

STADT GERN SHEIM

BEBAUUNGSPLAN-ÄNDERUNGSVERFAHREN NACH § 13 A BAUGB

**„SENIORENGERECHTES WOHNEN, ALTEN- UND PFLEGEHEIM –
STADTMITTE GERN SHEIM. 2. ÄNDERUNG“**



BEGRÜNDUNG | Stand 29. Juli 2009

Verfasser

BUERO KRISTINA ESSER

MEDIATION · GESTALTUNG UND PLANUNG VON PROZESSEN

T +49 0 69 633 907 97 F +49 0 69 633 907 98 M +49 0 170 20 70 164

esser@b-ke.de www.b-ke.de

Solmsstraße 2-22 Gebäude 6A D-60486 Frankfurt



INHALTSVERZEICHNIS

1. Anlass und Zielsetzung der 2. Änderung	4
2. Übergeordnete und fachspezifische Planungen	5
3. Das Plangebiet	5
3.1 Lage und räumlicher Geltungsbereich	5
3.2 Verkehrliche Anbindung	5
3.3 Nutzungssituation	6
3.4 Ver- und Entsorgung	6
3.5 Besitz- und Eigentumsverhältnisse	7
4. Belange von Natur und Landschaft	7
4.1 Boden- und Grundwasserverhältnisse	7
4.2 Situation und Bewertung des Zustandes von Natur und Landschaft	8
5. Begründung der festgesetzten Planinhalte	8
5.1 Art und Maß der baulichen Nutzung	8
5.2 Besonderer Nutzungszweck	9
5.3 Bauweise und überbaubare Flächen	9
5.4 Verkehrsflächen und Stellplätze	9
5.5 Grünordnerische Maßnahmen	9
6. Begründung der Kennzeichnung von Flächen	10
7. Umsetzung der Bebauungsplan-Änderung	10

Anlage: Biotoptypenplan

1. ANLASS UND ZIELSETZUNG DER 2. BEBAUUNGSPLANÄNDERUNG

Die innerhalb der Stadtmitte Gernsheims liegenden Flächen des Plangebietes sind Mitte des letzten Jahrhunderts mit Wohnbebauung bzw. der öffentlichen Einrichtung des städtischen Altenheimes „Marienheim“ bebaut worden.

Aufgrund der Tatsache, dass der bauliche Zustand des Marienheimes nicht mehr den Standards eines Alten- und Pflegeheimes entsprach und eine umfangreiche Sanierung bedeutet hätte, die nicht wirtschaftlich gewesen wäre, wurde im Zuge des Bebauungsplanes Baurecht für einen Neubau geschaffen. Das neue Gebäude mit Namen Rheinauehaus wurde auf benachbarten Flächen errichtet. Mit Fertigstellung am 01. Mai 2005 erfolgte gleichzeitig der Umzug des bestehenden Marienheims in den Neubau.

Der Bebauungsplan sieht weiterhin vor, auf der Fläche des bisherigen Heimstandortes seniorengerechtes bzw. betreutes Wohnen sowie diesem Zwecke dienende Dienstleistungen und Versorgungsmöglichkeiten zu entwickeln. Auch für behinderte Menschen soll Wohnraum angeboten werden.

Die hierzu erarbeiteten Bauplanungen liegen zwischenzeitlich vor und erfordern eine geringfügige Änderung des rechtskräftigen Bebauungsplanes. Die Bauweise ist aufgrund der Komplexität des Gebäudes nunmehr als abweichende Bauweise zu definieren. Die erforderlichen funktionalen Abläufe, die sich aus dem inhaltlichen Anspruch ergeben, erfordern eine Gebäudelänge von mehr als 50m. Des Weiteren wird in diesem Zusammenhang zwischen den Parzellen 237/4 sowie 237/8 eine Grenzbebauung notwendig, die über eine neu eingefügte Baulinie eindeutig definiert ist. Damit ist eine kompakte interne Gebäudegestaltung gewährleistet. Die nachbarschützenden Belange bleiben von dieser Änderung unberührt, da an allen anderen Gebäudeseiten Abstände zur Nachbarbebauung vorgesehen sind.

