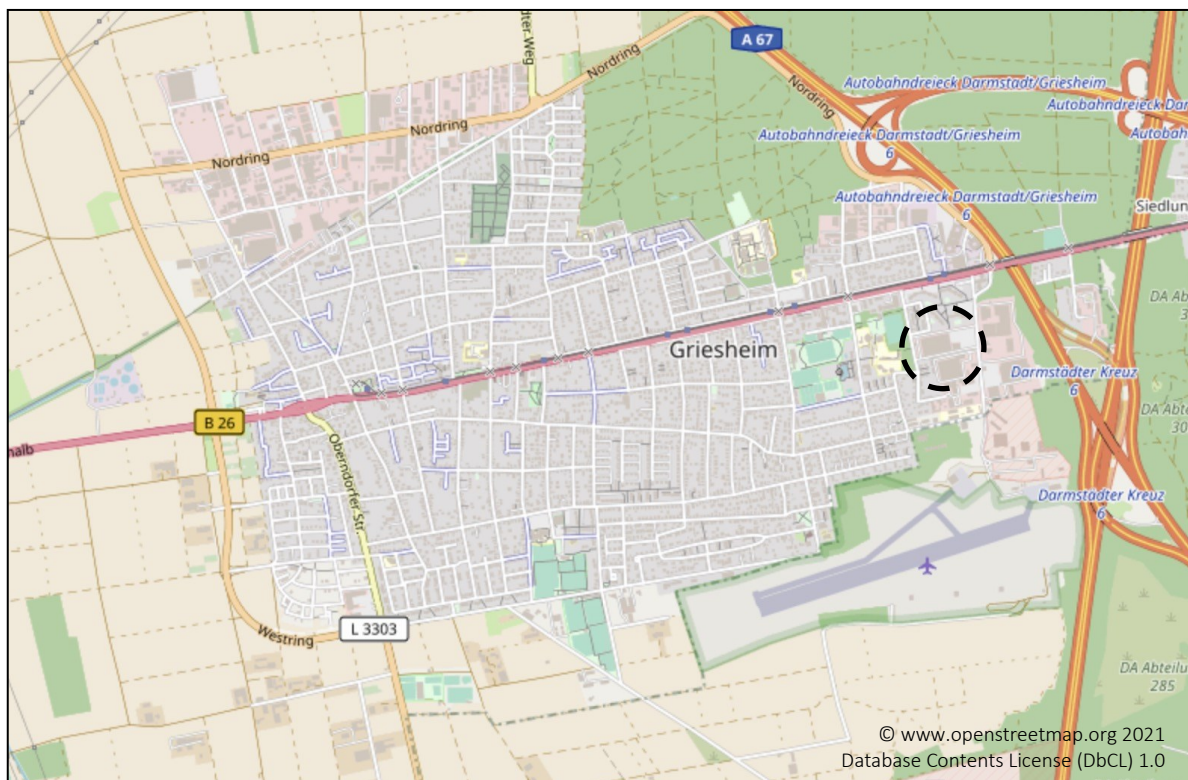


Begründung

zur 2. Änderung des Bebauungsplans „Zwischen Flughafenstraße und Im Dürren Kopf“ (Bplan 105) in Griesheim

Planungsstand: Satzungsbeschluss

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	7
4	Städtebauliches Konzept	11
5	Planungsalternativen	13
6	Inhalt und Festsetzungen des Bebauungsplans	14
7	Sonstige Auswirkungen der Planung.....	17
8	Bodenordnende Maßnahmen.....	20
9	Kosten und Finanzierung.....	20
10	Flächenbilanz.....	20
11	Verfahrensvermerke	21

Quellenverzeichnis

Geoinformationsportale

- [1] Geoportal des Landes Hessen (<https://www.geoportal.hessen.de>)
- [2] Hessisches Naturschutzinformationssystem (<https://natureg.hessen.de>)

Weitere Quellen

- [3] Begründung zum Bebauungsplan „Zwischen Flughafenstraße und Im Dürren Kopf“ der Stadt Griesheim, Stand Oktober 2014
- [4] Einzelhandelskonzept Fortschreibung 2018

Verzeichnis der Anlagen

- [5] Verkehrsplanerische Stellungnahme, Freudl Verkehrsplanung, Darmstadt 2022
- [6] Schalltechnische Stellungnahme "Geräuschkontingentierung", Dr. Gruschka Ingenieurgesellschaft mbH, Darmstadt 2022
- [7] Artenschutzrechtliche Prüfung, FRANZ Ökologie und Landschaftsplanung, Darmstadt 2022
- [8] Auswirkungen der Planung auf das Landschaftsbild, FRANZ Ökologie und Landschaftsplanung, Darmstadt 2022

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 rund 2,7 Hektar große Plangebiet liegt im Zentrum eines Siedlungsbereichs östlich der Sportflächen des TuS Griesheim. Die Nachbarschaft besteht aus Wohn- und Gewerbenutzungen; südlich anschließend befindet sich ein neues Wohngebiet in Entwicklung.

1.2 Anlass und Ziel der Planung

Das in die Jahre gekommene Gebäude des Nahversorgungszentrums an der Flughafenstraße soll durch den Eigentümer und Betreiber zukunftsfähig und nachhaltig ertüchtigt werden. Hierfür erscheint die vorhandene Baustruktur nicht mehr geeignet, sie soll daher abgebrochen und an anderer Stelle auf demselben Grundstück neu errichtet werden.

Die Stadt Griesheim befürwortet den Erhalt dieses Nahversorgungsstandortes, gerade vor dem Hintergrund des derzeitigen Entstehens eines neuen Stadtteils im Bereich der Konversionsflächen des Euler-Flugplatzes südlich des Plangebiets.

1.3 Erforderlichkeit der Planaufstellung und Planverfahren

Der derzeit für das Plangebiet rechtsgültige Bebauungsplan „Zwischen Flughafenstraße und Im Dürren Kopf“ (Bplan 105) der Stadt Griesheim, rechtskräftig seit dem 24.01.2015, einschließlich seiner Änderungen, kann hinsichtlich der Festsetzungen für die Lage der bebaubaren Fläche, die maximale Gebäudehöhe sowie die maximale Gebäudelänge nicht eingehalten werden. Um die geplante Bebauung zu ermöglichen, ist eine Änderung dieser Festsetzungen erforderlich. Da mit der Änderung des Nutzungsmaßes auch die Grundzüge der Planung berührt sind, wird ein Änderungsbebauungsplan im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB aufgestellt.

Die Anwendungsvoraussetzungen des § 13a BauGB sind erfüllt. Der Bebauungsplan dient der Wiedernutzbarmachung von Flächen als Maßnahme der Innenentwicklung. In ihm wird eine zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO von insgesamt rund 10.500 m² 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 genannten Schutzgüter oder dafür, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 59 Satz 1 des BImSchG zu beachten sind.

Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 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.

2 Beschreibung des Plangebiets

2.1 Geltungsbereich und räumliche Einbindung

Der rund 2,7 ha große Geltungsbereich des Änderungsbebauungsplans „Zwischen Flughafenstraße und Im Dürren Kopf – 2. Änderung“ (Bplan 105) umfasst die Parzelle 42/32 in Flur 49 der Stadt Griesheim. Er wird im Osten begrenzt von der Flughafenstraße. Südlich angrenzend liegen die Gewerbegrundstücke der Firmen „Intermail“ sowie „Gesellschaft für Dienstleistungen mbH“ an, welche in den Branchen Druck, Handel und Logistik tätig sind.

