

Schöfferstadt Gernsheim

Begründung
zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan
„Bleichstraße“

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

Planstand: 07.07.2021

Entwurf

Bearbeitung:

Dipl.-Ing. Elisabeth Schade, Städtebauarchitektin AKH

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

Inhalt

1	Vorbemerkungen	4
1.1	Veranlassung und Planziel.....	4
1.2	Räumlicher Geltungsbereich.....	5
1.3	Übergeordnete Planungen.....	8
1.3.1	Regionalplanung.....	8
1.3.2	Sonstiges Erfordernis der Raumordnung – RPS 2010.....	8
1.3.3	Vorbereitende Bauleitplanung.....	9
1.3.4	Verbindliche Bauleitplanung.....	10
1.3.5	Schutzgebietsausweisungen.....	10
1.3.6	Stellplatzsatzung.....	10
1.4	Bestand und städtebauliche Rahmenbedingungen.....	10
1.4.1	Topografie.....	10
1.4.2	Heutige Nutzungen und Baustruktur.....	10
1.4.3	Verkehrliche Einbindung.....	11
1.4.4	Besitz und Eigentumsverhältnisse.....	11
1.5	Innenentwicklung und Bodenschutz.....	11
1.6	Verfahren.....	11
2	Städtebauliche und planerische Konzeption.....	12
3	Inhalt und Festsetzungen	15
3.1	Art der baulichen Nutzung.....	15
3.2	Maß der baulichen Nutzung.....	15
3.2.1	Grundflächenzahl.....	16
3.2.2	Geschossflächenzahl.....	16
3.2.3	Zahl der Vollgeschosse.....	16
3.2.4	Festsetzungen zur Höhenentwicklung.....	17
3.3	Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche.....	18
3.4	Zulässige Haustypen.....	18
3.5	Flächen für Nebenanlagen.....	18
3.5.1	Stellplätze.....	18
3.5.2	Nebenanlagen.....	18
3.6	Höchstzulässige Zahl der Wohnungen.....	19
3.7	Verkehrsflächen.....	19
3.8	Grünordnerische Festsetzungen.....	19
4	Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften.....	19
4.1	Dachgestaltung und Dachaufbauten.....	20
4.2	Abfall- und Wertstoffbehälter.....	20
4.3	Einfriedungen.....	20
5	Verkehrliche Erschließung und Anbindung.....	20
6	Berücksichtigung umweltschützender Belange.....	21

7	Immissionsschutz	21
8	Klimaschutz	21
9	Baugrund und Boden	22
10	Wasserwirtschaft und Grundwasserschutz	22
10.1	Überschwemmungsgebiet/Überschwemmungsgefährdete Gebiete	22
10.2	Wasserversorgung/Grundwasserschutz	23
10.2.1	Bedarfsermittlung	23
10.2.2	Deckungsnachweis	23
10.2.3	Technische Anlagen	23
10.2.4	Schutz des Grundwassers	23
10.2.5	Lage des Vorhabens im Wasserschutzgebiet/Heilquellenschutzgebiet	24
10.2.6	Verminderung der Grundwasserneubildung	24
10.2.7	Versickerung von Niederschlagswasser	24
10.2.8	Vermeidung von Vernässungs- und Setzrissschäden	24
10.2.9	Lage im Einflussbereich eines Grundwasserbewirtschaftungsplans	24
10.2.10	Bemessungsgrundwasserstände	25
10.2.11	Barrierewirkung von Bauwerken im Grundwasser	25
10.2.12	Einbringen von Stoffen in das Grundwasser	26
10.3	Oberflächengewässer/Gewässerrandstreifen	26
10.3.1	Oberflächengewässer/Gewässerrandstreifen	26
10.3.2	Darstellung oberirdischer Gewässer und Entwässerungsgräben	26
10.3.3	Sicherung der Gewässer und der Gewässerrandstreifen	26
10.3.4	Einhaltung der Bewirtschaftungsziele für Oberflächengewässer	26
10.4	Abwasserbeseitigung	26
10.4.1	Gesicherte Erschließung	26
10.4.2	Anforderung an die Abwasserbeseitigung	26
10.5	Abflussregelung	28
10.5.1	Vorflutverhältnisse	28
10.5.2	Dezentraler Hochwasserschutz	28
10.5.3	Erforderliche Hochwasserschutzmaßnahmen	28
10.5.4	Vermeidung der Versiegelung bzw. Entsiegelung von Flächen	28
11	Altablagerungen und Altlasten	29
12	Denkmalschutz	29
13	Bodenordnung	29
14	Kosten	29
15	Erschließung, Durchführungsvertrag	30
16	Kennzeichnungen, Hinweise und nachrichtliche Übernahmen	30
17	Verzeichnis der Gutachten und Anlagen	30
18	Verfahrensstand	30

1 Vorbemerkungen

1.1 Veranlassung und Planziel

Das Grundstück Bleichstraße 40 ist derzeit bebaut mit einem Zweifamilienwohnhaus, das direkt an der Straßenflucht steht, sowie im hinteren Bereich mit einer Scheune und kleineren Nebengebäuden. Diese stehen überwiegend leer und werden nicht mehr genutzt. Daher soll der Innenbereich des Grundstückes Bleichstraße 40 einer neuen Nutzung mit dem Schwerpunkt Wohnen zugeführt werden. Dazu ist geplant, die leerstehenden Scheunengebäude abzurechen und dort ein Mehrfamilienwohnhaus zu errichten. Hierzu wurde durch die Bauherrschaft im Frühjahr 2021 eine Bauvoranfrage gestellt, zu der die Bauaufsicht grundsätzliche planungsrechtliche Bedenken hinsichtlich der Einfügung in die nähere Umgebung äußerte. Daher wird für das Plangebiet ein Bebauungsplan als Maßnahme der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB aufgestellt, um das Vorhaben planungsrechtlich abzusichern.

Aufgrund des konkreten Vorhabenbezugs erfolgt die Aufstellung des Bebauungsplanes als vorhabenbezogener Bebauungsplan gemäß § 12 Baugesetzbuch (BauGB) in Verbindung mit einem Vorhaben- und Erschließungsplan sowie einem Durchführungsvertrag, der zwischen der Stadt Gernsheim und dem Vorhabenträger geschlossen wird. Planziel des rd. 1.148 m² umfassenden Bebauungsplanes „Bleichstraße 40“ ist die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Wohnnutzung mit konkretem Vorhabenbezug.

Der wirksame Flächennutzungsplan der Schöfferstadt Gernsheim stellt Mischbauflächen - Bestand dar, dies kann bei einem Verfahren nach § 13a BauGB im Wege der Berichtigung angepasst werden.

Der besonderen Würdigung bedürfen bei dem Verfahren die Belange der Einfügung in die umgebende Bebauung im Sinne des § 34 BauGB.

Abb. 1: Luftbild:

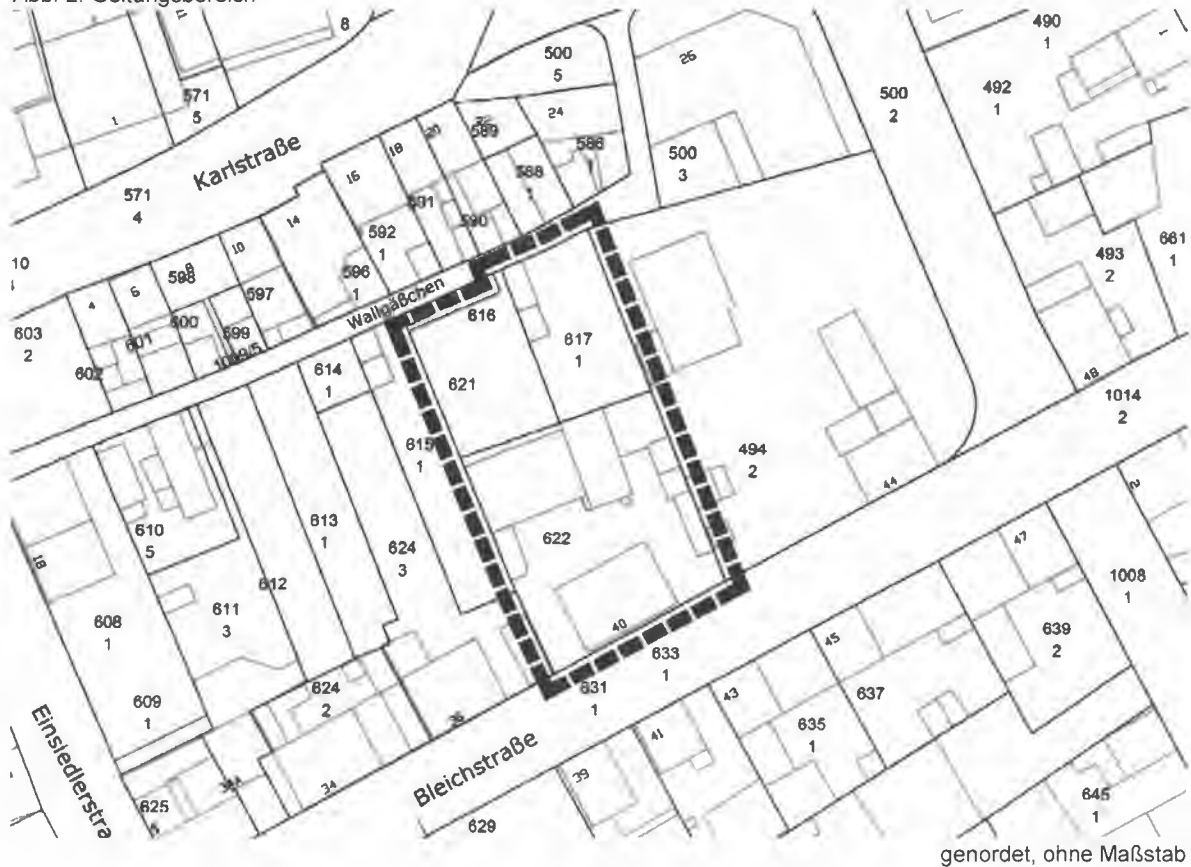


genordet, ohne Maßstab - Quelle: Schöfferstadt Gernsheim, Juni 2021

1.2 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans mit einer Größe von 1.148 m² umfasst die Flurstücke 617/1, 621 und 622 der Flur 1, Gemarkung Gernsheim, mit ihrer derzeitigen Bebauung. Die Lage und Abgrenzung des Vorhaben- und Erschließungsplans entspricht dem räumlichen Geltungsbereich. Die Flurstücke sollen im Zuge der Baumaßnahme vereinigt werden.

