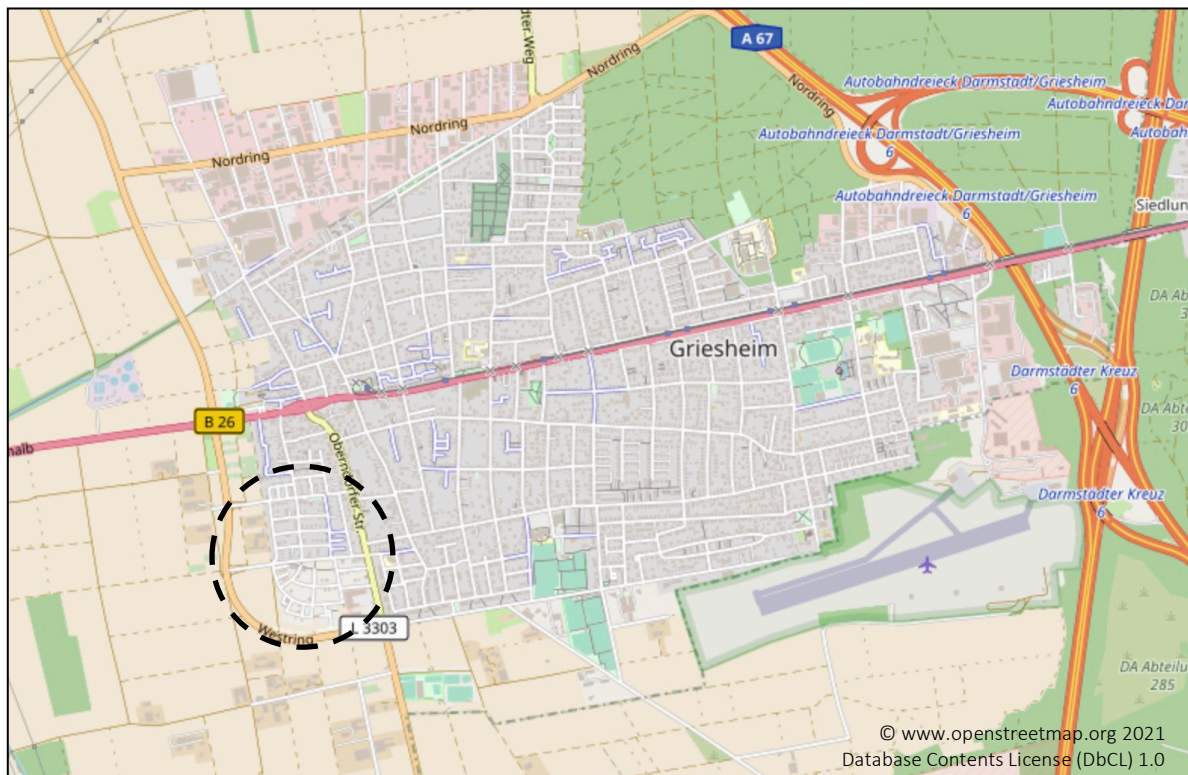


Begründung

zum Bebauungsplan „Wohngebiet Südwest – 7. Änderung“ (Bplan 102) in Griesheim

Lage des Plangebiets:



Auftraggeber: Magistrat der Stadt Griesheim
FB V - Stadtentwicklung

Bearbeitung: Dipl.-Ing. Stephan Kaczmarek
Arheilger Straße 68
64289 Darmstadt
www.kaczmarek-planung.de

INHALTSVERZEICHNIS

1	Einführung	3
2	Beschreibung des Plangebiets.....	4
3	Planungsbindungen	6
4	Städtebauliches Konzept.....	8
5	Planungsalternativen	9
6	Inhalt und Festsetzungen des Bebauungsplans	10
7	Umweltauswirkungen der Planung	11
8	Sonstige Auswirkungen der Planung.....	11
9	Flächenbilanz.....	12
10	Verfahrensvermerke.....	12

QUELLENVERZEICHNIS

Geoinformationsportale

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

Weitere Quellen

[2] Begründung zum Bebauungsplan „Wohngebiet Südwest“ der Stadt Griesheim, 2007

[3] Verkehrsuntersuchung Griesheim Südwest, Retzko+Topp und Partner, Darmstadt
1998

1 Einführung

1.1 Lage des Plangebiets

Die Stadt Griesheim liegt im Herzen des Rhein-Main-Neckar-Raums und ist mit ihren rund 30.000 Einwohnern die bevölkerungsmäßig größte Stadt im Landkreis Darmstadt-Dieburg. Griesheim erstreckt sich auf einer Gemarkungsfläche von 2.155 Hektar, die an die Naherholungsgebiete des Hessischen Rieds, der Hessischen Bergstraße und des Odenwalds angrenzen. Über zwei Autobahn-Anschlussstellen ist Griesheim optimal an die Ballungsgebiete Rhein-Main und Rhein-Neckar und an den Frankfurter Flughafen angebunden. Im Regionalplan Südhessen ist sie als Mittelzentrum im Verdichtungsraum ausgewiesen.

