



## Niederschrift Sitzung des Bauausschusses

---

<b>Sitzungstermin:</b>	Dienstag, 20.05.2014
<b>Sitzungsbeginn:</b>	18:30 Uhr
<b>Sitzungsende:</b>	21:33 Uhr
<b>Ort, Raum:</b>	Bürgersaal des Stadthauses
<b>Sitzungsnummer</b>	BAU/031/14

---

- 1 Lärmschutz entlang der Bahn  
hier: Vortrag durch Frau Weiler von der Deutschen Bahn AG  
  
Zu diesem Tagesordnungspunkt sind alle Damen und Herren der Stadtverordnetenversammlung sowie des Magistrats recht herzlich eingeladen.
- 2 Bericht des Magistrats
  - 2.1 Auftragserteilung für die Fliesen-, die Bodenbelags- sowie die Schreinerarbeiten für den Neubau der Kinderkrippe "Eulennest"
  - 2.2 Außenspielgeräte für Waldkindergarten Pfützenhüpfer
  - 2.3 Spende Waldkindergarten Pfützenhüpfer
  - 2.4 Auftragserteilung zur Sanierung von Straßenleuchten in Gernsheim Teil 2
  - 2.5 Rheinpetroleum
  - 2.6 Sachstand Verkauf Altes Rathaus Allmendfeld
  - 2.7 Trinkwassersperre am Mittwoch, 28.05.2014
  - 2.8 Veralgung der Fassade an der Turnhalle Bürgerhaus Allmendfeld
  - 2.9 Präsentation der studentischen Arbeiten der TU Darmstadt
- 3 Bauleitplanung der Schöfferstadt Gernsheim;
  - 3. Änderung des Flächennutzungsplans
  - 4. Änderung des Bebauungsplans mit der Bezeichnung „Golfsportanlage am Hof Gräbenbruch“
    - a) Ergebnis der Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) und der berührten Behörden und Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB
    - b) Beschlussfassung zur 3. Änderung des Flächennutzungsplans und Satzungsbeschluss der Bebauungsplanänderung nach §§ 5 Hessische Gemeindeordnung (HGO) und 10 Baugesetzbuch (BauGB)  
beschlossen durch Magistrat am 19.03.2014  
Vorlage: 0061/S/14

- 4 Bauleitplanung der Schöfferstadt Gernsheim  
Aufstellung eines Bebauungsplans der Innenentwicklung nach § 13A  
Baugesetzbuch mit der Bezeichnung „Wohnanlage Am Konrad-Adenauer-  
Ring - II. Abschnitt“
  - A) Prüfantrag Sozialer Wohnungsbau
  - B) Unterrichtung und Beteiligung der Öffentlichkeit sowie Beteiligung der  
berührten Behörden und Träger öffentlicher Belange am Verfahren,  
beschlossen durch Magistrat am 16.04.2014  
Vorlage: 0099/S/14
- 5 Bauleitplanung der Schöfferstadt Gernsheim  
Aufstellung eines Bebauungsplans der Innenentwicklung nach § 13A  
Baugesetzbuch zur 2. Änderung des Bebauungsplans mit der  
Bezeichnung „Dorfmitte-Allmendfeld“
  - Unterrichtung und Beteiligung der Öffentlichkeit sowie Beteiligung der  
berührten Behörden und Träger öffentlicher Belange am Verfahren,  
beschlossen durch Magistrat am 16.04.2014  
Vorlage: 0100/S/14
- 6 Beleuchtetes Ortsschild "Schöfferstadt Gernsheim" am Rheinufer  
hier: Antrag der SPD-Fraktion vom 27.04.2014, eingegangen am  
28.04.2014  
Vorlage: 0112/S/14
- 7 An- und Verkauf von Grundstücken;  
hier: Aufhebung eines Erbbaurechtsvertrags und Veräußerung der Hof-  
und Gebäudefläche Einsiedlerstraße 43, 305 qm, beschlossen am  
02.04.2014  
Vorlage: 0076/S/14
- 8 An- und Verkauf von Grundstücken  
beschlossen durch Magistrat am 16.04.2014  
Vorlage: 0098/S/14

**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, Müller und Kaspar  
Für die Fraktion Bündnis 90/Die Grünen: Frau Elke Saltzer  
Für die SPD/FDP-Fraktion: Herr Deboy  
Für die Fraktion GuD: Herr Trommer  
Für die FWG-Fraktion: Herr Hammann

Herr Bürgermeister Burger beantragt, die Tagesordnungspunkte 7+8 An- und Verkauf von Grundstücken in nicht öffentlicher Sitzung zu behandeln.

### **ABSTIMMUNGSERGEBNIS: Zustimmung**

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

## **1 Lärmschutz entlang der Bahn hier: Vortrag durch Frau Weiler von der Deutschen Bahn AG**

Zu diesem Tagesordnungspunkt sind alle Damen und Herren der Stadtverordnetenversammlung sowie des Magistrats recht herzlich eingeladen.

Frau Sabine Weiler von der Deutschen Bahn AG informiert die anwesenden Mitglieder der Stadtverordnetenversammlung sowie des Magistrats über die geplante Errichtung einer Lärmschutzwand entlang der Birken- und Marienstraße.

Sie teilt weiterhin mit, dass dies ein freiwilliges Programm des Bundes auf unbestimmte Zeit sei. Man ist bestrebt, den künftigen Güterverkehr weitestgehend auf die Schiene zu verlagern. In Zukunft ist geplant, die Schnellzüge und ICE auf einer neu zu errichtenden Gleistrasse passieren zu lassen, so dass die alten, bestehenden Gleise, in Zukunft für den Güterverkehr genutzt werden.

