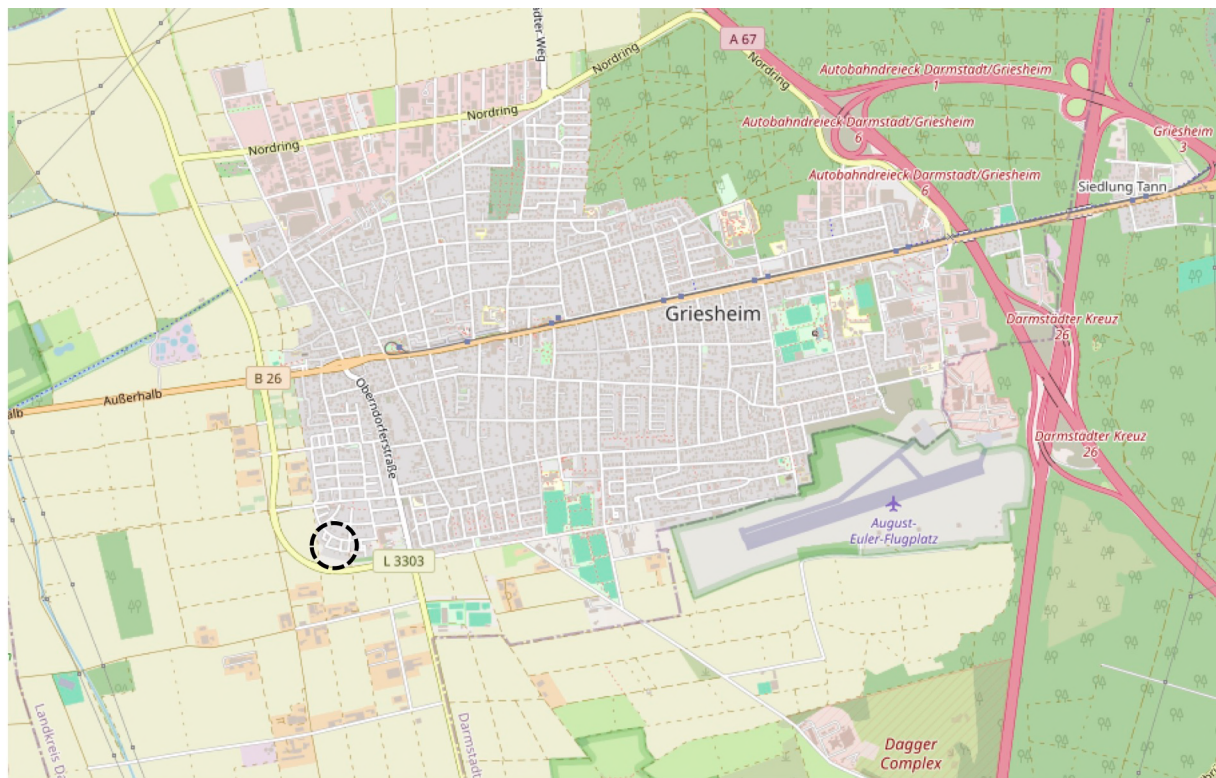


## Begründung

### zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Wohngebiet Südwest – 8. Änderung“ (Bplan 102) in Griesheim

Lage des Plangebiets:



© www.openstreetmap.org 2024

Vorhabenträger: Herr Sebastian Keller  
Brahmsstraße 29  
64347 Griesheim

Bearbeitung: Dipl.-Ing. Stephan Kaczmarek  
Kahlertstraße 12  
64293 Darmstadt  
[www.kaczmarek-planung.de](http://www.kaczmarek-planung.de)

## INHALTSVERZEICHNIS

1	<b>Einführung</b> .....	3
2	<b>Beschreibung des Plangebiets</b> .....	5
3	<b>Planungsbindungen</b> .....	7
4	<b>Konzeptbeschreibung</b> .....	9
5	<b>Planungsalternativen</b> .....	12
6	<b>Inhalt und Festsetzungen des Bebauungsplans</b> .....	12
7	<b>Auswirkungen der Planung</b> .....	13
8	<b>Bodenordnende Maßnahmen</b> .....	15
9	<b>Kosten und Finanzierung</b> .....	15
10	<b>Flächenbilanz</b> .....	15
11	<b>Verfahrensablauf</b> .....	16

