



# STADT GRIESHEIM

**Bebauungsplan  
„Am Hegelsberg“,  
6. Änderung**

**Begründung**

**Satzung**

**November 2019**

## INFRAPRO

Ingenieur GmbH & Co. KG

[mail@infrapro.de](mailto:mail@infrapro.de)  
[www.infrapro.de](http://www.infrapro.de)



Entwurfsverfasser:



InfraPro Ingenieur GmbH & Co. KG

Hüttenfelder Straße 7

64653 Lorsch

Fon: 06251 - 584 783 0

mail@infrapro.de

Fax: 06251 - 584 783 1

www.infrapro.de

## Inhaltsverzeichnis

<b>1</b>	<b>ZIEL UND ZWECK DER BAULEITPLANUNG.....</b>	<b>3</b>
1.1	Anlass und Planungserfordernis	3
1.2	Lage des Plangebiets und räumlicher Geltungsbereich	5
1.3	Städtebauliche Prägung des Geltungsbereiches und dessen Umfeld	7
<b>2</b>	<b>ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN / PLANUNGSRECHTLICHE SITUATION .....</b>	<b>10</b>
2.1	Raumordnung und Landesplanung: Regionalplan Südhessen	10
2.2	Vorbereitende Bauleitplanung: Flächennutzungsplan	11
2.3	Verbindliche Bauleitplanung	12
2.4	Aufstellungsverfahren	14
2.4.1	Verfahrenswahl .....	14
2.4.2	Verfahrensdurchführung.....	15
2.4.3	Darstellung abwägungsrelevanter Anpassungen des Planinhaltes.....	16
<b>3</b>	<b>FACHPLANUNGEN UND SONSTIGE PLANUNGSGRUNDLAGEN .....</b>	<b>17</b>
3.1	Erschließungsanlagen	17
3.1.1	Technische Ver- und Entsorgung .....	17
3.1.2	Verkehrsanlagen.....	17
3.2	Umweltschützende Belange .....	19
3.2.1	Bodenschutz .....	19
3.2.2	Artenschutz .....	20
3.2.3	Altlasten .....	20
3.2.4	Denkmalschutz .....	21
3.2.5	Immissionsschutz.....	21
3.2.6	Energiewende und Klimaschutz .....	21
3.3	Wasserwirtschaftliche Belange	23
3.3.1	Oberirdische Gewässer und Hochwasserschutz .....	23
3.3.2	Wasserschutzgebiete .....	23
3.3.3	Grundwasserschutz .....	23
<b>4</b>	<b>BEGRÜNDUNG DER FESTSETZUNGEN UND SONSTIGEN PLANINHALTE.....</b>	<b>24</b>
4.1	Planungsrechtliche Festsetzungen	24
4.1.1	Fläche für den Gemeinbedarf.....	24
4.1.2	Maß der baulichen Nutzung .....	24
4.1.3	Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen .....	26

4.1.6	Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft .....	27
4.1.7	Erhalt und Bindungen für Bepflanzungen und die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen .....	28
4.2	Auf Landesrecht beruhende Festsetzungen	29
4.2.1	Örtliche Bauvorschriften über die Gestaltung baulicher Anlagen .....	29
4.2.2	Örtliche Bauvorschriften über die Gestaltung und Höhe von Einfriedungen .....	29
4.2.3	Örtliche Bauvorschriften über die Begrünung von baulichen Anlagen sowie über die Nutzung, Gestaltung und Bepflanzung der Grundstücksfreiflächen .....	30
4.3	Hinweise	30
<b>5</b>	<b>AUSWIRKUNGEN DES BEBAUUNGSPLANES .....</b>	<b>30</b>
5.1	Kosten der vorgesehenen städtebaulichen Maßnahmen	30
5.2	Flächenbilanz	31
<b>6</b>	<b>WEITERE BESTANDTEILE DER BAULEITPLANUNG .....</b>	<b>31</b>

**Übersichtsplan:**



Quellen: © Hessisches Landesvermessungsamt, Wiesbaden 2001;  
© Bundesamt für Kartographie und Geodäsie, Frankfurt 2001;  
© megatel - Informations- und Kommunikationssysteme GmbH, Bremen 2001



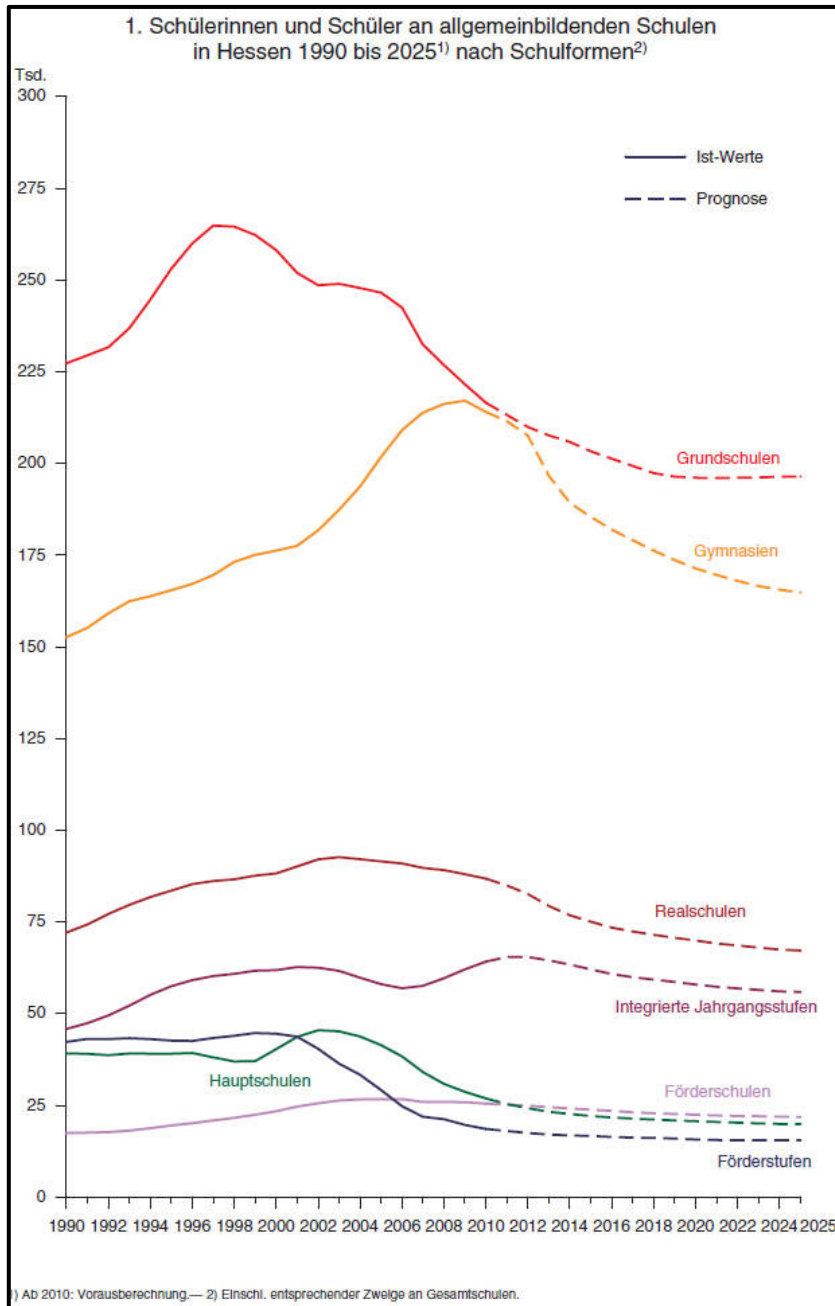
# 1 Ziel und Zweck der Bauleitplanung

## 1.1 Anlass und Planungserfordernis

Mit der 6. Änderung des Bebauungsplanes „Am Hegelsberg“ sollen die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung eines Betreuungsgebäudes sowie einer Mensa auf dem Gelände der Schillerschule geschaffen werden. Während das bestehende Schulgebäude unverändert erhalten bleibt, wird im Süden des Schulgeländes ein Neubau für die beiden zusätzlichen Nutzungen geplant. In diesem Zuge ist eine Umgestaltung des Schulhofbereiches erforderlich, da zum einen ein untergeordneter Teil der Flächen für die Errichtung des Mensa- und Betreuungsgebäudes in Anspruch genommen werden. Zum anderen wird der gesamte Schulbereich um das Grundstück Nr. 258/11 erweitert, welches ehemals als Teil der Sportflächen genutzt wurde. Hierdurch können zusätzlich neue Schulhof- und Freiflächen entstehen.

Aufgrund dieser Neustrukturierung ist das Planungserfordernis für die 6. Änderung des Bebauungsplanes „Am Hegelsberg“, im Bereich der Schillerschule, erwachsen. Daher sollen in diesem Zuge die geplanten Nutzungen einer planungsrechtlichen Gliederung unterzogen sowie die bestehenden Nutzungen und Strukturen planungsrechtlich gesichert werden.

Die Schillerschule ist eine von drei Grundschulen in Griesheim. Hier werden Kinder von der ersten bis zur vierten Klasse unterrichtet und betreut. Die Unterrichtszeiten erstrecken sich bis in die Mittagszeit. Zusätzlich gibt es an der Schillerschule ein Betreuungsangebot, welches sich hauptsächlich auf die Nachmittagszeiten bezieht. Um dem stetig steigenden Betreuungsbedarf gerecht zu werden, wurde seitens der Schillerschule beschlossen, dem Ganztagsprogramm des Landes Hessen beizutreten, sodass seit dem aktuellen Schuljahr 2018 - 19 an dem „Pakt für den Nachmittag“ gearbeitet wird. Ziel von diesem Pakt ist die Entwicklung hinsichtlich einer Ganztagschule durch eine Verbindung von unterrichtlichen und außerunterrichtlichen Angeboten. Aktuell sind jedoch die Betreuungsplätze für dieses Angebot, aufgrund der fehlenden Räumlichkeiten, beschränkt.



**Abbildung 1** Prognose der Schüler/innen in Hessen bis 2025; Quelle: Statistische Berichte: Schüler und Schulentlassene in Hessen 2025 vom Hessischen Statistischen Landesamt, Februar 2011

Die Anzahl der Grundschüler ist zwar in ganz Hessen seit den vergangenen 10 Jahren stetig gesunken, was wiederum durch die gesunkenen Geburtenraten begründet werden kann, dennoch wird gemäß nachstehender Graphik bis zum Jahr 2025 eine relativ gleichbleibende bzw. geringfügig steigende Entwicklung prognostiziert.<sup>1</sup> Gleichzeitig ist der Anteil an Tagesbetreuung

<sup>1</sup> Statistische Berichte: Schüler und Schulentlassene in Hessen 2025 vom Hessischen Statistischen Landesamt, Februar 2011



von Kindern unter 3 Jahren im Zeitraum vom Jahr 2007 bis 2017 um 18 % seit 2007 angestiegen. Diese Entwicklung verschärft sich zumeist im grundschulpflichtigen Alter.<sup>2</sup> Zu berücksichtigen ist in diesem Zusammenhang auch die steigende Bevölkerungsentwicklung in Griesheim. Aufgrund der bisherigen Bevölkerungszunahme sowie der prognostizierten Bevölkerungszunahme aus dem Demographiebericht der Stadt Griesheim um 10 % seit dem Jahr 2012<sup>3</sup> und einer tatsächlich steigenden Nachfrage nach Betreuungsplätzen von Alleinerziehenden oder aufgrund der Erwerbstätigkeit beider Eltern lässt sich ein steigender Betreuungsbedarf für Kinder ableiten.