In ihrem Vortrag stellt Frau Weiler Vergleiche zwischen verschiedenen hohen Lärmschutzwänden an. Sie kommt zu dem Ergebnis, dass eine niedrige Lärmschutzwand von 1 Meter Höhe eine zu geringe Wirkung zum späteren Nutzen hat. Frau Weiler erklärt, dass die niedrigen Lärmschutzwände nicht vom Bund gefördert werden. Weiterhin geht Frau Weiler nochmals auf den aktiven und den passiven Lärmschutz ein. Beim passiven Lärmschutz, d. h., wenn sich die Hauseigentümer bereit erklären, entsprechende schallschützende Fenster und Rollläden einzubauen, würde die Bahn dies mit 75 % des Kostenanteils fördern.

Sie betont nochmals, dass die damalige Informationsveranstaltung in der Stadthalle sowie die heutige Veranstaltung rein informativ sei. Man gehe von einer Zeitspanne zwischen einer Planfeststellung und einer Genehmigung von zwei Jahren aus. Als nächster Schritt ist geplant, Vermessungsarbeiten durchzuführen, nicht zuletzt um festzustellen, ob die vor rund drei Jahren gepflanzten Bäume stehen bleiben können oder entfernt werden müssen. Weitere Schritte werden nicht unternommen, so lange man nicht weiß, ob eine Lärmschutzwand entlang der Birken- und Marienstraße gewünscht wird oder nicht.

Herr Bürgermeister Burger geht umfassend auf die

Auswertungsergebnisse der Umfrage ein.

Seitens der Mitglieder der Stadtverordnetenversammlung werden folgende Fragen an Frau Weiler gestellt:

Frau Birgit Weinmann fragt nach einem Soundbeispiel, das den Stadtverordneten einen Eindruck vermittelt, wie sich die Lautstärke eines vorbeifahrenden Zuges auswirkt. Frau Weiler teilt mit, dass über das Laptop keine gute Hörqualität zu erzielen sei, aber sie bemühe sich, ein Soundbeispiel der Stadt Gernsheim zur Verfügung zu stellen.

Herr Horst-Dieter Kaspar fragt, ob die letzte Entscheidung, ob eine Lärmschutzwand errichtet wird, von den Anwohnern oder von den Mandatsträgern getroffen wird.

Frau Weiler teilt mit, dass die Mandatsträger in dieser Angelegenheit gefordert sind, eine Entscheidung zu treffen, da die Auswertung der Umfrage nicht allzu eindeutig ausgefallen ist.

Herr Manfred Schmitt ist der Meinung, dass jeder Anwohner **für** Lärmschutz sein müsste. Allerdings stellt sich für ihn die Frage, ob es der Bau einer Lärmschutzwand sein muss oder ob eher der passive Lärmschutz durch Einbau von geeigneten Fenstern etc. nicht besser wäre.

Frau Weiler teilt mit, dass laut Prognose für das Jahr 2025 erheblich mehr Güterzüge entlang der Strecke Frankfurt-Mannheim fahren werden und dann eine Schallschutz-Verglasung der Klasse 5 nötig wäre.

Laut Herrn Kramer muss das Ziel sein, Lärm zu vermeiden, die Grenzwerte sollten deutlich unterschritten werden. Man solle auch bedenken, dass sich das Leben im Sommer weitestgehend im Freien abspielt.

Herr Fetsch steht einer Lärmschutzwand skeptisch gegenüber. Er persönlich habe lieber den Blick frei, ihm ist wichtig, dass die bestehenden Bäume erhalten werden, er fragt weiterhin, wie die Pflege der Lärmschutzwand im Nachgang geplant ist, wie lange hält der Absorbierungseffekt an einer Lärmschutzwand.

Frau Weiler teilt mit, dass die Qualität der Lärmschutzwände inzwischen sehr verbessert wurde. Sie haben eine Lebensdauer von rund 50 Jahren und es wird alle drei Jahre eine Inspektion durchgeführt und eine Standsicherheit der Lärmschutzwände geprüft.

Herr Bolenz fragt, ob eine Erneuerung des Rad-Schienen-Systems auch vom Bund gefördert wird.

Frau Weiler teilt mit, dass vom Bund nur eine Lärmschutzwand oder der passive Lärmschutz gefördert wird.

Herr Bolenz gibt zu verstehen, dass er weitere Möglichkeiten zur

Lärmschutzvermeidung vermisse, so z.B. eine Kombination zwischen einer Niederflur-Lärmschutzwand und einer Verbesserung des Rad-Schienen-Systems.

Herr Deboy fragt nach einer Möglichkeit, die Lärmschutzwand schöner zu gestalten, z. B. durch Begrünung.

Frau Weiler teilt mit, dass eine Begrünung der Lärmschutzwand möglich ist, allerdings dürfe z.B. das Efeu nicht über die Wand in Richtung Schienen ragen, was mit erheblichem Pflegeaufwand verbunden ist, ggf. durch den Bauhof. Eine Begrünung einer lärmabsorbierenden LSW würde seitens der Bahn ohnehin skeptisch gesehen.

Der Einbau von Plexiglassegmenten wird seitens des Bundes nur an Bahnsteigen oder Brücken gefördert. Bei Bedarf müsste die Kommune die Preisdifferenz zwischen normaler LSW und Plexiglas-LSW tragen.

Frau Weinmann fragt, wann eine Entscheidung seitens der Mitglieder der Stadtverordnetenversammlung getroffen werden müsse.

Frau Weiler berichtet, dass momentan noch kein Zeitdruck besteht. Wie lange die Maßnahme durch den Bund gefördert wird, weiß sie allerdings auch nicht. Sie schlägt vor, dass man sich einige Varianten von Lärmschutzwänden vor Ort anschaut, um zu einem Ergebnis zu kommen.

Herr Hammann fragt nach dem Zeitpunkt, an dem die sogenannten „Flüsterzüge“ in Gernsheim vorbei fahren, um einen Unterschied zwischen den normalen Zügen festzustellen.  
Frau Weiler ist bemüht, die Uhrzeiten der vorbeifahrenden Flüsterzüge der Verwaltung mitzuteilen.

