

Schöfferstadt Gernsheim

**Begründung**  
**zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan**  
**„Schafstraße/Ecke Darmstädter Straße“**

Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB i.V.m. § 12 BauGB

Planstand: 07.05.2020

**Satzung**

Bearbeitung:

Dipl.-Ing. Elisabeth Schade, Städtebauarchitektin AKH

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

## **Inhalt**

<b>1</b>	<b>Vorbemerkungen</b>	<b>4</b>
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	8
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	9
1.5	Innenentwicklung und Bodenschutz	10
1.6	Verfahren	10
<b>2</b>	<b>Städtebauliche und planerische Konzeption</b>	<b>11</b>
<b>3</b>	<b>Inhalt und Festsetzungen</b>	<b>13</b>
3.1	Art der baulichen Nutzung	13
3.2	Maß der baulichen Nutzung	14
3.2.1	Grundflächenzahl	14
3.2.2	Geschossflächenzahl	15
3.2.3	Zahl der Vollgeschosse	15
3.2.4	Festsetzungen zur Höhenentwicklung	15
3.3	Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche	16
3.4	Zulässige Haustypen	16
3.5	Flächen für Nebenanlagen	16
3.5.1	Stellplätze und Garagen	16
3.6	Höchstzulässige Zahl der Wohnungen	17
3.7	Verkehrsflächen	17
3.8	Grünordnerische Festsetzungen	17
<b>4</b>	<b>Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften</b>	<b>17</b>
4.1	Dachgestaltung und Dachaufbauten	17
4.2	Abfall- und Wertstoffbehälter	18
<b>5</b>	<b>Verkehrliche Erschließung und Anbindung</b>	<b>18</b>
<b>6</b>	<b>Berücksichtigung umweltschützender Belange</b>	<b>18</b>
<b>7</b>	<b>Immissionsschutz</b>	<b>19</b>
<b>8</b>	<b>Klimaschutz</b>	<b>19</b>

<b>9</b>	<b>Baugrund und Boden</b>	<b>20</b>
<b>10</b>	<b>Wasserwirtschaft und Grundwasserschutz</b>	<b>20</b>
10.1	Überschwemmungsgebiet/Überschwemmungsgefährdete Gebiete	20
10.2	Wasserversorgung/Grundwasserschutz	21
10.2.1	Bedarfsermittlung	21
10.2.2	Deckungsnachweis	21
10.2.3	Technische Anlagen	21
10.2.4	Schutz des Grundwassers	21
10.2.5	Lage des Vorhabens im Wasserschutzgebiet/Heilquellenschutzgebiet	21
10.2.6	Verminderung der Grundwasserneubildung	22
10.2.7	Versickerung von Niederschlagswasser	22
10.2.8	Vermeidung von Vernässungs- und Setzrissschäden	22
10.2.9	Lage im Einflussbereich eines Grundwasserbewirtschaftungsplans	22
10.2.10	Bemessungsgrundwasserstände	23
10.2.11	Barrierewirkung von Bauwerken im Grundwasser	23
10.2.12	Einbringen von Stoffen in das Grundwasser	23
10.3	Oberflächengewässer/Gewässerrandstreifen	23
10.3.1	Oberflächengewässer/Gewässerrandstreifen	23
10.3.2	Darstellung oberirdischer Gewässer und Entwässerungsgräben	24
10.3.3	Sicherung der Gewässer und der Gewässerrandstreifen	24
10.3.4	Einhaltung der Bewirtschaftungsziele für Oberflächengewässer	24
10.4	Abwasserbeseitigung	24
10.4.1	Gesicherte Erschließung	24
10.4.2	Anforderung an die Abwasserbeseitigung	24
10.5	Abflussregelung	25
10.5.1	Vorflutverhältnisse	25
10.5.2	Dezentraler Hochwasserschutz	25
10.5.3	Erforderliche Hochwasserschutzmaßnahmen	25
10.5.4	Vermeidung der Versiegelung bzw. Entsiegelung von Flächen	26
<b>11</b>	<b>Altablagerungen und Altlasten</b>	<b>26</b>
<b>12</b>	<b>Denkmalschutz</b>	<b>26</b>
<b>13</b>	<b>Hinweise aus dem Verfahren und Leitungsinfrastruktur</b>	<b>27</b>
<b>14</b>	<b>Bodenordnung</b>	<b>29</b>
<b>15</b>	<b>Kosten</b>	<b>29</b>
<b>16</b>	<b>Erschließung, Durchführungsvertrag</b>	<b>29</b>
<b>17</b>	<b>Kennzeichnungen, Hinweise und nachrichtliche Übernahmen</b>	<b>29</b>
<b>18</b>	<b>Verzeichnis der Gutachten und Anlage</b>	<b>29</b>
<b>19</b>	<b>Verfahrensstand</b>	<b>30</b>

## 1 Vorbemerkungen

### 1.1 Veranlassung und Planziel

Auf den Grundstücken Schafstraße 1 und Darmstädter Straße 2 in Gernsheim ist geplant, eine Wohnbebauung mit bis zu zwölf Wohneinheiten zu errichten. Dazu soll das vorhandene denkmalgeschützte Fachwerkhaus renoviert und die übrigen auf dem Grundstück vorhandenen Gebäude abgebrochen werden. Das Grundstück befindet sich derzeit in einem Bereich, der im rechtskräftigen Bebauungsplan als Mischgebiet ausgewiesen ist. Die Bauaufsicht des Kreises Groß-Gerau hat dem Vorhabenträger mitgeteilt, dass für eine reine Wohnbebauung die Erteilung einer Baugenehmigung nicht in Aussicht gestellt werden kann. Zuvor müsse das Baugrundstück als allgemeines oder reines Wohngebiet ausgewiesen werden.

