



SCHÖFFERSTADT GERNSHEIM

**BEBAUUNGSPLAN „WOHNANLAGE
AM KONRAD-ADENAUER-RING II“**

Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB

BEGRÜNDUNG gemäß § 9 (8) BauGB

Oktober 2014

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	4
3.1	Regionalplan Südhessen 2010.....	4
3.2	Flächennutzungsplan	5
3.3	Bebauungsplan	5
4	Flächennutzung und Bestand.....	5
5	Immissionsschutz.....	6
6	Erschließung, Ver- und Entsorgung.....	6
6.1	Verkehrerschließung.	6
6.2	Versorgung mit Gas und elektrischer Energie	7
6.3	Wasserversorgung	7
6.4	Abwasserbeseitigung, Versickerung.....	7
7	Bodenverhältnisse, Altlasten und wasserwirtschaftliche Gegebenheiten.....	8
7.1	Bodenverhältnisse.....	8
7.2	Altlasten	8
7.3	Grundwasser.....	8
7.4	Hochwasserschutz	9
7.5	Wasserschutzgebiet.....	9
8	Bauliche Nutzung	9
9	Artenschutz	10
10	Maßnahmen zur Grünordnung	12
11	Beteiligung der Öffentlichkeit und das weitere Verfahren	13
Anlage 1	Begründung der bauordnungsrechtlichen Festsetzungen.....	14
Anlage 2	Pflanzliste.....	15

**Im Auftrag der Schöfferstadt Gernsheim für die angrenzenden Bebauungspläne
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 Bodengutachten vom Mai 2009 zum Bebauungsplan „Wohnanlage am Konrad-Adenauer-Ring“

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

RECONDIS GmbH Kampfmittelbeseitigung, Postfach 1133, 36329 Romrod
- IV 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 Hallenschwimmbad und Kinderkrippe auf dem Grundstück der Tennishalle. Er wird begrenzt im Westen vom Konrad-Adenauer-Ring, im Osten von der Eisenacher Straße und im Norden vom öffentlichen Fuß- und Radweg, der die beiden Straßen verbindet. Im Süden verläuft der Geltungsbereich über das Hallenbad-Grundstück und weiter entlang der nördlichen Grenzen dieses Grundstücks (Flurstück 101/8) und der Flurstücke 97/1, 96/14 und 96/15 in Flur 16 und entlang der Nordgrenze der Parzelle 456/1 in Flur 13.

Der Geltungsbereich umfasst ca. 1,02 ha.

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

Flur 16 Nr.: 96/13 und 101/8 tlw.
sowie die Wegeparzelle 172/7.

2 Erfordernis der Planaufstellung

Die Eigentümer des Grundstücks 96/13 mit der bestehenden Tennishalle haben sich gegen eine weitere Verpachtung der Tennishalle entschieden, da das Gebäude nach Jahrzehnten der Nutzung einen nicht unerheblichen und kostenträchtigen Sanierungsstau aufweist. Eine Modernisierung betreffe sowohl die Bausubstanz als solche, wie auch die technische Ausstattung und die unzeitgemäße Gestaltung der Innenräume. Da anderweitige Verwertungs Bemühungen der Tennishalle scheiterten, wurde das Grundstück einschließlich Halle verkauft.

Der jetzige Erwerber möchte das Gelände für eine Wohnbebauung vermarkten. Da es sich bei dem Projekt um eine auch im Baugesetzbuch favorisierte Inanspruchnahme des Innenbereichs handelt und sich die vom Bauträger vorgeschlagene Bebauung in die umliegende vorhandene Bebauung in Maß und Nutzung einfügt, unterstützt die Stadt Gernsheim das Vorhaben.

Gernsheim ist als Wohnort gefragt, insbesondere auch von jungen Familien, die die vorhandene gute Infrastruktur Gernsheims bis hin zum Gymnasium am Ort zu schätzen wissen. Zunehmend werden auch Eigentumswohnungen und Mietwohnungen nachgefragt, sodass sich die geplante moderate Verdichtung mit Einzelhäusern und vier Mehrfamilienhäusern am Konrad-Adenauer-Ring mit den städtebaulichen Zielen der Stadt Gernsheim in Übereinstimmung befindet. Die Stadtverordnetenversammlung fasste daher am 28.08.2013 den Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplans „Wohnanlage am Konrad-Adenauer-Ring II“.