2.2 Bebauung und Nutzungen

Die Bebauung im Plangebiet besteht aus mehreren Gebäuden (Markt, Getränkemarkt, Waschanlage und Tankstelle) sowie einer Freifläche für Saisonartikel. Die derzeitige Geschossfläche auf dem Grundstück beträgt nach Nutzerangaben insgesamt 8.542,4 m². Die Grundstücksfreifläche ist weitgehend versiegelt; lediglich rund 5 % der Grundstücksfläche ist derzeit begrünt, hauptsächlich auf einem schmalen Streifen entlang der Grundstücksgrenzen.



Abbildung: Baulicher Bestand im Bereich des Plangebiets, ohne Maßstab
Darstellung: Feldmann Architekten, Gießen

2.3 Verkehrssituation

Erschließung des Plangebiets

Das Grundstück ist an das Verkehrs- und Wegenetz angeschlossen und verfügt über eine interne Erschließung für Kfz-, Fußgänger- und Fahrradverkehr. Ein großer Teil des Grundstücks wird für Stellplätze, Zufahrten und Anlieferungsflächen benötigt.

Erreichbarkeit Kfz-Verkehr

Die Kfz-Erschließung des Plangebiets erfolgt heute über die Flughafenstraße sowie über die Straße „Im Dürren Kopf“. Die Zufahrten zur Tankstelle und zur Waschanlage liegen an der Straße „Im Dürren Kopf“, während die Marktflächen vorrangig über die Flughafenstraße angefahren werden. Die Flughafenstraße und die Eulerstraße münden nördlich in die Wilhelm-Leuschner-Straße (Bundesstraße 26) mit Anschluss an das Stadtzentrum Griesheim im Westen und nach Darmstadt sowie an die Autobahnen BAB 5 und 67 im Osten.

Erreichbarkeit Öffentlicher Verkehr

In Richtung Darmstadt und Griesheim Mitte verkehren die **Straßenbahnlinien der Linien 9 (Griesheim Platz-Bar-le-Duc – Darmstadt Luisenplatz – Böllenfalltor) und 10 (Griesheim Wagenhalle – Darmstadt Hbf) an der Haltestelle „Flughafenstraße“**. Die Entfernung von der Haltestelle zum Plangebiet beträgt rund 200 m.

Erreichbarkeit Fuß- und Radverkehr

Für den Fußverkehr ist das Plangebiet entlang der beiden Erschließungsstraßen sowie auch direkt vom nördlich angrenzenden Wohngebiet erreichbar. Der Fußweg durch das Wohngebiet führt direkt zur Straßenbahnhaltestelle "Flughafenstraße" in der Wilhelm-Leuschner-Straße.

Die Flughafenstraße und die Straße "Im Dürren Kopf" sind für die Mitbenutzung durch Radfahrer ausgelegt. In rund 200 m Entfernung vom Plangebiet verläuft nördlich der Radweg Nr. 20 (Südhessen-Route) mit Anschlüssen an das städtische und das regionale Radwegenetz.

2.4 Eigentumsverhältnisse

Die Flächen im Plangebiet befinden sich in Privatbesitz.

2.5 Ver- und Entsorgung

Das Plangebiet ist mit Ver- und Entsorgungsleitungen erschlossen. Durch die 2. Änderung des Bebauungsplans ergeben sich voraussichtlich höhere Anforderungen hinsichtlich der Stromversorgung, z.B. wegen der Bereitstellung von Ladestationen.

2.6 Gebietsentwässerung

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

2.7 Pflanzen und Tiere

Eine ausführliche Bestandsbeschreibung findet sich in der Artenschutzrechtlichen Prüfung (vgl. [7]).

Baumbestand:

Die Bäume im Pangebiet wurden im Frühjahr 2022 kartiert, mit dem Ziel, die erhaltenswerten Bäume nach Möglichkeit in das Planungskonzept zu integrieren. Der Baumbestand umfasst insgesamt 70 Laubbäume, davon 56 unmittelbar entlang der Grenzen und 14 im Bereich der Stellplätze. Vorherrschende Baumarten sind Roteiche (*Quercus rubra*) und Spitzahorn (*Acer platanoides*), angepflanzt wohl zur Erbauungszeit des Einkaufszentrums vor etwa 45 Jahren. Abhängig von den standörtlichen Verhältnissen haben sie einen Stamumfang (in 1 m Höhe) von 30 bis etwa 140 cm entwickelt. Unmittelbar an der Südgrenze, im Gelände nicht eindeutig dem Grundstück zuzuordnen, stehen einzelne großkronige Bäume wie Eschenahorn (*Acer negundo*) und Robinie (*Robinia pseudoacacia*) mit einem Stammumfang bis über 200 cm.

Biotoppotenziale:

Zahlreiche Bäume zeigen in ihren Kronen einiges Totholz, wohl insbesondere nach den letzten Trockenjahren. Starkes Totholz fehlt. Baumhöhlen oder größere Rindenspalten, die als Quartiere für Fledermäuse oder für Vogelniststätten geeignet sein könnten, sind nicht vorhanden. Die Gebäude besitzen nicht begrünte Flachdächer, die Fassaden bestehen aus vorgehängten Blechelementen. Ähnlich gestaltet sind die unteren Verkleidungen vorkragender Dachteile in den Andienungsbereichen. Hinter den Blechplatten, an Wand- und Dachanschlüssen finden sich zahlreiche Spalten und Hohlräume, in welche gebäudebesiedelnde Fledermäuse oder Vögel eindringen können. Die glatten Oberflächen der vorhandenen Baumaterialien Beton, Blech und Stahl bieten allerdings nur eine geringe Griffigkeit und Möglichkeit der Anheftung für Fledermäuse. Hinweise auf eine Unterkellerung des Einkaufszentrums wurden nicht gefunden.

Insgesamt sind die Lebensbedingungen für Bäume und Gebüsche besiedelnde Freibrüter unter den Vögeln mittelgut. Die hohe Besucherfrequenz bildet hier einen Störfaktor. Auch für gebäudebesiedelnde Fledermäuse und Vögel sind die Lebensbedingungen allenfalls mittelmäßig. Das Nahrungsangebot an Insekten ist für Fledermäuse und Vögel aufgrund der kaum vorhandenen Vegetationsflächen sehr gering. Eine gewisse Attraktion für z.B. Sperlinge, Krähen, Elstern oder Stadttauben besitzen weggeworfene Essensreste oder andere Abfälle im Umfeld des Marktes.

Angrenzende Flächen: Nördlich, westlich und in einem schmalen Streifen auch südlich des Plangebiets liegen Areale mit dichten Gehölzbeständen, die als Lebensräume eine höhere Wertigkeit besitzen. Im Nordosten vor der Hochhausbebauung ist es ein Hain aus hochgewachsenen Kiefern (*Pinus sylvestris*).

Bestandserfassung Fledermäuse:

Für die verschiedenen Gebäude gibt es keine Hinweise auf Fledermaus-Sommerquartiere (Schlafquartiere und Fortpflanzungsquartiere). Ein Potenzial für Winterquartiere bzw. baumhöhlenbesiedelnde Fledermäuse besteht nicht. In den Gebäuden des Plangebiets sind zwei Niststätten der höherrangig geschützten Vogelart Haussperlings vorhanden. Die sonstigen nachgewiesenen oder potenziellen Brutvogelarten sind in der Region weit verbreitet und häufig.