Aufgrund des konkreten Vorhabenbezugs erfolgt die Aufstellung des Bebauungsplanes als vorhabenbezogener Bebauungsplan gemäß § 12 Baugesetzbuch (BauGB) in Verbindung mit einem Vorhaben- und Erschließungsplan sowie einem Durchführungsvertrag, der zwischen der Stadt Gernsheim und dem Vorhabenträger geschlossen wird. Die Stadtverordnetenversammlung der Schöfferstadt Gernsheim hat am 13.12.2018 der Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans mit Vorhaben- und Erschließungsplan mit der Bezeichnung „Schafstraße/Ecke Darmstädter Straße“ als Maßnahme der Innenentwicklung gemäß §§ 12 und 13a BauGB zugestimmt.

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: Stadt Gernsheim (30.01.2019)

## 1.2 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans mit einer Größe von 1.246 m<sup>2</sup> umfasst die beiden Flurstücke 378/1 und 380/1 der Flur 1, Gemarkung Gernsheim, mit ihrer derzeitigen dichten Bebauung. Die Lage und Abgrenzung des Vorhaben- und Erschließungsplans entspricht dem räumlichen Geltungsbereich.

Abb. 2: Geltungsbereich



Der räumliche Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans wird im Süden von der Straße *Schafstraße*, im Osten von der *Darmstädter Straße* begrenzt. Im Norden und Westen schließen sich Wohn- und Geschäftsbebauungen an. Der räumliche Geltungsbereich wird wie folgt begrenzt:

- Norden: Wohn-/Geschäftsbebauung und Gärten
- Westen: Wohn-/Geschäftsbebauung, Gärten und Stellplätze
- Süden: *Schafstraße*, anschl. Wohn- und Geschäftsbebauung
- Osten: *Darmstädter Straße*, Wohn- und Geschäftsbebauung sowie ev. Kirche

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes sowie der Umgriff des VEP umfasst insgesamt eine Fläche von rd. 1.250 m<sup>2</sup>.

Abb. 3: Fotos



Quelle: Architekturbüro Freudenberg 06/2018

### 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 „verstärkten Besiedelung und ihrer Umgebung“ zugeordnet.

Abb. 4: Ausschnitt RPS 2010



 Lage des Plangebiets

Zur Siedlungsentwicklung der Schöfferstadt Gernsheim macht der Regionalplan Süd Hessen (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 verdichteter 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. 0,12 ha. Im Mittelpunkt des Bebauungsplans steht die Schaffung von Baurecht für Wohnbebauung. Insgesamt ist hier mit max. 13 Wohneinheiten zu rechnen (max. 12 Zwei- bis Vier-Zimmerwohnungen im Neubau sowie eine Wohneinheit im denkmalgeschützten Bestandsgebäude). Diese Anzahl würde die obere Dichtegrenze von 50 WE/ha nach den Dichtevorgaben der Regionalplanung für den ländlichen Siedlungstyp überschreiten. Die Umgebung müsste in die Betrachtung eingestellt werden.

Allerdings handelt es sich vorliegend um einen sog. „Briefmarkenbebauungsplan“. Die bauliche Entwicklung ist dadurch, dass der Bereich als vorhabenbezogener Bebauungsplan entwickelt wird, eindeutig bestimmt.

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.

Damit wäre nach hiesiger Einschätzung für den hier gegebenen Fall selbst eine Überschreitung der durch den RPS/RegFNP definierten Obergrenzen für Wohndichte durch die neu zu schaffenden Wohneinheiten aus Sicht der Raumordnung und Landesplanung nicht zu beanstanden.

