Begründung

zur 8. Änderung des Bebauungsplans „Wilhelm-Leuschner-Straße / Parsevalstraße / Jahnstraße / Am Schwimmbad“ (Bplan 26) in Griesheim

Lage des Plangebiets:

Auftraggeber: Magistrat der Stadt Griesheim
FB V - Stadtentwicklung

Bearbeitung: Dipl.-Ing. Stephan Kaczmarek
Roßdörfer Straße 72
64287 Darmstadt
www.kaczmarek-planung.de

INHALTSVERZEICHNIS

1 Einführung 3

2 Beschreibung des Plangebiets 4

3 Planungsbindungen 9

4 Städtebauliches Konzept 12

5 Planungsalternativen 15

6 Inhalt und Festsetzungen des Bebauungsplans 15

7 Sonstige Auswirkungen der Planung 18

8 Bodenordnende Maßnahmen 20

9 Kosten und Finanzierung 20

10 Flächenbilanz 20

11 Verfahrensübersicht 20

Quellenverzeichnis

Geoinformationsportale

[1] Geoportal des Landes Hessen (https://www.geoportal.hessen.de)

[2] Hessisches Naturschutzinformationssystem (https://natureg.hessen.de)

Weitere Quellen

[3] Bebauungsplan „Wilhelm-Leuschner-Straße / Parsevalstraße / Jahnstraße / Am Schwimmbad“ (Bplan 26) der Stadt Griesheim, Stand Juli 1984

[4] Bebauungsplan „Wilhelm-Leuschner-Straße / Parsevalstraße / Jahnstraße / Am Schwimmbad – 7. Änderung“ (Bplan 26) der Stadt Griesheim, Stand Juli 2019

Verzeichnis der Anlagen

[5] Verkehrsplanerische Stellungnahme, Freudl Verkehrsplanung, Darmstadt 2024

[6] Schalltechnische Untersuchung Teil 1, Dr. Gruschka Ingenieurgesellschaft mbH, Darmstadt 2024

[7] Schalltechnische Untersuchung Teil 2, Dr. Gruschka Ingenieurgesellschaft mbH, Darmstadt 2024

[8} Kampfmittelbelastung und -räumung, Kampfmittelräumdienst des Landes Hessen, Darmstadt 2024

[9] Einzelfallrecherchen, hier: Gutachterliche Stellungnahme, Ling.geo, Riedstadt 2025

1 Einführung

1.1 Lage des Plangebiets

Die Stadt Griesheim liegt im Herzen des Rhein-Main-Neckar-Raums und ist mit ihren rund 30.000 Einwohnern die bevölkerungsmäßig größte Stadt im Landkreis Darmstadt-Dieburg. Sie erstreckt sich auf einer Gemarkungsfläche von 2.155 Hektar und ist im Regionalplan Südhessen als Mittelzentrum im Verdichtungsraum ausgewiesen.

Der Geltungsbereich des zu ändernden Bebauungsplans liegt im Osten der Stadt Griesheim, südlich der Bundesstraße B 26 (Wilhelm-Leuschner-Straße). Es wird begrenzt durch die Wilhelm-Leuschner-Straße im Norden, die Parsevalstraße im Süden, die Jahnstraße im Westen und die Straße „Am Schwimmbad“ im Osten.

Der Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung umfasst die im Norden des Ursprungsbebauungsplans gelegenen Mischgebiete (Baugebiete Nr. 1 und 2).

1.2 Anlass und Ziel der Planung

Die städtebauliche Entwicklung im Geltungsbereichs des Bebauungsplans entspricht teilweise nicht den planerischen Zielen der Stadt Griesheim. Insbesondere im festgesetzten Mischgebiet sind Fehlentwicklungen zu beobachten, die ihre Ursache in der aktuell angespannten Lage am Wohnungsmarkt haben:

- die Wohndichte ist in den letzten Jahren kontinuierlich angestiegen und liegt aktuell an der Obergrenze des regionalplanerischen Zielwertes;
- gewerbliche Nutzungen werden verdrängt, auch an den Stellen, an denen sie stadtstrukturell wünschenswert und aus Gründen des Schallschutzes sinnvoll sind;
- mittelfristig besteht die Gefahr einer schleichenden faktischen Umwandlung des Mischgebiets in ein Wohngebiet, mit weitreichenden Konsequenzen für das nachbarschaftliche Konfliktpotenzial mit den Sporteinrichtungen und den verbliebenen gewerblichen Nutzungen;
- das Plangebiet ist hoch versiegelt, da die derzeit rechtsgültigen Festsetzungen keinen ausreichenden Bodenschutz gewährleisten;
- die zum Bebauungsplan zugehörige Grünflächensatzung wird nicht konsequent angewendet;
- die Erschließungsstraße „Am Sportfeld“ besitzt eine sehr geringe Leistungsfähigkeit, die durch die weitere Verdichtung an der Straße überlastet werden könnte;
- der erforderliche Immissionsschutz wird nicht in ausreichendem Maß beachtet.

Ziel der Planung ist es, den oben genannten Fehlentwicklungen entgegenzusteuern, ohne die grundsätzliche Konzeption des Bebauungsplans zu ändern. Vielmehr sollen die erkennbaren Grundzüge und Ziele der Planung gestärkt werden:

- einer weiteren Erhöhung der Wohndichte soll entgegengewirkt werden;
- die Nutzungsmischung im Mischgebiet soll gesichert und an geeigneten Stellen gefördert werden;
- nachbarschaftliche Konflikte, insbesondere zwischen der Wohnnutzung im Mischgebiet und den Einrichtungen des Sportplatzes, sollen vorsorglich vermieden werden;
- eine Überlastung der vorhandenen Erschließung soll vermieden werden;

- geeignete Festsetzungen sollen den Schutz vor Lärmimmissionen gewährleisten.

1.3 Erforderlichkeit der Planaufstellung und Planverfahren

Die aktuell im Planung befindlichen Projekte im Geltungsbereich des Bebauungsplans lassen eine weitere Schwächung der planerischen Konzeption befürchten; daher hat die Stadt Griesheim für den Teilbereich des Mischgebiets eine Veränderungssperre erlassen. Mit Hilfe der nachsteuernden Festsetzungen soll die Planungskonzeption im Geltungsbereich des rechtsgültigen Bebauungsplans nachdrücklich gestärkt werden.

Da durch die Ergänzung des Bebauungsplans die Grundzüge der Planung nicht berührt werden, will die Stadt Griesheim das vereinfachte Verfahren gemäß § 13 BauGB anwenden. Die weiteren Voraussetzungen hierfür sind gegeben:

- es wird keine Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen, vorbereitet oder begründet
- es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Absatz 6 Nummer 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter,
- es bestehen keine Anhaltspunkte dafür, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundesimmissionsschutzgesetzes zu beachten sind.

Von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Absatz 1 und § 4 Absatz 1 BauGB soll abgesehen werden. Weiterhin wird von der Umweltprüfung, vom Umweltbericht, von der Angabe, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung abgesehen.

2 Beschreibung des Plangebiets

2.1 Geltungsbereich und räumliche Einbindung

Der rund 2,9 Hektar große Geltungsbereich der 8. Änderung des Bebauungsplans „Wilhelm-Leuschner-Straße / Parsevalstraße / Jahnstraße / Am Schwimmbad“ (Bplan 26) liegt im Norden des Geltungsbereich des Ursprungsbebauungsplans (und seiner bisherigen Änderungen). Er besteht aus den Flurstücken 513/1, 514/2, 514/3, 514/4, 514/5, 515/2, 515/3, 515/6, 516/1, 517/1, 517/2, 518/4, 518/7, 518/10, 518/13, 518/14, 518/15, 518/16, 518/17, 518/18, 518/19, 519/1, 519/3, 520/1, 521/1, 521/2 und 522. Die genaue Abgrenzung ergibt sich aus der nachfolgenden Abbildung.

