

Schöfferstadt Gernsheim

Begründung
zum Bebauungsplan
„Wohnanlage östlich der Ringstraße“ 2. Abschnitt

Planstand: 10.04.2017

Satzung

Bearbeitung:

Dipl.-Ing. Elisabeth Schade, Städtebauarchitektin und Stadtplanerin 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	Vorbereitende Bauleitplanung	7
1.4	Bestand und städtebauliche Rahmenbedingungen	10
1.5	Innenentwicklung und Bodenschutz	11
2	Städtebauliche und planerische Konzeption.....	13
3	Inhalt und Festsetzungen	15
3.1	Art der baulichen Nutzung.....	15
3.1.1	Allgemeines Wohngebiet	15
3.2	Maß der baulichen Nutzung	16
3.2.1	Grundflächenzahl.....	16
3.2.2	Geschossflächenzahl.....	17
3.2.3	Zahl der Vollgeschosse	17
3.2.4	Festsetzungen zur Höhenentwicklung.....	18
3.3	Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche	18
3.4	Zulässige Haustypen.....	18
3.5	Bauliche Dichte, Wohneinheiten	18
3.6	Flächen für Nebenanlagen.....	23
3.6.1	Stellplätze und Garagen	23
3.6.2	Nebenanlagen	23
3.7	Verkehrsflächen und verkehrliche Erschließung	23
3.8	Ortsrandeingrünung (öffentlich/privat)	23
4	Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften.....	24
4.1	Dachgestaltung und Dachaufbauten.....	24
4.2	Fassadengestaltung, Gestaltung von Doppel- und Reihenhäusern	24
4.3	Einfriedungen	24
4.4	Abfall und Wertstoffbehälter	25
5	Verkehrliche Erschließung und Anbindung.....	25
5.1	Anbindung an das städtische Straßennetz	25
5.2	Inneres Straßennetz.....	25
5.3	Öffentlicher Personen-Nahverkehr (ÖPNV).....	26
5.4	Fußläufige Erschließung	26
5.5	Erschließung für Radfahrer	26
5.6	Stellplätze im Straßenraum (Besucherverkehr)	27
6	Berücksichtigung umweltschützender Belange.....	27

7	Immissionsschutz.....	28
8	Klimaschutz.....	30
9	Baugrund und Boden	31
10	Wasserwirtschaft und Grundwasserschutz.....	31
10.1	Überschwemmungsgebiet / Überschwemmungsgefährdete Gebiete	31
10.2	Wasserversorgung / Grundwasserschutz	32
10.2.1	Bedarfsermittlung.....	32
10.2.2	Deckungsnachweis.....	32
10.2.3	Technische Anlagen	32
10.2.4	Schutz des Grundwassers.....	33
10.2.5	Lage des Vorhabens im Wasserschutzgebiet / Heilquellenschutzgebiet.....	33
10.2.6	Verminderung der Grundwasserneubildung.....	33
10.2.7	Versickerung von Niederschlagswasser.....	34
10.2.8	Vermeidung von Vernässungs- und Setzrissschäden.....	34
10.2.9	Lage im Einflussbereich eines Grundwasserbewirtschaftungsplans.....	34
10.2.10	Bemessungsgrundwasserstände.....	35
10.2.11	Barrierewirkung von Bauwerken im Grundwasser	37
10.2.12	Einbringen von Stoffen in das Grundwasser	37
10.3	Oberflächengewässer	37
10.3.1	Oberflächengewässer / Gewässerrandstreifen	37
10.3.2	Darstellung oberirdischer Gewässer und Entwässerungsgräben	37
10.3.3	Sicherung der Gewässer und der Gewässerrandstreifen	37
10.3.4	Einhaltung der Bewirtschaftungsziele für Oberflächengewässer	37
10.4	Abwasserbeseitigung	37
10.4.1	Gesicherte Erschließung	37
10.4.2	Anforderung an die Abwasserbeseitigung	38
10.5	Abflussregelung	40
10.5.1	Vorflutverhältnisse	40
10.5.2	Dezentraler Hochwasserschutz.....	40
10.5.3	Erforderliche Hochwasserschutzmaßnahmen.....	40
10.5.4	Vermeidung der Versiegelung bzw. Entsiegelung von Flächen.....	40
11	Altablagerungen und Altlasten.....	41
12	Bergaufsicht.....	41
13	Denkmalschutz	41
14	Kampfmittel	45
15	Hinweise aus dem Verfahren und Leitungsinfrastruktur	45
16	Bodenordnung	48
17	Kosten.....	48
20	Verfahrensstand	49

1 Vorbemerkungen

1.1 Veranlassung und Planziel

Durch steigende Einwohnerzahlen und gleichzeitig steigendem Wohnflächenbedarf pro Kopf besteht in der Schöfferstadt Gernsheim nach wie vor ein Bedarf an neuem Wohnraum. Um der Nachfrage gerecht zu werden, werden im Zuge der Siedlungsentwicklung nach und nach Flächen, die laut Flächennutzungsplan als Wohnbauflächen ausgewiesen sind, als Siedlungsgebiete geplant und entwickelt. Das Gebiet „Wohnanlage östlich der Ringstraße“ 2. Abschnitt, am südöstlichen Rand von Gernsheim gelegen, ist im Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche ausgewiesen und soll nun entsprechend als Wohngebiet entwickelt werden. Die grundsätzliche Entscheidung und die Grundlage dafür, das Baugebiet „Östlich der Ringstraße“ weiterzuentwickeln, wurde bereits im Zusammenhang mit der Planung zum Baugebiet „Östlich der Ringstraße“ getroffen und das Erschließungsgerüst entsprechend ausgebildet.

Auf der zur Verfügung stehenden, derzeit landwirtschaftlich genutzten Fläche soll ein modernes, durchgrüntes Wohngebiet entstehen. Das Gebiet soll funktional und flexibel entwickelt werden können und in mehreren Bauabschnitten realisierbar sein. Zum Großteil sollen Doppelhäuser und freistehende Einfamilienhäuser entstehen, Reihenhäuser und Geschosswohnungen sollen die Wohnungsmischung im Gebiet ergänzen. Die Anbindung an vorhandene Freiflächen und den Landschaftsraum soll hergestellt werden.

Ziel ist, im Hinblick auf eine nachhaltige Stadt- und Siedlungsentwicklung, ein flächensparender und landschaftsschonender Umgang mit Bauland. Zudem soll durch die Planung den Anwohnern und zukünftigen Bewohnern eine hohe Aufenthaltsqualität und somit Lebensqualität geboten werden.

Planziel des Bebauungsplanes ist die Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebietes (gemäß § 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO)) und damit die Realisierung der bereits im Flächennutzungsplan dargestellten Wohnbaufläche.

Luftbild:



Die Schöfferstadt Gernsheim hat mit Schreiben vom 29.09.2015 zu einem Scoping-Termin am 06.11.2015 eingeladen. Der Termin musste leider mangels Teilnehmer abgesagt werden. Die in diesem Zusammenhang z.T. von den Behörden vorgebrachten Stellungnahmen haben in die hiermit vorliegende Begründung Eingang gefunden.

1.2 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt im Südosten der bebauten Ortslage der Schöfferstadt Gernsheim östlich der Siedlungserweiterung „Östlich der Ringstraße“ (2013). Im einzelnen grenzen an:

Norden: landwirtschaftliche Flächen, Tennisanlage

Süden: Wirtschaftsweg

Westen: Bebauungsplan „Östlich der Ringstraße“ (2013) und die Ringstraße

Osten: Wirtschaftsweg, landwirtschaftliche Flächen

Räumlicher Geltungsbereich:



genordet, ohne Maßstab

Der räumliche Geltungsbereich umfasst rd. 10,5 ha.

Ansichten

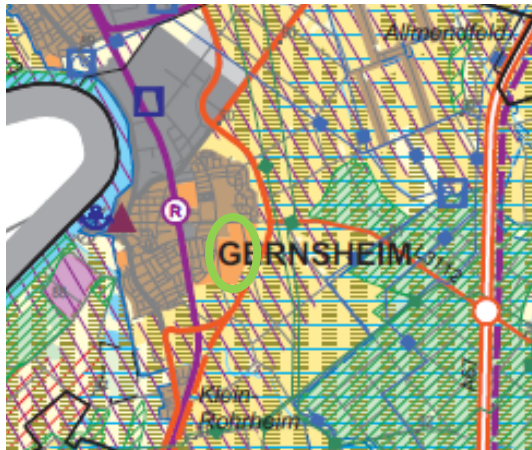
	
Ringstraße in Richtung Süden	Blick über das Plangebiet von der Ringstraße aus
	
Blick über das Plangebiet von der Ringstraße aus	Geschosswohnungsbau Ringstraße / Ecke Jean-Pierre-Davot-Straße
	
Blick vom Plangebiet auf die Bebauung „Wohnanlage östlich der Ringstraße“	Blick von Süden auf das entstehende Baugebiet

Eigene Fotos: 07/2015

1.3 Übergeordnete Planungen

1.3.1 Regionalplanung

Im Regionalplan Südhessen 2010 / Regionalen Flächennutzungsplan 2010 (RPS / RegFNP 2010) ist der Geltungsbereich des Bebauungsplans als Vorranggebiet Siedlung Planung dargestellt. Die geplante Erweiterung der Wohnbaufläche ist somit regionalplanerisch abgestimmt. Das Unterzentrum Gernsheim liegt auf der Regionalachse Frankfurt – Groß-Gerau – Gernsheim – (Worms/ Mannheim). In Unterzentren an Nahverkehrs- und Siedlungsachsen, die ein ausreichendes Flächenangebot aufweisen, kann eine über die Eigenentwicklung hinausgehende Siedlungstätigkeit stattfinden.



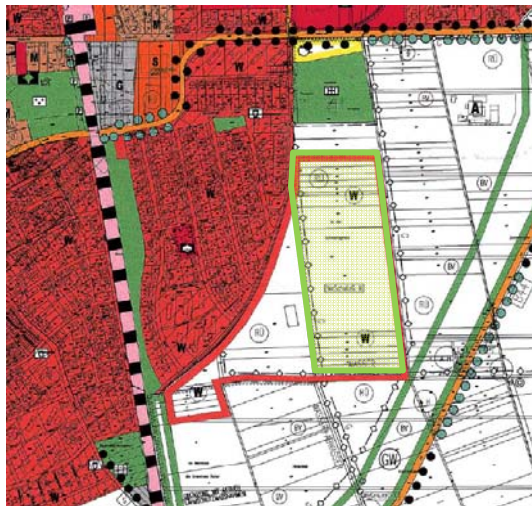
Lage des Plangebiets

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 und sowie einen Golfplatz. Insgesamt wird die Stadt Gernsheim und das hier in Rede stehende Plangebiet nach den Maßstäben der Regionalplanung einer „verstädterten Besiedlung und ihrer Umgebung“ zugeordnet.

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

1.3.2 Vorbereitende Bauleitplanung

Der Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan der Stadt Gernsheim von 2005 stellt für den Geltungsbereich des Bebauungsplans „Wohnanlage östlich der Ringstraße“ 2. Abschnitt Wohnbauflächen-Planung dar. Die Festsetzungen des Bebauungsplans befinden sich damit in Übereinstimmung mit den Darstellungen des Flächennutzungsplans.



Lage des Plangebiets

Alternative Entwicklungsmöglichkeiten im Stadtgebiet

Die Schöfferstadt Gernsheim hat sich bereits 2005 im Rahmen des Aufstellungsverfahrens zum Flächennutzungsplan ausführlich mit Flächen für eine mögliche Siedlungserweiterung auseinandergesetzt. Zur Deckung des zukünftigen Bedarfs an Wohnbauland wurden hier zusätzliche Wohnbauflächen dargestellt. Es handelte sich bereits um diejenigen Flächen, die sich im Rahmen der landschaftspflegerischen Eingriffsbewertung und der anschließenden Diskussion in den politischen Gremien für eine Ausweisung als zusätzliche Siedlungsflächen herauskristallisiert haben.

Hierzu gehörten neben dem Baugebiet „Wohnanlage östlich der Ringstraße“ 2. Abschnitt mit rd. 10 ha, die „Wohnanlage östlich der Ringstraße“ (rd. 5,3 ha, Bebauungsplanverfahren 2013 abgeschlossen, bereits vollständig veräußert und überwiegend bebaut) und der „Neuwingert“ (rd. 7 ha). Letzterer entzieht sich jedoch dem Zugriff der Schöfferstadt Gernsheim und ist u.a. bedingt durch seine Vornutzung derart belastet (Altlasten und Emissionen (Eisenbahn)), dass eine, der bestehenden Nachfragesituation an Wohnbauflächen entsprechende, kurzfristige Entwicklung an dieser Stelle nicht möglich ist.

Seit dem Aufstellungsbeschluss des Bebauungsplans „Wohnanlage östlich der Ringstraße“ 2. Abschnitt hat die Stadt Gernsheim folgende Bemühungen zur weiteren Wohnraumverdichtung eingeleitet:

- Errichtung eines 12-Familien-Wohnhauses in der „Alten Landstraße“. Die Ausschreibung der Rohbauarbeiten steht bevor.
- Ankaufsbeschluss einer Teilfläche von der Merck Wohnungsbauverwaltung zur Nachverdichtung von Wohnraum im Geschosswohnungsbau in der Straße Am Steinernen Brückchen.
- Aufstellungsbeschluss eines Bebauungsplans „Westlich der Andreas-Brentano-Straße“ für ein Ärztehaus und Wohnraumverdichtung im Geschosswohnungsbau,
- Verhandlungen mit der DB-Immobilien für einen Grundstückserwerb zur Errichtung eines Mehrfamilienwohnhauses Nähe ehemaliges Bahnhofsgebäude. Die Altlastenuntersuchungen sind beauftragt, der Erwerb hängt vom Ausgang der Untersuchungsergebnisse ab.
- Beschluss zur Änderung des Bebauungsplans „Alte Landstraße, Im Hainsbusch, westlich der Theodor-Heuss-Straße (tlw.)“. Im Änderungsverfahren wird aktuell eine intensivere Wohnbauverdichtung innerhalb des Plangeltungsbereichs durch die Festsetzung eines Besonderen Wohngebiets anstelle des seitherigen Mischgebiets untersucht.
- Durch den Ankauf von vier bebauten Grundstücken in der Biebesheimer-, Goethe-, Lampertheimer- und Gutenbergstraße hat die Stadt Gernsheim in 2015/2016 vier ältere Gebäude im alten Sied-

lungsbestand erworben. Diese wurden bzw. werden –den baulichen Bedürfnissen entsprechend– saniert und zunächst zur Unterbringung von Flüchtlingen bzw. Asylbegehrenden verwendet. Dauerhaft ist eine Überlassung für den allgemeinen Wohnungsmarkt, insbesondere Mietwohnungssuchende, vorgesehen.

Für das Gebiet Neuwingert hat die Stadtverordnetenversammlung am 6.11.2014 eine Satzung über ein „Besonderes Vorkaufsrecht“ nach § 25 BauGB beschlossen. Anlässlich eines vorliegenden Verkaufsfalls sah die Stadtverordnetenversammlung in ihrer Sitzung vom 19.8.2015 von der Ausübung des Vorkaufs für diesen Verkaufsfall ab. Der Kaufpreis wäre in etwa 60% höher gewesen, als die vereinbarten Geldentschädigungen der Stadt Gernsheim bei den jüngsten Baugebieterschließungen. Die Stadtverordnetenversammlung gab den kommunalpolitisch gesetzten Zielen der Bebauungsplanung und Bodenordnung (Baulandumlegung) für das Gebiet „Wohnanlage östlich der Ringstraße“ 2. Abschnitt den städtebaulichen Vorrang. Zwei Baugebiete in den Größenordnungen von „Wohnanlage östlich der Ringstraße“ 2. Abschnitt und „Neuwingert“ hätten für eine Kleinstadt wie Gernsheim nebeneinander zeitlich nicht entwickelt werden können. Folgende Belange wurden von den Stadtverordneten genannt:

- Minimierung der Belastung für die Anlieger im südöstlichen Stadtbereich während der Erschließung,
- Vermeidung von Baulücken über Jahre hinweg
- Negative Auswirkungen auf den Bodenmarkt, ein gesundes Marktniveau würde verlassen,
- die Gefahr jahrelanger Baulücken würde die Refinanzierung der Baugebieterschließung im Haushalt erschweren,
- der Bedarf an vorhandenen Betreuungsplätzen in Kinderkrippe und Kindergarten wäre womöglich nicht mehr kalkulierbar.

Bei der Umrechnung des zwischen den Parteien für das Gebiet „Neuwingert“ vereinbarten Kaufpreises musste zudem gesehen werden, dass für das Gebiet „Neuwingert“ laut dem vorliegenden Artenschutzfachbeitrag mindestens 5.000 m² als Kompensation für unmittelbare Habitatverluste zu erbringen sind, was ein weiteres Indiz für einen deutlich erhöhten Verkaufspreis war.

