



## STADT GRIESHEIM

### BEBAUUNGSPLAN MIT INTEGRIERTEM GRÜNORDNUNGSPLAN

### "RÜBGRUND V - NEUFASSUNG"



### BEGRÜNDUNG **ENTWURF 4**

Projekt: S 831/22

Stand: **Januar 2026**

#### **PLANERGRUPPE ASL**

Heddernheimer Kirchstraße 10, 60439 Frankfurt a.M.  
Tel 069 / 78 88 28 - E-Mail: [info@planergruppeasl.de](mailto:info@planergruppeasl.de)

#### **HERRCHEN & SCHMITT**

##### **Landschaftsarchitekten GbR**

Schützenstraße 4, 65195 Wiesbaden  
Tel 0611 302175, Fax 0611 379640, E-Mail: [info@herrchen-schmitt.de](mailto:info@herrchen-schmitt.de)

Auftraggeber:

**Stadt Griesheim**

Bearbeitung Bebauungsplan durch:

**PLANERGRUPPE ASL**

Heddernheimer Kirchstraße 10,  
60439 Frankfurt a. M.,  
Tel: 069 / 78 88 28  
E-Mail: [info@planergruppeasl.de](mailto:info@planergruppeasl.de)

Dipl.-Ing. Ronald Uhle  
Dipl.-Ing. Bettina Rank

Projektkoordination, Stadtplanung  
Stadtplanung

Bearbeitung Integrierter Grünordnungsplan durch:

**HERRCHEN & SCHMITT**

**Landschaftsarchitekten GbR**

Schützenstraße 4, 65195 Wiesbaden  
Tel.: 0611 302175, Fax 0611 379640,  
E-Mail: [info@herrchen-schmitt.de](mailto:info@herrchen-schmitt.de)

Dipl.-Ing. Dieter Herrchen  
Dipl.-Ing. Tobias Gottwald

Projektkoordination  
Grünordnungsplanung, Umweltbericht

## Inhalt

Teil A - Begründung		Seite
<b>0.</b>	<b>Vorwort zur Planänderung 4. Entwurf</b>	<b>4</b>
<b>1.</b>	<b>Anlass und Erfordernis der Planaufstellung</b>	<b>6</b>
<b>2.</b>	<b>Rechtsgrundlagen</b>	<b>7</b>
<b>3.</b>	<b>Lage und Geltungsbereich</b>	<b>9</b>
<b>4.</b>	<b>Übergeordnete Planungsvorgaben</b>	<b>11</b>
4.1	Regionalplan Südhessen	11
4.2	Flächennutzungsplan mit Landschaftsplan	12
4.3	Rechtsgültiger Bebauungsplan	14
4.4	Schutzgebiete	16
<b>5.</b>	<b>Bestandsanalyse</b>	<b>17</b>
5.1	Topografie	17
5.2	Erschließung / Verkehr	17
5.3	Bebauung	19
5.4	Ver- und Entsorgung	20
5.5	Umwelt, Natur, Landschaft und Grünordnung	21
5.6	Artenschutz	23
5.7	Altlasten	24
<b>6.</b>	<b>Planungsziele und Rechtliche Festsetzungen</b>	<b>26</b>
6.1	Übergeordnete Planungsziele	26
6.2	Verkehr	27
6.3	Bebauung	34
6.4	Ver- und Entsorgung / Regelung des Wasserabflusses / Energie / Grundwasser	45
6.5	Grünordnung und Landschaft	50
6.6	Folgenutzungen für bestimmte Teile des Plangebiets	65
6.7	Sonstige Hinweise und Empfehlungen	66
<b>7.</b>	<b>Eingriffs- und Ausgleichsplanung</b>	<b>75</b>
<b>8.</b>	<b>Städtebauliche Planstatistik</b>	<b>76</b>
<b>9.</b>	<b>Verfahrensvermerke</b>	<b>77</b>

Anlagen	
<b>1</b>	<b>Bestandsplan, Herrchen und Schmitt, Oktober 2024</b>
<b>2</b>	<b>Entwässerungskonzept Bebauungsplan „Im Rübgrund V – Neufassung“ (Bplan 95), Regenwasserbewirtschaftungs- und Schmutzwasserkonzept Bebauungsplan „Im Rübgrund V – Neufassung“</b> BGS Wasserwirtschaft GmbH, Darmstadt, Dezember 2024
<b>3</b>	<b>Verkehrsuntersuchung „Bebauungsplan Rübgrund V – Neufassung“</b> IMB-Plan, Hanau, März 2024, aktualisierte Fassung vom Juni 2025
<b>4</b>	<b>Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag Rübgrund V mit Artenschutzkonzept</b> Fachbüro Faunistik und Ökologie, Dreieich, Dezember 2024 / Oktober 2025
<b>5</b>	<b>Einzelfallrecherche, Bebauungsplan „Rübgrund V - Neuaufstellung“</b> Ling.geo, Riedstadt, Juni 2023
<b>6</b>	<b>Bebauungsplan „Im Rübgrund V – Neufassung“</b> Veränderungen der Grundwasserneubildung und Auswirkungen auf die Grundwasserbewirtschaftung BGS Umwelt GmbH, Darmstadt, Oktober 2024
<b>7</b>	<b>Vorentwurf Kreisverkehrsanlage Nordring,</b> IMB-Plan, Oktober 2024

## 0. Vorwort zur Planänderung 4. Entwurf

Die Stadtverordnetenversammlung hat in der Sitzung am 05.02.2025 dem Entwurf des Bebauungsplans „Rübgrund V - Neufassung“ (Bplan 95) und den bauordnungsrechtlichen Festsetzungen / örtlichen Bauvorschriften nach § 91 HBO sowie der Begründung, dem Umweltbericht und den angepassten planungsrelevanten Fachgutachten zugestimmt und die Durchführung einer erneuten Beteiligung gemäß § 4a Abs. 3 beschlossen.

Gemäß § 4a Abs. 3 Satz 2 BauGB können Stellungnahmen nur zu den geänderten oder ergänzten, in allen Unterlagen **farbig gelb** hinterlegten, Teilen abgegeben werden.

Änderungen und Ergänzungen erfolgten im Bebauungsplan und in der Begründung. Die relevanten Änderungen und Ergänzungen sind in der nachfolgenden Synopse tabellarisch dargestellt.

<b>BEBAUUNGSPLAN</b>	
Vorherige Festsetzungen und Hinweise	Änderungen / Ergänzungen
<b>Art der baulichen Nutzung</b>	
Gewerbegebiete (§ 8 BauNVO)	Gewerbegebiete (§ 8 BauNVO)
Zulässig sind:	- Zulässig sind:
- Gewerbebetriebe aller Art einschließlich Anlagen zur Erzeugung von Strom oder Wärme aus solarer Strahlungsenergie oder Windenergie,	- <b>Gewerbebetriebe aller Art einschließlich Anlagen zur Erzeugung von Strom oder Wärme aus solarer Strahlungsenergie oder Windenergie, soweit sie nicht nachfolgend ausgeschlossen oder nur ausnahmsweise zulässig sind,</b>
- Lagerhäuser und Lagerplätze soweit sie untergeordneter Bestandteil eines produzierenden und / oder verarbeiteten Gewerbebetriebes sind und einen Anteil von 50% der Grundfläche des Gewerbes nicht überschreiten,	- .....
- .....	
Nicht zulässig, auch als Ausnahme, sind:	Nicht zulässig sind:
- .....	- .....
	- <b>Lagerplätze und Lagerhäuser</b>
	- <b>Anlagen der Altkraftfahrzeug-, Schrott- und Altmaterialverwertung</b>
	- <b>Anlagen zur Lagerung und Umschlag von Schüttgütern</b>
Ausnahmsweise können zugelassen werden:	Ausnahmsweise können zugelassen werden:
- .....	- <b>Lagerplätze und Lagerhäuser, die einem örtlichen Gewerbebetrieb zugehörig sind,</b>
	- .....

<b>Rechtsgrundlagen</b>	
	Neuste Fassung BauGB
<b>BEGRÜNDUNG</b>	
<b>Art den baulichen Nutzung</b>	
	<p>Erläuterung zum / zur :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Ausschluss von Lagerhäusern, Lagerplätzen sowie von Anlagen der Altkraftfahrzeug-, Schrott- und Altmaterialverwertung sowie zur Lagerung und Umschlag von Schüttgütern</li> <li>- Ausnahmsweisen Zulässigkeit von Lagerhäusern und Lagerplätzen örtlicher Gewerbebetriebe</li> </ul> <p>(Kapitel 6.3.1)</p>

## **1. Anlass und Erfordernis der Planaufstellung**

Im Nordwesten der Stadt Griesheim befindet sich das Gewerbegebiet „Rübgrund V“. Das Gebiet verfügt über eine Größe von ca. 20 ha. Hiervon sind ca. 5 ha bereits erschlossen und bebaut. Der diesbezügliche, im Jahr 2003 rechtskräftig gewordene, Bebauungsplan leidet an formellen und materiellen Mängeln. Die Nachfrage hat gezeigt, dass in Griesheim weiterer Flächenbedarf für die Ansiedlung von Gewerbebetrieben besteht. Es hat sich herausgestellt, dass die im Bebauungsplan festgesetzten Erschließungsstraßen wenig Spielraum für eine flexible Grundstücksaufteilung ermöglichen und ein Hindernis in der Vermarktung bzw. Ansiedlung darstellen. Ein weiteres wichtiges Ziel ist zudem den Bebauungsplan im Hinblick auf die Erfordernisse des Umwelt- und Klimaschutzes zu aktualisieren, um so eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung zu gewährleisten und einen attraktiven Standort, insbesondere auch für hochwertige Gewerbenutzungen, zu schaffen.

Die Stadt Griesheim hat daher am 15.09.2022 die Neuaufstellung des Bebauungsplanes „Rübgrund V“ beschlossen.

Während der Bearbeitung des Bebauungsplanes hat sich herausgestellt, dass es städtebaulich geboten ist, die verkehrliche Erschließung des Gebietes durch einen Knotenausbau der Schöneweibergasse an den Nordring zu ertüchtigen und die Schöneweibergasse in ihrem Querschnitt zu vergrößern. In Folge hiervon wurde es notwendig, zusätzliche Flächen für die erforderlichen Verkehrsflächen in das Plangebiet mit einzubeziehen.

Diese Planungen betreffen insbesondere zwei unbebaute Gewerbegrundstücke, die sich im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 109 „Im Rübgrund IV a“ befinden. Die Planung hat auch Auswirkungen auf die Flächenzuschnitte und Festsetzungen des Bebauungsplanes, sodass es sinnvoll wurde, die beiden Grundstücke vollständig in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes aufzunehmen und die Festsetzungen den aktuellen Anforderungen anzupassen.

Der zuvor im Geltungsbereich befindliche Erdweg im Norden des Gebietes sowie das Teilstück des Weges westlich der Pfützenstraße werden hingegen aus dem ursprünglichen Plangeltungsbereich entlassen. Der nördlich gelegene Weg gehört zu den Wirtschaftswegen in der Feldflur und hat außer dieser Funktion keine weitere Erschließungsaufgabe. Die Flächengröße des Bebauungsplanes beläuft sich somit auf insgesamt ca. 21,8 ha.

Der Beschluss zur Anpassung der Gebietsgröße ist mit dem Beschluss zur Veröffentlichung nach § 3 Absatz 2 und § 4 Absatz 2 Baugesetzbuch (BauGB) erfolgt.

## 2. Rechtsgrundlagen

Die Bebauungsplanneufassung ersetzt vollständig den seit 09.10.2003 rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 95 „Rübgrund V“, sowie dessen 1. Änderung und 2. Änderung mit Ausfertigungsvermerken von 2022. Im Bereich der geplanten Kreisverkehrsanlage und dem Verbreiterungsbereich der Schöneweibergasse ersetzt die Neufassung Teilflächen der Bebauungspläne:

- „Entlastungsstraße Nord“, bekannt gemacht am 15.12.1988,
- Nr. 109 „Im Rübgrund IV a“, rechtskräftig seit 16.02.2013

Über die beanspruchten Verkehrsflächen hinaus, ersetzt der Bebauungsplan im Bebauungsplanes Nr. 109, „Im Rübgrund IV a“ die Festsetzungen zu den verbleibenden Restflächen der unbebauten Gewerbegrundstücke (Flurstücke 663 und 664).

Die Planänderungen erforderten eine artenschutzrechtliche Prüfung. Bezüglich des naturschutzrechtlichen Ausgleichs und des Umgangs mit dem Eingriff in die Bodenfunktion wurde eine Neubewertung erforderlich. Dabei wurden die geplanten Eingriffe auf den Rechtsstatus der genehmigten Bebauungspläne bezogen.

Folgende Gesetze sind unter anderem maßgebend:

### Baugesetzbuch (BauGB)

in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S.3634), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 22.12.2025 (BGBl. 2025 I Nr. 348)

### Baunutzungsverordnung (BauNVO)

in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 G vom 03.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr.176)

### Planzeichenverordnung (PlanZV)

vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 6 G vom 12.08.2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189)

### Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)

vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 48 G vom 23.10.2024 (BGBl. 2024 I Nr. 323)

### Wasserhaushaltsgesetz (WHG)

in der Fassung vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert durch Artikel 2 G vom 12.08.2025 (BGBl. 2025 I Nr.189)

#### Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG)

Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten vom 17.03.1998 (BGBl. I S. 502), zuletzt geändert durch Artikel 7 G vom 25.02.2021 (BGBl. I S. 306)

#### Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV)

Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung vom 09.07.2021 (BGBl. I S. 2598, 2716)

Ersetzt V 2129-32-1 v. 12.07.1999 I 1554 (BBodSchV)

Die V wurde als Artikel 2 der V vom 09.07.2021 I 2598 von der Bundesregierung nach Anhörung der beteiligten Kreise sowie unter Wahrung der Rechte des Bundestags mit Zustimmung des Bundesrates beschlossen. Sie ist gemäß Artikel 5, Abs. 1 Satz 1 dieser V am 01.08.2023 in Kraft getreten.

#### 16. Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes,

#### Verkehrslärmschutzverordnung (16. BImSchV)

Ausfertigungsdatum 12.06.1990 (BGBl. I S. 1036), zuletzt geändert durch Artikel 1 V vom 04.11.2020 (BGBl. I S. 2334)

#### Fluglärmgesetz (FluLärmG)

in der Fassung der Bekanntmachung vom 31. Oktober 2007 (BGBl. I S. 2550)

#### Hessische Bauordnung (HBO)

vom 28.05.2018 (GVBl. S. 198), zuletzt geändert durch G vom 14.10.2025 (GVBl. 2025 Nr. 66)

#### Hessische Gemeindeordnung (HGO)

in der Fassung vom 07.03.2005 (GVBl. I S. 142), zuletzt geändert durch Artikel 1 G vom 01.04.2025 (GVBl. 2025 Nr. 24)

#### Hessisches Gesetz zum Schutz der Natur und zur Pflege der Landschaft (HeNatG)

vom 25.05.2023 (GVBl. 2023 S. 379), zuletzt geändert durch Artikel 2 G vom 10.10.2024 (GVBl. 2024 Nr.57)

#### Hessisches Wassergesetz (HWG)

in der Fassung vom 14.12.2010 (GVBl. I S. 548), zuletzt geändert durch Artikel 3 G vom 28.06.2023 (GVBl. S. 473, 475)

#### Hessisches Denkmalschutzgesetz (HDSchG)

vom 28.11.2016 (GVBl. S. 211)

### 3. Lage und Geltungsbereich

Die Stadt Griesheim liegt im südhessischen Landkreis Darmstadt-Dieburg, ca. sechs Kilometer westlich von Darmstadt und ca. 35 Kilometer südlich von Frankfurt am Main.

Die Autobahnen A 5 und A 67 verlaufen in unmittelbarer Nähe des Griesheimer Stadtgebietes. Das Plangebiet ist über den Nordring und die B 26 sehr gut an das Autobahnnetz angebunden.

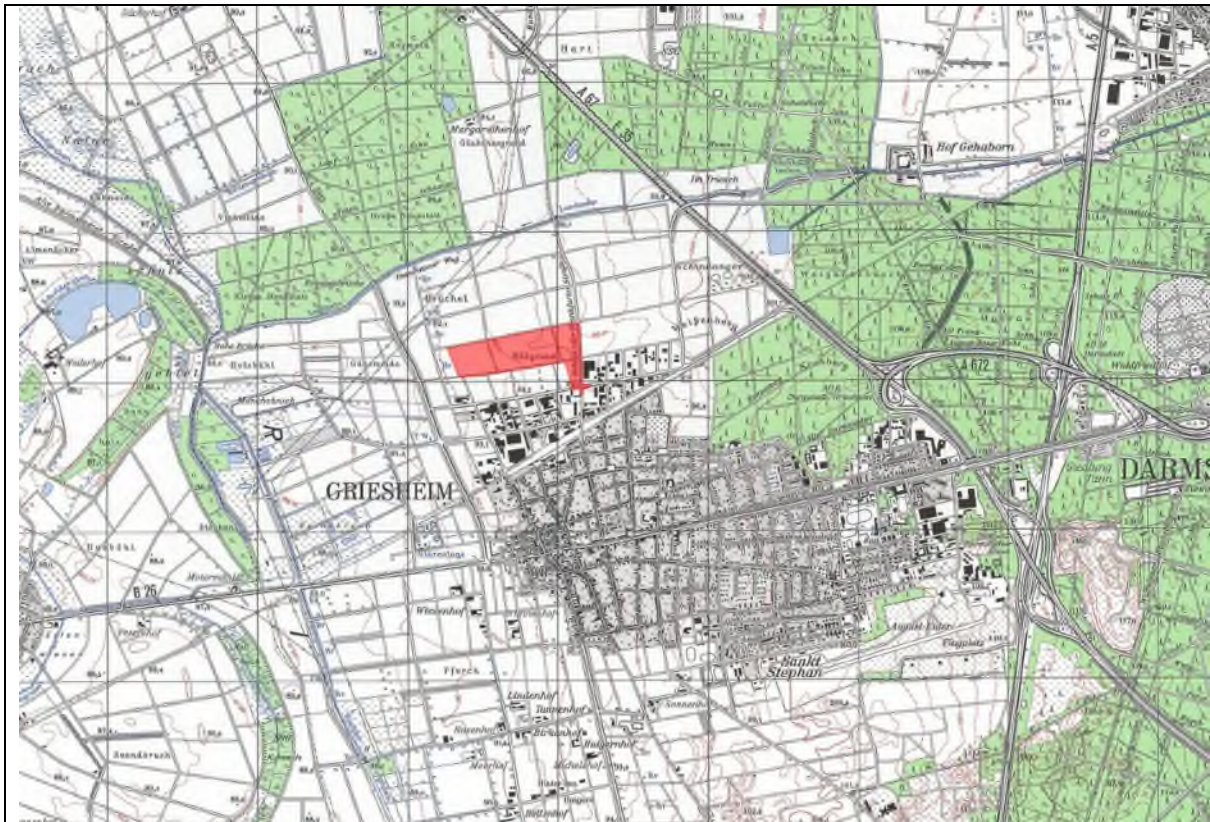


Abb. 1: Übersichtsplan der Stadt Griesheim o.M.

Der Geltungsbereich der Bebauungsplanneufassung wird im Norden durch den landwirtschaftlichen Weg auf dem Flurstück 156 und im Westen durch die landwirtschaftliche Fläche des Flurstückes 228 (ausschließlich) begrenzt. Die südliche Geltungsbereichsgrenze verläuft entlang der jeweils südlichen Grundstücksgrenzen des öffentlichen Grünstreifens (Flurstücke 256 und 258) und des Landwirtschaftlichen Weges (Flurstück 179/1). Im Südosten umfasst der Geltungsbereich das Flurstück 665 der Schöneweibergasse, nebst für die Verbreiterung der Straße und die Neuordnung erforderlichen Flurstücke 663 und 664 sowie die für den Ausbaus der geplanten Kreisverkehrsanlage benötigte Teilflächen der Flurstücke 666/1, 477/9, 505/4, 581/1.

Die östliche Grenze wird durch den Wirtschaftsweg Frankfurter Weg auf dem Flurstück 1 (einschließlich) bestimmt.

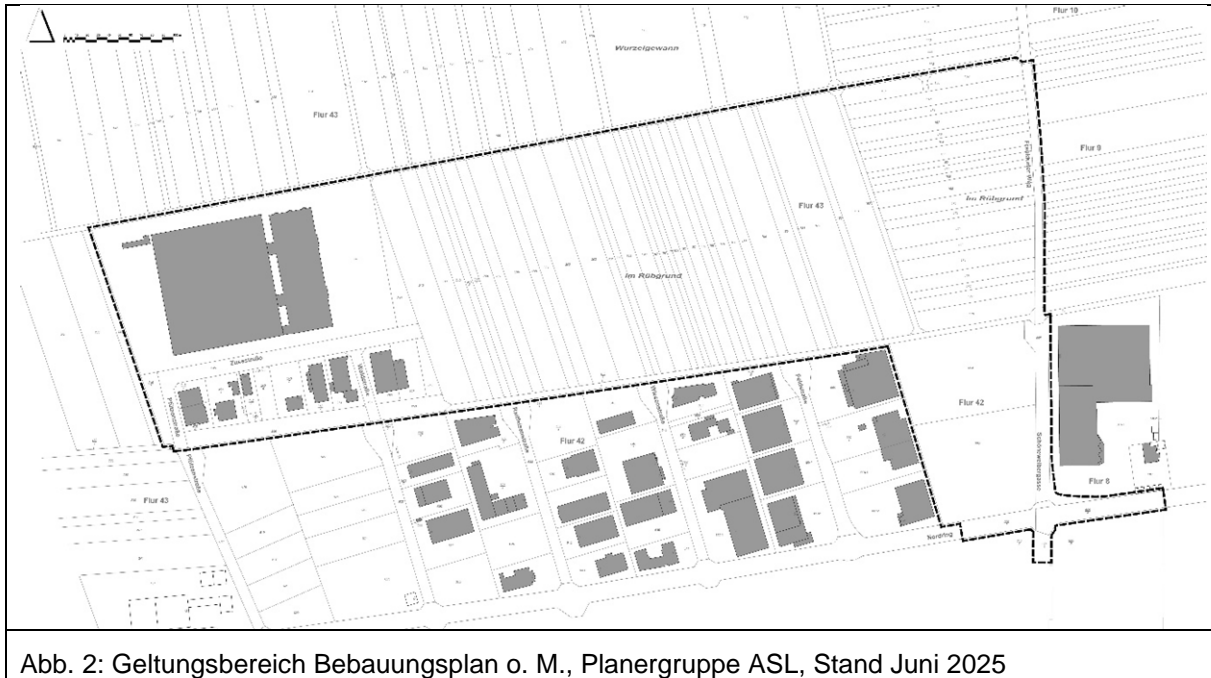


Abb. 2: Geltungsbereich Bebauungsplan o. M., Planergruppe ASL, Stand Juni 2025

Der Geltungsbereich mit einer Größe von ca. 21,8 ha umfasst im Einzelnen folgende Flurstücke:

Gemarkung Griesheim, Flur 8:  
477/9 tlw., 505/4 tlw., 581/1 tlw.

Gemarkung Griesheim, Flur 9:  
1, 24 tlw.

Gemarkung Griesheim, Flur 10:  
81 tlw.

Gemarkung Griesheim, Flur 42:  
663, 664, 665, 666/1 tlw.

Gemarkung Griesheim, Flur 43:  
157, 158, 159, 160, 161, 162, 163, 164, 165, 166, 167, 168, 169, 170, 171, 172, 173, 174, 175,  
176, 177, 178, 179/1, 179/3 tlw., 180, 181, 182, 183, 184, 185, 186, 187, 188, 189, 190, 191,  
192, 193, 194, 195, 196, 197, 198, 199, 200, 201, 202, 203, 204, 205, 206, 207, 208, 209/1,  
209/2, 210, 211, 212, 243, 244, 245, 246/1, 248/1, 248/2, 249/4, 249/5, 249/6, 249/7, 256, 257,  
258, 260, 261, 262, 263/2, 263/6, 263/7, 264.

## 4. Übergeordnete Planungsvorgaben

### 4.1 Regionalplan Südhessen

Für die Planungsregion Südhessen gilt der Regionalplan Südhessen / Regionale Flächennutzungsplan 2010 (Lit. 1). Er wurde am 17.12. 2010 von der Regionalversammlung beschlossen und im Juni 2011 von der Landesregierung genehmigt. Mit der Bekanntmachung am 17.10.2011 (Staatsanzeiger 42/2011) ist der Plan in Kraft getreten.

Das gesamte Plangebiet ist als Fläche „Vorranggebiet Industrie und Gewerbe, Bestand“ dargestellt. Im Süden grenzt weiter eine Fläche Vorranggebiet Industrie und Gewerbe, Bestand an. Im Osten ist die angrenzende Fläche als Vorranggebiet „Industrie und Gewerbe, Planung“ dargestellt. Die angrenzenden Flächen im Norden und Westen sind als Flächen „Vorranggebiet für Landwirtschaft, Vorranggebiet Regionaler Grünzug und Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktionen“ gekennzeichnet.

Innerhalb der Fläche verläuft von Nord nach Süd die Begrenzungslinie eines Siedlungsbeschränkungsgebietes. Nordwestlich des Geltungsbereichs verläuft in einem Minimalabstand von ca. 300 m eine Hochspannungsleitung.



Abb. 3: Ausschnitt aus dem Regionalplan Südhessen, o.M.

In den derzeit vorbereiteten Unterlagen zur Fortschreibung des Regionalplanes sind keine Änderungen zu den oben genannten Festlegungen erfolgt. Der Plan ist im Verfahren. Die Beschlüsse zur ersten Offenlage / Frühzeitigen Beteiligung durch die Regionalversammlung Südhessen bzw. durch die Verbandskammer des Regionalverbandes Frankfurt-RheinMain sind für Juli 2025 terminiert.

Die Planung entspricht den Vorgaben der Regionalplanung.

#### 4.2 Flächennutzungsplan mit Landschaftsplan

Der derzeitig rechtsgültige Flächennutzungsplan mit Landschaftsplan der Stadt Griesheim (Lit. 2) stammt aus dem Jahr 1997, und ist seit dem 20.02.1997 rechtskräftig.

Darin ist der Geltungsbereich der Bebauungsplanneufassung überwiegend als Gewerbliche Baufläche, Planung dargestellt. Die Gewerblichen Bauflächen werden durch Straßen und Grünflächen mit geplanten Einzelbäumen, Baumreihen, Alleen unterbrochen. An der südlichen und östlichen Geltungsbereichsgrenze ist eine wichtige Radwegebeziehung dargestellt. An der östlichen Geltungsbereichsgrenze ist eine keilförmige Fläche als Obstwiese, Obstwiesengürtel als Ortsrand, Planung festgesetzt. Im Nordwesten verläuft eine nachrichtlich übernommene Richtfunktrasse der Deutschen Post AG.