## Quellenverzeichnis

- [1] Geoportal des Landes Hessen (<https://www.geoportal.hessen.de>)
- [2] Begründung zum Bebauungsplan „Wohngebiet Südwest“ (Bplan 102) der Stadt Griesheim, Stand Mai 2007

## Verzeichnis der Unterlagen

- Blatt 1: Planzeichnung, Textliche Festsetzungen, Verfahrensvermerke und Rechtsgrundlagen
- Blatt 2: Vorhaben- und Erschließungsplan
- Begründung
- Durchführungsvertrag (nicht Teil der Satzung)

## 1 Einführung

### 1.1 Lage des Plangebiets

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

Das Plangebiet besteht aus einem Grundstück, ist rund 0,1 Hektar groß und liegt im südlichen Bereich des Neubaugebiets „Wohngebiet Südwest“. Dieser Bereich des Wohngebiets befindet sich derzeit in der Entwicklung, das Grundstück im Plangebiet ist bereits bebaut.



Abbildung: Ausschnitt aus dem rechtsgültigen Bebauungsplan "Wohngebiet Südwest" (Bplan 102) mit Eintragung des Plangebiets

## 1.2 Anlass und Ziel der Planung

Der Vorhabenträger hat im Plangebiet ein Wohngebäude errichtet, in dem auch die familien-eigene Hausarztpraxis eingerichtet wurde. Entgegen der ursprünglichen Planung musste die Praxisfläche reduziert werden, da (nach Auffassung der aktuellen Rechtsprechung) im Allgemeinen Wohngebiet eine Arztpraxis nur die Hälfte der Wohnungen und der Fläche des Gebäudes belegen darf. Für die niedergelassene Hausärztin Dr. Keller bedeutet dies eine erhebliche Unsicherheit bezüglich der organisatorischen Rahmenbedingungen für ihre Praxis; die aus baurechtlichen Gründen zur Verfügung stehende Fläche reicht nicht für die Einrichtung eines zweiten Wartezimmers, das aus medizinischen Gründen sinnvoll wäre, sowie für ausreichend große Verwaltungs-, Personal- und Lagerräume aus. Zur Sicherung des Gebäudes als Standort der Praxis wäre es erforderlich, weitere Gebäudeflächen für die Arztpraxis nutzbar zu machen.

Die Stadt Griesheim befürwortet die Einrichtung einer größeren Praxis, da eine wohnortnahe medizinische Versorgung im Wohngebiet Südwest sichergestellt und das Angebot von Gesundheitseinrichtungen im gesamten Stadtquartier verbessert werden soll. Die Sicherung der ärztlichen Versorgung der Bevölkerung liegt im öffentlichen Interesse und dient dem Allgemeinwohl. Ziel der Planung ist es, eine mit dem Wohnumfeld verträgliche Hausarztpraxis, die eine ausreichende Größe für einen wirtschaftlichen und nachhaltigen Praxisbetrieb besitzt, planerisch zu ermöglichen.

## 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 für den Geltungsbereich eine allgemeines Wohngebiet fest. In allgemeinen Wohngebieten ist gemäß § 13 BauNVO die Berufsausübung freiberuflich tätiger und solcher Gewerbetreibender, die ihren Beruf in ähnlicher Art ausüben, lediglich in Räumen zulässig. Für den nachhaltigen und wirtschaftlichen Betrieb einer modernen Hausarztpraxis reicht der bislang gemäß § 13 BauNVO zulässige Umfang der freiberuflichen Nutzung nicht aus, daher soll der Zulässigkeitsmaßstab für die Nutzung durch Heilberufe erweitert werden.

Die Stadt Griesheim sieht durch die Ausweitung der Praxisnutzung über das zulässige Maß des § 13 BauNVO hinaus die Grundzüge der Planung betroffen; daher ist die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Wohngebiet Südwest – 8. Änderung“ (Bplan 102) erforderlich. Dieser soll in den Grenzen seines Geltungsbereichs die Festsetzungen des bislang rechtsgültigen Bebauungsplans ändern. Der vorhabenbezogene Änderungsbebauungsplan soll im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB aufgestellt werden.

Die Anwendungsvoraussetzungen des § 13a BauGB sind erfüllt. Der Bebauungsplan dient der Umnutzung von Gebäuden als Maßnahme der Innenentwicklung. In ihm wird eine zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO von insgesamt rund 500 m<sup>2</sup> begründet. Durch den Bebauungsplan wird keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem UVP-Gesetz oder nach Landesrecht unterliegen. Es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter oder dafür, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 59 Satz 1 BImSchG zu beachten sind.