3 Einfügung in die Landesplanung und in die Bauleitplanung der Stadt

3.1 Regionalplan Südhessen 2010

Im festgestellten Regionalplan Südhessen 2010 (Teilkarte 3 „Siedlung und Landschaft“) ist der Geltungsbereich des Bebauungsplans als Vorranggebiet Siedlung Bestand dargestellt.

Die Stadt liegt auf der Regionalachse Frankfurt – Groß-Gerau – Gernsheim – (Worms/ Mannheim).

3.2 Flächennutzungsplan

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 II“ ist im westlichen Teil Bestandteil einer „Fläche für den Gemeinbedarf“ mit den Planzeichen für Parkplatz und Hallenbad. Im östlichen Bereich ist auf der Fläche der ehemaligen Tennishalle eine Sonderbaufläche „Tennishallen“ dargestellt.

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 Bebauungsplan

Der Bebauungsplan „Konrad-Adenauer-Ring II“ wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB aufgestellt. 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.

Durch das zum 20. September 2013 in Kraft getretene „Gesetz zur Stärkung der Innenentwicklung in den Städten und Gemeinden und weiteren Fortentwicklung des Städtebaurechts“ soll eine weitere Stärkung der Innenentwicklung durch eine erleichterte Zulassung von Wohnnutzungen im bislang unbeplanten Innenbereich erreicht werden.

Als Bebauungsplan der Innenentwicklung kann der Plan im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden. Für das beschleunigte Verfahren gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und Abs. 3 Satz 1 entsprechend. Danach kann von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB ebenso abgesehen werden wie von einer Umweltprüfung und dem Umweltbericht.

4 Flächennutzung und Bestand

Das Planungsgebiet liegt inmitten der bebauten Ortslage. Westlich führt der Konrad-Adenauer-Ring mit einem breiten seitlichen Grünstreifen entlang, auf der anderen Straßenseite befindet sich das Gelände des Gymnasiums. Nördlich liegen eine Kinderkrippe und die Wohnbebauung des rechtskräftigen Bebauungsplans „Wohnanlage am Konrad-Adenauer-Weg“. Im Osten erschließt die angrenzende Eisenacher Straße das Wohngebiet des rechtskräftigen Bebauungsplans „Wohnanlage am Berleweg“. Im Süden liegt das Gelände des städtischen Hallenbads, das außer Betrieb ist. Mit Bauschein vom 26.08.2014 erteilte er Kreisausschuss des Kreises Groß-Gerau die Abbruchgenehmigung für das Hallenbad. Der Abbruch wird zeitnah umgesetzt.

Das Gelände innerhalb des Geltungsbereichs ist annähernd eben und aufgrund der bisherigen Nutzung fast vollständig versiegelt. Es umfasst im Osten die Tennishalle und im Westen einen Parkplatz.

5 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 eingestuft 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.

Da das südlich angrenzende Hallenbad außer Betrieb ist und zeitnah abgerissen wird, sind keine mit der ehemaligen Nutzung verbundenen Emissionen zu erwarten.

6 Erschließung, Ver- und Entsorgung

6.1 Verkehrserschließung

Planstraße

Die Erschließung des geplanten Wohnbaugebiets erfolgt vom Konrad-Adenauer-Ring aus mit einer nach Osten führenden Wohnstraße von ca. 140m Länge, die in einem Wendepunkt endet, der für Wendemanöver 3-achsiger Fahrzeuge mit 10m Länge geeignet ist. Damit ist insbesondere die Andienung des Baugebiets durch Müllfahrzeuge gesichert.

Die neue Erschließungsstraße wird als verkehrsberuhigte Straße mit einer Breite von 6,5m hergestellt.

