

Schöfferstadt Gernsheim

Begründung

zum Bebauungsplan „Wohnanlage zwischen Kiefern- und Buchenweg“

Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13a BauGB

Planstand: 09.04.2019

Satzung

Bearbeitung:

Dipl.-Ing. Elisabeth Schade, Städtebauarchitektin AKH

Dipl. Ing. (FH) Ivonne Linne, Architektin AKH

Inhalt

1	Vorbemerkungen	4
1.1	Veranlassung und Planziel	4
1.2	Räumlicher Geltungsbereich	5
1.3	Übergeordnete Planungen	7
1.3.1	Regionalplanung	7
1.3.2	Sonstiges Erfordernis der Raumordnung – RPS 2010	7
1.3.3	Vorbereitende Bauleitplanung	9
1.3.4	Verbindliche Bauleitplanung	9
1.3.5	Schutzgebietsausweisungen	10
1.3.6	Stellplatzsatzung	10
1.4	Bestand und städtebauliche Rahmenbedingungen	10
1.5	Innenentwicklung und Bodenschutz	10
2	Städtebauliche und planerische Konzeption	12
3	Inhalt und Festsetzungen	12
3.1	Art der baulichen Nutzung	12
3.2	Maß der baulichen Nutzung	13
3.2.1	Grundflächenzahl	14
3.2.2	Geschossflächenzahl	14
3.2.3	Zahl der Vollgeschosse	14
3.2.4	Festsetzungen zur Höhenentwicklung	15
3.3	Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche	15
3.4	Bauliche Dichte, Wohneinheiten	15
3.5	Verkehrsflächen	15
4	Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften	16
4.1	Dachgestaltung und Dachaufbauten	16
4.2	Abfall- und Wertstoffbehälter	16
4.3	Pkw-Stellplätze	16
5	Verkehrliche Erschließung und Anbindung	16
6	Berücksichtigung umweltschützender Belange	17
7	Immissionsschutz	17
8	Klimaschutz	17
9	Baugrund und Boden	18
10	Wasserwirtschaft und Grundwasserschutz	19
10.1	Überschwemmungsgebiet/Überschwemmungsgefährdete Gebiete	19
10.2	Wasserversorgung/Grundwasserschutz	19
10.2.1	Bedarfsermittlung	19
10.2.2	Deckungsnachweis	19

10.2.3	Technische Anlagen	20
10.2.4	Schutz des Grundwassers.....	20
10.2.5	Lage des Vorhabens im Wasserschutzgebiet/Heilquellenschutzgebiet.....	20
10.2.6	Verminderung der Grundwasserneubildung.....	20
10.2.7	Versickerung von Niederschlagswasser.....	20
10.2.8	Vermeidung von Vernässungs- und Setzrissschäden.....	20
10.2.9	Lage im Einflussbereich eines Grundwasserbewirtschaftungsplans.....	21
10.2.10	Bemessungsgrundwasserstände.....	21
10.2.11	Barrierewirkung von Bauwerken im Grundwasser	22
10.2.12	Einbringen von Stoffen in das Grundwasser	22
10.3	Oberflächengewässer/Gewässerrandstreifen.....	22
10.3.1	Oberflächengewässer/Gewässerrandstreifen	22
10.3.2	Darstellung oberirdischer Gewässer und Entwässerungsgräben	22
10.3.3	Sicherung der Gewässer und der Gewässerrandstreifen	22
10.3.4	Einhaltung der Bewirtschaftungsziele für Oberflächengewässer	22
10.4	Abwasserbeseitigung.....	22
10.4.1	Gesicherte Erschließung	22
10.4.2	Anforderung an die Abwasserbeseitigung.....	23
10.5	Abflussregelung	24
10.5.1	Vorflutverhältnisse	24
10.5.2	Dezentraler Hochwasserschutz.....	24
10.5.3	Erforderliche Hochwasserschutzmaßnahmen.....	24
10.5.4	Vermeidung der Versiegelung bzw. Entsiegelung von Flächen.....	24
11	Altablagerungen und Altlasten.....	24
12	Denkmalschutz.....	24
13	Hinweise aus dem Verfahren und Leitungsinfrastruktur	25
14	Bodenordnung	28
15	Kosten.....	28
16	Flächenwidmungen im Bebauungsplan.....	29
17	Kennzeichnungen, Hinweise und nachrichtliche Übernahmen.....	29
18	Verzeichnis der Gutachten	29
19	Verfahrensstand.....	29

1 Vorbemerkungen

1.1 Veranlassung und Planziel

Das Quartier zwischen Birkenstraße, Buchenweg, Lindenstraße und Kiefernweg soll um eine Bauzeile nördlich des Kiefernweges erweitert werden. Die in diesem Bereich bereits bestehenden Garagen werden hierfür rückgebaut. Das Gesamtquartier ist im Hinblick auf Stellplätze und Freiflächen neu zu ordnen.

Die Stadtverordnetenversammlung der Schöffersstadt Gernsheim hat in der Sitzung am 21.02.2017 der Aufstellung des Bebauungsplans mit der Bezeichnung „Wohnanlage zwischen Kiefern- und Buchenweg“ als Maßnahme der Innenentwicklung zugestimmt (§ 13a BauGB). Der räumliche Geltungsbereich umfasst die drei Geschosswohnungsbauten zwischen Kiefern- und Buchenweg, den Kiefernweg sowie die daran unmittelbar nördlich anschließenden Garagenparzellen.

Eine Anpassung des Flächennutzungsplanes ist nicht erforderlich.

Der besonderen Würdigung bedürfen bei dem Verfahren die Belange des (ruhenden) Verkehrs und der städtebaulichen Dichte.

Abb. 1: Luftbild:



Quelle: google earth und eigene Darstellungen (26.09.2017)

1.2 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt am südöstlichen Rand der bebauten Ortslage der Schöfferstadt Gernsheim zwischen dem Buchenweg im Süden, der Lindenstraße im Osten, der Birkenstraße im Westen und Wohnbebauung südlich des Odenwaldweges im Norden; der Kiefernweg kreuzt den Geltungsbereich von West nach Ost. Der räumliche Geltungsbereich umfasst rd. 0,9 ha.



Abb. 2: Geltungsbereich

genordet, ohne Maßstab

Abb. 3: Fotos



Blick in den Buchenweg von Osten mit GWB

Blick in die Lindenstraße Richtung Nordwesten



Kiefernweg von Osten mit Bestandsgaragen



Blick in den Kiefernweg von Westen



Nachbarbebauung Birkenstraße 38 von Südosten



Geschosswohnungsbau Buchenweg 2 - 8



Zuweg von Norden



Grünflächen zwischen den Geschosswohnbauten

Eigene Fotos: 08/2017

1.3 Übergeordnete Planungen

1.3.1 Regionalplanung

Der Regionalplan Südhessen (RPS 2010) stellt Vorrangfläche Siedlung Bestand dar.