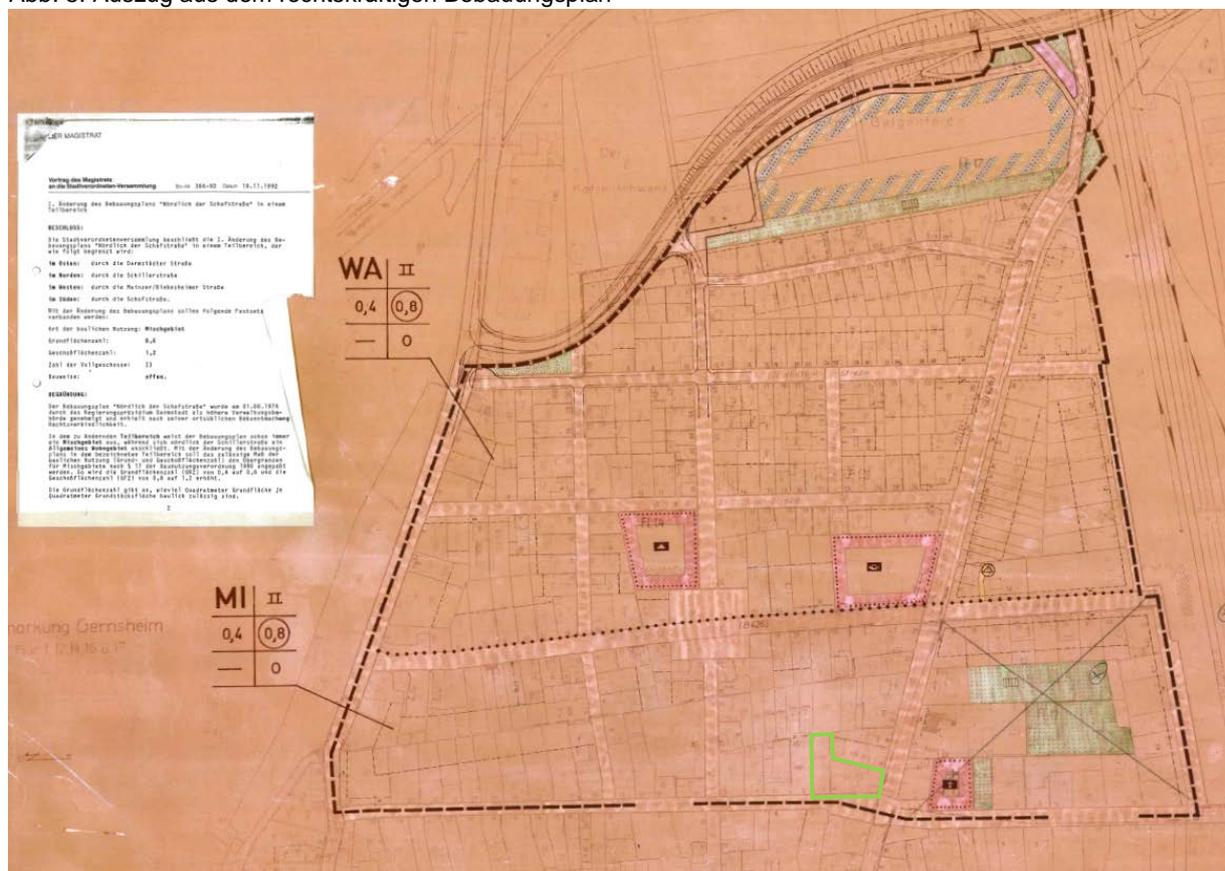
Die im vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Schafstraße/Ecke Darmstädter Straße“ für Wohnbebauung in Anspruch genommenen Flächen in unmittelbarer Umgebung von bestehender Mischbebauung aus Wohn- und Geschäftsgebäuden werden zudem unter Beachtung des Grundsatzes „Innen- vor Außenentwicklung“ als „vorrangig zur Bedarfsdeckung heranzuziehenden, vorhandene Stadtumbauflächen, für die hinreichend bestimmte Entwicklungsziele vorliegen“ betrachtet. Es handelt sich hierbei um Flächen, die innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes „Nördlich der Schafstraße“ 1. Änderung liegen und dort als Mischbauflächen ausgewiesen sind. Vor dem Hintergrund der geplanten Neubebauung mit Wohnnutzung wird durch den Vorhabenbezug die Nutzung konkretisiert und die städtebauliche Dichte definiert. 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 vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Schafstraße/Ecke Darmstädter Straße“ Mischbaufläche Bestand dar. Der Bebauungsplan ist insofern nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt, dieser kann jedoch im Wege der Berichtigung angepasst werden.

### 1.3.4 Verbindliche Bauleitplanung

Abb. 5: Auszug aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan



genordet, ohne Maßstab –  Geltungsbereich Vorhabenbez. Bebauungsplan „Schafstr./Ecke Darmstädter Str.“

Der räumliche Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Schafstraße/Ecke Darmstädter Straße“ liegt im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplans „Nördlich der Schafstraße“ 1. Änderung (1992). Mit Inkrafttreten des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Schafstraße/Ecke Darmstädter Straße“ werden für seinen Geltungsbereich die zeichnerischen und textlichen Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplans „Nördlich der Schafstraße“ 1. Änderung ersetzt.

Die Stadtverordnetenversammlung der Schöfferstadt Gernsheim hat in der Sitzung am 13.12.2018 den Aufstellungsbeschluss zu dem vorhabenbezogenen 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 Stellplatzsatzung vom 12.06.2019. 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**

Die Grundstücke liegen zentral im Stadtgebiet und sind nahezu vollständig bebaut bzw. versiegelt. Die zum Abriss vorgesehenen bestehenden Geschäfts- und Nebengebäude stehen seit längerem leer; das Eckgebäude ist ein Wohnhaus, als Einzelkulturdenkmal ausgewiesen und steht derzeit ebenfalls leer. Der Bereich um den Kreuzungspunkt Schafstraße, Darmstädter Straße, Zwingenberger Straße und Magdalenenstraße ist geprägt durch eine gemischte Bebauung aus Wohn- und Geschäftshäusern sowie etwas weiter im Osten der evangelischen Kirche.

### **1.4.3 Verkehrliche Einbindung**

Die verkehrliche Erschließung ist Bestand und über die Schafstraße und die Darmstädter Straße gegeben. Die Zufahrt von der Schafstraße führt zu den Stellplatzflächen im Innenhof, von der Darmstädter Straße besteht eine Garagenzufahrt. Der Bebauungsplan schafft auf den Baugrundstücken ein planungsrechtliches Angebot für ausreichend Ersatzflächen zugunsten von Stellplätzen und Garagen. Die Positionen der Zufahrten zu den Grundstücken bleiben unverändert und werden als Grundstückszufahrten festgesetzt.

### **1.4.4 Besitz und Eigentumsverhältnisse**

Die Flächen befinden sich im Eigentum des Vorhabenträgers.

## 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 innerstädtischen Zentrum. 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

Die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Schafstraße/Ecke Darmstädter Straße“ erfolgt im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB. Ein beschleunigtes Verfahren kann angewandt werden, wenn es der Wiedernutzbarmachung innerstädtischer Flächen, der Nachverdichtung oder anderen Maßnahmen der Innenentwicklung dient. Die allgemeinen Anwendungsvoraussetzungen für das beschleunigte Verfahren sind gegeben, da mit der Planung die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine städtebauliche Entwicklung und Nachverdichtung als Maßnahme der Innenentwicklung geschaffen werden.

