

**SCHÖFFERSTADT GERNSSHEIM
BEBAUUNGSPLAN DER INNENENTWICKLUNG
NACH § 13A BAUGB**

„BLEICHSTRASSE“ (TEILBEREICH)



BEGRÜNDUNG

INHALTSVERZEICHNIS

1.	Anlass und Zielsetzung der Planaufstellung	2
1.1	Planungsanlass	
1.2	Städtebauliche Konzeption.....	2
1.3	Verfahrensvermerk.....	2
2.	Übergeordnete und fachspezifische Planungen	3
3.	Das Plangebiet.....	4
3.1	Lage und räumlicher Geltungsbereich.....	4
3.2	Eigentumsverhältnisse.....	4
3.3	Nutzungssituation.....	4
3.4	Erschließung.....	5
4.	Belange von Natur und Landschaft	7
4.1	Boden- und Grundwasserverhältnisse.....	7
4.2	Bewertung des Zustandes von Natur und Landschaft....	7
5.	Begründung der festgesetzten Planinhalte	9
5.1	Art der baulichen Nutzung.....	9
5.2	Maß der baulichen Nutzung	9
5.3	Bauweise und überbaubare Flächen.....	9
5.4	Verkehrsflächen, ruhender Verkehr und Nebenanlagen.....	10
5.5	Bauordnungsrechtliche Festsetzungen.....	10
6.	Begründung der Kennzeichnung von Flächen	11
7.	Umsetzung des Bebauungsplans	12
8.	Kosten.....	12
9.	Flächenstatistik	12

1. ANLASS UND ZIELSETZUNG DER PLANAUFSTELLUNG

1.1 Planungsanlass

Das Bebauungsplangebiet liegt in der Stadtmitte von Gernsheim. Südlich angrenzend befindet sich das Grundstück des ehemaligen städtischen Altenheims „Marienheim“, das im Mai 2005 durch einen Neubau ersetzt wurde. Mit der Errichtung des neuen Senioren- und Pflegeheimes wurde die erforderliche städtebauliche Neuordnung für den gesamten Bereich zwischen Bleichstraße und Römerstraße eingeleitet. Dieser Prozess soll mit dem Bebauungsplan „Bleichstraße“ fortgesetzt werden. Der Bebauungsplan trägt dem Erweiterungs- und Entwicklungsbedarf des Seniorenheims „Haus Rheinaue“ Rechnung und ermöglicht weitere Einrichtungen der sozialen Infrastruktur und Gesundheitsvorsorge, Wohnen, Geschäfts- und Bürogebäude sowie Einzelhandel. Das Plangebiet mit derzeit leerstehender, sanierungsbedürftiger Wohn- und Geschäftsbebauung erhält so eine sinnvolle Nachnutzung, die im städtebaulichen Kontext zu den benachbarten Nutzungen steht.

1.2 Städtebauliche Konzeption

Der Bebauungsplan sieht an der Ecke Wasserscheide / Bleichstraße eine Mischgebietsfläche vor, mit der die Stadt Gernsheim eine Angebotsplanung für soziale und gesundheitliche Einrichtungen und Dienstleistungen bietet. Möglich ist hier beispielsweise ein Ärztehaus und begleitende Dienstleistungsangeboten der Gesundheitsversorgung (z.B. Krankengymnastik / Physiotherapie, Apotheke etc.). Da für diesen Bereich noch keine konkrete städtebauliche Planung vorliegt, wird der Bebauungsplan in seinen Festsetzungen möglichst flexibel gestaltet. Für die Erweiterung des bestehenden Seniorenheims „Haus Rheinaue“ liegt ein Architektenentwurf vor. Dieser sieht einen Erweiterungsbau vor, der direkt an die Stirnseite des vorhandenen Gebäudes anschließt. Die erforderlichen Stellplätze werden östlich des Gebäudes angeordnet.

Die bestehende Straße „Wasserscheide“ wird in das Konzept eingebunden und dient als Erschließungsstraße. Sie wird auf eine Ausbaubreite von 5,50 m erweitert und durch einen Wendehammer für LKW und Müllfahrzeuge ergänzt. Von der öffentlichen Verkehrsfläche erfolgt über eine private Zufahrt die Erschließung des geplanten Erweiterungsbaus „Haus Rheinaue“.