Abb. 2: Geltungsbereich



genordet, ohne Maßstab

Der räumliche Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans wird im Süden von der Straße *Bleichstraße*, im Norden vom *Wallgäßchen* begrenzt. Im Westen und Osten schließen sich überwiegend Wohnbebauungen und einzelne Geschäftsbebauungen an. Der räumliche Geltungsbereich wird wie folgt begrenzt:

Norden:	Wallgäßchen, anschließend Wohn-/Geschäftsbebauung und Gärten
Westen:	Wohn-/Geschäftsbebauung und deren Gärten
Süden:	<i>Bleichstraße</i> , anschl. Wohn- und Geschäftsbebauung und deren Gärten
Osten:	Wohn- und Geschäftsbebauung und deren Gärten

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes sowie der Umgriff des VEP umfasst insgesamt eine Fläche von rd. 1.148 m².

Abb. 3: Fotos



**Blick von Osten auf das Bestandsgebäude Bleichstraße 40
Im Hintergrund Scheune und Nebengebäude**



**Blick von Südwesten auf das Bestandsgebäude
und die seitlichen Toreinfahrten**



Blick auf Bleichstraße 44 mit Flachdach



**Scheune und Nebengebäude mit anschließendem
Gartenbereich von Norden vom Wallgässchen aus gesehen**



Nachbarbebauung Bleichstraße 32 bis 36



**Gegenüberliegende Nachbarbebauung
Bleichstraße 41 bis 33**

Eigene Fotos: Mai 2021



Luftbild von Süden mit Blick über das Plangebiet, die Bestandsbebauung und die umgebende Bebauung (Quelle: Dogan Immobilien- und Vermögensverwaltungs GmbH)



Luftbild von Süden mit Blick über das Plangebiet, die Bestandsbebauung und die umgebende Bebauung (Quelle: Dogan Immobilien- und Vermögensverwaltungs GmbH)

1.3 Übergeordnete Planungen

1.3.1 Regionalplanung

Der Regionalplan Südhessen (RPS 2010) stellt Vorrangfläche Siedlung Bestand dar. Von der Planung sind weder regionalplanerische Ziele noch Vorranggebiete betroffen.

1.3.2 Sonstiges Erfordernis der Raumordnung – RPS 2010

Das Unterzentrum Gernsheim liegt auf der Regionalachse Frankfurt – Groß-Gerau – Gernsheim – (Worms/Mannheim). Gernsheim liegt an den Bundesstraßen 44 und 426, der Autobahn 67, der Landesstraße 3112 und der Kreisstraße 203. Die Stadt hat einen Bahnhof an der Riedbahn mit Gleisanschluss zum Rheinhafen, der für Containerverladung ausgelegt ist. Busverbindung besteht mit der Linie K59 nach Darmstadt, eine Rheinfähre verkehrt nach Eich. Gernsheim hat vier Schulen (Grundschule, Gesamtschule, Gymnasium und Förderschule) und neben einer Vielzahl von historischen Gebäuden (Kirchen, Rathaus, Galerie- und Lehrmuseum „Altes Elektrizitätswerk“) auch eine moderne Stadthalle, Hotels sowie einen Golfplatz. Insgesamt wird die Stadt Gernsheim und das hier in Rede stehende Plangebiet nach den Maßstäben der Regionalplanung einer „verstäderten Besiedelung und ihrer Umgebung“ zugeordnet.

Abb. 4: Ausschnitt RPS 2010 (genordet, ohne Maßstab)



 Lage des Plangebiets

Zur Siedlungsentwicklung der Schöfferstadt Gernsheim macht der Regionalplan Südhessen (RPS) 2010 folgende Angaben: Der maximale Bedarf an Wohnsiedlungsfläche für den Zeitraum 2002 bis 2020 wird bei der Schöfferstadt Gernsheim auf ca. 26 ha festgesetzt. Bei der Ausweisung von Wohnbauflächen sind in verstädterter Besiedelung und ihrer Umgebung 35 bis 50 Wohneinheiten je Hektar (WE/ha), bezogen auf Bruttowohnbauland, einzuhalten. Die unteren Werte dürfen nur ausnahmsweise unterschritten werden. Die Schöfferstadt Gernsheim hat lt. Hess. Stat. Landesamt zum 31.12.2019 zum ersten Mal eine Einwohnerzahl von 10.558 erreicht und dabei eine hohe Zahl an sozialversicherungspflichtigen Beschäftigten.

Das Plangebiet liegt mitten im Ort und umfasst insgesamt rd. 0,11 ha. Im Mittelpunkt des Bebauungsplans steht die Schaffung von Baurecht für Wohnbebauung. Insgesamt ist hier mit max. acht Wohneinheiten zu rechnen (max. sechs Zwei- bis Drei-Zimmerwohnungen im Neubau sowie zwei Wohneinheiten im Bestandsgebäude). Diese Anzahl würde die obere Dichtegrenze von 50 WE/ha nach den Dichtevorgaben der Regionalplanung für den ländlichen Siedlungstyp überschreiten. Die Umgebung müsste in die Betrachtung eingestellt werden.

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

Mit dem Urteil vom 13.10.2016 -4C 962/15N hat der Hessische Verwaltungsgerichtshof (VGH) klargestellt, dass aus seiner Sicht der Plansatz Z3.4.1-9 des RPS/RegFNP (Dichtewerte) insgesamt nur für die Ausweisung von neuen Baugebieten, nicht aber für die Überplanung vorhandener Wohngebiete gilt.

Begründet wird dies

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

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

Die im vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Bleichstraße 40“ für Wohnbebauung in Anspruch genommenen Flächen in unmittelbarer Umgebung von bestehender Mischbebauung aus Wohn- und Geschäftsbauwerken werden zudem unter Beachtung des Grundsatzes „Innen- vor Außenentwicklung“ als „vorrangig zur Bedarfsdeckung heranzuziehenden, vorhandenen Stadtumbauflächen, für die hinreichend bestimmte Entwicklungsziele vorliegen“ betrachtet. Es handelt sich hierbei um Flächen, die im Flächennutzungsplan der Schöfferstadt Gernsheim als *Gemischte Bauflächen* ausgewiesen sind. Vor dem Hintergrund der geplanten Neubebauung mit Wohnnutzung wird durch den Vorhabenbezug die Nutzung konkretisiert und die städtebauliche Dichte definiert.

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

1.3.3 Vorbereitende Bauleitplanung

Der Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan der Stadt Gernsheim von 2005 stellt für den Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Bleichstraße 40“ Mischbaufläche Bestand dar. Der Bebauungsplan ist insofern nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt, dieser kann jedoch – sofern erforderlich - im Wege der Berichtigung angepasst werden.

Abb. 5: Ausschnitt Flächennutzungsplan der Schöfferstadt Gernsheim 2005 (genordet, ohne Maßstab)


 Lage des Plangebiets

1.3.4 Verbindliche Bauleitplanung

Für den räumlichen Geltungsbereich des hier in Rede stehenden Bebauungsplans gibt es keinen rechtskräftigen Bebauungsplan. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan „Bleichstraße 40“ schafft somit erstmals Baurecht für den Planbereich.

1.3.5 Schutzgebietsausweisungen

Gebiets- oder Objektschutzausweisungen nach dem Naturschutzrecht, Forstrecht oder dem Denkmalschutzrecht sind im Plangebiet nicht gegeben. Auch ist das Plangebiet nicht Teil eines Gebietes gemeinschaftlicher Bedeutung (FFH-Gebiet) und/oder Europäischen Vogelschutzgebiets (VSG).

1.3.6 Stellplatzsatzung

Für das Gebiet der Schöfferstadt Gernsheim gilt die Stellplatzsatzung vom 12.06.2019. Die Stellplatzsatzung regelt, dass bauliche und sonstige Anlagen, bei denen ein Zu- und Abgangsverkehr zu erwarten ist, nur errichtet werden dürfen, wenn Stellplätze oder Garagen und Abstellplätze in ausreichender Zahl und Größe sowie in geeigneter Beschaffenheit hergestellt werden. Diese müssen spätestens zum Zeitpunkt der Nutzungsaufnahme bzw. Benutzbarkeit der baulichen und sonstigen Anlagen fertiggestellt sein.

1.4 Bestand und städtebauliche Rahmenbedingungen

1.4.1 Topografie

Bei dem Gelände handelt es sich um eine nahezu ebene Fläche um + 90 m ü NHN.

1.4.2 Heutige Nutzungen und Baustruktur

Die Grundstücke liegen zentral im Stadtgebiet und sind im südlichen Teil nahezu vollständig bebaut bzw. versiegelt, der nördliche Teil wird derzeit als Grün- und Gartenfläche genutzt, hier befinden sich kleinere Schuppen und Gartenhäuser. Die zum Abriss vorgesehenen bestehenden Scheunen- und Nebengebäude stehen seit längerem leer; das straßenständige Bestandsgebäude weist zwei Wohnungen auf, die bewohnt sind. Der Bereich zwischen Bleichstraße, Gartenstraße, Karlstraße/Wallgäßchen und Einsiedlerstraße und

den angrenzenden Quartieren ist geprägt durch eine Bebauung aus überwiegend Wohnhäusern und einzelnen Geschäftshäusern, teilweise befinden sich in den Innenbereichen noch frühere Scheunen- und Stallgebäude.