Das rund 35,6 Hektar große „Wohngebiet Südwest“ grenzt südwestlich an den Ortskern an. Das Gebiet befindet sich derzeit in der Entwicklung und ist bereits teilweise bebaut.

1.2 Anlass und Ziel der Planung

Die Konzeptplanung für das Wohngebiet Südwest wurde ab 1995 entwickelt. Das städtebauliche Konzept des Bebauungsplans sieht eine gemischte Bebauung aus verschiedenen Formen des Familienwohnens vor. Der überwiegende Teil der Bebauung sind Einzel-, Doppel- und Reihenhäuser. An den internen Grünflächen sind einige Gebäude für Mehrfamilienwohnen vorgesehen. (vgl. [2]).

Mittlerweile hat eine dramatische Entwicklung auf dem regionalen Wohnungsmarkt eingesetzt; insbesondere der Bedarf an Miet- und Eigentumswohnungen ist erheblich gestiegen. Vor diesem Hintergrund beabsichtigt die Stadt Griesheim, eine höhere Zahl an Wohnungen in den hierfür geeigneten Gebietskategorien des Wohngebiets Südwest zu ermöglichen. Neben der effektiven Nutzung von Wohnraum wird auch ein wirtschaftlicher Umgang mit den knapper werdenden Ressourcen – Material und Boden – angestrebt.

Der Umstand, dass die Entwicklung des Gebiets erst rund zur Hälfte abgeschlossen ist, macht die Maßnahme zur Nachverdichtung besonders wirksam: Kurzfristig wird die Realisierung von rund 50 zusätzlichen Wohneinheiten in den dafür geeigneten Haustypologien angestrebt. Eine Erhöhung der planungsrechtlich zulässigen Grundfläche ist hierfür nicht vorgesehen.

1.3 Erforderlichkeit der Planaufstellung und Planverfahren

Der derzeit für das Plangebiet rechtsgültige Bebauungsplan „Wohngebiet Südwest“ (Bplan 102) der Stadt Griesheim, rechtskräftig seit dem 02.06.2007, einschließlich seiner Änderungen, setzt baugebietsbezogen die höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden fest. Um die Erhöhung dieser Zahl für den kompletten Geltungsbereich des Bebauungsplans zu ermöglichen, ist eine Änderung der Festsetzungen erforderlich.

Die Stadt Griesheim sieht mit der geplanten Änderung die Grundzüge der Planung nicht berührt. Der Änderungsbebauungsplan wird daher im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB aufgestellt. Es bestehen keine Anhaltspunkte auf Beeinträchtigungen im Sinne des § 13 Abs. 1 Punkte 1 bis 3 BauGB.

2 Beschreibung des Plangebiets

2.1 Geltungsbereich und räumliche Einbindung

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans „Wohngebiet Südwest (Bplan 102)“ liegt im Südwesten der Stadt Griesheim, Gemarkung Griesheim, Flur 22, und bildet den südwestlichen Abschluss der Siedlungsentwicklung. Er hat eine Größe von ca. 35,6 ha und wird wie folgt begrenzt:

- im Norden durch die B 26 bzw. die Geltungsbereiche der rechtskräftigen Bebauungspläne „Weichgasse West“, „Weichgasse Süd“ und „Oberndorfer Straße II“,
- im Osten von der Oberndorfer Straße (L 3303),
- im Süden und Westen vom „Westring“.

