



## Niederschrift Sitzung des Bauausschusses

---

<b>Sitzungstermin:</b>	Dienstag, 05.03.2013
<b>Sitzungsbeginn:</b>	19:00 Uhr
<b>Sitzungsende:</b>	20:48 Uhr
<b>Ort, Raum:</b>	Bürgersaal des Stadthauses
<b>Sitzungsnummer</b>	BAU/017/13

---

- 1 Präsentation durch Herrn Dipl.-Phys. Werner Niklasch vom TÜV Hessen zur Heizungs-, Lüftungs- und Kühlungsanlage der Stadthalle
- 2 Bericht des Magistrats
- 2.1 Photovoltaik an Autobahnen und Eisenbahnen; hier: Prüfantrag der SPD-Fraktion vom 13.08.2012
- 2.2 Vergabe der Planungsleistungen für die Grundlagenermittlung und Vorplanung zum Neubau eines Feuerwehrgerätehauses im Stadtteil Allmendfeld
- 2.3 Auftragserteilung von Ingenieurleistungen zur Verlängerung der Marie-Curie-Straße
- 3 Bauleitplanung der Schöfferstadt Gernsheim;  
Aufstellung eines Bebauungsplans mit der Bezeichnung "Bleichstraße" (Teilbereich);  
a) Ergebnis der Beteiligung der berührten Behörden und Träger öffentlicher Belange sowie der öffentlichen Auslegung des Bebauungsplan-Entwurfs  
b) Satzungsbeschluss (§§ 5 HGO und 10 BauGB)  
Vorlage: 0010/S/13
- 4 Bauleitplanung der Schöfferstadt Gernsheim  
Aufstellung eines Bebauungsplans mit der Bezeichnung „Wohnanlage östlich der Ringstraße“;  
a) Ergebnis der frühzeitigen Unterrichtung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) und der frühzeitigen Beteiligung der Behörden nach § 4 Abs. 1 BauGB  
b) Beschlussfassung zur öffentlichen Auslegung des Bebauungsplan-Entwurfs gemäß § 3 Absatz 2 BauGB  
Vorlage: 0027/S/13

**Anwesenheit: Siehe beiliegende Teilnehmerliste**

## Verlauf

Herr Vorsitzender Hammann begrüßt alle Anwesenden und eröffnet die Sitzung. Die fristgerechte Einladung und die Beschlussfähigkeit werden festgestellt. Einwände gegen die Tagesordnung werden nicht erhoben.

Herr Vorsitzender Hammann stellt fest, dass folgende Damen und Herren Stadtverordneten im Bauausschuss stimmberechtigt sind:

Für die CDU-Fraktion: Die Herren Bolenz, Fetsch und Gils  
Für die Fraktion Bündnis 90/Die Grünen: Frau Elke Saltzer  
Für die SPD-Fraktion: Herr Jan Deboy  
Für die Fraktion GuD: Herr Trommer  
Für die FWG-Fraktion: Herr Hammann

Ganz besonders begrüßt er Herrn Niklasch vom TÜV Hessen, der zu TOP 1 referieren wird sowie Herrn Winter von der Presse und die erschienen Zuhörerinnen und Zuhörer.

### 1 **Präsentation durch Herrn Dipl.-Phys. Werner Niklasch vom TÜV Hessen zur Heizungs-, Lüftungs- und Kühlungsanlage der Stadthalle**

Herr Dipl.-Physiker Werner Niklasch vom TÜV Hessen erläutert anhand von Folien die Bestandsanalyse und das Modernisierungskonzept der Heizung, der Klima- und Lüftungsanlage der Stadthalle Gernsheim.

Diese Präsentation ist dem Protokoll als Anlage beigelegt.

Seitens der Mitglieder der Stadtverordnetenversammlung werden folgende Fragen an Herrn Niklasch gestellt:

Frau **Elke Saltzer** fragt an, wie tief bei einem eventuellen Einbau einer bidirektionalen Grundwasserwärmepumpe im Außenbereich der Stadthalle gebohrt werden muss.

Herr Niklasch beziffert die Tiefe auf maximal 12m.

Herr **Manuel Gils** fragt, mit welchem Zeitaufwand bei einer Sanierung zu rechnen ist.

Herr Niklasch geht von einem Zeitaufwand von 4-6 Wochen aus, die Außenarbeiten, die bei dem Einbau einer Grundwasserwärmepumpe erforderlich wäre, würden parallel dazu laufen. Die Sanierung könnte in den Sommerferien erfolgen und würde bis Herbst andauern.

Herr **Herbert Weckerle** fragt an, ob bei dem Modernisierungskonzept die Nutzung von Solarstrom berücksichtigt wurde.

Herr Niklasch teilt mit, dass er den Solarstrom in seine Berechnungen nicht einfließen ließ. Er ist der Meinung, dass die Wärmepumpen dann laufen sollten, wenn der Strom am günstigsten ist. Dies müsste mit dem Stromanbieter verhandelt werden.

Herr **Gerhard Weyrauch** fragt an, wie es sein kann, dass für die alte Heizungs- und Lüftungsanlage keine Ersatzteile mehr zu bekommen sind.

Herr Niklasch führt aus, dass er die Details diesbezüglich nicht kennt.

Herr **Jan Deboy** fragt, wie es im Falle eines Einbaus einer Wärmepumpe auf einem bekiesten Teil des Parkplatzes hinter der Stadthalle mit der Statik bzw. mit der Belastbarkeit des Bodens aussieht.

Herr Niklasch führt aus, dass der Brunnen selbst nicht statisch belastet werden darf. Eine gemäßigte Bebauung kann erfolgen. Dabei sind die Grundwasserströme zu beachten.

Herr **Gerd-Herbert Trommer** fragt, mit welchen eventuellen Zusatzkosten gerechnet werden muss.

Herr Niklasch teilt mit, dass die aufgelisteten Kosten die Ausführungskosten incl. MwSt. sind. Die Kosten für die Planung sowie Prüfungskosten kämen noch dazu. Bei der Berechnung der Kosten sei bereits ein finanzieller Puffer mit einberechnet.

Herr **Frank Hammann** fragt an, wie lange ein gebohrter Brunnen hält.

Herr Niklasch teilt mit, dass sich bei der Rückspülung gelegentlich kleine Partikel festsetzen, die dann wieder weggespült werden. Ein gebohrter Brunnen sei sehr langlebig.

Weiterhin teilt er mit, dass es diesbezüglich Förderprogramme gibt, die in die gesamte Kostenkalkulation noch nicht eingeflossen sind.

Herr Heinrich Adler fragt an, ob der Einbau einer Eisheizung mit in die Berechnungen eingeflossen ist.

Herr Niklasch teilt mit, dass der Einbau einer Eisheizung für die Stadthalle Gernsheim nicht geeignet ist.

Herr Bürgermeister Burger teilt mit, dass die Heizungs- und Lüftungsanlage bisher sehr gut ihren Zweck erfüllt hat. Auslöser für die Beauftragung einer Bestandsanalyse war der Ausfall der Kälteanlage. Der eventuelle Anschluss der Trauerhalle an die Heizungs- und Lüftungsanlage muss nochmals genauer untersucht werden.

Herr Tobias Fetsch ist der Meinung, dass die Trauerhalle nicht an die Stadthalle angeschlossen werden solle. Seiner Meinung ist die Heizung in der Trauerhalle im Winter ausreichend, da im Winter sowieso dickere

Jacken getragen werden. Es fehle im Sommer eher an einer Kühlung. Auch die Kühlzellen müssten bei einer angedachten Sanierung berücksichtigt werden.

## **2 Bericht des Magistrats**

Im Rahmen des Magistratsberichts informiert Herr Bürgermeister Burger die Anwesenden über folgende Punkte:

### **2.1 Photovoltaik an Autobahnen und Eisenbahnen; hier: Prüfantrag der SPD-Fraktion vom 13.08.2012**

#### **Kurzbeschreibung**

Die Stadtverordnetenversammlung hat in ihrer Sitzung am 26.09.2012 mehrheitlich beschlossen, den Magistrat mit der Prüfung zu beauftragen, ob die Erstellung eines Realisierungs- und Umsetzungskonzeptes „Photovoltaik an Autobahnen und Eisenbahnlinien“ einen Beitrag zu der von der Bundesregierung beschlossenen Energiewende liefern kann. Dabei sollten folgende Punkte berücksichtigt werden:

Autobahn Gemarkung Gernsheim an der A67 Eisenbahn Gemarkung Gernsheim an der Streckenlinie Frankfurt/Mannheim Interessensabfrage bei den Nachbarkommunen Biebesheim, Pfungstadt, Alsbach-Hähnlein und Groß-Rohrheim

Gegenstand des Prüfergebnisses sollten weiterhin Kontaktgespräche JUWI Solar (Wörrstadt), Referenzprojekt A 81 Tauberbischofsheim sowie Realisierbarkeit eines Bürgergenossenschaftsmodells sein; des weiteren war auf die Belange der Landwirtschaft ein besonderes Augenmerk zu richten.

#### **Die von der Verwaltung zwischenzeitlich vorgenommene Überprüfung hat folgenden Sachverhalt ergeben:**

Nach Prüfung des Beschlusses durch die Verwaltung wird der Magistrat gebeten, der Stadtverordnetenversammlung eine Empfehlung dahingehend auszusprechen, die Verwaltung von weiteren Prüfaufgaben zu entbinden, da aufgrund der bisher gewonnenen Erkenntnis keine Aussicht auf Umsetzung zu erwarten ist.

#### **Begründung:**

Nach der Annahme des Prüfantrags in der Stadtverordnetenversammlung wurde von der Verwaltung Kontakt mit Hessen Mobil, Straßen- und Verkehrsmanagement, als auch der Deutschen Bahn aufgenommen.

• In der Antwort von Hessen Mobil heißt es:

„Zu Photovoltaik an BAB gibt es bisher wenig Erfahrungen. Generell ist zu sagen, dass gem. § 9 Fernstraßengesetz ein Anbauverbot von 40 m für

*Hochbauten und bauliche Anlagen gilt. Falls eine Unterschreitung des Anbauverbotes beantragt wird, muss geprüft werden, inwieweit eine Ausnahme genehmigungsfähig wäre. Dabei sind **Ausbauabsichten** zu berücksichtigen. Wenn eine Ausnahme erteilt werden kann, dann erfolgt diese nur auf jederzeitigen Widerruf. Belange der Verkehrssicherheit (evtl. erforderliche Schutzeinrichtungen vor der Anlage) sind genau so prüfen, wie ggfs. Fragen zur Entwässerung, etc, falls die Anlagen auf einem Lärmschutzwall oder ähnlichem installiert werden sollten, wobei der LSW nicht in der Baulast des Bundes liegen sollte. Falls Flächen des Bundes betroffen wären, wäre ein Nutzungsvertrag mit Nutzungsentgelt abzuschließen, auch dies kann nur auf jederzeitigen Widerruf erfolgen. Eine genauere Stellungnahme kann erst im Fall eines konkreten Antrags mit genauen Angaben der Flächen, Abstand usw. abgegeben werden."*

Für den Autobahnbereich Gernsheim der A 67 gibt es konkrete Ausbauabsichten auf sechs Fahrspuren. Im Regionalplan Südhessen 2010 wird der Autobahnabschnitt zwischen Lorsch und Darmstadt unter den „verbindlichen, abschließend abgewogenen Zielen zur Ergänzung des Straßennetzes“ aufgeführt. Für die Stadt Gernsheim genießt darüber hinaus das Verfahren zur Erneuerung der Anschlussstelle Gernsheim einen besondere Priorität — neben der Verbreiterung der Fahrspuren.

