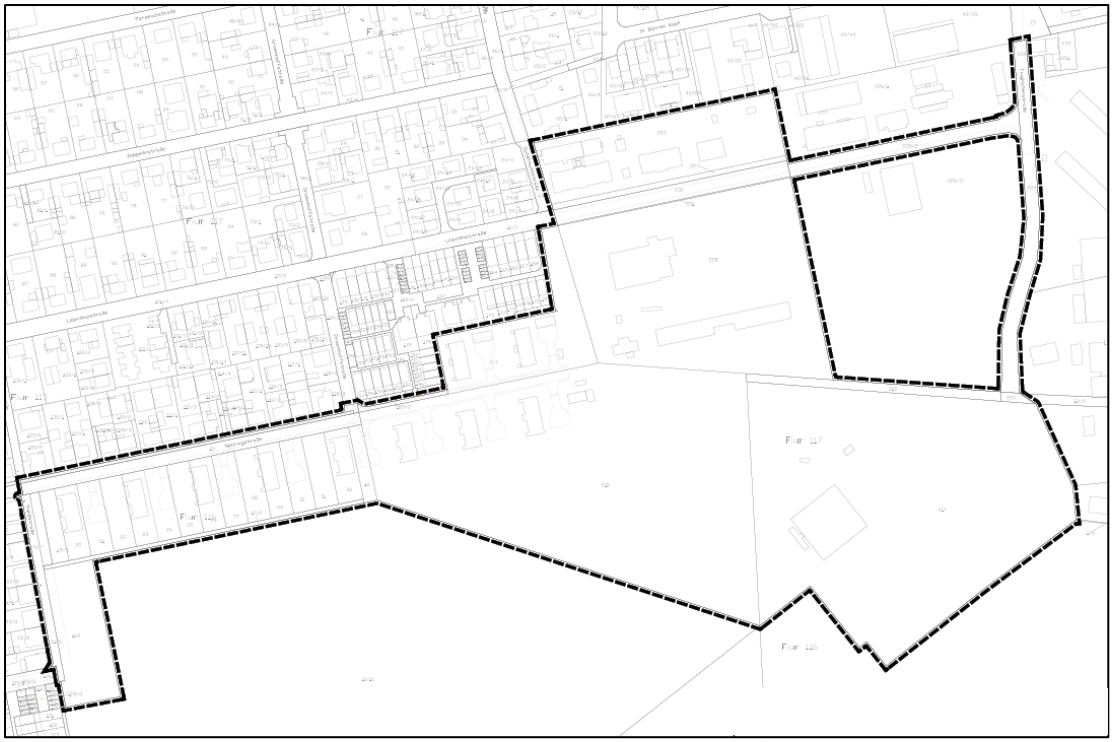
Stadt Griesheim
Mitten drin, näher dran.

# Bebauungsplan „Griesheimer Anger“
# (Bplan 111)



## Zusammenfassende Erklärung
(§ 10a Abs. 1 BauGB)

Stand: 22. September 2025

Der Bebauungsplan „Griesheimer Anger“ wurde von der Stadtverordnetenversammlung Griesheim am 03.07.2025 zur Satzung beschlossen. Nach der öffentlichen Bekanntmachung am 20.09.2025 trat der Bebauungsplan „Griesheimer Anger“ (Bplan 111) am 20.09.2025 in Kraft. Dem in Kraft getretenen Bebauungsplan ist gemäß § 10a Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) eine zusammenfassende Erklärung beizufügen. Mit der zusammenfassenden Erklärung wird dargelegt, wie die Umweltbelange und die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung im Bebauungsplan berücksichtigt wurden. Außerdem wird erläutert, aus welchen Gründen der Plan nach Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten gewählt wurde.

## 1. Anlass und Ziele der Planung

Infolge des Abzugs der US-amerikanischen Streitkräfte aus Griesheim ist im Südosten der Stadt eine bisher militärisch genutzte Liegenschaft frei geworden. Die Konversionsfläche, ehemaliger US-Flugplatz Griesheim Airfield / August-Euler-Flugplatz und US-Housing, hat eine Gesamtfläche von ca. 11 ha. Nach dem Abzug der US-Army im Jahr 2007 ging das bundeseigene Gelände in den Besitz der Bundesanstalt für Immobilienaufgaben (BImA) über. Die Stadtverordnetenversammlung Griesheim hat im Folgenden beschlossen, die von der BImA eingeräumte Option zum Erstzugriff für einen Großteil der Fläche auszuüben.

Zur Entwicklung der Flächen hat die Stadt Griesheim im Januar 2018 die Stadtentwicklungsgesellschaft Griesheim (SEGG) mbH (im Weiteren als SEGG bezeichnet) gegründet, die im August 2020 die Flächen von der BImA erwarb. Nach Abschluss des Kaufvertrages ist die Sahle Wohnen GmbH & Co KG der SEGG beigetreten, die seitdem als Public-Private-Partnership agiert. Im Jahr 2021 hat die SEGG einen kooperativen städtebaulichen Einladungswettbewerb durchgeführt.

Der überarbeitete Siegerentwurf stellt die Grundlage für die Erarbeitung des Bebauungsplans dar. Der Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan „Griesheimer Anger“ (Bplan 111) wurde von der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Griesheim am 23.06.2022 gefasst. Ziel der Planung ist die Wiedernutzbarmachung der vormals als Flugplatz bzw. als Housing genutzten Flächen zu Wohnzwecken und damit die Schaffung von dringend benötigtem neuem Wohnraum am Siedlungsrand im Übergang zu wertvollem Naturraum.

Namensgebend für das Wohnquartier „Griesheimer Anger“ ist ein angerförmiger Grün- und Freiraum in der Mitte des Gebiets mit einem Quartiersplatz im Norden an der Lilienthalstraße, der sich nach Süden in Richtung des angrenzenden Freiraums und des August-Euler-Flugplatzes öffnet. Um den Anger werden drei- bis viergeschossige Mehrfamilienhäuser angeordnet, im westlichen Bereich sind darüber hinaus Einfamilienhäuser vorgesehen. Insgesamt sollen rund 500 Wohneinheiten entstehen.