Herr Horst-Dieter Kaspar verweist auf einen Videoclip aus Ludwigshafen. Er persönlich favorisiert Lärmschutz in Form einer niedrigen Lärmschutzwand entlang der Gleiskörper, eine Verbesserung des Rad-Schienen-Systems in Kombination mit Einbau von lärmisolierenden Fenstern bzw. Rollläden etc. Er verstehe, dass Lärmschutz ein hohes Gut sei, der sich allerdings in die Landschaft einfügen müsse. Er weist auf eine Gabionenwand in Ludwigshafen hin, die besichtigt werden kann.

Herr Bürgermeister Burger schlägt vor, die Messergebnisse der Bahn abzuwarten. Man muss klären wie hoch die LSW sein müsste und ob die bestehenden Bäume erhalten werden können. Frau Weiler solle dann mit den Auswertungsergebnissen der Vermessung auf die Stadt Gernsheim zukommen. Eine weitere Möglichkeit sehe er in einer Fahrt nach Ludwigshafen, um sich die Gegebenheiten vor Ort anzuschauen. Ziel muss es allerdings auch sein, das Stimmungsbild der Umfrage im Blick zu behalten und nachbarschaftliche Zerwürfnisse zu vermeiden.

Herr Bolenz fragt an, warum der Lärmpegel seitens der Bahn nicht „gemessen“, sondern „berechnet“ wird.

Frau Weiler teilt mit, dass Messungen vom Bund nicht finanziert werden. Bei Bedarf kann die Stadt Gernsheim eine Messung in Auftrag geben und dies finanzieren. Die „Lärmberechnung“ ist im Gesetz so verankert.

Herr Manfred Schmitt fragt, ob die Möglichkeit besteht, im Nachgang per Mail noch Fragen an Frau Weiler zu stellen. Frau Weiler teilt mit, dass die möglich ist.

Herr Bürgermeister Burger sieht den Vorschlag von Herrn Manfred Schmitt kritisch, diese Thematik nochmals in einer Bürgerversammlung zu diskutieren.

Herr Schnittker fragt nach den Mehrkosten für eine partielle Lärmschutzwand aus Plexiglas.

Frau Weiler geht von 1,5 % Mehrkosten aus, dies wären bei einer Größenordnung von zwei Millionen rund Euro 190.000,00, die von der Stadt Gernsheim getragen werden müssten.

Herr Deboy plädiert abschließend dafür, dass auch die Mieter in Sachen Lärmschutz gefragt werden.

## **2 Bericht des Magistrats**

Herr Bürgermeister Burger informiert die Anwesenden über folgende Punkte:

### **2.1 Auftragserteilung für die Fliesen-, die Bodenbelags- sowie die Schreinerarbeiten für den Neubau der Kinderkrippe "Eulennest"**

Der Magistrat erteilte den Auftrag für die Fliesenarbeiten für den Neubau der Kinderkrippe „Eulennest“ gemäß Angebot vom 25.04.2014 zum Preise von € 24.363,08 einschl. Mehrwertsteuer.

Des Weiteren erteilte weiterhin er den Auftrag für die Bodenbelagsarbeiten für den Neubau der Kinderkrippe „Eulennest“ gemäß Angebot vom 16.04.2014 zum Preise von € 27.774,24 einschl. Mehrwertsteuer.

Ebenso erteilt er den Auftrag für die Schreinerarbeiten für den Neubau der Kinderkrippe „Eulennest“ gemäß Angebot vom 26.04.2014 zum Preise von € 32.080,02 einschl. Mehrwertsteuer.

### **2.2 Außenspielgeräte für Waldkindergarten Pfützenhüpfen**

Der Magistrat erteilt gemäß dem Angebot vom 05.05.2014 den Auftrag für die Lieferung und Montage von drei Außenspielgeräten für den Waldkindergarten „Pfützenhüpfer“, Waldfrieden 4, 64579 Gernsheim, mit Anschaffungskosten in Höhe von € 17.681,26 einschließlich Mehrwertsteuer.

### **2.3 Spende Waldkindergarten Pfützenhüpfer**

Eine sehr erfreuliche Mitteilung erreichte die Stadt Gernsheim am 07.05.2014.

Die Firma Fraport AG, Frankfurt/Main, hat der Stadt Gernsheim bei der Einrichtung des Waldkindergartens mit einem Betrag von Euro 10.000 für die Anschaffung eines Bauwagens unterstützt. Der Förderbescheid erging aufgrund eines Antrages, der seitens unserer Verwaltung bereits am 05.09.2013 gestellt wurde.

Ebenso erhielt die Stadt Gernsheim von Frau C. K. aus Gernsheim am 09.05.2014 eine Spende für die Einrichtung des Waldkindergartens in Höhe Euro 1.000.

Die Schöfferstadt Gernsheim dankt Frau K. und der Fraport AG sehr herzlich für die großzügigen Zuwendungen und wird beide Spender zur Eröffnung des Waldkindergartens einladen.

### **2.4 Auftragserteilung zur Sanierung von Straßenleuchten in Gernsheim Teil 2**

Der Magistrat der Schöfferstadt Gernsheim erteilte in seiner Sitzung am 30.04.2014 den Auftrag zur Sanierung der Straßenbeleuchtung in Gernsheim (Teil 2, 341 Stück) gemäß Schreiben vom 15. April 2014 zum Preis von brutto rd. € 120.000,00.

Die erforderlichen Mittel stehen unter dem Produkt 54101 (Gemeindestraßen) Kostenstelle 3204014 (Straßenbeleuchtung), Kostenträger 54101004 (Grundhafte Sanierung) für 2014 zur Verfügung.

### **2.5 Rheinpetroleum**

Nach Abschluss von ersten Produktivitätstests ruhen die beiden Bohrungen „Stockstadt 2001“ und „Allmend 1“ der Rhein Petroleum in Riedstadt-Crumstadt unter Vorbehalt weiterer Arbeiten vorerst.

Wie die Rhein Petroleum mitteilt, konnte mit den ersten Produktivitätstests nicht die erwartete Menge Öl an die Oberfläche gebracht werden.