1.4.3 Verkehrliche Einbindung

Die verkehrliche Erschließung ist Bestand und über die Bleichstraße gegeben. Die Zufahrt von der Bleichstraße führt zu den Stellplatzflächen im Innenhof, die dem Vorderhaus zugewiesenen Stellplätze werden direkt von der Bleichstraße aus angefahren. Der Bebauungsplan schafft auf den Baugrundstücken ein planungsrechtliches Angebot für ausreichend Ersatzflächen zugunsten von Stellplätzen. Die Positionen der Zufahrten zu den Grundstücken bleiben unverändert und werden als Grundstücks- bzw. Stellplatzzufahrten festgesetzt.

1.4.4 Besitz und Eigentumsverhältnisse

Die Flächen befinden sich im Eigentum des Vorhabenträgers.

1.5 Innenentwicklung und Bodenschutz

Das Baugesetzbuch wurde mit dem Ziel geändert, die Innenentwicklung in den Städten und Gemeinden zu stärken (durch Artikel 1 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548)). Der Vorrang der Innenentwicklung zur Verringerung der Neuinanspruchnahme von Flächen ist insofern ausdrücklich als ein Ziel der Bauleitplanung bestimmt worden. Die städtebauliche Entwicklung soll nun vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung erfolgen (§ 1 Abs. 5 BauGB).

In den ergänzenden Vorschriften zum Umweltschutz wird daher in der Bodenschutzklausel nach § 1a Abs. 2 BauGB in Satz 4 folgendes bestimmt:

Die Notwendigkeit der Umwandlung landwirtschaftlich oder als Wald genutzter Flächen soll begründet werden; dabei sollen Ermittlungen zu den Möglichkeiten der Innenentwicklung zugrunde gelegt werden, zu denen insbesondere Brachflächen, Gebäudeleerstand, Baulücken und andere Nachverdichtungsmöglichkeiten zählen können.

Für die Bauleitplanung bedeutet das, dass in den Begründungen zu Bauleitplänen darzulegen ist, dass die Kommune Bemühungen unternommen hat, vor der Neuinanspruchnahme von Flächen zunächst die Möglichkeiten der Innenentwicklung zu untersuchen und auszuschöpfen.

Die Schöfferstadt Gernsheim hat sich zudem intensiv mit den Möglichkeiten der Innenentwicklung auseinandergesetzt und die Ergebnisse dokumentiert. Der hier in Rede stehende Bereich liegt im gewachsenen innerstädtischen Zentrum. Die Planung entspricht insofern den Vorgaben zur Nachverdichtung im Innenbereich.

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

1.6 Verfahren

Die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Bleichstraße 40“ erfolgt im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB. Ein beschleunigtes Verfahren kann angewandt werden, wenn es der Wiedernutzbarmachung innerstädtischer Flächen, der Nachverdichtung oder anderen Maßnahmen der Innenentwicklung dient. Die allgemeinen Anwendungsvoraussetzungen für das beschleunigte Verfahren sind

gegeben, da mit der Planung die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine städtebauliche Entwicklung und Nachverdichtung als Maßnahme der Innenentwicklung geschaffen werden.

Das Verfahren nach § 13a BauGB ist darüber hinaus in den Fällen des § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB nur zulässig, wenn eine Grundfläche von 20.000 m² nicht überschritten wird und wenn der Bebauungsplan kein Vorhaben vorbereitet, für das die Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem UVPG besteht. Das beschleunigte Verfahren ist auch ausgeschlossen, wenn Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Erhaltungsziele oder des Schutzzwecks der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes bestehen. Vorliegend bleibt die zulässige Grundfläche unterhalb des genannten Schwellenwertes von 20.000 m². Da es sich bei dem geplanten Vorhaben um die städtebauliche Fortentwicklung einer innerstädtischen Baufläche handelt, aufgrund der kleinen Gebietsgröße und der Erkenntnisse der landschaftsplanerischen Voruntersuchungen kann der vorhabenbezogene Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden. Ein UVP-pflichtiges Vorhaben wird nicht vorbereitet und Schutzgebiete i.S.d. § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB werden ebenfalls nicht beeinträchtigt.

Im beschleunigten Verfahren gelten nach § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB entsprechend. Im vereinfachten Verfahren wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, dem Umweltbericht nach § 2a BauGB und von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der Durchführung eines Monitorings nach § 4c BauGB abgesehen. Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB gelten in Fällen des Absatzes 1 Satz 2 Nr. 1 zudem Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung eines Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig, sodass ein Ausgleich vorliegend nicht erforderlich ist.

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

2 Städtebauliche und planerische Konzeption

Im Mittelpunkt des Bebauungsplans steht die Schaffung von Baurecht für ein Wohngebäude anstelle der jetzigen Scheunen- und Nebengebäude in der Bleichstraße 40, die abgerissen werden sollen. Es ist der Neubau eines Mehrfamilienwohnhauses mit insgesamt maximal sechs Wohneinheiten geplant. Das Mehrfamilienhaus mit sechs Wohneinheiten greift mit zwei Vollgeschossen mit Staffelgeschoss Art (überwiegend Wohnen) und Maß des umliegenden Bestandes (GRZ zwischen 0,22 bis 0,75, ein bis zwei Vollgeschosse) der Ortslage auf.

Der Neubau entsteht weiter nördlich zur abzubrechenden Bestandsbebauung, etwa in Höhe des benachbarten Nebengebäudes der Bleichstraße 44. Die Scheune und die Nebengebäude erstrecken sich über die gesamte Breite des Grundstückes und bilden sowohl auf der West- wie auch der Ostseite derzeit Grenzbauungen mit hohen Giebelfassaden. Durch den Rückbau dieser Gebäude werden die angrenzenden Nachbargrundstücke weniger verschattet und durch Brandlasten belegt, die Licht- und Belüftungsverhältnisse verbessern sich. Belichtung, Belüftung und Brandschutz werden auch weiterhin durch die geplante Neubebauung mit entsprechenden Abstandsflächen ausreichend gewährleistet.

Die Neubebauung bildet gemeinsam mit dem benachbarten Bestandsgebäude die östliche Abrundung des Innenbereiches des Quartiers, wobei der Neubau eine bereits bestehende Innenbereichsbebauung ersetzt. Sowohl die nördliche Reihenhausbauung der Karlstraße als auch bestehende Bauungen der Innenbereiche der südlich und westlich angrenzenden Quartiere sind weitere Beispiele der näheren und weiteren

Umgebung der Verdichtung im Innenbereich. Mit der geplanten Bebauung wird im Sinne der Nachverdichtung im Innenbereich weiterer attraktiver Wohnraum geschaffen, um einen kleinen Beitrag u.a. gegen die Überalterung des Ortskernes beizutragen (vgl. 1.5).

In Neubau sind vier Wohneinheiten mit drei Zimmern und rund 100 m² Wohnfläche sowie zwei Wohneinheiten mit zwei Zimmern und rd. 80 m² Wohnfläche geplant, die beispielsweise für Studenten, Paare, Familien oder auch Rentner in Frage kommen. Das Erdgeschoss ist barrierefrei erreichbar, die Obergeschosse sind zusätzlich über einen Aufzug erschlossen. Die Terrassen und Balkone sind nach Westen orientiert. Das straßenständige Gebäude Bleichstraße 40 bleibt erhalten und wird renoviert, dort befinden sich zwei Wohneinheiten.

Das bestehende Wohnhaus mit zwei Wohneinheiten unmittelbar an der Bleichstraße erhält jeweils seitlich zwei Stellplätze, die hintereinander angeordnet sind. Gemäß Stellplatzsatzung der Schöfferstadt Gernsheim sind hier zwei Stellplätze je Wohneinheit nachzuweisen, § 6 Abs. 3 der Stellplatzsatzung lässt für Wohngebäude bis zu zwei Wohneinheiten diese Anordnung zu. Diese werden jeweils eindeutig einer der beiden Wohnungen zugeordnet.

Eine L-förmige Zufahrts- und Hoffläche erschließt das Quartier im Inneren. Dort sind 9 Stellplätze für die Bewohner des Neubaus vorgesehen. Das geplante sog Hinterliegergebäude hat weniger als 50 m Entfernung zur öffentlichen Verkehrsfläche Bleichstraße, sodass die Erreichbarkeit für Lösch- und Rettungsdienste von der Bleichstraße aus gesichert ist.

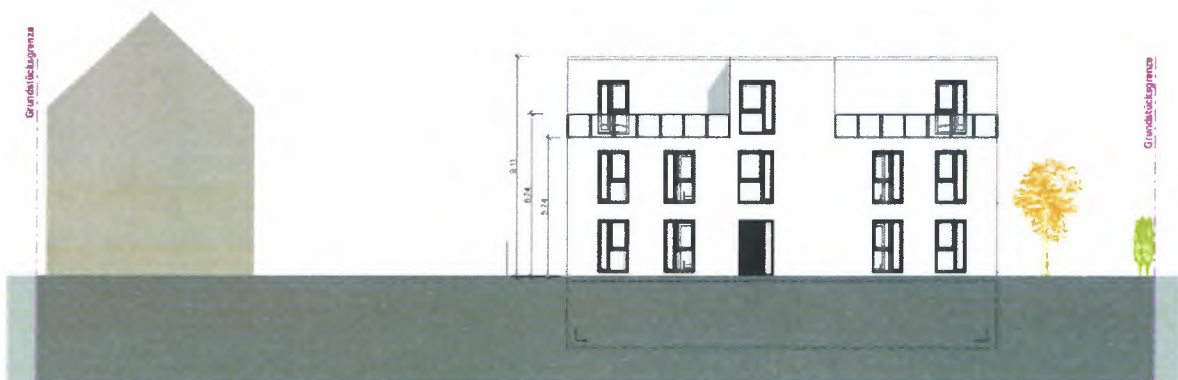
Die Hof- und Zufahrtsflächen und Zuwegungen sollen gepflastert werden. Die PKW-Stellplätze werden mit einem Ökopflaster versehen, das den Gedanken der Umweltfreundlichkeit und der Nachhaltigkeit des kompletten Wohnquartiers aufgreift. Garagen und/oder Carports sind nicht vorgesehen.