Die geordnete Entwicklung des Gemeindegebiets wird nicht beeinträchtigt. Durch die geplante Innenentwicklung werden die Versorgung des Wohngebiets verbessert und Arbeitsplätze geschaffen.

Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB wird von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB, 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. Falls erforderlich, wird der Flächennutzungsplan im Wege der Berichtigung angepasst.

Da hinter der Planungsabsicht ein konkretes Bauvorhaben steht, wird ein vorhabenbezogener Bebauungsplan aufgestellt (gemäß § 12 BauGB). Der Vorhaben- und Erschließungsplan wird daher Bestandteil des Bebauungsplans „Wohngebiet Südwest – 8. Änderung“ (Bplan 102).

## **2 Beschreibung des Plangebiets**

### **2.1 Geltungsbereich**

Der 712 m<sup>2</sup> große Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Änderungsbebauungsplans „Wohngebiet Südwest – 8. Änderung“ (Bplan 102) umfasst die Parzellen 297 und 298 in Flur 22 der Stadt Griesheim. Er grenzt im Süden an die Anne-Frank-Straße, die anderen Seiten grenzen an private Wohngrundstücke.

### **2.2 Räumliche Einbindung**

Das Plangebiet ist Teil eines in der Entwicklung befindlichen Wohngebiets. In der Umgebung befinden sich Wohngrundstücke, die in den letzten Jahren bebaut wurden oder sich aktuell in der Entwicklung befinden.

### **2.3 Bebauung und Nutzungen**

Das Plangebiet ist bereits seit 2023 bebaut und wird für Wohnzwecke und als Arztpraxis genutzt. Beabsichtigt war seitens der Bauherrschaft ursprünglich, etwa die Hälfte der Nutzfläche durch die Arztpraxis zu nutzen. Seitens der Bauaufsicht wurde allerdings nur eine kleinere Praxisfläche genehmigt (kleiner als die größte Wohneinheit, gemäß gerichtlicher Entscheidungen zur Auslegung des § 13 BauNVO – VG Darmstadt, Beschluss vom 15.08.2022). Daher stehen derzeit Flächen, die für die Praxis vorgesehen waren, leer oder werden provisorisch als Wohnraum vermietet.

## **2.4 Verkehrssituation**

### Kfz-Verkehr - Erschließung

Die Anbindung und Erreichbarkeit des Plangebiets erfolgt durch das neue Wohngebiet (WA) über die Anne-Frank-Straße. Durch die vorhandene Nutzung wird ein gebietstypischer Verkehr induziert.

### Kfz-Verkehr - ruhender Verkehr

Der ruhende Verkehr findet komplett auf dem Grundstück statt. Da zum Zeitpunkt der Baugenehmigung noch von einer erweiterten Praxisnutzung ausgegangen wurde, sind bereits alle dafür erforderlichen Stellplätze genehmigt und hergestellt. Die Darstellung der Stellplätze im Vorhaben- und Erschließungsplan entspricht insofern bereits dem genehmigten Bestand.

Die Anordnung von Stellplatz 6 vor der Garage (Stellplatz 7) verhindert bei Nutzung eine Aus- bzw. Einfahrt von bzw. zur Garage. Die geordnete Nutzung der hintereinander liegenden Kfz-Stellplätze wird durch das Nutzungskonzept gesichert.

### Öffentlicher Verkehr

In Griesheim steht das On-Demand-System „DadiLiner“ als innerörtlicher ÖPNV zur Verfügung. Dieses hat im November 2022 das bisherige Anruf-Sammeltaxi abgelöst. Betrieben wird der DadiLiner von der DADINA. Die Stadt Griesheim ist Kooperationspartner. Neben der innerörtlichen Bedienung besteht auch eine direkte Verbindung mit den Nachbarkommunen Pfungstadt, Weiterstadt und Erzhausen sowie dem Hauptbahnhof Darmstadt.

### 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 auf kurzem Wege erreichbar.

## **2.5 Eigentumsverhältnisse**

Die Fläche im Plangebiet befindet sich im Eigentum des Vorhabenträgers.

## **2.6 Ver- und Entsorgung**

Das Plangebiet ist mit Ver- und Entsorgungsleitungen erschlossen. Durch die 8. Änderung des Bebauungsplans ergeben sich keine höheren Anforderungen.

