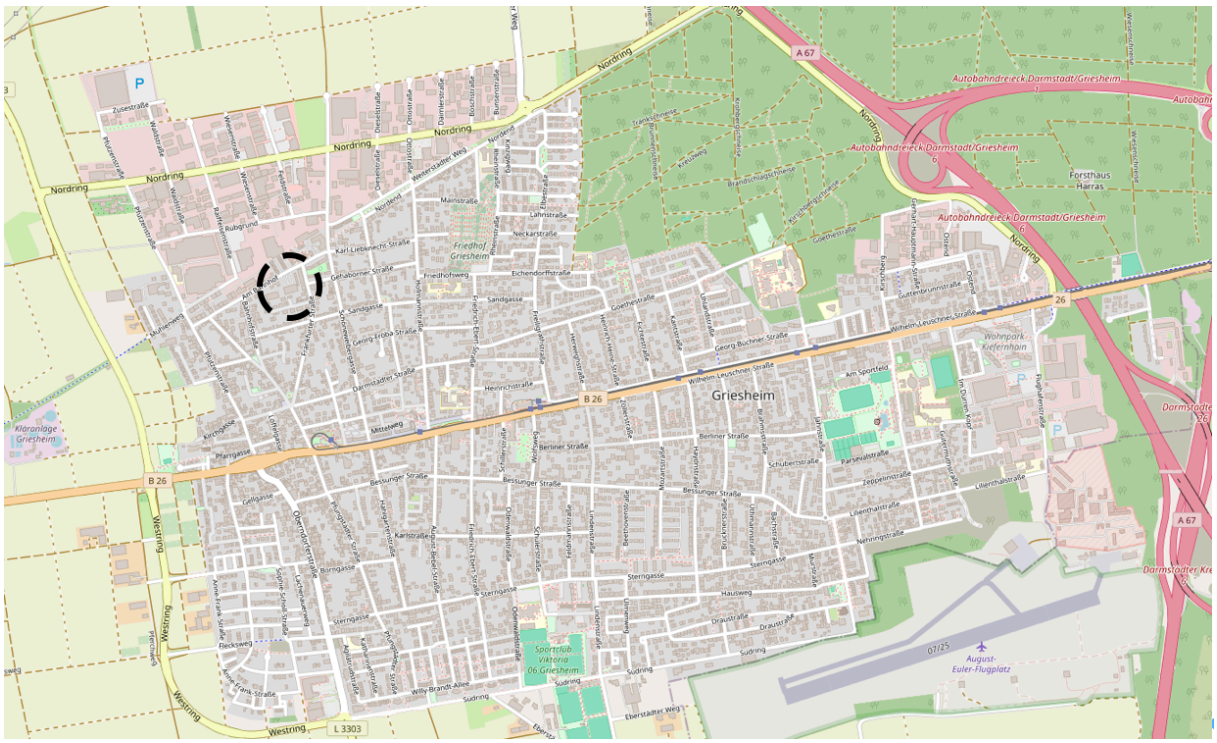
KACZMAREK
STÄDTEBAU UND STADTPLANUNG

Begründung

zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Am Bahnhof 25 - 29“ in Griesheim

Planungsstand: Entwurf zum Satzungsbeschluss

Lage des Plangebiets:



© www.openstreetmap.org 2024

Vorhabenträgerin: Deutsche Reihenhaus AG
Straßburger Allee 67
67657 Kaiserslautern
www.reihenhaus.de

Bearbeitung: Dipl.-Ing. Stephan Kaczmarek
Roßdörfer Straße 72
64287 Darmstadt
www.kaczmarek-planung.de

INHALTSVERZEICHNIS

1 Einführung 5

1.1 Lage und Abgrenzung des Plangebiets 5
1.2 Anlass und Erforderlichkeit der Planung 5
1.3 Planverfahren 5

2 Ausgangssituation 6

2.1 Stadträumliche Einbindung 6
2.2 Bebauung und Nutzungen 6
2.3 Verkehrserschließung 8
2.4 Gemeinbedarfseinrichtungen 9
2.5 Ver- und Entsorgung 9
2.6 Entwässerung 9
2.7 Baugrund 9
2.8 Bergbau 9
2.9 Natur, Landschaft, Umwelt 10
2.10 Eigentumsverhältnisse 13

3 Planungsbindungen 13

3.1 Planungsrechtliche Ausgangssituation 13
3.2 Landes- und Regionalplanung 13
3.3 Fachplanung 13
3.4 Flächennutzungsplan der Stadt Griesheim 13
3.5 Landschaftsplan 14
3.6 Rahmenpläne 14
3.7 Derzeit rechtsgültiger Bebauungsplan und seine Änderungen 14
3.8 Benachbarte Bebauungspläne 15

4 Planungskonzept 15

4.1 Ziele und Zwecke der Planung 15
4.2 Nutzungen und Bebauung 16
4.3 Verkehrserschließung 16
4.4 Grün- und Freiflächen 17
4.5 Boden 17
4.6 Altlasten 17
4.7 Wasserwirtschaftliches Konzept 18
4.8 Ver- und Entsorgung 20
4.9 Brandschutz 20
4.10 Nutzung erneuerbarer Energien 21

5 Planungsalternativen 21

6 Inhalt und Festsetzungen des Bebauungsplans 21

6.1 Bestandteile des vorhabenbezogenen Bebauungsplans 21
6.2 Art und Maß der baulichen Nutzung 21
6.3 Landesrechtliche Festsetzungen 23
6.4 Kennzeichnungen 25
6.5 Hinweise 25

7 Auswirkungen der Planung 25

7.1 Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse 25
7.2 Wohnbedürfnisse der Bevölkerung, Fortentwicklung vorhandener Ortsteile 26
7.3 Baukultur, Denkmalpflege, Orts- und Landschaftsbild 26
7.4 Verkehr 26
7.5 Ver- und Entsorgung 26
7.6 Natur, Landschaft, Umwelt 27
7.7 Auswirkungen auf ausgeübte Nutzungen 30

8 Abwägung zwischen öffentlichen und privaten Belangen 31

9 Bodenordnende Maßnahmen 31

10 Kosten und Finanzierung 31

11 Städtebauliche Kennwerte 31

12 Verfahrensübersicht 31

13 Rechtsgrundlagen 33

Quellenverzeichnis

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

[2] Hessisches Naturschutzinformationssystem
(https://natureg.hessen.de)

[3] Hessisches Landesamt für Naturschutz, Umwelt und Geologie
(www.hlnug.de)

[4] Informationsdienst der AG Wasserwerke Hessisches Ried
(www.grundwasser-online.de)

[5] Wikipedia
(https://de.wikipedia.org)

Verzeichnis der Anlagen

[Accon 2024]
ACCON GmbH: „Einschränkungen von Gewerbebetrieben durch heranrückende Wohnbebauung“, Nördlingen, August 2024

[ICP 2024-1]
Ingenieurgesellschaft Prof. Czurda und Partner mbH: „Umwelttechnischer Bericht“ (Orientierendes Schadstoffkataster mit Entsorgungskonzept), Rodenbach, Juli 2024

[ICP 2024-2]
Ingenieurgesellschaft Prof. Czurda und Partner mbH: „Geotechnischer Bericht“ (Baugrunderkundung mit kombiniertem umwelt-/geotechnischen Bericht mit Gefährdungsabschätzung) mit 1 Anlage, Rodenbach, September 2024

[ICP 2025]
ICP Ingenieure GmbH: „Vermerk zur Beurteilung der Versickerungsfähigkeit der anstehenden Böden und Analytik“, Rodenbach, Januar 2025

[KMRD 2024]
Kampfmittelräumdienst des Landes Hessen: „Kampfmittelbelastung und -räumung“, Darmstadt, Oktober 2024

[NATUR SÜDWEST 2024]
Institut für Naturkunde in Südwestdeutschland: „Artenschutzfachliche Potenzialanalyse“, Haßloch, Juni 2024

1 Einführung

1.1 Lage und Abgrenzung 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.

Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans liegt im Nordwest der Stadt Griesheim (Gemarkungsnummer 1079), südlich des ehemaligen Bahnhofs der Riedbahn Darmstadt–Goddelau. Es wird begrenzt durch die Straße "Am Bahnhof" im Norden sowie die rück- und seitwärtigen Grenzen von Grundstücken in den Straßen "Am Bahnhof", "Frankfurter Straße" und "Gartenstraße".

Der Geltungsbereich grenzt südlich an die Straße "Am Bahnhof" an. Er hat eine Größe von rund 4.650 m^2 und besteht aus den Flurstücken 139/14, 139/15, 139/16, und 477/2 (teilw.) und 477/3 der Flur 11. Das Plangebiet des Vorhaben- und Erschließungsplans entspricht dem Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans.

1.2 Anlass und Erforderlichkeit der Planung

Das Privatgrundstück ist derzeit mit temporären Nutzungen belegt; in einem ehemaligen Marktgebäude befinden sich Einrichtungen der Ukrainehilfe. Die Deutsche Reihenhaus AG möchte das Grundstück erwerben und einer Wohnnutzung zuführen.

Der rechtsgültige Flächennutzungsplan der Stadt Griesheim stellt für das Plangebiet eine gemischte Baufläche (Bestand) dar. Die Stadt Griesheim verfolgt die planerische Zielsetzung, die Flächen südlich des ehemaligen Bahnhofs mittelfristig der Wohnnutzung zuzuführen. Der in Aufstellung befindliche neue Flächennutzungsplan trägt diesem Ziel bereits Rechnung und weist für das Plangebiet Wohnnutzung aus. Um für das vorliegende Wohnungsbauvorhaben Rechtssicherheit zu schaffen, wird ein Bebauungsplan gemäß §12 BauGB aufgestellt. Dieser ersetzt die Festsetzungen des derzeit rechtsgültigen Bebauungsplans innerhalb des Geltungsbereichs.

1.3 Planverfahren

Die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans erfolgt im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB. Die Voraussetzungen hierfür liegen vor:

- Der Bebauungsplan dient der Errichtung von Gebäuden als Maßnahme der Innenentwicklung,
- In ihm wird eine zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO von insgesamt rund 1.500 m^2 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 erhebliche 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,
- Die geordnete Entwicklung des Gemeindegebiets wird nicht beeinträchtigt,
- Durch die geplante Innenentwicklung wird neuer Wohnraum im Innenbereich der Stadt Griesheim 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. Zur sachgerechten Ermittlung des umweltbezogenen Untersuchungsbedarfs erfolgte eine frühzeitige Abstimmung mit einzelnen Ämtern und Behörden.

Da der Planungsabsicht ein konkretes Investitionsvorhaben zugrunde liegt, wird ein vorhabenbezogener Bebauungsplan (gemäß § 12 BauGB) aufgestellt. Der Vorhaben- und Erschließungsplan wird somit Bestandteil des Bebauungsplans „Am Bahnhof 29“.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans „Am Bahnhof 29“ (Bplan 26) ist Teil des rechtsgültigen Bebauungsplans „Bahnhofstraße 1“. Die Festsetzungen des rechtsgültigen Bebauungsplans werden für den Geltungsbereich des Bebauungsplans „Am Bahnhof 29“ ersetzt.

2 Ausgangssituation

2.1 Stadträumliche Einbindung

Das Plangebiet liegt in einem Übergangsbereich zwischen (südlich gelegenen) Wohngebieten und (nördlich gelegenen) Gewerbegebieten. Das Stadtquartier ist historisch geprägt von der Lage an der ehemaligen der Riedbahn Darmstadt–Goddelau und unterliegt der allmählichen Konversion zu Wohnzwecken.

Die Straße „Am Bahnhof“ ist eine Quartiersstraße südlich parallel zu den ehemaligen Bahngleisen der alten Riedbahn und besitzt keine übergeordnete Verbindungsfunktion. Sie erschließt sowohl Wohngrundstücke als auch Gewerbegrundstücke. Das kommerzielle Zentrum Griesheims liegt rund 700 m nordwestlich des Vorhabengebiets.

2.2 Bebauung und Nutzungen

Im Vorhabengebiet befindet das Gebäude mit Walmdach eines vor rund 10 Jahren stillgelegten Supermarkts. Aktuell wird dieses von dem gemeinnützigem Verein PDUM sporadisch als Lagerfläche genutzt. Zwischen dem Gebäude und der Straße befindet sich ein großer, gepflasterter Parkplatz.

Abbildung: Bebauung im Plangebiet – Ehemaliges Marktgebäude mit Kundenparkplatz

Die angrenzenden Grundstücke sind wie folgt bebaut:

- Das östlich angrenzende Grundstück (Frankfurter Straße 48 - 54) ist mit Mehrfamilienhäusern entlang der Frankfurter Straße bebaut. An der Grenze zum Plangebiet stehen Garagen und offene Stellplätze.
- Südlich angrenzend befinden sich weitere Wohngebäude mit Garagen und Hausgärten. Einzelne Garagen stehen an der Grundstücksgrenze.
- Im Westen grenzt ein gemischt genutztes Grundstück an, das mit einer Lagerhalle, einem Betriebsgebäude, einem Wohnhaus und diversen Nebengebäuden bebaut ist. Hier wird derzeit mit Import- / Exportwaren gehandelt.
- Nördlich der Straße "Am Bahnhof" sind Wohngebäude vorherrschend. Nordwestlich des Plangebiets liegen die Griesheimer Stadtwerke mit dem Bauhof.

Auf den angrenzenden Nachbargrundstücken sind teilweise grenzständige Haupt- und Nebenanlagen vorhanden. Auf dem Grundstück „Am Bahnhof 23“ stehen mehrere, bis zu etwa 5 m hohe Mauern. Diese sind städtebaulich mit dem geplanten Vorhaben verträglich und müssen nicht verändert werden. Eine Prüfung der baurechtlichen Zulässigkeit der grenzständigen Anlagen findet daher im Rahmen der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans nicht statt.

Abbildung: Bebauung des Nachbargrundstücks „Am Bahnhof 23“, Ostseite (zum Plangebiet)

2.3 Verkehrserschließung

Erschließung des Plangebiets

Das Plangebiet ist bereits an das übergeordnete Verkehrs- und Wegenetz angeschlossen.

Erreichbarkeit Kfz-Verkehr

Die Erreichbarkeit erfolgt über die Straße "Am Bahnhof", die als leistungsfähige Quartiersstraße die Flächen südlich des ehemaligen Griesheimer Bahnhofs erschließt. Der Anschluss sowohl nach Süden an das Stadtzentrum Griesheim, als auch nach Norden zum Nordring erfolgt über die Schöneweibergasse bzw. die Pfützenstraße.

Im nordöstlichen Zufahrtsbereich befindet sich eine Straßenlaterne, die im Zuge der Erschließungsmaßnahmen um ca. 5 m nach Westen verlegt werden soll. Die Verlegung dient der Optimierung der Befahrbarkeit, der Beleuchtungsverhältnisse und insgesamt des Zufahrtsbereichs. Die Kosten trägt die Vorhabenträgerin.

Erreichbarkeit Öffentlicher Verkehr

In Richtung Darmstadt verkehren die Straßenbahnlinien 4 und 9 an der Haltestelle „Platz Bar-Le-Duc“, rund 500 m südlich des Plangebiets. Hier sind auch die Regionalbuslinien erreichbar.

Erreichbarkeit Fuß- und Radverkehr

Für den Fußverkehr ist das Plangebiet aus allen Richtungen über straßenbegleitende Gehwege erreichbar. Die Nordseite der Straße "Am Bahnhof" besitzt allerdings keinen Gehweg und wird zum Abstellen von Fahrzeugen genutzt.

Das Griesheimer Stadtzentrum liegt rund 500 m südlich des Plangebiets und ist in weniger als 10 Minuten zu Fuß erreichbar.

Das Plangebiet bietet rund 100 m westlich Zugang zu den übergeordneten Radwegen Nr. 18, 21 und 23. Die Erschließung für Radfahrende ist damit hervorragend.

2.4 Gemeinbedarfseinrichtungen

Die Einrichtungen des Gemeinbedarfs liegen im Griesheimer Stadtzentrum.

2.5 Ver- und Entsorgung

Das Plangebiet ist mit Ver- und Entsorgungsleitungen erschlossen. Die Anforderungen an die technische Erschließung wird im Verfahrensverlauf zwischen Vorhabenträgerin und Versorgungsträgern abgestimmt.

2.6 Entwässerung

Die Entwässerung des Plangebiets erfolgt derzeit über das vorhandene Mischwasserkanalsystem.

2.7 Baugrund

Nach der Recherche des RP Darmstadt hat im Bereich des Flurstücks kein bergbaulicher Betrieb stattgefunden; es liegen somit diesbezüglich keine Sachverhalte vor, die einer zukünftigen Bebauung entgegenstehen.

Für das Vorhabengebiet wurde ein Geotechnischer Bericht (Baugrunderkundung mit kombiniertem umwelt-/geotechnischen Bericht mit Gefährdungsabschätzung) erstellt (vgl. [ICP 2024-2]). Dieser gibt u.a. Hinweise zur Beschaffenheit des Baugrunds und daraus abgeleitete Gründungsempfehlungen.

Ergänzend wurden Baugrunderkundungsarbeiten mit chemischer Analytik und Versickerungsversuchen zur Bestimmung der Durchlässigkeitsbeiwerte ausgeführt (vgl. [ICP 2025]). Diese dienen zur Beurteilung der anstehenden Böden in relevanten Versickerungsbereichen.

2.8 Bergbau

Durch das Vorhaben sind keine Rohstoffsicherungsflächen betroffen. Es befinden sich keine aktuell unter Bergaufsicht stehenden Betriebe im Planbereich und dessen näherer Umgebung. Das Plangebiet wird von einem Erlaubnisfeld zur Aufsuchung von Kohlenwasserstoffen überdeckt. Der Bergaufsicht sind jedoch keine das Vorhaben beeinträchtigenden Aufsuchungsaktivitäten bekannt. Im Plangebiet ist den Unterlagen der Bergaufsicht zufolge bisher kein Bergbau umgegangen. Dem Vorhaben stehen seitens der Bergaufsicht keine Sachverhalte entgegen.

2.9 Natur, Landschaft, Umwelt

Menschliche Gesundheit

Auf dem Grundstück befindet sich ein Bestandsgebäude, welches ehemals von einem SB-Markt genutzt wurde. Da aufgrund des Gebäudealters (1989/90) und der durchgeführten Renovierungs- und Umbauarbeiten der Verdacht besteht, dass schadstoffbelastete Bauteile / Materialien verbaut wurden, wurde die bestehende Bausubstanz einer Gebäudeschadstofferkundung unterzogen (vgl. [ICP 2024-1]) und es werden Hinweise für den Rückbau des Gebäudes gegeben.

Die Auswertung der beim Kampfmittelräumdienst vorliegenden Kriegsluftbilder hat ergeben, dass sich das Vorhabengebiet in einem Bombenabwurfgebiet befindet. Vom Vorhandensein von Kampfmitteln auf solchen Flächen muss grundsätzlich ausgegangen werden.

In der Anlage „Geotechnischer Bericht“ (vgl. [ICP 2024-2]) wird auf Bodenbelastungen hingewiesen, die sich aktuell im Wirkungsbereich des Menschen befinden. Der Umgang mit den Belastungen wird in Kapitel 4 „Planungskonzept“ beschrieben.

Tiere und Pflanzen

Derzeit befindet sich ein alter Supermarkt auf dem Grundstück, der seit ca. 10 Jahren leer steht bzw. temporär genutzt wird. Im Bereich des vorgelagerten Parkplatzes stehen mehrere Gehölze, hauptsächlich Ahornbäume und Gebüsche. Diese Strukturen bieten auch potenziellen Lebensraum für Tiere, insbesondere Fledermäuse und Vögel. Für das Planungsvorhaben wurde im Juni 2024 eine artenschutzfachliche Potenzialanalyse für die Artengruppen Fledermäuse und Vögel (vgl. [NATUR SÜDWEST 2024]) mit folgendem Ergebnis erstellt:

Fledermäuse: Im Zuge der Potentialabschätzung bzgl. des Vorkommens von Fledermausarten wurde eine stationäre akustische Erfassung sowie eine Ermittlung des Quartierpotentials durchgeführt. Weder an den Bäumen auf dem Parkplatz noch am Supermarktgebäude waren Quartiernachweise oder Hinweise auf potenzielle Fledermausquartiere festzustellen. Die zeitliche Abfolge der Fledermausrufe bei den akustischen Erfassungen lässt ebenfalls keine Rückschlüsse auf ein Quartier im Vorhabenbereich zu. Es ergeben sich daher keine Hinweise auf eine aktuelle oder vormalige Quartiernutzung durch Fledermäuse innerhalb des Vorhabenbereichs.

Vögel: Zur Ermittlung des Habitatpotenzials für Brutvogelarten fand eine Begehung des Geländes am 22.05.2024 statt. Hierbei wurden Vogelarten akustisch und optisch erfasst sowie das Bestandsgebäude und die Gehölze auf das Vorhandensein von Vogelnestern oder Kotspuren, die auf ein Brutgeschehen hindeuten könnten, überprüft. In den Bäumen (Ahorn) auf dem Parkplatz konnten keine Freinester festgestellt werden, ebenso keine Höhlen. Entlang der östlichen Grundstücksgrenze sowie im Südosten des Untersuchungsgebiets befinden sich Gebüsche. Auch dort gab es keine Hinweise auf aktuelle oder vormalige Vogelbruten. Das Bestandsgebäude zeigt an seiner Fassade keine Strukturen, welche sich als Höhlen, Nischen oder Spalten zur Anlage von Vogelnestern eignen würden.

Ein Potenzial für andere geschützte Tier- und Pflanzenarten wird derzeit aufgrund der großflächigen Versiegelung des Plangebiets nicht gesehen.

Fläche

Das Plangebiet, insbesondere der große ehemalige Kundenparkplatz, ist derzeit untergenutzt und sollte einer adäquaten Nachnutzung zugeführt werden.

Boden

Der Plangeltungsbereich ist durch die bisherige Nutzung bereits anthropogen überprägt. Der Boden im Plangebiet ist derzeit zu rund 90% versiegelt. Neben dem Markgebäude ist die Fläche des vorgelagerten Parkplatzes wasserundurchlässig gepflastert. Lediglich die Gehölzstreifen zu den Nachbargrundstücken sowie die wenigen Baumstandorte auf dem Parkplatz sind unversiegelt.

Die vorliegenden Bauunterlagen bezeugen, dass im Rahmen des Baus des Supermarktes Erdbauarbeiten ausgeführt wurden. Zur Gründung des Bestandsgebäudes musste der komplette südliche Bereich des Grundstücks zur Herstellung einer Baugrube (Größe Gebäude plus Arbeitsbereich, inkl. LKW-Verladerampe) ausgebaggert werden. Zudem gibt es Hinweise darauf, dass Auffütterungsmaßnahmen mit einer Mächtigkeit von 0,5 m im Bereich der Parkfläche und des Gebäudes erfolgten. Hierzu heißt es im Angebot zur Errichtung des Gebäudes: „Die vorhandene Altbebauung wird bis auf das Niveau 30 cm unter der Hoffläche abgebrochen“. „Abtrag des Mutterbodens und Auskofferung der Flachgrube“. Durch die Tieferlegung von 30 cm und teilweise mehr wurden die für den Wirkungspfad Boden - Mensch bewertungsrelevante Bodenschichten zwischen 0,00 und 0,30 m (nutzungsabhängige Einwirktiefe des Menschen) entfernt.

Im Rahmen der geotechnischen Untersuchungen wurde die Versickerungsleistung der Böden beurteilt (vgl. [ICP 2024-2]). Die anstehenden bindigen Böden sind nach DWA-A 138 als nicht geeignet für Versickerungszwecke zu beurteilen. Die anstehenden nicht bindigen Böden sind dagegen nach DWA-A 138 als geeignet für Versickerungszwecke zu beurteilen.

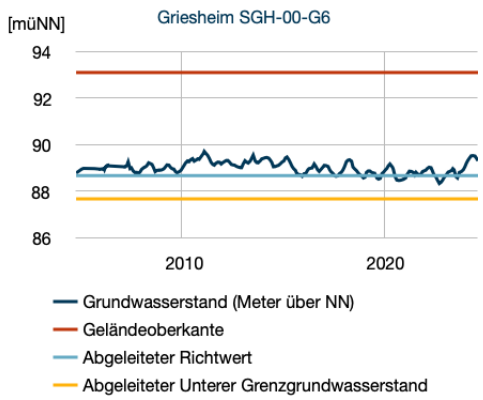
In einer ergänzenden Untersuchung wurden die anstehenden Böden in den relevanten Versickerungsbereichen beurteilt (vgl. [ICP 2025]). Nach den Ergebnissen der Versickerungsversuche sowie der Analytik ist die Versickerung im Bereich der geplanten Haupterschließung und der Stellplätze im Osten des Grundstücks sowie im Gartenbereich der südlich gelegenen Hausgruppe in den anstehenden durchlässigen unbelasteten Sanden möglich.

Im Rahmen der geotechnischen Untersuchungen wurden auch die Bodenproben chemoanalytisch untersucht und anhand der beurteilungsrelevanten Prüfwerte nach BBodSchV (Wirkungspfad Boden - Mensch) bewertet (vgl. [ICP 2024-2]). Auf der Untersuchungsfläche wurden relevante Schadstoffkonzentrationen an Zink, PAK und Chrom im Untergrund nachgewiesen und der Verdacht auf das Vorliegen einer schädlichen Bodenveränderung gemäß BBodSchV konnte nicht ausgeräumt werden. Jedoch sind aus Sicht des Gutachters die ermittelten Schwermetallgehalte (hier: Zink im Feststoff und Chrom im Eluat) im vorliegenden Fall für die Bewertung nach BBodSchV zu vernachlässigen. In den Mischproben aus den Bereichen der beiden nördlich geplanten Hausgruppen wurden erhöhte Konzentrationen an PAK nach EPA analysiert. Die Belastungen befinden sich aktuell im Wirkungsbereich des Menschen. Es wird vermutet, dass die PAK nicht aus der historischen gewerblichen Nutzung (Fensterbau) resultieren, sondern aus den Fremdbestandteilen (z.B.

Schwarzdeckenbruchstücke Schlacke) der Auffüllungen freigesetzt wurden. Ein Teil der Belastungen wurden außerhalb des für den Menschen relevanten Wirkungsbereichs (0,00 bis 0.30 m UGOK) ermittelt.

Wasser

Im Juni 2024 wurden Bohrungen zur Erkundung des Baugrunds vorgenommen (vgl. [ICP 2024-2]). Grund-, Schicht- oder Stauwasser war dabei nicht nachweisbar.



Gemäß Informationsdienst der AG Wasserwerke Hessisches Ried beträgt der untere Grenzgrundwasserstand rd. 87,8 m NHN (rd. 7,2 m unter GOK). Der abgeleitete Richtwert liegt bei rd. 88,5 m NHN (rd. 6,5 m unter GOK), der Höchstwert 2011 lag bei rd. 89,8 m NHN (rd. 5,2 m unter GOK).

Gemäß der Gefährdungsbeurteilung im Wirkungspfad Boden-Wasser [ICP 2024-2] ist aus der gutachterlichen Sicht keine Grundwassergefährdung durch die vorliegenden Schadstoffe Schwermetalle und PAK abzuleiten, da die Untersuchungsfläche unter den aktuellen und den geplanten Gegebenheiten einen hohen Versickerungsgrad aufweist. Zudem belegen die chemischen Analysen, dass die eluierten Anteile an Zink und PAK eher gering sind.

Luft

Eine besondere Vorbelastung des Schutzguts Luft ist nicht erkennbar. Gemäß der Gefährdungsbeurteilung Wirkungspfad Boden-Luft [ICP 2024-2] ist aus der gutachterlichen Sicht keine Gefährdung zu besorgen. Die Bodenproben wiesen keine olfaktorischen Auffälligkeiten auf.

Klima

Eine besondere Vorbelastung des Stadtklimas ist nicht erkennbar.

Emissionen / Immissionen

Im Umfeld des Bauvorhabens befinden sich Gemeinbedarfseinrichtungen und Gewerbebetriebe, die Emissionen, insbesondere Schallemissionen verursachen können. Bei der Bestandsaufnahme wurden folgende Betriebe als für das Plangebiet relevant erfasst:

- der städtische Bauhof nordwestlich des Plangebiets,
- das Groß- und Einzelhandelsunternehmen westlich des Plangebiets.

Die Gewerbegebiete nördlich der Bebauung an der Straße "Am Bahnhof" wurden nicht betrachtet, da diese hinter einem ca. 50 m tiefen Riegel aus Wohnbebauung liegen.

Zur Prüfung der Einschränkungen von Betrieben durch das Planungsvorhaben wurde eine schalltechnische Stellungnahme verfasst (vgl. [ACCON 2024].) Dabei wurden sowohl der Bauhof, als auch benachbarte Groß- und Einzelhandelsunternehmen vertiefend betrachtet. Es

wurde von einer Lärmbelastung ausgegangen, bei der die Richtwerte der TA Lärm für Mischgebiete an der vorhandenen Wohnbebauung in der Nachbarschaft noch eingehalten werden.

2.10 Eigentumsverhältnisse

Das Vorhabengrundstück befindet sich in Privateigentum, zugunsten der Vorhabenträgerin ist eine Auflassungsvormerkung im Grundbuch eingetragen.

Die öffentliche Verkehrsfläche ist Eigentum der Stadt Griesheim. Derzeit stimmt allerdings die Abgrenzung der Verkehrsfläche noch nicht mit dem Verlauf der Flurstücksgrenze überein. Dies soll mit Hilfe eines Flächentausches zwischen Stadt und Vorhabenträgerin korrigiert werden.

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 "Bahnhofstraße 1", welcher in Kapitel 3.7 beschrieben wird.

3.2 Landes- und Regionalplanung

Die Planung findet in einem Bereich statt, der im Regionalplan Südhessen / Regionalen Flächennutzungsplan 2010 (RegFNP) als „Vorranggebiet Siedlung, Bestand“ festgelegt ist. Gemäß Ziel Z3.4.1-3 des RPS / RegFNP 2010 hat die bauleitplanerische Ausweisung von u. a. Wohnbauflächen innerhalb der „Vorranggebiete Siedlung" zu erfolgen. Die Planung ist im Sinne von § 1 Abs. 4 BauGB an die Ziele der Raumordnung angepasst.

Das Vorhabengebiet liegt außerhalb des im RegFNP vom 17.10.2011 (StAnz2011,1311) ausgewiesenen, den Verkehrsflughafen Frankfurt Main umgebenden Siedlungsbeschränkungsgebiets.

3.3 Fachplanung

<u>Schutzgebiete</u>

Auswirkungen auf bestehende Schutzgebiete werden aufgrund der Abstände zum Planungsbereich nicht erwartet.

<u>Grundwasserbewirtschaftungsplan Hessisches Ried</u>

Das Plangebiet liegt innerhalb des Geltungsbereiches des festgesetzten „Grundwasserbewirtschaftungsplanes Hessisches Ried“ mit Datum vom 9. April 1999 festgestellt und veröffentlicht im Staatsanzeiger für das Land Hessen „21 / 1999 S. 1659" in der Fassung vom 17. Juli 2006 veröffentlicht im Staatsanzeiger 31 / 2006 S. 1704.

3.4 Flächennutzungsplan der Stadt Griesheim

Der derzeit rechtsgültige Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Griesheim vom 20.02.1997 stellt das Plangebiet als gemischte Baufläche dar. Der in Aufstellung befindliche FNP zeigt für

das Plangebiet eine Wohnbaufläche. Beide Darstellungen stehen den geplanten Festsetzungen des Bebauungsplans nicht entgegen.

3.5 Landschaftsplan

Es liegt kein Landschaftsplan vor.

3.6 Rahmenpläne

Es liegen keine Rahmenpläne oder sonstigen relevanten Planungen der Stadt Griesheim vor.

3.7 Derzeit rechtsgültiger Bebauungsplan und seine Änderungen

Der derzeit rechtsgültige Bebauungsplans „Bahnhofstraße I“, rechtsgültig seit dem 08.03.1987, schafft die Zulässigkeit für Mischnutzungen (Ziffer MI-2). Das Maß der baulichen Nutzung ist auf GRZ 0,4 / GFZ 1,0 festgesetzt. Die Zahl der Vollgeschosse beträgt maximal 3, die Bauweise ist offen. Die maximale Traufhöhe beträgt 9,0 m.

Begleitend zum Bebauungsplan wurden Baugestaltungsfestsetzungen gemäß HBO und eine Grünflächensatzung beschlossen. Die Dachform der Hauptgebäude ist als Steildach mit max. 45° Dachneigung festgesetzt. Die Grünflächensatzung regelt u.a. den Anteil der Grünfläche an der Grundstücksfreifläche, die Anlage von Vorgärten, sowie die Grundstücksbepflanzung.

Die bisherigen Änderungen des Bebauungsplans betreffen einzelne Grundstücke; Teile des Bebauungsplans wurden auch aufgehoben. Das aktuelle Vorhabengebiet ist nicht von den Änderungen betroffen.

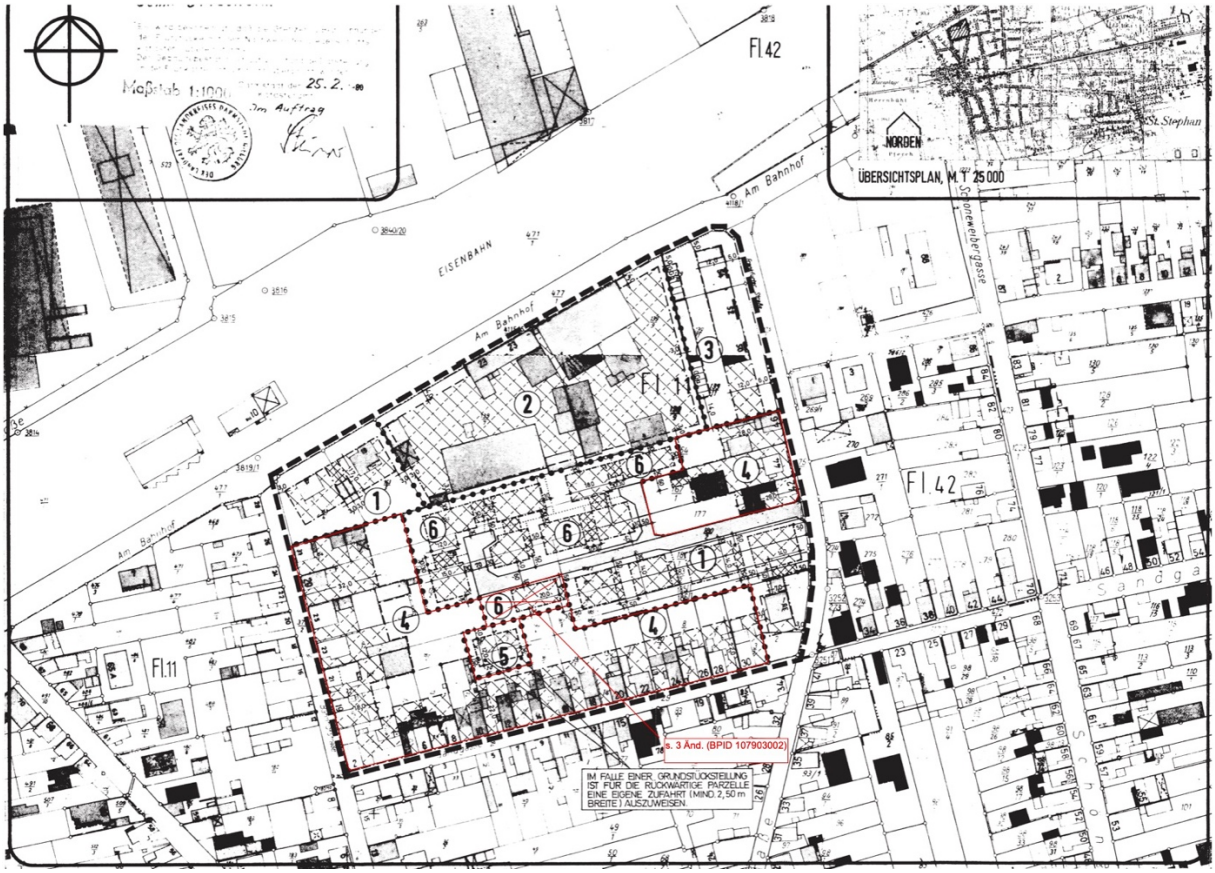


Abbildung: Planzeichnung des Bebauungsplans "Bahnhofstraße I“, genordet, ohne Maßstab

3.8 Benachbarte Bebauungspläne

Die nördlich der Straße "Am Bahnhof" angrenzenden Grundstücke liegen im Geltungsbereich des Bebauungsplans "Am Bahnhof" der Stadt Griesheim, rechtsgültig seit dem 13.03.2002. Dieser setzt für den städtischen Bauhof Flächen für den Gemeinbedarf und für die westlich angrenzenden Flächen Mischgebiete fest. Faktisch sind alle Flächen der Mischgebiete mit Wohnhäusern bebaut.

Gegenüber dem Vorhabengebiet sind zwei Zufahrten zum Bauhof als "Bereiche für Ein- und Ausfahrten" festgesetzt. Die Festsetzung ist wie folgt ergänzt: "Die Plandarstellung gibt die Grundzüge der Planung wieder; entsprechend den tatsächlichen Erfordernissen kann ihre Lage verändert gewählt werden." Heute erfolgt die Ein- und Ausfahrt der Fahrzeuge gemäß der Auskunft der Leitung des Bauhofs gegenüber einer Mitarbeiterin der Vorhabenträgerin ausschließlich über die Raiffeisenstraße (vgl. [ACCON 2024].

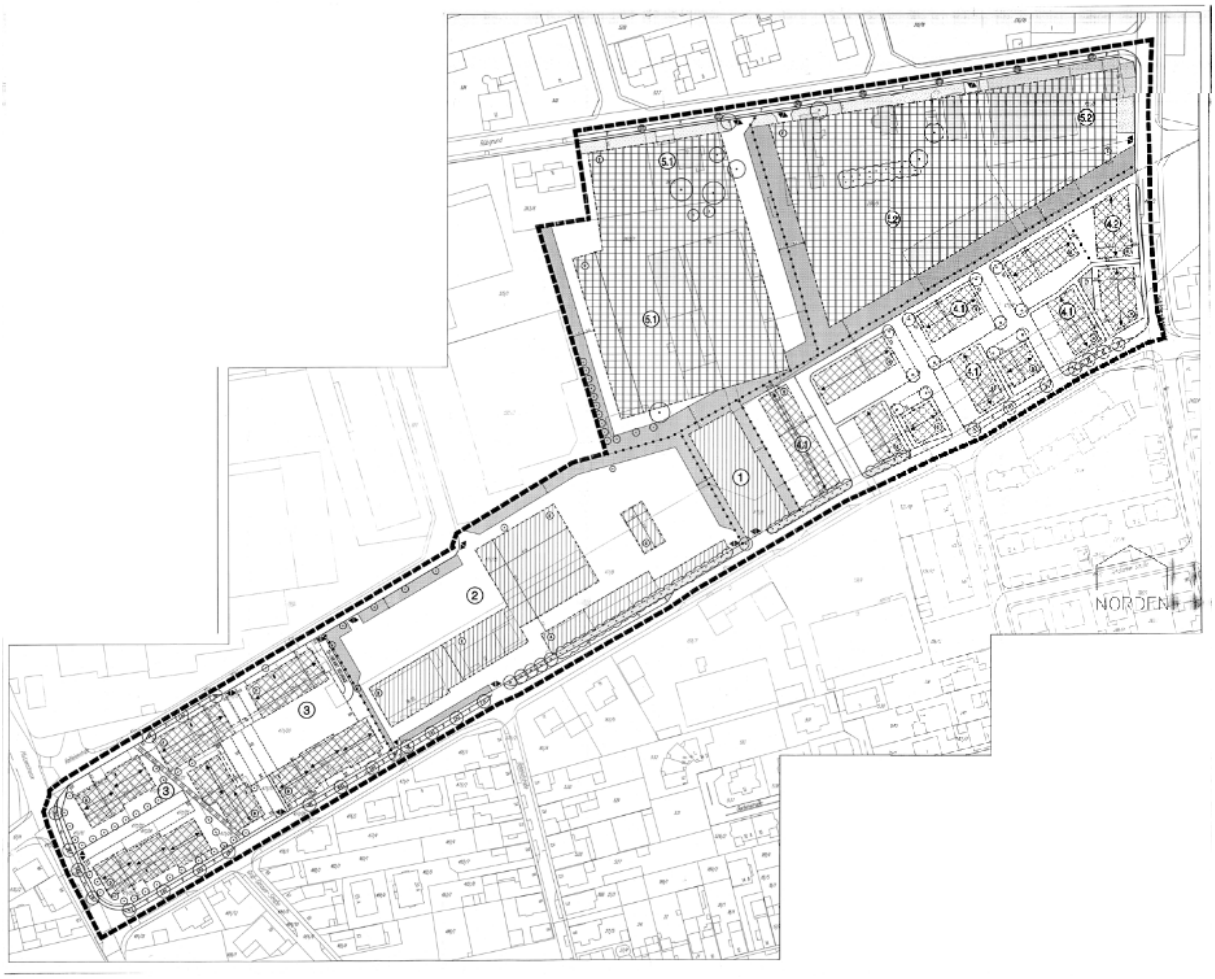


Abbildung: Planzeichnung des Bebauungsplans "Am Bahnhof", genordet, ohne Maßstab

4 Planungskonzept

4.1 Ziele und Zwecke der Planung

Ziel des Bebauungsplans ist es, eine Nachnutzung des Gewerbegrundstücks zu ermöglichen und dabei insbesondere die folgenden städtebaulichen Ziele zu verfolgen:

- Behutsamer Umbau des Siedlungsbereichs nördlich der Straße „Am Bahnhof“ zum Wohngebiet,
- Vermeiden nachbarschaftlicher Konflikte,
- Begrenzung der Flächenversiegelung,
- Vermeiden negativer Auswirkungen auf Tiere.

4.2 Nutzungen und Bebauung

Die Deutsche Reihenhaus AG plant, auf dem Grundstück an „Am Bahnhof 27" in Griesheim einen Reihenhauswohnpark mit 20 Wohneinheiten nach dem Wohnungseigentumsgesetz zu errichten, d.h. das Grundstück soll nicht geteilt werden. Die Reihenhäuser sind in drei Hausgruppen organisiert, welche in west-ost-Richtung aufgespannt sind. Die nördliche Hausgruppe steht dabei parallel zur Straße, die beiden anderen Hausgruppen stehen in zweiter bzw. dritter Reihe zur Straße.

Abbildung: Bebauungskonzept, Deutsche Reihenhaus AG, Stand Februar 2025

Die Gründung der Hausgruppen erfolgt mittels WU-Bodenplatte (d=25 cm) und 30 cm-Schottertragschicht. Eine Bodenverbesserung oder ein Bodenaustausch zur Verbesserung der Tagfähigkeit des Untergrundes sind nicht erforderlich.

4.3 Verkehrserschließung

Die Erschließung des Vorhabengebiets erfolgt von Norden, von der Straße „Am Bahnhof“ aus, im östlichen Grundstücksbereich. Der Erschließungsweg führt als gemeinsamer Stichweg zum

südlichen Grundstücksende und erschließt die Stellplätze, die direkt anliegen, und die Fußwege zu den Hauseingängen.

4.4 Grün- und Freiflächen

Die Grün- und Freiflächen liegen auf dem Baugrundstück und sind, abgesehen von den gemeinsamen Verkehrsflächen, hauptsächlich den Reihenhäusern als private Grünflächen zugeordnet. Bäume sind im Bereich der Stellplätze geplant; für die hausbezogenen Freiflächen sind eher niedrigere Gehölze vorgesehen.

4.5 Boden

Die Überbauung der Fläche kann ohne tiefgreifende Bodeneingriffe durchgeführt werden. Da die Fläche relativ eben ist und Keller nicht vorgesehen sind, ist das nicht notwendig. Eine Bodenverbesserung oder ein Bodenaustausch sind nicht vorgesehen.

Im Bereich der beiden nördlich gelegenen Hausgruppen werden bis zum Erreichen der geplanten Planumshöhe ca. 0,5 m der vorhandenen Auffüllungen ausgehoben. Die Hausgruppen kommen ca. 0,3 m höher als die aktuelle GOK zu liegen.

Im Bereich der heutigen LKW-Rampe wird das Gelände mit ca. 1,00 m Bodenmaterial der Klasse BM-0 aufgefüllt.

Entsprechend der Standardbauweise der DRH sollen im Bereich der Wohn- und Vorgärten (keine Nutzgärten) mind. 0,30 m unbelasteter Oberboden auf die Planoberkante aufgefüllt werden. Zur Herstellung einer durchwurzelbaren Bodenschicht, zu der der humose Oberboden gehört, gilt der § 7 der BBodSchV (Anforderungen an das Aufbringen und Einbringen von Materialien auf oder in den Boden) unmittelbar. Durch diese Maßnahmen ist eine Überdeckung mit mind. 0,30 m unbelastetem Bodenmaterial gegeben.

Ein Teil der belasteten Auffüllungen wird durch die geplanten Erdarbeiten entfernt. Für die Abbruch- und Erschließungsarbeiten im Bereich der Bodenbelastungen sollen entsprechende Arbeitsschutzmaßnahmen ergriffen werden.

4.6 Altlasten

Es ist vorgesehen, die belasteten Böden im Bereich der Grünflächen mit unbelastetem Oberboden zu überdecken. Die geplante Stärke beträgt 30 cm. Im Bereich der versiegelten Flächen ist keine Überdeckung erforderlich, da hier der Wirkungspfad Boden - Mensch nicht gegeben ist. Eine vollflächige Versiegelung des Plangebiets ist nicht vorgesehen. Die natürliche Versickerung des Niederschlagswassers auf den unversiegelten bzw. teilversiegelten Flächen soll nicht unterbunden werden.

In den Kauf- bzw. Mietverträgen im Vorhabengebiet soll vermerkt werden, dass die Hausgärten unterhalb des aufgebrachten Oberbodens mit Schadstoffen belastet sein können und nicht ohne vorherige gutachterliche Überprüfung und ggf. vorbereitenden Bodenaustausch zum Anbau von Nutzpflanzen geeignet sind.

4.7 Wasserwirtschaftliches Konzept

Einleitung / Gewässer:

Durch die Entsiegelung des Bestandsgrundstückes wird die derzeitige hohe Einleitmenge von Regenwasser in den öffentlichen Mischwasserkanal reduziert. Hierdurch ist eine Entlastung für die öffentliche Kläranlage zu erwarten. Die öffentliche Kanalisation weist im Bereich der geplanten Bebauung kein getrenntes Kanalsystem von Schmutz- und Regenwasser auf. Daher soll das anfallende Schmutzwasser des geplanten Reihenhauswohnparks vollständig in den öffentlichen Mischwasserkanal eingeleitet werden. In der unmittelbaren Nähe des zukünftigen Reihenhauswohnparks befindet sich zudem weder ein Regenwasserkanal, noch ein oberflächliches Fließgewässer, um das anfallende Niederschlagswasser aufnehmen zu können. Weiter entfernte Anschlussmöglichkeiten für Regenwasser können aus wirtschaftlichen Aspekten nicht in Betracht gezogen werden.

Versickerung / geologische Untersuchung:

Um den grundlegenden gesetzlichen Verordnungen des Wasserhaushaltsgesetzes (§55 Absatz 2 WHG) Folge zu leisten, soll eine Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers auf dem eigenen Grundstück angestrebt werden. Für die Betrachtung einer schadlosen Versickerung des auf dem Grundstück anfallenden Niederschlagswassers wurden geologische Untersuchungen durch ein extern beauftragtes Ingenieurbüro beurteilt (vgl. [ICP 2024-2]). In dem Bericht wurden stellenweise und nur in bestimmten Tiefen leicht überschrittene Belastungen aufgewiesen. Die betroffenen Bereiche befinden sich überwiegend im westlichen Grundstücksteil sowie unter der geplanten Reihenhausbebauung. Aufgrund der stellenweise vorhandenen Bodenbelastungen in dem Plangebiet wurden weiterführende geologische Untersuchungen zur Beurteilung der schadlosen Versickerungsmöglichkeiten durchgeführt. In diesem weiterführenden Versickerungsversuchen (vgl. [ICP 2025]) wurde die grundlegende Versickerungsleistung der Böden beurteilt und die Proben auf Belastungen untersucht. Die hierbei untersuchten Bereichen befanden sich nahe der östlichen Grundstücksgrenze. In diesem Bereich sollen bei der zukünftigen Bebauung die Zufahrt und Stellplätze entstehen. Belastungen wurden den Proben 3, 5 und 8 nicht angetroffen. Anhand dieser Untersuchungsergebnisse wurde eine schadlose Versickerung von Niederschlagswasser in den östlichen als auch in dem südlichen Grundstücksbereichen (vgl. [ICP 2025] Seite 9) und in der Tiefenlage der geplanten Rigolenanlagen aus gutachterlicher Sicht als geeignet befunden. Die Versickerung von anfallendem Niederschlagswasser für die Flachen der Stellplätze und Zufahrt kann mit einer Vorreinigung über die belebte Bodenzone voraussichtlich für die Bereiche der Straße und der Stellplätzen erfolgen. Gemäß des Bodengutachtens besteht keine Grundwassergefährdung (vgl. [ICP 2024-2] Abs. 9.6 Wirkungspfad Boden-Wasser). Anhand des geologischen Berichts und des darauffolgenden Versickerungsgutachtens wurden unbelastete Grundstücksbereiche lokalisiert. Für diese unbelasteten Bereiche bestehen somit keine wasserwirtschaftlichen Bedenken, womit die Konzeption einer gezielten Versickerung in diesen Bereichen auch als grundlegend genehmigungsfähig angesehen wird.

Die Bereiche der geplanten Versickerungsanlagen halten einen ausreichenden Abstand (größer 6 m) zu der geplanten kellerlosen Bebauung ein. Somit können keine Setzungsschäden

auf Grundlage von Vernässung durch die geplanten Versickerungsanlagen entstehen. Die Wohngebäude werden mit einer wasserundurchlässigen Bodenplatte ausgeführt.

Der aktuelle chemische Zustand des Grundwasserkörpers im Planungsgebiet wird durch eine gezielte Versickerung des Regenwasser auf dem Grundstück nicht verschlechtert. Der derzeitige mengenmäßige Zustand des Grundwasserkörpers wird durch die angestrebte Versickerung weiter erhöht, was einen positiven Effekt für die zukünftige Situation des Wasserhaushalts im Hessischen Ried mit sich führt. Die grundlegenden Ziele des Grundwasserbewirtschaftungsplans Hessisches Ried werden somit durch die geplante Bebauung in keiner Weise negativ tangiert. Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt nicht innerhalb eines ausgewiesenen Trinkwasserschutzgebietes.

Konzeption Regenwasserversickerung / Nutzung:

Der Großteil des anfallenden Niederschlagswassers der Satteldächer der Hausgruppen A, B und C und der begrünten Flachdächer der Carports wird durch ein privates Regenwasserkanalnetz auf dem Grundstück gesammelt und zu unterirdischen Zisternenanlagen im Bereich der privaten Straße geleitet. Vor dem Einfluss in die Speicherzisternen wird das Regenwasser mit Sedimentationsfilterschächten vorgereinigt. Das gespeicherte Regenwasser der Zisternen kann durch die Bewohner des Wohnparks für die Bewässerung ihrer Gärten verwendet werden. Hierdurch wird ein Teil des anfallenden Regenwassers wieder dem natürlichen Wasserkreislauf mittels Versickerung und Verdunstung zurückgeführt. Sollten die Speicherzisternen durch Regenereignisse vollgefüllt sein, wird das überschüssige Regenwasser durch einen Überlauf der Zisternen weiter zu den unterirdischen Versickerungsrigolen im Bereich der östlichen Stellplätze geleitet. Hier wird es in den anstehenden durchlässigen und unbelasteten Sanden weiter in den Untergrund versickert. Das Regenwassers der halben Dachflächen der Hausgruppen A und C wird direkt zu unterirdischen Versickerungsanlagen geleitet. Vor dem Zufluss in diesen Versickerungsanlagen erfolgt, wie auch bei den Zisternenanlagen, eine Vorfilterung mit Sedimentationsfilterschächten. Gemäß Prüfung anhand des Bewertungsverfahrens DWA-A 102-2 / BWK-A 3-2 „Grundsätze zur Bewirtschaftung und Behandlung von Regenwetterabflüssen zur Einleitung in Oberflächengewässer“ bedarf es keiner speziellen Regenwasserbehandlung von dem Niederschlagswasser, welches auf den Dachflächen der geplanten Bebauung anfällt. Als Maßnahme für den Eintritt von stärkeren Regenereignissen werden an allen unterirdischen Rigolenanlagen Notüberläufe vorgesehen.

Die Sohlen der unterirdischen Versickerungsrigolen haben eine Tiefenlage von ~ 92,5 m NHN. Der höchste gemessene Grundwasserstand (2011) lag bei 89,8m NHN. Hierdurch ergibt sich eine Mächtigkeit des Sickerraums unterhalb der Versickerungsanlagen von 2,7 m.

Die unterirdischen Versickerungsanlagen sollen nach dem Bestimmungen des DWA-Merkblattes DWA-A 138-1 „Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser“ ausgeführt werden.

Die Straßen- und Stellplatzflächen werden mit einem versickerungsfähigen Pflasterbelag ausgeführt. Hierdurch wird der anfallende Regenwasserabfluss dieser Flächen minimiert. Die Entwässerung der Zufahrtsstraße und der Stellplätze erfolgt hauptsächlich über die oberflächlichen Grünflächen, die zwischen den Stellplätzen angeordnet sind. In diesen Grünflächen werden Mulden ausgebildet, wodurch das dort zufließende Regenwasser durch die belebte

Bodenzone vorgereinigt versickert wird. Die Muldenbereiche mit Ihrer Baumbepflanzung erhalten, wie auch die Rigolenanlagen, Notüberlaufe.

Rückhaltung / gedrosselte Einleitung:

Alle zuvor erwähnten Notüberläufe werden an ein unterirdisches Rückhaltevolumen angeschlossen. Dieses Rückhaltevolumen stellt auch bei starken Regenereignissen einen Überflutungsschutz auf dem Grundstück sicher. Das unterirdische Rückhaltevolumen wird über eine Drosseleinrichtung an den Mischwasserkanal angeschlossen. Hierdurch wird Regenwasser nur bei besonders starken Regenereignissen dem öffentlichen Mischwasserkanal zugeführt. Im Vergleich zur derzeitigen Bestandsbebauung mit sehr hohem Versiegelungsgrad wird der Regenwasserzufluss in den öffentlichen Mischwasserkanal mit der zukünftigen Bebauung des Reihenhauswohnparks für das beplante Grundstück erheblich reduziert.

Wasserverbrauch / Deckungsnachweis

Für den überschlägigen Wasserbedarf im Vorhabengebiet wird mit 68 Einwohnern gerechnet. Es wird ein Tagesbedarf von 120 l / EW angesetzt. Demnach beträgt der prognostizierte Tagesbedarf für das Vorhabengebiet 8,16 cbm und der Jahresbedarf 2.905 cbm. Der für den Trinkwasserhausanschluss rechnerisch ermittelte Spitzenvolumenstrom beträgt Vs = 2,16 l/s (7,78 m^3/h). Die Sicherung des Grundschutzes mit einem Löschwasserbedarf von 48 m^3/h auf 2 Stunden steht nach Rücksprache mit den Stadtwerken der Stadt Griesheim zur Verfügung. Der Trinkwasserversorgungsdruck wurde bei den Stadtwerken erfragt. Sofern technische Anlagen für die Sicherstellung eines ausreichenden Versorgungsdrucks auf dem Grundstück der geplanten Bebauung notwendig sind, kann diese mittels einer Trinkwasserdruckerhöhungsanlage sichergestellt werden.

4.8 Ver- und Entsorgung

Das Plangebiet ist an die anliegenden städtischen Ver- und Entsorgungsnetze sowie an das Telekommunikationsnetz angeschlossen. Voraussichtlich ist für die Sicherung der zukünftigen Stromversorgung des Quartiers eine neue Trafostation erforderlich, die im nordöstlichen Grundstücksbereich des Planungsvorhabens untergebracht werden soll.

Die Kanalisation ist voraussichtlich ausreichend dimensioniert, zumal die zukünftige Abflussmenge aufgrund der teilweisen Entsiegelung der Fläche in jedem Fall geringer sein wird. Das Abwasser entwässert zu dem Regenüberlaufbecken BRUE-KLA an der Kläranlage. Die Mischwasserentlastungsanlage entspricht den Regeln der Technik und ist ausreichend dimensioniert. Die hinzukommende Schmutzwassermenge ist in der Kläranlage Griesheim voraussichtlich behandelbar, da sie die gesetzlichen Anforderungen einhält und die Kläranlage noch nicht ausgelastet ist.

4.9 Brandschutz

Für die Feuerwehr ist eine Aufstellfläche am südlichen Ende des Erschließungswegs vorgesehen. Für den westlichen Grundstücksbereich ist ein weiterer Zugang von der Straße vorgesehen, um den Angriffsweg von der Aufstellfläche an der Straße zu den mittleren Reihenhäusern sicherzustellen. Im Straßenraum sind zwei Löschwasserentnahmestellen im Bereich des Plangebiets vorhanden.

4.10 Nutzung erneuerbarer Energien

Es ist vorgesehen, ein monoenergetisches Energiekonzept mit Luftwasserwärmepumpe und Spitzenlast über E-Heizstäbe umzusetzen. Auf den nach Süden geneigten Dachflächen sind Photovoltaik-Elemente vorgesehen. Die Zwischenspeicherung der erneuerbaren Energie erfolgt in Form von Warmwasser in der zentralen Warmwasserbereitung.

5 Planungsalternativen

Planung an anderen Standorten

Da es sich um ein konkretes Vorhaben im Siedlungsbereich handelt, wurden keine Alternativstandorte geprüft. Durch das Vorhaben wird an geeigneter Stelle Wohnraum nachverdichtet; dies kommt der Vorschrift des § 1a Abs. 2 BauGB nach.

Planungsvarianten im Geltungsbereich

Für die Nachnutzung des Gebiets kämen auch gewerbliche Nutzungen in Betracht. Dies entspräche allerdings nicht der im Entwurf zum neuen Flächennutzungsplan bereits dokumentierten Entwicklungsabsicht Wohnen. Es wurde auch geprüft, ob der Baumbestand auf dem Grundstück erhalten werden kann. Wegen der zentralen Lage der Bäume auf dem Grundstück ist dies leider nicht möglich.

Verzicht auf die Umsetzung der Planung

Bei einem Verzicht auf die Umsetzung der Planung würde eine Möglichkeit zur Nachverdichtung im Innenbereich nicht genutzt, stattdessen müsste mehr Fläche im Außenbereich für den Wohnungsbau in Anspruch genommen werden.

6 Inhalt und Festsetzungen des Bebauungsplans

Die Inhalte und Festsetzungen des Bebauungsplans "Bahnhofstraße I“ werden durch die Inhalte und Festsetzungen dieses vorhabenbezogenen Bebauungsplans innerhalb seines Geltungsbereichs ersetzt.

6.1 Bestandteile des vorhabenbezogenen Bebauungsplans

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan „Am Bahnhof 29" besteht aus den zeichnerischen Festsetzungen, den textlichen Festsetzungen und dem Vorhaben- und Erschließungsplan (VEP). Zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan werden eine Begründung mit Anlagen sowie ein Durchführungsvertrag (gemäß §12 Abs. 1 BauGB) erarbeitet.

6.2 Art und Maß der baulichen Nutzung

Art der baulichen Nutzung

Die Art der baulichen Nutzung wird für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan nicht nach BauNVO, sondern entsprechend der Darstellung des Planvorhabens bestimmt (§ 12 Abs. 3 BauGB). Neben dem Wohnen werden auch andere Nutzungen ermöglicht, die an diesem Standort sinnvollerweise untergebracht werden können und mit der Wohnnutzung verträglich

sind, insbesondere betreutes Wohnen sowie nicht störende gewerbliche und freiberufliche Nutzungen.

Maß der baulichen Nutzung

Die Grundflächenzahl (GRZ) setzt als Obergrenze für das Bauvorhabeneinen Wert von 0,4 fest. Die aktuelle Projektplanung liegt etwa bei GRZ 0,35. Die Erschließung der rückwärtigen Baugrundstücke benötigt aufgrund der erforderlichen Feuerwehrzufahrt mehr versiegelte Fläche, daher ist eine Überschreitung der Grundfläche gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO (sogenannte GRZ II) bis zu einem Wert von 0,8 zulässig. Dieser Wert liegt unter dem heutigen Versiegelungsgrad von rund 85%.

Die Geschossigkeit beträgt zwingend 2 Vollgeschosse und fügt sich damit in die bauliche Umgebung ein.

Die zulässigen Trauf- und Firsthöhen sind gegenüber der tatsächlichen Genehmigungsplanung geringfügig erhöht, um einen Spielraum für ggf. erforderliche Anpassungen zu gewähren.

Die Bezugshöhe liegt im Zufahrtbereich zum Vorhabengebiet auf Straßenhöhe. Das Gelände ist relativ eben, so dass ein durchgängiger Bezug auf die Straßenhöhe zielführend ist.

Bauweise

Es wird keine Bauweise festgesetzt. Die Bebauung ist nach den Regelungen der HBO zu entwickeln, sofern keine Festsetzungen dieses Bebauungsplans entgegenstehen.

Überbaubare Grundstücksfläche

Die Lage der Baugrenzen ermöglicht die Gebäudekubatur entsprechend der Darstellung des Vorhaben- und Erschließungsplans (VEP). Die genaue Lage der Baukörper ergibt sich aus dem VEP.

Zur östlichen Grundstücksgrenze sollen die zentrale Müllsammelstelle und die Technikzentrale untergebracht werden. Zudem soll ein Teil der Stellplätze entlang der Grundstücksgrenze zum liegen kommen. Die Grenze ist bereits von den benachbarten Grundstücken her zum größten Teil mit Garagenanlagen bebaut, so dass eine Überschreitung der Vorgaben des § 6 Abs. 10 HBO hier als unproblematisch angesehen wird.

Die Grenzmauern, die sich teilweise auf dem Vorhabengrundstück selbst befinden, sollen dabei zur Bestandssicherung der Garagenbauwerke (Garagen im Osten) bzw. der Nachbargebäude (Mauern im Westen) erhalten werden; die bauliche Erneuerung ist daher zulässig.

Vom Bauordnungsrecht abweichende Maße der Tiefe der Abstandsflächen

Der Abstand der Hauptgebäude zur westlichen Grundstücksgrenze wird auf mindestens 3,0 m festgesetzt, da nach aktueller Planung zum Nachbargrundstück hin keine Fensterflächen baurechtlich erforderlich sind und damit die Belichtung der Gebäude über die Süd- und Nordfassaden gewährleistet ist. Auch bei einer Unterschreitung der nach HBO erforderlichen Abstandsflächen sind durch die geplante Ausrichtung und Belichtung der Gebäude gesunde Wohnbedingungen vorhanden.

Verkehrsflächen

Ein Teilbereich der Straße „Am Bahnhof“ wurde mit in den Geltungsbereich aufgenommen, um die vorhandene öffentliche Erschließung des Vorhabens zu verdeutlichen. Die flurstückmäßige Abgrenzung zwischen Baufläche und Verkehrsfläche wurde geringfügig angepasst, um den tatsächlichen Verlauf der Straßenbegrenzung abzubilden. Diese Anpassung soll im Rahmen eines Flächentauschs zwischen Stadt und Vorhabenträger nachvollzogen werden.

Versorgungsflächen

An der nordöstlichen Ecke des Plangebiets ist eine Trafostation geplant, die für das gesamte Quartier von Bedeutung ist und daher als Versorgungsfläche festgesetzt wird.

Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Die festgesetzten Maßnahmen werden im Einzelnen wie folgt begründet:

- Die Entsiegelung und Bepflanzung der Freiflächen sowie der Bau von wasserdurchlässigen Oberflächen dienen dem Bodenschutz und der Grundwasserneubildung.
- Die Bauzeitregelung bei der Rodung von Gehölzen dient dem Artenschutz.
- Die Festsetzung zur baulichen Ausführung von Glasflächen dienen dem Vogelschutz. Zur weiteren Information ist die der Schweizer Vogelwarte „Vogelfreundliches Bauen mit Glas und Licht“ zu empfehlen.
- Die Festsetzung zur baulichen Ausführung der Außenbeleuchtung dient dem Insektenschutz.
- Die Festsetzung einer Auffüllung im Bereich von Wohngärten dient dazu, dass der Abstand zu potenziell belasteten Bodenschichten vergrößert wird.
- Die Arbeitsschutzmaßnahmen bei Erdarbeiten sind erforderlich, um einer potenziellen Gefährdung durch das oberflächlich belastete Bodenmaterial vorzubeugen.
- Die weiteren Maßnahmen (gutachterliche Begleitung, Dokumentation) dienen hauptsächlich dem Bodenschutz und dem Schutz der Arbeitsbevölkerung.

Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Die Festsetzungen sichern eine qualitätsvolle Mindestbegrünung der Grundstücke und die grüngestalterische Einbindung in die rückwärtigen Grundstücksbereiche der umgebenden Grundstücke.

6.3 Landesrechtliche Festsetzungen

Nutzung und Beseitigung von Niederschlagswasser

Zur Reduzierung des abzuleitenden Niederschlagswassers und zur Reduzierung des Frischwasserbedarfs werden Zisternen festgesetzt, in denen Wasser für die Freiflächenbewässerung gesammelt wird. Die Menge des zu sammelnden Niederschlagswassers richtet sich nach dem voraussichtlichen tatsächlichen Bedarf.

Zur Reduzierung der abfließenden Wassermengen und zur Entlastung der Kanalisation bei Starkregenereignissen wird das Niederschlagswasser auf dem Grundstück zurückgehalten und gedrosselt abgegeben.

Dachgestaltung

Die Darstellung der Dachform erfolgt im Vorhaben- und Erschließungsplan und berücksichtigt in hinreichendem Maße die harmonische Einfügung in die Umgebung. Besondere städtebauliche Anforderungen an die Dachlandschaft sind nicht gegeben, daher erfolgt keine weitere Beschreibung der Dachform in den textlichen Festsetzungen.

Einfriedungen

Die Festsetzung der Einfriedung zur Straße soll die soziale Interaktion zwischen Gebäude / Vorgarten und Straßenraum ermöglichen und damit die Sicherheit im Straßenraum fördern. Öffnungen im Sockelbereich der Einfriedungen ermöglichen die Passierbarkeit für Kleinsäuger wie Igel etc. Die Verwendung von Kunststoffen wird ausgeschlossen, um den Eintrag von Kunststoffen in die Umwelt zu vermeiden.

Beschaffenheit der Stellplätze für Kraftfahrzeuge und der Abstellplätze für Fahrräder

Die Planung der Vorhabenträgerin sieht Abstellboxen im Eingangsbereich der Reihenhäuser vor, die genügend Platz für jeweils zwei Fahrräder bietet. Diese weichen von den Flächenanforderungen der Stellplatzsatzung der Stadt Griesheim ab, erlauben jedoch eine diebstahlsichere und wetterfeste Unterbringung sowie eine Lademöglichkeit für E-Bikes.

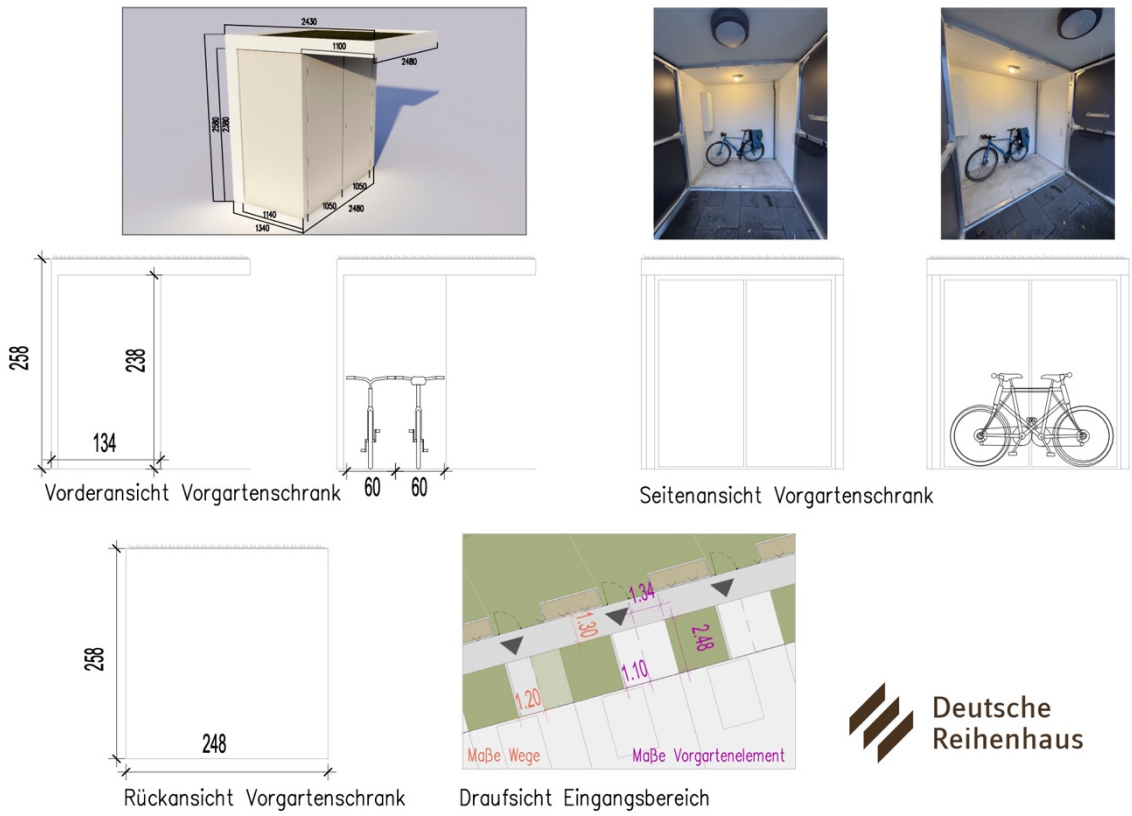


Abbildung: Geplante Ausführung der Abstellboxen im Vorgartenbereich

Im Zufahrtbereich der Carports ist jeweils ein weiterer Kfz-Stellplatz zulässig, sichergestellt ist, dass beide Stellplätze von jeweils derselben Nutzungseinheit genutzt werden. Da die Wohnungen des Bauvorhabens nicht barrierefrei geplant sind, werden auch keine barrierefreien Stellplätze vorgesehen.

6.4 Kennzeichnungen

Es wird, gemäß der Erkenntnisse aus den gutachterlichen Stellungnahmen, eine schriftliche Kennzeichnung des gesamten Vorhabengebiets bezüglich der Belastung der Böden mit Schadstoffen und Kampfmitteln vorgenommen. Die Bodengutachten sowie die Stellungnahme des Kampfmittelräumdienstes mit Anlagen liegen der Begründung bei.

6.5 Hinweise

Die Hinweise sollen die Vorhabenträgerin auf Sachverhalte aufmerksam machen, die im Rahmen der weiteren Planung und Umsetzung des Bauvorhabens beachtlich sind. Diese betreffen die Themen:

- Schallschutz
- Artenschutz
- Lage im Einflussbereich eines Grundwasserbewirtschaftungsplans
- Grundwasserschutz
- Beseitigung von Niederschlagswasser
- Bodenschutz
- Bodendenkmäler
- Anpflanzungen

7 Auswirkungen der Planung

7.1 Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse

Im Plangebiet liegen erhöhte Schadstoffkonzentrationen an Zink und PAK vor. Die Prüfwerte gemäß BBodSchV werden in manchen Bodenproben überschritten. Zum Schutz der Wohnbevölkerung wird vorgesehen, die geplanten Grünflächen mit einer 30 cm starken Bodendecke zu versehen. In den Verträgen der späteren Käufer erfolgen entsprechende Hinweise.

Zukünftig ist auf den Flurstücken eine wohnwirtschaftliche Nutzung mit Reihenhäusern und reinen Wohngärten (keine Nutzgärten) vorgesehen. Die Standardbauweise der DRH sieht im Bereich von Wohngärten die Auffüllung von ca. 0,30 m unbelastetem Oberboden auf das Planum vor. Zur Herstellung einer durchwurzelbaren Bodenschicht, zu der der humose Oberboden gehört, gilt der § 12 der BBodSchV (Anforderungen an das Aufbringen und Einbringen von Materialien auf oder in den Boden) unmittelbar. Die von der DRH AG geplanten Erdbauarbeiten führen dazu, dass ein Teil der belasteten Auffüllungen entfernt werden, oder dazu, dass der Abstand zu belasteten Bodenschichten vergrößert wird. Aus diesem Grund ist eine Gefährdung im Wirkungspfad Boden - Mensch nicht zu besorgen (vgl. [ICP 2024-2]).

Für die Erdarbeiten im Vorhabengebiet wird in den Textfestsetzungen des Bebauungsplans (im Rahmen der Kennzeichnung der Belastungen mit umweltgefährdenden Stoffen) auf die

erforderlichen Arbeitsschutzmaßnahmen hingewiesen. In der Regel werden von der DRH geplante Baumaßnahmen gutachterlich begleitet und dokumentiert.

Die Flächen im Plangebiet sind potenziell mit Kampmitteln belastet (vgl. [KMRD 2024]). Zum Schutz der Arbeitsbevölkerung ist vorgesehen, vorgreifend zu Bodenarbeiten eine Kampfmittelsondierung durchzuführen. Für die Bodenarbeiten im Vorhabengebiet wird in den Textfestsetzungen des Bebauungsplans (im Rahmen der Kennzeichnung der Belastungen mit Kampfmitteln) auf die erforderlichen Sondierungsarbeiten hingewiesen.

Bei Berücksichtigung der Maßnahmen zur Vermeidung ist davon auszugehen, dass die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse erfüllt sind.

7.2 Wohnbedürfnisse der Bevölkerung, Fortentwicklung vorhandener Ortsteile

Mit der Umsetzung des geplanten Bauvorhabens wird das Grundstück nördlich der Griesheimer Ortsmitte nachgenutzt, um neuen Wohnraum zu schaffen.

7.3 Baukultur, Denkmalpflege, Orts- und Landschaftsbild

Die Planung fügt sich gestalterisch und städtebaulich in die Umgebung ein. Nach aktuellem Kenntnisstand sind für das angefragte Grundstück keine Bodendenkmäler nach § 2 Abs. 2 HDSchG bekannt. Auf die Meldepflicht von Bodendenkmälern nach § 21 HDSchG wird in den Textfestsetzungen hingewiesen.

7.4 Verkehr

Die Erschließung der Gebäude erfolgt über die Wohnstraße "Am Bahnhof". Aufgrund der geringen Gesamtgröße des Vorhabens und der geringen Grundbelastung der Erschließungsstraße sind die Auswirkungen auf die Verkehrsinfrastruktur zu vernachlässigen.

7.5 Ver- und Entsorgung

Erhebliche Auswirkungen auf die Ver- und Entsorgungsinfrastruktur sind nicht zu erwarten. Auf dem Grundstück wird der Standort für eine neue Trafostation vorgehalten, um den Strombedarf auch langfristig zu decken.

<u>Wasserverbrauch</u>

Der prognostizierte Jahresbedarf von 2.905 cbm wird durch die vorhandene Wasserversorgung gedeckt.

<u>Niederschlagswasser</u>

Die Menge des abzuleitenden Niederschlagswassers auf dem Grundstück wird gegenüber dem Ist-Zustand verringert. Das Niederschlagswasser wird zum Teil auf dem Grundstück in Zisternen gespeichert und für die Bewässerung genutzt.

Nach der vorliegenden Bodenuntersuchung ist voraussichtlich eine schadlose Versickerung des überschüssigen Niederschlagswassers zumindest teilweise möglich. Die Versickerung soll oberflächlich und / oder über Rigolen erfolgen.

Das übrige überschüssige Niederschlagswasser wird zurückgehalten und gedrosselt an den Mischwasserkanal abgegeben. Die maximale Einleitmenge wird auf 10 l/(s*ha) begrenzt.

7.6 Natur, Landschaft, Umwelt

Durch die Umsetzung des Bauvorhabens sind bei Beachtung der im Bebauungsplan festgesetzten Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung und vermerkten Hinweise keine erheblichen Auswirkungen auf die Schutzgüter zu erwarten. Da das Plangebiet durch die Verringerung des versiegelten Flächenanteils, die Anlage von Wohngärten und die Neupflanzung heimischer Bäume im Bereich der geplanten Parkplätze ökologisch aufgewertet werden kann, ist die Kompensation des Eingriffs voraussichtlich vollständig innerhalb des Plangeltungsbereichs umsetzbar.

Tiere und Pflanzen

Die Fläche wurde zur Vermeidung artenschutzrechtliche Verbotstatbestände auf ein potenzielles Vorkommen streng geschützter Arten hin voruntersucht (vgl. [NATUR SÜDWEST 2024]). Für mehrere geschützte Vogelarten kann ein Vorkommen im Geltungsbereich nicht ausgeschlossen werden. Es werden Hinweise zu Bauzeitenregelungen gegeben, um artenschutzrechtliche Verbotstatbestände zu vermeiden.

Maßnahmen zur Vermeidung der Kollision von Vögeln zu Glasflächen, zur Minimierung von Lockeffekten für Insekten und Bewahrung der Dunkelheit sowie zur Sicherung von Austauschfunktionen für Kleinsäuger werden aufgrund ihrer großen Bedeutung für Tiere und Pflanzen verbindlich festgesetzt.

Fläche

Die in Anspruch genommene Fläche wird an anderer Stelle des Stadtgebiets vor Versiegelung bewahrt, da der Wohnraumbedarf im Stadtgebiet Griesheim vorhanden ist.

Die Dichtevorgaben der Regionalplanung (35 bis 50 WE/ha) werden rechnerisch eingehalten:

Fläche Baugebiete	[qm]	4.114
*GRZ**		*0,36*
*GFZ**		*0,72*
*Wohneinheiten**	*[WE]*	*20*
Grün und Gemeinbedarf **	[qm]	1.360
Bruttowohnbauland	[qm]	5.474
Wohndichte WE/ha		**37**

* Werte gemäß Entwurfsplanung

** rechnerisch berücksichtigt: anteilig rd. 20 qm/EW

Wasser

Auf die Lage des Vorhabengebiets in einem Stadtbereich mit einer erhöhten Wahrscheinlichkeit für Starkregen wird hingewiesen. Es befindet sich außerhalb der Fließpfade für Starkregen.

Durch die Bauvorhaben wird Fläche auf dem Grundstück entsiegelt. Zur weiteren Verbesserung des Wasser- und Bodenschutzes werden die Freiflächen zum großen Teil versickerungsfähig ausgebildet.

Aus Sicht des Gutachters ist im Wirkungspfad Boden - Grundwasser keine Gefährdung zu besorgen (vgl. [ICP 2024-2]).

Boden

Die bauliche Entwicklung des Vorhabengebiets geht mit Bodeneingriffen einher. Zur Minderung der Auswirkungen und zur Abwehr von Gefahren werden im Bebauungsplan Hinweise zum Bodenschutz gegeben.

Auf dem beprobten Grundstück liegen erhöhte Schadstoffkonzentrationen an Zink und PAK vor. Die Prüfwerte gemäß BBodSchV werden in manchen Bodenproben überschritten.

Zukünftig ist auf den Flurstücken eine wohnwirtschaftliche Nutzung mit Reihenhäusern und reinen Wohngärten (keine Nutzgärten) vorgesehen. Die Standardbauweise der DRH sieht im Bereich von Wohngärten die Auffüllung von ca. -0,30- m unbelastetem Oberboden auf das Planum vor. Zur Herstellung einer durchwurzelbaren Bodenschicht, zu der der humose Oberboden gehört, gilt der § 12 der BBodSchV (Anforderungen an das Aufbringen und Einbringen von Materialien auf oder in den Boden) unmittelbar. Die von der DRH AG geplanten Erdbauarbeiten führen dazu, dass ein Teil der belasteten Auffüllungen entfernt werden oder dazu, dass der Abstand zu belasteten Bodenschichten vergrößert wird. Aus diesem Grund ist eine Gefährdung im Wirkungspfad Boden - Mensch nicht zu besorgen. Aus Sicht des Gutachters ist auch im Wirkungspfad Boden - Grundwasser keine Gefährdung zu besorgen (vgl. [ICP 2024-2]).

Luft und Klima

Durch die geplante Bebauung fallen im Vorhabengebiet bestehende Gehölze (Parkplatzbäume, Gebüsch) weg. Zur Minderung der Auswirkungen auf Luft und Klima werden Gehölzneupflanzungen auf dem Grundstück festgesetzt.

Landschaft, Biologische Vielfalt, Natura 2000-Gebiete

Durch die Umsetzung des Bauvorhabens sind keine erheblichen Auswirkungen auf die Schutzgüter zu erwarten. Das Vorhabengebiet liegt bereits in einem anthropogen stark überformten Bereich. Die Auswirkungen auf geschützte Arten wurde unter „Tiere und Pflanzen“ beschrieben.

Mensch und Gesundheit

Im Rahmen der Kennzeichnung der betroffenen Flächen werden Hinweise werden zum Umgang mit kampfmittelverdächtigen Gegenständen sowie mit potenziellen schädlichen Bodenveränderungen (Altlasten) gegeben. In den Kauf- bzw. Mietverträgen im Vorhabengebiet soll vermerkt werden, dass die Hausgärten mit Schadstoffen belastet sein können und nicht ohne vorherige Prüfung zum Anbau von Nahrungsmitteln geeignet sind. Bei Beachtung dieser Vermeidungsmaßnahmen ist nicht mit einer Beeinträchtigung der menschlichen Gesundheit zu rechnen.

Im Schallgutachten wurden die Immissionen in Bezug auf die geplante Bebauung ermittelt (vgl. [ACCON 2024]).

- Es ergibt sich für die zwei westlichen Häuser der nördlich gelegenen Hausgruppe eine Überschreitung des Richtwerts für allgemeine Wohngebiete (WA) von 55 dB(A) am Tag um bis zu 5,5 dB(A), wobei die höchsten Immissionen an der westlichen Giebelseite auftreten und an den übrigen Gebäudeseiten zumindest die Richtwerte für Mischgebiete (MI) eingehalten werden. Die Überschreitung der Richtwerte für MI betrifft nur das 2. Obergeschoss bzw. Dachgeschoss und ergibt sich durch die Zuschläge für die Ruhezeiten der TA Lärm für WA. Diese Zuschläge werden in MI nicht angewendet.
- An der mittleren Hausgruppe ergibt sich eine Überschreitung der Richtwerte für WA für das westliche Haus an der Giebelseite sowie im Dachgeschoss an der Nordseite.
- An der südliche gelegenen Hausgruppe werden die Richtwerte für WA nur an der Giebelseite überschritten.

Die Beurteilungspegel bis zu 60 dB(A) am Tag können hingenommen werden, da diese lediglich im unmittelbaren Übergangsbereich zum festgesetzten Mischgebiet auftreten. Gemäß TA Lärm Nr. 6.7 können, „wenn gewerblich, industriell oder hinsichtlich ihrer Geräuschauswirkungen vergleichbar genutzte und zum Wohnen dienende Gebiete aneinandergrenzen (Gemengelage), [...] die für die zum Wohnen dienenden Gebiete geltenden Immissionsrichtwerte auf einen geeigneten Zwischenwert der für die aneinandergrenzenden Gebietskategorien geltenden Werte erhöht werden, soweit dies nach der gegenseitigen Pflicht zur Rücksichtnahme erforderlich ist. Die Immissionsrichtwerte für Kern-, Dorf- und Mischgebiete sollen dabei nicht überschritten werden." Die Immissionsrichtwerte für Kern-, Dorf- und Mischgebiete werden, außer an der westlichen Giebelseite der nördlich gelegenen Hausgruppe, eingehalten.

Um eine Einschränkung des westlich benachbarten Gewerbebetriebs sicher auszuschließen, ist auf der westlichen Giebelseite der nördlich gelegenen Hausgruppe für schutzbedürftige Räume keine oder zumindest nur nicht öffenbare Fenster vorzusehen. Gemäß TA Lärm sind, wenn sich auf dieser Seite keine schutzbedürftigen Räume mit öffenbaren Fenstern und somit keine Immissionsorte befinden, die Geräuschimmissionen in diesem Bereich für die Beurteilung der Situation nicht relevant. Aus Sicht des Gutachters sollten auch bei den anderen beiden Hausgruppen vorsorglich keine oder zumindest nur nicht offenbare Fenster auf der westlichen Giebelseite eingebaut werden.

Die Straßenverkehrslärmeinwirkungen der Straße Am Bahnhof' wurden nicht berechnet. Daher wird für schutzbedürftige Räume der nördlichen Hausgruppe auf der der Straße zugewandten Seite ein baulicher Schallschutz für den Lärmpegelbereich III bzw. einem maßgeblichen Außenlärmpegel von 65 dB(A) empfohlen.

Durch die bauliche Ausrichtung der Gebäude kann für das Bauvorhaben sichergestellt werden, dass sich keine für die Belüftung von schützenswerten Aufenthaltsräumen notwendigen Fenster in den westlichen Giebelseiten befinden. Die gutachterlichen Anforderungen an den Schallschutz werden daher lediglich in den textlichen Hinweisen wiedergegeben.

Kultur- und Sachgüter

Bislang werden keine Bodendenkmäler im Umfeld des Geltungsbereichs vermutet. Bau- und Kulturdenkmäler sind im Umfeld nicht bekannt.

Vermeidung von Emissionen, sachgerechter Umgang mit Abfällen und Abwässern

Die Emissionen, die durch das Vorhaben ausgelöst werden bzw. auf das Vorhaben einwirken, sind wohngebietstypisch. Durch die Umsetzung des Bauvorhabens sind keine negativen Auswirkungen zu erwarten. Es werden Festsetzungen getroffen, die den sachgerechten Umgang mit Niederschlagswasser fördern.

Nutzung erneuerbarer Energien sowie sparsame und effiziente Nutzung von Energie

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan trifft hierzu keine Festsetzungen; die Belange werden durch die Beachtung der einschlägigen Rechtsvorschriften (Erneuerbare-Energien-Gesetz, Gebäudeenergiegesetz) berücksichtigt. Im Planungskonzept werden die bislang vorgesehenen Maßnahmen (Kombination aus Photovoltaik und Luftwasserwärmepumpen) beschrieben.

Darstellungen von Landschaftsplänen sowie von sonstigen Plänen

Die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans erfordert keine Neubewertung hinsichtlich der Darstellungen von Landschaftsplänen sowie von sonstigen Plänen.

Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität

Es liegen keine Anhaltspunkte für eine erhebliche Beeinträchtigung der Luftqualität durch die Umsetzung des Bauvorhabens vor.

Wechselwirkungen

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

Auswirkungen schwerer Unfälle oder Katastrophen

Die Anfälligkeit der geplanten Nutzungen gegenüber schweren Unfällen oder Katastrophen ist gering. Auf das vermehrte Auftreten von Starkregen im Stadtgebiet von Griesheim wird hingewiesen.

7.7 Auswirkungen auf ausgeübte Nutzungen

Derzeit ist das Plangebiet mit einem Marktgebäude bebaut, welches für die Umsetzung des Wohnungsbauvorhabens abgebrochen wird.

Auf die benachbarten Nutzungen ist mit keinen erheblich negativen Auswirkungen zu rechnen. Der Betrieb des Bauhofs sowie des benachbarte Import-Export-Betriebs wird nicht eingeschränkt, sofern die im Schallgutachten gegebenen Hinweise beachtet werden (vgl. [Accon 2024]). Diese werden im Textteil des Bebauungsplans wiedergegeben.

8 Abwägung zwischen öffentlichen und privaten Belangen

Eine Beeinträchtigung privater Belange durch die Umsetzung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans ist nicht erkennbar. Die Grenzbebauung auf den benachbarten Grundstücken kann bestehen bleiben; ein Anbau von Nebengebäuden an die Grenzbebauung ist im vorliegenden VEP nur im Bereich der Technikzentrale und der Abfallsammelanlage vorgesehen.

9 Bodenordnende Maßnahmen

Die Grundstücks- und Flurgrenzen sollen im Bereich der Erschließungsstraße angepasst werden, da hier die Straßenbegrenzung nicht mit dem Kataster übereinstimmt. Der vorgesehene Flächentausch begrenzt sich auf knapp 40 m^2 Fläche und soll bis zum Satzungsbeschluss vollzogen sein.

10 Kosten und Finanzierung

Der Stadt Griesheim entstehen durch die Aufstellung des Bebauungsplans keine laufenden Kosten. Die einmaligen Kosten für das Aufstellungsverfahren trägt die Vorhabenträgerin.

11 Städtebauliche Kennwerte

Die angegebenen Werte sind zeichnerisch bzw. rechnerisch ermittelt und stellen keine Planungsvorgaben oder Festsetzungen dar.

Baufläche:

- Grundstücksfläche (GR) 4.114 m^2
- Gebäudegrundflächen (GFl) 1.150 m^2
- Terrassen 312 m^2
- Geschossfläche (GF) = 2,75 * GFl 3.162 m^2
- Wohnfläche (WFl) = 0,75 * GF 2.372 m^2
- Zahl der Einwohner (EW): ca. 68 (bei 35 qm WFl/EW)

Erschließungsflächen:

- Öffentliche Straßenverkehrsfläche 491 m^2 (Anteil bis Straßenmitte)

Versorgungsflächen:

- Elektrizität (Trafostation) 45 m^2

12 Verfahrensübersicht

Der Verfahrensablauf wird bis zum Satzungsbeschluss vervollständigt. Die Verfahrensvermerke werden im Satzungsdokument eingetragen.

<u>Aufstellungsbeschluss</u>

Der Aufstellungsbeschluss soll gemeinsam mit dem Beschluss der Veröffentlichung des Entwurfs gefasst werden.

Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit

Auf eine frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit wurde verzichtet, da der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren aufgestellt wird.

Frühzeitige Beteiligung ausgewählter Behörden

Zur sachgerechten Ermittlung des Untersuchungsbedarfs erfolgte eine frühzeitige Abstimmung mit einzelnen Fachbehörden. Die frühzeitige Beteiligung erfolgte auf der Grundlage des Vorentwurfs mit Änderungsstand 08.10.2024. Mit Schreiben vom 14.10.2024 wurden die ausgewählten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange vom Inhalt des Vorentwurfs zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Am Bahnhof 29“ der Stadt Griesheim unterrichtet und zur Äußerung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB aufgefordert. Diese sollten bis zum 14.11.2024 abgegeben werden. Es wurden 34 Behörden beteiligt, sechs der beteiligten Behörden haben Äußerungen vorgebracht. Nachträglich wurde am 14.11.2024 eine Stellungnahme des Wasserverbands Schwarzbachgebiet Ried angefordert.

Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB

Die Beteiligung der Öffentlichkeit erfolgte auf der Grundlage des Entwurfs mit Änderungsstand 17.02.2025 und fand vom 31.03.2025 bis zum 05.05.2025 statt. Die öffentliche Bekanntmachung erfolgte am 29.03.2025. Im Foyer des Stadtbauamtes im Rathaus der Stadt Griesheim, 1. Obergeschoss, Wilhelm-Leuschner-Straße 75 in 64347 Griesheim, wurden die Beteiligungsunterlagen öffentlich ausgelegt. Zusätzlich wurden die Unterlagen auf der Homepage der Stadt Griesheim veröffentlicht und eine telefonische Terminvereinbarung sowie die Möglichkeit zur Abgabe mündlicher Stellungnahmen zur Niederschrift wurde angeboten. Seitens der Bürger*innen ging eine Stellungnahme ein.

Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB

Die Beteiligung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB erfolgte auf der Grundlage des Entwurfs mit Änderungsstand 17.02.2025. Mit Schreiben vom 04.04.2025 wurden die ausgewählten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange vom Inhalt des Entwurfs zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Am Bahnhof 25 bis 29" der Stadt Griesheim unterrichtet und zur Äußerung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB aufgefordert. Diese sollten bis zum 05.05.2025 abgegeben werden. Es wurden 46 Behörden beteiligt, vier der beteiligten Behörden haben Äußerungen vorgebracht.

13 Rechtsgrundlagen

BauGB – Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 | Nr. 394) geändert worden ist

BauNVO – Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. | S. 3786), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 | Nr. 176) geändert worden ist

PlanZV – Planzeichenverordnung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 | S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. | S. 1802) geändert worden ist

WHG – Wasserhaushaltsgesetz vom 31. Juli 2009 (BGBl. | S. 2585), das zuletzt durch Artikel 7 des Gesetzes vom 22. Dezember 2023 (BGBl. 2023 | Nr. 409) geändert worden ist

BNatSchG – Bundesnaturschutzgesetz vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 48 des Gesetzes vom 23. Oktober 2024 (BGBl. 2024 I Nr. 323) geändert worden ist

HBO – Hessische Bauordnung vom 28. Mai 2018 (GVBl. S. 198), zuletzt geändert durch Gesetz vom 14. Mai 2025 (GVBl. 2025 Nr. 29)

HWG – Hessisches Wassergesetz vom 14. Dezember 2010 (GVBl. I 2010, 548), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 28. Juni 2023 (GVBl. S. 473, 475)