Die Stadt muss darauf bedacht sein, die von ihr begehrte weitere städtebauliche Entwicklung von Gernsheim mit bereits abgeschlossenen und derzeit in Aufstellung befindlichen Baugebieten zu koordinieren. Vor allem aber muss eine Abstimmung auf die städtische Infrastruktur, insbesondere was die exorbitant teuren und nicht vollständig über Gebühren refinanzierbaren Kindertagesstätten angeht, erfolgen, um „Belastungsspitzen“ zu vermeiden. Der Beplanung und Erschließung des Gebiets „Neuwingert“ wird für die weitere städtebauliche Entwicklung von Gernsheim eine hohe Gewichtung beigemessen. Eine Vermeidung von Belastungsspitzen und die Minimierung von Folgekosten könnte beispielsweise über eine abschnittsweise Beplanung und Erschließung des Gebiets „Neuwingert“ mit zeitlichem Versatz zur Baugebietsentwicklung „Wohnanlage östlich der Ringstraße“ 2. Abschnitt“ erfolgen.

Auch die noch vor dem 1. Bauabschnitt der „Wohnanlage östlich der Ringstraße“ in kommunaler Regie erschlossenen Baugebiete „Wohnanlage am Berleweg“ (nördlich der Heidelberger Straße, östlich von Tennishalle und Hallenbad) und daran nach Norden angrenzend „Wohnanlage am Konrad-Adenauer-Ring“ (bis zum Gelände von Sporthalle und Johannes-Gutenberg-Schule) haben bereits gezeigt, dass in Gernsheim nach wie vor eine große Nachfrage nach erschwinglichem Bauland herrscht. Die Nachfrage ist ungebrochen. Neben Einfamilienhäusern, werden jetzt auch zunehmend verdichtete Wohnformen und Geschosswohnungsbau nachgefragt. Der eindeutige Bedarf soll durch die hiermit geplante Entwicklung gedeckt werden.

Auf Grundlage der vorausgegangenen Abstimmungen und der vorliegenden Ausweisungen im Flächennutzungsplan ist letztendlich festzustellen, dass alternative Standorte annähernd gleichwertiger Größe mit geringeren Umweltauswirkungen nicht zur Verfügung stehen.

1.3.3 Verbindliche Bauleitplanung

Für den Bereich des hier in Rede stehenden Bebauungsplanes gibt es keinen Bebauungsplan. Der Bebauungsplan „Wohnanlage östlich der Ringstraße“ 2. Abschnitt schafft somit erstmals Baurecht. Die Stadtverordnetenversammlung der Schöfferstadt Gernsheim hat in der Sitzung am 29.04.2015 den Aufstellungsbeschluss zu dem Bebauungsplan gefasst.

1.3.4 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).

1.4 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 Fläche wird zurzeit landwirtschaftlich (Ackerbau/Getreide, Sonderkulturen/Erdbeeren) genutzt. Weitere Strukturen des Geländes sind die vorhandenen Wirtschaftswege (asphaltierte, bewachsene Feldwege) mit Ruderalstreifen entlang der Wege. Bauliche Anlagen oder Gebäude befinden sich keine innerhalb des Plangebietes.

1.4.3 Verkehrliche Einbindung

Anbindung an das überörtliche Straßennetz: Die Erschließung des geplanten Wohnbaugebietes erfolgt von der Ringstraße aus. Das überörtliche Straßennetz kann über die Ringstraße und den Kreisverkehrplatz an dem Knoten Heidelberger Straße/ Konrad-Adenauer-Straße erreicht werden. Von dort sind überörtliche Straßen wie folgt zu erreichen.

Über die Heidelberger Straße die B44 im Osten und im weiteren Verlauf der L3112 die Autobahn A67 (Anschlussstelle Gernsheim). Über den Konrad-Adenauer-Ring und die Pfungstädter Straße die B44 und die B426 im Norden und im weiteren Verlauf die Autobahn A67 (Anschlussstelle Pfungstadt). Damit ist das Gebiet sehr gut an das überörtliche Straßennetz angebunden.

Die Stadtverordnetenversammlung hat in ihrer Sitzung vom 29.4.2015 ihre Planungsabsicht erklärt, sobald sich die Rechtskraft für den Bebauungsplan der „Wohnanlage Östlich der Ringstraße – 2. Abschnitt“ abzeichnet, ein

- a) weiteres eigenständiges Bebauungsplanverfahren zur Erweiterung des Plangebiets in nördliche Richtung,
- b) zur Änderung des Flächennutzungsplans im Parallelverfahren
- c) und zur Änderung des Bebauungsplans mit der Bezeichnung „Tennisanlage östlich der Ringstraße“

einzuleiten. Ziel der Verfahren soll die Anbindung des vorgesehenen Baugebiets an die Heidelberger Straße sein, insbesondere zur Entlastung der Anlieger im Bereich Ringstraße.

Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV): Die ÖPNV-Infrastruktur ist im südöstlichen Teil der Stadt Gernsheim derzeit etwas unterrepräsentiert. Die nächstgelegene Haltestelle des Linienverkehrs findet man in der Freiherr-von-Stein-Straße. Durch die Bushaltestelle ist das dortige Quartier in das Liniennetz integriert. Die Entfernung zu dieser Bushaltestelle beträgt vom Baugebiet aus bis zu 400 m.

Durch den Bebauungsplan soll jedoch die grundsätzliche Möglichkeit zur ergänzenden Anlage von Haltestellen im Gebiet selbst vorgesehen werden.

1.4.4 Besitz und Eigentumsverhältnisse

Die Flächen befinden sich bis auf die Wege in Privatbesitz. Ein Umlegungsverfahren nach dem Baugesetzbuch (§§ 45 - 79 BauGB) wurde angeordnet und bereits eingeleitet.

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 grundsätzliche Festlegung neuer Siedlungs- bzw. Siedlungserweiterungsflächen erfolgte bereits auf den übergeordneten Ebenen im Rahmen der Aufstellung des Regionalplanes Südhessen 2010 und des Flächennutzungsplanes der Schöfferstadt Gernsheim. Die hier in Rede stehende Siedlungserweiterung „Wohnanlage östlich der Ringstraße“ 2. Abschnitt entspricht den Darstellungen beider übergeordneter Planungsebenen.

Die Schöfferstadt Gernsheim hat sich zudem intensiv mit den Möglichkeiten der Innenentwicklung auseinandergesetzt.

Baulückenkataster

Die Stadtverordnetenversammlung der Schöfferstadt Gernsheim beschloss in ihrer Sitzung vom 25. Februar 2014 die Aufstellung eines Baulückenkatasters.

Es wurde vereinbart, dass Verwaltung mit den Eigentümern der in Frage kommenden unbebauten Baugrundstücke (insgesamt 34) schriftlich Kontakt aufnimmt.

Mit dem Anschreiben des Magistrats vom 13.03.2014 wurde gezielt angefragt, ob seitens der Eigentümer die Bereitschaft besteht, darüber Auskunft zu geben, wie ihr Grundstück in Zukunft genutzt werden soll. Weiterhin wurde angefragt, ob die Eigentümer bei einer Verkaufsabsicht damit einverstanden sind, dass ihnen die Adressen von kaufwilligen Interessenten zwecks Kontaktaufnahme durch die Stadt Gernsheim mitgeteilt werden.

Bis zum 04.06.2014 wurden 19 von 34 Antwortbögen bei der Stadtverwaltung eingereicht. Zehn von neunzehn Grundstückseigentümern waren bereit, darüber Auskunft zu geben, wie ihr Bauplatz in Zukunft genutzt werden soll, nämlich vornehmlich

- als Altersvorsorge im Falle späterer Pflegekosten
- zur Bevorratung für mögliche Bauabsichten der Kinder und Enkel
- für vorgesehene eigene Bauabsichten
- als Gartenland.

Keiner der befragten Grundstücksinhaber erklärte sich damit einverstanden, ihre Adressen an kaufwillige Interessenten zwecks Kontaktaufnahme weiterzugeben.

In der Sitzung der Gernsheimer Stadtverordnetenversammlung vom 22. Juli. 2014 nahmen die Stadtverordneten vom Ergebnis der Befragung Kenntnis. Einvernehmlich wurde aufgrund der gewonnenen Erkenntnisse aus der Befragung von der Errichtung eines Baulückenkatasters Abstand genommen.

Integriertes Handlungskonzept

Die Schöfferstadt Gernsheim hat ein Entwicklungskonzept für die Kernstadt Gernsheim beauftragt¹, dessen Ergebnisbericht im Juli 2014 vorgelegt wurde. Nicht ganz unerwartet wurden für die Kernstadt gerade im Vergleich zur Entwicklung der Gesamtstadt große Defizite festgestellt aber auch Handlungsfelder definiert, Ziele formuliert und ein konkreter Maßnahmenkatalog vorgeschlagen. Dieser enthält z.B. Vorschläge zur Belebung der Innenstadt, für ein zeitgemäßes Wohnen in der Kernstadt, Vielfalt der Wohnformen und der sozialen Struktur, zur Komplettierung der „lokalen Ökonomie“ im Maßstab einer Kleinstadt, zur Verbesserung der Stadtgestalt und zur Verbesserung des Verkehrs.

Basierend darauf wurden Instrumente zur Umsetzung benannt und ein Kosten- und Finanzierungsplan aufgestellt.

Die Stadt Gernsheim wurde aufgrund ihrer Bewerbung in die Neuauflage des Bund-Länder-Programms „Stadtumbau in Hessen“ aufgenommen. Im Zuge dieses Prozesses werden die Entwicklung der Kernstadt, und damit auch Maßnahmen zur Mobilisierung untergenutzter Bausubstanz und die Reaktivierung von untergenutzter Potenzialflächen einen absoluten Schwerpunkt darstellen.

Die Stadt kann nicht nur auf dem Integrierten Handlungskonzept aufbauen, es hat sich zudem eine engagierte Magistratskommission zur weiteren Innenstadtentwicklung, bestehend aus engagierten Einwohnern, formiert.

Die Stadt Gernsheim betreibt insofern nicht nur eine vorausschauende und bedarfsorientierte Siedlungsentwicklung sondern legt auch besonderes Augenmerk auf die Nutzung der bislang unausgeschöpften Potenziale für die Kernstadtentwicklung, angefangen von der günstigen Lage und der kompletten öffentlichen Infrastruktur über das in Teilen wiederhergestellte, in anderen Teile wiederherstellbare Stadtbild, den Reichtum an Plätzen und die einzigartige Attraktivität des Rheinufer und Hafens usw.. Dies wird im Ergebnisbericht als entscheidende Voraussetzung bezeichnet, um im Südkreis Groß-Gerau als Schöfferstadt Gernsheim am Rhein die Alleinstellungsposition zurückzugewinnen.

¹ EIGLER & Partner Gesellschaft für KOMMUNALBERATUNG mbH, 64589 Stockstadt/Rhein (2014)

Unabhängig konnte die Schöfferstadt Gernsheim in 2015 die Beurkundung von 32 Kaufverträgen für ältere Grundstücksimmobilien in der Altstadtlage von Gernsheim, südlich der Bahnstraße, registrieren. Das in einem Jahr, in dem die Vermarktung der Bauplätze für die „Wohnanlage östlich der Ringstraße“ 1. Bauabschnitt noch lief. Somit stand das Baugebiet nicht in Konkurrenz zur Verwertung von älteren Bestandsimmobilien. Im Jahr 2016 sind bis einschließlich 14.11. insgesamt bereits 15 Grundstücke im Altstadtbereich verkauft worden. Die Abgrenzungen des Gebietes umfassen im Westen die Bahnlinie, im Osten die Wormser Straße, im Norden die Pfungstädter Straße sowie die Sudetenstraße im Süden

2 Städtebauliche und planerische Konzeption

Im Vorfeld des Bebauungsplanverfahrens wurde ein städtebauliches Entwicklungskonzept erstellt, um die geplante Siedlungserweiterung „Wohnanlage östlich der Ringstraße“ 2. Abschnitt aus städtebaulicher, planungsrechtlicher und umweltplanerischer Sicht zu überprüfen. Das Konzept wurde in der Sitzung der Stadtverordnetenversammlung am 19. August 2015 vorgestellt. Es fand Akzeptanz und bildet somit die Grundlage für den Bebauungsplan.

Abb.: Städtebaulicher Gestaltungsplan



Verfasser: PlanES, Juli 2015

Der Planbereich wird durch Wohnnutzungen geprägt. Der Großteil des Geschosswohnungsbaus befindet sich im Norden des Gebietes an der zentral gelegenen „öffentlichen Grünfläche“ und am Quartiersplatz. Für die übrigen Wohnbauflächen sind in den Randbereichen als Übergang zum Gebiet „Wohnanlage östlich der Ringstraße“ im Westen und als Übergang zur offenen Landschaft im Süden und Osten Einzel- und Doppelhäuser vorgesehen. Im Zentrum des Gebietes wechseln sich Bereiche für verdichtete, flächensparende Einfamilienhaus-Bebauungen in Form von zweigeschossigen Reihenhausezeilen oder -gruppen mit Bereichen für Einzel- und Doppelhäuser ab. Insgesamt wird eine Durchmischung verschiedener Wohnformen angestrebt.

Versorgungseinrichtungen, insbesondere Läden, Büros und Praxen oder soziale Einrichtungen sind zunächst wenn, dann im Rahmen der getroffenen Festsetzungen, und nur im Bereich des Quartiersplatzes vorgesehen. Die Einbindung in bestehende Landschaftsstrukturen erfolgt durch eine Fortführung des (landwirtschaftlichen-) Wegenetzes und die Anlage einer variiert zu gestaltenden Ortsrandeingrünung. In Bereichen mit geringerem Raumangebot (Norden und Süden) werden Heckenpflanzungen festgesetzt und in Bereichen mit größerem Raumangebot (Osten) werden abgestufte Festsetzungen zur Schaffung eines attraktiven Übergangs zum Außenbereich festgesetzt. Die nachbarrechtlichen Vorgaben im Hinblick auf die angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen und die einzuhaltenden Pflanzabstände können hier eingehalten werden.

Der Gestaltungsplan wurde in Teilbereichen fortgeschrieben (PlanES, 11/2016), Abb.



Verändert wurden eine Fläche unmittelbar nördlich der Haupteerschließung, die ebenfalls für Geschosswohnungsbau vorgehalten werden soll sowie eine Fläche im Zentrum des Plangebiets, die die geplante Bebauung mit Hausgruppen arrondiert.

3 Inhalt und Festsetzungen

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

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

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 Plangebietes.

Die vorgeschlagenen Grundstücksgrößen und -zuschnitte dienen dem Ziel des sparsamen Flächenverbrauchs. Für Teilbereiche wird die Zahl der maximal zulässigen Wohnung pro Gebäude und in Abhängigkeit von der Grundstücksgröße begrenzt, um bei der Dichte der Bebauung zu gewährleisten, dass die Grundstücksfreifläche nicht größtenteils zur Stellplatzfläche wird. Die maximal dreigeschossigen Wohngebietsteile im Norden des Gebietes sind für Geschosswohnungsbau vorgesehen.

3.2.1 Grundflächenzahl

Die Grundflächenzahl gibt an, wie viel m² Grundfläche je m² Grundstücksfläche im Sinne des § 19 Abs. 3 BauNVO zulässig sind. Für das Plangebiet wird einheitlich eine Grundflächenzahl von GRZ = 0,4 festgesetzt, sodass eine zweckentsprechende Ausnutzung und Bebauung der Grundstücke ermöglicht werden kann. In den Baugebieten WA 2c und WA 2d darf die maximale Grundflächenzahl für Reihenmittelhäuser ausnahmsweise bis zu einer GRZ von 0,5 überschritten werden.

Im Allgemeinen Wohngebiet WA 3 darf die jeweilige zulässige Grundfläche durch die Grundfläche von baulichen Anlagen, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird (Tiefgarage) bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8 überschritten werden. Die Festsetzung entspricht der Obergrenze für Allgemeine Wohngebiete gemäß § 17 Abs. 1 BauNVO.

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 für das Plangebiet eine Geschossflächenzahl von GFZ = 0,8 - 1,2 fest. Aufenthaltsräume in anderen als Vollgeschossen einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenträume und einschließlich ihrer Umfassungswände sind nicht auf die Geschossflächenzahl anzurechnen. In den allgemeinen Wohngebieten WA 2c und WA 2d darf die jeweilige zulässige Geschossflächenzahl für Reihenmittelhäuser ausnahmsweise um 0,1 überschritten werden. Die Festsetzung reicht bis zur Obergrenze des für Allgemeine Wohngebiete gemäß § 17 Abs. 1 BauNVO Zulässigen, gestattet aber die geplante Bebauung.

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 darunter liegenden Geschosses hat. Die Höhe der Geschosse wird von Oberkante Rohfußboden bis Oberkante Rohfußboden der darüber liegenden Decke, bei Geschossen mit Dachflächen bis Oberkante der Tragkonstruktion gemessen. Untergeordnete Aufbauten über Dach und untergeordnete Unterkellerungen zur Unterbringung von maschinentechnischen Anlagen für die Gebäude sind keine Vollgeschosse. Dachgeschosse sind Geschosse mit mindestens einer geneigten Dachfläche.

Der Bebauungsplan begrenzt für seinen Geltungsbereich die maximale Zahl der Vollgeschosse auf ein Maß von maximal **Z = I bis III**, sodass künftig eine Bebauung mit ein bis drei Vollgeschossen, zuzüglich z.B. eines entsprechenden Staffelgeschosses, das nicht die Vollgeschossdefinition der HBO erfüllt, zulässig ist.