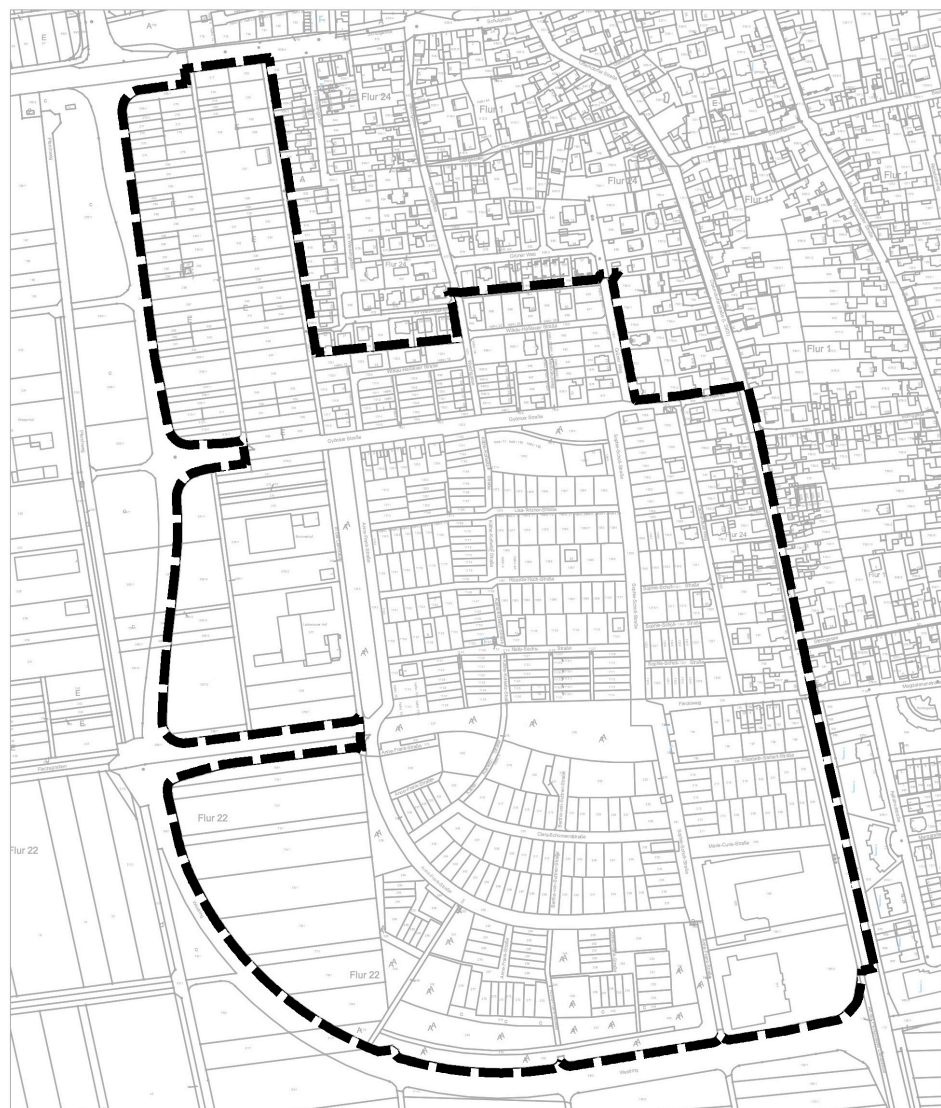


Abbildung: Abgrenzung des Geltungsbereich des Bebauungsplans „Wohngebiet Südwest“ (Bplan 102), genordet, ohne Maßstab

2.2 Bebauung und Nutzungen

Das Wohngebiet „Südwest“ wurde in vier Bauabschnitten erschlossen, die Erschließung ist mittlerweile weitgehend abgeschlossen. Derzeit (2021) ist gut die Hälfte der Baugrundstücke im Geltungsbereich bebaut. Auch die Einzelhandelnutzungen am südlichen Gebietsrand sind bereits entwickelt.

2.3 Verkehrssituation

Kfz-Verkehr

Die Kfz-Erschließung des Plangebiets erfolgt vorrangig über die neue L 3303 („Westring“) sowie nachrangig über die Oberndorfer Straße.

Öffentlicher Verkehr

Die Entfernung zur nächsten Bushaltestelle „Schulgasse“ beträgt rund 300 bis 800 m. Hier verkehren die Linien 42, 44, 45 und 46 von Griesheim Platz Bar-le-Duc nach Groß-Gerau, Groß-Rohrheim, Gernsheim und Rüsselsheim.

In Richtung Darmstadt verkehren die Straßenbahnlinien 4 und 9 ab Platz Bar-le-Duc. Die Entfernung von der Haltestelle zum Plangebiet beträgt rund 500 bis 1000 m.

Die Stadt Griesheim hat ein Anruf-Sammel-Taxi (AST) innerhalb des Stadtgebietes eingerichtet. Dabei werden Personen montags bis freitags, tagsüber halbstündlich, von den AST-Haltestellen zu Zielen innerhalb Griesheims befördert. Die nächstgelegene AST-Haltestelle liegt in der Oberndorfer Straße am östlichen Rand des Plangebiets.