Die Mehrfamilienhäuser südlich der Erschließungsstraße sollen die überwiegende Zahl ihrer Stellplätze in einer Tiefgarage erhalten, die eine direkte Zufahrt vom Konrad-Adenauer-Ring aus haben, sodass die Planstraße durch diese PKW nicht belastet wird. Zwischen der Stadt Gernsheim und dem Investor ist vor Rechtskraft des Bebauungsplanverfahrens durch Abschluss eines öffentlich-rechtlichen und notariell zu beurkundenden Städtebaulichen Vertrags mit integriertem Erschließungsvertrag (§ 11 BauGB) die Herstellung der Erschließungsanlagen einschließlich des öffentlichen Parkplatzausbaues und der leitungsgebundenen Einrichtungen ohne Eigenbeteiligung der Kommune zu vereinbaren. Der Investor hat der Stadt zeitnah eine Erschließungsplanung nach dem anerkannten Stand der Technik vorzulegen, die Bestandteil des Städtebaulichen Vertrags wird.

Fuß- und Radweg

Der im Norden des Geltungsbereichs verlaufende Verbindungsweg zwischen der Eisenacher Straße und dem Konrad-Adenauer-Ring (Schulweg) wird in den Geltungsbereich des Bebauungsplans einbezogen und der jetzigen Nutzung entsprechend als Fuß- und Radweg festgesetzt.

Im westlichen Drittel dient er als Erschließungsstraße für die Kindertagesstätte und als Zufahrt zum nördlich der Erschließungsstraße festgesetzten Parkplatz.

Parkplatz

Der Parkplatz wird als öffentliche Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung festgesetzt und umfasst ca. 36 Stellplätze. Er dient der öffentlichen Nutzung

insbesondere für Eltern, Mitarbeiter und Besucher der Kinderkrippen. Der Parkplatz ist in drei Parktaschen aufgeteilt, von denen nur die mittlere Parktasche eine Zufahrt von Norden hat, alle drei sind an die Planstraße angebunden.

Nach Osten schließt sich eine weitere Stellplatzfläche für ca. 8 PKW an, die als Fläche für notwendige Stellplätze zum angrenzenden Mehrfamilienhaus gehören.

Öffentlicher Personen-Nahverkehr

An den öffentlichen Personen-Nahverkehr ist das Planungsgebiet über eine im Konrad-Adenauer-Ring verlaufende Buslinie angebunden. Die nächstgelegene Haltestelle ist ca. 70m weiter südlich auf der Höhe des Hallenbads erreichbar.

6.2 Versorgung mit Gas und elektrischer Energie

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

Die Versorgung mit elektrischer Energie ist über das bestehende Versorgungsnetz des Elektrizitätswerks Rheinhessen (EWR) gesichert.

6.3 Wasserversorgung

Die Wasserversorgung für das neue Baugebiet kann durch die Verlegung einer neuen Trinkwasserleitung im Stichweg mit Anschluss an das öffentliche Trinkwassernetz im Konrad-Adenauer-Ring gesichert werden. Über diesen Anschluss sowie durch in unmittelbarer Nähe verteilte bereits bestehende Hydranten kann im Brandfall der volle Löschwasserbedarf aus dem Trinkwasserrohrnetz abgedeckt werden. Die Trinkwasseranschlüsse der Anlieger zur Eisenacher Straße können an die bestehende Trinkwasserleitung in der Eisenacher Straße erfolgen.

6.4 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 des nördlich angrenzenden Bebauungsplans „Wohnanlage am Konrad-Adenauer-Ring“ wurde von der Stadt Gernsheim ein Bodengutachten 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 partiell erfüllt, die qualitativen Voraussetzungen dafür jedoch nicht überall gewährleistet sind, da der in fast allen Bohrungen in 1,4m bis 1,7m Tiefe angetroffene Rheinweiß- Horizont wasserstauende Eigenschaften besitzt.

Die von der Bodenuntersuchung umfasste Fläche grenzt zwar direkt an die nördliche Grenze des Bebauungsplans „Wohnanlage am Konrad-Adenauer-Ring II“ an, kann jedoch nur bedingt für die Beurteilung des Planungsbereichs herangezogen werden. Die Stadt Gernsheim empfiehlt daher vor Baubeginn eine Überprüfung der Versickerungsfähigkeit des Bodens. Das auf den Grundstücken anfallende Niederschlagswasser kann ebenso in die öffentliche Kanalisation eingeleitet werden.