Die Beschränkung der Geschosszahl auf maximal zwei Vollgeschosse für den Großteil der Bebauung entspricht der ortstypischen Baustruktur der angrenzenden Ortslage. Der Dachausbau oder der mögliche Aufbau eines Staffelgeschosses wird dadurch nicht beeinträchtigt. Die Festsetzung von maximal III Vollgeschossen entspricht dem für den Geschosswohnungsbau Üblichen. Berücksichtigt werden soll hierbei, dass die zukünftigen Gebäude einen hohen Anteil an schwellenlosen bis hin zu barrierefreien Wohnungen aufweisen sollen, die zur Herstellung der Barrierefreiheit der Anlage eines Aufzugs bedürfen. Ferner sollen in dem für den Geschosswohnungsbau vorgesehenen Bereich auch Wohngebäude errichtet werden, die mit Mitteln der sozialen Wohnraumförderung gefördert werden können. Diese Gebäude müssen die Voraussetzungen für die soziale Wohnraumförderung erfüllen.

Auf eine Festsetzung eines konkreten Bereiches nach § 9 Abs. 1 Nr. 7 BauGB wird jedoch verzichtet, da die Schöfferstadt Gernsheim, die Vermarktung in Eigenregie übernehmen wird.

Im Allgemeinen Wohngebiet werden für die Reihenhauszellen und Hausgruppen zwei Vollgeschosse als maximal festgesetzt. Diese Festsetzung wird für den Gebäudetyp als ausreichend erachtet – auf eine zwingende Festsetzung wird insofern verzichtet, da eine geringere Geschossigkeit auf dem Markt nicht angeboten wird.

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 Plangebietes hinsichtlich ihrer Höhenentwicklung in die vorhandene Umgebungsbebauung einfügt, aber zugleich auch die mit der vorgesehenen Gebäudehöhe angestrebte städtebauliche Wirkung im Sinne einer Adressbildung umgesetzt werden kann.

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

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. Dachaufkantung oder massive Brüstungen bei Dachterrassen). Die Firsthöhe ist der obere Gebäudeabschluss.

Für Gebäude mit ein bis drei Vollgeschossen beträgt die maximal zulässige Firsthöhe 4,0 m über der jeweiligen maximal zulässigen Traufhöhe: ($FH_{\max} = TH_{\max} + 4,0 \text{ m}$).

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

In dem Wohngebiet wird eine Durchmischung verschiedener Wohnformen angestrebt. Dies macht differenzierte Festsetzungen zur Bauweise und zu den überbaubaren Flächen erforderlich. Der Bebauungsplan setzt eine offene Bauweise fest.

Die festgesetzten Baugrenzen dürfen durch Balkone, Loggien und Erker bis zu einer Tiefe von 2,0 m und einer Gesamtbreite von höchstens der Hälfte der Gebäudefront bzw. des Fassadenabschnittes ausnahmsweise überschritten werden, sofern diese nicht in die nach der HBO mindestens vorgesehene Tiefe der Abstandsflächen von 3,00 m zur Nachbargrenze hineinreichen. Die festgesetzten Baugrenzen dürfen durch Terrassen bis zu einer Fläche von 15m² überschritten werden.

3.4 Zulässige Haustypen

Der Bebauungsplan setzt fest, dass in bestimmten Bereichen Einzelhäuser (E), Einzelhäuser- und Doppelhäuser (ED), Doppelhäuser und Hausgruppen (H) sowie Geschosswohnungsbau zulässig sind.

Die Festsetzung trägt damit dem nachgewiesenen Bedarf in der Schöfferstadt Gernsheim Rechnung und verhindert zugleich eine Bebauung in einer Dichte, die der Ortsrandlage des Plangebietes nicht gerecht wird.

3.5 Bauliche Dichte, Wohneinheiten

Nach dem Beurteilungsmaßstab der Regionalplanung befindet sich das Plangebiet innerhalb „verstädterter Besiedlung und ihrer Umgebung“ in dem 35 bis maximal 50 Wohneinheiten (WE) pro Hektar (ha) Brutobauland zu realisieren sind (vgl. hierzu die Ausführungen unter Ziffer 1.3.1 Regionalplanung). Der untere Wert kann ausnahmsweise unterschritten werden. Die Obergrenze darf nicht überschritten werden.

Als Bemessungsgrundlage werden dem Plangebiet die Baugrundstücke, die Verkehrsflächen sowie die Grünflächen einschließlich der geplanten Siedlungsrandeingrünung zugeordnet. Der östlich angrenzende bestehende landwirtschaftliche Weg mit rd. 2.160 m² wird nicht angerechnet. Die Bruttobaulandfläche beträgt ca. 105.831 m² - 2.160 m² = 103.671 m² → gerundet ca. 10,36 ha.

Nach den Dichtevorgaben der Regionalplanung wären somit als obere Dichtegrenze 518 WE und als untere 362 Wohneinheiten zulässig.

Für die Unterschreitung der Dichtewerte sieht der Regionalplan Südhessen/Regionaler Flächennutzungsplan 2010 Ausnahmetatbestände vor: „Die unteren Werte dürfen nur ausnahmsweise unterschritten werden“. Ausnahmen sind insbesondere begründet

- durch die direkte Nachbarschaft zu ländlich geprägten Gebieten,
- durch die Eigenart des Ortsteiles,
- durch das Vorliegen topographischer, ökologischer und klimatologischer Besonderheiten.“

(Z 3.4.1-9)

Nach der Entscheidung des Hessischen Verwaltungsgerichtshofes vom 20. März 2014 (4C 488/12.N) zu den Dichtewerten (Ziel Z 3.4.1-9 RPS 2010) ist die Zielanpassung bereits im Bebauungsplan selbst durch entsprechende Festsetzungen sicherzustellen.

In den Bebauungsplan wurden folgende Festsetzungen integriert die zum einen eine entsprechende Berechnung ermöglichen und zum anderen einen ausreichenden Spielraum für eine bedarfsgerechte Vermarktung durch die Schöfferstadt Gernsheim belassen:

Festsetzungen zur Sicherung der Mindest- und Höchstdichte

Neben der Festsetzung von Plangebieten mit Einzel- und Doppelhäusern, Reihenhäusern bzw. Hausgruppen und Geschosswohnungsbau (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 22 BauNVO) werden im Bebauungsplan Festsetzungen über die zulässige Anzahl von Wohneinheiten (§ 9 Abs.1 Nr. 6 BauGB) sowie zur minimalen und maximalen Grundstücksgröße getroffen (§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB).

Damit soll verhindert werden, dass entgegen der konzipierten Struktur großflächige Parzellen entstehen und so die Zielsetzung der flächensparenden Bauweise unterlaufen wird, oder auf der anderen Seite eine gebietsunverträgliche Verdichtung entsteht.

Um jedoch auch die Bildung von Gemeinschaftsgrundstücken für mehrere Eigentumswohnungen bzw. Eigentumshäuser nach dem Wohnungseigentumsgesetz zu ermöglichen, sind von festgesetzten Höchstmaßen für Baugrundstücke Ausnahmen zulässig.

- *Auf den Flächen, für die der Bebauungsplan eine Bebauung mit Hausgruppen zulässt, darf die Breite der Baugrundstücke 5,0 m nicht unterschreiten und 8,0 m nicht überschreiten. (A 5.1)*
- *Auf den Flächen, für die der Bebauungsplan eine Bebauung mit Einzel- und Doppelhäusern zulässt, beträgt die Mindestgröße der Baugrundstücke für Einzelhäuser 340 m² und für Doppelhaushälften 275 m². Die maximale Grundstücksgröße darf bei Einzelhäusern 690 m² und bei Doppelhaushälften (A 5.2) 345 m² nicht überschreiten.*

- *Die Festsetzungen A 5.1 und A 5.2 gilt nicht nur für Wohngebäude auf real geteilten Grundstücken (mit tatsächlichen Grundstücksgrenzen), sondern auch für Doppelhaushälften und Häuser von Hausgruppen, die z.B. nach Wohnungseigentumsgesetz (WEG) auf real nicht geteilten (Gemeinschafts-) Grundstücken errichtet werden. (A 5.3)*

Ausnahmen sind zulässig bei Endgrundstücken von Wohnzeilen bzw. Hausgruppen oder bei Eckgrundstücken von Einzelhäusern, wenn dies der Grundstückszuschnitt nötig macht sowie bei Baugrundstücken, auf denen Geschößwohnungen in Mehrfamilienhäusern errichtet werden.

Von den festgesetzten Höchstmaßen der Baugrundstücke sind weiterhin Ausnahmen zulässig bei Bildung eines Gemeinschaftsgrundstückes für mehrere Eigentumswohnungen bzw. Eigentumshäuser nach dem Wohnungseigentumsgesetz.

Festsetzungen zur zulässigen Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden

Als Steuerungsinstrument der Höchstdichtegrenze dient eine Festsetzung nach § 9 Abs.1 Nr. 6 BauGB. Diese begrenzt die Anzahl der Wohnungen in Abhängigkeit zur Grundstücksgröße.

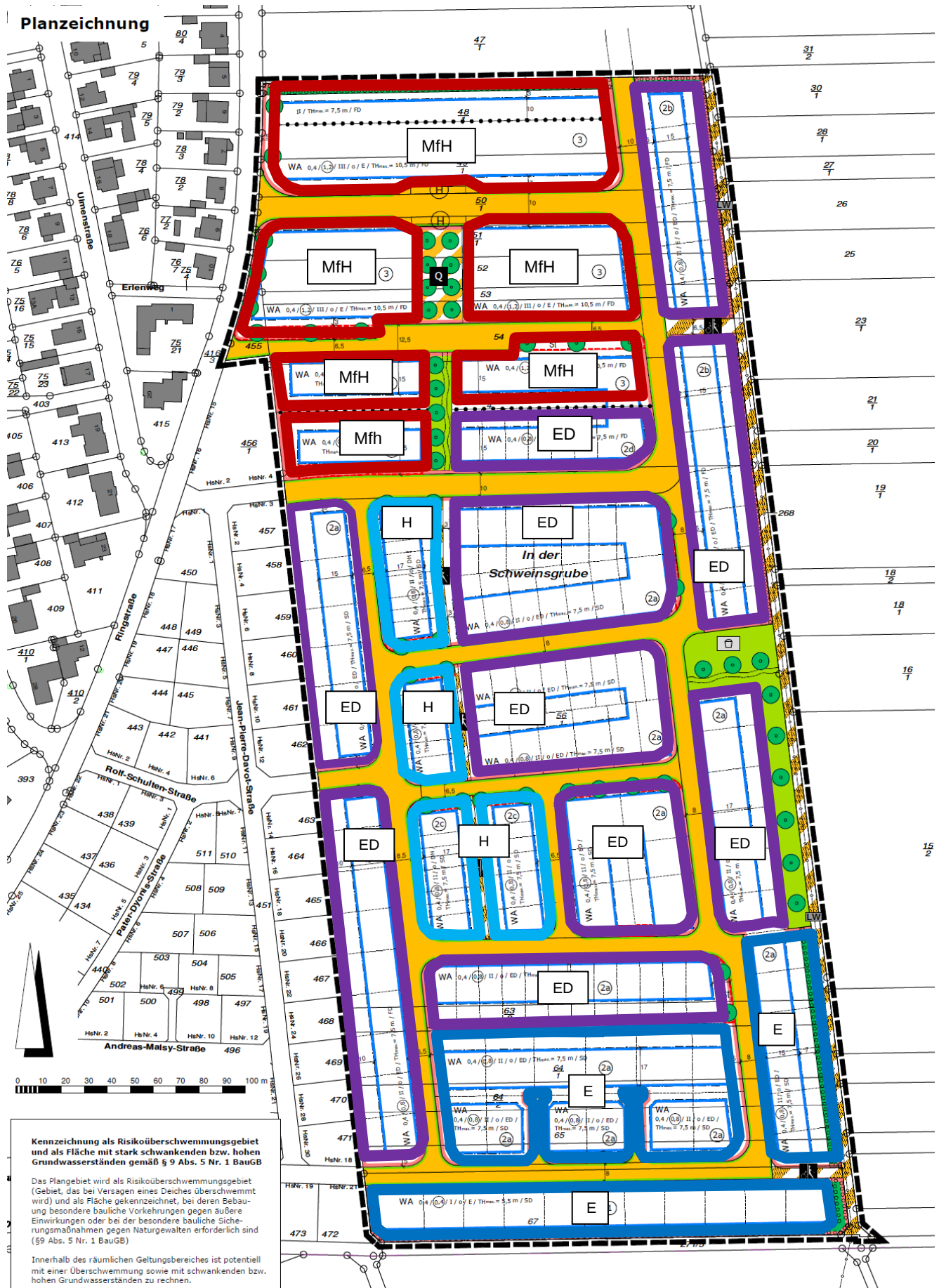
- *Auf den Flächen, für die der Bebauungsplan eine Bebauung mit Einzel- und Doppelhäusern sowie mit Hausgruppen zulässt (WA 0, 1 und WA 2) ist auf Baugrundstücken mit einer Grundstücksgröße unter 340 m² nur eine Wohnung zulässig. Bei Grundstücksgrößen von 340 m² und mehr sind zwei Wohnungen zulässig. Ausgenommen hiervon ist der Bereich WA 3, hier ist Geschosswohnungsbau vorgesehen. (A 8.1)*

In einem Großteil des Plangebiets werden Regelungen zur zulässigen Anzahl der Wohneinheiten in Wohngebäuden getroffen. Grundsätzlich ergibt sich die städtebauliche Anforderlichkeit, der Festsetzung von ein oder zwei Wohneinheiten pro Wohngebäude, aus der Zielsetzung, dass im Plangebiet Ein- bis Zweifamilienhäuser geplant sind. Durch die Einschränkung der Anzahl der Wohnungen wird sichergestellt, dass die nach Stellplatzsatzung geforderte Anzahl an Stellplätzen auf den privaten Baugrundstücken untergebracht werden kann und dennoch genügend verfügbare Gartenflächen auf den Grundstücken verbleiben. Somit kann erreicht werden, dass auf den öffentlichen Verkehrsflächen der ruhende Verkehr so weit wie möglich ausgeschlossen wird. Darüber hinaus kann somit gesteuert werden, dass die Baudichte auch langfristig nicht über dem angestrebten Wert liegt.

Die Festsetzung A 8.1 gilt nicht nur für Wohngebäude auf real geteilten Grundstücken (mit tatsächlichen Grundstücksgrenzen), sondern auch für Doppelhaushälften und Häuser von Hausgruppen, die z.B. nach Wohnungseigentumsgesetz (WEG) auf real nicht geteilten (Gemeinschafts-) Grundstücken errichtet werden; maßgeblich ist das tatsächliche Erscheinungsbild der Doppelhäuser bzw. der Hausgruppen in Anlehnung an die Maßstäbe des 'Doppelhaus-Urteils' (BVerwG, Urteil vom 24. Februar 2000-4C12.98-).

Die bereits im Zusammenhang mit dem Städtebaulichen Konzept Stand 11/2016 benannten geringfügigen Änderungen (MFH nördlich der Haupteerschließung zu Lasten von Hausgruppen und Eindeutige Festsetzung von Hausgruppen auch im Zentrum) haben in die Berechnung Eingang gefunden. An der Gesamtzahl WE/ha Bruttobauland hat sich jedoch nicht geändert.

Bezogen auf den Plan ergibt sich folgende Aufteilung



Rechenbeispiel für jeweils ein Baugrundstück:Teilbaugebiet Nr. 0,1a: Zulässig: Einzelhäuser, Grundstücksgröße min. 340 m², max. 690 m²max. WE über 340 m² = 2 WETeilbaugebiet Nr. 2a, b: Zulässig: Einzel- und Doppelhäuser, Grundstücksgröße min. 275m², max. 690 m²max. WE über 340 m² = 2 WE darunter = 1 WETeilbaugebiet Nr. 2c, d: Zulässig: Hausgruppen, min. Grundstücksbreite 5m, max. 8mmax. WE unter 340 m² = 1 WETeilbaugebiet Nr. 3a, 3: Zulässig: Einzelhäuser für Geschosswohnungsbau1.825 m² → Annahme: $\times 0.4 = 730 \text{ m}^2 \text{ BGF} \times 2 (Z=II) = 1.460 \text{ m}^2$ 18.828 m² → Annahme: $\times 0.4 = 7.531 \text{ m}^2 \text{ BGF} \times 3 (Z=III) = 22.500 \text{ m}^2$ Rechenbeispiel für die Gesamtfläche:Allgemeines Wohngebiet, Gesamtfläche (netto): 82.577 m²

Übertragen auf die Plangebiete ergeben sich folgende Rechenwerte:

Teilbaugebiete Nr.0, 1a: 15.993 m² (E – Einzelhäuser)

→ min. 23 - max. 47 Einzelhäuser á 1 - 2 WE → min 23 - max. 94 WE

Teilgebiete Nr. 2a, b: 39.231 m² (ED – Einzel- und Doppelhäuser)

→ min. 56 – max. 110 Einzel- oder Doppelhäuser á 1 – 2 WE → min. 56 – max. 112 WE

Teilgebiete Nr. 2c, d: 6.650 m² (H – Hausgruppen)

→ min. 22 Reihenhäuser und max. 42 Reihenhäuser á 1 WE → min. 22 und max. 42 WE

Teilbaugebiet Nr. 3: 20.653 m² für Geschosswohnungsbau→ $\times 0,4 (GRZ) = 7.531 \text{ m}^2 \times 3 \text{ und } 730 \text{ m}^2 \times 2 = 23.960 \text{ m}^2 \text{ BGF},$ Verteilungsschlüssel: 100 m²/WE → 239 WE

Im Ergebnis werden im Baugebiet „Wohnanlage östlich der Ringstraße“ – 2. Abschnitt rein rechnerisch maximal rd. 487 WE realisiert. Damit liegt die durch den Bebauungsplan vorbereitete maximale Baudichte mit rd. 47 WE/ha unter der Obergrenze des Regionalplans von 50 WE/ha. Minimal entstehen 340 WE (33 WE/ha). Die Ziele der Raumordnung werden nicht berührt, da keine Überschreitung erfolgen kann.