Bestandserfassung Vögel:

In den Gebäuden des Plangebiets sind zwei Niststätten der höherrangig geschützten Vogelart Haussperling vorhanden. Die sonstigen nachgewiesenen oder potenziellen Brutvogelarten sind in der Region weit verbreitet und häufig.

Bestandserfassung sonstige Arten:

Für geschützte Tierarten aus weiteren Tiergruppen wie Reptilien, Tagfalter oder Heuschrecken sowie geschützte Pflanzenarten besteht im Projektgebiet kein Potenzial. Der Anteil an Vegetationsflächen ist sehr gering und es fehlen „extremere“ Lebensräume wie nährstoffarme Trockenstandorte oder Feuchtbereiche.

2.8 Weitere Schutzgüter Natur, Landschaft, Umwelt

Die weiteren Schutzgüter gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB sind in der Begründung zum Bebauungsplan „Zwischen Flughafenstraße und Im Dürren Kopf“ beschrieben (vgl. [3]). Sie werden durch die 2. Änderung des Bebauungsplans nicht wesentlich berührt, daher ist eine erneute Bestandsaufnahme nicht erforderlich.

3 Planungsbindungen

3.1 Planungsrechtliche Ausgangssituation

Das Plangebiet liegt im Innenbereich der Stadt Griesheim. Die Zulässigkeit von Bauvorhaben im Plangebiet richtet sich derzeit nach dem Bebauungsplan „Zwischen Flughafenstraße und Im Dürren Kopf“ (Bplan 105) der Stadt Griesheim, rechtskräftig seit dem 24.01.2015.

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 Sonderbaufläche dar. Damit steht er der geplanten Änderung des Bebauungsplans nicht entgegen.

3.4 Derzeit rechtsgültiger Bebauungsplan

Der Geltungsbereich des derzeit rechtsgültigen Bebauungsplans "Zwischen Flughafenstraße und Im Dürren Kopf (Bplan 105)" umfasst einen Bereich von rund 8,3 Ha (einschließlich aktuelles Plangebiet) und erstreckt sich vom Rewe-Standort aus zwischen der Flughafenstraße und der Straße "Im Dürren Kopf" in Richtung Süden. Er schafft die Zulässigkeit für Mischnutzungen (Ziffern 1 bis 4) sowie für Sondernutzungen - Einkauf (Ziffern 5 und 6).



Abbildung: Planzeichnung des Bebauungsplans „Zwischen der Flughafenstraße und Im Dürren Kopf“ (Bplan 105), genordet, ohne Maßstab

Bebauungsplan „Zwischen Flughafenstraße und Im Dürren Kopf – 2. Änderung“ (Bplan 105) - Begründung

Der Bebauungsplan "Zwischen Flughafenstraße und Im Dürren Kopf" (Bplan 105) wurde bereits einmal geändert. Mit der ersten Änderung wurden folgende Ziele verfolgt:

- Südlich des aktuellen Plangebiets wurde die bauliche Expansion eines Gewerbebetriebs ermöglicht. Dazu gehörte die Aufstockung eines vorhandenen Bürogebäudes, die Vergrößerung eines Baufensters sowie die Ausweisung eines zusätzlichen Baufensters für die Errichtung einer weiteren Halle.
- Im äußersten Südosten des Geltungsbereichs wurde auf einem Grundstück die Erweiterung des Nutzungsspektrums festgesetzt. Hier wurde die Errichtung von Gebäuden für Forschung und Lehre ermöglicht.

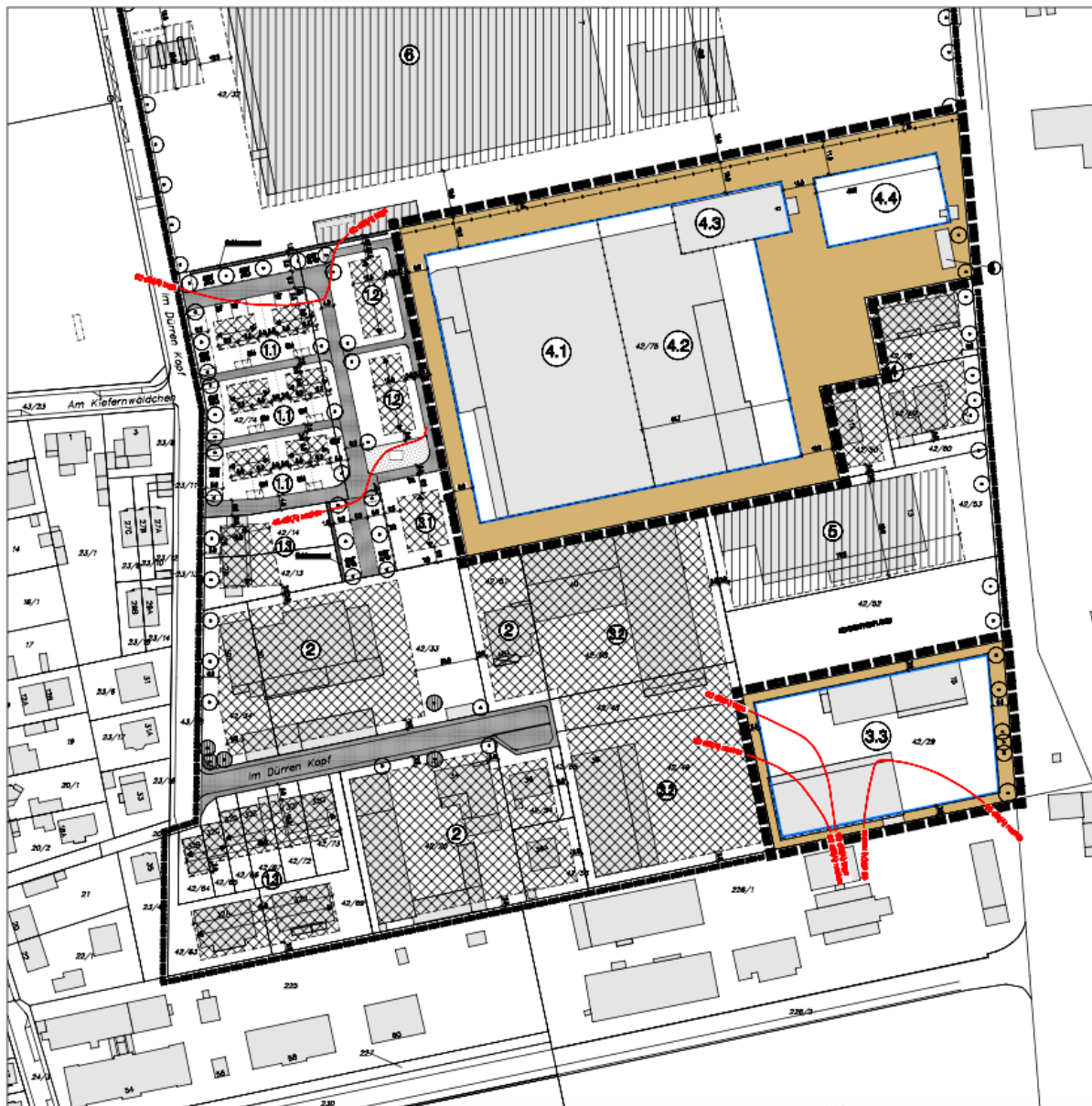


Abbildung: Planzeichnung des Bebauungsplans „Zwischen der Flughafenstraße und Im Dürren Kopf – 1. Änderung“ (Bplan 105), genordet, ohne Maßstab