Abb. 4: Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan der Stadt Griesheim, o.M., Stand 1997

Die Planung des Bebauungsplanes, d.h. Ausweisung als Gewerbliche Baufläche mit den randlichen Eingrünungen, stimmt in den Grundzügen mit der Vorgabe des Flächennutzungsplanes überein. Eine Flächennutzungsplanänderung ist nicht erforderlich.

Am 23.05.2019 wurde die Neuaufstellung des Flächennutzungsplans und Landschaftsplanes durch die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Griesheim beschlossen. Das Planwerk dient der städtebaulichen Entwicklung und soll auf eine aktuelle und zukunftsfähige Basis gestellt werden. Inzwischen wurden ein Entwurf erarbeitet, der mit Schreiben vom 18.12.2025 durch das Regierungspräsidium genehmigt wurde. Der geplante Beitrittsbeschluss durch die Stadtverordnetenversammlung ist im Frühjahr 2026 geplant.

In dem Entwurf ist das Plangebiet überwiegend als Gewerbliche Baufläche Bestand dargestellt. Weiterhin ist eine Verbindungsstraße in Verlängerung der Zusestraße zum Frankfurter Weg, Anschlüsse an die Waldstraße, die Raiffeisenstraße und die Feldstraße, sowie der Frankfurter Weg und die Schöneweibergasse als wichtige öffentliche Verkehrsflächen dargestellt. Im Süden des Plangebietes ist eine Grünfläche mit der Zweckbestimmung Parkanlage geplant dargestellt. Als nachrichtliche Übernahme ist eine Begrenzungslinie eines Siedlungsbeschränkungsgebietes nach § 5 Abs. 4 BauGB dargestellt. Dieses umfasst mit Ausnahme der an den Frankfurter Weg angrenzenden Flächen das gesamte Plangebiet.

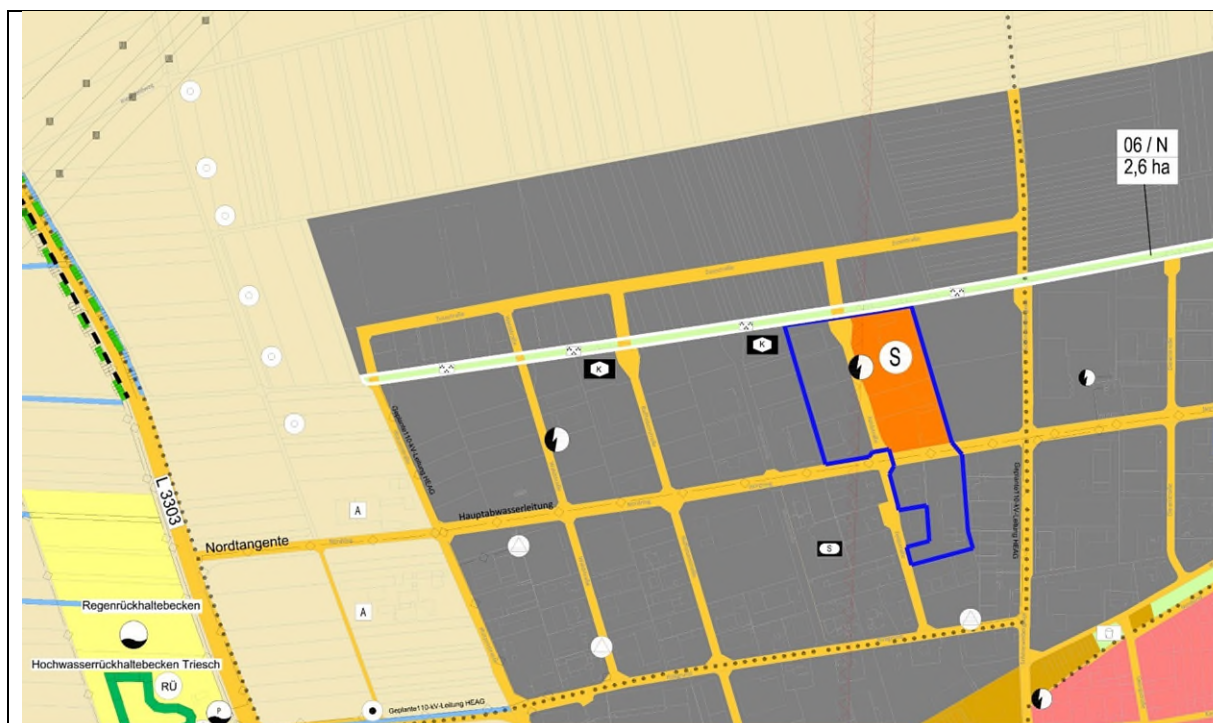


Abb. 5: Ausschnitt Entwurf Flächennutzungsplan 2035, o.M.  
Bearbeiter: WSW Partner GmbH, Kaiserslautern

Die Ausweisung des Plangebietes als Gewerbliche Baufläche stimmt in den Grundzügen mit dem Flächennutzungsplan 2035 (i.A.) überein.

#### 4.3 Rechtsgültiger Bebauungsplan

Die Bebauungsplanneufassung wird den rechtsgültigen Bebauungsplan Nr. 95 „Rübgrund V“, rechtskräftig seit 09.10.2003, sowie dessen 1. Änderung und 2. Änderung mit Ausfertigungsvermerken von 2022 vollständig ersetzen.

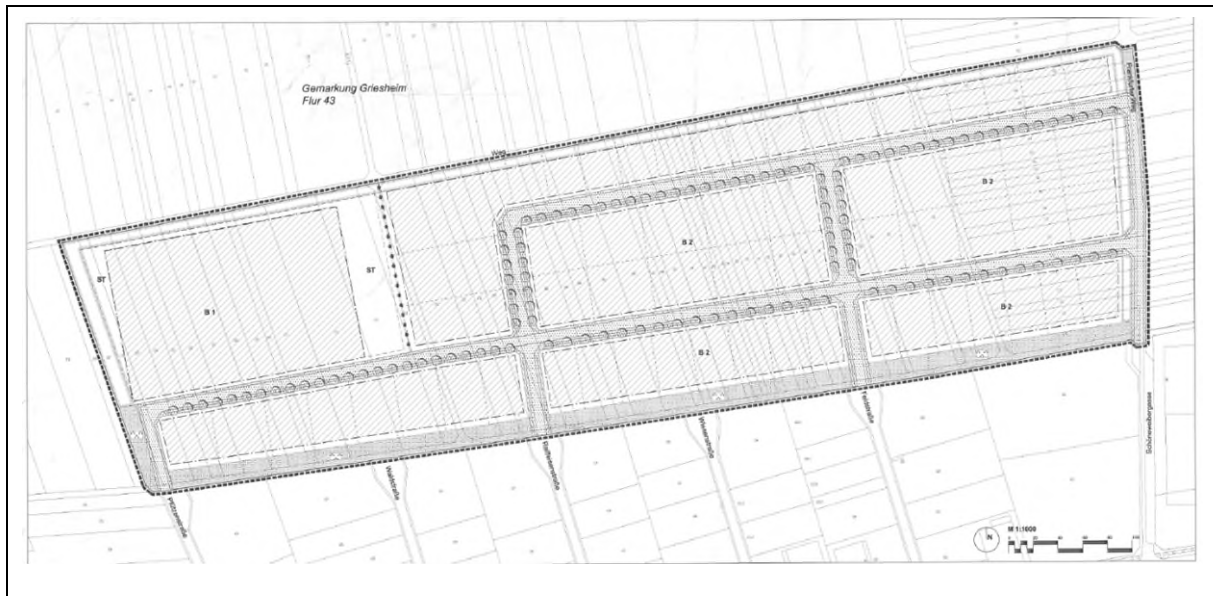


Abb. 6: Rechtskräftiger Bebauungsplan „Rübgrund V“, o.M.

Der Bebauungsplan mit seinen Änderungen weist Gewerbegebiete mit einer maximalen GRZ 0,6 und einer maximalen GFZ von 1,8 bzw. tlw. 2,4 aus. Die GRZ (2) beträgt maximal 0,8. Die maximale Höhenentwicklung beträgt 12 m und teilweise 15 m zuzüglich maximal 4 m hohen technischen Aufbauten sowie Werbeanlagen. Es ist eine abweichende Bauweise mit maximaler Gebäudelänge von 65 m festgesetzt.

Innerhalb des Plangebietes sind verschiedene Straßenverkehrsflächen mit Anbindungen an die Pfützenstraße, die Raiffeisenstraße, die Feldstraße sowie an den Frankfurter Weg bzw. die Schöneweibergasse festgesetzt. Entlang der südlichen Grenze ist auf der Freihaltetrasse für eine ehemals geplante Bahntrasse eine öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Parkanlage festgesetzt. Entlang der westlichen und nördlichen Plangebietsgrenzen sind Flächen zur Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern dargestellt.

Weiterhin beinhaltet der Bebauungsplan bauordnungsrechtliche Festsetzungen zur Begrünung der Grundstücksflächen, Dach- und Fassadenbegrünung, der Gestaltung von Stellplätzen und Lagerflächen sowie Einfriedungen und Werbeanlagen.

Von der geplanten Verbreiterung der Schöneweibergasse und geplanten Kreisverkehrsanlage ist das Gebiet des Bebauungsplanes Nr. 109 „Im Rübgrund IV a“, rechtskräftig seit 16.02.2013, betroffen. Der Bebauungsplan umfasst die Flächen der im heutigen Bestand ausgebauten Schöneweibergasse sowie die westlich und östlich angrenzende Gewerbeflächen.

Beidseitig der Schöneweibergasse sowie nördlich des Nordrings sind jeweils 5 m breite, nicht überbaubare, aber zu begrünende Flächen dargestellt. Entlang der West- und Ostgrenze sind ebenfalls 5 m breite und entlang der nördlichen Grenze 10 m breite zu begrünende Flächen festgesetzt. Ausgenommen hiervon ist der Grenzbereich des im Osten liegenden Flurstücks 587.

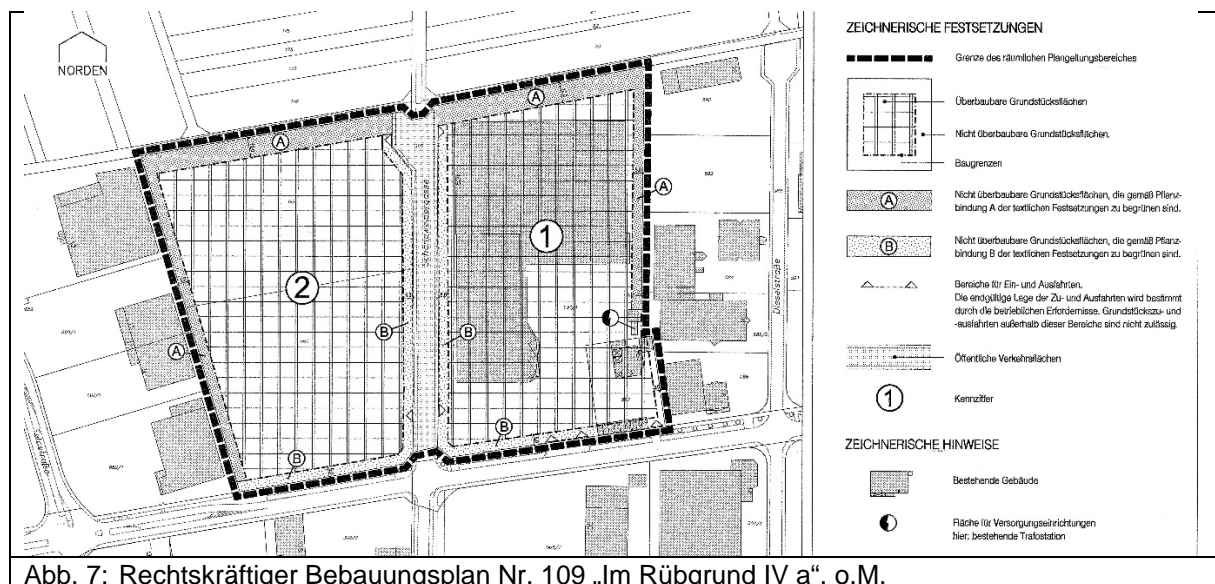


Abb. 7: Rechtskräftiger Bebauungsplan Nr. 109 „Im Rübgrund IV a“, o.M.

Die Baugrundstücke sind als Gewerbeflächen nach § 8 BauNVO festgesetzt. Nicht zulässig sind Schrottplätze, Tankstellen, Vergnügungsstätten einschließlich Wettbüros und Spielcasinos sowie Einzelhandelsbetriebe mit verschiedenen zentrenrelevanten Sortimenten.

Die zulässige GRZ beträgt 0,6, die GRZ (2) 0,8, die zulässige GFZ 1,8. Eine Geschosszahl ist nicht festgesetzt. Die maximale Traufhöhe beträgt westlich der Schöneweibergasse (Flurstücke 663 und 664) 11,5 m, die maximale Firsthöhe 13,0 m. Die maximale Gebäudehöhe beträgt östlich (Flurstücke 58/1 und 587) 20,0 m. Es gilt jeweils eine abweichende Bauweise, im Westen mit einer maximalen Gebäudelänge von 130 m, im Osten von 90 m. Die Mindestgröße der Baugrundstücke beträgt im Westen 1.000 m<sup>2</sup>, im Osten 4.500 m<sup>2</sup>. Im Bebauungsplan sind an mehreren Stellen Bereiche für Ein- und Ausfahrten gekennzeichnet. Weiterhin bestehen

verschiedene Regelungen zur Begrünung der Außenanlagen, Fassaden- und Dachbegrünung sowie der Gestaltung der Außenanlagen und Einfriedungen.

Von der Planung der Kreisverkehrsanlage ist auch der Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Entlastungsstraße Nord, Planteil C“, rechtskräftig seit 15.12.1988, betroffen. In diesem Plan sind Straßenverkehrsflächen mit Gehwegen und einer alleearartigen Baumbepflanzung dargestellt.

#### **4.4 Schutzgebiete**

##### Wasser- und Heilquellschutzgebiete

Das Planungsgebiet liegt im Einflussbereich des Grundwasserbewirtschaftungsplans Hessisches Ried. Wasser- und Heilquellschutzgebiete werden durch die Planung nicht tangiert.

##### Natura 2000-Gebiete

Eine erhebliche Beeinträchtigung eines Natura 2000-Gebiets durch den Bebauungsplan „Im Rübgrund V – Neufassung“ ist nicht zu erwarten. Zwischen den nächstgelegenen FFH- und Vogelschutzgebieten liegen mindestens 1.800 m Abstand.

##### Naturschutz- und Landschaftsschutzgebiete

Naturschutz- bzw. Landschaftsschutzgebiete liegen keine im Geltungsbereich bzw. in dessen näheren Umfeld.

##### Gesetzlich geschützte Biotope (§ 30 BNatSchG bzw. § 25 HeNatG)

Im Plangebiet und im Umfeld gibt es keine gesetzlich geschützten Biotope (§ 30 BNatSchG bzw. § 25 HeNatG).

##### Kompensationsflächen

Eine Kompensationsfläche, ein Teil einer Heckenpflanzung innerhalb der Ackerflächen, liegt nördlich des Plangebiets. Weitere Kompensationsflächen im Geltungsbereich und im Verflechtungsbereich sind nicht bekannt.

##### Schutzgebiete nach Forstrecht (§ 13 HWaldG)

Schutzgebiete nach Forstrecht liegen weder im Plangebiet noch im näheren Umfeld.

##### Bodendenkmäler (§ 2 Abs. 2 HDSchG)

Es liegen keine Hinweise zu Boden- bzw. Kulturdenkmale im Plangebiet vor.

## 5. Bestandsanalyse

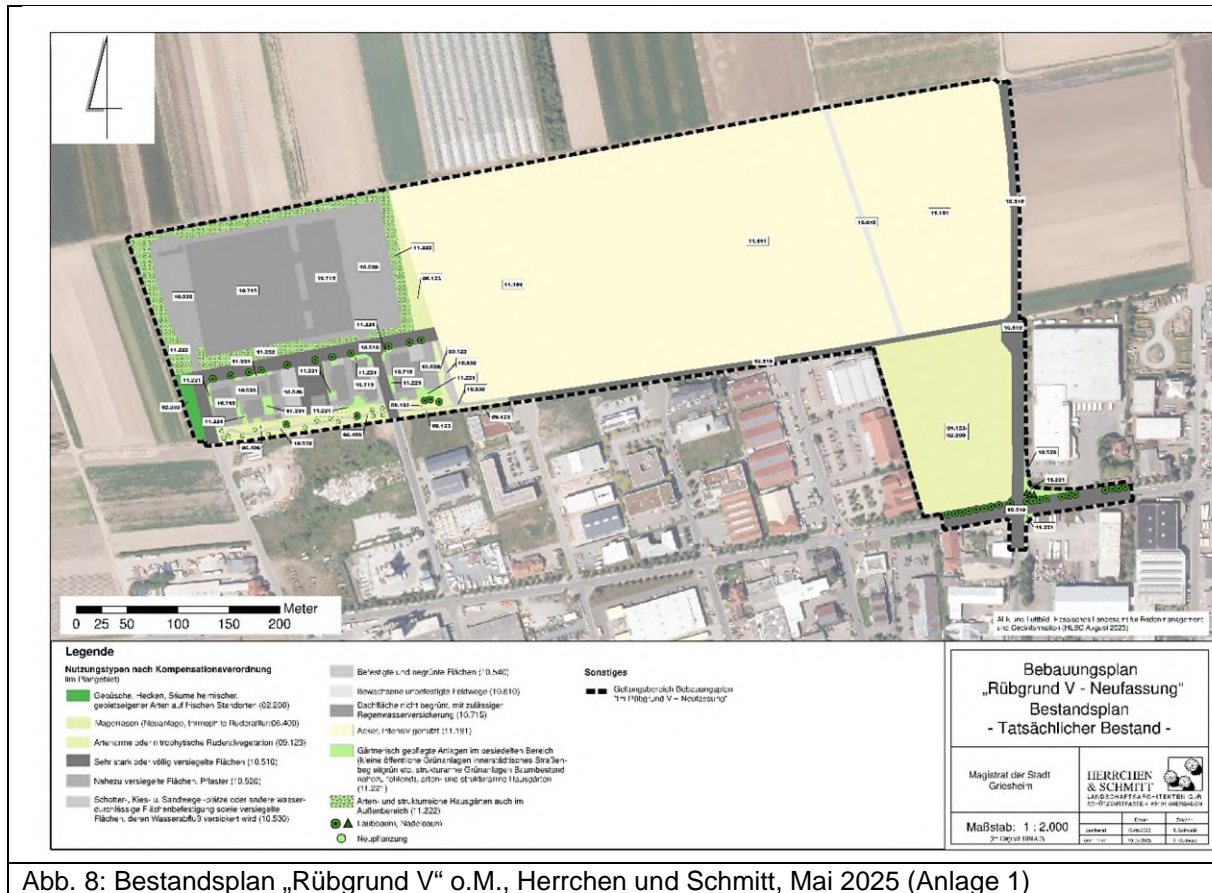


Abb. 8: Bestandsplan „Rübgrund V“ o.M., Herrchen und Schmitt, Mai 2025 (Anlage 1)

### 5.1 Topografie

Das Plangebiet fällt leicht von Nordosten in Richtung Südwesten. Im Nordosten liegt das Gelände auf einem Höhengniveau von ca. 96,50 m ü NN und im Südwesten auf ca. 92,50 m ü NN, die Neigung beträgt somit ca.0,47%. Im Bereich der geplanten Kreisverkehrsanlage im Südosten betrag die Geländehöhe ca. 95,50 m ü NN.

### 5.2 Erschließung / Verkehr

#### 5.2.1 Verkehrsflächen

Der westliche, bebaute Teil des Plangebietes ist über die Zusestraße verkehrlich erschlossen. Zur Zusestraße führen die Pfützenstraße und die Waldstraße. Diese binden wiederum an den Nordring an, der als Hauptverkehrsachse für den gewerblichen Verkehr im Norden von Griesheim fungiert.

Die Zusestraße verfügt über eine Ausbaubreite von ca. 13,35 m (Gehweg 2,00 m, Fahrbahn 7,35 m, Stellplätze und Grünstreifen 2,30 m sowie Gehweg 1,70 m). Die Pfützenstraße verfügt über eine Gesamtbreite von ca. 11,50 m und die Waldstraße über 9,50 m. Diese jeweils aufgeteilt in eine Fahrbahn und beidseitige Gehwege.

Der ackerbaulich genutzte zentrale und östliche Bereich des Plangebietes ist über die Schöneweibergasse (Straßenbreite ca. 8,40 m) an den Nordring angebunden. Die Erschließung der landwirtschaftlichen Flächen erfolgt über einen Wirtschaftsweg im Osten (Frankfurter Weg) sowie über nördlich und südlich der Plangeietsgrenze verlaufende Wirtschaftswege.

Der östliche und der südliche Weg sind befestigt. Der Frankfurter Weg hat zudem eine wichtige Funktion als Radwegverbindung aus der Innenstadt zu den nördlich gelegenen Wald- und Erholungsflächen. Der entlang der südlichen Grenze verlaufende Weg hat ebenfalls Erholungsfunktion für Spaziergänger und Radfahrer. Im Westen knickt der Weg entlang der Bestandsbebauung ab und führt zur Zusestraße. Weiterhin bindet der einen öffentlichen Grünstreifen mit Trampelpfad an, sodass auch eine direkte Verbindung an die Pfützenstraße besteht.

Die im bisherigen B-Plan dargestellte Erschließung ermöglicht nur kleinere Gewerbegrundstücke und ist wenig flexibel. Problematisch ist auch die zuvor geplante Anbindung an die Raiffeisenstraße, die den Gewerbeverkehr an einer auf dem Flurstück 637/3 errichteten Kindertagesstätte vorbeiführen würde. Ähnlich kritisch wird die geplante Anbindung über die Feldstraße gesehen. Beidseitig der Feldstraße hat sich ein Einzelhandelsschwerpunkt entwickelt, der ein häufiges Queren der Straße durch die Kunden zur Folge hat. Eine stärkere gewerbliche Verkehrsbelastung zu der recht hohen Frequentierung durch den Kundenverkehr der Einzelhändler hinzu würde hier zu erheblichen Konflikten führen.

Die Knoten an dem Nordring sind bereits heute stark belastet. Die Schöneweibergasse ist aufgrund ihrer geringen Breite (ca. 8,40 m) ebenfalls wenig leistungsfähig. Die verkehrliche Erschließung des Gewerbegebietes erfordert daher eine detaillierte Verkehrsuntersuchung und Ausarbeitung von neuen Lösungsansätzen.

## **5.2.2 ÖPNV**

Das Plangebiet ist nur indirekt an den Öffentlichen Nahverkehr angeschlossen. Die nächstgelegenen Haltestellen der Straßenbahnlinien und Busverbindungen (Schulgasse, Platz Bar-le-Duc, Hans-Karl-Platz / Am Markt) befinden sich in der Wilhelm-Leuschner-Straße

in ca.1,5 km Entfernung zur südlichen Geltungsbereichsgrenze. Fußläufig sind sie somit in ca. 20 Minuten zu erreichen. Die Straßenbahnlinie Richtung Darmstadt endet an der Haltestelle „Platz Bar-le-Duc“. An allen Straßenbahnhaltestellen in Griesheim existieren überdachte Fahrradabstellanlagen (Bike & Ride) und an der Haltestelle "Platz Bar-le-Duc" sind für die Autofahrer Park & Ride-Plätze vorhanden.

Straßenbahn:

Linie 4 Griesheim > Darmstadt-Kranichstein Bahnhof

Linie 9 Griesheim > Darmstadt-Böllenthal

Bus:

Linie 52 Griesheim > Groß-Gerau

Linie 44 Griesheim > Gernsheim-Klein-Rohrheim

Linie 45 Griesheim > Gernsheim

Linie 46 Griesheim > Trebur-Geinsheim

Linie 62 Griesheim > Groß-Gerau

Das Angebot der „DadiLiner“ ein On-Demand-Shuttle Verkehr, der seit November 2022 im Kreis Darmstadt-Dieburg per App oder telefonisch gebucht werden konnte, wurde im Bereich der Stadt Griesheim zum 31.12.2024 eingestellt.

Für die fehlende Anbindung des nördlichen und südlichen Teils der Stadt Griesheim an die bestehende Hauptachse des ÖPNVs in der Wilhelm-Leuschner-Straße ist im Januar 2022 vom Büro iGDB Verkehrsplanung+Beratung ein Buskonzept „Nordring“ und „Südring“ erstellt worden, nachdem Anbindungen mit den in der Wilhelm-Leuschner-Straße existierenden Haltestellen erfolgen sollen.

Wann die Stadtbuslinie in Betrieb gehen kann, ist derzeit noch nicht geklärt, jedoch spätestens für das Jahr 2026 vorgesehen. Dies geschieht somit deutlich vor Inbetriebnahme der ersten, derzeit noch unbebauten Gewerbeflächen. Die Ansiedlung der Gewerbebetriebe tragen zu einer Erhöhung der Fahrgastzahlen und zur Wirtschaftlichkeit der Linie bei.

### **5.3 Bebauung**

Der westliche Bereich des Gewerbegebiets ist bebaut. Nördlich der Zusestraße befindet sich ein Großhandelsbetrieb mit Anlieferungszone im Westen und einem großflächigen, teilweise überdachten, Kundenparkplatz im Osten. Das ca. 11.600 m<sup>2</sup> große Hallengebäude verfügt

über eine Höhe von ca. 10 m und dominiert weithin die Baustruktur. Der Großhandelsbetrieb bietet Waren aus dem Food- und Non-Food-Bereich an.

Die Bebauung südlich der Zusestraße ist durch eine kleinteiligere Baustruktur, mit in der Regel zwei- dreigeschossigen Gebäuden, geprägt. Die Gebäude verfügen sowohl über Flachdächer sowie gering geneigte Dächer. Neben KFZ- und Metallbaubetrieben und einem Malerbetrieb sind (mit Stand Frühjahr 2023) verschiedene Pensionen, ein italienisches Spezialitätengeschäft, ein Wollgeschäft und ein Café vorzufinden. Weiterhin konnten zwei Wohnungen festgestellt werden, bei denen es sich vermutlich um Betriebswohnungen handelt.

Der um die Flurstücke 663 und 664 ergänzte Bereich im Südosten des Plangebietes ist unbebaut.

## **5.4 Ver- und Entsorgung**

### Versorgungsleitungen

In der Zusestraße verlaufen Trinkwasser-, Gas-, Strom- und Telekommunikationsleitungen. Die Versorgung der noch unerschlossenen Bereiche kann über das vorhandene Leitungsnetz in den angrenzenden Straßen (Raiffeisen- und Feldstraße) gesichert werden.