## 2. Berücksichtigung der Umweltbelange

Die Umweltbelange und sonstige relevanten Belange nach § 1 Abs. 6 BauGB sowie die Anregungen und Hinweise aus den Beteiligungsverfahren wurden bei der Aufstellung des Bebauungsplans berücksichtigt. Außerdem wurden Fachgutachten zu allen relevanten Themen erstellt, deren Ergebnisse in den Bebauungsplan eingeflossen sind. Daneben wurde ein Umweltbericht erarbeitet, in dem die umweltrelevanten Fragestellungen unter dem Gesichtspunkt der Betroffenheit spezifischer Schutzgüter betrachtet wurden.

Insbesondere folgende Themen und Belange wurden im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens gewürdigt und berücksichtigt:

**Natur, Landschaft und Artenschutz**

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans grenzt im Süden an mehrere **Schutzgebiete**, darunter das Vogelschutzgebiet „Griesheimer Sand“ (VSG 6117-401) und das FFH-Gebiet 6117-304 „Ehemaliger August-Euler-Flugplatz von Darmstadt“. Ergebnis der Verträglichkeitsprüfungen, ob die Planung zu erheblichen Beeinträchtigungen betroffener Natura 2000-Gebiete in ihren für die Erhaltungsziele maßgeblichen Bestandteilen führt, war, dass die mit der Umsetzung der Planung möglichen Beeinträchtigungen von Schutzgütern aufgrund von Maßnahmen im Bebauungsplan vermieden werden. Insbesondere erfolgt dies durch eine wirkungsvolle Abzäunung des südlichen Teils des Geltungsbereichs vor Besuchenden und ihren Haustieren und durch lebensraumverbessernde Maßnahmen für Nahrungshabitate des Wiedehopfes. Auswirkungen auf das ebenfalls angrenzende Naturschutzgebiet „Ehemaliger August-Euler-Flugplatz von Darmstadt“ und das Landschaftsschutzgebiet „Stadt Darmstadt“ gibt es nicht.

In Bezug auf **Biotope** wurden im Geltungsbereich Lebensraumtypen nach Anhang I der FFH-Richtlinie bzw. Biotope nach § 30 BNatSchG festgestellt (Sandrasen-Biotope). Durch geeignete Maßnahmen können Verbotstatbestände vermieden bzw. unvermeidbare Eingriffe innerhalb des Geltungsbereichs ausgeglichen werden.

In Bezug auf die **Fauna** wurden im Geltungsbereich des Bebauungsplans mehrere geschützte Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie und sonstige geschützte Arten festgestellt, u.a. Zauneidechsen, mehrere Siedlungsvogel-Arten wie Haussperling und Türkentaube oder mehrere Fledermaus-Arten. Für die artenschutzrechtlich besonders relevanten Arten wurden Maßnahmen definiert, um eine Schädigung oder erhebliche Störung von besonders wertgebenden Arten zu vermeiden. Die Maßnahmen sind z.T. in den textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes verbindlich geregelt (z.B. Anlage von Eidechsenersatzhabitaten, Anbringen von Nisthilfen für Vögel und Fledermausquartieren sowie Vorgaben zum Schutz vor Vogelschlag), als Hinweise aufgenommen worden oder Bestandteil des städtebaulichen Vertrages. Weder bei den Tagfaltern noch bei den Heuschrecken wurden Arten gefunden, die gemäß Anhang IV der FFH-Richtlinie streng geschützt sind; unter den Heuschrecken befinden sich einige stark gefährdete und seltene Arten, deren Fortbestehen im Gebiet jedoch trotz geplanter Baumaßnahmen sichergestellt sein sollte. Zusätzliche Maßnahmen sorgen bei potenziellen und aktuellen Habitatflächen für meist bodenbrütende Vogelarten des südlichen Teils des Geltungsbereichs im Kontakt zu den angrenzenden Schutzgebieten für Konfliktvermeidung. Die Flächen werden durch die Abzäunung geschützt, weitere Maßnahmen unterstützen die Nahrungsverfügbarkeit und das Nistplatzangebot von Arten wie dem Wiedehopf. Bei Beachtung der zahlreichen Vermeidungs- und CEF-Maßnahmen sind Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG nicht zu befürchten.

Innerhalb des Geltungsbereichs befinden sich bewaldete Flächen im Sinne des **Wald**gesetzes. Ein Teil der Waldflächen wird über Festsetzungen im Bebauungsplan gesichert. Weitere Waldflächen werden in einem Umfang von ca. 1,1 ha durch die Planung beansprucht und durch Aufforstungsflächen im Norden Griesheims naturschutz- und forstrechtlich flächengleich ersetzt.

Nach Abschluss der Quartiersentwicklung und insbesondere nach Herstellung von öffentlichen Grünflächen und Maßnahmenflächen sowie von Grün- bzw. Freiflächen mit Bodenanschluss im Bereich öffentlicher Verkehrsflächen, privater Grundstücke und der Fläche für den Gemeinbedarf, ergänzt um Baum- und Strauchpflanzungen sowie Dach- und Fassadenbegrünung, kann der Geltungsbereich auch zukünftig Lebensraum- und Umweltfunktionen für **Flora und Fauna** erfüllen.

Gemäß § 1a BauGB wurde eine verbal-deskriptive Wirkungsprognose bei Durchführung der Planung sowie eine **Eingriffs-/ Ausgleichs-Bilanzierung** nach dem hessischen Biotopwertverfahren durchgeführt. Trotz umfangreicher grünordnerischer Festsetzungen und Maßnahmenfestsetzungen im Bebauungsplan war ein rechnerisches Ausgleichsdefizit von rund 326.500 Biotopwertpunkten (BWP) Ergebnis der Bilanzierung. Da ein vollständiger Ausgleich im Geltungsbereich

des Bebauungsplans nicht möglich war, übernimmt die Öko-Agentur bei der HLG (Hessische Landgesellschaft mbH) die Verpflichtung zur Leistung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen für den Eingriff in Natur und Landschaft.