Daher wird Rhein Petroleum nun zuerst weitere Auswertungen der gewonnenen Daten und Ergebnisse vornehmen.

Weitere Untersuchungen und möglicherweise auch eine zeitlich ausgedehnte Ergiebigkeitsprüfung sind notwendig, um über eine Wiederaufnahme der Ölförderung aus dem Altfeld Stockstadt entscheiden zu können.

Dafür könnte gegebenenfalls auch eine weitere Bohrung im Altfeld notwendig sein.

## **2.6 Sachstand Verkauf Altes Rathaus Allmendfeld**

## **2.7 Trinkwassersperre am Mittwoch, 28.05.2014**

Die Wasserversorgung der Stadt Gernsheim informiert über eine Außerbetriebnahme der gesamten Trinkwasserversorgung im Versorgungsbereich der Stadt Gernsheim sowie der Stadtteile Allmendfeld und Klein-Rohrheim.

Diese Maßnahme ist aufgrund weitreichender technischer Sanierungsmaßnahmen in der Trinkwasseraufbereitung im Wasserwerk erforderlich.

Die Zeit der Außerbetriebnahme bezieht sich auf den

**28.05.2014 im Zeitfenster von 00:00 Uhr bis ca. 02:30 Uhr.**

Dieses Zeitfenster wurde bewusst gewählt, da sowohl aus eigener Erfahrung als auch auf Grund Statistischer Werte in diesem Zeitraum der geringste Trinkwasserverbrauch in der Bevölkerung und in der Industrie zu erwarten ist.

Die Bevölkerung wird über die Presse um Beachtung gebeten und für eventuell erforderlichen Trinkwasserbedarf Vorsorge zu treffen.

Für Nachfragen steht das Wasserwerk gerne zur Verfügung. Die Telefonnummern sind in den Amtlichen Bekanntmachungen veröffentlicht.

## **2.8 Veralgung der Fassade an der Turnhalle Bürgerhaus Allmendfeld**

Die Nordfassade des Bürgerhauses Allmendfeld weist eine gelb-grünliche Verfärbung auf. Es wurde festgestellt, dass es sich um eine Algen handelt, die sich hier gebildet haben.

Am 13.05.2014 hat eine Begutachtung der Fassade der Turnhalle mit

einem technischen Berater der Firma Caparol und der Bauverwaltung stattgefunden.

Nach Meinung des Vertreters der Firma Caparol ist die Veralgung des vorhandenen Silikatputzes auf einen fehlenden Anstrich zurückzuführen. In den letzten Jahren ist durch die Erhöhung der Luftfeuchtigkeit zunehmend an Wetterseiten ein Ansatz von Algen an Fassaden und Sichtbetonflächen zu beobachten.

In den Jahren von 1995 bis 2010 haben die Berater der Putz- und Farbenhersteller dazu geraten, eingefärbte Putze, die fungizid und algizid eingestellt waren, aufzutragen und aus Gründen zur Kosteneinsparung auf einen 2-fachen Anstrich zu verzichten.

Das ist nach heutigen Erkenntnissen nicht mehr ausreichend. Durch eine zu lange Austrocknungsphase des Putzes nach Regenfällen hat eine Algenspore die Möglichkeit, sich an Putz- und Betonflächen festzusetzen.

Zur Beseitigung der Algensporen ist es unumgänglich, die Putzflächen mit einem Dampfstrahlgerät abzdampfen. Anschließend ist es notwendig, einen wässrigen Tiefgrund und einen wasserabweisenden Kunstharzfarbanstrich aufzutragen.

Somit wird zukünftig verhindert, dass Putzflächen zu stark durchfeuchtet werden. Hiermit ist der Algenspore der Nährboden entzogen. In diesem Zusammenhang können auch die Löcher von Vögeln und die Putzabplatzungen auf der Nord-West- und Süd-Ostseite des Haupthauses saniert werden.

Die Kosten für diese Maßnahme können derzeit noch nicht beziffert werden.

## **2.9 Präsentation der studentischen Arbeiten der TU Darmstadt**

Die Stadtverordnetenversammlung hat im Jahr 2012 beschlossen, die TU Darmstadt mit der Erarbeitung eines städtebaulichen Konzepts zu beauftragen.

Frau Prof. Dr.-Ing. Annette Rudolph-Cleff und die Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter ihres Lehrstuhls vom Fachbereich Architektur der TU Darmstadt haben mit ihren Studenten das Innenstadtgebiet in den letzten Monaten untersucht.

Die Studentenarbeiten sind inzwischen abgeschlossen. Die Ergebnisse zeichnen sich durch kreative, zuweilen auch ungewöhnliche städtebauliche Sichtweisen und Vorschläge aus.

Eine Präsentation war am Dienstag, 20.05.2014 in der Sitzung des Bauausschusses vorgesehen. Wegen der Präsentation durch die Bahn in

Sachen Lärmschutz wurde aus Zeitgründen auf die Vorstellung der TU verzichtet.

Umso mehr ist auf die Präsentation der studentischen Arbeiten am Samstag, 31.05.2014 im Museum der Schöfferstadt Gernsheim hinzuweisen. Hierzu sind Sie alle herzlich eingeladen.

*Die Einladungsflyer liegen auf den Tischen.*

Frau Birgit Weinmann moniert in diesem Zusammenhang, dass diese Einladung viel zu spät an die Mitglieder der Stadtverordnetenversammlung und des Magistrats verteilt wurde und bittet um Verbesserung dieser Vorgehensweise.

Herr Bürgermeister Burger teilt diesbezüglich mit, dass die kurzfristige Einladung keine Absicht gewesen sei, sondern dass auch die Stadt Gernsheim den Flyer erst am 20.05.2014 erhalten habe.

