Schöfferstadt Gernsheim

Begründung

zum Bebauungsplan „Alte Landstraße, Im Hainsbusch und westl. der Theodor-Heuss-Straße tlw.“ 1. Änderung

Planstand: 29.06.2018

Satzung

Bearbeitung:

Dipl.-Ing. Elisabeth Schade, Städtebauarchitektin AKH

Inhalt

1 Vorbemerkungen ... 4
1.1 Veranlassung und Planziel ... 4
1.2 Räumlicher Geltungsbereich ... 5
1.3 Übergeordnete Planungen ... 6
1.3.1 Regionalplanung ... 6
1.3.2 Sonstiges Erfordernis der Raumordnung – RPS 2010 ... 6
1.3.3 Vorbereitende Bauleitplanung ... 7
1.3.4 Verbindliche Bauleitplanung ... 8
1.3.5 Schutzgebietsausweisungen ... 9
1.3.6 Stellplatzsatzung ... 9
1.4 Bestand und städtebauliche Rahmenbedingungen ... 9
1.4.1 Topografie ... 9
1.4.2 Heutige Nutzungen und Baustruktur ... 9
1.4.3 Verkehrliche Einbindung ... 9
1.4.4 Besitz und Eigentumsverhältnisse ... 10
1.5 Innenentwicklung und Bodenschutz ... 10
2 Inhalt und Festsetzungen ... 11
2.1 Art der baulichen Nutzung ... 11
2.1.1 Allgemeines Wohngebiet ... 14
2.1.2 Mischgebiet ... 15
2.1.3 Gewerbegebiet (eingeschränkt) - GEe ... 16
2.2 Flächen für Gemeinbedarf ... 18
2.3 Maß der baulichen Nutzung ... 18
2.3.1 Grundflächenzahl ... 18
2.3.2 Geschossflächenzahl ... 19
2.3.3 Zahl der Vollgeschosse ... 19
2.3.4 Festsetzungen zur Höhenentwicklung ... 19
2.4 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche ... 20
2.5 Bauliche Dichte, Wohneinheiten ... 20
2.6 Mindest- und Höchstmaße für die Größe Breite und Tiefe von Baugrundstücken ... 20
2.7 Höchstzulässige Zahl von Wohnungen in Wohngebäuden ... 20
2.8 Verkehrsflächen ... 21
3 Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften ... 22
3.1 Dachgestaltung und Dachaufbauten ... 22
3.2 Abfall und Wertstoffbehälter ... 22
3.3 Werbeanlagen ... 22
4 Verkehrliche Erschließung und Anbindung ... 22
5 Berücksichtigung umweltschützender Belange ... 23
6 Immissionsschutz ... 23
7 Klimaschutz ... 23
8 Baugrund und Boden ... 24

9 Wasserwirtschaft und Grundwasserschutz ... 24
9.1 Überschwemmungsgebiet / Überschwemmungsgefährdete Gebiete ... 24
9.2 Wasserversorgung / Grundwasserschutz ... 25
9.2.1 Bedarfsermittlung ... 25
9.2.2 Deckungsnachweis ... 25
9.2.3 Technische Anlagen ... 25
9.2.4 Schutz des Grundwassers ... 25
9.2.5 Lage des Vorhabens im Wasserschutzgebiet / Heilquellenschutzgebiet ... 25
9.2.6 Verminderung der Grundwasserneubildung ... 25
9.2.7 Versickerung von Niederschlagswasser ... 26
9.2.8 Vermeidung von Vernässungs- und Setzrissschäden ... 26
9.2.9 Lage im Einflussbereich eines Grundwasserbewirtschaftungsplans ... 26
9.2.10 Bemessungsgrundwasserstände ... 26
9.2.11 Barrierewirkung von Bauwerken im Grundwasser ... 27
9.2.12 Einbringen von Stoffen in das Grundwasser ... 27
9.3 Oberflächengewässer / Gewässerrandstreifen ... 27
9.3.1 Oberflächengewässer / Gewässerrandstreifen ... 27
9.3.2 Darstellung oberirdischer Gewässer und Entwässerungsgräben ... 27
9.3.3 Sicherung der Gewässer und der Gewässerrandstreifen ... 28
9.3.4 Einhaltung der Bewirtschaftungsziele für Oberflächengewässer ... 28
9.4 Abwasserbeseitigung ... 28
9.4.1 Gesicherte Erschließung ... 28
9.4.2 Anforderung an die Abwasserbeseitigung ... 28
9.5 Abflussregelung ... 29
9.5.1 Vorflutverhältnisse ... 29
9.5.2 Dezentraler Hochwasserschutz ... 29
9.5.3 Erforderliche Hochwasserschutzmaßnahmen ... 29
9.5.4 Vermeidung der Versiegelung bzw. Entsiegelung von Flächen ... 29
10 Altablagerungen und Altlasten ... 30
12 Denkmalschutz ... 30
13 Kampfmittelbelastung ... 30
15 Bodenordnung ... 32
16 Kosten ... 32
17 Flächenwidmungen im Bebauungsplan ... 32
20 Verfahrensstand ... 33

1 Vorbemerkungen

1.1 Veranlassung und Planziel

Die Stadtverordnetenversammlung der Schöfferstadt Gernsheim hat in der Sitzung am 13.07.2016 der Aufstellung der Änderung des Bebauungsplans mit der Bezeichnung „Alte Landstraße, Im Hainsbusch und westlich der Theodor-Heuss-Straße (tlw.)“ als Maßnahme der Innenentwicklung in seinem bestehenden Plangeltungsbereich zugestimmt (§ 13a BauGB). Im Änderungsverfahren sind insbesondere zur weiteren städtebaulichen Entwicklung und Ordnung des Plangebiets die Nutzungsarten der einzelnen Gebietsfestsetzungen, das Maß der baulichen Nutzung und die überbaubaren Grundstücksflächen zu untersuchen.

Der räumliche Geltungsbereich der Änderung des Bebauungsplans „Alte Landstraße, Im Hainsbusch und westlich der Theodor-Heuss-Straße (tlw.)“ umfasst den namensgebenden Bereich. Im anstehenden Bebauungsplanverfahren wurde untersucht, ob die Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplans zur Art der baulichen Nutzung noch geeignet sind, die weitere städtebauliche Entwicklung des Gebiets zu steuern. Der Stadt Gernsheim wurde mit Bauschein vom 19.5.2016 von der Kreisbehörde die Errichtung eines Mehrfamilienwohnhauses mit sechs Sozialwohnungen und sechs Wohnungen für Flüchtlinge und Asylbegehrende auf dem Grundstück „Alte Landstraße 2“ genehmigt. Das Vorhaben ist so in den Bebauungsplan einzubeziehen, dass nach Änderung des Bebauungsplans die planungsrechtlichen Voraussetzungen vorliegen, das Wohngebäude insgesamt für den Sozialen Wohnungsbau anbieten zu können.

Planziel ist die Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplans welche neben der abgestuften Ausweisung zur Art der baulichen Nutzung (Allgemeines Wohngebiet (WA), Mischgebiet (MI), (eingeschränktes) Gewerbegebiet (GE)) Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung sowie von überbaubaren Grundstücksflächen enthält.

Abb. 1: Luftbild

genordet, ohne Maßstab

1.2 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt Zentrum der bebauten Ortslage der Schöfferstadt Gernsheim zwischen den namensgebenden Straßen. Im einzeln grenzen an:

Norden: Landesstraße (L 3112)

Süden: Neuwingert

Westen: Eisenbahn

Osten: Wohngebiet

Innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs liegt eine Fläche von rd. 5,9 ha. Das Plangebiet ist nahezu vollständig bebaut.

Abb. 2: Ansichten

<table>
<tr><td> </td><td> </td></tr>
<tr><td>Wendeanlage im Hainsbusch,
Blick in Richtung Osten auf den Bootsbauer
(im GEe)</td><td>Straße Im Hainsbusch,
Blick in Richtung Osten auf einen Wohn- und
Gewerbebetrieb (im MI)</td></tr>
<tr><td> </td><td> </td></tr>
<tr><td>Straße Im Hainsbusch,
Blick in Richtung Osten auf einen Wohn- und
Gewerbebetrieb (im MI)</td><td>Straße Im Hainsbusch,
Blick in Richtung Osten auf einen Wohn- und
Gewerbebetrieb (im GEe)</td></tr>
</table>

Alte Landstraße, Blick in Richtung Osten auf ein Wohngebäude (im MI)	**Alte Landstraße, Blick in Richtung Osten auf ein Wohn- und Geschäftsgebäude (im MI)**

Eigene Fotos: 11/2016

1.3 Übergeordnete Planungen

1.3.1 Regionalplanung

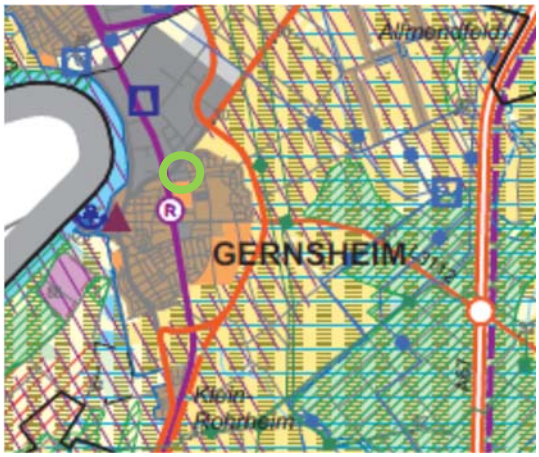
Der Planbereich ist im wirksamen Regionalplan Südhessen / Regionalen Flächennutzungsplan 2010 (RPS/RegFNP 2010) als Vorranggebiet Siedlung und Gewerbe, Bestand, Vorranggebiet Siedlung, Bestand sowie in einem schmalen Streifen als Vorranggebiet Siedlung, Planung dargestellt.

Die Ausweisung von Wohn- und Mischgebieten hat in den Vorranggebieten Siedlung Bestand- und Planung zu erfolgen. Im vorliegenden Fall gibt es kleinere Überschneidungen mit dem Vorranggebiet Industrie- und Gewerbe, Bestand. In einem Mischgebiet ist mindestens zur Hälfte Gewerbe zulässig, insofern wird davon ausgegangen, dass diesbezügliche raumordnerische Bedenken zurückgestellt werden können. Die bestandsorientierte Ausweisung von Wohnbauflächen erfolgt im Süden des Plangebiets. Hier ist Vorranggebiet Siedlungsbereich Bestand und Planung dargestellt.

An dieser Stelle sei zudem auf die Darstellung des wirksamen Flächennutzungsplans der Schöfferstadt Gernsheim hingewiesen (Kap. 1.3.3)

1.3.2 Sonstiges Erfordernis der Raumordnung – RPS 2010

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



Lage des Plangebiets (Abb. 3)

Gernsheim liegt an den Bundesstraßen 44 und 426, der Autobahn 67, der Landesstraße 3112 und der Kreisstraße 203. Die Stadt hat einen Bahnhof an der Riedbahn mit Gleisanschluss zum Rheinhafen, der für Containerverladung ausgelegt ist. Busverbindung besteht mit der Linie K59 nach Darmstadt, eine Rheinfähre verkehrt nach Eich. Gernsheim hat vier Schulen (Grundschule, Gesamtschule, Gymnasium und Förderschule) und neben einer Vielzahl von historischen Gebäuden (Kirchen, Rathaus, Galerie- und Lehrmuseum „Altes Elektrizitätswerk“) auch eine moderne Stadthalle, Hotels und sowie einen Golfplatz. Insgesamt wird die Stadt Gernsheim und das hier in Rede stehende Plangebiet nach den Maßstäben der Regionalplanung einer „verstädterten Besiedelung und ihrer Umgebung“ zugeordnet.

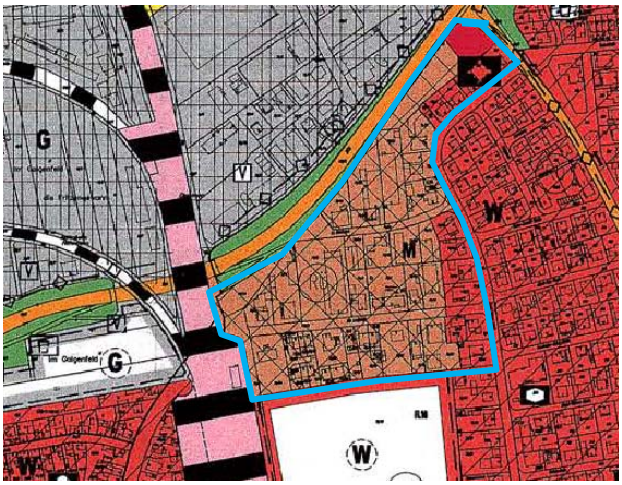
Zur Siedlungsentwicklung der Schöfferstadt Gernsheim macht der Regionalplan Südhessen (RPS) 2010 folgende Angaben: Der maximale Bedarf an Wohnsiedlungsfläche für den Zeitraum 2002 bis 2020 wird bei der Schöfferstadt Gernsheim auf ca. 26 ha festgesetzt. Bei der Ausweisung von Wohnbauflächen sind in verstädterter Besiedlung und ihrer Umgebung 35 bis 50 Wohneinheiten je Hektar (WE/ha), bezogen auf Bruttowohnbauland, einzuhalten. Die unteren Werte dürfen nur ausnahmsweise unterschritten werden. Die Schöfferstadt Gernsheim hat lt. Hess. Stat. Landesamt zum 30.06.2015 zum ersten Mal eine Einwohnerzahl von 10.066 erreicht und dabei eine hohe Zahl an sozialversicherungspflichtigen Beschäftigten.