Fuß- und Radverkehr

Die Wege des neuen Quartiers Wohngebiet Südwest sind fußgänger- und fahrradfreundlich ausgebaut. Regional besteht eine gute Anbindung an die Fahrradwege 20 und 23 des Landes Hessen, die sich südlich des Ortseingangs Griesheim kreuzen. Über den Radweg 23 ist auch das Stadtzentrum unmittelbar erreichbar.

2.4 Eigentumsverhältnisse

Die Baugrundstücke im Plangebiet befinden sich größtenteils in Privatbesitz.

2.5 Ver- und Entsorgung

Das Wohngebiet Südwest ist mit Ver- und Entsorgungsleitungen erschlossen. Durch die 7. Änderung des Bebauungsplans ergeben sich geringfügig höhere Anforderungen an die Ver- und Entsorgungsinfrastruktur, die keine weiteren Ausbaumaßnahmen erforderlich machen.

2.6 Gebietsentwässerung

Durch die geplante Änderung des Bebauungsplans wird die zulässige Flächenversiegelung nicht erhöht. Daher behalten die bestehenden Gutachten und Berechnungen für die Ableitung des Regenwassers ihre Gültigkeit.

2.7 Natur, Landschaft, Umwelt

Die Schutzgüter gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB wurden im Bebauungsplan „Wohngebiet Südwest“ und seinen Änderungen behandelt. Sie sind durch die 7. Änderung des Bebauungsplans nicht wesentlich berührt, daher ist eine erneute Bestandsaufnahme nicht erforderlich.

Der Bebauungsplan „Wohngebiet Südwest – 7. Änderung“ (Bplan 102) wird im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB aufgestellt. Gemäß § 13 Abs. 3 BauGB wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB, sowie von der Angabe nach § 3 Abs. 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, abgesehen.

3 Planungsbindungen

3.1 Planungsrechtliche Ausgangssituation

Das Plangebiet liegt im Innenbereich der Stadt Griesheim. Die Zulässigkeit von Bauvorhaben richtet sich derzeit nach dem Bebauungsplan „Wohngebiet Südwest“ (Bplan 102) der Stadt Griesheim, rechtskräftig seit dem 02.06.2007, und seinen Änderungen.

3.2 Regionalplan

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

3.3 Flächennutzungsplan der Stadt Griesheim

Der derzeit rechtsgültige Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Griesheim vom 20.02.1997 stellt das Wohngebiet Südwest als „Wohnbaufläche, Planung“ dar. Der geplanten Änderung des Bebauungsplans steht der rechtsgültige Flächennutzungsplan nicht entgegen.

3.4 Bestehender Bebauungsplan

Der Aufstellungsbeschluss für den derzeit rechtsgültigen Bebauungsplan „Wohngebiet Südwest“ (Bplan 102) wurde am 09.03.2006 gefasst. Die Größe des Plangebietes beträgt ca. 35,6 ha. Innerhalb dieser Fläche umfasst das Wohngebiet eine Fläche von rund 23 ha.

Mit dem Bebauungsplan wurden die bauleitplanerischen Voraussetzungen für die Erschließung der Wohnbauflächen geschaffen, daneben am Südostrand des Geltungsbereichs eine Fläche für großflächigen Einzelhandel, welche die bereits bestehenden Wohngebiete im Südwesten Griesheims und das neuen Wohngebietes vorwiegend mit Gütern des täglichen Bedarfes versorgt.

Der Bebauungsplan „Wohngebiet Südwest“ (Bplan 102) hat bislang sechs Änderungen erfahren:

- Die 1. Änderung nimmt Anpassung der Textfestsetzungen für den gesamten Geltungsbereich vor. Diese betreffen die Randeingrünung, die Lage der Stellplätze in Verbindung mit Entwässerungsmulden sowie die zulässige Fassadengestaltung.

- Die 2. Änderung betrifft Änderungen in einem Teilgeltungsbereich des Sondergebiets bezüglich der überbaubaren Fläche.
- Die 3. Änderung ändert die Textfestsetzungen und Hinweise für den gesamten Geltungsbereich. Sie betrifft die Artenempfehlung für Bäume im öffentlichen Raum sowie die Hinweise zu Kampfmitteln, Grundwasser, Fluglärm und Ausgleichsmaßnahmen.
- Die 4. Änderung betrifft Änderungen in zwei Teilgeltungsbereichen der allgemeinen Wohngebiete. Hier wurden die Grundstückseinteilungen und die Erschließung angepasst.
- Die 5. Änderung betrifft eine Überarbeitung der Textfestsetzungen, schwerpunktmäßig zu Gebäudehöhen und Dächern. Weiterhin wurde für einen Teilbereich im Westen des Baugebiets die zulässige Bauweise präzisiert.
- Mit der 6. Änderung wurde die Errichtung einer Kindertagesstätte auf einem Teil der öffentlichen Grünfläche ermöglicht.