Daher ist der Ausbau von Schulen und Betreuungsplätzen ein stets aktuelles Thema, welches sich auch auf die Schillerschulen in Griesheim auswirkt. In diesem Sinne sind zusätzliche Räumlichkeiten für die Betreuung und die Verpflegung von Grundschulkindern erforderlich, sodass ein Ausbau der baulichen Anlagen für die Schule unumgänglich wird.

Die Plangeberin reagiert auf dieses Erfordernis, indem zunächst durch die Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes die planungsrechtlichen Grundlagen zur Erweiterung der baulichen Anlagen auf dem Gelände der Schillerschule geschaffen werden.

## 1.2 Lage des Plangebiets und räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet befindet sich im Süden der Stadt Griesheim. Es umfasst eine Fläche von 10.794 m<sup>2</sup> und wird räumlich begrenzt durch:

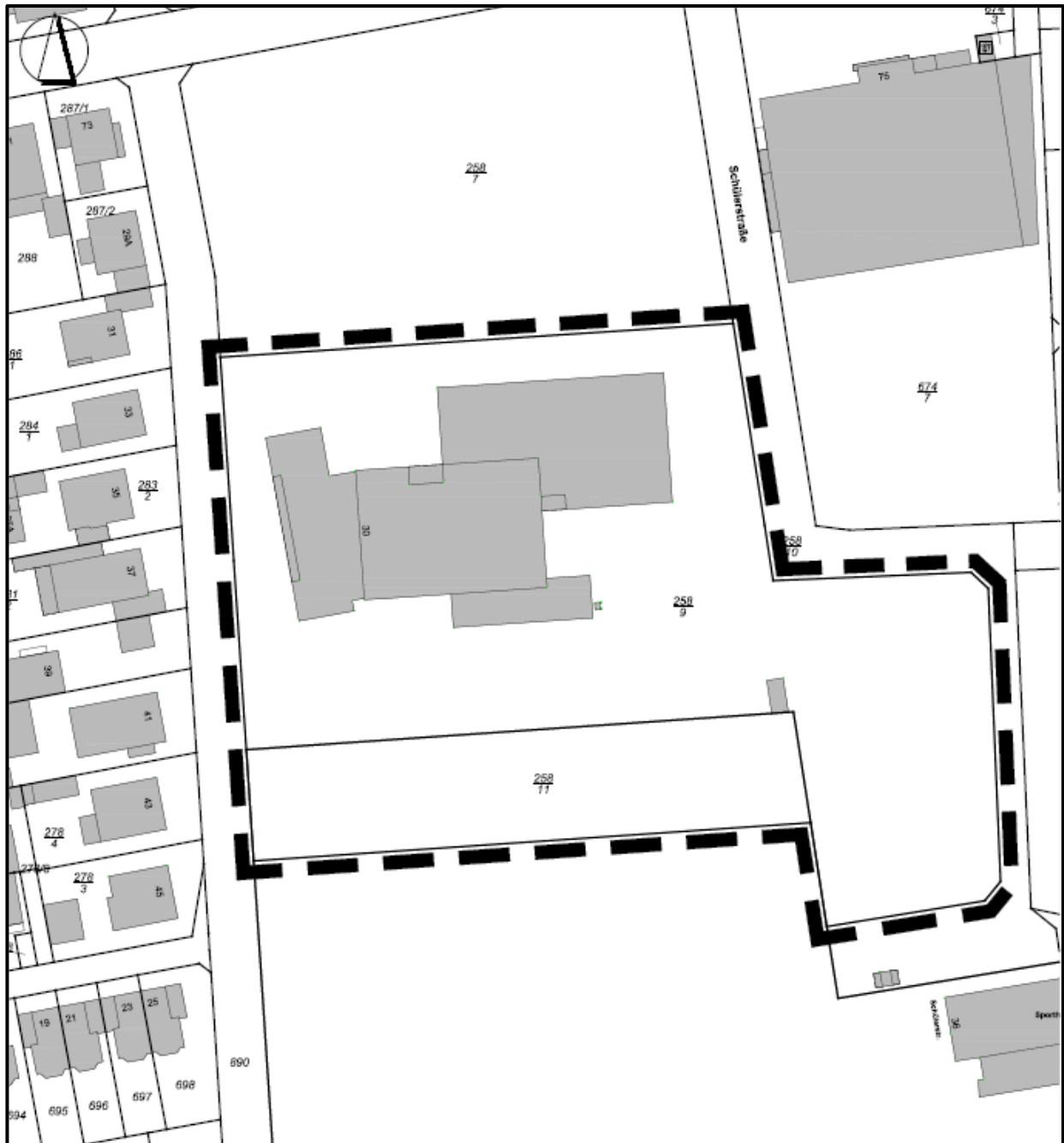
- einen Parkplatz im Norden,
- die Schülerstraße und daran anschließend die Hegelsberghalle sowie das Kinder und Familienzentrum im Osten,
- Sportplätze im Süden,
- sowie die Odenwaldstraße und daran anschließend Wohnbebauung im Westen.

Der Geltungsbereich der Bauleitplanung betrifft ferner gemäß nachfolgender Abbildung 2 die Grundstücke mit der Katasterbezeichnung Gemarkung Griesheim, Flur 13, Nrn. 258/9 und 258/11.

---

<sup>2</sup> Familie, Lebensformen, Kinder - Auszug aus dem Datenreport 2018 vom Statistischen Bundesamt, 2018

<sup>3</sup> Demographiebericht - Ein Baustein des Wegweisers Kommung, Bertelsmann Stiftung, 2012



**Abbildung 2** Auszug aus dem amtlichen Liegenschaftskataster mit Eintragung der Grenze des vorläufigen räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes „Am Hegelsberg“, 6. Änderung, Quelle: InfraPro

### 1.3 Städtebauliche Prägung des Geltungsbereiches und dessen Umfeld

Die Umgebung des Plangebietes ist zum einen durch die bestehende und wohnbaulich genutzte Siedlung westlich der Schillerschule sowie nördlich des Parkplatzes in der Odenwaldstraße geprägt. Dieses Gebiet ist überwiegend mit eins- bis zweigeschossigen (eins bis zwei Vollgeschosse) Einzelhäusern in offener Bauweise geprägt. Die Dachlandschaft setzt sich grundsätzlich aus Sattel- und Walmdächern zusammen.

Nördlich der Schillerschule befindet sich ein Parkplatz. Dieser ist durch eine Baumreihe entlang der Odenwaldstraße gegliedert und eingerahmt. Des Weiteren ist eine Baumreihe entlang der südlichen Grenze als Abgrenzung zur Schillerschule vorhanden.



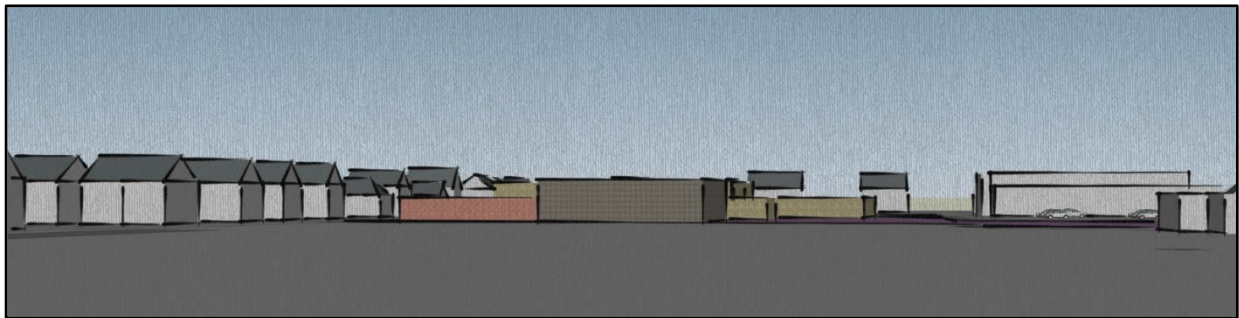
**Abbildung 3** Schemadarstellung zum städtebaulichen Umfeld (Google Maps/InfraPro)

Das Schulgebäude selber besteht aus mehreren Gebäudeteilen, welche über ein bis zwei Vollgeschosse mit Flachdächern verfügen. Der Eingangsbereich befindet sich im Nordwesten des Geländes. Im östlichen und südlichen Bereich schließen an das Bestandsgebäude die Schulhofflächen an, welche zum Teil durch Gehölzpflanzungen geprägt sind. Auf dem Grundstück mit der Nr. 258/11, um welches das Schulgelände erweitert wird, befindet sich aktuell noch ein

Sportfeld. Diese Sportfläche ist ein untergeordneter Teilbereich des Sportplatzes, welcher im Süden an das Plangebiet angrenzt und nicht nur durch die Grundschule selbst genutzt wird, sondern auch von Vereinen wie z.B. SC Viktoria 06 Griesheim oder SV St. Stephan 1953 Griesheim e.V..

Die Hegelsberghalle grenzt im Osten an das Plangebiet an. Diese wird als Mehrzweckhalle sowie für größere Veranstaltungen aller Art, als auch zu Vereinszwecken und durch Gruppen, genutzt. Rund um die Halle befinden sich Parkplätze, welcher der Nutzung zugeordnet sind. Darüber hinaus grenzt im Südwesten das Kinder- und Familienzentrum an den vorliegenden Plangeltungsbereich.

Im Gesamtbild wird die nähere Umgebung des Plangeltungsbereiches durch eine Durchmischung zwischen wohnbaulichen- sowie kulturell-, sozialen- und sportlichen Nutzungen geprägt, sodass sich die geplante Erweiterung der Schillerschule als Nutzung durchaus in die städtebauliche Umgebung einfügt.