7 Bodenverhältnisse, Altlasten und wasserwirtschaftliche Gegebenheiten

7.1 Bodenverhältnisse

Für den Geltungsbereich des nördlich angrenzenden Bebauungsplans „Wohnanlage am Konrad-Adenauer-Ring“ wurde 2009 von Dipl.-Geol. Uta Ling, Riedstadt ein Bodengutachten erstellt.

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.

Für dieses nördlich an den Planungsbereich angrenzende Gebiet wurde von der Gutachterin die Empfehlung ausgesprochen, aufgrund der Bodenbeschaffenheit die Bauwerkslasten über eine elastisch gebettete Bodenplatte abzutragen.

Zwar ist zu vermuten, dass die Baugrundbeschaffenheit im Planungsgebiet des Bebauungsplans „Konrad-Adenauer-Weg II“ ähnlich aufgebaut ist, die Stadt Gernsheim empfiehlt dem Bauträger jedoch, vor Beginn der Baumaßnahme eine Baugrunduntersuchung durchzuführen.

Für die Nutzung von Erdwärme ist das Gebiet wegen des Untergrundaufbaus und der hohen Grundwasserstände gut geeignet.

7.2 Altlasten

Da im Geltungsbereich des nördlich angrenzenden Bebauungsplans „Wohnanlage am Konrad-Adenauer-Ring“ mit Bombenblindgängern und Flakmunition gerechnet werden musste, wurde im Auftrag der Schöfferstadt Gernsheim von der Firma RECONDIS GmbH Kampfmittelbeseitigung 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. Daher wird dem Bauträger von der Stadt Gernsheim empfohlen, den Planungsbereich vor Baubeginn auf Kampfmittel zu untersuchen.

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

7.3 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.

7.4 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.

7.5 Wasserschutzgebiet

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans „Konrad-Adenauer-Ring II“ liegt nicht in einem Wasserschutzgebiet. Ein Wasserschutzgebiets der Zone III beginnt östlich der Eisenacher Straße und erstreckt sich nach Osten.

8 Bauliche Nutzung

Das Gebiet ist als Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO festgesetzt mit in den Gebieten 1 und 2 zweigeschossiger Bebauung. Die Fläche in Gegenlage zum öffentlichen Parkplatz kann mit drei Vollgeschossen errichtet werden (Gebiet 3). Für den gesamten Geltungsbereich wird offene Bauweise festgesetzt, es sind nur Einzelhäuser zugelassen.

Die Gebäude im Gebiet 3 sind als Geschosswohnungsbau mit 3 Vollgeschossen und einem Nicht-Vollgeschoss (Staffelgeschoss) mit darunter liegender Tiefgarage geplant.

Im Gebiet 2 ist nördlich und südlich der Erschließungsstraße jeweils 1 Mehrfamilienhaus mit abgestufter Höhe aus zwei Geschossen und einem Nichtvollgeschoss (Staffelgeschoss) geplant. Das südlich gelegene Wohnhaus ist an die Tiefgarage der

beiden westlichen Mehrfamilienhäuser angeschlossen. Somit entsteht auch für dieses Haus kein Verkehr im inneren Planungsbereich.

Mit den Mehrfamilienhäusern wird einem in Gernsheim bestehenden Bedarf an Miet- und/oder Eigentumswohnungen Rechnung getragen.

Im Anschluss an die Mehrfamilienhäuser nach Osten sind zehn freistehende Wohnhäuser in zwei Reihen bzw. entlang der Eisenacher Straße geplant. Diese gleichen in Größe und Struktur der vorhandenen Umgebungsbebauung. Die Merkmale für die Wohnhäuser orientieren sich an den Festsetzungen des Bebauungsplans „Wohnanlage am Konrad-Adenauer-Ring“. Es sind zweigeschossige Einzel- oder Doppelhäuser mit maximal 8 m Traufhöhe und 12,5m Firsthöhe mit maximal zwei Wohnungen je mindestens 340 qm Grundstücksfläche bzw. einer Wohnung je mindestens 230 qm Grundstücksfläche für die Doppelhaushälfte. Die Dachneigung darf 20° – 45° Grad betragen und passt sich somit der Umgebungsbebauung an.

Die zweigeschossigen Mehrfamilienhäuser (Gebiet 2) dürfen wie in Gebiet 1 eine maximale Außenwandhöhe von 8m und eine maximale Gebäudehöhe von 12,5m haben, hier sind jeweils 8 Wohnungen je mindestens 750 qm Grundstücksfläche zugelassen.