- 3 Bauleitplanung der Schöfferstadt Gernsheim;**
- **3. Änderung des Flächennutzungsplans**
  - **4. Änderung des Bebauungsplans mit der Bezeichnung „Golfsportanlage am Hof Gräbenbruch“**
- a) Ergebnis der Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) und der berührten Behörden und Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB**
- b) Beschlussfassung zur 3. Änderung des Flächennutzungsplans und Satzungsbeschluss der Bebauungsplanänderung nach §§ 5 Hessische Gemeindeordnung (HGO) und 10 Baugesetzbuch (BauGB)**
- beschlossen durch Magistrat am 19.03.2014**
- Vorlage: 0061/S/14**

Der Bauausschuss empfiehlt der Stadtverordnetenversammlung, folgenden Beschluss zu fassen:

#### **BESCHLUSS:**

##### **Beschlussfassungen zu a)**

##### **Entwurfsauslegung nach § 3 Absatz 2 BauGB**

Die Stadtverordnetenversammlung nimmt davon Kenntnis, dass während der öffentlichen Entwurfsauslegung zur vorgesehenen 3. Änderung des Flächennutzungsplans und des Entwurfs zur 4. Änderung des Bebauungsplans mit der Bezeichnung „Golfsportanlage am Hof Gräbenbruch“ mit der gemeinsamen Begründung und Anlagen in der Zeit vom 2. Dezember 2013 bis einschließlich 10. Januar 2014 keine Stellungnahmen aus der Öffentlichkeit vorgebracht wurden.

## **Beschlussfassungen zu den beteiligten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange**

Die Stadtverordnetenversammlung nimmt davon Kenntnis, dass sich die folgenden Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange während ihrer Beteiligung zwar zum Entwurf äußerten, Anregungen oder Bedenken jedoch nicht vortrugen: Hessen Mobil, HSE-Technik, Industrie- und Handelskammer, Landesarchäologe, Gemeinde Alsbach-Hähnlein sowie NABU Ried. Der Regierungspräsident nahm in seiner Stellungnahme Bezug auf seine während der ersten Beteiligung geäußerten Anregungen, die im Entwurf bereits Berücksichtigung finden konnten. Ebenso nahm Hessenwasser Bezug auf seine erste Stellungnahme, die gegebenen Hinweise werden beachtet und die Informationen dem Bauherrn für die Umsetzung der Planung zur Verfügung gestellt.

### **Stellungnahme Kreisausschuss Groß-Gerau vom 07.01.2014**

„Der folgenden Stellungnahme des Kreisausschusses des Kreises Groß-Gerau liegen die Einschätzungen der Fachdienste Regionalentwicklung, Bauaufsicht, Untere Naturschutzbehörde, Untere Wasserbehörde, Immissionsschutz und Gefahrenabwehr zu Grunde.

Es bestehen seitens des **Fachdiensts Regionalentwicklung** aus Sicht des Radverkehrs zu der vorlegten Planung die folgenden Anmerkungen: Im Bereich der geplanten Zufahrten zur Golfsportanlage von der B426 aus, verläuft ein kombinierter Rad-/Gehweg im Zuge einer Kreisradroute für den Alltagsradverkehr. An diesen Stellen hat der Rad- und Fußgängerverkehr Vorrang gegenüber ein- und ausfahrenden Fahrzeugen. Um diesen Vorrang zu verdeutlichen, können beispielsweise Furten sowie Radfahrer- und Fußgängerpiktogramme im Bereich der Zufahrten markiert werden. Von Seiten der **Bauaufsicht** bestehen keine Bedenken zur Änderung des FNP. Hinsichtlich des Bebauungsplans bitten wir um nochmalige Prüfung der bauordnungsrechtlichen Festsetzungen. Zu den Dächern ist eine Dachneigung vorgeschrieben, gleichzeitig wird aber gefordert, das Hotel flach abzudecken und dieses dann zu begrünen. Die Festsetzung sollte eindeutig gefasst werden: Z.B. „...es sind geneigte Dächer von... bis ... zulässig oder alternativ extensiv begrünte Flachdächer oder bestimmte begrünte Flachdachbereiche“.

Des Weiteren sollte die Festsetzung Holzständerbauweise hinsichtlich der Vereinbarkeit mit den wahrscheinlich zu beachtenden Beherbergungsrichtlinien sowie den Bauteilanforderungen der HBO geprüft werden, sofern diese Festlegung zur inneren Gestaltung planungsrechtlich oder gestalterisch überhaupt relevant sein kann. Gleiches gilt für die Sichtschutzlamellen. Sofern diese Aussagen gestalterisch wichtig sind, sollten diese dann aber auch möglichst konkret hinsichtlich Form und Farben festgelegt werden.

Aus Sicht des **Immissionsschutzes** bestehen gegen den vorliegenden Flächennutzungsplan und den Bebauungsplan keine Bedenken. Hinweise oder Anregungen sind aus Sicht des Immissionsschutzes nicht erforderlich.

Die **Fachdienste Untere Wasserbehörde** und die **Untere Naturschutzbehörde** haben keine Anmerkungen.

Der **Fachdienst Gefahrenabwehr** weist darauf hin, dass die nachfolgend aufgeführten brandschutztechnischen Forderungen zu erfüllen sind bzw. vorgeschlagen werden:

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 vorhandene Bebauung (Hof Gräbenbruch) ist eine Löschwassermenge von 1.600 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. 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. Kann die erforderlichen Löschwassermenge nicht durch die zentrale Wasserversorgung sichergestellt werden, so sind andere Möglichkeiten der Wasserentnahme (z.B. Löschwasserbrunnen- Behälter) herzustellen. Liegt bei den bestehenden Gebäuden, die Oberkante der Brüstung notwendiger Fenster oder sonstiger zum Anleitern bestimmter Stellen mehr als 8 m über Geländeoberfläche, so ist eine Feuerwehzufahrt mit Aufstellfläche gem. DIN 14090 (Flächen für die Feuerwehr auf dem Grundstück) auf der öffentlichen Verkehrsfläche bzw. dem Grundstück herzustellen.

