

SCHÖFFERSTADT GERNSHEIM

BEBAUUNGSPLAN „WOHNANLAGE AM KONRAD-ADENAUER-RING“

Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB

BEGRÜNDUNG gemäß § 9 (8) BauGB

INHALTSVERZEICHNIS

1	Grenzen des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans	4
2	Erfordernis der Planaufstellung	4
3	Einfügung in die Landesplanung und in die Bauleitplanung der Stadt	5
4	Aufstellung als Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a	6
5	Flächennutzung und Bestand	7
5.1	Flächennutzung und Bestand außerhalb des Geltungsbereichs	7
5.2	Flächennutzung und Bestand innerhalb des Geltungsbereichs	7
6	Immissionsschutz	8
7	Erschließung, Ver- und Entsorgung	8
7.1	Verkehrerschließung	8
7.2	Elektrische Versorgung	9
7.3	Wasserversorgung	9
7.4	Gasversorgung	9
7.5	Abwasserbeseitigung, Versickerung	9
8	Bodenverhältnisse, Altlasten und wasserwirtschaftliche Gegebenheiten	10
8.1	Bodenverhältnisse	10
8.2	Altlasten	10
8.3	Grundwasser	10
8.4	Hochwasserschutz	11
8.5	Wasserschutzgebiet	11
9	Die bauliche Nutzung	11
10	Artenschutz	12
11	Maßnahmen zur Grünordnung	14
12	Umlegung	15
13	Die Beteiligung der Öffentlichkeit und das weitere Verfahren	15

Anlage 1	Begründung der bauordnungsrechtlichen Festsetzungen.....	16
Anlage 2	Ausschnitt aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan „Berleweg“	17
Anlage 3	Pflanzliste.....	18

Im Auftrag der Schöfferstadt Gernsheim erstellte Gutachten:

- I Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan „Wohnanlage am Berleweg“ vom 20.03.2007, Bericht Nr. I 07 - 1165

Dr. Gruschka Ingenieurgesellschaft, Lilientalstraße 15, 64625 Bensheim
- II Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan „Wohnanlage am Konrad-Adenauer-Ring“ vom 17.02.2009, Bericht Nr. I 09 - 2092

Dr. Gruschka Ingenieurgesellschaft, Lilientalstraße 15, 64625 Bensheim
- III Bodengutachten vom Mai 2009

Ling.geo, Dipl.-Geol. Uta Ling, Walther-Rathenau-Straße 14, 64560 Riedstadt
- IV Bericht Kampfmittelräumung Neubaugebiet Konrad-Adenauer-Ring vom 28.10.2009

RECONDIS GmbH Kampfmittelbeseitigung, Postfach 1133, 36329 Romrod
- V Artenschutzfachbeitrag zum vorgesehenen Wohnbaugebiet zwischen Konrad-Adenauer-Ring und Berliner Straße vom 27.07.2009

Willigalla- Ökologische Gutachten, Am Großen Sand 22, 55124 Mainz

1 Grenzen des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans gemäß § 9 (7) BauGB

- 1.1 Der Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt im Osten der Schöfferstadt Gernsheim östlich des Konrad-Adenauer-Rings zwischen Kreissporthalle und Schulgelände im Norden, Kinderspielplatz und Wohnbebauung entlang der Berliner Straße im Bau-gebiet Berleweg im Osten sowie Tennishalle und Parkplatz im Süden.

Der Geltungsbereich umfasst ca. 3,69 ha.

- 1.2 Die folgenden Flurstücke der Gemarkung Gernsheim fallen in den Geltungsbereich des Bebauungsplans:

Flur 16 Nr.: 88/10; 89/6; 91/2; 92/1; 93; 94; 95
sowie die Wegeparzelle 173/3

Flur 13 Nr.: 443

2 Erfordernis der Planaufstellung

- 2.1 Die zuletzt in kommunaler Regie erschlossenen Baugebiete „Südlich der Burgunderstraße“ (am südwestlichen Stadtrand gelegen) und „Wohnanlage am Berleweg“ (im Süden des Geltungsbereichs dieses Bebauungsplans angrenzend, östlich von Tennishalle und Hallenbad) haben gezeigt, dass die Nachfrage nach erschwinglichem Bauland in Gernsheim ungebrochen ist. Insbesondere junge Familien haben ihre Chance genutzt, die ihnen ansonsten auf dem freien Wohnungsmarkt verwehrt geblieben wäre.

Im zuletzt erschlossenen Baugebiet „Wohnanlage am Berleweg“ haben sich wiederum viele Bewerber für Gernsheim als künftigen Lebensmittelpunkt wegen seiner ungefähr mittigen Lage zwischen den Ballungsräumen Rhein-Main und Rhein-Neckar entschieden. Als Wohnort gefragt ist Gernsheim jedoch nach wie vor insbesondere auch wegen des ständig anwachsenden Arbeitsplatzangebots in den Gewerbe- und Industriebetrieben, die den Standort Gernsheim wählen bzw. gewählt haben.

Ebenfalls ausschlaggebend für die Wahl von Gernsheim als Wohnort ist die vorhandene gute Infrastruktur bis hin zum Gymnasium am Ort, was in den Bewerbungsunterlagen der Bauplatzinteressenten mit Kindern auch klar benannt wird. Die Stadt Gernsheim hat ihrerseits Interesse an der Ansiedlung von jungen Familien, da sie mit Blick auf den einsetzenden demographischen Wandel in Zukunft Anstrengungen unternehmen muss, die vorhandenen örtlichen Anlagen der Infrastruktur finanzieren und damit am Leben zu erhalten können.

- 2.2 Die Flächen innerhalb des Geltungsbereichs stehen vollständig im Eigentum der Stadt. Damit wird eine klare städtebauliche Zielsetzung und Vermarktung ermöglicht: der Verkauf bezahlbarer und Kosten sparender Baugrundstücke insbesondere an junge Familien. Gleichzeitig kann die Stadt mit der Baugebieterschließung einen Beitrag zur eigenen Haushaltskonsolidierung leisten.

So ist durch die aktive Baulandpolitik der Stadt Gernsheim in den zurückliegenden Jahren der Bodenrichtwert für Wohnbaugrundstücke nach den Ermittlungen des Gutachterausschusses für Grundstückswerte erstmals seit Jahrzehnten rückläufig; (Stand 1.1.2009 : 250,00 EUR/m², Stand 1.1.2008: 270,00 EUR/m²).

- 2.3 Die Baulandpolitik und das städtebauliche Konzept der Stadt Gernsheim werden bestätigt durch die Tatsache, dass sich bereits 30 Interessenten (Stand 15.01.2010) für den Kauf eines Baugrundstücks gemeldet haben, obwohl das Bebauungsplanverfahren noch nicht abgeschlossen ist.

