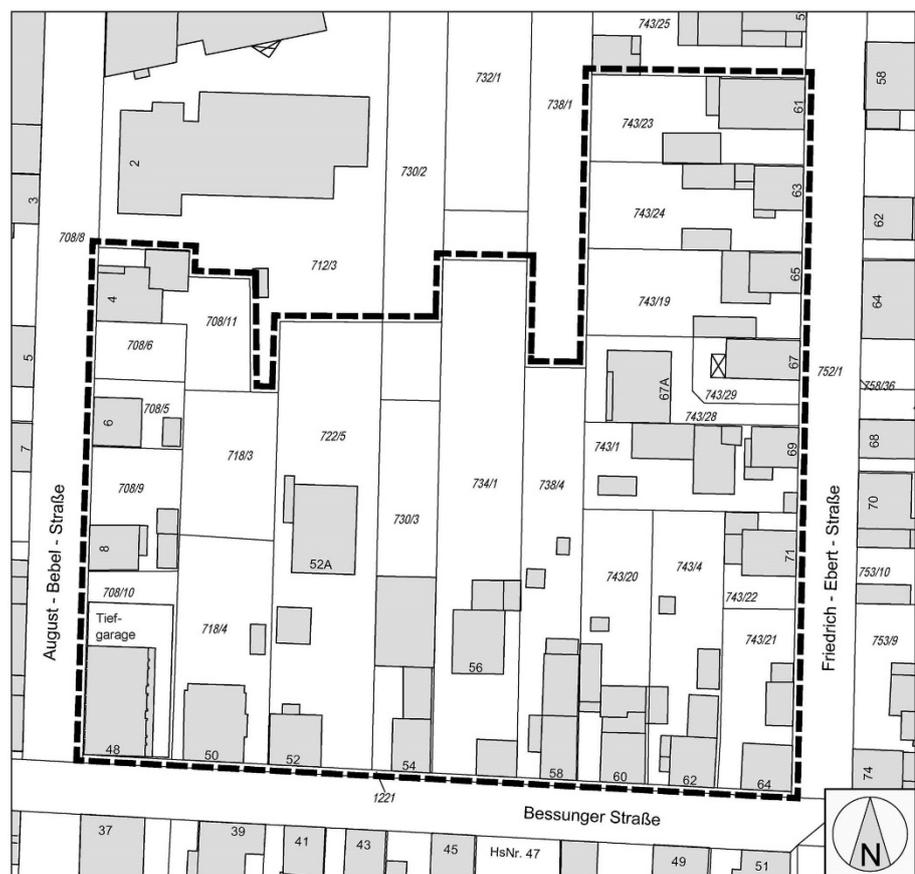


Stadt Griesheim

Bebauungsplan „Wilhelm-Leuschner-Straße / August-Bebel-Straße / Bessunger Straße / Friedrich-Ebert-Straße – 2. Änderung“ (Bplan 32)



Begründung

Entwurf, 01.02.2023

Stadt Griesheim

Bebauungsplan
„Wilhelm-Leuschner-Straße /
August-Bebel-Straße / Bessunger
Straße / Friedrich-Ebert-Straße –
2. Änderung“ (Bplan 32)

Entwurf

Begründung

Aufgestellt im Auftrag der Stadt Griesheim
Stand: 01.02.2023

Verfasser:

ROB
planergruppe
ARCHITEKTEN + STADTPLANER

Planergruppe ROB
Am Kronberger Hang 3
65824 Schwalbach



GPM - Büro für Geoinformatik,
Umweltplanung und Neue Medien
Frankfurter Straße 23
61476 Kronberg

Inhalt

A	Begründung	5
1	Anlass und Aufgabenstellung	5
2	Lage und Abgrenzung	5
3	Übergeordnete Planungsebenen	6
3.1	Regionalplan Südhessen 2010	6
3.1.1	Städtebauliche Dichtewerte	8
3.2	Flächennutzungsplan	8
4	Verfahrensablauf	9
4.1	Verfahrensvermerke	9
5	Gewährleistung des Sicherungsziels nach § 13a Abs. 1 BauGB	12
6	Bestehende Rechtsverhältnisse	13
7	Bestandsdarstellung und Bewertung	15
7.1	Städtebauliche Situation	15
7.1.1	Verkehrliche Anbindung	15
7.1.2	Nutzungen	16
7.1.3	Bebauung	16
7.1.4	Ruhender Verkehr	18
7.2	Landschaftliche Situation	20
8	Planerische Zielsetzung	20
8.1	Städtebauliche Zielsetzung	20
8.2	Landschaftsplanerische Zielsetzung	20
9	Planungsrechtliche Festsetzungen	21
9.1	Art der baulichen Nutzung	21
9.2	Maß der baulichen Nutzung	21
9.3	Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen und Stellung der baulichen Anlagen	23
9.3.1	Bauweise	23
9.3.2	Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen	23
9.3.3	Stellung der baulichen Anlagen	24
9.4	Stellplätze, Carports, Garagen und Tiefgaragen	24
9.5	Planungen, Nutzungsregelungen, Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	24
9.6	Bauliche und sonstige technische Vorkehrungen zum Schutz vor sowie zur Vermeidung und Minimierung von schädlichen Umwelteinwirkungen	25
9.6.1	Passive Schallschutzmaßnahmen	25
9.6.2	Besonderheiten des Anlagenlärms	27
10	Bauordnungsrechtliche Festsetzungen	28
10.1	Dachausbildung	28
10.2	Fassaden	29
10.3	Einfriedungen	29
10.4	Abweichungen und Ordnungswidrigkeiten	30
11	Nachrichtliche Übernahmen	30
11.1	Stellplatzsatzung	30
11.2	Entwässerungssatzung	30
11.3	Erhaltungssatzung	30
12	Belange des Umweltschutzes	31
12.1	Lärmschutz	31
12.2	Artenschutz	31

12.3	Sonstige Belange.....	32
13	Wasserrechtliche Belange/ Grundwasser.....	34
14	Altlasten	35
15	Technische Infrastruktur.....	35
16	Kampfmittel.....	36
17	Lärmschutz	36
B	Verzeichnisse.....	38
1	Abbildungen.....	38
2	Tabellen.....	38
C	Quellenverzeichnis	39

A Begründung

1 Anlass und Aufgabenstellung

Die Stadt Griesheim möchte für den Bebauungsplan „Wilhelm-Leuschner-Straße / August-Bebel-Straße / Bessunger Straße / Friedrich-Ebert-Straße“ (Bplan 32) nach § 2 BauGB eine Änderung durchführen. Der Bebauungsplan „Wilhelm-Leuschner-Straße / August-Bebel-Straße / Bessunger Straße / Friedrich-Ebert-Straße“ ist im Jahr 1990 rechtswirksam geworden. Im Rahmen der 1. Änderung des Bebauungsplans für das nördlich an das Plangebiet angrenzende Innenstadtareal an der Wilhelm-Leuschner-Straße wurde bereits eine anschließende Überarbeitung des südlich gelegenen Bebauungsplanbereiches angedacht, um eine maßvolle, kleinteilige Nachverdichtung zu gewährleisten.

Mit der 2. Änderung des Bebauungsplans soll insbesondere die planungsrechtliche Regelung der zulässigen Art der baulichen Nutzung als Allgemeines Wohngebiet für das gesamte Plangebiet erfolgen. Die Festsetzung des rechtskräftigen Bebauungsplans von Teilflächen im nordöstlichen Bereich des Plangebietes als Mischgebiete entspricht nicht mehr der derzeitigen Art der baulichen Nutzung. Zudem lassen die Festsetzungen der überbaubaren Grundstücksflächen keine Erweiterungsmöglichkeiten für die bestehende Bebauung zu. Diesbezüglich soll die Steuerung einer verträglichen Nachverdichtung im Bestand für das bebaute Gebiet mit Regelungen zur überbaubaren Grundstücksfläche erfolgen. Durch Festsetzungen hinsichtlich der Überbauung von rückwärtigen Grundstücksflächen soll eine weitere Ausnutzung des Flächenpotentials ermöglicht werden.

Die Aufstellung des Bebauungsplans erfolgt im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB – Bebauungspläne der Innenentwicklung.

2 Lage und Abgrenzung

Das Plangebiet umfasst eine Fläche von 10.350 m² (1,03 ha) und befindet sich im zentralen Bereich der Stadt Griesheim südlich der Wilhelm-Leuschner-Straße (B 26) (siehe Abbildung 1). Im Norden grenzt das Plangebiet an das Innenstadtareal entlang der Wilhelm-Leuschner-Straße mit dem dort vorhandenen Urbanen Gebiet sowie dem Sondergebiet großflächiger Einzelhandel, nicht störendes Gewerbe und Wohnen, an. Im Osten befindet sich die Straßenverkehrsfläche der Friedrich-Ebert-Straße, im Süden die Bessunger Straße und im Westen die August-Bebel-Straße.



Abbildung 1: Lage des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans

3 Übergeordnete Planungsebenen

3.1 Regionalplan Südhessen 2010

Die Stadt Griesheim ist im Regionalplan Südhessen 2010 als Mittelzentrum im Verdichtungsraum ausgewiesen. Die Mittelzentren sollen als Standorte für gehobene Einrichtungen im wirtschaftlichen, sozialen, kulturellen Bereich und Verwaltungsbereich sowie für weitere private Dienstleistungen gesichert werden. Mittelzentren, die ein entsprechendes Flächenangebot aufweisen, sind Standorte für eine über die Eigenentwicklung hinausgehende Siedlungstätigkeit. Mittelzentren im Verdichtungsraum besitzen somit eine wichtige Funktion als Standorte für die Siedlungsentwicklung im Wohnbereich und im gewerblichen Bereich.

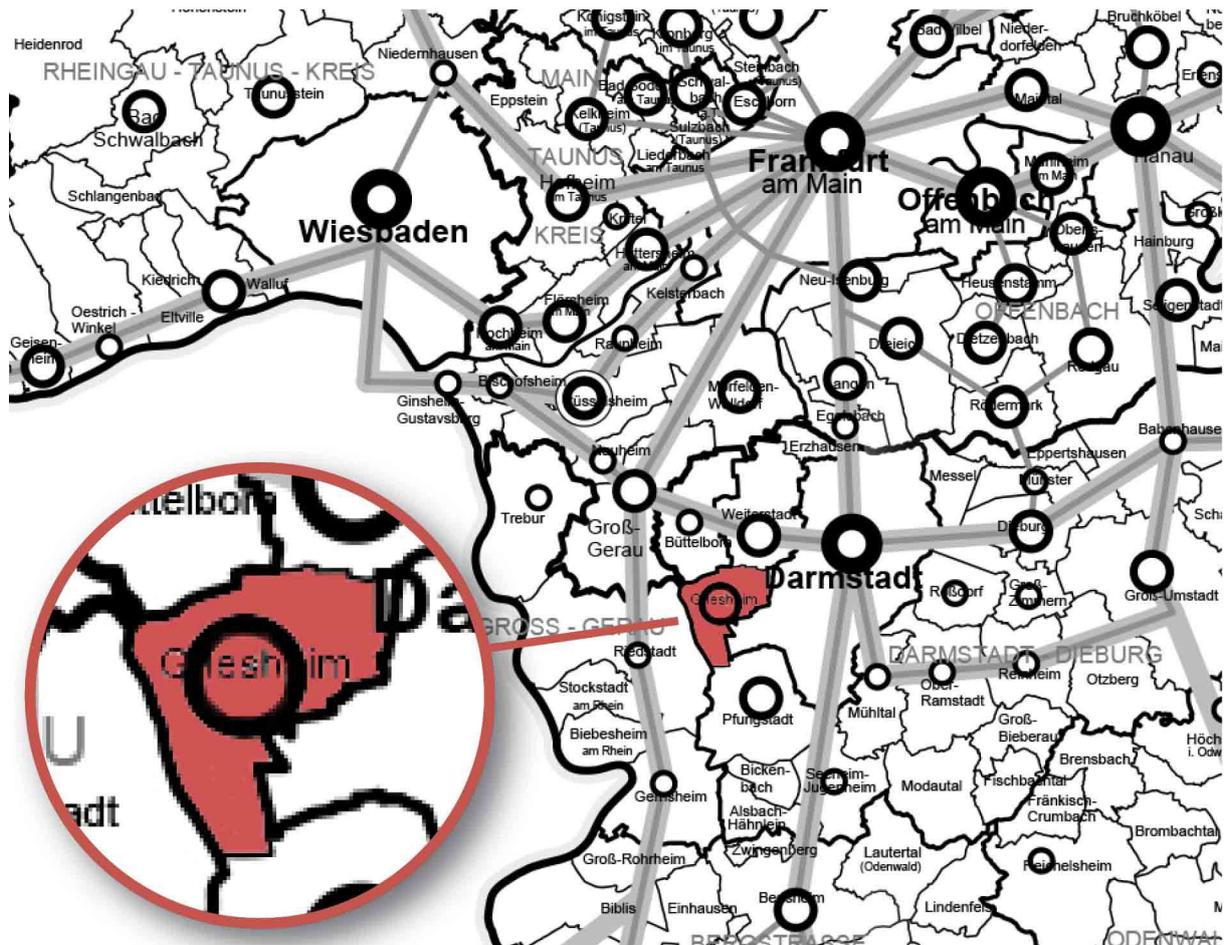


Abbildung 2: Klassifizierung der Stadt Griesheim als Mittelzentrum (Quelle: eigene Darstellung auf der Grundlage des Regionalplans Südhessen 2010)

Das Plangebiet ist im Regionalplan Südhessen 2010 als Vorranggebiet Siedlung Bestand dargestellt (siehe Abbildung 3). Die im Norden des Plangebietes liegende Bundesstraße B 26 (Wilhelm-Leuschner-Straße) wird als Bundesfernstraße zwei- oder dreistreifig gekennzeichnet. Des Weiteren ist östlich des Plangebietes der Verlauf einer Fernwasserleitung dargestellt.

Gemäß § 1 Abs. 4 BauGB sind Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung anzupassen. Die Ausweisung von Allgemeinen Wohngebieten innerhalb des Plangebietes entspricht den Zielen des Regionalplans Südhessen 2010. Der Bebauungsplan kann als aus dem Regionalplan Südhessen 2010 entwickelt angesehen werden.