## **2.7 Gebietsentwässerung**

Durch die geplante Änderung des Bebauungsplans ändert sich die Flächenversiegelung im Geltungsbereich nicht. An die Anlagen für die Ableitung des Niederschlagswassers werden daher keine höheren Anforderungen gestellt.

## **2.8 Topografie und Baugrund**

Die Geländeoberfläche im Plangebiet liegt bei rund 92 m ü. NHN. und ist weitestgehend eben.

## **2.9 Pflanzen und Tiere**

Das Plangebiet ist neu bebaut und bietet keine geeigneten Habitatstrukturen.

## **2.10 Weitere Schutzgüter Natur, Landschaft, Umwelt**

Die weiteren Schutzgüter gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB sind in der Begründung zum Bebauungsplan „Wohngebiet Südwest“ (Bplan 102) beschrieben (vgl. [2]). Sie werden durch die 8. Änderung des Bebauungsplans nicht beeinträchtigt, daher ist eine erneute Bestandsaufnahme nicht erforderlich.

## **3 Planungsbindungen**

### **3.1 Planungsrechtliche Ausgangssituation**

Das Plangebiet liegt im Innenbereich der Stadt Griesheim. Die Zulässigkeit von Bauvorhaben richtet sich derzeit nach dem Bebauungsplan „Wohngebiet Südwest“ (Bplan 102) der Stadt Griesheim, rechtskräftig seit dem 02.06.2007. Dieser setzt für den Geltungsbereich ein allgemeines Wohngebiet (WA) fest.

### **3.2 Regionalplan**

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

### **3.3 Flächennutzungsplan der Stadt Griesheim**

Der derzeit rechtsgültige Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Griesheim vom 20.02.1997 stellt das Plangebiet als "Wohnbaufläche, Planung" dar. Falls erforderlich, soll der rechtsgültigen FNP im Bereich des Planungsvorhabens auf dem Wege der Berichtigung angepasst werden.

### **3.4 Derzeit rechtsgültiger Bebauungsplan**

Der derzeit rechtsgültige Bebauungsplan „Wohngebiet Südwest“ (Bplan 102) bildet den Kontext für das Plangebiet. Der Aufstellungsbeschluss wurde gefasst am 09.03.2006, 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 sieben 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 wurden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Realisierung eines Kindergartens geschaffen.
- Die 7. Änderung ermöglicht eine höhere Zahl an Wohnungen in den hierfür geeigneten Gebietskategorien des Wohngebiets Südwest.

Die bisherigen Änderungen des Bebauungsplans 102 haben teilweise Auswirkung auf das Plangebiet (insbesondere die mögliche Erhöhung der Zahl der Wohnungen je Wohngebäude, 7. Änderung).

Durch die Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Wohngebiet Südwest – 8. Änderung“ werden die derzeit rechtsgültigen Festsetzungen für dessen überschaubaren Geltungsbereich geändert bzw. ergänzt.