Bei Verkehrsberuhigungs- oder Bepflanzungsmaßnahmen auf öffentlichen Verkehrsflächen, ist darauf zu achten, dass gem. § 4,5 und 17 HBO notwendige Feuerwehzufahrten und Aufstellflächen auf öffentlichen Verkehrsflächen uneingeschränkt nutzbar sind. Wir bitten, bei v. g. Planungen die zuständige Brandschutzdienststelle zu beteiligen.

Das **Amt für den ländlichen Raum Darmstadt-Dieburg**, welche die Belange der Landwirtschaft und Feldflur vertritt, hat keine Anmerkungen.“

### **Zur Regionalentwicklung**

#### **Beschluss:**

Der Einmündungsbereich der Zufahrtstraße zu Clubhaus und Hotel in die B 426 liegt nicht im Geltungsbereich der 4. Änderung des Bebauungsplans. Die Anregung, Hinweise oder Markierungen auf den Rad- und Fußweg entlang der B 426 im Bereich der Einmündung anzubringen, wird an den Bauherrn weitergegeben.

### **Zur Bauaufsicht**

#### **Beschluss:**

Die Anregungen zu den bauordnungsrechtlichen Festsetzungen werden befolgt:

Der Punkt „Gestaltung der Gebäude“ entfällt komplett.

Der Punkt „Dächer und Dachdeckungen“ wird wie folgt formuliert:

„Für die Gebäude sind geneigte Dächer mit einer Dachneigung von 10° bis 45° zulässig oder alternativ extensiv begrünte Flachdächer oder bestimmte begrünte Flachdachbereiche.

Die geneigten Dächer sind mit naturfarbenen oder engobierten Dachsteinen (Farbe dunkelrot bis dunkelbraun) oder mit Faserzement-Wellplatten (Farbe grau) zu decken. Beim Einbau von Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie sind Ausnahmen zulässig.“

### **Zur Gefahrenabwehr**

#### **Beschluss:**

Das vorliegende Brandschutzkonzept wird gemäß den gegebenen Ausführungen überprüft und im Rahmen des Bauantrags erneut vorgelegt.

Die gegebenen Hinweise werden beachtet.

### **Beschlussfassungen zu b)**

Die Stadtverordnetenversammlung beschließt die 3. Änderung des Flächennutzungsplans zur beabsichtigten Bebauungsplanänderung in seiner vorliegenden Fassung mit integriertem Landschaftsplan und Begründung als vorbereitenden Bauleitplan.

Nachdem der Entwurf zur 4. Änderung des Bebauungsplans mit der Bezeichnung „Golfsportanlage am Hof Gräbenbruch“ öffentlich ausgelegen hat und den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben wurde und die vorliegenden Stellungnahmen von der Stadtverordnetenversammlung durch Beratung und Beschlussfassung abgewogen wurden, beschließt die Stadtverordnetenversammlung die 4. Änderung des Bebauungsplans gemäß § 5 Hessische Gemeindeordnung und § 10 Absatz 1 Baugesetzbuch einschließlich der Aufnahme bauordnungsrechtlicher Festsetzungen nach Landesrecht (Hessische Bauordnung) als Satzung. Die Begründung und der Umweltbericht zur 4. Änderung des Bebauungsplans werden in der vorliegenden Fassung angenommen.

Die Abstimmung über die Ziffern a) und b) erfolgt getrennt.

### **ABSTIMMUNGSERGEBNIS über Ziffer a): Zustimmung**

Ja-Stimmen : 6 (3 CDU, 1 SPD, 1 GuD, 1 FWG)

Nein-Stimmen : -

Enthaltung : 1 (Bündnis 90/Die Grünen)

### **ABSTIMMUNGSERGEBNIS über Ziffer b): Zustimmung**

Ja-Stimmen : 6 (3 CDU, 1 SPD, 1 GuD, 1 FWG)

Nein-Stimmen : -

Enthaltung : 1 (Bündnis 90/Die Grünen)

- 4 **Bauleitplanung der Schöfferstadt Gernsheim  
Aufstellung eines Bebauungsplans der Innenentwicklung nach § 13A  
Baugesetzbuch mit der Bezeichnung „Wohnanlage Am Konrad-  
Adenauer-Ring - II. Abschnitt“**
- **A) Prüfantrag Sozialer Wohnungsbau**
  - **B) Unterrichtung und Beteiligung der Öffentlichkeit sowie  
Beteiligung der berührten Behörden und Träger öffentlicher Belange  
am Verfahren, beschlossen durch Magistrat am 16.04.2014  
Vorlage: 0099/S/14**

Der Bauausschuss empfiehlt der Stadtverordnetenversammlung,  
folgenden Beschluss zu fassen:

### **BESCHLUSS:**

#### **Zu a) Prüfantrag Sozialer Wohnungsbau**

#### **Beschluss**

Die Stadtverordnetenversammlung stimmt zu, im geplanten Wohnbaugebiet „Konrad-Adenauer-Ring II“ keine Teilfläche für Sozialen Wohnungsbau zu realisieren. Als Ergebnis bleibt festzuhalten, dass mit dem Beginn der Beplanung eines möglichen Wohnbaugebiets „Ringstraße 2“ frühzeitig der Flächenbedarf und das Interesse Gemeinnütziger Bauträger zu untersuchen und in das Verfahren einzubinden sind.

#### **Begründung**

Mit dem Aufstellungsbeschluss der Stadtverordnetenversammlung vom 28. August 2013 zur Beplanung des Gebiets der seitherigen Tennishalle (6.112 m<sup>2</sup>) und der kommunalen Fläche (ca. 16.956 m<sup>2</sup>) am Konrad-Adenauer-Ring ging der Prüfantrag einher, ob auf einem der auf städtischem Gelände zu errichtenden Mehrfamilienhäuser sozialer Wohnungsbau realisiert werden kann.

Die Bauverwaltung nahm sowohl mit der Baugenossenschaft Ried als auch der Nassauischen Heimstätte Kontakt auf und stellte das geplante Projekt vor.