In alle —flächenmäßigen- Überlegungen einzubeziehen ist das weitere Verfahren zum Bau der geplanten ICE-Neubaustrecke Rhein/Main — Rhein/Neckar, für die eine Trassenbündlung entlang der A 67 präferiert wird.

- Eine Antwort der DB zum Prüfantrag liegt bisher nicht vor.
- Eine Interessensabfrage mit Nachbarkommunen und einschlägig bekannten Firmen oder gar Überlegungen zur Realisierbarkeit eines Bürgergenossenschaftsmodells **wurden aus folgenden Gründen nicht vorgenommen:**

**Der (neue) Regionalplan Südhessen hat zur Nutzung solarer Strahlungsenergie eine Zielaussage getroffen:**

**„Raumbedeutsame Großanlagen zur Nutzung der solaren Strahlungsenergie**

**sind außerhalb der „Vorranggebiete für Natur und Landschaft“, der „Vorranggebiete für Landwirtschaft“, der „Vorranggebiete für Forstwirtschaft“,**

**der „Vorranggebiete für vorbeugenden Hochwasserschutz“ und der Vorranggebiet für den Abbau oberflächennaher Lagerstätten zu errichten“.**

Bei den Zielen der Regionalplanung handelt es sich um verbindliche Vorgaben. Wirft man einen Blick auf die Karte des Regionalplans Südhessen wird erkennbar, dass die Gemarkungsteile von Gernsheim sogar mit allen der besonders ausgewiesenen (Schutz)-Gebiete auf großer Fläche überlagert sind, die somit einen normierten Vorrang vor anderen Nutzungsansprüchen genießen, und dieses Privileg vermutlich auch mit Erfolg im Falle eines Abweichungsverfahrens von den Zielen der Regionalplanung geltend machen würden. Eine Rücksprache mit dem Dezernat für Regionalplanung im Hause des

Regierungspräsidiums führte zu keiner anderen Einschätzung.

**Die von der Verwaltung vorgenommene Überprüfung lässt im wesentlichen erkennen, dass eine weitere Umsetzung des Prüfantrages gegenwärtig nicht gegeben ist.** Allein die Zielaussagen des Regionalplans als verbindliche Planungsvorgabe sprechen dagegen, ebenso die zu erwartenden Planfeststellungsverfahren im Bereich der A 67.

**Insoweit wird empfohlen, den Prüfantrag vorerst als erledigt anzusehen.**

Im Rahmen der Aussprache zum Magistratsbericht fragt Herr Deboy an, warum seitens der Bahn noch keine Rückmeldung erfolgt ist. Er weist darauf hin, dass erst bei Vorliegen der noch ausstehenden Ergebnisse der Antrag ggf. seitens der SPD-Fraktion zurückgezogen würde. Herr Bürgermeister Burger führt aus, dass seitens des Bauamtes durch Herrn Pfeifer bereits mehrfach ohne Erfolg nachgefragt wurde. Herr Burger bittet darum, die Verwaltung bezüglich des Antrages zu entlasten und sagt zu, dass die Bahn nochmals um Auskunft gebeten wird. Herr Deboy erklärt, dass die Bearbeitung des beschlossenen Prüfantrags so lange noch nicht beendet ist.

## **2.2 Vergabe der Planungsleistungen für die Grundlagenermittlung und Vorplanung zum Neubau eines Feuerwehrgerätehauses im Stadtteil Allmendfeld**

Der Magistrat hat in seiner Sitzung am 19.02.2013 beschlossen, den Planungsauftrag zur Grundlagenermittlung und zur Vorplanung für den Neubau eines Feuerwehrgerätehauses im Stadtteil Allmendfeld an das Architekturbüro Heinz Raab, Gernsheim, zu vergeben.

Im Haushalt 2013 wurden Planungskosten zur Untersuchung von Sanierung oder Neubau des Feuerwehrgerätehauses eingestellt. **Nach einer Ortsbesichtigung mit dem Feuerwehrvorstand führt Architekt Heinz Raab zum Zustand der bestehenden baulichen Anlagen aus:**

„Die vorhandenen Gebäude weisen erhebliche bauliche Mängel in der Konstruktion und umfangreiche Unzulänglichkeiten in der Beschaffenheit auf, die zu Einschränkungen in der Nutzung führen. Hier sind vor allen Dingen sicherheitsrelevante, arbeitsschutzrechtliche und energetische Aspekte anzuführen. Auf den Prüfbericht der technischen Revision vom 07.06.2011 wird Bezug genommen. Ich verweise in diesem Zusammenhang nur auszugsweise auf die

- DIN 14092 Feuerwehrhäuser
- DIN 4108 Wärmeschutz im Hochbau
- EnEV Energieeinsparverordnung
- GUV-I 8554
- Unfallverhütungsvorschriften

- etc.

Beispielhaft werden angeführt:

- Die Größe der Stellplätze für die Einsatzfahrzeuge ist zu klein und ohne Sicherheitszonen.
- Die Stellplätze vor dem Gebäude sind zu klein.
- Die Hallentore entsprechen größtmäßig nicht den gestellten Forderungen.
- Der Abstellraum für Einsatzfahrzeuge ist nicht beheizt. Für Tanklöschfahrzeuge ist dies zwingend erforderlich.
- Es ist keine Abgasabsauganlage für die Fahrzeuge vorhanden.
- Der Aufenthaltsraum und die Fahrzeughalle haben ein unterschiedliches Höhenniveau. Unfallgefahr!
- Die Verbindungstür zwischen diesen Räumen schließt nicht.
- Die Abtrennung zwischen dem Aufenthaltsraum und der Fahrzeughalle ist nicht bis unter das Dach geführt.
- Die Decke über dem Aufenthaltsraum wird als Lager genutzt. Über die Tragfähigkeit der Decke liegen keine Unterlagen vor.
- Die Vorhaltung der Einsatzkleidung in der Fahrzeughalle entspricht nicht den gesetzlichen Anforderungen.
- Es sind keine getrennten Umkleieräume für Frauen und Männer vorhanden.
- Es sind keine Duschen vorhanden.
- Die Toiletten sind nur über den Außenbereich zu erreichen.
- Der Raum der Jugendfeuerwehr ist von der Gerätehalle und dem Aufenthaltsraum getrennt und nur über den Außenbereich erreichbar.
- Der Aufenthaltsraum verfügt nur über Einzelheizung mittels eines wartungsintensiven Ölofens.
- Das gesamte Gebäude ist nicht gedämmt. Bei einem Umbau ist eine kostenaufwändige Anpassung gem. EnEV unumgänglich. Hier werden allerdings nicht alle Anforderungen technisch umsetzbar sein. Neue Wärmebrücken werden gebildet.
- Der Fußboden und die Fundamente sind nicht gedämmt (Erdberührte Bauteile). Dies lässt sich auch nachträglich auf dem Wege einer Sanierung baulich nicht umsetzen. Dadurch erheblicher Wärmeverlust.
- Ein Feuchteschutz gegen aufsteigende Feuchtigkeit ist, wenn überhaupt, vorhanden, nachträglich nur schwer und kostenintensiv herzustellen.
- Die Fenster müssen gänzlich erneuert werden.
- Die Dacheindeckung aller Gebäude ist schadhaft und muss erneuert werden. Das Gerätehaus ist mit Asbestplatten eingedeckt, die gemäß den einschlägigen Vorschriften demontiert und entsorgt werden müssen.
- Die Dachrinnen einschl. der Entwässerungsführungen sind schadhaft und müssen erneuert/ergänzt werden.
- Der vorhandene Schlauchturm erfährt keine Nutzung, ist jedoch baulich zu unterhalten.
- Gesicherte Stellplätze für das Einsatzpersonal sind nicht vorhanden.

**Aufgrund der Ortsbesichtigung am 16. Januar dieses Jahres und der dabei festgestellten Mängel vertrete ich die Auffassung, dass eine Sanierung und Erweiterung des bestehenden Feuerwehrgerätehauses aus wirtschaftlichen und bautechnischen Gründen nicht zur Diskussion stehen kann. Die baulichen Mängel und konstruktiven Unzulänglichkeiten sind im Rahmen einer Sanierung nicht zu beseitigen.** Folgekosten im Laufe der Jahre über die übliche Unterhaltung hinaus werden anstehen. Die unmittelbare Nachbarschaft zum denkmalgeschützten „Alten Rathaus“ wird die Möglichkeit einer Erweiterung des Bestandsgebäudes wesentlich einschränken. Hier sind entsprechende Rückfragen bei der „Unteren Denkmalschutzbehörde“ zwingend notwendig. Zu berücksichtigen ist auch, dass das Feuerwehrgerätehaus während eventueller Umbau- und Sanierungsarbeiten nicht zur Verfügung steht. Ersatzunterkünfte für Material und Personal sind für diesen Zeitraum in anderen Gebäuden (kostenverursachend?) bereitzustellen. Diese Möglichkeiten konnten nicht geprüft werden. Eine zweckgerichtete Nutzung und Funktionalität der Freiwilligen Feuerwehr Allmendfeld wird wesentlich eingeschränkt.

**Eine Sanierung und Erweiterung der Bestandsgebäude wird aus diesen Gründen nicht weiter verfolgt.**

**Es wird ein Neubau in der Nähe des Bürgerhauses mit entsprechender Schaffung und Gestaltung der Freifläche unter Berücksichtigung einer funktionalen Zu- und Ausfahrt für die Einsatzfahrzeuge und der notwendigen Vorhaltung von Stellplätzen für die Einsatzkräfte, ohne Einschränkung des Einsatzbetriebes, empfohlen. Eine mögliche Anbindung der Energieversorgung an das Bürgerhaus sowie der Einsatz erneuerbarer Energien sind zu überprüfen.** Dies ermöglicht die Nutzung der Bestandsgebäude bis zur Fertigstellung des Neubaus. Anschließend können die alten Gebäude einschließlich Schlauchturm abgerissen, das Gelände begradigt und einem anderen Nutzungszweck im Rahmen des Dorferneuerungsprogramms zugeordnet werden. Der rechtskräftige Bebauungsplan „Dorfmitte-Allmendfeld“ müsste in diesem Falle geändert, der Flächennutzungsplan angepasst werden.