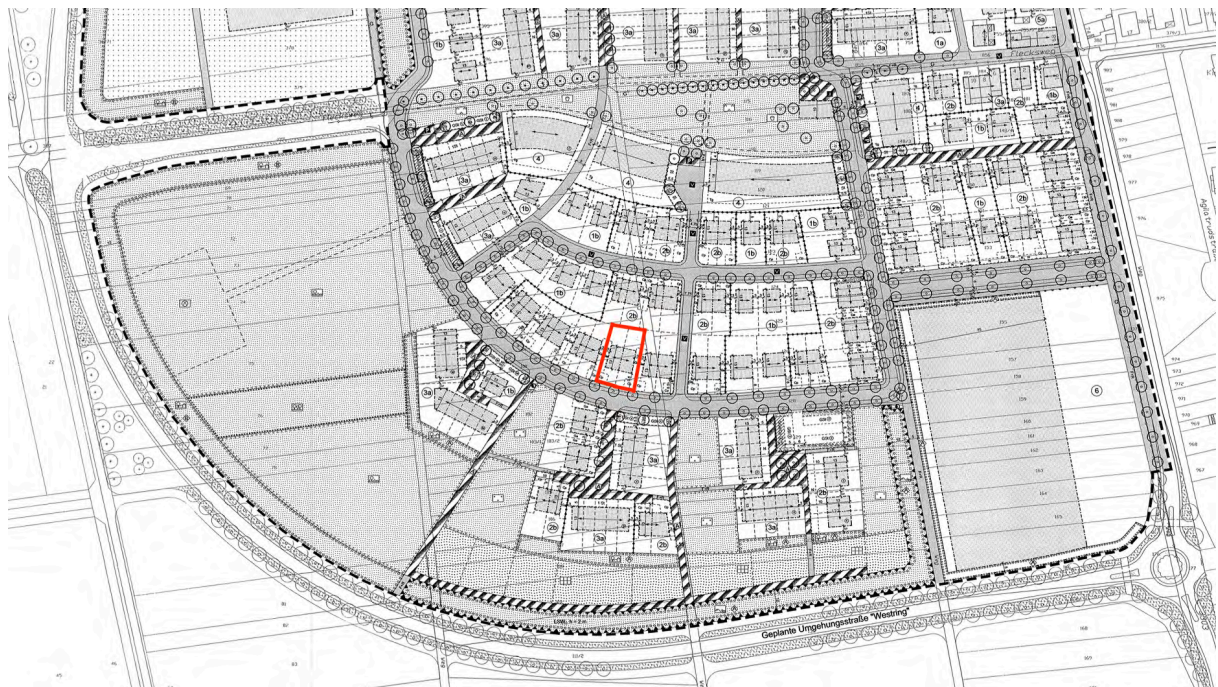


Abb.: Ausschnitt aus dem derzeit rechtskräftigen Bebauungsplan mit Kennzeichnung des Plangebiets (rot)

### **3.5 Schutzgebiete**

#### Wasserschutz

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes "Wohngebiet Südwest – 8. 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.

#### Denkmalschutz

Das Plangebiet ist bereits bebaut. Es beinhaltet keine denkmalgeschützten Gebäude oder Gesamtanlagen; auch in der Umgebung sind keine denkmalgeschützten Objekte bekannt.

## **4 Konzeptbeschreibung**

### Nutzungen und Bebauung

Das bereits bestehende Gebäude soll in Teilbereichen umgenutzt werden. Es ist vorgesehen, weiterhin Räume für Heilberufe (als Hausarztpraxis) und Wohnraum bereitzustellen, jedoch mit einer größeren Praxisfläche als bisher genehmigt. Im Kellergeschoss ist die Einrichtung von Nebenräumen / Personalräumen für die Hausarztpraxis vorgesehen. Im Erdgeschoss befinden sich bereits heute die Haupträumlichkeiten der Praxis. Das Obergeschoss soll auch zukünftig hauptsächlich als Wohnung genutzt werden, ein Teil der Fläche kann jedoch zukünftig (bedarfsabhängig) der Praxis zugeschlagen werden. Hier ist vorrangig die Einrichtung der Praxisverwaltung vorgesehen.

### Grün- und Freiflächen

Alle Flächen, die nicht für die Erschließung erforderlich sind, sollen gärtnerisch angelegt werden. Da im Bereich der Anne-Frank-Straße die Stellplätze bereitgestellt werden müssen, liegen die Grünflächen hauptsächlich auf der von der Straße abgewandten Seite.

Nach den Festsetzungen des rechtsgültigen Bebauungsplans sind auf dem Grundstück 2 Bäume zu pflanzen. Es ist vorgesehen, einen Baum davon im Vorgartenbereich zu pflanzen, damit der grüne Charakter des Straßenbilds weitestgehend erhalten bleibt.

### Verkehrerschließung

Die Erschließung für Kfz, Radfahrer und Fußgänger erfolgt über die Anne-Frank-Straße. Mit einem erheblichen zusätzlichen Verkehrsaufkommen ist nicht zu rechnen, da sich auch die Hauptnutzfläche der Praxis nur geringfügig vergrößern soll (um ca. 30%, entsprechend der Zusatzfläche im Obergeschoss). Zu den Nachtstunden findet keine Praxisnutzung statt.

### Ruhender Verkehr

Die Stellplätze und Abstellplätze für den ruhenden Verkehr befinden sich auf dem Grundstück. Insgesamt sind 7 Pkw-Stellplätze nachzuweisen, einschließlich der seitlichen Garage, davon 4 Stellplätze für die Praxisnutzung. Die zukünftig erforderlichen Pkw-Stellplätze sind bereits heute vollumfänglich genehmigt und realisiert.

### Ver- und Entsorgung

Die Bebauung im Plangebiet ist bereits an die anliegenden städtischen Ver- und Entsorgungsnetze sowie an das Telekommunikationsnetz angeschlossen.

### Niederschlagswasser

Eine gezielte Versickerung des Niederschlagswassers ist aufgrund der schwankenden Grundwasserstände nicht vorgesehen.