3 Einfügung in die Landesplanung und in die Bauleitplanung der Stadt

- 3.1 Im festgestellten Regionalplan Südhessen 2000 (Teilkarte 3 „Siedlung und Landschaft“) ist der Geltungsbereich des Bebauungsplans als Siedlungsbereich Bestand dargestellt, im Entwurf 2009 als Vorranggebiet Siedlung Bestand. Die Stadt liegt auf der Regionalachse Frankfurt – Groß-Gerau – Gernsheim – (Worms/ Mannheim).

Die Stadt hat beim Hessischen Ministerium für Wirtschaft, Verkehr und Landesentwicklung beantragt, bei Fortschreibung des Landesentwicklungsplans in 2010 zum Mittelzentrum aufgestuft zu werden. Besonders mit den vorhandenen Einrichtungen des Bildungswesens, der Seniorenbetreuung, der Sportanlagen, der verkehrsmäßigen Anbindungen, des Rheinhafens als Containerumschlagplatz, der Polizeistationen sowie dem bedeutenden Industrie- und Logistikstandort übernimmt die Stadt Gernsheim in erheblichem Umfang Gemeinde übergreifend Funktionen.

- 3.2 Der Flächennutzungsplan der Stadt Gernsheim wurde mit Verfügung des Regierungspräsidenten in Darmstadt vom 13.09.2005 genehmigt und erlangte mit der öffentlichen Bekanntmachung am 28.09.2005 Wirksamkeit. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans „Wohnanlage am Konrad-Adenauer-Ring“ ist Bestandteil einer „Fläche für den Gemeinbedarf“, die nördlich das Planzeichen „Schule“, nördlich und südlich für „sportlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen“ und im Geltungsbereich selbst das Planzeichen für „Sportplatz“ zeigt. Da sowohl für die nördlich angrenzende „Johannes-Gutenberg-Schule“ als auch für das auf der anderen Seite des Konrad-Adenauer-Rings gelegene Gymnasium ausreichende Sport- und Freiflächen vorhanden sind und die Fläche angesichts der demographischen Entwicklung nicht für die Schulerweiterung benötigt wird, hat der Kreis als Schulträger die freie Fläche auf die Kommune für eine weitere Siedlungsentwicklung übertragen.

Die Festsetzungen des Bebauungsplans befinden sich damit nicht in Übereinstimmung mit den Darstellungen des Flächennutzungsplans. Gemäß § 13a (2) 2. BauGB wird dieser nach Rechtskraft des Bebauungsplans im Wege der Berichtigung angepasst.

- 3.3 Die Wahl, diese im Innenbereich gelegene Fläche zur Schaffung von benötigtem Wohnraum heranzuziehen, steht in Übereinstimmung mit der in § 1a (2) BauGB gestellten Forderung, mit Grund und Boden sparsam umzugehen und dies durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung zu erreichen. Auch das am 04.12.06 in Kraft getretene geänderte Hessische Naturschutzgesetz fordert im § 1 (2) 2., dass Siedlungen und Bauten im Rahmen ihrer Zweckbestimmung so zu planen und zu gestalten sind, dass sie möglichst wenig Fläche außerhalb im Zusammenhang bebauter Ortsteile in Anspruch nehmen. Somit wird im vorliegenden Fall von der Stadt Gernsheim ein umweltpolitischer Beitrag zur Schonung von Flächen in der freien Landschaft geleistet und das Prinzip des nachhaltigen Umgangs mit dem Schutzgut Boden eingehalten. Landwirtschaftliche Produktions- sowie Naherholungsflächen bleiben erhalten, eine Beeinträchtigung des Landschaftsbildes durch die Ausweitung von Siedlungsflächen in den Freiraum wird vermieden.

Dies steht in Übereinstimmung mit den Zielvorgaben und Bewertungen des im Jahr 2001 genehmigten Landschaftsplans der Kommune, der die Fläche als bauliche Reservefläche einstufte und eine bauliche Inanspruchnahme als landschaftsplanerisch vertretbar bewertete.

- 3.4 Der Geltungsbereich des Bebauungsplans überlagert mit dem Teilbereich (Parzelle Flur 13 Nr.443), der östlich der in Nord-Süd-Richtung verlaufenden Wegeparzelle (Flur 16 Nr. 173/3) liegt, den seit dem 05.05.1983 rechtskräftigen Bebauungsplan „Berleweg“ (siehe Anlage 2). Festgesetzt ist für diese Fläche im rechtskräftigen Plan „Fläche für den Gemeinbedarf, Schule“. Mit Inkrafttreten des neuen Bebauungsplans „Wohnanlage am Konrad-Adenauer-Ring“ wird der überlagerte Bereich des Bebauungsplans „Berleweg“ aufgehoben.
Der mit dem westlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans „Wohnanlage am Konrad-Adenauer-Weg“ ursprünglich überlagernde Bebauungsplan „Im Hainsbusch“ wurde in der Fassung seiner 2. und 3. Änderung mit Wirkung vom 01.09.2004 aufgehoben.
- 3.5 Der Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan „Wohnanlage am Konrad-Adenauer-Ring“ wurde von der Stadtverordnetenversammlung der Schöfferstadt Gernsheim in ihrer Sitzung am 03.11.2009 gefasst.

4 Aufstellung als Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a

- 4.1 Durch Gesetz vom 21.12.06 wurde das Baugesetzbuch geändert und mit Wirkung vom 01.01.07 in Kraft gesetzt. Die Gesetzesänderung hat das Ziel, Planungsvorhaben für die Innenentwicklung der Städte zu erleichtern. Mit dem neu eingefügten § 13a können Bebauungspläne, die der Wiedernutzbarmachung von Flächen, der Nachverdichtung oder anderen Maßnahmen der Innenentwicklung dienen, in einem beschleunigten Verfahren durchgeführt werden:
- Es gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens gemäß § 13 (2) 2 BauGB (es kann von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung abgesehen werden).
 - Bei einer zulässigen Grundfläche im Sinne des § 19 (2) BauNVO von weniger als 20.000 m² wird auf die Umweltprüfung und den Umweltbericht verzichtet.
 - Es soll (u. a.) einem Bedarf zur Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum Rechnung getragen werden.
 - Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung eines Bebauungsplans zu erwarten sind, gelten als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig, ein naturschutzfachlicher Ausgleich ist nicht erforderlich.
- 4.2 Die vom Gesetzgeber aufgestellten Kriterien für die Durchführung eines Bebauungsplans im beschleunigten Verfahren treffen für den Bebauungsplan „Wohnanlage am Konrad-Adenauer-Ring“ zu:
- Die gesamte, maximal zulässige Grundfläche beträgt nur ca. 12.000 m².
 - Der Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt innerhalb der bebauten Ortslage, es handelt sich also um eine Maßnahme der Innenentwicklung.
 - Eine Nachverdichtung mit Wohnbaufläche wird umgesetzt.