Eine überschlägige Zusammenstellung des Raumprogramms ergibt einen Flächenbedarf bei eingeschossiger Bebauung von ca. 275,00 m<sup>2</sup>. **Die Bruttobaukosten für die Kostengruppen 300 und 400 werden auf 370.000,00 € geschätzt. Hierbei ist eine durchschnittliche Ausstattung eingeplant. Die Abbruchkosten für den Bestand werden mit ca. 22.000 €, brutto, veranschlagt.** Die Außenanlagen wurden nicht berücksichtigt.

### **2.3 Auftragserteilung von Ingenieurleistungen zur Verlängerung der Marie-Curie-Straße**

Der Magistrat hat in seiner Sitzung vom 23.01.2013 beschlossen, dem Ingenieurbüro Eckert, Mühlthal, den Auftrag für die Ingenieurleistungen im

Zusammenhang mit dem Ausbau der Marie-Curie-Straße zu erteilen. Durch die Realisierung der Baumaßnahme ist es notwendig, die noch zu erbringende Leistungsphase 6-8 sowie die örtliche Bauleitung zu vergeben. Die Maßnahme ist entsprechend der HOAI als angemessen eingestuft.

**3 Bauleitplanung der Schöfferstadt Gernsheim;  
Aufstellung eines Bebauungsplans mit der Bezeichnung  
"Bleichstraße" (Teilbereich);**

**a) Ergebnis der Beteiligung der berührten Behörden und Träger  
öffentlicher Belange sowie der öffentlichen Auslegung des  
Bebauungsplan-Entwurfs**

**b) Satzungsbeschluss (§§ 5 HGO und 10 BauGB)**

**Vorlage: 0010/S/13**

Herr Trommer teilt für die Fraktion GuD mit, dass es seiner Meinung nach angebracht gewesen wäre, wenn im Vorfeld mit den betroffenen Bürgern ein Gespräch geführt worden wäre, um sie ggf. zu überzeugen, warum so verfahren wurde. Die Vorgehensweise ist seiner Meinung nach nicht bürgernahe.

Herr Weckerle vermisst in dieser Angelegenheit ebenfalls das persönliche Gespräch durch die Bauverwaltung mit den Bürgern.

Herr Bürgermeister Burger führt aus, dass sehr wohl die Belange der Bürger berücksichtigt werden. Weiterhin besteht die Möglichkeit, während der Auslegung Bedenken und Fragen vorzutragen.

Des weiteren besteht für die Mitglieder der Stadtverordnetenversammlung die Möglichkeit, entweder Anträge diesbezüglich zu stellen oder die Vorlage des Magistrats abzulehnen.

Herr Trommer kündigt einen Änderungsantrag seitens der Fraktion GuD für die Sitzung der Stadtverordnetenversammlung am 11.03.2013 an.

Der Bauausschuss empfiehlt der Stadtverordnetenversammlung, folgenden Beschluss zu fassen:

**BESCHLUSS:**

**Beschlussfassungen zu a)**

**Stellungnahmen aus der Öffentlichkeit**

- Verena und Bernhard Bonifer, Mühlstraße 10, Gernsheim
- Johanna und Karl-Heinz Bonifer, Mühlstraße 10,
- Kerstin und Alexander Mühlum, Mühlstraße 10
- Karin Meister, Mühlstraße 12
- Michael Marquard, Mühlstraße 14a,

Text (gleichlautend): „Die geplante Erweiterung des Senioren- und Pflegeheims in der vorgesehenen Höhe und in unmittelbarer Nähe zu unserer Wohnhausgrenze ist für uns nicht akzeptabel. Durch die geplante Höhe des Bauprojektes ist eine Minderung der Wohnqualität durch mangelnde Sonneneinstrahlung bzw. stark eingeschränkte Lichtverhältnisse zu erwarten. Sollte der geplante Neubau erfolgen, ist eine Qualitäts- und Wertminderung unseres Hauses gegeben“.

- Renate Altenbeck, Mühlstraße 8, Gernsheim  
„Bedingt durch die geplante Gebäudehöhe von 15,88 m und der vorgesehenen Abstandsentfernung von 3,00 m zur Grundstücksgrenze der Grundstücke Mühlstraße 8-14 gehe ich von Schattenwurf auf die Grundstücke aus. Mein Garten in der Mühlstraße 8 ist durch Grenzbebauung bereits in der Sonneneinstrahlung benachteiligt. Als Floristin verbringe ich meine Freizeit in meinem Garten und verwende viel Zeit für die Gestaltung und Pflege meiner Anlage. Die Baumaßnahme würde die Sonnlichteinwirkung noch weiter einschränken. Nach Inbetriebnahme der Einrichtung rechne ich durch den 24/365-Betrieb mit verstärkter bzw. ständiger Geräusentwicklung der Mühlstraße 8-14. Es besteht die Vermutung der Wertminderung meines Anwesens durch o.a. Einschränkungen. Meine Anregungen: Entlang der Grundstücke Mühlstraße 6 (ab Wendehammer) bis zur Mühlstraße 14 wird eine Parkanlage für die Nutzung der Einrichtung angelegt. Ein solcher Park wird auf der Internet-Seite des Hauses Rheinaue angeboten, ist aber nicht vorhanden. Der erhaltenswerte Nussbaum (Baum II. Ordnung) in Höhe Grundstücke Mühlstraße 8/10 wird in die Gestaltung einbezogen. Ansonsten erfolgt die Gestaltung gemäß der Artenliste. In das Gartenkonzept werden Innovationen wie z.B. „Bushaltestellen“ für Demenzkranke einbezogen. Mit der Betreiberin des Hauses Rheinaue besteht zu diesem Themenkomplex Gesprächsbereitschaft“.

### **Beschluss:**

Die Abwägung zu den vorliegenden Stellungnahmen der Anlieger aus der Mühlstraße wird in einem Beschluss zusammengefasst:

Die zulässige Länge des Baukörpers und der Anbau an den Bestand sind bedingt durch die funktionalen und organisatorischen Betriebsabläufe der geplanten Senioreneinrichtung. Die maximal mögliche Geschossigkeit und Höhe des Gebäudes ergeben sich aus dem Bedarf an zusätzlichen Pflegeplätzen und orientieren sich an dem bereits vorhandenen Gebäude. Der im Bebauungsplan angegebene Abstand von 3 m zwischen der Grundstücksgrenze (Mühlstraße 8-14) und der Baugrenze des Seniorenheims ist als Mindestmaß zu verstehen. Der Bebauungsplan setzt ein Baufenster fest, in dessen Rahmen der neue Baukörper liegen darf. Unabhängig von den Festsetzungen des Bebauungsplans muss der Neubau des Seniorenwohnheims die gesetzlich definierten Abstandsflächen der Hessischen Bauordnung (HBO) einhalten. Diese Abstandsflächen werden im Bauantrag nachgewiesen. Damit sind die Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse und Nachbarschützende Belange gewährleistet. Im öffentlichen Baurecht gibt es keinen Anspruch

auf „Milieuschutz“ (Verwaltungsgerichtshof Hessen, U. v. 29.11.1989 – 4 TG 3185/89). Werden die nach Landesrecht erforderlichen Abstandsflächen eingehalten, gibt es auch keinen weiter gehenden Schutz vor Einblickmöglichkeiten. Hält ein Vorhaben die bauordnungsrechtlich erforderlichen Abstandsflächen ein, so ist eine ausreichende Belichtung, Besonnung und Belüftung auch für die Nachbarbebauung gewährleistet. Darüber hinaus ist für die angesprochenen Belange unter Bezug auf das Gebot der Rücksichtnahme kein Raum (Bundesverwaltungsgericht 22.11.1984 – 4 B 244/84).

Ein Verstoß gegen das in § 15 Absatz 1 Baunutzungsverordnung enthaltene Rücksichtnahmegebot ist ausgeschlossen, wenn alle durch das Gebot geschützte, möglicherweise beeinträchtigten Belange auch durch spezielle bauordnungsrechtliche Regelungen geschützt sind und durch das Vorhaben deren Anforderungen genügt –(Bundesverwaltungsgericht, Urteil. v. 16.9.1993 -4 C 28.91). So verhält es sich bei der vorliegenden Planung.

Es handelt sich bei der geplanten Erweiterung des Seniorenwohn- und Pflegeheimes um eine Nutzung, die das Wohnen nicht wesentlich stört. Die Stadt Gernsheim trägt mit dem Planungsvorhaben dem gestiegenen Bedarf an Pflegeplätzen Rechnung. Damit ist die Aufstellung des Bebauungsplans aus Gründen des Wohls der Allgemeinheit erforderlich. Die Planung entspricht dem Gebot der gegenseitigen Rücksichtnahme. Das Bebauungsplangebiet „Bleichstraße“ ist im vorbereitenden Flächennutzungsplan der Stadt Gernsheim aus dem Jahr 2005 als Wohnbaufläche dargestellt. Damit waren auch vor der Aufstellung des Bebauungsplanes Anlagen für soziale und gesundheitliche Zwecke hier grundsätzlich zulässig, da der Nutzungskatalog in § 4 der Baunutzungsverordnung solche Einrichtungen in allgemeinen Wohngebieten ausdrücklich vorsieht. Selbst in einem reinen Wohngebiet wären Einrichtungen zur Pflege und Betreuung von Bewohnern ausdrücklich zulässig (Verwaltungsgericht Aachen vom 15.03.2011). Anlagen für soziale Zwecke unterliegen nicht dem Anwendungsbereich der TA Lärm, sodass die Geräuschemissionen des geplanten Senioren- und Pflegeheims im Bauleitplanverfahren auch nicht schalltechnisch beurteilt werden müssen.

Die Stellplätze für den Erweiterungsbau des Seniorenwohnheims werden östlich des Gebäudes (also an der den Grundstücken Mühlstraße 8-14 abgewandten Seite) angeordnet und sind vorwiegend für Tagesbesucher vorgesehen, sodass spätabendliche oder gar nächtliche An- und Abfahrten nur ausnahmsweise erfolgen. Die bestehende Straße „Wasserscheide“ ist nur für den Anliegerverkehr und die Erschließung des Mischgebietes 1 (Ecke Bleichstraße/Wasserscheide) und als Versorgungs- sowie Rettungszufahrt der Senioreneinrichtung vorgesehen. Ein allgemeiner Durchgangsverkehr wird nicht eröffnet, sodass die Verkehrszahlen auf der ausgebauten „Wasserscheide“ begrenzt sind.