**Immissionen (Lärm, Luftschadstoffe)**

Das Plangebiet ist durch die umliegenden Straßen (Bundesautobahnen A5 und A67, Bundesstraße B 26) und Straßen im Plangebiet bzw. unmittelbaren Umfeld sowie Schienenverkehrswege (Straßenbahn) von **Verkehrslärm** betroffen. Ergebnis der durchgeführten Schalltechnischen Untersuchung war, dass sich insbesondere aufgrund des Straßenverkehrs im gesamten Geltungsbereich Überschreitungen der Orientierungswerte der DIN 18005 ergeben. Die Schwelle der Gesundheitsgefährdung wird nicht überschritten. Im überwiegenden Teil des Plangebietes sind gem. der Berechnungen die Außenwohnbereiche, Freibereiche und Grünflächen ausreichend vor Verkehrslärmeinwirkungen geschützt.

Aufgrund des geplanten Neubaus mehrerer Erschließungsstraßen wurden die von den geplanten Straßen ausgehenden Verkehrslärmimmissionen in der Umgebung des Plangebiets bewertet. Ergebnis war, dass die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV deutlich eingehalten werden.

Auch die Auswirkungen der Zusatzverkehre durch die Planung auf die Verkehrslärmimmissionen in der Nachbarschaft des Plangebiets wurden berechnet. Ergebnis war, dass im überwiegenden Teil der untersuchten Immissionsorte keine erhebliche Pegelerhöhung oder Überschreitungen der Schwelle der Gesundheitsgefährdung vorliegt. Die Schwelle zu einer möglichen Gesundheitsgefährdung wird an Immissionsorten an der Flughafenstraße überschritten. Hier lagen bereits im Bestandsfall Überschreitungen der Schwellenwerte vor; in der Prognose sinken die Werte, maßgeblich durch die geplante Geschwindigkeitsreduzierung auf der Flughafenstraße. Einen wesentlichen Anteil an den Immissionen an der Flughafenstraße haben die Verkehrsgeräusche der unmittelbar benachbarten Autobahnen A67 und A5 sowie der B26. Diese Straßen liegen nicht im Verantwortungsbereich der Stadt Griesheim, so dass diese keine Maßnahmen an den Straßen ergreifen kann. Aufgrund der Lärmaktionsplanung und im Rahmen des Planfeststellungsverfahrens für den geplanten Ausbau der Autobahnen ist jedoch mit weiteren Lärmminderungsmaßnahmen zu rechnen.

Innerhalb des Plangebietes ist mit der Energiezentrale eine **geräuschemittierende Anlage** geplant, die beispielhaft nach TA Lärm bewertet wurde. Aus den Berechnungsergebnissen ist ersichtlich, dass diese sowohl mit dem benachbarten FFH-Gebiet als auch mit den geplanten Wohngebieten verträglich ist.

Im Umfeld des Plangebiets sind mehrere gewerbliche Nutzungen vorhanden oder geplant (Bebauungsplan „Zwischen Flughafenstraße und im Dürren Kopf“ (Bplan 105), Bebauungsplan „An der Flughafenstraße“ (Bplan 1), TU Darmstadt, Konversionsfläche auf der Gemarkung der Wissenschaftsstadt Darmstadt (Bebauungsplan W 67 – Ehem. Airfield Griesheim –). Ergebnis der Untersuchung der Gewerbelärmimmissionen war, dass an den betrachteten Immissionsorten die Immissionsrichtwerte der TA Lärm tags und nachts überwiegend eingehalten werden.

Südlich des Geltungsbereichs liegt der August-Euler-Flugplatz innerhalb des Naturschutzgebiets sowie des FFH- bzw. Vogelschutzgebiets. Aufgrund der Angaben aus der Nutzungsordnung, des Abstands zwischen der Start- und Landebahn und den geplanten Wohngebieten, den hohen Anforderungen an Lärmvermeidung innerhalb der Schutzgebiete sowie der maximal zulässigen Anzahl von Flugbewegungen wird von keinen störenden Geräuschimmissionen bei der Durchführung des Forschungsbetriebs auf das Plangebiet ausgegangen.

Durch planungsrechtliche Regelungen im Bebauungsplan wird den möglichen Lärmbeeinträchtigungen aus Verkehr sowie Betrieben und Anlagen begegnet, so dass die allgemeinen

Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse in Bezug auf einen ausreichenden Lärmschutz eingehalten werden.

Die Auswirkungen der Planung auf die **lufthygienische Belastungssituation** wurden für die relevanten Luftschadstoffe Stickstoffdioxid ($NO_2$) und Feinstaub ($PM_{10}$ und $PM_{2,5}$) innerhalb des Plangebiets sowie auf das Umfeld der Planung beurteilt. Die untersuchten Grenzwerte wurden in allen beurteilungsrelevanten Bereichen des Untersuchungsgebiets deutlich eingehalten werden.

Die Verträglichkeit der Planung mit den Erhaltungszielen des südlich angrenzenden FFH-Gebiets wurde hinsichtlich möglicher Stickstoffeinträge durch Stickstoffoxide ($NO_X$) und Ammoniak ($NH_3$) geprüft. Ergebnis war, dass eine erhebliche Beeinträchtigung der Erhaltungsziele des FFH-Gebiets durch die Realisierung der Planung „Griesheimer Anger“ sicher ausgeschlossen werden kann.

**Klima**

Ergebnis einer **Kaltluftuntersuchung** war, dass die Auswirkungen auf den Kaltluftvolumenstrom im Umfeld der Planungen als nicht signifikant zu bewerten sind. In Bezug auf die Durchlüftungsverhältnisse beschränken sich die planbedingten **mikroklimatischen** Auswirkungen auf das direkte Umfeld der neuen Bebauung. Hinsichtlich der thermischen Belastungen konnten innerhalb und außerhalb des Plangebiets Temperaturzu- und -abnahmen durch die Umsetzung der Planung „Griesheimer Anger“ festgestellt werden. Für Bereiche innerhalb des Plangebiets, die aufgrund der veränderten Bebauungssituation, einem geringeren Vegetationsanteil, einem höheren Versiegelungsgrad und einer daraus resultierenden veränderten Durchlüftungs- und Strahlungssituation hohe bioklimatische Belastungen aufweisen könnten, ergeben sich durch die Umsetzung der Freianlagenplanung und des Wasserkonzeptes deutlich weniger negative klimatische Effekte.