Folgende Änderung ist Gegenstand des Bebauungsplan-Änderungsverfahrens:

- Das Baufenster wird mittig um eine Baulinie ergänzt, welche sicherstellt, dass die Gebäude an der Parzellengrenze 237/4 und 237/8 angebaut werden.
- Nunmehr gilt die abweichende Bauweise, die wie folgt definiert wird: „Innerhalb des ausgewiesenen Baufeldes gilt die offene Bauweise mit den einzuhaltenden nachbarlichen Abständen, wobei eine Gebäudelänge über 50m zulässig ist.“

Verfahren nach § 13 a BauGB

Es wird ein vereinfachtes Verfahren nach §13 a BauGB durchgeführt, da sich das Plangebiet im Bereich eines bestehenden Bebauungsplanes befindet und die Grundzüge der Planung nicht berührt werden. Die Änderung soll insbesondere den Bestand des neuen Alten- und Pflegeheimes sichern und mit einer benachbarten, geplanten Neubebauung ergänzen. Damit handelt es sich um eine bestandssichernde, ordnende Maßnahme im Innenbereich, welche dazu beiträgt, die Innenstadt zu beleben und ressourcenschonend mit Grund und Boden umzugehen.

Der Paragraph 13 a BauGB wurde geschaffen zur Förderung der Innenentwicklung. Im Absatz 1 heißt es hierzu: Ein Bebauungsplan für die Wiedernutzbarmachung von Flächen, die Nachverdichtung oder andere Maßnahmen der Innenentwicklung kann im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden.

Die wichtigste Erleichterung des vereinfachten Verfahrens ist, dass die Umweltprüfung und die mit ihr verbundenen weiteren Verfahrensschritte entfallen. Des Weiteren kommt im Verfahren eine einfachere Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung zum Einsatz. Von einer frühzeitigen Beteiligung nach § 3 Abs. 1 sowie § 4 Abs. 1 BauGB kann abgesehen werden.

2. ÜBERGEORDNETE UND FACHSPEZIFISCHE PLANUNGEN

Regionalplan 2000 und Flächennutzungsplan der Stadt Gernsheim

Der Bebauungsplan erfolgt konform mit den Aussagen der Übergeordneten Planungen. Das Plangebiet befindet sich im Innenbereich Gernsheim.

Belange von Natur und Landschaft

Da sich das Gebiet im Innenbereich der Stadt Gernsheim befindet, ist kein eigener Landschaftsplan mit Ausgleichsbilanzierung erforderlich. Eine Biotoptypenkartierung und Bestandsaufnahme erfolgte. Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind keine Schutzgebiete oder Naturdenkmale nach Naturschutz- bzw. Wasserrecht vorhanden.

Auch für das Bebauungsplan-Änderungsverfahren ist kein Umweltbericht erforderlich, da keine erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten sind.

3. DAS PLANGEBIET

3.1 Lage und räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet umfasst eine Größe von 1,1 ha und liegt inmitten der Stadt Gernsheim. Innerhalb des Geltungsbereiches liegen das Grundstück des bestehenden Marienheimes und die südwestlich angrenzenden, beidseitig der Wasserscheide bestehenden Grundstücke. Im Norden definiert die westlich verlängerte Grundstücksgrenze des bestehenden Marienheimes die Grenze des räumlichen Geltungsbereiches, im Westen die Bebauung der Wasserscheide (Nr.18 bis 24), im Osten die Einsiedlerstraße und im Süden wiederum die Grundstücksgrenze des Marienheimes.

Der räumliche Geltungsbereich umfasst im Einzelnen folgende Flurstücke: 237/4, 436 (teilweise), 237/3, 435 (teilweise), 198, 204/5, 206/2, 209/2, 237/5 (teilweise).