Bei den dreigeschossigen Mehrfamilienhäusern südlich des Parkplatzes (Gebiet 3) sind eine maximale Außenwandhöhe von 11m und eine maximale Gebäudehöhe von 15m zulässig sowie höchstens 11 Wohnungen je 800 qm Grundstücksfläche.

Die erforderlichen Pkw-Stellplätze für die drei südlichen Mehrfamilienhäuser werden in der gemeinsamen Tiefgarage untergebracht. Die Stellplätze des nördlichen Hauses werden in der Parkreihe in Verlängerung des Parkplatzes und teilweise auf den umgebenden Freiflächen nachgewiesen

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 den Höhenfestsetzungen für Trauf- und Firsthöhe bzw. Gebäudehöhe soll ein geordnetes städtebauliches Bild erreicht werden.

Der Ausbau der Dachgeschosse ist zugelassen, was durch die Festsetzung einer Dachneigung von 20° – 45° ermöglicht wird.

Ein öffentlicher 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 im Nordosten an den Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplans „Wohnanlage am Konrad-Adenauer-Weg“ an und ist vom Wendeplatz der Eisenacher Straße nur ca. 200m entfernt. Für die Mehrfamilienhäuser werden Spielplatzflächen jeweils auf den eigenen Grundstücken nachgewiesen und gebaut.

9 Artenschutz

Im Rahmen des Verfahrens ist 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.

Zauneidechse

Im Rahmen der im Norden, Osten und Süden angrenzenden neuen Bebauung der in den vergangenen Jahren vorgenommenen großflächigen Neuausweisungen von Wohngebieten durch die Bebauungspläne „Wohnanlage Am Berleweg“ und „Wohnanlage Am Konrad-Adenauer-Weg“ wurden durch das Büro Willigalla- Ökologische Gutachten, Am Großen Sand 22, 55124 Mainz Artenschutzfachgutachten für die betroffenen Gebiet erstellt. Diese unterschieden sich in ihrer ökologischen Wertigkeit allerdings grundsätzlich von der jetzt betroffenen bebauten (Tennishalle) und versiegelten Fläche (Parkplatzfläche). Es handelte sich um Acker-, Brach- und Gartenflächen. Von besonderer Erheblichkeit wurde in den Gutachten das Vorkommen der Zauneidechse bewertet.

Das Gutachten für die „Wohnanlage Am Konrad-Adenauer-Ring“ stellte 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 vorhanden Ausgleichsfläche für die Ortsumgebung durchgeführt.

Das Vorkommen der Zauneidechse wurde schwerpunktmäßig im Bereich der rückwärtigen strukturreichen Gartenflächen der vorhandenen Wohnbebauung an der Rostocker und Eisenacher Straße im Osten der Neubaugebiete festgestellt.

Die Fläche des geplanten Eingriffs liegt damit zwischen dem Schwerpunkt der lokalen Population und der Fläche der inzwischen weitgehend bebauten beiden Gebiete der Bebauungspläne „Wohnanlage Am Konrad-Adenauer-Ring“ und „Wohnanlage Am Berleweg“. Es ist davon auszugehen, dass durch die inzwischen weitgehend abgeschlossenen Baumaßnahmen eine Vergrämung vorhandener Individuen in die bestehende Bebauung im Osten stattgefunden hat. Darüber hinaus wurden Tiere durch die festgelegten Umsiedlungsmaßnahmen in die aufgewertete Ausgleichsfläche auf der Westseite der B44 verbracht.

Vögel/Fledermäuse

Für die geplante Wohnbebauung muss die vorhandene Tennishalle abgerissen werden. Damit können potentiell sowohl Vögel (Höhlenbrüter) als auch Fledermäuse durch Quartierverlust betroffen sein.

Bei der Beseitigung der Tennishalle müssen locker liegende oder hinterfliegbare Fassadenverkleidungen von Hand entfernt werden. Außerdem sind Gebäudefassaden, Gebäuderisse und -öffnungen vor den Arbeiten auf das Vorhandensein von Fledermäusen und Nistplätzen von z.B. Haussperlingen, zu überprüfen. Dies sollte unter Hinzuziehung eines vor Ort tätigen fachkundigen Vertreters eines Naturschutzverbandes oder eines Biologen erfolgen.