**Besonnung**

Für die geplante Errichtung von Wohnnutzung am Griesheimer Anger wurde eine Untersuchung zu den Auswirkungen auf die Besonnungssituation der benachbarten wohngenutzten Bebauung sowie der geplanten Gebäude im Geltungsbereich durchgeführt. Ergebnis war, dass alle maßgeblichen Wohneinheiten im Umfeld sowohl mit Umsetzung des städtebaulichen Entwurfs als auch unter Berücksichtigung der worst-case-Situation (Realisierung des Bebauungsplanentwurfs) weiterhin eine sehr gute Besonnungssituation aufweisen. Für die geplanten Gebäude im Geltungsbereich wurde ebenfalls grundsätzlich eine gute Besonnung festgestellt. In wenigen Bereichen mit geminderter Besonnung sind über Grundrissorientierung bzw. Sicherstellung einer guten Tageslichtsituation im Rahmen der nachfolgenden Planungsebenen für die Planung keine Einschränkungen betreffend einer gesunden Wohnnutzung hinsichtlich Belichtung festzustellen.

**Niederschlagswasserentwässerung**

Aufgrund der günstigen wasserwirtschaftlichen Randbedingungen im Geltungsbereich erfolgt eine vollständige entwässerungstechnische Versickerung sämtlicher Niederschlagsabflüsse aller privaten und neu geplanten öffentlichen Flächen. Das Niederschlagswasser von Dach- und Freiflächen der Baugrundstücke und der Gemeinbedarfsfläche soll dezentral auf den jeweiligen Grundstücken versickert werden. Um die Größe des erforderlichen Sickerraums zu beschränken, werden im Bebauungsplan bspw. Dachbegrünung und die Verwendung von wasserdurchlässigen Oberflächen festgesetzt. Die Oberflächenabflüsse der Planstraßen, der Flughafenstraße und des Quartiersplatzes werden über ein vernetztes System von oberflächennahen Ableitungselementen

gefasst und unmittelbar dem Straßenbegleitgrün bzw. den straßenbegleitenden Muldenflächen in den angrenzenden öffentlichen Grünzügen zugeführt.

**Boden- und Grundwasserverunreinigungen**

Aufgrund der militärischen Vornutzung wurde untersucht, ob Boden-, Bodenluft- und Grundwasserkontaminationen vorliegen. Es wurden Kontaminationsverdachtsflächen identifiziert und weitergehend untersucht, dabei wurden an einer Verdachtsfläche Kontaminationen nachgewiesen. Zwischenzeitlich erfolgte im Zuge der Baufeldfreimachung durch Bodenaushub die Beseitigung der Kontaminationen. Weiterer Handlungsbedarf besteht nicht.

**Orts- und Landschaftsbild, Kultur- und Sachgüter, Denkmalschutz**

Insbesondere der westliche und nördliche Teil des Plangebiets waren baulich geprägt. Die vorhandene Bausubstanz war entweder nicht erhaltenswert oder in einem solch baufälligen Zustand, dass das Gebäude nicht mehr erhalten werden konnte. Der weitgehend offene Bereich im Südosten (mit Ausnahme eines Hangars und vorgelagerten Verkehrsflächen) vermittelt zur umliegenden offenen Landschaft und umfasst mit Sandmagerrasen und ruderalen Wiesenbrachen naturraumtypische, sandgeprägte Vegetation. Eine Erlebbarkeit für die Allgemeinheit war mangels freier Zugänglichkeit bisher nicht gegeben, die Wahrnehmungsqualität gering.

Mit Umsetzung der Planung wird der Gebäudebestand ersetzt, deutlich erweitert und verdichtet. Der Gehölzbestand im Plangebiet wird reduziert, ein Teil des Kiefernbestandes und einige ortsprägende Altbäume verbleiben. Zusammen mit der Neuanpflanzung einer Vielzahl von Bäumen und Sträuchern ist auch nach der Umsetzung des Vorhabens eine starke Durchgrünung des Wohngebiets gegeben. Der vorhandene landschaftstypische Offenlandbereich im Süden bleibt erhalten und wird durch Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen qualitativ deutlich verbessert, der Rückbau von Hangar und großflächig versiegelten Flächen werten das Landschaftsbild zusätzlich positiv auf.

Im unmittelbaren Umfeld des Geltungsbereichs bzw. im Geltungsbereich des Bebauungsplans befanden sich **Bodendenkmäler** (Griesheim 101: historisches Flughafenareal / Kriegsgefangenenlager). Es umfasste Relikte der vorkriegs- bzw. kriegszeitlichen Nutzung des Flughafenareals. Archäologische Ausgrabungen erbrachten Fundamentreste und ehemalige Latrinen mit Funden vom Anfang des 20. Jahrhunderts bis nach dem ersten Weltkrieg. Damit erfolgte die Sicherung des Denkmals vor Zerstörung.

Das im Umfeld vorhandene **Kulturdenkmal** „Windkanal der Technischen Hochschule“ ist nicht von der Planung betroffen.

**Erschließung, Verkehr und Mobilitätskonzept**

Die Flughafenstraße im östlichen Bereich des Geltungsbereichs dient als wesentliche Verkehrsachse zur B26 / Wilhelm-Leuschner-Straße und damit der Anbindung an das übergeordnete Verkehrsnetz. Intern werden die Verkehrsströme über die bestehenden Straßen Lilienthalstraße, Nehringstraße und Theißstraße verteilt, ergänzt um neue 2 verkehrsberuhigte Planstraßen. Die Abschnitte der Flughafenstraße, Lilienthalstraße und Nehringstraße innerhalb des Geltungsbereichs werden im Zuge der Erschließungsmaßnahmen aus- bzw. umgebaut. Von Straßen unabhängige Fuß- und Radwegeverbindungen entstehen über den Ortsrandweg am südlichen Gebietsrand, Wege innerhalb des zentralen Angers und Wege durch die Wohngebiete.