### Entwässerung

Die Entwässerung der bebauten Grundstücke und der Zusestraße erfolgt über einen Mischwasserkanal, der in der Zusestraße verläuft und über die Pfützenstraße in Richtung Nordring geführt wird. Nach § 55 des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) soll das Niederschlagswasser ortsnah versickert werden. In einer Untersuchung hat die Brandt Gerdes Sitzmann Wasserwirtschaft GmbH (- BGS Wasser), Darmstadt, eine Karte erarbeitet, in der die Grundwasserflurabstände vom Februar 2015 dargestellt sind. Danach betragen die Flurabstände zwischen 3,00 und 10,00 m. Bei Bodenuntersuchungen im Osten des Plangebietes wurden unter dem Oberboden bis zu einer Tiefe von 8,00 m ausnahmslos für die Versickerung gut geeignete Flugsande vorgefunden. In einer Ersteinschätzung zum Regenwasserbewirtschaftungskonzept Bebauungsplan „Im Rübgrund V – Neufassung“ (Anlage 2) kommt die BGS Wasserwirtschaft GmbH zum Ergebnis, dass das anfallende Niederschlagswasser im Gebiet versickert werden kann. Die Versickerung des auf öffentlichen Straßen anfallenden Niederschlagswassers macht jedoch eine Vorreinigung, z.B. durch eine 20 cm bewachsene Oberbodenschicht erforderlich. Aussagen hierzu sind dem Entwässerungskonzept zum Bebauungsplanverfahren, erstellt durch BGS Darmstadt, zu entnehmen.

## 5.5 Umwelt, Natur, Landschaft und Grünordnung

Das Plangebiet des Bebauungsplans „Im Rübgrund V - Neufassung“ liegt am Übergang der Siedlungsfläche von Griesheim zu den landwirtschaftlich genutzten Flächen im Nordwesten der Griesheimer Ortslage. Der westliche Teil des Plangebietes sowie die südlich angrenzenden Flächen sind durch großflächige Gewerbegebiete mit heterogenem Aufbau bebaut. Der östliche Teil (ca. 15 ha) und die weiteren angrenzenden Flächen werden intensiv als Ackerflächen, bestanden mit Sonderkulturen genutzt.

Die Flächen entlang der Schöneweibergasse sind als Gewerbegebiet festgesetzt (Bebauungsplan „Im Rübgrund IV a“). Der um die Flurstücke 663 und 664 ergänzte Bereich im Südosten des Plangebietes ist durch eine Ruderalfläche geprägt. Entlang der westlichen Grundstücksgrenzen befindet sich auf den benachbarten Gewerbegrundstücken eine Baumreihe aus Laubbäumen. Im Bereich der geplanten Aufweitung für die Kreisverkehrsanlage befinden sich auf dem östlich der Schöneweibergasse liegenden Gewerbegrundstück (Flurstück 581/1) drei standortfremde Nadelbäume. Innerhalb der Straßenparzelle des Nordrings sind mehrere Bäume einer Baumallee von der Planung betroffen.

Für das Plangebiet und das Umfeld lassen sich zwei unterschiedliche Orts- bzw. Landschaftsbildeinheiten ausmachen. Im Westen wurde auf etwa 5,6 ha die Erschließung und die Bebauung der Gewerbeflächen realisiert. Dieser Teil des Plangebietes gehört, wie der Anschluss Schöneweibergasse im Südosten, zu den umfänglichen Gewerbe- und Sonderbauflächen im Norden von Griesheim. Sie besitzen entsprechend ihres heterogenen Erscheinungsbildes, der fehlenden Ausstattung und den vorhandenen Vorbelastungen eine geringe Ortsbildqualität.

Im Osten handelt es sich im Plangebiet um Ackerflächen (ca. 15,0 ha) mit überwiegend Sonderkulturen, die über ein Feldwegenetz erschlossen werden. Diese sind Teil der sich nördlich von Griesheim erstreckenden Agrarlandschaft. Es handelt sich um einen Landschaftsraum, der durch die intensive landwirtschaftliche Nutzung und die weiten Sichtbeziehungen charakterisiert ist. Der strukturarmen, wenig gegliederten, naturfernen Agrarlandschaft wird eine geringe - mittlere Landschaftsbildqualität zuerkannt.

Der landwirtschaftlich geprägte Raum wird mit mäßiger Intensität zur wohnungsnahen Erholung wie Radfahren, Joggen oder zum Ausführen der Hunde genutzt, im Gewerbebereich findet keine landschaftsgebundene Erholung statt.

Das Plangebiet wird durch die intensive agrarische Nutzung (Ackerbau) im Osten und Westen sowie durch Gewerbeflächen im Bereich der Schöneweibergasse geprägt. Die Ackerflächen beherbergen, trotz der intensiven Bewirtschaftung mit Sonderkulturen, typische und teilweise seltene bzw. im Rückgang befindliche Feldvogelarten wie Feld-, Haubenlerche und Rebhuhn, die für diesen Bereich wertgebend sind. Aufwertend im Bereich der Gewerbeflächen ist der Grünzug (Schafstrift) an der südlichen Plangebietsgrenze. Dieser ist mit einer mageren Sandtrockenraseneinsaat als Binnendünenzug gestaltet und mit einzelnen Gehölzen versehen. Der durchgängige Grünzug besitzt als Lebensraum und als regionale Biotopverbundstruktur eine mittlere bis hohe Wertigkeit. Die angrenzenden Gewerbegebiete mit einem geringen Grünflächenanteil besitzen hingegen eine geringe Wertigkeit, vereinzelt bieten randliche Gehölzstrukturen einen Rückzugsraum für die Feldvogelarten. Die Strukturarmut, das Fehlen von Extremstandorten und die intensiven Nutzungen führen zu einer durchschnittlichen Biodiversitätsausstattung im Plangebiet.

Bei den Böden des Plangebiets handelt es sich um Braunerden der Terrassenflächen der Unterrhein- und Oberrheinebene. Nach der Bodenfunktionsbewertung befinden sich im Osten des Plangebietes ein Boden mit mittlerem Wert nach Gesamtbewertung, im Westen davon bis zur Bebauung ein Boden mit geringem Wert. Der bebaute Bereich wird nicht bewertet.

Im Plangebiet herrscht eine gute mengenmäßige Verfügbarkeit des Grundwassers, der Zustand des Grundwasserkörpers nach Trinkwasserrichtlinie ist gut.

Griesheim liegt innerhalb des bioklimatisch belasteten Rhein-Main-Gebietes mit einer hohen Zahl an Tagen mit Wärmebelastung. Im Plangebiet sind solche Belastungsphasen aufgrund der angrenzenden Ackerflächen, die lokal wirksame Kaltluftentstehungsflächen darstellen, nur in abgeschwächter Form zu erwarten.

Das Plangebiet sowie die benachbarten Siedlungsflächen sind als Gewerbegebiete festgesetzt. Empfindliche Nutzungen werden daher von der Planung nicht tangiert. Im Plangebiet als auch im Umfeld findet keine aktive Erholung statt, eine entsprechende Infrastruktur ist nicht vorhanden. Die Wertigkeit des Plangebiets hinsichtlich des Schutzgutes Mensch wird mit mittel beurteilt.

Bei der Nichtdurchführung der Planung bleibt der jetzige Zustand erhalten bzw. wird der bisher agrarisch genutzte Bereich, der durch den Bebauungsplan „Rübgrund V“ als Gewerbegebiet festgesetzt ist, sukzessive erschlossen und mit Gewerbe bebaut. Kurz- bis mittelfristig kann davon ausgegangen werden, dass die Darstellungen des bestehenden Bebauungsplans „Rübgrund V“ umgesetzt werden.

Weitere, detaillierte Informationen zum Bestand im Planungsgebiet lassen sich dem Umweltbericht zum Bebauungsplan „Im Rübgrund – Neufassung“ (Bebauungsplan Nr. 95) entnehmen.

## **5.6 Artenschutz**

Im Zuge des Bebauungsplans „Im Rübgrund V - Neufassung“ hat 2023 eine Faunistische Erfassung stattgefunden (Fachbüro Faunistik und Ökologie 2023), bei der die artenschutzrechtlich relevanten Tierarten im Plangebiet ermittelt wurden.

Als relevant im Plangebiet wurden die Artengruppen Fledermäuse, Vögel und Reptilien bestimmt. Bei den 12 Begehungen konnten drei Fledermausarten, siebenunddreißig Vogelarten (24 Brut- und 13 Gastvögel) und eine Reptilienart beobachtet werden. Ein Höhlen- und Spaltenkontrolle erbrachte keine Nachweise. Alle drei Fledermausarten sowie die Zauneidechse als Reptil sind streng geschützt. Bei den Vögeln sind sechs Arten (1 BV, 5 GV) streng geschützt, vierzehn Vogelarten (6 BV, 8 GV) besitzen in Hessen nach Werner et al. 2014 einen ungünstig-unzureichenden bzw. ungünstig-schlechten Erhaltungszustand. Die vorgenannten streng geschützten Arten bzw. die Vögel mit ungünstig-unzureichenden bzw. ungünstig-schlechten Erhaltungszustand wurden anhand des detaillierten „Musterbogens für die artenschutzrechtliche Prüfung“ beurteilt. Die weiteren Brut- und Gastvogelarten mit einem günstigen Erhaltungszustand in Hessen sind einer vereinfachten Prüfung nach der „Mustertabelle zur Darstellung der Betroffenheit allgemein häufiger Vogelarten“ unterzogen worden.

Aufgrund des Untersuchungsergebnisses der Faunistischen Erfassung (Fachbüro Faunistik und Ökologie 2023) und der absehbaren Eingriffswirkungen der Planung ist damit zu rechnen, dass es durch den Bebauungsplan ohne entsprechende Vermeidungs- bzw. CEF-Maßnahmen zum Eintritt von artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen kommen wird. Es werden daher CEF-Maßnahmen insbesondere für die im Plangebiet brütenden Feldvogelarten Haubenlerche (*Galerida cristata*), der Feldlerche (*Alauda arvensis*) und des Rebhuhns (*Perdix perdix*) notwendig. Diese sind bereits vertraglich gesichert und umgesetzt worden. Über die CEF-Maßnahmen wird in den nächsten Jahren ein Monitoring durchgeführt, welche mit Beginn der Umsetzung auf den Maßnahmenflächen gestartet ist. Ein jährlicher Bericht wird der zuständigen Naturschutzbehörde vorgelegt werden.

Weitere, detaillierte Informationen zum Bestand im Planungsgebiet lassen sich dem Umweltbericht zum Bebauungsplan „Im Rübgrund – Neufassung“ (Bebauungsplan Nr. 95) entnehmen.

## 5.7 Altlasten

Seitens des Büros Linggeo, Riedstadt wurde im Juni 2023 (Anlage 5) eine Einzelfallrecherche erstellt. Das Gutachten kommt zu folgendem Fazit:

*„Gemäß den Auflagen des RP Darmstadt wurden im Auftrag der Stadt Griesheim pflichtgemäß Recherchen über mögliche Altlasten innerhalb der im Planbereich „Rübgrund V“ erfassten Verdachtsfläche Zusestraße 1 durchgeführt. Die Untersuchungen umfassten neben der Aktenrecherche auch eine Ortsbesichtigung bzw. Ortsbegehung sowie die Befragung eines Zeitzeugen. Die Ergebnisse der Recherchen wurden auf der Grundlage der Einzelfallbewertung nach den Bewertungsformularen des HLNUG Handbuchs [5] 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 (vgl. Anlage 3.1 bis 3.4). Für das untersuchte Grundstück ergibt sich hieraus kein Altlastenverdacht (vgl. Anlage 4).*

*Zusammenfassend lässt sich für das Untersuchungs Gelände aus den vorliegenden Erkenntnissen kein Altlastenverdacht ableiten. Tatsächlich wurde mit dem Schlossereibetrieb erst 2012 am Standort begonnen. Die Angaben im Informationsblatt des HLNUG hinsichtlich der Betriebsdauer gelten nur den früheren Betriebsstandort der Schlosserei in der Daniel-Müller-Straße 2 in Griesheim (außerhalb des Geltungsbereichs). Für das Grundstück in der Zusestraße 1 ergibt sich nach dem Bewertungsschema des HLNUG kein weiterer Handlungsbedarf.“*

In der Altflächendatei des Hessischen Landesamtes für Naturschutz, Umwelt und Geologie sind folgende Einträge vermerkt:

ALTIS – Nummer 432.008.010-001.472

Zusestraße 1

Name	Beschreibung	Anlagen Name	Anlagen Beschreibung	Branche (nach HLUG/ nach WZ2003)	Klasse Branche/WZ	Betriebsanfang	Betriebsende
Singler, Anton Franz	Schlosserei, Stahl- und Metallbau, die Edelstahlverarbeitung, techn. Auftragsbearbeitung. (s. Bem.)	Singler, Anton Franz	Schlosserei, Stahl- und Metallbau, die Edelstahlverarbeitung, techn. Auftragsbearbeitung und Projekt	- / Schleiferei und Dreherei	- / 4	10/1998	06/2012

ALTIS – Nummer 432.008.010-001.471

Zusestraße 2

Name	Beschreibung	Anlagen Name	Anlagen Beschreibung	Branche (nach HLUG/ nach WZ2003)	Klasse Branche/WZ	Betriebsanfang	Betriebsende
OHG FEGRO/SELGROS Cash & Carry GmbH & Co.	Abhol- und Zustellgroßhandel mit Waren aller Art, Handel mit pyrotechnischen Artikeln [...](s. Bem.)	OHG FEGRO/SELGROS Cash & Carry GmbH & Co.	Abhol- und Zustellgroßhandel mit Waren aller Art, Handel mit pyrotechnischen Artikeln der Klasse I u	- / Fleischverarbeitung	- / 3	11/2003	01/2012
OHG SELGROS Cash & Carry GmbH & Co.	Abhol- und Zustellgroßhandel mit Waren aller Art, Handel mit pyrotechnischen Artikeln [...](s. Bem.)	OHG SELGROS Cash & Carry GmbH & Co.	Abhol- und Zustellgroßhandel mit Waren aller Art, Handel mit pyrotechnischen Artikeln der Klasse I u	- / Fleischverarbeitung	- / 3	11/2003	06/2014

ALTIS – Nummer 432.008.010-001.479

Zusestraße 9

Name	Beschreibung	Anlagen Name	Anlagen Beschreibung	Branche (nach HLUG/ nach WZ2003)	Klasse Branche/WZ	Betriebsanfang	Betriebsende
Helaß, Michael	Groß- und Einzelhandel mit Farben und Lacken, Bau- und Heimwerkerbedarf, Tapeten, sowie Bodenbeläge	Helaß, Michael	Groß- und Einzelhandel mit Farben und Lacken, Bau- und Heimwerkerbedarf, Tapeten, sowie Bodenbeläge	- / Großhandel mit Tapeten	- / 1	08/2008	11/2014

Auf die nach diesen Erkenntnissen erstellte Einzelfallrecherche durch das Büro Linggeo, Riedstadt, Juni 2023 (Anlage 5) wird verwiesen.

## 6. Planungsziele und Rechtliche Festsetzungen

### 6.1 Übergeordnete Planungsziele

Neben der Korrektur der formellen und materiellen Mängel des derzeit rechtsgültigen Bebauungsplans Nr. 95 „Rübgrund V“ verfolgt die Neuaufstellung zwei weitere Primärziele. Zum einen soll durch ein geändertes Erschließungssystem die Möglichkeit einer flexiblen Grundstücksstruktur zur Ansiedlung unterschiedlich großer Gewerbebetriebe mit Grundstücken zwischen ca. 1.000 bis ca. 50.000 m<sup>2</sup> ermöglicht werden. Zum anderen soll das Gewerbegebiet den heutigen Erfordernissen hinsichtlich ökologischer und gestalterischer Aspekte, insbesondere bezüglich der Regenwasserregie und Klimaaspekten, Rechnung tragen. Im Hinblick auf die Nutzungen zielt die Planung auch auf die Ansiedlung hochwertiger Gewerbebetriebe, z.B. Bürogebäude und Verwaltungen, ab.



Abb. 9: Städtebaulicher Entwurf, Aufsichtsplan-, Planergruppe ASL, Planstand August 2023



Abb. 10: Städtebaulicher Entwurf, Perspek. Nordost, Planergruppe ASL, Planstand August 2023

Im Planungsprozess hat sich gezeigt, dass es aus verkehrsplanerischen Gründen sinnvoll ist die Schöneweibergasse zu verbreitern und den Knoten mit dem Nordring als Kreisverkehrsanlage auszubauen. Diese Planung hat insbesondere Auswirkungen auf die im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 109 „Im Rübgrund IV a“ liegenden, unbebauten, Gewerbegrundstücke mit den Flurstücksnummern 663 und 664. Die in dem Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen entsprechen (insbesondere bezüglich der Grünordnung und der gewünschten Ausnutzungen) nicht mehr den aktuellen Intentionen, sodass die Flurstücke in Gänze in das Bebauungsplangebiet mit aufgenommen werden.

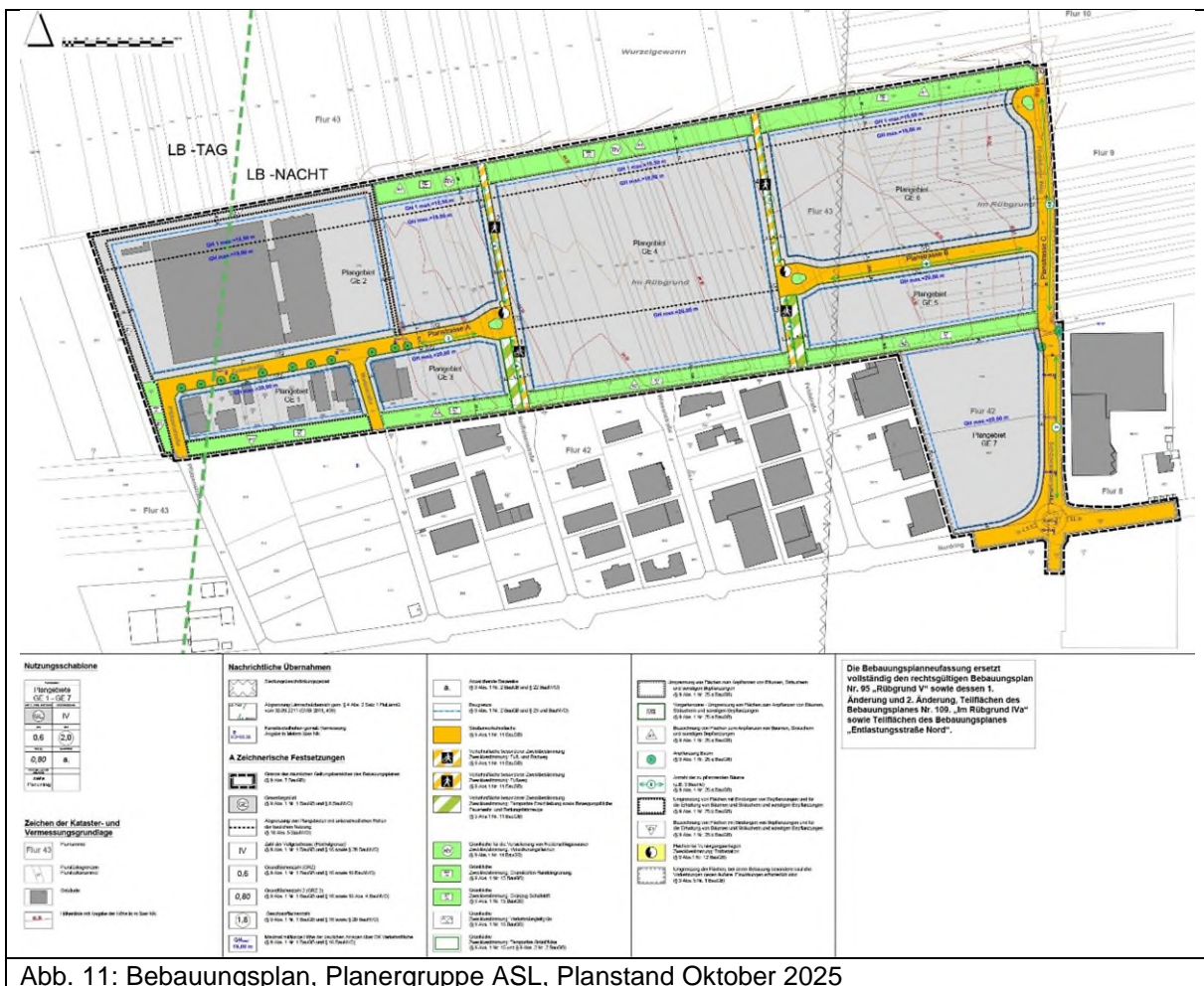


Abb. 11: Bebauungsplan, Planergruppe ASL, Planstand Oktober 2025

## 6.2 Verkehr

### 6.2.1 Verkehrsuntersuchung

Bereits im Jahr 2023 wurden verschiedene Varianten zur Verkehrsführung ausgearbeitet und in den Gremien beraten. Im Verkehrsgutachten (Anlage 3 Verkehrsuntersuchung

„Bebauungsplan Rübgrund V – Neufassung“ IMB-Plan, Hanau, März 2024, aktualisierte Fassung vom Oktober 2025) wird hierzu folgendes ausgeführt:

*„Das vorliegende Verkehrskonzept wurde aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan „Rübgrund V“ entwickelt und berücksichtigt zu dem die heutigen Gegebenheiten und Anforderungen. Die grundlegende verkehrliche Erschließung über die Zusestraße im Westen und die Schöneweibergasse im Osten wurde übernommen. Die Verbindungen zur Raiffeisenstraße und zur Feldstraße wurden zwar nicht aufgehoben, jedoch aufgrund der sich zwischenzeitlich entwickelten sensiblen, aber städtebaulich bedeutsamen Infrastruktureinrichtungen auf die Erreichbarkeit für Feuerwehr- und Rettungsfahrzeuge sowie eine temporäre Nutzung beschränkt. Das Verkehrskonzept sieht eine Aufteilung in die Teilbereiche 1 und 2 mit einer jeweils eigenständigen verkehrlichen Erschließung vor. Das Teilgebiet 1 wird über die Zusestraße und von hier aus über die Waldstraße und Pfützenstraße (Knotenpunkte KP-3 und KP-4) erschlossen. Das Teilgebiet 2 wird über die Schöneweibergasse und den Knotenpunkt KP-2 an den Nordring angebunden..... Die gewählte Aufteilung wurde mit dem Ziel entwickelt, Durchgangsverkehr und unnötige Verkehrsbelastungen auf den Erschließungsstraßen zu vermeiden. Gleichzeitig können auf diese Weise zeitgemäße unterschiedliche Bau- und Grundstückstiefen sowie eine größere, flexibel teilbare Gewerbefläche ermöglicht werden.....Der Regionalplan Südhessen / Regionaler Flächennutzungsplan 2010 stellt die östlich an das Plangebiet angrenzenden Flächen bis zum Weiterstädter Weg als Vorranggebiet „Industrie und Gewerbe, Planung“ dar. Die verkehrliche Erschließung wird in Teilen auch über die Schöneweibergasse erfolgen. Ziel der vorliegenden Planung ist es, eine zukunftssichere Verkehrsanlage zu schaffen, die nicht nur der zunehmenden Bedeutung des Nordrings bis hin zu einer möglichen, der tatsächlichen Ist-Belastung durch den Durchgangsverkehr gerecht werdenden, Integration in das klassifizierte Verkehrsnetz, sondern auch den städtebaulichen Entwicklungspotenzialen wie der vorgenannten „Osterweiterung“ gerecht werden kann. Die Berechnungsergebnisse zeigen jedoch, dass dies durch einen signalgeregelten Ausbau des Knotenpunktes nicht erreicht werden kann. Dabei wurden in den Berechnungen bereits zusätzliche Ein- und Abbiegespuren berücksichtigt. Die hierzu erforderliche Aufweitung der Straßenräume, insbesondere in die nördlich angrenzenden Grundstücke, ist zudem mit dem Ausbau eines Kreisverkehrs vergleichbar.*

*Aufgrund dieser Ergebnisse ist ein Ausbau des Knotenpunktes als Kreuzung mit Lichtsignalanlage (LSA) weder zukunftssicher noch aus verkehrstechnischer Sicht empfehlenswert.*

*Ein Kreisverkehr kann die prognostizierten Belastungen von rund 1.600 Kfz/h im Vergleich hierzu erfahrungsgemäß in „guter“ bis „sehr guter“ Weise aufnehmen und abwickeln. Dies wird*

*durch die im Anhang B2a abgedruckten Berechnungsergebnisse bestätigt. In der Morgenspitze sind „sehr gute“ Verkehrsabläufe (QSV = A) mit mittleren Wartezeiten von unter 10 Sekunden zu erwarten, in der Abendspitze „gute“ Verkehrsabläufe mit weniger als 20 Sekunden Wartezeit. Maßgeblicher Rückstau mit Auswirkungen auf die benachbarten Knotenpunkte ergibt sich zu keiner Zeit.*

*Die Dimensionierung und Lage des Kreisverkehrsplatzes wurde über eine Machbarkeits- und Alternativenprüfung abgeleitet. Dabei waren insbesondere die bestehenden städtebaulichen Strukturen und vorhandenen angrenzenden Nutzungen zu berücksichtigen. Als Vorzugsvariante wurde die am wenigsten eingreifende Variante gewählt und im Bebauungsplan angesetzt. Im Anhang C werden die beiden maßgeblichen Alternativen noch einmal abgebildet.*

Bei dem Ausbau der Kreisverkehrsanlage und der Schöneweibergasse spielen auch die übergeordneten Ziele der Stadt Griesheim zum Ausbau des Radverkehrsnetz eine Rolle (vgl. Mobilitätslösung, Stadt Griesheim, Radverkehrskonzept Darmstadt, 22. Dezember 2020). In der Verkehrsuntersuchung wird hierzu folgendes ausgeführt:

*„...In der Schöneweibergasse sieht der geplante Straßenquerschnitt von insgesamt 15,00 m zudem beidseitig Breiten von 2,50 - 3,50 m vor. Dies resultiert aus der ergänzenden Aufnahme des Radverkehrs, der gemäß des Radverkehrskonzeptes der Stadt Griesheim künftig auf der Radverkehrsverbindung entlang der Schöneweibergasse und dem weiterführenden Frankfurter Weg gesonderte Anlagen erhalten soll.*

*Im Rahmen der Kreisverkehrsplanungen am Knotenpunkt „Nordring / Schöneweibergasse“ (KP-2) sind in diesem Zusammenhang sichere Querungsmöglichkeiten in allen Zu- und Ausfahrten mit ausreichend breiten Mitteltrennungen vorgesehen...“*

## **6.2.2 Verkehrsflächen**

### **(9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)**

Ausgangslage der Planungsüberlegungen ist, wie zuvor beschrieben, die stichförmige Erschließung des Baugebietes mit Anbindungen über die Pfützen- und Waldstraße im Westen und den Frankfurter Weg bzw. die Schöneweibergasse im Osten. Die gewählte Erschließung ermöglicht unterschiedliche Bau- bzw. Grundstückstiefen nördlich und südlich der Stichstraßen sowie die Freihaltung einer größeren, jedoch auch teilbaren, Gewerbefläche in der Gebietsmitte. Weiterhin kann durch den Verzicht einer Durchfahrtmöglichkeit von West

nach Ost ermöglicht werden, dass der Verkehr sich über die verschiedenen Knoten an den Nordring gleichmäßiger verteilt.