Bei Vorkommen von Nistplätzen darf der Abriss nur außerhalb der Brutzeit zwischen dem 01. Oktober und dem 28./29. Februar erfolgen.

Im Nachweisfall von Fledermäusen sind die Tiere in geeignete Quartiere umzusetzen, dies bedarf der Genehmigung durch die Untere Naturschutzbehörde.

Als Ersatz für tatsächlich eintretende oder potenzielle Quartierverluste von Fledermäusen durch Gebäudeabriss sind an jedem 2. Neubau Quartiersteine vom Typ 27 (1 Quartierstein je Neubau) als entsprechende Hilfsgeräte in die oberen Hauswandbereiche einzubauen. Die Umsetzung der Maßnahme erfolgt zeitgleich mit den Neubaumaßnahmen.

Als Ersatz für tatsächlich eintretende oder potenzielle Bruthabitatverluste von höhlenbrütenden Vogelarten (z.B. Haussperling) durch Gebäudeabriss sind an jedem 2. Neubau Niststeine vom Typ 24 -26 der Firma Schwegler als entsprechende Hilfsgeräte in die oberen Hauswandbereiche einzubauen. Da ein gruppenhafter oder kolonieartiger Einbau empfohlen wird, können beispielsweise auch an jedem 4. Gebäude 2 Niststeine (usw.) eingebaut werden. Die Umsetzung der Maßnahme erfolgt zeitgleich mit den Neubaumaßnahmen.

10 Maßnahmen zur Grünordnung

Folgende grünordnerischen Maßnahmen werden vorgeschlagen:

- Die nichtbebaubaren Flächen sind mit Ausnahme der erforderlichen Erschließungseinrichtungen von Versiegelung frei zu halten, dauerhaft vegetativ anzulegen (Hausgärten) und zu unterhalten und im Bereich zwischen der Erschließungsstraße und den Gebäuden mit kleinkronigen Laubbäumen entsprechend der Planzeichnung zu bepflanzen. Die Standorte der Bäume können an die Erschließung angepasst werden. Die Pflanzenliste, die der Begründung beigefügt ist, ist zu beachten.
- Im Bereich der rückwärtigen Grundstücksflächen, die als Hausgärten anzulegen sind, sind nach Norden zum öffentlichen Fußweg und im Süden zum Hallenbad hin Abschirmungen durch das Anpflanzen standortheimischer Laubbäume- und Sträucher vorzunehmen (entsprechend der Pflanzliste). Bei erforderlichen Zuwegungen und Garagen im Norden des Geltungsbereichs können die Anpflanzungen unterbrochen werden.
- Beim Bau von Wegen und Stellplatzflächen ist auf die Verwendung von wasser-durchlässigen Materialien zu achten.
- Im Bereich der Parkplätze ist je 3 angefangene Stellplätze 1 Laubbaum entsprechend der Pflanzliste zu pflanzen.
- Flachdächer von Garagen und/oder Carports sollten extensiv begrünt werden.

11 Beteiligung der Öffentlichkeit und das weitere Verfahren

Am 28.08.2013 fasste die Stadtverordnetenversammlung der Schöfferstadt Gernsheim in ihrer öffentlichen Sitzung den Aufstellungsbeschluss zur Aufstellung des Bebauungsplans „Konrad-Adenauer-Weg II“.

Da die Änderung im Vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB durchgeführt wird, kann von der Umweltprüfung, dem Umweltbericht und von der Angabe, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung abgesehen werden.

Die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (2) BauGB fand in der Zeit vom 11.08. bis 11.09.2014 statt, die Offenlegung wurde am 30.07.2014 im Amtsblatt bekannt gemacht.

In den eingegangenen Stellungnahmen der am Verfahren beteiligten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden Hinweise gegeben, die im Plan Berücksichtigung fanden. Auf Anregung der Bauaufsicht des Kreises Groß-Gerau wurde die alternative Festsetzungsmöglichkeit für die Begrenzung der zulässigen Wohneinheiten auf die Mindestgröße der Baugrundstücke bezogen.

