

► 03.02.2016

# Stadt Griesheim

Bebauungsplan  
"St. Stephan" (Nr. 115)

Begründung



<b>Inhaltsverzeichnis</b>	<b>Seite</b>	<b>2</b>
<b>1.0 Rechtsgrundlagen</b>	<b>Seite</b>	<b>3</b>
<b>2.0 Übergeordnete Planungen</b>	<b>Seite</b>	<b>3</b>
<b>3.0 Plangeltungsbereich</b>	<b>Seite</b>	<b>3</b>
<b>4.0 Lage und Bestand</b>	<b>Seite</b>	<b>4</b>
<b>5.0 Planungsanlass und – ziel</b>	<b>Seite</b>	<b>5</b>
<b>6.0 Planungsinhalt</b>	<b>Seite</b>	<b>6</b>
<b>7.0 Technische Infrastruktur</b>	<b>Seite</b>	<b>11</b>
<b>a) Verkehrliche Erschließung</b>	<b>Seite</b>	<b>12</b>
<b>b) Wasserversorgung/ -entsorgung</b>	<b>Seite</b>	<b>13</b>
<b>c) Energieversorgung</b>	<b>Seite</b>	<b>13</b>
<b>d) Abfallentsorgung</b>	<b>Seite</b>	<b>13</b>
<b>8.0 Altlasten/ Altflächen</b>	<b>Seite</b>	<b>13</b>
<b>9.0 Kampfmittelbelastung und-räumung</b>	<b>Seite</b>	<b>14</b>
<b>10.0 Grundwassersituation</b>	<b>Seite</b>	<b>14</b>
<b>11.0 Umweltverträglichkeitsprüfung/ Umweltbericht</b>	<b>Seite</b>	<b>14</b>
<b>12.0 Grünordnerische Belange</b>	<b>Seite</b>	<b>15</b>
<b>13.0 Kosten</b>	<b>Seite</b>	<b>15</b>

## 1.0 Rechtsgrundlagen

Dem Bplan liegen die Vorschriften

- des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I, S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20.10.2015 (BGBl. I, S. 1722),
- der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.01.1990 (BGBl. I, S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I, S. 1548),
- der Planzeichenverordnung (Plan ZV) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I, S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I, S. 1509),
- der Hessischen Bauordnung (HBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15.01.2011 (GVBl. I, S. 46, 180), geändert durch Art. 40 des Gesetzes vom 13.12.2012 (GVBl. I S. 622),
- das Hessische Wassergesetz (HWG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.12.2010 (GVBl. I S.548), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 28.09.2015 (GVBl. I S.338),
- das Wasserhaushaltsgesetz (WHG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 31.07.2009 (BGBl. I S.2385), zuletzt geändert durch Artikel 320 der Verordnung vom 31.08.2015 (BGBl. I S.1474), m. W. vom 08.09.2015

zugrunde.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes erfolgt im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 i.V. m. § 13a BauGB. Zum einen werden die Grundzüge der bisherigen Planung durch die Bebauungsplanneuaufstellung nicht berührt, zum anderen dient der Plan der Nachverdichtung oder anderen Maßnahmen der Innenentwicklung.

## 2.0 Übergeordnete Planungen

Im Regionalplan Südhessen 2010 ist das Plangebiet als "Vorranggebiet Siedlung - Bestand" dargestellt.

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Griesheim von 1997 ist der Planbereich als "Wohnbaufläche" dargestellt.

Der Bebauungsplan "W 26" (seinerzeit von der Stadt Darmstadt aufgestellt), der die Grundlage für den vorliegenden Bebauungsplan bildet, ist seit dem 14.10.1976 rechts-wirksam.

## 3.0 Plangeltungsbereich

Der Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes „St. Stephan“ beinhaltet den mittleren und den südwestlichen Teilbereich des ursprünglichen Bebauungsplanes „W 26“ von 1976, zuzüglich des von der Stadt Darmstadt in 2007 an Griesheim gefallenen Grundstückes Flur 115, Nr. 170.

Im Gegenzug wird die bislang im Ursprungsplan „W 26“ enthaltene Verkehrsfläche des „Südringes“ ausgeklammert, da hierfür zu einem späteren Zeitpunkt ein eigenständiges Bebauungsplanverfahren erfolgen soll.

Der Plangeltungsbereich wird im Uhrzeigersinn von folgenden Straßen begrenzt: Dem „Ulmenweg“ im Westen, dem „Hausweg“, der „Murstraße“ und der „Stern-gasse“. Zwischen den Anwesen „Stern-gasse“ 146 und 148 verspringt der Geltungsbereich zur Ost-seite des Anwesens „Bessunger Straße“ 193 und folgt im Weiteren der „Lilienthalstraße“ bis zur „Theißstraße“ und setzt sich dort in südlicher Richtung fort. Im Südosten folgt die Planbereichsgrenze der Gemarkungsgrenze zur Stadt Darmstadt. Im Süden wird das Plangebiet vom „Südring“ begrenzt.

Der beschriebene Geltungsbereich weist eine Größe von ca. 21,09 ha auf.

#### 4.0 Lage und Bestand

Das Plangebiet befindet sich am südöstlichen Ortsrand von Griesheim. Es erstreckt sich von der "Lilienthalstraße" bzw. der "Theißstraße" im Nordosten bis zum "Ulmenweg" im Westen. Es ist de facto in Gänze bebaut. Südlich des Planbereichs schließt das Gelände des ehemaligen August-Euler-Flugplatzes an, getrennt durch einen schmalen Geländestreifen mit überwiegend landwirtschaftlicher und gewerblicher Nutzung. Im Übrigen ist das Plangebiet allseitig von der bebauten Ortslage umgeben.

Entstanden ist die im Volksmund genannte "Siedlung St. Stephan", damals noch zu Darmstadt gehörend, nach dem 2. Weltkrieg im Zuge der Umsiedlung der Donauschwäbischen Bevölkerungsgruppe. Die Siedlung wies insbesondere entlang der "Donaustraße" und der "Draustraße" eine einheitliche Bauweise auf. Sie war durch eingeschossige, giebelständige schmale Doppelhäuser geprägt. Daneben fanden sich vor allem an der "Draustraße" auch kleine eingeschossige, traufständige Doppelhäuser.

Vereinzelt finden sich noch Beispiele dieser ursprünglichen Bebauung. Sie wurden indes zunehmend durch traufständige zweigeschossige Neubauten ersetzt.

Insgesamt sind die Quartiere im Plangebiet straßenseitig durch eine zweigeschossige, überwiegend traufständige, Einzel- oder Doppelhausbebauung geprägt. Daneben finden sich vereinzelt Bereiche mit einer Reihenhausbauweise, insbesondere an der "Draustraße" und am "St.-Stephans-Platz". Südlich der "Carlo-Mierendorff-Schule" an der "Parsevalstraße" befinden sich drei Baukörper mit einer Mehrgeschosswohnnutzung.

Der südöstliche Teil des Siedlungsgebietes wird geprägt durch den "St.-Stephans-Platz" mit der Kirche, dem Bürgerhaus, einem Kindergarten und der Grünanlage. Ein weiterer Kindergarten findet sich an der "Draustraße".

Insgesamt entspricht die vorhandene Bebauung einer Nutzung als „allgemeines Wohngebiet“, wobei beiderseits der "Donaustraße" und der "Draustraße" vereinzelt Tendenzen zu einem "Mischgebiet" bestehen. Im Bereich südlich der "Draustraße" finden sich auch noch vereinzelt (Nebenerwerbs-) Landwirte.

Typisch für das Plangebiet sind die teilweise sehr tiefen Grundstückszuschneide, die im Bereich südlich der "Draustraße" bis zu einer Länge von ca. 65 m bis 95 m reichen. Ursprünglich dienten die Grundstücksfreiflächen dem Gemüseanbau oder es entwickelten sich hier landwirtschaftliche Nutzungen. Zwischenzeitlich sind diese Nutzungen überwiegend aufgegeben worden.

In der Folge dieses Strukturwandels wurden vermehrt die Grundstücke geteilt und im rückwärtigen Bereich eine Wohnbebauung realisiert. Dennoch finden sich im Planbereich auch noch große Freiflächen, die als Nutz- oder Ziergarten genutzt werden. Es steht aber zu erwarten, dass auch diese Flächen zunehmend einer Bebauung zugeführt werden.

Zu den ökologisch relevanten Elementen zählen in erster Linie die alten Hochstamm-Obstbäume sowie Nussbäume. Daneben finden sich kleinkroniges Mittel- und Niederstamm-Obst sowie Koniferenbestände. Einheimische Laubbäume spielen hingegen nur eine untergeordnete Rolle. Insgesamt hat sich der Baumbestand durch die zwischenzeitlich realisierte Zweitbebauung deutlich reduziert.

Andererseits weisen insbesondere die angrenzende "Lilienthalstraße", die "Donaustraße" sowie die "Draustraße" eine dichte, alleehafte Straßenraumbegrünung auf.

Der Planbereich liegt überwiegend innerhalb der Zone III des Wasserschutzgebietes für die Wasserwerke Eschollbrücken und Pfungstadt der Hessenwasser. Die entsprechende Verordnung vom 13.11.1978 (St Anz. 49/1978 S. 2418) ist zu beachten. Außerdem liegt das Plangebiet innerhalb des festgesetzten "Grundwasserbewirtschaftungsplanes Hessisches Ried" (-siehe dazu Textliche Hinweise)

Natur- oder Landschaftsschutzgebiete werden von dem Änderungsbereich nicht berührt. Das Plangebiet wird von Richtfunktrassen der Telekom überquert.

## 5.0 Planungsanlass und -ziel

Der Bebauungsplan "W 26" wurde, wie bereits erwähnt, von der Stadt Darmstadt in den 1970er-Jahren aufgestellt und ist seit dem 14.10.1976 rechtskräftig. Bereits damals war das Plangebiet schon überwiegend bebaut. Zweck des Bebauungsplanes war seinerzeit offensichtlich, die vorhandene Blockrandbebauung planerisch zu ordnen und Regelungen für die Bebaubarkeit der Quartiersinnenbereiche zu treffen. Dabei waren sowohl die zeichnerischen wie die textlichen Festsetzung sehr "großmaschig" und generalisierend getroffen worden, was nur bedingt der vorhandenen baulichen Struktur entsprach, insbesondere was die Festsetzung der Bauweise anbelangt.

Im Zuge der Gebietsreform 1977 fiel die Siedlung "St. Stephan" an die Stadt Griesheim. Somit "erbte" die Stadt Griesheim auch den rechtsverbindlichen Bebauungsplan "W 26".

Dieser Plan hat seit 1982 16 Änderungen erfahren, wobei aber nicht alle Planungsaufstellungen bis zu Ende geführt wurden bzw. Rechtskraft erlangten. Dabei handelte es sich in der Regel um Änderungen für einzelne Grundstücke bzw. kleinere Planbereiche. Zwei Ausnahmen davon bilden die 4. und die 6. Änderungsplanung.

Die 4. Änderung befasste sich mit dem Bereich zwischen der "Draustraße" um Norden und der damaligen Gemarkungsgrenze im Süden. Im Westen bildete die "Maria-Theresia-Straße" die Begrenzung, im Osten reichte der Geltungsbereich bis an das Kirchengelände. Dieser Bereich wies ursprünglich mehrere landwirtschaftliche Betriebe auf und ist durch besonders tiefe Grundstückszuschnitte geprägt. Mit der Aufgabe der landwirtschaftlichen Betriebe bzw. der "kleinsiedlungsgebiets"-ähnlichen Nutzung wuchs die Nachfrage einer Zweitbebauung auf diesen übergroßen Grundstücken. In der Folge wurde hier die Möglichkeit der Bebaubarkeit nach Süden hin erweitert. Ebenso wurde flächenmäßig bereits die Trasse für den zukünftigen Ausbau des "Südrings" in diesem Bebauungsplan festgesetzt. Nach einer langen Verfahrensdauer erreichte diese 4. Bebauungsplanänderung schließlich in 2006 Rechtskraft.

Noch weiter zurück geht das Aufstellungsverfahren der 6. Änderung. Begonnen wurde mit der Planung in den 1980er-Jahren. Dieser Änderungsplan umfasste mit einigen Ausnahmen (z. B. dem Bereich der Änderungen 1. bis 4. sowie 7. und 8) im Wesentlichen den gesamten Ursprungsplan "W 26". Anlass für die Planaufstellung war es, die ursprünglich festgesetzte Grundflächenzahl von 0,3 auf 0,4 zu erhöhen. Diese Notwendigkeit ergab sich aufgrund der Tatsache, dass vermehrt die ursprünglich großen Grundstücke zum Zwecke einer Zweitbebauung geteilt worden waren. Aufgrund der Größe der dadurch entstandenen Teilgrundstücke erwies sich indessen eine GRZ von 0,3 nicht in allen Fällen mehr als ausreichend für eine sinnvolle bauliche Nutzung.

Der Entwurf dieser 6. Bebauungsplanänderung diente lange Jahre als Grundlage zur Beurteilung von Bauvorhaben in diesem Gebiet.

Nach einem langwierigen Verfahren wurde der Bebauungsplan am 13.11.1997 als Satzung beschlossen. Gleichwohl erreichte er aus heute nicht mehr nachvollziehbaren Gründen nie Rechtskraft. Offensichtlich zeichnete sich bereits zum damaligen Zeitpunkt ab, dass aufgrund der zwischenzeitlich erfolgten sowie der absehbaren Teilbereichsänderungen ohnehin eine Neufassung des Bebauungsplans erforderlich werden würde. Eine Dringlichkeit dafür war indessen seinerzeit wohl auch deshalb nicht gegeben, da mit der 4. Bebauungsplanänderung das Gros der Problemfälle erfasst werden konnte. Auch erfolgte seitens des Kreisbauamtes eine Beurteilung von Bauvorhaben weiterhin auf der Grundlage der 6. Änderung, zumal eine Neufassung des Bebauungsplanes in Aussicht gestellt wurde.

Daneben bildete sich im Zuge des Prozesses "Lokale Agenda 21 Griesheim" in 2001 die Arbeitsgruppe "Stadtentwicklung". Als ein vorrangiges Arbeitsfeld für diese Agenda-gruppe wurde festgelegt, sich mit der bestehenden Bebauung im Bereich des Bebauungsplanes "W 26" zu befassen. Dabei sollten die Möglichkeiten untersucht werden, die typische "Donauschwäbische Bauweise" in die Siedlung St. Stephan zu erhalten. Zwar konnte dieses Ziel nur bedingt erreicht werden, gleichwohl wurde als Ergebnis des Diskussionsprozesses eine "Satzung" über die äußere Gestaltung baulicher Anlagen und über die Gestaltung der Grundstücksfreiflächen für nahezu den gesamten Bereich des Bebauungsplanes "W 26" erarbeitet. Diese Satzung wurde am 24.09.2003 wirksam.

Unabhängig davon wurden für einzelne Teilbereiche weiterhin Bebauungsplanänderungen erforderlich, um kurzfristig Bauabsichten, die von den "grobmaschigen" Festsetzungen des Bebauungsplanes abwichen, realisieren zu können.

Schließlich wurde in 2009 die Neufassung eines Bebauungsplans für den gesamten Geltungsbereich "W 26" in Angriff genommen. Ziel dieser Neuaufstellung war die Zusammenfassung des Ursprungsplanes von 1976 und der bislang dazu ergangenen Änderungen in einem Bebauungsplan sowie die Anpassung an heutige städtebauliche Erfordernisse.

Da der ursprüngliche Bebauungsplan in 1976 erstellt wurde, sollten alle zeichnerischen und textlichen Festsetzungen dieses Planes sowie der dazu erfolgten Änderungen auch daraufhin überprüft werden, inwieweit sie noch dem geltenden Planungs- und Bauordnungsrecht entsprechen. Dabei war davon auszugehen, dass für einen Großteil der Festsetzungen eine Streichung, Ergänzung oder Neufassung erfolgen musste.

Insbesondere sollten im Rahmen der Neufassung die Ziele der seinerzeitigen 6. Änderung hinsichtlich der Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung wieder aufgegriffen und umgesetzt werden.

Weiter sollte überprüft werden, inwieweit die ursprünglich getroffenen zeichnerischen und textlichen Festsetzungen angesichts der zwischenzeitlich eingetretenen baulichen Entwicklung und unter Würdigung der Bestandsbebauung noch zeitgemäß oder sinnvoll sind. Dabei sollte es auch Ziel sein, zu einer Einheitlichkeit in der Festsetzungssystematik (z. B. bei der Tiefe der Baufenster) zu kommen. Zudem waren Festsetzungen der seit dem 24.09.2003 rechtskräftigen "Satzung über die äußere Gestaltung baulicher Anlagen und über die Gestaltung der Grundstücksfreiflächen" in die Planung zu integrieren und ggf. für die bislang davon nicht erfassten Bereiche anzupassen.

Ein entsprechender Planentwurf wurde den städtischen Gremien in 2014 vorgelegt mit dem Ziel, den Offenlagebeschluss herbeizuführen. Daher ergab sich, dass bezüglich der Planinhalte bzw. der Planungsziele ein weitergehender Beratungsbedarf bestand. Als Folge dieser Beratungen beschloss die Stadtverordnetenversammlung am 18.12.2014, den Bebauungsplan "W 26-Neufassung" in zwei getrennte Geltungsbereiche aufzuteilen und für die Gebiete "Zwischen Nehringstraße und Parsevalstraße" sowie "St. Stephan" zwei eigenständige Bebauungspläne zu erstellen. Damit soll den unterschiedlichen vorhandenen Gebietscharakteren von Teilbereichen innerhalb des Gesamtbebauungsplanes Rechnung getragen und zu einer Vereinfachung der Festsetzungssystematik beigetragen werden.

## 6.0 Planungsinhalt

Wie bereits erwähnt, sind Art und Inhalt der im rechtskräftigen Bebauungsplan getroffenen zeichnerischen und textlichen Festsetzungen als sehr "großmaschig" und generalisierend anzusehen.

So stellen sich in der Regel die überbaubaren Grundstücksflächen für die Blockrandbebauung als ein in ca. 5 m von der Straßenkante entfernt verlaufendes "Bebauungsband" mit einer Tiefe zwischen ca. 13 bis 15 m dar. Zwischen diesen Zonen für eine zweigeschossige Randbebauung ist in der Regel der gesamte Blockinnenbereich pauschal für eine eingeschossige Wohnbebauung vorgesehen. Auf eine Differenzierung hinsichtlich

bestehender Siedlungsstrukturen, die sich in den verschiedenen Bereichen des Plangebietes teilweise sehr unterschiedlich darstellen, wurde dabei nur ungenügend und nicht immer nachvollziehbar eingegangen. Dies wird besonders deutlich bei der "Gemengelage" im Bereich der Bebauung beiderseits der "Donaustraße" sowie der östlichen "Draustraße". Im Gegensatz dazu weist die Bebauung entlang der Straßen im östlichen Teil des ursprünglichen Plangebietes vielfach eine gewisse Gleichartigkeit auf, der durch die getroffenen Planfestsetzungen (hier: Darstellung der überbaubaren Flächen) ebenso Rechnung zu tragen ist.

Durch die nunmehrige Aufteilung des Bebauungsplanes "W 26-Neufassung" in zwei Geltungsbereiche tritt eine Vereinfachung dahingehend ein, dass Planbereiche mit weitgehend gleichartigen baulichen Strukturen jetzt getrennt voneinander zu behandeln sind, was in Teilen zu einer geringeren Regelungsdichte führt.

Gleichwohl gilt für die zu treffenden Planfestsetzungen, dass die bestehenden Siedlungsbereiche nachträglich mit einem Regelwerk zu versehen sind, das einerseits den unterschiedlichen Anforderungen sowohl für den Bestand wie für eine Neubebauung bzw. Nachverdichtung in ausreichender Differenziertheit gerecht wird. Andererseits muss dieses Regelwerk eine gewisse Allgemeingültigkeit aufweisen.

Zugleich müssen die Planfestsetzungen, bezüglich der Kriterien zur Beurteilung der Zulässigkeit von Bauvorhaben, eine Kontinuität wahren. Dies bedeutet, dass dem Grunde nach die bisherigen Festsetzungen weitergelten, wenngleich sie dort, wo dies erforderlich scheint, ausdifferenziert werden. Zudem sind in dieses Regelwerk die zwischenzeitlich rechtskräftigen Bebauungsplanänderungen eingeflossen.

Wies der Ursprungsbebauungsplan "W 26" von 1976 für die straßenseitige Quartiersrandbebauung weitgehend durchgängig "Baubänder" auf, so wird im vorliegenden Planbereich dieses "Bauband" immer dann unterbrochen, wenn eine gebietstypische Doppelhausbebauung vorhanden ist und diese im Bestand gesichert bzw. weiterentwickelt werden soll. Dies ist hier überwiegend der Fall. Lediglich entlang des "Ulmenweges", im westlichen Teil des "Hausweges", der "Mercystraße", in Teilen der "Maria-Theresienstraße" und der "Theißstraße" sind die überbaubaren Grundstücksflächen als "Baubänder" dargestellt. Hier überwiegt eine Einzelhausbebauung.

Die Ausweisung der überbaubaren Flächen steht auch in engem Zusammenhang mit der Ausrichtung bzw. der Stellung der Gebäude. Für die vorherrschende vorhandene Doppelhausbebauung gilt eine Traufständigkeit. Für diese ist die Tiefe der Baufenster auf einheitlich 13,0 m begrenzt. Diese Begrenzung der Bauwertstiefe hat eine Begrenzung bei der Dachausbildung und damit der Firsthöhe zur Folge. Hingegen kommt die Darstellung der überbaubaren Flächen als "Baubänder" immer dort zur Anwendung, wo die Straßenfront durch giebelständige Einzelhäuser geprägt ist. Hierbei beträgt die Bautiefe in der Regel 15,0 m.

Gänzlich in einzelne Baufenster aufgelöst wird die Flächenausweisung u. a. in den Bereichen nördlich der "Draustraße" (Kennziffer 2.2) und südlich der "Draustraße" (Kennziffer 5.1), entsprechend der hier vorhandenen Baustruktur.

Analog zum rechtskräftigen Bebauungsplan wird für die Bebaubarkeit der Blockinnenbereiche eine großflächige Ausweisung bei den dafür vorgesehenen Grundstücksbereichen vorgesehen. Die Bebauung hier wird weniger durch die zeichnerische Darstellung bestimmt als vielmehr durch die textlichen Festsetzungen definiert. Dies entspricht auch dem hier vorhandenen Baubestand, der sich je nach Planbereich mehr oder weniger heterogen darstellt.

Die im Plangebiet vorhandenen Hausgruppen werden hinsichtlich ihren überbaubaren Grundstücksflächen in ihrem Bestand festgeschrieben und entsprechend eng gefasst. Die Neuerrichtung von Hausgruppen ist im Gebiet nicht vorgesehen.

Eine Sonderbauform stellen die "Gartenhofhäuser" der Kennziffer 1.4 im westlichen Bereich der "Draustraße". Diese werden in ihrem Bestand festgeschrieben.

Auch bezüglich der Festsetzung der Art der baulichen Nutzung wurden im Ursprungsbebauungsplan vor 1976 sehr pauschalierende Festsetzungen getroffen.

Praktisch das gesamte Plangebiet war als "allgemeines Wohngebiet – WA" ausgewiesen, mit Ausnahme des Bereiches südlich der "Draustraße", der als "Dorfgebiet – MD" festgesetzt war.

Eine Differenzierung hinsichtlich der baulichen Nutzung wurde nur insofern getroffen, als bestimmt wurde, dass „im Bereich der eingeschossigen rückwärtigen Bebauung und der zweigeschossigen Reihenhausbauung nur Wohngebäude mit nicht mehr als 2 Wohnungen zulässig sind“.

Diese Festsetzung bedeutet in der Konsequenz, dass in allen straßenseitigen Bebauungsbereichen sämtlicher Quartiere im Geltungsbereich alle im § 4 bzw. § 5 BauNVO aufgeführten Nutzungen zulässig sein sollen. Des Weiteren hat dies zur Folge, dass in allen Blockinnenbereichen des Plangebietes nur Wohngebäude zulässig sein sollen.

Eine derart "grobmaschige" Festsetzung wird weder den im Bestand vorhandenen Nutzungen gerecht, noch ist eine undifferenzierte Zulässigkeit für den Charakter der Planbereiche als angemessen anzusehen.

Aus diesem Grund wurde bereits in der Vergangenheit bei der Änderung des Bebauungsplanes bezüglich der Art der baulichen Nutzung immer eine gebietsbezogene "Nutzungsabstufung" gemäß § 1 (4) bis (6) BauNVO vorgenommen. Besonders deutlich erkennbar ist dies bei der 4. Änderung, des Bebauungsplanes "W 26", wo sogar eine Umwidmung des "Dorfgebietes" in ein "Mischgebiet" mit der ausnahmsweisen Zulässigkeit landwirtschaftlicher Nutzung erfolgte.

Für die vorliegende Neuaufstellung des Bebauungsplanes bedeutet dies, dass versucht wurde, durch differenzierte Festsetzungen bezüglich der allgemein und der ausnahmsweise zulässigen Nutzungen des "Kataloges" der § 4 bzw. § 6 BauNVO dem Charakter der einzelnen Planbereiche gerecht zu werden. Gleichzeitig ist die Unterschiedlichkeit der einzelnen Planbereiche nur so weit zu differenzieren, dass eine gewisse Allgemeingültigkeit gegeben bleibt. Konkret bedeutet dies, dass, wie in § 4 (1) BauNVO bestimmt, die Wohnnutzung in dem "allgemeinen Wohngebiet" Vorrang genießt. Für die straßenseitige Bebauung werden darüber hinaus zwei Kategorien definiert, die festlegen, in welchem Umfang neben dem Wohnen noch andere Nutzungen allgemein oder ausnahmsweise zulässig sind, wie z. B. die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden oder Handwerksbetriebe oder nicht störende Gewerbebetriebe.

Ähnliches gilt auch für die Zulässigkeiten bei der "rückwärtigen" Bebauung in den Blockinnenbereichen. Die Einschränkung auf eine reine Wohnnutzung, wie im Ursprungsbebauungsplan von 1976 bestimmt, trifft allenfalls für einen Teil des Geltungsbereiches zu. Insbesondere im Bereich der "Donaustraße" und der "östlichen Draustraße" kann von einer Nutzungsdurchmischung ausgegangen werden. Folglich werden für diese Bereiche ebenfalls zwei sich unterscheidende "Nutzungskataloge" definiert.

Noch offensichtlicher fällt der "Nutzungsmix" in den Mischgebieten zwischen der "Draustraße" und dem "Südring" aus, zumal sich hier auch noch vereinzelt landwirtschaftliche Betriebe finden. Allerdings entwickelt sich dieser Bereich zunehmend in Richtung auf eine Wohnbebauung hin.

Vereinfacht lässt sich als Planungsleitsatz festhalten, dass "publikumsintensive" Nutzungen (z.B. Läden, Anlagen für kulturelle, soziale, gesundheitliche Zwecke) in Blockrandbereichen allgemein, in Blockinnenbereichen, nur ausnahmsweise zulässig sein sollen. Daneben sind bei Einzelhandelsbetrieben Zentren relevante Sortimente hier ausgeschlossen.

Zudem ist im Bebauungsplan nun die Zahl der zulässigen Wohneinheiten pro Wohngebäude gemäß § 9 (1) 6 BauGB festgesetzt: für die rückwärtigen Grundstücksbereiche und für die schmalen Reihenhäuser ist nur eine Wohneinheit pro Wohngebäude zuläs-

sig. Dadurch soll vermieden werden, dass zum einen zu viel Verkehr in die Innenbereiche gezogen wird und zum anderen nicht zu kleine Wohnungen in den Reihenhäusern entstehen.

Ein wesentlicher Anlass für die ursprüngliche Aufstellung des Bebauungsplanes "W 26-Neufassung" bzw. des nunmehrigen Bebauungsplanes "St. Stephan" ist die Neufestsetzung des zulässigen Maßes der baulichen Nutzung, bestimmt durch die Grundflächenzahl (GRZ) und der Geschossflächenzahl (GFZ).

In dem Ursprungsplan "W 26" von 1976 ist die GRZ fast durchgängig mit 0,3, die GFZ mit 0,5 festgesetzt. Ausgenommen davon sind lediglich einzelne Bereiche, die zum Zeitpunkt der Planaufstellung bereits eine größere Dichte aufwiesen, wie z. B. die "Gartenhofhäuser" an der "Draustraße" oder der Bereich zwischen der "Mercystraße" und "Am Hausweg".

Die getroffene Festsetzung entsprach seinerzeit überwiegend den tatsächlichen Gegebenheiten, da eine "Zweitbebauung" noch nicht in dem Maße wie heute gegeben war. Auch war die GRZ auf die seinerzeit meistens noch ungeteilten, ursprünglich sehr tiefen bzw. großen Grundstücke bezogen. Mit dem vermehrten Wunsch nach einer Wohnbebauung "in 2. Reihe" kam es auch zunehmend zu entsprechenden Grundstücksteilungen. Damit veränderten sich die der GRZ-Bemessung zugrunde liegenden Grundstücksgrößen. Dies führte vermehrt zu Konflikten, sodass die Stadt Griesheim in den 1980er Jahren beschloss, den Ursprungsplan "W 26" hinsichtlich der GRZ- und GFZ-Festsetzung zu ändern, was mit der 6. Bebauungsplanänderung dann auch erfolgte. Die nunmehr erhöhten GRZ/GFZ-Werte von 0,4 bzw. 0,8 wurden in den Folgejahren bei der Beurteilung von Bauanträgen zugrunde gelegt. Auch wurden bei den weiteren Bebauungsplanänderungen, mit Ausnahme der 4. Änderung, die Ausnutzungsziffern ähnlich erhöht festgelegt.

Wie bereits erwähnt, wurde die 6. Bebauungsplanänderung "W 26" zwar als Satzung beschlossen, hat indessen aber nie Rechtskraft erlangt. Durch die Aufstellung der Bebauungsplan-Neufassung "St. Stephan" wird diesem Mangel nunmehr abgeholfen. Wiederrum wird die GRZ für den Planungsbereich von 0,3 auf 0,4 erhöht. Diese Festsetzung stellt aber nur vermeintlich eine Ausweitung des bestehenden Baurechts dar. Zum einen gilt die Festsetzung, dass das Maß der Ausnutzung durch die dargestellte überbaubare Grundstücksfläche bzw. durch eine maximal zulässige Grundfläche eingeschränkt sein kann. Zum anderen war zum Zeitpunkt der Aufstellung des Ursprungsplanes "W 26" die "Kappungsgrenze" des § 19 (4) BauNVO noch nicht eingeführt. Dies bedeutet, dass es keine Begrenzung des Maßes bezüglich der möglichen Errichtung von Stellplätzen und Garagen mit ihren Zufahrten sowie Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO gab. Zwar legte der rechtskräftige Bebauungsplan "W 26" fest, dass Nebenanlagen auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen nur bis zu 20 % dieser Flächen zulässig sind. Da nicht überbaubare Flächen i. d. R. aber lediglich für die Vorgartenbereiche festgesetzt wurden, kam dieser Einschränkung praktisch keine Bedeutung zu. Somit war theoretisch eine großflächige bauliche Inanspruchnahme der Grundstücksflächen möglich. Mit der Neufassung der BauNVO 1990 wurde bestimmt, dass die Flächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen und baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, in der GRZ-Berechnung einzubeziehen sind. Dabei ist eine Überschreitung der GRZ der Hauptnutzung bis zu einer im Bebauungsplan festzulegenden Obergrenze hinaus zulässig.

Im vorliegenden Fall wird diese Überschreitung für Garagen und Stellplätze sowie Nebenanlagen bis zu 50 % der GRZ der Hauptnutzung zugelassen. Für Tiefgaragen wird zusätzlich eine Überschreitung bis zu 100 % (d. h. i. d. R. bis zu einer GRZ von 0,8) zugelassen. Diese Regelung kann insbesondere für Fälle geplanter Nachverdichtung (z.B. am "Hausweg") zum Tragen kommen.

Bei der Festsetzung der GRZ wird in einem Bereich von der "Regelfestsetzung" abgewichen. So findet sich im westlichen Teil der "Draustraße" eine zusammenhängende "Gartenhofhaus"-Bebauung, für die eine GRZ von 0,6 festgesetzt war. Die zum Zeitpunkt der

damaligen Bebauungsplanaufstellung 1976 geltende BauNVO sah eine derartige Bauform mit einer entsprechenden Ausnutzung expressis verbis vor. Diese Festsetzung wird auch für die vorliegende Neuaufstellung beibehalten.

Für das Mischgebiet zwischen der "Draustraße" und dem "Südring" wird die ursprüngliche GRZ von 0,3 gleichfalls auf 0,4 angehoben. Auch dieser ehemals kleinsiedlungsartig bzw. landwirtschaftlich geprägte Bereich unterliegt einem Wandel hin zu einer verstärkten Wohnnutzung. So haben auch hier in der Vergangenheit zunehmend Grundstücksteilungen stattgefunden. Dabei wurden insbesondere im Bereich der vorhandenen straßenseitigen Bebauung (Kennziffern 5.1 und 5.2) vielfach eigenständige, relativ kleinteilige Grundstückszuschnitte gebildet.

Das führte dazu, dass im Bestand GRZ-Werte bis zu ca. 0,57 gegeben sind. Aus diesem Grund wird für die Neufassung des Bebauungsplanes bestimmt, dass bei der Kennziffer 5.1 für den Fall einer Grundstücksteilung eine GRZ hier von 0,5 zugelassen werden kann. Sinn dieser Festsetzung ist es, für Neubauten, unabhängig von der Grundstücksgröße, eine Kubatur zuzulassen, die sich in die umgebende Bebauung einpasst.

~~Bereits im Zuge der 4. Bebauungsplanänderung "W 26" wurde eine weitere "Kappungsgrenze" eingeführt, wonach im rückwärtigen Bereich die Bruttogrundfläche für neu zu errichtende Wohngebäude 160 qm beträgt.~~

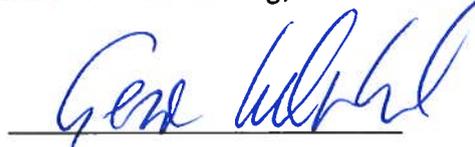
**Der Magistrat der Stadt Griesheim hat in seiner Sitzung am 14.09.2020 eine redaktionelle Klarstellung zu Punkt 6.0 "Planungsinhalt" mit folgendem Wortlaut beschlossen:**

**"Bereits im Zuge der 4. Bebauungsplanänderung "W 26" wurde eine weitere "Kappungsgrenze" eingeführt, wonach im rückwärtigen Bereich die Grundfläche für neu zu errichtende Wohngebäude 160 qm beträgt".**

**Ausfertigungsvermerk:**

Es wird bestätigt, dass die Planänderung mit Beschluss (BV/2020/1701) des Magistrates der Stadt Griesheim vom 14.09.2020 übereinstimmt. Der geänderte Planinhalt, bestehend ausschließlich aus der Änderung der vorstehenden textlichen Festsetzung, wird hiermit ausgefertigt.

Magistrat der Stadt Griesheim  
Griesheim, 15.09.2020



Bekanntmachung des Beschlusses der  
redaktionellen Änderung (§10 (3) BauGB)

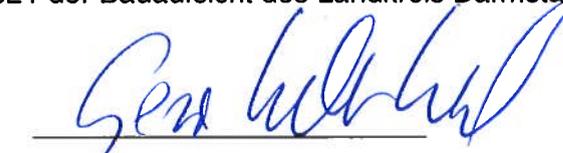
23.01.2021

Magistrat der Stadt Griesheim  
Griesheim, 26.01.2021



Die Änderung wurde mit Schreiben vom 04.02.2021 der Bauaufsicht des Landkreises Darmstadt-Dieburg mitgeteilt.

Magistrat der Stadt Griesheim  
Griesheim, 04.02.2021



Diese Festsetzung wird nunmehr auf alle rückwärtigen Wohngebäude in allen Quartierenbereichen ausgeweitet. Damit soll der Errichtung übergroßer, nicht eingepasster Baukörper vorgebeugt werden.

Die Festsetzung einer Geschossflächenzahl (GFZ) ist für den vorliegenden Planbereich dem Grunde nach entbehrlich. Da seit der BauNVO 1990 nur Vollgeschosse in die Berechnung der GFZ einließen, ist das Bauvolumen durch die zulässige Grundfläche, die Anzahl der Vollgeschosse und die Bauwerkshöhe eigentlich hinreichend definiert. Wenn die GFZ im vorliegenden Fall dennoch festgesetzt wird, hat dies weniger mit einer planerischen Erfordernis zu tun, vielmehr dient die GFZ gemäß Ortssatzung i. d. R. als Grundlage zur Ermittlung der Anliegergebühren. Insofern kommt der GFZ hier nur eine ergänzende Funktion bei der Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung zu.

Eine größere Bedeutung bei dessen Bestimmung hat die Festsetzung der zulässigen Zahl der Vollgeschosse. Grundsätzlich wird das Prinzip beibehalten, wonach die Gebäude entlang der Erschließungsstraße zumeist eine Zweigeschossigkeit aufweisen, wohingegen die Blockinnenbereiche i. d. R. nur mit einem Vollgeschoss zu bebauen sind.

Im Ursprungsplan von 1976 war für den Fall einer Mehrgeschossigkeit durchgehend die maximal zulässige Anzahl der Geschosse festgesetzt. Eine zwingende Geschossigkeit war an keiner Stelle des Planes vorgeschrieben worden.

In der nun vorliegenden Neuaufstellung werden für die einzelnen Kennziffern eine maximale wie eine zwingende Geschossigkeit festgesetzt. Letztere kommt insbesondere bei bestehenden oder zukünftig zu errichtenden Doppelhäuser zum Tragen. Damit soll vermieden werden, dass Doppelhaushälften mit unterschiedlichen Geschossigkeiten errichtet werden, was nach dem Ursprungsplan möglich war und im Einzelfall auch realisiert wurde.

Auch wird die zwingende Zweigeschossigkeit für Einzelhausbereiche festgesetzt, wenn die Einheitlichkeit im Erscheinungsbild eines Straßenzuges gewährleistet bleiben soll.

Die bisherige Festsetzungssystematik der Zweigeschossigkeit entlang der Straße und der Eingeschossigkeit im Quartiersinnenbereich hatte zur Folge, dass die Bebauung an den Kopfseiten der Quartiere, die ebenfalls an öffentliche Verkehrsflächen grenzen, nur eingeschossig bebaut werden konnten. Dies ist städtebaulich indessen nicht zwingend. In der vorliegenden Neufassung ist die Geschossigkeit bei den an eine Straße grenzenden Grundstücken so gewählt, dass eine zweigeschossige Bebauung möglich ist. Im Idealfall weist also ein Quartier von allen Seiten eine gleiche Geschossigkeit auf.

Ein weiteres Kriterium zur Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung stellt die Festsetzung der Bauwerkshöhe dar. Hier ist insbesondere die Bestimmung der maximal zulässigen Traufhöhe von Bedeutung. Im Ursprungsplan "W 26" von 1976 war diese mit max. 3,50 m für eingeschossige Gebäude, mit 7,0 m und 9,0 m für eine Zwei- bzw. Dreigeschossigkeit festgelegt. In der vorliegenden Neuaufstellung werden diese Festsetzungen geringfügig verändert. Eingeschossige Gebäude können nunmehr eine Traufhöhe von maximal 4,50 m aufweisen. Dadurch soll zum einen dem gestiegenen Grundwasserstand, zum anderen einer verstärkten Wärmeisolierung Rechnung getragen werden. Auch ist alternativ eine Drempeausbildung bei eingeschossigen Gebäuden städtebaulich vertretbar.

Bei den zweigeschossigen Gebäuden bleibt es bei der zuvor bereits großzügigen Festlegung von max. 7,5 m. Grundsätzlich ist eine Drempeausbildung hier nicht gewollt. Auch wird durch diese Festsetzung der überwiegende Teil des Baubestandes erfasst.

Für die wenigen im Gebiet vorhandenen bzw. zulässigen Dreigeschosser wird die Traufhöhe analog der o. a. Gründe um 1,0 m auf max. 10,0 m erhöht.

Als ergänzendes Regulativ für die Höhe der baulichen Anlagen wird die maximal zulässige Firsthöhe festgelegt. Diese bestimmt im Zusammenhang mit der Dachneigung das Volumen der Dachausbildung. Ausnahmen werden zugelassen, wenn eine einheitliche

Ausbildung durch eine gemeinsame Baulast sichergestellt ist. Nach der gleichen Vorgehensweise wird auch die Dachneigung bestimmt, so dass auch hierbei eine Einheitlichkeit sichergestellt werden kann. Auf die Festsetzung einer zwingenden Firshöhe bei Doppelhäusern kann deshalb verzichtet werden, zumal die Bauwerkstiefe nicht zwingend bestimmt ist.

Wie zuvor schon ausgeführt, ergibt sich in einem überwiegend bebauten Gebiet die Schwierigkeit, durch eine kategorisierte Festsetzungssystematik alle im Baubestand vorhandenen Tatbestände zu erfassen. Aus diesem Grund wird bei den oben beschriebenen Festlegungen immer auch ein Bestandsschutz für den davon abweichenden Baubestand vorgesehen.

Ähnlich problematisch gestaltet sich die Festsetzung der Bauweise. Im Ursprungsplan von 1976 war die Bauweise für den gesamten Planbereich als "offen" festgesetzt. Es waren keine Differenzierungen getroffen worden hinsichtlich der Errichtung von Einzel- oder Doppelhäusern. Aufgrund der vorhandenen unterschiedlichen Baustrukturen bei den straßenseitigen Gebäuden, insbesondere bei Doppelhäusern, erscheint diese Differenzierung aber geboten. Gerade auch wegen der zuvor großzügigen Ausweisung von "Baufeldern" besteht die Gefahr, dass es im Fall einer Neubebauung zu nicht eingepassten Bauformen kommt. Besonders deutlich ist dies bei der uneinheitlichen Bebauung an der "Draustraße" (Kennziffern 2.2 und 5.2). Diese o. a. Differenzierung entspricht auch den Aussagen bzw. Zielen der "Satzung über die äußere Gestaltung baulicher Anlagen für den Bereich des Bebauungsplanes W 26" von 2003.

Noch weniger wird eine generelle "offene Bauweise" den baulichen Strukturen in den Quartiersinnenbereichen gerecht.

Dies wird insbesondere deutlich bei den Innenbereichen der Quartiere entlang der "Donaustraße" und der "Draustraße" (Kennziffern 4.1 und 6.1). Hier lässt sich im Bestand keine eindeutige Bauform definieren. Es sind sowohl Gebäude in "offener" wie in "halb-offener" und "geschlossener" Bauweise vorhanden. Auch werden die ehemaligen Nebengebäude oft zu Wohnzwecken oder gewerblich genutzt, sind also Teil der "Hauptnutzung". Der vorliegende Bebauungsplan versucht mit seinen Regelungen hier eine Symbiose zu finden zwischen dem Erhalt des Baubestandes und der Neuerrichtung von Gebäuden, die diesen Eventualfällen Rechnung trägt. Dies stellt sich in der Art dar, dass de facto als Regelfall die "offene Bauweise", zumeist als Einzel- oder Doppelhaus, festgesetzt wird. Für die Fälle, wo bereits eine abweichende Grenzbebauung gegeben ist, wird diese auch zukünftig zulässig bleiben. Durch diese Regelung kann die gewünschte Flexibilität bei der Anordnung der Gebäude auf dem Grundstück, auch im Bestand, erreicht werden bei gleichzeitiger Wahrung des städtebaulichen Zusammenhangs.

Keine Aussagen traf der Ursprungsplan von 1976 zur "Stellung der baulichen Anlagen". Die vorhandene straßenseitige Bebauung stellt sich i. d. R. als traufständig dar. Ausgenommen sind vereinzelt Gebäude an der Straße "Theisstraße", der "Mercystraße" und der "Maria-Theresia-Straße". Durch die Festsetzung der verbindlichen Firstrichtung in der Plandarstellung wird dem Rechnung getragen. Von besonderer Erwähnung sind die Gebäude an der "Donaustraße" und der östlichen "Draustraße". Hier finden sich noch deutliche Strukturen der ehemaligen "donauschwäbischen" Bauweise, die durch eine giebelständige, zumeist eingeschossige, Doppelhausbebauung geprägt ist. Zunehmend werden aber diese Gebäude durch Neubauten ersetzt, nunmehr in Form zweigeschossiger traufständiger Doppelhäuser. Diese Bauform wird auch in dem vorliegenden Bebauungsplan verbindlich festgesetzt. Auch entspricht dies den Aussagen bzw. Zielen der o. a. "Satzung über die äußere Gestaltung baulicher Anlagen" von 2003.

Ein weiteres Kapitel der Planfestsetzungen befasst sich mit der Zulässigkeit und Anordnung von Nebenanlagen, Garagen, Stellplätzen, Tiefgaragen und Lagerplätzen auf den Grundstücken. Die dort getroffenen Aussagen sind auch im Zusammenhang mit der erstmaligen Festsetzung der GRZ nach § 19 (4) BauNVO zu sehen. Damit wird für solche Anlagen nunmehr eine maximale Zulässigkeit ("Kappungsgrenze") eingeführt, was

zuvor de facto nicht gegeben und zum Zeitpunkt der Planaufstellung 1976 planungsrechtlich auch nicht möglich war.

Ebenfalls neu eingeführt werden die Möglichkeit zur Überschreitung von Baugrenzen und Baulinien sowie ein Zurückbleiben davon. Dadurch soll bei der Neuerrichtung von Gebäuden innerhalb der vorhandenen "Gemengelagen" eine größere Flexibilität ermöglicht werden.

Neben den o. a. Baugebieten enthält der Planbereich eine "Fläche für den Gemeinbedarf", wie Kindergarten, Bürgerhaus und Kirche. Von der Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung wird, im Gegensatz zum Ursprungsplan von 1976, abgesehen. Eine derartige Festsetzung ist hier nicht zwingend und planerisch auch nicht erforderlich.

Neben planungsrechtlichen Festsetzungen werden in einem Textteil B auch bauordnungsrechtliche Festsetzungen getroffen. Dabei handelt es sich inhaltlich um eine Übernahme der Aussagen der bereits mehrfach erwähnten "Satzung über die bauliche Gestaltung von Gebäuden im Bereich des Bebauungsplanes W 26" vom September 2003.

Insbesondere werden hier u. a. Regelungen getroffen zur Dachform und -neigung und zur Ausbildung von Dachaufbauten.

Neben diesen Baugestaltungsfestsetzungen enthält der Bebauungsplan in einem Textteil C auch grünordnerische Festsetzungen zu Art und Maß der Freiflächenbegrünung. Auch hier wird auf die o. a. Satzung zurückgegriffen, wobei im Einzelfall geringfügige inhaltliche oder redaktionelle Ergänzungen vorgenommen werden. Außerdem wurden sie um eine Artenliste für Gehölze ergänzt.

## **7.0 Technische Infrastruktur**

### **a) Verkehrliche Erschließung**

Die verkehrliche Erschließung erfolgt weiterhin von den die Quartiersbereiche umgebenden Straßen aus. Diese sind für das derzeitige und zukünftige Verkehrsaufkommen ausreichend bemessen. Ein Neubau von Straßen wird nicht erforderlich.

Die Unterbringung des ruhenden Verkehrs erfolgt in der Regel auf den Grundstücken selbst, zumeist oberirdisch, wobei für den Fall einer Neubebauung die Errichtung von Tiefgaragen zulässig ist.

Zudem sind im Bereich des öffentlichen Straßenraums in den letzten Jahren durch entsprechende Markierungen zahlreiche Parkplätze entstanden.

Wie in allen anderen Quartieren auch, wurde die rückwärtige Bebauung südlich der "Draustraße" (Kennziffer 6.1) über die Vordergrundstücke erschlossen. Mittlerweile geschieht die Zu- und Abfahrt hier aber fast ausnahmslos von "Südring" aus.

Bereits jetzt findet ein reger Umfahrvverkehr auf dieser Straße statt. Derweil beträgt die befestigte Fahrbahnbreite hier ca. 4,0 bis 4,50 m.

Mittelfristig ist der Ausbau des "Südringes" geplant. Das Baurecht dafür soll indes über eine separate Bebauungsplanaufstellung erfolgen. Bereits im Zuge der 4. Änderung des Bebauungsplanes "W 26" wurde das Baurecht für eine Straßenbreite von 7,0 m geschaffen. Durch den Geländetausch mit der Stadt Darmstadt (siehe Pkt. 2.0) besteht nunmehr die Möglichkeit, den zukünftigen Straßenquerschnitt verbreitert zu planen.

### **b) Wasserversorgung/ -entsorgung**

Die Wasserver- und -entsorgung kann aufgrund der Tatsache, dass es sich um ein Gebiet innerhalb der Ortslage handelt, das bereits überwiegend bebaut ist, als gesichert angesehen werden. Da das bestehende Baurecht im Prinzip nicht ausgeweitet wird und in vielen Fällen eine Zweitbebauung bereits vorhanden ist, ergeben sich durch die Bebauungsplanneuaufstellung keine relevanten Änderungen.

Ein Anschluss an die Ver- und Entsorgungsleitungen in den Straßen des Plangebietes ist möglich. Ursprünglich vorhandene Engpässe im Kanalnetz sind zwischenzeitlich beseitigt. Auch ist die Kapazität der erweiterten Kläranlage für Nachverdichtungspotential im Gebiet ausreichend dimensioniert.

**c) Energieversorgung**

Die Stromversorgung des Plangebietes kann durch eine Erweiterung der vorhandenen Netzanlagen sichergestellt werden. Versorgungsträger ist die e-netz Südhessen GmbH u. Co KG.

Gleiches gilt für die Gasversorgung, die ebenfalls von der e-netz Südhessen GmbH u. Co KG vorgenommen wird.

**d) Abfallentsorgung**

Feste Abfallstoffe werden, soweit Wertstoffe nicht recycelt werden oder eine Kompostierung erfolgt, im Müllheizkraftwerk der ZAS in Darmstadt entsorgt.

**8.0 Altlasten/ Altflächen**

In der aktuellen Altflächendatei des Landkreises Darmstadt-Dieburg sind für das Plangebiet keine Einträge aufgeführt. Danach sind Altstandorte und/ oder Altflächen im Planbereich nicht bekannt.

Aus der Altflächendatei ALTIS des Hessischen Landesamtes für Umwelt und Geologie ergeben sich Hinweise auf Altstandorte oder Altablagerung. Betroffen im vorliegenden Fall sind insgesamt 3 Standorte innerhalb des Planbereichs:

- 1) 432.008.010 - 001.062: Draustraße 6  
Firma Gass  
Einzelhandel mit Kfz und –Teilen  
- Kraftfahrzeuge, gebraucht und neu; Einzelhandel -  
An-/ Abmeldung: 05.1978 – 12.1994
- 2) 432.008.010 - 001.211: Draustraße 14  
Firma Gerbig  
Dienstleistung im Transportgewerbe  
- Transport von Gütern ( ohne Wartung) -  
An-/ Abmeldung: 07.1993 – 08.1994
- 3) Draustraße 21  
sonstige Angaben fehlen
- 4) 432.008.010 - 001.292: Draustraße 45 A  
Firma Riedel  
Groß- und Einzelhandel mit  
Reinigungsprodukten, Kosmetika,  
Schmuckwaren und Edelstahltopfen  
An-/ Abmeldung 11.1990 – 04.1992
- 5) 432.008.010 - 001.212: Draustraße 52  
Firma Heidenreich  
Kfz.- Handel, An- und Verkauf sowie kleiner Reparatu-  
ren (Büro) - Kraftfahrzeuge (Reparatur) -  
An-/ Abmeldung: 04.1990 – 09.1990
- 6) 432.008.010-001.370: Maria-Theresia–Straße 14  
Firma Roth  
Güternahverkehr  
- Erlaubnispflichtiger gewerblicher  
Güterkraftverkehr

An-/ Abmeldung: 01.1986 – 12.1994

7) 432.008.010-001.377: Nehringstraße 1  
Firma Deutsche Post AG  
Dienstleistungen für Kommunikation,  
Transport und Logistik, insbesondere  
Leistungen des Postwesens  
Postverwaltung  
Betriebsende 09/1997

## 9.0 Kampfmittelbelastung und-räumung

Die Auswertung der beim Kampfmittelräumdienst vorliegenden Kriegsluftbilder hat ergeben, dass sich das Gelände im Geltungsbereich des Bebauungsplanes in einem Bombenabwurfgebiet befindet. Vom Vorhandensein von Kampfmitteln auf solchen Flächen muss grundsätzlich ausgegangen werden. Eine systematische Überprüfung (Sondieren auf Kampfmittel, ggf. nach Abtrag des Oberbodens) ist daher vor Beginn der geplanten Bauarbeiten und Baugrunduntersuchungen auf den Grundstücksflächen erforderlich, auf denen bodeneingreifende Maßnahmen stattfinden. Die Beauftragung erfolgt selbst durch den/die Eigentümer/in, Investor/in, Antragsteller/in oder anderen Berechtigten bei einer Fachfirma. Das gilt ebenso für die Kostenübernahme. Es gelten die aktuellen allgemeinen Bestimmungen für die Kampfmittelräumung im Lande Hessen.

## 10.0 Grundwassersituation

Das Plangebiet liegt im Einflussbereich des "Grundwasserbewirtschaftungsplanes Hessisches Ried". Die Umsetzung dieses Planes wird Auswirkungen auf die aktuellen Grundwasserstände haben (siehe dazu Pkt. 30.0 der Textlichen Festsetzungen).

## 11.0 Umweltverträglichkeitsprüfung / Umweltbericht

Einer Umweltverträglichkeitsprüfung bedarf es im vorliegenden Fall nicht. Die Maßnahme fällt nicht unter die in Punkt 14.3 bis 14.6 der Anlage von UVP-Gesetz aufgeführten Vorhaben.

Auch ist die Erstellung eines Umweltberichtes hier nicht erforderlich, da die Aufstellung der Bebauungsplanneufassung nach den Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 BauGB i. V. m. dem beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB durchgeführt wird.

## 12.0 Grünordnerische Belange

Wie bereits mehrfach beschrieben, behandelt die Neuaufstellung des Bebauungsplanes ein de facto in Gänze bebautes innerstädtisches Gebiet. So ist der primäre Zweck des Bebauungsplanes auch nicht die Schaffung eines neuen Baurechts. Vielmehr soll durch der Realisierung der im Laufe der Zeit veränderten Bauungs- und Nutzungsabsichten Rechnung getragen werden. Ebenso soll damit eine Vereinheitlichung der Planfestsetzungen sowie eine Anpassung die aktuellen Rechtsgrundlagen erfolgen (siehe auch Pkt. 5.0).

Eine Ausweitung der überbaubaren Grundstücksflächen gegenüber dem Bebauungsplan "W 26" von 1976 sowie der dazu bislang erfolgten Änderungen ist de facto nicht gegeben. Wie bereits mehrfach beschrieben, ist mit der in Teilen erhöhten GRZ auch keine grundsätzliche Ausweitung des bestehenden Baurechts verbunden, da das seinerzeitige Maß der Nutzung auf den Vorschriften der BauNVO von 1968 basierte. So war, wie ebenfalls bereits angeführt, seinerzeit eine "Kappungsgrenze" gemäß § 19 (4) BauNVO für das Maß bei der Errichtung bzw. Anlage von Stellplätzen und Garagen mit ihren Zufahrten sowie Nebenanlagen und Tiefgaragen noch nicht gegeben, wodurch ein höherer Versiegelungsgrad zulässig war.

Insofern werden durch die nunmehrige Neuaufstellung des Bebauungsplanes "St. Stephan" keine neuen Eingriffstatbestände geschaffen.

Aus diesem Grund kann im vorliegenden Fall auf die Abhandlung der Eingriffs-/ Ausgleichsproblematik auf Bebauungsplanebene verzichtet werden. Ebenfalls kann von einer Kartierung der Biotop- und Nutzungstypen hier verzichtet werden.

Somit reduzieren sich die grünordnerischen Belange hier im Wesentlichen auf den eher gestalterischen, sprich: städtebaulichen Aspekt der Straßenraumbegrünung. Zu diesem Zweck wurden die straßenraumwirksamen Gehölzbestände erfasst und als erhaltenswert festgesetzt. Dabei weisen die einzelnen Straßenzüge einen sehr unterschiedlichen Charakter auf. Einerseits finden sich Bereiche mit einer sehr hohen Begrünungsdichte, wie z. B. die Alleepflanzungen in der "Donaustraße" und "Draustraße". Andererseits finden sich im Plangebiet Straßen, die aufgrund mangelnder Grünbestände einen "nackten" Straßenraumcharakter aufweisen. Zu nennen wären hier u. a. die "Theißstraße" und der "Hausweg". Für diese Bereiche werden im Bebauungsplan Anpflanzgebote auf privaten Vorgartenflächen festgesetzt, soweit deren Tiefe dies zulässt.

Aber auch auf öffentlichen Flächen werden Anpflanzfestsetzungen getroffen, da es bei den vorhandenen Straßenbäumen in den letzten Jahren z. T. zu starken Abgängen gekommen ist, wie z. B. in der "Draustraße". Hier wird die Notwendigkeit der Nachpflanzung erkannt, um den Charakter des Straßenzuges zu bewahren.

Gleichfalls wird die bereits in der 4. Bebauungsplanänderung "W 26" vorgesehene Anpflanzung einer durchgängigen straßenraumwirksamen Baumreihe entlang des "Südrings" in die Planneufassung übernommen. Ihre Realisierung ist trotz der zahlreichen, zwischenzeitlich erfolgten Errichtung / Anlage von Stellplätzen, Zufahrten und Nebenanlagen möglich.

Im Übrigen werden die zwischenzeitlich gebräuchlichen grünordnerischen Festsetzungen, die u. a. Art und Maß der Grundstückseingrünung regeln, wie zuvor schon für die 4. Änderung des "W 26", nunmehr für den gesamten Plangeltungsbereich des Bebauungsplanes "St. Stephan" verbindlich eingeführt.

### **13.0 Kosten**

Der Stadt Griesheim entstehen Kosten für die Aufstellung des Bebauungsplanes.