

## **Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 32**

"Wilhelm-Leuschner-Straße /August-Bebel-Straße /Bessunger Straße /Friedrich-Ebert-Straße - 1. Änderung"

# **Begründung**

gemäß § 2a BauGB

# Begründung

## Inhaltsverzeichnis

### Teil A: Städtebauliche Begründung

<b>1.</b>	<b>Erfordernis der Planung und Planungsziel</b>	<b>5</b>
<b>2.</b>	<b>Rechtsgrundlagen</b>	<b>5</b>
<b>3.</b>	<b>Geltungsbereich</b>	<b>6</b>
<b>4.</b>	<b>Verfahren</b>	<b>6</b>
<b>5.</b>	<b>Planungsrechtliche Situation</b>	<b>8</b>
5.1.	Regionalplan Südhessen / Regionaler Flächennutzungsplan 2010	8
5.2.	Flächennutzungsplan (FNP)	8
5.3.	Gegenwärtiges Planungsrecht	8
<b>6.</b>	<b>Fachbeitrag und Gutachten</b>	<b>9</b>
6.1.	Umweltbericht	9
6.2.	Artenschutzgutachten	9
6.3.	Schalltechnisches Gutachten	10
6.4.	Verkehrsplanerischer Fachbeitrag	10
6.5.	Gutachterliche Stellungnahme - Hinweise zur Versickerung	10
6.6.	Gutachterliche Stellungnahme - Baugrund und Gründung, Deklarationsanalytik	11
6.7.	Stellungnahme zur Entwässerung	12
6.8.	Altflächen/Altlasten	12
6.9.	Kampfmittel	15
<b>7.</b>	<b>Städtebauliche Rahmenbedingungen</b>	<b>15</b>
7.1.	Lage im Stadtgebiet	15
7.2.	Verkehrsanbindung	15
7.3.	Gebäudebestand	15
<b>8.</b>	<b>Vorhabenplan</b>	<b>16</b>
<b>9.</b>	<b>Verkehrliche Auswirkungen, Stellplatzsituation, Andienungssituation</b>	<b>17</b>
<b>10.</b>	<b>Betrachtung der Umweltauswirkungen</b>	<b>18</b>
<b>11.</b>	<b>Ver- und Entsorgung</b>	<b>19</b>
11.1.	Bestehende Infrastruktur	19
11.2.	Regenwasser	20
<b>12.</b>	<b>Planungsrechtliche Festsetzungen nach BauGB</b>	<b>21</b>
12.1.	Art der baulichen Nutzung	22
12.2.	Maß der baulichen Nutzung	24

12.2.1.	Grundfläche	25
12.2.2.	Geschossfläche	25
12.2.3.	Höhe baulicher Anlagen	25
12.2.4.	Zahl der Vollgeschosse	26
12.3.	Überbaubare Grundstücksfläche	27
12.4.	Flächen für Stellplätze	28
12.5.	Flächen für Tiefgaragen	28
12.6.	Nebenanlagen	28
12.7.	Ein- bzw. Ausfahrten und Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen	28
12.8.	Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	28
12.8.1.	Behandlung von Niederschlägen	28
12.8.2.	Befestigte Freiflächen	29
12.8.3.	Dach- und Tiefgaragenbegrünung	29
12.8.4.	Vermeidungs- und Kompensationsmaßnahmen	29
12.9.	Versorgungsflächen	29
12.10.	Bauliche Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen	30
12.10.1.	Verkehrslärm	30
12.10.2.	Anlagenlärm	30
12.11.	Flächen zum Anpflanzen sowie Bindung und Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	30
<b>13.</b>	<b>Satzung über die Gestaltung baulicher Anlagen nach § 91 HBO</b>	<b>31</b>
13.1.	Dachgestaltung	31
13.2.	Einfriedungen	31
13.3.	Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie	31
13.4.	Abfallsammelanlagen	31
13.5.	Werbeanlagen	31
<b>14.</b>	<b>Hinweise</b>	<b>31</b>
<b>15.</b>	<b>Statistik</b>	<b>32</b>

## **Verwendete Gutachten und weitere Planungsgrundlagen**

*Artenschutzrechtliche Beurteilung, Ausschluss der Betroffenheit gem. §44 BNatSchG, Innenstadtprojekt City Griesheim, Abbruchvorhaben, Rodung zur Baufeldfreimachung, Neubauvorhaben; Beratungsgesellschaft NATUR dbR; Mai 2017 – überarbeitet November 2017*

*Schalltechnische Untersuchung, Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Wilhelm-Leuschner-Straße /August-Bebel-Straße/Bessunger Straße/Friedrich-Ebert-Straße – 1. Änderung“ der Stadt Griesheim; Krebs + Kiefer Fritz AG; 24.05.2018*

*Gebietsentwicklung 'Griesheim City', Nachweis der äußeren verkehrlichen Erschließung; Habermehl & Follmann Ingenieurgesellschaft mbH; 07.11.2017*

*Gutachterliche Stellungnahme, Neubau eines Supermarktes und von 46 Wohnungen, Wilhelm-Leuschner-Straße 47 bis 61, 64347 Griesheim, Hinweise zur Versickerung; Baugrund Institut Westhaus GmbH; 04. Mai 2018*

*Gutachterliche Stellungnahme, Neubau eines Supermarktes und von 46 Wohnungen, Wilhelm-Leuschner-Straße 47 bis 61, 64347 Griesheim, Baugrund und Gründung, Deklarationsanalytik; Baugrund Institut Westhaus GmbH; 04. Mai 2018*

*Stellungnahme zur Entwässerung, Griesheim City, Wilhelm-Leuschner Str. 47-61, Griesheim; Brand & Partner Planungsbüro; 17.11.2017*

*Bebauungsplan der Stadt Griesheim „Wilhelm-Leuschner-Straße/ August-Bebel-Straße/ Bessunger Straße/ Friedrich-Ebert-Straße“ (1. Änderung) - Einzelfallrecherche -;Ling.geo; März 2018)*

*Umweltbericht, Stadt Griesheim, Vorhabenbezogener Bebauungsplan, "Wilhelm-Leuschner Straße/ August-Bebel Straße/ Bessunger Straße/ Friedrich-Ebert Straße – 1. Änderung"; Umweltbericht mit Abhandlung der naturschutzfachlichen Eingriffsregelung; Modus Consult; Mai 2018*

# Teil A: Städtebauliche Begründung

## 1. Erfordernis der Planung und Planungsziel

Bei dem zu entwickelnden Plangebiet handelt es sich um einen Standort in zentraler Lage im Innenstadtbereich von Griesheim, auf welchem sich leerstehende und sanierungsbedürftige Einfamilienhäuser, ein Lebensmittelversorger (Edeka) geringer Größe, ein Parkdeck und eine mehrgeschossige Riegelbebauung mit verschiedenen Gewerbeeinheiten und Wohnungen befinden.

Ziel der Planung ist es, durch eine Neubebauung entlang der Wilhelm-Leuschner-Straße attraktiven Wohnraum und Gewerberäume zu schaffen und dem zukünftigen Lebensmittelversorger (zurzeit vorgesehen EDEKA) durch neue ansprechende Räumlichkeiten Erweiterungsmöglichkeiten zur Versorgung der Innenstadt zu bieten. Zudem sollen im rückwärtigen Bereich drei weitere Gebäude mit vornehmlich Wohnnutzung, Stellplatzmöglichkeiten und eine großräumige Tiefgarage entstehen.

Die bisherigen planungsrechtlichen Grundlagen stehen dem Vorhaben entgegen und mit dem Bebauungsplan "Wilhelm-Leuschner-Straße/ August-Bebel-Straße/ Bessunger Straße/ Friedrich-Ebert-Straße – 1. Änderung" sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen geschaffen werden, das Projekt in einer städtebaulich integrierten Lage zu realisieren. Mittels der Planungen sollen Innenentwicklungspotenziale zur Schonung von Außenbereichsflächen genutzt, der ansteigenden Nachfrage nach Wohnraum in der Rhein-Main-Region begegnet und qualitätsvolle Nahversorgungsmöglichkeiten in Griesheim geschaffen werden.

## 2. Rechtsgrundlagen

**Baugesetzbuch (BauGB)** i. d. F. der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634)

**Baunutzungsverordnung (BauNVO)** i. d. F. der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S.3786)

**Planzeichenverordnung (PlanzV)** vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057)

**Hess. Bauordnung (HBO)** i. d. F. vom 28.05.2018 (GVBl. 2018, S. 198)

**Hessische Verordnung zur Durchführung des Baugesetzbuches (DVO-BauGB)** i. d. F. vom 17.04.2007 (GVBl. I S. 259), zuletzt geändert durch Verordnung vom 23.03.2017 (GVBl. S. 36)

**Hess. Gemeindeordnung (HGO)** i. d. F. der Bekanntmachung vom 07.03.2005 (GVBl. I S. 142), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 21.06.2018 (GVBl. S. 291)

**Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)** i. d. F. vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 15.09.2017 (BGBl. I S. 3434)

**Hess. Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (HAGBNatSchG)** i. d. F. vom 20.12.2010 (GVBl. I S. 629, 2011 I S. 43), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 28.05.2018 (GVBl. S. 184)

**Hess. Wassergesetz (HWG)** i. d. F. vom 14.12.2010 (GVBl. I S. 548), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 22.08.2018 (GVBl. S. 366)

**Hess. Denkmalschutzgesetz (HDSchG)** i. d. F. vom 28.11.2016 (GVBl. S. 211)

**Bundesimmissionsschutzgesetz (BlmSchG)** i. d. F. der Bekanntmachung vom 17.05.2013 (BGBl. I S. 1274), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 18.07.2017 (BGBl. I S. 2771)

**Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG)** i. d. F. vom 24.02.2010 (BGBl. I S. 94), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 08.09.2017 (BGBl. I S. 3370)

**Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts (Wasserhaushaltsgesetz – WHG)** i. d. F. vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 18.07.2017 (BGBl. I S. 2771)

### 3. Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans „Wilhelm-Leuschner-Straße/ August-Bebel-Straße/ Bessunger Straße/ Friedrich-Ebert-Straße – 1. Änderung“ umfasst die Gemarkung Griesheim, Flur 2 mit den Parzellen Nr. 712/3, 730/1, 730/2 (teilweise), 732/1, 734/1 (teilweise), 738/1, 743/17, 743/25.

Er wird begrenzt

- im Norden durch die Wilhelm-Leuschner-Straße,
- im Westen durch die August-Bebel-Straße,
- im Osten durch die Friedrich-Ebert-Straße und
- im Süden durch die Grundstücksgrenzen der jeweils dortigen Bebauung und Grundstücke an der August-Bebel-Straße, Bessunger Straße und Friedrich-Ebert-Straße.

Der Geltungsbereich umfasst eine Fläche von 7.824,5 m<sup>2</sup>.

### 4. Verfahren

Am 15.11.2012 fasste die Stadtverordnetenversammlung den Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplans *„Wilhelm-Leuschner Straße/ August-Bebel Straße/ Bessunger Straße/ Friedrich-Ebert Straße – 1.Änderung“* für den gesamten Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplans *„Wilhelm-Leuschner-Straße, August-Bebel-Straße, Bessunger Straße, Friedrich-Ebert-Straße“* (Nr. 32), in Kraft getreten seit dem 20.12.1990. Mit Änderung des Aufstellungsbeschlusses am 23.03.17 durch die Stadtverordnetenversammlung wurde ein verkleinerter nördlicher Teilbereich als vorhabenbezogenen Bebauungsplan gemäß § 12 BauGB beschlossen, damit der Projektentwickler zügig sein Projekt vorantreiben kann. Zu einem späteren Zeitpunkt wird eine 2. Änderung bezüglich des südlichen Teilbereichs erfolgen.

Zum Zeitpunkt der Informationsveranstaltung für die Eigentümer am 09.06.2016 und der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB vom 01.03.2017 bis einschließlich den 15.03.2017 umfasst der Plangeltungsbereich noch das ganze Gebiet des rechtsgültigen Bebauungsplans. Stellungnahmen, die zum südlichen Teilgebiet eingegangen sind, wurden zur Kenntnis genommen und werden im Verfahren der 2. Änderung berücksichtigt.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Anschreiben vom 14.12.2016 zu einem Scoping-Termin am 08.02.2017 eingeladen sowie über die Planungen informiert und zur Stellungnahme bis einschließlich den 15.03.2017 aufgefordert, bzw. wurde die Stellungnahme im Rahmen des Scoping-Termins aufgenommen.

Die förmliche öffentliche Auslegung der Planunterlagen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB sowie die Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB erfolgten in der Zeit vom 10.07.2017 bis einschließlich 21.08.2017.

Aufgrund einer inhaltlichen Überarbeitung sowie im Planverfahren eingegangener Stellungnahmen wurden Änderungen in den Planunterlagen vorgenommen, die in die Grundzüge der Planung eingreifen und eine einmonatige erneute Beteiligung erfordern. Zusätzlich wurden für das Planverfahren erstmalig wichtige umweltbezogene Informationen ermittelt, die bei der Bekanntmachung der Offenlage mit angegeben werden müssen und ebenso eine erneute Auslegung bedingen.