1.3.2 Sonstiges Erfordernis der Raumordnung – RPS 2010

Das Unterzentrum Gernsheim liegt auf der Regionalachse Frankfurt – Groß-Gerau – Gernsheim – (Worms/Mannheim). 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 Lehmuseum „Altes Elektrizitätswerk“) auch eine moderne Stadthalle, Hotels sowie einen Golfplatz. Insgesamt wird die Stadt Gernsheim und das hier in Rede stehende Plangebiet nach den Maßstäben der Regionalplanung einer „verstäderten Besiedelung und ihrer Umgebung“ zugeordnet.

Abb. 4: Ausschnitt RPS 2010

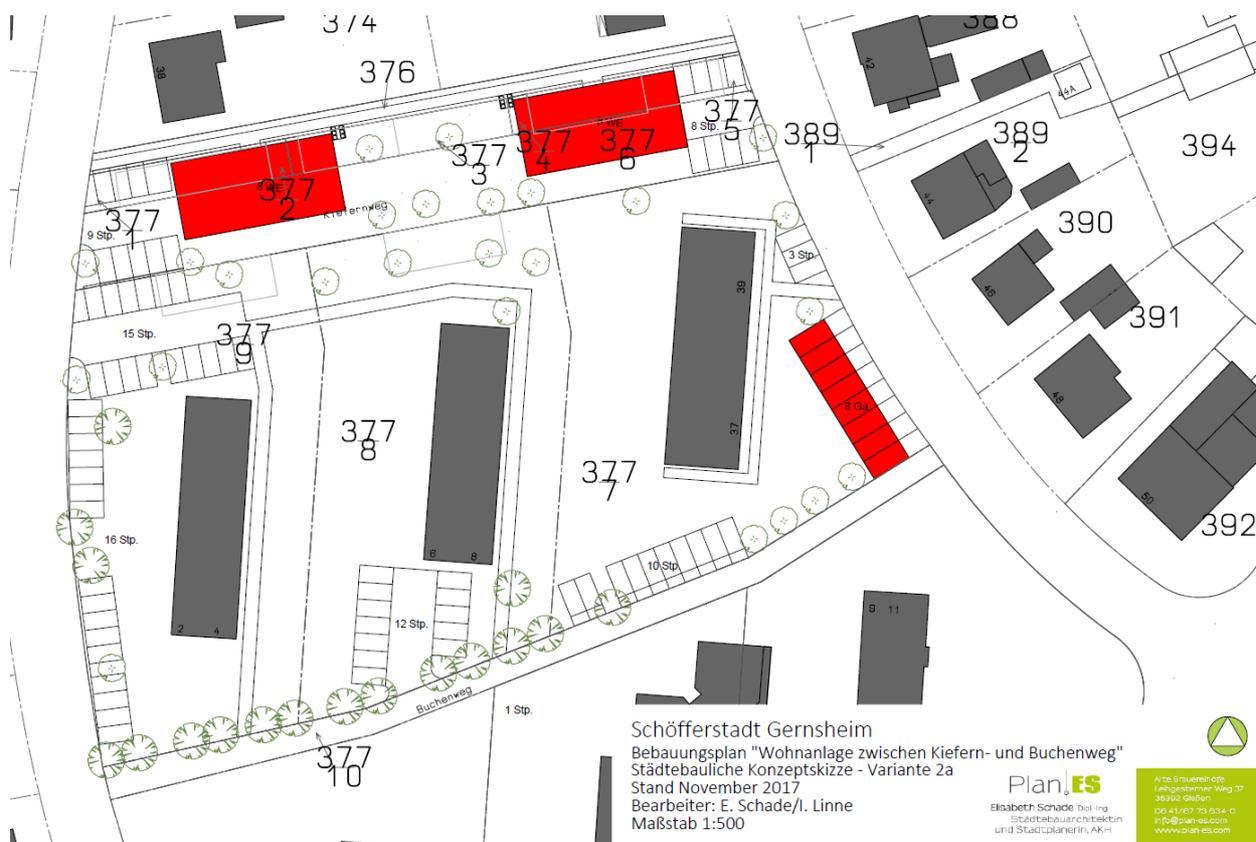


 Lage des Plangebiets

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 Besiedelung und ihrer Umgebung 35 bis 50 Wohneinheiten je Hektar (WE/ha), bezogen auf Bruttowohnbau land, 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 am südöstlichen Ortsrand und umfasst insgesamt rd. 0,9 ha. Im Mittelpunkt des Bebauungsplans steht die Schaffung von Baurecht für eine weitere Bauzeile nördlich des Kiefernweges.

Abb. 5: Städtebauliche Konzeptskizze, PlanES (11/2017)



genordet, ohne Maßstab

Im Bebauungsplan „Wohnanlage zwischen Kiefern- und Buchenweg“ wird ein Allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt, wobei die Geschosswohnungsbauten im Bestand mit max. drei Vollgeschossen festgesetzt werden, die beiden neuen Baufenster im Norden sind mit max. zwei Vollgeschossen vorgesehen.

Als Steuerungsinstrument der Höchstdichtegrenze wird neben der Festsetzung von max. Gebäudehöhen und der Limitierung der zulässigen Gebäudelänge durch überbaubare Grundstücksflächen eine Festsetzung nach § 9 Abs.1 Nr. 6 BauGB aufgenommen. Diese begrenzt die Anzahl der Wohnungen. Festgesetzt wird, dass im WA 1 max. 36 Wohneinheiten bzw. je Wohngebäude max. 12 Wohneinheiten errichtet werden dürfen (was dem Bestand entspricht), im WA 2 dürfen max. 16 Wohneinheiten bzw. je Wohngebäude max. 8 Wohneinheiten entstehen.

Bei der Ausweisung von Wohnbauflächen sind in verstädterter Besiedlung und ihrer Umgebung 35 bis 50 Wohneinheiten je Hektar (WE/ha), bezogen auf Bruttowohnbau land, einzuhalten. Die unteren Werte dürfen nur ausnahmsweise unterschritten werden.

Das Plangebiet liegt in Ortsrandlage und umfasst insgesamt 9.358 m². Im Mittelpunkt des Bebauungsplans steht die Schaffung von Baurecht für Wohnbebauung im Geschosswohnungsbau im Umfeld bestehender Wohnbebauung. Insgesamt ist auf den neu zu bebauenden Flächen im Norden mit max. 16 Wohneinheiten, die Geschosswohnungsbauten im Bestand weisen 36 Wohneinheiten auf. Im Umfeld befinden sich überwiegend Ein- und Zweifamilienwohnhäuser, im Süden schließen sich weitere Geschosswohnungsbauten an.

