

Bebauungsplan "An der Flughafenstraße – 2. Änderung" **Begründung**

1 Rechtsgrundlagen

Dem Bebauungsplan liegen folgende Vorschriften zugrunde:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634),
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786),
- Hessische Bauordnung (HBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 06. Juni 2018 (GVBl. 2018 Nr. 9, Seite 197 - 248),
- Bundes-Bodenschutzgesetz vom 17. März 1998 (BGBl. I S. 502), zuletzt geändert durch Artikel 3 Absatz 3 der Verordnung vom 27. September 2017 (BGBl. I S. 3465),
- Luftverkehrsgesetz (LuftVG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 10. Mai 2007 (BGBl. I S. 698), zuletzt geändert durch Artikel 11 des Gesetzes vom 30. November 2019 (BGBl. I S. 1942).

Da die Grundzüge der Bauleitplanung nicht berührt werden, erfolgt die Aufstellung des Bebauungsplanes im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB.

Der Bebauungsplan lag in der Zeit vom 16.09.2019 bis einschließlich 18.10.2019 offen. In dieser Zeit wurden auch die zuständigen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange beteiligt. Die Offenlage erfolgte in dem vom Gesetzgeber im § 3 Abs. 2 BauGB geforderten Zeitraum von einem Monat. Eine längere Offenlage wurde nicht vorgesehen, da nur eine geringfügige Änderung (Höhenfestsetzung der Gebäude) vorgesehen war.

2 Übergeordnete Planungen

Im Regionalplan Südhessen 2010 ist das Plangebiet als Bestandsfläche „Industrie und Gewerbe“ dargestellt, ebenso weist der Regionalplan 2010 den Planbereich als „Vorranggebiet Industrie und Gewerbe“ aus.

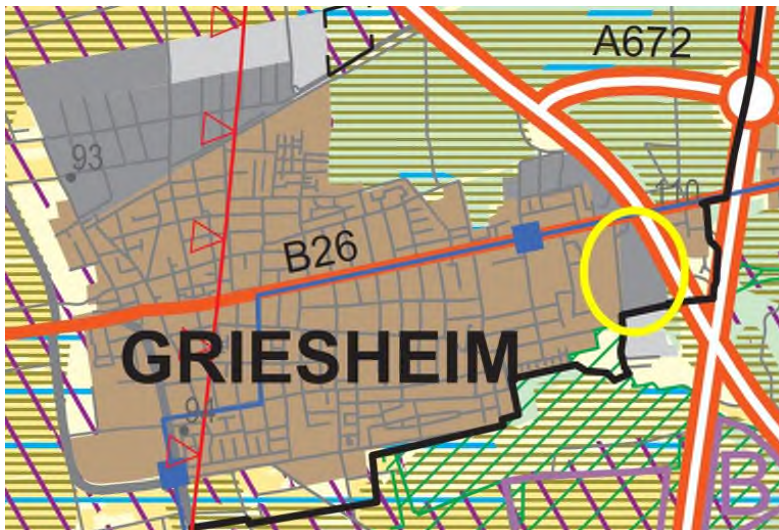


Abb. 1: Ausschnitt aus dem Regionalplan Südhessen 2010

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Griesheim von 1997 ist der Planbereich als „Gewerbefläche“ dargestellt. Westlich der Flughafenstraße grenzen ein Misch-, ein Wohngebiet und eine Fläche für Sonderbau (Lebensmittelmarkt) an.



Abb. 2: Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan von 1997

3 Plangeltungsbereich

Der Geltungsbereich liegt im Südosten des Gemarkungsgebietes der Stadt Griesheim. Er beinhaltet die Flurstücke Flur 49 Nrn. 39/24 und 39/26. Der Bereich wird im Westen von der Flughafenstraße und im Osten von der Bundesautobahn 67 (beide Straßen verlaufen in Nord-Süd-Richtung) eingegrenzt. Im Norden grenzt das Gebiet an einen Gewerbebetrieb (Richter System). Im Süden an eine Konversionsfläche der Stadt Darmstadt.

Der Geltungsbereich weist eine Größe von ca. 3,24 ha auf.