Im Zuge der Änderung der Planunterlagen kann von der Novellierung des Baugesetzbuchs sowie der Baunutzungsverordnung Gebrauch gemacht werden und auf einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan nach § 12 Abs. 3 a BauGB umgestellt werden, der unter anderem die Festsetzung der seit Juni 2017 neu eingeführten Nutzungskategorie des urbanen Gebiets (MU) ermöglicht. Diese Anpassung bietet dem Vorhabenträger eine größere Planungsfreiheit.

Mit Beschluss zur erneuten Aufstellung und Offenlage wird der Aufstellungsbeschluss angepasst. Es wird auf ein Bebauungsplanverfahren der Innenentwicklung gemäß § 13 a BauGB umgestellt. Somit können die Darstellungen des Flächennutzungsplans ohne weitere zeitbindende Verfahren im Zuge der Berichtigung gemäß § 13 a Abs. 2 Nr. 2 BauGB angepasst werden. Die Bedingungen der Maßnahme der Innenentwicklung (hier Nachverdichtung) nach § 13 a Abs. 1 BauGB sind erfüllt. Die zulässige Grundfläche für die Hauptnutzungen ist mit 5040 m<sup>2</sup> festgesetzt. Unter Mitbetrachtung des südlichen Teilbereichs des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 32 (Teilgeltungsbereich ca. 10.355 m<sup>2</sup> mit ca. 4.500 m<sup>2</sup> zulässiger Grundfläche), der in einem engen sachlichen und räumlichen Zusammenhang zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan steht, werden 20.000 m<sup>2</sup> Grundfläche nicht überschritten.

Das beschleunigte Verfahren ist ausgeschlossen, wenn durch den Bebauungsplan die Zulässigkeit von Vorhaben begründet wird, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) oder nach Landesrecht unterliegen (§ 13a Abs. 1 S. 2 BauGB). Das vorliegende Vorhaben ist nicht UVP-pflichtig, da gemäß Anlage 1 Liste „UVP-pflichtige Vorhaben“ Nr. 18.6.2 des UVPG der Bau eines großflächigen Einzelhandelsbetriebs mit einer zulässigen Geschossfläche von 1200m<sup>2</sup> bis weniger als 5000m<sup>2</sup> nur unter den Anwendungsbereich des Gesetzes fällt, wenn für diesen im bisherigen Außenbereich im Sinne des § 35 des Baugesetzbuchs ein Bebauungsplan aufgestellt wird. Für den vorliegenden vorhabenbezogenen Bebauungsplan treffen diese Vorgaben des UVPG nicht zu, da sich das Vorhaben im Innenbereich der Stadt Griesheim befindet.

Das beschleunigte Verfahren ist auch ausgeschlossen, wenn Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Absatz 6 Nummer 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter oder dafür bestehen, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundesimmissionsschutzgesetzes zu beachten sind. Solche Planungspflichten sind nicht ersichtlich, da keine Natura 2000-Gebiete und keine Störfallbetriebe in unmittelbarer Nähe des Vorhabens liegen.

Die Bedingungen zu Anwendung des beschleunigten Verfahrens nach § 13 a Abs. 1 Nr. 1 BauGB sind somit erfüllt. Es wird weiterhin ein Umweltbericht nach § 2 a Satz 2 Nr. 2 BauGB erstellt, um die umweltbezogenen Informationen zu berücksichtigen.

## 5. Planungsrechtliche Situation

### 5.1. Regionalplan Südhessen / Regionaler Flächennutzungsplan 2010

Für die Planungsregion Südhessen gilt der Regionalplan Südhessen / Regionale Flächennutzungsplan 2010, wobei für die Steuerung der räumlichen Entwicklung im Gebiet der Stadt Griesheim der Regionalplan Südhessen wesentlich ist.

Der seit dem 17.10.2011 wirksame Regionalplan Südhessen stellt die Flächen im Geltungsbereich des Bebauungsplans als Vorranggebiet Siedlung im Bestand dar. Die geplante Nutzung ist mit dieser Festlegung konform.

Auch die geplante Ansiedlung (Verlagerung und Vergrößerung eines bereits bestehenden Lebensmittelvollversorgers) eines mit ca. 1.400 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche großflächigen Einzelhandelsbetriebs entspricht den regionalplanerischen Vorgaben in Kapitel 3.4.3 des RPS/RegFNP 2010.

#### Berechnung der Bebauungsdichte

Hinsichtlich der Auseinandersetzung mit den regionalplanerischen Dichtewerten ist zu beachten, dass nach aktueller Rechtsprechung die Dichtevorgaben in dem Plansatz Z3.4.1-9 nur für neue Wohngebietsplanungen, nicht jedoch bei einer - wie hier - Überplanung bereits vorhandener Wohngebiete, Anwendung finden (s. Urteil des Hessischen Verwaltungsgerichtshofs vom 13. Oktober 2016 – 4 C 962/15.N). Eine Berechnung der Bebauungsdichte ist somit nicht erforderlich.

### 5.2. Flächennutzungsplan (FNP)

Der seit dem 20.02.1997 wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Griesheim weist die Flächen im Geltungsbereich des Bebauungsplans als gemischte Baufläche aus. Im Bereich des großflächigen Einzelhandels weicht die Festsetzung der Nutzung „Großflächiger Einzelhandel“ in Kombination mit Wohnen von den Darstellungen des Flächennutzungsplans ab. Der Flächennutzungsplan wird im Zuge der Berichtigung gemäß § 13 a Abs. 2 Nr. 2 BauGB im beschleunigten Verfahren angepasst. Die Umstellung des Verfahrens auf einen Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13 a BauGB macht von der Möglichkeit der Gesetzgebung Gebrauch, die Einhaltung des Entwicklungsgebots nach § 8 Abs. 2 BauGB ohne weiteren Zeitverzug durch ein Parallelverfahren zu sichern.

### 5.3. Gegenwärtiges Planungsrecht

Das Plangebiet liegt im Geltungsbereich eines rechtskräftigen Bebauungsplans. Der derzeit gültige Bebauungsplan „*Wilhelm-Leuschner-Straße, August-Bebel-Straße, Bessunger Straße, Friedrich-Ebert-Straße*“ (*Bebauungsplan 32*), rechtskräftig seit dem 20.12.1990, setzt für den Planbereich vornehmlich ein Kerngebiet und teilweise ein Mischgebiet fest.

Insgesamt sind die bisherigen Festsetzungen aber nicht mit dem geplanten Vorhaben vereinbar. Zur Umsetzung der beabsichtigten Planungsziele wird der neue Bebauungsplan „*Wilhelm-Leuschner-Straße/ August-Bebel-Straße/ Bessunger Straße/ Friedrich-Ebert-Straße – 1. Änderung*“ als vorhabenbezogener Bebauungsplan nach § 12 BauGB aufgestellt. Hierfür wird der bisher rechtskräftige Bebauungsplan in einen nördlichen und einen südlichen Teilbereich geteilt. Der nördliche Teilbereich umfasst das geplante Vorhaben mit dem Bebauungsplan „*Wilhelm-Leuschner-Straße/August-Bebel Straße/Bessunger*



*Straße/Friedrich-Ebert-Straße – 1. Änderung*". Der südliche Teilbereich wird in einem separaten Änderungsverfahren ebenfalls geändert.

## 6. Fachbeitrag und Gutachten

Der Bebauungsplan wird durch mehrere Gutachten gestützt, die insbesondere die Belange des Artenschutzes, Schallschutzes, die Verkehrsentwicklung und die Beurteilung des Baugrundes betreffen. Die durch die Gutachten geprüften Umwelt- und Verkehrsauswirkungen des Vorhabens werden in Kapitel 9-10 dargestellt.

### 6.1. Umweltbericht

Für die Aufstellung des Bebauungsplans "*Wilhelm-Leuschner-Straße/August-Bebel-Straße/Bessunger Straße/Friedrich-Ebert-Straße – 1. Änderung*" wurde eine Umweltprüfung gem. § 2 Abs. 4 BauGB durchgeführt sowie der Umweltbericht gem. § 2 a Satz 2 Nr. 2 BauGB erstellt (siehe Teil B - Umweltbericht).

Mit Beschluss zur erneuten Aufstellung und Offenlage wird auf ein Bebauungsplanverfahren der Innenentwicklung gemäß § 13 a BauGB umgestellt. Der Verfahrenswechsel erlaubt für den weiteren Projektverlauf ein beschleunigtes Planverfahren, was vor dem Hintergrund der bereits absolvierten Zeitspanne und bereits durchgeführter Verfahrensschritte angestrebt wird. Auf Grundlage von § 13 a Abs. 3 BauGB kann im beschleunigten Verfahren von dem Umweltbericht nach § 2 a BauGB abgesehen werden.

Obwohl die Voraussetzungen und Bedingungen für einen Bebauungsplan der Innenentwicklung (Maßnahme hier Nachverdichtung) nach § 13 a Abs. 1 BauGB bereits vor Beginn des Planverfahrens erfüllt waren und in diesem Falle kein Umweltbericht erforderlich gewesen wäre, wurde seitens der Stadt ein Vollverfahren unter verpflichtender Erstellung eines Umweltberichts vorgegeben und durchgeführt. So wurde gewährleistet, dass naturschutzfachliche und umweltrechtliche Belange im Geltungsbereich des Bebauungsplans (u. a. aufgegebenen private Gärten) umfassend ermittelt, berücksichtigt sowie die geprüften Umweltbelange dokumentiert wurden. Die im Umweltbericht aufgeführten Maßnahmen zur Verminderung und zum Ausgleich nachteiliger Umweltauswirkungen wurden als textliche Festsetzungen und Hinweise in den Bebauungsplan übernommen und der Öffentlichkeit und den Trägern öffentlicher Belange im Rahmen der Offenlage vorgelegt.

Obwohl durch den Verfahrenswechsel der Umweltbericht nicht mehr verpflichtend ist, wird dieser aus Gründen der Planungstransparenz im Bebauungsplan der Innenentwicklung beibehalten und bleibt Bestandteil der Planunterlagen (siehe auch Kapitel 11).

### 6.2. Artenschutzgutachten

Es wurde eine artenschutzrechtliche Beurteilung (*Artenschutzrechtliche Beurteilung, Abschluss der Betroffenheit gem. §44 BNatSchG, Innenstadtprojekt City Griesheim, Abbruchvorhaben, Rodung zur Baufeldfreimachung, Neubauvorhaben, Mai 2017 - überarbeitet November 2017*) durch die Beratungsgesellschaft NATUR dbR erstellt.

#### Ergebnis

Im Plangebiet, insbesondere im Gehölz- und Gebäudebestand, wurde kein aktueller Besatz von besonders und/oder streng geschützten Tierarten nach § 44 BNatSchG nachgewiesen. Die Suche nach potenziell nutzbaren quartierbietenden Strukturen in/an den Gebäuden und baulichen Anlagen, wie z.B. Spalt-/Nischenbereiche, sowie in den Gehölzen, wie z.B. Baumhöhlen, blieb erfolglos. Marderkot (z.B. Steinmarder) wurde in den bereits

leerstehenden Gebäuden in der Wilhelm-Leuschner-Straße 55, 57 und 59 nachgewiesen. Ein aktueller Marderbesatz konnte ausgeschlossen werden. Aus Sicht des Artenschutzes sind projektbezogene Maßnahmen zur Vermeidung und als Ersatz notwendig. Die Verbotstatbestände des § 44 (1) 1-3 BNatSchG werden bei Durchführung dieser projektbezogenen Maßnahmen voraussichtlich nicht berührt und kommen nicht zum Tragen. Es kann auf eine weitergehende spezielle artenschutzrechtliche Prüfung verzichtet werden. Des Weiteren werden Hinweise zur ökologischen Aufwertung der Neubebauung gegeben. Die gutachterlich vorgeschlagenen Maßnahmen zum Artenschutz wurden in die textlichen Festsetzungen und Hinweise zum Bebauungsplan übernommen. Die Durchführung von vorgezogenen Ausgleichsmaßnahmen bzw. CEF-Maßnahmen ist nicht notwendig.

### 6.3. Schalltechnisches Gutachten

Es wurde eine schalltechnische Untersuchung (*Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Wilhelm-Leuschner-Straße / August-Bebel-Straße / Bessunger Straße / Friedrich-Ebert-Straße - 1. Änderung“ der Stadt Griesheim; 24.05.2018*) durch die Krebs + Kiefer Fritz AG erstellt.

#### Ergebnis

Die schalltechnischen Untersuchungen belegen, dass im Plangebiet im Hinblick auf die angestrebten Nutzungen Konfliktpotentiale hinsichtlich des Verkehrslärms bestehen.

Zwischen der vorhandenen Verkehrslärmbelastung und den vorgesehenen Wohnnutzungen ist eine schalltechnische Verträglichkeit auf der Ebene des Bebauungsplans herbeizuführen. So sind im Rahmen des Bebauungsplans Vorgaben hinsichtlich der Realisierung von passiven Schallschutzmaßnahmen zum Schutz vor Verkehrslärm zu machen. Ein angemessener Schallschutz ist durch Festsetzungen zur Umsetzung von Schallschutzmaßnahmen im Bebauungsplan zu gewährleisten. Der Lärm, der von den baulichen Anlagen selbst erzeugt wird, hält an der nächstgelegenen Wohnbebauung die maßgeblichen Immissionsrichtwerte ein.

Die gutachterlich vorgeschlagenen Festsetzungen in Form zeichnerischer und textlicher Festsetzungen wurden in den Bebauungsplan übernommen.