Beide rein rechnerisch ermittelten Schwellenwerte sind für den Vollzug nicht realistisch. Die im Bebauungsplan empfohlene Grundstücksaufteilung und die daraus resultierenden Annahmen für die Zahl der Wohneinheiten gestaltet sich wie folgt:

Planungsstatistik: Anzahl der Wohneinheiten (WE), Hausformen, Wohndichte

	Anzahl bzw. Fläche	WE pro Haus bzw. GF pro WE	Annahme	Anzahl der WE
Einfamilienhäuser	74 Stück	1 bzw. 2	50 % - 2	111
Doppelhäuser	32 Stück	1 (2 über 340m ²)	1	32
Reihenhäuser/Wohngruppen	28 Stück	1		28
Geschosswohnungen	23.960 m ² (BGF)	100 m ²		239
Summe WE Gesamtgebiet				409

Gesamtfläche	10,58 ha abzüglich:
landwirtschaftliche Wege	<u>0,22 ha</u>
	10,36 ha = 39 WE/ha

Unter den Voraussetzungen werden im Ergebnis **rd. 39 WE/ha** realisiert werden. Dies liegt innerhalb des von dem Regionalplan (RPS 2010) bestimmten Bereiches.

Im Anhang der Begründung findet sich eine überschlägige Ermittlung der städtebaulichen Kennwerte.

3.6 Flächen für Nebenanlagen

3.6.1 Stellplätze und Garagen

Der Bebauungsplan trifft Festsetzungen zur Zulässigkeit von Garagen und Stellplätzen, um hieraus möglicherweise resultierende städtebauliche Konflikte zu minimieren. Garagen sind in der Abstandsfläche sowie innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig und haben zur öffentlichen Verkehrsfläche einen Abstand von mindestens 3 m einzuhalten. Stellplätze sind im rückwärtigen Grundstücksbereich nicht zulässig. Sie dürfen maximal 50 % des Vorgartenbereiches überdecken. Ausgenommen hiervon sind die im Bebauungsplan gekennzeichneten Flächen. Gemeinschaftsstellplatzanlagen sind innerhalb der überbaubaren Grundstückflächen und innerhalb der hierzu festgesetzten Flächen zulässig. Die Stellplatzsatzung der Schöfferstadt Gernsheim ist einzuhalten. Angemerkt sei, dass die so interpretiert wird, dass max. ein gefangener Stellplatz zulässig ist.

3.6.2 Nebenanlagen

Für die nicht bebaubaren Grundstücksflächen werden Festsetzungen zur Größe der Nebenanlagen getroffen. Hiermit soll gewährleistet werden, dass auf den Grundstücksfreiflächen Gartenhäuschen oder Kellerersatzräume möglich sind; diese können sowohl zur Wohnqualität beitragen, als auch dazu beitragen, die Baukosten durch Einsparung des Kellers zu senken. Durch § 19 (4) BauNVO ist gewährleistet, dass maximal 60% der Grundstücksfläche durch Wohngebäude, Stellplätze, deren Zufahrten sowie durch Nebenanlagen bebaut werden dürfen. Darüber hinaus wird festgesetzt, dass Nebenanlagen über 20 m³ Brutto-Rauminhalt außerhalb der festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen unzulässig sind. Weitere Einschränkungen zu den Nebenanlagen werden nicht getroffen.

3.7 Verkehrsflächen und verkehrliche Erschließung

Der Bebauungsplan setzt zur Sicherung der Erschließung innerhalb des Plangebietes gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB **Straßenverkehrsflächen** mit abgestuften Querschnitten sowie Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung; hier: Rad- und Fußweg, Landwirtschaftlicher Weg sowie Quartiersplatz und öffentliche Stellplätze fest.

3.8 Ortsrandeingrünung (öffentlich/privat)

Der Bebauungsplan trifft im Norden, Süden und Osten Festsetzungen, die eine Ortsrandeingrünung und somit eine Einbindung des Gebietes gewährleisten sollen. Diese werden zum Einen durch die Signatur von Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern gesichert und zum Anderen in den Bereich des Spielplatzes übergehend, als öffentliche Grünfläche festgesetzt.

Die Flächen haben eine Breite von mindestens 5,0 m. Festgesetzt sind hier Heckenpflanzungen, die durch Bäume überstellt werden. Zur Anpflanzung gemäß Bebauungsplan sollen die Eigentümer mit dem Kaufvertrag verpflichtet werden. Die privaten Gärten tragen ebenfalls zur Ortsrandeingrünung bei.

Somit ist eine noch angemessene Einbindung des Gebietes in die umgebende Landschaft gewährleistet. Für den Spielplatz werden zum gegenwärtigen Planungszeitpunkt keine weiteren Festsetzungen getroffen.

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

4.1 Dachgestaltung und Dachaufbauten

Die Gebäude innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches sollen sich in Maßstab und Ausführung soweit wie möglich in die vorhandene Umgebungsbebauung einfügen, während, insbesondere auch innerhalb des Plangebietes, ein gestalterisch einheitliches Erscheinungsbild der geplanten Bebauung angestrebt wird. Der Bebauungsplan enthält daher Festsetzungen zur Dachgestaltung (Form, Neigung, Eindeckung, Aufbauten und Zwerchhäuser). Die Festsetzungen sollen somit insgesamt zu einem ruhigen Erscheinungsbild der Dachlandschaft und somit auch des Ortsbildes insgesamt beitragen.

Der Bebauungsplan trifft die Festsetzungen so, dass die Dachlandschaft der angrenzenden Bebauung aufgegriffen und mit Flachdächern und Pultdächern der Übergang in den Landschaftsraum weitergeführt wird. Auch die Dacheindeckung und die Dachaufbauten werden mit der Zielsetzung eines harmonischen Gesamterscheinungsbildes in ihrer Zulässigkeit bestimmt.

4.2 Fassadengestaltung, Gestaltung von Doppel- und Reihenhäusern

Es wird festgesetzt, dass Doppelhaushälften und Hausgruppen in Bezug auf Traufwandhöhe, Dachform und Dachneigung deckungsgleich zu errichten sind. Das Erfordernis hierfür ergibt sich aus der Zielsetzung einer harmonischen Gestaltung.

4.3 Einfriedungen

Einfriedungen sind unter anderem zur Dokumentation von Grundstücksgrenzen und der Eigentumsverhältnisse erforderlich. Einfriedungen können allerdings auch unerwünschte Trennwirkungen begründen. Solche das Ortsbild beeinträchtigende Trennwirkungen sollen im Plangebiet ausgeschlossen werden. Der Bebauungsplan setzt daher fest, dass ausschließlich offene Einfriedungen oder Hecken zulässig sind und beschränkt diese in ihrer Höhe. Die Festsetzung gilt gleichermaßen für Einfriedungen in Richtung des öffentlichen Straßenraumes sowie auch für Einfriedungen an den privaten Grundstücksgrenzen.

Es soll sichergestellt werden, dass die Einfriedungen einen Beitrag zur Vernetzung der Grünstrukturen leisten und keine Barrieren darstellen. Die Höhenbeschränkung der Einfriedungen entlang von Fußwegen, erhält ein Mindestmaß an Offenheit und fördert damit die Sicherheit bei gleichzeitiger Sicherung der

Privatsphäre. Mauer- und Betonsockel sind unzulässig, soweit es sich nicht um erforderliche Stützmauern handelt.

Mit der Zulassung von Sichtschutzanlagen bei Reihen- und Doppelhäusern im Bereich von Sitzbereichen wird darüber hinaus die Wahrung der Privatsphäre unterstützt und die Qualität der Wohngärten gesteigert. Die zulässige Höhe ist dabei auf die Höhe des Erdgeschoss-Fertigfußbodens zu beziehen.

4.4 Abfall und Wertstoffbehälter

Stellplätze für bewegliche Abfall- und Wertstoffbehälter sind entweder in das jeweilige Gebäude zu integrieren oder durch einen wirksamen Sichtschutz (Hecke, berankte Holzelemente bzw. Müllbehälterschranke) gegen eine allgemeine Einsicht abzuschirmen.

5 Verkehrliche Erschließung und Anbindung

5.1 Anbindung an das städtische Straßennetz

Die Erschließung des geplanten Wohnbaugebietes erfolgt von der Ringstraße aus. Eine direkte Anbindung besteht über eine geplante Wohnstraße im Norden des Gebietes (in Höhe von Ringstraße, Haus Nr. 8). Weitere Anbindungen an die Ringstraße sind über die Wohnwege des Bereiches "Östlich der Ringstraße 1" gegeben, nämlich die Straßen: Friedrich-Lehne-Straße, Rolf-Schulten-Straße und die Joseph-Schmitt-Straße. Diese sind bei einer Parzellenbreite von 8 m als Wohnwege einzustufen und werden voraussichtlich niveaugleich ausgebaut. Die Ringstraße wird im Hinblick auf die derzeit angeschlossenen Gebiete als ausreichend leistungsfähig erachtet. Im Hinblick auf die Erschließung des geplanten Wohngebietes östlich der Ringstraße - 2. Bauabschnitt ist eine zweite Anbindung an eine städtische Sammelstraße empfehlenswert. Hierzu bietet sich die Anbindung an die Heidelberger Straße (ca. 300 m nördlich) an.

5.2 Inneres Straßennetz

Im Norden des geplanten Wohnbaugebietes ist eine Schleife vorgesehen, die gegenüber den Anwesen Ringstraße Nr. 8 und Ringstraße Nr. 9 abzweigt und über die Friedrich-Lehne-Straße wieder an die Ringstraße angebunden wird. Die Schleife hat eine Parzellenbreite von 10 m. Die Friedrich-Lehne-Straße hat allerdings nur 8 m Parzellenbreite.

An dieser Schleife ist eine Bushaltestelle vorgesehen. Für diese Bushaltestelle ist eine an die Straßenparzelle angrenzende Fläche ausgewiesen.

Für eine mögliche Erweiterung des Wohngebietes Richtung Norden ist eine 10 m breite Parzelle im Osten des Gebietes vorgesehen, die bis zum Rand des Geltungsbereiches läuft und dort endet. Eine spätere Anbindung an die Heidelberger Straße kann durch die Verlängerung dieser Parzelle Richtung Norden erreicht werden.

Bei den nach Osten führenden Straßen sind Gestaltungsansätze vorgesehen, über die ein möglicher weiterer Abschnitt einer Wohnbebauung angeschlossen werden könnte.

Durch die parallel zur nördlichen und östlichen Geltungsbereichsgrenze geplanten Straßen und eine innere Ringschließung können alle geplanten Grundstücke direkt von der Straße aus erschlossen werden. Die Straßen sind mit einer Breite von 8 m als Wohnwege dimensioniert, die untergeordneten Straßen sind mit 6,5 m ebenfalls als Wohnwege einzustufen. Damit wird nur in den 8 m breiten Wohnwegen dem ruhenden Verkehr ausreichend Raum geboten, da die Parzellenbreite wechselseitiges Parken erlaubt. In den schmäleren Wohnwegen ist kein Raum für den ruhenden Verkehr.

Die Stellplatzsatzung der Stadt Gernsheim fordert den Nachweis von 2 Stellplätzen je Wohnung. Bei der Mehrfamilienhausbebauung sind Tiefgaragen angedacht.

Erfahrungsgemäß können sich bei der Anordnung von zu geringen Breiten der Straßenquerschnitte Probleme mit dem ruhenden Verkehr ergeben, die wiederum zu Unruhe und Beschwerden führen können.

Sackgassen sind nur für die Erschließung von 4 Grundstücken im Süden des geplanten Wohnbaugebietes vorgesehen. Diese haben eine Parzellenbreite von 4,5 m und eine Länge von ca. 30 m. Ein Anfahren dieser Parzellen durch die Müllabfuhr wird voraussichtlich nicht möglich sein.

Die im Süden und Osten das Gebiet begrenzenden vorhandenen Wegeparzellen mit Leitungsbelegung werden beibehalten und bestandsorientiert als landwirtschaftlicher Weg festgesetzt.

5.3 Öffentlicher Personen-Nahverkehr (ÖPNV)

Die ÖPNV-Infrastruktur ist im südöstlichen Teil der Stadt Gernsheim derzeit etwas unterrepräsentiert. Die nächstgelegene Haltestelle des Linienverkehrs findet man in der Freiherr-von-Stein-Straße. Durch die Bushaltestelle ist das dortige Quartier in das Liniennetz integriert.

Die Entfernung zu dieser Bushaltestelle beträgt vom Baugebiet aus bis zu 400 m. Neben der genannten Haltestelle steht auch die Haltestelle „Hallenbad“ im Konrad-Adenauer-Ring in räumlich gut erreichbarer Nähe (ca. 500m) zur Verfügung. Diese Haltestelle wurde im Jahre 2008 behindertengerecht ausgebaut und genügt derzeit modernsten Ansprüchen an die ÖPNV-Infrastruktur.

Die LNVG (Lokale Nahverkehrsgesellschaft mbH des Kreises Groß-Gerau) wird am weiteren Bauleitplanverfahren beteiligt.

Eine künftige Erweiterung der Linienführung in die Bereiche des aktuell geplanten Wohnbaugebietes ist wünschenswert. Bei der Wahl der Linienführung ist zu beachten, dass die Friedrich-Lehne-Straße im Hinblick auf die Bauleitplanung des Wohngebietes östlich der Ringstraße / 1. Bauabschnitt seinerzeit nicht für eine ÖPNV-Nutzung vorgesehen war. Entsprechend blieb bei der Gestaltung des Querschnitts und der Dimensionierung des Oberbaus eine ÖPNV-Nutzung unberücksichtigt.

Der Bahnhof Gernsheim ist ca. 1.000 m entfernt. Stellplätze stehen dort nur in begrenztem Maß zur Verfügung. Für Bahnreisende aus Gebieten östlich der Bahnlinie bestehen mögliche Anfahrtswege über die Unterführung in der Karlstraße bzw. die Unterführung unmittelbar südlich des Bahnhofs. Die Unterführung in der Karlstraße wird von einem Rad-/Gehweg flankiert.

5.4 Fußläufige Erschließung

Die im Süden und Osten das Gebiet begrenzenden vorhandenen Wegeparzellen mit Leitungsbelegung werden beibehalten und als Fuß- bzw. (Rad-)weg festgesetzt. Dieser Weg dient den angrenzenden Hausgruppen auch als „Mistweg“. In Nord-Süd-Richtung ist eine Wegeparzelle dargestellt, die etwa in der Mitte des Gebietes verläuft. Der Weg zur Innenstadt und den Schulen und Sportstätten im Norden erfolgt über die vorhandenen Wohnwege. Bei Wohnwegen < 5,00 m Breite wird die KFZ- und/oder Radverkehrsnutzung straßenverkehrsrechtlich angeordnet.

5.5 Erschließung für Radfahrer

Radfahrer nutzen die Wohnwege im Mischungsprinzip. Innerhalb des Gebietes ist damit eine gute Erschließung gegeben.

5.6 Stellplätze im Straßenraum (Besucherverkehr)

In der Nachbarschaft zu verdichteten Bauformen (Reihenhäuser) sind Stellplätze ausgewiesen. Insgesamt sind dies ca. 60 Stellplätze. Für die Mehrfamilienhäuser im Norden wird ein erhöhter Bedarf an öffentlichen Stellplätzen erwartet. Es wird im Laufe des Verfahrens geprüft, ob und wie weitere Stellplätze in dem Bereich realisiert werden können.

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. Im Zuge der verbindlichen Bauleitplanung wird daher ein Umweltbericht erarbeitet, dessen Inhalt entsprechend der Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB aufbereitet wird. Nach § 2a BauGB ist der Umweltbericht Teil der Begründung zum Bebauungsplan und unterliegt damit den gleichen Verfahrensschritten wie die Begründung an sich (u.a. Öffentlichkeitsbeteiligung und Beteiligung der Träger öffentlicher Belange). Die Ergebnisse des Umweltberichts und die eingegangenen Anregungen und Hinweise sind in der abschließenden bauleitplanerischen Abwägung entsprechend zu berücksichtigen.

Um Doppelungen und damit eine unnötige Belastung des Verfahrens zu vermeiden, wurden die für die Abarbeitung der Eingriffsregelung notwendigen zusätzlichen Inhalte, die als Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB gleichberechtigt in die bauleitplanerische Abwägung einzustellen sind, in den Umweltbericht integriert.