3.5 Benachbarte Bebauungspläne

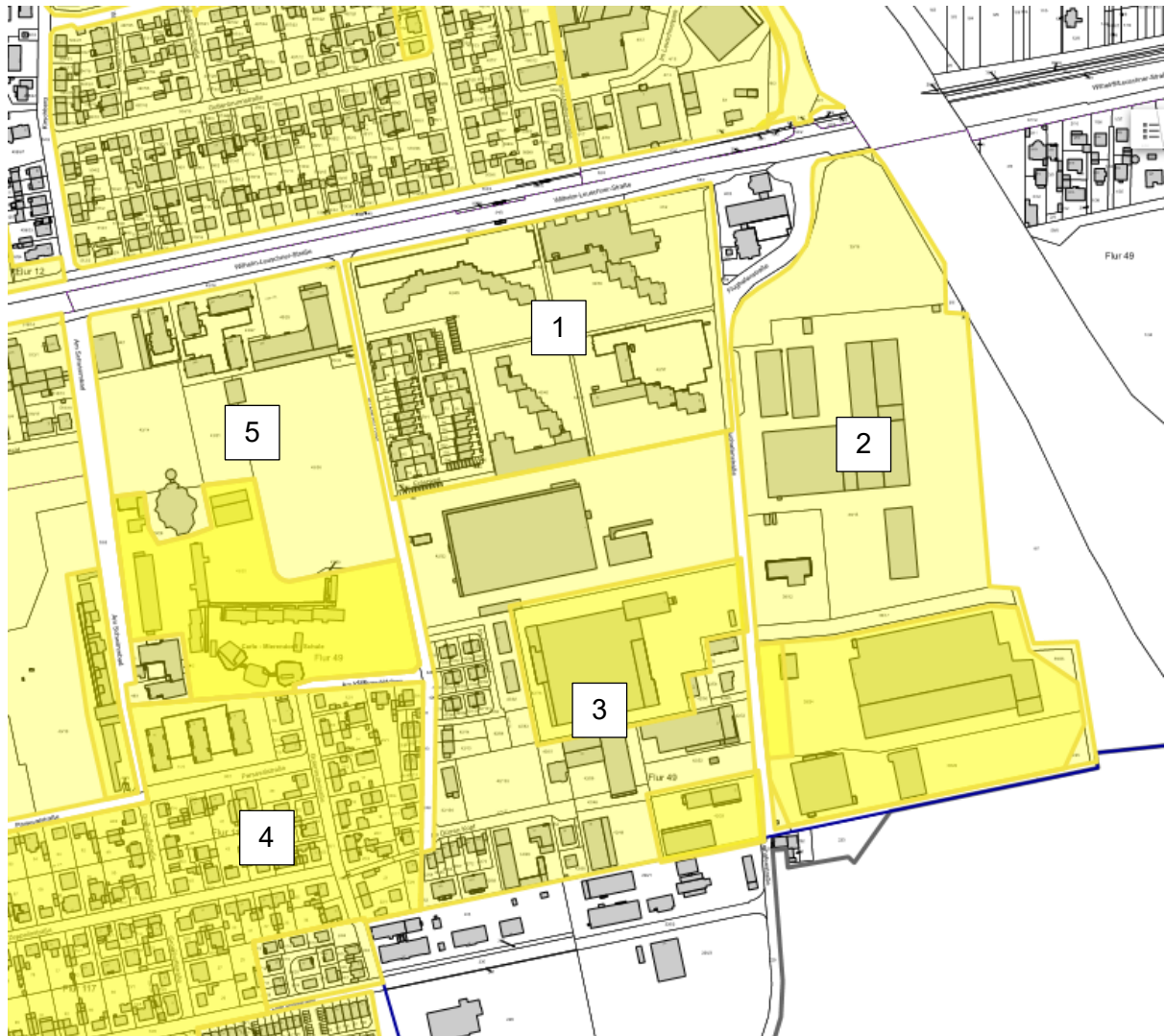


Abbildung: benachbarte Bebauungspläne, genordnet, ohne Maßstab

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

1. Nördlich: Allgemeines Wohngebiet (Bebauungsplan "Im Dürren Kopf", bekanntgemacht am 17.09.1972)
2. Östlich: Gewerbegebiet (Bebauungsplan "An der Flughafenstraße" – bekanntgemacht am 11.07.1964, 1. Änderung – bekanntgemacht am 09.07.2003, 2. Änderung – bekanntgemacht am 29.02.2020)
3. Südlich: Mischgebiet und Sondergebiet Einkauf (Bebauungsplan "Zwischen Flughafenstraße und Im Dürren Kopf" – bekanntgemacht am 24.01.2015, 1. Änderung – bekanntgemacht am 16.02.2019)
4. Südwestlich: Allgemeine Wohngebiete (Bebauungsplan "Zwischen Nehringstraße und Parsevalstraße" – bekanntgemacht am 19.03.2016)
5. Westlich: Mischgebiet und Gemeinbedarf Schule / soziale Zwecke (Bebauungsplan "Dürren Kopf 1" – bekanntgemacht am 15.07.2006, 1. Änderung – bekanntgemacht am 06.03.2010, 2. Änderung – bekanntgemacht am 12.04.2014)

3.6 Schutzgebiete

Die Auswirkungen auf bestehende Schutzgebiete wurden bereits im rechtsgültigen Bebauungsplan „Zwischen Flughafenstraße und Im Dürren Kopf (Bplan 105)“ und seiner Änderung untersucht. Hier ergibt sich durch die 2. Änderung des Bebauungsplans keine weitere Betroffenheit.

Das Plangebiet liegt innerhalb des Geltungsbereiches des festgesetzten „Grundwasserbewirtschaftungsplanes Hessisches Ried“. Durch die Festsetzungen der 2. Änderung des Bebauungsplans "Zwischen Flughafenstraße und Im Dürren Kopf" ist auch hier keine weitere Betroffenheit zu erwarten, da hauptsächlich die Lage der Gebäude innerhalb des Baugebiets geändert und eine geringfügig höhere Gebäudehöhe ermöglicht wird, der Versiegelungsgrad aber verringert wird.

4 Städtebauliches Konzept

4.1 Nutzungen und Bebauung

Die Bebauung im Plangebiet soll, mit Ausnahme der Tankstelle, komplett abgebrochen werden. Die Waschstraße soll als Nutzung wegfallen. Für die restlichen Nutzungen (Markt mit Ergänzungseinrichtungen) ist eine Zusammenfassung in einem Baukörper vorgesehen, der sich entlang der südlichen Grundstücksgrenze entwickelt. Teilweise ist innerhalb des Gebäudes eine zweigeschossige Ausnutzung vorgesehen, weshalb sich die Gesamthöhe bezüglich des Straßenniveaus im Vergleich zum heutigen Bestand erhöht.

Die derzeit geplante Verkaufsfläche der neuen Marktnutzungen von knapp 6.010 qm stellt gegenüber der heute genehmigten Verkaufsfläche keine Erhöhung dar.