Abb.: Geltungsbereich der 8. Änderung des Bebauungsplans „Wilhelm-Leuschner-Straße / Parsevalstraße / Jahnstraße / Am Schwimmbad“ (Bplan 26)

2.2 Bebauung und Nutzungen

Im Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung sind Mischgebiete festgesetzt. Die Baugrundstücke im Plangebiet sind komplett bebaut, Neubebauungen sind nur im Rahmen einer Nachverdichtung oder als Ersatzneubauten möglich. Die Nutzungsmischung im Mischgebiet ist intakt; etwa 15% der Grundstücksflächen sind gewerblich genutzt, etwa 53% gemischt (Wohnen / Gewerbe / Gemeinbedarf) und etwa 33% nur für Wohngebäude. Die Kategorie „Gewerbe“ beinhaltet dabei insbesondere Gastronomie, Produktion und Dienstleistungen.

Durch die Anwendung der Baunutzungsverordnung von 1977 auf den Ursprungsbebauungsplan ist eine wirksame Begrenzung der Bodenversiegelung durch bauliche Anlagen nicht gegeben. Entsprechend ist der Boden im Geltungsbereich des Bebauungsplans auf vielen Baugrundstücken übermäßig stark versiegelt.

2.3 Verkehrssituation

Erschließung des Plangebiets

Das Plangebiet ist an das übergeordnete Verkehrs- und Wegenetz angeschlossen und verfügt über eine interne öffentliche Straßenerschießung.

Erreichbarkeit Kfz-Verkehr

Das Plangebiet ist über die Straßen „Am Schwimmbad“ und „Jahnstraße“ an die Wilhelm-Leuschner-Straße angebunden. Die Gebäude direkt an der Wilhelm-Leuschner-Straße sind teilweise über einen parallel verlaufenden Wohnweg, der in die Straße Am Schwimmbad mündet, angebunden. Die Wilhelm-Leuschner-Straße (Bundesstraße 26) leistet den Anschluss an das Stadtzentrum Griesheim im Westen und nach Darmstadt sowie an die Autobahnen BAB 5 und 67 im Osten.

Die zentral gelegene Straße „Am Sportfeld“ erschließt sowohl den südlichen Teil des Mischgebiets, als auch die Theater- und Eventlocation „KulTUS“ des Sportvereins. Sie bindet als wenig befahrene Sackgasse in die Straße „Am Schwimmbad“ ein. Die Parsevalstraße besitzt für das Plangebiet keine nennenswerte Erschließungsfunktion.

Erreichbarkeit Öffentlicher Verkehr

In Richtung Darmstadt und Griesheim Mitte verkehren die Straßenbahnlinien 4 und 9 an der Haltestelle „Sankt Stephan“. Die Haltestelle liegt unmittelbar nordwestlich des Plangebiets.

Erreichbarkeit Fuß- und Radverkehr

Für den Fußverkehr ist das Plangebiet über straßenbegleitende Gehwege erreichbar. Die Straße „Am Sportfeld“ besitzt keine separaten Gehwege und wird faktisch im Mischverkehr genutzt.

Entlang der Wilhelm-Leuschner-Straße verläuft der Radweg Nr. 20 (Südhessen-Route) mit Anschlüssen an das städtische und das regionale Radwegenetz. Die Straßen südlich davon sind für die Mitbenutzung durch Radfahrende ausgelegt.

2.4 Eigentumsverhältnisse

Die Grundstücke im Mischgebiet befinden sich in Privatbesitz. Die südlich davon gelegenen öffentlichen Grünflächen sind im Besitz des TUS Griesheim.

2.5 Ver- und Entsorgung

Das Plangebiet ist mit Ver- und Entsorgungsleitungen erschlossen. Durch die 2. Änderung des Bebauungsplans ergeben sich keine höheren Anforderungen an die technische Erschließung.

2.6 Gebietsentwässerung

Die Entwässerung des Plangebiets erfolgt derzeit über das vorhandene Mischwasserkanalsystem. Durch die geplante Änderung des Bebauungsplans wird die Flächenversiegelung im Geltungsbereich insgesamt verringert. An die Anlagen für die Ableitung des Niederschlagswassers werden daher keine höheren Anforderungen gestellt.

2.7 Mensch und menschliche Gesundheit

Lärmimmissionen

Für die Bebauung im Mischgebiet wurden schalltechnische Untersuchungen durchgeführt:

- Im 1. Teil wurden die Lärmeinwirkungen durch die TuS-Sportanlage und das Freibad auf das Plangebiet ermittelt und beurteilt (vgl. [6]).
- Im 2. Teil wurden die Verkehrslärmeinwirkungen auf das Plangebiet sowie auf dessen Nachbarschaft ermittelt und beurteilt (vgl. [7]).

Im Ergebnis ist das Mischgebiet hauptsächlich durch den Verkehrslärm der Wilhelm-Leuschner-Straße, zu einem geringen Teil auch durch den Sportlärm der Grünanlagen belastet. Während für den Verkehrslärm Festsetzungen zur Vermeidung erheblicher Auswirkungen erforderlich sind, überschreitet der Sportlärm die Immissionsrichtwerte der 18. BImSchV für Mischgebiete innerhalb der überbaubaren Flächen nur geringfügig und kann durch die Einhaltung von Mindestabständen vermieden werden.

Kampfmittel

Im seiner Stellungnahme im Rahmen der Offenlage des Bebauungsplans hat der Kampfmittelräumdienst Hessen darauf hingewiesen, dass sich das Gelände in einem Bombenabwurfgebiet befindet. Vom Vorhandensein von Kampfmitteln auf solchen Flächen muss grundsätzlich ausgegangen werden. (vgl. [7]). Die sich daraus ergebenden Erfordernisse für die Genehmigungsplanung werden als textlicher Hinweis weitergegeben.

2.8 Pflanzen und Tiere

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans gibt es bislang keine Hinweise auf geschützte Pflanzen- oder Tierarten. Da sich die Rechtslage diesbezüglich durch die ergänzenden Festsetzungen nicht ändert, soll keine erweiterte Bestandsaufnahme stattfinden.

2.9 Bodenbelastungen

In der im Zuge der Trägerbeteiligung vom RP Darmstadt vorgelegten Stellungnahme werden insgesamt sieben Standorte aufgelistet, die in ALTIS als Altlastverdachtsfläche geführt werden. Gemäß § 1 (6) Satz 2 Nr. 1 und Nr. 7 BauGB sind bei der Aufstellung von Bauleitplänen insbesondere die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung sowie die Belange des Bodens zu berücksichtigen. Bei der Aufstellung darf das Problem Bodenbelastungen nicht ausgeklammert werden. Es gilt bei der Beurteilung von Belastungen das bauleitplanerische Vorsorgeprinzip und nicht die Schwelle der Gefahrenabwehr. Der Träger der Bauleitplanung erzeugt ein Vertrauen, dass die ausgewiesene Nutzung ohne Gefahr realisierbar ist. Geht die Stadt Griesheim Anhaltspunkten für Bodenbelastungen nicht nach, haben Eigentümer, Bauwillige und andere Betroffene gegebenenfalls Anspruch auf Schadensersatz.