Das Verfahren nach § 13a BauGB ist darüber hinaus in den Fällen des § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB nur zulässig, wenn eine Grundfläche von 20.000 m<sup>2</sup> 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 Bundesnaturschutzgesetzes bestehen. Vorliegend bleibt die zulässige Grundfläche unterhalb des genannten Schwellenwertes von 20.000 m<sup>2</sup>. Da es sich bei dem geplanten Vorhaben um die städtebauliche Fortentwicklung einer innerstädtischen Baufläche handelt, aufgrund der kleinen Gebietsgröße und der Erkenntnisse der landschaftsplanerischen Voruntersuchungen kann der vorhabenbezogene Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden. Ein UVP-pflichtiges Vorhaben wird nicht vorbereitet und Schutzgebiete i.S.d. § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB werden ebenfalls nicht beeinträchtigt.

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

Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, dem Umweltbericht nach § 2a 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. Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB gelten in Fällen des Absatzes 1 Satz 2 Nr. 1 zudem Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung eines Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig, sodass ein Ausgleich vorliegend nicht erforderlich ist.

Die förmliche Öffentlichkeitsbeteiligung erfolgte 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.

Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde nach dem Verfahren nach § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB hinsichtlich Festsetzungen zu Trauf- und Firsthöhe geändert und ergänzt. Daher wurde den betroffenen Behörden nach § 4a Abs. 3 erneut Gelegenheit zur Stellungnahme hinsichtlich der geänderten bzw. ergänzten Teile 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 § 2a 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 ein Wohngebäude anstelle des jetzigen Wohn- und Geschäftshauses in der Schafstraße 1/Darmstädter Straße 2, das abgerissen werden soll. Es ist der Neubau eines Mehrfamilienwohnhauses mit insgesamt maximal 12 Wohneinheiten geplant. Es sind vorwiegend 2- bis 3-Zimmer-Wohnungen vorgesehen, die über einen Aufzug und Laubengänge barrierefrei erschlossen werden. Das denkmalgeschützte Gebäude Darmstädter Straße 2 bleibt erhalten, dort befindet sich eine Wohneinheit.

Für die Wohnungsnutzer sieht die derzeitige Planung 18 PKW-Stellplätze oberirdisch vor, davon sind auf der nordwestlichen Parkfläche teilweise Doppelparker in Garagen vorgesehen, der Müllplatz schließt sich an. Eine Grünfläche mit Kinderspielplatz wird zentral zwischen dem Bestandsgebäude und dem Mehrfamilienwohnhaus angeordnet.

Die Fahrräder werden im Kellergeschoss untergebracht. Hierzu wird, verbunden mit der Kellertreppe, eine Fahrradrampe hergestellt.

Die Bebauung wurde im Vorfeld mit dem Fachdienst Bauaufsicht und der Unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises Groß-Gerau abgestimmt. Dabei wurden seitens der Fachbehörden u. a. die Baufluchten und die sinnvolle Einbindung des Kulturdenkmals thematisiert und in der vorliegenden Planung weitestgehend berücksichtigt.

Die gesamten zum Vorhaben- und Erschließungsplan gehörenden Pläne - Freiflächenplan, Grundrisse, Ansichten und Schnitte, Berechnung des Maßes der baulichen Nutzung - liegen dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan als Anlage bei und bilden die Grundlage für die Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans sowie für den zwischen der Stadt Gernsheim und dem Vorhabenträger abzuschließenden Durchführungsvertrag.

Ein Vorvertrag zum Durchführungsvertrag wurde am 24.01.2019 zwischen dem Vorhabenträger und der Stadt Gernsheim geschlossen.

Abb. 5: Städtebauliches Bauungskonzept



genordet, ohne Maßstab

Abb. 6: Städtebauliches Bauungskonzept - Straßenansicht



Abb. 7: Städtebauliches Baukonzept - Hofansicht



Entwurfsverfasser: Architekturbüro Freudenberger, Einhausen (Stand 06.05.2020)

### 3 Inhalt und Festsetzungen

Gemäß § 12 Abs. 1 BauGB können die Gemeinden durch einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan die Zulässigkeit von Vorhaben bestimmen, wenn der Vorhabenträger auf der Grundlage eines mit der Gemeinde abgestimmten Plans zur Durchführung der Vorhaben und der Erschließungsmaßnahmen (Vorhaben- und Erschließungsplan) bereit und in der Lage ist und sich zur Durchführung innerhalb einer bestimmten Frist und im Rahmen eines Durchführungsvertrages zur Tragung der Planungs- und Erschließungskosten ganz oder teilweise verpflichtet. Da es sich vorliegend um ein konkretes Vorhaben handelt und es mit dem privaten Bauherrn und Investor auch einen Vorhabenträger gibt, erfolgt die Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplans als vorhabenbezogener Bebauungsplan nach § 12 BauGB.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan „Schafstraße/Ecke Darmstädter Straße“ wird unter Verwendung der bebauungsplanüblichen Festsetzungsmethodik in Inhalt und Form erarbeitet. Dabei wird auf die Baunutzungsverordnung ebenso Bezug genommen wie auf die Planzeichenverordnung, wobei § 12 Abs. 3 Satz 2 BauGB ausdrücklich Abweichungen vom Festsetzungskatalog des § 9 Abs. 1 BauGB und von der BauNVO erlaubt, sofern ein bodenrechtlicher Bezug der Festsetzungen gegeben ist.

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 „Schafstraße/Ecke Darmstädter Straße“ aufgenommen worden.