Mit dem Urteil vom 13.10.2016 -4C 962/15N hat der Hessische Verwaltungsgerichtshof (VGH) 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.

Begründet wird dies

- mit einem ansonsten unzulässigen Eingriff in private Nutzungsmöglichkeiten der (Bestands-) Eigentümer („Bei der Überplanung bereits bebauter Gebiete seien die Interessen der Eigentümer der im Plangebiet liegenden Grundstücke zu berücksichtigen, deren vorhandene Bauten durch eine pauschale, nicht an den örtlichen Gegebenheiten orientierte Regelung der Bebauungsdichte auf den passiven Bestandsschutz zurückgesetzt werden könnten.“),
- sowie mit den unter Beachtung des Grundsatzes „Innen- vor Außenentwicklung“ vorrangig zur Bedarfsdeckung heranzuziehenden, vorhandenen Stadtumbauflächen, für die hinreichend bestimmte Entwicklungsziele vorliegen.

Zur Klarstellung des Sachverhaltes wurde eine Ermittlung der Gesamtwohneinheiten erstellt. Es bestehen drei Wohnhäuser mit je 12 Wohneinheiten, zuzüglich der zu erwartenden entstehenden 16 Wohneinheiten ergibt sich eine Gesamtzahl von 52 Wohneinheiten für die Wohnbauflächen mit einer Gesamtgröße von 9.358 m² bzw. 0,9 ha, ergo 58 Wohneinheiten je Hektar. Dieser Wert liegt leicht über der nach den Dichtevorgaben der Regionalplanung oberen Dichtegrenze von 50 WE/ha. Unter Berücksichtigung der im weiteren Umfeld bestehenden kleinteiligen Ein- und Zweifamilienhausbebauung und damit einhergehender deutlich geringerer Dichtewerte kann davon ausgegangen werden, dass die geringfügige Überschreitung der Dichtewerte an dieser Stelle vertretbar ist. Die Ziele der Raumordnung werden insofern - auch mit diesem Bebauungsplan der Innenentwicklung - nicht berührt.

Die im Bebauungsplan „Wohnanlage zwischen Kiefern- und Buchenweg“ für Wohnbebauung in Anspruch genommenen Flächen zwischen Birken- und Lindenstraße in unmittelbarer Umgebung von bestehender Wohnbebauung werden zudem unter Beachtung des Grundsatzes „Innen- vor Außenentwicklung“ als „vorrangig zur Bedarfsdeckung heranzuziehenden, vorhandene Stadtumbauflächen, für die hinreichend bestimmte Entwicklungsziele vorliegen“ betrachtet.

Bereits die Novelle des Baugesetzbuchs 2013 zielt darauf ab, nicht nur die Neuinanspruchnahme von Flächen auf der „Grünen Wiese“ zu reduzieren, sondern auch die Urbanität und Attraktivität von Städten und Gemeinden durch Maßnahmen der Innenentwicklung zu wahren und zu stärken. Um das Ziel der Reduzierung der Flächenneuanspruchnahme zu unterstützen, soll die städtebauliche Entwicklung vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung erfolgen. Diese Ziele der Schaffung von zusätzlichem Wohnraum im Innenstadtbereich gehen in der Schöfferstadt Gernsheim einher mit der festgestellten Überalterung der Innenstadt und den Zielen der Stadterneuerung.

1.3.3 Vorbereitende Bauleitplanung

Der Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan der Stadt Gernsheim von 2005 stellt für den Geltungsbereich des Bebauungsplans „Wohnanlage zwischen Kiefern- und Buchenweg“ Wohnbaufläche Bestand dar. Der Flächennutzungsplan bedarf insofern keiner Berichtigung oder Änderung (§ 13a BauGB).

1.3.4 Verbindliche Bauleitplanung

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans „Wohnanlage zwischen Kiefern- und Buchenweg“ liegt in keinem Geltungsbereich eines rechtskräftigen Bebauungsplans. Das Gebiet wird nach § 34 BauGB beurteilt.

Die Stadtverordnetenversammlung der Schöfferstadt Gernsheim hat in der Sitzung am 21.02.2017 den Aufstellungsbeschluss zu dem Bebauungsplan 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 Gebiet ist im Norden im Bereich des Kiefernweges geprägt von mehreren Garagenzeilen unterschiedlicher Art und Baujahre sowie der versiegelten Wegefläche. Baulich dominieren die drei Geschosswohnungsbauten in grüner Umgebung mit ihrem Wegenetz den weiteren Bereich des Gebietes. Entlang des Buchenweges besteht eine größere Baumreihe, die zum Erhalt festgesetzt werden soll ebenso wie weitere Einzelbäume auf dem Areal. Auf den Freiflächen wurden durch die Bewohner Gartenhütten und kleine Baracken errichtet, die mit der Aufstellung des Bebauungsplanes ungültig werden und zurückgebaut werden sollen.

1.4.3 Verkehrliche Einbindung

Die verkehrliche Erschließung ist Bestand und über die Birkenstraße und die Lindenstraße gegeben. Der Kiefernweg wird als öffentliche Verkehrsfläche entbehrlich. Er diene bislang vornehmlich als Zu- und Abfahrtsfläche zu den Garagen. Der Bebauungsplan schafft auf den Baugrundstücken ein planungsrechtliches Angebot für ausreichend Ersatzflächen zugunsten von Stellplätzen und Garagen. Mit der Aufstellung eines qualifizierten Bebauungsplanes wird die seitherige straßenrechtliche Funktion aufgrund eines förmlichen Verfahrens nach den Bestimmungen des Baugesetzbuches aufgehoben.

1.4.4 Besitz und Eigentumsverhältnisse

Die Flächen befinden sich überwiegend im Eigentum der Schöfferstadt Gernsheim, lediglich das Flurstück 377/7 gehört der Merck Wohnungsverwaltung GmbH.

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 im gewachsenen südöstlichen Ortsrandbereich. Die Planung entspricht insofern den Vorgaben zur Nachverdichtung im Innenbereich.

Mit zusätzlichen Wohnungen in der Stadt werden zudem weitere Impulse zu Stärkung des gerade angelaufenen Landesprogramms „Stadtumbau in Hessen“ erhofft. Mit der in 2016 erfolgten Aufnahme in das Landesprogramm möchte die Stadt Gernsheim ihre Innenstadtentwicklung dauerhaft stärken, mehr „Leben“ in den Ort bringen und auch ein Signal gegen die Überalterung des Ortskerns setzen.

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 Verfahren nach § 13a BauGB ist aber nur zulässig, wenn eine Grundfläche von 20.000 m² nicht überschritten wird und wenn der Bebauungsplan kein Vorhaben vorbereitet, für das die Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem UVPG besteht. Das beschleunigte Verfahren ist auch ausgeschlossen, wenn Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Erhaltungsziele oder des Schutzzwecks der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des BNatSchG bestehen.