### 6.4. Verkehrsplanerischer Fachbeitrag

Es wurde eine verkehrstechnische Untersuchung (*Gebietsentwicklung 'Griesheim City', Nachweis der äußeren verkehrlichen Erschließung vom 07.11.2017*) für die Verkehrsentwicklung zum geplanten Innenstadtprojekt in Griesheim durch die Habermehl & Follmann Ingenieurgesellschaft mbH vorgenommen.

#### Ergebnis

Die äußere Erschließung wird durch die Vereinbarung mit Hessen mobil und der Stadt Griesheim ertüchtigt. Die Verkehrsknoten sind auch unter Berücksichtigung des von der Planung ausgehenden Verkehrs weiter leistungsfähig.

Weitere Ausführungen zur verkehrlichen Erschließung finden sich in Kapitel 10.

### 6.5. Gutachterliche Stellungnahme - Hinweise zur Versickerung

Es wurde eine gutachterliche Stellungnahme (*Gutachterliche Stellungnahme, Neubau eines Supermarktes und von 46 Wohnungen, Wilhelm-Leuschner-Straße 47 bis 61, 64347*

*Griesheim, Hinweise zur Versickerung, 04. Mai 2018*) mit Hinweisen zur Versickerungsfähigkeit der Bodenverhältnisse durch Baugrund Institut Westhaus erstellt.

#### Ergebnis

Mittels verschiedener Bohrungen wurden Bodenproben entnommen und die Durchlässigkeitswerte der örtlichen Bodenverhältnisse untersucht. Die Durchlässigkeit der Proben variiert speziell im Grundwasserbereich. Dies wird darauf zurückgeführt, dass die Lagerungsdichte bei der Berechnung der Durchlässigkeit auf Basis der Kornverteilung nach Kaubisch eher von einer lockeren Lagerung ausgeht, die Ermittlung der Durchlässigkeit in der Triaxialzelle bei dichter Lagerung erfolgte.

Es wird daher bei der Versickerung des Wassers für eine Dimensionierung von Versickerungsrigolen eine Wasserdurchlässigkeit von  $5 \times 10^{-6}$  m/s empfohlen. Ggfs. sollte direkt an den Versickerungspunkten nochmals ein Versickerungsversuch durchgeführt werden, nachdem die Lage festgelegt wurde. Das grundsätzliche Konzept bzw. die Genehmigungsfähigkeit muss zunächst beim Regierungspräsidium Darmstadt abgefragt und abgestimmt werden. Aufgrund eventuell steigender Grundwasserverhältnisse ist dabei auch eine Lösung für den Anstieg des Grundwassers auf den Bemessungswasserstand für das anfallende Niederschlagswasser zu berücksichtigen.

Vorgaben zum Umgang mit Niederschlagswasser wurden in die textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans aufgenommen.

#### 6.6. Gutachterliche Stellungnahme - Baugrund und Gründung, Deklarationsanalytik

Es wurde eine gutachterliche Stellungnahme durch Baugrund Institut Westhaus erstellt (*Gutachterliche Stellungnahme, Neubau eines Supermarktes und von 46 Wohnungen, Wilhelm-Leuschner-Straße 47 bis 61, 64347 Griesheim, Baugrund und Gründung, Deklarationsanalytik; 04. Mai 2018. März 2018*). Das Gutachten hat die Erkundung des Baugrunds im Bereich der Neubebauung, den Baugrund und die Gründung der Gebäude sowie eine orientierende, abfalltechnische Deklarationsanalytik zum anfallenden Erdaushub zum Gegenstand.

#### Grundwasser und potentielle Versickerungsmöglichkeit

Das Grundwasser wurde am 12. April 2017 zwischen 6,0 m und 6,4 m unter dem jeweiligen Bohransatzpunkt eingemessen. Eine längerfristige Einmessung konnte nicht erfolgen, da die Bohrlöcher nach dem Ziehen des Sondiergestänges zugefallen sind. Vom Hessischen Landesamt für Naturschutz, Umwelt und Geologie (HLNUG) gibt es für das Hessische Ried Empfehlungen für die Planung von Bauwerken sowie die Prognose für die Situation bestehender Bauwerke. Nach den Ausschnitten der vorliegenden Onlinekarten ergeben sich danach für die Jahre 1957, 1988 und 2001 Höchstwasserstände zwischen 93,5 mNN und 89,5 mNN. Es wird darauf basierend ein Bemessungswasserstand von 94 mNN für die Abdichtung des Gebäudes empfohlen. Der Bauwasserstand weicht derzeit um mehrere Meter von diesem Bemessungswasserstand ab.

Grundsätzlich gelten für die Bemessung und Ausführung von Versickerungsanlagen die Angaben in dem ATV - Arbeitsblatt A 138, Bau und Bemessung von Anlagen zur dezentralen Versickerung von nicht schädlich verunreinigtem Niederschlagswasser unter Berücksichtigung des Merkblatts DWA-M 153, Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser unter Berücksichtigung eines Abstandes zum mittleren höchsten Grundwasser von 1 Meter. Dies kann beim gemessenen Grundwasserstand ab 6 m unter der GOK problemlos eingehalten werden, bei Ansatz des Bemessungswasserstandes ist der Abstand jedoch nach dem vorhandenen Planungsstadium nicht einzuhalten.

Ausführungen zu Bodenklassen und erdstatischen Rechenwerten, zur Gründung und Baugrube sowie zur Trockenhaltung der Baugrube und des Bauwerks finden sich im entsprechenden Gutachten.

#### Ergebnisse der umwelttechnischen Untersuchungen

Aus den Bohrungen RKS 1 bis RKS 6 wurden Bodenproben aus der Auffüllung und aus dem anstehenden Boden entnommen. Daraus wurden aus der Auffüllung die Probe MP-A und aus dem anstehenden Boden die Probe MP-B gebildet. Die Proben wurden der Wessling GmbH zur Analyse auf die Parameter des Merkblatts „Entsorgung von Bauabfällen – Zuordnungswert Boden“ übergeben.

Die vorgefundenen Auffüllungen in den Bohrungen RKS 1 bis RKS 6 sind leicht belastete Böden (Z 1.1) und können unter Einschränkungen mit ausreichendem Abstand zum Grundwasser z.B. unter versiegelten Flächen wieder verbaut werden. Der anstehende Sand ist unbelastet (Z 0) und kann ohne Einschränkungen wieder verwertet werden. Die Beprobung wurde nur orientierend durchgeführt. Im Zuge des Aushubs bzw. der Entsorgung wird eine Beprobung je 500 m<sup>3</sup> Erdaushub erforderlich werden. Dies sollte bereits bei der Ausschreibung berücksichtigt werden.

Weitere Ausführungen zum anfallenden Erdaushub finden sich im entsprechenden Gutachten.

#### 6.7. Stellungnahme zur Entwässerung

Es wurde eine gutachterliche Stellungnahme (*Stellungnahme zur Entwässerung, Griesheim City, Wilhelm-Leuschner Str. 47-61, Griesheim; 17.11.2017*) zur Entwässerung durch Brand & Partner Planungsbüro für Haustechnik angefertigt.

Das vorliegende Projekt wurde anhand der Architektenpläne sowie unter Berücksichtigung der örtlichen Kanalverhältnisse und den Anschlussbedingungen der Stadt Griesheim überprüft. Aussagen zur Entwässerung des Plangebiets finden sich in Kapitel 11.

#### 6.8. Altflächen/Altlasten

Für das Plangebiet wurde eine Altflächenabfrage beim RP Darmstadt vorgenommen. Laut Auskunft der Altflächendatei des *Altflächen-Informationssystem Hessen (ALTIS)* sind für das Areal zeitweise Gewerbenutzungen der Branchenklasse 5 angemeldet worden, welche gemäß *Handbuch Altlasten, Band 2, Teil 4 – Hessisches Landesamt für Umwelt und Geologie (HLUG)* ein sehr hohes Gefährdungspotenzial für die Umwelt darstellen. Die Auskunft aus der Altflächendatei ALTIS ist nicht rechtsverbindlich.

Einträge als Altstandort gemäß Altlasteninformationssystem (ALTIS)

- Wilhelm-Leuschner-Straße 47-51 (ALTIS-Nr.: 432.008.010-001.462)  
Chemische Reinigung und Sofortdienstladen, Chemische Reinigung und Bekleidungsfärberei (Klasse WZ 5)  
Ausführen von Versetzarbeiten, Fliesen, Platten- und Mosaiklegerei (Klasse WZ 2)
- Wilhelm-Leuschner-Straße 57 (ALTIS-Nr.: 432.008.010-001.087)  
Buchdruckerei, Buchdruckerei/Drucken anderer Erzeugnisse (Klasse WZ 5)

- Wilhelm-Leuschner-Straße 59 (ALTIS Nr.: 008010-001.247)  
Tankstelle mit Zubehörhandel, Tankstelle mit Absatz in eigenem Namen (Klasse WZ 5), Selbstständiger Kurierfahrer, Kurierdienste (Klasse WZ 2)  
Kleintransporte und Lagerarbeiten; Erlaubnisfreier und freigestellter Straßengüterverkehr (Klasse WZ 2)
- Friedrich-Ebert-Straße 59 (ALTIS-Nr.: 432.008.010-001.315)  
An- und Verkauf von Altreifen, Großhandel mit sonstigen Altmaterialen und Reststoffen

Anhand durchgeführter Einzelfallrecherchen wird die Stadt Griesheim in Abstimmung mit der Unteren Bodenschutzbehörde des Landkreis Darmstadt-Dieburg mögliche Bodenbelastungen überprüfen. Verdachtsfälle auf Grundlage der Auskünfte der Altflächendatei können ggfs. ausgeschlossen werden.

Aufgrund vorliegender Informationen und Erkenntnisse seitens der Stadt Griesheim, anhand derer Altlastenverdachtsfälle nach Einschätzung ausgeschlossen werden können, wurde von der Stadt Griesheim eine Löschung einiger Daten aus der Altflächendatei des Landes Hessen beantragt (Schreiben vom 03.01.18). Mit Antwort des Regierungspräsidiums Darmstadt vom 05.03.2018 wurde nach Prüfung teilweise eine Löschung von Daten vorgenommen. Mit Stellungnahme des Regierungspräsidiums Darmstadt im Rahmen der Trägerbeteiligung (Schreiben vom 09. August 2018) wurden weitere Löschungen bestätigt.

Vollständige Löschung:

- Friedrich-Ebert-Straße 59 – 432.008.010-001.315
- Wilhelm-Leuschner-Str. 47-51 – 432.008.010-001.462
- Wilhelm-Leuschner-Str. 57 - 432.008.010-001.087

Weitere Daten wurden aufgrund des Schreibens der Stadt modifiziert, Altlastenverdachtsfälle jedoch noch nicht gänzlich aus der Altlastendatei gestrichen:

- Wilhelm-Leuschner-Str. 59 – 432.008.010-001.247

Die Fläche Wilhelm-Leuschner-Str. 59 - 432.008.010-001.247 verbleibt in der Altflächendatei. Diese ist dem Wirtschaftszweig 2 zugeordnet. Damit ist gemäß des Regierungspräsidiums Darmstadt nur von einem geringen Gefährdungspotential auszugehen.

#### *Einzelfallrecherchen*

Durch das Büro Ling.geo wurde zeitgleich eine Einzelfallrecherche (*Bebauungsplan der Stadt Griesheim „Wilhelm-Leuschner-Straße/ August-Bebel-Straße/ Bessunger Straße/ Friedrich-Ebert-Straße“ (1. Änderung) - Einzelfallrecherche -; März 2018*) zur Überprüfung der Ergebnisse der Auskünfte der Altflächendatei aus ALTIS durchgeführt.

Aufgrund der gewerblichen Vornutzung, teilweise durch Branchen mit einem hohen Gefährdungspotential für die Umwelt, besteht ein gewisser Altlasten-Anfangsverdacht auf einzelnen Grundstücken innerhalb des Plangebiets. Diesem Umstand ist bei der Bauleitplanung durch geeignete Erkundungsmaßnahmen Rechnung zu tragen. Im Zuge einer ersten Erfassung wurden innerhalb des Plangebiets vier relevante Grundstücke erfasst, die im Altflächen-Informationen-System des Hessischen Landesamtes für Naturschutz, Umwelt und Geologie (HLNUG), der Altlastflächendatei (ALTIS) als Flächen mit einem hohen Gefährdungspotential geführt werden. Für diese nachfolgend genannten Grund-

stücke ist die Durchführung einer Einzelfallrecherche, d.h. einer beprobungslosen Erkundung gemäß Handbuch Altlasten, Band 3, Teil 1 des HLUG sowie die gutachterliche Bewertung der Ergebnisse nach Handbuch Altlasten, Band 5, Teil 1 innerhalb des Bauleitverfahrens erforderlich:

- Wilhelm-Leuschner-Straße 59 (ALTIS-Nr. 432.008.010-001..247)
- Wilhelm-Leuschner-Straße 57 (ALTIS-Nr. 432.008.010-001.087)
- Wilhelm-Leuschner-Straße 47-51 (ALTIS-Nr. 432.008.010-001.462)
- Friedrich-Ebert- Straße 59 (ALTIS-Nr. 432.008.010-001.315)

Die Ergebnisse der Recherche dienen als Grundlage für die Bewertung, ob eine Überplanung der betreffenden Flächen ohne Gefährdung für ein Schutzgut möglich und damit genehmigungsfähig ist.