**Abbildung 4** Schemadarstellung: Blick in Richtung Norden - graue Darstellung = Bestandsbebauung; rote / braune Darstellung = geplanter Neubau; Quelle: Eigene Darstellung

## Fotodokumentation



Blick auf den Parkplatz Odenwaldstraße in Richtung Hegelsberghalle im Osten; Quelle: Eigene Aufnahme InfraPro



Blick in die Odenwaldstraße sowie den Haupteingang zur Schillerschule in Richtung Süden; Quelle: Eigene Aufnahme InfraPro



Sportplätze mit angrenzender Wohnbebauung, Blick in Richtung Westen; Quelle: Eigene Aufnahme



Sportplätze mit angrenzender Wohnbebauung, Blick in Richtung Westen; Quelle: Eigene Aufnahme



Hegelsberghalle und Schülerstraße, Blick in Richtung Norden; Quelle: Eigene Aufnahme



Wohnbebauung entlang der Sternstraße, Blick in Richtung Osten; Quelle: Eigene Aufnahme



Luftbild der angrenzenden Siedlung im Westen des Plangebietes; Quelle: Google.maps



Luftbild der angrenzenden Siedlung im Norden des Plangebietes - entlang der Sternstraße; Quelle: Google.maps

**Abbildung 5** Fotodokumentation

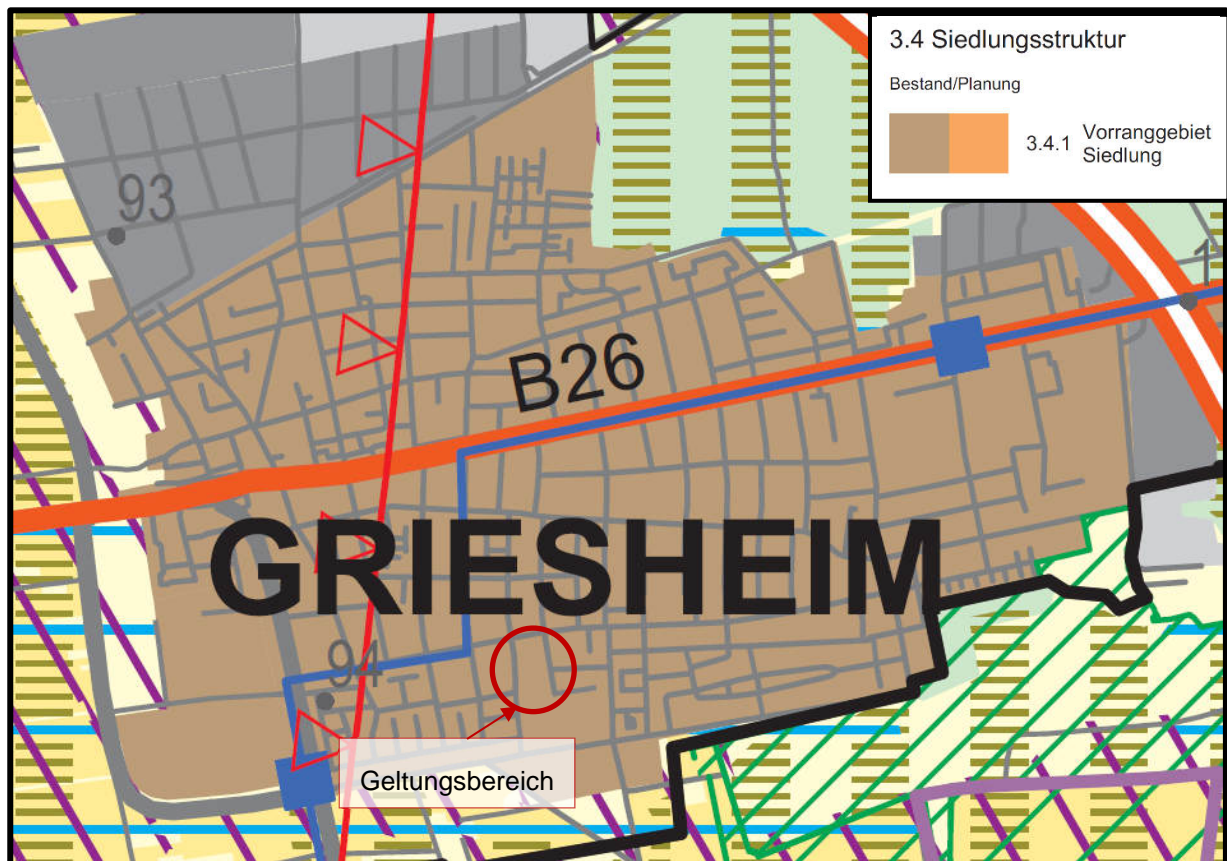


## 2 Übergeordnete Planungen / planungsrechtliche Situation

### 2.1 Raumordnung und Landesplanung: Regionalplan Südhessen

Gemäß § 1 Abs. 4 BauGB besteht eine Anpassungspflicht der kommunalen Bauleitplanung an die Ziele der Raumordnung; die Grundsätze der Raumordnung sind sodann in der gemeindlichen Abwägung im Sinne des § 1 Abs. 7 BauGB zu berücksichtigen.

Die allgemeinen Ziele der Raumordnung werden in dem mit seiner Veröffentlichung im Staatsanzeiger am 17.10.2011 gültigen Regionalplan Südhessen / Regionalen Flächennutzungsplan (RPS 2010) festgelegt.



**Abbildung 6** Auszug aus dem gültigen Regionalplan Südhessen 2010  
Quelle: Regierungspräsidium Darmstadt

Das Plangebiet ist im gültigen Regionalplan Südhessen 2010 als „Vorranggebiet Siedlung, Bestand“ ausgewiesen (siehe Abb. 5). Somit gilt die vorliegende Bauleitplanung als an die regionalplanerischen Vorgaben angepasst.

## 2.2 Vorbereitende Bauleitplanung: Flächennutzungsplan

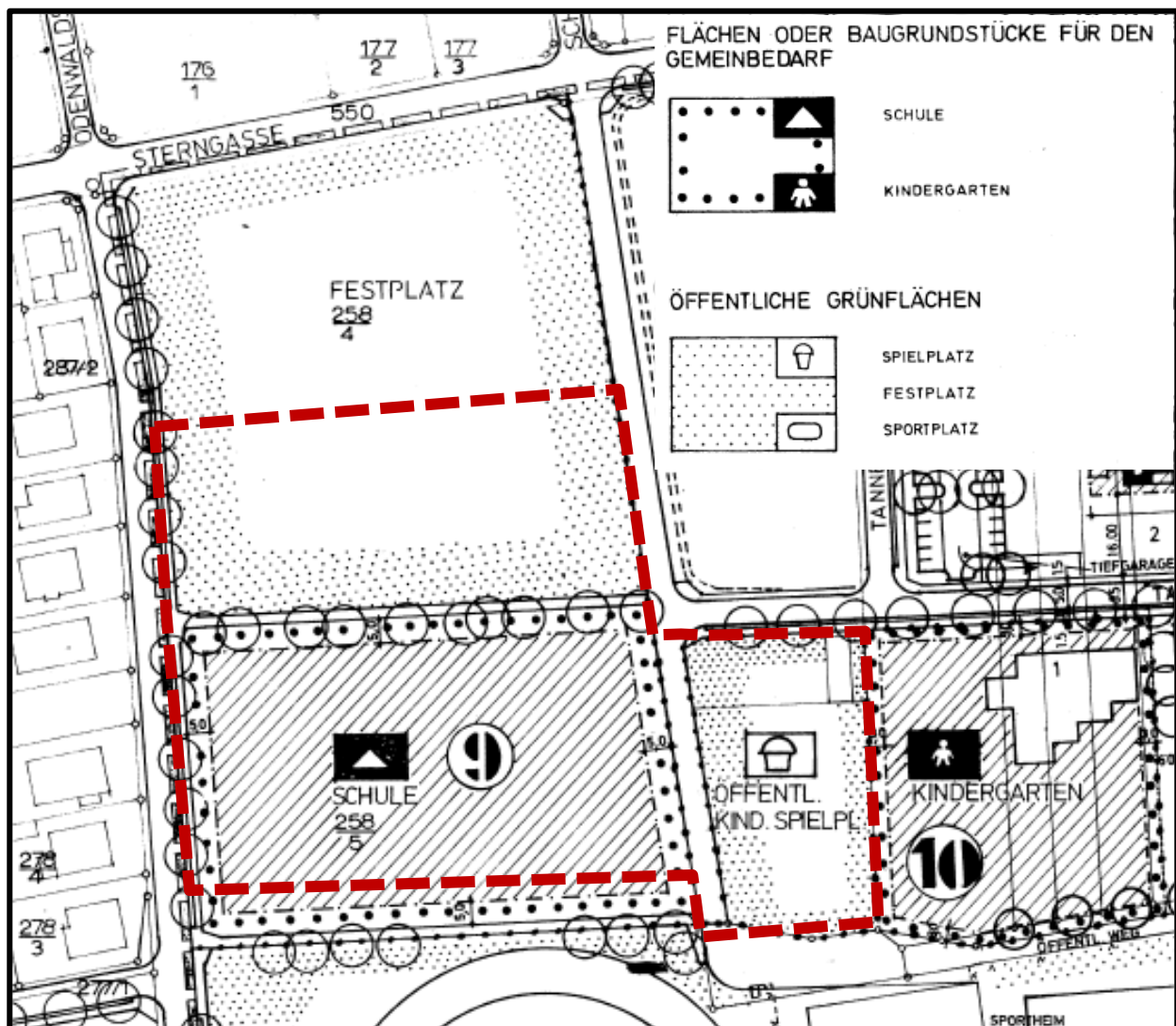
Der Plangeltungsbereich ist im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Griesheim aus dem Jahr 1997 als Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung Schule dargestellt. Im südöstlichen Teilbereich des Geltungsbereiches stellt der Flächennutzungsplan eine Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Spielplatz“ dar. Da der Planbereich weiterhin im Sinne einer größtmöglichen Flexibilität für die Objektplanung als „Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung Schule“ sowie im südöstlichen Bereich als „Grünfläche mit der Zweckbestimmung Spielplatz“ festgesetzt wird, gilt die vorliegende Bauleitplanung aus Sicht der Plangeberin gemäß § 8 Abs. 2 BauGB als aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Eine Änderung des Flächennutzungsplanes ist daher nicht erforderlich.



**Abbildung 7:** Ausschnitt aus dem rechtsgültigen Flächennutzungsplan der Stadt Griesheim mit Kennzeichnung des Plangebietes (rote Umrandung); Quelle: BürgerGIS des Landkreises Darmstadt Dieburg (<https://www.ladadi.de/bauen-umwelt.html>)