Die hier vorliegende 7. Änderung des Bebauungsplans betrifft die Festsetzung der höchstzulässigen Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden (gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB), welche im Ursprungsbebauungsplan festgesetzt und von der 4. Änderung sowie von der 5. Änderung des Bebauungsplans ergänzt bzw. geändert wurde.

3.5 Schutzgebiete

Festsetzungen und Hinweise für die bestehenden Schutzgebiete finden sich bereits im rechtsgültigen Bebauungsplan „Wohngebiet Südwest (Bplan 102)“ und seiner Änderungen. Diese behalten auch in der 7. Änderung des Bebauungsplans ihre Gültigkeit.

Wasserschutz

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes "Wohngebiet Südwest – 7. Änderung" liegt in der Weiteren Schutzzone (Zone III) des Wasserschutzgebietes des Wasserwerkes Eschollbrücken der Hessenwasser GmbH & Co. KG. Die Wasserschutzgebietsverordnung vom 13. November 1978 wurde im Staatsanzeiger 49/1978 S. 2418 veröffentlicht. Die Festsetzungen der 7. Änderung des Bebauungsplans bewirken keine Ausweitung der Betroffenheit des Wasserschutzgebietes, da lediglich die Zahl der zulässigen Wohnungen in Gebäuden festgesetzt wird.

Grundwasserbewirtschaftungsplan Hessisches Ried

Die Steuerung des Grundwasserpegels erfolgt durch den Grundwasserbewirtschaftungsplan Hessisches Ried, in dessen Geltungsbereich auch das Plangebiet liegt. Von den Festsetzungen der 7. Änderung des Bebauungsplans ist dieser nicht betroffen.

Denkmalschutz

Das Plangebiet beinhaltet keine denkmalgeschützten Gebäude oder Gesamtanlagen, es sind jedoch Bodendenkmäler bekannt und weitere Bodendenkmäler werden vom Landesamt für Denkmalpflege vermutet. Die Festsetzungen der 7. Änderung des Bebauungsplans bewirken keine Betroffenheit der Bodendenkmäler, da die bebaubare Fläche nicht geändert wird.

Lärmschutzbereich des Verkehrsflughafens Frankfurt am Main

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt im Lärmschutzbereich, der gemäß § 4 Abs. 2 Satz 1 des Gesetzes zum Schutz gegen Fluglärm durch die Verordnung über die Festsetzung des Lärmschutzbereichs für den Verkehrsflughafen Frankfurt Main vom 30.09.2011 (GVBl 2011, 438) festgesetzt wurde. Gemäß FluLärmG dürfen in der Tag-Schutzzone 1 und in der Nacht-Schutzzone Wohnungen nicht errichtet werden. Das Bauverbot gilt jedoch nicht für Wohnungen im Geltungsbereich eines vor der Festsetzung des Lärmschutzbereichs bekannt gemachten Bebauungsplans (§ 5 Abs. 3 S Nr. 4 FluLärmG) sowie eines nach der Festsetzung des Lärmschutzbereichs bekannt gemachten Bebauungsplans, wenn dieser der Erhaltung, der Erneuerung, der Anpassung oder dem Umbau von vorhandenen Ortsteilen mit Wohnbebauung dient (§ 5 Abs. 3 Nr. 6 FluLärmG).

4 Städtebauliches Konzept

4.1 Nutzungen und Bebauung

Durch die 7. Änderung des Bebauungsplans wird der Anteil der Wohnnutzung im Plangebiet erhöht. Auf den noch unbebauten Grundstücken ist die Errichtung von maximal 59 zusätzlichen Wohneinheiten möglich. Bezogen auf die Gesamtzahl der Grundstücke im Plangebiet (bereits bebaute Grundstücke eingeschlossen) ist eine Erhöhung um maximal 118 Wohneinheiten möglich, die jedoch nur teilweise und erst langfristig zum Tragen kommt.

Mit einer Erhöhung der Wohneinheiten im Baugebiet verringert sich die Wohnfläche je Wohneinheit. Die Änderung des Bebauungsplans bewirkt weniger eine höhere Ausnutzung der Grundstücke, als eine strukturelle Veränderung der Wohndichte. Somit finden anstelle der heute vorgesehenen 700 Wohnungen zukünftig etwa 750 Wohnungen (kurz- bis mittelfristig) bis zu rd. 800 Wohnungen (langfristig) im „Wohngebiet Südwest“ Platz. Durch die Planung wird die Haustypologie „kleine Mehrfamilienhäuser“ gefördert, was der Vielfalt des Wohnungsangebots im Wohngebiet Südwest zugutekommt.