#### Zusammenfassung und Bewertung der Untersuchungsergebnisse

Im Zuge der Bauleitplanung wurden im Auftrag der Stadt Griesheim pflichtgemäß Erhebungen in Form einer Einzelfallrecherche zu möglichen Altlasten innerhalb des Planbereichs durchgeführt. Entsprechend den Eintragungen in ALTIS wurden die Standorte

- Wilhelm-Leuschner-Straße 59 (ALTIS-Nr. 432.008.010-001.247)
- Wilhelm-Leuschner-Straße 57 (ALTIS-Nr. 432.008.010-001.087)
- Wilhelm-Leuschner-Straße 47-51 (ALTIS-Nr. 432.008.010-001.462)

gezielt untersucht. Die Untersuchungen umfassten neben der Befragung von ortskundigen „Zeit“-Zeugen auch eine Ortsbesichtigung bzw. Ortsbegehung. Die Ergebnisse der Recherchen wurden auf der Grundlage der Einzelfallbewertung nach den Bewertungsformularen des HLUG Handbuchs für die Bereiche

- Schadstoffe

(Schadstoffspektrum, Menge, Mobilität und Gefährlichkeit)

- Standort

(Ausbreitungsmöglichkeiten, geologische/ hydrogeologische Verhältnisse)

- Nutzung

(aktuell, geplante Nutzung)

gesondert für die Schutzgüter Grundwasser, Oberflächengewässer, Boden und Luft betrachtet. Für die genannten Flächen lässt sich aus den vorliegenden Erkenntnissen kein Altlastverdacht ableiten. Nach dem Bewertungsschema des HLUG ergibt sich für keine der Flächen weiterer Handlungsbedarf. Nach den vorliegenden Untersuchungsergebnissen bestehen aus gutachterlicher Sicht keine Einwände gegen die Fortführung des Bauleitplanverfahrens.

Unter Bezugnahme der Ergebnisse der Einzelfallrecherche kann eine vollständige Löschung der aufgeführten Daten aus der Altflächendatei des Landes Hessen beim HNLUG beantragt werden. Eine weiterführende Löschung ist nach Absprache mit der Stadt Griesheim und dem RP Darmstadt beantragt. Es müssen keine Flächen mit Altlastenverdachtsfällen im Bebauungsplanentwurf gekennzeichnet werden.

Hinweise zu Altflächen/Altlasten finden sich in den textlichen Festsetzungen zum Bebauungsplan unter C Nr. 4.

## 6.9. Kampfmittel

Ein Verdacht für das Auffinden von Bombenblindgängern besteht gemäß Angaben des Kampfmittelräumdienstes des Landes Hessen (*Griesheim, Wilhelm-Leuschner-Straße 47-61, Innenstadtprojekt "City Griesheim", Kampfmittelbelastung und -räumung; 20.03.2017*) grundsätzlich für das gesamte Gelände.

Hinweise zu Kampfmitteln finden sich in den Hinweisen zum Bebauungsplan.

## 7. Städtebauliche Rahmenbedingungen

### 7.1. Lage im Stadtgebiet

Das Plangebiet befindet sich in zentraler Lage in Griesheim und grenzt unmittelbar an die Wilhelm-Leuschner-Straße, die als Hauptverkehrsstraße in Ostwestrichtung durch den Stadtkern von Griesheim verläuft. Es wird nördlich von der Wilhelm-Leuschner-Straße, östlich von der Friedrich-Ebert-Straße, westlich von der August-Bebel-Straße und südlich von der Bebauung an der Bessunger Straße begrenzt. Das städtebauliche Umfeld des Areals ist maßgeblich durch klein- und großflächige Gewerbenutzungen entlang der Wilhelm-Leuschner-Straße, Mehr- und Einfamilienhäuser in unmittelbarer Umgebung, einer Kirche, der Stadtbücherei, der Bundesstraße (B 26), der Straßenbahntrasse sowie durch Freiflächen entlang des Georg-Schüler-Platzes sehr heterogen geprägt.

### 7.2. Verkehrsanbindung

Erschlossen wird der Standort hauptsächlich über die Wilhelm-Leuschner-Straße (B 26) sowie von der Friedrich-Ebert-Straße und der August-Bebel-Straße. Eine Anbindung an den ÖPNV ist an der Straßenbahnhaltestelle „Hans-Karl-Platz/Am Markt“ in ca. 150 m fußläufiger Entfernung gegeben, von wo in einem dichten Taktverkehr Verbindungen nach Darmstadt bestehen.

### 7.3. Gebäudebestand

#### Bebauungstypologie Umgebung

Die am Plangebiet dominierende heterogene Bebauungsstruktur bewirkt eine Umgebungsbebauung unterschiedlicher Gebäudetypologien. So finden sich Ein- und Mehrfamilienhäuser, aber auch Geschosswohnungsbau in räumlicher Nähe. Während im Bereich der Wilhelm-Leuschner-Straße vornehmlich großflächige Gebäudeeinheiten vorherrschen, nehmen im rückwärtigen Bereich der Wilhelm-Leuschner-Straße in südlicher Richtung kleinteiligere Bebauungsformen zu. Hier grenzen unmittelbar direkt an den Vorhabenbereich Grundstücke mit freistehenden Einfamilienhäusern und zweigeschossiger Bebauung.

Insgesamt bestehen keine einheitlich prägenden Gestaltungsprinzipien im Umfeld des Plangebiets. Je nach räumlicher Orientierung treten in der Umgebung aber bestimmte Gebäudetypologien in regelmäßiger Anordnung auf.

## 8. Vorhabenplan

Gegenstand des Bauvorhabens ist das Bauprojekt „Einkaufszeile City Griesheim“. Geplant ist der Bau eines Gebäudekomplexes mit insgesamt 46 Wohnungen und verschiedenen Gewerbeeinheiten. Träger des Vorhabens sind die BSM GbR und die Konzeptbau-Betreuungsgesellschaft mbH gemeinsam.

Das Bauvorhaben liegt im nördlichen Teil des Stadtquartiers Wilhelm-Leuschner-Straße, Friedrich-Ebert-Straße, Bessunger Straße und August-Bebel-Straße in Griesheim. Das Projekt fasst das Sparkassengrundstück im Nord-Westen mit den kleinteiligen, bisher durch Einfamilienhäuser sowie einem Lebensmittelmarkt bebauten Grundstücken im Nord-Osten des Quartiers zusammen.

Die maßgebliche Idee zur Entstehung des Projektes brachte den Wunsch, einen kleinen, bereits seit Jahren vorhandenen Lebensmittel-Vollsortimenter zu vergrößern. Zurzeit wird der Lebensmittelmarkt durch den Einzelhändler EDEKA betrieben. Im Zuge des geplanten Vorhabens wird beabsichtigt, diesen Mieter am Standort auch weiterhin beizubehalten. Zusätzlich beabsichtigt der Vorhabenträger den Komplex um eine Wohnfunktion zu ergänzen. Insgesamt sind im Plangebiet 46 neue Wohnungen vorgesehen, hiervon 11 auf dem bisherigen Sparkassengrundstück.

Um eine homogene Gestaltung des Bauvorhabens sicherzustellen, wird der geplante Lebensmittelmarkt nicht als solitärer Baukörper angeordnet, sondern vielmehr in den städtebaulichen Kontext eingefügt. Grundlegende städtebauliche Idee ist, das große Ladengeschäft so in die neu geplanten Wohngebäude einzubetten, dass nur die Eingangsbereiche sichtbar bleiben. Zu diesem Zweck ist daher vorgesehen, den Markt in das Erdgeschoss des in der Wilhelm-Leuschner-Straße geplanten Wohngebäudes zu integrieren. Die beiden solitären Wohngebäude auf der Südseite des Entwicklungsareals sowie das sich ebenfalls über dem Lebensmittel-Vollsortimenter befindliche Wohngebäude bilden einen Übergang von der geschlossenen, städtischen Bebauung des Quartiers an der Hauptstraße zu den kleinteiligen Wohngrundstücken im Süden des Quartiers.

Zur Minimierung der Schallemissionen ist es ferner eine Zielsetzung, die Erschließungspunkte für Kfz auf ein Minimum zu reduzieren und diese nach Möglichkeit in die Gebäude zu integrieren. So sind sowohl die Andienung des Marktes als auch die Zu- und Abfahrt der Tiefgarage von der Friedrich-Ebert-Straße voll in die dort geplanten Gebäude integriert. Zusätzlich wird die Zufahrt zur Tiefgarage von der August-Bebel-Straße im Rampenbereich überdacht.

Die Tiefgarage weist eine Einfahrt im Bereich der August-Bebel-Straße sowie eine Ein- und Ausfahrt an der Friedrich-Ebert-Straße auf. Die Eingangs- und Ausgangspunkte sind unterirdisch miteinander verbunden, sodass eine Durchquerung für Fahrzeuge technisch gewährleistet ist. Durch Dienstbarkeit und Baulast wird gesichert, dass ein- und ausfahrender Verkehr von der August-Bebel-Straße die Tiefgarage an der Friedrich-Ebert-Straße verlassen kann.

Die meisten der für das Projekt erforderlichen Stellplätze für PKW werden unterirdisch untergebracht. Insgesamt sind in der Tiefgarage 148 Stellplätze vorgesehen. Die restlichen 41 Stellplätze, wovon 20 Stellplätze für Kunden der Sparkasse und 21 Stellplätze für Wohnungsmieter bzw. -eigentümer vorgesehen sind, sowie 16 Stellplätze für den Lebensmittel-Vollsortimenter, welche meist für Kurzparker gedacht sind, werden oberirdisch platziert. Das bestehende oberirdische Parkdeck der Sparkasse wird somit durch ebenerdige Stellplätze abgelöst. So kann hier ein neuer, großzügiger, offener und ebenerdiger Zugang für die Kunden der Sparkasse und Geschäfte im Sparkassengebäude entstehen.



Die Nutzung der oberirdischen Stellplätze durch Kunden nach Betriebsschluss des Lebensmittel-Vollsortimenters (dies gilt für die für den Lebensmittel-Vollsortimenter vorgesehenen Stellplätze) bzw. der Sparkasse (dies gilt für die auf dem Sparkassengrundstück für Kunden vorgesehenen Stellplätze) wird durch jeweils eine im Einfahrtsbereich der Parkplätze aufgestellte Schrankenanlage beschränkt. Die Nutzung der für Wohnungsmieter bzw. -eigentümer auf dem Sparkassengrundstück vorgesehenen Stellplätze ist auch nach Betriebsschluss der Sparkasse möglich.

Das Erscheinungsbild des Komplexes wird von der langen Fassade entlang der Wilhelm-Leuschner-Straße geprägt. Die zurückgesetzten Treppenhäuser bilden Fugen, welche die Länge des Gebäudes unterbrechen. So entsteht trotz der Einheitlichkeit der Fassadengestaltung ein Eindruck der Kleinteiligkeit. Die Fassade übernimmt teilweise den durch das Sparkassengebäude vorgegebenen städtischen Maßstab.

Die Wohnungseingänge sowie der Straßeneingang zum Lebensmittel-Vollsortimenter von der Wilhelm-Leuschner-Straße werden als gestalterische Besonderheiten als Portale ausgebildet. Die Ecke Wilhelm-Leuschner-Str./Friedrich-Ebert-Str. wird durch die Arkade im Erdgeschoss und durch die Balkone in den Obergeschossen besonders gestaltet. Auch durch den Verzicht auf die für die anderen Fassadenteile charakteristische Staffelung des letzten Geschosses, wird die Bedeutung der Ecke unterstrichen. Die Südfassade des Baukörpers wird durch Loggien und Balkone offener gestaltet. Durch die Fassadengliederung wird auch die dreiteilige Struktur des Wohngebäudes sichtbar.

Der Zugang zum Lebensmittel-Vollsortimenter von der Friedrich-Ebert-Str. erfolgt über einen platzartig gestalteten Außenbereich. Die Zu- und Abfahrt der Tiefgarage werden in das diesen Bereich südlich abschließende Gebäude integriert. Dieses bildet durch seine Kubatur und niedrige Höhe den Übergang zur kleinteiligen Bebauung des weiteren Straßenverlaufs.

## **9. Verkehrliche Auswirkungen, Stellplatzsituation, Andienungssituation**

Aufgabe der Verkehrsuntersuchung war der Nachweis der gesicherten verkehrlichen Erschließung der geplanten Gebietsentwicklung 'Griesheim City' über das bestehende Straßennetz. Folgende grundsätzliche Aussagen und Empfehlungen resultieren aus der Untersuchung:

- Alle betrachteten Knotenpunkte sind im Status Quo leistungsfähig. Maßgebender Knotenpunkt ist bei einer befriedigenden Verkehrsqualität (QSV = C) der KP B26/ Friedrich-Ebert-Straße.
- Das Neuverkehrsaufkommen der geplanten Gebietsentwicklung 'Griesheim City' beträgt im Tagesverkehr insgesamt 805 Kfz/24h.
- Im Prognosejahr 2030 inkl. Neuverkehrsaufkommen und allgemeinem prognostischem Zuschlag (5%) sind weiterhin alle Knotenpunkte leistungsfähig. Die Verkehrsqualität an den einzelnen Knotenpunkten ist identisch mit der im Status Quo.
- Die verkehrliche Erschließung der geplanten Gebietsentwicklung 'Griesheim City' ist im bestehenden Straßennetz sichergestellt. Beeinträchtigungen im Zuge der B26 sind aufgrund der prognostizierten Neuverkehre nicht zu erwarten.