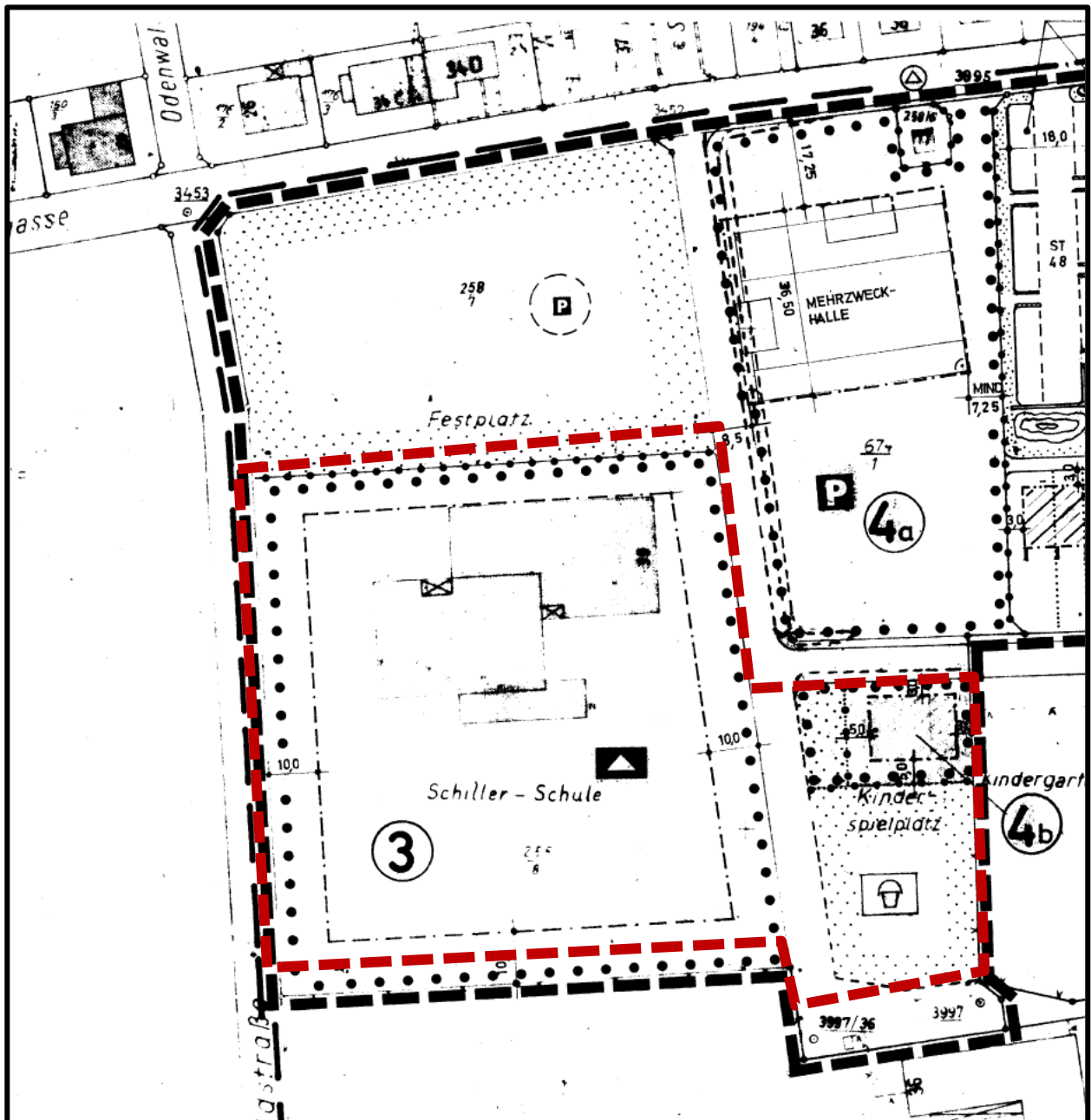
## 2.3 Verbindliche Bauleitplanung

Für den vorliegenden Geltungsbereich regelt derzeit der Bebauungsplan „Am Hegelsberg“ aus dem Jahr 1973 bzw. eine Änderung des Bebauungsplanes aus dem Jahr 1979 die planungsrechtliche Situation. In beiden Planwerken wird, neben der offenen Bauweise, den maximal vier zulässigen Vollgeschossen und der GRZ von 0,4 sowie einer GFZ von 1,10, als Art der baulichen Nutzung eine Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Schule“ festgesetzt. Der Ursprungsbebauungsplan erfasst jedoch nicht das gesamte Gelände der Schillerschule durch die festgesetzte Fläche für den Gemeinbedarf. In der Änderung aus dem Jahr 1979 wurde daher die Fläche für den Gemeinbedarf im nördlichen Bereich erweitert und dafür die Festsetzung des Festplatzes um diesen Bereich reduziert.



**Abbildung 8** Auszug aus dem Planteil zum rechtskräftigen Bebauungsplanes „Am Hegelsberg“ aus dem Jahr 1973 mit Eintragung des vorliegenden Plangeltungsbereiches der 6. Änderung (rot strichlierte Linie); Quelle: BürgerGIS des Landkreises Darmstadt Dieburg (<https://www.ladadi.de/bauen-umwelt.html>)

Des Weiteren wurde im Rahmen der o.g. Bebauungsplanänderung die Baugrenze angepasst. Allerdings wurde auch in diesem Zuge der Grenzabstand zu den Nachbargrundstücken von 5,00 m auf 10,00 m erhöht. Sowohl der Ursprungsbebauungsplan „Am Hegelsberg“ als auch dessen Änderung aus dem Jahr 1979 treffen keine Festsetzungen zu den Gebäudehöhen.



**Abbildung 9** Auszug aus dem Planteil zur Änderung des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Am Hegelsberg“ aus dem Jahr 1979 mit Eintragung des vorliegenden Plangeltungsbereiches der 6. Änderung (rot strichlierte Linie); Quelle: Bürger-GIS des Landkreises Darmstadt Dieburg (<https://www.ladadi.de/bauen-umwelt.html>)



Das Planungserfordernis zur vorliegenden 6. Änderung ergibt sich zum einen aus dem Bedarf das bestehende Grundstück besser ausnutzen zu können, um hierdurch weiterhin das innerörtliche Potential im Bereich der Schillerschule aus zu schöpfen. Des Weiteren soll eine konkrete städtebauliche Regelung hinsichtlich der Höhenentwicklung der baulichen Anlagen erfolgen. Hierdurch wird eine städtebauliche Verträglichkeit gewährleistet, indem eine Beachtung der Umgebungsbebauung bei der Festlegung der Höhenfestsetzungen erfolgt.

## **2.4 Aufstellungsverfahren**

### **2.4.1 Verfahrenswahl**

Die vorliegende 6. Änderung des Bebauungsplanes „Am Hegelsberg“ wird als „Bebauungsplan der Innenentwicklung“ nach § 13 a BauGB aufgestellt. Hierunter fallen Bebauungspläne, die der Wiedernutzbarmachung von Flächen, der Nachverdichtung oder anderer Maßnahmen der Innenentwicklung dienen. Mit den Zielen der Innenentwicklung sind insbesondere Bebauungspläne zur Erhaltung, Erneuerung, Fortentwicklung, Anpassung und Umbau vorhandener Ortsteile (§ 1 Abs.6 Nr.4 BauGB) vereinbar. Diese Bebauungspläne können im beschleunigten Verfahren aufgestellt, geändert oder ergänzt werden. Im vorliegenden Fall dient der Bebauungsplan der Nachverdichtung bzw. besseren Ausnutzung des Schulgeländes und gleichzeitig der städtebaulichen Steuerung hinsichtlich der Höhenentwicklung baulicher Anlagen. Hierfür bedarf es einer Anpassung des bereits rechtskräftigen Bebauungsplanes „Am Hegelsberg“.

Für die Aufstellung eines Bebauungsplanes der Innenentwicklung müssen folgende Voraussetzungen erfüllt sein:

- die im Bebauungsplan festgesetzte zulässige Grundfläche nach § 19 Abs. 2 BauNVO muss weniger als 20.000 m<sup>2</sup> betragen (bei über 20.000 m<sup>2</sup> bis 70.000 m<sup>2</sup> muss eine Vorprüfung erfolgen),
- durch den Bebauungsplan dürfen keine Vorhaben begründet werden, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen und
- es dürfen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung von FFH-Gebieten und Europäischen Vogelschutzgebieten bestehen.

Die zulässige Grundfläche nach § 19 Abs.2 BauNVO liegt im Bebauungsplangebiet in Summe sehr deutlich unterhalb der Zulässigkeitsgrenze von 20.000 m<sup>2</sup> für die Anwendbarkeit des beschleunigten Verfahrens.

Im Bebauungsplan werden ferner erkennbar keine Nutzungen festgesetzt, die nach Anlage 1 zum UVPG einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen. Die dort aufgeführten prüfungspflichtigen Vorhaben sind bauplanungsrechtlich in der Regel nur in Industriegebieten bzw. im Außenbereich zulässig. Die Festsetzungen im vorliegenden Bebauungsplan beschränken sich hingegen hauptsächlich auf Nutzungen des Gemeindebedarfes im Sinne des § 9 Abs. 5 BauGB.



FFH-Gebiete und Europäische Vogelschutzgebiete sind von der Planung ebenfalls nicht betroffen.

Im Vorfeld dieser Bauleitplanung wurde zunächst eine Einschätzung vorgenommen, ob und inwieweit durch den Bebauungsplan erhebliche Umweltauswirkungen ausgelöst werden können, die nach § 2 Abs. 4 Satz 4 BauGB in der Abwägung zu berücksichtigen wären. Schutzgutbezogen konnte dazu festgestellt werden, dass keine erheblichen negativen Auswirkungen zu erwarten sind und, dass demzufolge durch die vorliegende Bauleitplanung keine erhebliche Umweltauswirkungen, die nach § 2 Abs. 4 Satz 4 BauGB in der Abwägung zu berücksichtigen wären, ausgelöst werden. Die Anwendbarkeit des § 13 a BauGB im Hinblick auf das beschleunigte Verfahren konnte somit nachgewiesen werden.

#### **2.4.2 Verfahrensdurchführung**

Im Zuge des vorliegenden Aufstellungsverfahrens wurden die nachfolgenden Verfahrensschritte durchgeführt und erforderlichen Beschlüsse durch die städtischen Gremien gefasst:

- 23.05.2019** Beschluss der Stadtverordnetenversammlung nach § 2 Abs. 1 BauGB über die Aufstellung des Bebauungsplanes „Am Hegelsberg“, 6. Änderung in der Gemarkung Griesheim.
- 08.06.2019:** Ortsübliche Bekanntmachung der o. g. Beschlussfassung.
- 05.09.2019** Billigung und Beschlussfassung des Bebauungsplanes „Am Hegelsberg“, 6. Änderung als Entwurf zur Durchführung der förmlichen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB i. V. m. § 13 a BauGB sowie der förmlichen Beteiligung der betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB i. V. m. § 13 a BauGB.
- 07.09.2019:** Ortsübliche Bekanntmachung der o. g. Beschlussfassung.
- 16.09.2019 bis einschließlich 18.10.2019** Durchführung der förmlichen Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB i. V. m. § 13 a BauGB.
- 09.09.2019:** Anschreiben im Rahmen der förmlichen Beteiligung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB i. V. m. § 13 Abs. 2 Nr. 3 BauGB; die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, wurden mit Fristsetzung zum **11.10.2019** schriftlich durch Übersenden der Entwurfsplanung unterrichtet und zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.
- 12.12.2019:** Behandlung und Beschlussfassung über die im Rahmen der förmlichen Beteiligung nach § 3 Abs. 2 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB, jeweils i. V. m. § 13a BauGB eingegangenen Anregungen sowie Beschluss des Bebauungsplans als Satzung gemäß § 10 BauGB.

### **2.4.3 Darstellung abwägungsrelevanter Anpassungen des Planinhaltes**

Im Sinne des § 1 Abs. 7 BauGB sind bei der Aufstellung der Bauleitpläne die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen; dazu sind zunächst die Belange, die für die Abwägung von Bedeutung sind (Abwägungsmaterial), zu ermitteln und zu bewerten. Das Abwägungsgebot ist dann verletzt, wenn eine sachgerechte Abwägung überhaupt nicht stattfindet, wenn in die Abwägung Belange nicht eingestellt werden, die nach Lage der Dinge hätten eingestellt werden müssen, wenn die Bedeutung der betroffenen Belange verkannt oder wenn der Ausgleich zwischen den von der Planung berührten Belangen in einer Weise vorgenommen wird, die zur objektiven Gewichtigkeit einzelner Belange außer Verhältnis steht. Innerhalb des so gezogenen Rahmens ist dem Abwägungserfordernis genügt, wenn sich die Plangeberin im Widerstreit verschiedener Belange für die Bevorzugung des einen und damit notwendigerweise für die Zurückstellung des anderen Belangs entscheidet. (u. a. OVG NRW, Ur. v. 19.07.2013 – 10 D 107/11.NE –, juris)

Aus der erfolgten Abwägung der Anregungen, die seitens der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange im Rahmen der förmlichen Beteiligung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB, jeweils i. V. m. § 13 a BauGB vorgetragen wurden, ergaben sich folgende Auswirkungen auf den vorhabenbezogenen Bebauungsplan. Von Seiten der Öffentlichkeit sind keine Stellungnahmen mit Hinweisen oder Anregungen eingegangen.