Die Fahrräder werden im Kellergeschoss untergebracht, das über Treppe und Aufzug erreichbar ist.

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

Ein Vorvertrag zum Durchführungsvertrag wird zwischen dem Vorhabenträger und der Stadt Gernsheim geschlossen.

Abb. 5: Städtebauliches Baukonzept - Ansichten



Ansicht Ost - Eingangsseite

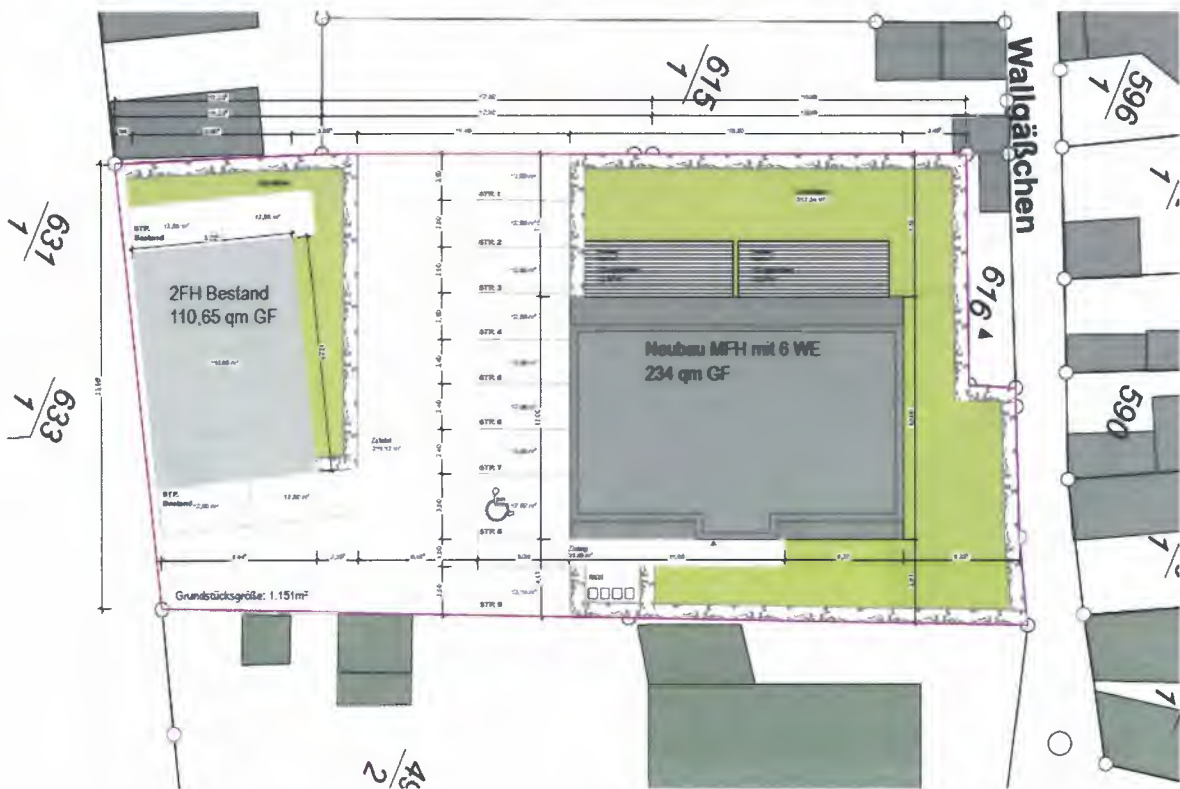


Ansicht West - Gartenseite



Ansicht Süd - Hofansicht

Abb. 6: Städtebauliches Baukonzept – Freiflächenplan (Vorentwurf)



nicht genordet, ohne Maßstab

Entwurfsverfasser: SR Architekten, Riedstadt, Stand 07/2021

PlanES, 35392 Gießen, 07/2021

3 Inhalt und Festsetzungen

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

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan „Bleichstraße 40“ wird unter Verwendung der bebauungsplanüblichen Festsetzungsmethodik in Inhalt und Form erarbeitet. Dabei wird auf die Baunutzungsverordnung ebenso Bezug genommen wie auf die Planzeichenverordnung, wobei § 12 Abs. 3 Satz 2 BauGB ausdrücklich Abweichungen vom Festsetzungskatalog des § 9 Abs. 1 BauGB und von der BauNVO erlaubt, sofern ein bodenrechtlicher Bezug der Festsetzungen gegeben ist.

Zur Sicherung der angestrebten städtebaulichen Entwicklung und Ordnung sind in Ausführung des § 1 Abs. 3 BauGB die im Folgenden erläuterten zeichnerischen und textlichen Festsetzungen in den Bebauungsplan „Bleichstraße 40“ aufgenommen worden.

3.1 Art der baulichen Nutzung

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

Die allgemeine Festsetzung der Nutzung im vorhabenbezogenen Bebauungsplan hat den Vorteil, dass im Durchführungsvertrag nicht erfasste und damit (zunächst) unzulässige Nutzungen durch Vertragsänderungen zulässig gemacht werden können, ohne dass es einer Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans bedarf.

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

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

3.2 Maß der baulichen Nutzung

Bei der Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung im Bebauungsplan sind stets die Grundflächenzahl oder die Größe der Grundflächen der baulichen Anlagen und die Zahl der Vollgeschosse oder die Höhe baulicher Anlagen zu bestimmen, wenn ohne ihre Festsetzung öffentliche Belange, insbesondere das Orts- und Landschaftsbild, beeinträchtigt werden können (§ 16 Abs. 3 Baunutzungsverordnung (BauNVO)).

Zum Maß der baulichen Nutzung werden die Grundflächenzahl, die Geschossflächenzahl sowie die Zahl der maximal zulässigen Vollgeschosse festgesetzt. Hinzu kommen Festsetzungen zur Höhenentwicklung baulicher Anlagen innerhalb des Plangebiets.

3.2.1 Grundflächenzahl

Die Grundflächenzahl gibt an, wie viel m² Grundfläche je m² Grundstücksfläche im Sinne des § 19 Abs. 3 BauNVO zulässig sind. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan setzt in Anlehnung an die Obergrenzen für Allgemeine Wohngebiete gemäß § 17 Abs. 1 BauNVO eine Grundflächenzahl von **GRZ = 0,4** fest. Die Festsetzung ermöglicht somit eine Bebauung, die in ihrer Dichte auch an das städtebauliche Umfeld anknüpft und zugleich eine zweckentsprechende Ausnutzung und Bebauung der Grundstücke ermöglicht werden kann.

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

Für den Bereich des Plangebiets wird aufgrund der dort vorgesehenen Nutzungen und dem daraus resultierenden Stellplatzbedarf festgesetzt, dass die zulässige Grundfläche durch die Grundfläche von Wegen, Stellplätzen, Garagen und ihren Zufahrten bis zu einer Grundflächenzahl von **GRZ = 0,70** überschritten werden darf. Da sich das Umfeld nach wie vor als Mischgebiet mit Wohnnutzungen, Gastronomie und kleineren Gewerbeeinheiten gestaltet und sich das Plangebiet inselartig mitten in diesem Gebiet befindet, wird die Erhöhung der GRZ als dem Gebiet und seiner Umgebung angemessen angesehen. Angesichts der in diesem Bereich derzeit bestehenden großflächigen Versiegelung ist hier mit nur geringfügigem zusätzlichen Bodeneingriff zu rechnen. Das Plangebiet selbst erlebt durch die Neubebauung eine Aufwertung der aktuell insbesondere im südlichen Teil nahezu vollständig bebauten und versiegelten Flächen, die sowohl den künftigen Bewohnern als auch der Nachbarschaft zugute kommt. Auf einen größtmöglichen Grünanteil unter Berücksichtigung der erforderlichen Erschließungsflächen bei moderater Versiegelung mit versickerungsfähigen Materialien wird besonderer Wert gelegt.

3.2.2 Geschossflächenzahl

Die Geschossflächenzahl gibt an, wie viel m² Geschossfläche je m² Grundstücksfläche im Sinne des § 19 Abs. 3 BauNVO zulässig sind. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan setzt für das Plangebiet eine **GFZ = 0,8** fest. Aufenthaltsräume in anderen als Vollgeschossen (Staffelgeschosse, Dachgeschosse) einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenträume und einschließlich ihrer Umfassungswände sind nicht auf die Geschossflächenzahl anzurechnen. Die Festsetzung orientiert sich dabei an dem nach der Baunutzungsverordnung Zulässigen.

3.2.3 Zahl der Vollgeschosse

Die Hessische Bauordnung (HBO) definiert den Vollgeschossbegriff zunächst wie folgt:

Geschosse sind oberirdische Geschosse, wenn ihre Deckenoberkanten im Mittel mehr als 1,40 m über die Geländeoberfläche hinausragen, sonst sind sie Kellergeschosse. Hohlräume zwischen der obersten Decke und der Bedachung, in denen Aufenthaltsräume nicht möglich sind, sind keine Geschosse. Vollgeschosse sind oberirdische Geschosse, die eine Höhe von mindestens 2,30 m haben. Ein gegenüber mindestens einer Außenwand des Gebäudes zurückgesetztes oberstes Geschoss (Staffelgeschoss) und ein Geschoss mit mindestens einer geneigten Dachfläche ist ein Vollgeschoss, wenn es diese Höhe über mehr als drei Viertel der Brutto-Grundfläche des darunterliegenden Geschosses hat. Die Höhe der Geschosse wird von Oberkante Rohfußboden bis Oberkante Rohfußboden der darüber liegenden Decke, bei Geschossen mit Dachflächen bis Oberkante der Tragkonstruktion gemessen. Untergeordnete Aufbauten über Dach und untergeordnete Unterkellerungen zur

Unterbringung von maschinentechnischen Anlagen für die Gebäude sind keine Vollgeschosse. Dachgeschosse sind Geschosse mit mindestens einer geneigten Dachfläche.