### Nutzung erneuerbarer Energien

Das Gebäude übertrifft den KfW 55 Standard und wird ausschließlich mit Luftwärmepumpen beheizt. Die Nachrüstung mit PV-Zellen ist bauseitig bereits vorgesehen und soll mittelfristig umgesetzt werden.



## 5 Planungsalternativen

### Planung an anderen Standorten

Die Bebauung im Plangebiet eignet sich aufgrund ihres zentralen Standorts im Wohngebiet hervorragend für den Betrieb einer Hausarztpraxis. Als Alternative kämen andere Gebäude im Wohngebiet in Betracht, die jedoch aufgrund der Regelungen des § 13 BauNVO ähnliche Restriktionen aufweisen würden; sie hätten zudem den wirtschaftlichen und organisatorischen Nachteil, dass sich das Gebäude nicht im Eigentum der niedergelassenen Ärztin befindet.

### Planungsvarianten im Geltungsbereich

Es wurde geprüft, ob auch eine kleinere Praxis, die mit dem heutigen Planungsrecht kompatibel ist, betrieben werden könnte. Dies wäre zwar organisatorisch möglich; es wird aber befürchtet, dass diese Variante aufgrund der zu geringen Praxis- und Nebenflächen langfristig keinen Erfolg hätte. Nur auf einer angemessen großen Praxisfläche kann eine moderne Hausarztpraxis betrieben werden, die langfristig einen Beitrag zur Gebietsversorgung leistet.

### Verzicht auf die Umsetzung der Planung

Ein Verzicht auf die Umsetzung der Planung würde bedeuten, dass für das Wohngebiet Südwest keine Verbesserung der medizinischen Versorgung ermöglicht wird, ggf. könnte die vorhandene Praxis aufgrund der ungünstigen Rahmenbedingungen sogar wegfallen. Die Umsetzung der Planung ist zur Deckung der Bedürfnisse der Bevölkerung nach wohnortnaher ärztlicher Versorgung wünschenswert und unterstützt die nachhaltige städtebauliche Entwicklung des Wohngebiets Südwest.

## 6 Inhalt und Festsetzungen des Bebauungsplans

### 6.1 Planzeichnung

Die Planzeichnung ersetzt in ihrem Geltungsbereich die Planzeichnung des alten Bebauungsplans. Damit ergeben sich folgende Änderungen:

- Die zulässigen Nutzungen wurden neu festgesetzt.
- Die zeichnerischen Festsetzungen zur Firstrichtung sowie der Lage der Stellplätze und Garagen wurden entnommen; geregelt werden diese Planungsinhalte nun durch die Darstellung des Vorhaben- und Erschließungsplans.

Die zeichnerischen Festsetzungen zur Lage der Baugrenzen, zur GFZ sowie zur Geschossigkeit behalten ihre Gültigkeit und wurden entsprechend in die Planzeichnung eingetragen.

### 6.2 Textliche Festsetzungen

Gemäß § 1 Abs. 8 BauGB werden die textlichen Festsetzungen des rechtsgültigen Bebauungsplans „Wohngebiet Südwest“ (Bplan 102) für den Geltungsbereich der 8. Änderung lediglich ergänzt, die übrigen Festsetzungen behalten ihre Gültigkeit. Die Kennziffer des Baugebiets lautet weiterhin 2b.

### Nutzungsart, zulässige Nutzungen

Die Art der Nutzung wird für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan nicht nach BauNVO, sondern entsprechend der Darstellung im Vorhaben- und Erschließungsplan bestimmt (gemäß § 12 Abs. 3 BauGB). Zulässig sind Wohnungen und Praxen für Heilberufe. Bezüglich der Verteilung der Nutzungen auf die einzelnen Geschosse wurde im Vorhaben- und Erschließungsplan eine vertikale Gliederung vorgenommen, die im 1. Obergeschoss flexibel ist. Damit wird eine Erweiterung bzw. Verkleinerung der Nutzflächen bei Bedarf ermöglicht, grundsätzlich jedoch die spezifische Mischung aus Wohnen und Praxen für Heilberufe gesichert.

### Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen

Die planzeichnerischen Festsetzungen der Stellplätze und Garagen des Bebauungsplans "Wohngebiet Südwest" (Bplan 102) wurden aufgehoben, da diese für die Verwirklichung des Vorhabens nicht umsetzbar waren. Stattdessen gilt die Darstellung des Vorhaben- und Erschließungsplans, der eine seitliche Garage sowie sechs Stellplätze im Bereich zwischen Bebauung und Straßenbegrenzung vorsieht. Diese Darstellung entspricht dem bereits genehmigten Bestand und ist städtebaulich verträglich.