Spezielle artenschutzrechtliche Erfordernisse werden durch Maßnahmen auf Flur 7, Flst. 10 ausgeglichen. Geplant ist, die rd. 5,47 ha große, inmitten der Feldflur liegende Ackerfläche in Form einer Dreifelderwirtschaft zu strukturieren und zu nutzen. Ziel ist die Schaffung von Habitaten für die artenschutzrechtlich relevante Feldlerche und andere Bewohner des ackerbaulich genutzten Offenlandes, die aufgrund der zunehmenden Intensivierung in der Landwirtschaft fast durchweg starke Bestandsrückgänge zu verzeichnen haben. Anders als durch die Anlage von Blühstreifen oder sog. „Lerchenfenstern“ steht hierbei nicht die punktuelle Schaffung von Bruthabitaten, sondern die Entwicklung eines großflächigen Lebensraumes im Mittelpunkt, der neben den erforderlichen standörtlichen Bedingungen (nicht zu dichter Bewuchs, nur mäßige Stickstoffversorgung und Pestizidfreiheit) vor allem auch ein reiches Nahrungsangebot für Insekten bereitstellen soll, ohne die auch Lerchen und Grauammern ihren Bestand nicht halten können.

Um dies zu erreichen, bedarf es vor allem der Entwicklung von schütterten Ackerwildkrautfluren innerhalb der Getreidefelder, was mit konventionellen Kultursorten aufgrund der hohen Kampfkraft heutiger Züchtungen kaum mehr möglich ist. Aus diesem Grund ist vorgesehen, zunehmend traditionelle Sorten von Roggen und Hafer, aber auch Dinkel und Emmer anzubauen. Selten gewordene Ackerkräuter sollen gezielt zugesät werden. Um die Fruchtfolge zu gewährleisten und auch eine Vermarktung der Erträge zu ermöglichen, sieht die Fruchtfolge zudem den Anbau von Buchweizen und Lein vor. Luzerne oder Klee dienen als Gründüngung dieser „modifizierten“ Dreifelderwirtschaft, wie sie im 19. Jhd. vielerorts praktiziert wurde.

Um den Rhythmus von Winter- und Sommerfrucht sowie Brache innerhalb des Flurstücks gewährleisten zu können, wird die Fläche in 11 „Langstreifen“ unterteilt: zwei randliche Grünlandstreifen, die ein- bzw. zweischürig genutzt werden, sowie drei „Gewanne“ à drei schmaler Schläge.

Jedes Feld hat somit eine Länge von rd. 200 m und eine Breite von 24 m, umfasst also rd. 4.800 m². Säume, Lesesteinhaufen und niedriges Gestrüpp vervollständigen auf den Wiesenstreifen das Habitatangebot.

Die Dreifelderwirtschaft auf Flur 7 ist ein langfristig angelegtes Projekt, das weit über das naturschutzfachliche und -rechtliche Erfordernis für den vorliegenden Bebauungsplan hinausgeht. Für diesen ist die Schaffung von fünf Bruthabitaten für die Feldlerche Ziel und Verpflichtung. Die darüber hinaus gehenden Effekte können dem Ökokonto der Schöfferstadt Gernsheim gutgeschrieben werden. Wie hoch diese sein werden, hängt u. a. davon ab, ob es gelingen wird, einen Bewirtschafter zu finden, der unter Einschluss eines noch festzulegenden Förderbetrages in der Lage ist, die geplante oder eine ähnliche, möglichst gleichwertige Fruchtfolge umzusetzen.

Der Umweltbericht mit integriertem landschaftspflegerischem Planungsbeitrag sowie ein Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag und ein Monitoring-Bericht liegen der Begründung als **Anlage** bei; auf die dortigen Ausführungen wird entsprechend 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.

Für das Plangebiet wurde von der Dr. Gruschka Ingenieurgesellschaft mbH eine Schalltechnische Untersuchung eingeholt, die den Gesamtbereich der geplanten Bebauung östlich der Ringstraße umfasst. Der Bericht Nr. 12 - 2351 vom 15.06.2012 ist Gegenstand des hiermit vorliegenden Bebauungsplanes. In der schalltechnischen Untersuchung wurden die Lärmeinwirkungen auf das Plangebiet durch den Straßen- und Schienenverkehr ermittelt und beurteilt. Zur Konfliktbewältigung der auf das Plangebiet einwirkenden Verkehrsräusche werden bereits im Gutachten folgende aktive Schallschutzmaßnahmen betrachtet:

Maßnahmen an der Quelle, Aktive Schallschutzmaßnahmen (z.B. Lärmschutzwand), Differenzierte Baugebietsausweisungen (Nutzungsgliederung), Einhaltung von Mindestabständen, Schallschutzmaßnahmen an den Gebäuden. Bis auf Schallschutzmaßnahmen an den Gebäuden erscheinen die Maßnahmen in diesem Fall weder möglich noch zielführend.

Da Orientierungswertüberschreitungen im Plangebiet vorwiegend nachts auftreten, nachts jedoch keine Nutzung der Außenwohnbereiche (Gärten, Terrassen, Balkone) erfolgt, kann bei dem zu beurteilenden Vorhaben das in der DIN 18005 formulierte Ziel "Schutz der Außenwohnbereiche" auf das Ziel "Schutz der Aufenthaltsräume" hin verlagert werden. Aufenthaltsräume in Gebäuden können wirksam durch passive Maßnahmen geschützt werden. In diesem Fall kann auf zusätzliche aktive Schallschutzmaßnahmen verzichtet werden.

Immissionen durch Verkehrslärm

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind aufgrund von Verkehrslärmimmissionen für Räume, die nicht nur dem vorübergehenden Aufenthalt von Personen dienen, bauliche Vorkehrungen zum Lärmschutz zu treffen.

Die Fassadenbauteile (Fenster, Türen, Dachflächen) schutzbedürftiger Räume von Gebäuden, die nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes errichtet werden, müssen Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen nach den Tabellen 8 und 9 der DIN 4109 vom November 1989 – Schallschutz im Hochbau erfüllen.

Die gemäß DIN 4109 bei freier Schallausbreitung ermittelten Lärmpegelbereiche (LPB) betragen im gesamten Plangebiet:

- für Schlafräume und Kinderzimmer: LPB IV
- für alle übrigen schutzbedürftigen Räume (z.B. Wohnzimmer): LPB II

Für Räume, die dem Daueraufenthalt im Nachtzeitraum dienen (Schlafräume / Kinderzimmer), ist der Einbau von fensterunabhängigen, schallgedämpften Lüftungseinrichtungen vorzusehen, die ein Lüften der Räume ohne das Öffnen von Fenstern ermöglichen.

Die Lärmpegelbereiche bilden die Grundlage für den objektbezogenen Schallschutznachweis nach DIN 4109 gegen Außenlärm, d. h. für die Bemessung der Schalldämmung von z. B. Fenstern. Beim Schallschutznachweis gegen Außenlärm kann die Eigenabschirmung der Gebäude berücksichtigt werden.

Die DIN 4109 kann im Bauamt der Schöfferstadt Gernsheim eingesehen werden.

Die im Einzelfall heranzuziehenden Lärmpegelbereiche nach DIN 4109 sind den kartografischen Darstellungen und dem Textteil der Schalltechnischen Untersuchung Bericht Nr. 12 - 2351 vom 15.06.2012 von Dr. Gruschka Ingenieurgesellschaft mbH zu entnehmen.

Immissionen durch Sportanlagen

Durch die nördlich angrenzende Tennisanlage der Tennismgemeinschaft Rot-Weiß Gernsheim kommt es zu Geräuscheinwirkungen auf das Plangebiet. Das geplante Wohnbauvorhaben darf zu keinen Einschränkungen der Tennisanlage bei deren bestimmungsgemäßen Nutzung führen.

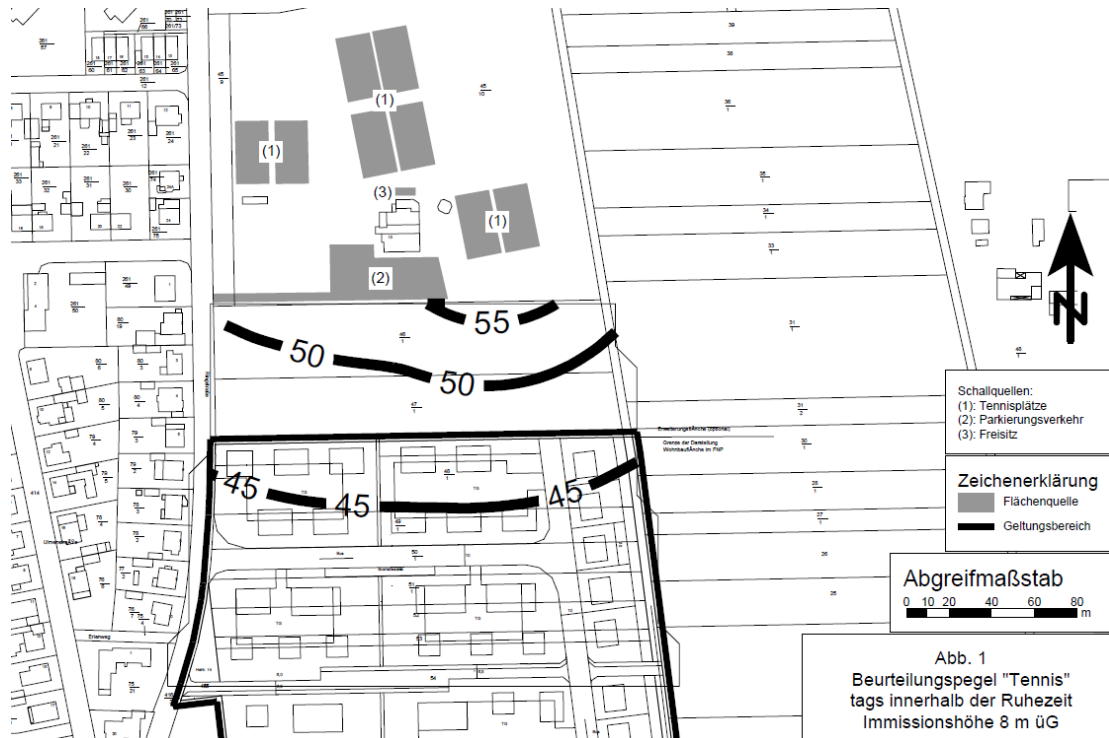
In dem Ergänzungsgutachten Nr. 15-2601 vom 03.09.2015 werden die Lärmeinwirkungen durch die bestehende Tennisanlage untersucht und bewertet. Die schalltechnische Untersuchung zu Lärmeinwirkungen durch die bestehende Tennisanlage der Tennismgemeinschaft Rot-Weiß Gernsheim auf den Geltungsbereich des Bebauungsplanes "Wohnanlage Östlich der Ringstraße - 2. Abschnitt", Schöfferstadt Gernsheim, führt zu den nachfolgend aufgeführten Ergebnissen:

*Bei dem hier untersuchten Worst-Case-Lastfall "freie Schallausbreitung und Vollausslastung der Tennisanlage" wird der Immissionsrichtwert der 18. BImSchV für allgemeine Wohngebiete tags innerhalb der Ruhezeiten südlich der in **Abb. 1** im Anhang dargestellten 50 dB(A)-Isophone eingehalten.*

*Gemäß **Abb. 2** im Anhang wird bereits an den Rändern der Tennisanlage der Immissionsrichtwert der 18. BImSchV für kurzzeitige Geräuschspitzen in allgemeinen Wohngebiete tags innerhalb der Ruhezeiten von $(50 + 30) \text{ dB(A)} = 80 \text{ dB(A)}$ eingehalten.*

Somit kennzeichnet die [.....] dargestellte 50 dB(A)-Isophone den Mindestabstand, den ein allgemeines Wohngebiet ohne zusätzliche Lärmschutzmaßnahmen von der als voll ausgelastet betrachteten Tennisanlage einhalten muss.

Abb.: Abb. 1 im Anhang der Schalltechnischen Untersuchung



Die Immissionsgutachten von der beauftragten Dr. GRUSCHKA Ingenieurgesellschaft mbH, Bensheim sind der Begründung zum Bebauungsplan als Anlage beigefügt; auf die dortigen Ausführungen wird entsprechend verwiesen.

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.

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

Parallel zum Aufstellungsverfahren wird eine Baugrunduntersuchung erstellt. Die Ergebnisse finden Eingang in das Bauleitplanverfahren. Die Untersuchung kann jedoch erst nach der Kampfmittelräumung durchgeführt werden.

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

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

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

Der Blattsschnitt 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 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.

10.2 Wasserversorgung / Grundwasserschutz²

10.2.1 Bedarfsermittlung

Für die neu ausgewiesenen Baugrundstücke ergibt sich unter der Annahme von Einfamilien- (74 Stück), Doppel- (32 Stück) und Reihenhäusern (28 Stück) sowie von Geschosswohnungsbau mit insgesamt max. 406 Wohneinheiten jeweils á 3 Personen bei einem Verbrauch von 125 l/Person/Tag ein Wasserbedarf von insgesamt rd. 55.571 m³/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 Rohrnetzberechnung für die Trinkwasserversorgung der Stadt Gernsheim wurde die Rohrnetzkapazität unter Berücksichtigung von möglichen Erweiterungsflächen nachgewiesen. Die Flächen des geplanten Wohngebietes östlich der Ringstraße sind hierbei berücksichtigt worden. Nach den Ergebnissen sind die Trinkwasser- und Löschwasserversorgung für das neue Baugebiet durch das Wasserwerk der Stadt Gernsheim gesichert. Die Anforderungen nach DVGW-Arbeitsblatt W 405-Bereitstellung von Löschwasser durch die öffentliche Trinkwasserversorgung werden erfüllt. Es steht eine ausreichende Wassermenge zur Verfügung.

Die Löschwasserversorgung für den Feuerwehreinsatz ist unter Anwendung der DVGW-Arbeitsblätter W 405-Bereitstellung von Löschwasser durch die öffentliche Trinkwasserversorgung und W 331-Hydrantenrichtlinie zu planen. Zur Löschwasserentnahme durch die Feuerwehr sind Unterflurhydranten DN 80 nach DIN 3221 vorgesehen. Der Hydrantenabstand im Wohngebiet soll 120 Meter nicht überschreiten. Unterflurhydranten werden durch Hinweisschilder nach DIN 4066 Teil1 gekennzeichnet.

10.2.3 Technische Anlagen

Die Trink- und Löschwasserversorgung des geplanten Wohngebietes östlich der Ringstraße / 2. Bauabschnitt erfolgt als Ringschluss.

Hierzu sind folgende Anschlüsse vorgesehen:

- Friedrich-Lehne-Straße, Zusammenschluss mit der vorhandenen Wasserleitung PEHD DA 160, Baujahr 2014.
- Rolf-Schulten-Straße, Zusammenschluss mit der vorhandenen Wasserleitung PEHD DA 160, Baujahr 2014.

² Aussagen zum Grundwasserschutz, Abwasserbeseitigung und Versickerung, Wasserversorgung: Beratende Ingenieure IBE GmbH+ Co. KG Karlstraße 60 64367 Mühlthal, Oktober 2015

- Franz-Joseph-Nuß-Straße, Zusammenschluss mit der vorhandenen Wasserleitung PEHD DA 160, Baujahr 2014.
- Heidelberger Straße, Anbindung an die vorhandene Wasserleitung ON 350 Az.

Für die letztgenannte Anbindung wird die Herstellung einer rd. 300 m langen Verbindungsleitung zwischen dem nördlichen Ende des „Wohngebietes östlich der Ringstraße“ 2. Abschnitt und der Heidelberger Straße erforderlich. Da der Anschlusspunkt nördlich der Heidelberger Straße liegt, wird eine Querung der Fahrbahn erforderlich.

Zusammenfassend ist festzustellen, dass die Trink- und Löschwasserversorgung des Wohngebietes östlich der Ringstraße nach Herstellung der geplanten vier Netzanschlüsse gesichert ist.

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:

Das Baugebiet liegt in der Grundwasserschutzzone III/IIIA des Wasserwerks Gernsheim. Für die Ableitung von Niederschlagswasser, das auf Straßen und Wohnwegen anfällt, wird ein Anschluss an den Kanal erforderlich. Der Betrieb von zentralen Versickerungsanlagen ist nicht zulässig. Eine Niederschlagswasserversickerung auf den privaten Grundstücken darf maximal über die bewachsene Oberbodenzone erfolgen. Bei der Herstellung von Auffüllungen, beispielsweise für den Bau der Straßendämme, darf zum Grundwasserschutz nur unbelastetes Baumaterial zum Auffüllen verwendet werden. Recyclingmaterial darf nicht eingebaut werden.

Der Kreisausschuss des Kreises Groß-Gerau, Abteilung Wasser- und Bodenschutz weist in der Stellungnahme vom 14.03.2016 auf folgendes hin: „Die Lagerung wassergefährdender Stoffe (z.B. Heizöl) ist bei der Kreisverwaltung des Kreises Groß-Gerau anzuzeigen, da sich hieraus gegebenenfalls weitere Anforderungen aufgrund der oben genannten Schutzgebietsverordnungen ergeben können.