Das Plangebiet liegt mitten im Ort und umfasst insgesamt rd. 5,9 ha. Im Mittelpunkt des Bebauungsplans steht die planungsrechtliche Neuordnung eines Bestandsgebiets. Bis auf die geplanten 12 Wohnungen ist keine weitere Zunahme an Wohnbebauung geplant. Im Gegenteil der Bebauungsplan trifft Festsetzungen (Mindestgrundstücksgrößen, Reglementierung der zulässigen Zahl der Wohneinheiten, etc.), die einer Verdrängung des Gewerbes durch Wohnbebauung entgegenwirken sollen.

Der VGH Kassel hat zudem zwischenzeitlich mit dem neuen Urteil - VGH 13.10.2016 -4C 962/15N – klargestellt, dass aus seiner Sicht der Plansatz Z3.4.1-9 des RPS/RegFNP (Dichtewerte) insgesamt nur für die Ausweisung von neuen Baugebieten, nicht aber für die Überplanung vorhandener Wohngebiete gilt. Das würde auch für den vorliegenden Bereich gelten. Ein Dissens zu den Vorgaben der Raumordnung ist an dieser Stelle insofern nicht zu erkennen.

1.3.3 Vorbereitende Bauleitplanung

Der Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan der Stadt Gernsheim von 2005 stellt für den Geltungsbereich des Bebauungsplans Mischbauflächen und Wohnbauflächen-Bestand dar.



Lage des Plangebiets (Abb. 4)

Die Anpassung des Flächennutzungsplanes erfolgt in dem Verfahren nach § 13a BauGB im Wege der Berichtigung.

1.3.4 Verbindliche Bauleitplanung

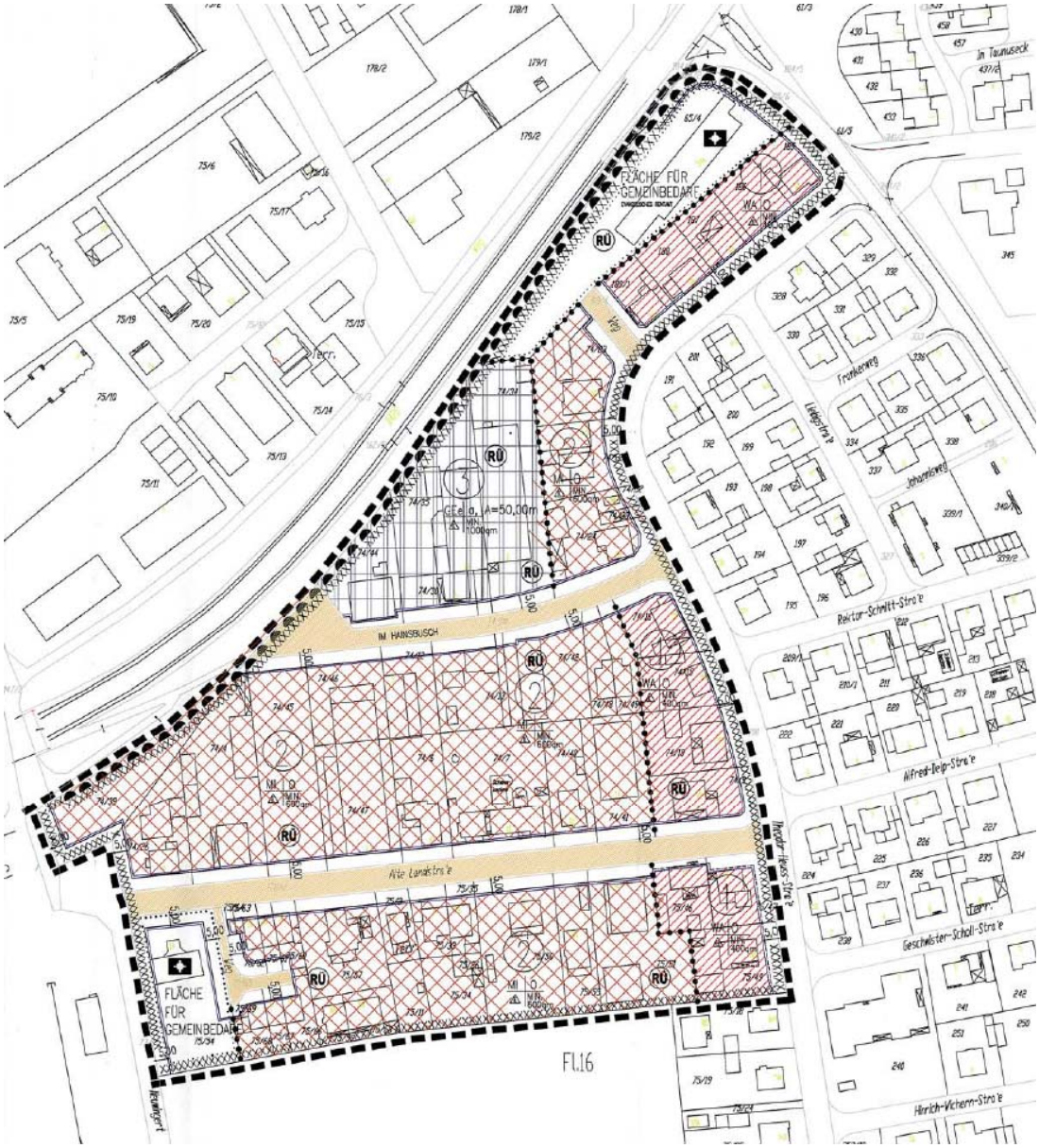
Der räumliche Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplans liegt innerhalb des rechtskräftigen Bebauungsplans „Alte Landstraße, Im Hainsbusch und westl. der Theodor-Heuss-Str. tlw.“ von 2008.

Westlich der Theodor-Heuss-Straße ist im rechtskräftigen Bebauungsplan in drei Bereichen ein Allgemeines Wohngebiet (WA) i.S. § 4 BauNVO festgesetzt, flächenmäßig eindeutig überwiegend wird in drei Bereichen Mischgebiet (MI) i.S. § 6 BauNVO festgesetzt. Zwischen den Mischgebieten zur Eisenbahn orientiert liegt ein eingeschränktes Gewerbegebiet (GEe) und ganz im Nordwesten und im Südosten werden Flächen für Gemeinbedarf, Kirchlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen festgesetzt. Zudem wurden Verkehrsflächen festgesetzt.

Auf die Festsetzung von Grundflächenzahlen (GRZ) und Geschossflächenzahlen (GFZ) wurde verzichtet.

Das Maß der baulichen Nutzung wird bestimmt durch Festsetzungen zur Mindest- und Höchst-Grundstücksgröße, zur Bauweise, zu den max. Gebäudehöhen und durch die Bestimmung der Anzahl der zulässigen Wohnungen.

Abb. 5: Auszug aus dem rechtskräftigen (einfachen) Bebauungsplan (2008)



genordet, ohne Maßstab

PlanES, 35392 Gießen, 06/2018

Die hiermit vorliegende Änderung des Bebauungsplans „Alte Landstraße, Im Hainsbusch und westlich der Theodor-Heuss-Straße “ greift ausschließlich in die bestehende Mischgebietsausweisung ein und setzt diese bestandsorientiert als Allgemeines Wohngebiet fest. Die Festsetzung des Gewerbegebiets (eingeschränkt) bleibt von der Änderung der Art der baulichen Nutzung unberührt.

Mit Inkrafttreten der 1. Änderung des Bebauungsplans „Alte Landstraße, Im Hainsbusch und westl. der Theodor-Heuss-Str. tlw.“ werden für seinen Geltungsbereich die zeichnerischen und textlichen Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplans „Alte Landstraße, Im Hainsbusch und westl. der Theodor-Heuss-Str. tlw.“ 1. Änd. ersetzt.

Die Stadtverordnetenversammlung der Schöfferstadt Gernsheim hat in der Sitzung am 13.07.2016 den Aufstellungsbeschluss zur 1. Änderung des Bebauungsplans gefasst.

1.3.5 Schutzgebietsausweisungen

Gebiets- oder Objektschutzausweisungen nach dem Naturschutzrecht, Forstrecht oder dem Denkmalschutzrecht sind im Plangebiet nicht gegeben. Auch ist das Plangebiet nicht Teil eines Gebietes gemeinschaftlicher Bedeutung (FFH-Gebiet) und/oder Europäischen Vogelschutzgebiets (VSG).

1.3.6 Stellplatzsatzung

Für das Gebiet der Schöfferstadt Gernsheim gilt die Stellplatz- und Ablösesatzung vom 06.05.2003, zuletzt geändert durch Beschluss vom 21.02.2005. Die Stellplatzsatzung regelt, dass bauliche und sonstige Anlagen, bei denen ein Zu- und Abgangsverkehr zu erwarten ist, nur errichtet werden dürfen, wenn Stellplätze oder Garagen und Abstellplätze in ausreichender Zahl und Größe sowie in geeigneter Beschaffenheit hergestellt werden. Diese müssen spätestens zum Zeitpunkt der Nutzungsaufnahme bzw. Benutzbarkeit der baulichen und sonstigen Anlagen fertiggestellt sein.

1.4 Bestand und städtebauliche Rahmenbedingungen

1.4.1 Topografie

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

1.4.2 Heutige Nutzungen und Baustruktur

Das Stadtbild wird vor allem durch die vorhandene Bebauung geprägt. Das Bestandsgebiet ist durch gewerbliche Nutzungen (Fahrradgeschäft, Grundstücksverwaltung, Trockenbaubetrieb, Lackierbetrieb, Postverteilzentrum, Lagerflächen) sowie vornehmlich im Osten und im Süden durch Wohnnutzung und natürlich die kirchlichen Einrichtungen geprägt. Es gibt noch zwei freie Grundstücke und ansonsten besteht die Option, dass durch Abrisse und Betriebsaufgaben wieder Flächen für eine Neubebauung oder Nutzungsänderung frei werden.

1.4.3 Verkehrliche Einbindung

Die verkehrliche Erschließung ist Bestand. Ein weiterer Ausbau ist nicht geplant. Im Zuge des Aufstellungsverfahrens wird durch ein Ingenieurbüro geprüft, ob und unter welchen Umständen die Wendeanlage in der Alten Landstraße zu Gunsten der Erschließung der Wohnbebauung kleinräumig reduziert werden kann. Die Ergebnisse haben Eingang in den Bebauungsplan-Entwurf gefunden.

1.4.4 Besitz und Eigentumsverhältnisse

Die Flächen befinden sich in Streubesitz.

1.5 Innenentwicklung und Bodenschutz

Das Baugesetzbuch wurde mit dem Ziel geändert, die Innenentwicklung in den Städten und Gemeinden zu stärken (durch Artikel 1 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548)). Der Vorrang der Innenentwicklung zur Verringerung der Neuinanspruchnahme von Flächen ist insofern ausdrücklich als ein Ziel der Bauleitplanung bestimmt worden. Die städtebauliche Entwicklung soll nun vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung erfolgen (§ 1 Abs. 5 BauGB).
In den ergänzenden Vorschriften zum Umweltschutz wird daher in der Bodenschutzklausel nach § 1a Abs. 2 BauGB in Satz 4 folgendes bestimmt:

> *Die Notwendigkeit der Umwandlung landwirtschaftlich oder als Wald genutzter Flächen soll begründet werden; dabei sollen Ermittlungen zu den Möglichkeiten der Innenentwicklung zugrunde gelegt werden, zu denen insbesondere Brachflächen, Gebäudeleerstand, Baulücken und andere Nachverdichtungsmöglichkeiten zählen können.*

Für die Bauleitplanung bedeutet das, dass in den Begründungen zu Bauleitplänen darzulegen ist, dass die Kommune Bemühungen unternommen hat, vor der Neuinanspruchnahme von Flächen zunächst die Möglichkeiten der Innenentwicklung zu untersuchen und auszuschöpfen.

Die Schöfferstadt Gernsheim hat sich zudem intensiv mit den Möglichkeiten der Innenentwicklung auseinandergesetzt und die Ergebnisse dokumentiert. Der hier in Rede stehende Bereich liegt mitten im Ortsgrundriss. Die Planung entspricht insofern den Vorgaben der Bebauung im Innenbereich. An dieser Stelle sind insofern keine weitergehenden Ausführungen erforderlich.

1.6 Verfahren

Für Bebauungspläne, die der Wiedernutzbarmachung von Flächen, der Nachverdichtung oder anderen Maßnahmen der Innenentwicklung dienen, hat der Gesetzgeber 2007 ein sog. beschleunigtes Verfahren zur Innenentwicklung eingeführt. Das beschleunigte Verfahren nach § 13a BauGB ist nur auf Bebauungspläne der Innenentwicklung mit einer Grundfläche von weniger als 20.000 m² oder – nach einer Vorprüfung des Einzelfalls- von 20.000 m² bis weniger als 70.000 m² anwendbar.

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans „Alte Landstraße, Im Hainsbusch und westl. der Theodor-Heuss-Str. tlw.“ 1. Änderung umfasst insgesamt eine Fläche von rd. 59.500 m². Die zulässige überbaubare Grundfläche beträgt für das WA, das Mi und das GEe insgesamt rd. GR = 25.675 m² hinzu gelangen für die Flächen für Gemeinbedarf noch rd. 3.680 m² (Größe x 0,6), das bedeutet eine insgesamt max. zu realisierende GR = 29.355 m². Zur Anwendung gelangt insofern Falltyp 2 des § 13a BauGB. Eine Vorprüfung des Einzelfalls nach Anlage 2 zum BauGB ist erforderlich. Die den zulässigen Eingriff dokumentierende Grundflächenzahl erhöht sich durch die 1. Änderung des Bebauungsplanes jedoch insgesamt nicht.