- Die Nachfrage nach erschwinglichen Baugrundstücken ist in der Schöfferstadt Gernsheim eindeutig vorhanden (siehe Punkt 2 der Begründung).

Die Stadtverwaltung wird daher die vom Gesetzgeber ermöglichte Verfahrenserleichterung nutzen und diesen Bebauungsplan als Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a im beschleunigten Verfahren aufstellen.

5 Flächennutzung und Bestand

5.1 Flächennutzung und Bestand außerhalb des Geltungsbereichs

Nördlich des Geltungsbereichs grenzen die Kreissporthalle und die Sport- und Freiflächen der Johannes-Gutenberg-Schule (Haupt- und Realschule) an, getrennt durch einen teilweise asphaltierten Weg.

Im Osten des Geltungsbereichs schließen ein großer, gut eingegrünter Kinder-spielplatz und das Allgemeine Wohngebiet „Berleweg“ an. Die westlich der Berliner Straße gelegenen Grundstücke sind alle gemäß den im Bebauungsplan „Berleweg“ getroffenen Festsetzungen mit eingeschossigen Wohnhäusern bebaut, ihre Garten-grundstücke grenzen an den Geltungsbereich des neuen Bebauungsplans an.

Im Süden verläuft die als Schulweg ausgewiesene Wegeverbindung, die die Berliner Straße mit dem Konrad-Adenauer-Ring verbindet. Daran anschließend befinden sich im Südosten ein Wohnhaus sowie der Wendeplatz der Eisenacher Straße, die zum weitgehend bebauten Neubaugebiet „Wohnanlage am Berleweg“ gehören. Im Süd-westen liegen die Tennishalle und der eingegrünte Parkplatz.

Von den beiden im Westen liegenden Wohnhäusern wurde das direkt an den Geltungsbereich angrenzende in den letzten Jahren zu einem Kindergarten um-genutzt. Weiter nördlich verläuft der Konrad-Adenauer-Ring entlang des Geltungs-bereichs mit seinem den Geh- und Radweg begleitenden Grünstreifen. Auf der anderen Straßenseite schließen das Gymnasium und weitere Wohnbebauung an.

5.2 Flächennutzung und Bestand innerhalb des Geltungsbereichs

Bei dem Gelände handelt es sich um eine nahezu ebene Fläche.

Unter den im Westen des Geltungsbereichs geplanten Grundstücken verlief von Norden nach Süden bis fast zur Heidelberger Straße eine stillgelegte Gasfernleitung der HEAG Südhessische Energie-AG (HSE), die teilweise bereits entfernt wurde. Das verbliebene Teilstück wird vor dem Bau der Erschließungsstraße ebenfalls beseitigt.

Zurzeit wird die für die Wohnbebauung vorgesehene Fläche überwiegend acker-baulich (Getreide, im Jahr 2009) genutzt. Im Westen liegt nördlich der beiden vor-handenen Gebäude eine verwilderte Gartenfläche mit Pflaumen- und Walnuss-bäumen. Der Unterwuchs besteht überwiegend aus Brombeere. Im Osten auf der Grenze zwischen der Parzelle Flur 13 Nr. 443 und Flur 16 Nr.95 befindet sich eine aus überwiegend Schlehe bestehende Strauchhecke. Im Zusammenhang mit einem vegetationskundlichen Gutachten, das für den Bebauungsplan des südlich angren-zenden Neubaugebiets „Wohnanlage am Berleweg“ erstellt wurde, konnte bereits der Nachweis erbracht werden, dass es sich dabei nicht um nach § 31 Abs.1 Nr. 3 HENatG (seit 01.03.2010 § 30 BNatSchG) geschützte „Gebüsche trockenwarmer Standorte“ handelt, die nicht zerstört werden dürfen. Nach Osten angrenzend an den Heckenzug wurden im Laufe der Zeit von den Anliegern der östlich angrenzenden

Grundstücke die Flächen der Parzelle 443 in die private Gartennutzung miteinbezogen.

6 Immissionsschutz

Im Umfeld des Geltungsbereichs befinden sich keinerlei Gewerbebetriebe und somit keine durch gewerbliche Nutzungen verursachten Emissionen. Weder die Bahntrasse in über 400m Abstand im Westen, die B 426 in ca. 550m Entfernung im Norden noch die Heidelberger Straße als nicht klassifiziert führen zu Immissionen in der geplanten Wohnanlage. Von der Berliner Straße im Osten und dem Konrad-Adenauer-Ring im Westen gehen als verkehrsberuhigten Wohnsammelstraßen ohne Vorfahrtsberechtigung ebenfalls keine unzulässigen Lärmeinwirkungen aus.

Die Emissionen der Tennishalle und des weiter südlich liegenden Hallenbades wurden bereits bei Aufstellung des angrenzenden Bebauungsplans „Wohnanlage am Berleweg“ in einer Schalltechnischen Untersuchung durch das Büro Gruschka (I) im März 2007 geprüft. Danach gehen von beiden Gebäuden keine wahrnehmbaren Geräuscheinwirkungen aus.

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplans „Wohnanlage am Konrad-Adenauer-Weg“ wurde im Februar 2009 vom selben Büro eine Schalltechnische Untersuchung (II) durchgeführt, wobei die Geräuscheinwirkungen der Kreissporthalle sowie des zur Tennishalle gehörenden Parkplatzes geprüft wurden.

Kreissporthalle:

Auf der Grundlage von Messungen wurde ermittelt, dass bereits im Abstand von 5m zur Hallenfassade die Anforderungen an den Schallimmissionsschutz für allgemeine Wohngebiete eingehalten sind. Zur weiteren Minderung der Geräuscheinwirkungen werden zur Halle hin eine 8m breite Erschließungsstraße und auf den beiden angrenzenden Grundstücken ein Pflanzstreifen von 5m festgesetzt. An bis zu 18 Tagen im Jahr dürfen die maßgeblichen Immissionsrichtwerte deutlich überschritten werden („seltene Ereignisse“).

Parkplatz

Da der Parkplatz nur schwach belegt ist, beträgt der erforderliche Mindestabstand von der geplanten Wohnbebauung zum Rand der nächstgelegenen Stellplätze zur Einhaltung des Spitzenkegelkriteriums (z.B. beim Türeenschlagen) im allgemeinen Wohngebiet 28m.