Der Bebauungsplan begrenzt für seinen Geltungsbereich die maximale Zahl der Vollgeschosse auf ein Maß von $Z = II$ fest. Innerhalb des Plangebietes ist somit künftig eine zweigeschossige Bebauung zuzüglich Dach-, Staffel- und Kellergeschossen, die nicht die Vollgeschossdefinition der HBO erfüllen, planungsrechtlich zulässig.

3.2.4 Festsetzungen zur Höhenentwicklung

Da die Hessische Bauordnung (HBO) nur eine Mindesthöhe vorgibt, ist der Begriff des Vollgeschosses höhenmäßig zunächst unbegrenzt. Zur Vermeidung von mit dem Orts- und Landschaftsbild unverträglichen Gebäudehöhen werden daher ergänzende Festsetzungen zur Höhenbegrenzung getroffen, sodass sich die geplante Bebauung innerhalb des Plangebiets hinsichtlich ihrer Höhenentwicklung in die vorhandene Umgebungsbebauung einfügt, aber zugleich auch die mit der vorgesehenen Gebäudehöhe angestrebte städtebauliche Wirkung im Sinne einer Adressbildung umgesetzt werden kann.

Der untere Bezugspunkt für die Ermittlung der im Bebauungsplan festgesetzten Höhe baulicher Anlagen ist die Kanaldeckelhöhe (KD) = + 89,96 m ü NN vor der Gebäudemitte in der Bleichstraße.

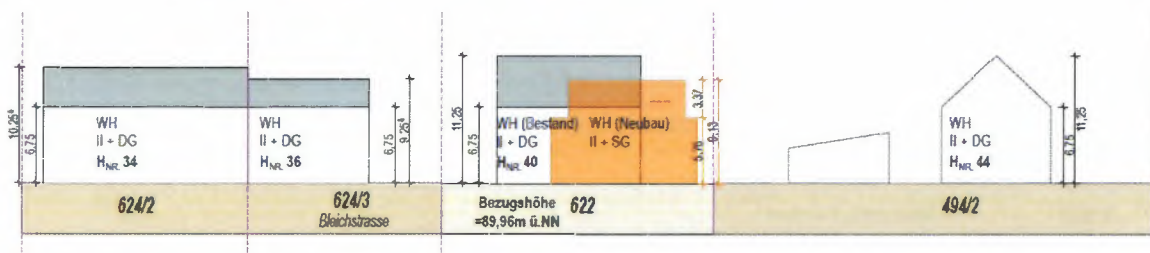
Die maximal zulässige Traufhöhe ist die Schnittlinie zwischen der aufgehenden Außenwand mit der Dachhaut (des Hauptdaches) (an der Traufseite der Gebäude mit geneigtem Dach) oder der obere Abschluss der äußersten Wand über dem letzten möglichen Vollgeschoss bei Gebäuden mit Flachdach (OK Attika - z. B. Dachaufkantung oder massive Brüstungen bei Dachterrassen). Die Firsthöhe ist der obere Gebäudeabschluss.

Als maximal zulässige Firsthöhe (FH max.) bzw. Gebäudehöhe (GH max.) gilt das Maß vom Höhenbezugspunkt bis zum oberen Gebäudeabschluss bzw. höchsten Punkt der Dachhaut. Bei Dächern mit einer Dachaufkantung (Attika) befindet sich dieser Punkt am oberen Abschluss der am höchsten gelegenen Attika.

Technische Aufbauten wie Schornsteine, Solaranlagen, Aufzüge, Lüftungsanlagen bleiben dabei unberücksichtigt.

Mit der Festsetzung der Dachform Satteldach mit Dachneigungen zwischen 30° und 45° für das W1, das Baufenster unmittelbar an der Bleichstraße, und den hierfür definierten maximalen Trauf- und Firsthöhen (7,00 m bzw. 11,50 m) wird das Erscheinungsbild des Straßenzuges der Bleichstraße aufgenommen und gesichert.

Abb. 7: Darstellung zur Einfügung in die Nachbarbebauung



Quelle: SR Architekten, Riedstadt, Stand 07/2021

Für W2, das Baufenster im Inneren des Plangebietes, wird hingegen entsprechend der Planung als Dachform ein Flachdach mit 0° bis 7° Neigung sowie auch hier maximale Trauf- und Gebäudehöhen (7,00 m bzw. 10,00 m) festgesetzt.

Diese orientieren sich ebenfalls an den Höhen der umgebenden Bebauung, wobei die maximal zulässige Gebäudehöhe hierbei 1,50 m unterhalb der zulässigen Firsthöhe der Straßenrandbebauung des W1 und der dort anschließenden Nachbarbebauung zurückbleibt, um eine Einfügung in die Umgebung mit einer zurückhaltenden Gebäudehöhe zu gewährleisten. Das geplante Gebäude weist eine Höhe von ca. 9,13 m bez. auf den unteren Bezugspunkt auf und bleibt somit noch niedriger als zulässig.

3.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche

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

Die Ausweisung der überbaubaren Grundstücksfläche erfolgt mittels Baugrenzen, die mit den Gebäuden nicht überschritten werden dürfen. Für die raumwirksame Fassade der Straßenbebauung setzt der Bebauungsplan eine Baulinie fest. Durch die Baulinie wird gesichert, dass das Erscheinungsbild der nahezu geschlossenen Straßenrandbebauung der Bleichstraße, das nur durch wenige schmale Einfahrten unterbrochen wird, städtebaulich fortgeführt und gesichert wird.

Die Baugrenzen und die überbaubaren Grundstücksflächen orientieren sich an der Bestandsbebauung sowie der geplanten Erschließung und Bebauung. Im Zentrum des Plangebiets wird keine Bebauung zugelassen, sondern eine Freifläche für Zufahrten und Stellplätze ausgewiesen. Die Baulinien entlang der Nachbargrenzen zu den Flurstücken 494/2 und 615/1 greifen den Standort der Altbebauung an dieser Stelle wieder auf, sichern jedoch keine oberirdischen baulichen Anlagen, sondern die Zulässigkeit der Platzierung der Stellplatzflächen entlang der Nachbargrenzen.

3.4 Zulässige Haustypen

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

3.5 Flächen für Nebenanlagen

3.5.1 Stellplätze

Stellplätze, Carports und Garagen sind generell in der überbaubaren Fläche zulässig. Zusätzlich sind Stellplätze (St) innerhalb der hierzu festgesetzten Flächen „St“ sowie entlang der hierfür festgesetzten Baulinien entlang der Nachbargrenzen zulässig (vgl. 3.3). Auch hier orientiert sich die Festsetzung an der dort vorhandenen Bestandsbebauung, sodass die Nachbarschaft durch die künftige Bebauung nicht benachteiligt wird. Die Konzeption sieht neun PKW-Stellplätze für den Neubau sowie insgesamt vier Stellplätze am Altbau vor. Die Anforderungen der Stellplatzsatzung sind somit erfüllt.

3.5.2 Nebenanlagen

Für die nicht bebaubaren Grundstücksflächen werden Festsetzungen zur Größe der Nebenanlagen getroffen. Es wird festgesetzt, dass Nebenanlagen über 20 m³ Brutto-Rauminhalt außerhalb der festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen unzulässig sind. Die Zu- und Abfahrt ins Plangebiet ist nur in dem als Zufahrt gekennzeichneten Bereich zulässig, die Zufahrten zu den entlang der Bleichstraße festgesetzten

Flächen für Stellplätze bleiben davon unberührt. Die Anordnung der Zufahrt und der Stellplätze wurde an der Bestandssituation orientiert.

Weitere Einschränkungen zu den Nebenanlagen werden nicht getroffen.

3.6 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen

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

Mit der Festsetzung soll somit insbesondere erreicht werden, dass die in diesem Bereich geplante Wohnbebauung hinsichtlich der Wohnform an die Struktur der Umgebungsbebauung angepasst ist. Zudem soll durch die Festsetzung auch das Maß des planinduzierten Verkehrsaufkommens gesteuert und begrenzt werden.

3.7 Verkehrsflächen

Der Bebauungsplan setzt keine Verkehrsflächen fest. Das Plangebiet ist durch die *Bleichstraße* und fußläufig durch das *Wallgäßchen* erschlossen.

3.8 Grünordnerische Festsetzungen

Im Bebauungsplan werden Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB festgesetzt, und es wird bestimmt, dass befestigte, nicht überdachte Flächen und Stellplätze in einer Bauweise herzustellen sind, die eine Versickerung von Niederschlagswasser ermöglicht, sofern dadurch das Grundwasser nicht gefährdet wird. Mindestens 80 % der nicht überbauten Grundstücksfreiflächen sind gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten. Weiterhin werden Festsetzungen zur Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern getroffen.

Die Anlage von Stein- und Schottergärten über 2 m² ist unzulässig. Mit den Festsetzungen soll aus städtebaulicher und naturschutzfachlicher Sicht künftig ein entsprechendes Maß an unversiegelter und begrünter Fläche im Plangebiet bauplanungsrechtlich gesichert werden.

Weiterhin wird auf die unmittelbar wirkenden Bestimmungen des besonderen Artenschutzes (§ 44 BnatSchG) ausdrücklich hingewiesen und Festsetzungen zu sich hieraus ungeachtet anderer Bestimmungen ergebenden Erfordernissen getroffen.