Abbildung 3: Ausschnitt aus dem Regionalplan Südhessen 2010

3.1.1 Städtebauliche Dichtewerte

Gemäß den Zielen des Regionalplans Südhessen 2010 sind im Rahmen der Bauleitplanung für die verschiedenen Siedlungstypen entsprechende Dichtevorgaben, bezogen auf das Bruttowohnbauland, einzuhalten (Regionalplan Südhessen 2010, Zielkapitel Z3.4.1-9). Hinsichtlich der regionalplanerischen Dichtewerte wird auf die folgende Rechtsprechung vom Oktober 2016 hingewiesen:

„Der Plansatz Z3.4.1-9 des Regionalplans Südhessen / Regionaler Flächennutzungsplan 2010 (Dichtevorgaben für verschiedene Siedlungstypen) gilt nur für die Ausweisung von neuen Baugebieten, nicht aber für die Überplanung bereits vorhandener Wohngebiete“ (VGH Hessen, 13.10.2016 – 4 C 962/15.N).

Da sich das Plangebiet des Bebauungsplans auf ein bestehendes Baugebiet bezieht, ist die Abarbeitung des Themas „Regionalplanerische Dichtewerte“ (auf der Grundlage der genannten Rechtsprechung) nicht erforderlich.

3.2 Flächennutzungsplan

Das Plangebiet ist im Flächennutzungsplan der Stadt Griesheim als „Wohnbaufläche, Bestand“ dargestellt (siehe Abbildung 4). Gemäß § 8 Abs. 2 BauGB wird der Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

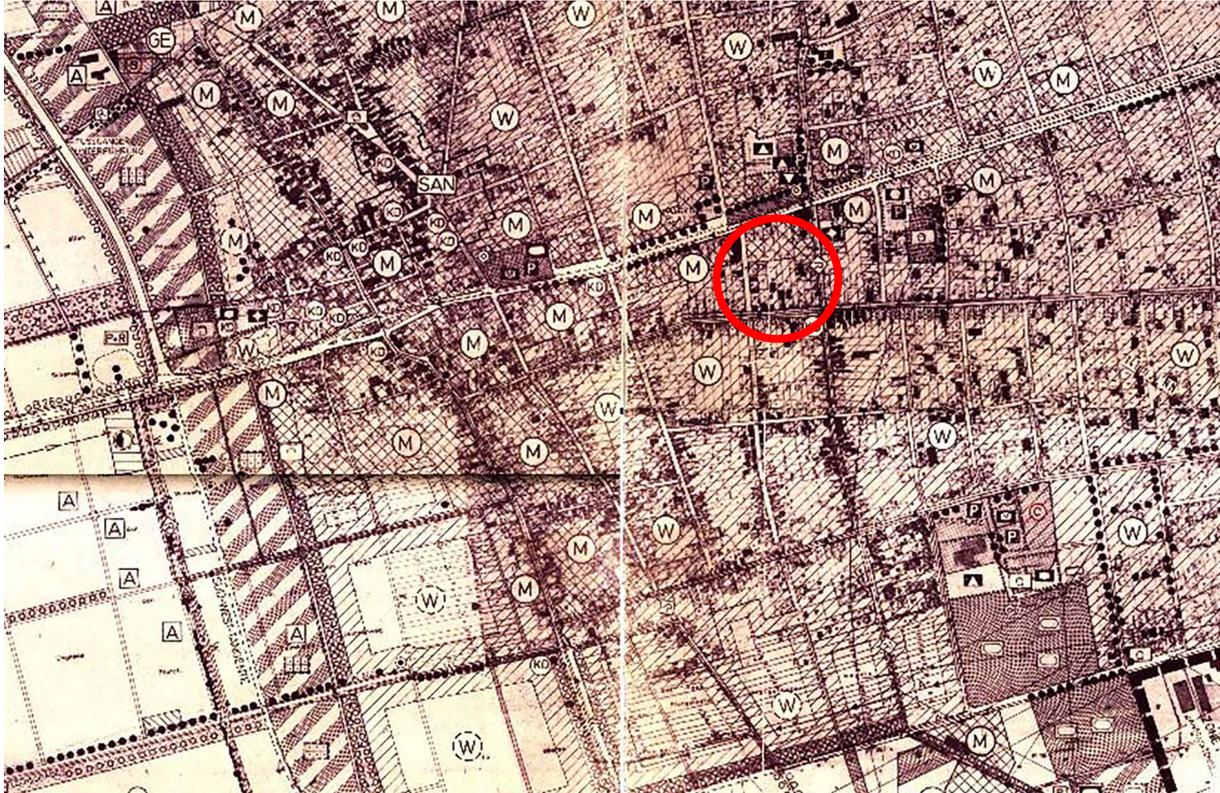


Abbildung 4: Lage des Plangebietes innerhalb des Flächennutzungsplans der Stadt Griesheim

4 Verfahrensablauf

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans besitzt eine Größe von rund 1,03 ha. Die Bebauungsplanaufstellung erfolgt im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB – Bebauungspläne der Innenentwicklung. Die Anwendungsvoraussetzungen für das beschleunigte Verfahren nach § 13a BauGB liegen vor, da die maximale Grundfläche innerhalb des Plangebietes aufgrund der Größe des Geltungsbereiches von 10.350 m² weniger als 20.000 m² beträgt.

4.1 Verfahrensvermerke

Aufstellungsbeschluss (§ 2 Abs. 1 BauGB):

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Griesheim hat in ihrer Sitzung am 05.09.2019 die Aufstellung des Bebauungsplanes „Wilhelm-Leuschner-Straße / August-Bebel-Straße / Bessunger Straße / Friedrich-Ebert-Straße – 2. Änderung“ (Bplan 32) beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 19.10.2019 ortsüblich bekannt gemacht.

Vermerk über die frühzeitige Unterrichtung (§ 13a Abs. 3 Nr. 2 BauGB):

Die Durchführung der frühzeitigen Unterrichtung wurde am 16.07.2022 ortsüblich bekannt gemacht.

Gemäß § 13a Absatz 3 Nr. 2 BauGB konnte sich die Öffentlichkeit über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie die wesentlichen Auswirkungen der Planung in der Zeit vom 27.07.2022 bis einschließlich 03.08.2022 unterrichten und zur Planung äußern.

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

Die Stadtverordnetenversammlung hat in ihrer Sitzung am 14.07.2022 den Bebauungsplan „Wilhelm-Leuschner-Straße / August-Bebel-Straße / Bessunger Straße / Friedrich-Ebert-Straße – 2. Änderung“ (Bplan 32) mit Begründung, Artenschutzrechtlicher Potenzialbewertung und Schalltechnischer Untersuchung gebilligt und als Entwurf zur Durchführung der öffentlichen Auslegung beschlossen.

Die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfes wurde mit dem Hinweis, dass die Stellungnahmen während der Auslegungsfrist abgegeben werden können, am 16.07.2022 ortsüblich bekannt gemacht.

Der Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung und Anlagen hat in der Zeit vom 04.08.2022 bis einschließlich 12.09.2022 öffentlich ausgelegen.

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

Die Stadtverordnetenversammlung hat in ihrer Sitzung am 14.07.2022 den Bebauungsplan „Wilhelm-Leuschner-Straße / August-Bebel-Straße / Bessunger Straße / Friedrich-Ebert-Straße – 2. Änderung“ (Bplan 32) mit Begründung, Artenschutzrechtlicher Potenzialbewertung und Schalltechnischer Untersuchung gebilligt und als Entwurf zur Durchführung der förmlichen Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange beschlossen.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, wurden mit Schreiben vom 20.07.2022 und mit Fristsetzung bis einschließlich 12.09.2022 um Stellungnahme gebeten und von der öffentlichen Auslegung benachrichtigt.

Abwägungsvermerk:

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

Vermerk über die erneute öffentliche Auslegung (§ 4a Abs. 3 BauGB i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB):

Die Stadtverordnetenversammlung hat in ihrer Sitzung am _____ den nach den Verfahren nach § 3 Abs. 2 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB geänderten Bebauungsplan „Wilhelm-Leuschner-Straße / August-Bebel-Straße / Bessunger Straße / Friedrich-Ebert-Straße – 2. Änderung“ (Bplan 32) mit Begründung, Artenschutzrechtlicher Potenzialbewertung und Schalltechnischer Untersuchung gebilligt und als Entwurf zur Durchführung der erneuten öffentlichen Auslegung beschlossen.

Die erneute öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfes wurde mit dem Hinweis, dass die Stellungnahmen während der Auslegungsfrist abgegeben werden können, am _____ ortsüblich bekannt gemacht.

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

Vermerk über die erneute förmliche Behördenbeteiligung (§ 4a Abs. 3 BauGB i.V.m. § 4 Abs. 2 BauGB):

Die Stadtverordnetenversammlung hat in ihrer Sitzung am _____ den nach den Verfahren nach § 3 Abs. 2 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB geänderten Bebauungsplan „Wilhelm-

Leuschner-Straße / August-Bebel-Straße / Bessunger Straße / Friedrich-Ebert-Straße – 2. Änderung“ (Bplan 32) mit Begründung, Artenschutzrechtlicher Potenzialbewertung und Schalltechnischer Untersuchung gebilligt und als Entwurf zur Durchführung der erneuten förmlichen Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange beschlossen.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, wurden mit Schreiben vom _____ und mit Fristsetzung bis einschließlich _____ um Stellungnahme gebeten und von der erneuten öffentlichen Auslegung benachrichtigt.

Abwägungsvermerk:

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

Vermerk über den Satzungsbeschluss (§ 10 BauGB):

Die Stadtverordnetenversammlung hat den Bebauungsplan „Wilhelm-Leuschner-Straße / August-Bebel-Straße / Bessunger Straße / Friedrich-Ebert-Straße – 2. Änderung“ (Bplan 32) in ihrer Sitzung am _____ als Satzung beschlossen und die Begründung, Artenschutzrechtliche Potenzialbewertung und Schalltechnische Untersuchung gebilligt.

Magistrat der Stadt Griesheim

Griesheim den, _____

Ausfertigungsvermerk:

Es wird bestätigt, dass der Planinhalt unter Beachtung der vorstehenden Verfahrensschritte mit den Beschlüssen der Stadtverordnetenversammlung übereinstimmt. Die Satzung über den Bebauungsplan, bestehend aus Planteil mit Textteil zum Bebauungsplan und Begründung sowie Artenschutzrechtlicher Potenzialbewertung und Schalltechnischer Untersuchung wird hiermit ausgefertigt.

Magistrat der Stadt Griesheim

Griesheim den, _____

Bekanntmachungsvermerk (§ 10 Abs. 3 BauGB):

Der Beschluss der Satzung wurde am _____ ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan tritt mit der Bekanntmachung des Beschlusses über den Bebauungsplan „Wilhelm-Leuschner-Straße / August-Bebel-Straße / Bessunger Straße / Friedrich-Ebert-Straße – 2. Änderung“ (Bplan 32) als Satzung in Kraft.

Magistrat der Stadt Griesheim

Griesheim den, _____

5 Gewährleistung des Sicherungsziels nach § 13a Abs. 1 BauGB

Die 2. Änderung des Bebauungsplans „Wilhelm-Leuschner-Straße / August-Bebel-Straße / Bessunger Straße / Friedrich-Ebert-Straße“ (Bplan 32) wird als „Bebauungsplan der Innenentwicklung“ nach § 13a BauGB aufgestellt. Hierunter fallen Bebauungspläne, die der Wiedernutzbarmachung von Flächen, der Nachverdichtung oder anderer Maßnahmen der Innenentwicklung dienen.

Mit den Zielen der Innenentwicklung sind insbesondere Bebauungspläne zur Erhaltung, Erneuerung, Fortentwicklung, Anpassung und Umbau vorhandener Ortsteile (§ 1 Abs. 6 Nr. 4 BauGB) vereinbar. Diese Bebauungspläne können im beschleunigten Verfahren aufgestellt, geändert oder ergänzt werden. Der Begriff der Innenentwicklung bezieht sich auf die im Zusammenhang bebauten Ortsteile nach § 34 BauGB und die sogenannten „Außenbereiche im Innenbereich“.

Die vorliegende Planung erfüllt die Voraussetzungen zur Anwendung des § 13a BauGB:

- Die zulässige Grundfläche liegt unter 20.000 m²: 3.914 m² (siehe Tabelle 1),
- Es werden keine Vorhaben geplant, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach UVP-Gesetz oder Landesgesetz unterliegen,
- es liegen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung von FFH- oder Europäischen Vogelschutzgebieten vor und
- es bestehen keine Anhaltspunkte dafür, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind.

Im Bebauungsplan werden erkennbar keine Nutzungen festgesetzt, die nach Anlage 1 (Nr. 18) zum UVPG einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen. Die dort aufgeführten prüfungspflichtigen Vorhaben umfassen großflächige Nutzungen im Außenbereich (z.B. Feriendorf, Campingplatz) sowie Einkaufszentren und sonstige städtebauliche Projekte mit einer zulässigen Grundfläche von über 20.000 m² im Innen- und Außenbereich.

Natura-2000 Gebiete sind in der näheren Planumgebung nicht vorhanden.

Da keine Industriebetriebe zulässig sind, können von der Planung keine schweren Unfälle im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes ausgehen. Auch sind im Umfeld des Plangebietes keine Störfallbetriebe vorhanden.

Gemäß § 13 Abs. 2 und 3 BauGB wird im vereinfachten Verfahren von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB abgesehen. Zur Beteiligung der Öffentlichkeit wird gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 2 BauGB die öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB durchgeführt. Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wird nach § 4 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 13 Abs. 2 Nr. 3 BauGB durchgeführt.

Von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, vom Umweltbericht nach § 2a BauGB, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10a Abs. 1 BauGB wird abgesehen.

§ 4c BauGB (Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen) findet keine Anwendung.

Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB gelten zudem Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als erfolgt bzw. zulässig, so dass ein Ausgleich nicht erforderlich ist. Die Eingriffsregelung (§ 1a Abs. 3 BauGB) ist jedoch insbesondere im Hinblick auf das Vermeidungsgebot zu beachten. Auch sind artenschutzrechtliche Belange zwingend zu berücksichtigen.