Daher wird die festgesetzte überbaubare Grundstücksfläche auf den beiden nächstgelegenen Grundstücken dahingehend eingeschränkt, dass schutzbedürftige Aufenthaltsräume nicht zugelassen sind.

7 Erschließung, Ver- und Entsorgung

7.1 Verkehrserschließung

Die Erschließung des geplanten Wohnbaugebiets erfolgt vom Konrad-Adenauer-Ring aus über eine Wohnstraße, die einen in der Mitte unterteilten Erschließungsring bildet. Damit sind alle geplanten Grundstücke direkt von der Straße aus erschlossen und der Anliegerverkehr verteilt sich gleichmäßig auf alle Straßenabschnitte.

Die Straßen sind mit einer Breite von 8 m großzügig dimensioniert, um dem ruhenden Verkehr ausreichenden Raum zu bieten. Denn obwohl die Stellplatzsatzung der Stadt Gernsheim den Nachweis von 2 Stellplätzen je Wohnung fordert, hat die Verwaltung bei der Anordnung von geringeren Straßenquerschnitten die Erfahrung gemacht,

dass sich aus dem ruhenden Verkehr Probleme und Nachbarschaftsstreitigkeiten ergeben, die immer wieder zu Unruhe und Beschwerden geführt haben.

Von Südosten her ist das Gebiet nur über eine 5m breite Anbindung vom Wendeplatz der Eisenacher Straße aus erreichbar. Da diese über den Schulweg zwischen Berliner Straße und Konrad-Adenauer-Ring führt, soll die Zufahrt über die Eisenacher Straße nur begrenzt möglich sein.

Im Nordosten führt ein 4m breiter Fußweg direkt am Spielplatz vorbei in das angrenzende Wohngebiet „Berleweg“.

7.2 Elektrische Versorgung

Die Versorgung mit elektrischer Energie ist über das bestehende Versorgungsnetz des Elektrizitätswerks Rheinhessen (EWR) gesichert. Sollte es sich während des Verfahrens ergeben, dass aufgrund der Neuplanung eine Versorgungsfläche für eine Transformatorenstation benötigt wird, kann diese z. B. noch auf dem südöstlichen Grundstück am Schulweg, im Nordosten des Geltungsbereichs am Fußweg oder an der Zufahrt vom Konrad-Adenauer-Ring auf einem der beiden großen Grundstücke festgesetzt werden.

7.3 Wasserversorgung

Die Wasserversorgung und die Gewährleistung des Brandschutzes für das neue Baugebiet sind durch das kommunale Wasserwerk gesichert. Das Regierungspräsidium Darmstadt hat der Stadt mit Bescheid vom 22.12.2008 die Erlaubnis erteilt, Grundwasser in einer Menge von bis zu 1.400.000 m³/a für die öffentliche Wasserversorgung der Stadt Gernsheim zu entnehmen.

7.4 Gasversorgung

Die Gasversorgung wird in Gernsheim über den Netzbetreiber HSE sichergestellt. Die zur Versorgung des Gebiets erforderlichen Anschlüsse sind bereits vorhanden.

7.5 Abwasserbeseitigung, Versickerung

Die Abwasserbeseitigung kann über den vorhandenen Kanal im Konrad-Adenauer-Ring erfolgen. Hier liegt im Kreuzungsbereich bereits der Anschluss für die Anbindung der geplanten Erschließungsstraße.

Im Vorfeld der Bauleitplanung wurde von der Stadt Gernsheim ein Bodengutachten (III) in Auftrag gegeben, um die Beschaffenheit und Versickerungsfähigkeit des Untergrunds untersuchen zu lassen.

Das Bodengutachten vom Mai 2009 hat ergeben, dass die Anforderungen an die Höhe des Sickerraumes erfüllt sind. Es kann mit einer Mächtigkeit der Sickerzone, die bei mittleren Grundwasserständen mindestens 1m betragen sollte, auch bei sehr hohen Grundwasserständen von mehr als 2m gerechnet werden.

Die qualitativen Voraussetzungen jedoch sind nicht überall gewährleistet, da die Deckschichten teilweise aus schluffigen bis stark schluffigen Sanden bestehen. In den entsprechenden Bereichen ist daher mit einer vergleichsweise geringen Versickerung zu rechnen, die möglicherweise eine Zwischenspeicherung von Niederschlagswasser erforderlich macht. Der in fast allen Bohrungen in 1,4m bis 1,7m Tiefe angetroffene Rheinweiß- Horizont besitzt wasserstauende Eigenschaften.

Vor Ausarbeitung eines Sickerungskonzepts sollte daher vom Bauherrn die Durchlässigkeit der Sickerzone auf seinem Grundstück durch Versickerungsversuche überprüft werden.

8 Bodenverhältnisse, Altlasten und wasserwirtschaftliche Gegebenheiten

8.1 Bodenverhältnisse

Für das vom Mai 2009 vorliegende Bodengutachten wurden fünf Rammkernsondierungen sowie zur Ermittlung der Lagerungsdichte zusätzlich fünf Rammsondierungen bis in jeweils 7m Tiefe durchgeführt.

Die Untersuchungen der bei den Rammkernbohrungen gewonnenen Bodenproben geben einen Einblick in die lokalen Untergrundverhältnisse: Unter einer rund 0,25m bis 0,5m dicken Schicht aus Mutterboden setzt der gewachsene Boden mit schluffigen bis stark schluffigen Sanden ein, die eine steife bis halbfeste Konsistenz aufweisen. In einer Tiefe von 1,4m bis 1,7m wurde Rheinweiß angetroffen, darunter überwiegen bis zur Endtiefe der Bohrungen Fein- bis Mittelsande, die Grobsande und Kiese als Nebenbestandteile aufweisen.

Mit den durchgeführten Rammsondierungen kann auf die Lagerungsdichte und damit auf die Tragfähigkeit der Bodenschichten geschlossen werden: Bis in 1,6m Tiefe weist der Boden eine lockere Lagerung auf, darunter ist der Baugrund als mitteldicht bis seltener dicht gelagert einzustufen. Bei 2 Bohrungen zeigt sich jedoch ab 3,2m bzw. 5,1m Tiefe jeweils eine ca. 0,8m dicke Bodenschicht von nur lockerer Lagerungsdichte.

Aufgrund der Bodenbeschaffenheit sollten die Bauwerkslasten über eine elastisch gebettete Bodenplatte abgetragen werden.

Für die Nutzung von Erdwärme ist das Gebiet wegen des Untergrundaufbaus und der hohen Grundwasserstände gut geeignet, Einschränkungen ergeben sich nur im Bereich des Wasserschutzgebiets (s. Punkt 8.5).