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

4 Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften

Alle baulichen Maßnahmen tragen in der Wahl ihrer Gestaltung grundsätzlich dazu bei, die baugeschichtliche Bedeutung, die erhaltenswerte Eigenart und somit auch die Identität der gewachsenen Siedlungsstrukturen zu bewahren und zu stärken. Auf der Grundlage der Ermächtigung des § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 91 Abs. 1 und 3 HBO sind daher bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften in den Bebauungsplan aufgenommen worden. Gegenstand sind die Dachgestaltung, die Aufstellung von Abfall- und Wertstoffbehältern und Einfriedungen.

4.1 Dachgestaltung und Dachaufbauten

Der Bebauungsplan setzt fest, dass im W1 ausschließlich Satteldächer mit einer Neigung von minimal 30° bis maximal 45° zulässig sind. Im W2 sind ausschließlich Flachdächer bis 7° Neigung mit mindestens 70 % extensiver Begrünung zulässig.

Für Garagen oder Carports sind ebenfalls Flachdächer zulässig, wenn sie extensiv begrünt werden.

Dachaufbauten: Dachaufbauten sind Bestandteil des Daches. Sie sollen sich dem Dach in ihrer Größe unterordnen. Als zulässige Dachform für Gauben oder Zwerchhäuser im W1 werden Schlepp- oder Giebelhäuser festgesetzt.

Die Festsetzungen zur Dachgestaltung sollen vor dem Hintergrund der im Umfeld bestehenden Bebauung insgesamt zu einem ruhigen Erscheinungsbild der Dachlandschaft und insofern auch des Orts- und Landschaftsbildes beitragen.

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

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

4.2 Abfall- und Wertstoffbehälter

Auch der erforderliche Umfang an Abfall- und Wertstoffbehältern kann sich negativ auf das Straßen- und das Ortsbild auswirken. Für den Bebauungsplan wird daher festgesetzt, dass die Stellplätze für bewegliche Abfall- und Wertstoffbehälter entweder in das jeweilige Gebäude zu integrieren oder gegen eine allgemeine Einsicht und Geruchsemissionen abzuschirmen sind.

Gerüche emittierende Anlagen sind dem Stand der Technik nach so aufzustellen, zu errichten und zu betreiben, dass es zu keinen Gesundheitsgefährdungen oder erheblichen Belästigungen im Bereich schutzbedürftiger Daueraufenthaltsräume nach DIN 4109 kommt.

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

4.3 Einfriedungen

Einfriedungen sind unter anderem zur Dokumentation von Grundstücksgrenzen und der Eigentumsverhältnisse erforderlich. Der Bebauungsplan setzt fest, dass Hecken aus einheimischen Laubgehölzen gemäß Artenliste und offene Staketenzäune bis zu einer Höhe von max. 1,75 m an den seitlichen und rückwärtigen Grundstücksgrenzen zulässig sind. Aus Artenschutzgründen, um Kleintieren wie Igeln o.ä. ein ungehindertes Wandern zu ermöglichen, soll zwischen Zaununterkante und Boden ein Abstand von mindestens 15 cm verbleiben.

5 Verkehrliche Erschließung und Anbindung

Die verkehrliche Erschließung und Anbindung ist Bestand. Ein weiterer Ausbau ist nicht vorgesehen. Radfahrer und Fußgänger können den Planstandort über die bestehenden Wegebeziehungen und über straßenbegleitende Gehwege erreichen. Das Plangebiet ist somit in das bestehende örtliche Fußgänger- und Radwegenetz eingebunden.

Der Bebauungsplan setzt vorhabenorientiert die Grundstückszufahrt in der Bleichstraße in der Plankarte fest, sie bleibt in ihrer Lage nahezu unverändert zum Bestand.

6 Berücksichtigung umweltschützender Belange

Mit Inkrafttreten des Gesetzes zur Anpassung des Baugesetzbuches an die EU-Richtlinien (EAG Bau, BGBl. I S.1359) am 20. Juli 2004 ist die Notwendigkeit zur Aufnahme eines Umweltberichtes in die Begründung zum Bebauungsplan eingeführt worden (§ 2a BauGB). Darin sollen die im Rahmen der Umweltprüfung ermittelten Belange des Umweltschutzes systematisch zusammengetragen und bewertet werden. Der Umweltbericht ist in die Abwägung einzustellen. Dieses Verfahren ist für alle Bauleitpläne anzuwenden, deren Verfahren nach Inkrafttreten des EAG Bau eingeleitet wurde.

Eine Ausnahme stellen hierbei jedoch Bebauungspläne dar, die unter Anwendung des vereinfachten Verfahrens gemäß § 13 BauGB beziehungsweise des beschleunigten Verfahrens gemäß § 13a BauGB aufgestellt werden.

Zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Bleichstraße 40“ wurden ein Umweltfachbeitrag sowie ein artenschutzrechtlicher Fachbeitrag erstellt, welche der Begründung als Anlage beigelegt sind; auf die dortigen Ausführungen wird verwiesen.

7 Immissionsschutz

Im Rahmen der Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB sind die Belange des Immissionsschutzes entsprechend zu würdigen. Nach den Vorgaben des § 50 Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) sind bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen einander so zuzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen auf die ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienenden Gebiete sowie auch sonstige schutzbedürftige Gebiete soweit wie möglich vermieden werden. An das Plangebiet grenzt Gemengelage mit Wohn- und Geschäftsbebauung an.

Mit der geplanten Zuordnung der Gebietstypen und Nutzungen zueinander kann dem genannten Trennungsgrundsatz des § 50 BImSchG grundsätzlich entsprochen werden.

8 Klimaschutz

Seit der BauGB-Novelle 2004 wurde die „Verantwortung für den allgemeinen Klimaschutz“ gesondert als Ziel der Bauleitplanung im Baugesetz aufgeführt. Gemeinden wurde grundsätzlich die Möglichkeit eingeräumt, mit dem Abschluss von städtebaulichen Verträgen, auch die Umsetzung von energiepolitischen und energiewirtschaftlichen Vorstellungen sicherzustellen. Nach der Neufassung von § 1 Abs. 5 BauGB sollen die Bauleitpläne nunmehr „Klimaschutz und Klimaanpassung insbesondere auch in der Stadtentwicklung“ fördern. Das Baugesetzbuch (BauGB) wurde unter dem Aspekt des Klimaschutzes und des Einsatzes erneuerbarer Energien, der Energieeffizienz und der Energieeinsparung geändert und ergänzt. Beachtlich ist hierbei die vorgenommene Ergänzung der Grundsätze der Bauleitplanung (§ 1 Abs. 5 Satz 2 und § 1a Abs. 5 BauGB), die Erweiterungen zum Inhalt der Bauleitpläne (§§ 5 und 9 BauGB) und städtebaulicher Verträge (§ 11 Abs. 1 BauGB) sowie die Sonderregelungen zur sparsamen und effizienten Nutzung von Energie (§ 248 BauGB).

Erneuerbare Energien und Energieeinsparung

Über die im Baugesetzbuch eröffneten Möglichkeiten (s.o.) hinausgehend kann auf die speziellen energiefachrechtlichen Regelungen mit ihren Verpflichtungen zur Errichtung und Nutzung bestimmter erneuerbarer Energien verwiesen werden, die bei der Bauplanung und Bauausführung zu beachten und einzuhalten sind. Nach § 10 Abs. 2 Satz 3 des Gebäudeenergiegesetzes (GEG) werden die Eigentümer von Gebäuden,

die neu errichtet werden, etwa dazu verpflichtet, den Wärmeenergiebedarf des Gebäudes durch die anteilige Nutzung von erneuerbaren Energien zu decken. Es ist zudem sicherzustellen, dass bei der Errichtung und wesentlichen Änderung von Gebäuden ein bestimmter Standard an Maßnahmen zur Begrenzung des Energieverbrauchs von Gebäuden einzuhalten ist.

Insofern wird es für zulässig erachtet, hinsichtlich der Nutzung von erneuerbaren Energien sowie der Energieeinsparung keine weitergehenden Vorgaben in den Bebauungsplan aufzunehmen, sondern vielmehr auf die bestehenden und zudem stetig fortentwickelten gesetzlichen Regelungen in ihrer jeweils gültigen Fassung zu verweisen.

Für das Kleinklima wird die Umsetzung des Vorhabens Verbesserungen hervorrufen – nicht nur für das Grundstück selbst, sondern auch für die Umgebung (vgl. Kap. 2).

9 Baugrund und Boden

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

Parallel zum Aufstellungsverfahren wird eine Baugrunduntersuchung durchgeführt. Die Ergebnisse finden Eingang in das Bauleitplanverfahren.

10 Wasserwirtschaft und Grundwasserschutz

Die folgenden Ausführungen geben entsprechend dem Planungsstand Aufschluss über die Berücksichtigung wasserwirtschaftlicher Belange im Rahmen des Bauleitplanverfahrens. Die Gliederung orientiert sich an der *Arbeitshilfe zur Berücksichtigung von wasserwirtschaftlichen Belangen in der Bauleitplanung* (Juli 2014).

10.1 Überschwemmungsgebiet/Überschwemmungsgefährdete Gebiete

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt nicht im festgestellten Überschwemmungsgebiet, aber im überschwemmungsgefährdeten Gebiet (Risiko-Überschwemmungsgebiet) des Rheins, welcher bei Überschreitung des Bemessungshochwassers überschwemmt wird oder bei Versagen von Deichen oder vergleichbaren öffentlichen Hochwasserschutzeinrichtungen überschwemmt werden kann.

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

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

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

Der Blattschnitt HWGK Rhein 39 verdeutlicht, dass der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes überwiegend innerhalb der Überschwemmungsgrenze bzw. pot. Überschwemmungsgrenze bei HQ100 liegt. Die pot. Überschwemmungsfläche liegt hinter der Hochwasserschutzanlage. Mögliche Überschwemmungen werden in einer Höhe von 1-50 cm dargestellt.