#### Textteil zum Bebauungsplan:

- Im Abschnitt D, Nr. 1 wurde ein Hinweis zu Bodendenkmälern in der Umgebung des Plangebietes ergänzt.
- Im Abschnitt D, Nr. 2 wurde ein Hinweis zu bestehenden Telekommunikationslinien sowie zur bestehenden Gasleitung der E-Netz Süd Hessen AG ergänzt.
- Im Abschnitt D, Nr. 3 wurde eine Information zur Löschwasserversorgung ergänzt.
- Der Abschnitt C, wurde um eine Information zu Bemessungsgrundwasserständen ergänzt.

#### Begründung zum Bebauungsplan:

- In der Begründung wurde im Kapitel 3.3.2 der Hinweis zur Zone 3 des Wasserschutzgebietes konkretisiert
- In der Begründung, im Kapitel 3.2.3 wurden Angaben zur Altablagerung mit der ALTIS-Nr. 432.008.010-000.002 ergänzt.
- Im Kapitel 3.1.2 wurden Ausführungen zur Andienung der Mensa ergänzt.

#### Planzeichnung zum Bebauungsplan:

Aus der erfolgten Abwägung zur förmlichen Beteiligung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB ergaben sich keine Änderungen zur Planzeichnung



## **3 Fachplanungen und sonstige Planungsgrundlagen**

### **3.1 Erschließungsanlagen**

Die äußere Erschließung des vorliegenden Plangebietes ist weitgehend durch bereits vorhandene Erschließungsanlagen in den Straßen „Odenwaldstraße“ und „Schülerstraße“ vorgegeben.

#### **3.1.1 Technische Ver- und Entsorgung**

Eine Versorgung mit Trinkwasser, Strom und Medien als auch die Entsorgung des anfallenden Schmutzwassers ist über den vorhandenen Leitungsbestand im Bereich der „Odenwaldstraße“ und „Schülerstraße“ sowie den bestehenden Hausanschluss zum Bestandsgebäude der Schillerschule ausreichend gegeben.

#### **3.1.2 Verkehrsanlagen**

Das Plangebiet ist an bestehende innerörtliche Straßen sowie auch das übergeordnete klassifizierte Straßennetz gut angebunden. Über die, direkt an das Plangebiet angrenzenden, Odenwaldstraße und daraufhin die Schillerstraße, kann die Bundesstraße B 26 (Wilhelm-Leuschner-Straße) erreicht werden. Diese stellt wiederum eine Verbindung an das Darmstädter Kreuz und hierdurch an das überregionale Straßennetz dar. Ebenfalls über die Odenwaldstraße kann südlich des Plangebietes der Südring und hierüber die L 3303 in Richtung Pfungstadt erreicht werden.

Die interne Gebietserschließung erfolgt weiterhin über die Odenwaldstraße. Der zu erwartende Lieferverkehr für die Versorgung der Schillerschule wird über die Odenwaldstraße stattfinden und wird nicht stärker frequentiert sein als dies im Moment bereits der Fall ist, da es sich auch weiterhin um eine sogenannte „cook and hold“ Küche handelt. Diese zeichnet sich dadurch aus, dass bereits gekochtes Essen in Thermoporen an die Schule geliefert wird. Dies wird mit einem Kombifahrzeug oder Sprinter und nicht mit LKWs stattfinden. Das Fahrzeug wird einmal täglich über ein noch einzubauendes Tor das, vom Landkreis betriebene, Gelände vor der Mensa befahren. Eine Kollision mit Schülern wird nicht stattfinden, da auch hier, wie bereits in anderen Schulen des Landkreises praktiziert, der zu befahrende Bereich vom Spielbereich der Kinder abgetrennt wird.



**Abbildung 10** Verkehrliche Anbindung des Plangebietes; Quelle: Bilder © 2016 Google, Kartendaten © 2016 GeoBasis-DE/BKG (© 2009), Google + Eigene Darstellung (InfraPro)

## **3.2 Umweltschützende Belange**

Da die Aufstellung des Bebauungsplanes nach § 13a BauGB durchgeführt wird, entfällt die Umweltprüfung, die Eingriffsregelung findet keine Anwendung. Für die Bebauungspläne der Innenentwicklung bestimmt § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB, dass „Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig“ gelten. Nach dieser Bestimmung ist ein Ausgleich nicht erforderlich, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren. Diese gesetzliche Fiktion führt dazu, dass die mit der Abarbeitung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung verbundene Ausgleichsverpflichtung bei Bebauungsplänen der Innenentwicklung entfällt.

Die Belange des Umweltschutzes sind dennoch weiterhin allgemein zu berücksichtigen (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB). In diesem Sinne entbindet § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB zwar von der Ausgleichsverpflichtung, nicht jedoch von der Vermeidungs- und Minimierungspflicht.

Bei der vorliegenden Bauleitplanung handelt es sich um eine Überplanung eines bereits baulich genutzten Grundstückes, welches in Teilen versiegelt ist.

### **3.2.1 Bodenschutz**

Zur Gewährleistung des Bodenschutzes, der u. a. in § 202 BauGB gefordert wird, sind Maßnahmen zur Erhaltung und zum Schutz des Bodens – insbesondere des Oberbodens – vor Vernichtung oder Vergeudung vorzusehen. Auf die Pflicht zur Beachtung der Bestimmungen des Bodenschutzes wird hingewiesen. Die einschlägig bekannten Richtlinien, Verordnungen und Regelwerke sind zu beachten.

Bei eventuell erforderlichen Geländeaufschüttungen innerhalb des Plangebietes darf der Oberboden des ursprünglichen Geländes nicht überschüttet werden, sondern er ist zuvor abzuschleppen. Für Auffüllungen ist ausschließlich Aushubmaterial (natürlicher Boden) zu verwenden.

Ein erforderlicher Bodenabtrag ist schonend und unter sorgfältiger Trennung von Oberboden und Unterboden durchzuführen. Es wird daher empfohlen, den anfallenden Erdaushub nach Möglichkeit auf den Baugrundstücken wieder zu verwenden. Im Sinne einer behutsamen Umweltvorsorge ist die Vermeidung bzw. Verwertung von Erdaushub auf den Baugrundstücken einer Deponierung vorzuziehen. Unnötiges Befahren oder Zerstören von Oberboden auf den verbleibenden Freiflächen ist nicht zulässig.

Notwendige Bodenarbeiten sollten grundsätzlich nur bei schwach-feuchtem Boden und bei niederschlagsfreier Witterung erfolgen.



### **3.2.2 Artenschutz**

Grundlage der Bewertung in der artenschutzrechtlichen Prüfung im Bauleitplanverfahren sind die nach § 44 Abs. 1 BNatSchG formulierten Zugriffsverbote für FFH-Anhang IV-Arten und für alle europäischen Vogelarten. Demnach ist es verboten:

wild lebende Tiere zu fangen, zu verletzen oder zu töten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,

1. wild lebende Tiere während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten so erheblich zu stören, dass sich der Erhaltungszustand der lokalen Population verschlechtert,
2. Fortpflanzungs- oder Ruhestätten wild lebender Tiere aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,
3. wild lebenden Pflanzen oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, sie oder ihre Standorte zu beschädigen oder zu zerstören.

Ein Verbotstatbestand ist dann erfüllt,

1. wenn sich das Tötungsrisiko trotz aller zumutbaren Vermeidungsmaßnahmen signifikant erhöht,
2. wenn sich der Erhaltungszustand der lokalen Population trotz aller zumutbaren Vermeidungsmaßnahmen durch Störungen verschlechtern könnte,
3. wenn die ökologische Funktion der Fortpflanzungs- oder Ruhestätten bzw. von Pflanzenstandorten im räumlichen Zusammenhang auch mit vorgezogenen Ausgleichsmaßnahmen nicht sichergestellt werden kann.

Eine Bestandserfassung der vorhandenen Strukturen im Plangebiet ist in Form einer Bestandskarte und einer Bestandsbeschreibung erfolgt und dokumentiert. Diese ist als separate Anlage den Bebauungsplanunterlagen beigelegt. Ein Artenschutzbericht ist den Planunterlagen ebenfalls als separate Anlage beigelegt.

### **3.2.3 Altlasten**

Bei der überplanten Fläche handelt es sich um eine Altablagerung mit der ALTIS-Nr. 432.008.010-000.002. Die Altablagerung wurde Ende der 80-/Anfang der 90-er Jahre untersucht. Nach dem ALTIS Blatt handelt es sich um einen ehemaligen Müllplatz mit unbekanntem Einlagerungen. Dieser Altlastenverdacht wurde nach einer Untersuchung aufgehoben und es besteht kein weiterer Handlungsbedarf bei derzeitiger Nutzung.



### **3.2.4 Denkmalschutz**

Innerhalb des Planbereiches befinden sich keine geschützten Kulturgüter. Dennoch wird auch zu diesem Thema ein Texthinweis aufgenommen, wonach aus heutiger Sicht nicht zu erwartende Bodenfunde der zuständigen Behörde zu melden sind.

### **3.2.5 Immissionsschutz**

Die künftige Nutzung als Schule erweist sich nach aktueller Rechtsprechung nicht als rücksichtslos. Eine mögliche unzumutbare Lärmbeeinträchtigung der umliegenden Wohnbebauung durch die geplante Erweiterung der Schillerschule ist daher nicht zu erwarten. Hinsichtlich des künftig insbesondere auch auf die bestehenden Wohngebiete einwirkenden „Kinderlärms“ folgt aus § 22 Abs. 1a BImSchG, dass Geräuscheinwirkungen, die von Kindertageseinrichtungen, Kinderspielplätzen und ähnlichen Einrichtungen durch Kinder hervorgerufen werden, im Regelfall keine schädlichen Umwelteinwirkungen darstellen; bei der Beurteilung der Geräuscheinwirkungen dürfen Immissionsgrenz- und -richtwerte nicht herangezogen werden.

Mit der Novellierung der BauNVO durch das Gesetz zur Stärkung der Innenentwicklung in den Städten und Gemeinden und weiteren Fortentwicklung des Städtebaurechts [G. v. 11.06.2013 BGBl. I S. 1548, gültig ab dem 20.09.2013] gilt aus Sicht des Bauplanungsrechts, dass Einrichtungen zur Kinderbetreuung, die den Bedürfnissen der Bewohner des Gebiets dienen, sogar in reinen Wohngebieten allgemein zulässig sind (§ 3 Abs. 2 BauNVO).

Die bereits bestehende Nutzung als betreuende Grundschule fällt demnach unter die Geräuscheinwirkungen des § 22 Abs. 1a BImSchG und ist für die Beurteilung des Immissionsschutzes nicht näher zu betrachten. Aufgrund dieser zuvor beschriebenen Ausführungen ist von einer schädlichen Beeinträchtigung der Umgebung durch die Nutzung innerhalb des Plangebietes nicht auszugehen. Gleichzeitig sind in der näheren Umgebung keine emissionsträchtigen Nutzungen vorhanden, die eine unzumutbare Lärmbelastung für die Grundschule darstellen. Eine immissionsschutzrechtliche Beurteilung der Planungsabsicht durch einen Fachgutachter ist aus diesem Grund nicht erforderlich.