### Stellplatznachweis

Die notwendigen Stellplätze für das Bauvorhaben sind im Stellplatznachweis nachgewiesen. Insgesamt entstehen 205 neue Stellplätze, davon 148 Stellplätze in der Tiefgarage und 57 oberirdische Stellplätze.

### Auswirkungen Andienungssituation Lebensmittelversorger

Die für die Andienungssituation vorgesehene Lösungsvariante bedeutet einige bauliche Veränderungen vor Ort, die auch verkehrliche Auswirkungen besitzen. Durch die umzusetzenden Maßnahmen entfallen die Kurzzeit-Parkplätze auf der nördlichen Seite der Wilhelm-Leuschner-Straße. Die – derzeit gepflasterte – Fläche parallel zur Wilhelm-Leuschner-Straße wurde für eine Bushaltestelle genutzt, bevor der Platz Bar-le-Duc als Verkehrshaltepunkt von den Bussen angefahren werden konnte (Umsteigemöglichkeit Straßenbahn). Nach dem Ausbau des Platzes Bar-le-Duc wurde die Fläche gegenüber der Sparkasse für drei Taxi-Stellplätze ausgewiesen. Erst nachdem man feststellte, dass die Taxifahrer diese Fläche nicht nutzten, hat man sie für Pkw-Stellplätze freigegeben.

Auf der südlichen Seite der Wilhelm-Leuschner-Straße entfallen ebenso einige straßenbegleitende Stellplätze im Bereich der neu zu schaffenden Rangier-Fläche für die LKW. Die Stellplätze direkt vor dem Sparkassengebäude waren schon von Beginn an für die Innenstadt Griesheims gebaut worden. Allerdings konnte man, nachdem die Stadt Griesheim die Grundstücke Wilhelm-Leuschner-Straße 55-59 erworben hatte, weitere Stellplatzflächen vor den Anwesen entlang der Straße ausweisen. Diese dienten bisher vor allem der Einzelhandelsnutzung entlang des Plangebiets an der Wilhelm-Leuschner-Straße. Jedoch erfolgte die Ausweisung vorbehaltlich vor dem Hintergrund, dass es sich nur um eine temporäre Ausweisung handeln konnte und ggf. wieder rückgängig gemacht werden muss, wenn ein Investor für das Innenstadtprojekt gefunden wird und die entsprechende Baumaßnahme beginnt.

Eine ausreichende Zahl weiterer kostenloser Stellplätze findet sich in fußläufiger Entfernung neben dem Georg-August-Zinn Haus und auf dem Parkdeck am Hans-Karl-Platz/ Am Markt. Das Angebot kann die wegfallenden Stellplätze an der Wilhelm-Leuschner-Straße auffangen. Etwaige immissionsbezogene Auswirkungen wie Lärm sind im Schallschutzgutachten dargestellt.

## **10. Betrachtung der Umweltauswirkungen**

Der Vergleich des geltenden Bebauungsplans mit dem Änderungsentwurf zeigt, dass ein höherer Anteil überbauter und versiegelter Flächen zu erwarten ist. Durch den Verfahrenswechsel auf einen Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13 a Abs. 2 Nr. 3 BauGB sind für zu erwartende Eingriffe keine Ausgleichsmaßnahmen mehr erforderlich.

Als Teil des Umweltberichts sind im bisherigen Verfahren (Vollverfahren) naturschutzrechtliche Betrachtung zur Vermeidung negativer Auswirkungen auf Natur und Landschaft erfolgt. Um im Plangebiet den Eingriffen in den Naturhaushalt zu begegnen und gleichzeitig die Wohnumfeldqualität gleichwertig zu sichern, wurden die Vorschläge des Umweltberichts für Minderungsmaßnahmen als Grundlage für Festsetzungen im Bebauungsplan herangezogen. Die Festsetzung der erforderlichen artenschutzrechtlichen Maßnahmen (Vermeidungs- und Kompensationsmaßnahmen) erfolgt hiervon losgelöst.

Die Minderungsmaßnahmen umfassen u. a. Dachbegrünung und Behandlung von Niederschlägen (Entwässerung des anfallenden Oberflächenwassers durch Versickerung mittels Rigolen).

Im Umweltbericht wurde dargelegt, dass sich nach Bilanzierung des Vorhabens gemäß Kompensationsverordnung Hessen dank der Minderungsmaßnahmen kein Kompensationsbedarf ergibt. Dieser Nachweis soll weiterhin aufgeführt werden, um die umweltbezogenen Auswirkungen der Planung transparent darzustellen.

## 11. Ver- und Entsorgung

### 11.1. Bestehende Infrastruktur

Es ist davon auszugehen, dass die Ver- und Entsorgung (Trink- und Löschwasserversorgung, Abwasser, Gas, Strom und Telekommunikation) über die bestehenden Systeme erfolgen kann und gewährleistet ist, da sich das Plangebiet bereits voll erschlossen innerhalb der Innenstadt Griesheims befindet.

#### Abwasser

Es ist geplant, das anfallende Schmutzwasser der Entwässerungsgegenstände innerhalb der Gebäude zu sammeln und an die bestehende Kanalisation in der Friedrich-Ebert- und August-Bebel-Straße anzuschließen. Der bestehende Kanal in der August-Bebel-Straße ist mit DN 1000 ausreichend, um das zusätzlich anfallende Schmutzwasser aufzunehmen.

Die Grundleitungen werden je nach Gegebenheiten bzw. nach den Empfehlungen der DIN 1986 verlegt. Zur Reinigung der Abwasserleitungen sind Revisionsmöglichkeiten in Form von Reinigungsschächten bzw. Öffnungen an entsprechenden Stellen innerhalb und außerhalb des Gebäudes vorgesehen.

Durch die vorgesehene Nutzung ist keine wesentliche Mehrbelastung der Ver- und Entsorgungssysteme zu erwarten. Je nach abschließendem Nutzungskonzept ist die Leistungsfähigkeit der Systeme aber zu überprüfen und ggf. anzupassen.

Es bestehen Forderungen von der Gemeinde zum Umgang mit Niederschlagswasser.

#### Löschwasserversorgung

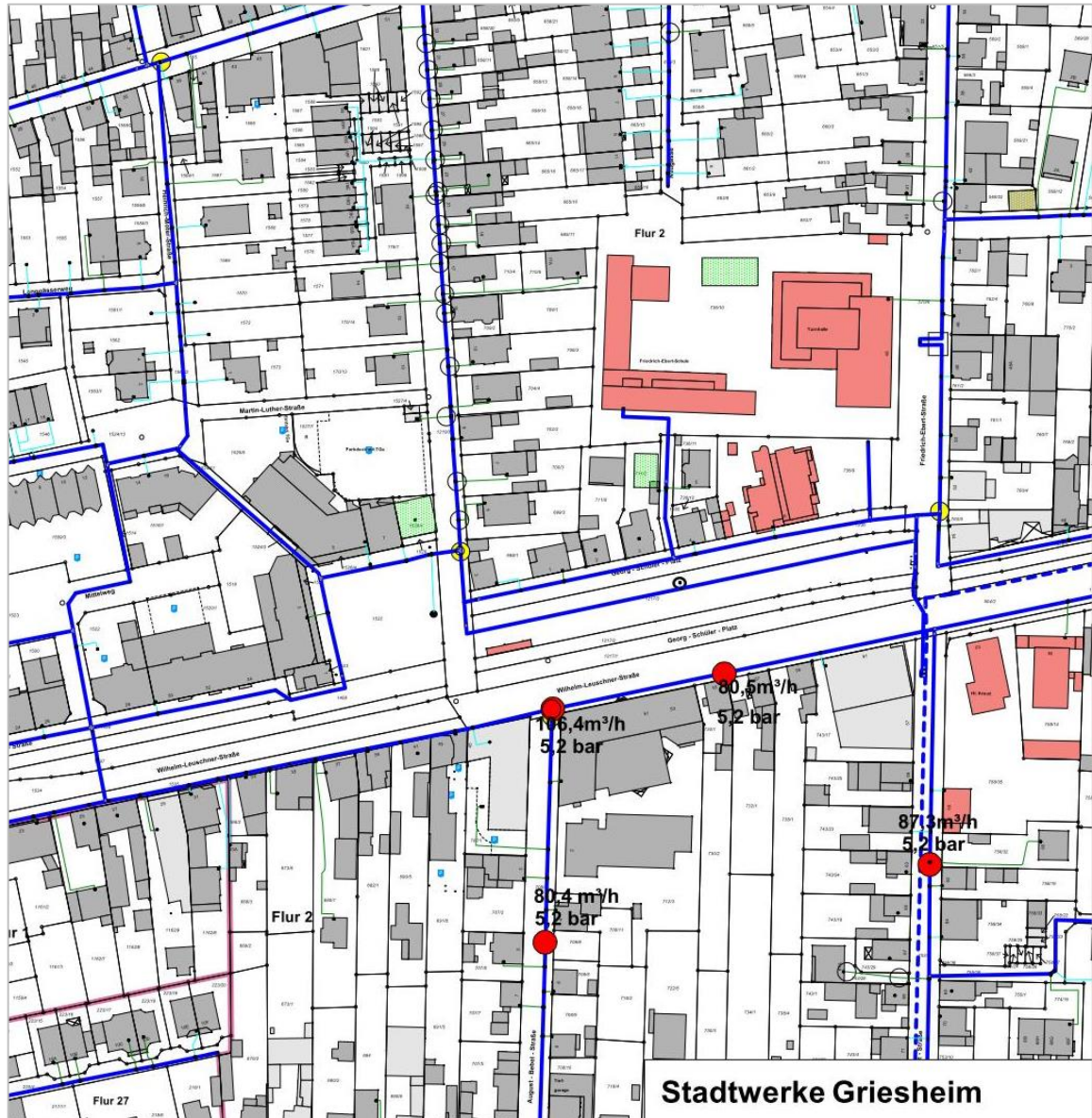
Für eine ausreichende Löschwasserversorgung im Plangebiet ist seitens des zuständigen Wasserversorgers gesorgt (Stadtwerke Griesheim). Mit Schreiben vom 06. Dezember 2017 wird bestätigt, dass die erforderliche Löschwassermenge über einen Zeitraum von zwei Stunden zur Verfügung steht. Die Löschwasserbereithaltung ist im Brandfall von 96 m<sup>3</sup>/h vorhanden. Die Löschwasserentnahme erfolgt aus den Hydranten in unmittelbarer räumlicher Nähe des Plangebiets (Wilhelm-Leuschner-Straße, August-Bebel-Straße, Friedrich-Ebert-Straße). Die Löschwasserversorgung für das betreffende Vorhaben ist damit gesichert.

#### Trinkwasserversorgung

Gemäß der gutachterlichen Trinkwasserbedarfsberechnung wird für das Bauvorhaben (Wohn- und Geschäftsgebäude) ein Hauptzähler mit der Zählergröße Q<sub>n</sub> (entspricht 10 m<sup>3</sup>/h) erforderlich. Diese Wassermenge wird von der Wasserversorgung der Stadt Griesheim (Stadtwerke Griesheim) gewährleistet und bereitgestellt. Gemäß Planunterlagen der Wasserversorgung der Stadt Griesheim stehen am beplanten Baufeld 106,4 m<sup>3</sup>/h zur Verfügung. Im Rahmen des Nachweises über die ausreichende Löschwasserversorgung wurde am Standort vom Wasserversorger eine Löschwassermenge von mind. 96 m<sup>3</sup>/h bestätigt. Der Bedarf an Trinkwasser ist somit ebenso gedeckt und die Wasserversorgung für das betreffende Vorhaben ist gesichert. Die Berechnung des Hauswasseranschlusses wurde durch das Büro Brand & Partner, Planungsbüro für Haustechnik,

Stand 06.12.2017 durchgeführt und ist der Trinkwasserbedarfsrechnung (*Stellungnahme zur Trinkwasserversorgung*) zu entnehmen.

## 11.2. Regenwasser



Für das Planvorhaben wurde ein Bodengrundgutachten erstellt, welches Aussagen zur Versickerungsfähigkeit des Untergrundes und Versickerungsmöglichkeit von Niederschlagswasser im Baugebiet beinhaltet (*Gutachterliche Stellungnahme, Neubau eines Supermarktes und von 46 Wohnungen, Wilhelm-Leuschner-Straße 47 bis 61, 64347 Griesheim, Hinweise zur Versickerung, Baugrund Institut Westhaus; 7. Dezember 2017*).

Eine gezielte entwässerungstechnische Versickerung im Plangebiet im Bereich der Wohngrundstücke sowie der Erschließungsflächen ist nach gutachterlicher Einschätzung grundsätzlich möglich. Das anfallende Niederschlagswasser der unbefestigten Grünflächen versickert. Bezüglich der Versickerung sind bestimmte Rahmenbedingungen (wie Grundwasserabstände, Abstände zu Gebäuden) zu beachten.