#### 3.1 Art der baulichen Nutzung

Der zum 01.01.2007 neu in den § 12 BauGB aufgenommene Absatz 3a eröffnet die Möglichkeit, im Vorhaben- und Erschließungsplan eine bauliche oder sonstige Nutzung allgemein, also z.B. durch ein Baugebiet nach BauNVO festzusetzen. Der für den Vorhaben- und Erschließungsplan unerlässliche Vorhabenbezug wird durch eine hinreichend konkrete Bestimmung des geplanten Vorhabens im zwischen der Stadt Gernsheim und dem Vorhabenträger zu schließenden Durchführungsvertrag sichergestellt. Im Plangebiet sind insofern nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet.

Die allgemeine Festsetzung der Nutzung im vorhabenbezogenen Bebauungsplan hat den Vorteil, dass im Durchführungsvertrag nicht erfasste und damit (zunächst) unzulässige Nutzungen durch Vertragsänderun-

gen zulässig gemacht werden können, ohne dass es einer Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans bedarf.

Die Änderung des Durchführungsvertrags steht dabei anders als eine Änderung des Bebauungsplans nicht unter dem Vorbehalt der städtebaulichen Erforderlichkeit, da die Stadt mit der allgemeinen Festsetzung der Nutzung bereits entschieden hat, dass alle danach zulässigen Nutzungen grundsätzlich mit ihren städtebaulichen Zielen vereinbar sind. Voraussetzung für eine Änderung des Durchführungsvertrags ist in diesen Fällen allein, dass das geänderte oder neue Vorhaben den allgemeinen Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans entspricht.

Zur Art der baulichen Nutzung werden daher ausschließlich Wohngebäude mit maximal 12 Wohneinheiten gemäß des Vorhaben- und Erschließungsplanes festgesetzt.

### 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 m<sup>2</sup> Grundfläche je m<sup>2</sup> Grundstücksfläche im Sinne des § 19 Abs. 3 BauNVO zulässig sind. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan setzt in Anlehnung an die Obergrenzen für Allgemeine Wohngebiete gemäß § 17 Abs. 1 BauNVO eine Grundflächenzahl von **GRZ = 0,4** fest. Die Festsetzung ermöglicht somit eine Bebauung, die in ihrer Dichte auch an das städtebauliche Umfeld anknüpft und zugleich eine zweckentsprechende Ausnutzung und Bebauung der Grundstücke ermöglicht werden kann.

Gemäß § 19 Absatz 4 Satz 3 BauNVO werden im Plangebiet bei der Ermittlung der Grundfläche die Tiefgaragenfläche sowie die Fläche von Terrassen, Balkonen und Loggien nicht mitgerechnet.

Für den Bereich des Plangebiets wird aufgrund der dort vorgesehenen Nutzungen und dem daraus resultierenden Stellplatzbedarf festgesetzt, dass die zulässige Grundfläche durch die Grundfläche von Wegen, Stellplätzen, Garagen und ihren Zufahrten bis zu einer Grundflächenzahl von **GRZ = 0,85** überschritten werden darf. Da sich das Umfeld nach wie vor als Mischgebiet mit Geschäften, Gastronomie, kleineren Gewerbeeinheiten, kulturell genutzten Gebäuden und Wohnnutzungen gestaltet und sich das Plangebiet inselartig mitten in diesem Gebiet befindet, wird die Erhöhung der GRZ als dem Gebiet und seiner Umgebung angemessen angesehen. Angesichts der in diesem Bereich derzeit bestehenden nahezu vollständigen Versiegelung ist hier mit keinem zusätzlichen Bodeneingriff zu rechnen. Das Plangebiet selbst erlebt durch die Neubepflanzung eine Entsiegelung und Aufwertung der aktuell vollständig bebauten und versiegelten Flächen, die sowohl den künftigen Bewohnern als auch der Nachbarschaft zugute kommt. Auf einen größtmöglichen Grünanteil unter Berücksichtigung der erforderlichen Erschließungsflächen bei moderater Versiegelung mit versickerungsfähigen Materialien wird besonderer Wert gelegt.

### 3.2.2 Geschossflächenzahl

Die Geschossflächenzahl gibt an, wie viel m<sup>2</sup> Geschossfläche je m<sup>2</sup> Grundstücksfläche im Sinne des § 19 Abs. 3 BauNVO zulässig sind. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan setzt für das Plangebiet eine **GFZ = 1,2** fest. Aufenthaltsräume in anderen als Vollgeschossen (Staffelgeschosse, Dachgeschosse) einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenträume und einschließlich ihrer Umfassungswände sind nicht auf die Geschossflächenzahl anzurechnen. Die Festsetzung orientiert sich dabei an der im rechtskräftigen Bebauungsplan für diesen Teilbereich festgesetzten Geschossflächenzahl von 1,2 und dem nach der Baunutzungsverordnung Zulässigen.

### 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.*

Aufgrund des konkreten Vorhabenbezuges setzt der Bebauungsplan keine Zahl der zulässigen Vollgeschosse fest. Die Planung wird durch die Festsetzungen zur grund- und Geschossflächenzahl sowie zur Höhenentwicklung definiert, sodass auf die Vollgeschossfestsetzung verzichtet werden kann.

### 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 Kanaldeckelhöhe (KD) = + 89,74 m ü NN vor der Gebäudemitte in der Schafstraße.

Die maximal zulässige Traufhöhe ist die Schnittlinie zwischen der aufgehenden Außenwand mit der Dachhaut (des Hauptdaches) (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. Dachaufkantung oder massive Brüstungen bei Dachterrassen). Die Firsthöhe ist der obere Gebäudeabschluss.