Die bereits vorhandene Bebauung im Westen des Gewerbegebietes wird über die Zuse-, Pfützen- und Waldstraße erschlossen. Die Straßen werden in ihren heutigen Ausbaubreiten rechtlich als Straßenverkehrsfläche gesichert.

Die Zusestraße wird um die Planstraße A nach Osten verlängert und endet in einer Wendeanlage (Typ 7) für Lastzüge und Gelenkbusse. Die Ausbaubreite der Verlängerung der Zusestraße (Planstraße A) entspricht der Zusestraße mit ca. 13,35 m (Gehweg 2,00 m / Fahrbahn 7,35 m / Parkstreifen mit Baumpflanzungen 2,30 m und Längenbegrenzung zum Ausschluss des Lkw-Parkens (Sattelaufleger), Gehweg 1,70 m).

Die östliche Stichstraße (Planstraße B) ist mit ähnlicher Ausbaubreite 13,40 m) geplant. (Gehweg 2,00 m / Fahrbahn 7,00 m / Parkstreifen mit Baumpflanzungen 2,40 m und Längenbegrenzung zum Ausschluss des Lkw-Parkens (Sattelaufleger), Gehweg 2,00 m). Auch diese endet in einem Wendehammer Typ 7.

Der Frankfurter Weg und die Schöneweibergasse (Planstraße C) sollen in ihrer Breite vergrößert werden, u.a. auch aufgrund einer auszubauenden Radwegverbindung aus dem Siedlungsbereich Richtung Norden in die freie Landschaft. Die geplante Querschnittsbreite beträgt 15,00 m und kann beispielweise wie folgt aufgeteilt werden: Radweg 2,50 m, Grünstreifen 2,00 m, Fahrbahn 7,00 m, Sicherheitsstreifen 0,50 m, Kombiniertes Fuß- und Radweg 3,00 m. Im Norden endet der ausgebaute Frankfurter Weg ebenfalls in einer Wendeschleife Typ.7.

Die Einmündung der Schöneweibergasse in den Nordring muss ertüchtigt werden. Geplant ist eine Kreisverkehrsanlage mit einem Radius von 28 m. Entlang der Nordseite wird diese von einem Fuß- und Radweg begleitet. Auf der östlichen Seite der Schöneweibergasse ist eine Überquerung des Nordrings für den Geh- und Radweg vorgesehen. Die Planung erfordert die Beanspruchung von Teilflächen der privaten Grundstücke Flur 42, Flurstück 663, 664 und Flur 8, Flurstück 581/1.

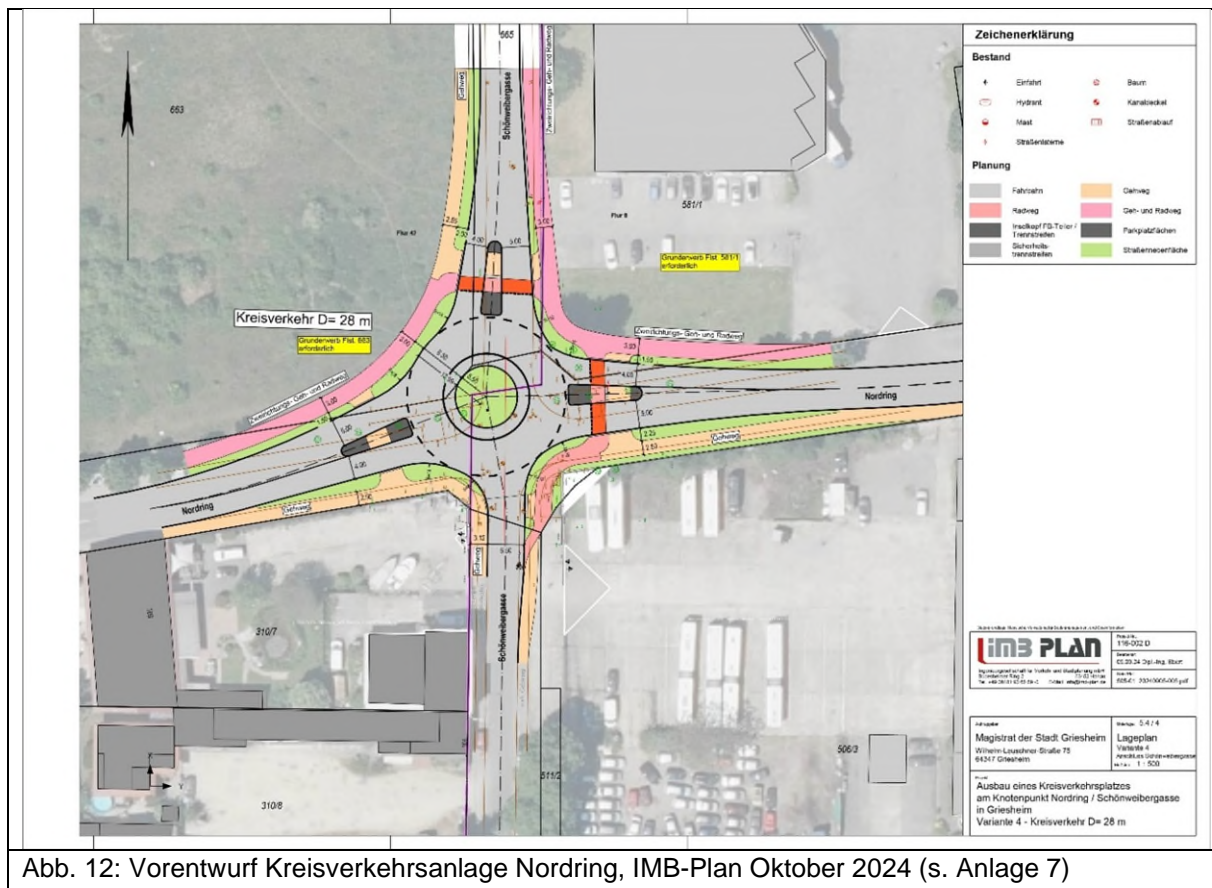


Abb. 12: Vorentwurf Kreisverkehrsanlage Nordring, IMB-Plan Oktober 2024 (s. Anlage 7)

Am Ende der Wendeschleifen der Planstraßen A und B sind Verbindungswege vorgesehen, die auf den von West nach Ost verlaufenden Wirtschaftsweg führen. Hierdurch wird ein gutes Erschließungsnetz für den nichtmotorisierten Verkehr geschaffen. Die Ausbaubreite der Wege beträgt einschließlich der erforderlichen Breite geplanter Baumscheiben 6,00 m.

In der Verlängerung der Raiffeisen- und der Feldstraße setzt der Bebauungsplan Bevorratungsflächen als Zufahrten zu den Stichstraßen (Planstraße A und B) bzw. den angeordneten Wendeschleifen fest. Diese können bei Bedarf ausgebaut und von Feuerwehr- und Rettungsfahrzeugen genutzt werden. Denkbar ist auch eine temporäre Nutzung im Fall von Straßenbauarbeiten. Die Breite der Bevorratungsfläche beträgt 9,00 m. Um diese Flächen planungsrechtlich zu bevorraten, wird die Festsetzung nach § 9 Absatz 2 Nr. 2 BauGB angewandt und zunächst eine öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Temporäre Grünfläche“ festgesetzt. Die Folgenutzungsfestsetzung erfolgt bei Bedarf als Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung „Temporäre Erschließung sowie Bewegungsfläche Feuerwehr- und Rettungsfahrzeuge“.

### Rechtliche Festsetzungen:

#### Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Im Bebauungsplan sind Straßenverkehrsflächen und Verkehrsflächen mit den besonderen Zweckbestimmungen Fuß- und Radweg und Fußweg festgesetzt. Für die Folgenutzung der

Temporären Grünfläche erfolgt die Festsetzung als Verkehrsflächen mit der besonderen Zweckbestimmung Temporäre Erschließung sowie Bewegungsfläche Feuerwehr- und Rettungsfahrzeuge.

Pfützenstraße:	Ausbaubreite wie Bestand ca.11,50 m
Waldstraße:	Ausbaubreite wie Bestand ca.10,00 m
Zusestraße:	Ausbaubreite wie Bestand ca.13,40 m
Planstraße A (Verlängerung Zusestraße):	Ausbaubreite 13,40 m
Planstraße B:	Ausbaubreite 13,40 m
Planstraße C (Frankf. Weg / Schöneweibergasse):	Ausbaubreite 15,00 m
Fuß- und Radweg:	Ausbaubreite 6,00 m
Fußweg:	Ausbaubreite 6,00 m
Temporäre Erschließung sowie Bewegungsfläche Feuerwehr und Rettungsfahrzeuge:	Ausbaubreite 9,00 m
Wendeschleifen:	Typ 7

### **6.2.3 Verkehrsflächen**

#### **Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)**

Im Zuge der Planung der Kreisverkehrsanlage wurde im Bereich des Knotenpunkts Schöneweibergasse / Nordring eine orientierende schalltechnische Beurteilung zum Straßenverkehrslärm durchgeführt.

Geräusche des durch Betriebe und Anlagen verursachten An- und Abfahrtverkehrs auf öffentlichen Verkehrsflächen in Gewerbe- und Industriegebieten sind gemäß Kap. 7.4 der TA-Lärm (Lit.3) nicht zu beurteilen.

Bei einer nachfolgend dennoch durchgeführten orientierenden schalltechnischen Beurteilung der Auswirkungen des planbedingten Verkehrs im Bereich des Knotenpunkts Schöneweibergasse / Nordring gilt nach Kap. 7.4 der TA-Lärm (Lit.3), dass Verkehrsgeräusche durch Maßnahmen organisatorischer Art so weit wie möglich vermindert werden sollen, soweit:

- sie die Beurteilungspegel der bestehenden Verkehrsgeräusche um mindestens 3 dB(A) erhöhen und
- keine Vermischung mit dem übrigen Verkehr erfolgt ist und
- die Immissionsgrenzwerte der Verkehrslärmschutzverordnung (16. BImSchV) (Lit. 4) erstmals oder weitergehend überschreiten.

Beim Vergleich des "Prognose-Planfalls 2035" (Anlage 3 Verkehrsuntersuchung, darin Anlage 7) mit dem "Prognose-Nullfall 2035" (Anlage 3 Verkehrsuntersuchung, darin Anlage 5) beträgt gemäß nachstehender Tab. L1 im Zuge des Nordrings die Pegelerhöhung durch das planbedingte Verkehrsaufkommen  $\Delta L = 0,3 \text{ dB(A)}$ , in der Schöneweibergasse  $\Delta L = 6,5 \text{ dB(A)}$ .

Die geringe Pegelerhöhung von  $\Delta L = 0,3 \text{ dB(A)}$  entlang des Nordrings ist weder messbar noch wahrnehmbar und liegt unterhalb der Schwelle der Prognosegenauigkeit für den Straßenverkehr. Da die Pegelerhöhung zudem unterhalb der  $3 \text{ dB(A)}$ -Schwelle des ersten der drei o. g. kumulativen Kriterien liegt, besteht gemäß Kap. 7.4 der TA-Lärm (Lit.3) nicht die Notwendigkeit zu prüfen, ob die Geräusche des An- und Abfahrverkehrs auf dem Nordring durch Maßnahmen organisatorischer Art zusätzlich gemindert werden können.

Mit einer Pegelerhöhung von  $\Delta L = 6,5 \text{ dB(A)}$  in der Schöneweibergasse ist dagegen das erste der drei o. g. kumulativen Kriterien erfüllt, und da hier noch keine Vermischung mit dem übrigen Verkehr erfolgt ist (2. Kriterium), ist gemäß des 3. Kriteriums zu prüfen, ob entlang der Schöneweibergasse die Immissionsgrenzwerte der Verkehrslärmschutzverordnung (16. BImSchV (Lit. 4)) erstmals oder weitergehend überschritten werden. Gemäß nachstehender Tab. L2 sind beim Prognose-Planfall 2035 mit den nach RLS-19 (Lit.5) im Abstand von 10 m zur Straßenachse berechneten Beurteilungspegeln von aufgerundet tags/nachts  $60/53 \text{ dB(A)}$  sowohl die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV (Lit.4) für Gewerbegebiete von tags/nachts  $69/59 \text{ dB(A)}$  eingehalten als auch die Orientierungswerte der DIN 18005 (Lit.6) für Gewerbegebiete von tags/nachts  $65/55 \text{ dB(A)}$ .

Da somit auch die Schwelle der Gesundheitsgefährdung von tags/nachts  $70/60 \text{ dB(A)}$  deutlich unterschritten ist, entsteht durch den planbedingten Verkehr kein Anspruch auf Lärmvorsorge.

Festsetzungen im Bebauungsplan werden nicht erforderlich.

**Tab. L1:** Pegelerhöhung durch planbedingte Verkehrszunahme im Knotenpunkt 2 (Eingangsdaten aus Verkehrsuntersuchung (Anlage 3))

Straße	DTV <sub>Nullfall 2035</sub> [Kfz/24h]	DTV <sub>Planfall 2035</sub> [Kfz/24h]	Pegelerhöhung $\Delta L$ [dB(A)]
Nordring West	11.700	12.600	<b>0,3</b>
Nordring Ost	12.400	13.300	<b>0,3</b>
Schöneweibergasse Nord	400	1.800	<b>6,5</b>

mit:

$$\Delta L = 10 * \log \left( \frac{DTV_{\text{Planfall 2035}}}{DTV_{\text{Nullfall 2035}}} \right) \text{ dB(A)}$$

**Tab. L2:** Beurteilungspegel "Verkehr" entlang der Schöneweibergasse  
(Eingangsdaten aus Verkehrsuntersuchung Anlage 3)

Straße	DTV [Kfz/24h]	DTV <sup>SV</sup> [Kfz/24h]	V <sub>Pkw</sub> [km/h]	V <sub>Lkw</sub> [km/h]	Beurteilungspegel [dB(A)]	
					tags	nachts
<b>Schöneweibergasse Nord</b>					Abstand 10 m	
Prognose-Nullfall 2035	400	60	50	50	<b>53,4</b>	<b>45,8</b>
Prognose-Planfall 2035	1.800	260	50	50	<b>59,9</b>	<b>52,3</b>

### 6.3 Bebauung

#### 6.3.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Gewerbebetrieben. Die in § 8 BauNVO aufgeführten Nutzungen sind grundsätzlich, unter bestimmten Voraussetzungen oder ausnahmsweise zulässig.

Lagerhäuser und Lagerplätze sind grundsätzlich ausgeschlossen. Ausgenommen hiervon sind Lagerhäuser und Lagerplätze, die ausnahmsweise zugelassen werden können, wenn sie Bestandteil eines örtlichen Gewerbebetriebes sind.

Die Stadt Griesheim misst dem Erhalt und der Förderung von Arbeitsplätzen eine hohe Bedeutung bei und verfolgt daher das Ziel, ortsansässige Betriebe in ihrer Entwicklung zu unterstützen. Diesen soll die Möglichkeit gegeben werden, sich innerhalb Griesheims weiterzuentwickeln und gegebenenfalls zu erweitern. Um hierfür ausreichende Flächen zu schaffen, soll deren Ansiedelung in dem Bebauungsplangebiet möglich sein. Lagerhäuser und Lagerplätze sind dabei auch dann einem örtlichen Gewerbebetrieb zugehörig, wenn ein bestehender Gewerbebetrieb innerhalb von Griesheim den Standort ändert. Gleichzeitig besteht jedoch ein städtebauliches Interesse daran, die begrenzten Gewerbeflächen für hochwertige gewerbliche Nutzungen vorzuhalten und eine Ansiedlung großflächiger Logistikunternehmen, Lagerhäuser und Lagerflächen zu vermeiden und zu begrenzen.

Weiterhin ist anzumerken, dass nach dem sich in Aufstellung befindlichen Regionalplan künftig Flächen für Logistik vorrangig an Anschlussstellen von Bundesautobahnen und planfrei ausgebauten Bundesstraßen und mit Bahnanschlüssen entwickelt werden sollen (Ziel Z3.4.1-3). Als Logistikstandort ist Griesheim nicht aufgeführt. Insofern trägt die Stadt

Griesheim mit den Beschränkungen für Lagerhäuser den aktuellen regionalplanerischen Zielen Rechnung.

Die Steuerung des Einzelhandels erfolgt in Anlehnung an die Zielvorgabe des Regionalen Flächennutzungsplans in Gewerbegebieten (s. Pkt. Z 3.4.3-3, Textteil RegFNP 2010). Einzelhandelsflächen sind nur ausnahmsweise und in Form von Flächen für die Selbstvermarktung als untergeordneter Bestandteil von Gewerbebetrieben zulässig. Weiterhin dürfen von diesen Flächen keine negativen Auswirkungen auf die Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche ausgehen. Über die Zielvorgabe hinaus sind diese Nutzungen nur als Ausnahme zulässig, und es erfolgt eine Flächenbegrenzung der Verkaufsfläche auf maximal 200 m<sup>2</sup>.

Abweichend hiervon sind jedoch ausnahmsweise nicht großflächige Einzelhandelsbetriebe, die als Fachhandel mit Baumarktsortimenten dem Bauhaupt- und Nebengewerbe zugeordnet sind zulässig. Hintergrund dieser Regelungen ist das fehlende Angebot in diesem Branchensegment (siehe hierzu auch Einzelhandelskonzept der Stadt Griesheim).

Als Ausnahme sind ebenfalls Betriebswohnungen zulässig. Zur Vermeidung „einsickernder“, gebietsfremder Wohnnutzungen ist die Anzahl der zulässigen Wohnungen auf eine Wohnung pro Gewerbebetrieb und die Wohnflächengröße auf 200 m<sup>2</sup> bzw. bei unter 5.000 m<sup>2</sup> großen Grundstücken, auf maximal 150 m<sup>2</sup> begrenzt.

Tankstellen sind ebenfalls als Ausnahme zulässig. Voraussetzung ist, dass diese lediglich eigenbetrieblichen Zwecken dienen. Der Ausschluss der durch die Allgemeinheit nutzbaren Tankstellen, begründet sich aus der abgeschiedenen Ortsrandlage ohne Durchgangsverkehr und dem Ziel unnötige Verkehre zu vermeiden.

Ähnliches gilt für Anlagen für kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke. Diese sind ebenfalls nur als untergeordnete Nutzung von Betrieben zulässig, um gebietsfremde Verkehre zu vermeiden und ein Blockieren wertvoller Gewerbeflächen zu verhindern.

Anlagen für kirchliche Zwecke und Versammlungsstätten sind aus denselben Gründen ausgeschlossen.

Weiterhin sind selbständige Lagerplätze, Anlagen der Altkraftfahrzeug-, Schrott- und Altmaterialverwertung sowie zur Lagerung und zum Umschlag von Schüttgütern ausgeschlossen. Dieser Ausschluss erfolgt aufgrund des Planungsziels, ein städtebaulich hochwertiges Gewerbegebiet mit hohem Arbeitsplatzbesatz zu gewährleisten und ebenfalls ein Blockieren wertvoller Gewerbeflächen zu verhindern.

Im Hinblick auf die geplante Ansiedlung hochwertiger Gewerbebetriebe und zur Vermeidung eines Trading-Down-Effekts sind zudem Vergnügungs- und Spielstätten, Bordelle und bordellartige Betriebe, Sexshops, Wettbüros und Wettannahmestellen unzulässig. Ein Ausschluss der Vergnügungsstätten ist zulässig, da die Stadt Griesheim für diese Nutzungen andere Standorte bereithält.

Das Plangebiet befindet sich in einem Lärmschutzbereich, der gemäß § 4 Abs. 2 Satz 1 des Fluglärmsgesetzes (FluLärm) durch die Verordnung über die Festsetzung des Lärmschutzbereichs für den Verkehrsflughafen Frankfurt Main vom 30.09.2011 (GVBI 2011, 438) festgesetzt wurde. Nach § 5 des Fluglärmsgesetzes dürfen den Lärmschutzbereichen (Tag und nachts) keine Krankenhäuser, Altenheime, Erholungsheime und ähnliche in gleichem Maße schutzbedürftige Einrichtungen errichtet werden. Darüber hinaus sind in den Lärmschutzbereichen Tag keine Schulen, Kindergärten ähnliche in gleichem Maße schutzbedürftige Einrichtungen errichtet werden.

Diese gesetzlichen Vorgaben werden im Form einschränkender Nutzungszulässigkeiten festgesetzt.

#### **Rechtliche Festsetzungen:**

##### Gewerbegebiete (§ 8 BauNVO)

Zulässig sind:

##### Gewerbegebiete (§ 8 BauNVO)

Zulässig sind:

- Gewerbebetriebe aller Art einschließlich Anlagen zur Erzeugung von Strom oder Wärme aus solarer Strahlungsenergie oder Windenergie, **soweit sie nicht nachfolgend ausgeschlossen oder nur ausnahmsweise zulässig sind,**
- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude,
- Anlagen für sportliche Zwecke.

Nicht zulässig sind:

- **Lagerplätze und Lagerhäuser**
- **Anlagen der Altkraftfahrzeug-, Schrott- und Altmaterialverwertung**
- **Anlagen zur Lagerung und Umschlag von Schüttgütern**
- Tankstellen für die allgemeine Versorgung,
- Anlagen für kirchliche Zwecke,
- Versammlungsstätten,
- Vergnügungs- und Spielstätten, Bordelle und bordellartige Betriebe, Sexshops, Wettbüros und Wettannahmestellen.

Nach § 5 des Gesetzes gegen Fluglärm (FluLärmG) sind zudem nicht zulässig:

In den Lärmschutzbereichen Tag und Nacht:

- Krankenhäuser, Altenheime, Erholungsheime und ähnliche in gleichem Maße schutzbedürftige Einrichtungen

Im Lärmschutzbereich Tag:

- Schulen, Kindergärten und ähnliche in gleichem Maße schutzbedürftige Einrichtungen

Ausnahmsweise können zugelassen werden:

- Lagerplätze und Lagerhäuser, die einem örtlichen Gewerbebetrieb zugehörig sind,
- Einzelhandelsbetriebe, die als Verkaufsstätten für die Eigenproduktion eines im Plangebiet ansässigen Gewerbebetriebs als untergeordnete Nebenbetriebe zugelassen werden. Diese Verkaufsstätten müssen in einem unmittelbaren räumlichen und funktionalen Zusammenhang mit dem jeweiligen Gewerbebetrieb stehen. Die Verkaufsstätte muss dem eigentlichen Betrieb räumlich angegliedert und als dessen Bestandteil erkennbar sein. Die Verkaufsfläche muss der Betriebsfläche des Gewerbebetriebs untergeordnet sein. Die Verkaufsfläche darf maximal 200 m<sup>2</sup> betragen.
- Nicht großflächige Einzelhandelsbetriebe, die als Fachhandel mit Baumarkt-sortimenten dem Bauhaupt- und Nebengewerbe zugeordnet sind.
- gemäß § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO maximal eine betriebszugeordnete Wohnung je Gewerbebetrieb, wobei eine Wohnfläche von maximal 200 m<sup>2</sup> je Gewerbebetrieb nicht überschritten werden darf. Bei Grundstücksgrößen bis zu 5.000 m<sup>2</sup> ist nur eine Wohnung je Gewerbebetrieb mit einer Wohnfläche von maximal 150 m<sup>2</sup> zulässig,
- Anlagen für kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke sowie Tankstellen, wenn sie zur Versorgung des Betriebes dienen.

### **Nachrichtliche Übernahmen:**

Darstellung der Lärmschutzbereiche

### **6.3.2 Grundflächenzahl, Geschossflächenzahl, Zahl der Vollgeschosse (§§ 16, 19 und 20 BauNVO)**

Die Bestandsbebauung südlich der Zusestraße ist geprägt durch eine kleinteilige Bebauung mit überwiegend II Vollgeschossen, aber auch durch eine IV-geschossige Bebauung. Nördlich der Zusestraße befindet sich ein großer Hallenbau eines Großhandels, der I bis II Geschosse aufnimmt. Im Hinblick auf das Ziel auch moderne Büro- und Verwaltungsgebäude anzusiedeln,

ist eine IV-geschossige Bebauung zuzüglich eines Staffelgeschosses als Nicht-Vollgeschoss festgesetzt.

Bezüglich der Grundflächenzahl orientieren sich die Festsetzung an den Vorgaben des alten Bebauungsplans. Die GRZ beträgt 0,6, die GRZ (2) im Sinne des § 19 Abs. 4 Satz 3 beträgt wie im bestehenden Bebauungsplan 0,8. Mit der Begrenzung der GRZ (2) kann dem Ziel einer Mindestgrünfläche für Grundstücke Rechnung getragen werden.

Bezüglich der GFZ wird eine Obergrenze von 2,0 festgesetzt. Gegenüber den Festsetzungen des derzeitigen Bebauungsplanes erfolgt eine Erhöhung um 0,2, sodass Ansiedlungen von mehrgeschossigen Gebäuden, z.B. Büro- und Laborgebäude, begünstigt werden. Bei einer IV-geschossigen Bebauung können somit 50% der Grundstücksfläche mit Hauptanlagen überbaut werden.

Der Bebauungsplan sieht vor, Stellplätze in Gebäuden nicht auf die GRZ anzurechnen. Hierdurch wird ein Anreiz geschaffen, auf großflächige, die Freiflächengestaltung beeinträchtigende, Stellplatzflächen, zu verzichten.

Im Hinblick auf die Fragestellung der Auswirkungen auf die bebauten Grundstücke ist festzustellen, dass der Bebauungsplan im Vergleich zu dem rechtsgültigen Bebauungsplan eine höhere Geschossflächenzahl ermöglicht. Gleiches gilt für das, derzeit im Bebauungsplanes Nr. 109 „Im Rübgrund IV a“ liegende, Plangebiet GE 7.

#### **Rechtliche Festsetzungen:**

Die Grundflächenzahl (GRZ), die Grundflächenzahl (GRZ 2) im Sinne des § 19 Absatz 4 Satz 3 BauNVO, die Geschossflächenzahl und die Zahl der Vollgeschosse werden jeweils als Höchstgrenze festgesetzt. (s. Nutzungsschablone)

Plangebiete GE1- GE7:

Geschosszahl =IV

GRZ = 0,6

GRZ (2) = 0,8, keine Überschreitung

GFZ = 2,0

Unberücksichtigt bei der Berechnung der Grundflächenzahl bleiben Nebenanlagen, die der Versorgung der Gewerbeflächen mit Elektrizität, Gas, Wasser und Wärme sowie zur Ableitung von Abwasser dienen.