Der Bebauungsplan bereitet darüber hinaus weder Vorhaben vor, die nach dem UVPG oder Landesrecht UVP-pflichtig sind, noch bestehen Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Erhaltungsziele und Schutzzwecke von FFH-Gebieten oder Vogelschutzgebieten.

Die Grundvoraussetzungen sowie Zusatzvoraussetzungen für eine Anwendung des beschleunigten Verfahrens nach § 13a BauGB sind insofern gegeben; es gilt:

- Auf die frühzeitige Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB wird verzichtet, da es sich vorliegend um die Aufstellung des o.g. Bauleitplanes im beschleunigten Verfahren handelt.
- Die Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 2 BauGB erfolgt i.V.m. § 13 a Abs. 2 Nr. 1 und § 13 Abs. 2 Nr. 2 BauGB durch Offenlage des Bebauungsplan-Entwurfes. Bei der Beteiligung der Öffentlichkeit wird darauf hingewiesen, dass im beschleunigten Verfahren von einer Umweltprüfung abgesehen wird.
- Die Beteiligung der berührten Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB erfolgt i.V.m. § 13a Abs. 2 Nr. 1 und § 13 Abs. 2 Nr. 3 BauGB zeitgleich zur Offenlage des Bebauungsplan-Entwurfs.

Im beschleunigten Verfahren gelten nach § 13 a Abs. 2 Nr. 1 BauGB die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 3 BauGB entsprechend.

Im vereinfachten Verfahren wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, dem Umweltbericht nach § 2 a BauGB und von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind sowie von der Durchführung eines Monitorings nach 4c BauGB abgesehen.

Die im § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB aufgeführten Belange des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege sind gleichwohl sorgfältig zu erheben und abzuwägen (**Anlage – Umweltfachbeitrag**).

2 Inhalt und Festsetzungen

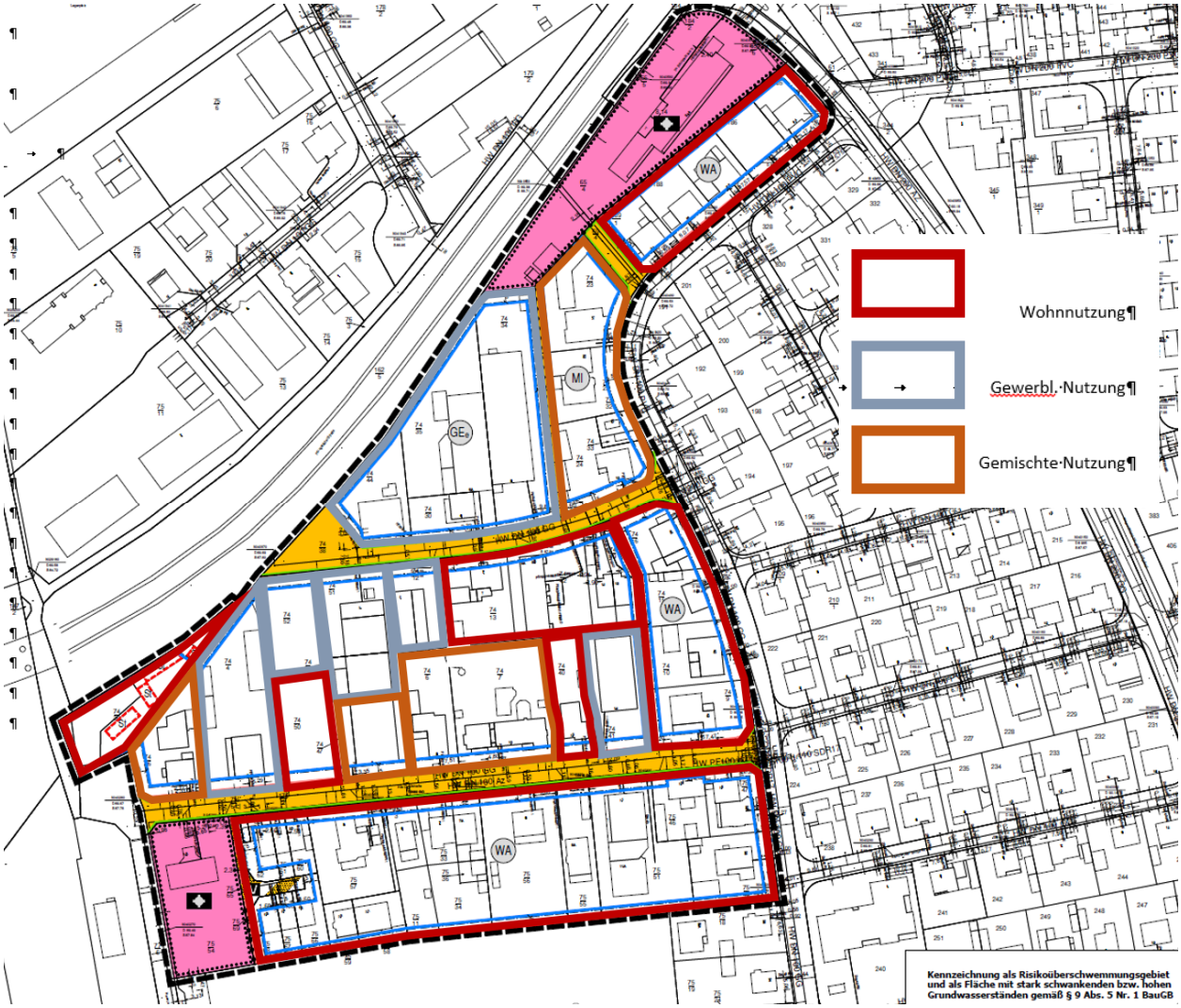
Bauleitpläne sollen eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung, die die sozialen, wirtschaftlichen und umweltschützenden Anforderungen auch in Verantwortung gegenüber künftigen Generationen miteinander in Einklang bringt, und eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende sozialgerechte Bodennutzung gewährleisten. Sie sollen dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern, die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln sowie den Klimaschutz und die Klimaanpassung, insbesondere auch in der Stadtentwicklung, zu fördern, sowie die städtebauliche Gestalt und das Orts- und Landschaftsbild baukulturell zu erhalten und zu entwickeln (§ 1 Abs. 5 BauGB).

Zur Ausführung dieser Grundnormen und zur Sicherung der angestrebten städtebaulichen Entwicklung und Ordnung sind in Ausführung des § 1 Abs. 3 BauGB die im Folgenden erläuterten zeichnerischen und textlichen Festsetzungen in den Bebauungsplan aufgenommen worden.

2.1 Art der baulichen Nutzung

Den Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung wurde im vorliegenden Bebauungsplan besonderes Augenmerk geschenkt. Das Gebiet und insbesondere der sehr heterogene Bereich zwischen den Straßen im Hainsbusch im Norden und Alte Landstraße wurden eingehend untersucht. Im Ergebnis stellt sich die Nutzungsmischung wie folgt dar:

Abb. 6: Darstellung der im Plangebiet vorhandenen Nutzungen



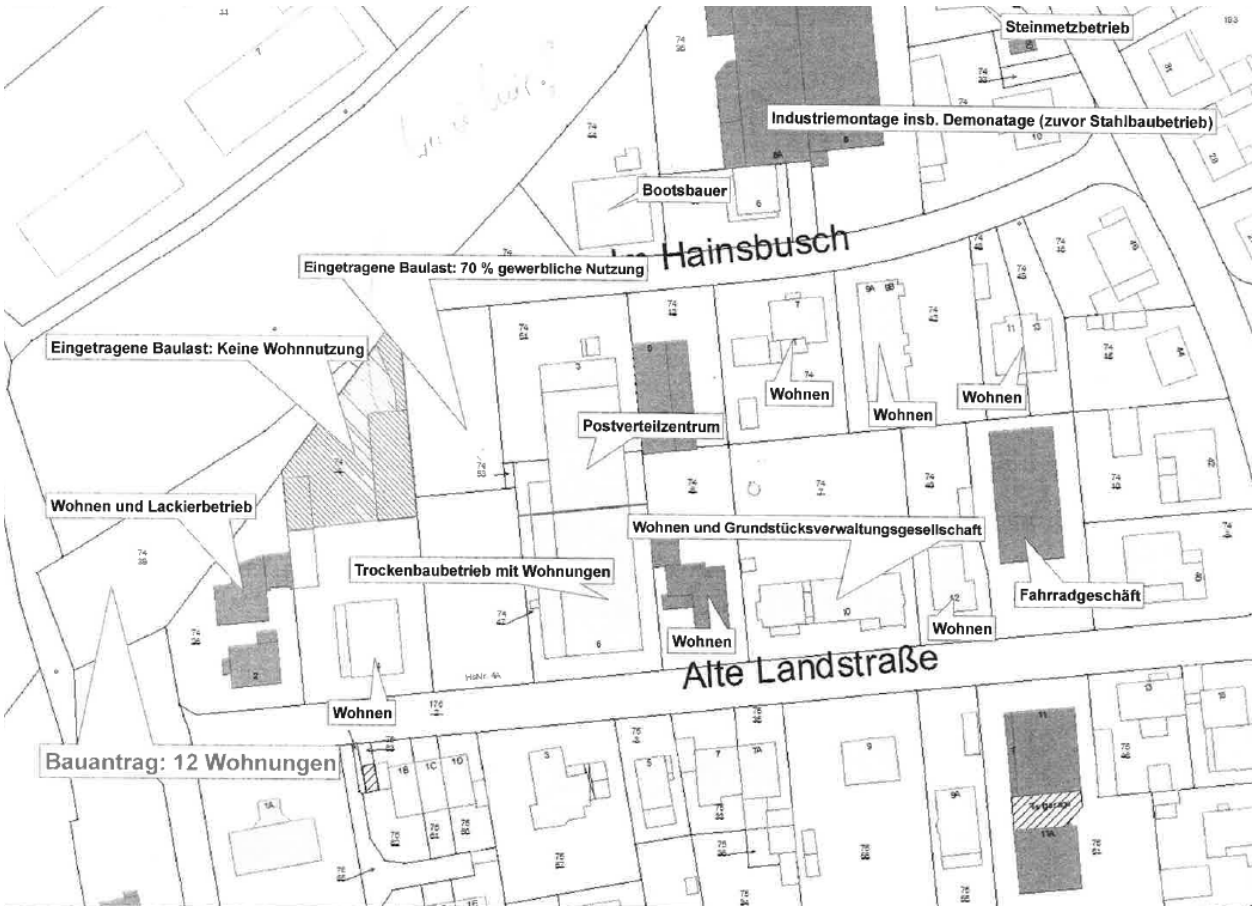
Vor dem Hintergrund der Prüfung und Genehmigung von Bauanträgen durch den Kreis Groß-Gerau wurde insbesondere der zentrale Bereich zwischen den Straßen Im Hainsbusch und Alte Landstraße näher beleuchtet. Flächenmäßig stellt sich die bestehende Nutzungsmischung wie folgt dar.

Wohnnutzung¶	5.586 m², d.h. 31 %
Gewerbl.·Nutzung¶	6.518 m², d.h. 36 %
Gemischte·Nutzung¶	5.933 m², d.h. 33 %

Insgesamt lässt sich hier feststellen, dass es sich bei der Fläche eindeutig um ein Mischgebiet i.S. § 6 BauNVO handelt. Der Gebietscharakter wird auch nicht kippen, wenn das geplante Wohngebäude im Westen des Plangebiets eine dauerhafte Genehmigung erhält. Dieser Auffassung konnte sich auch das Kreisbauamt im gemeinsamen Abstimmungstermin am 22.02.2017 in Groß-Gerau anschließen.

Die einzelnen Nutzungen in dem Bereich stellen sich wie folgt dar:

Abb. 7: Nutzungen im Gebiet zwischen den Straßen Im Hainsbusch und Alte Landstraße



genordet, ohne Maßstab

Anm.: Das DHL-Postverteilzentrum darf ausschließlich außerhalb der Nachtzeit (d.h. von 6:00 und bis 22:00 Uhr ausliefern. So dass immissionsschutzrechtliche Probleme hier vermieden sind.

Die Schöfferstadt Gernsheim beabsichtigt die Entwicklung des Gebietes so zu steuern, dass im Mischgebiet gewerbliche und Wohnnutzungen gleichberechtigt nebeneinander die Fläche prägen und forciert darüber hinaus die Genehmigung eines Wohngebäudes im Westen für 12 Wohnungen (sozial geförderter Wohnungsbau). Es wird hierbei davon ausgegangen, dass das Mischgebiet nicht „kippt.“ Bereits der rechtskräftige Bebauungsplan setzt für den Bereich Mischgebiet (MI) fest.

Gleichwohl wurde zur Sicherstellung des o.g. Ziels im Vorfeld die Ausweisung unterschiedlicher Gebietskategorien geprüft und diskutiert. Im Mittelpunkt der Untersuchung stand die rd. 18.00 m² umfassende Fläche zwischen der Straße Am Hainbusch im Norden und der Alten Landstraße im Süden.