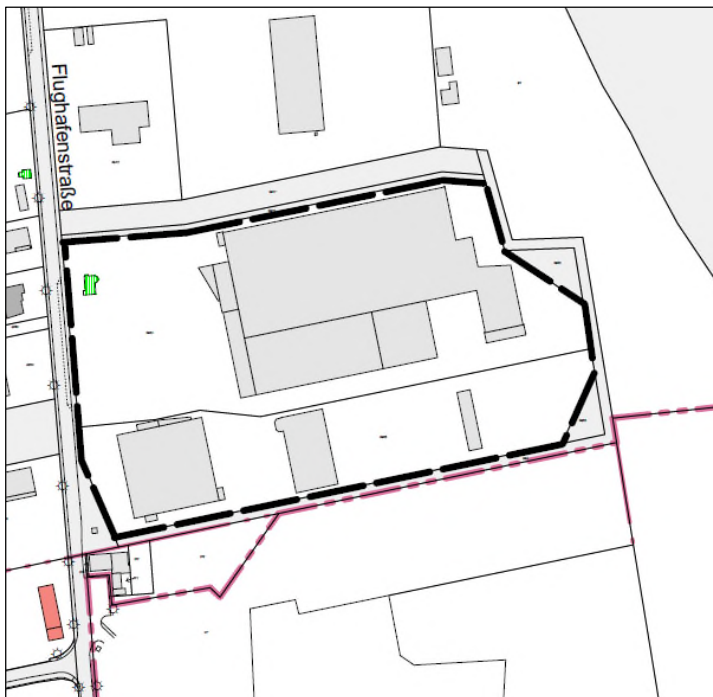


Abb. 3: Geltungsbereich des Bebauungsplans "An der Flughafenstraße – 2. Änderung" der Stadt Griesheim (ohne Maßstab)

4 Lage und Bestand

Auf dem Areal befindet sich momentan ein großflächiger Einzelhandelsbetrieb für Fahrräder und Zubehör. Des Weiteren sind im südlichen Teil ein Betrieb für Kleidung und ein Handel mit Mischprodukten für den nichttäglichen Bedarf aus dem Non-Food-Bereich vorzufinden. Östlich davon gelegen, befindet sich ein Gebäude eines Reifenhandels mit entsprechen Montageeinrichtungen. Das Gelände ist ansonsten auf den überwiegend asphaltieren Freiflächen mit ebenerdigen Parkflächen ausgestattet.

5 Planungsanlass und –ziel

Für den rechtswirksamen Bebauungsplan "An der Flughafenstraße" soll eine 2. Änderung für eine Teilfläche aufgestellt werden.

Der rechtswirksame Bebauungsplan aus dem Jahr 1964 weist eine Höhenfestsetzung für Gebäude von maximal 15,0 m und eine Zahl der Vollgeschosse von II Geschossen auf.

Um den ansässigen Unternehmen eine Expansion zu ermöglichen, sollen die Höhenfestsetzung sowie die Geschossigkeit den Anforderungen des Betriebes angepasst werden.

Der Bebauungsplan soll nur hinsichtlich der Gebäudehöhen angepasst werden, ohne weitere Änderungen vorzunehmen. Begründet wird dies damit, dass der Bebauungsplan somit noch viel städtebaulichen Spielraum zulässt und weitere Änderungen diese erheblich einschränken würden. Dieser Empfehlung soll hiermit gefolgt werden.

Gemäß § 1a Abs. 2 BauGB soll mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden. Bei Einwirkungen auf den Boden sollen Beeinträchtigungen seiner natürlichen Funktionen sowie seiner Funktion als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte soweit wie möglich vermieden werden (§ 1 Abs. 3 Bundesbodenschutzgesetz).

Bauleitplanerisch wird lediglich die textliche Festsetzung hinsichtlich der Bauwerkshöhe auf 30,0 m angepasst.

Aus der Begründung des rechtskräftigen Bebauungsplanes "An der Flughafenstraße" ist nicht ersichtlich warum für die Gebäude keine höhere Höhenfestsetzung festgelegt wurde. Städtebaulich sind diese Erweiterungen innerhalb der gewerblich geprägten Zone an der Flughafenstraße unbedenklich.

Die weiteren Festsetzungen im Bebauungsplan von 1964 bleiben von der 2. Änderung unberührt.

6 Bauplanungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Maß der baulichen Nutzung (§ 16 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO) i. V. m. Höhe der baulichen Anlagen (§ 18 BauNVO)

Die Aufstellung der Bebauungsplanänderung folgt dem Gebot des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden indem Flächen innerhalb des durch Bebauung im Innenbereich entstandenen Ortsgefüges für eine neu geordnete Nutzung mobilisiert werden (Nachverdichtung). Hiermit wird ein Beitrag zur Reduktion weiteren Flächenverbrauchs geleistet.