Vorliegend bleibt der Schwellenwert deutlich unterschritten. Ein UVP-pflichtiges Vorhaben wird nicht vorbereitet und Schutzgebiete i.S. § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB werden ebenfalls nicht beeinträchtigt, wie die Ausführungen im Landschaftspflegerischen Fachbeitrag zeigen. Damit kann das beschleunigte Verfahren angewendet werden.

Die förmliche Öffentlichkeitsbeteiligung erfolgt durch Auslegung des Bebauungsplan-Entwurfs nebst Begründung nach § 3 Abs. 2 BauGB. Den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wird nach § 4 Abs. 1 BauGB sowie nach § 4 Abs. 2 BauGB zeitgleich zur Öffentlichkeitsbeteiligung Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.

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.

2 Städtebauliche und planerische Konzeption

Im Mittelpunkt des Bebauungsplans steht die Schaffung von Baurecht für eine weitere Bauzeile nördlich des Kiefernweges. Hierzu gab es bereits im Jahre 2015 erste Entwürfe eines Architekturbüros, das drei Wohnbauten mit je sechs Wohneinheiten auf dem schmalen Bereich zwischen Kiefernweg und nördlicher Grenze vorsah. Dabei wurde eine Neuordnung der inneren Erschließung mit einem den Bereich der Bestandsgebäude querenden Privatweg als Verbindung zwischen Buchen- und Kiefernweg sowie ergänzenden Stellplätzen vorgeschlagen. Diese Planung wurde nicht weiter verfolgt, vielmehr wurde eine Konzeption gewünscht, die sich mehr an der Bestandswohnbebauung der nördlichen Nachbarschaft und den dort bestehenden begrünten Innenbereichen orientiert. So wurde ein Baukonzept erarbeitet, das den Kiefernweg aufgibt und mit überplant und die Stellplatzsituation u.a. mit Parktaschen und -zeilen entlang der umliegenden Straßen löst. Im Innenbereich ist zukünftig nur Fußgängerverkehr zugelassen, die bestehenden Wege- und Zufahrtsflächen, Stellplätze und Garagen im Innenbereich des Areals werden aufgegeben. Für den östlichen Bestands-Geschosswohnungsbau, der der Merck Wohnungsverwaltung GmbH gehört, ist die Anordnung einer Garagenzeile entlang der Lindenstraße vorgesehen, um den Stellplatzbedarf der Bewohner zu decken. Dieser wird durch die bestehende Stellplatzzeile am Buchenweg ergänzt. Die übrigen Flurstücke sind im Eigentum der Stadt Gernsheim bzw. wurden von ihr im Zuge der Vorbereitung dieser Bauleitplanung erworben.

Gegenstand des vorliegenden Bebauungsplans ist insofern die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für den Bau von Wohnbebauung (Geschosswohnungsbau) im nördlichen Bereich des Plangebietes.

3 Inhalt und Festsetzungen

Die 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 unter Berücksichtigung der Wohnbedürfnisse der Bevölkerung 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. Hierzu soll die städtebauliche Entwicklung vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung erfolgen. (§ 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.

3.1 Art der baulichen Nutzung

3.1.1 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:

- 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.

3.2 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.

3.2.1 Grundflächenzahl

Die Grundflächenzahl gibt an, wie viel m² Grundfläche je m² Grundstücksfläche im Sinne des § 19 Abs. 3 BauNVO zulässig sind. Der Bebauungsplan setzt im Allgemeinen Wohngebiet WA 1 eine Grundflächenzahl von GRZ = 0,3 und im WA 2 eine Grundflächenzahl von GRZ = 0,4 fest. Mit der Festsetzung erfolgt somit eine Orientierung an den Obergrenzen gemäß § 17 Abs. 1 BauNVO.

Die Festsetzung der Grundflächenzahl ermöglicht darüber hinaus die gemäß der städtebaulichen Konzeption vorgesehene Bebauung in einer Dichte, welche der Lage des Plangebietes gerecht wird.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans kann bei der Ermittlung der zulässigen Grundfläche zudem eine Ausnahme bei der Herstellung der erforderlichen Stellplatzfläche in Betracht kommen, bei denen eine weitere Bodenversiegelung vermieden wird (z.B. wassergebundene Decke, Ökopflaster, Rasengittersteine). Die wasserrechtlichen Voraussetzungen müssen gegeben sein.

3.2.2 Geschossflächenzahl

Die Geschossflächenzahl gibt an, wie viel m² Geschossfläche je m² Grundstücksfläche im Sinne des § 19 Abs. 3 BauNVO zulässig sind. Der Bebauungsplan setzt die Geschossflächenzahl auf ein Maß von GFZ = 0,9 im WA 1 und 0,8 im WA 2 fest. Aufenthaltsräume in anderen als Vollgeschossen (Staffelgeschosse, Dachgeschosse) einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenträume und einschließlich ihrer Umfassungswände sind nicht auf die Geschossflächenzahl anzurechnen. Mit der Festsetzung erfolgt somit eine Orientierung an den Obergrenzen gemäß § 17 Abs. 1 BauNVO. Mit der gewählten Festsetzung kann gewährleistet werden, dass die innerhalb des Baugebiets gemäß der städtebaulichen Konzeption geplante Bebauung ermöglicht werden kann.

3.2.3 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 darunterliegenden 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 für das WA 1 die Zahl der zulässigen Vollgeschosse auf maximal Z = III, für das WA 2 auf maximal Z = II fest, sodass in diesen Bereichen künftig eine maximal zwei- bzw. dreigeschossige Bebauung zuzüglich entsprechender Staffelgeschosse, die nicht die Vollgeschossdefinition der HBO erfüllen, zulässig ist. (Tief-) Garagengeschosse sind auf die Zahl der zulässigen Vollgeschosse nicht anzurechnen.

3.2.4 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 Plangebiets 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 Dachhaut (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. Dachaufkantungungen oder massive Brüstungen bei Dachterrassen). Die Firsthöhe ist der obere Gebäudeabschluss.

Für Gebäude bis zu zwei Vollgeschossen beträgt die maximal zulässige Firsthöhe 4,5 m über der maximal zulässigen Traufhöhe: $(FH_{max.} = TH_{max.} + 4,5 \text{ m})$.

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

3.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche

Die Bauweise wird als offen 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). Hier werden ausschließlich Einzelhäuser festgesetzt. Diese sind innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen nach den Bestimmungen der HBO zu errichten. Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen bestimmt, bis an die herangebaut werden kann.