3.2 Verkehrliche Anbindung

Das Marienheim wird über die Einsiedlerstraße erschlossen. Weitere Zufahrtsmöglichkeiten bestehen von Norden und Süden im Bereich „Wasserscheide“.



3.3 Nutzungssituation

Auf dem Flurstück 237/4, inmitten der Stadt Gernsheim, befindet sich das Marienheim, das früher als Alten- und Pflegeheim genutzt und mittlerweile durch den Neubau „Rheinaue-Haus“ ersetzt wurde. Nun stehen die Gebäude alten Marienheims weitgehend leer. Bestehende Mietverhältnisse sind zeitlich befristet. Für die alten Gebäudetrakte des Marienheims liegt eine rechtskräftige Abbruchgenehmigung der Bauaufsichtsbehörde des Kreises Groß-Gerau vom 27.02.2007 vor.

Die übrigen Flächen beidseitig der Wasserscheide sind von früherer Wohnbebauung freigeräumt. So konnte dieses Gebiet der Innenentwicklung zur Verfügung gestellt werden. Noch bestehende Wohnhäuser (Nr. 24 und Nr. 18) wurden im Zuge der Neubaumaßnahme niedergelegt.

Der Neubau eines modernen Alten- und Pflegeheimes „Rheinaue-Haus“ konnte am 01.05.2005 abgeschlossen werden.



3.4 Ver- und Entsorgung

Wasserversorgung

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt im Innenbereich von Gernsheim. Die Wasserversorgung ist durch das städtische Wasserwerk garantiert bzw. gesichert.

Abwasserbeseitigung

Für die Entsorgung wird im Bereich der Wasserscheide eine neue Abwassersammelleitung verlegt. Strom- und Gasversorgung ist gewährleistet.

Brandschutztechnische Forderung

Die Löschwasserversorgung für den Feuerwehreinsatz ist unter Anwendung der DVGW Arbeitsblätter W 405-Bereitstellung von Löschwasser durch die öffentliche Trinkwasserversorgung und W 331-Hydrantenrichtlinie sicherzustellen.

Für die geplante Bebauung ist eine Löschwassermenge von 1600l/min über einen Zeitraum von 2 Stunden bereitzustellen.

Zur Löschwasserentnahme durch die Feuerwehr sind Unterflurhydranten DN 80 nach DIN 3221 einzubauen. Der Hydrantenabstand sollte 120m nicht überschreiten.
Unterflurhydranten sind durch Hinweisschilder nach DIN 4066 Teil 1 deutlich sichtbar zu kennzeichnen. Die Entfernung der Hinweisschilder zum Hydranten sollte im Regelfall nicht mehr als 5m betragen. Das Rohrnetz ist so auszulegen, dass bei max. Löschwasserentnahme noch ein Fließüberdruck von mind. 1,5 bar an den Hydranten zur Verfügung steht.
Die Löschwasserleitungen sind als Ringleitungen auszuführen.

Liegt bei den zu errichtenden Gebäuden die Oberkante der Brüstung notwendiger Fenster oder sonstiger zum Anleitern bestimmter Stellen mehr als 8m über Geländeoberfläche, so ist eine Feuerwehrezufahrt mit Bewegungsflächen gem. der „Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr“ auf der öffentlichen Verkehrsfläche bzw. auf dem Grundstück herzustellen. Feuerwehrezufahrten mit Bewegungsflächen sind auf dem Grundstück auch herzustellen, wenn Gebäude ganz oder in Teilen mehr als 50m von einer öffentlichen Verkehrsfläche entfernt sind.

Auf die bauliche Sicherstellung der Rettungswege wird hingewiesen.

Telekommunikationstechnische Versorgung

In allen Straßen bzw. Gehwegen sind geeignete und ausreichende Trassen mit einer Leitungszone in einer Breite von ca. 0,30m für die Unterbringung der Telekommunikationslinien vorzusehen.