4.2 Grün- und Freiflächen

Die Freiflächen sollen neu entwickelt werden, dabei soll der Baumbestand an den Rändern des Plangebiets weitgehend erhalten bleiben. Im Zuge der Neuordnung der großen Stellplatz- und Erschließungsflächen wird die Versiegelung des Grundstücks reduziert und im Bereich der Stellplätze wird ein Baumbestand entsprechend der Vorgaben der Stellplatzsatzung angelegt. Entlang der Erschließungsstraßen werden die straßenbegleitenden Laubbäume an den Stellen, wo keine Zufahrt erforderlich ist, erhalten und jeweils zu einer Baumreihe ergänzt. Die Dachflächen der Gebäude sollen mindestens zur Hälfte begrünt werden.

4.3 Verkehrserschließung

Die Erschließung der Pkw-Stellplätze soll zukünftig über gleichwertige Zufahrten von beiden Erschließungsstraßen (Flughafenstraße und "Im Dürren Kopf") erfolgen. Von der Straße "Im Dürren Kopf" sind aufgrund der Lage der bestehenden Tankstelle insgesamt drei Zufahrten erforderlich.

Für Fußgänger:innen ist der Erhalt des attraktiven Fußwegs zwischen dem Marktgebäude und der Straßenbahnhaltestelle "Flughafenstraße" in der Wilhelm-Leuschner-Straße vorgesehen.

4.7 Nutzung erneuerbarer Energien

Für die Nutzung erneuerbarer Energien wird seitens des Marktbetreibers ein Konzept vorgelegt. Vorgesehen ist die Errichtung einer Photovoltaikanlage auf der Dachfläche des Hauptgebäudes; mit dem erzeugten Strom werden u.a. die Kühlsysteme versorgt. Die Abwärme der Kühlsysteme unterstützt wiederum die winterliche Gebäudeheizung.

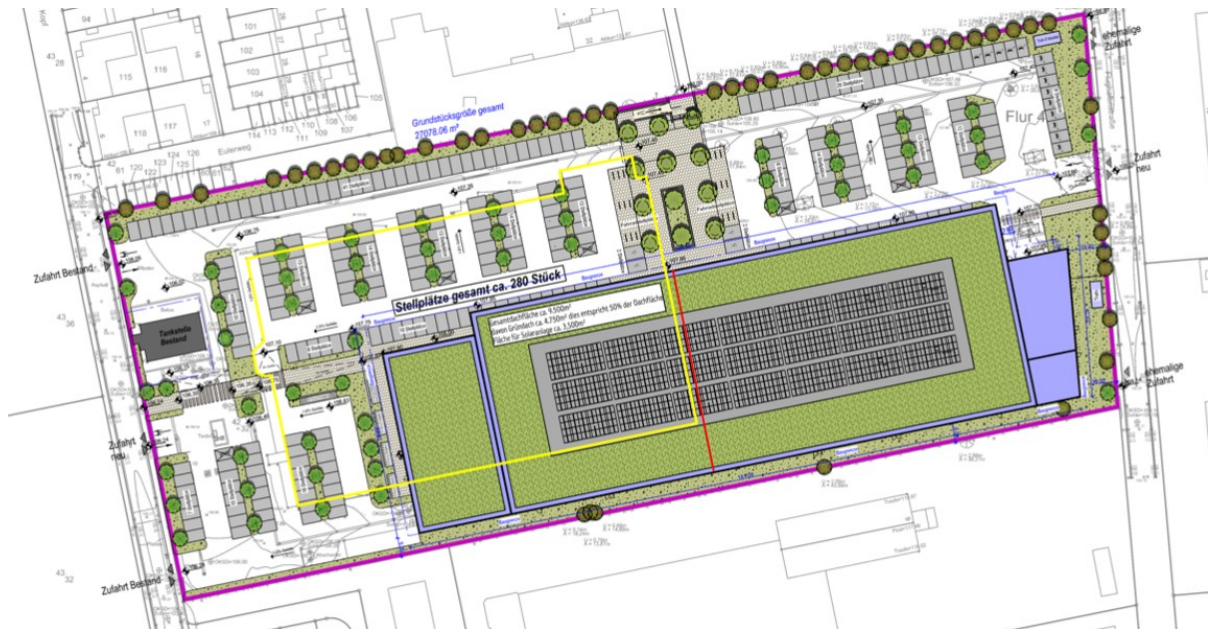


Abbildung: Dachaufsicht (Entwurf), Stand 30.08.2022, genordet (ohne Maßstab)
Feldmann Architekten GmbH, Gießen

5 Planungsalternativen

5.1 Planung an anderen Standorten

Der Standort des Markts soll erhalten bleiben, eine Suche nach alternativen Standorten ist daher nicht zielführend.

5.2 Planungsvarianten im Geltungsbereich

Es wurde geprüft, ob die Lage des Markts im Nordbereich des Grundstücks sinnvoller wäre. Zwar würde dies die Lage des Kundenparkplatzes von den nördlich gelegenen Wohnhochhäusern abrücken, andererseits ginge die direkte Anbindung für den Fußverkehr nach Norden verloren. Damit wäre die städtebauliche Einbindung des Marks in sein nahes Umfeld geschwächt. Vor dem Hintergrund, dass eine attraktive fußläufige Erreichbarkeit für diesen Standort besonders wichtig erscheint, wurde die Variante verworfen.

5.3 Verzicht auf die Umsetzung der Planung

Bei einem Verzicht auf die Umsetzung der Planung würde die Möglichkeit vergeben, den REWE-Markt am Standort attraktiv und nutzergerecht weiterzuentwickeln. Die bestehende Bausubstanz könnte zwar theoretisch erhalten werden, jedoch scheint ein Neubau hinsichtlich des Erscheinungsbilds, der Organisation des Marktes und unter energetischen Gesichtspunkten nachhaltiger als ein Erhalt des Altbaus.

6 Inhalt und Festsetzungen des Bebauungsplans

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans "Zwischen Flughafen und Im Dürren Kopf – 2. Änderung" entspricht dem im rechtsgültigen Bebauungsplan mit der Kennziffer 6 bezeichneten Teilbereich.

Die Textfestsetzungen behalten in der 2. Änderung ihre ursprüngliche Gliederungsnummer. Dadurch werden die jeweiligen Festsetzungen mit derselben Gliederungsnummer ersetzt. Die übrigen Textfestsetzungen des Bebauungsplans "Zwischen Flughafen und Im Dürren Kopf" (Bplan 105) bzw. deren ersten Änderung behalten ihre Gültigkeit.

Die Planzeichnung ersetzt die Planzeichnung des Bebauungsplans "Zwischen Flughafen und Im Dürren Kopf" (Bplan 105) innerhalb ihres Geltungsbereichs. Die übrigen Teile der Planzeichnung bzw. deren ersten Änderung behalten ihre Gültigkeit.

6.1 Planungsrechtliche Festsetzungen

Bauweise (Änderung der Textfestsetzung Nr. 2.0)

Die bisherige Regelung im Bebauungsplan sah maximale Gebäudelängen bis 155,0 m für die Teilbereiche mit den Kennziffern 4, 5 und 6 vor. Im Plangebiet (Kennziffer 6) soll zukünftig die Errichtung eines langgestreckten Baukörpers mit bis zu 186,5 m Gesamtlänge möglich sein, um eine gestalterisch einheitliche, zusammenhängende Konstruktion mit Holzrahmen zu ermöglichen. Dementsprechend wird die Festsetzung geändert.