Für zwei der Flächen wurde im Zuge von Baumaßnahmen bereits jeweils eine Einzelfallrecherche durchgeführt, aus der sich kein weiterer Handlungsbedarf ableiten ließ. Für die übrigen fünf Verdachtsflächen weist das RP Darmstadt auf die Erfordernis von Einzelfallrecherchen im Zuge des Bauleitplanverfahrens hin.

Zur Abklärung des weiteren Handlungsbedarfs wurde eine bodengutachterliche Einschätzung eingeholt (vgl. [9]). In der Regel ist im Zuge von Bauleitplanverfahren zu prüfen, ob unter anderem Altlasten innerhalb des Geltungsbereichs vorhanden sind, die einer Umsetzung des geplanten B-Plans entgegenstehen. Dies setzt in der Regel voraus, dass künftig eine sensiblere Nutzung als bisher (z.B. Wohnbebauung statt Misch- oder Gewerbegebiet) vorgesehen ist. Die Kommune hat in diesem Fall ihrer Vorsorgepflicht nachzukommen, da sie durch eine entsprechende Ausweisung des Baugebietes für eine bestimmt Nutzung suggeriert, dass die Realisierung gefahrlos möglich ist. Ergebnis der durch LINGGEO in den letzten Jahren für verschiedene Kommunen durchgeführten Einzelfallrecherchen ist daher unter anderem immer ein Hinweis, ob sich aus den Untersuchungsergebnissen Nutzungseinschränkungen ableiten lassen. Im vorliegenden Fall soll die bisherige rechtsgültige Nutzung (Mischgebiet) jedoch nicht verändert werden. Im Gegenteil soll einer zunehmend sensiblen Nutzung (Wohnbebauung) durch den B-Plan entgegengewirkt werden. Aufgrund der unveränderten Ausweisung des Mischgebietes ist eine Neubewertung des Standortes aus gutachterlicher Sicht nicht zwingend erforderlich. Da die Stadt Griesheim im B-Plan explizit auf die Verdachtsflächen hinweisen möchte, hat sie aus gutachterlicher Sicht pflichtgemäß gehandelt und ist ihrer Sorgfaltspflicht nachgekommen.

Eine gewisse Sensibilisierung der Standortverhältnisse ergibt sich jedoch aus der im B-Plan vorgesehenen Entsiegelung und den geplanten Versickerungsmaßnahmen. Im Hinblick auf den Grundwasserschutz könnte das im Bereich von Altstandorten problematisch sein. Allerdings sind Versickerungsmaßnahmen genehmigungspflichtig. Sofern entsprechende Maßnahmen im Bereich der Altlastverdachtsflächen geplant werden, wären gezielte Untersuchungen, z.B. in Form von Erkundungsbohrungen und ggf. auch von Einzelfallrecherchen, als Grundlage für den Genehmigungsantrag erforderlich.

Die genannten Altlastenverdachtsflächen wurden seitens der Stadt Griesheim geprüft. Die Grundstücke Jahnstraße 6 (ALTIS-Nr. 432.008.010-001.126) und Jahnstraße 8 (ALTIS-Nr. 432.008.010-001.035) wurden im Zuge der Neubebauung vollständig beräumt. Auf dem Grundstück Wilhelm-Leuschner-Straße 225 (ALTIS-Nr. 432.008.010-001.457) befand sich nur das Büro des zugehörigen Betriebs. Daher wird für diese Flächen keine Kennzeichnung als Altlastenverdachtfläche im Bebauungsplan vorgenommen. Die beiden übrigen Flächen: Am Schwimmbad 3 (ALTIS-Nr. 432.008.010-001.160) und Wilhelm-Leuschner-Straße 231 (ALTIS-Nr. 432.008.010-001.458) werden schriftlich als Altlastenverdachtflächen gekennzeichnet.

Die Eintragungen unter b) zu Betrieben mit hohem bzw. sehr hohem Gefährdungspotenzial und die betreffenden Grundstücke werden zusätzlich als Hinweis weitergegeben, da der Altlastenverdacht noch nicht abschließend behördlich aufgehoben wurde. Eine Gefährdung der Umwelt oder der Bevölkerung ist hier nach Einschätzung der Stadt Griesheim nicht gegeben, so dass keine Kennzeichnung erforderlich ist. Zusätzlich wird textlich darauf hingewiesen, dass eine Neubebauung bzw. Nutzungsänderung der vorhandenen Bebauung auf den gekennzeichneten Flächen nur zulässig ist, sofern keine Bedenken hinsichtlich der Bodenbelastung bestehen. Im Zuge des Genehmigungsverfahrens sind dann ggf. Einzelfallrecherchen bzw. gegebenenfalls anschließende orientierende Untersuchungen gemäß der Handbücher Altlasten Band 3, Teil 1, bzw. Band 3, Teil 2 des HLUG durchzuführen.

2.10 Weitere Schutzgüter Natur, Landschaft, Umwelt

Die weiteren Schutzgüter werden durch die 8. Änderung des Bebauungsplans nicht wesentlich berührt, daher ist eine erneute Bestandsaufnahme nicht erforderlich.

3 Planungsbindungen

3.1 Planungsrechtliche Ausgangssituation

Das Plangebiet liegt im Innenbereich der Stadt Griesheim. Die Zulässigkeit von Bauvorhaben im Plangebiet richtet sich derzeit nach dem Bebauungsplan „Wilhelm-Leuschner-Straße / Parsevalstraße / Jahnstraße / Am Schwimmbad“ (Bplan 26), rechtskräftig seit dem 03.04.1985.

3.2 Regionalplan

Die Planung findet in einem Bereich statt, der im Regionalplan Südhessen / Regionalen Flächennutzungsplan 2010 als „Vorranggebiet Siedlung, Bestand“ festgelegt ist. Die Planung ist im Sinne von § 1 Abs. 4 BauGB an die Ziele der Raumordnung angepasst.

3.3 Flächennutzungsplan der Stadt Griesheim

Der derzeit rechtsgültige Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Griesheim vom 20.02.1997 stellt das Gebiet des Änderungsbebauungsplans als gemischte Baufläche dar. Dies steht den geplanten Festsetzungen des Bebauungsplans nicht entgegen.

3.4 Derzeit rechtsgültiger Bebauungsplan und seine Änderungen

Der Geltungsbereich des derzeit rechtsgültigen Bebauungsplans „Wilhelm-Leuschner-Straße / Parsevalstraße / Jahnstraße / Am Schwimmbad“ (Bplan 26), rechtsgültig seit dem 03.04.1985, umfasst einen Bereich von rund 10,6 Ha. Er schafft die Zulässigkeit für Mischnutzungen (Ziffern 1 und 2) sowie für öffentliche Grünflächen (Ziffer 3).