4.2 Grün- und Freiflächen

Durch die Erhöhung der Einwohnerzahl werden die vorhandenen bzw. zu schaffenden Grün- und Freiflächen intensiver genutzt. Dies erfordert ein größeres Augenmerk auf die Gestaltung dieser Flächen.

Die privaten Vorgartenbereiche von Wohnbaugrundstücken (Zone zwischen Straßenbegrenzungslinie und überbauter Fläche) dürfen gemäß Stellplatzsatzung der Stadt Griesheim maximal zu 50% mit Stellplätzen, Abstellplätzen und Zufahrten belegt werden. Damit wird einer übermäßigen Versiegelung durch Kfz-Stellplätze vorgebeugt (vgl. 4.4 „Ruhender Verkehr“)

4.3 Verkehrserschließung

Das bestehende Konzept für die Verkehrserschließung für das Wohngebiet Südwest behält seine Gültigkeit (vgl. [2]). Es wird angeregt, weitere gesamtstädtische Maßnahmen zur Förderung des Fuß- und Fahrradverkehrs umzusetzen und die Anbindung des Wohngebiets an den regionalen ÖV zu optimieren.

4.4 Ruhender Verkehr

Zur Zeit der Erstellung des Bebauungsplans „Wohngebiet Südwest“ (Bplan 102) sah die Stellplatzsatzung in Griesheim 1,5 Pkw-Stellplätze je Wohneinheit vor. Durch die Neufassung der Stellplatzsatzung sind nur noch 1,25 Stellplätze je Wohneinheit erforderlich, eine weitere Reduzierung ist bei einem teilweisen Ersatz durch Fahrradabstellplätze gemäß § 5 der Stellplatzsatzung in ihrer aktuellen Fassung möglich.

Die Fläche für Stellplätze ist durch die Vorgartenregelung in der aktuellen Stellplatzsatzung begrenzt (vgl. Punkt 4.2). Gegebenenfalls müssen hier grundstücksbezogene Lösungsansätze erarbeitet werden, z.B. ergänzende Doppelparkersysteme, Tiefgaragen oder Stellplätze im Erdgeschossbereich.

4.5 Ver- und Entsorgung

Das Plangebiet ist bereits an die anliegenden städtischen Ver- und Entsorgungsnetze sowie an das Telekommunikationsnetz angeschlossen. Die zu erwartende höhere Zahl der Wohneinheiten erhöht die erforderliche Kapazität der Ver- und Entsorgung mittelfristig um ca. 5 % bis 10 %. Die anliegenden Leitungen sind hierfür ausreichend dimensioniert.

4.6 Niederschlagswasser

Die maximale Menge des abzuleitenden Niederschlagswassers ändert sich nicht, da die Festsetzungen zur zulässigen Grundfläche sowie zur maximalen Grundstücksversiegelung unberührt bleiben. Das Entwässerungskonzept für Niederschlagswasser erfährt somit keine Änderung.

4.7 Nutzung erneuerbarer Energien

Bezüglich der Nutzung erneuerbarer Energien bietet die 7. Änderung des Bebauungsplans keine weiteren Potenziale.

5 Planungsalternativen

5.1 Planung an anderen Standorten

Die vorliegende Planung ist zwingend an das Baugebiet „Wohngebiet Südwest“ gebunden.

5.2 Planungsvarianten im Geltungsbereich

Es wurden alle Gebietskategorien im Bereich des Bebauungsplans „Wohngebiet Südwest“ (Bplan 102) daraufhin untersucht, ob eine Nachverdichtung auf dem Baugrundstück sinnvoll erscheint. Die Einzelhäuser mit zwei Vollgeschossen weisen hierfür das größte Potenzial auf. Eine weitergehende Verdichtung des Wohngebiets Südwest ist aufgrund der potenziellen Auswirkungen auf die vorhandene Infrastruktur städtebaulich nicht wünschenswert.

5.3 Verzicht auf die Umsetzung der Planung

Bei einem Verzicht auf die Umsetzung der Planung würde die Möglichkeit zu einer Nachverdichtung im Stadtgebiet vergeben. Die Ziele der Stadtentwicklung, die seit der Konzeption des Wohngebiets neu gesteckt wurden (flächensparendes Bauen, Schonung der Ressourcen, Nachverdichtung im Bestand) würden nicht konsequent verfolgt.