1.3 Verfahrensvermerk

Das Bebauungsplangebiet liegt innerhalb des im Zusammenhang bebauten Innenstadtgebietes von Gernsheim. Ziel ist die Wiedernutzbarmachung von Flächen, um die Innenstadt zu beleben und durch Innenentwicklung ressourcenschonend mit Grund und Boden umzugehen.

Der Bebauungsplan wird daher als Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren aufgestellt. Die dafür erforderlichen Voraussetzungen liegen bei dem Planungsvorhaben vor (zulässige Grundfläche < 20.000 m², keine erheblichen Umweltauswirkungen). Die Stadtverordnetenversammlung hat in ihrer Sitzung vom 8.12.2009 die Aufstellung eines Bebauungsplans für das Plangebiet beschlossen.

Wesentliche Punkte des beschleunigten Verfahrens sind, 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.

Der Bebauungsplan wurde gemäß § 5 HGO und § 10 BauGB am 11.03.2013 von der Stadtverordnetenversammlung als Satzung beschlossen.

2. ÜBERGEORDNETE UND FACHSPEZIFISCHE PLANUNGEN

Regionalplan

Im Regionalplan Südhessen (2011) ist das Bebauungsplangebiet als Vorranggebiet Siedlung dargestellt. Der Bebauungsplan entspricht den Vorgaben der Regionalplanung.

Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan der Stadt Gernsheim stellt für das Plangebiet Wohnbauflächen dar. Mit der Festsetzung eines Mischgebietes weicht der Bebauungsplan von den Darstellungen des Flächennutzungsplans ab. Da die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebietes dadurch nicht beeinträchtigt wird, kann der Flächennutzungsplan zu einem späteren Zeitpunkt im Wege der Berichtigung angepasst werden (§ 13a (2) Nr. 2 BauGB). Ein paralleles Änderungsverfahren zum FNP ist nicht erforderlich.

Schutzgebiete und Schutzobjekte

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind keine Schutzgebiete nach Naturschutz- bzw. Wasserrecht vorhanden. Einziges landschaftliches Element ist ein jüngerer, ca. 30 Jahre alter Nussbaum östlich der Straße „Wasserscheide“, der nicht durch Satzung oder Rechtsverordnung geschützt ist.

Kulturdenkmäler nach Hessischem Denkmalschutzgesetz sind nicht vorhanden.



Abbildung 1: Vorhandener Nussbaum und angrenzende Neubebauung

3. DAS PLANGEBIET

3.1 Lage und räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst eine Fläche von rund 0,52 ha. Die Lage zwischen Bleichstraße im Norden und Wasserscheide im Westen ist aus dem Übersichtsplan der Planurkunde ersichtlich.

Der Geltungsbereich umfasst die öffentliche Straßenverkehrsfläche „Wasserscheide“, Flurstück 435/1 sowie die beidseitig angrenzenden Grundstücke zwischen der Bleichstraße im Norden und der Grundstücksgrenze des bestehenden Seniorenwohn- und -pflegeheims im Süden. Das westlich angrenzende Grundstück Bleichstraße 23 / Flurstück 222/1 ist nicht Teil des Geltungsbereichs. Der räumliche Geltungsbereich umfasst folgende Flurstücke in der Flur 4 der Stadt Gernsheim jeweils vollständig: 435/1, 223, 224/4, 233/3, 234, 209/3, 210/1, 211.

Überlagerung der Geltungsbereiche

Der Bebauungsplan „Bleichstraße“ (Teilbereich) überlagert im Süden einen Teil des rechtskräftigen Bebauungsplans "Seniorengerechtes Wohnen, Alten- und Pflegeheim - Stadtmitte Gernsheim. 2. Änderung". Die für den Teilbereich ursprünglich gültigen Festsetzungen werden aufgehoben und durch den neuen Bebauungsplan ersetzt. Die Überlagerung der Geltungsbereiche umfasst die „Schnittstelle“ zwischen bestehendem Seniorenheim und geplantem Erweiterungsbau und ist erforderlich um das Anbauen (Baulinie) an das Bestandsgebäude zu regeln. Der überlagerte Bereich ist auf einer Abbildung auf der Planzeichnung ersichtlich.

3.2 Eigentumsverhältnisse

Sämtliche Grundstücke innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes sind im Eigentum der Stadt Gernsheim.