Zulässige Überschreitung der Grundfläche / GRZ (Ergänzung der Textfestsetzung Nr. 3.2)

Auf der nicht überbaubaren Grundstücksfläche des Plangebiets (Kennziffer 6) werden Trafostationen allgemein zugelassen, da zur Gebietsversorgung bis zu 2 Trafostationen erforderlich sind. Der Standort der Stationen ist städtebaulich von untergeordneter Bedeutung und daher auf dem Grundstück frei wählbar.

Zulässige Traufhöhe (Änderung und Ergänzung der Textfestsetzung Nr. 3.5.1)

Die bisherige Regelung im Bebauungsplan sah für die Kennziffer 6 (Plangebiet) eine maximale Traufhöhe von 7,0 m, bezogen auf die Oberkante der Erschließungsstraße, vor. Für die geplante, teilweise zweigeschossige Bebauung im Plangebiet ist jedoch eine Traufhöhe von 9,2 m erforderlich. Ähnliche Gebäudehöhen sind im rechtsgültigen Bebauungsplan bereits für andere Teile des Geltungsbereichs vorgesehen. Die moderate Erhöhung der zulässigen Gebäudehöhe ist mit der Nachbarschaft verträglich. Nach Norden, zur Wohnbebauung, liegen der Kundenparkplatz und die angrenzenden Grünflächen der Hochhäuser als Puffer zwischen den Gebäuden, so dass eine Verträglichkeit gegeben ist. Die südlich gelegenen Grundstücksnachbarn wurden frühzeitig an der Planung beteiligt; eine Beeinträchtigung durch die neue Lage und Ausdehnung des Baukörpers wird hier nicht befürchtet. Die Abstandsflächen gemäß HBO werden eingehalten.

Die Bezugshöhe für das Plangebiet wird konkret in Metern über Normalhöhennull (m NHN) festgesetzt, da die beiden Erschließungsstraßen unterschiedlich hoch liegen.

Zulässige Höhe von Attika, Dachaufbauten und sonstigen baulichen Anlagen bei Kennziffer 6 (neue Textfestsetzung Nr. 3.5.3)

Zusätzlich zur Traufhöhe wird hier die maximale Höhe der Attika und der technischen Aufbauten geregelt, um die städtebauliche Wirkung des Gebäudes zu steuern. Dabei sind sowohl die Solaranlage, als auch die Dachaufbauten des Kühlungssystems berücksichtigt. **Für die sonstigen baulichen Anlagen im Plangebiet wird die Höhe der Attika als Maximum festgesetzt, damit diese sich der Hauptanlage unterordnen. Hiermit soll insbesondere auch die Höhe der Werbeanlagen verbindlich begrenzt werden.**

Mindestfläche für Solaranlagen (neue Textfestsetzung Nr. 3.6)

Das Dach des Marktgebäudes muss zahlreichen Ansprüchen genügen, die heute noch nicht vollumfänglich bekannt sind. Dazu gehören neben der festgesetzten Dachbegrünung z.B. auch technische Einrichtungen, Wärmerückgewinnungsanlagen und ggf. Flächen zur Wasserrückhaltung. Mit der Festsetzung einer Solarmindestfläche wird erreicht, dass die Solarnutzung auf der Dachfläche in jedem Fall berücksichtigt wird, so dass davon auszugehen ist, dass die Fläche aus Gründen der Wirtschaftlichkeit bestmöglich mit Solarpanelen belegt wird.

Dachaufbauten (Ergänzung der Textfestsetzung Nr. 11.3)

Durch die Festsetzung eines Rücksprungs der technischen Dachaufbauten von der Fassade wird das Erscheinungsbild des Baukörpers aus der Fußgängerperspektive verbessert

Dachaufbauten (Ergänzung der Textfestsetzung Nr. 11.3)

Durch die Festsetzung eines Rücksprungs der technischen Dachaufbauten von der Fassade wird das Erscheinungsbild des Baukörpers aus der Fußgängerperspektive verbessert.

Schutzmaßnahmen für gebäudebesiedelnde Arten (neue Textfestsetzung Nr. 12.3)

Sofern nicht geeignete Maßnahmen getroffen werden, ist es nicht auszuschließen, dass bei der Rodung von Gehölzen oder beim Abbruch von Gebäuden Individuen geschützter Arten einschließlich ihrer Eier oder Jungtiere getötet oder verletzt oder während ihrer Jungenaufzucht gestört werden. Das betrifft insbesondere die Brutvogelart Haussperling und künftig möglicherweise auch den Hausrotschwanz und verschiedene Baumbrüter wie Ringeltaube oder Buchfink.

Während die vorgesehenen Zeiträume für Gehölzrodungen bereits naturschutzrechtlich geregelt sind, werden zeitliche Einschränkungen für den Gebäudeabbruch ergänzend im Bebauungsplan festgesetzt. Falls diese nicht eingehalten werden können, sollen entsprechend Vorkehrungen zur Schadensvermeidung mit der Unteren Naturschutzbehörde abgestimmt werden.

Vorlaufende Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen (neue Textfestsetzung Nr. 12.4)

Am vorhandenen Marktgebäude befinden Fortpflanzungs- und Ruhestätten der gebäudebesiedelnden Art Haussperling, deren Populationen sich in Hessen in einem ungünstigen Erhaltungszustand befindet. Mit der Umsetzung der vorlaufenden Ausgleichs- und Ersatzmaßnahme (CEF-Maßnahme) wird für die vorhandenen Brutstätten Ersatz geschaffen, bevor diese durch den Gebäudeabbruch zerstört werden.

Dachbegrünung (neue Textfestsetzung Nr. 12.5)

Die Mindestfestsetzung zur Dachbegrünung dient der Verbesserung der städtebaulichen Wirkung des großen Marktdaches zu den Nachbargrundstücken hin, insbesondere zur nördlich gelegenen Hochhausbebauung. Die Mindestfläche wird auf 50 % der Dachflächen begrenzt; damit wird für das Marktdach ein guter Kompromiss hinsichtlich Nutzung erneuerbarer Energien, städtebaulicher und ökologischer Wirkung, sowie Wirtschaftlichkeit des Tragwerks erreicht.

Baugrenzen (Änderung der zeichnerischen Festsetzung)

Die Festsetzung der Baugrenzen und damit der überbaubaren Fläche wird in der Planzeichnung geändert. Damit wird eine Verschiebung des Hauptbaukörpers nach Südwesten ermöglicht. Ziel ist eine kompakte und sinnvolle Zuordnung der Freiflächen zu den Gebäuden, um die Grundstücksfläche sinnvoll auszunutzen.

Lage der Einfahrten (neue zeichnerische Festsetzung)

Die Lage der Einfahrten wird neu festgesetzt, um den städtebaulichen Zusammenhang zwischen Einfahrten, Lage der Gebäude und Baumstandorten verbindlich zu sichern.

Zu erhaltende straßenraumwirksame Laubbäume (Änderung der zeichnerischen Festsetzung)

Im zu ändernden Bebauungsplan "Zwischen Flughafenstraße und Im Dürren Kopf" waren für das Plangebiet die straßenwirksamen Laubbäume entlang der Erschließungsstraßen festgesetzt, davon mehrere Bäume auch zum Erhalt. Im Mai 2022 wurde der Baumbestand erneut aufgenommen. Die zu diesem Zeitpunkt erhaltenswerten straßenwirksamen Laubbäume sind in der Planzeichnung zum Erhalt festgesetzt, da sie hinsichtlich ihrer bereits ausgeprägten räumlichen Wirkung wichtig für das Straßenbild sind.