Beleuchtet wurden die Festsetzung eines Besonderen Wohngebietes (WB), eines Mischgebietes (MI) oder sogar eines Allgemeinen Wohngebiets (WA). Die zulässigen Nutzungen im WB und MI sind fast identisch. Im Besonderen Wohngebiet (WB) wird dem Wohnen der Vorrang eingeräumt, das erhalten und fortentwickelt werden soll. Im Mischgebiet (MI) stehen hingegen das Wohnen und das Gewerbe gleichberechtigt nebeneinander.

Um sicherzustellen, dass sich ein Mischgebiet (MI) nicht allmählich zu einem monofunktionalen Wohn- oder Gewerbegebiet entwickelt, kann das Baugebiet horizontal oder vertikal gegliedert werden. Das Erfordernis der vertikalen Gliederung (z.B. Nutzung des EG für gewerbliche Nutzungen), besteht in diesem Gebiet nicht - keine Hauptstraße mit Geschäften oder vglb.. Eine horizontale Gliederung wäre möglich (z.B. könnten die östlichsten und die westlichen Flächen dem Wohnen und z.B. für Räume für freie Berufe vorbehalten bleiben, das machte aber werden städtebaulich noch genehmigungstechnisch wirklich Sinn (- wegen der grundsätzlichen Gleichrangigkeit kann eine der beiden Hauptnutzungen nur in einem untergeordneten Teilbereich festgesetzt werden.) Im Gegensatz zu Kerngebieten besteht hier die Möglichkeit der Festsetzung eines prozentualen Anteils W/G nicht.

Die Festsetzung eines Besonderen Wohngebiets (WB) ist insbesondere dann angezeigt, wenn die Wohnnutzung bestimmend und prägend für das Baugebiet ist. Ziel muss es sein, die Wohnnutzung in Quantität und Qualität zu erhalten und fortzuentwickeln. Die Belange der der im Plangebiet ansässigen Betriebe müssen in der Planung und der zugehörigen Abwägung angemessen berücksichtigt werden. Die Festsetzung eines besonderen Wohngebiets bietet unterschiedliche Gliederungsmöglichkeiten zur Bestimmung der Eigenart. Ferner kann z.B. die Festsetzung eines relativen Wohnflächenanteils integriert werden. Er spiegelt einen Verhältniswert zwischen Geschossflache und Grundstücksgröße wieder. Ob es der Situation des Gebietes indes gerecht wird, mag fraglich erscheinen.

Sollten die bestehenden Betriebe auch in Zukunft über den reinen Bestandsschutz hinausgehend dort bleiben sollen, scheidet u.E. die Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebiets (WA) aus (nicht zuletzt wg. der immissionsschutzrechtlichen Situation). Mit reinen Fremdkörperfestsetzungen könnte man diese Gemengelage ebenfalls nicht regeln.

Auch nach unterschiedlichsten Erwägungen - Nutzungen (geplant und vorhanden), Immissionsschutz (Gewerbe- und Verkehrslärm) - und nach der Ortsbegehung einschließlich der vorhergehend näher dargestellten Bestandsaufnahme erscheint in diesem Bereich die Ausweisung eines Mischgebiets i.S. § 6 BauNVO (MI) in diesem Bereich nach wie vor am sachgerechtesten.

Der Bereich südlich der Alten Landstraße hingegen wird vornehmlich durch Wohnbebauung geprägt. Hier wird abweichend von der Festsetzung des rechtskräftigen Bebauungsplans in der 1. Änderung des Bebauungsplans ein Allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Die Festsetzung des eingeschränkten Gewerbegebiets (GEe) sowie der Flächen für Gemeinbedarf bleibt gegenüber dem rechtskräftigen Bebauungsplan unverändert.

2.1.1 Allgemeines Wohngebiet

Zur Ausweisung gelangt ein Wohngebiet i.S. § 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO)$_{1990.}$ Allgemeine Wohngebiete dienen gemäß § 4 Abs. 1 BauNVO vorwiegend dem Wohnen. Allgemein zulässig sind:

- Wohngebäude,
- die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht-störende Handwerksbetriebe und
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Ausnahmsweise zugelassen werden können darüber hinaus:

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,

- Anlagen für Verwaltungen,
- Gartenbaubetriebe und
- Tankstellen

Zulässig sind darüber hinaus gemäß § 13 BauNVO Räume für freie Berufe (Berufsausübung freiberuflich Tätiger und solcher Gewerbetreibender, die ihren Beruf in ähnlicher Art ausüben).

Der Bebauungsplan setzt aus städtebaulichen Gründen fest, dass innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes die nachfolgend aufgezählten allgemein und ausnahmsweise zulässigen Nutzungen unzulässig sind:

Ausgeschlossen werden aus städtebaulichen Gründen:

Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen sowie Anlagen für kirchliche und kulturelle Zwecke.

Begründen lässt sich das wie folgt:

- Gartenbaubetriebe erfordern i.d.R. eine große Betriebsfläche (Wohnung bzw. Wohngebäude des Betriebsinhabers, Laden, Gewächs- und Treibhäuser und sonstige Nebenanlagen), insbesondere wenn sie ihre Erzeugnisse selbst züchten. Auch im Hinblick auf mögliche Verlagerungen derartiger Betriebe und der dann anstehenden bodenordnenden Maßnahmen werden Gartenbaubetriebe nicht zugelassen.
- Tankstellen benötigen einen geeigneten Standort an einer öffentlichen Straße mit ausreichendem Durchgangsverkehr. Sie zählen aufgrund ihrer Betriebseinrichtungen und notwendigen Parkplätze zu den Anlagen mit hohem Flächenbedarf. Somit sollen sie, auch wegen ihres verursachenden Kundenverkehrs und der dadurch verbundenen Immissionen (teilweise auch Nachts) ausgeschlossen werden.
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes und sonstige nicht störende Gewerbebetriebe sowie Anlagen für kirchliche und kulturelle Zwecke begründen in der Regel ein erhöhtes Verkehrsaufkommen sowie einen entsprechenden Parkdruck. Zudem handelt es sich hierbei um Nutzungen, die die Schöfferstadt Gernsheim gerne in der Kernstadt sehen würde. Während der Laufzeit des Städtebauförderungsprogramms „Stadtumbau West“ werden hier konkrete Konzepte entwickelt.

Mit der Ausweisung als Allgemeines Wohngebiet können die innerhalb des Plangebietes vorgesehenen Nutzungen erfasst und planungsrechtlich gesichert werden.

2.1.2 Mischgebiet

Im überwiegenden Teil des Plangebiets gelangt ein Mischgebiet zur Ausweisung. Das erfolgt überwiegend bestandsorientiert und in Anlehnung an die ausgeübten Nutzungen. Die Herleitung der Festsetzung wird unter Ziffer 2.1 ausführlich beschrieben.

Mischgebiete dienen nach § 6 Abs. 1 BauNVO dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbe-betrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören. Gemäß § 6 Abs. 2 BauNVO sind in Mischgebieten allgemein zulässig:

- Wohngebäude,
- Geschäfts- und Bürogebäude,

- Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften, Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,
- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen sowie
- eingeschränkt Vergnügungsstätten

Hinzu kommen gemäß § 13 BauNVO Gebäude und Räume für freie Berufe (Berufsausübung freiberuflich Tätiger und solcher Gewerbetreibender, die ihren Beruf in ähnlicher Art ausüben).

Aus städtebaulichen Gründen setzt der Bebauungsplan fest, dass innerhalb des Mischgebiets die nach § 6 Abs. 2 Nr. 8 BauNVO allgemein und die nach § 6 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten unzulässig sind.

Zur Erläuterung und Begründung kann ausgeführt werden, dass unter Vergnügungsstätten in Anlehnung an einschlägige Literatur und Rechtsprechung zunächst gewerbliche Nutzungsarten verstanden werden können, die sich in unterschiedlicher Ausprägung (z.B. Amüsierbetriebe, Diskotheken, Spielhallen) unter Ansprache des Spiel, Geselligkeits- oder Sexualtriebs einer bestimmten gewinnbringenden und vor-wiegend freizeitbezogenen Unterhaltung widmen. Sämtlichen Vergnügungsstätten ist zunächst gemein, dass diese zwar in unterschiedlichem Umfang und Ausmaß, aber doch regelmäßig insbesondere die Wohnruhe in entsprechend durch Wohnnutzung geprägten Quartieren beeinträchtigen können – etwa durch den verstärkten Zu- und Abfahrtsverkehr auch zur Nachtzeit, musikalische Darbietungen sowie nicht zuletzt auch durch das Verhalten der Besucher von Vergnügungsstätten selbst.

Neben einer potenziellen Lärmbelästigung können zudem verschiedene städtebauliche Negativwirkungen aufgezählt werden, zu denen insbesondere sog. „trading-down“-Effekte gehören, aber auch sonstige Beeinträchtigungen des Orts- und Straßenbildes, etwa durch räumliche Konzentrationen von Spielhallen, durch oftmals als aufdringlich empfundene Außenwerbung oder durch bauliche Abschottung und mangelnde Integration – mithin durch ihr optisches Erscheinungsbild und ihre Präsenz im öffentlichen Raum.

Da insbesondere Spielhallen in der Lage sind, vergleichsweise hohe Mieten zu bezahlen, kann durch deren Ansiedlung und in der Folge einer Verschiebung des Boden- und Mietpreisgefüges eine Verdrängung von eingesessenen Nutzungen erfolgen, sodass in funktionaler Hinsicht auch gewachsene Versorgungsbereiche oder sonstige Gebiete mit einer jeweils charakteristischen Nutzungsstruktur destabilisiert und beeinträchtigt werden können. Hinzu kommt oftmals auch ein Attraktivitäts- sowie Imageverlust des näheren Umfeldes, welcher dann gegebenenfalls zu einzelnen Geschäfts- oder Betriebsverlagerungen führen kann und im Hinblick auf Folgenutzungen nicht zuletzt auch Mindernutzungen anziehen kann.

Zudem kann auch die unmittelbare Nachbarschaft von Spielhallen etwa zu sozialen oder kirchlichen Einrichtungen zu städtebaulich unverträglichen Situationen führen, die insofern einer planerischen Bewältigung bedürfen. Vor diesem Hintergrund bedarf es eines Ausschlusses der in Mischgebieten allgemein und ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten.

2.1.3 Gewerbegebiet (eingeschränkt) - GEe

Im Plangebiet gelangt Gewerbegebiet i.S.d. § 8 BauNVO zur Ausweisung. Gewerbegebiete dienen vorwiegend der Unterbringung von nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben. Gemäß § 8 Abs. 2 BauNVO sind in Gewerbegebieten allgemein zulässig:

- Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe
- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude
- Tankstellen
- Anlagen für sportliche Zwecke

Ausnahmsweise zugelassen werden können darüber hinaus:

- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke
- Vergnügungsstätten.

Hinzu kommen Räume und Gebäude für die Berufsausübung freiberuflich Tätiger und solcher Gewerbetreibender, die ihren Beruf in ähnlicher Art ausüben.

Städtebauliche Gründe für den Ausschluss allgemein oder ausnahmsweise zulässiger Nutzung liegen bis auf folgende Ausnahmen nicht vor:

1. Von den ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind Vergnügungsstätten[1], deren häufigste Erscheinungsform Spielhallen sind, zu denen z.B. aber auch Diskotheken und Sex-Animierbetriebe sowie bordellartige Betriebe wie z.B. „Unternehmen die es erlauben untereinander Verträge über sexuelle Dienstleistungen zu schließen“ zählen, auszuschließen. Bordellartige Betriebe, die als „Gewerbebetriebe aller Art“ i.S. § 8 Abs. 2 Satz 2 BauNVO einzustufen sind, werden ebenfalls von dem Ausschluss erfasst.

   Das Bedürfnis (Groß-)Diskotheken und vergleichbare Einrichtungen sowie sonstige Vergnügungsstätten und Einrichtungen wie z.B. Animierlokale, Nachtbars und vergleichbare Lokale mit Striptease- oder Filmvorführungen, Sex Kinos, Geschäfte mit Einrichtungen zur Vorführung von Sex- und Pornofilmen (z.B. Videokabinen), Domina-Studios sowie der Ausübung verschiedener Formen der Prostitution dienenden Einrichtungen, wie Bordelle, bordellartige Betriebe, einschließlich sog. Terminwohnungen, Wohnungsprostitution, Swinger-Clubs sowie nicht-medizinische Massagesalons und Saunaclubs als verdeckte Bordelle wegen ihres „Störgrades“ in Gewerbegebieten unterzubringen, wird nicht verkannt. Entgegen steht allerdings das Bestreben der Schöfferstadt Gernsheim, das vorhandene Flächenpotenzial vorrangig für die Ansiedlung arbeitsplatzintensiver Gewerbebetriebe zu sichern.

   Darüber hinaus werden verkehrsintensive Betriebe (z.B. Speditionsbetriebe und Fuhrbetriebe) ausgeschlossen. Die Ausschlüsse sollen sicherstellen, dass das planinduzierte Verkehrsaufkommen die Leistungsfähigkeit der vorhandenen Verkehrswege nicht übersteigt. Hinsichtlich möglicher Betriebswohnungen ist es Aufgabe der Bauherren ein schlüssiges Konzept vorzulegen, das die Zulässigkeit einer Betriebswohnung rechtfertigen soll.

[1] Anzumerken ist, dass Gaststätten mit Saal, wo bei Tanzveranstaltungen im Saal der Schankbetrieb lediglich hinzutritt, nicht aber wie bei der Diskothek die Musikdarbietungen gezielt zur Steigerung des Getränkeumsatzes eingesetzt werden, keine Vergnügungsstätte i.S. des städtebaulichen Nutzungsbegriffes ist, da die Geselligkeit im hergebrachten Verständnis gerade kein typisches Kennzeichen der angesprochenen Vergnügungsstätten darstellt.