3.3 Nutzungssituation

Auf den Flurstücken 224/4 sowie 233/3 wurden zuletzt leerstehende Wohn- und Geschäftsgebäude niedergelegt. Die Bauaufsichtsbehörde des Kreises Groß Gerau hatte zuvor mit Bauschein vom 12. April 2012 den Abbruch der Wohnhäuser 'Wasserscheide 1 und 3' auf dem Grundstück Nr. 233/3 genehmigt.

Die übrigen Flächen beidseitig der Wasserscheide sind bereits von früherer Wohnbebauung geräumt. Die Baulichkeiten wurden zwischen 2007 und 2009 niedergelegt, derzeit wird eine Stellplatznutzung geduldet.

Auf den südlich angrenzenden Flächen der ehemaligen Wasserscheide bis zur Römerstraße wurde der Neubau des Seniorenwohn- und Pflegeheimes „Rheinaue-Haus“ am 01.05.2005 abgeschlossen.



Abbildung 2: Neubau des Seniorenwohn- und Pflegeheimes „Haus Rheinaue“

3.3 Erschließung

Verkehr

Das Plangebiet ist über die bestehenden Straßen Bleichstraße und Wasserscheide erschlossen. Durch den Neubau des Seniorenwohn- und Pflegeheimes endet die Wasserscheide nunmehr an dessen Grundstücksgrenze. Die ‚Wasserscheide‘ dient für den Anliegerverkehr und die Erschließung des Mischgebietes 1 und als Versorgungszufahrt und Rettungsweg für das Seniorenwohn- und Pflegeheim. Die Straßenparzelle weist derzeit im Einmündungsbereich nur eine Breite von ca. 4,0 m auf. Der Bebauungsplan sieht eine Verbreiterung der Straßenparzelle auf eine Mindestbreite von 5,50 m gemäß RAST 2006 vor, um den bestehenden und zukünftigen Straßenverkehr im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes sicher abwickeln zu können. Am Ende der ausgebauten Wasserscheide an der Grenze zur geplanten Erweiterung des Altenwohn- und Pflegeheims wird eine Wendeanlage insbesondere für Ver- und Entsorgungsfahrzeuge (3achsiges Müllfahrzeug) als öffentliche Verkehrsfläche vorgesehen. Ein allgemeiner Durchgangsverkehr wird nicht eröffnet, sodass die Verkehrszahlen auf der ausgebauten ‚Wasserscheide‘ gering sind.

Wasser-, Strom- und Gasversorgung

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt im vollständig erschlossenen Innenbereich von Gernsheim. Die Wasserversorgung ist durch das städtische Wasserwerk gesichert. Die Strom- und Gasversorgung ist gewährleistet.

Abwasserbeseitigung

Für die Entsorgung wurde im Zuge des Neubaus des Altenwohn- und Pflegeheimes im Bereich der Wasserscheide eine neue Abwassersammelleitung verlegt, die auch für die neuen Nutzungen im Plangebiet ausreichend dimensioniert ist.

Telekommunikationstechnische Versorgung

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

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. Es ist eine Löschwassermenge von 1600 l/min über einen Zeitraum von 2 Std. bereitzustellen.

Zur Löschwasserentnahme durch die Feuerwehr sind Unterflurhydranten DN 150 nach DIN 3222 einzubauen. Der Hydrantenabstand sollte 120 m 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 5 m 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 8 m über der 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 50 m von einer öffentlichen Verkehrsfläche entfernt sind. Sofern der zweite Rettungsweg für Gebäude über 8 m Brüstungshöhe durch Hubrettungsgeräte der Feuerwehr sichergestellt werden muss, ist zu gewährleisten, dass das erforderliche Hubrettungsgerät gemäß Feuerwehrorganisationsverordnung in der Hilfsfrist von 10 Minuten zur Verfügung steht. Kann dies nicht gewährleistet werden, sind die Rettungswege generell baulich sicherzustellen.

Auf die bauliche Sicherstellung der Rettungswege wird in den textlichen Festsetzungen hingewiesen.

Die Brandschutztechnischen Nachweise sind im Bauantrag zu erbringen.