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

Mit der Festsetzung einer zwingenden Trauf- und Firsthöhe sowie der Dachneigung für den auf der Baulinie

gegenüber dem Einzelkulturdenkmal zu errichtenden Gebäudeteil wird eine zu § 6 HBO abweichende Abstandsfläche gemäß des Absatzes 11, 1. Satz, des § 6 HBO bestimmt. Dies wird erforderlich, um die im Folgenden unter 3.3 näher beschriebenen städtebaulichen Ziele zum Erhalt des Erscheinungsbildes des Straßenzuges zu sichern und gleichzeitig die bauplanungs- und bauordnungsrechtlichen Vorschriften zu würdigen.

Garagen innerhalb der festgesetzten Fläche „Ga/St“ dürfen mit einer grenzseitigen Wandhöhe von maximal 4,00 m über dem natürlichen Gelände errichtet werden. Diese Festsetzung orientiert sich an der dort vorhandenen Bestandsbebauung, sodass für die Nachbarschaft durch die Planung bzw. künftige Bebauung keine Benachteiligung entsteht.

### **3.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche**

Die Bauweise wird als offen festgesetzt. Die offene Bauweise besagt, dass Gebäude mit seitlichem Grenzabstand und einer maximalen Länge von 50 m errichtet werden dürfen. Darüber hinaus gelten die Abstandsbestimmungen der Hessischen Bauordnung (HBO).

Die Ausweisung der überbaubaren Grundstücksfläche erfolgt mittels Baugrenzen, die mit den Gebäuden nicht überschritten werden dürfen. Für die raumwirksamen Fassaden der Eckbebauung setzt der Bebauungsplan Baulinien fest. Zwischen den Häusern wird durch die Baulinie gesichert, dass zum einen mindestens der Brandschutz (Abstand von mind. 5 m wird öffentlich-rechtlich gesichert) und ein ausreichender Abstand zum Denkmalgebäude gewahrt sind, zum anderen das Erscheinungsbild der nahezu geschlossenen Straßenrandbebauung der Schafstraße, das nur durch wenige schmale Einfahrten unterbrochen wird, städtebaulich fortgeführt und gesichert wird. Die Baulinie entlang der Grundstücksgrenze zu Flurstück 400/1 greift den Standort der Altbebauung an dieser Stelle wieder auf, da von Seiten der Nachbarschaft ebenfalls an dieser Stelle eine Bebauung geplant ist und dort die beidseitige Nutzung der Grenzwall in beiderseitigem Einvernehmen vorgesehen ist.

Die Baugrenzen greifen die Raumkanten auf, die sich aus der Straßenrandbebauung ergeben. Diese sollen für das Plangebiet entsprechend gesichert werden. Die überbaubaren Grundstücksflächen orientieren sich an der geplanten Erschließung und Bebauung. Im Norden des Plangebiets wird keine Bebauung zugelassen, sondern eine Freifläche für Zufahrten, Parkplätze und Garagen ausgewiesen.

### **3.4 Zulässige Haustypen**

Eine Festsetzung von zulässigen Haustypen ist nicht erforderlich. Vorgesehen ist hier Geschosswohnungsbau.

### **3.5 Flächen für Nebenanlagen**

#### **3.5.1 Stellplätze und Garagen**

Stellplätze, Carports und Garagen sind generell in der überbaubaren Fläche zulässig. Zusätzlich sind Stellplätze (ST) und Garagen (GA) innerhalb der hierzu festgesetzten Fläche „Ga/St“ entlang der hierfür festgesetzten Baulinie zulässig. Doppelparker sind – gemäß Stellplatzsatzung der Schöfferstadt Gernsheim - ausschließlich in Garagen innerhalb der hierzu festgesetzten Flächen „Ga/St“ entlang der hierfür festgesetzten Baulinie zulässig. Auch hier orientiert sich die Festsetzung an der dort vorhandenen Bestandsbebauung, sodass die Nachbarschaft durch die künftige Bebauung nicht benachteiligt wird. Die Konzeption sieht 18 PKW-Stellplätze vor, auf der nordöstlichen Parkfläche sind fünf Doppelparker in Garagen geplant. Die Anforderungen der Stellplatzsatzung sind somit erfüllt.

### 3.6 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen

Der Bebauungsplan setzt maximal 12 Wohnungen als höchstzulässige Zahl von Wohnungen in Wohngebäuden fest. Die Details werden im Durchführungsvertrag bestimmt.

### 3.7 Verkehrsflächen

Der Bebauungsplan setzt ausschließlich Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung, hier Privatweg, fest. Das Plangebiet ist durch die Straßen *Schafstraße* und *Darmstädter Straße* erschlossen.

### 3.8 Grünordnerische Festsetzungen

Im Bebauungsplan werden Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB festgesetzt, und es wird bestimmt, dass befestigte, nicht überdachte Flächen und Stellplätze in einer Bauweise herzustellen sind, die eine Versickerung von Niederschlagswasser ermöglicht, sofern dadurch das Grundwasser nicht gefährdet wird. Mindestens 10 % der Grundstücksfreiflächen sind gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten. Weiterhin werden Festsetzungen zur Anpflanzung von Bäumen getroffen.

Weitergehende Ausführungen zu diesem Themenbereich können dem als Anlage beigefügten **umweltplanerischen Fachbeitrag** entnommen werden.

## 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 und die Aufstellung von Abfall- und Wertstoffbehältern.

### 4.1 Dachgestaltung und Dachaufbauten

Der Bebauungsplan setzt fest, dass geneigte Dächer wie z.B. Sattel-, Walm- oder Krüppelwalmdächer mit einer Neigung von minimal 25° bis maximal 45° zulässig sind. Flachdächer bis 5° Neigung sind für Garagen oder Carports zulässig, wenn sie extensiv begrünt werden.