6 Bestehende Rechtsverhältnisse

Im Bereich des Plangebietes gibt der Bebauungsplan „Wilhelm-Leuschner-Straße / August-Bebel-Straße / Bessunger Straße / Friedrich-Ebert-Straße“ mit Satzungsbeschluss vom 05. Juli 1990 die planungsrechtliche Grundlage vor. Der Bebauungsplan setzt innerhalb des Plangebietes als Art der baulichen Nutzung überwiegend Allgemeine Wohngebiet fest (siehe Kennziffer 3 in Abbildung 5). Die Grundstücke an der nordöstlichen Grenze des Plangebietes sind als Mischgebiet festgesetzt (siehe Kennziffer 2 in Abbildung 5). Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Zahl der Vollgeschosse mit zwei innerhalb des Mischgebietes sowie eins und maximal zwei gemäß der Planeintragungen innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete bestimmt. Auf die Festsetzung von Grundflächenzahlen (GRZ) und Geschossflächenzahlen (GFZ) wird verzichtet. Zudem wird auf die Festsetzung der Bauweise verzichtet. Die Anordnung der Baukörper auf den Grundstücken wird durch die Festsetzung der überbaubaren Flächen durch die Festlegung von Baulinien und Baugrenzen geregelt.

Zudem setzt der rechtskräftige Bebauungsplan die traufseitige Außenwandhöhen der straßenständigen Gebäude im Plangebiet je nach Planeintragung mit 4,50 m bis 6,00 m fest. Für rückwärtige Bebauungen gelten traufseitige Außenwandhöhen von 3,50 bis 4,00 m. Als verbindliche Dachform ist innerhalb des Plangebietes das Satteldach (auch für Garagen und Nebenanlagen) mit Dachneigungen von 35 Grad bis 55 Grad festgesetzt.

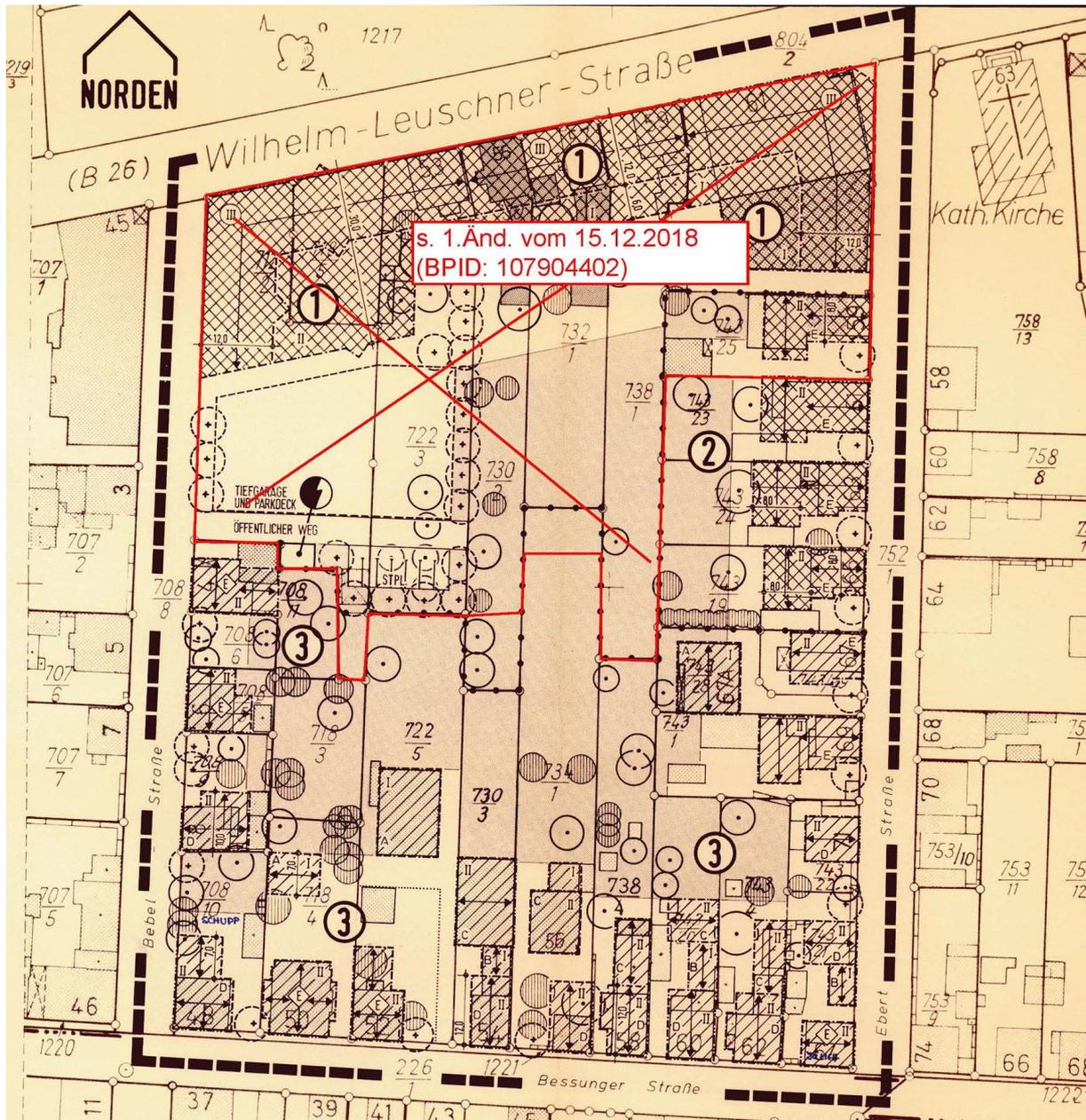


Abbildung 5: Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplans „Wilhelm-Leuschner-Straße / August-Bebel-Straße / Bessunger Straße / Friedrich-Ebert-Straße“

Für das entlang der Wilhelm-Leuschner-Straße liegende Innenstadtareal setzt die 1. Änderung des Bebauungsplans „Wilhelm-Leuschner-Straße / August-Bebel-Straße / Bessunger Straße / Friedrich-Ebert-Straße“ mit Satzungsbeschluss vom 13.12.2018 als Art der baulichen Nutzung ein Urbanes Gebiet sowie ein Sondergebiet großflächiger Einzelhandel, nicht störendes Gewerbe und Wohnen fest (siehe Abbildung 6). Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Festsetzung der zulässigen Zahl der Vollgeschosse, der maximalen Grundfläche, der maximalen Geschossfläche sowie der maximalen Gebäudehöhen geregelt.

vor Feiertagen verkehrt der DadiLiner von 5 Uhr morgens bis 3 Uhr nachts. Mehrere „virtuellen Haltestellen“ des DadiLiners befinden sich in der näheren Umgebung des Plangebiets.

7.1.2 Nutzungen

Das Plangebiet ist durch Wohnnutzung mit ein- bis zweigeschossigen Wohngebäuden geprägt. Lediglich an der Ecke August-Bebel-Straße / Bessunger Straße befindet sich ein gemischt genutztes Wohn- und Geschäftshaus mit vier Wohneinheiten und das Wohnen nicht störende gewerbliche Nutzungen im Erdgeschoss (siehe Abbildung 7). Hierbei handelt es sich um einen Second-Hand-Laden für Kinderbekleidung und Spielzeug sowie ein Finanzberatungsbüro für Baufinanzierung, Geldanlagen und Versicherungen (siehe Abbildung 8).



Abbildung 7: Wohnnutzung als Hauptnutzung innerhalb des Plangebietes (links), Mischnutzung im Wohn- und Geschäftshaus an der Ecke August-Bebel-Straße / Bessunger Straße (rechts) (Quelle: eigene Aufnahme)



Abbildung 8: Second-Hand-Laden (links) und Finanzberater (rechts) im Erdgeschoss des Wohn- und Geschäftshauses an der Ecke August-Bebel-Straße / Bessunger Straße (Quelle: eigene Aufnahme)

7.1.3 Bebauung

Die Baustruktur im Plangebiet ist überwiegend durch ein- bis zweigeschossige Einzelhäuser geprägt, die größtenteils eine bis zwei Wohneinheiten aufweisen (siehe Abbildung 9).

Aufgrund der vorherrschend giebelständigen Bauweise der Gebäude mit Satteldächern weist das Plangebiet eine zum Großteil homogene Anordnung der Gebäudekörper insbesondere bezüglich der Gebäudestellung entlang der öffentlichen Straßenverkehrsflächen auf. Nur vereinzelt sind Wohngebäude mit Walmdächern vorzufinden. Charakteristisch für das Gebiet sind zudem die historisch gewachsenen, kleinteiligen Strukturen, die sich vor allem durch die überwiegend grenzständige Bebauung und somit geringen Grenzabstände zu den benachbarten Gebäuden äußern. Hinsichtlich der Gebäudegestaltung ist hingegen eine heterogene Bebauung aufgrund voneinander abweichender Gebäudegrundrisse und Fassadengestaltungen erkennbar.

Als Einzelfall ist ein Wohn- und Geschäftshaus mit vier Wohneinheiten und zwei Gewerbeeinheiten im Erdgeschoss an der Ecke August-Bebel-Straße / Bessunger Straße im Plangebiet vorhanden (siehe Abbildung 7).



Abbildung 9: Ein- bis zweigeschossige Einzelhausbebauungen in der Friedrich-Ebert-Straße (links) und Bessunger Straße (rechts) (Quelle: eigene Aufnahme)

Ein Großteil der Gebäude innerhalb des Plangebietes weist im Bestand ein durch Dachaufbauten ausgebautes Dachgeschoss auf. Bei den übrigen Gebäuden besteht das Potenzial, den Wohnraum durch Ausbau der Dachgeschosse zu erweitern.

Die städtebauliche Dichte des Plangebietes ist zum Großteil durch die bestehende, historisch gewachsene Bebauungsstruktur sowie grenzständige Bauweise geprägt. Der überwiegende Teil der Grundstücke weist u.a. aufgrund der Grundstückstiefe sowie der Gartenflächen im rückwärtigen Grundstücksbereich im Bestand eine Grundflächenzahl von 0,4 oder geringer auf (siehe Abbildung 10). Insbesondere die geringfügig bebauten Grundstücke entlang der Bessunger Straße verfügen aufgrund der langen Grundstückstiefen über Grundflächenzahlen von weniger als 0,3 und 0,2 im Bestand. Darüber hinaus liegen Grundstücke vor, die aufgrund der genannten Bebauungsstrukturen höhere Grundstücksausnutzungen und somit Grundflächenzahlen zwischen 0,41 und 0,53 besitzen (siehe Abbildung 10).

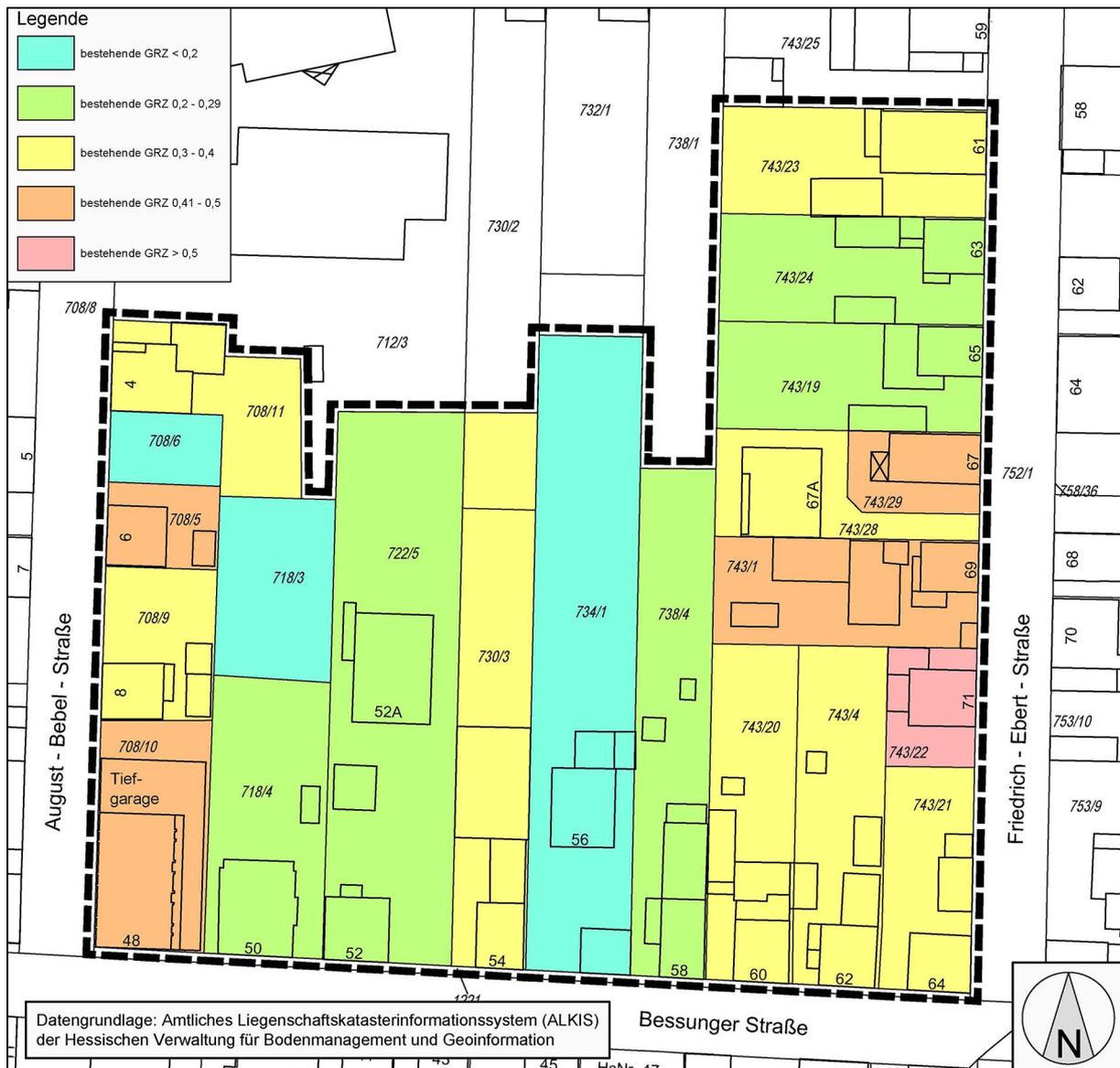


Abbildung 10: Bestehende Grundflächenzahlen innerhalb des Plangebietes (Quelle: eigene Darstellung)

Potenziale der Wohnraumerweiterung bestehen somit für die geringfügig bebauten Grundstücke durch die Erweiterung der bestehenden Wohngebäude in die Fläche. Zudem eignen sich die rückwärtigen Bereiche der geringfügig bebauten Grundstücke in der Bessunger Straße als Potentialflächen für eine verträgliche, kleinteilige Nachverdichtung innerhalb des Plangebietes.

7.1.4 Ruhender Verkehr

Der überwiegende Teil der Wohnungen besitzt an die Wohngebäude angrenzende Garagen. Oftmals befinden sich die Garagen in den Innenhöfen der Grundstücke, die über die Hofeinfahrten erschlossen werden (siehe Abbildung 11). Als Einzelfall ist eine straßenständige Doppelgarage in der Bessunger Straße vorzufinden (siehe Abbildung 11).

Das Wohn- und Geschäftshaus an der Ecke August-Bebel-Straße / Bessunger Straße verfügt zur Unterbringung des ruhenden Verkehrs über einen Parkplatz, der von der August-Bebel-Straße aus erschlossen wird, sowie über eine Tiefgarage mit der Einfahrt in der Bessunger Straße (siehe Abbildung 12).



Abbildung 11: Garage an Wohngebäude in der Friedrich-Ebert-Straße (links) und straßenständige Doppelgarage in der Bessunger Straße (rechts) (Quelle: eigene Aufnahme)



Abbildung 12: Parkplatz und Tiefgarageneinfahrt für das Wohn- und Geschäftshaus an der Ecke August-Bebel-Straße / Bessunger Straße (Quelle: eigene Aufnahme)

Des Weiteren sind öffentliche Stellplätze durch entsprechende Markierungen entlang der öffentlichen Straßenverkehrsflächen gekennzeichnet (siehe Abbildung 13).



Abbildung 13: Stellplätze in gekennzeichneten Bereichen entlang der öffentlichen Straßenverkehrsflächen in der Friedrich-Ebert-Straße (links) und Bessunger Straße (rechts) (Quelle: eigene Aufnahme)

7.2 Landschaftliche Situation

Das Plangebiet ist vollständig bebaut und von Straßen umschlossen. Die Bebauung ist für einen Ortskern typisch sehr dicht und umfasst neben den Gebäuden zumeist auch umfangreich versiegelte Hofflächen. Innerhalb der Verkehrsflächen sind keine Baumpflanzungen oder Grünflächen vorhanden. Auch befinden sich im Gebiet keinerlei Grünflächen in Form von Grünanlagen, Spielplätzen oder ähnlichem.

Der Kernbereich ist von intensiv genutzten Gärten geprägt. In den Hausgärten und Freiflächen stehen nur wenige größere Bäume, bei denen es sich vorwiegend um standortfremde Arten wie Fichten, Blaufichten, Scheinzypressen, Eiben handelt. Es gibt jedoch auch einige Obstbäume, darunter sind große alte Walnussbäume. Auffällig ist, dass der Götterbaum als invasive Art an einigen Stellen anzutreffen und in der Ausbreitung befindlich ist. Ansonsten überwiegen Rasenflächen und nichtheimische Ziersträucher (Kirschlorbeer, Bambus, Forsythie etc.).

8 Planerische Zielsetzung

8.1 Städtebauliche Zielsetzung

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans „Wilhelm-Leuschner-Straße / August-Bebel-Straße / Bessunger Straße / Friedrich-Ebert-Straße – 2. Änderung“ (Bplan 32) soll insbesondere die planungsrechtliche Regelung der zulässigen Art der baulichen Nutzung als Allgemeines Wohngebiet entsprechend der bestehenden Nutzungsstrukturen für das gesamte Plangebiet erfolgen.

Die wesentliche Zielsetzung besteht darüber hinaus in der planungsrechtlichen Sicherung der bestehenden und charakteristischen städtebaulichen Struktur. Diesbezüglich sind insbesondere die historisch kleinteiligen Bebauungsstrukturen zu erhalten, die das städtebauliche Erscheinungsbild des Plangebietes prägen. Es ist u.a. sicherzustellen, dass sich potenzielle Neubauten als Ersatz für Haupt- oder Nebengebäude in die historisch gewachsene Struktur einfügen. In diesem Zusammenhang sind Grenzen für ein verträgliches Maß der baulichen Nutzung des Plangebietes zu definieren. Die Definition eines verträglichen Maßes der baulichen Nutzung muss zur Konsequenz haben, dass im Zuge der baulichen Neuentwicklung oder Umstrukturierung von im Bestand hoch verdichteten Grundstücken ggf. eine Entsiegelung zu erfolgen hat.

Zusätzlich zur Definition eines verträglichen Maßes der baulichen Nutzung soll die Steuerung einer verträglichen Nachverdichtung im Bestand für das bebaute Gebiet mit Regelungen zur überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksfläche erfolgen. Ziel der Aufstellung des Bebauungsplans ist es, die bestehende und charakteristisch kleinteilige Struktur innerhalb des Plangebietes planungsrechtlich zu sichern und gleichzeitig innerörtliche Entwicklungsmöglichkeiten aufzuzeigen. Hierbei wird eine Nachverdichtung durch Neuüberplanung der bisher geringfügig bebauten Grundstücke angestrebt.

8.2 Landschaftsplanerische Zielsetzung

Die wesentliche landschaftsplanerische Zielsetzung ist das Gebot des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden. Durch die Bebauung von Flächen im Innenbereich (Nachverdichtung) wird ein Beitrag zur Reduktion weiteren Flächenverbrauchs im Außenbereich geleistet.

Ein weiteres Ziel ist die Sicherung eines Großteils der wenigen im Gebiet vorhandenen Grünbestände, welche sich positiv auf das Lokalklima, den Boden- und Wasserhaushalt, die Biotopstruktur sowie das Orts- und Landschaftsbild auswirken. Hierdurch werden insbesondere auch artenschutzrechtliche Belange berücksichtigt. Darüber hinaus sind auf Grund der dichten

Ortskernbebauung keine zusätzlichen grünordnerischen Pflanzmaßnahmen geplant. Jedoch wird die Pflanzung weiterer Bäume im Straßenbereich empfohlen.

9 Planungsrechtliche Festsetzungen

9.1 Art der baulichen Nutzung

Der bestehenden Nutzung entsprechend werden für das gesamte Plangebiet Allgemeine Wohngebiete festgesetzt. Die Festsetzung des rechtskräftigen Bebauungsplans von Teilflächen im nordöstlichen Bereich des Plangebietes als Mischgebiete entspricht aufgrund der in diesem Bereich bestehenden Wohngebäude nicht mehr der derzeitigen Art der baulichen Nutzung.

Allgemeine Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen. In einem Allgemeinen Wohngebiet sind Wohnungen und der Wohnnutzung dienende Einrichtungen zulässig. Das Wohnen hat als Hauptnutzung Vorrang. Andere ergänzende Nutzungen sind zulässig, soweit sie sich dem Wohnen unterordnen. Dabei dürfen die ergänzenden Nutzungen die gebietsbezogene Wohnruhe, die sich durch die allgemeine Zweckbestimmung des Gebiets, vorwiegend dem Wohnen zu dienen, ergibt, nicht gefährden.

Die Festsetzungen der allgemein zulässigen und ausnahmsweise zulässigen Nutzungen entsprechen grundsätzlich dem Nutzungskatalog des § 4 BauNVO. In den Allgemeinen Wohngebieten werden Tankstellen und Gartenbaubetriebe ausgeschlossen. Diese Nutzungen entsprechen von Ihrer Ausprägung her nicht dem städtebaulichen Charakter des überwiegend durch Wohnen geprägten Plangebietes.

9.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch Festsetzung nach § 16 Abs. 3 BauNVO gebildet. Durch das festgesetzte Maß der baulichen Nutzung soll eine dem jetzigen Gebietscharakter entsprechende, verträgliche bauliche Dichte im innerörtlichen Plangebiet ermöglicht werden sowie gleichzeitig ein Großteil der bestehenden Grünstrukturen und Gartenbereiche erhalten bleiben.

In den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 und WA 2 erfolgt die Festsetzung der Grundflächenzahl (GRZ) in Anlehnung an die Orientierungswerte zur Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung gemäß § 17 BauNVO. Demnach wird in den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 und WA 2 eine Grundflächenzahl von 0,4 festgesetzt. Die geordnete bauliche Entwicklung von im Bestand gering verdichteten Grundstücken, erfolgt über die konkrete Anordnung der Baufenster sowie festgesetzte zusammenhängende Gartenzonen, die von einer Bebauung freizuhalten sind. Dadurch wird eine verträgliche bauliche Dichte des Plangebietes sichergestellt.

In Bezug auf die höher verdichteten Grundstücke, die im Bestand Grundflächenzahlen zwischen 0,41 und 0,53 aufweisen, gibt es kein städtebauliches Erfordernis zur Überschreitung des Orientierungswertes des § 17 BauNVO. Für diese wird ebenfalls eine Grundflächenzahl von 0,4 festgesetzt. Ist im genehmigten Bestand eine höhere GRZ, als in den Nutzungsschablonen angegeben, vorhanden, ist bei Umbauten und Nutzungsänderungen ausnahmsweise diese höhere GRZ zulässig. Die bestehenden, genehmigten baulichen Anlagen genießen Bestandsschutz. Bei einer baulichen Neuentwicklung oder Umstrukturierung muss die GRZ von 0,4 eingehalten werden, was zu einer Entsiegelung der entsprechenden Bereiche führt. Dadurch erfolgt die Herstellung einer für das Plangebiet verträglichen baulichen Dichte.

Für die Allgemeinen Wohngebiete WA 3 und WA 4 erfolgt die Festsetzung der Grundfläche. Die maximal zulässige Grundfläche beträgt in den Allgemeinen Wohngebieten WA 3 und WA

4 160 m² pro Gebäude. Durch die Festsetzung der Grundfläche für diese potenziell dritte Baureihe innerhalb des Plangebietes soll eine kleinteilige Bebauung sichergestellt und somit die Herstellung der verträglichen baulichen Dichte der rückwärtigen Bebauung gezielt gesteuert werden. Die Festsetzung einer Grundflächenzahl könnte dies für die dritte Baureihe nicht leisten, da hier aus Gründen der Flexibilität für die spätere Realisierung teilweise großzügige überbaubare Grundstücksflächen festgesetzt wurden.

Analog zur festgesetzten Grundflächenzahl erfolgt innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete WA 1 und WA 2 die Festsetzung der Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,8 sowie der Anzahl zulässiger Vollgeschosse in Anlehnung an die im Bestand vorhandene Bebauung mit zwei Vollgeschossen. Analog zur festgesetzten Geschossfläche erfolgt innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete WA 3 und WA 4 die Festsetzung der maximal zulässigen Geschossfläche von 320 m² pro Gebäude und ebenso in Anlehnung an die im Bestand vorhandene Bebauung die Anzahl zulässiger Vollgeschosse von zwei.

Um die Höhenentwicklung der Gebäude innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete WA 1 und WA 2 gezielt zu steuern, wird zusätzlich die maximal zulässige Traufhöhe auf 7,00 m begrenzt. Die Traufhöhe wird gemessen zwischen der Oberkante der Erschließungsstraße und dem Schnittpunkt des verlängerten Außenmauerwerks mit der Dachhaut. Als Definition der Bezugshöhe und damit des unteren Bezugspunktes gilt die Oberkante der angrenzenden Verkehrsfläche im Schnittpunkt mit der Mittelachse der zugeordneten Gebäudefassade. Bei zurückspringenden Fassadenabschnitten, ebenso wie bei Hausgruppen, gegliederten Baukörpern und Baukörperversätzen ist deren Gesamtabwicklung maßgebend. Bei Grundstücken, die an mehreren Seiten an Verkehrsflächen stoßen, ist die Verkehrsfläche, von der aus der Hauptzugang in das Gebäude erfolgt, maßgebend. Die Höhenlage dieses Bezugspunktes ist durch lineare Interpolation aus den beiden in der Erschließungsstraße nächstgelegenen Kanaldeckelhöhen zu ermitteln.

Da die Allgemeinen Wohngebiete WA 3 und WA 4 keinen direkten städtebaulichen Bezug zu den öffentlichen Erschließungsstraßen aufweisen, werden weitergehende Festsetzungen zur Steuerung der Höhenentwicklung der Gebäude als nicht erforderlich angesehen.

Für die Möglichkeit der Unterbringung des ruhenden Verkehrs in Tiefgaragen wird die nach § 19 Abs. 4 S. 2 BauNVO zulässige Überschreitung der Grundfläche für die Grundflächen baulicher Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, in allen Baugebieten auf 0,8 erhöht.

Art	Fläche	Anteil	GRZ / GR	GRZ II (oberirdisch)	Erreichbare Grundfläche (GRZ)	Erreichbare Grundfläche (GRZ II oberirdisch)	Zahl der Vollgeschosse
WA 1	6.171 m ²	59,6 %	0,4	0,6	2.468 m ²	3.703 m ²	2
WA 2	2.014 m ²	19,5 %	0,4	0,6	806 m ²	1.208 m ²	2
WA 3	1.115 m ²	10,8 %	160 m ²	240 m ²	320 m ²	480 m ²	2
WA 4	1.050 m ²	10,1 %	160 m ²	240 m ²	320 m ²	480 m ²	2
Summe	10.350 m²	100,0 %	0,4	0,6	3.914 m²	5.871 m²	/

Tabelle 1: Flächenbilanz

9.3 Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen und Stellung der baulichen Anlagen

9.3.1 Bauweise

Um den Erhalt der kleinteiligen Strukturen innerhalb des Plangebietes sicherzustellen, werden in den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 und WA 2 die Straßen- bzw. Giebelfronten (straßenseitige Gebäudelänge insgesamt) auf maximal 8,50 m beschränkt.

Innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete WA 1 und WA 4 wird eine abweichende Bauweise gem. § 22 Abs. 4 BauNVO festgesetzt. In der abweichenden Bauweise müssen die Gebäude auf den festgesetzten Baulinien errichtet werden. Die nach § 6 HBO erforderlichen Abstandsflächen sind nicht einzuhalten. Grenzständige Bebauung oder Gebäude, die nur einen geringen Grenzabstand aufweisen, prägen das städtebauliche Erscheinungsbild innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete WA 1. Zudem gibt es Nachverdichtungsflächen innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete WA 1 und WA 4, die nur durch eine grenzständige Bebauung unter Berücksichtigung der bestehenden historischen Strukturen innerhalb des Plangebietes städtebaulich sinnvoll bebaut werden können. Aufgrund der historisch gewachsenen Strukturen und der grenzständigen Bebauung werden die nach § 6 HBO erforderlichen Abstandsflächen in vielen Fällen nicht eingehalten. Um die Strukturen des Plangebietes planungsrechtlich zu sichern, ist die Definition einer abweichenden Bauweise in Zusammenhang mit der Festsetzung von Baulinien zwingend erforderlich. Bei einer Neubebauung eines Flurstücks ist der Brandschutz im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens nachzuweisen. Durch die Festsetzung der abweichenden Bauweise in den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 und WA 4 kann eine verträgliche städtebauliche Dichte innerhalb des Plangebietes insbesondere für die Nachverdichtungspotenziale im Bereich der rückwärtigen Grundstücksflächen gesteuert werden. Um den Erhalt der kleinteiligen Strukturen innerhalb des Plangebietes sicherzustellen, werden in den Allgemeinen Wohngebiet WA 1 und WA 4 die Gebäudelängen auf maximal 20,00 m beschränkt.

Für die Allgemeinen Wohngebiete WA 2 und WA 3 wird entsprechend dem Charakter der bestehenden und der geplanten Bebauung die offene Bauweise festgesetzt, in der Gebäude mit seitlichem Grenzabstand zu errichten sind. Hierbei handelt es sich um Grundstücke die im Bestand keine Grenzbebauung an den Nachbargrundstücken besitzen oder die bei einer Nachverdichtung eine Grenzbebauung zu den Nachbargrundstücken erhalten sollen.

9.3.2 Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen und Baulinien festgesetzt und eindeutig definiert. Baulinien sind in den Bereichen festgesetzt, in denen die straßenständige Bebauung der Hauptgebäude das Stadtbild prägen. Die straßenständige Bebauung soll im Fall einer Neubebauung wiederhergestellt werden. Des Weiteren dienen die Baulinien der planungsrechtlichen Sicherung der historisch gewachsenen Strukturen. Baulinien sind in den Bereichen festgesetzt, in denen die Unterschreitung der nach § 6 HBO erforderlichen Abstandsflächen zwischen den bestehenden Gebäuden aufgrund der gebietstypischen, grenzständigen Bebauungen vorhanden ist. Die Unterschreitung der nach § 6 HBO erforderlichen Abstandsflächen soll unter Einhaltung der Anforderungen an den Brandschutz erfolgen und wird durch die festgesetzten Baulinien planungsrechtlich ermöglicht.

Hinsichtlich der verträglichen Nachverdichtung der bisher geringfügig bebauten Grundstücke entlang der Bessunger Straße erfolgt hier die Festsetzung von zusätzlichen Baufenstern im rückwärtigen Bereich. Die Baufenster im rückwärtigen Bereich ermöglichen mit den teilweise festgesetzten Baulinien eine grenzständige Bebauung, die eine Nachverdichtung der im Bestand vorhandenen Grundstücke ohne Durchführung eines Umlegungsverfahrens gewährleistet.

9.3.3 Stellung der baulichen Anlagen

Die Stellung der baulichen Anlagen wird für die straßenständigen Hauptbaukörper sowie teilweise für die geplanten Baukörper in der zweiten und dritten Baureihe, die das städtebauliche, historische Erscheinungsbild des Plangebietes prägen, entlang der Friedrich-Ebert-Straße, der Bessunger Straße und der August-Bebel-Straße durch die zeichnerisch dargestellten Firstlinien festgesetzt. Zielsetzung ist hier der Erhalt der historisch gewachsenen Bebauungsstruktur und der überwiegend vorhandenen Giebelständigkeit der Gebäude an den straßenseitigen Grundstücksgrenzen sowie die verträgliche Einfügung neuer Baukörper in den historisch gewachsenen Bestand. Soweit im Bestand von der festgesetzten Firstrichtung abgewichen wird, besteht dafür Bestandsschutz.

9.4 Stellplätze, Carports, Garagen und Tiefgaragen

In den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 bis WA 4 sind Stellplätze, Carports, Garagen und Tiefgaragen sowohl in den überbaubaren als auch in den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Ausgenommen sind die festgesetzten Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen. Da in den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 bis WA 4 keine einheitliche Struktur in Bezug auf die Anordnung der Stellplätze, Carports, Garagen und Tiefgaragen vorhanden ist, erfolgt keine konkrete Flächenfestsetzung. Lediglich in den bestehenden wertvollen Vegetationsstrukturen / Gartenbereichen sollen diese nicht untergebracht werden.

Des Weiteren wird in den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 bis WA 4 festgesetzt, dass zwischen Garagen und Carports sowie öffentlichen und privaten Verkehrsflächen, Zu- und Abfahrten von mindestens 5 m Länge vorhanden sein müssen. Dadurch sollen die Sichtbeziehungen freigehalten sowie die Anordnung von Stellplätzen vor den Garagen und Carports ermöglicht werden.

9.5 Planungen, Nutzungsregelungen, Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Durch die festgesetzten Flächen zur Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie die gärtnerisch zu begrünenden Grundstücksflächen und Dachbegrünungen auf Flachdächern und flach geneigten Dächern von Garagen und Nebenanlagen, wird ein positiver Beitrag für das Lokalklima, den Boden- und Wasserhaushalt, die Biotopstruktur sowie das Orts- und Landschaftsbild geleistet.

Einen positiven Beitrag für den Boden- und Wasserhaushalt leistet zudem die Festsetzung, dass Tiefgaragen vollständig unterirdisch anzulegen und erd- oder substratüberdeckt herzustellen sind; dabei muss die Mindeststärke der Erd- oder Substratüberdeckung 80 cm betragen. Die Oberkante der Erd- oder Substratüberdeckung darf nicht über das Höhenniveau der angrenzenden öffentlichen Verkehrsflächen hinausragen. Die Höhenlage dieses Bezugspunktes ist durch lineare Interpolation aus den beiden in der Erschließungsstraße nächstgelegenen Kanaldeckelhöhen gemäß Planzeichnung zu ermitteln.

Zum Schutz der ökologischen Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes, zur Förderung der Biodiversität sowie zur Verbesserung des örtlichen Kleinklimas wird festgesetzt, dass flächenhafte Stein-/ Kies-/ Split- und Schottergärten oder -schüttungen nicht zulässig sind. Ebenso sind Stellplätze, Wege, Zufahrten und sonstige befestigte Grundstücksfreiflächen bei Neuerrichtungen in wasserdurchlässiger Ausführung herzustellen, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen. Ein Anschluss an das Kanalnetz ist ausnahmsweise nur dann zulässig, wenn im Rahmen des Bauantrags durch ein hydrogeologisches Gutachten nachgewiesen wird, dass eine Versickerung auf dem Grundstück nicht möglich ist.

Zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände werden Vermeidungsmaßnahmen wie eine zeitliche Beschränkung von Rodungen und Baufeldbefreiung im Bebauungsplan festgesetzt.

9.6 Bauliche und sonstige technische Vorkehrungen zum Schutz vor sowie zur Vermeidung und Minimierung von schädlichen Umwelteinwirkungen

Im Rahmen der Erarbeitung der 2. Änderung des Bebauungsplans 32 wurde durch die Krebs+Kiefer Ingenieure GmbH, Darmstadt, eine schalltechnische Untersuchung erstellt.^a Die Schalltechnische Untersuchung hat ergeben, dass innerhalb des Plangebietes eine Überschreitung der Orientierungswerte der DIN 18005 durch die Geräuscheinwirkungen des Verkehrslärms sowie der Immissionsrichtwerte der TA Lärm für Allgemeine Wohngebiete durch Anlagenlärm vorliegt. Daher besteht das Erfordernis, geeignete Vorkehrungen zum Schutz vor Verkehrslärm und vor Anlagenlärm für die Bebauung vorzusehen.

„Auch wenn das Beiblatt 1 zur DIN 18005 Orientierungswerte nennt, d. h. Werte, die im Rahmen der städtebaulichen Planung der Abwägung sämtlicher städtebaulicher Belange unterliegen, so können die hier zu erwartenden Orientierungswertüberschreitungen aus Verkehrslärm nicht gegenüber anderen städtebaulichen Belangen zurückgestellt werden. Es besteht daher das Erfordernis, geeignete Schutzvorkehrungen für eine zukünftig geplante Bebauung bzw. für Umbaumaßnahmen vorzusehen.

Grundsätzlich ist anzustreben, schutzwürdige Nutzungen durch „aktive“ Schallschutzmaßnahmen, d.h. durch Abschirmmaßnahmen, an der relevanten Schallquelle zu schützen. Hierfür ist die Errichtung von Lärmschutzwänden oder -wällen erforderlich.

Im vorliegenden Fall ist aufgrund der innerstädtischen Lage der Gebäude direkt an der Straße, die Errichtung einer Lärmschutzwand o.ä. zum Schutz vor Verkehrslärm nicht realisierbar. Deshalb ist zum Schutz vor Immissionen aus Verkehrslärm ein ausreichender Schallschutz durch passive Maßnahmen in Form von baulichen Vorkehrungen am Gebäude zu gewährleisten. Passive Schallschutzmaßnahmen sind bauliche Anforderungen an die Umfassungsbauwerke schutzbedürftiger Räume, insbesondere an Fenster, Türen, Wände und Dächer. Die Dimensionierung der erforderlichen Luftschalldämmung von Außenbauteilen gegenüber Außenlärm erfolgt hierbei in Abhängigkeit von der Raumart oder Raumnutzung und von der Raumgröße.“^b

9.6.1 Passive Schallschutzmaßnahmen

„Die Festsetzung passiver Schallschutzmaßnahmen erfolgt basierend auf den Anforderungen der DIN 4109. Hierdurch kann sichergestellt werden, dass in schutzbedürftigen Räumen, die nicht nur dem vorübergehenden Aufenthalt von Personen dienen, ein angemessener Schallschutz gegeben ist.

Für die Festlegung der erforderlichen Luftschalldämmung von Außenbauteilen gegenüber Außenlärm werden nach DIN 4109 die „maßgeblichen Außenlärmpegel“ ermittelt. Im Zusammenhang mit passiven Schallschutzmaßnahmen ist außerdem in Anlehnung an die VDI-Richtlinie 2719 eine geeignete Belüftung der schutzbedürftigen Räume zu gewährleisten. Weiterhin sind Maßnahmen zum Schutz vor den Überschreitungen aus Anlagenlärm vorzusehen. Auf die genannten Punkte wird im Folgenden eingegangen.

Resultierender maßgeblicher Außenlärmpegel

Zur Ermittlung der resultierenden maßgeblichen Außenlärmpegel wurde flächenhaft unter Berücksichtigung der vorhandenen Bebauung die Belastung aus dem Straßen- und Straßenbahnverkehr berechnet. Weiterhin wurden die Belastungen aus dem Anlagenlärm ermittelt. Grundsätzlich wird zur Ermittlung des maßgeblichen Außenlärmpegels für den Tagzeitraum

der jeweils höhere Wert aus dem tatsächlich vorhandenen Beurteilungspegel und dem gebietsspezifischen Immissionsrichtwert herangezogen. Für den Nachtzeitraum wird bei einer Überschreitung des Immissionsrichtwertes, sofern dieser den Immissionsrichtwert am Tag um weniger als 10 dB(A) unterschreitet, der um 10 dB(A) erhöhte Beurteilungspegel aus dem Nachtzeitraum herangezogen. Der jeweils höhere Wert ist maßgebend. Hierbei wurde der maßgebliche Außenlärmpegel zum einen für Räume, die überwiegend am Tag genutzt werden und zum anderen für Räume, die überwiegend für den Nachtschlaf genutzt werden können, berechnet.

Die Ergebnisse für den Tagzeitraum und für den Nachtzeitraum sind dem Anhang 5 [der Schalltechnischen Untersuchung] für jede Geschossebene zu entnehmen. Für den Tagzeitraum sind die Pegel folglich z. B. für Wohnräume und Wohnküchen heranzuziehen. Für den Nachtzeitraum gelten die Pegel für alle Räume, die grundsätzlich dafür geeignet sind, überwiegend als Schlafraum genutzt zu werden (d. h. z. B. Kinder- und Schlafzimmer).

Im Ergebnis werden maßgebliche Außenlärmpegel im Bereich von

$$L_{a, \text{Tag}} = 59 \dots 68 \text{ dB}$$

$$L_{a, \text{Nacht}} = 58 \dots 69 \text{ dB}$$

ermittelt. Hieraus resultieren bei Aufenthaltsräumen in Wohnungen entsprechend E DIN 4109-1:2018-01 Anforderungen an die gesamten bewerteten Bau-Schalldämm-Maße $R'_{w, \text{ges}}$ der Außenbauteile im Bereich von

$$R'_{w, \text{ges}, \text{Tag}} = 30 \dots 38 \text{ dB}$$

$$R'_{w, \text{ges}, \text{Nacht}} = 30 \dots 39 \text{ dB.}$$

Durch geeignete Außenbauteile (Außenwände, Fenster und Türen, Rollladenkasten, Lüfter und sonstige Einrichtungen) ist sicherzustellen, dass das jeweils erforderliche resultierende Schalldämm-Maß des Außenbauteils eingehalten wird.

Bei Einhaltung der oben ausgewiesenen resultierenden Schalldämm-Maße der Außenbauteile ist sichergestellt, dass sich in schutzbedürftigen Räumen bei geschlossenem Fenster nutzungskonforme Innenschallpegel im Sinne der DIN 4109 einstellen.

Schallgedämmte Lüftungseinrichtungen

Bei Einhaltung der oben aufgeführten Anforderungen an das gesamte bewertete Bauschalldämm-Maß der Außenbauteile werden bei geschlossenem Fenster der Nutzung entsprechende Innenschallpegel erzielt. Es ist zu bedenken, dass der Schallschutz bei geöffnetem Fenster weitestgehend verloren geht. In den regulär ausschließlich am Tag genutzten schutzbedürftigen Räumen ist dies unproblematisch, da ein Stoßlüften jederzeit möglich ist. Zum Schutze des Nachtschlafes ist jedoch in Anbetracht der anstehenden schalltechnischen Belastung im Nachtzeitraum durch den Einsatz schallgedämmter Lüftungseinrichtungen in Schlafräumen sicherzustellen, dass eine ausreichende Frischluftzufuhr ermöglicht wird.

Entsprechend VDI 2719 sind bei Außengeräuschpegeln oberhalb von

$$L_m > 50 \text{ dB(A)}$$

schallgedämmte Lüftungseinrichtungen notwendig, um die Luftzufuhr in Schlafräumen sicherzustellen. Für Räume, die vornehmlich am Tag genutzt werden, ist der Einsatz zusätzlicher Lüftungseinrichtungen nicht zwingend erforderlich.

Da entsprechend Anhang 3.x.2 im Nahbereich der Straßen der oben angegebene Schwellenwert in jedem Fall in der Nacht überschritten wird, ist in jedem Schlaf- und Kinderzimmer, bei

dem der Schwellenwert an der jeweiligen Fassade überschritten wird bei Neu- oder Umbau-
maßnahmen eine schallgedämmte Lüftungseinrichtung (Schalldämmlüfter oder gleichwertig)
vorzusehen.“^c

9.6.2 Besonderheiten des Anlagenlärms

„Im Sinne der TA Lärm ist der Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Geräusche
sichergestellt, wenn die Gesamtbelastung am maßgeblichen Immissionsort die Richtwerte
nicht überschreitet.

Wie den Anhängen 4.x.2 zu entnehmen ist, sind auf Grundlage der Schallausbreitungsberechnung am Gebäude Friedrich-Ebert-Straße 61 Überschreitungen der Immissionsrichtwerte der TA Lärm aus den Immissionen der benachbarten Tiefgarageneinfahrt zu erwarten.

Gemäß Parkplatzlärmstudie ist bei eingehausten Tiefgaragenrampen, bei denen die Schallabstrahlung in erster Linie über die Tiefgaragenausfahrt erzeugt wird, seitlich (90° zur senkrechten Richtung) der offenen Tiefgaragenausfahrt ein um ca. 8 dB(A) geringerer Beurteilungspegel zu erwarten als an einem Immissionsort gegenüber der Tiefgaragenausfahrt. Gemäß Punkt 6.3 der Parkplatzlärmstudie wurde im Rahmen von Messungen festgestellt, dass seitlich der Tiefgaragenausfahrt aufgrund der Richtcharakteristik üblicherweise deutlich geringere Pegel erreicht werden.

Im vorliegenden Fall liegen sowohl an dem gegenüber der Tiefgarageneinfahrt gelegenen Gebäude Friedrich-Ebert-Straße 58 als auch an dem in einem Winkel von 90° zur Tiefgarageneinfahrt gelegenen Gebäude Friedrich-Ebert-Straße 61 die Beurteilungspegel bei nahezu identischen Werten von

$$L_{r,Tag/Nacht} = 55 / 43 \text{ dB(A)}.$$

und überschreiten damit im Nachtzeitraum an dem Gebäude Friedrich-Ebert-Straße 61 im Allgemeinen Wohngebiet die zulässigen Orientierungswerte der TA Lärm.

Die Situation in der Örtlichkeit entspricht der Situation für die gemäß durchgeführten Messungen an verschiedenen Tiefgaragen. Daraus lässt sich ableiten, dass am Gebäude Friedrich-Ebert-Straße 61, das in einem Winkel von 90° zur Tiefgarageneinfahrt liegt, tatsächlich deutlich geringere Beurteilungspegel auftreten als an dem Gebäude Friedrich-Ebert-Straße 58.

Unter einer konservativen Annahme, dass die Beurteilungspegel an dem seitlich liegenden Gebäude gegenüber den gemessenen Werten nur 50 Prozent geringer ausfallen als an dem gegenüberliegenden Gebäude, ist an dem Gebäude Friedrich-Ebert-Straße 61 ein um

$$\Delta L_r = - 4 \text{ dB(A)}$$

geringerer Beurteilungspegel von

$$L_{r,Tag/Nacht} = 51 / 39 \text{ dB(A)}.$$

zu erwarten. Somit sind die Immissionsrichtwerte der TA Lärm von

$$IRW_{WA,Tag/Nacht} = 55 / 40 \text{ dB(A)}$$

sowohl am Tag als auch im Nachtzeitraum eingehalten.

Wie den Anhängen 4.x.1 [der Schalltechnischen Untersuchung] zu entnehmen ist, sind auf Grundlage der Schallausbreitungsberechnung im Bereich der geplanten Baugrenzen auf dem Grundstück Friedrich-Ebert-Straße 61 Überschreitungen der Immissionsrichtwerte der TA

Lärm aus den Immissionen des benachbarten Parkplatzes des Einzelhandelsmarktes zu erwarten. Gemäß den Ausführungen in Kapitel 4.3 [der Schalltechnischen Untersuchung] besteht bei Konflikten aus Anlagenlärm nicht die Möglichkeit einer umfassenden Abwägung der Belange des Schallschutzes. Vor diesem Hintergrund ist bei der Planung von Wohngebäuden darauf zu achten, dass, sofern in diesem Bereich Gebäude mit am Tag genutzten Räumen geplant werden, keine zu öffnenden Fenster an nach Norden und Westen orientierten Fassade im Bereich der Markierung in Anhang 5.1.x [der Schalltechnischen Untersuchung] anzuordnen sind.“^d

10 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Um die Identität der Gesamtstadt zu wahren und insbesondere den prägenden Charakter des Ortsbildes zu erhalten wurde im Juni 2019 die Erarbeitung des Ortsbildrahmenplans durch die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Griesheim beschlossen. Das Plangebiet liegt innerhalb des historischen Ortskerns von Griesheim. Entsprechend den Empfehlungen des Ortsbildrahmenplans werden bauordnungsrechtliche Festsetzungen bezüglich der Gestaltung der Gebäude innerhalb des Plangebietes in den vorliegenden Bebauungsplan aufgenommen.

10.1 Dachausbildung

Im Hinblick auf den Erhalt der bestehenden und charakteristischen städtebaulichen Strukturen sowie mit dem Ziel der Gewährleistung einer geordneten Entwicklung des Stadtbildes, erfolgen bauordnungsrechtliche Festlegungen zur Dachausbildung.

Dem bestehenden städtebaulichen Charakter entsprechend wird festgesetzt, dass innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete WA 1 bis WA 4 für die Hauptdachflächen nur Satteldächer mit einer Dachneigung von 35 Grad bis 45 Grad zulässig sind. Soweit im Bestand andere Dachformen vorhanden sind, genießen diese Bestandsschutz. Für Garagen und Carports sowie Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO sind auch Flachdächer und Pultdächer zulässig, wenn diese nicht bestehende Nebengebäude mit Satteldach (giebel- und straßenständig) ersetzen.

Um die bestehende, kleinteilige Bebauungsstruktur innerhalb des Plangebietes zu erhalten, wird festgesetzt, dass innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete WA 1 bis WA 4 Dachaufbauten als Schleppegaupe, Zwerchgiebel oder Zwerchhäuser mit waagerechter, gerader Traufe auszubilden sind. Dachaufbauten müssen von den seitlichen Gebäudekanten einen Abstand von mindestens 1,0 m einhalten. Die Summe der Breite aller Dachgauben einer Dachfläche darf maximal 50 % der Breite der Gesamtgebäudebreite (ohne Anrechnung von Dachüberständen/Ortgängen) betragen. Dachaufbauten auf ein und derselben Dachfläche, dies gilt insbesondere für Doppelhäuser, Reihenhäuser und Hausgruppen in ihrer Gesamtabwicklung, sind einheitlich zu gestalten.

Innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete WA 1 bis WA 4 dürfen Dachüberstände an der Traufe maximal 0,4 m betragen. Am Giebel dürfen Dachüberstände maximal 0,3 m betragen. Der Dachüberstand wird gemessen als senkrechter Abstand zwischen der Außenwand und dem unteren Abschluss der Dacheindeckung (einschließlich Regenrinne). Durch die Regelung der Dachüberstände wird die geordnete Entwicklung des Stadtbildes gewährleistet.

Zudem wird für den Erhalt des städtebaulichen Erscheinungsbilds festgesetzt, dass nur erd-farbene (rote, rotbraune) oder anthrazitfarbene Dacheindeckungen innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete WA 1 bis WA 4 zulässig sind. Helle und reflektierende Materialien sind unzulässig. Ausgenommen davon sind Solar- und Photovoltaikdächer.

Darüber hinaus werden entsprechend den Empfehlungen des Ortsbildrahmenplans bauordnungsrechtliche Festsetzungen zur Anordnung von Anlagen zur Nutzung von Solarenergie auf

den Dachflächen straßenständiger Gebäude innerhalb des Plangebietes in den Bebauungsplan aufgenommen. Konkret wird festgesetzt, dass Anlagen zur Nutzung von Solarenergie auf den Dachflächen giebelständiger Gebäude mit einem Abstand von 1,0 m von der straßenständigen Fassade zu errichten sind. Anlagen zur Nutzung von Solarenergie auf den Dachflächen traufständiger Gebäude sind mit einem Abstand von 1,0 m von dem Ortsgang sowie den seitlichen Gebäudekanten und/oder einem Zwerchgiebel zu errichten. Zudem müssen die Abstände unter der Höhe des Hauptfirstes und oberhalb der Traufe bei giebel- und traufständigen Gebäuden jeweils mindestens 0,5 m betragen.

10.2 Fassaden

Entsprechend den Empfehlungen des Ortsbildrahmenplans werden bauordnungsrechtliche Festsetzungen hinsichtlich der Fassadengestaltung getroffen. Es wird festgesetzt, dass die Farben der Fassaden sich in die nähere Umgebungsbebauung einfügen und an das Orts- und Straßenbild angepasst werden müssen. Außenwände sind zu verputzen, es sei denn, sie wurden als historischer Bestand in Klinker oder Natursteinausgeführt. Grobstrukturierte, insbesondere ortsfremde Putzarten sind unzulässig. Glatte, glänzende, polierte Platten oder Fliesen sowie Verkleidungen aus Kunststoff und Mauerwerksimitationen, insbesondere im Sockelbereich, sind unzulässig. Diese Festsetzungen entsprechen den Regelungen des rechtskräftigen Bebauungsplans „Wilhelm-Leuschner-Straße, August-Bebel-Straße, Bessunger Straße und Friedrich-Ebert-Straße“ und dienen somit dem Erhalt des bestehenden, historischen Ortsbildes innerhalb des Plangebietes.

Zudem wird festgesetzt, dass sich die Fassadengliederung in ihren Gliederungselementen in die vorhandene Struktur der umgebenden Bebauung einzufügen hat. Die Gebäude müssen bezogen auf das Straßenniveau einen Sockel aufweisen. Bei baulichen Veränderungen sind die vorhandenen Sockelhöhen zu erhalten.

Darüber hinaus werden gestalterische Festsetzung zur Ausbildung von Fenstern getroffen. Es wird festgesetzt, dass Fenster in Form stehender Rechtecke auszuführen sind. Fenster über 1,00 m Breite sind mehrflügelig auszuführen. Schaufenster sind nur im Erdgeschossbereich zulässig und in Maßstab und Konstruktion dem Gebäude anzupassen. Breitere Schaufensteranlagen sollen senkrechte Unterteilungen besitzen. Diese Festsetzungen dienen dem Erhalt des historischen Ortsbildes und sollen die Ausbildung gebietsuntypischer Fensterformate bei Neubauten im Plangebiet verhindern.

Der Ortsbildrahmenplan trifft zudem Empfehlungen für die Ausbildung von Balkonen im historischen Ortskern. Dementsprechend wird festgesetzt, dass Balkone an straßenseitigen Fassaden nicht zulässig sind.

10.3 Einfriedungen

Zur Wahrung des Stadt- und Straßenbildes wird festgesetzt, dass Grundstückseinfriedigungen in Form "offener", durchsichtiger Zäune auszuführen sind. Kunststofffüllungen jedweder Art sind ausgeschlossen. Offene Einfriedungen sind solche Einfriedungen, die nicht als geschlossene Wand ausgebildet sind und auch nicht als solche wirken, z.B. Zäune, Einfriedungen aus Maschendraht und dergleichen. Einfriedungen gelten bis zu einer geschlossenen Fläche von 50 % als offene Einfriedungen, d.h. wenn die Baustoffe (z.B. Latten) nicht breiter sind als die Zwischenräume. Für Hecken und andere Bepflanzungen, sogenannte „lebende Einfriedungen“, gelten die Festsetzungen nicht. Geschlossene Mauern als Einfriedungen sind innerhalb des Plangebietes nur zu öffentlichen Verkehrsflächen hin zulässig.

Bei der Ausbildung von lebenden Einfriedungen ist die Pflanzliste im Kapitel F der textlichen Festsetzungen zwingend zu verwenden. Einfriedungen (Zäune, Hecken) und Stützmauern zur

Geländeabfangung dürfen entsprechend der Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplans entlang von öffentlichen Verkehrsflächen eine Gesamthöhe von 2,00 m über Straßenhöhe nicht überschreiten. Bezugspunkt ist das Höhenniveau der jeweiligen öffentlichen Verkehrsfläche. Die Höhenlage dieses Bezugspunktes ist durch lineare Interpolation aus den beiden in der Erschließungsstraße nächstgelegenen Kanaldeckelhöhen gemäß Planzeichnung zu ermitteln. Bei Zäunen ist ein Bodenabstand von mindestens 15 cm einzuhalten, um den Wechsel von Kleintieren zu ermöglichen.

10.4 Abweichungen und Ordnungswidrigkeiten

In den Bebauungsplan wird aufgenommen, dass die Zulassung von Abweichungen von den Bauordnungsrechtlichen Festsetzungen gesondert schriftlich zu beantragen sind. Der Antrag ist zu begründen. Die Bauaufsichtsbehörde/Stadt Griesheim kann von den örtlichen Bauvorschriften nach § 91 Abs. 3 HBO genehmigungspflichtige Abweichungen gemäß § 73 Abs. 1 HBO zulassen. Vorsätzliche und fahrlässige Zuwiderhandlungen gegen die Bauordnungsrechtlichen Festsetzungen sind gemäß § 86 Abs. 1 Nr. 23 HBO ordnungswidrig. Ordnungswidrigkeiten können gemäß § 76 Abs. 3 HBO mit einer Geldbuße bis zu 15.000 EURO geahndet werden.

11 Nachrichtliche Übernahmen

11.1 Stellplatzsatzung

Bezüglich der Beschaffenheit und Gestaltung von Stellplätzen gilt die Stellplatzsatzung der Stadt Griesheim in der jeweils gültigen Fassung. Die Beachtung der Pflanzliste unter Kapitel F in den textlichen Festsetzungen wird empfohlen.

11.2 Entwässerungssatzung

Bezüglich der Entwässerung des Plangebietes ist die Entwässerungssatzung der Stadt Griesheim – EWS – in der jeweils gültigen Fassung vollinhaltlich anzuwenden.

11.3 Erhaltungssatzung

§ 172 BauGB ermöglicht den Gemeinden, u.a. zur Erhaltung der städtebaulichen Eigenart eines Gebietes auf Grund seiner städtebaulichen Gestalt sog. Erhaltungssatzungen zu erlassen. Erhaltungssatzungen lösen für bestimmte bauliche Maßnahmen in dem durch sie festgelegten Erhaltungsgebiet ein Genehmigungserfordernis aus. Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Griesheim hat in ihrer Sitzung am 16.12.2021 die Erhaltungssatzung für einen Teil des Stadtgebietes beschlossen. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans „Wilhelm-Leuschner-Straße / August-Bebel-Straße / Bessunger Straße / Friedrich-Ebert-Straße – 2. Änderung“ (Bplan 32) liegt innerhalb des Geltungsbereichs der Erhaltungssatzung. Die Erhaltungssatzung der Stadt Griesheim in der jeweils gültigen Fassung ist somit vollinhaltlich anzuwenden.

Die zur Erhaltung gemäß § 172 Abs. 1 Nr. 1 und Abs. 3 BauGB bezeichneten baulichen Anlagen sind der Planzeichnung zu entnehmen. Hierbei handelt es sich um die straßenständigen Hauptgebäude im Bereich der August-Bebel-Straße 4 und 6 sowie der Bessunger Straße 50, 52 und 64. Die bezeichneten baulichen Anlagen wurden bereits im rechtskräftigen Bebauungsplan „Wilhelm-Leuschner-Straße / August-Bebel-Straße / Bessunger Straße / Friedrich-Ebert-Straße“ zur Erhaltung gemäß § 172 Abs. 1 Nr. 1 und Abs. 3 BauGB festgesetzt und werden somit in die 2. Änderung des Bebauungsplans übernommen.

Für die so bezeichneten Bauwerke kann die Genehmigung für den Abbruch, den Umbau oder die Änderung der baulichen Anlagen versagt werden, weil sie aus Gründen des Erhalts der spezifischen örtlichen Struktur und Bauweise von Bedeutung sind. Anbauten an diesen Gebäuden haben sich mit ihrer Baumasse, ihrer Gestaltung und Farbgebung unterzuordnen bzw. anzupassen.

12 Belange des Umweltschutzes

Da der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB durchgeführt wird, entfällt die Umweltprüfung. Die Belange des Umweltschutzes sind dennoch weiterhin allgemein zu berücksichtigen (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB).

Für Bebauungspläne der Innenentwicklung bestimmt § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB, dass „Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig“ gelten. Nach dieser Bestimmung ist ein Ausgleich nicht erforderlich, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren. Diese gesetzliche Fiktion führt dazu, dass die mit der Abarbeitung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung verbundene Ausgleichsverpflichtung bei Bebauungsplänen der Innenentwicklung entfällt. Dies gilt - mit Ausnahme des Artenschutzes - für alle Eingriffe in die verschiedenen Schutzgüter (also auch Biotoptypen und Boden).

12.1 Lärmschutz

Das Plangebiet liegt außerhalb der Nachtschutzzone des Lärmschutzbereiches des Flughafen Frankfurt/Main. Die Nachtwerte liegen zwischen 45 und 46 dB(A). Somit widerspricht die Planung nicht den Bestimmungen des Fluglärmsgesetzes (FlulärmG).

Zur Berücksichtigung der Lärmeinwirkungen durch Verkehrslärm wird eine schalltechnische Untersuchung durchgeführt, deren Ergebnis in der Planung berücksichtigt wird.

12.2 Artenschutz

Eine Erfüllung von Verbotstatbeständen des § 44 BNatSchG kommt grundsätzlich nicht schon durch die Aufstellung von Bebauungsplänen in Betracht, sondern erst dann, wenn auf Grundlage des Bebauungsplans das konkrete Bauvorhaben umgesetzt wird. Im Rahmen des Bauleitplanverfahrens ist jedoch bereits möglichst festzustellen, dass der Bebauungsplan nicht zwangsläufig auf Grund artenschutzrechtlicher Bestimmung vollzugsunfähig und damit im Hinblick auf § 1 Abs. 3 Satz 1 BauGB unwirksam ist. Somit ist im Bebauungsplanverfahren zu prüfen, ob einer Planrealisierung nicht überwindbare artenschutzrechtliche Hindernisse entgegenstehen.

Im Rahmen des Bebauungsplanaufstellungsverfahrens wurde durch das Planungsbüro GPM, Kronberg, eine Potenzialbewertung auf Vorkommen von gesetzlich geschützten Arten durchgeführt (siehe Anlage). Diese kam zu folgendem Ergebnis:

„Für Fledermäuse ist auf der Ebene des Bebauungsplans eine Zerstörung von Lebens- oder Ruhestätten oder Tötung von Individuen momentan nicht besonders wahrscheinlich. Bei einzelnen Bau-/Abrissmaßnahmen ist der Artenschutz im Rahmen des Bauantrags entscheidend.

Bei den Vögeln ist der Wegfall von Nistmöglichkeiten im Bereich von Gebäuden oder innerhalb der wenigen, größeren Gärten möglich. Mehrfach genutzte Nester wurden bei den

Übersichtsbegehungen im Januar 2020 im Gebiet nicht festgestellt. Wenn Arbeiten an Gehölzen im Winterhalbjahr erfolgen, wird die Möglichkeit der Zerstörung von Fortpflanzungsstätten minimiert. Eine Tötung von Individuen ist nicht zu erwarten. Mögliche Vorkommen von streng geschützten Reptilien und Amphibien im Untersuchungsgebiet sind nicht zu erwarten, da hier keine günstigen Lebensräume für diese Tiergruppen vorhanden sind.“^e

Somit kann auf Vorhabenebene durch Berücksichtigung der Vermeidungsmaßnahmen ein Verstoß gegen artenschutzrechtliche Verbotstatbestände ausgeschlossen werden.

12.3 Sonstige Belange

Die im Rahmen der Bauleitplanung grundsätzlich zu prüfenden Umweltbelange umfassen die in § 1 Abs. 6 Nr. 7 a-j und § 1a BauGB aufgeführten Belange. Die nachfolgende tabellarische Übersicht dient als „Checkliste“ für die im Rahmen der Planung zu berücksichtigenden Belange von Natur und Landschaft.

Belang	Erläuterungen
Auswirkungen auf Tiere (§ 1 Abs. 6 Nr. 7a BauGB)	Siehe Kapitel 12.2
Auswirkungen auf Pflanzen (§ 1 Abs. 6 Nr. 7a BauGB)	Im Plangebiet sind große Flächen bebaut bzw. versiegelt. Die vorhandenen Biotoptypen im Plangebiet besitzen nur eine untergeordnete Bedeutung für den Naturschutz, so dass keine erheblichen Eingriffe zu erwarten sind. Ein Teil der vorhandenen Gehölze wird zur Erhaltung festgesetzt.
Auswirkungen auf die Fläche (§ 1 Abs. 6 Nr. 7a BauGB)	Durch die Planung kommt es nicht zu einer Inanspruchnahme von bislang un bebauten Flächen im Außenbereich, sondern lediglich um bereits genutzte und weitgehend bebaute Flächen im Innenbereich.
Auswirkungen auf den Boden (§ 1 Abs. 6 Nr. 7a BauGB)	Im Plangebiet sind große Flächen bebaut bzw. versiegelt. Natürliche Bodenverhältnisse sind nicht anzutreffen. Die Aufstellung des Bebauungsplans folgt insgesamt dem Gebot des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden, indem Flächen innerhalb des Innenbereichs für eine neu geordnete Nutzung mobilisiert werden (Nachverdichtung). Hiermit wird ein Beitrag zur Reduktion weiteren Flächenverbrauchs im Außenbereich geleistet. Daher ist der Bebauungsplan unter Gesichtspunkten des vorsorgenden Bodenschutzes positiv zu bewerten. Bezüglich Altlasten siehe Kapitel 14.
Auswirkungen auf das Wasser (§ 1 Abs. 6 Nr. 7a BauGB)	Fließ- oder Stillgewässer sind innerhalb des Plangebiets nicht vorhanden. Heilquellenschutz- oder Überschwemmungsgebiete sind nicht betroffen. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt innerhalb des „Grundwasserbewirtschaftungsplans Hessisches Ried“. Da das Gebiet jedoch bereits weitestgehend bebaut ist, ist nicht mit einer erheblichen Beeinträchtigung des Schutzgutes Wasser zu rechnen.

Auswirkungen auf Luft/Klima (§ 1 Abs. 6 Nr. 7a BauGB)	Die Beeinträchtigung des Kleinklimas ist wegen der geringen Flächengröße auf das Gebiet selbst beschränkt und wirkt sich nicht auf die Umgebung aus. Die im Verhältnis relativ geringe Nachverdichtung führt nicht zu einer erheblichen Veränderung der Luft oder der kleinklimatischen Verhältnisse im Gebiet. Die Erhaltung von Gehölzbeständen sowie die festgesetzte Dachbegrünung bei Neubauten besitzen positive Auswirkungen auf das Ortsklima.
Auswirkungen die Landschaft (§ 1 Abs. 6 Nr. 7a BauGB)	Durch die Planung kommt es nicht zu einer erheblichen Änderung oder Störung des Ortsbildes, da das Gebiet bereits weitestgehend bebaut ist und die Einbindung in das Ortsbild durch Festsetzungen gesichert wird.
Auswirkungen auf die biologische Vielfalt (§ 1 Abs. 6 Nr. 7a BauGB)	Die biologische Vielfalt ist im Plangebiet als sehr gering einzustufen. Durch die Planung gehen nur untergeordnete Biotopstrukturen verloren, so dass eine erhebliche Beeinträchtigung der biologischen Vielfalt im Gebiet nicht zu erwarten ist.
Erhaltungsziele und Schutzzweck der Natura2000-Gebiete (§ 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB)	Natura2000-Gebiete (FFH-Gebiete und Europäische Vogelschutzgebiete) sind im Plangebiet oder dessen näheren Umgebung nicht vorhanden.
Umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt (§ 1 Abs. 6 Nr. 7c BauGB)	Durch die Sicherung des baulichen Bestands (Allgemeines Wohngebietes) kommt es erkennbar nicht zu zusätzlichen Auswirkungen hinsichtlich Lärm, Geruch, Stäube oder sonstigen Beeinträchtigungen auf die menschliche Gesundheit. Wesentlicher Mehrverkehr ist nicht zu erwarten. Darüber hinaus sind keine besonderen emittierenden Betriebe oder Nutzungen (z.B. Bahn) im Plangebiet oder dessen näherer Umgebung bekannt. Die Auswirkungen hinsichtlich Verkehrslärm auf die Wohnbebauung wird in einem schalltechnischen Gutachten untersucht.
Umweltbezogene Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter (§ 1 Abs. 6 Nr. 7d BauGB)	Im Planbereich sind bislang keine Kulturgüter (z.B. Boden oder Kulturdenkmale) oder sonstige wichtige Sachgüter bekannt. In unmittelbarer Nähe des Plangebietes befinden sich in der Bessunger Straße 51 und 53 zwei Kulturdenkmale. Der Straßenabschnitt an der Bessunger Straße liegt daher in der unmittelbaren Umgebung der Kulturdenkmale nach § 2 Abs.1 Hessisches Denkmalschutzgesetz. Maßnahmen, die sich auf den Bestand oder das Erscheinungsbild des Kulturdenkmals auswirken können, bedürfen der Genehmigung durch die Denkmalschutzbehörde (Umgebungsschutz nach § 18 Abs. 2 HDSchG).
Vermeidung von Emissionen sowie sachgerechter Umgang mit Abfällen und Abwässern (§ 1 Abs. 6 Nr. 7e BauGB)	Die Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebietes im baulichen Bestand führt nicht zu einer wesentlichen Zunahme von Emissionen. Die ordnungsgemäße Entsorgung der anfallenden üblichen Abfälle und Abwässer wird durch Anschluss an das Abwassernetz der Stadt sichergestellt.

Nutzung erneuerbarer Energien sowie sparsame und effiziente Nutzung von Energie (§ 1 Abs. 6 Nr. 7f BauGB)	Zu diesen Belangen trifft der Bebauungsplan keine gesonderten Festsetzungen. Hinsichtlich der Nutzung von erneuerbaren Energien sowie der Energieeinsparung wird auf die bestehenden und zudem stetig fortentwickelten gesetzlichen Regelungen in ihrer jeweils gültigen Fassung verwiesen. Der Bebauungsplan steht einer Nutzung von erneuerbaren Energien nicht entgegen.
Darstellungen von Landschaftsplänen sowie von sonstigen Plänen (§ 1 Abs. 6 Nr. 7g BauGB)	Liegen bislang nicht vor.
Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität (§ 1 Abs. 6 Nr. 7h BauGB)	Durch Rechtsverordnung zur Erfüllung von bindenden Beschlüssen der Europäischen Gemeinschaften festgelegten Immissionsgrenzwerte liegen für das Plangebiet nicht vor.
Auswirkungen, die aufgrund der Anfälligkeit der nach dem Bebauungsplan zulässigen Vorhaben für schwere Unfälle oder Katastrophen zu erwarten sind (§ 1 Abs. 6 Nr. 7j BauGB)	Es besteht keine Anfälligkeit der nach dem Bebauungsplan zulässigen Vorhaben für schwere Unfälle oder Katastrophen. Es sind keine Vorhaben als Verursacher solcher Unfälle oder Katastrophen (z.B. Explosionen oder starke Brände) im Bebauungsplan vorgesehen. Störfallbetriebe im Umfeld des Plangebiets sind nicht bekannt.
Mit Grund und Boden soll sparsam und schonend umgegangen werden. Dabei sind zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen die Möglichkeiten der Entwicklung der Gemeinde insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung zu nutzen sowie Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen. Landwirtschaftlich, als Wald oder für Wohnzwecke genutzte Flächen sollen nur im notwendigen Umfang umgenutzt werden. (§ 1a Abs. 2 BauGB)	Die Planung dient der Innenentwicklung und der Nutzbarmachung bzw. Umnutzung vorhandener Flächenreserven im Innenbereich, so dass keine landwirtschaftlichen Flächen oder Wald in Anspruch genommen werden müssen.

Tabelle 2: Umweltbelange

13 Wasserrechtliche Belange/ Grundwasser

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt im Einflussbereich des Grundwasserbewirtschaftungsplans Hessisches Ried. Auf die Einhaltung der Vorgaben des Grundwasserbewirtschaftungsplans 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, wird hingewiesen (siehe Kapitel E1 in den Hinweisen).

Grundwasserstände und ggfs. Empfehlungen zu vorsorgenden Maßnahmen sind vom Maßnahmenträger bei geologischen Diensten bzw. dem Hessischen Landesamt für Umwelt und Geologie zu erfragen.

Beim Erschließen von Baugebieten, in denen eine Erhöhung der hydraulischen oder stofflichen Belastung durch die durch den Bebauungsplan ermöglichten Maßnahmen erfolgt, z.B. beim Einleiten aus der Trennkanalisation in Oberflächengewässer oder aus der kommunalen Kläranlage in Gewässer, ist frühzeitig der „Leitfaden für das Erkennen ökologisch kritischer Gewässerbelastungen durch Abwassereinleitungen“ von dem Vorhabensträger anzuwenden. Dies gilt insbesondere, wenn Veränderungen vorhandener oder auch neue Einleiteerlaubnisse notwendig werden. Die Handlungsanleitung zu dem Leitfaden kann auf der Internetseite des Hessischen Ministeriums für Umwelt, ländlichen Raum und Verbraucherschutz (www.hmulv.hessen.de) heruntergeladen werden.

14 Altlasten

Das Grundstück Friedrich-Ebert-Straße 63 ist in der aktuellen Altflächendatei des Landkreises Darmstadt-Dieburg als Altstandorte enthalten. Auf das Vorhandensein von Altstandorten innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans sowie die weitere Vorgehensweise, falls bei Erdarbeiten der Verdacht einer schädlichen Bodenverunreinigung begründet werden sollte, wird hingewiesen (siehe Kapitel E3 in den Hinweisen).

15 Technische Infrastruktur

Die Bebauungsplanänderung betrifft innerstädtische Bereiche, die bereits weitestgehend bebaut sind und entsprechend in den Berechnungen der Ver- und Entsorgungskapazitäten berücksichtigt sind. Die vereinzelt noch vorhandenen Bebauungsmöglichkeiten führen zu keiner gravierenden Veränderung bei der Ver- und Entsorgungssituation.

Die Wasserversorgung erfolgt durch Anschluss an die zentralen Wasserversorgungsanlagen der Stadt Griesheim. Ebenso kann die erforderliche Löschwassermenge sichergestellt werden. Versorgungsträger ist die Hessenwasser GmbH u. Co.KG.

Die Löschwasserversorgung von $96 \text{ m}^3/\text{h} = 1.600 \text{ L/min}$. bei mindestens 2,5 Bar Fließdruck ist gemäß dem DVGW-Arbeitsblatt W 405 „Bereitstellung von Löschwasser durch die öffentliche Trinkwasserversorgung“ im Geltungsbereich des Bebauungsplans sichergestellt.

Das anfallende Abwasser wird der kommunalen Kläranlage zugeführt, deren Leistung aufgrund vorgenommener Erweiterungen ausreichend gegeben ist.

Die Stromversorgung des Plangebietes kann durch die vorhandenen Netzanlagen sichergestellt werden. Versorgungsträger ist die e-netz Süd Hessen GmbH u. Co.KG.

Die Versorgung mit Erdgas erfolgt ebenfalls durch die e-netz Süd Hessen GmbH u. Co.KG und ist durch die vorhandenen Gasstraßenleitungen sichergestellt.

Feste Abfallstoffe werden durch die Müllabfuhr entsorgt und, soweit Wertstoffe nicht recycelt werden oder eine Kompostierung erfolgt, zum Müllheizkraftwerk der ZAS in Darmstadt gebracht.

16 Kampfmittel

Ein Verdacht für das Auffinden von Bombenblindgängern besteht gemäß Angaben des Kampfmittelräumdienstes des Landes Hessen grundsätzlich für das gesamte Stadtgebiet. Auf die Lage des Plangebietes innerhalb eines Bombenabwurfgebietes wird hingewiesen (siehe Kapitel E6 in den Hinweisen).

17 Lärmschutz

Im Rahmen der Erarbeitung der 2. Änderung des Bebauungsplans 32 wurde durch die Krebs+Kiefer Ingenieure GmbH, Darmstadt, eine schalltechnische Untersuchung erstellt.^f Diese kommt zu folgendem Ergebnis:

Zusammenfassung

„Die Stadt Griesheim beabsichtigt die Aufstellung des Bebauungsplans „Wilhelm-Leuschner Straße / August-Bebel Straße / Bessunger Straße / Friedrich-Ebert-Straße – 2. Änderung (BPlan 32). Der Bebauungsplan regelt die Überplanung des Bestandsgebiets an der Bessunger Straße, August-Bebel Straße und Friedrich-Ebert Straße und sieht eine Ausweisung als Allgemeines Wohngebiet vor. Das Plangebiet grenzt im Norden an den rechtskräftigen vorhabenbezogenen Bebauungsplan "Wilhelm-Leuschner-Straße / August-Bebel-Straße / Bessunger Straße / Friedrich-Ebert-Straße - 1. Änderung" (BPlan 32-1.Ä), vom 15.12.2018.

Die schalltechnischen Untersuchungen haben zu den folgenden Ergebnissen geführt:

- *Die Beurteilungspegel im Plangebiet aufgrund des Gesamtverkehrslärms betragen maximal*

$$L_{r,Tag/Nacht} = 65 / 57 \text{ dB(A)}.$$

Der Orientierungswert der DIN 18005 von

$$OW_{WA,Tag/Nacht} = 55 / 45 \text{ dB(A)}$$

wird im Tag- bzw. Nachtzeitraum um bis zu

$$\Delta L_{r,Tag/Nacht} = +10 / +12 \text{ dB(A)}$$

überschritten.

- *Die Beurteilungspegel des Anlagenlärms aus den gewerblichen Nutzungen in der Nachbarschaft betragen bis zu*

$$L_{r,Tag/Nacht} = 55 / 43 \text{ dB(A)}$$

am Gebäude Friedrich-Ebert-Straße 61.

Die Immissionsrichtwerte für Allgemeine Wohngebiete von

$$IRW_{WA,Tag/Nacht} = 55 / 40 \text{ dB(A)}$$

werden am Tag eingehalten und in der Nacht um mindestens

$$\Delta L_{r,Nacht} = + 3 \text{ dB(A)}$$

überschritten.“^g

Abschließende Bemerkung

„Die schalltechnischen Untersuchungen belegen, dass im Plangebiet in Hinblick auf die angestrebten Nutzungen Konfliktpotentiale hinsichtlich des Verkehrslärms und des Anlagenlärms bestehen.

Im Rahmen des Bebauungsplanes ist die Errichtung einer aktiven Lärmschutzmaßnahme nicht umsetzbar und es sind Vorgaben hinsichtlich der Realisierung von passiven Schallschutzmaßnahmen zum Schutz vor Verkehrslärm zu machen.

Ein angemessener Schallschutz ist durch Festsetzungen zur Umsetzung von Schallschutzmaßnahmen im Bebauungsplan zu gewährleisten.“^h

B Verzeichnisse

1 Abbildungen

Abbildung 1:	Lage des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans	6
Abbildung 2:	Klassifizierung der Stadt Griesheim als Mittelzentrum (<i>Quelle: eigene Darstellung auf der Grundlage des Regionalplans Südhessen 2010</i>).....	7
Abbildung 3:	Ausschnitt aus dem Regionalplan Südhessen 2010.....	8
Abbildung 4:	Lage des Plangebietes innerhalb des Flächennutzungsplans der Stadt Griesheim	9
Abbildung 5:	Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplans „Wilhelm-Leuschner-Straße / August-Bebel-Straße / Bessunger Straße / Friedrich-Ebert-Straße“	14
Abbildung 6:	Räumlicher Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplans „Wilhelm-Leuschner-Straße / August-Bebel-Straße / Bessunger Straße / Friedrich-Ebert-Straße“	15
Abbildung 7:	Wohnnutzung als Hauptnutzung innerhalb des Plangebietes (links), Mischnutzung im Wohn- und Geschäftshaus an der Ecke August-Bebel-Straße / Bessunger Straße (rechts) (<i>Quelle: eigene Aufnahme</i>).....	16
Abbildung 8:	Second-Hand-Laden (links) und Finanzberater (rechts) im Erdgeschoss des Wohn- und Geschäftshauses an der Ecke August-Bebel-Straße / Bessunger Straße (<i>Quelle: eigene Aufnahme</i>)	16
Abbildung 9:	Ein- bis zweigeschossige Einzelhausbebauungen in der Friedrich-Ebert-Straße (links) und Bessunger Straße (rechts) (<i>Quelle: eigene Aufnahme</i>)	17
Abbildung 10:	Bestehende Grundflächenzahlen innerhalb des Plangebietes (<i>Quelle: eigene Darstellung</i>)	18
Abbildung 11:	Garage an Wohngebäude in der Friedrich-Ebert-Straße (links) und straßenständige Doppelgarage in der Bessunger Straße (rechts) (<i>Quelle: eigene Aufnahme</i>).....	19
Abbildung 12:	Parkplatz und Tiefgarageneinfahrt für das Wohn- und Geschäftshaus an der Ecke August-Bebel-Straße / Bessunger Straße (<i>Quelle: eigene Aufnahme</i>)	19
Abbildung 13:	Stellplätze in gekennzeichneten Bereichen entlang der öffentlichen Straßenverkehrsflächen in der Friedrich-Ebert-Straße (links) und Bessunger Straße (rechts) (<i>Quelle: eigene Aufnahme</i>)	19

2 Tabellen

Tabelle 1:	Flächenbilanz.....	22
Tabelle 2:	Umweltbelange	34

C Quellenverzeichnis

- ^a Krebs+Kiefer Ingenieure GmbH, Darmstadt: Schalltechnische Untersuchung (Bauvorhaben: Bebauungsplan „Wilhelm-Leuschner Straße / August-Bebel Straße / Bessunger Straße / Friedrich-Ebert-Straße – 2. Änderung“ (BPlan 32) in Griesheim; Umfang: Prüfung der Belange des Schallimmissionsschutzes im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens), 05.04.2022
- ^b Krebs+Kiefer Ingenieure GmbH, Darmstadt: Schalltechnische Untersuchung (Bauvorhaben: Bebauungsplan „Wilhelm-Leuschner Straße / August-Bebel Straße / Bessunger Straße / Friedrich-Ebert-Straße – 2. Änderung“ (BPlan 32) in Griesheim; Umfang: Prüfung der Belange des Schallimmissionsschutzes im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens), 05.04.2022, Seite 30 - 31
- ^c Krebs+Kiefer Ingenieure GmbH, Darmstadt: Schalltechnische Untersuchung (Bauvorhaben: Bebauungsplan „Wilhelm-Leuschner Straße / August-Bebel Straße / Bessunger Straße / Friedrich-Ebert-Straße – 2. Änderung“ (BPlan 32) in Griesheim; Umfang: Prüfung der Belange des Schallimmissionsschutzes im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens), 05.04.2022, Seite 31 - 33
- ^d Krebs+Kiefer Ingenieure GmbH, Darmstadt: Schalltechnische Untersuchung (Bauvorhaben: Bebauungsplan „Wilhelm-Leuschner Straße / August-Bebel Straße / Bessunger Straße / Friedrich-Ebert-Straße – 2. Änderung“ (BPlan 32) in Griesheim; Umfang: Prüfung der Belange des Schallimmissionsschutzes im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens), 05.04.2022, Seite 33 - 34
- ^e PLANUNGSBÜRO GPM, Kronberg: Ergebnisbericht zur Potenzialbewertung der Fläche des Bebauungsplans 32 „Wilhelm-Leuschner Straße / August-Bebel-Straße / Bessunger Straße/Friedrich-Ebert Straße – 2. Änderung“ in Griesheim auf Vorkommen von gesetzlich geschützten Tierarten, 02.02.2020, Seite 9.
- ^f Krebs+Kiefer Ingenieure GmbH, Darmstadt: Schalltechnische Untersuchung (Bauvorhaben: Bebauungsplan „Wilhelm-Leuschner Straße / August-Bebel Straße / Bessunger Straße / Friedrich-Ebert-Straße – 2. Änderung“ (BPlan 32) in Griesheim; Umfang: Prüfung der Belange des Schallimmissionsschutzes im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens), 05.04.2022
- ^g Krebs+Kiefer Ingenieure GmbH, Darmstadt: Schalltechnische Untersuchung (Bauvorhaben: Bebauungsplan „Wilhelm-Leuschner Straße / August-Bebel Straße / Bessunger Straße / Friedrich-Ebert-Straße – 2. Änderung“ (BPlan 32) in Griesheim; Umfang: Prüfung der Belange des Schallimmissionsschutzes im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens), 05.04.2022, Seite 5
- ^h Krebs+Kiefer Ingenieure GmbH, Darmstadt: Schalltechnische Untersuchung (Bauvorhaben: Bebauungsplan „Wilhelm-Leuschner Straße / August-Bebel Straße / Bessunger Straße / Friedrich-Ebert-Straße – 2. Änderung“ (BPlan 32) in Griesheim; Umfang: Prüfung der Belange des Schallimmissionsschutzes im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens), 05.04.2022, Seite 36 - 37