Der Bebauungsplan regelt die zulässige Art und das Maß der baulichen Nutzung. Festsetzungen zur Erhaltung oder zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen trifft der Bebauungsplan nicht,

da es sich um eine flexibel gestaltete Angebotsplanung der Stadt Gernsheim handelt. Zudem besteht keine naturschutzrechtliche Ausgleichspflicht für einen Bebauungsplan der Innenentwicklung. Für die Freiflächen gelten die allgemeinen Vorgaben der Hessischen Bauordnung, wonach die unbebauten Grundstücksflächen zu begrünen und bepflanzen sind, soweit sie nicht für andere zulässige Verwendungen benötigt werden. Über den Erhalt des Nussbaums kann im Bauantragsverfahren entschieden werden, wenn genaue Angaben über Größe des Baukörpers, Baugrube, Baustelleneinrichtung etc. vorliegen. Der Baum wird jedenfalls im Bebauungsplan nicht festgesetzt, da er zu dicht an der zulässigen Baugrenze steht und auch kein gesetzliches Regelungserfordernis besteht.

## **Der Kreisausschuss des Kreises Groß-Gerau, Fachbereich Regionalentwicklung und Umwelt, Schreiben vom 27.09.2012**

### **Bauleitplanung der Stadt Gernsheim Aufstellung des Bebauungsplanes „Bleichstraße“ - Teilbereich**

Sehr geehrte Damen und Herren,

der folgenden Stellungnahme des Kreisausschusses des Kreises Groß-Gerau liegen die Einschätzungen der Fachdienste Regionalentwicklung, Bauaufsicht, Untere Wasserbehörde, Soziale Sicherung und Gefahren zugrunde.

- 1a Von Seiten des Fachdienstes **Regionalentwicklung** bestehen zur vorgelegten Planung keine grundsätzlichen Bedenken. Jedoch handelt es sich bei dem Gebiet südlich der Bleichstraße nach unserem GIS Stand um Wohnbaufläche. Es ist daher eine Berichtigung des FNP zwingend erforderlich.
- 1b Es wird aber dringend geraten, das Baufenster für das MI nochmals zu prüfen. Ob ein möglicherweise über 30,0 m breites Gebäude oder ein deutlich aus der Straßenflucht zurückspringendes Gebäude dem Zufall überlassen bleibt, wird als städtebaulich nicht wünschenswert angesehen.

Bauaufsicht:

- 1c Die Festsetzung der Geschossigkeit im MI 2 ist missverständlich. Der Zusatz ausgebautes Dachgeschoss ist irreführend und auch in der Planzeichenverordnung nicht vorgesehen. Ein zulässiges oberstes Nichtvollgeschoss ergibt sich aus den Regelungen der HBO, sofern keine Begrenzungen im Bebauungsplan vorgesehen werden.
- 1d Die angegebene abweichende Bauweise für das rückwärtige Baufenster ist u. E. nicht zutreffend. Das Baufenster hält, bezogen auf den Erschließungsweg, den Grenzabstand zu beiden Nachbargrenzen ein. Die Rückwärtige ist hiervon nicht berührt und durch die Regelung mittels Baulinie ebenfalls ausreichend definiert.
- 1e Da die erforderlichen Feuerwehruzufahrtsflächen, wie die übrigen Stellplatz- und Zufahrtsflächen, ebenfalls in der GRZ zu berücksichtigen sind, sollte die Planung bzw. die Grundstücksbildung hierzu nochmals überprüft werden.

1f Wir weisen daraufhin, dass vor Bauantragstellung die Bildung der neuen Flurstücke, entsprechend den Vorgaben des Bebauungsplans, zwingend erforderlich ist.

1g Nachfolgend aufgeführte **brandschutztechnische** Forderungen sind zu erfüllen bzw. werden vorgeschlagen:

Die Löschwasserversorgung für den Feuerwehreinsatz ist unter Anwendung der DVGW Arbeitsblätter W 405-Bereitstellung von Löschwasser durch die öffentliche Trinkwasserversorgung und W 331-Hydrantenrichtlinie sicherzustellen.

Für die Gewerbegebiete ist eine Löschwassermenge von 1600 l/min über einen Zeitraum von 2 Std. bereitzustellen.

Zur Löschwasserentnahme durch die Feuerwehr sind Überflurhydranten DN 150 nach DIN 3222 einzubauen. Der Hydrantenabstand sollte 120 Meter nicht überschreiten.

Das Rohrnetz ist 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.

Liegt bei den zu errichtenden Gebäuden die Oberkante der Brüstung notwendiger Fenster oder sonstiger zum Anleitern bestimmter Stellen mehr als 8 m über Geländeoberfläche, so ist eine Feuerwehzufahrt mit Bewegungsflächen gem. der „Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr“ auf der öffentlichen Verkehrsfläche bzw. dem Grundstück herzustellen.

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

Bei Verkehrsberuhigungs- oder Bepflanzungsmaßnahmen auf öffentlichen Verkehrsflächen ist darauf zu achten, dass gem. § 4,5 und 13 HBO notwendige Feuerwehzufahrten und Aufstellflächen auf öffentlichen Verkehrsflächen uneingeschränkt nutzbar sind.

Sofern der zweite Rettungsweg für Gebäude über 8m 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.

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

Mit freundlichen Grüßen  
Im Auftrag



(Hexemer)

### **Beschluss zu 1a:**

Der Flächennutzungsplan wird zu einem späteren Zeitpunkt im Wege der Berichtigung gemäß § 13a (2) Nr. 2 BauGB angepasst. Die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebietes wird durch die Abweichung vom Flächennutzungsplan nicht beeinträchtigt. Der Hinweis wird berücksichtigt. Änderungen am Bebauungsplan sind nicht erforderlich.

### **Beschluss zu 1b:**

Bei dem Mischgebiet MI 1 handelt es sich um eine **Angebotsplanung** der Stadt Gernsheim für gewünschte soziale und gesundheitliche Einrichtungen ergänzt durch Wohnen, Geschäfte, Büro und kleinflächigen Einzelhandel. Damit können für das umliegende Wohngebiet und das angrenzende Seniorenheim wohnortnahe Angebote und Dienstleistungen geschaffen werden. Der Bebauungsplan schafft dafür die planungsrechtlichen Voraussetzungen. Eine städtebauliche Rahmenplanung oder konkrete Nutzungskonzepte/Investorenplanungen liegen hierfür noch nicht vor. Die Festsetzungen des Bebauungsplans für das MI 1 sind daher so offen gestaltet, dass auf künftige

Nutzungskonzepte flexibel reagiert werden kann. Eine Abweichung von der im direkten Umfeld vorhandenen städtebaulichen Struktur der Wohnbebauung wird zu Gunsten der gewünschten Mischgebietsnutzungen bewusst in Kauf genommen. Die bauliche Dichte wird durch die auf 0,5 begrenzte GRZ (Grundflächenzahl) in einem angemessenen Rahmen festgesetzt, die auch der ehemaligen Bebauung in dem Gebiet entspricht. Das Baufenster in der vorliegenden Planzeichnung eröffnet zumindest die Möglichkeit, ein Gebäude direkt auf die Straßenflucht zu setzen. Die städtebauliche Ordnung und das Ortsbild bleiben, betrachtet im Kontext des gesamten Stadtviertels, erhalten. Die Einwendungen sind daher zurückzuweisen.

#### **Beschluss zu 1c:**

In die Nutzungsschablone zum Mischgebiet 2 wurde der Zusatz zum ausgebauten Dachgeschoss „+D“ ursprünglich zur besseren Verständlichkeit für die Allgemeinheit aufgenommen. Der Zusatz wird gemäß Stellungnahme des Kreises in der Planzeichnung entfernt, da der Bebauungsplan in Verbindung mit der Hessischen Bauordnung die maximale zulässigen Vollgeschosse und Nichtvollgeschosse eindeutig regelt. Der Zusatz „+D“ ist entbehrlich und nicht rechtsverbindlich. Nach den Festsetzungen des Bebauungsplans ist im MI 2 ein Neubau mit maximal 3 Vollgeschossen zulässig. Das ausgebauten Dachgeschoss ist darüber hinaus zulässig, solange es gemäß den Vorgaben der Hessischen Bauordnung kein Vollgeschoss ist. Die Bebaubarkeit des MI 2 ändert sich daher durch die redaktionelle Korrektur der Planzeichnung nicht. Der Hinweis wird berücksichtigt. Der Eintrag wird in der Planzeichnung korrigiert.

#### **Beschluss zu 1d:**

Die Festsetzung einer abweichenden Bauweise bezieht sich auf die maximal zulässige Gebäudelänge von größer 50 m. Eine offene Bauweise kann deshalb für das MI 2 nicht festgesetzt werden. Die Einwendungen werden zurückgewiesen. Änderungen am Bebauungsplan sind nicht erforderlich.

#### **Beschluss zu 1e:**

Die GRZ-Berechnung wurde überprüft. Die zulässige überbaubare Fläche (definiert durch GRZ 0,5 für MI 1 und GRZ 0,6 für MI 2) ist für die geplanten Nutzungen ausreichend. Für Stellplätze, Zufahrten und Feuerwehrflächen besteht zudem die Überschreitungsmöglichkeit nach § 19 (4) der Baunutzungsverordnung, da diese im Bebauungsplan nicht explizit ausgeschlossen ist. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Änderungen am Bebauungsplan sind nicht erforderlich.

#### **Kommentierung zu 1f:**

Die neuen Flurstücke werden gebildet, nachdem der Bebauungsplan in Kraft getreten ist. Der Hinweis wird berücksichtigt. Änderungen am Bebauungsplan sind nicht erforderlich.

## Beschlussfassung zu 1g

Die Hinweise zu den brandschutztechnischen Forderungen und Auflagen sind in der Begründung zum Bebauungsplan im Wesentlichen bereits enthalten. Die Formulierungen werden gemäß aktueller Stellungnahme redaktionell überarbeitet und ergänzt. Der Nachweis über die Einhaltung der brandschutztechnischen Forderungen erfolgt im Bauantragsverfahren und ist nicht Gegenstand des Bebauungsplans. Der Hinweis wird berücksichtigt. Die brandschutztechnischen Forderungen werden in der Begründung und in den Hinweisen aktualisiert.

Regierungspräsidium Darmstadt



Regierungspräsidium Darmstadt . 64278 Darmstadt

Schöfferschaft Gernsheim  
Der Magistrat  
Postfach 1262  
64574 Gernsheim

Unser Zeichen:	<b>Az. III 31.2 - 61d 02/01-56</b>
Ihr Zeichen:	610.20 ba.pf - 0003 Bleichstr. (TöB)
Ihre Nachricht vom:	30. August 2012
Ihre Ansprechpartnerin:	Eva Elisabeth Mahler
Zimmernummer:	4.050
Telefon/ Fax:	06151-12 8928 / 06151-12 8914
E-Mail:	eva.mahler@pda.hessen.de
Datum:	2. Oktober 2012

### Bauleitplanung der Schöfferschaft Gernsheim, Kreis Groß-Gerau

Aufstellung eines Bebauungsplans in der Gemarkung Gernsheim mit der Bezeichnung „Bleichstraße“ - (Teilbereich) als Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a Baugesetzbuch

Sehr geehrte Damen und Herren,

aus Sicht der **Raumordnung und Landesplanung** nehme ich zu der vorgelegten Planung wie folgt Stellung:

Der Planbereich ist im wirksamen Regionalplan Südhessen / Regionalen Flächennutzungsplan 2010 (RPS/RegFNP) als Vorranggebiet Siedlung, Bestand dargestellt. Es werden daher aus regionalplanerischer Sicht keine Bedenken erhoben.