6 Inhalt und Festsetzungen des Bebauungsplans

6.1 Planungsrechtliche Festsetzungen

Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden

Die bisherigen Festsetzungen des Bebauungsplans zur höchstzulässigen Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden hatte das städtebauliche Ziel, eine einheitliche Struktur des Gebiets in Bezug auf die Wohnform zu erreichen. Es war beabsichtigt, das Baugebiet überwiegend für Familienheime, also Ein- und Zweifamilienhäuser, bereit zu stellen, um den Bedürfnissen von Familien gerecht zu werden. Außerdem wurde die Befürchtung geäußert, dass die Grundstücksfreiflächen ansonsten größtenteils zu Stellplatzflächen werden oder ansonsten eine ausreichende Stellplatzversorgung nicht gesichert sei (vgl. [2]).

Im Sinne der Zielstellung für die 7. Änderung des Bebauungsplans wurden die Grundstücke für Einzel- und Doppelhäuser untersucht und hinsichtlich ihres Potenzials, die Zahl der zulässigen Wohneinheiten zu erhöhen, neu bewertet. Ziel ist es, die Wohndichte im Wohngebiet Südwest insgesamt maßvoll zu erhöhen.

Die Gebäude der Gebietskategorie 1 liegen auf großen Grundstücken von durchschnittlich knapp 500 m² Grundstücksfläche. Dabei wird unterschieden zwischen Gebäuden mit einer Traufhöhe von maximal 4,50 m (Kategorie 1a) und Gebäuden mit einer Traufhöhe von maximal 7,50 m (Kategorie 1b).

- Für die Gebäude auf Grundstücken der Kategorie 1b wird nun die Möglichkeit eröffnet, **3 Wohnungen je Einzelhaus** zu realisieren (anstatt wie bisher 2 Wohnungen je Einzelhaus). Dies ist möglich aufgrund der großen Grundstücksfläche sowie der Gebäudestruktur, zwei Vollgeschosse plus Dachgeschoss.

Die Grundstücke der Gebietskategorie 2 sind durchschnittlich rund 330 m² groß, der Bebauungsplan sieht eine Bebauung mit Doppelhäusern vor. Wie bereits bei Kategorie 1 wird unterschieden zwischen Gebäuden mit einer Traufhöhe von maximal 4,50 m (Kategorie 2a) und Gebäuden mit einer Traufhöhe von maximal 7,50 m (Kategorie 2b). Werden zwei Doppelhausgrundstücke der Gebietskategorie 2 zusammengelegt, ergibt sich ein Bauplatz für ein Einzelhaus von rund 650 bis 700 m² Grundstücksfläche. Die zusammengelegten Grundstücke besitzen damit eine ausreichende Größe auch für Mehrfamilienhäuser, und die zulässige Geschosshöhe (2 Vollgeschosse plus Dach) erlaubt eine wirtschaftliche Erschließung des Gebäudes.

- Bei Zusammenlegung von Doppelhausgrundstücken der Kennziffern 2b, nur bei Grundstücken größer gleich 500 qm und einer somit entstehenden Einzelhausbebauung, sind zukünftig maximal **5 Wohnungen je Einzelhaus** zulässig (anstatt wie bisher 2 Wohnungen je Einzelhaus bzw. 4 Wohnungen in 2 Doppelhäusern).

7 Umweltauswirkungen der Planung

Die Realisierung der 7. Änderung des Bebauungsplans „Wohngebiet Südwest“ bewirkt keine erheblichen Umweltauswirkungen. Negative Auswirkungen auf das Straßenbild werden durch die Anwendung der Stellplatzsatzung der Stadt Griesheim vermieden. Weitergehende Maßnahmen zur Vermeidung sind nicht erforderlich.

8 Sonstige Auswirkungen der Planung

8.1 Auswirkungen auf ausgeübte Nutzungen

Die Auswirkungen auf bestehende Nutzungen durch die Änderung des Bebauungsplans sind unerheblich.

8.2 Wohnbedürfnisse der Bevölkerung

Das Angebot an Wohnungen in Griesheim wird erhöht. Es ist davon auszugehen, dass anstelle der ehemals geplanten großzügigen Einfamilienhäuser kleinere Wohneinheiten entstehen. Damit wird das Angebot an unterschiedlichen Wohnformen im Wohngebiet Südwest erhöht und die soziale Mischung verbessert.

8.3 Erhalt, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen

Die Planung hat keine erheblichen Auswirkungen auf die Zahl der Arbeitsplätze. Im Wohngebiet wird aufgrund der etwas höheren Wohndichte die Voraussetzung für die Ansiedlung von Versorgungs- und Dienstleistungsunternehmen verbessert.

8.4 Gemeinbedarfseinrichtungen

Durch die Realisierung der geplanten zusätzlichen Wohneinheiten wird der Bedarf an Bildungs- und Betreuungseinrichtungen vertretbar erhöht.