3.4 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) Brutobauland zu realisieren sind (vgl. hierzu die Ausführungen unter Ziffer 1.3.2 Regionalplanung). Der untere Wert kann ausnahmsweise unterschritten werden. Die Obergrenze darf nicht überschritten werden. Der Bebauungsplan trifft Festsetzungen zur höchstzulässigen Zahl von Wohnungen im Allgemeinen Wohngebiet.

3.5 Verkehrsflächen

Der Bebauungsplan setzt ausschließlich Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung, hier Fußweg, fest. Der Kiefernweg wird als Verkehrsfläche aufgegeben.

4 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. § 91 Abs. 1 und 3 HBO sind daher bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften in den Bebauungsplan aufgenommen worden. Gegenstand sind die Dachgestaltung, Einfriedungen sowie die Ausführung von Pkw-Stellplätzen.

4.1 Dachgestaltung und Dachaufbauten

Der Bebauungsplan setzt fest, dass Flachdächer mit einer Neigung von maximal 5° sowie Satteldächer mit einer Neigung von 20 – 35° zulässig sind. Die Festsetzungen zur Dachgestaltung sollen vor dem Hintergrund der im Umfeld bestehenden Bebauung insgesamt zu einem ruhigen Erscheinungsbild der Dachlandschaft und insofern auch des Orts- und Landschaftsbildes beitragen. Die flachgeneigten Dachflächen sind extensiv zu begrünen.

4.2 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.

4.3 Pkw-Stellplätze

Der Bebauungsplan enthält eine Festsetzung zur wasserdurchlässigen Befestigung von Pkw-Stellplätzen. Mit der Festsetzung soll erreicht werden, dass der Versiegelungsgrad möglichst gering gehalten wird und die natürlichen Bodenfunktionen nicht über das erforderliche Maß hinausgehend beeinträchtigt werden.

Auf eine einheitliche Gestaltung der Stellplatzanlagen wird geachtet.

5 Verkehrliche Erschließung und Anbindung

Die verkehrliche Erschließung soll über eine Anbindung das bestehende Straßennetz erfolgen. Besonderes Augenmerk ist auf die ausreichende Bereitstellung von Stellplätzen zu richten. Im Zusammenhang mit der verkehrlichen Erschließung sind auch die nicht motorisierten Verkehrsteilnehmer und somit insbesondere auch die Anbindungen an das Netz des Öffentlichen Personenverkehrs (ÖPNV) zu berücksichtigen. Radfahrer und Fußgänger können den Planstandort über die bestehenden Wegebeziehungen und über straßenbegleitende Gehwege erreichen. Das Plangebiet ist somit in das bestehende örtliche Fußgänger- und Radwegenetz eingebunden.

Der Bebauungsplan stellt bestandsorientiert Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung dar, deren Ausbildung im Zuge der Freiflächen- und Straßenraumgestaltung weitergehend bestimmt wird.

6 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 Umweltprüfung 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 „Wohnanlage zwischen Kiefern- und Buchenweg“ wurden ein Umweltfachbeitrag mit integrierter artenschutzrechtlicher Betrachtung erstellt, welche der Begründung als Anlage beigefügt sind; auf die dortigen Ausführungen wird verwiesen.

7 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 Zuordnung der Gebietstypen zueinander bzw. der Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebietes im Kontext der im näheren Umfeld vorhandenen Wohnnutzungen kann dem genannten Trennungsgrundsatz des § 50 BImSchG grundsätzlich entsprochen werden.

8 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 Energieeinsparverordnung (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.

Der Bauherr bzw. sein Architekt haben bereits gegenwärtig folgende Anforderungen zu berücksichtigen:

Bei der Planung von Neubauten ist grundsätzlich die jeweils aktuelle Energieeinsparverordnung (EnEV) zu berücksichtigen und einzuhalten, ein Nachweis ist im Baugenehmigungsverfahren der Bauaufsicht vorzulegen. Nach Abschluss des Bauvorhabens ist durch einen Fachplaner die korrekte Ausführung zu bestätigen. Ergänzend bzw. grundlegend dazu ist das Erneuerbare Energien Wärme Gesetz (kurz EEWärmeG), das u.a. festschreibt, in welchem Maß für den jeweiligen Bautypus der Einsatz Erneuerbarer Energien (wie Photovoltaik, Solarthermie, etc.) nachzuweisen ist. Diese beiden vom Gesetzgeber zur Energieeinsparung aufgestellten Gesetze werden derzeit überarbeitet, geplant ist ihre Verschmelzung in ein Regelwerk. Dabei wird abermals, nach bereits erfolgten Verschärfungen der gesetzlichen Vorgaben in den Jahren 2002 (Ablösung der Wärmeschutzverordnung), 2004, 2007, 2009, 2014 und zuletzt 2016, eine Reduzierung des Energiebedarfs und der Wärmeverluste einfließen. Ziel der Bundesregierung ist es, bis zum Jahr 2050 einen „klimaneutralen“ Gebäudebestand in Deutschland zu erreichen. Somit sind auch für die Zukunft immer weitere Verschärfungen in den gesetzlichen Vorgaben zur Energieeinsparung und Steigerung der Effizienz zu erwarten.

Abschließend lässt sich somit sagen, dass Festschreibungen zur Nutzung erneuerbarer Energien oder auch zur Energieeffizienz im Bebauungsplan bereits in naher Zukunft durch die Gesetzgebung bereits überholt wären. Die bestehende Gesetzgebung trifft dazu ausreichende Vorgaben.

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.

9 Baugrund und Boden

Die Bodenkarte von Hessen (BK 50, Blatt 6316 Worms) lässt darauf schließen, dass das Plangebiet von pleistozänen Hochflutsedimenten bedeckt ist. Aus denen haben sich mittelgründige Parabraunerden entwickelt. Die Bodenart reicht von Schluff bis hin zu Ton, darunter ist mit Sand zu rechnen. Durch die bestehende Versiegelung bzw. Bebauung haben bereits Eingriffe in den Baugrund stattgefunden. Es ist davon auszugehen, dass die Böden in den oberen 100-120 cm von mäßiger bis schlechter Durchlässigkeit und gut gepuffert sind. Eine erhöhte Verschmutzungsempfindlichkeit für das Grundwasser (das recht hoch anstehen wird) ergibt sich demnach nur dort, wo die oberen Bodenhorizonte abgetragen werden. Auch eine Versickerung ist schwierig bis nicht machbar.

10 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)*.

10.1 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 Hochwasserschutzanlagen 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 HQ₁₀₀ liegt. Die pot. Überschwemmungsfläche liegt hinter der Hochwasserschutzanlage. Mögliche Überschwemmungen werden für den nördlichen Teilbereich in einer Höhe von 1-50 cm dargestellt. Für die Bestandsflächen an den Geschosswohnungsbauten erfolgt keine Darstellung bzw. der Teilbereich zwischen dem westlichen und mittleren Block liegt ebenfalls bei 1-50 cm.