Für den auf der Baulinie gegenüber dem Einzelkulturdenkmal zu errichtenden Gebäudeteil werden im Zusammenhang mit der dortigen zwingenden Festsetzung der Trauf- und Firsthöhe (siehe Kapitel 3.2) die Dachform und Dachneigung ebenfalls als zwingend festgesetzt. Somit werden die für die Abstandsfläche relevanten Werte und die daraus resultierende von § 6 HBO abweichende Abstandsfläche eindeutig definiert.

Dachaufbauten: Dachaufbauten sind Bestandteil des Daches. Sie sollen sich dem Dach in ihrer Größe unterordnen. Als zulässige Dachform für Gauben oder Zwerchhäuser werden Schlepp- oder Giebedächer festgesetzt.

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.

Aufgeständerte Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie sind nur zulässig, wenn die Anlagen ihrer jeweiligen Höhe entsprechend von der nächstgelegenen Gebäudeaußenwand abgerückt werden.

Die Verwendung von spiegelnden oder stark reflektierenden Materialien für die Dacheindeckung ist mit Ausnahme von Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie unzulässig.

#### **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.

Im Nordwesten des Plangebietes ist im Bebauungskonzept eine Fläche als Müllplatz vorgesehen.

### **5 Verkehrliche Erschließung und Anbindung**

Die verkehrliche Erschließung und Anbindung ist Bestand. Ein weiterer Ausbau ist nicht vorgesehen. 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 vorhabenorientiert Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung dar, deren Ausbildung im Zuge der Freiflächen- und Straßenraumgestaltung weitergehend bestimmt wird. Die Grundstückszufahrten in der Schafstraße und der Darmstädter Straße sind in der Plankarte festgelegt und bleiben in ihrer Lage unverändert zum Bestand.

### **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 „Schafstraße/Ecke Darmstädter Straße“ wurden ein Umweltfachbeitrag sowie ein artenschutzrechtlicher Fachbeitrag 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. An das Plangebiet grenzt Gemengelage mit Wohn- und Geschäftsbebauung an.

Mit der geplanten Zuordnung der Gebietstypen und Nutzungen zueinander 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 EE-WärmeG), 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.

Für das Kleinklima wird die Umsetzung des Vorhabens Verbesserungen hervorrufen – nicht nur für das Grundstück selbst, sondern auch für die Umgebung.

## **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](http://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<sub>100</sub> 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.

Die **Wasser- und Bodenschutzbehörde des Landkreises Groß-Gerau** macht in ihrer Stellungnahme vom 02.07.2019 folgende Anmerkung:

Der Bebauungsplan liegt in einem Gebiet mit signifikantem Hochwasserrisiko gemäß § 73 Abs. 1 WHG. Es wird darauf hingewiesen, dass die Errichtung neuer Heizölverbraucheranlagen in Risikogebieten nach § 78c Abs. 2 WHG, vorbehaltlich der dort genannten Ausnahmen, verboten ist.

## **10.2 Wasserversorgung/Grundwasserschutz**

### **10.2.1 Bedarfsermittlung**

Für das Vorhaben ergibt sich unter der Annahme von rd. 12 neuen Wohneinheiten jeweils á 3 Personen bei einem Verbrauch von 125 l/Person/Tag ein zusätzlicher Wasserbedarf von insgesamt rd. 1.643 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 m<sup>3</sup>/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. 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 Kellergeschosse 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 wieder Erwarteten 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.

Für bauzeitliche Grundwasserhaltungen besteht eine Erlaubnispflicht nach § 8 Abs. 1 WHG.

### **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 Gebäude - 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 befestigten Flächen und 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 ortsnahe 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.

Unbeschadet des gesetzlichen Verwertungsgebots für die Versickerung von Niederschlagswasser besteht eine Erlaubnispflicht nach § 8 Abs. 1 WHG.

### 10.4.2.4 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 des Vorhabenträgers ist ein Beginn der Baumaßnahmen im Frühjahr 2020.

## 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 Risikoüberschwem-

mungsgebiet 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. Die **Abteilung Bodenschutz des Regierungspräsidiums Darmstadt** teilt mit Schreiben vom 19.06.2019 mit, dass sich aus der Altflächendatei ALTIS des Hessischen Landesamtes für Umwelt und Geologie keine Hinweise auf das Vorhandensein von Altflächen (Altstandorte, Altablagerungen), schädliche Bodenverunreinigungen und/oder Grundwasserschäden ergeben.

Bei allen Baumaßnahmen, die einen Eingriff in den Boden erfordern, ist auf organoleptische Auffälligkeiten zu achten. Ergeben sich bei den Erdarbeiten Kenntnisse, die den Verdacht einer schädlichen Bodenveränderung begründen, sind diese umgehend der zuständigen Behörde, dem Regierungspräsidium Darmstadt, Abteilung Arbeitsschutz und Umwelt Darmstadt, Dezernat IV/Da 41.5, Bodenschutz, mitzuteilen. Darüber hinaus ist ein Fachgutachter in Altlastenfragen hinzuzuziehen.

Schädliche Bodenveränderungen im Sinne des § 2 Abs.3 Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) sind Beeinträchtigungen der Bodenfunktionen, die geeignet sind, Gefahren, erhebliche Nachteile oder erhebliche Belästigungen für den einzelnen oder die Allgemeinheit herbeizuführen.