Anzupflanzende, straßenraumwirksame Laubbäume (Änderung der zeichnerischen Festsetzung)

Die Baumreihen entlang der Erschließungsstraßen sind entsprechend des ursprünglichen Grünkonzepts durch Neupflanzungen zu ergänzen. Dabei fällt an der Straße "Am Dürren Kopf" ein Baum weg, weil hier eine zusätzliche Einfahrt vorgesehen ist. Diese Pflanzung wird an der Flughafenstraße zusätzlich festgesetzt, da hier eine Einfahrt wegfällt.

Die Lage der Bäume ist unter Beibehaltung des Gestaltungsprinzips flexibel, damit eine Verschiebung der Zufahrten im Zuge der endgültigen Freiflächenplanung möglich ist.

6.2 Kennzeichnungen

Altlastenverdachtfläche (neue zeichnerische Kennzeichnung)

Im rechtsgültigen Bebauungsplan 105 ist bereits ein Hinweis auf die Eintragung von Altstandorten in der Altflächendatei sowie das Erfordernis einer Einzelfallrecherche gegeben. Da für Vorhaben im Sondergebiet Einzelhandel regelmäßig ein Baugenehmigungsverfahren erforderlich ist, können evtl. weitere Anforderungen an die Aufklärung von Bodenbelastungen auch weiterhin im nachfolgenden Verfahren geklärt werden.

Die eingetragenen Altflächen betreffen diverse Unternutzungen im Rahmen der Nutzung als Einkaufszentrum, darunter auch zwei Nutzungen mit hohem bzw. sehr hohem Gefährdungspotenzial für den Boden. Der Altstandort mit hohem Gefährdungspotenzial betrifft einen Betrieb zur „Ausführung einfacher Schuhreparaturen, Anfertigen von Zweitschlüsseln gegen Vorlage des Originals, Anfertigung von Stempeln und Gravuren“ (Branche: Herstellung von Füllhaltern, Kugelschreibern, Filzstiften und Stempeln). Hier wird Seitens der Bauleitplanung kein weiterer Untersuchungsbedarf erkannt, da die konkrete Nutzung innerhalb der Marktgebäude stattgefunden hat und eine Bodenbelastung ausgeschlossen wird.

Die Anlage mit sehr hohem Gefährdungspotenzial für den Boden betrifft die Freie Tankstelle, die auf dem Grundstück weiter betrieben werden soll und insofern nicht als Altstandort, sondern als Standort im laufenden Betrieb betrachtet wird. Nach Rücksprache mit dem RP wird die Tankstelle in der Planzeichnung daher als Altlastenverdachtfläche gekennzeichnet, damit bei einer zukünftigen Neunutzung der Fläche die Notwendigkeit einer vorherigen orientierenden Bodenuntersuchung nicht übersehen werden kann.

7 Sonstige Auswirkungen der Planung

7.1 Anpassung und Umbau vorhandener Ortsteile

Mit der Umsetzung des geplanten Bauvorhabens wird ein vorhandener Versorgungsstandort erhalten und an die veränderten funktionalen und gestalterischen Anforderungen angepasst. Dabei wird eine Versorgungseinrichtung an einer Stelle im Stadtgebiet, die bereits heute städtebaulich gut integriert ist und zukünftig durch die Konversionsprojekte am Euler-Flugplatz weiter an Bedeutung gewinnen wird, gestärkt. Die Lage nahe der Straßenbahnhaltestelle "Flughafenstraße" rundet das Potenzial des Standorts ab.

7.2 Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes

Zur Beurteilung der Auswirkungen der Planung auf das Orts- und Landschaftsbild wurde eine gutachterliche Stellungnahme eingeholt (vgl. [8]). Bei einer Realisierung des Planungskonzepts führt die geplante Neubebauung demnach nicht zu einer Verschlechterung, sondern zu einer moderaten Verbesserung des insbesondere aus den Hochhäusern von oben wahrnehmbaren Landschaftsbildes. Der Anteil von sichtbarem Grün nimmt deutlich zu. Kurzfristig sind es aber eher die neu angelegten Rasenstreifen, welche die Parkplatzflächen gliedern und das Plangebiet eingrenzen. Der Baumbestand nimmt um mindestens 40 Bäume zu. Allerdings brauchen die neu angepflanzten Jungbäume 5 bis 10 Jahre, bis sie ein Kronenvolumen erreichen, welches die Verluste an Bestandsbäumen ausgleicht.

7.3 Belange des Umweltschutzes

Tiere und Pflanzen

Die Auswirkungen der Änderung des Bebauungsplans wurden in der Artenschutzrechtlichen Prüfung behandelt (vgl. [7]). Die Planung führt nicht zu Tatbeständen des § 44 BNatSchG, wenn die für den Artenschutz formulierten Ausgleichsmaßnahmen berücksichtigt werden. Diese wurden, so weit erforderlich, in die Textfestsetzungen aufgenommen oder als Hinweis auf § 44 BNatSchG formuliert.

Die Realisierung des Bebauungsplans setzt den Abbruch der vorhandenen Gebäude (mit Ausnahme der Tankstelle) und die Beseitigung der 14 Bestandsbäume im Stellplatzbereich voraus. Die randständigen Bäume sollen hingegen ganz überwiegend erhalten werden. Auf den neu konzipierten Stellplatzflächen werden zusätzlich ca. 60 Bäume neu angepflanzt. Der Anteil an Vegetationsflächen wird deutlich erhöht, so dass sich die Lebensbedingungen für Tiere und Pflanzen im Plangebiet verbessern werden.

Fläche, Boden, Wasser, Luft, Klima

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

Landschaft, Biologische Vielfalt, Natura 2000-Gebiete

Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaft sind nicht gegeben. Durch die Umsetzung der gemäß Stellplatzsatzung geforderten Baumpflanzungen wird, in Zusammenwirken mit dem Baumbestand auf dem nördlich gelegenen Nachbargrundstück, die landschaftliche Wirkung der Freiflächen verbessert und die Biotopvernetzung gefördert. Eine Auswirkung auf Natura 2000 Gebiete ist nicht erkennbar.

Mensch und Gesundheit, Kultur- und Sachgüter

Es sind keine erheblichen Auswirkungen durch die Änderung des Bebauungsplans zu erwarten. Die Kontingente der Schallemissionen des Bebauungsplans "Zwischen Flughafenstraße und Im Dürren Kopf" (Bplan 105) werden unverändert für die 2. Änderung des Bebauungsplans übernommen. Die Änderung von Baufeldern und die Anordnung von Parkieranlagen innerhalb des Geltungsbereiches haben keinen Einfluss auf die festgesetzten Emissionskontingente (vgl. [6]). Gemäß Hinweis im Bebauungsplan "Zwischen Flughafenstraße und Im Dürren Kopf" (Bplan 105) wird die Fläche vor Eingriffen in den Boden auf das Vorhandensein von Kampfmitteln untersucht. Erhebliche Auswirkungen der 2. Änderung des Bebauungsplans "Zwischen Flughafenstraße und Im Dürren Kopf" (Bplan 105) auf Kultur- und Sachgüter sind nicht erkennbar.