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

10.2 Wasserversorgung/Grundwasserschutz

10.2.1 Bedarfsermittlung

Für die neu ausgewiesenen Baugrundstücke ergibt sich unter der Annahme von rd. 16 Wohneinheiten jeweils á 3 Personen bei einem Verbrauch von 125 l/Person/Tag ein zusätzlicher Wasserbedarf von insgesamt rd. 2.190 cbm/a.

10.2.2 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 Rohrnetzrechnung für die Trinkwasserversorgung der Stadt Gernsheim wurde die Rohrnetzkapazität unter Berücksichtigung von mögli-

chen Erweiterungsflächen nachgewiesen. Es wird zum gegenwärtigen Planstand angenommen, dass der Löschwasser- und Trinkwasserbedarf für das im Innenbereich gelegene Baugebiet gedeckt werden kann.

10.2.3 Technische Anlagen

Es wird zum gegenwärtigen Planstand angenommen, dass die vorhandenen technischen Anlagen zur Trinkwasserversorgung ausreichend sind.

10.2.4 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 bestandsorientierte Ausweisung das Grundwasser beeinträchtigt.

10.2.5 Lage des Vorhabens im Wasserschutzgebiet/Heilquellenschutzgebiet

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

10.2.6 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.

10.2.7 Versickerung von Niederschlagswasser

Die Versickerung von Niederschlag ist im Rahmen der Bauleitplanung zu prüfen. An dieser Stelle wird auf die unmittelbar geltenden Vorschriften des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) und des Hessischen Wassergesetzes (HWG) verwiesen. Die Fundstellen wurden als Hinweis in den Bebauungsplan aufgenommen.

10.2.8 Vermeidung von Vernässungs- und Setzrissschäden

Zur Vermeidung von Setzrissschäden bzw. Vernässungsschäden sind im Rahmen der Bauleitplanung grundsätzlich die minimalen und maximalen Grundwasserflurabstände zu berücksichtigen. Die Kellerge-

schosse neuer Gebäude sind dabei unter Berücksichtigung der örtlichen Grundwasserverhältnisse druckwasserdicht auszubilden.

In diesem Plangebiet wurden noch keine Grundwasserstände gemessen. Insgesamt ist erfahrungsgemäß mit sehr hohen Grundwasserständen zu rechnen.

10.2.9 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. 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.

10.2.10 Bemessungsgrundwasserstände

Das Baugebiet wird über das bestehende Straßennetz erschlossen. Die Höhenlage der Straßen wird insofern aufgenommen und dann weitgehend fortgesetzt.

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.

10.2.11 Barrierewirkung von Bauwerken im Grundwasser

Durch die im Rahmen der Bauleitplanung geplanten Tiefbaumaßnahmen (hier: Keller unter den Wohngebäuden) 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.

10.2.12 Einbringen von Stoffen in das Grundwasser

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

10.3 Oberflächengewässer/Gewässerrandstreifen

10.3.1 Oberflächengewässer/Gewässerrandstreifen

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

10.3.2 Darstellung oberirdischer Gewässer und Entwässerungsgräben

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

10.3.3 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.

10.3.4 Einhaltung der Bewirtschaftungsziele für Oberflächengewässer

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

10.4 Abwasserbeseitigung

10.4.1 Gesicherte Erschließung

Bei der Aufstellung des Bebauungsplanes 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. Darüber hinaus wird parallel zum Aufstellungsverfahren bzw. im späteren Bauantragsverfahren eine Ver- und Entsorgungsplanung durchgeführt und mit den zuständigen Behörden abgestimmt, so dass davon ausgegangen werden muss, dass die hier angesprochenen Belange in mehr als ausreichendem Maße Berücksichtigung finden.

10.4.2 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:

10.4.2.1 Leistungsfähigkeit der Abwasseranlagen

Es wird für das hier vorliegende Bauleitplanverfahren davon ausgegangen, dass diese – ebenso wie die bestehenden Wohngebäude - noch an den vorhandenen Kanal angeschlossen werden können.

10.4.2.2 Reduzieren der Abwassermenge

Der Bebauungsplan enthält 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.

10.4.2.3 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.

10.4.2.4 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.

10.4.2.5 Kosten und Zeitplan

Insgesamt ist der Aufwand für die Entwicklung dieses kleinen, bereits erschlossenen Baugebietes vergleichsweise gering. Ziel der Schöfferstadt Gernsheim ist ein Beginn der Erschließungsmaßnahmen im Frühjahr 2019.

10.5 Abflussregelung

10.5.1 Vorflutverhältnisse

Zum gegenwärtigen Planzeitpunkt wird davon ausgegangen, dass durch die geplanten Maßnahmen im Gebiet nicht mit einer erhöhten Abflussmenge zu rechnen ist.

10.5.2 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.

10.5.3 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.

10.5.4 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).

11 Altablagerungen und Altlasten

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

12 Denkmalschutz

Werden bei Erdarbeiten Bau- oder Bodendenkmäler bekannt, so ist dies dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen (Abt. Archäologische Denkmalpflege) oder der Unteren Denkmalschutzbehörde unverzüglich anzuzeigen. Der Fund und die Fundstelle sind bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige im unveränderten Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise vor Gefahren für die Erhaltung des Fundes zu schützen (§ 21 HDSchG).

13 Hinweise aus dem Verfahren und Leitungsinfrastruktur

Die **Deutsche Telekom Technik GmbH** führt in der Stellungnahme vom 19.03.2019 u.a. aus, dass sich im Planbereich einzelne Telekommunikationslinien der Telekom befinden und dass insgesamt die Aufwendungen der Telekom bei Verwirklichung des Bebauungsplans so gering wie möglich gehalten werden. Es wird darum gebeten aufzunehmen, dass in Straßen bzw. Gehwegen geeignete und ausreichende Trassen mit einer Breite von rd. 0,3 m für die Unterbringung der Telekommunikationslinien der Telekom vorzusehen sind. Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das „Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen“ der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 1989, Abschnitt 3 zu beachten. Ferner bittet die Telekom darum, frühzeitig in die Koordinierung der Baumaßnahme einbezogen zu werden.

Für den rechtzeitigen Ausbau und die Koordinierung der Baumaßnahmen mit den anderen Leitungsträgern ist der Beginn und Ablauf der Baumaßnahme mind. 6 Monate vor Baubeginn der Deutschen Telekom Technik GmbH schriftlich mitzuteilen.

Die **e-netz Süd Hessen GmbH** weist in der Stellungnahme vom 26.03.2019 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.

Die Stromversorgung des Plangebietes kann durch Ergänzung und Erweiterung unseres bestehenden Versorgungsnetzes im Zuge der Erschließungsmaßnahmen entsprechend dem Leitungsbedarf der zukünftigen Abnehmer realisiert werden.