8.2 Altlasten

Aufgrund der vorliegenden Stellungnahme des staatlichen Kampfmittelräumdienstes beim Regierungspräsidium Darmstadt vom 18.03.09 (AZ I 18 KMRD -6b 06/05- G 377-2009) musste im Geltungsbereich des Bebauungsplans mit Bombenblindgängern und Flakmunition gerechnet werden. Daher wurde im Auftrag der Schöfferstadt Gernsheim von der Firma RECONDIS GmbH Kampfmittelbeseitigung (IV) eine rechnergestützte Datenaufnahme (Geomagnetik, Mehrkanalsensorik) durchgeführt. Die festgestellten 92 Objekte wurden Ende Mai 2009 aufgegraben und geborgen. Hierbei wurden u. a. erhebliche Mengen an Munition sichergestellt. Der untersuchte, größte Teil des Geltungsbereichs des Bebauungsplans konnte anschließend freigegeben werden (insgesamt annähernd 3,18 ha von 3,69 ha).

Die bisher noch nicht gerodeten Flächen werden im Zuge der Erschließungsmaßnahmen nach Entfernung des Baum- und Heckenbewuchses und nach Entfernung des noch nicht rückgebauten Teilstücks der inaktiven Gasleitung untersucht und gegebenenfalls von Kampfmitteln gereinigt.

Weitere Altlasten oder Bodenverunreinigungen sind in der Verdachtsflächendatei der Stadtverwaltung Gernsheim nicht aufgeführt. Aus der landwirtschaftlichen Vornutzung lässt sich kein Verdacht auf abfallrechtlich relevante Bodenverunreinigungen ableiten.

8.3 Grundwasser

Das Planungsgebiet liegt im Grundwasserbewirtschaftungsplan Hessisches Ried. Im Rahmen der Umsetzung dieser wasserwirtschaftlichen Fachplanung sind teilweise großflächige Grundwasserspiegelanhebungen beabsichtigt, die im Rahmen einer

künftigen Bebauung zu beachten sind. Die Höhe des Grundwasserspiegels wurde zum Zeitpunkt der Bohrungen im Schnitt bei 85,60m NN ermittelt, was sich im Bereich der statistischen Mittelwerte seit dem Jahr 2003 befindet. Die Geländeoberkante lag bei den Sondierbohrungen zwischen 85,48 und 85,71m NN. Der Grundwasserflurabstand betrug zwischen 3,80m und 4,10m. Es muss jedoch auch künftig nach entsprechend starken Niederschlägen mit Grundwasserständen von bis zu 87m NN gerechnet werden, was für das Baugebiet im ungünstigsten Fall einen Flurabstand von weniger als 2,50m bedeuten würde.

Bei den Neubauten sollte die Gründungssohle daher maximal 2m unter Geländeoberkante, entsprechend 87,50m NN gewählt werden. Wenn diese Höhenkote unterschritten wird, müssen bauliche Vorkehrungen gegen Vernässungen, wie z. B. wasserdichte Wannen (sog. Weiße Wannen) von den künftigen Bauherren geplant und ausgeführt werden. Diese vom Gutachten ausgesprochenen Empfehlungen ersetzen jedoch nicht eine einzelfallbezogene Gründungsberatung nach Vorlage der Planungsunterlagen.

8.4 Hochwasserschutz

Der Planbereich liegt innerhalb des Risikoüberschwemmungsgebiets des Rheins. Die in diesem Bereich liegenden Gebiete können bei Versagen der Deiche durch Bruch oder Überströmen überflutet werden. Grundlage für die Angabe des Extremfalls sind mittlere Geländehöhen und errechnete Wasserstände für Abflüsse, wie sie statistisch alle 200 Jahre einmal erreicht oder überschritten werden zuzüglich einem Aufschlag von 0,5 Meter. Die Darstellung der Hochwassergefährdung erfolgt in der vom Regierungspräsidium Darmstadt erstellten Hochwassergefahrenkarte. Die Darstellung der Gefahrenstufen vermittelt eine Einschätzung der mit zunehmender Überflutungshöhe allgemein verbundenen Gefahr. Für den Planbereich wird eine mittlere Überflutungshöhe von 0,5 m – 1,0 m dargestellt (die Hochwassergefahrenkarte kann eingesehen werden unter www.rp-darmstadt.hessen.de). Bei der Bebauung sind die durch das Hochwasser bedingten äußeren Einwirkungen zu berücksichtigen und nötigenfalls bauliche Sicherungsmaßnahmen vorzusehen.

8.5 Wasserschutzgebiet

Der östliche Teil des Geltungsbereichs gehört zu einem Wasserschutzgebiet der Zone III B der Hessenwasser GmbH, dessen Grenze entlang der den Geltungsbereich von Norden nach Süden querenden Wegeparzelle verläuft. Die im Staatsanzeiger Nr. 45 im Jahr 1972 veröffentlichte Schutzgebietsverordnung muss beachtet werden.

Im Plan wird unter Hinweis Nr. 9 darauf aufmerksam gemacht, dass sich Grundstücke, soweit sie im Wasserschutzgebiet liegen, an einem für die Errichtung von Erdwärmesonden wasserwirtschaftlich ungünstigen Standort befinden, da durch die Bohrungen erhebliche Auswirkungen auf das Grundwasser nicht auszuschließen sind. Daher muss für diesen Bereich ein Erlaubnisverfahren mit Einzelfallprüfung erfolgen, was besondere Anforderungen zur Folge haben kann wie z.B. die Begrenzung der Bohrtiefe, das Bohren ohne Spülmittelzusatz oder der Einbau einer Schutzverrohrung, sodass mit erhöhten Kosten gerechnet werden muss.

9 Die bauliche Nutzung

Das Gebiet ist als Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO festgesetzt. Alle Nutzungen, die ausnahmsweise zugelassen werden könnten, sind nicht Bestandteil des Bebauungsplans, da die Wohnnutzung Vorrang haben soll.

Für die an die bebauten Wohnhausgrundstücke westlich der Berliner Straße anschließenden Grundstücke (Gebiet 1) werden mit Rücksicht auf diese bestehenden eingeschossigen Wohnhäuser die Festsetzungen des Bebauungsplans „Berleweg“ übernommen: eingeschossige Bauweise und die Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4. In allen anderen Gebieten (Gebiete 2 und 3) wird eine maximal zweigeschossige Bebauung zugelassen mit der GRZ von 0,4 und der GFZ von 0,8.