2. Für den Bebauungsplan „Alte Landstraße, Im Hainsbusch und westl. der Theodor-Heuss-Str. tlw.“ 1. Änderung wird festgesetzt, dass innerhalb des Gewerbegebietes die Einrichtung von Einzelhandelsverkaufsflächen ausschließlich für die in dem Gebiet produzierenden und weiterverarbeitenden Betriebe zulässig ist und dies nur, wenn die Verkaufsfläche einen untergeordneten Teil der durch das Betriebsgebäude überbauten Fläche einnimmt.

Im eingeschränkten Gewerbegebiet GEe sind nur solche Betriebe und Anlagen zulässig, die nach ihrem Störgrad im Mischgebiet zulässig sind.

2.2 Flächen für Gemeinbedarf

Bei den Flächen für den Gemeinbedarf im Sinne § 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB handelt es sich um Flächen für selbstständige Anlagen. Die Festsetzung des Bebauungsplanes muss sich auf eine konkrete Fläche und auf ein konkretes, seiner Art nach eindeutig festgelegtes Vorhaben des Gemeinbedarfs beziehen. Der Bebauungsplan setzt in Ausführung dieser Vorgabe fest:

Fläche für den Gemeinbedarf, Zweckbestimmung: kirchlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen; hier: Kirche und Gemeindezentrum.

Die Flächen für den Gemeinbedarf gehören begrifflich nicht zu den Baugebieten. Sie sind damit von der Ermächtigung des § 2 Abs. 5 BauGB nicht erfasst, die Vorschriften der Baunutzungsverordnung finden auf sie grundsätzlich keine Anwendung. Da sowohl das Gemeindehaus der Zeugen Jehovas im Südosten als auch der Schulungsraum der Evangelischen Kirche im Nordwesten bereits bestehen, wird hier ebenfalls kein weitergehender Regelungsbedarf gesehen.

Im Übrigen verbleibt dem Planungsträger des Gemeinbedarfs ein gewisser Spielraum, damit die u.U. aus dem Rahmen üblicher Maßvorstellung fallenden baulichen Aufgaben realisiert werden können.

2.3 Maß der baulichen Nutzung

Bei der Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung im Bebauungsplan sind stets die Grundflächenzahl oder die Größe der Grundflächen der baulichen Anlagen und die Zahl der Vollgeschosse oder die Höhe baulicher Anlagen zu bestimmen, wenn ohne ihre Festsetzung öffentliche Belange, insbesondere das Orts- und Landschaftsbild, beeinträchtigt werden können (§ 16 Abs. 3 Baunutzungsverordnung (BauNVO)). Zum Maß der baulichen Nutzung werden die Grundflächenzahl, die Geschossflächenzahl sowie die Zahl der maximal zulässigen Vollgeschosse festgesetzt. Hinzu kommen Festsetzungen zur Höhenentwicklung baulicher Anlagen innerhalb des Plangebiets.

2.3.1 Grundflächenzahl

Die Grundflächenzahl gibt an, wie viel m² Grundfläche je m² Grundstücksfläche im Sinne des § 19 Abs. 3 BauNVO zulässig sind. Der Bebauungsplan setzt für seinen Geltungsbereich Grundflächenzahlen von GRZ = 0,4 bis GRZ = 0,8 fest. Mit der Festsetzung erfolgt eine Orientierung an den Obergrenzen für die jeweiligen Baugebiete gemäß § 17 Abs. 1 BauNVO. Die Festsetzung der Grundflächenzahl ermöglicht die gemäß der städtebaulichen Konzeption vorgesehene Bebauung in einer Dichte, die der Lage des Plangebietes gerecht wird. Mit der Festsetzung erfolgt zudem eine Orientierung an dem vorhandenen Gebäudebestand.

Die Festsetzung der Grundflächenzahl wird erstmals mit der 1. Änderung in den Bebauungsplan aufgenommen. Im rechtskräftigen Bebauungsplan von 2008 gibt es keine entsprechende Festsetzung.

2.3.2 Geschossflächenzahl

Die Geschossflächenzahl gibt an, wie viel m² Geschossfläche je m² Grundstücksfläche im Sinne des § 19 Abs. 3 BauNVO zulässig sind. Der Bebauungsplan setzt in den Baugebietstypen variiert abgestimmt die Geschossflächenzahl auf ein Maß von GFZ = 0,8 bis 1,2 fest. Mit den Festsetzungen erfolgt eine Orientierung an dem vorhandenen Gebäudebestand, während zugleich auch die gemäß der städtebaulichen Konzeption vorgesehene Bebauung ermöglicht werden kann.

Die Festsetzung der Geschossflächenzahl wird erstmals mit der 1. Änderung in den Bebauungsplan aufgenommen. Im rechtskräftigen Bebauungsplan von 2008 gibt es keine entsprechende Festsetzung.

2.3.3 Zahl der Vollgeschosse

Die Hessische Bauordnung (HBO) definiert den Vollgeschossbegriff zunächst wie folgt:

> *Geschosse sind oberirdische Geschosse, wenn ihre Deckenoberkanten im Mittel mehr als 1,40 m über die Geländeoberfläche hinausragen, sonst sind sie Kellergeschosse. Hohlräume zwischen der obersten Decke und der Bedachung, in denen Aufenthaltsräume nicht möglich sind, sind keine Geschosse. Vollgeschosse sind oberirdische Geschosse, die eine Höhe von mindestens 2,30 m haben. Ein gegenüber mindestens einer Außenwand des Gebäudes zurückgesetztes oberstes Geschoss (Staffelgeschoss) und ein Geschoss mit mindestens einer geneigten Dachfläche ist ein Vollgeschoss, wenn es diese Höhe über mehr als drei Viertel der Brutto-Grundfläche des darunter liegenden Geschosses hat. Die Höhe der Geschosse wird von Oberkante Rohfußboden bis Oberkante Rohfußboden der darüber liegenden Decke, bei Geschossen mit Dachflächen bis Oberkante der Tragkonstruktion gemessen. Untergeordnete Aufbauten über Dach und untergeordnete Unterkellerungen zur Unterbringung von maschinentechnischen Anlagen für die Gebäude sind keine Vollgeschosse. Dachgeschosse sind Geschosse mit mindestens einer geneigten Dachfläche.*

Der Bebauungsplan setzt die maximale Zahl der Vollgeschosse differenziert auf ein Maß von Z = II bis Z = III fest (siehe Vermerk in der Planzeichnung), sodass die gemäß der städtebaulichen Konzeption vorgesehene Bebauung ermöglicht werden kann.

Die Festsetzung zur Zahl der zulässigen Vollgeschosse wird erstmals mit der 1. Änderung in den Bebauungsplan aufgenommen. Im rechtskräftigen Bebauungsplan von 2008 gibt es keine entsprechende Festsetzung.

2.3.4 Festsetzungen zur Höhenentwicklung

Da die Hessische Bauordnung (HBO) nur eine Mindesthöhe vorgibt, ist der Begriff des Vollgeschosses höhenmäßig zunächst unbegrenzt. Zur Vermeidung von mit dem Orts- und Landschaftsbild unverträglichen Gebäudehöhen werden daher ergänzende Festsetzungen zur Höhenbegrenzung getroffen, sodass sich die geplante Bebauung innerhalb des Plangebietes hinsichtlich ihrer Höhenentwicklung in die vorhandene Umgebungsbebauung einfügt, aber zugleich auch die mit der vorgesehenen Gebäudehöhe angestrebte städtebauliche Wirkung im Sinne einer Adressbildung umgesetzt werden kann.

Der untere Bezugspunkt für die Ermittlung der im Bebauungsplan festgesetzten Höhe baulicher Anlagen, ist die Fahrbahnoberkante in Straßenmitte (Endausbau) der das jeweilige Grundstück erschließenden Straße, gemessen lotrecht vor der Gebäudemitte.

Die maximal zulässige Traufhöhe ist die Schnittlinie zwischen der aufgehenden Außenwand mit der Dach-haut (an der Traufseite der Gebäude mit geneigtem Dach) oder der obere Abschluss der äußersten Wand über dem letzten möglichen Vollgeschoss bei Gebäuden mit Flachdach (z. B. Dachaufkantungen oder massive Brüstungen bei Dachterrassen). Die Firsthöhe ist der obere Gebäudeabschluss.

Für Gebäude mit ein bis drei Vollgeschossen beträgt die maximal zulässige Firsthöhe 4,0 m über der jeweiligen maximal zulässigen Traufhöhe: (FHmax. = THmax. + 4,0 m).

Als maximal zulässige Gebäudehöhe gilt das Maß vom Höhenbezugspunkt bis zum höchsten Punkt der Dachhaut. Technische Aufbauten wie Schornsteine, Solaranlagen, Aufzüge, Lüftungsanlagen bleiben unberücksichtigt.

Die Festsetzung zur Gebäudehöhe, wird gegenüber der Festlegung im rechtskräftigen Bebauungsplan von 2008 vereinfacht.

2.4 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche

Die Bauweise wird als offene festgesetzt. Die offene Bauweise besagt, dass Gebäude mit seitlichem Grenzabstand als Einzel, Doppelhäuser oder Hausgruppen errichtet werden. Die Länge der bezeichneten Hausformen darf höchstens 50 m betragen. Darüber hinaus gelten die Abstandsbestimmungen der Hessischen Bauordnung (HBO).

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen bestimmt, bis an die gebaut werden kann.

Die Festsetzung zur Bauweise wird gegenüber der Festlegung im rechtskräftigen Bebauungsplan von 2008 verändert. Zulässig ist nur noch die offene Bauweise, da im Plangebiet keine Gebäude mit einer Länge von über 50m entstanden sind und dies auch städtebauliche nicht mehr gewünscht ist. Die Festsetzung der „abweichenden Bauweise“ im eingeschränkten Gewerbegebiet entfällt insofern.

2.5 Bauliche Dichte, Wohneinheiten

Nach dem Beurteilungsmaßstab der Regionalplanung befindet sich das Plangebiet innerhalb „verstädterter Besiedlung und ihrer Umgebung“ in dem 35 bis maximal 50 Wohneinheiten (WE) pro Hektar (ha) Bruttobauland zu realisieren sind (vgl. hierzu die Ausführungen unter Ziffer 1.3.2 Sonstige Belange der Raumordnung). Der untere Wert kann ausnahmsweise unterschritten werden. Die Obergrenze darf nicht überschritten werden. Es handelt sich hierbei um eine überwiegend bereits bebaute Fläche im Innenbereich, so dass auch hier auf die Ausführungen zu Ziffer 1.3.2 verwiesen werden kann.

2.6 Mindest- und Höchstmaße für die Größe Breite und Tiefe von Baugrundstücken

Die Mindestgrundstücksgröße im Allgemeinen Wohngebiet beträgt 400 m², im Mischgebiet 800m² und im Gewerbegebiet 1.000 m². Die Festsetzung dient dazu, den anderweitigen Nutzungen außer dem Wohnen einen angemessenen Raum zu erhalten.

2.7 Höchstzulässige Zahl von Wohnungen in Wohngebäuden

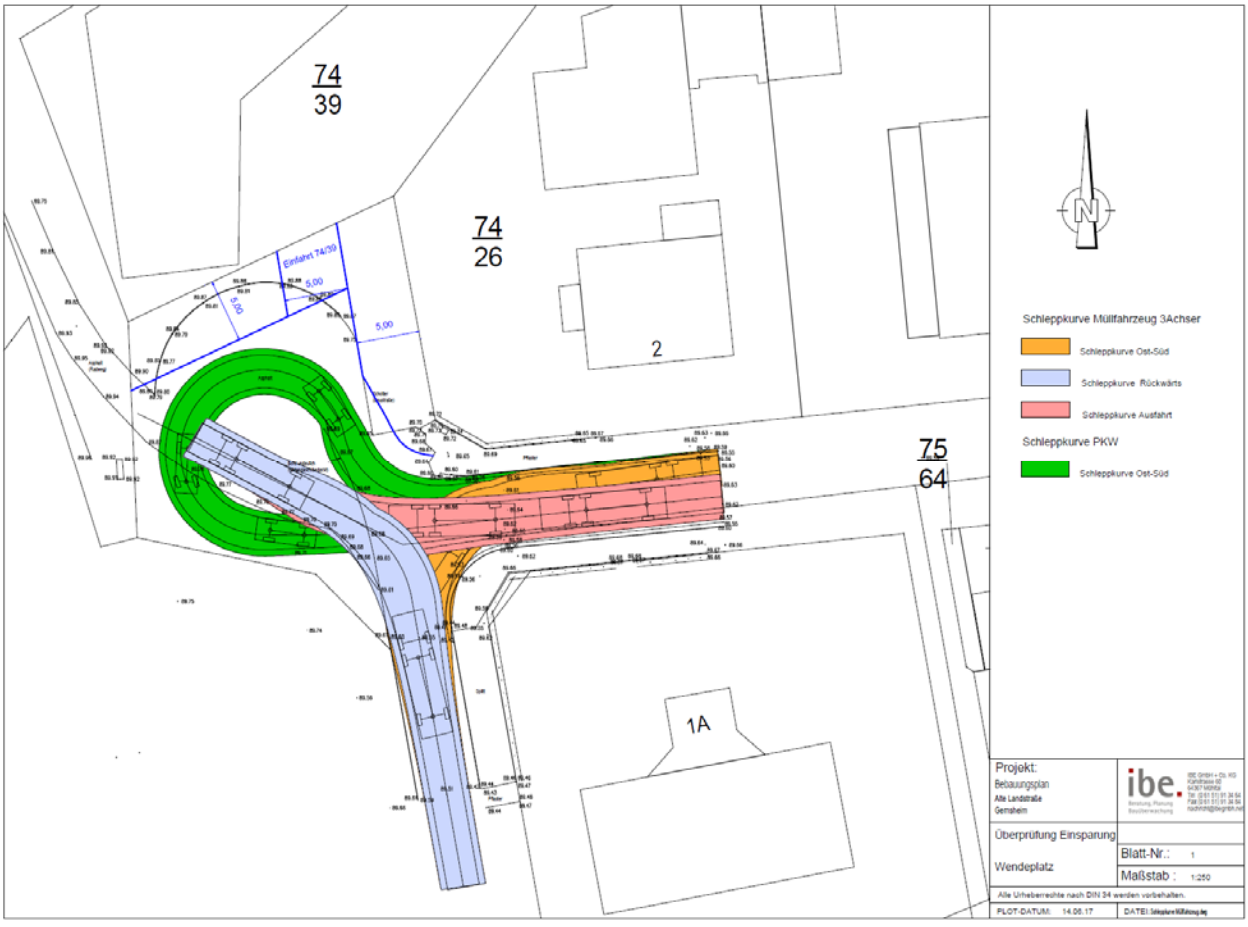
Im Allgemeinen Wohngebiet ist sind auf Baugrundstücken mit einer Grundstücksgröße unter 500 m² nur eine Wohnung zulässig. Bei Grundstücksgrößen von 500 m² und mehr sind zwei Wohnungen zulässig. Ab 1.000 m² sind zwei und mehr Wohnungen zulässig. Im Mischgebiet sind bei Grundstücksgrößen ab 1.000 m² zwei und mehr Wohnungen zulässig, darunter max. zwei Wohnungen.