## **7 Auswirkungen der Planung**

### **7.1 Anpassung und Umbau vorhandener Ortsteile**

Mit der Umsetzung des geplanten Bauvorhabens wird die medizinische Versorgung des neuen Wohngebiets Südwest in Griesheim gestärkt.

### **7.2 Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes**

Die Umsetzung der Planung hat geringfügig negative Auswirkungen auf das Straßenbild. Durch die Lage der Stellplätze wird der Vorgarten stärker versiegelt als im Bebauungsplan "Wohngebiet Südwest" (Bplan 102) vorgesehen; möglicherweise kann die Baumreihe im Straßenbegleitgrün nicht konsequent fortgeführt werden. Zur Verbesserung der Vorgartengestaltung wurde eine Baumpflanzung als östlicher Abschluss der Stellplätze vorgesehen, die entsprechend der Darstellung des Vorhaben- und Erschließungsplans zu realisieren ist.

### **7.3 Belange des Umweltschutzes**

#### Tiere und Pflanzen

Durch die Änderung des Bebauungsplans sind keine erheblichen Auswirkungen auf die Schutzgüter zu erwarten.

#### Fläche, Boden, Wasser, Luft, Klima

Durch die Änderung des Bebauungsplans sind keine erheblichen Auswirkungen auf die Schutzgüter zu erwarten. Die Schutzziele des Wasserschutzgebiets sind nicht betroffen.

#### Landschaft, Biologische Vielfalt, Natura 2000-Gebiete

Durch die Änderung des Bebauungsplans sind keine erheblichen Auswirkungen auf die Schutzgüter zu erwarten.

#### Mensch und Gesundheit, Kultur- und Sachgüter

Durch die Änderung des Bebauungsplans sind keine erheblichen Auswirkungen auf die Schutzgüter zu erwarten.

#### Vermeidung von Emissionen, sachgerechter Umgang mit Abfällen und Abwässern

Für die geplanten Nutzungen im Plangebiet sind insgesamt 7 Pkw-Stellplätze erforderlich, davon 3 Stellplätze für die Wohnnutzung und 4 Stellplätze für die Hausarztpraxis. Bei einer halbstündlichen Neubelegung der Praxisstellplätze ergeben sich rechnerisch maximal 16 Ein- oder Ausparkvorgänge pro Stunde.

Die Lärmemissionen durch ein- und ausparkende Kfz sind als gebietstypisch anzusehen und sind mit den Emissionen anderer im Wohngebiet Südwest zulässiger Nutzungen, insbesondere der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetrieben, vergleichbar. Auch die ausnahmsweise zulässigen anderen nicht störenden Gewerbebetriebe könnten vergleichbare Lärmemissionen bewirken.

Ein Betrieb der Arztpraxen während der Ruhezeiten (vor 7 Uhr, nach 20 Uhr) soll im Durchführungsvertrag zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan ausgeschlossen werden. Durch die Änderung des Bebauungsplans sind damit keine erheblichen Auswirkungen auf die Schutzgüter zu erwarten.

#### Nutzung erneuerbarer Energien sowie sparsame und effiziente Nutzung von Energie

Die Änderung des Bebauungsplans hat keine Auswirkungen.

#### Darstellungen von Landschaftsplänen sowie von sonstigen Plänen

Die Änderung des Bebauungsplans erfordern keine Neubewertung bezüglich der Darstellungen von Landschaftsplänen sowie von sonstigen Plänen.

#### Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität

Es gibt keine Anhaltspunkte für eine wesentliche Beeinträchtigung der Luftqualität durch die Änderung des Bebauungsplans.

#### Wechselwirkungen

Eine Änderung bzw. Verschlechterung durch Wechselwirkungen zwischen den Umweltbelangen ist nicht gegeben.

#### Auswirkungen schwerer Unfälle oder Katastrophen

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

#### **7.4 Erhalt, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen**

Die Planung trägt zur Schaffung von Arbeitsplätzen im Wohngebiet Südwest bei. Durch die hier vorgesehene Kombination aus Hausarztpraxis und Wohnnutzung wird eine erstrebenswerte, mit dem umgebenden Wohngebiet verträgliche Nutzungsmischung erreicht.