Für den ganzen Geltungsbereich wird offene Bauweise festgesetzt, es sind nur Einzelhäuser zugelassen. Es soll eine mäßige Verdichtung mit Einzelhäusern auf kleinen Grundstücken mit einer Mindestgröße von 340 m² stattfinden, was der Nachfrage von jungen Familien entspricht. In den Randbereichen werden auch einige größere Grundstücke ausgewiesen. Im Südwesten des Geltungsbereichs sind aufgrund der aus schallschutztechnischen Gründen notwendigen Einschränkung auf den überbaubaren Grundstücksflächen zwei große Grundstücke mit ca. 700 und 800 m² dargestellt.

Da die Aufteilung der Grundstücke durch die Stadt bestimmt wird, weil sie die Grundstücke selbst veräußert, kann die überbaubare Grundstücksfläche großzügig festgesetzt werden.

Zur Wahrung des Gebietscharakters und um die Wohnstraßen nicht mit ruhendem Verkehr zu überfrachten, wird die Festsetzung von maximal 2 Wohnungen je Wohnhaus aufgenommen.

Aufgrund des hohen Grundwasserstandes in der Stadt Gernsheim werden Festsetzungen für Oberkante Fußboden des ersten bzw. untersten Vollgeschosses getroffen, die einen Sockel der Häuser von maximal 1,40m Höhe über der anbaufähigen Verkehrsfläche ermöglichen. Mit Höhenfestsetzungen für Trauf- und Firsthöhe soll ein geordnetes städtebauliches Bild erreicht werden.

Der Ausbau der Dachgeschosse ist zugelassen, was durch die Festsetzung einer Dachneigung von 25 - 45° ermöglicht wird.

Ein Kinderspielplatz wird im Geltungsbereich des Bebauungsplans nicht festgesetzt, da im Zuge der Bebauung „Berleweg“ ein großzügig bemessener Spielplatz entstand, der zwischenzeitlich grundlegend saniert wurde. Der Spielplatz grenzt direkt im Nordosten an den Geltungsbereich des Bebauungsplans „Wohnanlage am Konrad-Adenauer-Weg“ an.

10 Artenschutz

Im Rahmen des Verfahrens wurde die Berücksichtigung der artenschutzrechtlichen Belange entsprechend dem Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) erforderlich.

Nach § 42 BNatSchG ist es verboten, besonders oder streng geschützte Arten (gemäß Bundesartenschutzverordnung; Anhang IV der FFH-Richtlinie, europäische Vogelarten der Vogelschutzrichtlinie) zu töten oder ihre Nist-, Brut-, Wohn- oder Zufluchtsstätten zu zerstören. Die streng geschützten Arten sowie die europäischen Vogelarten dürfen nicht in der Art gestört werden, dass hierdurch der Erhaltungszustand der betroffenen Population erheblich beeinträchtigt werden würde.

Die Stadt Gernsheim beauftragte das Büro Willigalla – Ökologische Gutachten, Mainz mit der Bearbeitung des artenschutzfachlichen Fachbeitrags (V). Die Arterfassung erfolgte zwischen Mai bis Ende Juni 2007 sowie zwischen April bis Ende Juni 2009.

Auf der Basis der Erkenntnisse, die durch ein Gutachten für das südlich angrenzende Neubaugebiet „Wohnanlage am Berleweg“ vorlagen, wurde verstärkt auf Reptilien und Brutvögel geachtet.

Das Gutachten erfasste als streng geschützte Art die Zauneidechse sowie die vorkommenden Vogelarten (24 Arten, davon 14 (potentielle) Brutvogelarten). Bei den angetroffenen Vogelarten handelt es sich überwiegend um weit verbreitete Arten, die vor allem innerhalb der Strauchhecke und des verwilderten Gartengrundstücks festgestellt wurden, die damit als wertvoll für die Vogelwelt eingestuft wurden.

Die im Jahr 2007 noch festgestellte Feldlerche, die auf der aktuellen Roten Liste Deutschland als gefährdet eingestuft ist, wurde im Jahr 2009 aufgrund der geänderten Bewirtschaftungsform der Ackerfläche nicht angetroffen. Sie wurde damit als potentieller Brutvogel benannt. Die festgestellten Feld- und Haussperling sowie Bluthänfling stehen auf der Vorwarnliste Deutschlands.

Das Gutachten stellt fest, dass die Population der Zauneidechse, die über den Geltungsbereich des Bebauungsplans hinausgeht, durch die Zerstörung des Lebensraums vorübergehend beeinträchtigt wird. Aufgrund der weiten Verbreitung in Gernsheim und Umgebung ist die Gesamtpopulation aber insgesamt nicht beeinträchtigt. Um die Auswirkungen auf die Gesamtpopulation zu verringern, wurden bereits habitatverbessernde Maßnahmen zum Schutz der Zauneidechse im Bereich der östlich des Baugebiets vorhandenen Ausgleichsfläche für die Ortsumgehung durchgeführt.

Im Fazit des Gutachtens wird ausgeführt, dass durch das Vorhaben eine Ackerfläche zerstört wird, die von der Zauneidechse als streng geschützter Art sowie einer Reihe von Brutvogelarten als Nahrungshabitat genutzt wird. Weiterhin werden Gehölzkomplexe beseitigt, die von einer Anzahl an Vogelarten als Bruthabitat genutzt werden. Hinweise auf das Vorkommen weiterer streng oder besonders geschützter Arten sowie Verbotstatbestände nach § 42 BNatSchG liegen nicht vor.

Um die lokale Population der Zauneidechse durch die weitere Verknappung des Lebensraums nicht zu verschlechtern wird die folgende vorgezogene Ausgleichsmaßnahme festgesetzt:

- Einfangen der Zauneidechsen im Umfeld der Turnhalle ab Mitte April bis Ende Mai bei sonnigem Wetter an mind. zwei Terminen mit 2 bis 3 Wochen Abstand
- Verbringen der gefangenen Tiere in die Ausgleichsfläche zwischen Wohngebiet „Berleweg“ und Lärmschutzwall B 44

Ferner ist ein Monitoring durchzuführen mit Beschreibung und artspezifischer Bewertung der Ausgleichsfläche, Aufzeichnung der umgesetzten Tiere (Anzahl, Geschlecht, Alter), Kontrolle der Ausgleichsfläche im September/Oktober (Anzahl, Geschlecht, Jungtiere) und Kontrolle der Ausgleichsfläche im August/September des Folgejahres

Die Art der Umsiedlung, Sicherung und Pflege der Ausgleichsfläche sind durch Vertrag zu regeln.

Zum Schutz der Brutvögel und der Zauneidechse ist festzulegen, dass die vorhandenen Gehölzbestände nur im Zeitraum zwischen dem 1. September und 30. Oktober zu roden sind.

Das Gutachten empfiehlt den Einsatz einer ökologischen Baubegleitung.