Es wird bei der Versickerung des Wassers für eine Dimensionierung von Versickerungsanlagen eine Wasserdurchlässigkeit von  $5 \times 10^{-6}$  m/s empfohlen. Ggfs. sollte direkt an den

Versickerungspunkten nochmals ein Versickerungsversuch durchgeführt werden, nachdem die Lage festgelegt wurde.

Das grundsätzliche Konzept bzw. die Genehmigungsfähigkeit muss zunächst mit dem Regierungspräsidium Darmstadt / der Unteren Wasserbehörde abgestimmt werden. Aufgrund eventuell steigender Grundwasserverhältnisse ist dabei auch eine Lösung für den Anstieg des Grundwassers auf den Bemessungswasserstand für das anfallende Niederschlagswasser zu berücksichtigen.

Grundsätzlich gelten für die Bemessung und Ausführung von Versickerungsanlagen die Angaben in dem ATV-Arbeitsblatt A 138, Bau und Bemessung von Anlagen zur dezentralen Versickerung von nicht schädlich verunreinigtem Niederschlagswasser unter Berücksichtigung des Merkblattes DWA-M 153, Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser unter Berücksichtigung eines Abstandes zum mittleren höchsten Grundwasser von 1 Meter. Dieser Abstand ist beim derzeitigen Bauwasserstand sicher eingehalten und dürfte auch eingehalten werden, solange die Wasserförderung im Projektgebiet fortgesetzt wird. Hinsichtlich einer möglichen Versickerung unter dem Gebäude muss allerdings noch eine Abstimmung mit der Behörde hinsichtlich der Auflagen erfolgen.

Das anfallende Niederschlagswasser auf den unbelasteten Dachflächen wird über Dachabläufe in entsprechender Anzahl gefasst und über die Sammel- und Falleitungen aus den Gebäuden geführt. Diese Leitungen erhalten an erforderlicher Stelle Reinigungs- und Revisionsöffnungen. Außerhalb des Gebäudes werden die Dachentwässerungsleitungen einer Rigole zugeführt. Das Oberflächenwasser der befestigten Hof- und Verkehrsflächen wird dem Kanal soweit erforderlich als Drosselabfluss zugeführt.

Der Bemessungswasserstand liegt gemäß Karte (Karte für Bemessungswasserstände für Bauwerksabdichtungen im Versorgungsgebiet der HSE (Hessisches Ried), Stand August 2004, der BGS Umweltplanung GmbH) bei +94 m üNN. Dies entspricht ungefähr einem Abstand zur Geländeoberkante von ca. 3,00 m.

Im Rahmen der Ausführungsplanung ist zu verifizieren, dass die geplanten Versickerungsanlagen den ausreichenden Abstand zum mittleren höchsten Grundwasserstand (MHGW) von mind. einem Meter einhalten.

Der Abstand der geplanten Rigole zum max. Grundwasserstand beträgt 1 m. Demnach liegt die Kanalsohle der Rigole bei 95,00 m üNN und die OK der Rigole bei 95,60 m. Mit Mindestüberdeckung wäre das Gelände bei 96,30 m üNN.

Sollte eine Versickerung wegen eines zu geringen Abstands zum MHGW aus technischen Gründen nicht möglich sein, ist nach Abstimmung mit den örtlichen Versorgungsträgern die Ausnahme vorgesehen, die Einleitung in die öffentliche Kanalisation zuzulassen. Bei möglichen Einschränkungen des Zuflusses seitens der Versorgungsträger kann das Niederschlagswasser z.B. in einem Retentionsraum gesammelt und über einen geregelten Drosselablauf mit ca. 10 l/s dem örtlichem Kanalnetz in der August-Bebel sowie der Friedrich-Ebert Straße zugeführt werden.

Der Antrag auf Prüfung der Versickerungsplanung (Entwässerungsgesuch) erfolgt zeitgleich der Einreichung des Bauantrags. Die Genehmigung für ein Regenwasserkonzept erfolgt unter Wahrung behördlich vorgegebener Maßgaben im Baugenehmigungsverfahren.

## **12. Planungsrechtliche Festsetzungen nach BauGB**

Vorhabenbezogener Bebauungsplan

Für das Plangebiet wird ein gebietsbezogener vorhabenbezogener Bebauungsplan gem. § 12 Abs. 3 a BauGB aufgestellt. Die geplanten Vorhabensteile entsprechen den Gebietskategorien der BauNVO, so dass Festsetzungen nach § 12 Abs. 3a BauGB getroffen werden.

Dies ermöglicht, dass die Festsetzungen im vorliegenden vorhabenbezogenen Bebauungsplan gegenüber dem Entwurfs- und Nutzungskonzept und der Festsetzung nach § 12 Abs. 3 BauGB eine gewisse Flexibilisierung im Rahmen der Regelungen und Wertungen nach der geltenden BauNVO bezüglich der Art und des Maßes der Nutzung zulassen können. Hierdurch können ggf. Spielräume für entwicklungsbedingte, notwendige Anpassungen eingeräumt werden.

Im Rahmen der festgesetzten Nutzungen sind nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet (§ 12 Abs. 3 a BauGB).

#### 12.1. Art der baulichen Nutzung

Entsprechend der gegenwärtigen Bestandsnutzungen im Bereich des Plangebiets sowie der neu angestrebten Nutzungen vor Ort werden als Art der baulichen Nutzung Urbane Gebiete (MU) gemäß § 6 a BauNVO und sonstige Sondergebiete (SO) gemäß § 11 BauNVO für die einzelnen Baufelder festgesetzt. Urbane Gebiete dienen gemäß BauNVO dem Wohnen sowie der Unterbringung von Gewerbebetrieben und sozialen, kulturellen und anderen Einrichtungen, die die Wohnnutzung nicht wesentlich stören. Die Nutzungsmischung muss nicht gleichgewichtig sein.

Eine entsprechende Nutzungsvielfalt wird im Plangebiet im Sinne des Vorhabens, insbesondere im Bereich des bestehenden Sparkassengebäudes, angestrebt, sodass eine Festsetzung Urbaner Gebiete hier zweckdienlich ist. Die Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 32 sehen im Bereich des Plangebiets bislang Kerngebiets- und Mischgebietsnutzungen vor, während sich südlich davon eine Festsetzung für ein allgemeines Wohngebiet anschließt. Eine hieran orientierte Festsetzung zur Art der Nutzung mittels eines Urbanen Gebiets stellt somit eine für den Standort geeignete Festsetzung dar, welche die verschiedenen Nutzungsmöglichkeiten bisheriger und zukünftiger Vorhaben angemessen berücksichtigt.

Zudem ist ein großflächiger Einzelhandelsbetrieb im Plangebiet vorgesehen, der nach § 11 Abs. 3 BauNVO nur in Sondergebieten oder Kerngebieten zulässig ist. Da der für den Planbereich konzipierte Nutzungsmix aus überwiegend Wohnen in den Obergeschossen, Gewerbe und großflächigem Einzelhandel im Erdgeschoss nicht adäquat und passgenau über ein Kerngebiet festgesetzt werden kann, wird der Bereich des geplanten großflächigen Einzelhandels mit Wohnnutzung in den Obergeschossen als Sondergebiet festgesetzt. Auch die im Juni 2017 neu in die BauNVO eingeführte Nutzungskategorie des Urbanen Gebiets bietet nicht die Zulässigkeit von großflächigen Einzelhandelsbetrieben, sodass für den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplans eine Kombination aus Urbanem Gebiet und einem Sondergebiet für den großflächigen Einzelhandelsbetrieb zielführend ist.

Zur präzisen Festsetzung der Art der Nutzung gemäß des angestrebten Nutzungskonzeptes und zur genauen Steuerung der zulässigen Nutzungen im Vorhabenbereich werden je Baugebietskategorie zulässige Nutzungen mit Einschränkungen in den textlichen Festsetzungen bestimmt.

## Nicht zulässige Nutzung

### Urbanes Gebiet (MU)

Die in Urbanen Gebieten ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten, soweit sie nicht wegen ihrer Zweckbestimmung oder ihres Umfangs nur in Kerngebieten allgemein zulässig sind, und Tankstellen sind generell ausgeschlossen. Aufgrund des vorgesehenen großen Wohnnutzungsanteils, bereits vorhandener Gewerbenutzung und der Zulässigkeit eines großflächigen Einzelhandels im Geltungsbereich des Bebauungsplans sollen ein weiteres zusätzliches Verkehrsaufkommen durch Vergnügungsstätten und daraus resultierende Lärmbelastungen vermieden werden. Des Weiteren werden Vergnügungsstätten, Spielclubs, Spielcasinos und ähnliche Einrichtungen und sonstige Gewerbebetriebe, die auf Darstellungen oder Handlungen mit sexuellem Charakter ausgerichtet sind, im Plangebiet ausgeschlossen. Vergnügungsstätten sind dadurch gekennzeichnet, dass sie aufgrund ihrer Nutzung, der Betriebszeiten und des damit zusammenhängenden Verkehrs eine erhebliche Störung der angrenzenden Wohnnutzung nach sich ziehen können. Die bereits vorliegenden Immissionsbelastungen durch die Wilhelm-Leuschner-Straße und die gewerblichen Parkplatzanlagen sollen nicht weiter verschärft werden. Zudem sind bei Vergnügungsstätten und Gewerbebetrieben der beschriebenen Ausrichtung negative Auswirkungen im Sinne eines „Trading-down“-Effekts zu erwarten und können zu einer Niveauabsenkung und zu einer damit verbundenen Strukturveränderung im Planbereich führen.

Ebenso sind Werbeanlagen zur Fremdwerbung unzulässig, um die städtebauliche Aufwertung des Standorts im Stadtzentrum von Griesheim in den Mittelpunkt des Planvorhabens zu stellen und den Planbereich im räumlichen Umfeld kleinteiliger Bebauungsstrukturen nicht mit baulichen Anlagen zu überfrachten.

Die ausschließliche Zulässigkeit von Wohnnutzungen oberhalb des 1. Obergeschosses nach § 6 a Abs. 4 Nr. 2 BauNVO unterstreicht das städtebauliche Ziel zur Schaffung neuen Wohnraums in Griesheim. Durch die fehlende Notwendigkeit einer gleichgewichtigen Nutzungsmischung von Wohnen sowie nicht störenden Gewerbebetrieben und sozialen, kulturellen und anderen Einrichtungen in urbanen Gebieten kann ein attraktives Wohnangebot geschaffen werden, welches zugleich punktuell weitere Nutzungsmöglichkeiten anbietet.

### Sondergebiet (SO)

Zur Gewährleistung der planungsrechtlichen Zulässigkeit des vorgesehenen großflächigen Einzelhandelsbetriebs wird gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO ein sonstiges Sondergebiet festgesetzt. Der geplante Nutzungsmix aus großflächigem Einzelhandel, vorwiegend Wohnen und vereinzelter Gewerbenutzung im Plangebiet ist mittels dieser Festsetzung planungsrechtlich geeignet abbildbar.

Der großflächige Einzelhandel ist nur im Erdgeschoss zulässig, Die Konzentration der Nutzung auf den Erdgeschossbereich bietet geeignete Voraussetzungen für koordinierte Betriebsabläufe und gewährleistet Kunden eine barrierefreie und einfache Zugänglichkeit der Räumlichkeiten des Einzelhandelsbetriebs.

Um den Standort in der Innenstadt Griesheims darüber hinaus auch für weitere Nutzungsmöglichkeiten attraktiv zu halten, sind im EG und 1. OG auch sonstige nicht störende, gewerbliche Nutzungen sowie die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden zulässig. Die Festsetzung orientiert sich an der Zulässigkeit von Gewerbe in einem allgemeinen



Wohngebiet, um dem Schutzgrad des hohen Wohnanteils im Plangebiet und dem sich südlich anschließenden allgemeinen Wohngebiet gerecht zu werden. So soll gewährleistet werden, dass die gewerblichen Nutzungen entsprechend der Gebäudegrößen und Räumlichkeiten sowie der stadträumlichen Lage in Nähe kleinteiliger Einfamilienhausbebauung im Ortskern von Griesheim in ihrer Art angemessen sind.

## 12.2. Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird im Bebauungsplan für das Plangebiet gemäß § 16 Abs. 2 BauNVO mit der Bestimmung der maximalen Größe der Grundflächen der baulichen Anlagen (GRmax), Größe der Geschossflächen (GFmax), Anzahl der Vollgeschosse sowie Gebäudehöhe (GHmax) innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen (Baufelder) festgesetzt.

Für den Planbereich wird je überbaubarer Grundstücksfläche (Baufeld) eine der städtebaulichen Konzeption (Vorhabenplan) angepasste GRmax und GFmax festgesetzt, die in der Planzeichnung mit Planeintrag abzulesen ist. Terrassen und Balkone, die nach dem Vorhabenplan außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche liegen, sind in der GRmax berücksichtigt. Die festgesetzte maximale Gebäudehöhe GHmax und die zulässige Zahl der Vollgeschosse steuern zudem die Höhenentwicklung im Plangebiet.

Ziel ist es, mit den Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung das Einfügen der geplanten Bebauung in die bestehende und angrenzende Siedlungsstruktur zu steuern. Dabei wird ein verantwortungsvolles Maß definiert, das der Nachbarschaft mit seiner gegenwärtigen Bebauungsdichte und seinen Bebauungsstrukturen angemessen Rechnung trägt. Notwendige Abstandsflächen nach Landesrecht sowie Verschattungsentwicklungen wurden hierbei beachtet.