Ergebnis einer Prüfung der verkehrlichen Auswirkungen der geplanten Quartiersentwicklung auf das angrenzende Straßennetz und die Knotenpunkte (**Leistungsfähigkeitsprüfung**) war, dass das Verkehrsaufkommen an den Knotenpunkten sowohl in der Vormittagsspitzenstunde als auch

in der Nachmittagsspitzenstunde im Bestand und in der Prognose leistungsfähig abgewickelt werden kann.

Ziel für die Planung ist die Entwicklung eines autoarmen Quartiers, wofür ein **Mobilitätskonzept** erarbeitet wurde. Vorgeschlagene Maßnahmen waren u.a. (Car-)Sharing-Angebote, für die Flächen für Mobilitätsstationen im Geltungsbereich vorgesehen werden, Reduzierung des Stellplatzschlüssels in untergeordnetem Umfang, Maßnahmen zur Förderung des Radverkehrs, der verkehrsberuhigte Ausbau der Planstraßen oder Verhinderung von Durchgangsverkehr durch modale Filter in der Nehringstraße.

### Energiekonzept und technische Infrastruktur

Zur Versorgung des Gebietes mit Energie (Strom und Wärme) wurde ein **Energiekonzept** erstellt. Grundsätzlich wird von einem hohen Anteil an regenerativen Energien für die geplante Energieversorgung im Gebiet ausgegangen. Als wichtigste Wärmeerzeuger dienen Luft-Wasser-Wärmepumpen in einer Energiezentrale, die mit dezentralen Heizstäben in den jeweiligen Gebäuden kombiniert werden (mittelwarmes Netz). Zur Ergänzung bei tiefen Außenlufttemperaturen und zur Versorgungssicherheit ist ein Gasspitzenlastkessel in der Energiezentrale vorgesehen.

Die Erfordernisse für die Ausstattung des Plangebiets mit **technischer Infrastruktur** wurden bei der Erschließungsplanung und im Bebauungsplan berücksichtigt. Im Straßenraum wurden die erforderlichen Medienleitungen (Nahwärme-, Wasser-, Stromversorgung, Straßenbeleuchtung und Telekommunikation) berücksichtigt. Im Bebauungsplan sind außerdem potenzielle Standorte für Transformatorenstationen als Hinweis enthalten. Nach Neuerrichtung von Kanälen ist die Schmutzwasserentsorgung gesichert.

### Soziale Infrastruktur

Durch die Planung von Wohnungen ist mit einem Zuzug vieler Familien mit Kindern zu rechnen, der einen Bedarf an Kinderbetreuungseinrichtungen auslöst. Dieser soll wohnortnah gedeckt werden und im Norden des Geltungsbereichs ist entsprechend ein Standort für einen Kindergarten festgesetzt.

Die öffentlichen Grünflächen enthalten Platz- und Aufenthaltsflächen, Kinderspielplätze und Sport-, Spiel- und Bewegungsflächen.

## 3. Beteiligungsverfahren

Mit dem Aufstellungsbeschluss der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Griesheim wurde am 23.06.2022 auch die **frühzeitige Beteiligung** zum Bebauungsplan „Griesheimer Anger“ (Bplan 111) beschlossen. Die Bekanntmachung erfolgte am 25.06.2022 im Griesheimer Anzeiger. Die Planungsunterlagen zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB konnten vom 11.07.2022 bis 22.08.2022 im Internet eingesehen werden und wurden auch im Rathaus öffentlich zugänglich gemacht. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt sein könnten, wurden im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB mit Schreiben vom 07.07.2022 um Stellungnahme bis zum 22.08.2022 gebeten.

Nach weiterer Konkretisierung der Planungen im Planungsprozess und der Auswertung der Stellungnahmen aus der frühzeitigen Beteiligung wurde der Entwurf des Bebauungsplans erarbeitet. Am 20.07.2023 hat die Stadtverordnetenversammlung den Beschluss zur **öffentlichen Auslegung** nach § 3 Abs. 2 BauGB und zur Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB gefasst. Die Bekanntmachung erfolgte am 22.07.2023 im Griesheimer Anzeiger. Die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB erfolgte vom 02.08.2023 bis einschließlich 15.09.2023 im Internet sowie im Rathaus der

Stadt Griesheim. Mit Schreiben vom 27.07.2023 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB um Stellungnahme bis zum 15.09.2023 gebeten.

Nach der öffentlichen Auslegung hat sich aufgrund von Stellungnahmen sowie im Zuge der Planungskonkretisierung an mehreren Stellen ein Anpassungsbedarf für den Bebauungsplanentwurf ergeben. Nach dem Beschluss der Stadtverordnetenversammlung zur **erneuten Veröffentlichung / öffentlichen Auslegung** nach § 4a Abs. 3 BauGB in der Sitzung am 07.11.2024 erfolgte die Bekanntmachung am 09.11.2025 im Griesheimer Anzeiger. Die erneute Veröffentlichung / öffentliche Auslegung sowie Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4a Abs. 3 BauGB wurde vom 20.11.2024 bis einschließlich 20.12.2024 im Internet und im Rathaus sowie per Schreiben vom 19.11.2024 durchgeführt.

Nach der erneuten Veröffentlichung / öffentlichen Auslegung hat sich durch eine Neuberechnung der erforderlichen Kinderbetreuungsplätze ein verringerter Bedarf an Fläche für den Kindergarten ergeben und die Planung wurde im Bereich der Gemeinbedarfsfläche angepasst. Da die Änderungen die Grundzüge der Planung nicht berührten, erfolgte eine **eingeschränkte erneute Beteiligung** der betroffenen Öffentlichkeit und der berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4a Abs. 3 Satz 4 BauGB, außerdem wurde die Beteiligung inhaltlich auf die geänderten Inhalte sowie zeitlich beschränkt (§ 4a Abs. 3 Satz 2 und 3 BauGB). Die eingeschränkte erneute Beteiligung fand vom 21.03.2025 bis 14.04.2025 statt.