### **3.2.6 Energiewende und Klimaschutz**

Im Sinne des Klimaschutzes und des gebotenen Umgangs mit den Folgen des Klimawandels wurde für die Kommunen und deren Bauleitplanungen mit Einführung zum 30.07.2011 der sog. „Klimaschutznovelle“ (Gesetz zur Förderung des Klimaschutzes bei der Entwicklung in den Städten und Gemeinden, BGBl. I, S. 1509) nicht nur die Klimaschutzklausel in § 1 Abs. 5 Satz 2 BauGB erweitert, sondern vor allem auch ein neuer Absatz 5 in § 1a BauGB eingefügt, der die klimagerechte städtebauliche Entwicklung als Abwägungsbelang hervorhebt.

Die Kommunen sind in diesem Sinne sowohl Verbraucher und Vorbild als auch Berater für Bürgerinnen und Bürger und die Wirtschaft sowie Versorger mit Energie. Sie sind darüber hinaus Planungsträger und haben die Möglichkeit, über das bestehende formale und informelle Planungsinstrumentarium möglichst früh den Weg für eine energieeffiziente Planung zu ebnen und



Hemmnisse abzubauen. Als Verantwortliche für die Flächennutzungs- und Bebauungspläne haben sie die Chance, wichtige Rahmenbedingungen für den Klimaschutz und die Umsetzung von Energieeffizienzmaßnahmen in vielen Bereichen vorzugeben.

Zur konkreten Berücksichtigung des Klimaschutzaspektes sieht die Novellierung mit § 5 Abs. 2b und c bzw. § 9 Abs. 1 Nr. 12 und 23b BauGB erweiterte Darstellungs- bzw. Festsetzungsmöglichkeiten vor. Hiernach können

- „Anlagen, Einrichtungen und sonstige Maßnahmen (...) insbesondere zur dezentralen und zentralen Erzeugung, Verteilung, Nutzung oder Speicherung von Strom, Wärme oder Kälte aus erneuerbaren Energien oder Kraft-Wärme-Kopplung“ im Flächennutzungsplan dargestellt bzw.
- „Flächen für Anlagen und Einrichtungen zur dezentralen und zentralen Erzeugung, Verteilung, Nutzung oder Speicherung von Strom, Wärme oder Kälte aus erneuerbaren Energien oder Kraft-Wärme-Kopplung“ wie auch
- „Gebiete, in denen (...) bei der Errichtung von Gebäuden oder bestimmten sonstigen baulichen Anlagen bestimmte bauliche und sonstige technische Maßnahmen für die Erzeugung, Nutzung oder Speicherung von Strom, Wärme oder Kälte aus erneuerbaren Energien oder Kraft-Wärme-Kopplung getroffen werden müssen“, im Bebauungsplan festgesetzt werden.

Im Rahmen der verbindlichen Bebauungsplanung ist es sodann möglich, mit den vorhandenen Instrumentarien z. B. eine flächensparende und energieoptimierte Siedlungs- und Gebäudestruktur zu schaffen und Möglichkeiten der städtebaulichen Optimierung hinsichtlich des Energieverbrauchs auszuschöpfen und damit die Berücksichtigung des Klimaschutzes zu fördern.

So können u. a. folgende Festsetzungen im Bebauungsplan zu einer Verringerung des Heizenergiebedarfes pro Quadratmeter bei gleicher Nutzung und gleichen Baustandards führen:

- Stellung der Gebäude (Südausrichtung größerer Gebäudeflächen ermöglicht aktive und passive Solarenergienutzung);
- Vermeidung von Verschattung der Gebäude durch andere Gebäude und Bepflanzung (Verschattung behindert die passive Solarenergienutzung);
- Dachformen (die optimale Sonnenausbeute liegt bei Südausrichtung und 35 Grad).

Von den zuvor exemplarisch aufgezeigten Festsetzungsmöglichkeiten wurde vorliegend in Teilen Gebrauch gemacht. Insbesondere die Stellung baulicher Anlagen wurde nicht explizit beschränkt und kann von dem künftigen Bauherrn frei gewählt werden. Die Ausrichtung der überbaubaren Flächen lässt eine Südausrichtung des künftigen Gebäudes und dessen Dachfläche zu, so dass die Nutzung solarer Energie ermöglicht wird. Auch wird einer möglichen Verschattung durch die Vermeidung von Anpflanzgebieten innerhalb der Bebauungsstruktur entgegen getreten.



Auf die verbindliche Festsetzung klimaschutzrelevanter Planungsgrundsätze, insbesondere in Bezug auf Energieeinsparpotenziale und Förderung von erneuerbaren Energien, wurde hingegen verzichtet, da die Bauleitpläne zum einen dem Abwägungsgebot genügen müssen (§1 Abs. 7 BauGB) und zum anderen hinsichtlich des planerischen Gestaltungsspielraums zu beachten ist, dass es keinen Vorrang für Klimaschutzbelange gibt. Verbindliche Festsetzungen im Sinne des § 9 BauGB dürfen nur aus städtebaulichen Gründen erfolgen. Bislang ist höchstrichterlich noch nicht für alle in Betracht kommenden Festsetzungsmöglichkeiten geklärt, ob hierzu - aufgrund des §1 Abs. 5 Satz 2 BauGB - der allgemeine Klimaschutz zählt.

### **3.3 Wasserwirtschaftliche Belange**

#### **3.3.1 Oberirdische Gewässer und Hochwasserschutz**

Oberflächengewässer sowie deren festgesetzte Überschwemmungsgebiete sind von der vorliegenden Bauleitplanung nicht betroffen.

#### **3.3.2 Wasserschutzgebiete**

Der vorliegende Plangeltungsbereich befindet sich innerhalb der Zone 3 des mit Verordnung vom 13.11.1978 festgesetzten Wasserschutzgebietes zum Schutz der Trinkwassergewinnungsanlagen „Wasserwerk I – Eschollbrücken“ und „Wasserwerk II – Pfungstadt“ der Firma Südhesische Gas und Wasser Aktiengesellschaft (jetzt Hessenwasser GmbH & Co. KG) (StAnz. 49/1978 S. 2418). Gemäß § 4 Nr. 1b) der Schutzgebietsverordnung ist in der Zone 3 u.a. das Versickerung von Abwasser einschließlich des von Straßen und sonstigen Verkehrsflächen abfließenden Wasser verboten. Sofern anfallendes Niederschlagswasser über Versickerungsanlagen versickert werden soll, ist neben einer wasserrechtlichen Erlaubnis auch eine Befreiung von dem oben aufgeführten Verbot der Schutzgebietsverordnung zu beantragen. Der Antrag ist in diesem Fall bei der hier zuständigen Oberen Wasserbehörde (RP Darmstadt) zu stellen.

#### **3.3.3 Grundwasserschutz**

Der Plangeltungsbereich des Bebauungsplanes liegt innerhalb des Geltungsbereiches des Grundwasserbewirtschaftungsplanes Hessisches Ried und wird somit als vernässungsgefährdete Fläche eingestuft. Eine entsprechende Kennzeichnung des Plangebietes wurde in der Planzeichnung nachrichtlich übernommen.



## **4 Begründung der Festsetzungen und sonstigen Planinhalte**

Der Bebauungsplan enthält rechtsverbindliche Festsetzungen für die städtebauliche Ordnung. Maßgebend hierbei ist der abschließende Festsetzungskatalog im § 9 Abs.1 BauGB sowie im § 91 HBO. Die nachfolgend im Einzelnen erläuterten planungsrechtlichen sowie bauordnungsrechtlichen Festsetzungen finden sich alsdann in der Planzeichnung als auch im Textteil zum Bebauungsplan wieder.

### **4.1 Planungsrechtliche Festsetzungen**

#### **4.1.1 Fläche für den Gemeinbedarf**

Mit der Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Erweiterung der Schillerschule geschaffen werden. Hierdurch soll das Betreuungsangebot für Kinder in Griesheim gesteigert werden. Bereits der Ursprungsbebauungsplan „Am Hegelsberg“ hat für den vorliegenden Geltungsbereich eine Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Schule“ festgesetzt. An dieser Festsetzung und der Nutzung soll vorliegend nichts verändert werden. Aus diesem Grund wird weiterhin eine Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Schule“ als Art der baulichen Nutzung festgesetzt. Innerhalb der Fläche sind bauliche Anlagen zulässig, die der Zweckbestimmung als Schule dienen und mit der Hauptnutzung sowie der Kinderbetreuung und Kinderverpflegung im direkten Zusammenhang stehen. Hierzu zählt nicht nur das bestehende Hauptgebäude, sondern auch zum Beispiel jegliche Betreuungsräume /-gebäude sowie die geplante Mensa. Darüber hinaus sind alle zur Schule gehörenden Spiel- und Sportanlagen (Pausenhof etc.) sowie die hierfür erforderlichen Zuwegungen und Nebenanlagen zulässig. Zu den Spiel- und Sportanlagen wird die Gestaltung des Pausenhofs mit Spiel- und Sportgeräten sowie dem Außenmobiliar und dem Bolzplatz im Bereich des Neubaus gezählt. Nebenanlagen werden beispielsweise für die Unterstellung von Spielgeräten, aber auch von Geräten zur Unterhaltung und Reinigung des Pausenhofs, benötigt.

#### **4.1.2 Maß der baulichen Nutzung**

Das Maß der baulichen Nutzung im Sinne des § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 16 BauNVO wird bestimmt durch die in der Nutzungsschablone angegebenen Werte für die zulässigen Obergrenzen der Zahl der Vollgeschosse sowie der Höhe baulicher Anlagen (Oberkante der Attika=OK Attika). Die Nutzungsschablone wird hiermit Bestandteil der Festsetzungen des Bebauungsplanes. Darüber hinaus ergibt sich die maximal zulässige Grundflächenzahl (GRZ) aus der Fläche des jeweiligen Baufensters. Vergleichsweise zum Ursprungsbebauungsplan werden vorliegend 2 Baufenster, jeweils um die bestehende und die geplante bauliche Anlage verlaufend, festgesetzt. Da hierdurch die Gesamtfläche des Baufensters aus dem Ursprungsbebauungsplan reduziert wird, soll durch die o.g. Festsetzung die Möglichkeit eröffnet werden, das gesamte zeichnerisch festgesetzte Baufenster baulich ausnutzen zu können.



Als weiterer Festsetzungsparameter des Maßes der baulichen Nutzung wird die höchst zulässige Zahl der Vollgeschosse gemäß Eintrag in der Nutzungsschablone festgesetzt. Im Bereich des Bestandsgebäudes (Teilbereich 1) wird die bestehende Geschossigkeit um ein Vollgeschoss erhöht, um hierdurch die Möglichkeit für eine Aufstockung des Schulgebäudes offen zu halten. Dennoch wird die ursprünglich zulässige Geschossigkeit von 4 Vollgeschossen aus dem Bebauungsplan „Am Hegelsberg“ durch die vorliegende 6. Änderung reduziert.