Aus der Öffentlichkeit gingen zwei Stellungnahmen ein, die darin vorgetragene Anregungen konnten keine Berücksichtigung finden:

1. Die vorgeschlagene Führung eines weiteren Rad- und Fußwegs über künftige Parkplätze insbesondere als Schulweg erachtet die Stadt Gernsheim für entbehrlich und nicht für sicher genug. Der offizielle Schulweg führt über den ausgebauten Verbindungsweg, der nördlich an den Geltungsbereich angrenzt und über den Fußweg entlang des Konrad-Adenauer-Rings, der durch einen großzügigen Grünstreifen von der Straßenverkehrsfläche getrennt verläuft.
2. Die vorgeschlagene Erhaltung des alten Baumbestands innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans ist aufgrund der vorgesehenen Überplanung des Gebietes und der damit vorgesehenen Erschließung sowie von Infrastruktureinrichtungen (Parkplätze/Tiefgarage) nicht möglich bzw. nicht realistisch. Eine Schädigung evtl. möglicher Gehölze wird vor allem im Wurzelbereich nicht zu verhindern sein, so dass eine dauerhafte Erhaltung nicht gegeben ist. Aus diesem Grund wurde die Anpflanzung von neuen Bäumen im Bebauungsplan festgesetzt. Im Rahmen der Abwägung ist ferner eine Gewichtung der Eigentümerinteressen vorzunehmen, womit eine konzeptionelle Änderung der Bebaubarkeit (Reduzierung der überbaubaren Flächen zum Erhalt einzelner Bäume) nicht gegeben ist.
Der Baumbestand im Umfeld des ehemaligen Hallenbads ist nicht durch den Bebauungsplan berührt. In diesem Bereich sind aktuell keine Planungen vorgesehen.

In ihrer Sitzung am 15.10.2014 fasste die Stadtverordnetenversammlung der Schöfferstadt Gernsheim den Satzungsbeschluss für den Bebauungsplan „Am Konrad-Adenauer-Ring“ II. Abschnitt.

29. Okt. 2014

Gernsheim, den



[Handwritten signature]
Der 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 eine Begrenzung der Gebäude mit Flachdächern auf einen bestimmten Bereich sowie bei geneigten Dächern durch die Festsetzung einer Dachneigung zwischen 20° und 45° und einer 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.

29. Okt. 2014

Gernsheim, den



[Handwritten signature]
Der Bürgermeister

Anlage 2**Pflanzliste****Standortheimische Laubbäume (Parkplätze)**
(Hochstamm, 3 x v., m.B., 12-14cm)

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

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
Cornus mas		Kornelkirsche
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)

Fassadenbegrünung (2 x v, m.Tb.)

Clematis vitalba	-	Waldrebe
Hedera helix	-	Efeu
Lonicera i.S.	-	Geißblatt in Sorten
Parthenocissus i.S.	-	Wilder Wein in Sorten
Kletterrosen		

Extensive Dachbegrünung (z.B. Carports, Garagendächer)

Achillea millefolium	-	Gewöhnliche Schafgarbe
Bromus erectus	-	Aufrechte Tresse
Campanula rotundifolia	-	Rundblättrige Glockenblume
Dianthus carthusianorum	-	Kartäuser-Nelke
Echium vulgare	-	Gewöhnlicher Natterkopf
Euphorbia cyparissias	-	Zypressen-Wolfsmilch
Hieracium pilosella	-	Kleines Habichtskraut
Hypericum perforatum	-	Tüpfel-Johanniskraut
Linaria vulgaris	-	Gewöhnliches Leinkraut
Luzula campestris	-	Feld-Hainsimse
Origanum vulgare	-	Wilder Majoran
Potentilla argentea	-	Silber-Fingerkraut
Salvia pratensis	-	Wiesen-Salbei
Sanguisorba minor	-	Kleiner Wiesenknopf
Sedum acre	-	Scharfer Mauerpfeffer
Sedum album	-	Weißer Fetthenne
Sedum reflexum	-	Tripmadam
Sedum sexangulare	-	Wilder Mauerpfeffer
Sempervivum rectorum	-	Dachwurz, Echter Hauswurz
Thymus pulegioides	-	Feld-Thymian
Veronica spicata	-	Ähriger Ehrenpreis