## 4. Berücksichtigung der Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

Im Rahmen der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligungen wurden Informationen, Hinweise, Anregungen und Bedenken insbesondere zu den folgenden Themenfeldern vorgetragen:

- Abgrenzung des Geltungsbereichs (Aufnahme des östlichen Teils der Lilienthalstraße)
- Übergeordnete Planung (Hinweise zur Änderung des Flächennutzungsplans, Anpassung der Planung an die Ziele der Raumordnung, Durchführung und Ergebnis eines Zielabweichungsverfahrens)
- Städtebauliches Konzept (Hinweise zu Geschosshöhen, Abstand geplanter Gebäude zur Bestandsbebauung, Gebäudetypologie, Gebäudelänge und Gebäudestellung, Bildung städtebaulicher Kanten, städtebauliche Dichte, Größe und Umfang der geplanten Baugebiete und der Neuversieglung sowie Inanspruchnahme von Waldflächen für Bebauung, Lage des Kindergartens, Anzahl der Wohneinheiten, Ausgestaltung ehem. Georgii-Platz)
- Festsetzungen im Bebauungsplan (Hinweise zur Ergänzung der Wohnnutzung durch andere Nutzungen wie Arztpraxen, Ausschluss Anlagen für kirchliche Zwecke, zwingende bzw. Mindest-Festsetzung der Geschosse und der Gebäudehöhe, überbaubare Grundstücksfläche und Ausnahmen von Baugrenzen und Baulinien, Bauweise und Bautypologie, Mindestgröße von Grundstücken, Festsetzung von Flächen für Tiefgaragen, Mobilitätsstationen, Reduzierung gestalterischer Festsetzung auf ein Minimum, Sicherung der Grün- und Freiflächenqualität der Baugrundstücke, Festsetzungen zu Stellplätzen auf den Grundstücken, Festsetzung von PV-Anlagen)
- verkehrliche Erschließung (Hinweise zu Verkehrsberuhigung, Reduzierung des Durchgangsverkehrs, modaler Filter in der Nehringstraße, Berücksichtigung der RASt, Anschluss von Radwegen an bestehendes Radverkehrsnetz, Widmung und Umgestaltung der Flughafenstraße, ausreichende Breite der Planstraßen für die unterschiedlichen Funktionen, Breite und Klassifizierung der Theißstraße, Ausgestaltung Knotenpunkt Flughafenstraße / Eberhardtstraße, Anschluss der Planstraße 2 an die Lilienthalstraße, Breite Planstraße 1)
- Verkehrsuntersuchung (Hinweise zum Ausbau der Autobahnen A5 und A67, Untersuchung der Leistungsfähigkeit des Verkehrsnetzes und der betroffenen Verkehrsknotenpunkte, kumulative Betrachtung der Auswirkungen aller Planungen im Umfeld in der

Verkehrsuntersuchung, Verschlechterung Verkehrssituation, Grundlagendaten für Verkehrsberechnungen (Verkehrserhebung, Berücksichtigung eines Puffers für die Anzahl an Wohneinheiten), Verkehrsbelastung der umgebenden Wohngebiete)

- Stellplätze (Hinweise zur Lage und Anzahl öffentlicher Stellplätze, Quartiers-Tiefgarage, Unterbringung der Stellplätze in Tiefgaragen, Lage der Tiefgaragenausfahrten, Art und Anordnung der Stellplätze für PKW und Fahrräder auf dem Grundstück, Reduzierung der Stellplatzzahl und ihre Folgen)
- Elektromobilität (Hinweise zum Angebot von E-Ladesäulen, Beeinträchtigung der Anwohnenden durch Verkehr zu den Ladesäulen, Berücksichtigung des Energiebedarfs von Ladesäulen)
- ÖPNV (Hinweise zum ÖPNV-Netz und des Fahrplans, On-Demand-Angebot „DadiLiner“, geplanter Stadtbus, Verortung von Haltestellen für den Stadtbus)
- Immissionen (Hinweise zu Immissionen aus den Autobahnen A5 und A67, Erhöhung Verkehrslärmimmissionen und Feinstaubbelastung in der Nachbarschaft durch zusätzliches Verkehrsaufkommen, Festsetzungen gegen Gewerbelärm, Berücksichtigung des August-Euler-Flugplatzes und des Verkehrslandeplatzes Frankfurt-Egelsbach, Schutzwürdigkeit eines Kindergartens, Vorschlag zu aktiven Schallschutzmaßnahmen gegen Verkehrslärm aus den Autobahnen BAB 5 und BAB 67)
- Grünflächen (Hinweise zur Lage, Größe und Funktion der Grünflächen, Begrünungsvorgaben, Aufständerung und Gestaltung von Ortsrandweg, Lage von Trafostationen am Ortsrandweg, Begrünung des Zauns entlang des Ortsrandwegs)
- Grünordnerischer Festsetzungen (Hinweise zur Fassadenbegrünung, Verwendung heimischer Baumarten, Verwendung klimaangepasster Baumarten, keine Bitumenabdichtung unter Dachbegrünung)
- Waldflächen (Hinweise zu Ersatzaufforstungen, Waldkompensation / Ersatzaufforstung auf landwirtschaftlichen Flächen, Genehmigungsverfahren für Waldinanspruchnahme und Aufforstung, Festsetzungen zu Waldflächen im Geltungsbereich, Lage eines Teils der Ersatzaufforstungsflächen im Überschwemmungsgebiet und im Gewässerrandstreifen, Waldanschluss der Ersatzaufforstungsflächen, Abgrenzung der Waldfläche in der Bebauungsplan-Zeichnung)
- Artenschutz (Hinweise zum Vorhandensein und Schutz schützenswerter Arten, z.B. Wiedehopf, Genehmigungsverfahren zur Inanspruchnahme und Kompensation von gesetzlich geschützten Biotopen, faunistischen Kartierungen, Inhalte des Artenschutzfachbeitrags, Maßnahmendefinition und Monitoring Eidechsen-Umsiedlung, Vorlegen eines Monitoring-Berichts)
- Schutzgebiete (Hinweise zu Auswirkungen der Planung bzw. Nachbarschaft von Wohnbebauung auf die Natura-2000-Gebiete und wertvolle FFH-Lebensraumtypen bzw. Biotope, Berücksichtigung der kumulativen Auswirkungen der Planung und der benachbarten Planungen auf die Natura-2000-Gebiete, Festsetzung von Pufferflächen bzw. Maßnahmen zum Schutz der Natura-2000-Gebiete, Inhalte der VSG-Verträglichkeitsprüfung, Prüfung der Lage des Geltungsbereichs im Naturschutzgebiet und im Landschaftsschutzgebiet)
- Ausgleichs- und Kompensationsmaßnahmen (Hinweise zum Ausgleich vor Ort, keine Kompensationsmaßnahmen in „Vorrang- noch Vorbehaltsgebieten für Landwirtschaft“, Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung, Ausgestaltung des Zauns zu den Maßnahmenflächen, vorgeschlagene Maßnahmen im Artenschutzfachbeitrag, Vorschläge zu Festsetzung von Nisthilfen, gegen Vogelschlag und insektenfreundlicher Beleuchtung, Freistellungsbescheinigung für Kompensation der HLG vor Satzungsbeschluss)
- Verschattung (Hinweise zur Verschattung der Nachbarbebauung durch geplante Gebäude)