Erlaubnispflichtige Geothermieranlagen (Sonden) sind im Wasserschutzgebiet Zone III A nicht zulässig.“

10.2.5 Lage des Vorhabens im Wasserschutzgebiet / Heilquellenschutzgebiet

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt in einem Wasserschutzgebiet III/III A der Stadt Gernsheim und der Hessenwasser GmbH. Die entsprechenden Schutzbestimmungen sind zu beachten.

Ein Heilquellenschutzgebiet wird durch die Planung nicht betroffen.

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. Parallel zum Bebauungsplan wird - nach durchgeführter Kampfmitteluntersuchung - ein Bodengutachten erstellt, dessen Ergebnisse Eingang in die weitergehende Planung finden werden. Niederschlagswasser soll in geeigneten Fällen versickert werden.

Der Kreisausschuss des Kreises Groß-Gerau, Abteilung Wasser- und Bodenschutz weist in der Stellungnahme vom 14.03.2016 auf folgendes hin: „Gegen die Versickerung von Niederschlagswasser auf den jeweiligen Grundstücken bestehen grundsätzlich keine Bedenken. Es ist jedoch im Einzelfall zu beachten, ob ein ausreichender Platz für die Versickerung im Hinblick auf die erforderlichen Abstandsflächen zu Gebäuden (mögliche Vernässungsschäden) und Nachbargrundstücken gegeben ist. Sollte dies nicht gegeben sein, ist das Regenwasser dem Kanal der Stadt Gernsheim zuzuführen.

Für die Versickerungsanlage ist zu beachten, dass diese gemäß den anerkannten Regeln der Technik (DWA-A 138 und DWA-M 153) herzustellen sind. In dem beplanten Bereich könnte unbelastetes Niederschlagswasser über Mulden- oder Rigolenversickerung in das Grundwasser abgeleitet werden. Der Abstand zwischen einer Muldensohle und dem höchsten Grundwasserstand (87,00 m NN) muss mindestens 1,00 m betragen. Mulden sind mit einer belebten Bodenzone (0,30 m) auszukleiden. Bei einer Rigole muss die Sohle der Sickerpackung einen Abstand von mindestens 1,00 m zum höchsten Grundwasserstand haben. Eine Flächenversickerung über die belebte Bodenzone ist ebenfalls möglich. Sickerschächte sind in diesem Bereich nicht zulässig.“

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.

Der Abstand des Grundwassers von der Geländeoberkante liegt in dem Planbereich bei 0,5 bis 1m³. Insgesamt ist also mit sehr hohen Grundwasserständen zu rechnen. (vgl. Ausführungen in Ziffer 10.2.10)

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.

³ „Bemessungsgrundwasserstände für Bauwerksabdichtungen“ BGS Umwelt, 64297 Darmstadt, 2012

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

Für das vorgesehene Baugebiet „Wohnanlage östlich der Ringstraße“ (2013) wurden über das Gutachten, dass die Bemessungsgrundwasserstände betrachtet hinausgehend geotechnische Untersuchungen durchgeführt, ausgewertet und in dem geotechnischen Bericht Nr. 20120105 des Dipl.-Ing. Stefan Brill, Darmstadt zusammengefasst. In den Bericht wird auch – speziell im Hinblick auf die Erschließung – die Grundwassersituation beschrieben. Für das Baugebiet „Wohnanlage östlich der Ringstraße“ 2. Abschnitt gibt es zum gegenwärtigen Zeitpunkt noch kein Gutachten.

Bis zu dessen Fertigstellung wird näherungsweise auf die Ergebnisse des Gutachtens von 2012 zurückgegriffen:

Das Grundwasser im Planungsgebiet ist anthropogen durch Grundwasserentnahmen der Wasserversorgung beeinflusst. Nach Auswertung von Unterlagen des Hessischen Landesamtes für Umwelt und Geologie (HLUG) entspricht der bei den Baugrunduntersuchungen in 2012 angetroffene Pegel mit 85,80 m+NN etwa einem „Normalwasserstand“. Seitens des Gutachters wird empfohlen, für die Bauzeit ein GW-Niveau bis 86,50 zugrunde zu legen. Für Erschließungsmaßnahmen innerhalb des Baugebiets wird daher nicht mit der Erfordernis einer Grundwasserhaltung gerechnet. {...}

Für den langzeitlichen Bemessungswasserstand kann davon ausgegangen werden, dass es wenig wahrscheinlich ist, dass die Grundwasserentnahmen für die Wasserversorgung in absehbarer Zeit eingestellt oder in erheblichem Maß verringert werden. Die Straßenplanung für das Neubaugebiet „Wohnanlage Östlich der Ringstraße“ {2012} sieht vor, dass die Gradienten der fertigen Straßen überwiegend über dem jetzigen Urgeländeniveau liegen. Geht man von einer mittleren Straßenhöhe von 90,30 m+NN aus, ergibt sich für ein unterkellertes Wohnhaus ein Niveau der OK Bodenplatte von rd. 88,25 m+NN.

Im Geotechnischen Bericht Nr. 20120105 des Dipl.-Ing. Stefan Brill wurde seitens des Gutachters der für eine Vernässungsgefahr angegebene Wasserstand von 87,00 m+NN übernommen. Es ergibt sich ein Abstand zwischen UK Bodenplatte und dem vorgenannten Bemessungswasserstand von rd. 95 cm. Nach Aussage des Bodengutachters besteht unter Zugrundelegung der HLUG-Daten keine akute Vernässungsgefahr für Gebäude im NBG. Auch bei sehr hohen GW-Ständen, wie z.B. im April 2001, wäre das Bauwerk trocken geblieben.

Die Stadt Gernsheim wird den Bauherren und deren Architekten Einsicht in die vorhandenen Gutachten gewähren. Für die privaten Bauvorhaben wird den Bauherren dringend empfohlen, vorhabenbezogene Einzelgutachten für die Bemessung der Gründung im Hinblick auf die erkundeten Bodenverhältnisse erstellen zu lassen.

Nach den vorliegenden Untersuchungsergebnissen durch das Büro für Geotechnik ist das untersuchte Wasser als nicht betonangreifend einzustufen. (Auszug aus der Begründung zum Bebauungsplan „Wohnanlage östlich der Ringstraße (2013))

Die geplante Erweiterung des Baugebietes „Wohnanlage östlich der Ringstraße“ 2. Abschnitt wird überwiegend über das bestehende Straßennetz erschlossen. Die Höhenlage der Straßen wird insofern aufgenommen und dann weitgehend fortgesetzt werden.

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.

Auf Grundlage der Stellungnahme des RP Darmstadt vom 07.02.2017 wurde das Büro BGS Umwelt, Darmstadt, mit der Erstellung eines Gutachtens beauftragt, das der Begründung zum Bebauungsplan anliegt (BGS UMWELT 2017: Stadt Gernsheim. Grundwasserverhältnisse im Bereich des Bebauungsplans „Wohnanlage östlich der Ringstraße - 2. Abschnitt“).

Das Gutachten verweist hinsichtlich der Bemessungsgrundwasserstände für Bauwerksabdichtungen auf die Studie von BGS UMWELT vom August 2012. Demnach bewegen sich diese im Plangebiet zwischen 88,6 m und 89 m ü. NN. also rd. 1 m unter GOK. Für Versickerungsmulden wird, um einen Mindestsickererraum von 0,5 m zu gewährleisten, eine Sohle von nicht tiefer als 88,6 m ü. NN empfohlen.

Der Planungsträger kommt damit seiner Informationspflicht gegenüber den Bauherren nach.

Gleichwohl muss auch bei dem Vollzug des 2. Abschnitts darauf hingewiesen werden, dass es keinen umfassenden Plangewährleistungsanspruch gibt. Ein Bebauungsplan vermag kein allgemeines Vertrauen dahin zu begründen, dass das Bauland nach Bodenbeschaffenheit und Bodenstruktur für die Bebauung uneingeschränkt geeignet ist. Die typischen Baugrundrisiken fallen vielmehr in den Risikobereich der Bauherren. Der Bauherr muss im Zuge der fachgerechten Planung und Errichtung seines Bauvorhabens im eigenen Interesse Baugrundrisiken aufklären (OLG Düsseldorf, Urteil v. 18.12.2002).

10.2.11 Barrierewirkung von Bauwerken im Grundwasser

Durch die im Rahmen der Bauleitplanung geplanten Tiefbaumaßnahmen (hier: Unterkellerung der Gebäude und Anlage von Tiefgaragen insbesondere im Norden im Bereich des Geschosswohnungsbaus) 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.

Der Kreisausschuss des Kreises Groß-Gerau, Abteilung Wasser- und Bodenschutz weist in der Stellungnahme vom 14.03.2016 auf folgendes hin: „Sollten für den Bau der Tiefgaragen Wasserhaltungen benötigt werden, sind diese rechtzeitig vor Baubeginn mit dem Fachdienst Wasser- und Bodenschutz des Kreises Groß-Gerau abzustimmen, da hierfür eine Wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich wird.“

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 und Tiefgaragen beschränken, wird davon ausgegangen, dass sich diese Baustoffe nicht nachhaltig auf die Grundwasserbeschaffenheit auswirken werden.

Im Zuge der Baumaßnahmen werden jedoch im Zeitraum von mehreren Jahren die Deckschichten entfernt werden, was im Zusammenhang mit der Bautätigkeit das Verschmutzungsrisiko für das Grundwasser erhöht.

10.3 Oberflächengewässer

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

Der hiermit vorliegende Bebauungsplan begründet keine Maßnahmen am Gewässer, so dass hierdurch kein Einfluss auf die Sicherung der Gewässer und der Gewässerrandstreifen entsteht.

10.3.4 Einhaltung der Bewirtschaftungsziele für Oberflächengewässer

Für die Kompensation der durch den Bebauungsplan vorbereiteten Eingriffe sind keine Maßnahmen am Gewässer vorgesehen.

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

dieser Begründung sowie im Umweltbericht wird verwiesen. Darüber hinaus wird parallel zum Aufstellungsverfahren eine Ver- und Entsorgungsplanung durchgeführt und mit den zuständigen Behörden abgestimmt, so dass davon ausgegangen werden muss, dass die hier angesprochenen Belange in angemessener Form 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 ortsnahe versickert oder im Trennsystem abgeleitet wird

Der vorliegende Bebauungsplan berücksichtigt die vorgenannten Kriterien wie folgt:

10.4.2.1 Leistungsfähigkeit der Abwasseranlagen

Die umliegenden Gebiete des Bestands werden im Mischsystem entwässert. Es besteht keine Möglichkeit, das Niederschlagswasser direkt einem Vorfluter zuzuführen. Die Entwässerung des geplanten Neubaugebietes erfolgt daher ebenfalls im Mischsystem. Nach den Ergebnissen der in der Fortschreibung des Generalentwässerungsplans enthaltenen, aktuellen hydraulischen Kanalnetzüberrechnung⁴, reicht die Leistungsfähigkeit des bestehenden Systems prinzipiell aus, um die Erweiterungsflächen der geplanten „Wohnanlage östlich der Ringstraße“ 2. Abschnitt zusätzlich an das bestehende Netz anzuschließen. Mit der Erneuerung und Vergrößerung des Mischwasserkanals in der Ringstraße wurde im Jahr 2014 die grundlegende Voraussetzung für den Anschluss der geplanten Erweiterungsflächen im Südosten des Stadtgebietes geschaffen.

Bei der Planung und Realisierung der „Wohnanlage östlich der Ringstraße“ 1. Abschnitt wurden außerdem bereits Anschlussmöglichkeiten für eine Erweiterung des Baugebietes nach Osten hin geschaffen. Für den Anschluss von Flächen des 2. Bauabschnitts stehen im Einzelnen folgende Mischwasserkanäle am östlichen Rand der jetzigen Bebauung zur Verfügung:

- Friedrich-Lehne-Straße: lichter Rohrdurchmesser 600 mm, mit einer Rohrüberdeckung von ca. 2,0 m.
- Rolf-Schulten-Straße: lichter Rohrdurchmesser 600 mm, mit einer Rohrüberdeckung von ca. 1,6 m.
- Franz-Joseph-Nuß-Straße: Rohrdurchmesser 400 mm, mit einer Rohrüberdeckung von ca. 1,2 m.

Die Kanäle im Südosten des bestehenden „Wohnanlage östlich der Ringstraße“ 1. Abschnitt weisen (Franz-Joseph-Nuß-Straße), aufgrund der vergleichsweise großen Entfernung zum Vorfluter nur noch eine geringe Leitungsüberdeckung auf. Um zu vermeiden, dass im Südosten des geplanten „Wohnanlage östlich der Ringstraße“ 2. Abschnitt erhebliche Auffüllungen erforderlich werden und um eine ausreichenden

⁴ Fortschreibung Generalentwässerungsplan 2005 - Teil 1: Aktualisierung des Netzbereichs Südost, IBE GmbH+ Co. KG, 27.03.2013.

de und zugleich wirtschaftliche Leitungsüberdeckung zu erzielen, soll ein neuer, von Süd nach Nord verlaufender, Kanalstrang zum Regenrückhaltebecken RRB 3 geführt werden. Der neue Kanalstrang führt aus dem Geltungsbereich des jetzigen Bebauungsplans heraus, östlich der Tennisanlage vorbei, bis zum Zulaufkanal des Regenrückhaltebeckens RRB 3.

Im Norden des Bebauungsplans „Wohnanlage östlich der Ringstraße“ 2. Abschnitt ist in Höhe und gegenüber von Haus Nr. 8 der Ringstraße der Anschluss einer neuen Straße geplant. An der vorbezeichneten Stelle wird es erforderlich, einen neuen Anschlussschacht in den vorhandenen 1200er Kanal der Ringstraße einzubinden.

Damit ein Anschluss der Flächen des „Wohnanlage östlich der Ringstraße“ 2. Abschnitt ohne Verlust des erforderlichen Entwässerungskomforts im bestehenden Netz erfolgen kann, muss die Gesamtgröße der versiegelten und im Neubaugebiet an den öffentlichen Kanal angeschlossenen Flächen auf einen Anteil von rd. 30 % an der B-Plan-Fläche begrenzt werden. Hierzu sollen die abflusswirksamen Flächenanteile des Neubaugebietes, unter Wahrung grundwasserschutzrechtlicher Vorgaben, minimiert werden.

Von Dachflächen und Terrassen abfließendes Niederschlagswasser soll auf den Baugrundstücken über den bewachsenen Oberboden versickert werden. Der Baugrund ist jeweils auf die Versickerungsfähigkeit hin zu prüfen. Bei ungeeignetem anstehenden Boden ist durch zweckmäßige Erdbaumaßnahmen die Durchlässigkeit zu erhöhen und eine Verbindung zu einer ausreichend durchlässigen und ausreichend mächtigen Bodenschicht herzustellen. Die Sickerflächen auf den Grundstücken sind mit mindestens 3 m Abstand zur Bebauung bzw. zu den Grundstücksgrenzen anzulegen. Das anfallende Regenwasser kann als Brauchwasser für die Gartenbewässerung genutzt werden.

Für die verbleibenden, anzuschließenden abflusswirksamen Flächenanteile des Neubaugebietes sind zur unschädlichen Ableitung des anfallenden Mischwassers ausreichend große Leitungsquerschnitte vorzusehen.

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. (vgl. Ziffer 10.4.2.1)

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 geplanten Neubaugebietes erfolgt daher ebenfalls im Mischsystem. (vgl. Ausführungen unter Ziffer 10.4.2.1)

Von Dachflächen und Terrassen abfließendes Niederschlagswasser soll auf den Baugrundstücken über den bewachsenen Oberboden versickert werden. Der Baugrund ist jeweils auf die Versickerungsfähigkeit hin zu prüfen. Bei ungeeignetem anstehenden Boden ist, durch zweckmäßige Erdbaumaßnahmen, die Durchlässigkeit zu erhöhen und eine Verbindung zu einer ausreichend durchlässigen und ausreichend mächtigen Bodenschicht herzustellen. Die Sickerflächen auf den Grundstücken sind mit mindestens 3 m Abstand zur Bebauung bzw. zu den Grundstücksgrenzen anzulegen. Das anfallende Regenwasser kann als Brauchwasser für die Gartenbewässerung genutzt werden.

10.4.2.5 Kosten und Zeitplan

Ziel der Schöfferstadt Gernsheim ist ein Beginn der Erschließungsmaßnahmen im Frühjahr 2018.

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).

Das Regierungspräsidium Darmstadt, Abteilung Arbeitsschutz und Umwelt Darmstadt teilt in ihrer Stellungnahme vom 08.03.2016 zum Themenbereich Oberflächengewässer (Abflussregelung/ Hochwasserschutz/Hydrologie folgendes mit: „Eine gesicherte Abflussregelung liegt vor, wenn der durch die zulässige Bebauung bedingte höhere Abfluss bei Niederschlag von den vorhandenen Fließgewässern ohne Schaden für bebauten Flächen und die Unterlieger aufgenommen und abgeleitet werden kann. Sofern dies nicht möglich ist, sind zunächst intensiv alle realisierbaren dezentralen Kleinmaßnahmen und Rückhaltungen sowohl im Innen- als auch im Außenbereich auszuschöpfen (Versickerung von Niederschlagswasser, Flächenentsiegelung, Dachbegrünungen, Rückhaltungen hinter Straßen- und Wegdämmen und dgl.). Darüber hinaus sind erforderlichenfalls weitere 3 zentrale Hochwasserrückhaltungen nachzuweisen. Bei Einleitung von Niederschlagswasser in einen Vorfluter (durch Kläranlagen/ Regenentlastungen/ Trennkanalisation) ist dessen Leistungsfähigkeit nachzuweisen.“

11 Altablagerungen und Altlasten

Aus der Altflächendatei ALTIS des Hessischen Landesamtes für Umwelt und Geologie ergeben sich für den Plangeltungsbereich keine Hinweise auf das Vorhandensein von Altflächen (Altstandorte, Altablagerungen), schädliche Bodenveränderungen und/oder Grundwasserschäden.