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 Speicherkapazität und eine geringe nutzbare Feldkapazität bei hoher bis sehr hoher Wasserdurchlässigkeit auf. Durch die frühere Bebauung sind im Planungsgebiet keine natürlichen Böden mehr vorhanden. Alle Böden sind durch Auffüllungen, Umlagerungen, Verdichtungen und Versiegelungen vollständig verändert.

Im Bebauungsplangebiet befinden sich drei Altstandorte, die in der ALTIS-Datenbank der Hessischen Landesanstalt für Umwelt und Geologie verzeichnet sind. Für die Altstandortfläche Bleichstraße 27, einen ehemaligen Motorradhändler mit Reparaturwerkstatt, wurde eine Einzelfallbewertung zur Altlastenrelevanz durch einen Fachgutachter durchgeführt.¹ Eine relevante Belastung der Fläche konnte gutachterlich ausgeschlossen werden. Die übrigen 2 Altstandorte (Weißbinder und Dachdeckerbetrieb) wurden aufgrund des geringen Gefährdungspotenzials nicht untersucht. Bei allen Maßnahmen, die einen Eingriff in den Boden erfordern, ist auf sensorische Auffälligkeiten zu achten. Werden Auffälligkeiten des Untergrundes festgestellt, die auf das Vorhandensein von schädlichen Bodenveränderungen hinweisen, ist umgehend das Regierungspräsidium Darmstadt, Abteilung Arbeitsschutz und Umwelt Darmstadt zu informieren. Bei Baugenehmigungsverfahren, die Altflächen, schädliche Bodenveränderungen oder Grundwasserschäden betreffen, ist ebenfalls die Abt. Arbeitsschutz und Umwelt beim RP Darmstadt zu beteiligen.

Die kiesigen und sandigen Sedimente der Niederterrasse stellen einen durchlässigen und ergiebigen Grundwasserleiter mit einer Förderergiebigkeit von mehr als 50 l/s im Hauptwasserstockwerk dar. Der Grundwasserstrom verläuft von Ost nach West Richtung Rhein. Die durchschnittlichen Grundwasserflurabstände werden für die Siedlungs- und Ackerflächen der Niederterrasse mit ca. 4,0 bis 7,5 m unter Geländeoberfläche angegeben. Das Bebauungsplangebiet liegt im vernässungsgefährdeten Gebiet, in dem mit Grundwasserhöchstständen zu rechnen ist. Der höchstmögliche Wasserstand im Geltungsbereich ist bei etwa 87,5 mNN, d.h. ca. 1-2 m unter Flur anzunehmen.

Der gesamte Geltungsbereich liegt im Risikoüberschwemmungsgebiet des Rheines und ist bei Versagen der Hochwasserschutzeinrichtungen überflutungsgefährdet (siehe Kapitel 6).

4.2 Bewertung des Zustandes von Natur und Landschaft

Das Planungsgebiet weist nur eine geringe Vielfalt von Biotopstrukturen auf. Neben der vorhandenen Bebauung sind die durch Abriss entstandenen, wiesenartigen Freiflächen prägend.

¹ TerraConsult GmbH (2013): Fachtechnische Prüfung der im Bebauungsplanbereich gelegenen ALTIS-Flächen auf Altlastenrelevanz, Bericht Nr. 21223 vom 07.01.2013. Darmstadt. Erstellt im Auftrag des Magistrats der Schöfferstadt Gernsheim.

Lebensräume für Tiere und gliedernde Landschaftselemente sind lediglich die bestehenden Gehölzbestände am ehemaligen Wohnhaus an der Wasserscheide sowie ein Nussbaum. Damit weist das Plangebiet insgesamt nur eine geringe Bedeutung für Flora/Fauna und biologische Vielfalt auf. Elemente mit hoher oder sehr hoher Bedeutung sind im Geltungsbereich nicht vorhanden.

Aufgrund der ehemaligen und noch bestehenden Bebauung ist das Plangebiet zu einem hohen Grad versiegelt, sodass die Boden- und Wasserhaushaltsfunktionen (Wasserrückhalt, Grundwasserneubildung etc.) bereits sehr stark eingeschränkt sind.

Aufgrund der Vornutzungen hat das Planungsvorhaben als Vorhaben der Innenentwicklung keine gravierenden Auswirkungen auf den Naturhaushalt und das Landschaftsbild.