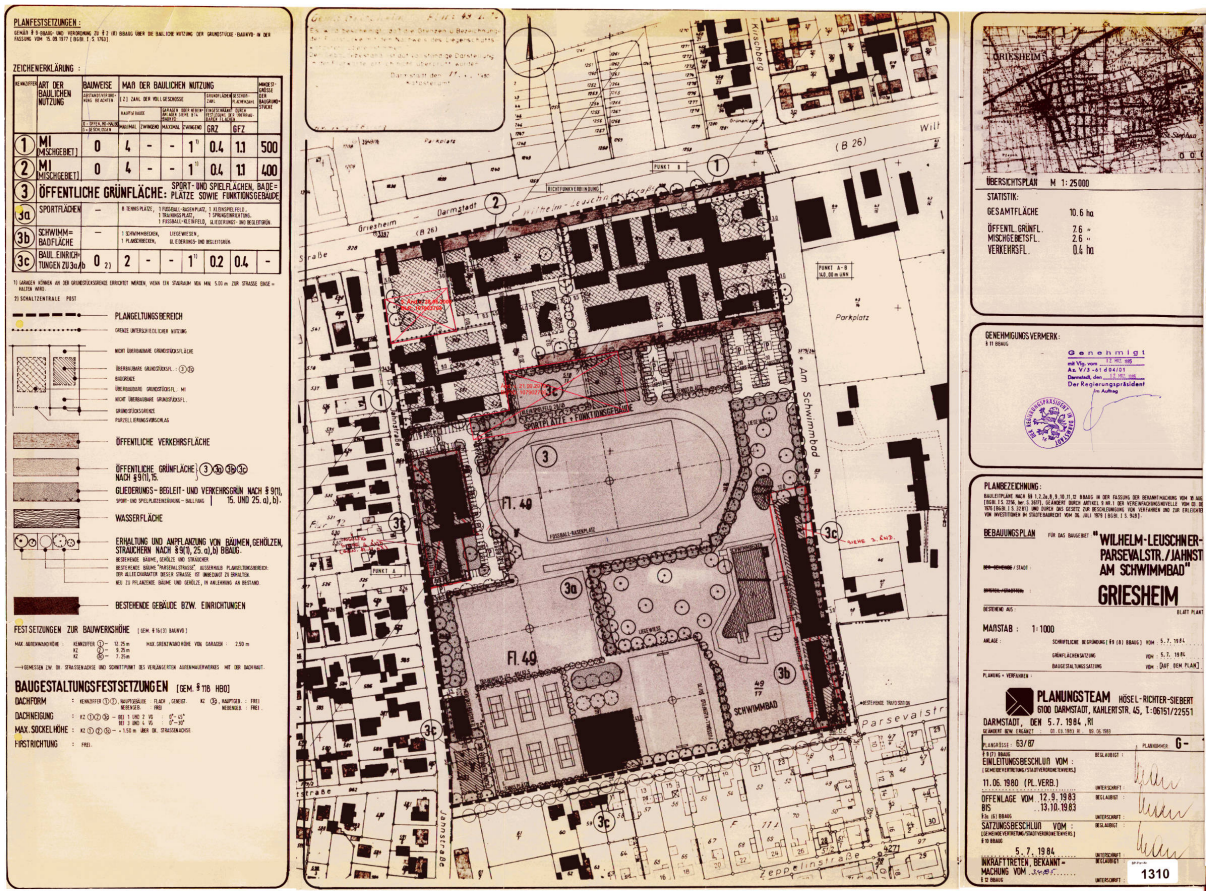

Abbildung: Planzeichnung des Bebauungsplans „Wilhelm-Leuschner-Straße / Parsevalstraße / Jahnstraße / Am Schwimmbad“ (Bplan 26), genordet, ohne Maßstab

Der Bebauungsplan „Wilhelm-Leuschner-Straße / Parsevalstraße / Jahnstraße / Am Schwimmbad“ (Bplan 26) wurde bereits siebenmal geändert. Mit den Änderungen wurden folgende Ziele verfolgt:

- Mischgebiet: durch die 5. Änderung des Bebauungsplans wurde für ein Grundstück die bebaubare Fläche neu zugeschnitten.
- Öffentliche Grünfläche / Sportplatz / Freibad: Durch die übrigen Änderungen des Bebauungsplans wurden Modernisierungen der Sport- und Freizeitanlagen ermöglicht.

Begleitend zum Bebauungsplan wurden eine Baugestaltungssatzung und eine Grünflächensatzung beschlossen. Die Baugestaltungssatzung ist Bestandteil des Satzungsplans.

Die nicht im Satzungsplan enthaltene Grünflächensatzung findet bei der Genehmigung von Bauvorhaben derzeit keine Anwendung. Die zentrale Festsetzung (Mindestanteil der Grünfläche an der Grundstücksfläche) ist unlesbar. Die weiteren Festsetzungen betreffen die Vorgärten, die Bepflanzung der Grundstücksfreiflächen und den Baumschutz, die Einfriedungen, die Herstellungsfrist der Grünflächen, sowie die Stellplätze und Abfallbehälter.

3.5 Benachbarte Bebauungspläne

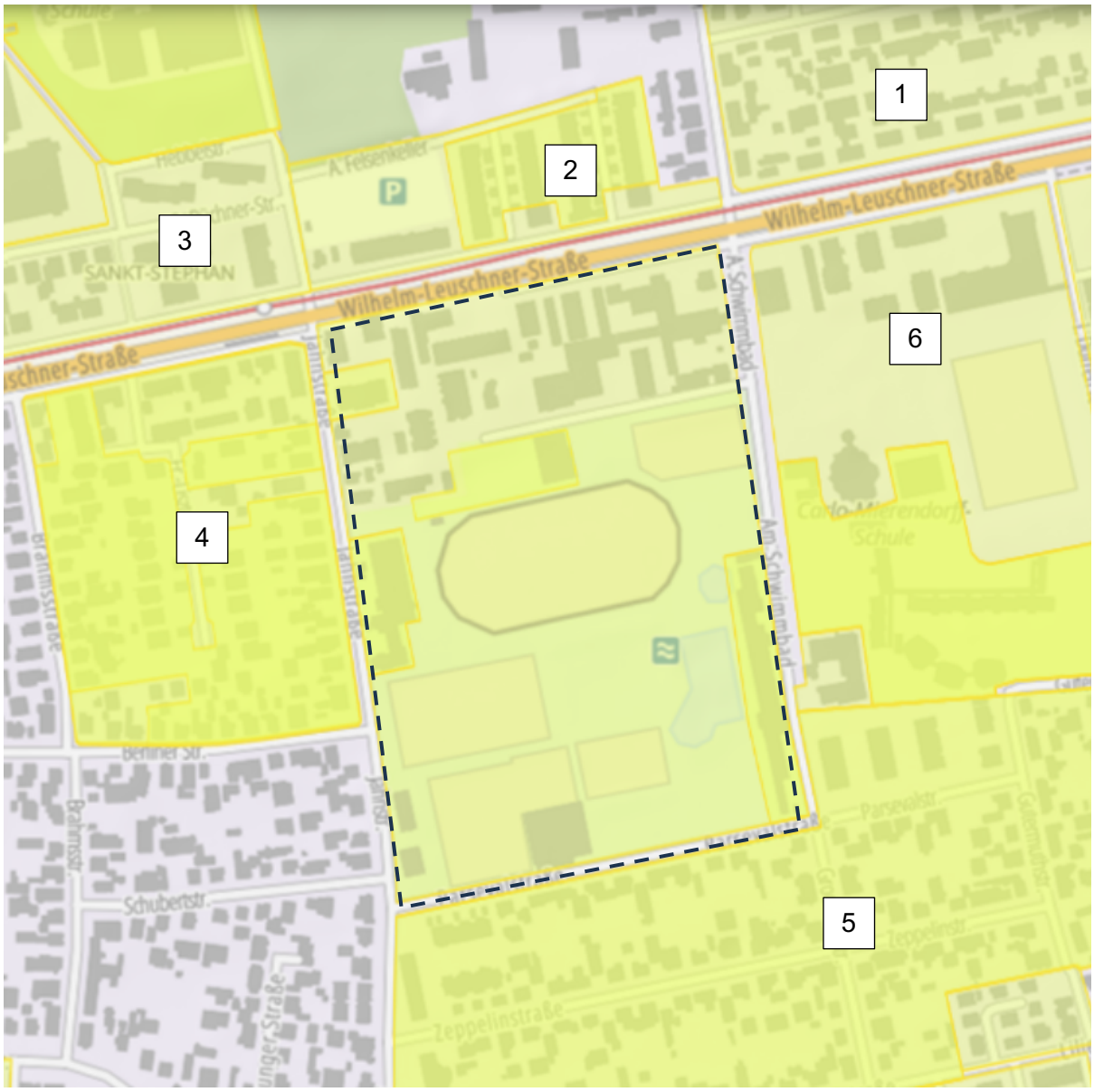

Abbildung: benachbarte Bebauungspläne, genordet, ohne Maßstab

In der Nachbarschaft zum Plangebiet sind durch rechtsgültige Bebauungspläne und ihre Änderungen folgende Nutzungskategorien festgesetzt:

1. Nordöstlich: Allgemeines Wohngebiet (Bebauungsplan „Guttenbrunn Siedlung“)
2. Nördlich: Reine Wohngebiete; Läden, Kiosk gegenüber des Plangebiets (Bebauungsplan „Kirschberg Süd“)
3. Nordwestlich: Reine Wohngebiete; Mischgebiet gegenüber des Plangebiets (Bebauungsplan „Nord I und Nord II“)
4. Östlich: Reine Wohngebiete und Allgemeines Wohngebiet an der Wilhelm-Leuschner-Straße zum Plangebiet (Bebauungsplan „Jahnstraße“)
5. Südlich: Allgemeine Wohngebiete (Bebauungsplan „Zwischen Nehringstraße und Parsevalstraße“)

6. Westlich: Mischgebiet und Gemeinbedarf Schule / soziale Zwecke (Bebauungsplan „Dürrer Kopf 1“

3.6 Schutzgebiete

Bezüglich der Auswirkungen auf bestehende Schutzgebiete ergeben sich durch die 8. Änderung des Bebauungsplans keine weitere Betroffenheit.

Das Plangebiet liegt innerhalb des Geltungsbereiches des festgesetzten „Grundwasserbewirtschaftungsplanes Hessisches Ried“. Durch die Festsetzungen der 8. Änderung des Bebauungsplans „Zwischen Flughafenstraße und Im Dürren Kopf“ ist auch hier keine weitere Betroffenheit zu erwarten, da das zulässige Maß der baulichen Nutzung nicht erhöht wird.

4 Städtebauliches Konzept

4.1 Nutzungen und Bebauung

Das städtebauliche Konzept, das dem rechtsgültigen Bebauungsplan zugrunde liegt, ist weiterhin gültig. Der Schwerpunkt der gewerblichen Nutzungen liegt an der Wilhelm-Leuschner-Straße (B 26), daher soll die Nutzung der Erdgeschosse für gewerbliche Nutzungen entlang der B 26 gefördert werden. Dies kann im Rahmen des bestehenden Mischgebiets durch eine Feinsteuerung der Nutzungsverteilung geschehen.

Im rechtsgültigen Bebauungsplan ist im Gebiet mit der Kennziffer 2 eine viergeschossige Bebauung zulässig. Die bauliche Höhe ist jedoch auf 9,25 m beschränkt. Dieser Widerspruch soll aufgelöst werden; die Festsetzung für die Gebiete 1 und 2 soll einheitlich die bauliche Höhe von 12,25 m ermöglichen.

Zukünftige genehmigungspflichtige Vorhaben sollen stärker als bisher den Boden- und Klimaschutz berücksichtigen. Die Versiegelung des Bodens soll daher wirksam begrenzt werden; lediglich durch den Bau von erdüberdeckten Tiefgaragen soll eine weitergehende Versiegelung des Bodens zulässig sein.

4.2 Grün- und Freiflächen

Die Gestaltung der Grundstücksfreiflächen ist derzeit durch die Nichtanwendung der rechtsgültigen Grünflächensatzung sehr unbefriedigend. Der Anteil der Grün- und Freiflächen ist auf vielen Grundstücken unzureichend, und die Gestaltung folgt keinem erkennbaren Prinzip. Die Festsetzungen des Bebauungsplans sollen daher im Sinne der Grünflächensatzung durch bundes- oder landesrechtliche Festsetzungen ergänzt werden.

4.3 Verkehrserschließung

Prinzipiell soll keine Änderung an der vorhandenen Verkehrserschließung erfolgen. Zunächst war nicht klar, welche Auswirkungen eine weitere Verdichtung der baulichen Nutzung in der Straße „Am Sportfeld“ auf die Verkehrserschließung haben könnte, daher wurde eine Verkehrsplanerischen Stellungnahme eingeholt (vgl. [5]). Die Straße besitzt keine separaten Fußwege und ist heute als Mischverkehrsfläche mit markierten Stellplätzen im Seitenraum gestaltet.

Als Ergebnis der Stellungnahme stellt die Verkehrserschließung stellt keinen limitierenden Faktor für die zukünftige Gebietsentwicklung dar. Die Straße „Am Sportfeld" verliert aufgrund der fehlenden Gehwege bei zunehmender Belastung an zwar Aufenthaltsqualität; die Verkehrssicherheit bleibt jedoch auf einem für öffentliche Straßen üblichen und angemessenen Niveau. Die zukünftige Verkehrsregelung kann hier in unterstützender Weise eingesetzt werden, indem z.B. ein verkehrsberuhigter Bereich (Zeichen 325 StVO) eingerichtet wird - dieser ist faktisch durch die vorhandene Straßenraumgestaltung bereits nahezu gegeben. Bei einer Umgestaltung sollten dann die Bordsteine abgesenkt werden. Auch die Einrichtung einer Tempo 30-Zone wäre hier denkbar, der erstgenannten Maßnahme ist jedoch der Vorzug zu geben.

4.4 Ruhender Verkehr

Kfz-Stellplätze und Fahrradabstellplätze sind in ausreichendem Umfang auf den Grundstücken, im Bereich der öffentlichen Nutzungen z.T. auch straßenbegleitend untergebracht. Für Umnutzungen und Neuplanungen erfolgt der Nachweis gemäß der Stellplatzsatzung der Stadt Griesheim.

4.5 Ver- und Entsorgung

Das Plangebiet ist an die anliegenden städtischen Ver- und Entsorgungsnetze sowie an das Telekommunikationsnetz angeschlossen. Voraussichtlich ist keine Erweiterung erforderlich.

4.6 Niederschlagswasser

Die Menge des abzuleitenden Niederschlagswassers soll verringert werden. Hierfür ist für neu errichtete Gebäude oder Gebäudeteile eine Nutzung zur Bewässerung der Grünflächen geplant, weiterhin soll ein Teil des Niederschlagswassers zurückgehalten und nach Möglichkeit planmäßig versickert werden.

4.7 Schutz gegen Sportlärm

im zentralen Bereich der Straße „Am Sportfeld“ wurden Schallemissionen durch den Sportplatz festgestellt, welche die Immissionsrichtrichtwerte der 18. BImSchV für Mischgebiete stellenweise überschreiten (vgl. [6]). In den textlichen Hinweisen werden verschiedene Möglichkeiten beschrieben, dieser Überschreitung zu begegnen, damit eine Einschränkung der Sportnutzung durch eine heranrückende Wohnnutzung ausgeschlossen ist.

Für das davon betroffene Grundstück „Am Sportfeld 4“ liegt ein Bauantrag vor, welcher für den lärmbelasteten Bereich einen größeren Abstand der Bebauung zur Straße vorsieht. Diese Maßnahme entspricht der Empfehlung des Schallgutachters, so dass auf eine weitere Festsetzung von Schallschutzmaßnahmen verzichtet werden kann.

4.8 Schutz gegen Verkehrslärm

Von der Wilhelm-Leuschner-Straße gehen Schallemissionen auf das Plangebiet aus, welche die Orientierungswerte der DIN 18005 teilweise erheblich überschreiten (vgl. [7]).

Im Tagzeitraum ist der Orientierungswert "Verkehr" für Mischgebiete (MI) von 60 dB(A) in ca. der südlichen Hälfte Teil des Plangebietes eingehalten, so dass hier gelegene Außenwohnbereiche (Gärten, Terrassen, Balkone, Loggien) vollständig geschützt sind. Nach Norden, zur

Wilhelm-Leuschner-Straße hin steigen tags die Orientierungswertüberschreitungen auf bis zu ca. 14 dB(A) an, so dass geschützte Außenwohnbereiche hier nur noch bedingt oder gar nicht mehr zur Verfügung stehen. Folgende Maßnahmen zur Konfliktbewältigung wurden geprüft:

Maßnahmen an der Quelle

Da der Schienenverkehrslärms im Vergleich zum Straßenverkehrslärm keinen relevanten Beitrag zum Gesamtverkehrslärm liefert, würden Maßnahmen am Verkehrsweg "Schiene" zu keiner relevanten Minderung des Gesamtverkehrslärms führen.

Durch Reduzierung der zulässigen Höchstgeschwindigkeit auf der Wilhelm-Leuschner-Straße von 50 km/h auf 30 km/h könnte in deren Einwirkungsbereich eine Pegelminderung um bis zu ca. 3 dB(A) erreicht werden. Dies Maßnahme ist allerdings nicht kurzfristig umsetzbar und aufgrund der Klassifizierung der Wilhelm-Leuschner-Straße als Bundesstraße insgesamt verkehrsplanerisch fragwürdig.

Durch lärmmindernde Straßenbeläge auf der Wilhelm-Leuschner-Straße können in deren Einwirkungsbereich weitere Pegelminderungen erreicht werden. Diese Maßnahme hätte allerdings einen längeren Planungsvorlauf und würde zudem nicht isoliert für den Abschnitt entlang des Geltungsbereichs umgesetzt werden, so dass sie in dieser Bebauungsplanänderung nicht als mögliche Minderungsmaßnahme berücksichtigt wird.

Da die zulässige Höchstgeschwindigkeit auf den Straßen Jahnstraße. "Am Schwimmbad" und "Am Sportfeld" bereits auf 30 km/h begrenzt ist, könnte durch eine weitergehende Geschwindigkeitsreduzierung oder durch lärmmindernde Straßenbeläge keine zusätzliche Pegelminderung entlang dieser Straßen erreicht werden.

Aktive Schallschutzmaßnahmen (z. B. Lärmschutzwände)

Zur Einhaltung der Orientierungswerte "Verkehr" der DIN 18005 für Mischgebiete bis ins oberste Stockwerk müsste eine haushohe Lärmschutzwand zumindest entlang der Wilhelm-Leuschner-Straße errichtet werden. Aufgrund der innerstädtischen Situation sind solche Lärmschutzanlagen, die einen "Vollschutz" bieten würden, nicht realisierbar.

Differenzierte Baugebietsausweisungen (Nutzungsgliederung)

Im Bereich mit erhöhten Verkehrslärmeinwirkungen könnten aus Sicht des Schallimmissionsschutzes unempfindlichere Gewerbe- oder Industriegebiete ausgewiesen werden. Auch im bestehenden Mischgebiet wäre es denkbar, eine Differenzierung der Nutzungsmischung entsprechend festzusetzen. Da es jedoch städtebaulich nicht realistisch (und auch nicht wünschenswert) ist, die Wohnnutzungen entlang der Wilhelm-Leuschner-Straße komplett zu entfernen, kommt diese Überlegung aus planerischer Sicht nicht in Frage. Die Festsetzung wäre zudem mittelfristig nicht umsetzbar und liefe daher möglicherweise ins Leere.

Einhalten von Mindestabständen

Ohne zusätzliche Lärmschutzmaßnahmen sind die Orientierungswerte "Verkehr" der DIN 18005 in einem kleinen Bereich im Süden des Plangebietes eingehalten; dort sind keine Maßnahmen zum Schutz vor Straßenlärm erforderlich.

Gebäudebezogene Maßnahmen

In den textlichen Hinweisen werden konkrete Maßnahmen zum Schutz der Außenwohnbereichen aufgeführt. Sofern der Schallschutz damit nicht in ausreichendem Maße gewährleistet werden kann, soll das in der DIN 18005 formulierte Ziel "Schutz der Außenwohnbereiche" auf das Ziel "Schutz der Aufenthaltsräume" hin verlagert werden. Zu diesem Zweck wurden die maßgeblichen Außenlärmpegel (bei freier Schallausbreitung) festgesetzt, so dass im Rahmen der Baugenehmigungsverfahren entsprechende Schutzmaßnahmen vorgesehen werden können.

4.9 Nutzung erneuerbarer Energien

Die Nutzung erneuerbarer Energien soll im Bebauungsplan nicht explizit vorgegeben werden, da die bestehenden gesetzlichen Vorgaben im Bestandsgebiet als ausreichend erachtet werden.

5 Planungsalternativen

Für das bereits bebaute Gebiet ist keine Alternativbetrachtung erforderlich.

6 Inhalt und Festsetzungen des Bebauungsplans

Die Inhalte und Festsetzungen des Bebauungsplans „Jahnstraße / Am Schwimmbad“ (Bplan 26) und seiner bisherigen Änderungen werden durch die Inhalte und Festsetzungen dieses Bebauungsplans lediglich ergänzt und behalten ihre Gültigkeit.

6.1 Planungsrechtliche Festsetzungen

Einschränkung der Zulässigkeit von Wohnnutzungen im Mischgebiet

Die Einschränkung der Zulässigkeit von Wohnnutzungen in den Erdgeschossen an der Wilhelm-Leuschner-Straße dienen der Stärkung des Gewerbes entlang der Wilhelm-Leuschner-Straße sowie zur Reduzierung der lärmempfindlichen Nutzungen. Die bestehenden Einrichtungen von Gewerbe, Gastronomie, Dienstleistungen und Gemeinbedarf werden hierdurch gestärkt und in ihrem Bestand gesichert. Eine ausnahmsweise Zulässigkeit von Wohnnutzungen kommt insbesondere dann in Betracht, wenn der räumliche Bezug zwischen Gebäude und Straßenraum nur schwach ausgeprägt ist.

Festsetzungen zur Bauwerkshöhe

Die Außenwandhöhe im Baugebiet mit der Kennziffer 2 war ursprünglich auf maximal 9,25 m begrenzt. Durch die Änderung der Festsetzung wird für die Gebiete 1 und 2 einheitlich die bauliche Höhe von 12,25 m ermöglicht, damit viergeschossige Gebäude in beiden Baugebieten möglich sind.

Überschreitung der zulässigen Grundfläche

Die Beschränkung der sogenannten GRZ II dient dem Klimaschutz, der Klimaanpassung und dem Bodenschutz. Sie füllt damit die Regelungslücke der BauNVO 1977 bezüglich des

Bodenschutzes und eröffnet gleichzeitig die Möglichkeit einer hohen Grundstücksausnutzung durch den Bau einer Tiefgarage mit retentionswirksamer Erdüberdeckung.

Geschossfläche

Für die Ermittlung der Geschossfläche soll weiterhin die ursprüngliche Regelung der BauNVO 1977 gelten. Die Neufestsetzung dient lediglich der Klarstellung.

Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden

Im Plangebiet wurde die Zahl von 169 Wohneinheiten erhoben. Die Brutto-Wohndichte beträgt rund 49 Wohneinheiten je Hektar und liegt damit am oberen Rand des regionalplanerischen Zielkorridors für Griesheim (35 bis 50 WE/Ha Bruttowohnbauland). Der Berechnung liegt eine angepasste Bruttowohnbaulandfläche von 3,45 Ha zugrunde, welche sich aus dem tatsächlich vorhandenen Nettowohnbauland von 2,3 Ha und einem Zuschlag von 50% für die anteiligen städtischen Grün-, Verkehrs- und Gemeinbedarfsflächen (Literaturwert) zusammensetzt.

Für Neubauprojekte im Geltungsbereich wird die Zahl der Wohneinheiten so zu begrenzt, dass auf dem jeweiligen Grundstück die regionalplanerische Obergrenze von 50 WE je Hektar Bruttowohnbauland eingehalten wird. Mit dieser Regelung sollen mehrere Ziele gleichzeitig verfolgt werden:

1. die gesunden Wohn- und Lebensverhältnisse im Mischgebiet sollen gesichert werden; dazu gehört eine angemessene Wohndichte und Versorgung mit wohnungsbezogen Freiflächen;
2. das Mischgebiet soll vor einem faktischen „umkippen“ in ein Wohngebiet geschützt werden, indem die Ausnutzung der baurechtlich möglichen Dichte nur durch eine Mischung aus Wohnen und Gewerbe erreicht werden kann;
3. die Erschließung des Gebiets soll vor einer Überlastung geschützt werden, indem nicht z.B. einzelne Bereiche mit Kleinstwohnungen bebaut werden können.

Die Berechnung des festgesetzten Wertes erfolgte folgendermaßen:

- Obergrenze für Bruttowohnbauland = 50 WE / ha
- Obergrenze für Nettowohnbauland = 75 WE / ha (nach Abzug von 50% Flächen für Grün, Verkehr und Gemeinbedarf)
- Umrechnung: 75 WE / 10.000 qm = 1 WE / 133 qm

Für die Festsetzung wird abgerundet, so dass je 130 qm Grundstücksfläche eine Wohneinheit zulässig ist. Dieser Wert wird heute bereits auf jedem dritten Grundstücken im festgesetzten Mischgebiet überschritten; ohne die Festsetzung der Wohndichte wären die Planungsziele somit nicht erreichbar.

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

Die Festsetzung versickerungsfähiger Beläge dient der Entwicklung einer belebten Bodenzone, der Grundwasserneubildung und der Rückhaltung von Niederschlagswasser. Mit der Festsetzung wird gleichzeitig § 7 der Grünflächensatzung sinngemäß übernommen.

Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

Die Festsetzungen dienen dem Schutz der Wohnbevölkerung vor schädlichen Lärmimmissionen. Die angegebenen Außenlärmpegel entsprechen dem „worst case“ bei freier Schallausbreitung und können im Einzelfall im Rahmen des Genehmigungsverfahrens plausibel reduziert werden. Die Außenlärmpegel sind sowohl bei der Wahl der Außenbauteile als auch bei der Planung der Lüftungseinrichtungen zu beachten.

Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Die Festsetzung eines nicht unterbauten Grünflächenanteils dient der Mindestversorgung der Wohnbevölkerung mit Grünflächen. Mit der Festsetzung wird gleichzeitig § 2 der Grünflächensatzung sinngemäß übernommen.

Die Festsetzung von Anpflanzungen auf den Grundstücksflächen dient der Versorgung der Bevölkerung mit Grün sowie der Förderung der Biodiversität im Stadtgebiet. Mit der Festsetzung wird gleichzeitig § 4 Satz 1 der Grünflächensatzung sinngemäß übernommen.

Die Festsetzung der Vorgartengestaltung dient der Sicherung eines harmonischen Orts- und Straßenbildes. Mit der Festsetzung wird gleichzeitig § 3 der Grünflächensatzung sinngemäß übernommen. Mit der Aufführung der zulässigen Nutzungen wird gleichzeitig genau spezifiziert, welche baulichen Nutzungen ortsbildverträglich sind.

Baumschutz

Die Festsetzung soll die Entnahme von Bäumen nur bei Vorlegen einer stichhaltigen, alternativlosen Begründung ermöglichen. Mit der Festsetzung wird gleichzeitig § 4 Satz 2 der Grünflächensatzung sinngemäß übernommen.

Nutzung von Niederschlagswasser

Die Festsetzung dient der rationellen Verwendung von Trinkwasser sowie dem Schutz der Grünflächen. Bei extremer Trockenheit kann das Wasser aus der Zisterne genutzt werden, um die Pflanzungen auf den Grundstücken zu bewässern. Der Festsetzung zugrunde liegt die Musterfestsetzung des Landes Hessen.

Einfriedungen

Mit den Festsetzungen zur Gestaltung der Einfriedungen werden mehrere Ziele verfolgt:

- Ermöglichen von Sitzmauern als Grundstücksbegrenzung (besitzbare Stadt),
- Förderung des sozialen Austauschs,
- Förderung der Durchgrünung.

Die Festsetzung der Pflanzenarten dient der Förderung der heimischen Biodiversität. Mit der Festsetzung wird gleichzeitig § 5 der Grünflächensatzung sinngemäß übernommen.

Die Öffnungen im Sockelbereich dienen dem Schutz von Kleinsäugern (insbesondere Igeln), indem sie einen Übergang zwischen den Freiflächen ermöglichen.

Stellplätze für Abfallbehälter

Die Festsetzung dient der Sicherung eines harmonischen Straßen. und Stadtbildes. Mit der Festsetzung wird gleichzeitig § 7 der Grünflächensatzung übernommen.

6.2 Kennzeichnungen, Nachrichtliche Übernahmen und Hinweise

Die Kennzeichnungen und Hinweise betreffen weitere Sachverhalte, die bei Bauvorhaben im Plangebiet zu beachten sind.

7 Sonstige Auswirkungen der Planung

7.1 Anpassung und Umbau vorhandener Ortsteile

Mit den geplanten Festsetzungen wird das vorhandene Mischgebiet gestärkt, so dass es seine Versorgungsfunktion für die umliegenden Quartiere besser wahrnehmen kann.

7.2 Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes

Durch die Integration der Gestaltungsfestsetzungen in den Bebauungsplan wird das Ortsbild verbessert.

7.3 Belange des Umweltschutzes

Tiere und Pflanzen

Eine Auswirkung der Änderung des Bebauungsplans auf Tiere und Pflanzen ist nicht erkennbar. Durch den verbesserten Bodenschutz wird die Biodiversität im Plangebiet verbessert.

Fläche, Boden, Wasser, Luft, Klima

Durch die Änderung des Bebauungsplans sind keine erheblichen Auswirkungen auf die Schutzgüter zu erwarten. Bei Umsetzung des städtebaulichen Konzepts wird durch die Entsiegelung von Teilbereichen, die Baumpflanzungen, sowie durch die Rückhaltung, Nutzung und Versickerung von Regenwasser eine geringfügige Verbesserung bei der Luftqualität und bei der thermischen Belastung erreicht. Das Wirkungsgefüge zwischen den vorgenannten Umweltbelangen wird geringfügig verbessert.

Landschaft, Biologische Vielfalt, Natura-2000-Gebiete

Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaft sind nicht gegeben. Eine Auswirkung auf Natura-2000-Gebiete ist nicht erkennbar.

Mensch und Gesundheit, Kultur- und Sachgüter

Es sind keine erheblichen Auswirkungen durch die Änderung des Bebauungsplans zu erwarten. Erhebliche Auswirkungen der B-Plan-Änderung auf Kultur- und Sachgüter, insbesondere auf die Baudenkmäler im Geltungsbereich, sind nicht erkennbar. Durch die Kennzeichnungen der Bodenbelastungen, Nachrichtlichen Übernahmen der Kulturdenkmäler und Hinweise auf Kampfmittel, potenzielle Bodenbelastungen, mögliche Bodendenkmäler und mögliche Schallschutzmaßnahmen nimmt der Bebauungsplan seine Hinweisfunktion in ausreichendem Maße wahr.

Vermeidung von Emissionen, sachgerechter Umgang mit Abfällen und Abwässern

Die Änderung des Bebauungsplans ist mit keiner wesentlichen Erhöhung von Emissionen verbunden. Ein sachgerechter Umgang mit den gewerblichen Abfällen ist zu erwarten. Für die Menge des zu beseitigenden Niederschlagswassers ergibt sich keine Verschlechterung, da eine Reduzierung der versiegelten Fläche vorgesehen ist.

Nutzung erneuerbarer Energien sowie sparsame und effiziente Nutzung von Energie

Der Bebauungsplan hat keine Auswirkungen auf die sparsame und effiziente Nutzung von Energie.

Darstellungen von Landschaftsplänen sowie von sonstigen Plänen

Für das Plangebiet zeigt der im FNP integrierte Landschaftsplan 1997 der Stadt Griesheim keine relevanten Eintragungen. Der „Grundwasserbewirtschaftungsplan Hessisches Ried“ ist von der Änderung des Bebauungsplans nicht wesentlich betroffen.

Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität

Es gibt keine Anhaltspunkte für eine wesentliche Beeinträchtigung der Luftqualität durch die Änderung des Bebauungsplans. Die Erhöhung des Grünanteils im Plangebiet dient der Verbesserung der Luftqualität.

Wechselwirkungen

Zwischen den Umweltbelangen bestehen zahlreiche Wechselwirkungen, die jedoch nicht zur erheblichen Beeinträchtigung einzelner Schutzgüter führen.

Auswirkungen schwerer Unfälle oder Katastrophen

Die Anfälligkeit der geplanten Nutzungen für schwere Unfälle oder Katastrophen ist gering.

7.4 Erhalt, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen

Die Planung trägt zur Sicherung des Gewerbes im bestehenden Mischgebiet bei. Durch die Festsetzungen wird die anteilige Errichtung gewerblicher Nutzungen auf den Grundstücken gefördert.

7.5 Verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung

Im Plangebiet gibt es zahlreiche Einrichtungen für die Versorgung der Bevölkerung (u.a. eine Kindertagesstätte, Restaurants, Ärzte, Gesundheitsleistungen und andere Dienstleistungen). Diese werden durch die Festsetzungen des Bebauungsplans in ihrem Bestand geschützt, und weitere Ansiedlungen werden gefördert.

7.6 Ver- und Entsorgung

Es werden keine wesentlichen Auswirkungen auf die Ver- und Entsorgungsinfrastruktur erwartet. Die bestehenden Ver- und Entsorgungssysteme weisen nach heutigem Kenntnisstand die erforderliche Kapazität auf.

7.7 Straßenverkehr

Für die Auswirkungen der geplanten Bebauung in der Straße „Am Sportfeld“ auf die Verkehrserschließung wird derzeit eine gutachterliche Abschätzung vorgenommen.

8 Bodenordnende Maßnahmen

Bodenordnende Maßnahmen sind nicht erforderlich.

9 Kosten und Finanzierung

Der Stadt Griesheim entstehen, außer den einmaligen Kosten für das Aufstellungsverfahren, keine laufenden Kosten aus der Aufstellung des Bebauungsplans.

10 Flächenbilanz

Die Flächenbilanz des Bebauungsplans „Wilhelm-Leuschner-Straße / Parsevalstraße / Jahnstraße / Am Schwimmbad“ (Bplan 26) wird durch die 8. Änderung nicht berührt.

11 Verfahrensübersicht

Aufstellungsbeschluss (§ 2 Abs. 1 BauGB):

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Griesheim hat in ihrer Sitzung am 14.09.2023 die Aufstellung der 8. Änderung des Bebauungsplanes „Wilhelm-Leuschner-Straße / Parsevalstraße / Jahnstraße / Am Schwimmbad“ (Bplan 26) sowie eine zugehörige Veränderungssperre beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss mit der Beschlussnummer BV/2023/1159 wurde am 16.09.2023 ortsüblich bekannt gemacht.

Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 2 BauGB)

Die Stadtverordnetenversammlung hat in ihrer Sitzung am 07.11.2024 den Entwurf zur 8. Änderung des Bebauungsplanes „Wilhelm-Leuschner-Straße / Parsevalstraße / Jahnstraße / Am Schwimmbad“ (Bplan 26) mit Begründung und Anlagen gebilligt und die Durchführung der Öffentlichkeitsbeteiligung beschlossen. Die Veröffentlichung des Bebauungsplanentwurfes wurde mit dem Hinweis, dass die Stellungnahmen während der Auslegungsfrist abgegeben werden können, am 09.11.2024 ortsüblich bekannt gemacht.

Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans mit Begründung und Anlagen war in der Zeit vom 14.11.2024 bis einschließlich 15.12.2024 im Internet zugänglich und hat zusätzlich öffentlich ausgelegen.

Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 2 BauGB)

Die Stadtverordnetenversammlung hat in ihrer Sitzung am 07.11.2024 den Entwurf zur 8. Änderung des Bebauungsplanes „Wilhelm-Leuschner-Straße / Parsevalstraße / Jahnstraße / Am Schwimmbad“ (Bplan 26) mit Begründung und Anlagen gebilligt und die Durchführung der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange beschlossen.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, wurden mit Schreiben vom 14.11.2024 und mit Fristsetzung bis

einschließlich 15.12.2024 um Stellungnahme gebeten und von der öffentlichen Auslegung benachrichtigt.

Abwägung

Die Stadtverordnetenversammlung hat die aus der Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 2 BauGB) sowie der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 2 BauGB) abgegebenen Anregungen in ihrer Sitzung am 27.03.2025 geprüft und hierüber beschlossen.

Satzungsbeschluss (§ 10 BauGB)

Die Stadtverordnetenversammlung hat die 8. Änderung des Bebauungsplanes „Wilhelm-Leuschner-Straße / Parsevalstraße / Jahnstraße / Am Schwimmbad“ (Bplan 26) in ihrer Sitzung am 27.03.2025 als Satzung beschlossen und die Begründung gebilligt.

Ausfertigung

Es wurde bestätigt, dass der Planinhalt unter Beachtung der vorstehenden Verfahrensschritte mit den Beschlüssen der Stadtverordnetenversammlung übereinstimmt. Die Satzung über die 8. Änderung des Bebauungsplanes „Wilhelm-Leuschner-Straße / Parsevalstraße / Jahnstraße / Am Schwimmbad“ (Bplan 26) wurde am 28.03 2025 ausgefertigt.

Bekanntmachung

Der Beschluss der Satzung wurde am 29.03.2025 im Griesheimer Anzeiger ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan tritt mit der Bekanntmachung des Beschlusses über die 8. Änderung des Bebauungsplanes „Wilhelm-Leuschner-Straße / Parsevalstraße / Jahnstraße / Am Schwimmbad“ (Bplan 26) als Satzung in Kraft.