### **12 Denkmalschutz**

#### Kulturdenkmalschutz

Das Gebäude Darmstädter Straße 2 ist als Einzelkulturdenkmal in der Denkmaltopographie aufgeführt. Für jede bauliche Maßnahme am Äußeren, im Innern oder in der unmittelbaren Nähe eines als Kulturdenkmal geschützten Gebäudes ist vor Ausführungsbeginn eine Genehmigung bei der Abteilung Denkmalschutz (Kreisausschuss des Landkreises Groß-Gerau) einzuholen. Auch bei Gebäuden im Bereich von Gesamtanlagen (geschützte Ortslagen oder Straßenzüge) sind all die Maßnahmen genehmigungspflichtig, die das historische Erscheinungsbild der Gebäude betreffen.

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 27.06.2019 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 Südhessen GmbH** weist in der Stellungnahme vom 06.06.2019 darauf hin, dass sich innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs Betriebsmittel der e-netz Südhessen GmbH & Co. KG bzw. der ENTEGA AG befinden. Bei einer Entwidmung von Wegeparzellen sind die Betriebsmittel im Grundbuch dinglich zu sichern.

Im Zuge der Baumaßnahmen ist von uns vorgesehen, Stromversorgungskabel zu verlegen. Neue Versorgungsleitungen können erst dann gelegt werden, wenn die Bauarbeiten für Kanalisation und Wasserversorgung abgeschlossen, die Erschließungsarbeiten lage- und höhenmäßig hergestellt und die Grenzen sichtbar vermarktet sind.

Hinsichtlich der geplanten Anpflanzungsmaßnahmen im Bereich von Leitungstrassen 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 Südhessen abzustimmen.

Der **Kreisausschuss des Kreises Groß-Gerau, Fachdienst Gefahrenabwehr** weist in der Stellungnahme vom 02.07.2019 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 ausreichend dimensionierte 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 Oberflächenwasser zur Verhinderung von Rückstau-Schäden und Überschwemmungsereignissen bei Starkniederschlägen infolge der klimatischen Veränderungen.

Die **Abteilung Bergaufsicht des Regierungspräsidiums Darmstadt** teilt in ihrer Stellungnahme vom 19.06.2019 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 10.07.2019 mit, dass sich das im Lageplan näher bezeichnete Gelände am Rande eines Bombenabwurfgebietes befindet.

Es gibt jedoch keinen begründeten Verdacht, dass auf der Fläche mit dem Auffinden von Bombenblindgängern zu rechnen ist. Da auch sonstige Erkenntnisse über eine mögliche Munitionsbelastung der Fläche nicht vorliegen, ist eine systematische Flächenabsuche nicht erforderlich.

Soweit entgegen den vorliegenden Erkenntnissen im Zuge der Bauarbeiten doch ein kampfmittelverdächtiger Gegenstand gefunden werden sollte, bitte ich Sie, den Kampfmittelräumdienst unverzüglich zu verständigen.

#### **14 Bodenordnung**

Ein Verfahren zur Bodenordnung i.S.d. §§ 45 ff. BauGB ist nicht erforderlich.

#### **15 Kosten**

Der Schöfferstadt Gernsheim entstehen durch die Aufstellung des Bebauungsplanes keine Kosten.

#### **16 Erschließung, Durchführungsvertrag**

Ergänzend zu dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan wird vor dem Satzungsbeschluss ein Durchführungsvertrag gemäß § 12 BauGB abgeschlossen.

#### **17 Kennzeichnungen, Hinweise und nachrichtliche Übernahmen**

Hingewiesen wird auf:

- die Stellplatzsatzung in ihrer jeweils maßgeblichen Fassung,
- die Satzung zum Sanierungsgebiet „Innenstadt“
- 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 § 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 und Anlage**

Im Rahmen des Bebauungsplans wurden folgende Einzelgutachten erarbeitet:

- Umweltfachbeitrag, Ingenieurbüro für Umweltplanung (IBU), Staufenberg, April 2019
- Artenschutzfachbeitrag, Dr. Winkler, Rimbach, April 2019
- Vorhaben- und Erschließungsplan, Architekturbüro Freudenberger, Einhausen (05/2020)

## 19 Verfahrensstand

Aufstellungsbeschluss gemäß **§ 2 Abs. 1 BauGB**: 13.12.2018, Bekanntmachung: 15.05.2019

Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß **§ 3 Abs. 1 BauGB**: 27.05.2019 – 28.06.2019, Bekanntmachung: 15.05.2019

Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß **§ 4 Abs. 1 BauGB**: Anschreiben: 22.05.2019, Frist: 28.06.2019

Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß **§ 3 Abs. 2 BauGB**: 07.10.2019 – 08.11.2019, Bekanntmachung: 25.09.2019

Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß **§ 4 Abs. 2 BauGB**: Anschreiben: 04.10.2019, Frist: 08.11.2019

Erneute Beteiligung der berührten Behörden gemäß **§ 4a Abs. 3 BauGB**: Anschreiben: 18.03.2020, Frist: 02.04.2020

Zweite erneute Beteiligung der berührten Behörden gemäß **§ 4a Abs. 3 BauGB**: Anschreiben: 12.05.2020, Frist: 19.05.2020

Satzungsbeschluss gemäß **§ 10 Abs. 1 BauGB**: 24.06.2020

---

/Anlagen (s.o. sofern beiliegend)

aufgestellt:

aufgestellt:

Plan!ES  
Elisabeth Schade Dipl.-Ing.  
Städtebauarchitektin  
und Stadtplanerin, AKH  
Alte Brauereihöfe  
Lehgesterter Weg 37  
35392 Gießen  
06 41/87 73 6340