- Klima (Hinweise zu zusätzlichen Frischluftschneisen, Schattenplätze durch Bäume und Pergolen)
- Energiekonzept (Hinweise zu energieautarken Gebäuden, Gasversorgung, Photovoltaik auf Dachflächen, Versorgung auch der angrenzenden Wohngebiete bspw. mit Fernwärme)
- Bodenordnung (Hinweise zu Umlegungsverfahren, Übertragung der künftig öffentlichen Flächen in das Eigentum der Stadt Griesheim, Übernahme des nach der Bodenordnung aktualisierten Katasters in die Planzeichnung)
- Berücksichtigung der Nachbarschaft: Planung Bebauungsplan W 67 – ehem. Airfield Griesheim – auf Darmstädter Gemarkung (Hinweise zur Berücksichtigung der Art der Nutzung (im B-Plan und im FNP) sowie ihres Verkehrsaufkommens und ihrer Immissionen, Berücksichtigung Trennungsgrundsatz nach § 50 BImSchG, verkehrliche Erschließung über die Flughafenstraße und ausreichender Querschnitt der Flughafenstraße für LKW-Befahrbarkeit, Lage des festgesetzten Bereichs ohne Ein- und Ausfahrt in der Flughafenstraße, Inhalte des Lageplans Straßenraumgestaltung in Bezug auf Versickerungsmulden und Straßen im Geltungsbereich des Bebauungsplans W 67, Niederschlags- und Schmutzwasserentwässerung, Abschluss eines öffentlich-rechtlichen Vertrags zwischen den Städten, Zuwegung zu Grundstück im Geltungsbereich des W 67, Berücksichtigung von Leitungen zur Erschließung des BImA-Geländes, Aktualisierung des Schallgutachtens wegen Aktualisierung der Planung W 67)
- Berücksichtigung der Nachbarschaft: TU Darmstadt und Bebauungsplan „Sondergebiet TU“ (Bplan 118) (Hinweise zum Schutz der vorhandenen Anlagen vor Belastungen (Lärm und Erschütterung), Berücksichtigung der vorhandenen Anlagen, Beachtung der im B-Plan 118 enthaltenen Planungsziele bzw. Festsetzungen und geplante Anlagenbelastung, Stand des Bebauungsplanverfahrens 118, kumulative Betrachtung der Auswirkungen beider Planungen auf die Schmutzwasserentsorgung und die immissionsschutzrechtlichen Belange, Verweis auf zivilrechtlichen Vertrag zwischen Stadt und TU Darmstadt und die Einhaltung der enthaltenen Regelungen wie bspw. Verkehrsmenge auf der Lilienthalstraße oder Widmung Lilienthalstraße, ausreichender Abstand zwischen den Gebieten durch Grünfläche, Berücksichtigung Trennungsgrundsatz nach § 50 BImSchG, Erschließungsbeitragspflicht der TU Darmstadt für Planstraße, Verkehrsaufkommen auf der Lilienthalstraße als Teil des Campus, Nachbarschaft zu Kindergarten und Verkehrsaufkommen von Kindergarten)
- Technische Infrastruktur (Hinweise zu vorhandenen Telekommunikationslinien im Geltungsbereich und Vorgaben für Bepflanzungen in diesem Bereich, vorhandene Gas-HD-Leitung und Schutzstreifen, Bereitstellung von Flächen für die Aufstellung von Schaltgehäusen, Unterbringung eines Schalthauses im Geltungsbereich zur Versorgung mit Strom, Unterbringung von Transformatorenstationen im Geltungsbereich, ausreichende Trink- und Löschwasserversorgung, Schmutzwasserentsorgung)
- Schutzgut Wasser (Hinweise zur Lage des Plangebiets angrenzend an die Zone III eines Wasserschutzgebietes und im räumlichen Geltungsbereich des „Grundwasserbewirtschaftungsplans Hessisches Ried“, Bewirtschaftung bzw. Versickerung von Niederschlagswasser und Vorgaben für die entsprechenden Flächen, Festsetzungsvorschläge zur Niederschlagswasserbewirtschaftung wie bspw. Dachbegrünung, Empfehlung der verbindlichen Festsetzung für Umgang mit Niederschlagswasser, Empfehlung zur zentralen Niederschlagswasser-Versickerung, Abstand von Bäumen zu Versickerungsanlagen, Errichtung von Erdwärmesonden, Starkregenbetrachtung, Würdigung im Umweltbericht)
- Altlasten (Hinweise zur Versickerung von Niederschlagswasser in Bereichen mit Bodenbelastungen, Verwertung von Bodenmaterial, Entfernung von Bodenverunreinigungen und Auffüllung mit unbelastetem Boden)