Aus der Sicht des **Naturschutzes und der Landschaftspflege** nehme ich wie folgt Stellung:

Da das Vorhaben keine Schutzgebiete berührt, bestehen aus naturschutzfachlicher Sicht keine Bedenken. Hinsichtlich weiterer naturschutzfachlicher Belange verweise ich auf die Stellungnahme der zuständigen unteren Naturschutzbehörde.

Aus Sicht der **Abteilung Arbeitsschutz und Umwelt Darmstadt** nehme ich zu dem o.g. Bebauungsplanentwurf wie folgt Stellung:

Gegen den vorgelegten Bebauungsplanentwurf werden keine Einwendungen erhoben. Folgende Auflage und Hinweise bitte ich aufzunehmen:

### 2a Oberflächengewässer (Abflussregelung /Hochwasserschutz/Hydrologie)

2a Das Plangebiet liegt im überschwemmungsgefährdeten Gebiet (Risiko-Überschwemmungsgebiet) des Rheins, welches bei Überschreitung des Bemessungshochwassers überschwemmt werden oder die bei Versagen von Deichen oder vergleichbaren öffentlichen Hochwasserschutzanlagen überschwemmt werden kann. In diesen Gebieten sind bei Sanierung und Neubau von Objekten Vorkehrungen zu treffen und, soweit erforderlich, bautechnische Maßnahmen vorzunehmen, um den 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.

Hierzu zählen z. B.

- die Gebäude in statischer Hinsicht auf ein Hochwasser auszulegen,
- auf das Ausbauen von Untergeschossen ganz zu verzichten und sie so zu gestalten, dass keine Räume ohne Fluchtweg entstehen,
- Eingänge erhöht zum Gelände anzulegen,
- hochwassersichere Warenlager zu bauen,
- elektrische Verteileranlagen im Dachgeschoss zu installieren,
- in den unteren Geschossen Stein- und Keramikfußböden zu verwenden,
- Mobiliar mobil zu halten.

Im Rahmen der Bauleitplanung ist gemäß § 46, Abs. 2 Satz 2 HWG eine entsprechende Kennzeichnung des Gebietes im Planteil vorzunehmen. Der o. a. Hinweis ist zudem vollinhaltlich in die Satzung / Begründung zum Bebauungsplan aufzunehmen.

2b Grundwasser (Grundwasserschutz/Wasserversorgung)

Das Plangebiet liegt im Einflussbereich des Grundwasserbewirtschaftungsplanes Hessisches Ried. Im Rahmen der Umsetzung sind großflächige Grundwasseraufspiegelungen möglich, die bei einer künftigen Bebauung zu berücksichtigen sind. Im Einzelnen sind die Vorgaben des „*Grundwasserbewirtschaftungsplanes Hessisches Ried*“, mit Datum vom 9. April 1999 festgestellt und veröffentlicht im Staatsanzeiger für das Land Hessen „21 / 1999 S.1659“, zu beachten. Zu der o.a. Bauleitplanung in vorgelegter Form kann ich aus Sicht der Wasserwirtschaft / Grundwasserschutz keine abschließende Stellungnahme abgeben. Anhand der mir vorliegenden „*Grundwasserflurabstandskarten*“ ist im gesamten Planungsgebiet mit *sehr hohen* Grundwasserständen zu rechnen. Aufgrund der Vernässungsgefahr in Nassperioden und der Gefahr von Setzrissschäden in Trockenperioden halte ich eine kleinräumige detaillierte Untersuchung der gegenwärtigen und der zu erwartenden Grundwassersituation im geplanten Baugebiet in Form eines hydrogeologischen Gutachtens für unerlässlich. Die daraus folgenden Ergebnisse sollten in zwingend notwendigen baulichen Vorkehrungen einbezogen werden, wie z.B. maximale Einbindetiefe der Gebäude, Aufschüttung des Geländes oder spezielle Gründungsmaßnahmen. Die Fläche muss gemäß § 9 Abs. 5 BauGB im Bebauungsplan als vernässungsgefährdete Fläche gekennzeichnet werden. Die Wasserversorgung ist durch das städtische Wasserwerk gesichert.

## 2c Bodenschutz

Gemäß § 1 (5) Satz 2 Nr. 1 und Nr. 7 BauGB sind bei der Aufstellung von Bauleitplänen insbesondere die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung sowie die Belange des Bodens zu berücksichtigen. Bei der Aufstellung darf das Problem Bodenbelastungen nicht ausgeklammert werden. Es gilt bei der Beurteilung von Belastungen das bauleitplanerische Vorsorgeprinzip und nicht die Schwelle der Gefahrenabwehr. Der Träger der Bauleitplanung erzeugt ein Vertrauen, dass die ausgewiesene Nutzung ohne Gefahr realisierbar ist. Geht die Gemeinde Anhaltspunkten für Bodenbelastungen nicht nach, haben Eigentümer, Bauwillige und andere Betroffene ggf. Anspruch auf Schadensersatz.

In der vom Hessischen Ministerium für Umwelt, Energie, Landwirtschaft und Verbraucherschutz herausgegebenen Arbeitshilfe „Bodenschutz in der Bauleitplanung“ (Februar 2011) ist eine Datenquelle für Recherchen zum Thema Bodenschutz die Altflächendatei ALTIS des Hess. Landesamtes für Umwelt und Geologie (HLUG) angegeben.

Nach erfolgter Abfrage der Altflächendatei ist festzustellen, dass sich für das Plangebiet Einträge ergeben (siehe beiliegende Liste). Darunter befindet sich ein Betrieb, der gemäß Handbuch Altlasten, Band 2, Teil 4 des HLUG mit einem sehr hohen Gefährdungspotential für die Umwelt bewertet wird: Von 1985 - 1987 betrieb die Fa. Eugler einen Motorradhandel mit Reparatur von Zweirädern. Der ALTIS-Eintrag befindet sich auf dem Grundstück Bleichstraße 27.

Im Zuge des Bauleitplanverfahrens sind zur Abwägung einer möglichen Gefahr bei der Nutzung der Standorte mit hohem bzw. sehr hohem Gefährdungspotential Einzelfallrecherchen bzw. ggf. anschließende orientierende Untersuchungen gemäß der Handbücher Altlasten Band 3, Teil 1, bzw. Band 3, Teil 2 des HLUG durchzuführen. Die Einzelfallbewertung hat gemäß der Handbücher Altlasten, Band 5, Teil 1 zu erfolgen. Hierzu ist ein Fachgutachter in Altlastenfragen zu beauftragen. Das Ergebnis der Untersuchungen ist dem Regierungspräsidium Darmstadt, Abteilung Arbeitsschutz und Umwelt Darmstadt, Dezernat IV/Da 41.5; Bodenschutz vorzulegen. Erst nach Auswertung der Einzelfallbewertung kann darüber entschieden werden, ob ein weiterer Untersuchungsbedarf besteht und eine Orientierende Untersuchung erforderlich wird oder das Bauleitplanverfahren weiter fortgeführt werden kann. Erkenntnisse über Grundwasserschäden im Plangebiet liegen mir nicht vor.

Aus Sicht des Fachdezernats Immissionsschutz werden keine Bedenken und Anmerkungen gegen den Bebauungsplanentwurf vorgebracht.

- 2d Ich beteilige den **Kampfmittelräumdienst** im Rahmen von Bauleitplanverfahren ausnahmsweise nur dann, wenn von gemeindlicher Seite im Rahmen des Bauleitplanverfahrens konkrete Hinweise auf das mögliche Vorkommen von Kampfmitteln erfolgt sind. In dem mir von Ihnen zugeleiteten Bauleitplanverfahren haben Sie Hinweise gegeben, dass es keinen begründeten Verdacht im Plangebiet gibt. Deshalb habe ich den zentralen Kampfmittelräumdienst nicht beteiligt. Es steht Ihnen jedoch frei, den Kampfmittelräumdienst direkt zu beteiligen. Mündliche Anfragen können Sie an Herrn Schwetzler, Tel. 06151-125714, richten.

### **Beschluss zu 2a: Oberflächengewässer (Hochwasserschutz):**

Das gesamte Bebauungsplangebiet ist in der Planzeichnung bereits als Risikoüberschwemmungsgebiet zeichnerisch gekennzeichnet. Ergänzend wird der Hinweis aus der Stellungnahme in die textlichen Festsetzungen und die Begründung zum Bebauungsplan vollständig übernommen. Die Hinweise werden berücksichtigt. Ein zusätzlicher Hinweis zu den Vorsorgemaßnahmen im überschwemmungsgefährdeten Gebiet wird im Bebauungsplan ergänzt.

### **Beschluss zu 2b: Grundwasser:**

Der gesamte Geltungsbereich ist in der Planzeichnung bereits gekennzeichnet als Fläche, bei deren Bebauung technische oder bauliche Vorkehrungen gegen Grundwasserhöchststände erforderlich sind. Ergänzend werden zusätzliche Hinweise aus der Stellungnahme und Hinweise auf vorhandene Gutachten (siehe unten) in den Bebauungsplan

übernommen. Ein gesondertes hydrogeologisches Gutachten für das Planungsgebiet muss im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens nicht erstellt werden. Der Stadt Gernsheim liegt ein Gutachten zu Bemessungswasserständen für Bauwerksabdichtungen für das gesamte Stadtgebiet aus dem Jahr 2012 vor. Dieses Gutachten ist bei der Stadtverwaltung für jeden einsehbar und stellt Grundlagendaten für die Gründung und Abdichtung von Bauwerken bereit. Zudem liegt aus dem Jahr 2009 ein Baugrundgutachten für das Planungsgebiet vor, bei dem vier Sondierbohrungen erfolgten und Aussagen zu baulichen Maßnahmen bei sehr hohem Grundwasser getroffen wurden. Weitergehende Untersuchungen müssen bei Erfordernis im Zuge konkreter Objektplanungen erfolgen. Der Bebauungsplan gibt dazu ausreichende Hinweise. Die Hinweise werden teilweise berücksichtigt. Ein zusätzlicher Hinweis zu Vorsorgemaßnahmen im überschwemmungsgefährdeten Gebiet wird im Bebauungsplan ergänzt.