3.5 Besitz- und Eigentumsverhältnisse

Die Fläche des Neubaus Rheinaue-Haus (Flurstück 237/3) stehen in privatem Besitz. Der hinzugekommene Teilbereich aus 237/5 wird ebenfalls mit Erwerb der Flächen des alten Marienheims (Flurstück 237/4) in privaten Besitz übergehen. Hierzu besitzt der Eigentümer des Hauses Rheinaue ein zeitlich befristetes, im Grundbuch gesichertes Recht auf Erwerb des Marienheims von der Stadt Gernsheim.

4. BELANGE VON NATUR UND LANDSCHAFT

Das Plangebiet liegt in der naturräumlichen Einheit 225 „Hessische Rheinebene“, Untereinheit 225.4 „Jägersburg-Gernsheimer Wald“ innerhalb der bebauten Stadtmitte Gernsheims.

4.1 Boden- und Grundwasserverhältnisse

Das Planungsgebiet liegt auf der ehemaligen Niederterrasse des Rheins. Aus den überwiegend schwach schluffigen bis lehmigen Sanden, kiesigen Sanden und Kiesen haben sich sandige Braunerden und Braun-Parabraunerden, in Bereichen mit rezentem oder ehemaligen Einfluss hoch anstehenden Grundwassers Gleybraunerden entwickelt. Diese carbonatfreien Böden weisen eine geringe Sorptionskapazität und eine geringe nutzbare Feldkapazität bei hoher bis sehr hoher Wasserdurchlässigkeit auf. Durch die Bebauung und Versiegelung sind jedoch die vorhandenen natürlichen Böden durch Auffüllungen, Umlagerungen, Verdichtungen etc. verändert.

Die kiesigen und sandigen Sedimente der Niederterrasse stellen einen durchlässigen und ergiebigen Grundwasserleiter mit einer Förderergiebigkeit von mehr als 50l/s im Hauptwasserstockwerk dar. Der Grundwasserstrom verläuft von Ost nach West Richtung Rhein. Die Grundwasserflurabstände werden für die Siedlungs-/ Ackerflächen der Niederterrasse mit ca. 4,0 – 7,5 m unter Geländeoberfläche angegeben.

Hochwasserschutz und Grundwasserstände

Im Bebauungsplan wird der gesamte Geltungsbereich gekennzeichnet als Risikoüberschwemmungsgebiet, welches bei Versagen eines Deiches (Bruch, Überströmen) überflutet werden kann. Auf entsprechende Maßnahmen wird ebenso hingewiesen, wie auf die vom Regierungspräsidium Darmstadt, Abteilung Umweltamt, erstellten Hochwasserkarten.

4.2 Situation und Bewertung des Zustandes von Natur und Landschaft

Eine Biotoptypenkartierung und Bestandsaufnahme der aktuellen Nutzungen wurde am 21.03.2003 durchgeführt. Neben der vorhandenen Bebauung ist die durch Abriss entstandene, wiesenartige Freifläche mit ihrem Baumbestand prägend. Gliedernde Lebensraumelemente sind lediglich die bestehenden Gehölzbestände der Freifläche des Alten- und Pflegeheimes sowie die ehemaligen Gärten der Wohnbebauung. Im Einzelnen sind die Biotoptypen dem Biotoptypenplan im Anhang zu entnehmen. Aufgrund bestehender Bebauung ist das Plangebiet als Fläche mit geringer Grundwasserneubildungsrate einzustufen.¹

Die vorhandenen Einzelbäume, Gehölzpflanzungen und die Wiesenfläche weisen eine mittlere Bedeutung (ökologische Wertkategorie) auf. Elemente mit hoher oder sehr hoher Bedeutung sind im Geltungsbereich nicht vorhanden. Eine geringe bis fehlende Bedeutung haben die bebauten Flächen mit ihren Freiflächen. Das Planungsgebiet weist nur eine geringe bis mittlere Strukturvielfalt auf.