5. BEGRÜNDUNG DER FESTGESETZTEN PLANINHALTE

5.1 Art der baulichen Nutzung

Mit dem Baugebiet „M1 1“ an der Bleichstraße möchte die Stadt Gernsheim eine Angebotsplanung für ein möglichst breites Nutzungsspektrum, vorzugsweise jedoch für soziale und gesundheitliche Versorgungs- und Dienstleistungseinrichtungen schaffen. Deshalb wird das Baugebiet als Mischgebiet festgesetzt. Damit die künftigen Nutzungen mit dem Wohngebietscharakter der städtebaulichen Umgebung verträglich sind, wurden bestimmte Nutzungen, die üblicherweise im Mischgebiet zulässig sind, ausgeschlossen (z. B. Tankstellen, Gartenbaubetriebe und Vergnügungsstätten).

Konkretes, städtebauliches Ziel der Stadt Gernsheim ist, dass im Bereich des Mischgebietes 2 ergänzende Nutzungen zum benachbarten Seniorenwohn- und -pflegeheim „Haus Rheinaue“ errichtet werden. Deshalb wird innerhalb des Mischgebietes 2 eine Fläche mit besonderem Nutzungszweck festgesetzt. Die maßgeblichen städtebaulichen Gründe für die Festsetzung des besonderen Nutzungszwecks „Senioren- und Pflegeheim / Betreutes Wohnen“ liegen in der Abhängigkeit von Nutzung und Standort. Die Festsetzung des besonderen Nutzungszwecks kommt hier in Betracht, weil der Erweiterungsbau und ergänzende Versorgungseinrichtungen und Dienstleistungen zum Senioren- und Pflegeheim auf den Standort in unmittelbarer Nachbarschaft der vorhandenen Einrichtung angewiesen sind.

5.2 Maß der baulichen Nutzung

Die festgesetzten Obergrenzen für Grund- und Geschossflächenzahl ermöglichen eine wirtschaftlich darstellbare Bebauungskonzeption und tragen gleichzeitig dazu bei, eine maßstabsgerechte Bebauung zu gewährleisten, die sich in das Stadtviertel einpasst.

Die Geschossigkeit ist mit drei Vollgeschossen für die Mischgebiete 1 und 2 festgelegt. Die Zulässigkeit von Nichtvollgeschossen (z. B. ausgebautes Dachgeschoss) ergibt sich aus den Vorgaben der Hessischen Bauordnung (HBO). Ergänzt durch maximale Trauf- und Firsthöhen für die Baukörper wird das Einfügen in die umgebende Bebauung gewährleistet.

5.3 Bauweise und überbaubare Flächen

Für das Mischgebiet 1 wird eine offene Bauweise festgesetzt, die unterschiedliche Haustypen und Gebäudestellungen ermöglicht. Da für diesen Bereich noch keine konkrete städtebauliche Planung vorliegt, sieht der Bebauungsplan ein großzügig gefasstes Baufenster vor, das Mindestabstände zur öffentlichen Verkehrsfläche der Wasserscheide und zu den Nachbargrundstücken vorsieht. Die besonderen Anforderungen an die Erschließung eines möglichen Ärztehauses werden berücksichtigt, indem von einer Festsetzung einer sonst das Straßenbild prägenden giebelständigen Grenzbebauung Abstand genommen wird. Die festgesetzte Baugrenze ermöglicht, je nach Architekturentwurf, eine Bebauung an der öffentlichen Straßenverkehrsfläche Bleichstraße in der vorhandenen Flucht, schreibt diese aber nicht zwingend vor.

Für das Mischgebiet 2 wird eine abweichende Bauweise festgesetzt, um einen Baukörper mit mehr als 50 m Länge zu ermöglichen und damit den besonderen Anforderungen für die Erweiterung des Seniorenheimes Rechnung zu tragen. Die Größe des Baufensters ist auf den vorliegenden Entwurf für den Erweiterungsbau zugeschnitten.