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

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

10.2 Wasserversorgung/Grundwasserschutz

Die Versorgung des Plangebietes mit Trinkwasser und Löschwasser erfolgt durch Anschluss an die bestehenden Netze und einen Ausbau der Leitungsinfrastruktur innerhalb des Plangebietes.

10.2.1 Bedarfsermittlung

Für das Vorhaben ergibt sich unter der Annahme von sechs neuen Wohneinheiten jeweils á 3 Personen bei einem Verbrauch von 130 l/Person/Tag ein zusätzlicher Wasserbedarf von insgesamt rd. 854 cbm/a.

10.2.2 Deckungsnachweis

Das Regierungspräsidium Darmstadt hat der Schöfferstadt Gernsheim mit Bescheid vom 22.12.2014 gem. § 8 WHG die Erlaubnis erteilt, Grundwasser in einer Menge von bis zu 1.400.000 m³/a für die öffentliche Wasserversorgung der Stadt zu entnehmen. In der hydraulischen Rohrnetzberechnung für die Trinkwasserversorgung der Stadt Gernsheim wurde die Rohrnetzkapazität unter Berücksichtigung von möglichen Erweiterungsflächen nachgewiesen. Es wird zum gegenwärtigen Planstand angenommen, dass der Löschwasser- und Trinkwasserbedarf für das im Innenbereich gelegene Baugebiet gedeckt werden kann.

10.2.3 Technische Anlagen

Die vorhandenen technischen Anlagen sind zur Trinkwasserversorgung ausreichend. Eine Anbindung des Neubaus an das öffentliche Trinkwassernetz ist vorgesehen.

10.2.4 Schutz des Grundwassers

Gemäß § 5 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) sind nachteilige Veränderungen der Gewässereigenschaften zu vermeiden. Das Grundwasser darf demnach durch die im Rahmen der Bauleitplanung geplante Maßnahme qualitativ und quantitativ nicht beeinträchtigt werden. Zum gegenwärtigen Planstand gibt es keinen Anhaltspunkt dafür, dass die bestandsorientierte Ausweisung das Grundwasser beeinträchtigt.

10.2.5 Lage des Vorhabens im Wasserschutzgebiet/Heilquellenschutzgebiet

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

10.2.6 Verminderung der Grundwasserneubildung

Von Bedeutung im Hinblick auf die langfristige Trinkwassersicherung ist die mit der Versiegelung infolge der geplanten Bebauung einhergehende Reduzierung der Grundwasserneubildungsrate. Jede Inanspruchnahme von Bodenfläche für eine bauliche Nutzung begründet einen Eingriff in die natürlichen Bodenfunktionen, da insbesondere die Speicherfähigkeit sowie Filter- und Pufferfunktionen beeinträchtigt werden können.

Der Bebauungsplan enthält daher Festsetzungen, die dazu beitragen, die Versiegelung von zu befestigenden Flächen zu minimieren, insbesondere durch die Vorschrift zur wasserdurchlässigen Befestigung von Gehwegen, Garagenzufahrten, Hofflächen sowie von Pkw-Stellplätzen.

Weiterführend kann auf die einschlägigen Bestimmungen der Hessischen Bauordnung (HBO), z.B. den im Folgenden zitierten **§ 8 Abs. 1 HBO** verwiesen werden:

Die nicht überbauten Flächen der bebauten Grundstücke sind

- 1. wasserdurchlässig zu belassen oder herzustellen und*
- 2. zu begrünen oder zu bepflanzen,*

soweit sie nicht für eine andere zulässige Verwendung benötigt werden. Satz 1 findet keine Anwendung, soweit Bebauungspläne oder andere Satzungen Festsetzungen zu den nicht überbauten Flächen treffen.

10.2.7 Versickerung von Niederschlagswasser

Die Versickerung von Niederschlag ist im Rahmen der Bauleitplanung zu prüfen. An dieser Stelle wird auf die unmittelbar geltenden Vorschriften des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) und des Hessischen Wassergesetzes (HWG) verwiesen. Die Fundstellen wurden als Hinweis in den Bebauungsplan aufgenommen. Um die Rückhaltung von Niederschlagswasser und die Reduzierung der Abflussmenge im Plangebiet zu erhöhen, wurde im Bebauungsplan festgesetzt, dass Flachdächer extensiv zu begrünen sind.

10.2.8 Vermeidung von Vernässungs- und Setzrissschäden

Zur Vermeidung von Setzrissschäden bzw. Vernässungsschäden sind im Rahmen der Bauleitplanung grundsätzlich die minimalen und maximalen Grundwasserflurabstände zu berücksichtigen. Die Kellergeschosse neuer Gebäude sind dabei unter Berücksichtigung der örtlichen Grundwasserverhältnisse druckwasserdicht auszubilden.

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

10.2.9 Lage im Einflussbereich eines Grundwasserbewirtschaftungsplans

Das Plangebiet liegt im Geltungsbereich des Grundwasser-Bewirtschaftungsplanes Hessisches Ried. Im Rahmen der Umsetzung dieser wasserwirtschaftlichen Fachplanung sind teilweise großflächige Grundwasserspiegelanhebungen beabsichtigt, die im Rahmen einer künftigen Bebauung zu beachten sind. Maßgeblich sind dabei jeweils die langjährigen Messstellenaufzeichnungen des Grundwasserdienstes und speziell die Richtwerte der Referenzmessstellen des Grundwasser-Bewirtschaftungsplanes zu berücksichtigen.

Der Grundwasser-Bewirtschaftungsplan Hessisches Ried wurde mit Datum vom 09.04.1999 gemäß §§ 118, 119 HWG festgestellt und im Staatsanzeiger der Landes Hessen vom 24.05.1999, Nr. 21, S.1659-1747 veröffentlicht. Die Fortschreibung des Grundwasser-Bewirtschaftungsplans wurde im StAnz. 31/2006 S. 1704 veröffentlicht.

Die für die Bemessung der einzelnen Gründungs- und Bauhilfsmaßnahmen erforderlichen Bemessungskennwerte sowie detaillierte Angaben zur Gründung der geplanten Gebäude und zur Bauausführung sind im Einzelfall noch in gesonderten Gründungsgutachten zu erarbeiten.

10.2.10 Bemessungsgrundwasserstände

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

Bei der Bauwerksplanung sollten die Bemessungsgrundwasserstände berücksichtigt werden. Diese Empfehlung richtet sich vor allem an Bauherren und Planer, die einen Neubau errichten wollen. Damit soll erreicht werden, dass schon bei der Planung sachgerechte Abdichtungsmaßnahmen vorgesehen werden. Liegen beide Angaben, der Bemessungsgrundwasserstand und die Unterkante Kellersohle in m ü.NN vor, ist nach dem Stand der Technik (DIN 18195) der Lastfall für die Abdichtung des Kellers eindeutig definiert. Der Lastfall „drückendes Wasser“ liegt dann vor, wenn der Bemessungsgrundwasserstand weniger als 30 cm Abstand zur Unterkante der Kellersohle aufweist. Anzumerken ist für den Lastfall „drückendes Wasser“ noch, dass nicht nur Abdichtungen sachgerecht zu planen und zu bauen, sondern die Bauteile auch gegen entsprechenden Auftrieb statisch zu bemessen sind. Mangelnde konstruktive Auftriebssicherung z.B. von Kellersohlen sind häufig der Grund dafür, dass nachträgliche Abdichtungsmaßnahmen entweder zur konstruktiven Schädigung (Risse in der Kellersohle) des Bauwerkes führen, wenn sie nicht sachgerecht durchgeführt werden, oder sehr hohe Kosten verursachen.

Jede Angabe von Bemessungsgrundwasserständen kann jedoch nur den jeweils aktuellen Kenntnisstand widerspiegeln. Klimaveränderungen und bis heute noch nicht beobachtete Nassperioden können dazu führen, dass die in dem u.g. Gutachten dokumentierten Bemessungsgrundwasserstände eines Tages wider Erwarten doch überschritten werden. Von daher kann keine Gewährleistung dafür gegeben werden, dass mit Verwendung dieser aktuellen Angaben Schäden ausgeschlossen werden können.

Bei kurzzeitigen Rheinhochwässern im Nahbereich des Rheins können höhere Grundwasserstände auftreten, als sie im Messturnus der Grundwasserstandsablesungen bisher erfasst wurden. Diese kurzzeitigen Spitzen sind möglicherweise nicht ausreichend berücksichtigt. Gänzlich unberücksichtigt sind Hochwasserkatastrophen mit Deichbrüchen des Rheins.

Das Gutachten „Bemessungsgrundwasserstände für Bauwerksabdichtungen in Gernsheim“, BGS Umwelt, 64297 Darmstadt (Stand 2012) kann bei der Schöfferstadt Gernsheim eingesehen werden.

10.2.11 Barrierewirkung von Bauwerken im Grundwasser

Durch die im Rahmen der Bauleitplanung geplanten Tiefbaumaßnahmen (hier: Keller unter den Wohngebäuden) kann ein Aufstauen, Absenken und Umlenken von Grundwasser bewirkt werden. Aussagen über das Ausmaß und etwaige Maßnahmen zur Vermeidung bzw. Minimierung können zum gegenwärtigen Planstand noch nicht getroffen werden. Parallel zum Aufstellungsverfahren wird eine Baugrunduntersuchung durchgeführt. Die Ergebnisse finden Eingang in das Bauleitplanverfahren.