Die nächstgelegenen Wohnhäuser (an der Flughafenstraße und im Eulerweg) haben einen Abstand von ca. 240 m – 250 m. In der direkten Nachbarschaft zu den Grundstücken des Plangeltungsbereichs befinden sich verschiedene Gebäude mit Höhen zwischen 20 m – 40 m. Damit wird schon jetzt in unmittelbarer Nachbarschaft zum Plangeltungsbereich die Höhe der baulichen Anlagen von 15,0 m überschritten. Der Abstand der Gebäude im Plangeltungsbereich zu den benachbarten Wohnhäusern und die bereits vorhandenen hohen Gebäude zeigen, dass von der Höhe keine wesentliche Beeinträchtigung für die Umgebung ausgeht. Im Gegenteil kann davon ausgegangen werden, dass ein höheres Gebäude einen gewissen Teil des Autobahnlärms abhält.

Aus Sicht der Deutschen Flugsicherung GmbH (DFL) wurden bereits bei Vorhaben mit großen Gebäudehöhen in unmittelbarer Nachbarschaft (Hochhäuser in der Flughafenstraße und im Eulerweg, Technische Universität, Richter System) bezüglich § 18 Luftverkehrsgesetz (LuftVG) keine Einwände vorgebracht.

Eine Festsetzung der maximal zulässigen Höhen (Oberkante der Attika = OK Attika) im Zusammenhang mit der Festsetzung der Baufenster gewährleistet, dass die äußere Kubatur

der Gebäude ein verträgliches Maß nicht überschreitet. Die Bezugshöhe wird gemessen zwischen der Oberkante der Erschließungsstraße und der Oberkante des Dachfirsts.

Aus städtebaulicher Sicht sind diese Erweiterungen innerhalb der gewerblich geprägten Zone an der Flughafenstraße unbedenklich.

Der Abstand der Gebäude im Plangeltungsbereich zu den benachbarten Wohnhäusern und die bereits vorhandenen hohen Gebäude zeigen, dass von einer größeren Gebäudehöhe keine wesentliche Beeinträchtigung für die Umgebung ausgeht.

Die weiteren Festsetzungen im Bebauungsplan von 1964 bleiben in der 2. Änderung unberührt.

7 Hinweise und Empfehlungen

Neben den planungsrechtlichen, den bauordnungsrechtlichen und den grünordnerischen Festsetzungen sind Hinweise und Empfehlungen gegeben zu den Themen:

- Brand- und Katastrophenschutz
- Schutz von Versorgungsleitungen/ Leitungsschutz
- Gewässer- und Bodenschutz
- Bodendenkmäler
- Altlasten
- Flugverkehr
- Kampfmittelbelastung und -räumung

Die ergänzenden Hinweise ergaben sich aus der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange sowie einer Einzelfallrecherche zur Altlastenverdachtsfläche (durchgeführt vom Büro für Geotechnik und Umwelt, Mauerstraße 4, 64289 Darmstadt).

8 Altlasten

Dem Hinweis des Regierungspräsidiums Darmstadt und dem Kreisausschuss des Landkreises Darmstadt-Dieburg folgend, wurde eine Einzelfallrecherche / -bewertung für den Standort der Firma Euromaster GmbH, Flughafenstraße 14, 64347 Griesheim (ALTIS-Nr.: 432.008.010-001.305) durchgeführt mit dem Ziel der Beurteilung, ob für das o. g. Grundstück konkrete Anhaltspunkte für schädliche Bodenveränderungen (Altlasten) vorliegen.

Auszüge dem Bericht des Büros für Geotechnik und Umwelt, Mauerstraße 4, 64289 Darmstadt:

"Die formelle Einzelfallbewertung nach dem Handbuch Altlasten, Band 5, Bewertung von Altflächen, Teil 1 (siehe Anlage 7) ergab für den Standort Euromaster GmbH in der Flughafenstraße 14, Griesheim für das Schutzgut „Luft“ weiteren Handlungsbedarf. Für die Schutzgüter "Grundwasser“, "Oberirdische Gewässer“ und "Boden“ besteht laut Einzelfallbewertung kein Handlungsbedarf.

Die formelle Einzelfallbewertung des Standortes ist für das Schutzgut „Luft“ aus Sicht des Unterzeichners nicht plausibel. Da es derzeit keine Hinweise für ein relevantes Gefährdungspotenzial über den Pfad Bodenluft-Raumluft-Mensch oder für windverwehbare Ablagerungen gibt, wird gutachterlich auch für das Schutzgut „Luft“ kein Handlungsbedarf abgeleitet.

Nach Auffassung des Unterzeichners (Anmerkung: Dipl. Geologe J. Fischbach, Büro für Umwelttechnik und Geologie) ergab die Einzelfallrecherche des Standortes Euromaster GmbH in der Flughafenstraße 14 in Griesheim im Hinblick auf den Boden- und Grundwasserschutz keine konkreten Anhaltspunkte, die der vorgesehenen Anpassung des bestehenden Bebauungsplans entgegenstehen.