5. BEGRÜNDUNG DER FESTGESETZTEN PLANINHALTE

5.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

Da das Plangebiet innerhalb der bebauten Stadtmitte Gernsheims liegt, wird es als Mischgebiet ausgewiesen. Im Mischgebiet sind im Zuge der Bebauungsplan-Änderung Nutzungen ergänzt worden, die dem Zwecke der besonderen Nutzung dienen, wie ärztliche/ therapeutische oder sonstige Dienstleistungen bzw. Versorgungseinrichtungen, die schnell und fußläufig gut erreichbar sind („Tante-Emma-Laden“, medizinische Versorgung, Spezialbedarf für ältere Menschen wie Hörgeräte, Sanitätsbedarf o.a.).

Die Obergrenzen der Grund- und Geschossflächenzahl ermöglichen eine wirtschaftlich darstellbare Baukonzeption, die zudem der besonderen Nutzung „Alten-/Pflegeheim, seniorenrechtliches/ betreutes Wohnen. Wohnen für behinderte Menschen“ gerecht wird. Im Zuge der 1. Änderung wurden hier die Wohnmöglichkeiten für behinderte Menschen ergänzt.

Die Geschossigkeit ist mit drei Vollgeschossen + Dachausbau situationsgerecht.

Die Einfügung in die umgebende Bebauung wird gewährleistet. Das Nebeneinander von Wohngebäuden und besonderen Wohnformen ist verträglich. Zudem ist es allgemein wünschenswert, Einrichtungen für ältere Menschen in lebendige Stadtbereiche zu integrieren.

¹ Fachplaner BIERBAUM.AICHELE.landschaftsarchitekten, Mainz

5.2 Besonderer Nutzungszweck

Konkretes, städtebauliches Ziel der Stadt Gernsheim ist, dass innerhalb des Plangebietes ausschließlich Einrichtungen für Seniorengerechtes/ Betreutes Wohnen und Alten-/ Pflegeheim errichtet werden sollen. Demgemäß wird innerhalb des Mischgebietes der besondere Nutzungszweck festgesetzt. Die Bebauungsplan-Änderung ergänzt diese Definition mit Wohnangeboten für behinderte Menschen.

5.3 Bauweise und überbaubare Flächen

Die besonderen Anforderungen an senioren- bzw. behindertengerechtes Wohnen und ein Alten-/ Pflegeheim werden berücksichtigt, indem eine abweichende Bauweise festgesetzt wird. Das bereits erstellte Heim wird an der bestehenden Parzelle anzubauen sein, damit eine kompakte Gebäudekonzeption auf dem Grundstück realisiert wird. Damit werden auch die internen, funktionalen Abläufe gebündelt und wirtschaftlich organisiert. Um dies zu erreichen, werden eine mittig angelegte Baulinie und eine Gebäudelänge von mehr als 50m als abweichende Bauweise festgesetzt. Das definierte Baufenster gibt ergänzend die maximale Ausdehnung der Baukörper unter Wahrung der nachbarlichen Abstände vor.

5.4 Verkehrsflächen und Stellplätze

Die als Verkehrsfläche festgesetzte Einsiedlerstraße gewährleistet die Erschließung der Fläche des bestehenden Marienheimes. Zudem erfolgt die Erschließung von Norden kommend im Bereich Wasserscheide. Eine weitere Zufahrt auf die Flächen besteht von Süden im Bereich Wasserscheide. Die Organisation der inneren Erschließung obliegt ebenfalls der konkreten Objektplanung. Im Bebauungsplan ist eine Wendeanlage informativ eingetragen, die für ein 3-achsiges- Müllfahrzeug geeignet ist. Die Festsetzung, dass eine solche Anlage innerhalb des Gebietes vorzusehen ist, stellt die unproblematische Zu-/ Abfahrt sicher. Die Einfahrtsbereiche entfallen, da dies durch die Objektplanung der Neubebauung funktionsgerecht sichergestellt wird.