Mit der Festsetzung soll erreicht werden, dass die in diesem Bereich geplante Wohnbebauung hinsichtlich der Wohnform an die Struktur der anschließenden Bebauung angepasst ist und dass das Wohnen im Gebiet nicht langfristig dominiert.

2.8 Verkehrsflächen

Der Bebauungsplan setzt bestandsorientiert innerhalb des Plangebietes gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB Straßenverkehrsflächen fest. Die Erschließung ist Bestand, ein weiterer Ausbau ist nicht vorgesehen. Einzig im Bereich der Wendeanlage an der Alten Landstraße wurde geprüft, ob und wie ein Teil der sehr großzügigen Fläche dem angrenzenden Mischgebiet zugeschlagen werden kann. Im Ergebnis werden 5 m parallel zum Flst. Nr. 74/39 dem Mischgebiet zugeordnet. Die verbleibende Fläche ist ausreichend für eine funktionsfähige Wendeanlage.

Abb. 8: Prüfung der Wenderadien



Verfasser: ibe GmbH & Co.KG, Mühltal, 14.07.2017

3 Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften

Alle baulichen Maßnahmen tragen in der Wahl ihrer Gestaltung grundsätzlich dazu bei, die baugeschichtliche Bedeutung, die erhaltenswerte Eigenart und somit auch die Identität der gewachsenen Siedlungsstrukturen zu bewahren und zu stärken. Auf der Grundlage der Ermächtigung des § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 81 Abs. 1 und 3 HBO sind daher bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften in den Bebauungsplan aufgenommen worden. Gegenstand sind die Dachgestaltung, die Gestaltung von Abfall- und Wertstoffbehältern und von Einfriedungen.

3.1 Dachgestaltung und Dachaufbauten

Die Gebäude innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs sollen sich in Maßstab und Ausführung soweit wie möglich in die vorhandene Umgebungsbebauung einfügen. Das Plangebiet ist nahezu vollständig bebaut, es handelt sich hier in erster Linie um eine Bestandsüberplanung mit dem Ziel eine behutsame Fortentwicklung zu ermöglichen. Die in den Bebauungsplan integrierte Festsetzung ist demzufolge recht offen formuliert und gestattet ein breites Spektrum an Dachformen. Hinzu gekommen ist die Vorgabe, Flachdächer – bei Neubauten - dauerhaft extensiv zu begrünen.

3.2 Abfall und Wertstoffbehälter

Auch der erforderliche Umfang an Abfall- und Wertstoffbehältern kann sich negativ auf das Straßen- und das Ortsbild auswirken. Für den Bebauungsplan wird daher festgesetzt, dass die Stellplätze für bewegliche Abfall- und Wertstoffbehälter entweder in das jeweilige Gebäude zu integrieren oder gegen eine allgemeine Einsicht und Geruchsemissionen abzuschirmen sind.

Gerüche emittierende Anlagen sind dem Stand der Technik nach so aufzustellen, zu errichten und zu betreiben, dass es zu keinen Gesundheitsgefährdungen oder erheblichen Belästigungen im Bereich schutzbedürftiger Daueraufenthaltsräume nach DIN 4109 kommt.

3.3 Werbeanlagen

Mit der Zulässigkeit gewerblicher Nutzungen im Mischgebiet geht regelmäßig auch die Option auf Selbstdarstellung einher. Werbeanlagen können sich als häufigem Wandel unterliegende Elemente der Stadtmöblierung und Stadtgestalt auf das Straßen-, das Orts- und das Landschaftsbild allerdings auch negativ auswirken. Die stadträumliche Präsenz und die Lage des Plangebietes begründen die Notwendigkeit bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften bezüglich der Zulässigkeit von Werbeanlagen innerhalb des Plangebietes aufzunehmen. Die Festsetzungen erfolgen zur Vermeidung der Entstehung von gebietsunverträglichen Werbeanlagen, die aufgrund der vorhandenen Bau- und Nutzungsstruktur im Bebauungsplan ausgeschlossen werden sollen.

4 Verkehrliche Erschließung und Anbindung

Die verkehrliche Erschließung erfolgt über das bestehende Straßennetz. Ein weiterer Ausbau ist nicht geplant.

Zur Pfungstädter Straße (L 3112) ist eine Baufreihaltezone gem. § 23 Abs. 1 Hessisches Straßengesetz (HStrG) zu berücksichtigen.

> *Außerhalb der zur Erschließung der anliegenden Grundstücke bestimmten Teile der Ortsdurchfahrt dürfen längs der Landesstraßen und Kreisstraßen*

- *Hochbauten jeder Art in einer Entfernung bis zu 20 m, jeweils gemessen vom äußeren Rand der Fahrbahn,*
- *bauliche Anlagen, die über Zufahrten an Landesstraßen oder Kreisstraßen unmittelbar oder mittelbar angeschlossen werden sollen,*

nicht errichtet werden. Satz 1 Nr.1 gilt entsprechend für Aufschüttungen oder Abgrabungen größeren Umfangs.

5 Berücksichtigung umweltschützender Belange

Mit Inkrafttreten des Gesetzes zur Anpassung des Baugesetzbuches an die EU-Richtlinien (EAG Bau, BGBl. I S.1359) am 20. Juli 2004 ist die Notwendigkeit zur Aufnahme eines Umweltberichtes in die Begründung zum Bebauungsplan eingeführt worden (§ 2a BauGB). Darin sollen die im Rahmen der Umwelt-prüfung ermittelten Belange des Umweltschutzes systematisch zusammengetragen und bewertet werden. Der Umweltbericht ist in die Abwägung einzustellen. Dieses Verfahren ist für alle Bauleitpläne anzuwenden, deren Verfahren nach Inkrafttreten des EAG Bau eingeleitet wurde. Eine Ausnahme stellen hierbei jedoch Bebauungspläne dar, die unter Anwendung des vereinfachten Verfahrens gemäß § 13 BauGB beziehungsweise des beschleunigten Verfahrens gemäß § 13a BauGB aufgestellt werden.

Zum Bebauungsplan „Alte Landstraße, Im Hainsbusch und westl. der Theodor-Heuss-Str. tlw.“ 1. Änderung“ wurden ein Umweltplanerischer Fachbetrag erstellt, der der Begründung als Anlage beigefügt ist; auf die dortigen Ausführungen wird verwiesen.

6 Immissionsschutz

Im Rahmen der Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB sind die Belange des Immissionsschutzes entsprechend zu würdigen. Nach den Vorgaben des § 50 Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) sind bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen einander so zuzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen auf die ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienenden Gebiete sowie auch sonstige schutzbedürftige Gebiete soweit wie möglich vermieden werden. Mit der geplanten bzw. hier bereits vorhandenen Zuordnung der Gebietstypen zueinander wird dem genannten Trennungsgrundsatz des § 50 BImSchG entsprochen.

7 Klimaschutz

Seit der BauGB-Novelle 2004 wurde die „Verantwortung für den allgemeinen Klimaschutz“ gesondert als Ziel der Bauleitplanung im Baugesetz aufgeführt. Gemeinden wurde grundsätzlich die Möglichkeit eingeräumt, mit dem Abschluss von städtebaulichen Verträgen, auch die Umsetzung von energiepolitischen und energiewirtschaftlichen Vorstellungen sicherzustellen. Nach der Neufassung von § 1 Abs. 5 BauGB sollen die Bauleitpläne nunmehr „Klimaschutz und Klimaanpassung insbesondere auch in der Stadtentwicklung“ fördern. Das Baugesetzbuch (BauGB) wurde unter dem Aspekt des Klimaschutzes und des Einsatzes erneuerbarer Energien, der Energieeffizienz und der Energieeinsparung geändert und ergänzt. Beachtlich ist hierbei die vorgenommene Ergänzung der Grundsätze der Bauleitplanung (§ 1 Abs. 5 Satz 2 und § 1a Abs. 5 BauGB), die Erweiterungen zum Inhalt der Bauleitpläne (§§ 5 und 9 BauGB) und städtebaulicher Verträge (§ 11 Abs. 1 BauGB) sowie die Sonderregelungen zur sparsamen und effizienten Nutzung von Energie (§ 248 BauGB).

Erneuerbare Energien und Energieeinsparung

Über die im Baugesetzbuch eröffneten Möglichkeiten (s.o.) kann auf die speziellen energiefachrechtlichen Regelungen mit ihren Verpflichtungen zur Errichtung und Nutzung bestimmter erneuerbarer Energien verwiesen werden, die bei der Bauplanung und Bauausführung zu beachten und einzuhalten sind. Nach § 3 Abs. 1 des Erneuerbare-Energien-Wärme-Gesetzes (EEWärmeG) werden die Eigentümer von Gebäuden, die neu errichtet werden, etwa dazu verpflichtet, den Wärmeenergiebedarf des Gebäudes durch die anteilige Nutzung von erneuerbaren Energien zu decken. Im Zuge der regelmäßig novellierten Energieeinspar-verordnung (EnEV) ist zudem sicherzustellen, dass bei der Errichtung und wesentlichen Änderung von Gebäuden ein bestimmter Standard an Maßnahmen zur Begrenzung des Energieverbrauchs von Gebäuden einzuhalten ist.

Insofern wird es für zulässig erachtet, hinsichtlich der Nutzung von erneuerbaren Energien sowie der Energieeinsparung keine weitergehenden Vorgaben in den Bebauungsplan aufzunehmen, sondern vielmehr auf die bestehenden und zudem stetig fortentwickelten gesetzlichen Regelungen in ihrer jeweils gültigen Fassung zu verweisen.

8 Baugrund und Boden

Das Plangebiet befindet sich in zentraler Ortslage und ist zum größten Teil bebaut bzw. versiegelt. Natürliche Bodenprofile sind daher nicht zu erwarten. Durch die baulichen Eingriffe und die intensive Nutzung des Bereichs liegt eine starke Beeinträchtigung der Bodenfunktionen vor. Im Boden-Viewer des Landes Hessen ist der Boden im Plangebiet nicht bewertet.

9 Wasserwirtschaft und Grundwasserschutz

Die folgenden Ausführungen geben entsprechend dem Planungsstand Aufschluss über die Berücksichtigung wasserwirtschaftlicher Belange im Rahmen des Bauleitplanverfahrens. Die Gliederung orientiert sich an der *Arbeitshilfe zur Berücksichtigung von wasserwirtschaftlichen Belangen in der Bauleitplanung (Juli 2014).*

9.1 Überschwemmungsgebiet / Überschwemmungsgefährdete Gebiete

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt nicht im festgestellten Überschwemmungsgebiet, aber im überschwemmungsgefährdeten Gebiet (Risiko-Überschwemmungsgebiet) des Rheins, welcher bei Überschreitung des Bemessungshochwassers überschwemmt wird oder bei Versagen von Deichen oder vergleichbaren öffentlichen Hochwasserschutzeinrichtungen überschwemmt werden kann.

In diesen Gebieten sind bei Sanierung und Neubau von Objekten Vorkehrungen zu treffen und, soweit erforderlich, bautechnische Maßnahmen vorzunehmen, um dem Eintrag von wassergefährdenden Stoffen bei Überschwemmungen entsprechend dem Stand der Technik zu verringern (z.B. die hochwassersichere Heizöllagerung). Grundsätzlich empfiehlt es sich auch, weitere elementare Vorsorgemaßnahmen beim Bau, bei der Erweiterung und der Sanierung zu treffen, um das Schadensausmaß bei Überschwemmungen möglichst gering zu halten.

Maßgebend sind jetzt die im Rahmen des Hochwasserrisikomanagementplans für den Rhein auf der Grundlage digitaler Geländemodellierungen erstellten Gefahrenkarten. Diese bilden ein sogenanntes Extremhochwasser ab, bei dem ein Hochwasserabfluss von 1,3 x HQ100 zugrunde gelegt wurde.