Der geplante Neubau soll sich in die bestehenden städtebaulichen Strukturen, auch hinsichtlich der geplanten Höhenentwicklung, einfügen. Daher erfolgt eine Unterteilung der Teilbereiche 2 und 3 im südlichen Teil des Geltungsbereiches. Aufgrund der unmittelbaren Nähe zur bestehenden Wohnbebauung im Westen des Plangebietes ist innerhalb des Teilbereiches 3 ein Vollgeschoss zulässig, während im Teilbereich 2 zwei Vollgeschosse errichtet werden können. Durch diese abgestufte Festsetzung der Vollgeschosse kann weiterhin ein harmonisches Siedlungsbild gewahrt werden. Orientiert an der Festlegung der Vollgeschosse wurde auch die Höhe baulicher Anlagen jeweils teilbereichsbezogen festgesetzt.



**Abbildung 11** Ansichten zum geplanten Neubau, beispielhafte Darstellung; Quelle: Werk.um Architekten - Stand vom 27.05.2019



Eine Festsetzung der maximal zulässigen Vollgeschosse sowie der maximal zulässigen Höhen (Oberkante der Attika = OK Attika) im Zusammenhang mit der Festsetzung der Baufenster gewährleistet, dass die äußere Kubatur der Gebäude ein verträgliches Maß nicht überschreitet. Die zulässigen Gebädekubaturen fügen sich somit in das angrenzende städtebauliche Erscheinungsbild in der Umgebung ein und beeinflussen das Ortsbild nicht negativ.

Als Bezugshöhe wird eine fixe geodätische Höhe von 97,25 m ü. NN festgesetzt. Diese Höhe befindet sich im Bereich eines Kanaldeckels in der Odenwaldstraße.

Die zulässige Höhe baulicher Anlagen (maximal zulässige Oberkante (OK) der Attika) darf durch Anlagen oder Bauteile der technischen Gebäudeausrüstung und Oberlichter um bis zu 5,00 m überschritten werden, sofern diese einen Abstand zur Gebäudeaußenkante in dem Maße einhalten, wie sie selbst hoch sind. Hierdurch soll eine gewisse Flexibilität bei der Errichtung baulicher Anlagen sowie der Ausstattung mit technischen Aufbauten gewahrt werden.

#### **4.1.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen**

Die Bauweise regelt das Verhältnis eines Gebäudes zu den seitlichen Grundstücksgrenzen. Danach gibt es zwei grundsätzliche Varianten: die offene und die geschlossene Bauweise. In der offenen Bauweise werden die Gebäude mit seitlichem Grenzabstand errichtet, in der geschlossenen Bauweise werden sie ohne seitlichen Grenzabstand errichtet. Im vorliegenden Bebauungsplan „Am Hegelsberg“, 6. Änderung wurde die offene Bauweise gewählt, da die jeweiligen Schulgebäude als freistehende Gebäude (Solitär) bestehen bzw. geplant sind. Auch besagen die Vorschriften der offenen Bauweise, dass die Länge der Häuser höchstens 50 m betragen darf. Die „Länge“ bezieht sich auf die parallel zur Erschließungsstraße (Odenwaldstraße und Schülerstraße) festgesetzte Baugrenze. Die Tiefe der zulässigen Gebäude (senkrecht zur Straßenverkehrsfläche) wird in der offenen Bauweise nicht beschränkt. Da jeweils die Länge der Baufenster jedoch ohnehin unterhalb der Grenze von 50 m liegt, spricht auch dieser Aspekt für die Wahl der offenen Bauweise.

Die bauliche Nutzung wird ferner durch die Festsetzung einer überbaubaren Grundstücksfläche (sog. "Baufenster") ausreichend bestimmt. Die überbaubare Grundstücksfläche ist im Planteil zeichnerisch bestimmt. Hierdurch wird die Positionierung der Baukörper der einzelnen Schulgebäude vorgegeben, wenn auch innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche ein geringer Spielraum zur Positionierung bzw. Erweiterung besteht. Die Lage der überbaubaren Grundstücksfläche ergibt sich aus mehreren Rahmenbedingungen, wie bspw. der bestehenden Nutzung als Pausenhof, dem Bestandsgebäude und den notwendigen Abstandsflächen. Durch die zeichnerische Festsetzung der Baufenster ergeben sich an drei Seiten des Schulgeländes höhere Abstandsflächen als solche, die nach Mindestvorgaben der Hessischen Bauordnung § 6 Abs.5 notwendig sind. Lediglich entlang der Südlichen Grundstücksgrenze sind Abstandsflächen von mind. 3,00 m möglich. An allen übrigen Grundstücksgrenzen müssen mind. 7,00 m eingehalten werden. Auch hierdurch soll eine Beeinträchtigung der umliegenden Nutzungen vermieden werden und das Siedlungsbild sowie der Straßenraum nicht negativ beeinflusst werden.

Die verbindlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes lassen eine Überschreitung der im Planteil zeichnerisch festgesetzten Baugrenze in geringfügigem Ausmaß durch untergeordnete



Bauteile (z. B. Treppen, Rampen, Überdachungen, technische Bauteile usw.) ist bis zu einer Tiefe von 3,0 m zu, wenn diese im Einzelnen nicht breiter als 6 m sind. Hierdurch wird eine gewisse Flexibilität bei der Planung und Gestaltung von untergeordneten Bauteilen eingeräumt. Zur Wahrung des gestalterischen Spielraums im Bereich des Pausenhofs ist ein Bolzplatz außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Hierfür kommt im Bereich des Neubaus lediglich die östliche Grundstücksfläche in Frage, da der westliche Bereich bereits durch ein Baufenster abgedeckt ist. Im östlichen Teil fügt sich diese Nutzung sehr gut in die umgebenden Strukturen an, weil hieran wiederum der Spielplatz angrenzt. Zudem handelt es sich bei einem Bolzplatz um keine hochbauliche Anlage, aus diesem Grund wird dieser auch außerhalb des Baufensters zugelassen.

#### **4.1.4 Nebenanlagen**

Um auch in Zukunft einen flexiblen Netzausbau zu gewährleisten und die Versorgung des Plangebietes zu sichern, sind die der Versorgung des Gebietes dienenden Nebenanlagen auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Gleiches gilt für untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen i. S. d. § 14 Abs. 1 BauNVO sowie einen Bolzplatz. Zu einer Beeinträchtigung der Umgebung durch diese baulichen Anlagen kommt es nicht, weil es sich hierbei lediglich um untergeordnete bauliche Anlagen handelt, die nicht zu groß dimensioniert sein dürfen, da ansonsten die Schwelle der untergeordneten baulichen Anlage überschritten wird.

#### **4.1.5 Grünflächen**

Es wird festgesetzt, dass die zeichnerisch festgesetzte öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Spielplatz“ ist als Grünanlage und Spielplatz anzulegen und zu pflegen ist. Zulässig ist die Nutzung zu Freizeit- und Sport- sowie zu Spiel- und Aufenthaltszwecken. Die für den Nutzungszweck „Spielplatz“ erforderlichen baulichen Anlagen sind allgemein zulässig. Diese Festsetzung erfolgt angelehnt an den Ursprungsbebauungsplan sowie die tatsächlich bestehende Nutzung. Bereits der Bebauungsplan „Am Hegelsberg“ setzt an dieser Stelle eine öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Spielplatz“ fest.

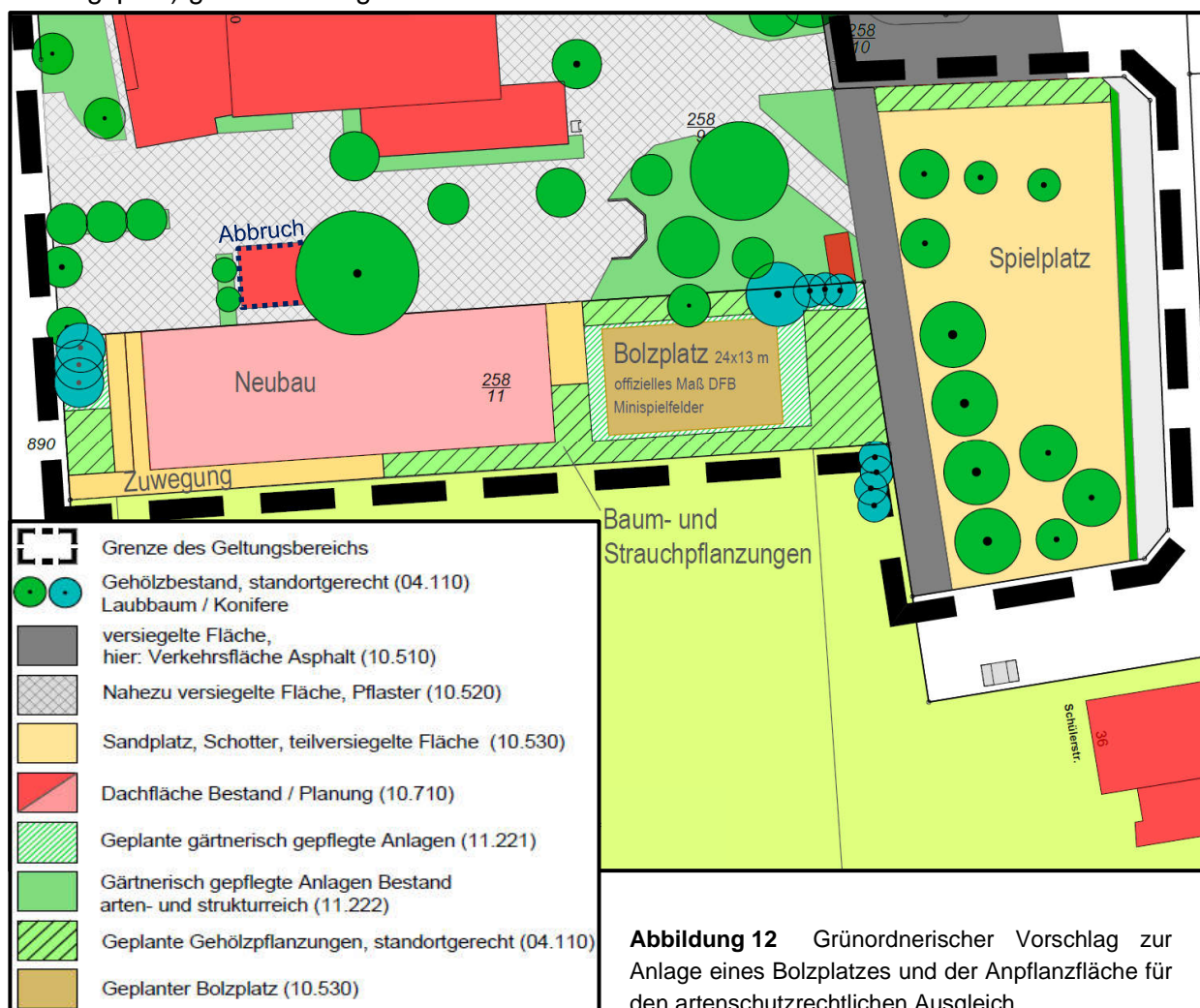
#### **4.1.6 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft**

Zur Vermeidung von Lockeffekten für Insekten, ist für die Außenbeleuchtung ausschließlich insektenfreundliche, nach unten abstrahlende Beleuchtung zu verwenden. Die Beleuchtung der Außenflächen hat in warmweißem Licht (niedrige Lichttemperatur von kleiner bis gleich 3.300 Kelvin) zu erfolgen, denn grelle und kalte Lichtquellen weisen meist einen hohen Blau- und UV-Anteil auf und wirken daher als Insektenfallen, denn Insekten werden von diesem Licht angezogen. Quantifiziert wird die Lichtfarbe über die sog. Farbtemperatur in Kelvin.