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

12 Bergaufsicht

Rohstoffsicherung: Durch das Vorhaben sind keine Rohstoffsicherungsflächen betroffen

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

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

Dem Vorhaben stehen aus Sicht der Bergbehörde keine Sachverhalte entgegen.

13 Denkmalschutz

Im Rahmen der Stellungnahme zum geplanten Scoping-Termin hat hessenArchäologie eine erste Einschätzung in Bezug auf die bodendenkmalpflegerischen Belange und die Prüfung des Schutzgutes Kulturgut im Rahmen der Umweltprüfung gegeben. (Schreiben vom 07.10.2015). Hier wurde ausgeführt, dass im Kreuzungsbereich zwischen Ringstraße und Erlenweg in den 1960er Jahren der Fund eines römischen Grabes gemacht wurde. Römische Bestattungen kommen nicht einzeln vor, sondern sind in Gräberfeldern zusammengefasst, so dass eine Ausdehnung des Gräberfeldes in den Geltungsbereich des B-Plans wahrscheinlich ist. Außerdem liegen diese am Verlauf von Straßen, so dass diese ebenfalls den Geltungsbereich des B-Plans durchlaufen wird.

Es ist daher damit zu rechnen, dass durch die Bebauung Kulturdenkmäler (Bodendenkmäler) zerstört werden und die Planungen Auswirkungen auf das Schutzgut Kulturgut haben.

Um Qualität und Quantität der archäologischen Befunde zu überprüfen, die Auswirkungen im Sinne der Umweltprüfung abschätzen zu können und um später zu fundierten Stellungnahmen im Rahmen von bauordnungsrechtlichen oder denkmalschutzrechtlichen Genehmigungsverfahren kommen zu können, ist ein archäologisches Gutachten (geophysikalische Prospektion), d. h. eine vorbereitende Untersuchung erforderlich, deren Kosten vom Planbetreiber/Verursacher zu tragen sind.

Die vorbereitende Untersuchung wurde sobald wie möglich vor weiteren Planungsschritten durchgeführt.

Das Areal für die archäologisch-geophysikalische Prospektion wurde von der hessenArchäologie (Herrn Thomas Becker) auf die rund 4,6 ha große nördliche Hälfte des B-Plan Gebietes festgelegt.

Vom 03. bis 04. Dezember 2015 fand auf einer Teilfläche des Bebauungsplangebietes „Östlich der Ringstraße - 2. Abschnitt“ in Gernsheim, Schöfferstadt Gernsheim, Lk. Groß-Gerau, eine geophysikalische Prospektion (Magnetometer-Prospektion) statt. Durchgeführt wurde die geophysikalische Prospektion von der Posselt & Zickgraf Prospektionen GbR, Auftraggeber war der Magistrat der Schöfferstadt Gernsheim. Die Prospektion sollte klären ob sich Bodendenkmäler in das Planungsgebiet erstrecken. Der Fund eines römischen Brandgrabes in der Ringstraße lässt vermuten, dass sich ein römisches Gräberfeld eventuell mit Straße in die Bebauungsplan-Fläche hinein erstreckt. Insgesamt wurde eine Fläche von 4,96 Hektar im Raster von 0,2 x 0,5 m magnetisch kartiert.

Die Gutachter führen in dem Bericht folgendes aus:

[...] Dennoch zeigt eine Zone in der nördlichen Hälfte der Messfläche magnetische Anomalien, die auf Bodendenkmäler hinweisen. Hier fällt zunächst eine Reihe von neun Anomalien auf (Abb. 6B, Nr. 3a-i – im Gutachten), die in einer Linie liegen. Ihre Abstände zueinander sind unterschiedlich groß. Die Anomalien dürften von Bodeneingriffen mit einem Durchmesser bzw. einer Kantenlänge von maximal ca. 2 m stammen. Die Linie streicht von Westsüdwest nach Ostnordost. Sie hat eine Länge von rund 136 m und reicht damit über fast die gesamte Breite der Messfläche. Nur dort wo am Rand der Messfläche moderne Störungen zunehmen und generell archäologische Strukturen überdecken könnten, sind keine weiteren Punkte in der Reihe wahrnehmbar. Daher entsteht der Eindruck, dass sich die Reihe aus Bodeneingriffen bis zum westlichen bzw. östlichen Rand der Messfläche fortsetzt und eventuell sogar darüber hinaus reicht.

Außerdem treten - von der Linie mit den Befunden Nr. 3a-i einige Meter nach Norden versetzt - auf einer Strecke von rund 80 m drei langschmale Anomalien auf, die exakt in einer Flucht liegen (Abb. 6, Nr. 4a-d). Außerdem entspricht ihre Streichrichtung exakt derjenigen Linie mit den Befunden Nr. 3a-i. Es dürfte sich hierbei um Teile eines flachen Gräbchens handeln. Diese Muster aus zahlreichen einheitlich ausgerichteten archäologischen Befunden lässt sich ohne Mühe als die Reste einer römischen Gräberstraße interpretieren (Abb. 8). Dabei stellen die länglichen Strukturen die Entwässerungsgräben eines maximal 8 m breiten Straßenkörpers dar. Die kleinen Bodeneingriffe dagegen stellen einzelne Grabgruben von (Brand-) Gräbern oder Fundamente von Grabmonumenten dar, die außerhalb der römischen Siedlungen entlang der Ausfallstraßen angelegt waren.

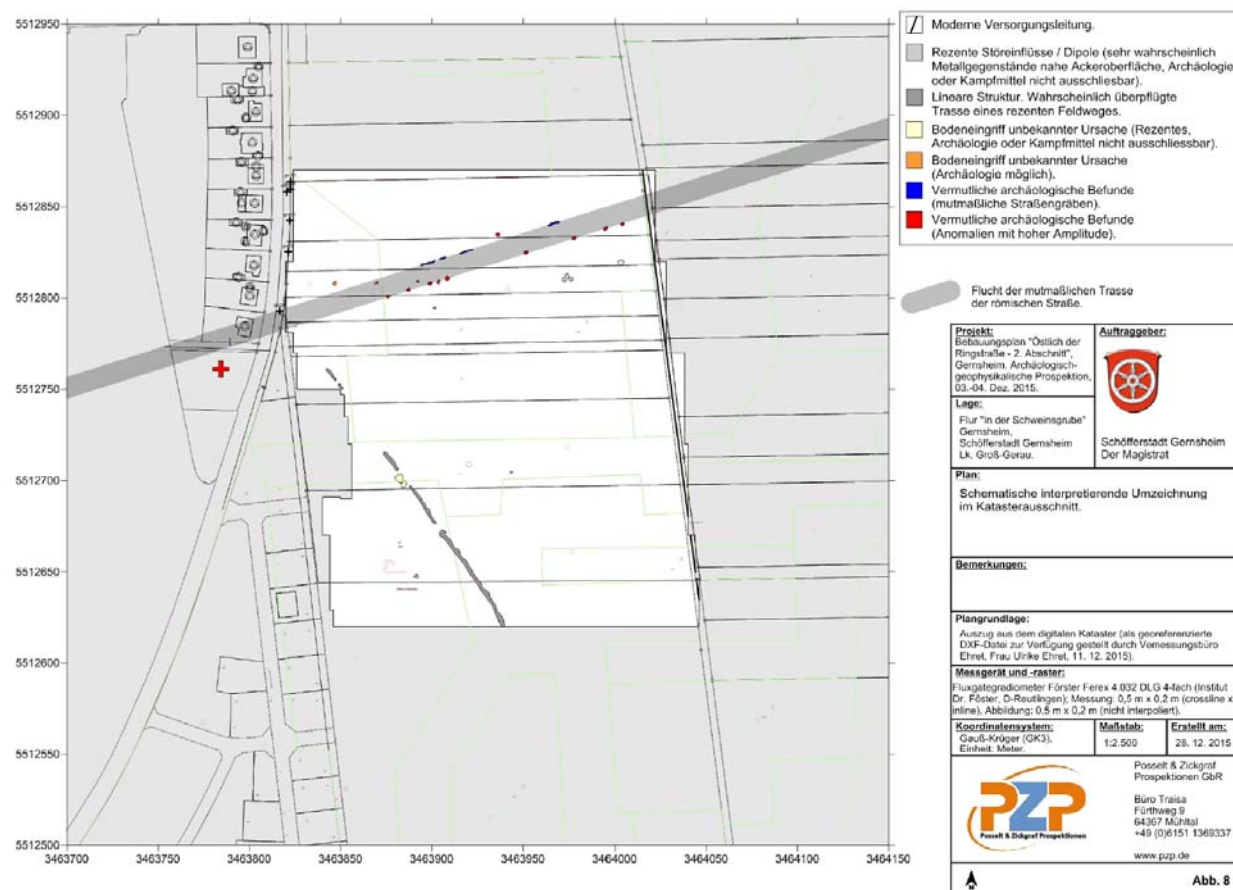
Das bereits bekannte Bodendenkmal in Form eines römischen Grabes am östlichen Rand der modernen Bebauung von Gernsheim wird von der hessenArchäologie im Bereich des Grundstückes Erlenweg 1 (Abb. 8 [s.u.]) lokalisiert. Führt man die Flucht der im Magnetogramm erfassten Gräberstraße nach Westen fort, läge dieses Grab nahe des südlichen Randes der römischen Straße. Damit stellt das vor Beginn der Messung bereits bekannte Grab den Kontext für die Deutung von Funktion und Datierung des magnetischen Befundes her. Die Straße, an der die detektierten Gräber liegen, dürfte die Verbindung der römischen Orte Gernsheim und Dieburg darstellen. Sollte die Deutung des magnetischen Be-

fundes als römische Straße Gernsheim-Dieburg zutreffen, hätte dies allerdings Konsequenzen für die bisherige Rekonstruktion dieses Straßenverlaufs. Bislang wurde angenommen, dass die Straße in gerader Linie von Gernsheim auf das Kleinkastell Allmendfeld „Die Bachwiesen“ zuläuft. Die in der Messfläche in der Flur „In der Schweinsgrube“ detektierte Straße fluchtet jedoch nicht auf das Kleinkastell (Abb. 9). Führt man die Straßentrasse nach Ostnordost fort, trifft man nur über 450 m südlich auf den Längengrad, auf dem das westliche Tor des Kastells liegt. Sollte es sich bewahrheiten, dass bei der Messung am östlichen Rand von Gernsheim tatsächlich die römische Straßentrasse Gernsheim-Dieburg zum Vorschein gekommen ist, muss es an mindestens einer Stelle einen Knick im Straßenverlauf zwischen Gernsheim „In der Schweinsgrube“ und dem Kleinkastell Allmendfeld „Die Bachwiesen“ geben. [...]

Ein Teil der detektierten Anomalien ist nicht eindeutig zu bestimmen. Auch wenn viele dieser Strukturen wahrscheinlich natürliche oder moderne Ursachen haben, kann nicht ausgeschlossen werden, dass es sich in einigen Fällen um archäologisch relevante Befunde handelt. Außerdem kann es vorkommen, dass mutmaßliche Befunde mit der geophysikalischen Prospektion nicht erfasst werden, weil sie zu klein (schlechte Erhaltung, geringe Größe) sind, keinen ausreichenden physikalischen Kontrast ausbilden oder durch andere Strukturen überlagert werden. Bei der hier dargelegten Interpretation der Messwerte handelt es sich um Hypothesen, die durch weitere Feldforschungen überprüft werden sollten, wie z.B. kleine gezielte Grabungen.

Die angesprochenen gezielten kleinen Grabungen werden in Abstimmung mit hessenArchäologie parallel zum Aufstellungsverfahren und rechtzeitig vor Beginn des Vollzugs des Bebauungsplanes durchgeführt.

Abb.: Abbildung 8 aus dem Bericht zur Magnometer-Prospektion, Dezember 2015



Unabhängig von den Ergebnissen der vorgenannten Untersuchung gilt:

Werden bei Erdarbeiten Bau- oder Bodendenkmäler bekannt, so ist dies der hessenArchäologie am Landesamt für Denkmalpflege Hessen, Außenstelle Darmstadt, Ida-Rhodes-Str. 1, 64295 Darmstadt oder der Unteren Denkmalschutzbehörde unverzüglich anzuzeigen. Der Fund und die Fundstelle sind gem. § 21 Abs. 3 HDSchG 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.

Die hessenArchäologie kann lt. Stellungnahme vom 03.03.2016 der Planung zustimmen, wenn folgende Festsetzung aufgenommen wird:

Bei den geplanten Bodeneingriffen ist auf Grund der zu erwartenden archäologischen Funde und Befunde eine bauvorgreifende Untersuchung gemäß § 20 HDSchG durchzuführen, deren Kosten vom Planbetreiber zu tragen sind. Zur Abstimmung der weiteren Vorgehensweise und des Untersuchungsumfangs wird angeraten, sich umgehend mit der hessenArchäologie, Außenstelle Darmstadt in Verbindung zu setzen.

Die HessenArchäologie im Landesamt für Denkmalpflege Hessen, Außenstelle Darmstadt stellt zudem per Email vom 16.06.2016 im Hinblick auf die für den Bebauungsplan relevanten bodendenkmalpflegerischen Belange und die Ergebnisse Folgendes fest:

- Der aufgrund der geophysikalischen Messung geäußerte Verdacht, das im bebauten Bereich westlich der Ringstraße nachgewiesene römische Gräberfeld setzt sich in den Geltungsbereich des B-Plans fort, hat sich durch die Voruntersuchung nicht bestätigen lassen.
- Bzgl. der durch die Geophysik nachgewiesenen römischen Straße ist festzustellen, dass diese durch den nachrömischen Geländeverlust stark zerstört ist.

Daraus ergibt sich für den Umgang mit dem Bodendenkmal im Rahmen des B-Plans folgende Vorgehensweise:

In dem im Rahmen der geophysikalischen Prospektion und der anschließenden Sachstandsermittlung festgesetzten Bereich (siehe untenstehenden Plan) ist im Vorfeld der Bebauung eine archäologische Untersuchung durchzuführen, um die Reste der römischen Straße vor der Zerstörung zu sichern. Die durch die Untersuchung entstehenden Kosten sind vor Vorhabenträger/Planbetreiber zu tragen. Der genaue Umfang sowie die Art der Umsetzung und der Zeitpunkt sind mit der hessenArchäologie, Außenstelle Darmstadt, im Vorfeld der Maßnahme abzustimmen.

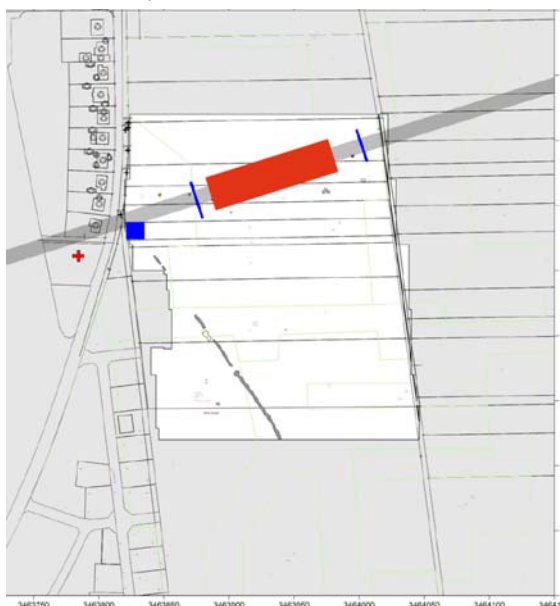


Abb. Landesamt für Denkmalpflege Hessen

14 Kampfmittel

Im Bereich der Untersuchungsfläche, Gemarkung Gernsheim, Flur 11 u.a., wurden, im Zeitraum vom 30.11.2015 bis 01.12.2015, 105.917 m² mittels rechner-gestützter Datenaufnahme (Geomagnetik, Mehrkanalsensorik, Spurabstand 0,5m) sondiert und ausgewertet.

Durchgeführt hat die Arbeiten die RECONDIS GmbH, Kampfmittelbeseitigung, Romrod. Der Sondierungsbericht (Auftr. Nr. 5921) gelangt zu folgendem Ergebnis:

Die Auswertung der Messdaten ergab ca. 240 Stück kampfmittelrelevante Anomalien, welche aufgegraben und abgeborgten werden müssen.

Aufgrund der Vorgaben durch den staatl. KMRD beim RP Darmstadt, wird eine Belastung der Fläche mit Abwurfmunition (Bombenblindgänger), Flakmunition und Kleinmunition (Gewehrpatronen, Handgranaten usw.) attestiert.