11 Maßnahmen zur Grünordnung

Der im Jahr 2001 genehmigte kommunale Landschaftsplan der Stadt Gernsheim hat in der Auseinandersetzung mit zukünftigen Nutzungen und Planungen die Bebauung dieser innerörtlichen Freifläche aus naturschutzfachlicher Sicht als grundsätzlich vertretbar beurteilt.

Durch die Überbauung und Erschließung des derzeit überwiegend als Acker genutzten Geländes wird der Großteil der Fläche versiegelt und vorhandene Gehölze beseitigt. Dadurch wird in die Lebensräume geschützter und bedrohter Arten eingegriffen (vgl. Kapitel 10), das Kleinklima verändert und die Versickerung von Niederschlagswasser verringert.

Überlegungen im Zusammenhang mit dem Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplans für das südlich angrenzende Neubaugebiet „Wohnanlage am Berleweg“, die vorhandenen Gehölzbestände (Verlängerungen der Hausgärten auf der Parzelle 443) im östlichen Teil des Geltungsbereichs zu erhalten, wurden nicht weiter verfolgt: Um den jetzigen Zustand zu erhalten, hätte der gesamte Streifen von einer Bebauung ausgenommen und beispielsweise als öffentliche Grünanlage erhalten werden müssen. Damit würde die Fläche jedoch nicht mehr als Bauland zur Verfügung stehen. Unter dem Aspekt des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden wurde der beabsichtigten Bebauung des Geländes und dem damit verbundenen Verzicht, Flächen in der freien Landschaft in Anspruch zu nehmen, Vorrang eingeräumt.

Den artenschutzrechtlichen Anforderungen wird durch die in Kapitel 10 beschriebenen Maßnahmen entsprochen.

Ziel der grünordnerischen Maßnahmen ist es, die genannten Eingriffswirkungen durch entsprechende Vorgaben zu minimieren und darüber hinaus die zukünftige Bebauung durch entsprechende Pflanzungen zu durchgrünen. Letzteres soll zum einen eine Aufwertung des Ortsbildes und des Wohnumfeldes allgemein, zum anderen eine Anpassung an die gut eingewachsene Bebauung im Osten bewirken. Die vorgesehene Baumpflanzung im Bereich der Vorgärten hat darüber hinaus eine gestalterische Funktion.

Folgende grünordnerischen Maßnahmen werden vorgeschlagen:

- Die Flächen vor den Häusern sind mit Ausnahme der erforderlichen Erschließungseinrichtungen von Versiegelung frei zu halten, dauerhaft vegetativ anzulegen (Vorgärten) und zu unterhalten und mit je einem kleinkronigen Laubbaum der Pflanzenliste, die der Begründung beigelegt ist, zu bepflanzen.
- Im Bereich der rückwärtigen Grundstücksflächen, die als Hausgärten anzulegen sind, sind zur vorhandenen Bebauung im Osten und um Südwesten hin Hecken zur Durchgrünung und Abgrenzung zwischen den Grundstücken anzupflanzen. Darüber hinaus sind Pflanzstreifen im Norden und Süden des Gebiets zur Einbindung und Abgrenzung durch Anpflanzung von Laubbäumen und Sträuchern (entsprechend der Pflanzliste, Anlage 3) vorgesehen. Damit wird gleichzeitig ein teilweiser Ersatz des ursprünglich vorhandenen Bewuchses geleistet.
- Beim Bau von Wegen und Stellplatzflächen ist auf die Verwendung von wasserdurchlässigen Materialien zu achten. Diese Maßnahme hat positive Auswirkungen auf den Grundwasserhaushalt durch Erhöhung der Versickerung.

12 Umlegung

Eine Umlegung ist nicht erforderlich, da sich alle Grundstücke innerhalb des Geltungsbereichs im Besitz der Schöfferstadt Gernsheim befinden.

13 Die Beteiligung der Öffentlichkeit und das weitere Verfahren

Der Aufstellungsbeschluss vom 03.11.2009 wurde zusammen mit der Offenlegung am 03.02.2010 ortsüblich bekannt gemacht.

Die Auslegung der Unterlagen vom 18.02. bis einschließlich 18.03.2010 fand ein reges Interesse durch die Öffentlichkeit, Anregungen wurden jedoch weder schriftlich noch zur Niederschrift gegeben.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden am 25.01.2010 gemäß § 4 (2) BauGB durch Überlassung der Planunterlagen mit Begründung am Verfahren beteiligt. Aufgrund der eingegangenen Stellungnahmen wurde eine Ergänzung zum Artenschutz in die Begründung aufgenommen.

Die Stadtverordnetenversammlung der Schöfferstadt Gernsheim konnte daher in ihrer Sitzung am 29.04.2010 nach der Abwägung den Satzungsbeschluss fassen. Die Benachrichtigung der Träger öffentlicher Belange über die Beschlussfassung zu deren Stellungnahme erfolgte mit Schreiben vom 4. Mai 2010.

Gernsheim, den 5. Mai 2010

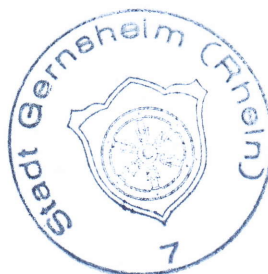


.....
Müller, Bürgermeister

14 Rechtskraft

Der Bebauungsplan trat mit seiner öffentlichen Bekanntmachung am 12. Mai 2010 in Rechtskraft.

Gernsheim, den 12. Mai 2010



.....
Müller, Bürgermeister

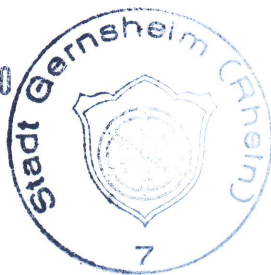
Anlage 1 zur Begründung gemäß § 9 (4) BauGB

Begründung der bauordnungsrechtlichen Festsetzungen gemäß § 81 (4) HBO

1. Um eine gute Einfügung in die vorhandene Bebauung und in das Landschaftsbild zu erreichen, sind einige bauordnungsrechtliche beziehungsweise gestalterische Festsetzungen erforderlich. Dies wird unter anderem durch den Ausschluss von Flachdächern (mit Ausnahme bei Garagen), eine Dachneigung zwischen 25° und 45° und eine Vorschrift über die Farben der Dachdeckung erreicht.
2. Um die Versiegelung von Flächen möglichst gering zu halten, werden Festsetzungen über Stellplätze, Zufahrten und Wegeflächen getroffen.
3. Zur besseren Einfügung in das Ortsbild sind Festsetzungen über Einfriedigungen und über die Gestaltung der Grundstücksfreiflächen aufgenommen.
4. Eine Satzungsbestimmung über Ordnungswidrigkeiten wurde in den Satzungstext aufgenommen, und zwar beschränkt auf die Gestaltung von Dächern und Dachdeckungen, weil ein Verstoß zu einer besonders spürbaren Beeinträchtigung des Straßen- und Stadtbildes führt.