### **Beschluss zu 2c: Bodenschutz**

Gemäß der Stellungnahme des RP Darmstadt wurde durch die Stadt Gernsheim eine fachtechnische Prüfung der Altstandorte veranlasst, die in der ALTIS-Datenbank der Hessischen Landesanstalt für Umwelt und Geologie verzeichnet sind. Eine Einzelfallbewertung war nur für den früheren Motorradhandel mit Reparaturwerkstatt erforderlich. Die Bewertung ergab keine Altlastenrelevanz auf dem Grundstück. Weitergehende Untersuchungen sind nicht erforderlich. Die Ergebnisse der fachtechnischen Prüfung wurden dem Dezernat Bodenschutz beim Regierungspräsidium Darmstadt mit dem Originalgutachten vorgelegt und in die Begründung zum Bebauungsplan eingearbeitet. Die Untersuchungsergebnisse werden in der Begründung zum Bebauungsplan ergänzt.

### **Beschluss zu 2d: Kampfmittelräumdienst**

Der Stadt Gernsheim liegen für diesen Teil des Stadtgebietes keine Hinweise auf Kampfmittel oder Befunde aus anderen Bauvorhaben vor. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Eine Abfrage beim Kampfmittelräumdienst ist nicht Gegenstand des Bebauungsplanverfahrens.

### **Beschluss zu b)**

Nachdem der Entwurf zur Aufstellung des Bebauungsplans mit der Bezeichnung „Bleichstraße“ (Teilbereich) mit Begründung öffentlich ausgelegt hat, der Öffentlichkeit und den berührten Behörden sowie sonstigen Trägern öffentlicher Belange Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben wurde, beschließt die Stadtverordnetenversammlung den vorliegenden Entwurf des Bebauungsplans „Bleichstraße“ (Teilbereich) mit Begründung einschließlich der Aufnahme bauordnungsrechtlicher Festsetzungen gemäß § 5 HGO und § 10 Absatz 1 BauGB als Satzung. Der Magistrat wird beauftragt, den Beschluss des Bebauungsplans als Satzung ortsüblich bekannt zu machen und die Rechtskraft herbeizuführen.

## **ABSTIMMUNGSERGEBNIS: Zustimmung**

Ja-Stimmen : 5 (3 CDU, 1 SPD, 1 Bündnis 90/Die Grünen)  
Nein-Stimmen : -  
Enthaltung : 2 (1 FWG, 1 GuD)

4

### **Bauleitplanung der Schöfferstadt Gernsheim**

#### **Aufstellung eines Bebauungsplans mit der Bezeichnung**

**„Wohnanlage östlich der Ringstraße“;**

**a) Ergebnis der frühzeitigen Unterrichtung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) und der frühzeitigen Beteiligung der Behörden nach § 4 Abs. 1 BauGB**

**b) Beschlussfassung zur öffentlichen Auslegung des Bebauungsplan-Entwurfs gemäß § 3 Absatz 2 BauGB**

**Vorlage: 0027/S/13**

Im Rahmen der Aussprache teilt Herr Bürgermeister Burger mit, dass es bei dem ausgehändigten Plan einen redaktionellen Fehler gibt. Bei Ziffer 161 muss es lauten: die Anzahl der Wohnungen ist auf 8 Wohnungen begrenzt. In der HFA-Sitzung wird an STVV sowie Fraktionsvorsitzenden ein korrigierter Plan verteilt.

Der Bauausschuss empfiehlt der Stadtverordnetenversammlung, folgenden Beschluss zu fassen:

### **BESCHLUSS:**

Die Stadtverordnetenversammlung stellt fest, dass während der frühzeitigen Unterrichtung der Öffentlichkeit über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Bauleitplanung nach § 3 Absatz 1 BauGB in der Zeit vom 14.1. bis zum 4.2.2013 keine Anregungen oder Stellungnahmen seitens der Öffentlichkeit vorgebracht wurden.

### **Beteiligung der Behörden nach § 4 Absatz 1 Baugesetzbuch**

#### **Hessen Archäologie, Schloß/Glockenbau, Darmstadt, Stellungnahme vom 19.12.2012**

Auszug: Hinweis auf Anzeige bei Bekanntwerden von Bodendenkmälern, Benachrichtigung vor Beginn der Erschließungsarbeiten

#### **Beschluss:**

Die Anzeige- und Benachrichtigungspflicht wird als Hinweis in den Bebauungsplan aufgenommen.

#### **HSE Technik Darmstadt, Stellungnahme vom 20.12.2012**

Auszug: Gasversorgung des Planungsbereichs nur unter Beachtung der Wirtschaftlichkeit. Die Entscheidung über Gas wird getroffen, wenn die

Planung abgeschlossen ist und die Kosten feststehen. Nur noch dann gasseitige Erschließung durch den Rohrleitungsbau, wenn die Kommune die Tiefbauleistungen kostenfrei stellt.

Bei Anpflanzungsmaßnahmen im Bereich der Leitungstrasse müssen tief wurzelnde Bäume einen Mindestabstand von 2,5 m zu

Versorgungsleitungen aufweisen. Bei Unterschreiten Absicherung der Leitungen gegen Wurzeleinwirkungen. Es wird beantragt, Leitungs- bzw. Baumschutzmaßnahmen in den planungsrechtlichen Festsetzungen zum Bebauungsplan aufzunehmen.

**Beschluss:**

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Das Erfordernis von Abstandsflächen zu Pflanzmaßnahmen wird in den Bebauungsplan als Festsetzung aufgenommen.

**Hessenwasser, Groß Gerau, Stellungnahme vom 7.1.2013**

Auszug: Hinweis auf Anlagenteile des WHR im Plangebiet, Abtrennung und Stilllegung der Beregnungsleitung, Rückbau von Unterflurhydranten, Einbindung in die weitere Planung

**Beschluss:**

Der Leitungsverlauf ist bekannt. Hessenwasser wird rechtzeitig vor Beginn der Erschließungsarbeiten benachrichtigt, damit der Rückbau der teilortsfesten Beregnungsanlage und der Hydranten erfolgen kann.

**Hessen Mobil, Straßen- und Verkehrsmanagement, Darmstadt, Stellungnahme vom 18.1.2013**

Auszug: Keine grundsätzlichen Bedenken zum Bebauungsplan  
Hinweis: Im Rahmen der Bauleitplanung ist den Ansprüchen einer integrierten Siedlungs- und Verkehrsplanung zu entsprechen, die Belange des ÖPNV sind zu berücksichtigen.

Empfehlung: ÖPNV-Verbindungen und ihre Erreichbarkeit in Planung einarbeiten.

**Beschluss:**

Die ÖPNV-Infrastruktur ist im südöstlichen Teil der Stadt Gernsheim etwas unterrepräsentiert. Ein Linienverkehr findet dort kaum statt. Zum Fahrplanwechsel 2011 wurde allerdings als erste Erschließungsmaßnahme in der Freiherr-vom-Stein-Straße eine Bushaltestelle errichtet und somit das dortige Quartier in das Liniennetz integriert. Eine künftige Erweiterung der Linienführung in diesem Bereich (bspw. über die Tannenstraße mit einer zusätzlichen Haltestelle in der südlichen Ringstraße) ist denkbar.

Nach Auskunft der LNVG steht die Aktualisierung des Nahverkehrsplanes für den Kreis Groß-Gerau an. Gerade im Südkreis seien weitere Anpassungen erforderlich, die dann auch zur besseren Erschließung des Neubaugebietes führen können.

Im Übrigen steht neben der genannten Haltestelle auch die Haltestelle „Hallenbad“ im Konrad-Adenauer-Ring in räumlich gut erreichbarer Nähe zur Verfügung. Diese Haltestelle wurde im Jahre 2008 behindertengerecht ausgebaut und genügt derzeit modernsten Ansprüchen an die ÖPNV-Infrastruktur. Die LNVG wird am weiteren Bauleitplanverfahren beteiligt.

### **Regierungspräsidium Darmstadt, Stellungnahme vom 13.12.2012**

Aus Sicht der Raumordnung und Landesplanung nehme ich zu der vorgelegten Planung wie folgt Stellung:

Der Planbereich ist im wirksamen Regionalplan Südhessen / Regionalen Flächennutzungsplan 2010 (RPS/RegFNP 2010) als Vorranggebiet Siedlung, Planung dargestellt. Es werden **daher aus regionalplanerischer Sicht keine Bedenken** erhoben.

Aus der Sicht des Naturschutzes und der Landschaftspflege nehme ich wie folgt Stellung:

Da das Vorhaben keine Schutzgebiete berührt, bestehen keine grundsätzlichen Bedenken. Hinsichtlich weiterer naturschutzfachlicher Belange wie z.B. Artenschutz, verweise ich auf die Stellungnahme der zuständigen unteren Naturschutzbehörde. Aus Sicht der **Abteilung Arbeitsschutz und Umwelt** Darmstadt nehme ich zu dem o.g. Bebauungsplan wie folgt Stellung: Gegen den vorgelegten Bebauungsplanentwurf werden keine Einwendungen erhoben. Es bestehen Nachforderungen. Folgende Auflage und Hinweise bitte ich aufzunehmen.

#### **Grundwasser** (Grundwasserschutz/Wasserversorgung)

Das Plangebiet liegt im Einflussbereich des Grundwasserbewirtschaftungsplanes Hessisches Ried. Im Rahmen der Umsetzung sind großflächige Grundwasseraufspiegelungen möglich, die bei einer künftigen Bebauung zu berücksichtigen sind. Im Einzelnen sind die Vorgaben des „**Grundwasserbewirtschaftungsplanes Hessisches Ried**“, mit Datum vom 9. April 1999 festgestellt und veröffentlicht im Staatsanzeiger für das Land Hessen „21 / 1999 S.1659“, zu beachten. Zu der o.a. Bauleitplanung in vorgelegter Form kann ich aus Sicht der Wasserwirtschaft / Grundwasserschutz keine abschließende Stellungnahme abgeben. Anhand der mir vorliegenden „**Grundwasserflurabstandskarten**“ ist im gesamten Planungsgebiet mit **sehr hohen** Grundwasserständen zu rechnen. Aufgrund der Vernässungsgefahr in Nassperioden und der Gefahr von Setzrissschäden in Trockenperioden halte ich eine kleinräumige detaillierte Untersuchung der gegenwärtigen und der zu erwartenden Grundwassersituation im geplanten Baugebiet in Form eines hydrogeologischen Gutachtens für unerlässlich. Die daraus folgenden Ergebnisse sollten in zwingend notwendigen baulichen Vorkehrungen einbezogen werden, wie z.B. maximale Einbindetiefe der Gebäude, Aufschüttung des Geländes oder spezielle Gründungsmaßnahmen. Die Fläche muss gemäß § 9 Abs. 5 BauGB im Bebauungsplan als vernässungsgefährdete Fläche gekennzeichnet werden. Die Wasserversorgung (siehe Kapitel 6.4) ist durch das städtische Wasserwerk gesichert. Ich weise darauf hin, dass eine mögliche Versickerung nur dann zulässig ist, wenn die Sickerstrecke

gemäß ATV-DVWK A 138 auf den höchsten Grundwasserstand eingehalten wird.