#### **7.5 Verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung**

Durch die Realisierung der Planung wird die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung mit medizinischen Diensten im Wohngebiet Südwest verbessert.

#### **7.6 Ver- und Entsorgung**

Es sind keine wesentlichen Auswirkungen auf die Ver- und Entsorgungsinfrastruktur zu erwarten. Die bestehenden Ver- und Entsorgungssysteme weisen die erforderliche Kapazität auf.

#### **7.7 Straßenverkehr**

Die Erschließung der gewerblichen Einheiten erfolgt über die Wohnstraße "Anne-Frank-Straße". Aufgrund der geringen Gesamtgröße des Projekts sind die Auswirkungen auf die Verkehrsinfrastruktur zu vernachlässigen; die rechnerische Zusatzbelastung im Vergleich zur heutigen Belastung beträgt weniger als 10 stündliche Kfz-Fahrten am Quell- / Zielort.

### **8 Bodenordnende Maßnahmen**

Bodenordnende Maßnahmen sind nicht erforderlich.

### **9 Kosten und Finanzierung**

Der Stadt Griesheim entstehen keine laufenden Kosten aus der Aufstellung des Bebauungsplans. Die einmaligen Kosten für das Aufstellungsverfahren werden durch den Vorhabenträger getragen.

### **10 Flächenbilanz**

Die Flächenbilanz des Bebauungsplans „Wohngebiet Südwest“ (Bplan 102) wird durch die 8. Änderung nicht wesentlich geändert.

## 11 Verfahrensablauf

### Einleitungsbeschluss (§ 12 Abs. 2 BauGB):

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Griesheim hat in ihrer Sitzung am 14.03.2024 die Einleitung des Aufstellungsverfahrens zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Wohngebiet Südwest - 8. Änderung“ (Bplan 102) beschlossen. Der Einleitungsbeschluss wurde am 20.03.2024 ortsüblich bekannt gemacht.

### Veröffentlichung im Internet (§ 3 Abs. 2 BauGB)

Die Stadtverordnetenversammlung hat in ihrer Sitzung am 14.03.2024 den Entwurf zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Wohngebiet Südwest - 8. Änderung“ (Bplan 102) mit Begründung und Anlagen gebilligt und die Durchführung der Öffentlichkeitsbeteiligung beschlossen. Die Veröffentlichung des Bebauungsplanentwurfes wurde mit dem Hinweis, dass die Stellungnahmen während der Auslegungsfrist abgegeben werden können, am 20.03.2024 ortsüblich bekannt gemacht.

Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans mit Begründung und Anlagen war in der Zeit vom 03.04.2024 bis einschließlich 06.05.2024 im Internet zugänglich und hat zusätzlich öffentlich ausgelegen.

### Förmliche Behördenbeteiligung (§ 4 Abs. 2 BauGB)

Die Stadtverordnetenversammlung hat in ihrer Sitzung am 14.03.2024 den vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Wohngebiet Südwest - 8. Änderung“ (Bplan 102) 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 02.04.2024 und mit Fristsetzung bis einschließlich 06.05.2024 um Stellungnahme gebeten und von der öffentlichen Auslegung benachrichtigt.

### Abwägung

Die Stadtverordnetenversammlung hat die aus der Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 2 BauGB) sowie der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 2 BauGB) abgegebenen Anregungen in ihrer Sitzung am 11.07.2024 geprüft und hierüber beschlossen. Von Seiten der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 2 BauGB) sind keine Stellungnahmen mit Hinweisen oder Anregungen eingegangen.

### Satzungsbeschluss (§ 10 BauGB)

Die Stadtverordnetenversammlung hat den vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Wohngebiet Südwest - 8. Änderung“ (Bplan 102) in ihrer Sitzung am 11.07.2024 als Satzung beschlossen und die Begründung gebilligt.

### Ausfertigung

Es wurde bestätigt, dass der Planinhalt unter Beachtung der vorstehenden Verfahrensschritte mit den Beschlüssen der Stadtverordnetenversammlung übereinstimmt. Die Satzung über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan, bestehend aus Planteil mit Textteil zum Bebauungsplan (Blatt 1) und dem Vorhaben- und Erschließungsplan (Blatt 2) wurde am 12.07.2024 aus gefertigt.

### Bekanntmachung

Der Beschluss der Satzung wurde am 13.07.2024 ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan tritt mit der Bekanntmachung des Beschlusses über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Wohngebiet Südwest - 8. Änderung“ (Bplan 102) als Satzung in Kraft.