5.4 Verkehrsflächen, ruhender Verkehr und Nebenanlagen

Öffentliche Verkehrsflächen

Die als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzte Wasserscheide mit der besonderen Zweckbestimmung „verkehrsberuhigter Bereich“ gewährleistet die Erschließung der neuen Baugrundstücke über die Bleichstraße von Norden kommend. Der Ausbau erfolgt auf einer Breite von 5,50 m im Mischprinzip. Damit wird der verkehrsberuhigte Charakter der Erschließungsstraße gestärkt und unterstrichen, dass die Straße in erster Linie dem Anliegerverkehr dienen soll. Die zulässigen Zufahrten für die späteren Grundstücke und Nutzungen werden auf eine maximale Breite begrenzt um eine geregelte Zu- und Abfahrt zur Wasserscheide zu gewährleisten. Im Bebauungsplan ist eine Wendeanlage am südlichen Ende der Wasserscheide vorgesehen, die für ein 3achsiges Müllfahrzeug ausgelegt ist.

Stellplätze und Garagen

Stellplätze sind in den Baugebieten sowohl innerhalb als auch außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig. Damit wird eine größtmögliche Flexibilität bei der Anordnung der Stellplatzflächen gewährleistet. Lediglich für die Vorgartenbereiche zu den öffentlichen Räumen wird eine Nutzungsbeschränkung für Stellplätze auf 50 % der Fläche vorgesehen. Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig und in der eigens festgesetzten Fläche (s.u.).

Die notwendige Stellplatzanlage für die erweiterte Seniorenwohnanlage kann flexibel im MI 2 östlich des Baufensters angeordnet werden. Diese Stellplatzanlage deckt vorwiegend den Bedarf für Tagesbesucher, sodass spätabendliche und nächtliche Ruhestörungen durch an- und abfahrende Fahrzeuge die Ausnahme sind.

Die Anzahl der erforderlichen Stellplätze richtet sich nach der Stellplatzsatzung der Stadt Gernsheim in der geltenden Fassung.

Im Mischgebiet 2 wird durch Planeintrag eine Fläche für Garagen und Stellplätze festgesetzt. Unter den Oberbegriff Garagen fallen auch Carports, die hier gleichermaßen zulässig sind. Die festgesetzte Fläche deckt den Stellplatzbedarf, der unabhängig von den geplanten Nutzungen im MI 2 vorhanden ist, z. B. von privaten Nutzern der angrenzenden Wohnbebauung.

Nebenanlagen

Außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sind nur ausgewählte Nebenanlagen mit einer bestimmten Gestaltqualität und einer maximalen Größe zulässig (z.B. eingehauste Müllstellplätze bis 12m² Grundfläche). Damit soll einem „Wildwuchs“ von Lagerflächen und Nebenanlagen in den Grundstücksfreiflächen entgegengewirkt werden um das Ortsbild zu schützen.

5.5 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Um ein gestalterisch ansprechendes städtebauliches Erscheinungsbild des neuen Mischgebietes zu gewährleisten, trifft der Bebauungsplan bauordnungsrechtliche Festsetzungen zur Gestaltung von Dächern, Nebenanlagen, Einfriedungen und der Grundstücksfreiflächen.

Im Plangebiet sind ausschließlich geneigte Dächer mit mindestens 20 Grad und maximal 40 Grad Neigung zulässig. Die Dacheindeckungen müssen mit ortsüblichen Materialien erfolgen.

Damit stellt der Bebauungsplan sicher, dass sich die Neubebauung in das umgebende Ortsbild mit den hier typischen Dachformen einfügt und trotz unterschiedlicher Kubaturen der Baukörper ein gewisses Maß an Einheitlichkeit erreicht wird.

Anlagen und Einrichtungen zur Nutzung der Sonnenenergie sind zulässig. Damit wird dem im Baugesetzbuch formulierten Ziel entsprochen, eine regenerative Energienutzung zu fördern.

Um eine Mindestbegrünung im neuen Baugebiet zu sichern, sollen die nicht überbauten Grundstücksflächen als Pflanzflächen oder Rasen angelegt werden, soweit sie nicht für andere Zwecke benötigt werden. Außerdem sollen Abstellplätze für Müll berankt oder bepflanzt werden oder durch bauliche Elemente der Sicht entzogen werden. Die Festsetzungen tragen dazu bei das Wohnumfeld und das Ortsbild attraktiv zu gestalten, die Aufenthaltsqualität der Freiflächen im Plangebiet zu sichern und die Naturhaushaltsfunktionen zu stärken.

Die Verwendung wasserdurchlässiger Beläge für Stellplätze, Zufahrten und Feuerwehraufstellflächen wirkt sich positiv auf den Boden- und Wasserhaushalt aus und entspricht einer nachhaltigen Bodennutzung.