Die Baugenossenschaft Ried sieht die Finanzierung eines solchen Projektes durch einen kommunalen Beitrag in Form eines Zuschusses oder der Bereitstellung eines Grundstücks seitens der Stadt als erforderlich an. Ohne einen derartigen Zuschuss werde sich die Baugenossenschaft an dem Projekt nicht beteiligen.

Die Nassauische Heimstätte erklärte in Anbetracht des Zeitdrucks und der Konstellation mit einem Investor und der in Rede stehenden Projektgröße mit (nur) einem Baukörper für geförderten Wohnungsbau ihren Verzicht auf ein Engagement, äußerte dabei aber ihr grundsätzliches Interesse sowie ihre positive Einschätzung zum Standort Gernsheim. Die Nassauische ließ dabei ihre Vorstellung wissen, bei einer weiteren Baulandentwicklung auf der Basis einer dann anzustellenden fundierten Prüfung gegebenenfalls im frei finanzierten oder geförderten Mietwohnungsbau investiv tätig werden zu wollen, und bat um Aufnahme in die Interessentenliste.

Es bleibt anzumerken:

- Die Stadtverordnetenversammlung stimmte einem Verkauf der kommunalen Fläche zum aktuellen Bodenrichtwert für Wohnbauland in Gernsheim an den Investor zu. Dieser beträgt für erschlossenes Bauland derzeit 250,00 EUR/m<sup>2</sup>.
- Gleichzeitig wird vom Investor erwartet, dass er nach Abschluss eines Städtebaulichen Vertrags die Erschließung des neuen Baugebiets mittels Stichstraße incl. 17 m breitem Wendehammer, Wasserver- und Abwasserentsorgung, Hausanschlüsse, Beleuchtungsanlagen, Telekommunikation und Energieversorgung sowie Anlage sowie eines öffentlichen Parkplatzes übernimmt - und kostenneutral für die Stadt Gernsheim ausführt. Im Vertrag soll eine Kostenbeteiligung der Stadt Gernsheim ausgeschlossen werden. Das bedeutet, zum Bodenwert für dem Grunde nach „fertiges“ Bauland (250,00 EUR/m<sup>2</sup>) kommt nochmals der Aufwand für die gebietsinterne Erschließung einschließlich öffentlicher Parkplätze hinzu. Der dürfte nicht gering sein.
- Soll nun nach den Vorstellungen der BG Ried die Fläche für ein Mehrfamilien-Wohnhaus kostenlos bereit gestellt werden, müsste die Stadt zudem dem Investor die heraus zurechnenden Erschließungskosten des „Fremdanliegers“ zusätzlich erstatten.
- Auf § 109 HGO (Veräußerung von Vermögen) wird verwiesen. Danach dürfen Vermögensgegenstände der Kommune in der Regel nur zu ihrem vollen Wert veräußert werden. Ausnahmen vom Gebot des vollen Wertersatzes sind im öffentlichen Interesse zulässig. Vergleichbar hat die Stadt zuletzt bei der Veräußerung der Erweiterungsfläche für das Seniorenheim zwar einen niedrigeren Verkehrswert für Grund und Boden akzeptiert, jedoch keinen kommunalen Beitrag geleistet und auch keine kostenlose Flächenübereignung akzeptiert.

Unabhängig von den vorstehenden Ausführungen sollte die Stadt Gernsheim für einen Investoren ein verlässlicher Ansprechpartner sein. Der Vertragspartner der Stadt hat Anspruch auf eine verbindliche Aussage, ob er die Planung nunmehr allein verantwortlich in Angriff nehmen kann oder nicht.

**Zu b)**

**Unterrichtung und Beteiligung der Öffentlichkeit sowie Beteiligung**

## **der berührten Behörden und Träger öffentlicher Belange am Verfahren**

Die Stadtverordnetenversammlung stimmt dem vorliegenden Entwurf zur Aufstellung eines Bebauungsplans mit der Bezeichnung „Wohnanlage Am Konrad-Adenauer-Ring – II. Abschnitt“ als Grundlage für die Unterrichtung und Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Beteiligung der berührten Behörden und Träger öffentlicher Belange zu. Die erstellten Entwurfsunterlagen sind auf die Dauer eines Monats öffentlich auszulegen. Dem Magistrat werden die formellen Verfahrensschritte nach dem Baugesetzbuch übertragen.

Die Abstimmung über die Ziffern A) und b) erfolgt getrennt.

### **ABSTIMMUNGSERGEBNIS über Ziffer A): Zustimmung**

Ja-Stimmen : 6 (3 CDU, 1 Bündnis 90/Die Grünen, 1 FWG, 1 GuD)  
Nein-Stimmen : -  
Enthaltung : 1 (SPD)

### **ABSTIMMUNGSERGEBNIS über Ziffer B): Zustimmung**

Ja-Stimmen : 6 (3 CDU, 1 Bündnis 90/Die Grünen, 1 FWG, 1 GuD)  
Nein-Stimmen : -  
Enthaltung : 1 (SPD)

- 5 Bauleitplanung der Schöffersstadt Gernsheim  
Aufstellung eines Bebauungsplans der Innenentwicklung nach § 13A  
Baugesetzbuch zur 2. Änderung des Bebauungsplans mit der  
Bezeichnung „Dorfmitte-Allmendfeld“  
• Unterrichtung und Beteiligung der Öffentlichkeit sowie Beteiligung  
der berührten Behörden und Träger öffentlicher Belange am  
Verfahren, beschlossen durch Magistrat am 16.04.2014  
Vorlage: 0100/S/14**

Im Rahmen der Aussprache beantragt Frau Weinmann, den letzten Satz der Begründung zu streichen, da sie mit dem Wort „Wohnbebauung“ nicht einverstanden ist. Weiterhin bittet sie darum, über diese Vorlage erst in der am 27.05.2014 terminierten Sitzung der Stadtverordnetenversammlung abzustimmen.