Aus diesem Grund musste die Auswertung der Messdaten unter einem relativ strengen Maßstab erfolgen. Sollte im Rahmen der Bergung festgestellt werden, dass die geborgenen Anomalien keine kampfmittelrelevanten Objekte darstellen, besteht in jedem Falle die Möglichkeit, die Objektliste unter weniger strengen Maßstäben zu filtern und damit die Gesamtzahl der Objekt und somit den Aufwand für die Bergung zu verringern.

Im Bereich der vorhandenen Erdmiete (abgelagerter Bodenaushub vom Nachbargrundstück) und im Bereich des Erdbeerfeldes wurde keine Sondierung ausgeführt.

Im Feldweg (östliche Grenz der Untersuchungsfläche) befindet sich eine Gashochdruckleitung, aufgrund der massiven magnetischen Störeinflüsse durch diese Leitung, ist der Feldweg selbst und eine Teilfläche entlang des Weges nicht auswertbar.

Es sollte weiterhin geklärt werden, wie die archäologischen Grabungen abgesichert werden. Derzeit liegen uns noch keine Erkenntnisse über den Umfang, die örtliche Lage und die Dauer dieser Arbeiten vor. Daher können wir zu diesem Zeitpunkt keine Aussage über die weitere Vorgehensweise treffen.

15 Hinweise aus dem Verfahren und Leitungsinfrastruktur

Die **Deutsche Telekom Technik GmbH** führt in den Stellungnahmen vom 26.02.2016 und 09.02.2017 u.a. aus, dass sich im Planbereich keine Telekommunikationslinien der Telekom befinden und das 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.

Die **Freiwillige Feuerwehr Schöffersstadt Gernsheim** teilt in ihrer Stellungnahme vom 10.03.2016 mit, dass eine ausreichende Löschwasserversorgung i.S. der Anforderungen des DVGW-Merkblatts W 405 sicherzustellen ist. Die vorgesehenen Hydranten sollten so angeordnet werden, dass sie vom ruhenden Verkehr nicht versperrt werden. Es ist darauf zu achten, dass bei gesetztem Standrohr in den Unterflurhydranten eine Vorbeifahrt mit Einsatzfahrzeugen möglich ist.

Sofern bei den Gebäuden, in den Bereichen mit III Vollgeschossen, kein zweiter baulicher Rettungsweg vorgesehen wird, ist der zweite Rettungsweg durch die Feuerwehr (HBO) mittel Hubrettungsgerät erforderlich. Hierfür ist sowohl für die Detailplanung der Verkehrsfläche als auch bei der Grünflächenplanung des Straßenraums und jeweiligen Grundstückes sicherzustellen, dass eine Anleiterbarkeit der geplanten (erforderlichen) Ausstiege im III Vollgeschoss (und ggf. darüber liegendem Staffelgeschoss) sichergestellt wird. Es gilt der Hinweis auf die Muster-Richtlinien über Flächen für die Feuerwehr (Stand Februar 2007).

Die **Hessenwasser GmbH und Co. KG** teilt in der Stellungnahme vom 25.02.2016 mit, dass sich im direkten Geltungsbereich der Bauleitplanung der Stadt Gernsheim „Wohnanlage östlich der Ringstraße – 2. BA“ keine Rohrleitungsanlagen der teilortsfesten Beregnungsanlage des WHR befinden, jedoch befindet sich direkt angrenzend des östlichen Wirtschaftsweges eine Beregnungsleitung DN 150 mit Unterflurhydranten. Die ungefähre Lage der Leitungen ist im Ausschnitt des Bestandsplanes dargestellt. Es ist zu beachten, dass die Grundlagenkarte unserer Bestandsdokumentation nicht aktuell ist. Etliche Veränderungen im Kataster sind noch nicht eingetragen.

Obgleich die Maßnahme direkt keine Anlagen des WHR tangiert, wird darum gebeten, alle Baumaßnahmen im Abstand von 10 m zu den Anlagen des WHR anzuzeigen und abzustimmen, da nicht ausgeschlossen werden kann, dass es auch durch die Befahrung mit schweren Baufahrzeugen, Rammarbeiten etc. zu einer Schädigung der Anlagen des WHR kommen kann.

Es wird fürsorglich darauf aufmerksam gemacht, dass die in früheren Planungen geplante Zufahrt zu dem Baugebiet von der Heidelberger Straße eine Leitung des WHR kreuzt. Sofern diese Zufahrt errichtet werden soll, wird eine erneute Plananfrage erforderlich.

Der Kreisausschuss des Kreises Groß-Gerau, Fachdienst Gefahrenabwehr weist in der Stellungnahme vom 14.03.2016 und 10.02.2017 auf Folgendes hin:

1. Die Löschwasserversorgung für den Feuerwehreinsatz ist unter der Anwendung der DVGW Arbeitsblätter W 405 – Bereitstellung von Löschwasser durch die öffentliche Trinkwasserversorgung und W 331 – Hydranten-Richtlinie sicherzustellen. Für die geplante Bebauung ist eine Löschwassermenge von 800 l/min über einen Zeitraum von 2 Std. bereitzustellen.
2. Liegt bei dem bestehenden Gebäude, die Oberkante der Brüstung notwendiger Fenster oder sonstiger zum Anleitern bestimmter Stellen mehr als 8 m über Geländeoberfläche, so ist eine Feuerwehrezufahrt mit Aufstellfläche gem. DIN 14090 (Flächen für die Feuerwehr auf dem Grundstück) auf der öffentlichen Verkehrsfläche bzw. dem Grundstück herzustellen.

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

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

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

Sofern der zweite Rettungsweg für Gebäude über 8 m Brüstungshöhe durch Hubrettungsgeräte der Feuerwehr sichergestellt werden muss ist zu gewährleisten, dass das erforderliche Hubrettungsgerät gem. Feuerwehrorganisationsverordnung in der Hilfsfrist von 10 Minuten zur Verfügung steht. Kann dies nicht gewährleistet werden, sind die Rettungswege generell baulich sicherzustellen. Auf die bauliche Sicherstellung der Rettungswege ist in den Bebauungsplänen verbindlich hinzuweisen.

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

Hinweise:

1. Zur Löschwasserentnahme durch die Feuerwehr sind Unterflurhydranten DN 80 nach DIN 3221 einzubauen. Der Hydrantenabstand sollte 120 m nicht überschreiten. Unterflurhydranten sind durch Hinweisschilder nach DIN 4066 Teil 1 deutlich sichtbar zu kennzeichnen. Die Entfernung der Hinweisschilder zum Hydranten sollte im Regelfall nicht mehr als 5 Meter betragen.
Die Rohrnetze sind so auszulegen, dass bei max. Löschwasserentnahme noch ein Fließüberdruck von mind. 1,5 bar an den Hydranten zur Verfügung steht. Die Löschwasserleitungen sind als Ringleitungen auszuführen.
2. Kann die erforderliche Löschwassermenge nicht durch die zentrale Wasserversorgung sichergestellt werden, so sind andere Möglichkeiten der Wasserentnahme (z. B. Löschwasserbrunnen/-behälter) herzustellen.
3. Ausreichende Dimensionierung der Ableitung von Niederschlags- und Oberflächengewässer zur Verhinderung von Rückstau-Schäden und Überschwemmungsereignisse bei Starkniederschlägen infolge klimatischen Veränderungen.

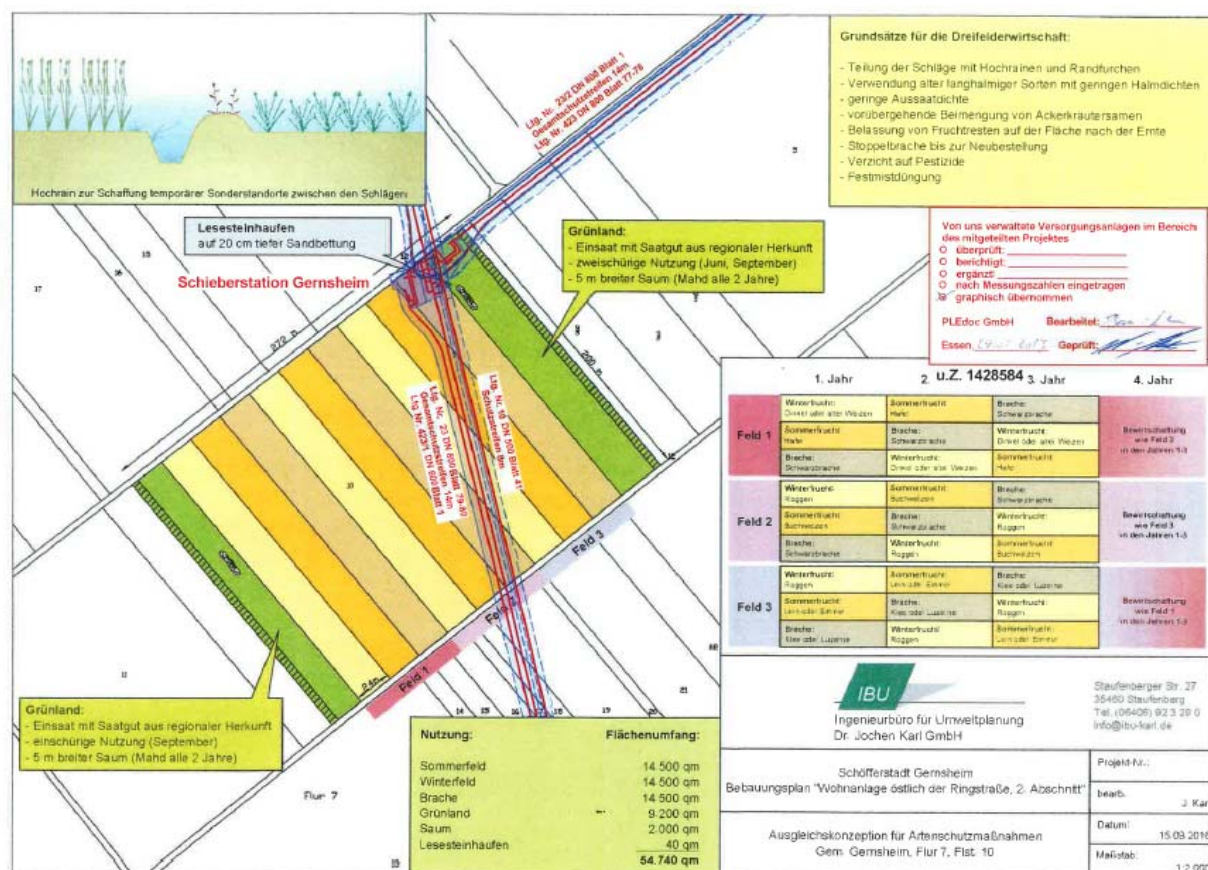
Die **e-netz Südhessen GmbH Co. KG** teilt in der Stellungnahme vom 01.02.2017 mit, dass gegen die vorliegende Planung keine Bedenken bestünden, dass jedoch im Plangebiet zur Sicherstellung der Stromversorgung eine Versorgungsfläche gem. § 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB zur Errichtung einer Transformatorstation ausgewiesen werden soll. Der gewünschte Standort liegt innerhalb der öffentlichen Grünfläche, Zweckbestimmung: Spielplatz.

Die Schöfferstadt Gernsheim wird im Rahmen der Erschließungsplanung der e-netz Südhessen einen Platz in dem gewünschten Bereich zur Verfügung stellen, sieht aber von der Aufnahme in den Bebauungsplan ab, da sie selbst Eigentümer ist und insofern der Standort in enger Abstimmung mit der e-netz konkretisiert werden kann.

Die **PLE DOC** teilt in der Stellungnahme vom 20.01.2017 mit, dass keine von der Open Grid Europe GmbH betriebenen oder betreuten Ferngasleitungen den Entwurf des Bebauungsplans „Wohnanlage östlich der Ringstraße“ 2. Abschnitt berührt werden.

Hinsichtlich der im Umweltbericht ausgewiesenen Kompensationsmaßnahme wird jedoch mitgeteilt, dass durch die Fläche in der Gemarkung Gernsheim Flur 7 auf dem Flurstück 10 eine Ferngasleitung berührt wird. In den Plan zum externen Ausgleichskonzept für Artenschutzmaßnahmen wurde der Verlauf der Ferngasleitung übernommen und Leitungskenndaten eingetragen:

Abb.: Ausgleichskonzeption für Artenschutzmaßnahmen mit Eintragungen der PLE DOC (01/2017)



Dem Konzept zum Ausgleich der Kompensation im Bereich der Schieberstation wird nicht zugestimmt. Niveauänderungen in Form von Hochrainen und randfurchen zur Schaffung temporärer Sonderstandorte zwischen den Schlägen im Bereich des Schutzstreifens der Ferngasleitungen auf den übrigen Flächen wird ebenfalls nicht zugestimmt. Bezüglich der Einsaat bzw. der Nutzung der außerhalb der Schieberstation liegenden Flächen werden keine Bedenken erhoben.

Im Bereich der Kompensationsmaßnahme ist ausschließlich die Fortführung der landwirtschaftlichen Nutzung geplant und zwar in Form einer Dreifelderwirtschaft. Die besagten „Niveauänderungen“ bewegen sich im Bereich von + 30 cm und resultieren ausschließlich aus den in der Landwirtschaft üblichen Bodenbewegungen durch normale Pflüge. Sie sind im Hinblick auf die Gasleitung irrelevant. Jedes Spargelfeld bedingt stärkere Niveauänderungen gegenüber dem gewachsenen Gelände.

Für die Ausgleichskonzeption zum Artenschutz bedeutet das, dass eine Abstimmung insbesondere im Bereich der angesprochenen Schieberstation erfolgen wird. Diese wird von der Maßnahme ausgenommen.

16 Bodenordnung

Ein Verfahren zur Bodenordnung i.S.d. §§ 45 ff. BauGB wird durchgeführt.

17 Kosten

Die Gesamtkosten der Maßnahme werden durch die Baugebietsentwicklung finanziert.

18 Kennzeichnungen, Hinweise und nachrichtliche Übernahmen

Hingewiesen wird auf:

- die Stellplatzsatzung in ihrer jeweils maßgeblichen Fassung und die vorgesehenen Änderungen
- die Grundsätze der Abwasserbeseitigung in § 55 Abs. 2 des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) sowie auf die Vorgaben des § 37 Abs. 4 Satz 1 des Hessischen Wassergesetzes (HWG)
- die Belange des Grundwasserschutzes
- die Lage im Risikoüberschwemmungsgebiet
- die Belange des Denkmalschutzes und auf § 20 des Hessischen Denkmalschutzgesetzes (HDSchG)
- den Umgang mit Altlasten
- die Anforderungen an den Bodenaushub
- den Artenschutz und
- die Artenauswahl zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern

19 Verzeichnis der Gutachten

Im Rahmen des Bebauungsplans wurden folgende Einzelgutachten erarbeitet:

- Umweltbericht, Ingenieurbüro für Umweltplanung (IBU), Staufenberg (März 2017)
- Artenschutzprüfung „Wohngebiet östlich der Ringstraße – Abschnitt II; NATUR IM RAUM, September 2016
- Monitoring Bodenbrüter 2016, Bebauungspläne „Östlich der Ringstraße I und II“, NATUR IM RAUM, September 2016
- Schalltechnische Untersuchungen, Bebauungsplan „Wohnanlage Östlich der Ringstraße – 2. Abschnitt“, Dr. Gruschka Ingenieurgesellschaft mbH, 64297 Darmstadt, Bericht Nr. 12-2351, 15.06.2012 und Bericht Nr. 15-2601, 03.09.2015
- Archäologisch-geophysikalische Prospektion in der Flur „In der Schweinsgrube“, Dezember 2015, Bericht, Posselt & Zickgraf Prospektionen (PZP GbR), 64367 Mühlthal
- Sondierungsbericht, RECONDIS GmbH, Kampfmittelbeseitigung, Auftr. Nr. 5921, Az. RP Darmstadt I 18 KMRD-6b 06/05-G 1233-2015, Dezember 2015
- BGS Umwelt 2017: Stadt Gernsheim. Grundwasserverhältnisse im Bereich des Bebauungsplans „Wohnanlage östlich der Ringstraße - 2. Abschnitt

20 Verfahrensstand

Aufstellungsbeschluss gemäß **§ 2 Abs. 1 BauGB**: 29.04.2015, Bekanntmachung: 10.02.2016

Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß **§ 3 Abs. 1 BauGB**: 15.02.2016 – 04.03.2016, Bekanntmachung: 10.02.2016

Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß **§ 4 Abs. 1 BauGB**: Anschreiben: 11.02.2016, Frist: 11.03.2016

Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß **§ 3 Abs. 2 BauGB**: 02.01.2017 – 10.02.2017 (einschließlich), Bekanntmachung: 21.12.2016

Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß **§ 4 Abs. 2 BauGB:**

Anschreiben: 22.12.2016, Frist: 10.02.2017

Satzungsbeschluss gemäß **§ 10 Abs. 1 BauGB:** 14.12.2017

/Anlagen (vgl. Gutachten, sofern beiliegend)

aufgestellt:

aufgestellt:

Plan! **ES**

Elisabeth Schade Dipl.-Ing.
Städtebauarchitektin
und Stadtplanerin, AKH

Alte Brauereihöfe
Leihgesterner Weg 37
35392 Gießen
06 41/87 73 634-0