### **Bodenschutz**

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. Von meiner Seite bestehen somit nach derzeitigem Kenntnisstand keine Bedenken gegen das o. a. Vorhaben.

Ich bitte, folgenden Hinweis in die textlichen Festsetzungen zum Bebauungsplan aufzunehmen: Bei allen Baumaßnahmen, die einen Eingriff in den Boden erfordern, ist auf organoleptische Auffälligkeiten zu achten. Ergeben sich bei den Erdarbeiten Kenntnisse, die den Verdacht einer schädlichen Bodenverunreinigung begründen, sind diese umgehend der zuständigen Behörde, dem Regierungspräsidium Darmstadt, Abteilung Arbeitsschutz und Umwelt Darmstadt, Dezernat IV/Da 41.5, Bodenschutz, mitzuteilen. Darüber hinaus ist ein Fachgutachter in Altlastenfragen hinzuzuziehen. Schädliche Bodenverunreinigungen im Sinne des § 2 Abs.3 Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) sind Beeinträchtigungen der Bodenfunktionen, die geeignet sind, Gefahren, erhebliche Nachteile oder erhebliche Belästigungen für den einzelnen oder die Allgemeinheit herbeizuführen. Die Belange des Dezernates 41.5 sind in der Begründung zum Bebauungsplan hinreichend berücksichtigt.

### **Immissionsschutz**

Nach den Aussagen in der Begründung Ziffer 5 zum Immissionsschutz werden die Orientierungswerte für ein WA nach der DIN 18005 am Tag zum Teil um 10 dB (A) und in der Nacht sogar um 23 dB (A) überschritten. Ein Aufenthalt im Freien in der Nachtzeit ist somit ausgeschlossen, aber auch am Tag im Freien ist es am südöstlichen Randbereich aufgrund des vorhandenen Verkehrslärms eigentlich nicht möglich. Im Umweltbericht gibt es dazu keine weiteren Ausführungen. Die vorgeschlagenen Lärmpegelbereiche sollten Bestandteil des Bauleitplans sein bzw. tabellarisch in der textlichen Festsetzung zum Bauleitplan mit aufgenommen werden. Ich rege weiterhin an, dass darauf geachtet wird, dass schutzbedürftige Räume nur auf den Lärmquellen abgewandten Seiten errichtet werden dürfen. Die Umweltprüfung nach § 2 Absatz 4 BauGB ist hinsichtlich meines Aufgabengebietes ausreichend, es sind aber noch ausführlich die Außenwohnbereiche mit in die Lärmbetrachtung einzubeziehen. Aus Sicht des Fachdezernats **Oberflächengewässer** werden keine Bedenken und Anmerkungen gegen den Bebauungsplanentwurf vorgebracht. Ich beteilige den **Kampfmittelräumdienst** im Rahmen von Bauleitplanverfahren ausnahmsweise nur dann, wenn von gemeindlicher Seite im Rahmen des Bauleitplanverfahrens konkrete Hinweise auf das mögliche Vorkommen von Kampfmitteln erfolgt sind. In dem mir von Ihnen zugeleiteten Bauleitplanverfahren haben Sie Hinweise gegeben, dass es keinen begründeten Verdacht im Plangebiet gibt. Deshalb habe ich den zentralen Kampfmittelräumdienst nicht beteiligt.

## **Zu Grundwasser (Grundwasserschutz/Wasserversorgung)**

### **Beschluss:**

Der gesamte Geltungsbereich ist in der Planzeichnung als Fläche gekennzeichnet, bei deren Bebauung technische oder bauliche Vorkehrungen gegen Grundwasserhöchststände erforderlich sind. Ergänzend werden zusätzliche Hinweise aus der Stellungnahme und Hinweise auf vorhandene Gutachten (siehe unten) in den Bebauungsplan übernommen. Ein gesondertes hydrogeologisches Gutachten für das Planungsgebiet muss im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens nicht beauftragt werden. Der Stadt Gernsheim liegt ein vom Büro BGS Umwelt, Darmstadt erstelltes Gutachten zu Bemessungswasserständen für Bauwerksabdichtungen für das gesamte Stadtgebiet aus dem Jahr 2012 vor. Dieses Gutachten ist bei der Stadtverwaltung für jeden einsehbar und stellt Grundlagendaten für die Gründung und Abdichtung von Bauwerken bereit.

Für das vorgesehene Baugebiet „Wohnanlage Östlich der Ringstraße“ wurden zudem geotechnische Untersuchungen durchgeführt, ausgewertet und im Geotechnischen Bericht Nr. 20120105 des Dipl.-Ing. Stefan Brill, Darmstadt zusammengefasst. Im vorgenannten Bericht wird auch - speziell im Hinblick auf die Erschließung - die Grundwassersituation beschrieben. Die Grundwassersituation stellt sich gemäß Gutachter wie nachfolgend beschrieben dar:

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. Allerdings muss damit gerechnet werden, dass eine Grundwasserhaltung für die Auswechslung der Kanäle im Bestand (Ringstraße) erforderlich wird. Der im Süden des Planungsgebietes hergestellte Pegel sollte über die Bauzeit hinweg beobachtet werden.

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. Bei einer mittleren geplanten Straßenhöhe von 90,30 m+NN ergibt sich ein Niveau der OK Bodenplatte von 88,25 m+NN. Seitens des Gutachters wurde der für eine Vernässungsgefahr angegebene Wasserstand von 87,00 m +NN übernommen. Es ergibt sich ein Abstand zwischen UK Bodenplatte und Bemessungswasserstand von rd. 95 cm. Somit 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.

Gleichwohl muss 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).

## **Zu Bodenschutz**

### **Beschluss:**

Es wird zur Kenntnis genommen, dass das Regierungspräsidium die Belange des Bodenschutzes ausreichend in der Bauleitplanung berücksichtigt sieht.

## **Zu Immissionsschutz**

### **Beschluss:**

Nach den Ergebnissen der schalltechnischen Untersuchung des Ingenieurbüros Dr. Gruschka, vertreten durch Herrn Dr. Frank Schaffner, Darmstadt, (Bericht Nr. 12-2351 vom 15.06.12) zu dem geplanten Bebauungsplangebiet wird selbst bei freier Schallausbreitung im Tagzeitraum im überwiegenden Teil des Plangebietes der Orientierungswert der DIN 18005 für allgemeine Wohngebiete von 55 dB(A) eingehalten. Lediglich am südwestlichen und am südöstlichen Rand kommt es zu Orientierungswertüberschreitungen um bis zu 10 bzw. 5 dB(A). Durch die Eigenabschirmung der zukünftigen Bebauung im Plangebiet wird es an den von den Verkehrswegen abgewandten Gebädefassaden zu deutlich niedrigeren Lärmeinwirkungen kommen. Dies gilt selbstverständlich auch für die Lärmeinwirkungen im Nachtzeitraum. Da die Orientierungswertüberschreitungen im Plangebiet vorwiegend nachts auftreten, nachts jedoch keine Nutzung der Außenwohnbereiche (Gärten, Terrassen, Balkone) erfolgt, kann 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 (z. B. Lärmschutzwände). Zur Konfliktbewältigung der auf das Plangebiet einwirkenden Verkehrsgeräusche wurden in der schalltechnischen Untersuchung verschiedene Schallschutzkonzepte geprüft. Hierbei stellte sich heraus, dass folgende Schallschutzmaßnahmen im Zusammenhang mit dem geplanten Vorhaben geeignet sind:

- Freihalten des Flurstücks Nr. 118/3 südlich der Ringstraße von Wohnbebauung.

- Fenster von Schlafräumen und Kinderzimmern der Wohnungen am südlichen Plangebietsrand an die Nordfassaden legen, um die Eigenabschirmung der Bebauung auszunutzen.
- 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.  
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.
  - Ausstatten von Schlafräumen und Kinderzimmern mit schalldämmenden Lüftungseinrichtungen.

Aus alle dem ergibt sich, dass der Schallschutz in der Bauleitplanung sachgerecht berücksichtigt und abgewogen wurde.

### **Zu Kampfmittelräumdienst**

#### **Beschluss:**

Der Stadt Gernsheim liegen keine Hinweise auf das mögliche Vorkommen von Kampfmitteln im Plangebiet vor.

### **Kreisausschuss Kreis Groß Gerau, Stellungnahme vom 14.1.2013 und Kreisausschuss des Landkreises Darmstadt-Dieburg, Abt. Ländlicher Raum**

Der folgenden Stellungnahme des Kreisausschusses des Kreises Groß-Gerau liegen die Einschätzungen der Fachdienste Regionalentwicklung, Bauaufsicht, Untere Naturschutzbehörde, Untere Wasserbehörde, Immissionsschutz, Gefahrenabwehr und Jugend und Schule zugrunde. Die Stellungnahme der Hauptabteilung Ländlicher Raum des Landkreises Darmstadt-Dieburg, welche die Belange der Landwirtschaft und der Feldflur im Kreis Groß-Gerau vertritt, liegt als Anlage bei.

Aus der Sicht des **Naturschutzes und der Landschaftspflege** bestehen gegen den Entwurf des o. g.

Bebauungsplanes im Grundsatz **keine Bedenken**. Das Thema

**Artenschutz ist sehr ordentlich** und

nachvollziehbar aufgearbeitet, unterliegt jedoch nicht der planerischen Abwägung.

Deshalb sind die in der Begründung unter Punkt 10 genannten Kompensations- und Artenschutzmaßnahmen, die außerhalb des Plangebietes liegen, vollständig (einschließlich des artenschutzrechtlichen Monitoring) in den Bebauungsplan als Darstellungen (weiterer Geltungsbereich) und Festsetzungen zu übernehmen. Ansonsten kann die Legalausnahme des § 44 Abs. 5 BNatSchG nicht angenommen werden. Alternativ kann eine vertragliche Regelung zum Tragen kommen, die dann als Hinweis im Bebauungsplan aufzunehmen wäre. Der Vertragsabschluss sollte schon vor dem Satzungsbeschluss erfolgen, da die sogenannten „CEF-Maßnahmen“ bereits vor Beginn der Gebietsentwicklung greifen müssen. Das Ausgleichsdefizit in Höhe von ca. 40.900 Biotopwertpunkten wird dem Ökokonto der Stadt

zum Abzug gebracht und der Maßnahme Streuobstwiese „Die Wachsäcker“ zugeordnet. Die externen Kompensationsmaßnahmen werden in Natureg eingetragen (§ 4 HAGBNatSchG). Gegen eine Aufstellung des Bebauungsplanes bestehen aus Sicht des **Immissionsschutzes** in Bezug auf die Nutzung des Bolzplatzes angrenzend an ein reines bzw. an allgemeine Wohngebiete Bedenken. Folgende Anregungen bitten wir zu berücksichtigen: Mangels schalltechnischer Untersuchung kann in vorliegendem Fall nicht beurteilt werden, ob die Richtwerte des geplanten Wohngebietes als bzw. die Richtwerte, die für die vorhandenen Wohngebiete anzuwenden sind (WA und WR), eingehalten sind. Des Weiteren empfehlen wir bei der Errichtung des Bolzplatzes den Stand der Lärminderungstechnik, insbesondere bei der Aufstellung der Geräte, einzuhalten.