Mit der Festsetzung von Höhe und Material der Einfriedungen wird das Bedürfnis nach Abgrenzung berücksichtigt, aber durch maximale Maßangaben die Auswirkung auf die öffentlichen Räume begrenzt.

6. BEGRÜNDUNG DER KENNZEICHNUNG VON FLÄCHEN

Die Stadt Gernsheim gehört zu den deichgeschützten, aber potenziell überflutungsgefährdeten Gebieten Hessens. Im Bebauungsplan wird der gesamte Geltungsbereich gekennzeichnet als Risikoüberschwemmungsgebiet, welches bei Versagen von Deichen oder sonstigen öffentlichen Hochwasserschutzeinrichtungen überflutet werden kann.

Gemäß der Hochwassergefahrenkarte für den hessischen Teil des Oberrheins² liegt das Plangebiet in einem von Deichen geschützten Bereich, indem bei einem 200jährigen Hochwasserereignis und bei Versagen der Hochwasserschutzeinrichtungen eine mittlere Überflutungshöhe von 1,0 m – 1,5 m zu erwarten ist.

Entsprechende Kennzeichnungen finden sich auf der Planzeichnung unter der Überschrift „Kennzeichnung von Flächen“ nach § 9 Abs. 5 BauGB. Auf entsprechende bauliche Maßnahmen und sonstige Vorkehrungen wird ebenso hingewiesen, wie auf die vom Regierungspräsidium Darmstadt, erstellten Hochwassergefahrenkarten.

Das gesamte Bebauungsplangebiet wird außerdem als vernässungsgefährdete Fläche gekennzeichnet, da im Gebiet mit sehr hohen Grundwasserständen zu rechnen ist und das gesamte Stadtgebiet im Einflussbereich des Grundwasserbewirtschaftungsplanes „Hessisches Ried“ liegt. Bei Neubau und Sanierung müssen entsprechende bauliche oder technische Vorkehrungen getroffen werden, um Schäden zu vermeiden.

² Hochwassergefahrenkarte für den Hessischen Teil des Oberrheins. Hochwassergefahrendetaillkarte 9, Raum Groß-Rohrheim. Stand September 2005. Erarbeitet durch Regierungspräsidium Darmstadt (<http://www.rp-darmstadt.hessen.de/>).

7. UMSETZUNG DES BEBAUUNGSPLANES

Alle Voraussetzungen für eine zügige Umsetzung des Bebauungsplanes sind gegeben. Alle Grundstücke sind erschlossen und befinden sich im Besitz der Stadt Gernsheim, so dass eine kurzfristige Vermarktung möglich ist. Für das Erweiterungsgrundstück des Seniorenheims „Rheinaue“ (MI 2) gibt es bereits einen Investor und konkrete Entwürfe für den Erweiterungsbau.

8. KOSTEN

Bei der Realisierung des Bebauungsplanes „Bleichstraße“ (Teilbereich) fallen für die Stadt Gernsheim folgende Kosten (einschließlich Baunebenkosten und Mehrwertsteuer) an:

Verbreiterung der Wasserscheide auf 5,5 m Breite einschl. Wendeanlage (ca. 90 € / m ² Straßenbaufläche)	ca. 44.000,00 €
Verkehrsbegleitgrün (ggf. Baumpflanzungen)	ca. 3.000,00 €
Beleuchtung inkl. Erdarbeiten + Kabel	ca. 20.000,00 €
Verkehrstechnik (Poller, Schilder, Markierungen etc.)	ca. 3.000,00 €
Grenzregelung / Umlegung	ca. 000,00 €
vorläufige Gesamtkosten	ca. 70.000,00 €

9. FLÄCHENSTATISTIK

Bauflächen

Mischgebiet 1	2.038 qm
Mischgebiet 2 / Grundstück „Senioren- und Pflegeheim	2.595 qm
Mischgebiet 2 / Grundstück „Stellplätze/Garagen“	107 qm

Öffentliche Verkehrsflächen

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung	500 qm
--	--------

Geltungsbereich	5.240 qm
------------------------	-----------------

Verfasser:

kokon

Gesellschaft für Regional-, Stadt- und Standortentwicklung mbH
Kokon GmbH • Solmsstraße 2-22, Gebäude 6A • D-60486 Frankfurt

März 2013/ KO, FB