8.5 Verkehr

Durch die Erhöhung der maximal zulässigen Zahl der Wohneinheiten um rd. 59 (kurzfristig) bis 118 (langfristig) ergibt sich eine Erhöhung der prognostizierten Verkehrsbelastung. Im mittelfristigen Planungshorizont wird von einer Mehrbelastung von 5 bis 10 % ausgegangen. Aus den folgenden Gründen ist die Erhöhung städtebaulich und verkehrlich vertretbar:

- Gegenüber dem ursprünglichen Rahmenplan für das Wohngebiet Südwest wurden zwischenzeitlich keine weiteren, den Kfz-Verkehr erheblich erhöhenden Gebietserschließungen vorgenommen.
- Die Anforderungen bezüglich der Zahl der erforderlichen Stellplätze für Mehrfamilienhäuser wurden mit der Stellplatzsatzung 2019 verringert.
- Die verkehrspolitische Zielsetzung der Stadt Griesheim hat sich zugunsten der Förderung des Öffentlichen Verkehr, des Fußgänger- und Fahrradverkehrs geändert.

8.6 Ver- und Entsorgung

Es werden keine wesentlichen Auswirkungen auf die Ver- und Entsorgungsinfrastruktur erwartet. Die bestehenden Ver- und Entsorgungssysteme weisen die erforderliche Kapazität auf. Für die Entwässerung des Regenwassers ergibt sich keine Änderung, da keine Erhöhung der versiegelbaren Fläche vorgesehen ist.

8.7 Bodenordnende Maßnahmen

Bodenordnende Maßnahmen sind nicht erforderlich. Die Möglichkeit, Doppelhausgrundstücke zusammenzulegen, ist bereits im Ursprungsbebauungsplan vorgesehen.

8.8 Kosten und Finanzierung

Der Gemeinde Griesheim entstehen keine laufenden Kosten aus der Aufstellung des Bebauungsplans. Die einmaligen Kosten für das Aufstellungsverfahren werden durch die antragstellenden Eigentümer:innen getragen.

9 Flächenbilanz

Die Flächenbilanz des Bebauungsplans „Wohngebiet Südwest“ (Bplan 102) wird durch die 7. Änderung nicht berührt.

10 Verfahrensvermerke

Aufstellungsbeschluss (§ 2 Abs. 1 BauGB):

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Griesheim hat in ihrer Sitzung am 15.07.2021 die Aufstellung des Bebauungsplanes „Wohngebiet Südwest – 7. Änderung“ (Bplan 102) beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 24.07.2021 ortsüblich bekannt gemacht.

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

Die Stadtverordnetenversammlung hat in ihrer Sitzung am 11.11.2021 den Bebauungsplan „Wohngebiet Südwest – 7. Änderung“ (Bplan 102) 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 20.11.2021 ortsüblich bekannt gemacht.

Der Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung und Anlagen hat in der Zeit vom 29.11.2021 bis einschließlich 07.01.2022 öffentlich ausgelegt.

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

Die Stadtverordnetenversammlung hat in ihrer Sitzung am 11.11.2021 den Bebauungsplan „Wohngebiet Südwest – 7. Änderung“ (Bplan 102) mit Begründung und Anlagen gebilligt und als Entwurf zur Durchführung der förmlichen Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange beschlossen.

Bebauungsplan „Wohngebiet Südwest – 7. Änderung“ (Bplan 102)
Begründung

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, wurden mit Schreiben vom 22.11.2021 und mit Fristsetzung bis einschließlich 07.01.2022 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 07.04.2022 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 „Wohngebiet Südwest – 7. Änderung“ (Bplan 102) in ihrer Sitzung am 07.04.2022 als Satzung beschlossen und die Begründung gebilligt.

Griesheim, den 08. April 2022


Magistrat der Stadt Griesheim



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 Textteil zum Bebauungsplan und Begründung, wird hiermit ausgefertigt.

Griesheim, den 08. April 2022

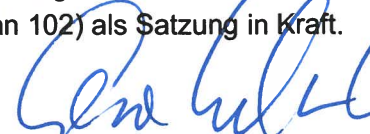

Magistrat der Stadt Griesheim



Rechtskraftvermerk (§ 10 Abs. 3 BauGB)

Der Beschluss der Satzung wurde am 27. April 2022 ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan tritt mit der Bekanntmachung des Beschlusses über den Bebauungsplan „Wohngebiet Südwest – 7. Änderung“ (Bplan 102) als Satzung in Kraft.

Griesheim, den 28. April 2022


Magistrat der Stadt Griesheim