Die entsprechende Karte kann auf der Internetseite www.hlnug.de →Wasser →Hochwasser → Hochwasserrisikomanagementpläne → Rhein → HW-Gefahrenkarten → HWGK Rhein 39.pdf eingesehen werden.

Der Blattschnitt HWGK Rhein 39 verdeutlicht, dass der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes überwiegend innerhalb der Überschwemmungsgrenze bzw. pot. Überschwemmungsgrenze bei HQ_{100} liegt. Die pot. Überschwemmungsfläche liegt hinter der Hochwasserschutzanlage. Mögliche Überschwemmungen werden in einer Höhe von 1-50 cm dargestellt.

Bei der Bebauung sind die durch das Hochwasser bedingten äußeren Einwirkungen zu berücksichtigen und nötigenfalls bauliche Sicherungsmaßnahmen vorzusehen.

9.2 Wasserversorgung / Grundwasserschutz

9.2.1 Bedarfsermittlung

Das Baugebiet ist Bestand. Hinzu kommt ein Wohngebäude mit 12 Wohnungen. Unter der Annahme der max. 12 Wohneinheiten mit max. jeweils 3 Personen bei einem Verbrauch von 125 l/Person/Tag ein zusätzlicher Wasserbedarf von insgesamt rd. 1.642 cbm/a.

9.2.2 Deckungsnachweis

Das Regierungspräsidium Darmstadt hat der Schöfferstadt Gernsheim mit Bescheid vom 22.12.2014 gem. § 8 WHG die Erlaubnis erteilt, Grundwasser in einer Menge von bis zu 1.400.000 m³/a für die öffentliche Wasserversorgung der Stadt zu entnehmen. In der hydraulischen Rohrnetzberechnung für die Trinkwasserversorgung der Stadt Gernsheim wurde die Rohrnetzkapazität unter Berücksichtigung von möglichen Erweiterungsflächen nachgewiesen

Da das Plangebiet nahezu vollständig bebaut und seit vielen Jahren in Betrieb ist, ist davon auszugehen, dass der Löschwasser- und Trinkwasserbedarf gedeckt werden kann.

9.2.3 Technische Anlagen

Es ist anzunehmen, dass die vorhandenen technischen Anlagen zur Trinkwasserversorgung ausreichend sind.

9.2.4 Schutz des Grundwassers

Gemäß § 5 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) sind nachteilige Veränderungen der Gewässereigenschaften zu vermeiden. Das Grundwasser darf demnach durch die im Rahmen der Bauleitplanung geplante Maßnahme qualitativ und quantitativ nicht beeinträchtigt werden. Zum gegenwärtigen Planstand gibt es keinen Anhaltspunkt dafür, dass die Neuordnung des Plangebiets das Grundwasser beeinträchtigt.

9.2.5 Lage des Vorhabens im Wasserschutzgebiet / Heilquellenschutzgebiet

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt weder in einem Wasserschutzgebiet noch in einem Heilquellenschutzgebiet.

9.2.6 Verminderung der Grundwasserneubildung

Von Bedeutung im Hinblick auf die langfristige Trinkwassersicherung ist die mit der Versiegelung infolge der geplanten Bebauung einhergehende Reduzierung der Grundwasserneubildungsrate.

Jede Inanspruchnahme von Bodenfläche für eine bauliche Nutzung begründet einen Eingriff in die natürlichen Bodenfunktionen, da insbesondere die Speicherfähigkeit sowie Filter- und Pufferfunktionen beeinträchtigt werden können.

Der Bebauungsplan enthält daher Festsetzungen, die dazu beitragen, die Versiegelung von zu befestigenden Flächen zu minimieren, insbesondere durch die Vorschrift zur wasserdurchlässigen Befestigung von Gehwegen, Garagenzufahrten, Hofflächen sowie von Pkw-Stellplätzen.

Weiterführend kann auf die einschlägigen Bestimmungen der Hessischen Bauordnung (HBO), z.B. den im Folgenden zitierten **§ 8 Abs. 1 HBO** verwiesen werden:

Die nicht überbauten Flächen der bebauten Grundstücke sind

1. *wasserdurchlässig zu belassen oder herzustellen und*
2. *zu begrünen oder zu bepflanzen,*

soweit sie nicht für eine andere zulässige Verwendung benötigt werden. Satz 1 findet keine Anwendung, soweit Bebauungspläne oder andere Satzungen Festsetzungen zu den nicht überbauten Flächen treffen.

9.2.7 Versickerung von Niederschlagswasser

Die Versickerung von Niederschlag ist im Rahmen der Bauleitplanung zu prüfen. Die fachgesetzlichen Bestimmungen des Hessischen Wassergesetztes (HWG) und des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) sind zu beachten. Ein entsprechender Hinweis wurde in den Bebauungsplan aufgenommen.

9.2.8 Vermeidung von Vernässungs- und Setzrissschäden

Zur Vermeidung von Setzrissschäden bzw. Vernässungsschäden sind im Rahmen der Bauleitplanung grundsätzlich die minimalen und maximalen Grundwasserflurabstände zu berücksichtigen. Der Abstand des Grundwassers von der Geländeoberkante liegt in dem Planbereich bei 0,5 bis 1m. Insgesamt ist also mit sehr hohen Grundwasserständen zu rechnen.

9.2.9 Lage im Einflussbereich eines Grundwasserbewirtschaftungsplans

Das Plangebiet liegt im Geltungsbereich des Grundwasser-Bewirtschaftungsplanes Hessisches Ried. Im Rahmen der Umsetzung dieser wasserwirtschaftlichen Fachplanung sind teilweise großflächige Grundwasserspiegelanhebungen beabsichtigt, die im Rahmen einer künftigen Bebauung zu beachten sind. (Anm.: Das Baugebiet „Alte Landstraße, Im Hainsbusch und westl. der Theodor-Heuss-Str. tlw.1. Änderung ist hiervon nicht betroffen). Maßgeblich sind dabei jeweils die langjährigen Messstellenaufzeichnungen des Grundwasserdienstes und speziell die Richtwerte der Referenzmessstellen des Grundwasser-Bewirtschaftungsplanes zu berücksichtigen.

Der Grundwasser-Bewirtschaftungsplan Hessisches Ried wurde mit Datum vom 09.04.1999 gemäß §§ 118,119 HWG festgestellt und im Staatsanzeiger der Landes Hessen vom 24.05.1999, Nr. 21, S.1659-1747 veröffentlicht. Die Fortschreibung des Grundwasser-Bewirtschaftungsplans wurde im StAnz. 31/2006 S. 1704 veröffentlicht.

Die für die Bemessung der einzelnen Gründungs- und Bauhilfsmaßnahmen erforderlichen Bemessungskennwerte sowie detaillierte Angaben zur Gründung der geplanten Gebäude und zur Bauausführung sind im Einzelfall noch in gesonderten Gründungsgutachten zu erarbeiten.

9.2.10 Bemessungsgrundwasserstände

Das Baugebiet wird über das bestehende Straßennetz erschlossen.

Bei der Bauwerksplanung sollten die Bemessungsgrundwasserstände berücksichtigt werden. Diese Empfehlung richtet sich vor allem an Bauherren und Planer, die einen Neubau errichten wollen. Damit soll erreicht werden, dass schon bei der Planung sachgerechte Abdichtungsmaßnahmen vorgesehen werden. Liegen beide Angaben, der Bemessungsgrundwasserstand und die Unterkante Kellersohle, in m ü.NN vor, ist nach dem Stand der Technik (DIN 18195) der Lastfall für die Abdichtung des Kellers eindeutig definiert. Der Lastfall „drückendes Wasser“ liegt dann vor, wenn der Bemessungsgrundwasserstand weniger als 30 cm Abstand zur Unterkante der Kellersohle aufweist. Anzumerken ist für den Lastfall „drückendes Wasser“ noch, dass nicht nur Abdichtungen sachgerecht zu planen und zu bauen, sondern die Bauteile auch gegen entsprechenden Auftrieb statisch zu bemessen sind. Mangelnde konstruktive Auftriebssicherung z.B. von Kellersohlen sind häufig der Grund dafür, dass nachträgliche Abdichtungsmaßnahmen entweder zur konstruktiven Schädigung (Risse in der Kellersohle) des Bauwerkes führen, wenn sie nicht sachgerecht durchgeführt werden, oder sehr hohe Kosten verursachen.

Jede Angabe von Bemessungsgrundwasserständen kann jedoch nur den jeweils aktuellen Kenntnisstand widerspiegeln. Klimaveränderungen und bis heute noch nicht beobachtete Nassperioden können dazu führen, dass die in dem u.g. Gutachten dokumentierten Bemessungsgrundwasserstände eines Tages wider Erwarten doch überschritten werden. Von daher kann keine Gewährleistung dafür gegeben werden, dass mit Verwendung dieser aktuellen Angaben Schäden ausgeschlossen werden können.

Bei kurzzeitigen Rheinhochwässern im Nahbereich des Rheins können höhere Grundwasserstände auftreten, als sie im Messturnus der Grundwasserstandsablesungen bisher erfasst wurden. Diese kurzzeitigen Spitzen sind möglicherweise nicht ausreichend berücksichtigt. Gänzlich unberücksichtigt sind Hochwasserkatastrophen mit Deichbrüchen des Rheins.

Das Gutachten „Bemessungsgrundwasserstände für Bauwerksabdichtungen in Gernsheim, BGS Umwelt, 64297 Darmstadt (Stand 2012) kann bei der Schöfferstadt Gernsheim eingesehen werden.

9.2.11 Barrierewirkung von Bauwerken im Grundwasser

Durch die im Rahmen der Bauleitplanung geplanten Tiefbaumaßnahmen (hier: bei Neubau ggf. Unterkellerung) kann ein Aufstauen, Absenken und Umlenken von Grundwasser bewirkt werden. Aussagen über das Ausmaß und etwaige Maßnahmen zur Vermeidung bzw. Minimierung können zum gegenwärtigen Planstand noch nicht getroffen werden.

9.2.12 Einbringen von Stoffen in das Grundwasser

Da sich die Maßnahmen und Baumaterialien auf die Verlegung von Leitungen und das Einbringen von Kellern und Tiefgaragen beschränken, wird davon ausgegangen, dass sich diese Baustoffe nicht nachhaltig auf die Grundwasserbeschaffenheit auswirken werden.

9.3 Oberflächengewässer / Gewässerrandstreifen

9.3.1 Oberflächengewässer / Gewässerrandstreifen

Innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes befinden sich keine Oberflächengewässer oder Gewässerrandstreifen.

9.3.2 Darstellung oberirdischer Gewässer und Entwässerungsgräben

Innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes befinden sich keine Gewässer oder Entwässerungsgräben.

9.3.3 Sicherung der Gewässer und der Gewässerrandstreifen

Für den hiermit vorliegenden Bebauungsplan bedarf es keiner Kompensation, so dass hierfür auch keine Maßnahmen am Gewässer erforderlich sind.

9.3.4 Einhaltung der Bewirtschaftungsziele für Oberflächengewässer

Für den hiermit vorliegenden Bebauungsplan bedarf es keiner Kompensation, so dass hierfür auch keine Maßnahmen am Gewässer erforderlich sind.

9.4 Abwasserbeseitigung

9.4.1 Gesicherte Erschließung

Bei der Aufstellung des Bebauungsplans wurden der sachgerechte Umgang mit Abwasser und die Belange des Umweltschutzes berücksichtigt (§ 1 Abs. 6 BauGB). Auf die entsprechenden Ausführungen in Kapitel 6 und 10 dieser Begründung sowie im Umweltfachbeitrag wird verwiesen.

9.4.2 Anforderung an die Abwasserbeseitigung

Eine geordnete Abwasserbeseitigung ist in der Regel dann gegeben, wenn

- der Anschluss an ein zentrales Kanalisationsnetz möglich ist und das anfallende Abwasser in einer öffentlichen Kläranlage gereinigt werden kann
- die Abwasseranlagen den jeweils maßgeblichen Regeln der Technik entsprechen
- beim Einleiten des Abwassers in ein Gewässer die Menge und Schädlichkeit des Abwassers so gering gehalten wird, wie es nach dem Stand der Technik möglich ist und
- in neuen Baugebieten Niederschlagswasser ortsnah versickert oder im Trennsystem abgeleitet wird

Der vorliegende Bebauungsplan berücksichtigt die vorgenannten Kriterien wie folgt:

9.4.2.1 Leistungsfähigkeit der Abwasseranlagen

Die umliegenden Gebiete des Bestands werden im Mischsystem entwässert. Es besteht keine Möglichkeit, das Niederschlagswasser direkt einem Vorfluter zuzuführen. Die Entwässerung des Plangebiets erfolgt daher ebenfalls im Mischsystem. Zudem ist die Entwässerung Bestand.

9.4.2.2 Reduzieren der Abwassermenge

Der Bebauungsplan enthält Festsetzungen, die bei Neu- und Umbauten dazu beitragen, die Versiegelung von zu befestigenden Flächen zu minimieren, insbesondere durch die Vorschrift zur wasserdurchlässigen Befestigung von Gehwegen, Garagenzufahrten, Hofflächen sowie von Pkw-Stellplätzen.

9.4.2.3 Versickerung des Niederschlagswassers

Im Zusammenhang mit der Abwasserentsorgung kann auf die in § 55 Abs. 2 des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) enthaltene bundesrechtliche Regelung verwiesen werden:

§ 55 Abs. 2 WHG: Grundsätze der Abwasserbeseitigung

Niederschlagswasser soll ortsnah versickert, verrieselt oder direkt oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen.