Herr Bürgermeister Burger plädiert dafür, den letzten Absatz der Begründung zu belassen. Es gehe dabei um eine Option für die Zukunft, dass das Grundstück bebaubar bleibt. Es besteht Einvernehmen darin, im letzten Absatz der Begründung das „Wohnbebauung“ in „Bebauung“ zu ändern.

Der Bauausschuss empfiehlt der Stadtverordnetenversammlung, folgenden Beschluss zu fassen:

### **BESCHLUSS:**

Die Stadtverordnetenversammlung stimmt dem vorliegenden Entwurf zur Aufstellung der 2. Änderung des Bebauungsplans mit der Bezeichnung „Dorfmitte Allmendfeld“ als Grundlage für die Unterrichtung und Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Beteiligung der berührten Behörden und Träger öffentlicher Belange zu. Die erstellten Entwurfsunterlagen sind auf die Dauer eines Monats öffentlich auszulegen. Dem Magistrat werden die formellen Verfahrensschritte nach dem Baugesetzbuch übertragen.

### **ABSTIMMUNGSERGEBNIS: Zustimmung**

Ja-Stimmen : 6 (3 CDU, 1 SPD, 1 GuD, 1 FWG)  
Nein-Stimmen : -  
Enthaltung : 1 (Bündnis 90/Die Grünen)

### **6 Beleuchtetes Ortsschild "Schöfferstadt Gernsheim" am Rheinufer hier: Antrag der SPD-Fraktion vom 27.04.2014, eingegangen am 28.04.2014 Vorlage: 0112/S/14**

Seitens der SPD-Fraktion wird folgender Antrag vorgelegt:

Der Magistrat wird beauftragt, einen geeigneten Standort für ein beleuchtetes Ortsschild mit der Aufschrift "Schöfferstadt Gernsheim" am Rheinufer, zwischen Hafenspitze und Schiffermast, auszusuchen und ein beleuchtetes Ortsschild aufstellen zu lassen.

Ob die erforderliche elektrische Beleuchtung des Ortsschildes durch Solar betrieben werden kann und soll und ob es angezeigt ist, auf einem Zusatzschild auf die Festtage des Rheinischen Fischerfestes hinzuweisen, wird durch den Magistrat geprüft und ggf. umgesetzt. Die Finanzierung erfolgt aus den gegenseitig deckungsfähigen Haushaltsmitteln der laufenden Bauunterhaltung.

Im Rahmen der Aussprache verliest Herr Bürgermeister Burger folgenden Aktenvermerk des Ordnungs- und Bauamtes:

### **AKTENVERMERK:**

Prüfung eines beleuchteten Ortsschild im Bereich der Hafenspitze:

### **Voraussetzungen:**

Als Standort für ein beleuchtetes Ortsschild würde grundsätzlich der komplette Bereich zwischen Hafenspitze und Schiffermast zur Verfügung stehen. Es sollte jedoch ein Standort zwischen Hafenspitze und Hotel „Rheingold“ gewählt werden, da sich in diesem Bereich keine Bebauung befindet.

Folgende Punkte müssen seitens des WSA Mannheim beachtet werden:

- Durch das Schild darf keine Blendung für die Schifffahrt entstehen.
- Es darf zu keiner Verwechslung mit anderen Schifffahrtszeichen führen.
- Es dürfen keine Festmachevorrichtungen oder andere Ufereinrichtungen verbaut werden.
- Das Schild ist gegen ein Abtreiben bei Hochwasser zu sichern. Bei Aufstellung auf einem Gelände der WSV ist ein Nutzungsvertrag zu vereinbaren.

### **Ausführung:**

Für den Schriftzug „Schöfferstadt Gernsheim“ in zweizeiliger Ausführung müsste ein Schild von 150 cm Höhe und 500 cm Breite gefertigt werden. Weiterhin müsste ein weiteres Schild mit dem Schriftzug „Rheinisches Fischerfest“, ebenfalls in zweizeiliger Ausführung, angebracht werden. Dieses auch mit den Maßen 150 cm Höhe und 500 cm Breite. Darunter wäre ein Schild anzubringen, welches auf das jeweilige Datum der Festtage hinweist. Hier würde eine einzeilige Beschriftung, mit den Maßen 75 cm Höhe und 500 cm Breite, ausreichen.

Aufgrund der Größe würden drei einzelne Schilder mit einer Metallumrahmung angefertigt werden. Das untere Schild mit dem Datum, müsste dann jährlich neu angefertigt und gewechselt werden.

Für die Beleuchtung sollten Halogenscheinwerfer (LED) angebracht werden. Die

Spannungsversorgung würde mit Solarpanel erfolgen.

### **Kostenermittlung:**

Folgende Kosten wurden ermittelt:

Fundamente:	1500,00 €
Metallrahmenkonstruktion:	3500,00 €
Montage:	1000,00 €
Schild „Schöfferstadt Gernsheim“ in Alu Dibond:	1000,00 €
Schild „Rheinisches Fischerfest“ in Alu Dibond:	1000,00 €
Schild „Datum“:	800,00 €
Solarpanelbeleuchtung inkl. Montage:	6500,00 €

**Gesamt: 15300,00 €**

Die jährlichen Kosten würden 1000,00 € betragen (Schild „Datum“ anfertigen und montieren). Die Kostenermittlung erfolgte unter Beteiligung von Herrn Reis von der Bauverwaltung.

Herr Kramer bittet darum, über den Antrag erst in der am 27.05.2014 stattfindenden Sitzung der Stadtverordnetenversammlung abzustimmen, da er in seiner Fraktion noch Beratungsbedarf hat.

Herr Vorsitzender Hammann schließt um 21:30 Uhr den öffentlichen Teil der Sitzung und eröffnet den nicht öffentlichen Teil, nachdem die Zuhörerinnen und Zuhörer sowie der Vertreter der Presse den Sitzungssaal verlassen haben.

**7 An- und Verkauf von Grundstücken;**

**8 An- und Verkauf von Grundstücken**

Gelesen, genehmigt und unterschrieben

Vorsitzender

Schriftführerin