- Kampfmittel (Hinweise zum potenziellen Vorhandensein von Kampfmitteln, mögliche Verdachtsflächen, Kampfmittelräumung)
- Schutzgut Boden (Anfertigung eines Bodengutachtens, Planungsalternativen Boden, Kompensation und Monitoring)
- Denkmalschutz und Historie (Hinweise zu Kulturdenkmal „Windkanal“, Untersuchung vorhandener Bodendenkmäler, Festhalten der Militär- und Architekturgeschichte über Fassadengestaltung)
- Gestaltung (Hinweise zu Vorgaben zu Einfriedungen wie Höhe und Art, Fassadengestaltung, Vorzonenbegrünung, Einhausung von Müllbehältern, Umgang mit Gedenksteinen in Flughafenstraße, Hinweise zur städtebaulichen Kriminalprävention)
- Soziales und Teilhabe (Hinweise zur Berechnung der Kindergartengröße, Flächen für gemeinwohlorientierten Wohnungsbau, barrierefreie Wohnraumgestaltung, barrierefreie Gestaltung der öffentlichen Flächen und Bushaltestellen, Angebote für Kinder und Jugendliche ab 12 Jahren)
- Redaktionelle Hinweise

Die Hinweise und Anregungen der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden berücksichtigt, soweit sie den Zielen der Planung entsprachen und bisher nicht oder nicht ausreichend berücksichtigte Aspekte beinhalteten bzw. im Rahmen der Bebauungsplanung berücksichtigt werden konnten. Bei konträrer oder kritischer Haltung von Stellungnahmen gegenüber den kommunalen Planungszielen wurde von der Stadtverordnetenversammlung eine Abwägungsentscheidung getroffen. Der Umgang mit den vorgetragenen Hinweisen und Anregungen im Einzelnen ist ausführlich in den Abwägungsdokumenten dargelegt.

## 5. Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Städtebauliches Ziel der Planung ist die Wiedernutzbarmachung der vormals als Flugplatz bzw. als Housing genutzten Flächen zu Wohnzwecken: Bei der Fläche im Geltungsbereich des Bebauungsplans handelt es sich um eine seit mehreren Jahren nicht genutzte ehemalige militärische Fläche am südöstlichen Siedlungsrand der Stadt Griesheim. Mit der Aufstellung des Bebauungsplans wird die Fläche einer neuen Nutzung zugeführt. Damit wird teilweise bereits versiegelte Fläche neu aufbereitet und neu bebaut. Dadurch kann die Inanspruchnahme neuer Siedlungsflächen reduziert werden - anders als bei einem Neubau auf vollständig unberührter und unversiegelter Fläche „auf der grünen Wiese“. Insbesondere angesichts der hohen Nachfrage nach Wohnraum und des geringen Siedlungsflächenentwicklungspotenzials der Stadt Griesheim stellt die Fläche eine große Chance dar. Die letzten größeren zusammenhängenden Flächen der Stadt, auf denen noch Wohnbebauung realisiert werden kann, sind das „Wohngebiet Süd-West“ und das geplante Wohngebiet „Griesheimer Anger“. Alternative Flächenpotentiale im Innenbereich sind nicht vorhanden, eine Entwicklung anderer, geeigneter Flächen im Außenbereich aufgrund der eingeschränkten Möglichkeiten (Siedlungsbeschränkungsbereich des Flughafens Frankfurt/Main im Westen und (Bann-)Wald im Osten) nicht gegeben. Eine Planung an anderer Stelle im Stadtgebiet würde dem Ziel der Planung nicht entsprechen und stellt daher keine Alternative dar.

Im Vorfeld sowie im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans wurden in mehreren Stufen städtebauliche Potenziale und Varianten geprüft. Für eine erfolgreiche Wahrnehmung der von der BImA eingeräumten Option zum Erstzugriff für einen Großteil der Konversionsfläche war die Erarbeitung eines **Nachnutzungskonzeptes** erforderlich, das im Jahr 2016 die grundlegenden Ziele für die Fläche definierte. Aufgrund verschiedener Rahmenbedingungen wurden die Ziele fortentwickelt und teilweise Zielsetzungen geändert. Die aus dem Nachnutzungskonzept erhalten

gebliebenen inhaltlichen und rahmenbildenden Einzelziele stellten die Grundlage für den **kooperativen Einladungswettbewerb** im Jahr 2021 dar. Nach der Überarbeitung der beiden Wettbewerbssieger wurde das Konzept des „Griesheimer Angers“ ausgewählt und das daraus resultierende **Strukturkonzept** im Rahmen des Planungsprozesses mehrfach geringfügig angepasst. Das angepasste Strukturkonzept bildete die Basis für die Festsetzungen des Bebauungsplan-Vorentwurfs.

Im Ergebnis bleibt festzuhalten, dass es keine anderweitigen Planungsalternativen gibt, mit welchen der mit der Aufstellung des Bebauungsplans verfolgte Zweck an anderer Stelle ohne oder mit geringeren Auswirkungen auf die Umwelt oder andere Belange erreicht werden kann.

## 6. Fazit

Die Stadt Griesheim hat bei der Aufstellung des Bebauungsplans alle relevanten Belange ermittelt, gewichtet und bewertet. Nach durchgeführter Abwägung aller für und gegen die Planung streitenden öffentlichen und privaten Belange gelangt die Stadt Griesheim zu dem Ergebnis, dass die Summe der für die Planung sprechenden öffentlichen Interessen überwiegt. Mittels der im Bebauungsplan festgesetzten planungsrechtlichen Regelungen und Hinweise in Ergänzung mit dem städtebaulichen Vertrag werden sämtliche durch die Planung hervorgerufenen abwägungserheblichen Konflikte bewältigt. Den im Interesse der Planung berührten öffentlichen und privaten Belangen wird damit ausreichend Rechnung getragen.