Stellplätze sind gemäß der Stellplatzsatzung der Stadt Gernsheim i.d.F. v. 07.05.2003 herzustellen. Betreutes Wohnen gilt als eigenständige Wohnform. Der Stellplatzbedarf richtet sich nach dem voraussichtlichen tatsächlichen Bedarf.

5.5 Grünordnerische Maßnahmen

Um die grünordnerische Gestaltung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke zu sichern, werden verschiedene Festsetzungen getroffen: Der Erhalt von Bäumen ist eine Maßnahme des Arten- und Biotopschutzes und bedeutend für das Lokalklima sowie das Ortsbild. Die Verwendung wasserdurchlässiger Beläge wirkt sich positiv auf das Boden-/ Wasserpotenzial aus. Ganz allgemein sind die nicht überbauten Grundstücksflächen als Grünflächen gärtnerisch anzulegen. Mit den vorgeschlagenen, grünordnerischen Maßnahmen lassen sich nachteilige Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes weitgehend minimieren. Die Aufenthaltsqualität der Freiflächen im Plangebiet kann durch geeignete freiraumplanerische Maßnahmen gesichert werden. Damit wird auch ein Beitrag zur gestalterischen Aufwertung dieses Stadtbereiches geleistet.

6. BEGRÜNDUNG DER KENNZEICHNUNG VON FLÄCHEN

Die Stadt Gernsheim gehört zu den deichgeschützten, aber potenziell überflutungsgefährdeten Gebieten. Deshalb wird im Bebauungsplan auf das Überschwemmungsrisiko hingewiesen. Entsprechende Kennzeichnungen finden sich auf der Planzeichnung unter der Überschrift „Kennzeichnung von Flächen“ nach §9 Abs. 5 BauGB. Um Orientierungsdaten zu erhalten, wurde im Rahmen der Änderung des Hessischen Wassergesetzes vom 18. Juni 2002 eine Studie gefertigt, die auf der Basis eines Hochwasserstandes mit 200-jährlicher Wahrscheinlichkeit beruht. Diese Studie bestimmt die Wasserspiegellage am Rhein zwischen km 430 bis 506,5. Nach der Hochwasserstudie würde bei Eintreten des Ereignisses eine Wasserhöhe von 90,70 m (entsprechend der Lage des Plangebietes) erreicht. Das natürliche Gelände der Flächen innerhalb des Bebauungsplanes beträgt durchschnittlich 88,0 m ü.NN. Somit würde bei Eintritt des Ereignisses das natürliche Gelände 2,70 m hoch überschwemmt werden.

7. UMSETZUNG DES BEBAUUNGSPLANES

Alle Voraussetzungen für eine zügige Umsetzung des Bebauungsplanes sind gegeben. Es ist avisiert mit einer Realisierung in ein bis zwei Jahren (2009/ 2010) zu beginnen.

Die Stadtverordnetenversammlung stimmte in ihrer Sitzung vom 29.04.2009 einer Aufstellung der 2. Änderung des Bebauungsplans mit dem Ziel der Festsetzung einer abweichenden Bauweise zu.

Die Beteiligung der berührten Behörden (§ 13 Abs. 2 BauGB) erfolgte durch Überlassung der Entwurfsunterlagen mit Schreiben vom 02.06.2009, die öffentliche Entwurfsauslegung erfolgte in der Zeit vom 02. Juni bis zum 02. Juli 2009 einschließlich und wurde zuvor im amtlichen Bekanntmachungsorgan der Schöfferstadt Gernsheim, der Ried-Information, am 20.05.2009 ortsüblich bekannt gemacht. Während der Offenlegungsfrist gingen seitens der Öffentlichkeit keine Anregungen ein.

Die von der Bauaufsichtsbehörde des Kreises Groß Gerau mit Schreiben vom 02.07.2009 geäußerten Anregungen werden in die Planung aufgenommen.