Hinsichtlich der geplanten Anpflanzungsmaßnahmen im Bereich der Leitungstrasse ist zu beachten, dass tiefwurzelnde Bäume lt. DIN 18920 und den technischen Richtlinien GW 125 einen Mindestabstand von 2,5 m zu unseren Versorgungsleitungen aufweisen müssen. Wird dieser Abstand unterschritten, so sind die Leitungen gegen Wurzeleinwirkungen zu sichern, oder die Standorte der Bäume dementsprechend zu verschieben. Pflanzmaßnahmen im Nahbereich unserer Betriebsmittel sind deshalb vorher mit der e-netz Süd Hessen abzustimmen.

Der **Kreisausschuss des Kreises Groß-Gerau, Fachdienst Immissionschutz** weist in der Stellungnahme vom 22.03.2019 auf Folgendes hin:

Bei der Errichtung von Feuerstätten für feste Brennstoffe wird zur Vermeidung schädlicher Umwelteinwirkungen für die Nachbarschaft die Beachtung der VDI 3781 Blatt 4 (Ausgabe Juli 2017) empfohlen.

Der **Kreisausschuss des Kreises Groß-Gerau, Fachdienst Gefahrenabwehr** weist in der Stellungnahme vom 22.03.2019 auf Folgendes hin:

Forderungen:

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 800 l/min über einen Zeitraum von 2 Std. bereitzustellen.
2. Liegt bei den bestehenden Gebäuden die Oberkante der Brüstung notwendiger Fenster oder sonstiger zum Anleitern bestimmter Stellen mehr als 8 m über Geländeoberfläche, so ist eine Feuerwehrezufahrt mit Aufstellfläche gem. DIN 14090 (Flächen für die Feuerwehr auf dem Grundstück) auf der öffentlichen Verkehrsfläche bzw. dem Grundstück herzustellen.

Bei Verkehrsberuhigungs- oder Bepflanzungsmaßnahmen auf öffentlichen Verkehrsflächen ist darauf zu achten, dass gem. § 4, 5 und 17 HBO notwendige Feuerwehrezufahrten 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 Rettungsgeräte 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 Überschwemmungsereignissen bei Starkniederschlägen infolge der klimatischen Veränderungen.

Die **Abteilung hessenArchäologie des Landesamtes für Denkmalpflege in Hessen** weist in der Stellungnahme vom 13.03.2019 auf Folgendes hin:

Im Geltungsbereich des B-Plans bzw. dessen direkten Umfeld liegt ein Bodendenkmal (Gernsheim 2: bandkeramische Siedlung), das nach der Vorgabe des hessischen Denkmalschutzgesetzes geschützt ist.

Die vorliegende Planung wird vom Landesamt für Denkmalpflege, hessenArchäologie, im derzeitigen Stadium abgelehnt, da nicht sichergestellt ist, dass die öffentlichen Belange des Bodendenkmalschutzes und der Bodendenkmalpflege (§ 1 Abs. 6 Nr. 5 BauGB) hinreichend berücksichtigt werden. Es ist daher damit zu rechnen, dass durch die Bebauung Kulturdenkmäler im Sinne von § 2 Abs. 2 (Bodendenkmäler) HDSchG zerstört werden.

Um Qualität und Quantität der archäologischen Befunde zu überprüfen und um später zu fundierten Stellungnahmen im Rahmen von bauordnungsrechtlichen oder denkmalschutzrechtlichen Genehmigungsverfahren (§ 18 HDSchG) zu gelangen, ist als Ergänzung zu einem Bebauungsplan ein archäologisches Gutachten, d. h. eine vorbereitende Untersuchung gemäß § 20 Abs. 1 Satz 2 HDSchG erforderlich, deren Kosten von der Plangeberin in deren Eigenschaft als Verursacher zu tragen sind.

Den Belangen des Bodendenkmalschutzes und der Bodendenkmalpflege kann vorliegend wie folgt ausreichend Rechnung getragen werden:

Anstelle einer vorbereitenden Untersuchung/Ausgrabung ist während des Mutterbodenabtrages für den Bereich des Bodeneingriffes eine Baubegleitung durch eine in Hessen zugelassene archäologische Fachfirma durchzuführen.

Voraussetzung ist, dass der Mutterboden mit einer ungezahnten Baggerschaufel abgezogen wird und bei Auftreten von archäologischen Resten dem beauftragten Grabungsunternehmen genügend Zeit eingeräumt wird, diese zu dokumentieren und zu bergen.

Wie auch bei der Voruntersuchung bis zur Totalausgrabung sind gemäß § 18 Abs. 5 HDSchG die Kosten vom Plangeber in seiner Eigenschaft als Verursacher zu tragen.

Die **Abteilung Arbeitsschutz und Umwelt Darmstadt des Regierungspräsidiums Darmstadt** bittet in ihrer Stellungnahme vom 14.03.2019 um Beachtung des folgenden Hinweises:

Versickerung von Niederschlagswasser: Sollte eine Versickerung von nicht schädlich verunreinigtem Niederschlagswasser geplant sein, ist eine qualitative Beeinträchtigung des Grundwassers durch diese auszuschließen. Das Arbeitsblatt DWA-A 138 „Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser“ sowie das Merkblatt DWA-M 153 „Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser“ sind zu beachten. Die Mächtigkeit des Sickerraums sollte, bezogen auf den mittleren höchsten Grundwasserstand, mindestens 1 Meter betragen. Eine Entscheidung über die Möglichkeit der Versickerung bleibt dem wasserrechtlichen Verfahren vorbehalten.

Die **Abteilung Bergaufsicht des Regierungspräsidiums Darmstadt** teilt in ihrer Stellungnahme vom 14.03.2019 mit:

Als Datengrundlage für die Stellungnahme wurden folgende Quellen herangezogen: Hinsichtlich der Rohstoffsicherung: Regionalplan Südhessen/Regionaler Flächennutzungsplan 2010, Rohstoffsicherungskarte (KRS 25) des HLNUG; hinsichtlich der aktuell unter Bergaufsicht stehenden Betriebe: vorliegende und genehmigte Betriebspläne; hinsichtlich des Altbergbaus: bei der Bergaufsicht digital und analog vorliegende Risse, in der Datenbank vorliegende Informationen, Kurzübersichten des ehemaligen Bergamts Weilburg über früheren Bergbau. Die Recherche beruht auf den in Inhaltsverzeichnissen des Aktenplans inventarisierten Beständen von Berechtsams- und Betriebsakten früherer Bergbaubetriebe und in hiesigen Kartenschränken aufbewahrten Rissblättern. Die Stellungnahme basiert daher hinsichtlich des Altbergbaus auf einer unvollständigen Datenbasis. Anhand dieser Datengrundlage wird zum Vorhaben wie folgt Stellung genommen:

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 Plangebiet wird von einem Erlaubnisfeld zur Aufsuchung von Kohlenwasserstoffen überdeckt. Der Bergaufsicht sind jedoch keine das Vorhaben beeinträchtigenden Aufsuchungsaktivitäten bekannt. Gefährdungspotential aus früheren bergbaulichen Tätigkeiten: Im Plangebiet ist meinen Unterlagen zufolge bisher kein Bergbau umgegangen. Dem Vorhaben stehen aus Sicht der Bergbehörde keine Sachverhalte entgegen.