Das Hessische Wassergesetz (HWG) wurde zudem bereits an Inhalt und Systematik des im Jahr 2010 geänderten Wasserhaushaltsgesetzes angepasst und am 14.12.2010 vom Landtag beschlossen, sodass nach der erfolgten Anpassung des Landesrechts nachfolgend auch die maßgebliche Vorschrift des HWG aufgeführt werden soll:

§ 37 Abs. 4 Satz 1 HWG: Abwasserbeseitigung

Abwasser, insbesondere Niederschlagswasser, soll von der Person, bei der es anfällt, verwertet werden, wenn wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen.

Sowohl § 55 Abs. 2 WHG als auch § 37 Abs. 4 Satz 1 HWG stellen zunächst unmittelbar geltendes Recht dar, wobei der Begriff „soll“ dahingehend verstanden wird, dass nur bei nachweislich zu erwartenden Schwierigkeiten, d.h. bei atypischen Sonderfällen, von dem Vollzug Abstand genommen werden darf.

9.4.2.4 Trennsystem / Entwässerungssystem

Die umliegenden Gebiete des Bestands werden im Mischsystem entwässert. Es besteht keine Möglichkeit, das Niederschlagswasser direkt einem Vorfluter zuzuführen. Die Entwässerung des Plangebiets erfolgt daher ebenfalls im Mischsystem.

9.4.2.5 Kosten und Zeitplan

Es entstehen der Stadt Gernsheim ausschließlich Kosten für den Umbau der Wendeanlage. Weitere Umbauten sind keine vorgesehen.

9.5 Abflussregelung

9.5.1 Vorflutverhältnisse

Das Baugebiet ist Bestand, es ist insofern nicht mit einer erhöhten Abflussmenge zu rechnen.

9.5.2 Dezentraler Hochwasserschutz

Im Baugebiet werden Maßnahmen (z.B. Beschränkung der zulässigen Versiegelung) getroffen, um zu einer Verbesserung des Hochwasserschutzes beizutragen. Darüber hinaus wird auf die Ausführungen zum Risikoüberschwemmungsgebiet und zum Hochwasserschutz hingewiesen.

9.5.3 Erforderliche Hochwasserschutzmaßnahmen

Im Bebauungsplan wird auf die Belange des Hochwasserschutzes und die Lage im Risikoüberschwemmungsgebiet sowie die eingeholten Gutachten hingewiesen. Weitergehende Maßnahmen zum Hochwasserschutz sind im Rahmen der hiermit vorliegenden Bauleitplanung nicht erforderlich.

9.5.4 Vermeidung der Versiegelung bzw. Entsiegelung von Flächen

Das Offenhalten der Böden ist eine wesentliche Voraussetzung für einen wirksamen Grundwasser- und Bodenschutz. Der Bebauungsplan trifft Festsetzungen um die Bodenversiegelung auf das notwendige Maß zu begrenzen (§ 1a Abs. 2 Satz 1 BauGB): Festsetzung zur Verwendung von wasserdurchlässigen Belägen bei der Gestaltung von zu befestigenden Flächen (Stellplätze, Fuß- und Radwege).

10 Altablagerungen und Altlasten

Nachdem die Stadt Gernsheim entsprechend der seitens des Regierungspräsidiums Darmstadt vorgetragenen Forderung im Beteiligungsverfahren nach § 4 Abs.1 BauGB für drei Standorte

- Alte Landstraße 4, Altis-Nr.: 433.004.020-001.232
- Alte Landstraße 6, Altis-Nr.: 433.004.020-001.018
- Alte Landstraße 14, Altis-Nr.: 433.004.020-001.189

eine fachtechnische Prüfung auf Altlastenrelevanz beauftragte[2], ergab die zusammenfassende Bewertung, dass auf einem Grundstück innerhalb des Plangebiets („Alte Landstraße 4“, ehemalige Baufirma, 433.004.020-001.232) weiterer Handlungsbedarf für weiterführende Untersuchungen besteht. Wie aus dem weiterführenden Gutachten „Stufe 2b: Orientierende Untersuchung (OU)“ der TerraConsult GmbH (Stand 12.12.2017) für das o.g. Grundstück entnommen werden kann, konnte der Anfangsverdacht auf schädliche Bodenveränderungen ausgeräumt werden. Ein Handlungsbedarf wird gutachterlich ausgeschlossen. Das Bauleitplanverfahren kann insofern fortgesetzt werden.

Weitere Altablagerungen oder Altlasten innerhalb des Plangebietes sind der Schöfferstadt Gernsheim nicht bekannt.

11 Bergaufsicht

Rohstoffsicherung: Durch das Vorhaben sind keine Rohstoffsicherungsflächen betroffen

Aktuelle Betriebe / Konzessionen: Es befinden sich keine aktuell unter Bergaufsicht stehenden Betriebe im Planbereich und dessen näherer Umgebung. Das Gebiet wird von einem Erlaubnisfeld zur Aufsuchung von Kohlenwasserstoffen überdeckt. Der Bergaufsicht sind jedoch keine das Vorhaben beeinträchtigenden Aufsuchungsaktivitäten bekannt.

Gefährdungspotenzial aus früheren bergbaulichen Tätigkeiten: Im Plangebiet ist den Unterlagen der Bergaufsicht des RP Darmstadt zufolge bisher kein Bergbau umgegangen.

Dem Vorhaben stehen aus Sicht der Bergbehörde keine Sachverhalte entgegen.

12 Denkmalschutz

Werden bei Erdarbeiten Bau- oder Bodendenkmäler wie Mauern, Steinsetzungen, Boden-verfärbungen und Fundgegenstände, z.B. Scherben, Steingeräte, Skelettreste entdeckt, so ist dies dem Landesamt für Denkmalpflege, hessenArchäologie, oder der Unteren Denkmalschutzbehörde unverzüglich anzuzeigen. Funde und Fundstelle sind in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise bis zu einer Entscheidung zu schützen (§ 21 HDSchG).

13 Kampfmittelbelastung

Die Auswertung der beim Kampfmittelräumdienst vorliegenden Kriegsluftbilder hat ergeben, dass sich das Plangebiet in einem Bombenabwurfgebiet und im Bereich von ehemaligen Flakstellungen befindet.

[2] TerraConsult GmbH, Ober-Ramstadt

Vom Vorhandensein von Kampfmitteln auf diesen Flächen muss ausgegangen werden. Eine systematische Überprüfung (Sondieren auf Kampfmittel) ist daher vor Beginn der geplanten Abbrucharbeiten, Bauarbeiten und Baugrunduntersuchungen auf den Grundstücksflächen erforderlich.

14 Hinweise aus dem Verfahren und Leitungsinfrastruktur

Die e-netz Südhessen GmbH weist in der Stellungnahme vom 15.08.2017 darauf hin, dass sich innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs Betriebsmittel der ENTEGA AG befinden. Bei einer Entwidmung von Wegeparzellen sind die Betriebsmittel im Grundbuch dinglich zu sichern.

Der **Kreisausschuss des Kreises Groß-Gerau, Fachdienst Gefahrenabwehr** weist in der Stellungnahme vom 08.08.2017 auf Folgendes hin:

1) Die Löschwasserversorgung für den Feuerwehreinsatz ist unter der Anwendung der DVGW Arbeitsblätter W 405 – Bereitstellung von Löschwasser durch die öffentliche Trinkwasserversorgung und W 331 – Hydranten-Richtlinie sicherzustellen. Für die geplante Bebauung ist eine Löschwassermenge von 1.600 l/min über einen Zeitraum von 2 Std. bereitzustellen.
2) Liegt bei dem bestehenden Gebäude, die Oberkante der Brüstung notwendiger Fenster oder sonstiger zum Anleitern bestimmter Stellen mehr als 8 m über Geländeoberfläche, so ist eine Feuerwehrzufahrt mit Aufstellfläche gem. DIN 14090 (Flächen für die Feuerwehr auf dem Grundstück) auf der öffentlichen Verkehrsfläche bzw. dem Grundstück herzustellen.

Feuerwehrzufahrten mit Bewegungsflächen sind auf dem Grundstück auch herzustellen, wenn Gebäude ganz oder in Teilen mehr als 50m von einer öffentlichen Verkehrsfläche entfernt sind.

Bei Verkehrsberuhigungs- oder Bepflanzungsmaßnahmen auf öffentlichen Verkehrsflächen ist darauf zu achten, dass gem. § 4, 5 und 17 HBO notwendige Feuerwehrzufahrten und Aufstellflächen auf öffentlichen Verkehrsflächen uneingeschränkt nutzbar sind.

Wir bitten bei v. g. Planungen die zuständige Brandschutzdienststelle zu beteiligen.

Gemäß der HBO muss bei Gebäuden der erste Rettungsweg baulich sichergestellt sein, der zweite kann ebenfalls baulich sichergestellt sein oder über Hubrettungsgeräte der Feuerwehr führen. […] Gebäude, deren zweiter Rettungsweg über Rettungsgeräte der Feuerwehr führt und bei denen die Oberkante der Brüstung der zum Anleitern bestimmten Stellen mehr als 8m über Geländeoberfläche liegt, dürfen nur errichtet werden, wenn die Feuerwehr über die erforderlichen Rettungsgeräte, wie Hubrettungsfahrzeuge, verfügt. Das erforderliche Hubrettungsgerät muss gem. Feuerwehrorganisationsverordnung zeitnah, längstens jedoch nach 19 Minuten zur Verfügung stehen. Wird das Hubrettungsfahrzeug aus einer anderen Kommune zugeführt, so ist dies zwischen beiden Parteien im Rahmen einer schriftlichen Vereinbarung zu regeln.

3) Flächendeckende, akustisch ausreichende Sirenen-Beschallung des Planungsgebiets (bei Wohn- und Gewerbegebieten); nachweislich der in beigefügter Beschallungsbegutachtung für die Ortslage ausgewiesenen Defizite.

Hinweise:

1) Zur Löschwasserentnahme durch die Feuerwehr sind Unterflurhydranten DN 80 nach DIN 3221 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 Meter betragen.

Die Rohrnetze sind 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.

2) Kann die erforderliche Löschwassermenge nicht durch die zentrale Wasserversorgung sichergestellt werden, so sind andere Möglichkeiten der Wasserentnahme (z. B. Löschwasserbrunnen/-behälter) herzustellen.
3) Ausreichende Dimensionierung der Ableitung von Niederschlags- und Oberflächengewässer zur Verhinderung von Rückstau-Schäden und Überschwemmungsereignisse bei Starkniederschlägen infolge klimatischen Veränderungen.

15 Bodenordnung

Ein Verfahren zur Bodenordnung i.S.d. §§ 45 ff. BauGB kann durchgeführt werden, ist aber weder geplant noch erforderlich.

16 Kosten

Es entstehen der Stadt Gernsheim ausschließlich Kosten für den Umbau der Wendeanlage. Weitere Umbauten sind keine vorgesehen.

17 Flächenwidmungen im Bebauungsplan

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst insgesamt eine Fläche von rd. 5,9 ha. Hiervon entfallen rd. 1,9 ha auf das Allgemeine Wohngebiet, rd. 2,2 ha auf das Mischgebiet, rd. 0,6 ha auf das eingeschränkte Gewerbegebiet, rd. 0,6 ha auf die Flächen für Gemeinbedarf.

18 Kennzeichnungen, Hinweise und nachrichtliche Übernahmen

Hingewiesen wird auf:

- die Stellplatzsatzung in ihrer jeweils maßgeblichen Fassung und die vorgesehenen Änderungen
- die Grundsätze der Abwasserbeseitigung in § 55 Abs. 2 des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) sowie auf die Vorgaben des § 37 Abs. 4 Satz 1 des Hessischen Wassergesetzes (HWG)
- die Belange des Grundwasserschutzes
- die Lage im Risikoüberschwemmungsgebiet
- die Belange des Denkmalschutzes und auf § 21 des Hessischen Denkmalschutzgesetzes (HDSchG)
- die Baufreihaltezone gem. § 23 Abs. 1 HStrG
- Bodendenkmäler
- Altlasten und die Anforderungen an den Bodenaushub

- den Artenschutz und
- die Artenauswahl zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern (D)

19 Verzeichnis der Gutachten

Im Rahmen des Bebauungsplans wurden folgende Einzelgutachten erarbeitet:

- Umwelt-Fachbeitrag, Ingenieurbüro für Umweltplanung (IBU), Staufenberg (Juni 2018)

20 Verfahrensstand

Aufstellungsbeschluss gemäß **§ 2 Abs. 1 BauGB:** 13.07.2016, Bekanntmachung: __.__.____

Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß **§ 4 Abs. 1 BauGB:** Anschreiben: 24.07.2017, Frist: 28.08.2017

Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß **§ 3 Abs. 2 BauGB:** 14.05.2018 – 14.06.2018, Bekanntmachung: 02.05.2018

Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß **§ 4 Abs. 2 BauGB:** Anschreiben: 26.04.2018, Frist: 14.06.2018

Satzungsbeschluss gemäß **§ 10 Abs. 1 BauGB:** 21.08.2018

/Anlagen (sofern beiliegend)

aufgestellt:

aufgestellt:

PlanES
Elisabeth Schade Dipl.-Ing.
Städtebauarchitektin
und Stadtplanerin, AKH
Alte Brauereihöfe
Leihgesterner Weg 37
35392 Gießen
06 41/87 73 634-0