Vermeidung von Emissionen, sachgerechter Umgang mit Abfällen und Abwässern

Die Änderung des Bebauungsplans ist mit keiner wesentlichen Erhöhung von Emissionen verbunden. Ein sachgerechter Umgang mit den gewerblichen Abfällen ist zu erwarten. Für die Menge des zu beseitigenden Niederschlagswassers ergibt sich keine Verschlechterung, da eine Reduzierung der versiegelten Fläche vorgesehen ist. Im Zuge der Genehmigungsplanung wird der Altstandort gemäß Hinweis im Bebauungsplan "Zwischen Flughafenstraße und Im Dürren Kopf" (Bplan 105) untersucht.

Nutzung erneuerbarer Energien sowie sparsame und effiziente Nutzung von Energie

Angestrebt wird eine ganzheitliche und nachhaltige Bauweise, dokumentiert durch eine DGNB-Zertifizierung in Gold. Zum Konzept gehört auch die Nutzung von Solarenergie und die Rückgewinnung von Wärme aus den Kühlanlagen.

Darstellungen von Landschaftsplänen sowie von sonstigen Plänen

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

Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität

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

Wechselwirkungen

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

Auswirkungen schwerer Unfälle oder Katastrophen

Die Anfälligkeit der geplanten Nutzungen für schwere Unfälle oder Katastrophen ist sehr gering. Zur Vermeidung wird u.a. ein Brandschutzkonzept erstellt.

7.4 Erhalt, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen

Die Planung trägt zur Sicherung der Arbeitsplätze am REWE-Standort bei. Auch für die umliegenden Gewerbenutzer ist der REWE-Markt ein wichtiger Standortfaktor, z.B. zur Versorgung in der Mittagspause oder zum Einkauf nach Feierabend.

7.5 Verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung

Durch die Attraktivierung des REWE-Marktes werden die Wohnnutzungen im Umfeld des Marktes gestärkt. Dies kann auch hinsichtlich der neuen Wohnentwicklung am Euler-Flugplatz in kurzer Entfernung zum Plangebiet (rd. 800 m) positiv gewertet werden.

Die Auswirkung auf andere Marktstandorte, insbesondere in der Innenstadt, wird im Einzelhandelskonzept Griesheim (vgl. [4]) wie folgt beurteilt:

- "Das Mittelzentrum Griesheim wird in beträchtlichem Maße von dem SB-Warenhaus REWE-Center geprägt, im geringeren Maße auch von den örtlichen Lebensmittelmärkten und Fachmärkten für zentrenrelevante Sortimente. Diese gewachsenen Angebotsstandorte sollen durch die Ausweisung als Bestandsstandorte anerkannt werden, stellen jedoch keine zentralen Versorgungsbereiche im Sinne des BauGB dar. Besonders Lebensmittelmärkte mit ihren Angeboten an nahversorgungsrelevanten Waren haben eine elementare Funktion für die Aufrechterhaltung der Grundversorgung der Stadt und eine prägende Bedeutung für die Nahversorgungsstruktur. Ihre Standorte sind daher zu sichern und ggf. im moderaten Umfang auszubauen, um ihre langfristige Wettbewerbsfähigkeit zu erhalten."

Im Zusammenspiel mit einer erhöhten Nachfrage durch neuen Wohnungsbau in der Umgebung ist daher von einer Verträglichkeit mit dem Einzelhandel in der Innenstadt auszugehen.

7.6 Ver- und Entsorgung

Es werden keine wesentlichen Auswirkungen auf die Ver- und Entsorgungsinfrastruktur erwartet. Die bestehenden Ver- und Entsorgungssysteme weisen, bis auf die Stromversorgung, die erforderliche Kapazität auf. Für die Sicherung der Stromversorgung sind 2 Trafostandorte im Geltungsbereich vorgesehen, die u.a. der Versorgung der Elektromobilität dienen.

7.7 Straßenverkehr

Für die geplante Standorterneuerung wurde eine gutachterliche Abschätzung der Auswirkungen auf das Straßenverkehrsnetz vorgenommen (vgl. [5]). Im Ergebnis werden sich die zu erwartenden neu entstehenden Verkehrsströme nicht spürbar auf das Umfeld auswirken. Konflikte zwischen Fußgängern und Radfahrern einerseits und dem Kfz-Verkehr andererseits sind hier nicht in höherem Maße zu erwarten, als sie bei der Teilnahme am öffentlichen Verkehr grundsätzlich gegeben sind oder als sie bereits in der Bestandssituation auftreten.

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 Flächeneigentümer des Plangebiets getragen.

10 Flächenbilanz

Die Flächenbilanz des Bebauungsplans „Zwischen Flughafenstraße und Im Dürren Kopf“ (Bplan 105) wird durch die 2. Änderung nicht berührt.

11 **Verfahrensvermerke**

Aufstellungsbeschluss (§ 2 Abs. 1 BauGB):

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Griesheim hat in ihrer Sitzung am 15.09.2022 die Aufstellung der 2. Änderung des Bebauungsplanes „Zwischen Flughafenstraße und Im Dürren Kopf“ (Bplan 105) beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 01.10.2022 ortsüblich bekannt gemacht.

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

Die Stadtverordnetenversammlung hat in ihrer Sitzung am 15.09.2022 die 2. Änderung des Bebauungsplanes „Zwischen Flughafenstraße und Im Dürren Kopf“ (Bplan 105) 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 01.10.2022 ortsüblich bekannt gemacht.

Der Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung und Anlagen hat in der Zeit vom 13.10.2022 bis einschließlich 14.11.2022 öffentlich ausgelegen.

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

Die Stadtverordnetenversammlung hat in ihrer Sitzung am 15.09.2022 den Bebauungsplan „Zwischen Flughafenstraße und Im Dürren Kopf“ (Bplan 105) 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 10.10.2022 und mit Fristsetzung bis einschließlich 14.11.2022 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 02.02.2023 geprüft und hierüber beschlossen. Von Seiten der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 2 BauGB) sind 2 Stellungnahmen mit Hinweisen oder Anregungen eingegangen.

Vermerk über den Satzungsbeschluss (§ 10 BauGB)

Die Stadtverordnetenversammlung hat den Bebauungsplan "Zwischen Flughafenstraße und Im Dürren Kopf" (Bplan 105) in ihrer Sitzung am 02.02.2023 als Satzung beschlossen und die Begründung, Zusammenfassende Erklärung und Anlagen gebilligt.

Magistrat der Stadt Griesheim

Griesheim den, 03.02.2023

Bebauungsplan „Zwischen Flughafenstraße und Im Dürren Kopf – 2. Änderung“ (Bplan 105) - Begründung

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, Zusammenfassender Erklärung sowie den Anlagen (xx, xx, xx), wird hiermit ausgefertigt.

Magistrat der Stadt Griesheim

Griesheim den, ____ . ____ . ____

Bekanntmachungsvermerk (§ 10 Abs. 3 BauGB)

Der Beschluss der Satzung wurde am ____ . ____ . ____ ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan tritt mit der Bekanntmachung des Beschlusses über den Bebauungsplan „Zwischen Flughafenstraße und Im Dürren Kopf“ (Bplan 105) als Satzung in Kraft.

Magistrat der Stadt Griesheim

Griesheim den, ____ . ____ . ____