Um den Wechsel von Kleintieren zu ermöglichen und die Erhaltung deren Population im Plangebiet nicht zu gefährden ist bei Zäunen ein Bodenabstand von mindestens 10 cm einzuhalten.

#### 4.1.7 Erhalt und Bindungen für Bepflanzungen und die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Zur Erhaltung der Aufenthaltsqualität auf dem Schulgelände der und um eine angemessene Durchgrünung zu gewährleisten, um somit die Eingriffe in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild zu vermindern, wurde festgesetzt, dass vorhandener Bewuchs, soweit unter baulichen Aspekten möglich, zu erhalten ist. Des Weiteren wurden Ersatzpflanzungen für die gerodeten Bäume, die der artenschutzrechtlichen Kompensation dienen, festgesetzt. Demnach sind innerhalb des zeichnerisch festgesetzten Geltungsbereiches (Bebauungsplan „Am Hegelsberg“, 6. Änderung) mindestens 25 Bäume zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Jegliche Abgänge sind zu ersetzen. Im Rahmen der gestalterischen Freiheit innerhalb des Schulgeländes wurde vorliegend explizit darauf verzichtet eine eingeschränkte Fläche für die Ersatzpflanzung festzusetzen, da hierfür die Kriterien sich nach der zu wählenden Baumart / Pflanzart unterscheiden können. Daher bezieht sich diese Festsetzung auf die Abgrenzung des gesamten Geltungsbereichs der vorliegenden 6. Änderung des Bebauungsplanes. Dennoch wurde im Rahmen der Grünordnungsplanung geprüft und nachgewiesen, dass das Schulgelände über ausreichend Freiflächen für die Ersatzpflanzungen verfügt. Die nachfolgende Abbildung zeigt Beispielflächen, in denen die festgesetzten Ersatzpflanzungen (Nr. A.7.2 im Textteil zum Bebauungsplan) gänzlich erfolgen können.



**Abbildung 12** Grünordnerischer Vorschlag zur Anlage eines Bolzplatzes und der Anpflanzfläche für den artenschutzrechtlichen Ausgleich



Im Falle, wenn nicht ausreichend geeignete Flächen im Geltungsbereich für die jeweils zukünftig gewählten Baumarten vorhanden sind, lässt die Festsetzung Nr. A.7.2 eine Ausnahme zu. So können ausnahmsweise 10 von den o.g. Bäumen (gemäß der Empfehlung aus dem artenschutzrechtlichen Gutachten vom 12.07.2019) in einem Umkreis von 2-3 km um den zeichnerisch festgesetzten Geltungsbereich gepflanzt und dauerhaft erhalten werden. Hierüber ist ein Nachweis zu erbringen. Weil die Flächeneignung von der jeweiligen Baumart und der zukünftigen Wuchshöhe sowie der notwendigen Abstandsflächen zu weiteren Bäumen abhängig ist, wird diese Ausnahme zusätzlich im Textteil zum Bebauungsplan aufgenommen.

Sollten im Rahmen der Realisierungsphase zum Erweiterungsbau alle mind. 25 Bäume auf dem Gelände gepflanzt werden, so entspricht diese Anzahl an Bäumen exakt denen, die als Mindestangabe aus dem artenschutzrechtlichen Gutachten (mind. 15 im B-Plan Areal & 10 im Umkreis von 2 - 3 km) für die artenschutzrechtliche Kompensation gefordert werden. In diesem Fall können die empfohlenen FCS-Ausgleichsmaßnahmen innerhalb des Geltungsbereiches nachgewiesen werden.

## **4.2 Auf Landesrecht beruhende Festsetzungen**

Neben den vorgenannten planungsrechtlichen Festsetzungen wurden ergänzende bauordnungsrechtliche Festsetzungen zur Gestaltung der Gebäude und sonstigen baulichen Anlagen sowie der Freiflächen im Sinne § 81 der Hessischen Bauordnung (HBO) aufgenommen.

### **4.2.1 Örtliche Bauvorschriften über die Gestaltung baulicher Anlagen**

Zur Erhaltung einer harmonischen Dachlandschaft wurde festgesetzt, dass ausschließlich Flach- und Pultdächer zulässig sind. Diese Dachform beeinträchtigt die umgebende Wohnbebauung nicht negativ, gleichzeitig wird die bereits bestehende Dachform des Bestandsgebäudes aufgegriffen. Ebenfalls hinsichtlich der Dachgestaltung wurden Dachaufbauten in Form von Solar und Photovoltaikanlagen zugelassen, um so den Einsatz und die Entwicklung von regenerativen Energien zu unterstützen. Zudem ist ebenfalls Dachbegrünung zulässig. Eine Dacheingrünung dient zusätzlich der Verzögerung der Niederschlagswasserversickerung.

### **4.2.2 Örtliche Bauvorschriften über die Gestaltung und Höhe von Einfriedungen**

Neben planungsrechtlichen und gestalterischen Festsetzungen zu Gebäuden werden auch die Zulässigkeit und die Ausgestaltung von Einfriedungen näher bestimmt. So sind durchsichtige Einfriedungen bis zu einer Höhe von 2,00 über Geländeoberkante zulässig. Einfriedungen als geschnittene Hecken sind aus heimischen und standortgereichten Gehölzarten zulässig. Die Verwendung von Thuja- oder Chamaecyparis-Hecken ist unzulässig. Durch diese Festsetzungen, zur Gestaltung von Grundstückseinfriedungen, soll ein harmonischer Übergang von den angrenzenden Straßenflächen und Freiflächen zum Schulgelände sichergestellt werden.



#### **4.2.3 Örtliche Bauvorschriften über die Begrünung von baulichen Anlagen sowie über die Nutzung, Gestaltung und Bepflanzung der Grundstücksfreiflächen**

Befestigte sowie vollständig versiegelte Flächen sind auf das erforderliche Mindestmaß zu beschränken. Sofern eine Gefährdung des Grundwassers durch schädliche Einträge ausgeschlossen ist, sind Oberflächenbeläge wasserdurchlässig auszubilden (z.B. Breitfugenpflaster, Rasengittersteine etc.). Ziel dieser Festsetzungen soll sein, die Abwasseranlagen (Kanäle und Kläranlage) sowie auch die Vorfluter nicht mit zusätzlichem Niederschlagswasser zu be- oder überlasten. Darüber hinaus werden auf diese Weise der Boden und die Bodenfunktion geschont bzw. gestärkt.

#### **4.3 Hinweise**

Auf folgende Sachbelange wird hingewiesen:

- Denkmalschutz (§ 21 HDSchG)
- Schutz von Versorgungsleitungen
- Brand- und Katastrophenschutz
- Bodenschutz
- Verwendung von Niederschlagswasser
- Pflanzlisten
- Kampfmittel

## **5 Auswirkungen des Bebauungsplanes**

### **5.1 Kosten der vorgesehenen städtebaulichen Maßnahmen**

Die Stadt als Planungsträgerin trägt die üblichen Verwaltungskosten.



## 5.2 Flächenbilanz

Mit Umsetzung der Planung ergibt sich folgende Flächenbilanz (Werte im Rahmen der grafischen Ungenauigkeit ermittelt):

- Fläche für Gemeinbedarf	8.682,25 m <sup>2</sup>
- Öffentliche Grünfläche	1.675,25 m <sup>2</sup>
- Öffentlicher Fußgängerbereich	436,22 m <sup>2</sup>
<b>Summe Geltungsbereich</b>	<b>10.794 m<sup>2</sup></b>

## 6 Weitere Bestandteile der Bauleitplanung

Neben der vorliegenden Begründung liegen dem Bebauungsplan folgende Unterlagen bei.

- Planzeichnung im Maßstab 1 : 1.000
- Textteil zum Bebauungsplan
- Anlagen:
- Bestandskarte - realer Bestand zum Bebauungsplan im Maßstab 1 : 750
- Erläuterung zum Bestandsplan
- Artenschutzbericht vom Planungsbüro Ökoplanung, Landschaft - Stadt - Ökologie, Dipl. Biol. Dr. Hans-Georg Fritz bestehend aus:
  - Artenschutzbericht zum Um-/Neubau, Stand vom: 15.04.2019
  - Überschlägiges Aufmaß von gerodeten Traufflächen zum Neubau an der Schillerschule in Griesheim, Stand vom: 30.06.2019
  - Ergänzung des Artenschutzberichtes zum Um-/Neubau, Stand vom: 12.07.2019

aufgestellt:

Lorsch, den 01.11.2019

fertiggestellt am:

13.12.2019

M.Eng. Katharina Mack



## **Verfahrensvermerke:**

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

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Griesheim hat in ihrer Sitzung am 23.05.2019 die Aufstellung des Bebauungsplanes "Am Hegelsberg", 6. Änderung beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 08.06.2019 ortsüblich bekannt gemacht.

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

Die Stadtverordnetenversammlung hat in ihrer Sitzung am 05.09.2019 den Bebauungsplan "Am Hegelsberg", 6. Änderung mit Begründung 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 07.09.2019 ortsüblich bekannt gemacht.

Der Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung und Anlagen hat in der Zeit vom 16.09.2019 bis 18.10.2019 öffentlich ausgelegen.

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

Die Stadtverordnetenversammlung hat in ihrer Sitzung am 05.09.2019 den Bebauungsplan "Am Hegelsberg", 6. Änderung 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 09.09.2019 und mit Fristsetzung bis einschließlich 11.10.2019 um Stellungnahme gebeten und von der öffentlichen Auslegung benachrichtigt.


### **Abwägungsvermerk:**

Die Stadtverordnetenversammlung hat die aus der Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 2 BauGB) abgegebenen Anregungen in ihrer Sitzung am 12.12.2019 geprüft und hierüber beschlossen. Von Seiten der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 2 BauGB) sind keine Stellungnahmen mit Hinweisen oder Anregungen eingegangen.

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

Die Stadtverordnetenversammlung hat den Bebauungsplan "Am Hegelsberg", 6. Änderung in ihrer Sitzung am 12.12.2019 als Satzung beschlossen und die Begründung mit Anlagen gebilligt.

Magistrat der Stadt Griesheim  
Griesheim den, 13.12.2019





Fassung vom: 01.11.2019  
fertiggestellt am: 13.12.2019

Seite 33

**Ausfertigungsvermerk:**

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

Magistrat der Stadt Griesheim  
Griesheim den, 13.12.2019

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

Der Beschluss der Satzung wurde am 18.12.2019 ortsüblich bekannt gemacht.  
Der Bebauungsplan tritt mit der Bekanntmachung des Beschlusses über den Bebauungsplan "Am Hegelsberg", 6. Änderung als Satzung in Kraft.

Magistrat der Stadt Griesheim  
Griesheim den, 19.12.2019