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

10.2.12 Einbringen von Stoffen in das Grundwasser

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

10.3 Oberflächengewässer/Gewässerrandstreifen

10.3.1 Oberflächengewässer/Gewässerrandstreifen

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

10.3.2 Darstellung oberirdischer Gewässer und Entwässerungsgräben

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

10.3.3 Sicherung der Gewässer und der Gewässerrandstreifen

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

10.3.4 Einhaltung der Bewirtschaftungsziele für Oberflächengewässer

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

10.4 Abwasserbeseitigung

10.4.1 Gesicherte Erschließung

Bei der Aufstellung des Bebauungsplanes wurden der sachgerechte Umgang mit Abwasser und die Belange des Umweltschutzes berücksichtigt (§ 1 Abs. 6 BauGB). Auf die entsprechenden Ausführungen in Kapitel 6 und 10 dieser Begründung sowie im Umweltfachbeitrag wird verwiesen. Darüber hinaus wird parallel zum Aufstellungsverfahren bzw. im späteren Bauantragsverfahren eine Ver- und Entsorgungsplanung durchgeführt und mit den zuständigen Behörden abgestimmt, so dass davon ausgegangen werden muss, dass die hier angesprochenen Belange in mehr als ausreichendem Maße Berücksichtigung finden.

10.4.2 Anforderung an die Abwasserbeseitigung

Eine geordnete Abwasserbeseitigung ist in der Regel dann gegeben, wenn

- der Anschluss an ein zentrales Kanalisationsnetz möglich ist und das anfallende Abwasser in einer öffentlichen Kläranlage gereinigt werden kann,
- die Abwasseranlagen den jeweils maßgeblichen Regeln der Technik entsprechen,
- beim Einleiten des Abwassers in ein Gewässer die Menge und Schädlichkeit des Abwassers so gering gehalten wird, wie es nach dem Stand der Technik möglich ist und
- in neuen Baugebieten Niederschlagswasser ortsnahe versickert oder im Trennsystem abgeleitet wird.

Der vorliegende Bebauungsplan berücksichtigt die vorgenannten Kriterien wie folgt:

10.4.2.1 Leistungsfähigkeit der Abwasseranlagen

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

Die umliegenden Gebiete und das Bestandsgebäude werden im Mischsystem entwässert. Es besteht keine Möglichkeit, das Niederschlagswasser direkt einem Vorfluter zuzuführen. Die Entwässerung des geplanten Neubaugebietes erfolgt daher ebenfalls im Mischsystem. Nach den Ergebnissen der in der Fortschreibung des Generalentwässerungsplans enthaltenen, aktuellen hydraulischen Kanalnetzüberrechnung reicht die Leistungsfähigkeit des bestehenden Systems prinzipiell aus, um die Erweiterungsflächen des geplanten Baugebietes „Bleichstraße 40“ zusätzlich an das bestehende Netz anzuschließen.

Von Dachflächen und Terrassen abfließendes Niederschlagswasser soll auf den Baugrundstücken versickert werden. Für die verbleibenden, anzuschließenden abflusswirksamen Flächenanteile des Neubaus sind zur unschädlichen Ableitung des anfallenden Mischwassers ausreichend große Leitungsquerschnitte vorzusehen.

10.4.2.2 Reduzieren der Abwassermenge

Der Bebauungsplan enthält Festsetzungen, die dazu beitragen, die Versiegelung von zu befestigenden Flächen zu minimieren, insbesondere durch die Vorschrift zur wasserdurchlässigen Befestigung von befestigten Flächen und von Pkw-Stellplätzen sowie die Dachbegrünung.

10.4.2.3 Versickerung des Niederschlagswassers

Im Zusammenhang mit der Abwasserentsorgung kann auf die in § 55 Abs. 2 des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) enthaltene bundesrechtliche Regelung verwiesen werden:

§ 55 Abs. 2 WHG: Grundsätze der Abwasserbeseitigung

Niederschlagswasser soll ortsnah versickert, verrieselt oder direkt oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen.

Das Hessische Wassergesetz (HWG) wurde zudem bereits an Inhalt und Systematik des im Jahr 2010 geänderten Wasserhaushaltsgesetzes angepasst und am 14.12.2010 vom Landtag beschlossen, sodass nach der erfolgten Anpassung des Landesrechts nachfolgend auch die maßgebliche Vorschrift des HWG aufgeführt werden soll:

§ 37 Abs. 4 Satz 1 HWG: Abwasserbeseitigung

Abwasser, insbesondere Niederschlagswasser, soll von der Person, bei der es anfällt, verwertet werden, wenn wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen.

Sowohl § 55 Abs. 2 WHG als auch § 37 Abs. 4 Satz 1 HWG stellen zunächst unmittelbar geltendes Recht dar, wobei der Begriff „soll“ dahingehend verstanden wird, dass nur bei nachweislich zu erwartenden Schwierigkeiten, d.h. bei atypischen Sonderfällen, von dem Vollzug Abstand genommen werden darf.

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

10.4.2.4 Entwässerungssystem

Die umliegenden Gebiete des Bestands werden im Mischsystem entwässert. Es besteht keine Möglichkeit, das Niederschlagswasser direkt einem Vorfluter zuzuführen. Die Entwässerung des Plangebiets erfolgt daher ebenfalls im Mischsystem (vgl. Ausführungen unter Ziffer 10.4.2.1).

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

10.4.2.5 Kosten und Zeitplan

Insgesamt ist der Aufwand für die Entwicklung dieses kleinen, bereits erschlossenen Baugebietes vergleichsweise gering. Ziel des Vorhabenträgers ist ein Beginn der Baumaßnahmen im Frühjahr 2022. Der Schöfferstadt Gernsheim entstehen durch die Aufstellung und Umsetzung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Bleichstraße 40“ keine Kosten. Die Kostenübernahme durch den Vorhabenträger wird im Städtebaulichen Vertrag geregelt.

10.5 Abflussregelung

10.5.1 Vorflutverhältnisse

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

10.5.2 Dezentraler Hochwasserschutz

Im Baugebiet werden Maßnahmen (z.B. Beschränkung der zulässigen Versiegelung) getroffen, um zu einer Verbesserung des Hochwasserschutzes beizutragen. Darüber hinaus wird auf die Ausführungen zum Risikoüberschwemmungsgebiet und zum Hochwasserschutz hingewiesen.

10.5.3 Erforderliche Hochwasserschutzmaßnahmen

Im Bebauungsplan wird auf die Belange des Hochwasserschutzes und die Lage im Risikoüberschwemmungsgebiet sowie die eingeholten Gutachten hingewiesen. Weitergehende Maßnahmen zum Hochwasserschutz sind im Rahmen der hiermit vorliegenden Bauleitplanung nicht erforderlich.

10.5.4 Vermeidung der Versiegelung bzw. Entsiegelung von Flächen

Das Offenhalten der Böden ist eine wesentliche Voraussetzung für einen wirksamen Grundwasser- und Bodenschutz. Der Bebauungsplan trifft Festsetzungen um die Bodenversiegelung auf das notwendige Maß zu begrenzen (§ 1a Abs. 2 Satz 1 BauGB): Festsetzung zur Verwendung von wasserdurchlässigen Belägen bei der Gestaltung von zu befestigenden Flächen (Stellplätze, Zufahrten und Fußwege).

11 Altablagerungen und Altlasten

Altablagerungen oder Altlasten innerhalb des Plangebietes sind der Schöfferstadt Gernsheim nicht bekannt. Auch in der Verdachtsflächendatei der Stadtverwaltung Gernsheim sind Altlasten oder Bodenverunreinigungen nicht aufgeführt. Aus der landwirtschaftlichen Vornutzung lässt sich kein Verdacht auf abfallrechtlich relevante Bodenverunreinigungen ableiten. Parallel zum Aufstellungsverfahren wird eine Baugrunduntersuchung durchgeführt, die auch Aussagen zu Altlasten enthalten wird. Die Ergebnisse finden Eingang in das Bauleitplanverfahren.

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

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

12 Denkmalschutz

Kulturdenkmalschutz

Der nördlich des Plangebietes gelegene Straßenzug Karlstraße 4 - 24 liegt gem. § 2 Abs. 1 und 2 Satz 1 Denkmalschutzgesetz (DSchG) innerhalb eines Bereiches, der als Gesamtanlage unter Schutz gestellt ist. Dieser grenzt südlich an das Wallgäßchen an, das unmittelbar an das Plangebiet angrenzt.

Bei Gebäuden im Bereich von Gesamtanlagen (geschützte Ortslagen oder Straßenzüge) sind all die Maßnahmen genehmigungspflichtig, die das historische Erscheinungsbild der Gebäude betreffen (§ 18 HDSchG).

Archäologischer Denkmalschutz

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

13 Bodenordnung

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

14 Kosten

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

15 Erschließung, Durchführungsvertrag

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

16 Kennzeichnungen, Hinweise und nachrichtliche Übernahmen

Hingewiesen wird auf:

- die Stellplatzsatzung in ihrer jeweils maßgeblichen Fassung,
- die Satzung zum Sanierungsgebiet „Innenstadt“
- die Grundsätze der Abwasserbeseitigung in § 55 Abs. 2 des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) sowie auf die Vorgaben des § 37 Abs. 4 Satz 1 des Hessischen Wassergesetzes (HWG),
- die Belange des Grundwasserschutzes,
- die Lage im Risikoüberschwemmungsgebiet,
- die Belange des Denkmalschutzes und § 21 des Hessischen Denkmalschutzgesetzes (HDSchG),
- Maßnahmen zum Bodenschutz,
- den Artenschutz und
- die Artenauswahl zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern.

17 Verzeichnis der Gutachten und Anlagen

Im Rahmen des Bebauungsplans wurden folgende Einzelgutachten erarbeitet:

- Umweltfachbeitrag, Ingenieurbüro für Umweltplanung (IBU), Staufenberg, Juli 2021
- Artenschutzfachbeitrag, Ingenieurbüro für Umweltplanung (IBU), Staufenberg, Juli 2021
- Baugrundgutachten → zu erstellen
- Vorhaben- und Erschließungsplan, SR Architekten, Riedstadt, Juli 2021

18 Verfahrensstand

Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 Abs. 1 BauGB:, Bekanntmachung:

Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB: –, Bekanntmachung:

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

Satzungsbeschluss gemäß § 10 Abs. 1 BauGB:

/Anlagen (s.o. sofern beiliegend)

aufgestellt:

aufgestellt: