

## **Kommunale Bauleitplanung**

**„Griesheimer Anger“ (Bplan 111)  
„Sondergebiet TU“ (Bplan 118)**

**Antragsunterlagen für ein  
Zielabweichungsverfahren  
(Kurzfassung)**

## 1. Antragsgegenstand und Beschreibung der Vorhaben

Im Südosten der Stadt Griesheim werden in direkter räumlicher und zeitlicher Nähe zwei Bebauungspläne aufgestellt:

Infolge des Abzugs der US-amerikanischen Streitkräfte aus Griesheim im Jahre 2007 ist im Südosten der Stadt eine bisher militärisch genutzte Liegenschaft, ehemaliger US-Flugplatz Griesheim Airfield / August-Euler-Flugplatz und US-Housing, mit einer Gesamtfläche von ca. 11 ha freigeworden. Nach dem Erwerb der Flächen von der Bundesanstalt für Immobilienaufgaben (BImA) durch die Stadtentwicklungsgesellschaft Griesheim (SEGG) im Jahre 2020 fand im Jahr 2021 ein kooperativer städtebaulicher Einladungswettbewerb statt, dessen überarbeiteter Siegerentwurf nun die Grundlage für die Erarbeitung des Bebauungsplans darstellt. Am 23.06.2022 wurde der Aufstellungsbeschluss für den **Bebauungsplan „Griesheimer Anger“ (Bplan 111)** gefasst. Ziel der Planung ist die Wiedernutzbarmachung der vormals als Flugplatz bzw. als Housing genutzten Flächen zu Wohnzwecken und damit die Schaffung von dringend benötigtem neuem Wohnraum.

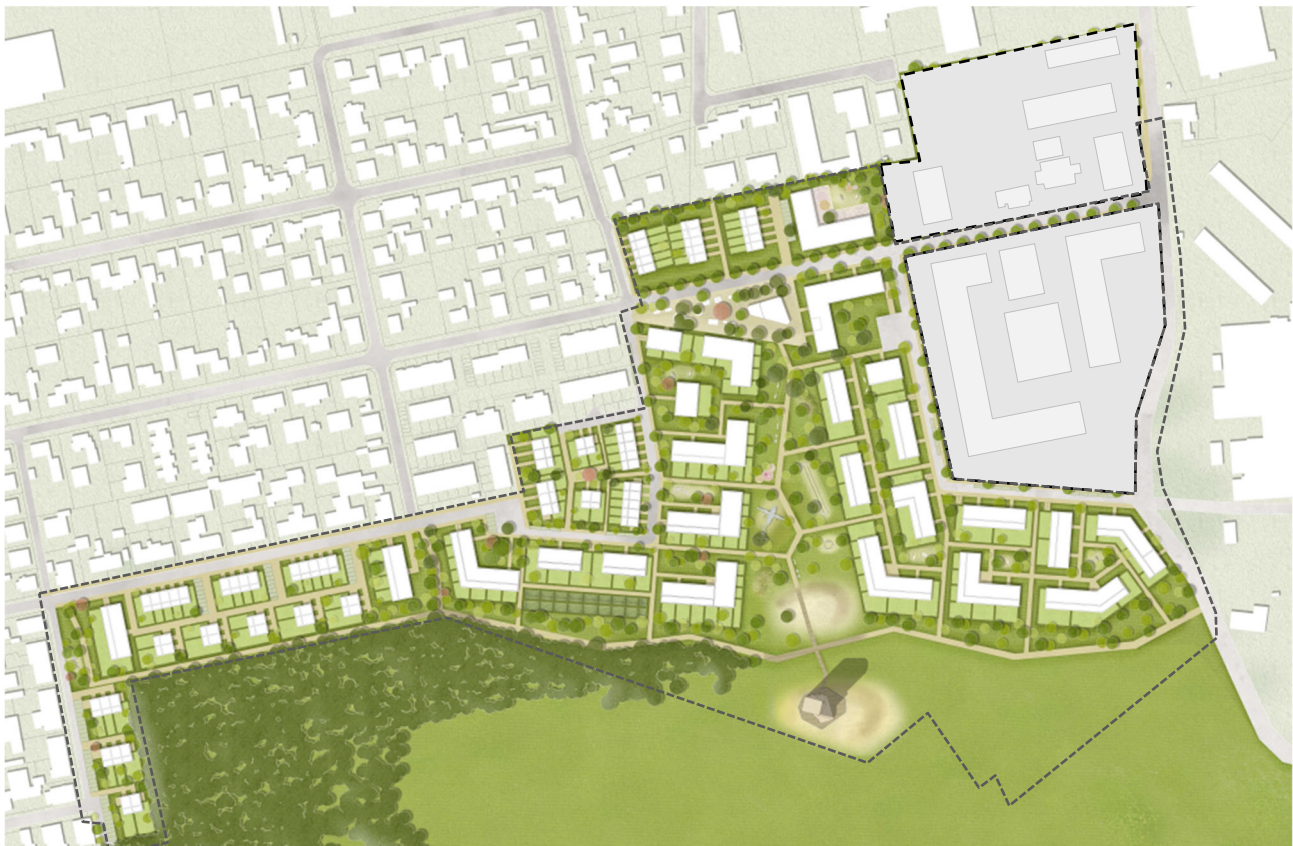


Abb. 1: Strukturplan „Griesheimer Anger“ mit Abgrenzung des Geltungsbereichs des Bebauungsplans sowie potenzielle Baustruktur im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Sondergebiet TU“, genordet, ohne Maßstab

Quelle: ulrich hartung GmbH / studio grüngrau Landschaftsarchitektur GmbH Mai 2022, Harald Neu Architekt & Städtebauarchitekt BDA, November 2020, Bearbeitung durch AS+P, Mai 2022

Namensgebend für das Wohnquartier „Griesheimer Anger“ ist ein Grün- und Freiraum in der Mitte des Gebiets, der als Begegnungsort dienen soll. Der Anger öffnet sich nach Süden und die Nutzungsintensität nimmt dabei in seinem Verlauf deutlich ab: Quartiersplatz, Spiel- und Bewegungsflächen, naturnaher Erholungsraum bis hin zu Puffer- und Ausgleichsflächen im Übergang zu den bestehenden FFH- und Vogelschutzgebieten sowie dem Natur- und dem Landschaftsschutzgebiet südlich des Geltungsbereichs. Die Puffer- und Ausgleichsflächen sind aufgrund der wertvollen Ausstattung mit teils geschützter Dünen- und Sandrasenvegetation sowie zahlreichen gefährdeten und geschützten Pflanzen- und Tierarten von außerordentlicher naturschutzfachlicher Bedeutung. Hier sollen auch Ausgleichsflächen untergebracht werden.

Mit der Planung soll ein differenziertes Wohnraumangebot geschaffen werden, welches verschiedene Haus- und Wohntypologien sowie variierende Wohnungsgrößen beinhaltet. Im Quartier sind

entsprechend Mehrfamilien-, Doppel- und Reihenhäuser und ein inklusives Wohnprojekt vorgesehen, die durch einen Kindergarten ergänzt werden. Es sind dabei frei finanzierte und geförderte Wohnungen geplant. Insgesamt sollen rund 500 Wohneinheiten entstehen.

Östlich des „Griesheimer Angers“ befindet sich der Geltungsbereich des Bebauungsplans „**Sondergebiet TU**“ (**Bplan 118**): Die Technische Universität (TU) Darmstadt verfügt über mehrere Standorte. Neben den Standorten innerhalb der Wissenschaftsstadt Darmstadt gehört auch ein Teil des August-Euler-Flugplatzes in Griesheim mit umliegenden Flächen der TU Darmstadt. Um steigenden Studierendenzahlen und innovativen Entwicklungen in der Forschung Raum geben zu können, soll sichergestellt werden, dass ausreichend Entwicklungsflächen für Lehre und Forschung auf dem TU-Standort Griesheim bereitgestellt werden können. Um die langfristige Erweiterung des Standortes planungsrechtlich zu sichern, hat die Stadtverordnetenversammlung Griesheim in ihrer Sitzung am 08.09.2016 die Aufstellung des Bebauungsplans „Sondergebiet TU“ (Bplan 118) beschlossen.

Ein Teil der Bestandsbebauung wird im Rahmen der Neugestaltung des TU-Standorts rückgebaut. Vom Rückbau ausgenommen ist bspw. ein unter Denkmalschutz stehender Windkanal mit Halle. Eingefasst werden sollen die Bestandsgebäude durch Neubauten.

Aufgrund der räumlichen und zeitlichen Nähe der beiden Bebauungsplanverfahren wurde eine gemeinsame Berücksichtigung der Planungen bei der Bewertung vorgenommen, ob die Planungen den Zielen des Regionalplans Südhessen entgegenstehen („Summenwirkung“).

## 2. Erfordernis der Zielabweichung (Abweichungstatbestände)

Im Regionalplan Südhessen / Regionalen Flächennutzungsplan 2010 (RPS / RegFNP 2010) sind für die Geltungsbereiche plangraphische und textliche Vorgaben zur Ausweisung der Stadt Griesheim als Mittelzentrum, zu „Vorranggebieten Siedlung“, zur Festlegung des maximalen Bedarfs an Wohnsiedlungsfläche, zur regionalplanerischen Dichte sowie zu „Vorranggebieten Regionaler Grünzug“, „Vorranggebieten für Natur und Landschaft“, „Vorbehaltsgebieten für Landwirtschaft“ und „Vorranggebieten für Forstwirtschaft“ enthalten.

Es wird festgestellt, dass die Ziele und Zwecke der kommunalen Bauleitplanung nicht allen für die Plangebiete relevanten regionalplanerischen Vorgaben entsprechen. Daher beantragt die Stadt Griesheim die Durchführung eines Zielabweichungsverfahrens, damit im Rahmen ihrer Bauleitplanung den Zielen und Erfordernissen der überörtlichen Planung und damit den gesetzlichen Anforderungen von § 4 Abs. 1 ROG und § 1 Abs. 4 BauGB entsprochen wird. Der Antragstellung liegt der entsprechende Beschluss der Stadtverordnetenversammlung Griesheim vom 23.06.2022 zugrunde.

Folgende regionalplanerische Vorgaben sind Gegenstand des Zielabweichungsantrags (die angegebenen Spannen beziehen sich auf die im weiteren Planverfahren festzulegende Abgrenzung der Grün- und Maßnahmenflächen):

- Die Planung gemäß dem städtebaulichen Konzept überschreitet die gemäß Ziel Z3.4.1-9 vorgegebene Dichtevorgabe von 35 bis 50 Wohneinheiten je ha Bruttowohnbauland auf ca. 56 bis 58 Wohneinheiten je ha Bruttowohnbauland.
- Durch die Planungen „Griesheimer Anger“ und „Sondergebiet TU“ (Baugebiete, Verkehrsflächen und intensive Freizeitnutzung) wird in einem Umfang von ca. 5,3 - 5,7 ha in das „Vorranggebiet für Natur und Landschaft“ (Ziel Z4.5-3) eingegriffen.
- Durch die Planung „Griesheimer Anger“ wird das „Vorranggebiet für Forstwirtschaft“ (Ziel Z10.2-12) in einem Umfang von ca. 0,6 - 0,7 ha in Anspruch genommen.



Abb. 2: Ausschnitt aus dem RPS / RegFNP 2010 mit Abgrenzung der Geltungsbereiche „Griesheimer Anger“ (weiß gestrichelt) und „Sondergebiet TU“ (gelb gestrichelt), genordet, ohne Maßstab

Quelle: Regionalversammlung Südhessen / Regierungspräsidium Darmstadt (Hrsg.): Regionalplan Südhessen / Regionaler Flächennutzungsplan 2010, Teilkarte 3, Ergänzung durch AS+P, März 2022

### 3. Begründung der kommunalen Planungsabsicht / Abwägung

Die Abweichung von den Zielen der Raumordnung ist **aus städtebaulichen Gründen erforderlich**:

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans „**Griesheimer Anger**“ wird ein vorhandener, nicht genutzter und brachliegender Teil Griesheims überplant und einer neuen Nutzung zugeführt (**Wiedernutzbarmachung von Flächen**). Damit wird bereits versiegelte Fläche aufbereitet und neu bebaut oder entsiegelt. Die Fläche erhält als Wohngebiet mit begleitenden Grünflächen einen neuen Charakter und ist im Gegensatz zur früheren „abgeschotteten“ militärischen Nutzung nun auch für die Bevölkerung der angrenzenden Stadtteile zugänglich.

Das Bevölkerungsaufkommen Griesheims ist in den letzten Jahren kontinuierlich gestiegen: Zwischen 2000 und 2020 wuchs die Einwohnerzahl um knapp 3.300 Einwohner auf rund 27.700 Einwohner. Bis 2035 soll die Einwohnerzahl auf dann 28.900 Einwohner anwachsen. Aufgrund der **hohen Nachfrage nach Wohnraum** besteht auf dem Wohnungsmarkt bereits heute ein Angebotsengpass. In den letzten Jahren entstandene Wohneinheiten sowie eine gestiegene Anzahl an Baugenehmigungen sind nicht ausreichend, um die angespannte Situation auf dem Wohnungsmarkt hinreichend zu entspannen. Die Wohnungsnachfrage wird aufgrund der steigenden Einwohnerzahl auch in den kommenden Jahren hoch bleiben. Der Bebauungsplan „Griesheimer Anger“ bietet die Chance, weitere Wohnungen zu errichten und somit dem Wohnungsbedarf Rechnung zu tragen.

Um den Anforderungen an den erhöhten Wohnraumbedarf Rechnung zu tragen und gleichzeitig im Süden ausreichend Abstand zu den Schutzgebieten einzuhalten bzw. Ausgleichs- und Maßnahmenflächen bereitzustellen, werden die geplanten **Baugrundstücke und Wohneinheiten im Norden und Westen des Geltungsbereichs konzentriert**. Mit der räumlichen Konzentration wird auch dem Grundsatz des flächensparenden Umgangs mit Grund und Boden Rechnung getragen. Trotz der dadurch bedingten (auch regionalplanerisch) höheren Dichte ist die geordnete städtebauliche Entwicklung und sozialgerechte Bodennutzung gewährleistet. Potenzielle Überschreitungen der Orientierungswerte von § 17 Baunutzungsverordnung können durch die Planung und Festsetzungen im Bebauungsplan ausgeglichen werden. Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens werden Fachgutachten erarbeitet, die die Auswirkungen der Planung auf die gesunden Wohnverhältnisse sowohl im

Gebiet als auch in der Nachbarschaft untersuchen und Grundlage für weitere ggf. erforderliche Festsetzungen im Bebauungsplan zur Wahrung gesunder Wohnverhältnisse bilden (z.B. Lärmschutz).

Die **TU Darmstadt** gehört zu den mittelgroßen Universitäten in Deutschland und hat einen hervorragenden Ruf. Aufgrund ihrer Bedeutung für die Wissenschaftsstadt Darmstadt und die benachbarten Kommunen in Bezug auf Wissenstransfer, Synergien und Arbeitsplätze soll die TU Darmstadt in ihrer weiteren (auch räumlichen) Entwicklung gefördert werden. Der **Bedarf an Erweiterungsflächen** für die Zukunft ist **aufgrund von steigenden Studierendenzahlen und innovativen Entwicklungen** in der Forschung bereits heute absehbar. Die Planung im Bereich „Sondergebiet TU“ soll sicherstellen, dass ausreichend Entwicklungsflächen für Lehre und Forschung auf dem Standort Griesheim bereitgestellt werden können. Eine Erweiterung am bestehenden Standort ist aus städtebaulicher sowie universitätsintern-organisatorischer Sicht sinnvoll.

Hinsichtlich der **Auswirkungen der Planung auf die naturschutzfachlich wertvolle Ausstattung** des Gebiets und der Umgebung ist festzustellen, dass nach derzeitigem Kenntnisstand in Anspruch genommene Flächen ersetzt oder Eingriffe ausgeglichen bzw. durch Maßnahmen minimiert werden könnten:

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Griesheimer Anger“ befinden sich nach **§ 30 BNatSchG** pauschal **gesetzlich geschützte Biotope (Sandrasen-Biotope)**, die teilweise in Anspruch genommen werden. Innerhalb der Maßnahmenfläche steht eine ausreichend große Ersatzfläche zur Verfügung. Aufgrund der standörtlichen Gegebenheiten und eines unkompliziert zu bewerkstellenden Pflege- und Schutzkonzeptes erscheint die Ersatzfläche für die Neuanlage eines Sandrasens geeignet. Auf der Erweiterungsfläche der TU Darmstadt sind keine gesetzlich geschützten Biotope zu erwarten.

Das Vorranggebiet für Natur und Landschaft bietet Lebensraum für **besonders und streng geschützte Arten**, darunter Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie (im „Griesheimer Anger“: Fledermäuse und Zauneidechsen) und europäische Vogelarten. Im Bebauungsplanverfahren wird eine artenschutzrechtliche Prüfung durchgeführt und ggf. erforderliche Vermeidungsmaßnahmen oder vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen) definiert. Hinsichtlich der **Fledermäuse** erscheint eine Vermeidung von Verbotstatbeständen realisierbar. Für **Vögel**, die sich in keinem guten Erhaltungszustand befinden, ist die Durchführung geeigneter CEF-Maßnahmen nach jetzigem Kenntnisstand möglich. Für den Wegfall von Fortpflanzungs- und Ruhestätten der **Zauneidechse** werden ausreichend große Ausgleichsflächen im Voraus mit geeigneten Strukturen hergerichtet (CEF-Maßnahmen). Ein Vorkommen der **Haselmaus** ist nicht belegt und nicht zu erwarten. Auf der Erweiterungsfläche der TU Darmstadt sind keine besonders und streng geschützten Arten bekannt.

Durch die Planung sind im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Griesheimer Anger“ zwei Gehölzbestände betroffen, die als **Wald i. S. des Waldgesetzes** gelten. Im Falle einer Rodung ist hier neben der naturschutzrechtlichen Kompensation auch eine flächengleiche Ersatzaufforstung zu vollziehen. Die bislang vorhandenen Gehölzbestände / Waldflächen im Bereich „Sondergebiet TU“ sind teilweise bereits gerodet. Im Falle einer weiteren erforderlichen Rodung wird im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens ein entsprechender Ausgleich nach den gesetzlichen Vorgaben berücksichtigt.

Das Vorranggebiet für Natur und Landschaft umfasst mehrere **Natura 2000-Gebiete**, wovon das **FFH-Gebiet** „Ehemaliger August-Euler-Flugplatz von Darmstadt“ und das dieses überlagernde **Vogelschutzgebiet** (VSG) „Griesheimer Sand“ unmittelbar an den „Griesheimer Anger“ angrenzen. Die Nähe der geplanten Bebauung mit einem erwartbar erhöhten Verkehrsaufkommen lässt eine Beeinträchtigung der dort jeweils geltenden Erhaltungsziele durch Störung und durch Nährstoffeintrag nicht grundsätzlich ausschließen. Ob es sich um eine erhebliche Beeinträchtigung handelt, wird durch eine Natura 2000-Verträglichkeitsprüfung geklärt. Dabei werden insbesondere die Vermeidung von Störungen geschützter Arten im Vogelschutzgebiet durch Menschen und Haustiere, der Nährstoffeintrag in das FFH-Gebiet und erforderliche Maßnahmen (bspw. Verkehrsvermeidung, Heckenpflanzungen, Zäune) betrachtet. Die Realisierung der Planungen „Griesheimer Anger“ sowie der Erweiterung der TU Darmstadt ist an eine Sicherung der Erhaltungsziele in den benachbarten Natura 2000-Gebieten geknüpft.