Die Grundflächenzahl (GRZ) des vorhabenbezogenen Bebauungsplans liegt insgesamt betrachtet bei einer GRZ von ca. 0,64 (Urbanes Gebiet MU ca. 0,55, Sondergebiet SO ca. 0,7) und die Geschossflächenzahl (GFZ) bei ca. 1,6. Gemäß § 17 BauNVO liegen die Obergrenzen für die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung für die GRZ sowohl in urbanen Gebieten (MU) als auch in sonstigen Sondergebieten (SO) bei 0,8, die entsprechende GFZ in MU bei 3,0 und in SO bei 2,4. Die Obergrenzen der Baunutzungsverordnung sind somit eingehalten.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan unterschreitet diese Werte, um die durchgrünte Quartiersbildung zu wahren. Die möglichen Obergrenzen werden nicht ausgeschöpft, wodurch das Vorhaben in der Nachbarschaft zu kleinteiligen Bebauungsstrukturen mit Einfamilienhäusern hinter seinen Entwicklungsmöglichkeiten zurückbleibt und eine gewisse bauliche Zurückhaltung wahrt.

Auf der Grundlage des Vorhaben- und Erschließungsplans wurden im vorhabenbezogenen Bebauungsplan folgende Kennwerte festgesetzt:

Geltungsbereich	7.824,5 m <sup>2</sup>	entspricht	100 %
Urbanes Gebiet MU	3.297,9 m <sup>2</sup>		
Sondergebiet SO	4.508,2 m <sup>2</sup>		
Versorgungsfläche	18,4 m <sup>2</sup>		



Zulässige Grundfläche nach Planeintrag	5.040 m <sup>2</sup>	entspricht GRZ I 0,64
Versiegelte/überbaute Fläche gesamt	6.906,6 m <sup>2</sup>	entspricht GRZ II 0,88
Zulässige Geschossfläche	12.300,0 m <sup>2</sup>	entspricht GFZ 1,67

### 12.2.1. Grundfläche

Gemäß der Regelung nach § 19 Abs. 4 S 2 BauNVO kann die zulässige Grundfläche durch die Grundflächen von Garagen, Stellplätzen und ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Gebäude lediglich unterbaut wird, bis max. 50 % des zulässigen Wertes (Grundfläche pro überbaubarer Grundstücksfläche) überschritten werden, höchstens jedoch bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8. Weitere Überschreitungen können in geringfügigem Ausmaß zugelassen werden.

Die festgesetzte Obergrenze gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO von 0,8 wird mit dem Vorhaben bis zu einem Wert von 0,88 überschritten. Somit liegt eine Überschreitung von 10% der zulässigen Grundfläche vor, die gemäß § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO als geringfügig gewertet werden kann.

Diese Überschreitung ist in der Grundstücksnutzung begründet, die u. a. aufgrund des großflächigen Einzelhandels und der nachverdichteten Wohnnutzung einen hohen Stellplatzbedarf generiert, der nur durch die Planung einer Tiefgarage gedeckt werden kann. Um alle erforderlichen Stellplätze nachweisen zu können, muss zusätzlich zu den oberirdischen Stellplätzen (oberhalb der Tiefgaragenfläche) eine ausreichend dimensionierte Fläche für eine Tiefgarage in Anspruch genommen werden, die zum geringfügig erhöhten Versiegelungsgrad von 0,88 führt.

Da die Überschreitung nur geringfügige Auswirkungen auf die natürlich Funktion des Bodens hat, bzw. eine Kompensation des Funktionsverlusts durch die Festsetzung von versickerungsfähigen Belag, Tiefgaragen- und Dachbegrünung geregelt ist, kann gemäß § 19 Abs. 2 S 4 BauNVO von der Einhaltung der Obergrenze von 0,8 abgesehen werden.

Um die Geringfügigkeit der Überschreitung von 0,88 zu sichern, wurde das Versiegelungsmaß mit absoluten Zahlen für das jeweilige Gebiet festgesetzt. So darf im urbanen Gebiet die versiegelte Grundfläche höchstens 3.010 m<sup>2</sup> und im Sondergebiet höchstens 3.890 m<sup>2</sup> betragen. Der Gesamtwert von einer GRZ von max. 0,88 kann somit gesichert werden.

### 12.2.2. Geschossfläche

Zur Steuerung der städtebaulichen Dichte wird eine maximal zulässige Geschossflächenzahl nach Planeintrag und Baufeld festgesetzt.

### 12.2.3. Höhe baulicher Anlagen

Zur Steuerung der Höhenentwicklung wird nach § 16 Abs. 4 BauNVO im Bebauungsplan eine maximal zulässige Gebäudehöhe GH<sub>max</sub> nach Planeintrag und Baufeld festgesetzt. So können die Gebäude auf ein regelmäßiges Höhenmaß beschränkt werden, das sich in die Siedlungsstruktur der Umgebung einfügt.

Die Höhe für notwendige Aufzugsüberfahrten und Dachaufbauten sowie Anlagen zur Nutzung von Solarenergie wird begrenzt, damit das städtebauliche Bild durch derartige Anlagen nicht dominiert wird.

Als oberer Bezugspunkt zur Ermittlung der festgesetzten maximalen Gebäudehöhe werden absolute Zahlen in Relation zum Höhenbezugspunkt festgesetzt. Je Dachform wird

festgesetzt, wie der obere Bezugspunkt zu ermitteln ist. Als Höhenbezugspunkt zur Bemessung der Höhe der baulichen Anlagen und als Geländeoberfläche gem. HBO wird jeweils die Oberkante der nächst gelegenen öffentlichen Verkehrsfläche als Bezugspunkt festgesetzt. Der Bezugspunkt wird über die Straßenbegrenzungslinie, bezogen auf die jeweilige Gebäudemitte, ermittelt. Die Festsetzung steuert in erster Linie die Höhenentwicklung der Gebäude im Plangebiet.

Zudem wird hiermit ein Bezugspunkt festgesetzt, der bei der Ermittlung von bauordnungsrechtlichen Regelungen in Bezug auf die Geländeoberfläche nach § 2 Abs. 6 HBO (z. B. Abstandsflächen nach § 6 HBO) herangezogen werden soll.

Zur Klarstellung wird darauf verwiesen, dass diese Festsetzung nur als Bezugshöhe zu verstehen ist und nicht die Herstellung einer neuen Geländeoberfläche bedingen soll. Da im Plangebiet kein nennenswertes Gefälle vorliegt, ist die Herstellung einer neuen Geländeoberfläche zur Umsetzung des Vorhabens, und dementsprechend eine weiterführende Regelung im Bebauungsplan, nicht erforderlich.

#### 12.2.4. Zahl der Vollgeschosse

Zur Gewährleistung eines bestimmten städtebaulichen Erscheinungsbildes, welches Bezug auf die bebaute Umgebung nimmt, wird die Zahl der zulässigen Vollgeschosse mit einer maximalen Anzahl der Vollgeschosse nach Planeintrag und Baufeld festgesetzt.

Für das Plangebiet sind größtenteils drei Vollgeschosse vorgesehen. Im nordöstlichen Baufeld SO an der Wilhelm-Leuschner-Straße ist ein viertes Vollgeschoss zulässig (jedoch ist aufgrund der festgesetzten max. GH kein zusätzliches Staffelgeschoss mehr möglich), sodass die Gebäudeentwicklung städtebaulich stimmig zum angrenzenden Bestandsgebäude erfolgt. Die geplanten dreigeschossigen Gebäude orientieren sich maßgeblich an der Gebäudehöhe des Bestandsgebäudes im Nordwesten des Plangebiets an der Ecke Wilhelm-Leuschner-Straße/August-Bebel-Straße. Zur Schließung des Gebäuderiegels an der Wilhelm-Leuschner-Straße mit der Herstellung einer neuen attraktiven städtebaulichen Fassadensituation und lärmabschirmenden Bebauungsform sind vier Vollgeschosse an dieser Stelle städtebaulich angemessen.

Für die beiden großen, südlich gelegenen, mehrgeschossigen Baufelder MU und SO sind maximal drei Vollgeschosse festgesetzt. Während sich die Geschossigkeit in nördlicher Richtung an den Bestand und die geplante Riegelbebauung anpasst, sind in östlicher, südlicher und westlicher Richtung des Plangebiets vornehmlich bestehende Einfamilienhäuser geringerer Geschossigkeit anzutreffen. Im Sinne eines städtebaulich ausgewogenen Ortsbildes und eines guten nachbarschaftlichen Miteinanders wurden notwendige Abstandsflächen und mögliche Verschattungsfragen untersucht und im Vorhabenplan und in den Festsetzungen beachtet. Im südlichen Baufeld SO ist zudem eine Abstufung bei den Geschossgrößen im Vorhabenplan vorgesehen, um die Höhenwirkung der Gebäude zur Nachbarbebauung abzumildern und nachbarschützenden Rechte wie Abstandsflächenregelungen einzuhalten.

Im östlichen Baufeld SO entlang der Friedrich-Ebert-Straße sind maximal zwei Vollgeschosse zur Wahrung eines einheitlichen städtebaulichen Erscheinungsbildes in der Friedrich-Ebert-Straße zulässig. Erforderliche Abstandsflächen werden durch die Festsetzung zudem eingehalten.

Staffelgeschosse sind nach Maßgabe der Hessischen Bauordnung (HBO) und unter Wahrung des festgesetzten Höchstmaßes der Gebäudehöhe grundsätzlich zulässig.

Zur Anpassung an die prägende Bebauungstypologie der Nachbarschaft im Süden des Planbereichs, wo vornehmlich Einfamilienhäuser mit zweigeschossiger Bebauung vorzufinden sind, müssen Staffelgeschosse im südlichen Baufeld SO mindestens 1,00 m von der südlichen Baugrenze zurückspringen. Durch die Abstufung der Höhe wird in diesem Bereich eine Annäherung der Höhenniveaus zwischen Bestand und Neuplanung und eine optische Anpassung der Gebäudehöhen unterstützt. Die Gebäude der Neuplanung erscheinen aus den angrenzenden Bereichen weniger hoch, nachbarschützende Rechte wie Abstandsflächen und nachbarschaftliche Belange wie Verschattung und Sichtschutz bleiben gewahrt.

Insgesamt stellen die Festsetzungen zur Höhe und Geschossigkeit einen Übergang von der geschlossenen, städtischen Bebauung des Quartiers an der Wilhelm-Leuschner-Straße hin zu den kleinteiligen Wohngrundstücken und Bebauungsstrukturen südlich des Quartiers dar.

### 12.3. Überbaubare Grundstücksfläche

#### Baulinien und Baugrenzen

Die überbaubare Grundstücksfläche ist der Teil der Baugrundstücke, auf dem das zulässige Maß der baulichen Nutzung realisiert werden darf. Im Bebauungsplan werden die überbaubaren Grundstücksflächen durch Baulinien und Baugrenzen gemäß § 23 Abs. 2 und 3 BauNVO festgesetzt.

Die festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen orientieren sich am Vorhabenplan und berücksichtigen einen angemessenen Abstand zwischen den geplanten baulichen Anlagen und seinen Nachbargrundstücken.

Ist eine Baulinie festgesetzt, so muss gemäß § 23 Abs. 2 BauNVO auf dieser Linie gebaut werden, wobei im Bebauungsplan nach Art und Umfang bestimmte Ausnahmen vorgesehen werden können. Aufgrund der prägnanten städtebaulichen Lage entlang der Wilhelm-Leuschner-Straße, die als Hauptverkehrsstraße Griesheims fungiert, ist zur räumlichen Fassung des Straßenraums und zur Wahrung einer städtebaulich ansprechenden Straßenansicht im dortigen Bereich eine Baulinie festgesetzt. Zur Klar- und Sicherstellung dieser herausragenden Position ist die dortige überbaubare Grundstücksfläche auch im Eingangsbereich der August-Bebel-Straße und der Friedrich-Ebert-Straße mit einer Baulinie festgesetzt. Die Bestandsgebäude Wilhelm-Leuschner-Straße 47-53 sind im Erdgeschoss durch eine Kolonnadenbebauung gekennzeichnet. Das Erdgeschoss springt an dieser Stelle von der festgesetzten Baulinie 2 m zurück. Im Vorhabenplan ist bei der Errichtung des neuen Gebäudes an der Wilhelm-Leuschner-Straße oberhalb des zweiten Obergeschosses ebenso ein Zurücktreten des Baukörpers vorgesehen. Somit ist zur horizontalen Gliederung der Baukörper und Gewährleistung dieser Gebäudekonstellation entlang der Wilhelm-Leuschner-Straße im EG und oberhalb des 2. Obergeschosses ein Zurücktreten von der Baulinie bis max. 2,00 m als zulässig festgesetzt.