Der **Kampfmittelräumdienst des Landes Hessen beim Regierungspräsidium Darmstadt** teilt in seiner Stellungnahme vom 08.03.2019 mit, dass sich das im Lageplan näher bezeichnete o.g. Gelände in einem Bereich befindet, in dem zu Kriegszeiten Kampfhandlungen stattgefunden haben.

Die Auswertung der beim Kampfmittelräumdienst vorliegenden Kriegsluftbilder hat ergeben, dass sich das im Lageplan näher bezeichnete Gelände in einem Bombenabwurfgebiet und im Bereich von ehemaligen Flakstellungen befindet. Außerdem haben zu Kriegszeiten in der näheren Umgebung Kampfhandlungen stattgefunden.

Vom Vorhandensein von Kampfmitteln auf solchen Flächen muss grundsätzlich ausgegangen werden.

Eine systematische Überprüfung (Sondieren auf Kampfmittel) ist daher vor Beginn der geplanten Abbrucharbeiten, Bauarbeiten und Baugrunduntersuchungen auf den Grundstücksflächen erforderlich, auf

denen bodeneingreifende Maßnahmen stattfinden. Hierbei soll grundsätzlich eine EDV-gestützte Datenaufnahme erfolgen.

Zu Ihrer eigenen Sicherheit sollten Sie sich bescheinigen lassen, dass die Kampfmittelräumarbeiten nach dem neuesten Stand der Technik durchgeführt wurden. Der Bescheinigung ist ein Lageplan beizufügen, auf dem die untersuchten Flächen dokumentiert sind. Weiterhin ist das verwendete Detektionsverfahren anzugeben.

Für die Dokumentation der Räumdaten beim Kampfmittelräumdienst des Landes Hessen wurde das Datenmodul KMIS-R entwickelt. Wir bitten Sie, bei der Beauftragung des Dienstleisters auf die Verwendung des Datenmoduls KMIS-R hinzuweisen. Hierfür ist es erforderlich, dass die überprüften und geräumten Flächen örtlich mit den Gauß/Krüger Koordinaten eingemessen werden.

Wir bitten Sie nach Abschluss der Arbeiten um Übersendung des Lageplans und der KMIS-R-Datei, welche Sie durch die von Ihnen beauftragte Fachfirma erhalten. Das Datenmodul KMIS-R können Sie kostenlos von der nachstehenden Internetseite des Kampfmittelräumdienstes downloaden:

<http://www.rp-darmstadt.hessen.de> (Sicherheit und Ordnung, Gefahrenabwehr, Kampfmittelräumdienst)

Die Kosten für die Kampfmittelräumung (Aufsuchen, Bergen, Zwischenlagern) sind vom Antragssteller/Antragstellerin, Interessenten/Interessentin oder sonstigen Berechtigten (z.B. Eigentümer/ Eigentümerin, Investor/Investorin) zu tragen. Die genannten Arbeiten sind daher von diesen selbst bei einer Fachfirma in Auftrag zu geben und zu bezahlen.

Für die Dokumentation der durchgeführten Kampfmittelräumung werden die örtlichen Gauß/Krüger-Koordinaten benötigt.

Bei der Angebotseinholung oder der Beauftragung einer Fachfirma bitte ich immer das v. g. Aktenzeichen anzugeben und eine Kopie dieser Stellungnahme beizufügen.

Als Anlage übersende ich Ihnen die Allgemeinen Bestimmungen für die Kampfmittelräumung im Lande Hessen.

Da Kampfmittelräumarbeiten im Voraus schwer zu berechnen sind, halte ich die Abrechnung der Leistungen nach tatsächlichem Aufwand für unumgänglich. Dies ist in jedem Falle Voraussetzung für eine positive Rechnungsprüfung zum Zwecke der Kostenerstattung durch den Bund gem. Nr. 3. der Allgemeinen Bestimmungen für die Kampfmittelräumung.

Eine Kopie des Auftrages bitte ich mir zur Kenntnisnahme zuzusenden.

Den Abtransport - ggf. auch die Entschärfung - und die Vernichtung der gefundenen Kampfmittel wird das Land Hessen -Kampfmittelräumdienst- weiterhin auf eigene Kosten übernehmen.

14 Bodenordnung

Ein Verfahren zur Bodenordnung i.S.d. §§ 45 ff. BauGB kann durchgeführt werden, ist aber aufgrund dessen, dass sich die Grundstücke im Eigentum der Schöfferstadt Gernsheim befinden, nicht erforderlich.

15 Kosten

Die Gesamtkosten der Maßnahme werden durch die Baugebietsentwicklung finanziert.

16 Flächenwidmungen im Bebauungsplan

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst insgesamt eine Fläche von rd. 0,93 ha. Hiervon entfallen rd. 0,69 ha auf das Allgemeine Wohngebiet, rd. 0,06 ha auf die Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (Fußwege) und rd. 0,18 ha auf die Flächen für Stellplätze und Garagen.

17 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 Anforderungen an den Bodenaushub,
- den Artenschutz und
- die Artenauswahl zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern.

18 Verzeichnis der Gutachten

Im Rahmen des Bebauungsplans wurden folgende Einzelgutachten erarbeitet:

- Umweltfachbeitrag, Ingenieurbüro für Umweltplanung (IBU), Staufenberg, Juli 2018

19 Verfahrensstand

Aufstellungsbeschluss gemäß **§ 2 Abs. 1 BauGB**: 21.02.2017, Bekanntmachung: 06.02.2019

Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß **§ 3 Abs. 2 BauGB**: 18.02.2019 – 22.03.2019, Bekanntmachung: 06.02.2019

Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß **§ 4 Abs. 2 BauGB**: Anschreiben: 07.02.2019, Frist: 22.03.2019

Satzungsbeschluss gemäß **§ 10 Abs. 1 BauGB**: 27.06.2019

/Anlagen (s.o. sofern beiliegend)

aufgestellt:

aufgestellt:

PlanES
Elisabeth Schade dipl.-Ing.
Stadtbauarchitektin
und Stadtplanerin, AKH
Alte Brauereihöfe
Leingesterner Weg 37
35392 Gießen
06 41/87 73 6340