Der Fachbereich Jugend- und Schule, Fachdienst **Kindertagesbetreuung** nimmt wie folgt Stellung:

In dem vorliegenden Bebauungsplan zur "Wohnanlage östlich der Ringstraße" der Schöffersstadt Gernsheim ist die Anzahl der tatsächlichen Wohneinheiten nicht angegeben. Mit der Legende des Bebauungsplans kommen wir auf eine Anzahl von 115 Wohneinheiten. Basierend auf dieser Grundlage ergibt sich eine erforderliche Zahl von zusätzlich 27 Plätzen für 1 bis 6-Jährige, davon 5 Plätze für 1 bis 3-Jährige und 22 Plätze für 3 bis 6-Jährige. Die Plätze für 1 bis 3-Jährige müssten neu geschaffen werden, während die Plätze für die 3 bis 6-Jährigen - nach bisherigem Stand - mittels der Wiedereröffnung der vierten Gruppe in der Katholischen Kindertagesstätte St. Marien zur Verfügung gestellt werden könnten. Nachfolgend aufgeführte **brandschutztechnische** Forderungen sind zu erfüllen bzw. werden vorgeschlagen: Die Löschwasserversorgung für den Feuerwehreinsatz ist unter Anwendung der DVGW Arbeitsblätter W 405-Bereitstellung von Löschwasser durch die öffentliche Trinkwasserversorgung und W 331- Hydrantenrichtlinie sicherzustellen. Für die geplante Bebauung ist eine Löschwassermenge von 1600 l/min über einen Zeitraum von 2 Std. bereitzustellen. Zur Löschwasserentnahme durch die Feuerwehr sind Unterflurhydranten DN 80 nach DIN 3221 einzubauen. Der Hydrantenabstand sollte 120 Meter nicht überschreiten. Unterflurhydranten sind durch Hinweisschilder nach DIN 4066 Teil1 deutlich sichtbar zu kennzeichnen.

Die Entfernung der Hinweisschilder zum Hydranten sollte im Regelfall nicht mehr als 5 Meter betragen. Das Rohrnetz ist 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. Liegt bei den zu errichtenden Gebäuden die Oberkante der Brüstung notwendiger Fenster odersonstiger zum Anleitern bestimmter Stellen mehr als 8 m über Geländeoberfläche, so ist eine Feuerwehrezufahrt mit Bewegungsflächen gem. der „Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr“ 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 50 m von einer öffentlichen Verkehrsfläche entfernt sind. Bei Verkehrsberuhigungs- oder Bepflanzungsmaßnahmen auf öffentlichen Verkehrsflächen ist darauf

zu achten, dass gem. § 4,5 und 13 HBO notwendige Feuerwehrezufahrten und Aufstellflächen auf öffentlichen Verkehrsflächen uneingeschränkt nutzbar sind. Es wird darum gebeten, bei v. g. Planungen die zuständige Brandschutzdienststelle zu beteiligen.

Der **Landwirtschaftliche Fachplan Südhessen** — eine Fachplanung des Landes Hessen — stellt den geplanten Siedlungsbereich als besonders wertvolle Fläche (hohe Nutzungseignung für den Ackerbau) für die Landwirtschaft dar. Auf Grund der Festsetzungen des Regionalplans Südhessen 2010 und des Flächennutzungsplanes wurden die öffentlichen Belange der Landwirtschaft / Feldflur bereits abgewogen, insoweit stelle ich meine grundsätzlichen Bedenken zurück. Hinsichtlich der zur Verbesserung der Lebensraumsituation des Rebhuhns vorgesehenen Ersatzhabitate (Umwandlung der Ackerflächen in Brachfläche) in der Gemarkung Gernsheim, Flur 5 Nr. 22 und 23 bestehen erhebliche Bedenken. Beide Grundstücke sind im Landwirtschaftlichen Fachplan Südhessen als besonders wertvolle Fläche (hohe Nutzungseignung für den Ackerbau) für die Landwirtschaft dargestellt. Nach § 15 Abs. 3 des Gesetzes über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz) ist bei der Inanspruchnahme von landwirtschaftlich genutzten Flächen für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen auf agrarstrukturelle Belange Rücksicht zu nehmen. Die Umsetzung dieser Rücksichtnahme auf agrarstrukturelle Belange ist in den Planunterlagen zu dokumentieren. Diese Dokumentation, die auch eine Prüfung von Alternativen beinhaltet, ist aus den vorgelegten Unterlagen allerdings nicht ersichtlich. Wir bitten dies nachzuholen

### **Zu Naturschutz- und Landschaftspflege**

#### **Beschluss:**

Für die durchzuführenden Kompensations- und Artenschutzmaßnahmen stimmt die Stadt Gernsheim dem Abschluss einer öffentlich-rechtlichen Vereinbarung mit dem Kreis Groß Gerau zu. Durch den Abschluss des Vertrags werden die von der Stadt Gernsheim bereit gestellten Grundstücksflächen mit einer Zweckbindung zu Gunsten des Natur- und Artenschutzes auf Dauer belegt. Der Vertrag soll der Stadtverordnetenversammlung zur Beschlussfassung vor dem Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan für die vorgesehene „Wohnanlage östlich der Ringstraße“ vorgelegt werden.

### **Zu Immissionsschutz**

#### **Beschluss:**

Der seit Jahren vorhandene Bolzplatz an der Ringstraße wurde bewusst nur mit einem einfachen Standard ausgestattet (2 Tore, 1 Basketballkorb), um insbesondere Beeinträchtigungen in den Abend- und Nachtstunden durch eine zweckfremde Nutzung auszuschließen. Der Bolzplatz ist gedacht für Kinder bis zur Vollendung des 14. Lebensjahres.

Bolzplätze sind in einem Allgemeinen Wohngebiet als Anlagen für sportliche und soziale Zwecke grundsätzlich zulässig. Am Standort des Bolzplatzes wird festgehalten. Er soll auch weiterhin als „Ventil“ für

den sportlichen Bewegungsdrang der genannten Altersgruppe dienen. Sollte es dennoch künftig zu erheblichen Lärmbelastigungen kommen, so wird die Stadt Gernsheim zur Einhaltung einer Benutzungsordnung Sorge tragen müssen. Bis dahin gilt es auf die Grundsatzentscheidung des Hessischen Verwaltungsgerichtshofs vom 30.11.99 zu Bolzplätzen zu verweisen: „Solange aber eine Lärminderung durch technische Vorrichtungen oder Kontrollen erreicht werden kann, ist eine Beseitigung der Anlage mit dem Grundsatz der Verhältnismäßigkeit nicht vereinbar.“

### **Zu Kindertagesbetreuung**

#### **Beschluss:**

Die Stadt Gernsheim plant aktuell in räumlicher Nähe des geplanten Neubaugebiets durch Anbau an die bereits bestehende vierzügige Kinderkrippe am Konrad-Adenauer-Ring 5 einen Neubau mit drei Betreuungsgruppen. Ebenfalls in räumlicher Nähe wird die Wiederinbetriebnahme einer vierten Gruppe in der Katholischen Kindertagesstätte geklärt, sobald der reale Bedarf definitiv erkennbar wird. Hierzu wurden bereits Gespräche mit dem Träger dieser Einrichtung geführt, um die Ausweitung zu gegebener Zeit vornehmen zu können.

### **Zu Brandschutztechnische Forderungen**

#### **Beschluss:**

Die brandschutztechnischen Forderungen werden beachtet und in die Erschließungsplanung eingearbeitet. Auch die Anregungen der am Verfahren beteiligten Freiwillige Feuerwehr Gernsheim (Hydranten-Empfehlungen) werden in der Planung berücksichtigt.

### **Zu Landwirtschaft**

#### **Beschluss:**

Die Entwicklung einer Brachfläche auf den derzeit noch ackerbaulich genutzten Parzellen Nr. 22 und 23, Flur 5 Gemarkung Gernsheim, beruht auf den Aussagen und Forderungen des artenschutzrechtlichen Fachgutachtens. Danach ist für das Rebhuhn, das am südwestlichen Rand des Planungsgebiets mit zwei Brutpaaren festgestellt wurde, im funktionalen Umfeld ein Ausgleich zu schaffen, womit die Legalausnahme des § 44 Abs. 5 BNatSchG bewirkt wird. Aufgrund des Umstands, dass zwischen der im Süden an die Ackerflächen angrenzenden Sukzessions- und Gehölzfläche (Parzelle 24; Flur 5) und dem südwestlichen Rand des Planungsvorhabens auch Austauschbewegungen dieser Art stattfinden, wurde diese Entwicklungsmaßnahme (als CEF-Maßnahme) vorgesehen. Alternativen sind aufgrund der artenschutzfachlichen Anforderungen nicht gegeben. Darüber hinaus sind artenschutzfachliche Belange nicht abwägungsfähig.

Zur Verminderung des Bedarfs für naturschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen auf landwirtschaftlich genutzten Flächen greift die Stadt Gernsheim auf ihr Ökokonto zurück, und lässt fast 41.000 Wertpunkte abbuchen. Es handelt sich dabei um freiwillige vorlaufende Naturschutzmaßnahmen, die seitens der Stadt Gernsheim ganz überwiegend auf Flächen realisiert wurden, die für die Landwirtschaft von

einer eher nachrangigen Bedeutung in der Bewirtschaftung waren.

Im Übrigen wird darauf verwiesen, dass die benannten Flurstücke im genehmigten Flächennutzungsplan der Stadt Gernsheim ebenfalls als geplantes Wohngebiet dargestellt sind.

### **Beschlussfassung zu b)**

Die Stadtverordnetenversammlung stimmt dem erstellten Entwurf zur Aufstellung eines Bebauungsplans mit der Bezeichnung „Wohnanlage östlich der Ringstraße“ einschließlich Begründung und der bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen zur öffentlichen Entwurfsauslegung gemäß § 3 Absatz 2 BauGB und zur (nochmaligen) Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Absatz 2 BauGB zu.

### **ABSTIMMUNGSERGEBNIS: Zustimmung**

Ja-Stimmen : einstimmig  
Nein-Stimmen : -  
Enthaltung : -

Gelesen, genehmigt und unterschrieben

Vorsitzender

Schriftführerin