Unberücksichtigt bei der Berechnung der Geschossflächenzahl bleiben Stellplätze, die ebenerdig innerhalb des Gebäudes, z.B. in der EG-Zone, angeordnet werden.

### **6.3.3 Höhe der baulichen Anlagen (§§ 16 und 18 BauNVO)**

Die zulässige Höhe der baulichen Anlagen ist durch eine maximale Gebäudehöhe in Bezug auf die angrenzende Verkehrsfläche festgesetzt.

Die angenommene Geschosshöhe (für ein Bürogeschoss) beträgt 3,50 m, sodass sich bei IV-Vollgeschossen zuzüglich eines Staffelgeschosses eine Höhe von 17,50 m errechnet. Für einen Gebäudesockel werden zudem 0,50 m und für eine Attika oder den Aufbau eines flach geneigten Daches werden 1,00 m veranschlagt, sodass sich eine maximal zulässige Gesamthöhe von 19,00 m ermittelt.

Entlang der nördlichen Baugrenzen der einzelnen Plangebiete ist eine 10,00 m breite Zone GH 1 festgesetzt. Die Bebauung, die in diesen Bereich hineinragt, ist mit einem zurückspringenden Staffelgeschoss auszuführen. Der Rücksprung des Staffelgeschosses beträgt mind. 10,00 m von der nördlichen Gebäudegrenze. Ziel ist eine gestaffelte Ansicht zur offenen Landschaft.

In den südlichen Plangebietsbereichen ist die zulässige Gebäudehöhe um einen weiteren Meter auf maximal 20,00 m angehoben. Dies ermöglicht etwas größere Geschosshöhen, was insbesondere auch für Büronutzungen von Bedeutung sein kann und entspricht den zulässigen Gebäudehöhen des östlich der Schönebergasse liegenden Bereichs im Bebauungsplan Nr. 109, „Im Rübgrund IV a“.

Bezüglich möglicher technischer Aufbauten, wie Solar-, Photovoltaik-, und Lüftungs- und andere Haustechnikanlagen, ist zudem ein Überschreiten der festgesetzten Höhe um bis zu maximal 2,00 m zulässig.

Im Hinblick auf die Fragestellung auf die Auswirkungen auf die bebauten Grundstücke ist festzustellen, dass Bebauungsplan im Vergleich zu dem rechtsgültigen Bebauungsplan eine größere Höhe der baulichen Anlagen ermöglicht. Gleiches gilt für das, derzeit im Bebauungsplanes Nr. 109, „Im Rübgrund IV a“ liegende, Plangebiet GE 7.

#### **Rechtliche Festsetzungen:**

##### Bezugspunkt

Der untere Bezugspunkt zur Ermittlung der Höhe der baulichen Anlagen ist der Schnittpunkt der Fassadenaußenkante mit der Oberkante der öffentlichen Straßenverkehrsfläche. Maßgebend ist jeweils der Bezugspunkt in lotrechter Projektion auf die Mittelachse der zugeordneten Gebäudefassade.

Vor Beginn der Hochbauplanung sind die Ausbauhöhen der künftigen Verkehrsfläche, bei bestehenden Baugebieten die Bestandshöhen der Verkehrsflächen, in Bezug auf das betroffene Grundstück bei der Stadt Griesheim abzufragen.

#### Gebäudehöhe

Die Höhenfestsetzungen sind aus dem Planeintrag zu entnehmen. Die Gebäudehöhe ist in Form einer maximalen Höchstgrenze vorgegeben. Die Gebäudehöhe wird wie folgt gemessen:  
Bei geneigten Dächern:

Bezugspunkt bis Schnittpunkt mit der Oberkante Dachhaut am Hochpunkt des Daches.

Bei Flachdächern:

Bezugspunkt bis Schnittpunkt mit der Oberkante Attika.

Gebäude, die in die Zone GH 1 eingreifen, sind mit einem Staffelgeschoss auszubilden. Der Rücksprung des Staffelgeschosses beträgt mind. 10,00 m von der nördlichsten Gebäudegrenze des zugehörigen Gebäudes.

Darüber hinaus sind Dachaufbauten für Solar-, Photovoltaik- Lüftungs- und andere Haustechnikanlagen bis zu einer maximalen Höhe von 2,00 m über der Oberkante Dachhaut zulässig.

(weiterhin s. auch erläuternde Darstellungen zu den Höhenfestsetzungen Pkt. E)

#### Nachweis der Höheneinmessung

Den Bauantrags- oder Bauanzeigeunterlagen sind zum Nachweis jeweils Geländeschnitte des vorhandenen und geplanten Geländes mit Angaben zu den Höhen in Metern über Normalnull beizufügen.

### **6.3.4 Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen, Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)**

Um bauliche Flexibilität zu ermöglichen, sind große zusammenhängende Baufenster mit einer Baugrenze, entlang der nicht zwingend gebaut werden muss, festgesetzt. Im Grundsatz ergibt sich damit eine offene Bauweise. Da die in der BauNVO definierte offene Bauweise nach § 22 Abs. 2 jedoch auf Baukörperlängen von maximal 50 m beschränkt bleibt, jedoch auch längere

Baukörper zugelassen werden sollen, wird die Festlegung einer abweichenden Bauweise nach Abs. 4 notwendig.

Zur Entwicklung breiter Grünräume innerhalb des Plangebietes und damit die Erzeugung von Ventilationsachsen sind zu den öffentlichen Verkehrsflächen, den Grünflächen oder Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern jeweils 5,00 m Abstand bei geringeren Grundstückstiefen, bei ausreichenden Grundstückstiefen 7,00 m Abstand einzuhalten. Diese Vorgartenzone, die ausschließlich durch Zufahrten überbaut werden darf und vollständig entsprechend der Musterpflanzung (folgt im weiteren Verfahren) zu bepflanzen und dauerhaft zu unterhalten ist, ist im Planeinschrieb definiert.

### **Rechtliche Festsetzungen:**

#### Überbaubare Grundstücksfläche

Die überbaubaren Flächen des Plangebietes sind durch Baugrenzen definiert.

#### Bauweise

Innerhalb des Plangebietes ist eine abweichende Bauweise gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO zulässig. Die Bauweise entspricht der offenen Bauweise, jedoch mit der Maßgabe, dass die Baukörperlängen ein Maß von 50 m überschreiten dürfen.

### **6.3.5 Mindestgröße der Grundstücke (§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB)**

In der Bebauungsplanneufassung wird die Mindestgröße der Grundstücke auf 1.000 m<sup>2</sup> festgelegt. Hierdurch kann eine kleinteilige Zergliederung des Gewerbegebietes, z.B. bei nachträglichen Grundstücksteilungen für Betriebswohnungen, vermieden werden.

### **Rechtliche Festsetzungen:**

#### Grundstücksgröße

Die Mindestgröße der Baugrundstücke beträgt 1.000 m<sup>2</sup>.

### **6.3.6 Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs.1 Nr. 4 und 22 BauGB)**

Oberirdische Garagen, Tiefgaragen, oberirdische Stellplätze und Carports sind aus Gründen der städtebaulichen Ordnung nur in den überbaubaren Flächen zulässig. Tiefgaragenzufahrten sind auch außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig. Mit diesen

Festsetzungen soll ein flächensparendes Bauen und eine ausreichende Durchgrünung der Grundstücksflächen im Plangebiet erreicht werden.

### **Rechtliche Festsetzungen:**

#### Garagen (§ 12 BauNVO)

Oberirdische Garagen, Carports, Tiefgaragen und oberirdische Stellplätze sind nur in den überbaubaren Flächen zulässig.

#### Nebenanlagen (§ 14 BauNVO)

Nebenanlagen sind nur in den überbaubaren Flächen zulässig. Ausnahmsweise sind Transformatorstationen und Nebenanlagen nach § 14 BauNVO, die der Versorgung mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser dienen und nach § 63 HBO baugenehmigungsfrei sind, auch außerhalb der bebaubaren Grundstücksfläche zulässig.

### **6.3.7 Besondere Vorschriften über die Gestaltung baulicher Anlagen, Stellplätze und Grundstücksfreiflächen (§ 9 Abs. 4 BauGB und § 91 HBO)**

Im Hinblick auf die Gestaltung der Dachlandschaft, der Fassaden und Werbeanlagen sowie der Einfriedungen sind in der Bebauungsplanneufassung verschiedene Gestaltungsregeln aufgenommen.

Zur Vermeidung eines unruhigen Landschaftsbildes soll die vorhandene Dachlandschaft entsprechend dem Bestand mit Flachdächern oder flachgeneigten Dächern weiterentwickelt werden. Umweltschädigende Materialien sind hierbei ausgeschlossen. Technische Aufbauten, mit Ausnahme von Solarpaneels, sollen gestalterisch nicht in den Vordergrund treten und daher mindestens um 2,00 m von der Fassadenußenkante zurückspringen.

Bezüglich der Fassaden sind Maßnahmen zu deren Gliederung und Farbgestaltung festgesetzt. Ziel ist es hierbei einerseits eine monotone Fassadengestaltung zu vermeiden, andererseits störende Wirkungen durch eine grelle Farbgestaltung und verspiegelte Fassaden auf das bauliche Umfeld zu vermeiden.

Die Regelungen zu den Einfriedungen dienen einem städtebaulich einheitlichen Erscheinungsbild und regeln die Gestaltung der Grundstücksfreiflächen. Es soll sichergestellt werden, dass die Einfriedungen einen Beitrag zur Vernetzung der Grünstrukturen leisten und keine Barrieren darstellen. Die Höhenbeschränkung der Einfriedungen erhält ein Mindestmaß an Offenheit im Gebiet und fördert damit die Sicherheit bei gleichzeitigem Schutz der

Gewerbegrundstücke. Durch die Bodenfreiheit bilden die Einfriedungen keine Barrieren für Kleintiere.

Im bisherigen rechtskräftigen Bebauungsplan ist geregelt, dass Werbeanlagen in Form von Leuchtreklamen mit wechselndem oder beweglichem Licht unzulässig sind. Im Hinblick auf eine gewünschte hochwertige und harmonische Gestaltung des Baugebietes sind umfassendere Regelungen zur Gestaltung von Werbeanlagen getroffen.

Mit der Festsetzung für Aufschüttungen und Geländeangleichungen wird erreicht, dass der notwendige Niveaueausgleich zwischen den festgesetzte Geländeoberfläche des Baugrundstücks und den angrenzenden Grundstücken, Verkehrsflächen landschaftsangepasst und mit der geringstmöglicher technische Überprägung erfolgt.

### **Bauordnungsrechtliche Festsetzungen:**

#### Besondere Vorschriften über die Gestaltung baulicher Anlagen

#### (§ 9 Abs. 4 BauGB und § 91 HBO)

#### 1. Gestaltung der baulichen Anlagen

##### Dachform

Bei Hauptbaukörpern sind nur Flachdächer und flach geneigte Dächer mit einer Dachneigung unter 10° zulässig.

##### Dacheindeckungen

Dachdeckungen aus Zink, Blei, Kupfer und anderen Materialien, bei denen durch Auswaschungen Schadstoffe in den Untergrund gelangen können, sind nicht zulässig.

##### Technische Aufbauten

Technische Aufbauten müssen, mit Ausnahme von Photovoltaikanlagen und Anlagen für die Solarthermie, mindestens 2,00 m hinter die Außenkante des Gebäudes zurücktreten. Geländer oberhalb der Attika des obersten zulässigen Geschosses sind unzulässig.

##### Fassaden

Die Fassaden von neu zu errichtenden Gebäuden innerhalb des Plangebietes sind mindestens alle 20,00 m deutlich vertikal zu gliedern, z. B. durch Vor- und Rücksprünge, Öffnungen, Glasbänder, Farbgestaltung etc.

Die Farbgestaltung der Fassaden ist in zurückhaltender Form zu wählen und darf keine störende Wirkung erzeugen. Grelle, sehr auffällige Farben sind nicht zulässig. Ebenso unzulässig sind vollverspiegelte Fassaden, sofern von ihnen durch die Lage oder Höhe eine störende städtebauliche Wirkung ausgeht. Von dieser Festsetzung ausgenommen sind untergeordnete Fassadenteile. Die technisch oder betrieblich notwendigen Dachaufbauten sind in einer hellen Farbe herzustellen, ausgenommen hiervon sind technisch bedingt Solaranlagen.

## 2. Einfriedungen - Zaunanlagen

Einfriedungen einschließlich deren Begrünung sind nur in einer maximalen Höhe bis zu 2,00 m zulässig. Zulässig sind Hecken und Metallzäune. Metallzäune sind ab einer Länge von 10,00 m mit Sträuchern, Kletter-, Rank- oder Schlingpflanzen zu begrünen. Eine Begrünung mit gebietsfremden Nadelgehölzen und invasiven Arten ist nicht zulässig.

Die Durchlässigkeit für Kleintiere von Einfriedungen ist bei der Herstellung durch eine Bodenfreiheit von 10 cm zu gewährleisten.

Bei zum öffentlichen Straßenraum hin orientierten Grundstücksseiten sind zwischen Baugrenze und Straßenbegrenzungslinie keine Einfriedungen zulässig.

## 3. Werbeanlagen

Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung und im engen räumlichen Zusammenhang mit dem Betrieb zulässig. Werbeanlagen, die nicht mehr ihrer Zweckbestimmung dienen, sind einschließlich aller Befestigungsteile innerhalb eines Zeitraums von 3 Monaten zu entfernen. Die tragenden Gebäudeteile sind in den ursprünglichen Zustand zu versetzen.

Dauerhafte Werbeanlagen sind nur an der Gebäudefassade zulässig. Unzulässig sind insbesondere Werbepylone und andere selbständige Werbeträger.

Werbeanlagen müssen sich in der Gestaltung dem Bauwerk unterordnen und dürfen gestalterische Fassadenelemente wie Erker, Gesimse, Stuckdekor, Fenster- und Türöffnungen nicht verdecken, überschneiden oder in ihrer Wirkung beeinträchtigen. Insbesondere dürfen Werbeanlagen nicht oberhalb von der Dachattika oder der Traufe angeordnet werden.

Die maximale Höhe der Einzelwerbeanlage beträgt 1,20 m, die maximale Länge 5,00 m. Werbeanlagen umfassen neben der Werbebotschaft auch den Rahmen bzw. die Tragschürze

und die Unterkonstruktion. Mehrere Werbeanlagen an einem Gebäude sind hinsichtlich Art, Größe, Gestaltung (Material- und Farbwahl), Anbringung und Beleuchtung aufeinander abzustimmen.

Auf den Dachflächen sind Anlagen für die Außenwerbung nicht zulässig.

Allgemein unzulässig sind Werbeanlagen mit Oberflächen in Leucht-, Reflex- und Signalfarben sowie Werbeanlagen mit wechselndem oder bewegtem Licht.

Bestehende Werbeanlagen genießen Bestandsschutz. Die Festsetzungen sind auf bestehende Werbeanlagen anzuwenden, wenn durch das Wiederanbringen von genehmigten abgebauten Anlagen, Instandsetzungen oder Modernisierungsmaßnahmen das Erscheinungsbild (Größe, Farbe, Beleuchtung) verändert wird.

#### 4. Geländeangleichungen und Geländeanpassungen

Die festgesetzte Geländeoberfläche des Baugrundstücks ist auf das Niveau der angrenzenden Grundstücke und Verkehrsflächen innerhalb und außerhalb des Geltungsbereiches (umliegendes Gelände) in dem hierfür erforderlichen Maß herzustellen.

Stützmauern in den Freianlagen sind nur zulässig, wenn sie zur Abfangung des Geländes von Keller- und Tiefgaragen, Zugängen und Zufahrten oder als randliche Einfassung von Keller- und Tiefgaragendecken dienen.

### **6.4 Ver- und Entsorgung / Regelung des Wasserabflusses / Energie / Grundwasser (§ 9 Abs.1 Nr. 12, Nr. 14 und 23b sowie Abs. 5 Nr. 1 BauGB)**

#### **6.4.1 Energieversorgung**

Auf Grundlage der Energieeinsparverordnung müssen bei der Errichtung und Sanierung von Gebäuden bereits heute hohe Anforderungen bezüglich des sparsamen Umgangs mit Energie eingehalten werden. Anlässlich der Klimadiskussion und Diskussion über die Versorgungssicherheit wurden aktuell neue Gesetzgebungen erlassen, die den Einsatz regenerativer Energiequellen fördern sollen.

Neben Wärmepumpen kommen derzeit insbesondere Photovoltaikanlagen und solarthermische Anlagen in Betracht. Hierzu werden Festsetzungen für Anlagen für Solarenergiegewinnung getroffen.

Bezüglich der Errichtung von E-Ladesäulen gilt, dass nach dem Gebäude-Elektromobilitätsinfrastruktur-Gesetz (GEIG) Eigentümer von Großunternehmen zur Errichtung von E-Ladestationen verpflichtet werden.

#### **Rechtliche Festsetzungen:**

Bauliche und sonstige technische Maßnahmen für die Erzeugung, Nutzung oder Speicherung von Strom, Wärme oder Kälte aus erneuerbaren Energien

(§ 9 Abs. 1 Nr. 23b BauGB)

#### Anlagen für Solarenergiegewinnung

Dächer von Gebäuden und überdachten Stellplatzanlagen sind mindestens zu 30 % mit Anlagen für Solarenergiegewinnung auszustatten. Bei mehreren Gebäuden und überdachten Stellplatzanlagen auf einem Grundstück bezieht sich die Prozentualangabe auf die Summe aller Dächer.

#### **Hinweise und Empfehlungen:**

##### Elektromobilität

Bezüglich der Errichtung von E-Ladesäulen wird auf § 7 des Gebäude-Elektromobilitäts-Infrastruktur-Gesetzes (GEIG) hingewiesen.

### **6.4.2 Wasserversorgung**

In Anlehnung an die Arbeitshilfe zur Berücksichtigung von wasserwirtschaftlichen Belangen in der Bauleitplanung vom Hessischen Ministerium für Umwelt, Klimaschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz vom Juli 2014 wird die Wasserversorgung im Bebauungsplan wie folgt behandelt.

#### Bedarfsermittlung

Im Plangebiet entsteht kein zusätzlicher Wasserbedarf für die geplanten Gewerbeflächen, da diese Bedarfsermittlung bereits durch den rechtskräftigen, bisher auf diesen Flächen geltenden, Bebauungsplan ermittelt und in die künftigen Bedarfe eingerechnet wurde.

#### Deckungsnachweis

Die Versorgung des Plangebietes mit Trinkwasser erfolgt durch Anschluss an das bestehende Versorgungsnetz und einen Ausbau der Versorgungsinfrastruktur innerhalb des Plangebietes entsprechend der Anforderungen aus den geplanten gewerblichen Nutzungen.

Zum gegenwärtigen Zeitpunkt ist davon auszugehen, dass der gesamte Wasserbedarf im Plangebiet gedeckt und die ausreichende Löschwasserversorgung auf der Grundlage des bestehenden Wasserlieferungsvertrages aus dem Jahr 2014 zwischen der Hessenwasser GmbH & Co KG und der Stadt Griesheim sichergestellt werden kann. Danach wird die Stadt Griesheim jährlich vertraglich zugesichert mit einer Liefermenge von 1,6 Mill cbm Wasser versorgt, die Stadt hat sich verpflichtet, eine Mindestmenge von 1,2 Mill cbm Wasser abzunehmen. Innerhalb der letzten 5 Jahre sind nachweislich der Bezugskostenrechnung von Hessenwasser seitens der Stadt Griesheim jeweils nur die vertraglich verpflichteten Mindestabnahmemengen verbraucht worden, so dass für das geplante Gewerbegebiet von einer mehr als ausreichenden Wasserversorgungsmenge ausgegangen werden kann.

#### Technische Anlagen

Die technischen Anlagen zur Wasserversorgung (Leitungen und Hausanschlüsse) werden innerhalb des Plangebietes mit dem erforderlichen Leitungsquerschnitt neu verlegt. Die Einzelheiten werden im Rahmen der weiteren Erschließungsplanung festgelegt.

#### **6.4.3 Entwässerung**

Nach § 37 (4) Hessisches Wassergesetz (HWG) soll Abwasser, insbesondere Niederschlagswasser, von der Person, bei der es anfällt, verwertet werden, soweit wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange diesem nicht entgegenstehen.

Aus den Ergebnissen der Baugrunduntersuchungen geht hervor, dass die im Plangebiet vorhandenen hydrogeologischen Bodenverhältnisse günstig für die Versickerung von Niederschlagswasser sind. Dementsprechend ist das anfallende, versickerungsfähige Niederschlagswasser durch Errichtung von Retentionsmaßnahmen auf den Baugrundstücken zurückzuhalten und zu nutzen und zu versickern. Neben offenen Versickerungsmulden bieten sich beispielweise auch unterirdische Rigolen-Versickerungen an.

Die offenen Mulden/Rinnen und Rigolen haben positive Effekte auf den Naturhaushalt. Sie sorgen für ein ausgeglicheneres Innenklima im Gewerbegebiet. Die Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers hat positive Effekte auf den Wasserhaushalt.

Als Planansatz wird verfolgt das anfallende Niederschlagswasser von Straßen, Wegen und Plätzen des Plangebietes zu sammeln und in die Versickerungsflächen der Grünflächen entlang der nördlichen Geltungsbereichsgrenze einzuleiten. Ausgenommen hiervon ist die Planstraße C im Abschnitt der bestehenden Schöneweibergasse und die Planstraße A im

schon bebauten Abschnitt der Zusestraße. Das Niederschlagswasser dieser Flächen ist in die vor Ort bestehende öffentliche Kanalisation abzuleiten.

Bei der Anlage von Becken soll die Topographie berücksichtigt werden, sodass nach Möglichkeit die Erdarbeiten im Massenausgleich erfolgen können. Die Becken sollen naturnah gestaltet und zur besseren Vorreinigungswirkung dauerhaft begrünt werden.

Eine weitere Möglichkeit besteht durch den Einbau unterirdischer Rigolen. Seitens der BGS Wasserwirtschaft GmbH liegt hierzu eine Untersuchung mit hydraulischer Berechnung vor (vgl. hierzu Anlage 2).

### **Rechtliche Festsetzungen:**

Flächen für Abwasserbeseitigung, einschließlich der Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser

(§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)

#### Rückhaltung von Niederschlagswasser

Das auf den Grundstücken anfallende Niederschlagswasser ist durch Retentionsmaßnahmen (bspw. durch Errichtung einer integrierten Retentionsschicht innerhalb der Dachbegrünung, Zisternen, Retentionsmulden sowie Anlagen zur Versickerung) auf dem Baugrundstück zurückzuhalten, zu nutzen und zu versickern sofern wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange dem nicht entgegenstehen.

Auf öffentlichen Straßen anfallendes Niederschlagswasser ist in den Grünflächen für die Versickerung von Niederschlagswasser mit Zweckbestimmung: Versickerungsflächen (RV) zu leiten und dort zu versickern sofern wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange dem nicht entgegenstehen. Ausgenommen hiervon ist die Planstraße C im Abschnitt der bestehenden Schöneweibergasse und die Planstraße A im schon bebauten Abschnitt der Zusestraße. Das Niederschlagswasser dieser Flächen ist in die vor Ort bestehende öffentliche Kanalisation abzuleiten.

#### **6.4.4 Grundwasser**

Nach der Untersuchung von BGS Umwelt GmbH zu den Auswirkungen des Vorhabens auf die Grundwasserneubildung führt die Bebauung (s. Anlage 6) zu einer Erhöhung der Grundwasserneubildung (82.830 anstatt 42.280 m<sup>3</sup>/a).

Zu den Grundwasserständen wird folgendes ausgeführt:

*Unmittelbar westlich des Bebauungsgebietes in wenigstens etwa 100 m Abstand befindet sich*

die Brunnengalerie Nord des Beregnungs- und Bodenverbandes (BBV) Griesheim. Zusammen mit der Brunnengalerie Süd nahe des Rallbruches von Wolfskehlen dürfen gemäß wasserrechtlicher Erlaubnis vom 17.05.2011 insgesamt 1,78 Mio. m<sup>3</sup>/a (7-jähriges gleitendes Mittel) zu Zwecken der landwirtschaftlichen Beregnung entnommen werden.....

Bemessungsgrundwasserstände für Bauwerksabdichtungen in Griesheim wurden in BGS (2004) ermittelt.

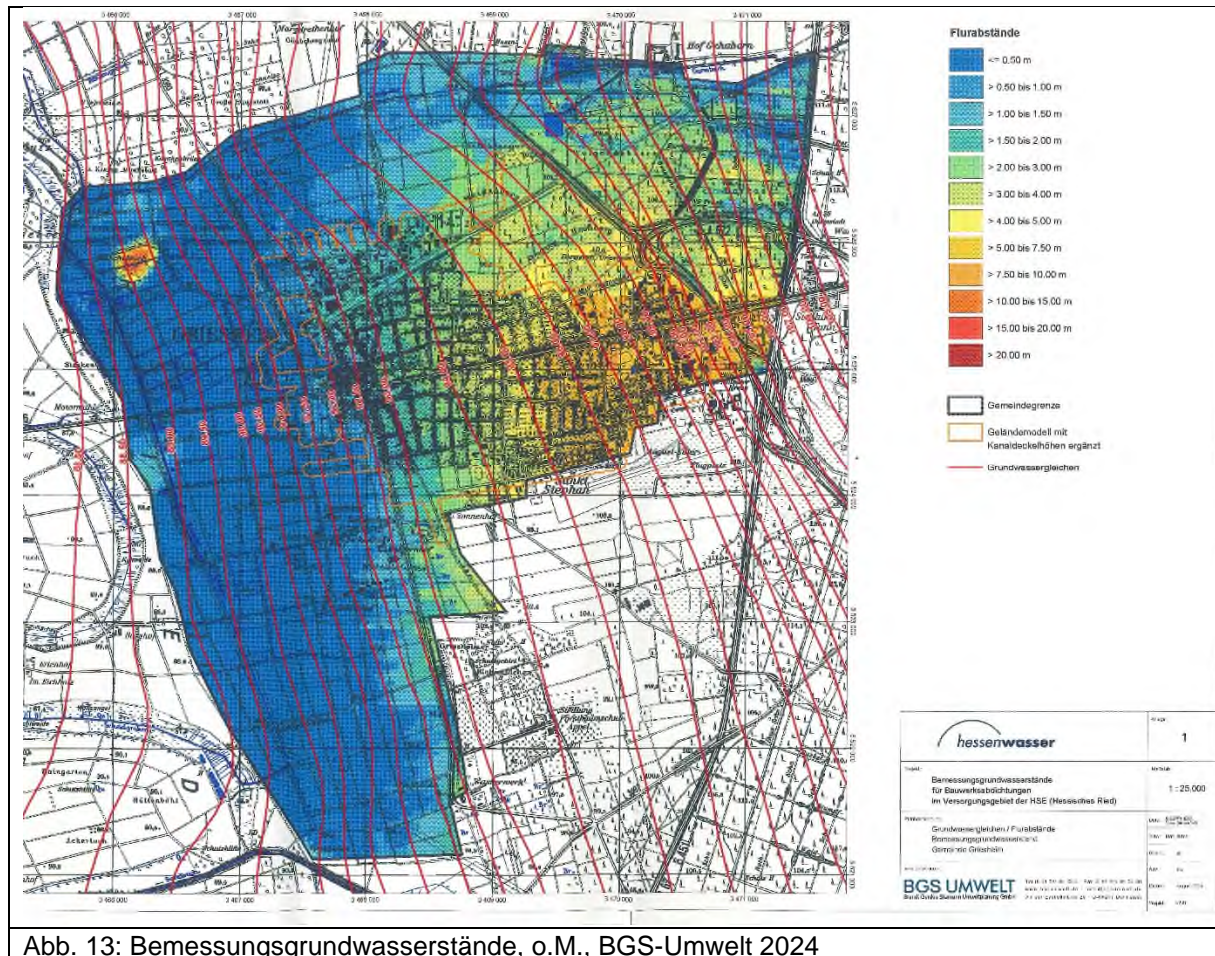


Abb. 13: Bemessungsgrundwasserstände, o.M., BGS-Umwelt 2024

Die Grundwasserstände berücksichtigen den Fall einer Einstellung der Grundwasserförderung, hohe Gewässerwasserspiegel sowie klimatisch nasse Verhältnisse. Im Planungsraum ergeben sich hierdurch Grundwasserflurabstände von 0,5 bis 1,5 m u GOK. Nach den Empfehlungen des Gutachtens sollten diese Bemessungsgrundwasserstände bei Neubauten berücksichtigt werden. Hierbei ist jedoch auch zu berücksichtigen, dass die Bemessungsgrundwasserstände derzeit eine nur niedrige Eintrittswahrscheinlichkeit besitzen, im Zweifelsfall ist eine auf den Einzelfall bezogene Gefährdungsabschätzung vorzunehmen. Die Bemessungsgrundwasserstände für Bauwerksabdichtungen liegen deutlich über den Bemessungsgrundwasserständen zur Planung von Versickerungsanlagen./

## Schutz des Grundwassers

Eine qualitative oder quantitative Beeinträchtigung des Grundwassers durch die im Rahmen der Bauleitplanung geplanten Maßnahmen ist nicht zu erwarten. Sollte im Zuge von Baumaßnahmen und einer Bebauung der Grundstücke im Geltungsbereich des Bebauungsplanes während der Baugrubenherstellung Grundwasser aufgeschlossen und dessen Ableitung erforderlich werden, ist dies unverzüglich beim Kreisausschuss des Landkreises Darmstadt-Dieburg, Untere Wasserbehörde, anzuzeigen.

## **Rechtliche Festsetzungen**

### Grundwasser

Unmittelbar westlich des Bebauungsgebietes in wenigstens etwa 100 m Abstand befindet sich die Brunnengalerie Nord des Beregnungs- und Bodenverbandes (BBV) Griesheim. Im gekennzeichneten Bereich können sich bei Einstellung der Grundwasserförderung Grundwasserflurabstände von 0,50 bis 1,50 m u GOK einstellen. Je nach Bauweise können Maßnahmen gegen drückendes Wasser sinnvoll sein. Im Zweifelsfall ist eine auf den Einzelfall bezogene Gefährdungsabschätzung vorzunehmen.

## **6.5 Grünordnung und Landschaft**

### **6.5.1 Öffentliche Grünfläche**

**(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)**

#### **Fläche RE / A 1 „Grünstreifen Randeingrünung“**

Der im Norden angeordnete, 20 m breite, „Grünstreifen Randeingrünung“ dient der landschaftsgerechten Einbindung der geplanten Bebauung sowie dem naturschutzrechtlichen Ausgleich der zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft. Er ermöglicht die Bewirtschaftung des Niederschlagswassers aus dem Straßenraum. Die notwendigen Einrichtungen wie Gräben, Mulden, Retentionsflächen und Feuchtbiotope werden als naturnahe Elemente in den Grünstreifen integriert.

#### **Rechtliche Festsetzungen:**

##### Fläche RE / A 1 „Grünstreifen Randeingrünung“

Der „Grünstreifen Randeingrünung“ ist als Übergang zu den nördlich gelegenen landwirtschaftlich genutzten Gebieten zu gestalten. Er bindet im Norden das Gewerbegebiete in die Umgebung ein und ist als magere Wiesenfläche anzulegen und mit Einzelbäumen und Gehölzgruppen zu gliedern und zu gestalten. Er begleitet den in Ost- Westrichtung an das Gebiet anschließenden landwirtschaftlichen Weg und dient der Bewirtschaftung des Niederschlagswassers.

Innerhalb der öffentlichen Grünfläche „Grünstreifen Randeingrünung“ sind gemäß Planeintrag zulässig: Anlagen zur Bewirtschaftung von Niederschlagswasser wie offene Gräben, Rigolen, Retention- oder Versickerungsmulden.

Nicht zulässig sind: temporäre Inanspruchnahmen, wie z.B. Baustelleneinrichtungen und -lagerflächen.

Die Flächen sind naturnah anzusäen und zu bepflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Nach Norden, zum angrenzenden landwirtschaftlichen Weg ist eine Kenntlichmachung der Grenze durch Bepflanzung oder andere geeignete Maßnahmen (z.B. landschaftsangepasste Zäunung, Überfahrsperrern) zulässig. Zudem sind hier ergänzend Informationstafeln zum Feldvogelschutz aufzustellen.

Für die Ansaat und die Bepflanzung wird auf die Festsetzung (Verweis auf Regelung nach § 9 (1) 25 BauGB) verwiesen.

#### **Fläche RE / E 1 „Grünstreifen Randeingrünung“**

Der sich im Westen befindliche Grünstreifen soll als Randeingrünung erhalten werden. Rechtliche Festsetzungen siehe Erhaltungsmaßnahme E1.

#### **Fläche ST / A 2 „Grünzug Schafstriff“**

Der im Süden befindliche, 15,50 m breite, „Grünzug Schafstriff“ dient insgesamt der Grünversorgung des Gewerbegebietes Rübgrund V und angrenzender Gewerbeflächen sowie dem naturschutzrechtlichen Ausgleich der zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft. Der als durchgehende grüne Achse gestaltete Grünzug mit Binnendünencharakter besitzt zudem weitere Funktionen, die dem Gebiet und dem Gesamttraum zuzuordnen sind. Dazu zählt die Funktion des Grünzuges als Erholungsraum für die Beschäftigten des Gewerbegebietes sowie die Aufnahme der ost-west gerichteten Fuß- und Radwegeverbindung durch die Gewerbeflächen.

Eine weitere Funktion erfüllt der Grünzug als lokale Durchlüftungssachse mit Wirkung auf die bebaute Umgebung sowie als lokale Biotopverbundstruktur zwischen den Agrarflächen westlich und östlich der Gewerbeflächen. Arten der mageren Standorte nutzen diesen Korridor mit Sandtrockenrasenansaat als Verbundstruktur. Der gesamte Grünzug wird durch einen nicht versiegelten, vorzugsweise in wassergebundener Bauweise hergestellten Fuß- und Radweg in Ost-West-Richtung erschlossen.

### **Rechtliche Festsetzungen:**

#### Fläche ST / A 2 „Grünzug Schafstrift“

Der „Grünzug Schafstrift“ bildet parallel zum bestehenden Siedlungsrand in Ost- Westrichtung verlaufend eine Grünachse zwischen bestehender Gewerbebebauung im Süden und dem nördlich anschließenden Gewerbegebiet „Rübgrund V“. Er dient der Sicherung der tradierten Nutzung „Schafstrift“ sowie der siedlungsbezogenen Erholung.

Innerhalb der öffentlichen Grünfläche „Grünzug Schafstrift“ ist zulässig:

- Die Anlage eines wassergebundenen nicht versiegelten und bis zu 2,00 Meter breiten Fußweges, der auch der Unterhaltung der Grünfläche dienen kann.
- Die Verlegung unterirdischer Leitungen

Nicht zulässig sind:

- Temporäre Inanspruchnahmen, wie z.B. Baustelleneinrichtungen und -lagerflächen.

Die Flächen sind naturnah anzusäen und zu bepflanzen und dauerhaft zu unterhalten.

Für die Ansaat und die Bepflanzung wird auf die Festsetzung (> Verweis auf Regelung nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB) verwiesen. Der Weg ist mit Informationstafeln zum Feldvogelschutz auszustatten.

#### **Fläche ST / E2 „Grünstreifen Randeingrünung“**

Der sich Südlich befindliche Grünstreifen soll als „Grünzug Schafstrift“ erhalten werden. Rechtliche Festsetzungen siehe Erhaltungsmaßnahme E2.

### **Verkehrsbegleitgrünflächen**

Die in den Wendeschleifen für Fahrzwecke nicht benötigten Flächen sind als Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Verkehrsbegleitgrün“ festgesetzt.

## **6.5.2 Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25a und 25b BauGB)**

### **Oberflächenbefestigung**

Regelungen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft dienen insgesamt dem Schutz und Erhalt der natürlichen Ressourcen und vermeiden deren Beeinträchtigung. Im Einzelnen wird durch die Festsetzungen von wasserdurchlässigen Bauweisen für befestigte Flächen der natürliche Wasserkreislauf gesichert und das Grundwasser gespeist.

## **Rechtliche Festsetzungen:**

### Oberflächenbefestigung

Befestigte, nicht überdachte Grundstücksfreiflächen, wie z.B. Zuwege und Nebenanlagen (z.B. Fahrradabstellplätze) sind in wasserdurchlässiger Bauweise auszuführen, soweit wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen. Dies gilt nicht, wenn das anfallende Niederschlagswasser in angrenzenden Grünflächen versickert wird.

## **Erhaltung von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen**

### **Gehölzbestände/Hecken (Fläche E 1)**

Durch die Flächen zum Erhalt der Gehölzbestände/Hecken (Fläche E 1) wird gewährleistet, dass die bestehenden Gewerbeflächen weiterhin von Gehölzen bzw. Bäumen eingegrünt werden. Die vorhandenen Gehölzstrukturen bieten entsprechenden Sichtschutz und schaffen darüber einen angepassten Übergang zur umgebenden Landschaft. Durch die Festsetzung kann der Lebensraum der jeweiligen, dort vorkommenden Fauna gesichert werden. Gehölzflächen haben außerdem positive Auswirkungen auf den Boden, den Wasserhaushalt und das Klima.

## **Rechtliche Festsetzungen:**

### Erhaltung von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

#### Gehölzbestände/Hecken (Fläche E 1)

Die in der Planzeichnung gekennzeichneten Gehölzbestände/Hecken (Fläche E 1) sind dauerhaft zu erhalten und während der Bauphase gem. RAS-LP4 („Schutz von Bäumen, Vegetationsbeständen und Tieren“ Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen 1999) wirksam vor Beschädigung zu schützen. Abgegangene Bäume/Baumbestände sind zu ersetzen, es werden die Gehölze der Pflanzlisten P 1 bis P 4 empfohlen. Entsprechend der randlichen Lage zur Feldflur sind bei Gehölznachpflanzungen in der Fläche E 1 gebietsheimische Gehölze zu verwenden. Es gelten die in der Gehölzauswahlliste angegebenen Qualitäten.

### **„Grünzug Schafstrift“ (Fläche E 2)**

Durch die Flächen zum Erhalt des westlichen Teils des Grünzuges Schafstrift (Fläche E 2) wird gewährleistet, dass der bestehende Teil des Grünzuges in seiner jetzigen Form erhalten bleibt. Er ist der westliche Beginn der öffentlichen Grünfläche „Grünzug Schafstrift“, die im Süden des Gewerbegebietes eine durchgängige Grünstruktur durch die Gewerbeflächen schafft. Durch die Festsetzung kann der Lebensraum der jeweiligen, dort sich angesiedelten

Fauna gesichert werden. Die Grünfläche hat außerdem positive Auswirkungen auf den Boden, den Wasserhaushalt und das Klima.

### **Rechtliche Festsetzungen:**

#### „Grünzug Schafstrift“ (Fläche E 2)

Der in der Planzeichnung gekennzeichnete westliche Teil des Grünzuges Schafstrift (Fläche E 2), der 2021 gestaltet und bepflanzt wurde, ist dauerhaft in seinem jetzigen Vegetationsbestand zu erhalten und während der Bauphase gem. RAS-LP4 („Schutz von Bäumen, Vegetationsbeständen und Tieren“, Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen 1999) wirksam vor Beschädigung zu schützen. Abgegangene Gehölze sind zu ersetzen, es werden die Gehölze der Pflanzlisten P 2 und P 4 empfohlen. Es gelten die in der Gehölzauswahlliste angegebenen Qualitäten.

### **Erhaltung von Einzelbäumen**

Die im Bebauungsplan getroffenen grünordnerischen Festsetzung zum Erhalt von Einzelbäumen zielen auf den Erhalt der Durchgrünung des Plangebiets ab und der damit verbundenen Stärkung der klimaökologischen Funktion. Damit wird das Erscheinungsbild eines durchgrünten Gewerbegebietes unterstützt. Der dauerhafte Erhalt heimischer und standortgerechter Bäume trägt zur Stärkung der heimischen Flora und Fauna bei. Die zeichnerische Festsetzung des Erhalts von standortgerechten Gehölzen im Verlauf der Erschließungsachsen führt zu einer Beschattung des dort vorhandenen Fuß- und Radweges.

### **Rechtliche Festsetzungen:**

#### Erhaltung von Einzelbäumen

Die im Plan dargestellten zu erhaltende Bestandsbäume sind dauerhaft zu erhalten. Bei Abgang oder Fällung eines festgesetzten Baumes ist als Ersatz ein gleichwertiger Laubbaum (Empfehlung Pflanzliste P 1 und P 2) nachzupflanzen.

### **Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen**

#### **Fläche A 1 „Grünstreifen Randeingrünung“**

Die nördliche Grenze des Plangebietes stellt dauerhaft den Übergang zur offenen Agrarlandschaft dar. Zur Einbindung des geplanten nördlichen Siedlungsrandes in die Umgebung ist im „Grünstreifen Randeingrünung“ ein Anpflanzgebot festgesetzt. Durch die Bepflanzung mit Einzelbäumen und Gehölzen im Zuge einer Gesamtgestaltung der Fläche als Wiesenbereich mit lockerem Gehölzbestand werden die im westlichen Teil vorhandenen Funktion gestärkt. Zudem wird ein größerer Rückzugsraum für die Feldvögel geschaffen.

### **Rechtliche Festsetzungen:**

#### Fläche A 1 „Grünstreifen Randeingrünung“

Die Grünfläche ist als Wiesenfläche einzusäen und zum Siedlungsrand hin durch Einzelbäume und Gehölzgruppen zu gliedern. Diese dient der Eingrünung des Gewerbegebietes und der Ortsrandgestaltung. Eine Überstellung mit großkronigen Bäumen erster Ordnung entspricht diesem Ziel. Je 200 m<sup>2</sup> Grünfläche ist ein Baum in der Mindestqualität (Hochstamm, min. 16-18 cm Stammumfang) zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Bei Neu- und Nachpflanzungen sind Regio-Saatgutmischung für magere (trockene) Standorte (Herkunftsgebiet 9) und gebietsheimische Gehölze zu verwenden.

Für die Wiesenansaat und die Bepflanzung werden die Pflanzlisten P 1, P 2, P 3, P 4 und P 8 empfohlen.

#### **Fläche A 2 „Grünzug Schafstriff“**

Die Verwendung regional bewährter Ansaatmischungen für Trockenrasen und standortgerechter Gehölze spiegelt sich in den Anpflanzgeboten wider und sichert die Umsetzung dieser als Binnendünenzug entwickelten Planungsabsicht. Die naturnahe Gestaltung der Fläche bietet zusätzlichen Lebensraum für die an Trockenstandorte angepasste Fauna.

### **Rechtliche Festsetzungen:**

#### Fläche A 2 „Grünzug Schafstriff“

Die Grünfläche ist mit einer Trockenrasenmischung einzusäen und durch einzelne Strauchpflanzungen in Gruppen zu gliedern. Dabei dürfen nicht mehr als 10 % der Fläche durch Gehölze überstellt werden.

Für die Trockenrasenansaat und die Bepflanzung werden die Pflanzlisten P4 und P8 empfohlen.

#### **„Vorgartenzone“ (VG)**

Durch Festsetzung von Anpflanzungen im Bereich der Vorgärten zur den Erschließungsstraße wird eine ansprechende Gestaltung dieser für das Stadtbild so wichtigen Bereiche festgesetzt und die Durchgrünung der Gewerbefläche gefestigt. Die Versiegelung wird auf ein Mindestmaß begrenzt. Das flächenhafte Auslegen von Kies, Schotter und Splitt zur Gartengestaltung im Bereich der Vorgärten ist verboten. Damit wird einer Überwärmung und den damit verbundenen bioklimatischen ungünstigen Effekten durch zusätzliche versiegelte Flächen entgegengewirkt und Auswirkungen auf den natürlichen Wasserkreislauf vermieden bzw. vermindert.

Der Bebauungsplan Nr. 109, „Im Rübgrund IV a“ sieht entlang der Schöneweibergasse und des Nordrings „Vorgartenzonen“ in Form von Flächen zur Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern vor. Diese werden innerhalb der unbebauten Grundstücke (Plangebiet GE 7) mit einer Breite von 5 m in neuer Lage festgesetzt. Zudem sieht dieser Bebauungsplan einen 10,00 m breiten Pflanzstreifen entlang der nördlichen Grundstücksgrenze des Flurstück 664 vor. Auf diesen kann aufgrund des nun geplanten nördlich anschließenden ca. 15,50 m breiten Grünzuges (Schafstrift) verzichtet werden. Weiterhin sieht der Bebauungsplan Rübgrund IV a einen 5,00 m breiten Grünstreifen entlang der westlichen Grenze der Flurstücke 663 und 664 vor. Dieser resultierte aus einem Planansatz der zwischen den Gewerbeflächen eine 10,00 m breite Grünstreifen als Verbindung zur offenen Landschaft vorsah. Aufgrund der späteren Planung des Baugebiets Rübgrund V ist dieser Planansatz jedoch nicht mehr von übergeordneter Bedeutung, sodass auf die Festsetzung eine Fläche zur Anpflanzung von Bäumen und Sträucher verzichtet werden kann.

#### **Rechtliche Festsetzungen:**

##### „Vorgartenzone“ (VG)

Die als „VG (Vorgartenzone)“ festgesetzten Grundstücksflächen zum „Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen“, sind in einem offenen, naturnahen Charakter anzulegen und zu mindestens 70 % mit einem hohen Anteil blühender Stauden zu bepflanzen. Die Flächen sind dauerhaft zu unterhalten und extensiv zu pflegen. Das flächenhafte Auslegen von Kies, Schotter und Splitt sowie Untergrundabdichtungen zur Gartengestaltung ist nicht zulässig.

Innerhalb der Fläche sind als versiegelte / teilversiegelte oder nicht begrünte Flächen je Baugrundstück bis zu zwei Zu- und Einfahrten (Gesamtbreite aller Zufahrten max. 12,00 m) und eigene Zuwegungen für Fußgänger und Radfahrer zulässig. Feuerwehrezufahrten und – aufstellflächen sind teilversiegelt herzustellen (z.B. Rasengittersteine). Der Anteil versiegelter / teilversiegelter oder nicht begrünter Flächen darf insgesamt 30 % der Fläche der Vorgartenzone nicht überschreiten. Stellplätze, Garagen nach §12 BauNVO sowie bauliche Nebenanlagen, einschließlich Werbeanlagen nach §14 BauNVO sind unzulässig. Transformatorstationen und Nebenanlagen nach § 14 BauNVO, die der Versorgung mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser dienen und nach § 63 HBO baugenehmigungsfrei sind, sind ausnahmsweise zulässig.

Für Bepflanzungen in den gekennzeichneten Flächen werden Gehölze der Pflanzlisten P 2 und P 4 sowie die unter P 7 genannten Stauden empfohlen.

Eine Einfriedung der Vorgartenzone zu den angrenzenden Erschließungsachsen (Straßen und Wege) ist nicht zulässig.

Hinsichtlich der zu verwendenden Oberflächenbefestigung wird auf die Festsetzung „Oberflächenbefestigung“ verwiesen. Des Weiteren wird auf die Festsetzung „Einfriedungen“ verwiesen.

### **Dachbegrünung**

Aufgrund der kleinklimatisch ausgleichenden Wirkungen sind Dachflächen von Gebäuden extensiv zu begrünen. Sie tragen in der festgesetzten Form zur Rückhaltung von Niederschlagswasser bei und können bei Starkregenereignissen Abflussspitzen reduzieren. Sie bieten als Sekundärbiotope, einen Lebensraum für Tiere und Pflanzen (Insekten) und wirken sich zudem positiv auf das Landschaftsbild aus. Retentions Gründächer haben dabei in Bezug auf die Regenrückhaltung einen größeren Wirkungsfaktor als Standardbegrünungen. Die Festsetzung umfasst grundsätzlich alle Dachflächen der Gebäude im Plangebiet des Bebauungsplans „Im Rübgrund V – Neufassung“ (Bebauungsplan 95). Ausnahmen bestehen auf den einzelnen Dächern für notwendige Aufbauten. Soweit Anlagen zur Nutzung der Solarenergie zum Einsatz kommen, sind diese in Kombination mit einer Dachbegrünung zu errichten.

### **Rechtliche Festsetzungen:**

#### Dachbegrünung

Dächer von Gebäuden sind mindestens zu 60 % dauerhaft und fachgerecht extensiv zu begrünen und zu unterhalten. Bei mehreren Gebäuden auf einem Grundstück bezieht sich die Prozentualangabe auf die Summe aller Dächer. Ausgenommen hiervon sind mit Solaranlagen überdachte Stellplatzanlagen.

Es wird empfohlen, Arten gemäß Pflanzliste P 5 zu verwenden.

Ausnahmsweise kann auf eine Dachbegrünung verzichtet werden, wenn dies zwingende auf Grundlage anderer rechtlicher Vorschriften nicht zulässig ist.

Die extensive Dachbegrünung ist vollflächig herzustellen, wobei notwendige Dachaufbauten (technische Anlagen) sowie der Kiesflächenanteil zum fachgerechten Ausbau eines Gründaches zulässig sind. Aufgeständerte Anlagen für Solarenergiegewinnung sind in Kombination mit der flächigen extensiven Dachbegrünung zulässig.

Die Substratschicht muss mind. eine mittlere Dicke von 15 cm aufweisen und kann in der Dicke variabel, jedoch mind. 10 cm Substratdicke, ausgebildet werden, Eine Kraut-Grasgesellschaft mit heimischen, insektenfreundlichen, möglichst regionaltypischen Arten, ist der Pflanzstandard.

Die Dachbegrünung ist dauerhaft zu erhalten und bei Abgang wiederherzustellen, dies gilt auch bei Überstellung mit Anlagen zur Solarenergiegewinnung.

Die Richtlinien für Planung, Bau und Instandhaltung von Dachbegrünungen - Dachbegrünungsrichtlinien - der Forschungsgesellschaft Landschaftsentwicklung Landschaftsbau e.V. (FLL) sind zu beachten. Einschlägige Normen und anerkannte Regeln der Technik gelten vorrangig.

### **Fassadenbegrünung**

Außenwandflächen von über 5,00 m Länge der Gewerbebauten ohne Öffnungen, wie sie z. B. Lagerhallen häufig aufweisen, sind zu begrünen, um einer Überwärmung und den damit verbundenen bioklimatischen ungünstigen Effekten entgegenzuwirken. Die zusammenhängende Fassadenbegrünung trägt als Schadstofffilter zur Lufthygiene bei. Darüber hinaus bieten begrünte Wände Rückzugs- und Nahrungsangebote für Vögel und Kleintiere. Daher sind solche Gebäudeabschnitte mit rankenden, schlingenden oder kletternden Pflanzen flächig und dauerhaft zu begrünen. Neben den ökologischen Effekten wirkt sich die Fassadenbegrünung auch positiv auf das optische Erscheinungsbild des Baukörpers aus, da großflächige unstrukturierte Fassadenflächen vermieden werden.

### **Rechtliche Festsetzungen:**

#### Fassadenbegrünung

Außenwandflächen der Gewerbebauten ohne Öffnungen von über 5,00 m Länge sind mit rankenden, schlingenden oder kletternden Pflanzen flächig und dauerhaft zu begrünen.

Als Fassadenbegrünung sind Gerüstkletterer und Selbstklimmer zulässig. Es wird empfohlen, Arten gemäß Pflanzliste P 6 zu verwenden.

Die Richtlinien für Planung, Bau und Instandhaltung von Fassadenbegrünungen der Forschungsgesellschaft Landschaftsentwicklung Landschaftsbau e.V. (FLL) sind zu beachten.

Ausnahmsweise kann auf eine Fassadenbegrünung verzichtet werden, wenn diese zwingend auf Grundlage anderer rechtlicher Vorschriften nicht zulässig ist. Darüber hinaus kann auf eine Fassadenbegrünung verzichtet werden, wenn Solarfassaden installiert werden.

### **Begrünung der Grundstücksfreiflächen**

Aus gestalterischen Gründen sowie zur Steigerung Freiraum- und der Aufenthaltsqualität sind die Grundstücksfreiflächen gärtnerisch anzulegen und zu erhalten. Dies entspricht auch einem schonenden Umgang mit Grund und Boden und fördert die, wegen des hohen

Versiegelungsgrades, notwendige Ausstattung an Grünstrukturen in den privaten Gewerbegrundstücksfreiflächen.

### **Rechtliche Festsetzungen:**

#### Begrünung der Grundstücksfreiflächen

Der Anteil eines Baugrundstücks, der im Sinne des § 19 Abs. 3 BauNVO (GRZ I) nicht von baulichen Anlagen überdeckt ist (Grundstücksfreiflächen), ist zu begrünen, gärtnerisch anzulegen, zu pflegen und bei Abgang der Begrünung wiederherzustellen.

Je angefangene 250 m<sup>2</sup> Grundstücksfreifläche ist ein standortgerechter, großkroniger Baum anzupflanzen (Empfehlung Pflanzliste P 1). Die durch andere Festsetzungen und Satzungen bindend anzupflanzenden Bäume können hierbei angerechnet werden.

### **Einzelbäume**

Die im Bebauungsplan getroffenen grünordnerische Festsetzungen zu Einzelbäumen zielen auf eine Durchgrünung des Plangebiets ab und der damit verbundenen Gestaltung des Stadtbildes sowie der Stärkung der klimaökologischen Funktion. Damit wird das Erscheinungsbild eines durchgrüneten Gewerbegebietes unterstützt. Aus stadtgestalterischen Gründen und zur Sicherstellung des Grünvolumens werden die Anzahl und die Qualität der entlang der Erschließungsachsen zu pflanzenden und zu erhaltenden Bäumen textlich und teilweise zeichnerisch festgesetzt. Das Anpflanzen und der dauerhafte Erhalt heimischer und standortgerechter Bäume trägt zur Stärkung der heimischen Flora und Fauna bei. Die zeichnerische Festsetzung der Neuanpflanzung von standortgerechten Gehölzen im Verlauf der Erschließungsachsen führt zu einer Beschattung des dort vorhandenen Fuß- und Radweges.

### **Rechtliche Festsetzungen:**

#### Einzelbäume

Die zeichnerisch festgesetzten Einzelbäume sind als standorttypische hochstämmige Laubbäume mit min. 16-18 cm Stammumfang (siehe Pflanzliste P 1) in einer Reihe und mit regelmäßigen Abständen anzupflanzen. Die Anzahl der Bäume ist dem Planeinschrieb zu entnehmen.

Bei Abgang oder Fällung eines festgesetzten Baumes ist als Ersatz ein gleichwertiger Laubbaum gemäß der Pflanzliste P 1 nachzupflanzen.

## **Anforderungen an Baum-, Strauch- und sonstige Anpflanzungen sowie an die Unterhaltungspflege**

Durch die Festsetzung der Anpflanzungen und der Unterhaltungspflege wird eine rasche, vollständige Umsetzung der Begrünungsmaßnahmen erreicht und die Qualitäten des verwendeten Pflanzmaterials gesichert.

### **Rechtliche Festsetzungen:**

#### Anforderungen an Baum-, Strauch- und sonstige Anpflanzungen sowie an die Unterhaltungspflege

Alle Anpflanzungen sind spätestens ein Jahr nach Fertigstellung der Gebäude und baulichen Anlagen auszuführen. Sie sind dauerhaft zu erhalten. Abgängige Gehölze sind gleichartig und in der festgesetzten Qualität zu ersetzen und spätestens nach einem Jahr nachzupflanzen.

Für alle nach § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB anzupflanzenden Bäume und Sträucher werden folgende Mindestanforderungen festgesetzt:

- Bäume: Laubbäume, Hochstamm, 3 x verpflanzt, Stammumfang 16 - 18 cm in 1,00 m Höhe
- Sträucher: 2 x verpflanzt, Größe 60-100 cm

Pro Baum ist eine Pflanzfläche (Baumscheibe) von mindestens 8 m<sup>2</sup> von jeglicher bodenversiegelnden oder -verfestigenden Nutzung freizuhalten. Der durchwurzelbare Raum muss mind. 24 m<sup>3</sup> pro Baum umfassen.

### **Artenschutzmaßnahmen im Plangebiet**

Mit den artenschutzrechtlich gebotenen Vermeidungsmaßnahmen kann der Eintritt der artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände vermieden werden. Durch die Bauzeitenregelung werden Rodungsarbeiten während der Brutzeit der Vögel vermieden. Durch die Beschränkungen der Leuchtmittel und die weiteren Vorgaben wird die flächenhafte Lockwirkung der Beleuchtung auf Insekten und Fledermäuse reduziert. Die bessere Erkennbarkeit durchsichtiger oder spiegelnder Flächen lässt die Vögel die Hindernisse erkennen und senkt damit das Vogelschlagrisiko.

## **Rechtliche Festsetzungen:**

### Artenschutzmaßnahmen im Plangebiet

Zur Vermeidung oder Verhinderung von Störungen, Tötungen und/oder Schädigungen von Tierarten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie und von europäischen Vogelarten i.S.v. Art. 1 der Vogelschutzrichtlinie sind folgende Vorkehrungen zu beachten:

#### Bauzeitenregelung

Die vorgesehene und unvermeidbare Beseitigung von Gehölzen darf nur im Zeitraum vom 1. Oktober bis 28. bzw. 29. Februar eines Jahres durchgeführt werden. Außerhalb dieses Zeitraumes ist eine Rodung von Gehölzen ohne Genehmigung nicht zulässig. Bei Fäll- und Rodungsarbeiten während der Brutzeit ist eine Umweltbaubegleitung vorzusehen, die eine Zerstörung von Brutplätzen verhindert und Umweltschäden im Sinne des Umweltschadengesetzes vermeidet.

#### Regelung bei baulichen Veränderungen

Vor einem Abriss von Gebäuden oder Gebäudeteilen ist eine Kontrolle hinsichtlich besetzter Niststätten von Vögeln sowie von Fledermausquartieren durchzuführen. Werden bei der Kontrolle genutzte Nester oder Fledermausquartiere angetroffen, sind unter Beteiligung der Unteren Naturschutzbehörde geeignete Maßnahmen einzuleiten, um eine Tötung oder Verletzung von Individuen zu vermeiden.

#### Ökologische Baubegleitung während der Baumaßnahmen

Bei Fäll- und Rodungsarbeiten während der Brutzeit sind die artenschutzrechtlichen und naturschutzrechtlichen Regelungen zwingend einzuhalten. Bei Zulässigkeit ist eine Umweltbaubegleitung vorzusehen, die eine Zerstörung von Brutplätzen verhindert und Umweltschäden im Sinne des Umweltschadengesetzes vermeidet.

#### Insektenfreundliche Außenbeleuchtung

Für die öffentliche Straßenbeleuchtung gilt, dass neue Anlagen max. 3.000 Kelvin Farbtemperatur aufweisen. Die Regelungen hinsichtlich der Farbtemperatur gelten nur für Neuanlagen, jedoch nicht für bereits vorhandene Anlagen der öffentlichen Straßenbeleuchtung. Die private Außenbeleuchtung ist energiesparend, blend- und streulichtarm sowie arten- und insektenfreundlich zu gestalten. Die Beleuchtung darf nicht über den Bestimmungsbereich hinausstrahlen; unvermeidbare Abstrahlungen dürfen 10 Lux nicht überschreiten. Zulässig sind nur voll abgeschirmte Leuchten (0 % Upward Light Ratio) mit vollständig geschlossenem staubdichtem Gehäuse und einem für die meisten Arten wirkungsarmen Farbspektrum (ohne bis geringer UV-Anteil, geringer Blaulichtanteil, warmweißes Licht mit max. 2.700 K), deren Oberfläche sich nicht mehr als 60° aufheizt. Die

max. Lichtpunkt- bzw. Beleuchtungshöhe wird auf 6,00 m festgesetzt. Durch geeignete Technologien ist die Beleuchtungsdauer auf das notwendige Maß zu beschränken.

#### Verhinderung von Vogelschlag

Zur Verhinderung von Vogelschlag an spiegelnden Gebäudefronten mit einer Fläche ab 5 m<sup>2</sup> ist für alle durchsichtigen bzw. spiegelnden Gebäudeteile die Durchsichtigkeit durch Verwendung transluzenter Materialien oder flächiges Aufbringen von Markierungen (Punktraster, Streifen) zu reduzieren. Zur Verringerung der Spiegelwirkung ist eine Verglasung mit einem Außenreflexionsgrad von maximal 15 % zulässig.

### **Artenschutzmaßnahmen außerhalb des Plangebietes**

Nach dem Ergebnis der artenschutzrechtlichen Prüfung sind für die im Plangebiet brütenden Feldvogelarten Haubenlerche (*Galerida cristata*), Feldlerche (*Alauda arvensis*) und Rebhuhn (*Perdix perdix*) neben Minderungs- und Vermeidungsmaßnahmen weitere CEF-Maßnahmen notwendig.

Hierzu werden im Agrarraum nördlich des Plangebietes mehrere Flurstücke mit CEF-Maßnahmen belegt. Es handelt sich um die Flurstücke 4 (1.560 m<sup>2</sup>), 51 (2.609 m<sup>2</sup>), 115 (15.890 m<sup>2</sup>) sowie 121 (5.486 m<sup>2</sup>), alle Flur 43, Gemarkung Griesheim. Auf diesen Flächen werden die nachfolgenden CEF-Maßnahmen vorgesehen:

- Abschnittsweises auf den Stock setzen einer Feldhecke
- Blühstreifen für das Rebhuhn mit angrenzendem Brachestreifen
- Buntbrachestreifen für die Feldlerche mit angrenzendem Schwarzbrachestreifen
- Lerchenfenster für die Feldlerche
- Selbstbegrünte Brachestreifen für die Haubenlerche

Mit den vorgesehenen Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen sowie den CEF-Maßnahmen wird der Eintritt der artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen verhindert.

In den Unterlagen zum Artenschutzkonzept wird klargestellt, dass die Lerchenfenster innerhalb der Flurstücke 4 und 53 räumlich so angeordnet werden, dass sie nicht unmittelbar im Trassenverlauf der Leiterseile der dort befindlichen Amprion-Hochspannungsleitung liegen. Eine Gefährdung der Leitungen durch diese Maßnahmen ist nicht gegeben. Die Bewirtschaftungs- bzw. Nutzungssituation der Flächen ändert sich durch diese Maßnahme nicht. Die notwendigen Arbeiten können weiterhin an der Leitung ohne Einschränkungen durchgeführt werden.

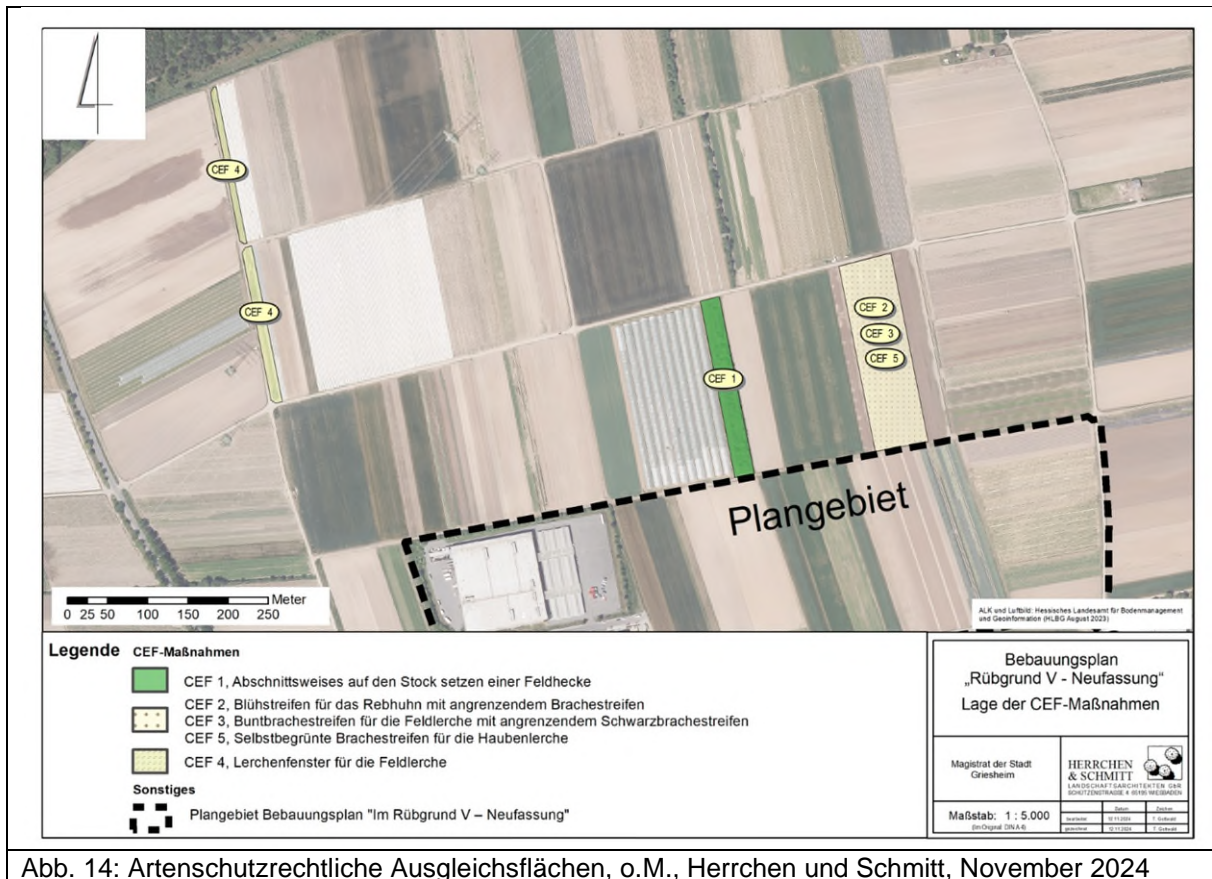


Abb. 14: Artenschutzrechtliche Ausgleichsflächen, o.M., Herrchen und Schmitt, November 2024

## Rechtliche Festsetzungen:

### Artenschutzmaßnahmen außerhalb des Plangebietes

#### CEF 1 Abschnittsweise au den Stock setzen einer Feldhecke

#### Flurstück 121, Flur 43, Gemarkung Griesheim, 5.486 m<sup>2</sup>

Die Gehölze (15 m Breite) der vorhandenen hochwüchsigen Feldhecke (ca. 225 m x 25 m) sind in den ersten Jahren abschnittsweise auf den Stock zu setzen. Dazu sind die Gehölze einzukürzen, die Wurzelstöcke im Boden zu belassen und das anfallende Schnittgut abzufahren.

Die Maßnahme ist anschließend alle 3 Jahre abschnittsweise zu wiederholen. Die beidseitigen Krautsäume (ca. 5 m Breite) sind im zweijährigen Turnus zu mähen, das Mahdgut ist abzufahren. Die Durchführungszeiten sind mit dem Beauftragen des Monitorings abzustimmen. Düngung oder Pestizideinsatz ist im gesamten Maßnahmenbereich nicht zulässig.

#### CEF 2 Blühstreifen für das Rebhuhn mit angrenzendem Brachestreifen

Flurstücke 115, Flur 43, Gemarkung Griesheim, 15.890 m<sup>2</sup>, anteilig ca. 4.950 m<sup>2</sup>

Für das Rebhuhn ist ein ca. 18,00 m breiter, mehrjähriger Blühstreifen anzulegen. Dazu hat Ende Februar bis Ende März eine Initialsaat von mit einer geeigneten Blühstreifenmischung zu erfolgen.

Der Aufwuchs bleibt über den ersten Winter stehen, im Frühjahr wird eine Hälfte der Fläche (Streifen von ca. 10,00 m) gemulcht, gegrubbert und neu eingesät. Der andere Streifen ist stehenzulassen. Ab dem Folgejahr haben diese Arbeitsschritte streifenweise wechselnd wie beschrieben zu erfolgen. Dabei sind die Arbeiten vor dem 01. April durchzuführen. Auf der Brache ist außerhalb der Brutzeit der Aufwuchs mechanisch zu entfernen. Die Durchführungszeiten sind mit dem Beauftragen des Monitorings abzustimmen. Düngung oder Pestizideinsatz ist im gesamten Maßnahmenbereich nicht zulässig.

#### CEF 3 Buntbrachestreifen für die Feldlerche mit angrenzendem Schwarzbrachestreifen

Flurstücke 115, Flur 43, Gemarkung Griesheim, 15.890 m<sup>2</sup>, anteilig ca. 4.750 m<sup>2</sup>

Für die Feldlerche sind zwei, jeweils ca. 7,00 m breite Buntbrachestreifen mit angrenzendem Schwarzbrachestreifen anzulegen. Für die Initialsaat ist eine Saatgutmischung aus regionaltypischen Wildpflanzen, zertifizierter Herkunft zu verwenden. Die Saat hat vor dem 01. April zu erfolgen.

Im ersten Jahr ist die Fläche ab dem 1. August zu mähen. Der nachfolgende Aufwuchs bleibt über den ersten Winter stehen und wird im darauffolgenden Frühjahr (bis Mitte März) in einem Streifen zur Hälfte gemulcht. Ab diesem Zeitpunkt sind die Flächen im Wechsel zur Hälfte zu mähen und die andere Hälfte im Frühjahr sowie im Herbst zu mulchen. Bei Bedarf sind die Streifen alternierend neu anzusäen.

Angrenzend an den Blühstreifen ist ein Streifen von etwa 3 m als ganzjährige Schwarzbrache anzulegen. Auf der Brache ist außerhalb der Brutzeit der Aufwuchs mechanisch zu entfernen. Die Durchführungszeiten sind mit dem Beauftragen des Monitorings abzustimmen.

#### CEF 4 Lerchenfenster für die Feldlerche

Flurstücke 4 sowie 51, Flur 43, Gemarkung Griesheim, 4.169 m<sup>2</sup>

Als Maßnahme sind auf den beiden Flurstücken insgesamt 4 Lerchenfenster anzulegen.

Die Lerchenfenster sind jährlich vor dem 01. April als jeweils 20 m<sup>2</sup> große Bracheflächen herzustellen. Die angrenzenden Feldsäume sowie bei Bedarf der angrenzende unbefestigte Feldweg sind streifenweise vor dem 01. April zu mähen.

Ab dem 01. August ist eine Mahd auf der gesamten Fläche durchzuführen. Die Durchführungszeiten sind mit dem Beauftragen des Monitorings abzustimmen.

Düngung oder Pestizideinsatz ist im gesamten Maßnahmenbereich nicht zulässig.

#### CEF 5 Selbstbegrünte Brachestreifen für die Haubenlerche

Flurstücke 115, Flur 43, Gemarkung Griesheim, 15.890 m<sup>2</sup>, davon anteilig ca. 6.200 m<sup>2</sup>

Für die Haubenlerche ist ein ca. 26,00 m breiter Streifen als Brachestreifen anzulegen. Die Fläche ist umzubrechen und der Selbstbegrünung zu überlassen.

Der Vorgang ist im nächsten Jahr zu wiederholen. Die Durchführungszeiten sind mit dem Beauftragen des Monitorings abzustimmen. Düngung oder Pestizideinsatz ist im gesamten Maßnahmenbereich nicht zulässig.

### **6.6 Folgenutzungen für bestimmte Teile des Plangebiets (§ 9 Abs. 2 Nr. 2 BauGB)**

#### **Öffentliche Grünfläche „Temporäre Grünfläche“**

Durch die Festsetzung als „Temporäres Grün“ werden die ggf. später als Zufahrt für Feuerwehr- und Rettungsfahrzeuge benötigten Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung dauerhaft freigehalten. Gleichzeitig erfolgt eine funktionale und gestalterische Einbindung dieser Flächen in die Freiflächen des Gewerbegebiets. Damit wird sichergestellt, dass diese Flächen dauerhaft unterhalten und gepflegt werden. Die Entstehung von ungenutzten, vermüllten Restflächen wird verhindert. Die temporäre naturnahe Gestaltung der Fläche bietet zusätzlichen Lebensraum für eine an Trockenstandorte angepasste Fauna und unterstützt das Erscheinungsbild eines durchgrüneten Gewerbegebietes.

#### **Rechtliche Festsetzungen:**

##### Öffentliche Grünfläche „Temporäre Grünfläche“

Die im Plan gekennzeichnete Flächen in der Verlängerung der Raiffeisen- und der Feldstraße werden als öffentliche Grünflächen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB festgesetzt. Die jeweilige Fläche ist so lange in vollem Umfang als Grünfläche anzulegen und zu erhalten, bis die

Verwirklichung der Folgenutzung Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung „Bevorratungsfläche für Feuerwehr- und Rettungsfahrzeuge“ für diese Fläche umgesetzt wird.

Die beiden öffentlichen Grünflächen „Temporäre Grünfläche“ sind als extensiv gepflegte Blumenwiesen anzulegen. Das Anpflanzen von Einzelbäumen und Gehölzgruppen ist nicht zulässig. Die Grünflächen begleiten die in Nord-Süd-Richtung verlaufende Fuß-/Radwege.

Die Flächen sind naturnah anzulegen und solange zu unterhalten, bis die Folgenutzung verwirklicht wird. Für die Bepflanzung wird die Pflanzliste P 8 empfohlen.

Für die Wiesenansaat und die Bepflanzung wird auf die Festsetzung (Verweis auf Regelung nach § 9(1) 25 BauGB) verwiesen.

Die Folgenutzung der im Plan gekennzeichneten Flächen umfasst eine Festsetzung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB als Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung „Bevorratungsfläche für Feuerwehr- und Rettungsfahrzeuge“. Die Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung können bei Bedarf hergestellt und von Feuerwehr- und Rettungsfahrzeugen genutzt werden. Die Breite der Bevorratungsfläche beträgt 9,00 m. Im Falle der Nutzung als Verkehrsfläche von Feuerweh- und Rettungsfahrzeugen sind die Oberflächen aus versickerungsfähigen Materialien (z.B. Rasengittersteinen) herzustellen.

## **6.7 Sonstige Hinweise und Empfehlungen**

Folgende sonstige Hinweise sind im Bebauungsplan aufgenommen:

### **Hinweise und Empfehlungen:**

#### Kampfmittelbelastung

Das Plangebiet liegt innerhalb eines Bombenabwurfgebietes. Vom Vorhandensein von Kampfmitteln im Untergrund muss grundsätzlich ausgegangen werden, soweit nicht Teilflächen bereits auf Kampfmittel hin untersucht und ggf. geräumt wurden. Die Eigentümer dieser Flächen sind im Zuge der Vorbereitung von bodeneingreifenden Baumaßnahmen zu den Anforderungen der Kampfmittelräumung entsprechenden Sondierungen und ggf. Abtrag von Oberboden verpflichtet.

#### Elektromobilität

Bezüglich der Errichtung von E-Ladesäulen wird auf § 7 des Gebäude-Elektromobilitäts-Infrastruktur-Gesetzes (GEIG) hingewiesen.

### Denkmalschutz - Bodendenkmäler

Da im Geltungsbereich des Bebauungsplanes mit dem Auftreten von Bodendenkmälern zu rechnen ist, ist während des Oberbodenabtrages für den Bereich des Bodeneingriffes eine Baubegleitung durch eine in Hessen zugelassene archäologische Fachfirma durchzuführen.

Der Oberboden ist mit einer ungezahnten Baggerschaufel abziehen und bei Auftreten von archäologischen Resten ist dem beauftragten Grabungsunternehmen genügend Zeit einzuräumen, um diese zu dokumentieren und zu bergen.

Die Kosten sind vom Verursacher zu tragen. Zeitpunkt und Maßnahmen sind im Vorfeld der Baumaßnahme mit dem Landesamt für Denkmalpflege abzustimmen.

### Niederschlagswasser

Für die Versickerung von Niederschlagswasser auf den Grundstücken sowie für Versickerungsanlagen ist eine wasserrechtliche Erlaubnis bei der zuständigen unteren Wasserbehörde des Landkreises Darmstadt-Dieburg zu beantragen.

Es wird empfohlen, das auf den Dächern anfallende Niederschlagswasser, z.B. für die Gartenbewässerung oder die Toilettenspülung, zu nutzen.

### Versickerungsanlagen

Die Versickerung von Niederschlagswasser über Versickerungsanlagen (z.B. Mulden oder Rigolen) bedarf einer separaten wasserrechtlichen Erlaubnis durch die zuständige Wasserbehörde. Ein entsprechendes Formular zur Antragstellung bei der Unteren Wasserbehörde steht zur Verfügung unter <https://www.ladadi.de/bauen-umwelt/naturschutz-und-landschaftspflege/wasser/infos-und-formulare.html>

Die Versickerung hat nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik zu erfolgen, hierzu gilt das Arbeitsblatt DWA-A 138-1 „Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser — Teil 1: Planung, Bau, Betrieb“, welches das Arbeitsblatt DWA-A 138 und das Merkblatt DWA-M 153 der Deutsche Vereinigung für Wasserwirtschaft, Abwasser und Abfall e.V. ersetzt.

### Grundwasser

Das Planungsgebiet liegt im Einflussbereich des Grundwasserbewirtschaftungsplans Hessisches Ried. Im Einzelnen sind die Vorgaben des Grundwasserbewirtschaftungsplans Hessisches Ried, mit Datum vom 9. April 1999 festgestellt und veröffentlicht im Staatsanzeiger für das Land Hessen „21 / 1999, S. 1659“ in der Fassung vom 17. Juli 2006 veröffentlicht im Staatsanzeiger 31 / 2006, S. 1704, zu beachten. Im Rahmen dessen Umsetzung sind

großflächige Grundwasseraufspiegelungen möglich, die in der Bauleitplanung zu beachten sind.

Sofern für das Vorhaben eine Grundwasserhaltung erforderlich wird oder durch die Tiefbauarbeiten ein Aufstauen, Absenken und Umleiten des Grundwassers bewirkt wird, ist hierfür ggf. eine wasserrechtliche Erlaubnis durch die zuständige Wasserbehörde des Landkreis Darmstadt-Dieburg innerhalb eines Monats vor Beginn anzuzeigen. Ab einer jährlichen Entnahme von mehr als 3.600 m<sup>3</sup> ist gemäß § 29 Abs. 1 des Hessischen Wassergesetzes (HWG) eine wasserrechtliche Erlaubnis bei der Unteren Wasserbehörde einzuholen. Das entsprechende Formular „Erteilung einer Erlaubnis zur Entnahme von Grundwasser“ steht zur Verfügung unter <https://www.ladadi.de/bauen-umwelt/naturschutz-und-landschaftspflege/wasser/infos-und-formulare.html> .

Für das Einbringen von Stoffen in das Grundwasser ist eine wasserrechtliche Erlaubnis bei der Unteren Wasserbehörde einzuholen.

Sofern im Rahmen der Verwirklichung des Planes Erdaufschlüsse hergestellt werden, die sich unmittelbar oder mittelbar auf die Bewegung, die Höhe oder die Beschaffenheit des Grundwassers auswirken können, ist die Anzeigepflicht nach § 49 Abs. 1 WHG zu beachten.

Sofern im Rahmen der Verwirklichung des Planes Grundwasser unbeabsichtigt erschlossen wird, ist dies der zuständigen Behörde gemäß § 49 Abs. 2 WHG unverzüglich anzuzeigen.

Sofern im Rahmen der Verwirklichung des Planes Tiefeneingriffe vorgesehen werden (insb. geothermische Anlagen), so kann hierfür ggf. ebenfalls eine wasserrechtliche Erlaubnis durch die zuständige Wasserbehörde erforderlich sein.

### Boden

Bei allen Baumaßnahmen, die einen Eingriff in den Boden erfordern, ist auf organoleptische Auffälligkeiten zu achten. Ergeben sich bei den Erdarbeiten Kenntnisse, die den Verdacht einer schädlichen Bodenveränderung begründen, sind diese umgehend der zuständigen Behörde, dem Regierungspräsidium Darmstadt, Abteilung Arbeitsschutz und Umwelt Darmstadt, Dezernat IV/Da 41.5, Bodenschutz, mitzuteilen. Darüber hinaus ist ein Fachgutachter für Altlastenfragen hinzuzuziehen.