5. Mai 2010

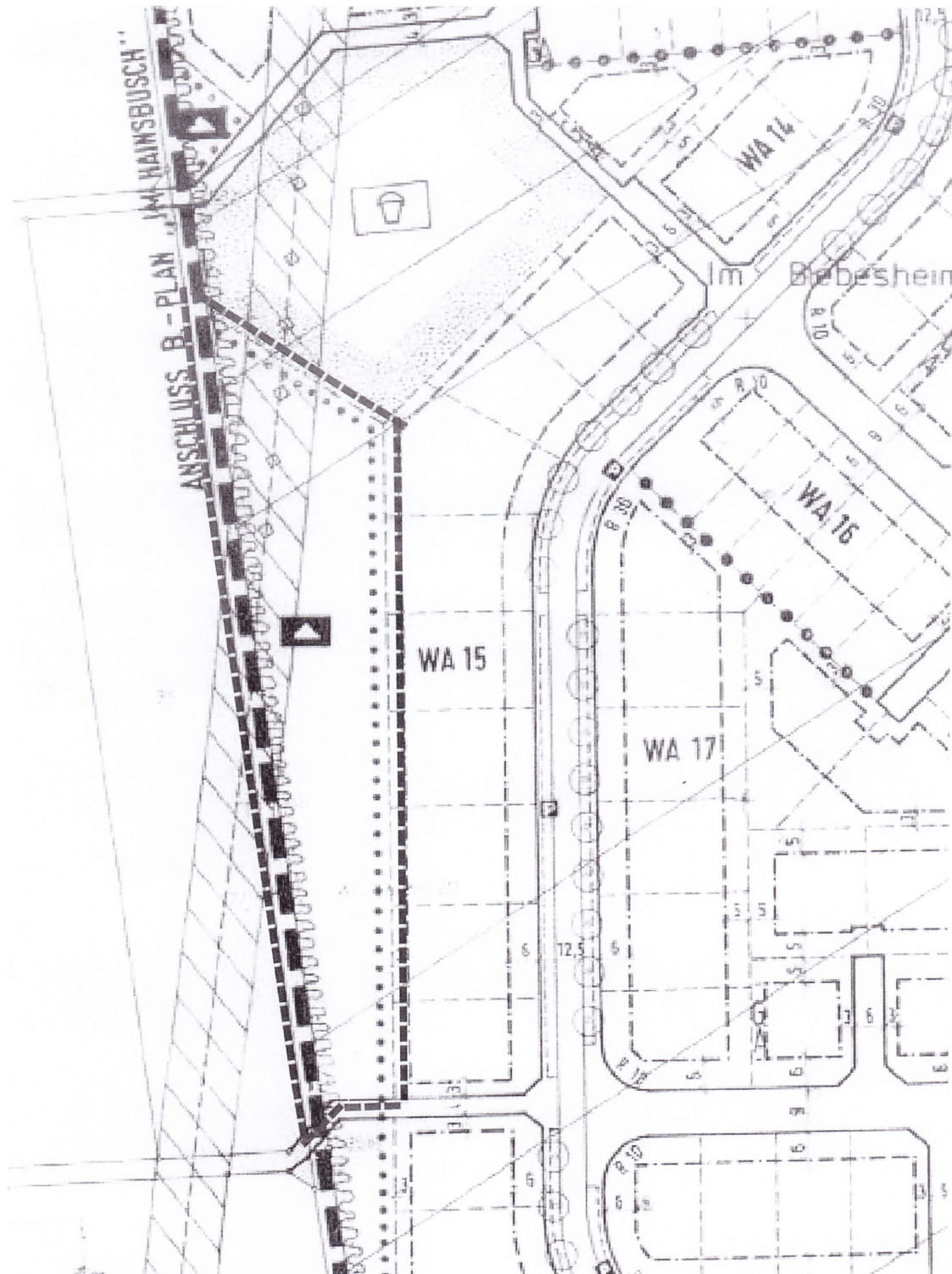
Gernsheim, den



Der Bürgermeister

Anlage 2

Ausschnitt aus dem seit 1983 rechtskräftigen Bebauungsplan „Berleweg“
unmaßstäblich



----- Überlagerung der Geltungsbereiche

Anlage 3

Pflanzliste

Standortheimische Laubbäume (Pflanzstreifen) (Hochstamm, 3 x v., m.B., 12-14cm)

Acer campestre		Feldahorn
Acer platanoides	-	Spitzahorn
Carpinus betulus	-	Hainbuche
Fagus sylvatica	-	Rot-Buche
Fraxinus excelsior	-	Esche
Juglans regia	-	Walnuss
Quercus robur	-	Stieleiche
Sorbus aria	-	Mehlbeere
Sorbus aucuparia	-	Eberesche
Sorbus torminalis	-	Elsbeere
Tilia cordata	-	Winterlinde
Ulmus carpinifolia	-	Feldulme

Kleinkronige Laubbäume (Vorgärten) Bäume II. Ordnung (Hochstamm, 3 x v., m.B., 10-12cm)

Carpinus betulus „Fastigiata“	-	Pyramiden-Hainbuche
Carpinus betulus „Monumentalis“		(Monument)- Pyramiden-Hainbuche
Fraxinus ornus	-	Blumenesche
Sorbus aria	-	Mehlbeere
Sorbus aucuparia	-	Eberesche
Sorbus intermedia	-	Schwedische Mehlbeere

Sträucher (mind. 2 x verpflanzt (vs) 60-100 cm bzw. verpflanzte Heister (Hei) 100 -125 cm)

Acer campestre	-	Feldahorn(Hei)
Carpinus betulus	-	Hainbuche (Hei)
Cornus mas	-	Kornelkirsche(vs)
Cornus sanguinea	-	Roter Hartriegel(vs)
Corylus avellana	-	Haselnuss(vs)
Crataegus monogyna	-	Eingrifflicher Weißdorn(vs)
Euonymus europaeus	-	Pfaffenhütchen(vs)
Ligustrum vulgare	-	Rainweide/Liguster(vs)
Prunus avium		Vogelkirsche(Hei)
Prunus spinosa	-	Schlehe(vs)
Rosa canina	-	Hundsrose(vs)
Sambucus nigra		Schwarzer Holunder(vs)
Sambucus racernosa	-	Traubenholunder(vs)
Viburnum opulus	-	Gemeiner Schneeball(vs)