[...] Aufgrund der vorgenannten Erläuterungen ergeben sich aus Sicht des Unterzeichners keine weiteren Handlungsempfehlungen im Hinblick auf das geplante Vorhaben.

Da es sich bei dem untersuchten Standort um ein bereits länger gewerblich genutztes Grundstück handelt, bei dem lokale branchenübliche Untergrundverunreinigungen nie ganz ausgeschlossen werden können, sollte bei allen Eingriffen und Arbeiten in den bzw. im Untergrund (z. B. Bodeneingriffe bei baulichen Veränderungen, Bodenumlagerungen, Entfernen von Versiegelungen, z. B. Bodenplatten u. dgl., Anlegen von Leitungsgräben, Arbeiten in Schächten u. dgl.) oder bei Eingriffen in das Grundwasser vorab ein Fachgutachter hinzugezogen und die entsprechenden Arbeiten fachgutachterlich überwacht werden."

9 Auswirkungen des Bebauungsplanes

Kosten der vorgesehenen städtebaulichen Maßnahmen

Die Stadt als Planungsträgerin trägt die üblichen Verwaltungskosten.

Aufgestellt durch die Stadt Griesheim, 19.12.2019

Fachbereich V – Stadtentwicklung / Stadtplanungs- und Umweltamt

Kirsten Bandi

Oliver Loem

Bebauungsplan "An der Flughafenstraße – 2. Änderung" (Bplan 1)

Verfahrensvermerke:

Aufstellungsbeschluss (§ 2 Abs. 1 BauGB):

Die Stadtverordnetenversammlung hat in ihrer Sitzung am 05.09.2019 die Aufstellung des Bebauungsplanes "An der Flughafenstraße – 2. Änderung" beschlossen.

Der Aufstellungsbeschluss wurde am 07.09.2019 ortsüblich bekannt gemacht.

Vermerk über die öffentliche Auslegung (§ 3 Abs. 2 BauGB):

Die Stadtverordnetenversammlung hat in ihrer Sitzung am 05.09.2019 den Bebauungsplan "An der Flughafenstraße – 2. Änderung" mit Begründung gebilligt und als Entwurf zur Durchführung der öffentlichen Auslegung beschlossen.

Die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfes wurde mit dem Hinweis, dass die Stellungnahmen während der Auslegungsfrist abgegeben werden können, am 07.09.2019 im Griesheimer Anzeiger bekannt gemacht.

Der Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung hat in der Zeit vom 16.09.2019 bis einschließlich 18.10.2019 öffentlich ausgelegt.

Vermerk über die förmliche Behördenbeteiligung (§ 4 Abs. 2 BauGB):

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, wurden mit Schreiben vom 09.09.2019 und mit Fristsetzung bis einschließlich 18.10.2019 um Stellungnahme gebeten und von der öffentlichen Auslegung benachrichtigt.

Abwägungsvermerk:

Die Stadtverordnetenversammlung hat die aus der Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 2 BauGB) und der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 2 BauGB) abgegebenen Anregungen in ihrer Sitzung am 06.02.2020 geprüft und hierüber beschlossen. Das Ergebnis wurde den Anregungsträgern mitgeteilt.

Vermerk über den Satzungsbeschluss (§ 10 BauGB):

Die Stadtverordnetenversammlung hat den Bebauungsplan "An der Flughafenstraße – 2. Änderung" in ihrer Sitzung am 06.02.2020 als Satzung beschlossen und die Begründung gebilligt.

Magistrat der Stadt Griesheim
Griesheim den, 07.02.2020

i.V. Frieder



Ausfertigungsvermerk:

Es wird bestätigt, dass der Planinhalt unter Beachtung der vorstehenden Verfahrensschritte mit den Beschlüssen der Stadtverordnetenversammlung übereinstimmt. Die Satzung über den Bebauungsplan, bestehend aus Planteil mit Textteil zum Bebauungsplan und Begründung sowie den Anlagen, wird hiermit ausgefertigt.

Magistrat der Stadt Griesheim
Griesheim den, 10.02.2020

i.V. Frieder



Bekanntmachungsvermerk (§ 10 Abs. 3 BauGB):

Der Beschluss der Satzung wurde am 29.02.2020 ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan tritt mit der Bekanntmachung des Beschlusses über den Bebauungsplan "An der Flughafenstraße – 2. Änderung" als Satzung in Kraft.

Magistrat der Stadt Griesheim
Griesheim den, 02.03.2020

i.V. Frieder