Schädliche Bodenveränderungen im Sinne des § 2 Abs.3 Bundes-Bodenschutzgesetz sind Beeinträchtigungen der Bodenfunktionen, die geeignet sind, Gefahren, erhebliche Nachteile oder erhebliche Belästigungen für den einzelnen oder die Allgemeinheit herbeizuführen.

Der im Rahmen der Eingriffsregelung geforderte Minderung von Eingriffsfolgen für das Schutzgut Boden wird im Plangebiet durch folgende Minderungs- und Vermeidungsmaßnahmen nachgekommen:

- Inanspruchnahme einer bodenkundlichen Baubegleitung.
- Regelung einer Bauunterbrechung bei witterungsbedingten Vernässungen der Böden.
- Sachgerechte Zwischenlagerung und Wiedereinbau des Oberbodens (DIN 18915, DIN 19731).
- Bei Lagerung in einem Zeitraum von > 6 Monaten geeignete Zwischenbegrünung der Bodenmieten.
- Abzäunung des für die Arbeiten benötigten Baufeldes zur Verhinderung der ungeplanten Inanspruchnahme von Nebenflächen.
- Einsatz mobiler (für nur gelegentliche Nutzung) bzw. fester (aus verdichteten Kies/Schotter-Schüttungen für regelmäßige/häufige Nutzung) Baustraßen oder Fahrplatten etc. für verdichtungsempfindliche Bodenflächen (betrifft gesamtes Plangebiet).
- Einsatz bodenschonender Laufwerke (Band- bzw. Kettenlaufwerke oder Breit- bzw. Niederdruckreifen mit definierten spezifischen Bodendrücken, z. B. < 0,5 kg/cm<sup>2</sup>).

Die DIN 19731, DIN 18915 und DIN 19639 sind bei der Bauausführung zu beachten und einzuhalten.

Die §§ 6 - 8 BBodSchV regeln die Anforderungen sowohl für das Auf- oder Einbringen von Materialien auf oder in die durchwurzelbare Bodenschicht als auch unterhalb oder außerhalb der durchwurzelbaren Bodenschicht. Der Bodenschutzbehörde ist mitzuteilen, wenn Materialien von über 600 m<sup>3</sup> auf oder in den Boden eingebracht werden. Das im Internet unter <https://www.ladadi.de/bauen-umwelt/landwirtschaft-und-umwelt/boden/infos-und-formulare.html> hinterlegte Formular kann verwendet werden.

Beim Einbau von Bodenmaterial und mineralischen Ersatzbaustoffen oder ihren Gemischen in technischen Bauwerken gilt die Ersatzbaustoffverordnung (ErsatzbaustoffV). Die darin enthaltenen Vorgaben zum Einbau in technischen Bauwerken sind zu beachten. Insbesondere wird auf den § 22 Anzeigepflichten der Ersatzbaustoffe verwiesen. Zuständig für die Entgegennahme der Anzeige ist die Abfallbehörde beim Regierungspräsidium Darmstadt.

#### Entsorgung von Bauabfällen

Bei Abbruchmaßnahmen anfallender Bauschutt ist ordnungsgemäß zu verwerten bzw. zu entsorgen. Das Merkblatt „Entsorgung von Bauabfällen“ der hessischen Regierungspräsidien in der jeweils gültigen Fassung ist zu beachten.

### Altlasten

Die Altflächendatei des Landkreises Darmstadt-Dieburg weist folgende Altstandorte im Bebauungsplangebiet aus:

432.008.010-001.472, Zusestraße 1, Schlosserei, Stahl- und Metallbau

432.008.010-001.471, Zusestraße 2, Großhandel

432.008.010-001.479, Zusestraße 9, Großhandel mit Farben, Lacke, Lasuren

### Kriminalprävention:

Die Beratungsstellen der Polizei bieten kostenlose Beratungen für Bauherren und Architekten zur Kriminalprävention an. Über individuelle Sicherungsmöglichkeiten informiert die Polizeilicher Beratungsstelle neutral und kostenlos unter: Telefon: 06151 969 40444, E-Mail: Beratungsstelle.PPSH@Polizei.Hessen.de

### Telekommunikationsleitungen der Lumen Technologies Germany GmbH

Im Fall von Aufgrabungsarbeiten entlang der Grundstücksgrenze zum Flurstück 96 Flur 43 Gemarkung Griesheim ist die Lage der Telekommunikationsleitung der Lumen Technologies Germany GmbH zu überprüfen. Im Fall, dass der Schutzstreifen der Versorgungsleitung von der Baumaßnahme betroffen ist, sind die Schutzbestimmungen der Lumen Technologies Germany GmbH zu beachten.

### Pflanzabstände zu Ver- und Entsorgungsleitungen

Bei geplanten Anpflanzungsmaßnahmen im Bereich von Leitungstrassen ist zu beachten, dass tiefwurzelnde Bäume lt. DIN 18920 und den technischen Richtlinien GW 125 einen Mindestabstand von 2,50 m zu Versorgungsleitungen aufweisen müssen. Wird dieser Abstand unterschritten, so sind die Leitungen gegen Wurzeleinwirkungen zu sichern, oder die Standorte der Bäume dementsprechend zu verschieben. Pflanzmaßnahmen im Nahbereich von Betriebsmitteln sind deshalb vorher mit dem zuständigen Leitungsträger abzustimmen.

### Abstandsregelungen für Bäume und Sträucher zu landwirtschaftlichen Flächen

Lt. § 40 NachbG HE sind für Bäume Sträucher und einzelne Rebstöcke (§ 38 NachbG HE) und lebende Hecken (§ 39 NachbG HE) jeweils doppelte Grenzabstände zu den landwirtschaftlichen Flächen einzuhalten.

### Begrünung der Grundstücksfreiflächen

Es wird darauf hingewiesen, dass gemäß § 35 Abs. 9 HeNatG das flächenhafte Auslegen von Kies, Schotter und Splitt sowie Untergrundabdichtungen zur Gartengestaltung nicht zulässig sind.

## Pflanzlisten

Die nachfolgenden Pflanzlisten P 1 bis P 8 geben Empfehlungen zu den anzupflanzenden Arten und Qualitäten im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Im Rübgrund V – Neufassung“, Stadt Griesheim. Hinsichtlich der klimatischen Resilienz sind die gewählten Baumarten standortbezogen mit der Liste der klimaresilienten Baumarten (Hessisches Landesamt für Naturschutz, Umwelt und Geologie, 2022 Link: [https://  
https://www.hlnug.de/stadtgruen-im-klimawandel/klimaresiliente-baumarten-finden](https://www.hlnug.de/stadtgruen-im-klimawandel/klimaresiliente-baumarten-finden) abzugleichen.

### P1 Pflanzenliste für anzupflanzende Bäume 1. Ordnung (großkronig)

Qualität Hochstamm, 16-18 cm StU, 3xv, Ballenware

Baumarten:

Hänge-Birke	Betula pendula
Esskastanie	Castanea sativa
Traubeneiche	Quercus petraea (Eichen-Prozessionsspinner beachten)
Silberlinde	Tilia tomentosa
Sommerlinde	Tilia platyphyllos
Stieleiche	Quercus robur (Eichen-Prozessionsspinner beachten)
Wald-Kiefer	Pinus sylvestris
Walnuss	Juglans regia
Winterlinde	Tilia cordata

### P2 Pflanzenliste für anpflanzende Laubbäume II. Ordnung (mittel- bis kleinkronig)

Qualität Hochstamm, 16-18 cm StU, 3xv, Ballenware

Eberesche	Sorbus aucuparia
Feldahorn	Acer campestre
Hainbuche	Carpinus betulus
Mehlbeere	Sorbus aria
Speierling	Sorbus domestica
Traubenkirsche	Prunus padus
Vogelkirsche	Prunus avium
Wildapfel	Malus sylvestris
Wildbirne	Pyrus pyraeaster
Zier-Apfel	Malus x cultivars (in Sorten)

### P3 Pflanzenliste für anzupflanzende Obstgehölze

Mindestqualität Hochstamm, StU 8-10 cm, stark wachsende Unterlage

Speierling Hochstamm, StU 8-10 cm, 2xv mB

#### Apfel

Bittenfelder Sämling	Ontarioapfel
Bohnapfel Rheinische	Schafsnase
Champagner Renette	Rote Boskoop
Geheimrat Dr. Oldenburg	Rote Sternrenette
Goldparmäne	Topaz
Goldrenette Freiherr von Berlepsch	Trierer Weinapfel
Jakob Fischer	Winterrambour
Jakob Lebel	Zucchalmagliorenette
Kaiser Wilhelm	

#### Birne

Alexander Lucas	Köstliche von Charneux
Konferenzbirne Williams	Christ Birne

#### Pflaumen, Zwetschen

Hauszwetsche	Zwetschge Anna Späth
--------------	----------------------

#### Kirschen

Große schwarze Knorpel	Kassins Frühe Herzkirsche
Hedelfinger Riesen	Schneiders Späte Knorpel

#### Speierling

Speierling Sorbus domestica

### P4 Pflanzenliste für anzupflanzende Sträucher

Mindestqualität 1xv, 3-5 Triebe, 60-100 cm Höhe

Haselnuss	Corylus avellana
Hundsrose	Rosa canina
Schwarzer Holunder	Sambucus nigra
Weißdorn	Crataegus monogyna
Faulbaum	Frangula alnus (giftig)
Roter Hartriegel	Cornus sanguinea
Salweide	Salix caprea
Wolliger Schneeball	Viburnum lantana
Heckenkirsche	Lonicera xylosteum (giftig)
Liguster	Ligustrum vulgare (giftig)
Traubenholunder	Sambucus racemosa
Kornelkirsche	Cornus mas

Pfaffenhütchen  
Ohrweide

Euonymus europaeus (giftig)  
Salix aurita

#### P5 Pflanzenliste Dachbegrünung

##### Stauden:

Kleines Habichtskraut  
Scharfer Mauerpfeffer  
Milder Mauerpfeffer  
Purpurrote Fetthenne  
Frühlingsfingerkraut  
Felsennelke  
Echte Hauswurz  
Ästige Grasilie  
Großblütige Braunelle

Hieracium pilosella  
Sedum acre  
Sedum sexangulare  
Sedum telephium  
Potentilla neumanniana  
Petrohrhagia saxifraga  
Sempervivum tectorum  
Anthericum ramosum  
Prunella grandiflora

##### Gräser:

Gemsenschwingel  
Wimperperlgras  
Niedrige Segge  
Frühlingssegge

Festuca rupicaprina  
Melica ciliata  
Carex humilis  
Carex caryophyllea

#### P 6 Pflanzenliste zur Verwendung von Kletterpflanzen für eine großflächige Fassadenbegrünung

##### Selbstklimmer:

Efeu  
Wilder Wein

Hedera helix (giftig)  
Parthenocissus tricuspidata (giftig)

##### Schlingpflanzen:

Pfeifenwinde  
Blauregen  
Waldrebe  
Schlingknöterich

Aristolochia macrophylla (giftig)  
Wisteria sinensis (giftig)  
Clematis vitalba (giftig)  
Fallopia baldschuanica

## P 7 Staudenmischung (vorzugsweise in den Vorgartenzonen und Grünflächen)

Folgende Staudenpflanzen sind vorrangig zu pflanzen:

Gerüststauden (Qualität 2 - 10 l Container):

*Achillea filipendulina* „Walther Funke“

*Aster laevis* „Blauschleier“

*Calamagrostis brachytricha*

*Hakonechloa macra aureola*

*Hosta* „Sum and Substance“

*Hosta* „First Frost“

*Molinia caerulea* „Heidebraut“

*Panicum virgatum* „Rehbraun“

*Sedum telephium*

Begleitstauden:

*Adiantum pedatum* „Miss Sharpless“

*Coreopsis verticillata*

*Dracocephalum ruyschiana*

*Epimedium pinnatum* ssp. *Colchicum*

*Euphorbia amygdaloides* „Purpurea“

*Origanum laevigatum* „Herrenhausen“

*Potentilla rupestris*

*Viola odoratum* „Königin Charlotte“

Bodendecker:

*Anaphalis triplinervis* „Sommerschnee“

*Asarum europaeum*

*Carex caryophyllea* „The Beatles“

*Luzula pilosa* „Igel“

*Salvia nemorosa* „Adrian“

*Salvia nemorosa* „Viola Klose“

*Veronica teucrium*

*Vinca minor* „Anna“

## P 8 Ansaatmischung Magerrasen

Regiosaatgut Ursprungsgebiet 9

Griesheimer Mischung, „Magerwiese 6a“,

„Veitshöchheimer Bienenweide mit niedrigen Sonnenblumen und ohne Disteln“ (Regiosaatgut Ursprungsgebiet 9)

## **7. Eingriffs- und Ausgleichsplanung**

Die vorgesehenen Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen und die Gestaltungs- und Ausgleichsmaßnahmen führen nach dem Bewertungssystem der Kompensationsverordnung 2018 zu einer deutlichen Aufwertung im Plangebiet. Insbesondere der geringere Anteil an Verkehrsflächen zugunsten von Grünflächen (Neuanlage Grünstreifen Randeingrünung), der höhere Anteil an Dachbegrünung und die Bewirtschaftung des Niederschlagswassers im Plangebiet haben daran großen Anteil. Nach der vorliegenden Bilanzierung ergibt sich für den Bebauungsplan „Im Rübgrund V – Neufassung“ gegenüber dem derzeitigen Bestand (Festsetzungen der rechtskräftigen Bebauungspläne) ein Aufwertungspotential von etwa 385.000 Wertpunkten. Damit wird ein vollständiger naturschutzrechtlicher Ausgleich im Plangebiet erreicht, externe Kompensationsflächen sind nicht notwendig.

Näheres zur Eingriffs- und Ausgleichsplanung s. Umweltbericht.

## 8. Städtebauliche Planstatistik

		Fläche	Fläche	%
Gewerbegebiete			169.841	77,85
	GE 1	8.006		
	GE 2	46.344		
	GE 3	6.597		
	GE 4	47.319		
	GE 5	12.210		
	GE 6	31.198		
	GE 7	18.167		
Fläche für Versorgungsanlagen			30	0,01
	Trafostation 1	15		
	Trafostation 2	15		
Öffentliche Verkehrsflächen			23.639	10,84
	Pfützenstraße / Waldstraße / Zusestraße	4.514		
	Planstraße A	1.580		
	Planstraße B	3.581		
	Planstraße C	10.336		
	Fuß- und Radweg	2.434		
	Temporäre Erschließungsstraßen	1.194		
Öffentliche Grünflächen			24.657	11,30
	Schafstrift	11.413		
	Randeingrünung	12.793		
	Verkehrsbeegitgrün	451		
<b>Summe</b>		<b>218.167</b>	<b>218.167</b>	

Tabelle 1: Plangebiet Flächenbilanzierung

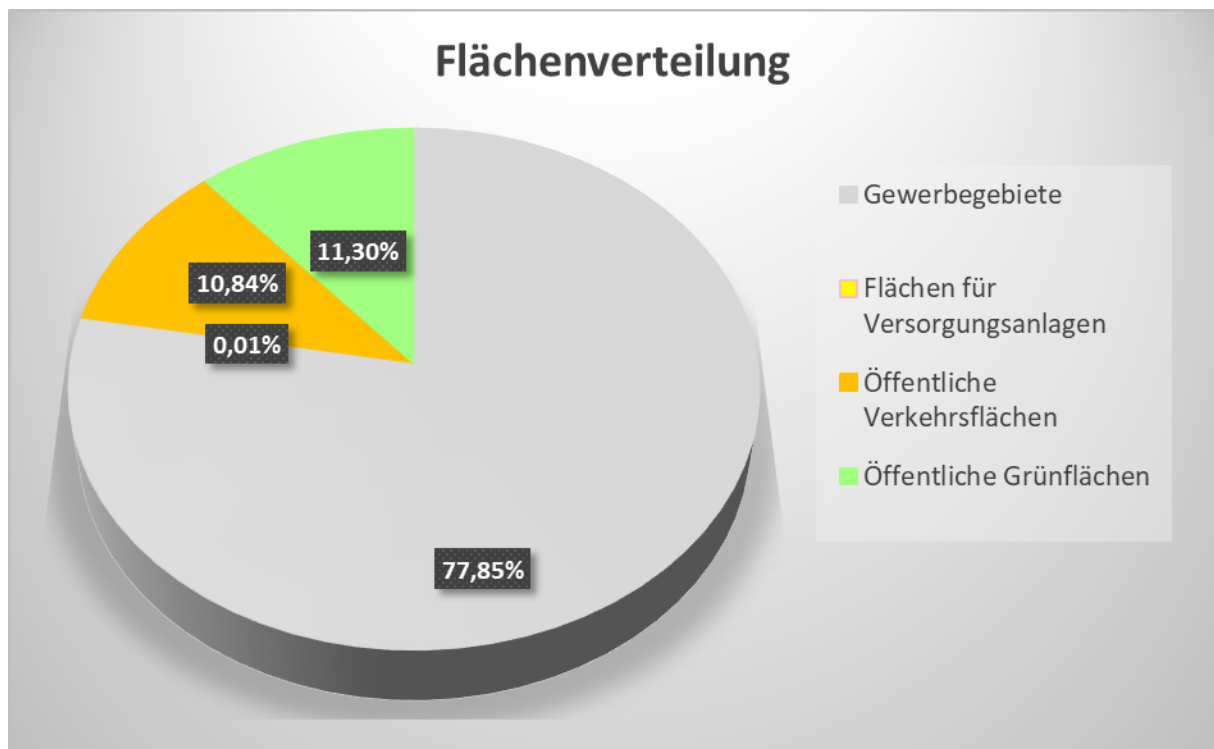


Abb. 15: Diagramm Plangebiet Flächenanteile

## **9. Verfahrensvermerke**

### **Aufstellungsbeschluss (§ 2 Abs. 1 BauGB):**

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Griesheim hat in ihrer Sitzung am 15.09.2022 die Aufstellung des Bebauungsplanes „Rübgrund V - Neufassung“ beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 09.03.2024 ortsüblich im Griesheimer Anzeiger bekannt gemacht.

### **Vermerk über die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung (§ 3 Abs. 1 BauGB):**

Die Stadtverordnetenversammlung hat in ihrer Sitzung am 15.09.2022 den Vorentwurf des Bebauungsplans „Rübgrund V - Neufassung“ mit Begründung und Anlagen gebilligt und als zur Durchführung der frühzeitigen öffentlichen Auslegung beschlossen.

Die frühzeitige öffentliche Auslegung des Bebauungsplanvorentwurfes wurde mit dem Hinweis, dass die Stellungnahmen während der Auslegungsfrist abgegeben werden können, am 09.03.2024 ortsüblich im Griesheimer Anzeiger bekannt gemacht.

Der Vorentwurf des Bebauungsplanes mit Begründung und Anlagen hat in der Zeit vom 20.03.2024 bis einschließlich 24.04.2024 öffentlich ausgelegen.

### **Vermerk über die frühzeitige Behördenbeteiligung (§ 4 Abs. 1 BauGB):**

Die Stadtverordnetenversammlung hat in ihrer Sitzung am 15.09.2022 den Vorentwurf des Bebauungsplans Bebauungsplan „Rübgrund V - Neufassung“ mit Begründung und Anlagen gebilligt und zur Durchführung der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange beschlossen.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, wurden mit Schreiben vom 18.03.2024 und mit Fristsetzung bis einschließlich 24.04.2024 um Stellungnahme gebeten und von der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung benachrichtigt.

### **Abwägungsvermerk:**

Die Stadtverordnetenversammlung hat die aus der Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 1 BauGB) sowie der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 1 BauGB) abgegebenen Anregungen in ihrer Sitzung am 11.12.2024 geprüft und hierüber beschlossen. Von Seiten der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 1 BauGB) sind keine Stellungnahmen mit Hinweisen oder Anregungen eingegangen.

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

Die Stadtverordnetenversammlung hat in ihrer Sitzung am 11.12.2024 den Bebauungsplan „Rübgrund V - Neufassung“ mit Begründung, Zusammenfassender Erklärung und Anlagen gebilligt und als Entwurf zur Durchführung der öffentlichen Auslegung beschlossen.

Die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfes wurde mit dem Hinweis, dass die Stellungnahmen während der Auslegungsfrist abgegeben werden können, am 06.12.2024 ortsüblich im Griesheimer Anzeiger bekannt gemacht.

Der Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung und Anlagen hat in der Zeit vom 16.12.2024 bis einschließlich 02.02.2025 öffentlich ausgelegen.

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

Die Stadtverordnetenversammlung hat in ihrer Sitzung am 11.12.2024 den Bebauungsplan „Rübgrund V - Neufassung“ mit Begründung und Anlagen gebilligt und als Entwurf zur Durchführung der förmlichen Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange beschlossen.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, wurden mit Schreiben vom 16.12.2024 und mit Fristsetzung bis einschließlich 02.02.2025 um Stellungnahme gebeten und von der öffentlichen Auslegung benachrichtigt.

**Abwägungsvermerk:**

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 03.07.2025 geprüft und hierüber beschlossen.

Von Seiten der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 2 BauGB) sind 2 Stellungnahmen mit Hinweisen oder Anregungen eingegangen.

**Vermerk über die öffentliche Auslegung (§ 4a Abs. 3 in Verb. mit § 3 Abs. 2 BauGB):**

Die Stadtverordnetenversammlung hat in ihrer Sitzung am 03.07.2025 den Bebauungsplan „Rübgrund V - Neufassung“ mit Begründung und Anlagen gebilligt und als 2. Entwurf zur Durchführung der öffentlichen Auslegung beschlossen.

Die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfes wurde mit dem Hinweis, dass die Stellungnahmen nur zu den geänderten Planteilen, während der auf zwei Wochen verkürzten

Veröffentlichungsfrist abgegeben werden können, am 16.08.2025 ortsüblich im Griesheimer Anzeiger bekannt gemacht.

Der 2. Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung und Anlagen hat in der Zeit vom 18.08.2025 bis einschließlich 02.09.2025 öffentlich ausgelegen.

**Vermerk über die förmliche Behördenbeteiligung (§ 4a Abs. 3 in Verb. mit § 4 Abs. 2 BauGB):**

Die Stadtverordnetenversammlung hat in ihrer Sitzung am 03.07.2025 den Bebauungsplan „Rübgrund V - Neufassung“ mit Begründung und Anlagen gebilligt und als 2. Entwurf zur Durchführung der förmlichen Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange beschlossen.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, wurden mit Schreiben vom 18.08.2025 und mit Fristsetzung bis einschließlich 05.09.2025 um Stellungnahme zu den geänderten Planteilen gebeten und von der öffentlichen Auslegung benachrichtigt.

**Vermerk über die erneute öffentliche Auslegung (§ 4a Abs. 3 in Verb. mit § 3 Abs. 2 BauGB):**

Die Stadtverordnetenversammlung hat in ihrer Sitzung am 06.11.2025 den Bebauungsplan „Rübgrund V - Neufassung“ mit Begründung und Anlagen gebilligt und als 3. Entwurf zur Durchführung der öffentlichen Auslegung beschlossen.

Die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfes wurde mit dem Hinweis, dass die Stellungnahmen während der Auslegungsfrist abgegeben werden können, am 15.11.2025 ortsüblich im Griesheimer Anzeiger bekannt gemacht.

Der 3. Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung und Anlagen hat in der Zeit vom 17.11.2025 bis einschließlich 02.12.2025 öffentlich ausgelegen.

**Vermerk über die erneute förmliche Behördenbeteiligung (§ 4a Abs. 3 in Verb. mit § 4 Abs. 2 BauGB):**

Die Stadtverordnetenversammlung hat in ihrer Sitzung am 06.11.2025 den Bebauungsplan „Rübgrund V - Neufassung“ mit Begründung und Anlagen gebilligt und als 3. Entwurf zur Durchführung der förmlichen Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange beschlossen.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, wurden mit Schreiben vom 20.11.2025 und mit Fristsetzung bis einschließlich 05.12.2025 um Stellungnahme ausschließlich zu den geänderten Planinhalten, die gesondert hervorgehoben wurden, gebeten und von der öffentlichen Auslegung benachrichtigt.

**Abwägungsvermerk:**

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

Von Seiten der Öffentlichkeit (§ 4a Abs.3 in Verb. mit § 3 Abs. 2 BauGB) ist eine Stellungnahme mit Hinweisen oder Anregungen eingegangen.

**Vermerk über den Satzungsbeschluss (§ 10 BauGB):**

Die Stadtverordnetenversammlung hat den Bebauungsplan „(Rübgrund V – Neufassung)“ in ihrer Sitzung am ..... als Satzung beschlossen und die Begründung und Anlagen gebilligt.

**Magistrat der Stadt Griesheim**

Griesheim den, .....

**Ausfertigungsvermerk:**

Es wird bestätigt, dass der Planinhalt unter Beachtung der vorstehenden Verfahrensschritte mit den Beschlüssen der Stadtverordnetenversammlung übereinstimmt.

Die Satzung über den Bebauungsplan “Rübgrund V – Neufassung“, bestehend aus Planteil mit Textteil zum Bebauungsplan und Begründung, Zusammenfassender Erklärung sowie den Anlagen, wird hiermit ausgefertigt.

**Magistrat der Stadt Griesheim**

Griesheim den, .....

**Bekanntmachungsvermerk (§ 10 Abs. 3 BauGB):**

Der Beschluss der Satzung wurde am .....ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan tritt mit der Bekanntmachung des Beschlusses über den Bebauungsplan „Rübgrund V - Neufassung“ als Satzung in Kraft.

**Magistrat der Stadt Griesheim**

Griesheim den, .....

### Literaturverweis:

- (Lit. 1) Regionalplan Südhessen / Regionale Flächennutzungsplan 2010, Herausgeber, Regierungspräsidium Darmstadt
- (Lit. 2) Flächennutzungsplan mit Landschaftsplan der Stadt Griesheim, 1997
- (Lit. 3) Sechste Allgemeine Verwaltungsvorschrift zum Bundes-Immissionschutzgesetz (Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm – TA-Lärm), vom 26. August 1998, GMBI. 1998 S. 503
- (Lit. 4) Verkehrslärmschutzverordnung (16. BImSchV) vom 12. Juni 1990 (BGBl. I S. 1036), die zuletzt durch Artikel 1 der Verordnung vom 4. November 2020 (BGBl. I S. 2334) geändert worden ist
- (Lit. 5) "Richtlinien für den Lärmschutz an Straßen" (RLS-19), Ausgabe 2019 (VkBli. 2019, Heft 20, lfd. Nr. 139, S. 698), eingeführt mit "Allgemeinem Rundschreiben Straßenbau Nr. 19/2020" des Bundesministeriums für Verkehr und digitale Infrastruktur, Bonn
- (Lit. 6) DIN 18005-1, 2002-07, Schallschutz im Städtebau - Teil 1: Grundlagen und Hinweise für die Planung  
DIN 18005-1 Beiblatt 1, 2023-07, Schallschutz im Städtebau - Beiblatt 1: Schalltechnische Orientierungswerte für die städtebauliche Planung