Der Vorhabenplan sieht zudem für den neuen Gebäuderiegel an der Wilhelm-Leuschner-Straße bauliche Maßnahmen zur inneren Erschließung des Gebäudes vor, die hinter der Baulinie zurückbleiben. Die zurückgesetzten Treppenhäuser bilden Fugen, welche die Länge des Gebäudes vertikal gliedern. So entsteht trotz der Einheitlichkeit der Fassadengestaltung ein Eindruck der Kleinteiligkeit. Die Fassade übernimmt teilweise den durch das Sparkassengebäude vorgegebenen städtischen Maßstab. Zur vertikalen Gliederung der Baukörper ist entlang der Wilhelm-Leuschner-Straße ein Zurücktreten von der Baulinie bis jeweils max. 1,50 m Tiefe und 4,00 m Breite zulässig.

Das städtebauliche Konzept sieht zudem ein Nutzungskonzept vor, bei dem zugunsten von Sitz- und Verweilmöglichkeiten im Kreuzungsbereich Wilhelm-Leuschner-Straße und Friedrich-Ebert-Straße die Erdgeschossbebauung zurückversetzt wird (Kolonnadensituation). Zur horizontalen Gliederung der Baukörper und zur Gewährleistung des Nutzungskonzepts ist im Kreuzungsbereich entlang der Wilhelm-Leuschner-Straße auf 5,00 m und entlang der Friedrich-Ebert-Straße auf 16,00 m ein Zurücktreten im EG zulässig.

Die Baugrenzen dürfen von den Flächen von Terrassen und Balkonen überschritten werden. Den Bauteilen soll ein größerer Freiraum als den Hauptbaukörpern bei der Größe und Positionierung eingeräumt werden.

#### 12.4. Flächen für Stellplätze

Um die Geräuschemissionen, die von den oberirdischen, gewerblichen genutzten Stellplätzen ausgehen, zu steuern und die rückwärtigen Wohnbereiche zu schützen, werden die Flächen für Stellplätze im Bebauungsplan entsprechend des Vorhabenplans festgesetzt.

#### 12.5. Flächen für Tiefgaragen

Tiefgaragen sind gemäß § 12 BauNVO im gesamten Plangebiet zulässig. Um eine Flexibilität bei der Umsetzung des Vorhabenplans zu gewährleisten, wird keine zeichnerische Festsetzung zur Verortung der Flächen getroffen.

Ihre Ausdehnung und Dimensionierung werden jedoch durch die festgesetzte maximal zulässige Grundfläche und ihre zulässigen Überschreitungen gesteuert. So wird gesichert dass ein Anteil begrünter Flächen und Gehölze auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen umgesetzt und der Versiegelungsgrad von 0,88 nicht überschritten wird.

#### 12.6. Nebenanlagen

Im Bebauungsplan werden keine Festsetzungen zu Nebenanlagen getroffen. Diese sind im gesamten Plangebiet zulässig. Eine Steuerung erfolgt über die Festsetzung des maximal zulässigen Versiegelungsgrads mit 0,88, analog zur Festsetzung der Tiefgaragen.

#### 12.7. Ein- bzw. Ausfahrten und Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen

Auf Grundlage des vorliegenden Vorhabenplans wird die Anzahl der zulässigen Ein- bzw. Ausfahrten und der Anschluss an die Verkehrsflächen festgesetzt; eine zeichnerische Festsetzung der Ein- und Ausfahrtsbereiche zur räumlichen Verortung im Plangebiet erfolgt im Vorhabenplan und somit ist eine Steuerung im Bebauungsplan nicht notwendig.

#### 12.8. Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

##### 12.8.1. Behandlung von Niederschlägen

Zum Umgang mit Niederschlagswasser wird ein Regenbewirtschaftungskonzept ausgearbeitet. Weitere Ausführungen zur entwässerungstechnischen Versickerung finden sich in Kapitel 11.2.

#### 12.8.2. Befestige Freiflächen

Ziel ist es, anfallende Niederschläge auf Oberflächenbefestigungen zurückzuhalten und gezielt einer Versickerung zuzuführen. Hierfür geeignete befestigte und durchlässige Oberflächen sind z.B. Pflaster mit offenen Fugen, lockerer Kiesbelag, Schotterrasen, Verbundsteine mit Fugen, Sickersteine und Rasengittersteine.

#### 12.8.3. Dach- und Tiefgaragenbegrünung

Dach- und Tiefgaragenbegrünungen haben v. a. positive Wirkungen auf das Stadtklima (Temperaturregulierung, Schutz vor unerwünschter Sonneneinstrahlung durch geringe Strahlungsreflexion, Luftreinigung), die Tier- und Pflanzenwelt und den Wasserhaushalt. Begrünte Flachdächer und Tiefgaragenbegrünung wirken im Plangebiet ausgleichend zum hohen Anteil versiegelter Flächen durch das Vorhaben. Zudem sichert die Festsetzung zur Tiefgaragenbegrünung, dass ausreichend Flächen zur Umsetzung der Grünfestsetzungen (siehe textliche Festsetzungen A Nr. 9.2, bzw. Kapitel 12.10).

#### 12.8.4. Vermeidungs- und Kompensationsmaßnahmen

Auf Grundlage der artenschutzrechtlichen Beurteilung wurden Maßnahmen zur Wahrung der artenschutzrechtlichen Belange nach BNatSchG benannt, wozu insbesondere Vermeidungs- und Kompensationsmaßnahmen gehören. Dazu zählt u.a. die Bereitstellung von Nisthilfen und Nistmöglichkeiten für Nischen- und Halbhöhlenbrüter. So ist die Anbringung von Nisthilfen zur Kompensation der Lebensraumverluste für Nischen- und Halbhöhlenbrüter erforderlich.

#### 12.9. Versorgungsflächen

Auf dem Grundstück steht gegenwärtig die Transformatorenstation (TS) GRI TS August-Bebel-Str. 2a, die zurzeit die umliegenden Grundstücke mit elektrischer Energie versorgt. Nach der aktuellen Entwurfsplanung wird ein neuer Stationsstandort notwendig, da sich das Bauvorhaben und der bisherige Standort überschneiden. Hierfür wird der neue Standort der TS nördlich neben die geplante Tiefgarageneinfahrt gelegt. Die vorhandenen Kabelanlagen werden aus der bestehenden TS in die neue TS umgeschwenkt.

Das bestehende Stationsgebäude besitzt keine baulichen Mängel, darf aber gemäß Hersteller nicht mehr verhojen werden. Für den neuen Stationsstandort ist ein neues Stationsgebäude (Betonbau UF 2548) mit seitlichen Lüftungselementen vorgesehen. Für die neue TS wird eine Grundstücksfläche von 6,30 m x 2,50 m benötigt. Das Stationsgebäude wird ebenerdig aufgestellt. Die Festsetzung einer entsprechenden Versorgungsfläche in der Planzeichnung sichert den vorgesehenen Standort.

Der Zugang zur TS erfolgt über den Gehweg von der August-Bebel-Str. über die Stirnseite in das Stationsgebäude. Die Kabeleinführungen sind unter der Stationstür in Richtung Gehweg.

Unterhalb der projektierten Transformatorenstation soll der Hausanschlussraum für die geplanten neuen Gebäude (Wohnungen, Lebensmittelmarkt und Tiefgarage) errichtet werden, der über die Tiefgarage erreichbar ist. Dieser Anschlussraum für die geplante Versorgung der neuen Bebauung ist ebenso als Versorgungsfläche zu betrachten.

## 12.10. Bauliche Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

Die schalltechnischen Untersuchungen belegen, dass im Plangebiet in Hinblick auf die angestrebten Nutzungen Konfliktpotentiale hinsichtlich des Verkehrslärms sowie im begrenzten Umfang auch des Anlagenlärms bestehen. Hierzu wurden Festsetzungen im Bebauungsplan getroffen, um eine schalltechnische Verträglichkeit zwischen den Verkehrslärmbelastungen und den vorgesehenen Wohnnutzungen herbeizuführen. Es wurden gemäß des Gutachtens Lärmpegelbereiche (LPB) festgesetzt, die der Planzeichnung zu entnehmen sind.

### 12.10.1. Verkehrslärm

Auf Grund der Überschreitung der Orientierungswerte der DIN 18005 sind Maßnahmen zum Schutz vor dem Verkehrslärm notwendig. Um einen ausreichenden Schutz von der Belastung des Verkehrslärms zu erzielen, wurden passive Schallschutzmaßnahmen festgesetzt. Die Festsetzung erfolgt basierend auf den Anforderungen der DIN 4109, Ausgabe November 1989. Hierdurch kann sichergestellt werden, dass in schutzbedürftigen Räumen, die nicht nur dem vorübergehenden Aufenthalt von Personen dienen, ein angemessener Schallschutz gegeben ist.

### 12.10.2. Anlagenlärm

Anhand der Ergebnisse der schalltechnischen Untersuchung wird bestätigt, dass aus den Geräuscheinwirkungen der vorhandenen und geplanten Anlagen keine Konflikte an der bestehenden und der geplanten Wohnbebauung zu erwarten ist.

Jedoch treten im Zusammenhang mit dem Verbrauchermarkt Fahrgeräusche von Kundenfahrzeugen und Einkaufswagen sowie die Geräusche durch Be- und Entladevorgänge auf. Um Konflikte aus den Geräuscheinwirkungen an der bestehenden und der geplanten Wohnbebauung auszuschließen, sind durch organisatorische Maßnahmen die Öffnungszeiten des Verbrauchermarktes am Abend auf 21:45 Uhr zu begrenzen. Es ist sicherzustellen, dass der Parkplatz bis 22:00 Uhr komplett geleert ist und keine Fahrbewegungen im Nachtzeitraum stattfinden.

Die organisatorischen Maßnahmen sind vertraglich zu regeln und müssen Bestandteil des Durchführungsvertrags werden. Durch diesbezüglich fehlende Festsetzungsmöglichkeiten im Bebauungsplan treten an dessen Stelle vertragliche Vereinbarungen, die gewährleisten, dass keine Konflikte an der bestehenden und der geplanten Wohnbebauung durch vom Parkplatz ausgehende Geräuscheinwirkungen auftreten.

## 12.11. Flächen zum Anpflanzen sowie Bindung und Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Grundstücksfreiflächen sind gärtnerisch anzulegen, zu pflegen und zu begrünen (Ansaat von Wiesenflächen) und mit einem angemessenen Maß an Baumpflanzungen einzugrünen. Entsprechend § 1 a Abs. 1 BauGB soll mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen und die Bodenversiegelung auf das notwendige Maß begrenzt werden. Die Festsetzung dient der Versickerung des Niederschlagswassers und Minimierung der Versiegelung und reduziert die negativen Auswirkungen auf den Boden, das örtliche Klima und den Wasserhaushalt.

## **13. Satzung über die Gestaltung baulicher Anlagen nach § 91 HBO**

### **13.1. Dachgestaltung**

Zugunsten einer modernen Architektursprache und eines hohen angestrebten Durchgrünungsgrades werden im Plangebiet, mit Ausnahme der Bestandbebauung auf den Baufelder im nördlichen urbanen Gebiet entlang der Wilhelm-Leuschner-Straße (Sparkassengebäude, Bestand), einheitlich Flachdächer festgesetzt. Die Festsetzung einer maximalen Dachneigung soll die Grundvoraussetzung für eine erfolgreiche Dachbegrünung gewährleisten. Zur Vermeidung von Strahlungsreflexionen erfolgt eine Steuerung über die Materialwahl der Dacheindeckungen. Solaranlagen sind hiervon zugunsten der Verwendung umweltschonender Energiegewinnung ausgenommen.

### **13.2. Einfriedungen**

Die Festsetzungen sollen eine angemessene Form und Gestaltung der Einfriedungen ermöglichen und damit negative Auswirkungen auf das Straßen- und Landschaftsbild vermeiden. Hecken als Einfriedung leisten einen Beitrag zum Arten- und Biotopschutz und sollen daher an geeigneter Stelle im Plangebiet neu geschaffen werden.

### **13.3. Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie**

Zur Wahrung der vorgesehenen Höhenbegrenzungen im Plangebiet und einer homogenen Entwicklung der Dachlandschaft sind diese technischen Aufbauten nur entsprechend der Vorgaben zu errichten. Die Festsetzungen sollen zudem negative Auswirkungen auf das Straßen- und Ortsbild vermeiden, daher sind die Anlagen von der Außenwand abzurücken.

### **13.4. Abfallsammelanlagen**

Die Festsetzungen sollen eine angemessene Form und Gestaltung der Grundstücke ermöglichen und damit negative Auswirkungen auf das Straßen- und Ortsbild vermeiden.

### **13.5. Werbeanlagen**

Die Festsetzungen sollen eine angemessene Form und Gestaltung der Grundstücke ermöglichen und damit negative Auswirkungen auf das Straßen- und Ortsbild vermeiden.

## **14. Hinweise**

Auf Grundlage des Umweltberichts, vorliegender Gutachten sowie der Vorgaben öffentlicher Stellen und verschiedener Regelwerke sind Hinweise im Bebauungsplan zu beachten, die in den textlichen Festsetzungen aufgeführt sind.

## 15. Statistik

Größe des räumlichen Geltungsbereichs	ca. 7.824,5 m <sup>2</sup>	100,00 %
Überbauter Flächenanteil	ca. 6.900 m <sup>2</sup>	88 %
Grünflächenanteil	ca. 924,5 m <sup>2</sup>	12 %
Anzahl neuer Wohneinheiten		46 WE
Anzahl Wohneinheiten Bestand		12 WE
Anzahl Einwohner (2,3 Personen pro WE)		133 EW
<i>Angaben ohne Gewähr</i>		