

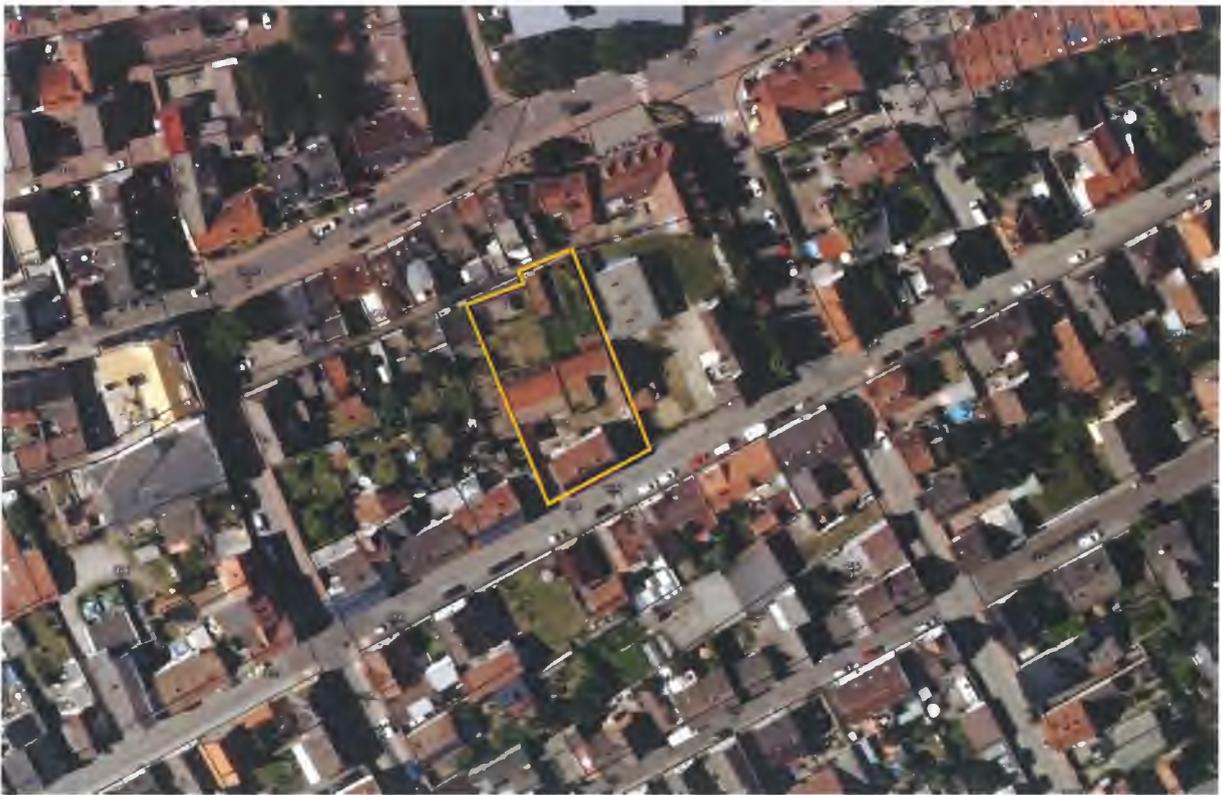
Anlage

Schöfferstadt Gernsheim

Bebauungsplanvorhaben „Bleichstraße 40“

Kurzerläuterung als Anlage für den Antrag auf Aufstellung eines
vorhabenbezogenen Bebauungsplans gem. § 12 Baugesetzbuch (BauGB)

Stand 15.07.2021



Inhalt

Präambel

1. Veranlassung und Vorhaben
2. Planziel und Darstellung des Vorhabens
3. Räumlicher Geltungsbereich
4. Übergeordnete Planungen
5. Sonstige Belange
6. Verfahren
7. Planungserfordernisse

Präambel

Die nachfolgenden Ausführungen sollen dazu dienen, den gemeindlichen Gremien einen Projektüberblick im Hinblick auf die Beurteilung des Antrages auf Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans gem. § 13a Baugesetzbuch in Verbindung mit § 12 BauGB zu bieten.

1. Veranlassung und Vorhaben

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. Durch die Bauherrschaft wurde im Frühjahr 2021 eine Bauvoranfrage gestellt, zu der die Bauaufsicht grundsätzliche planungsrechtliche Bedenken hinsichtlich der Einfügung in die nähere Umgebung äußerte.

Der besonderen Berücksichtigung bei der Planung bedürfen daher die Belange der Einfügung in die Umgebung im Sinne des § 34 BauGB.

Das Plangebiet liegt im Innenbereich der Schöfferstadt Gernsheim. Die Grundfläche beträgt mit ca. 1.148 m² weniger als 20.000 m², sodass die Aufstellung des Bebauungsplanes im beschleunigten Verfahren nach § 13a des Baugesetzbuches erfolgen soll.

Planziel des rd. 1.148 m² umfassenden Bebauungsplanes „Bleichstraße 40“ ist die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Wohnnutzung. Der wirksame Flächennutzungsplan der Schöfferstadt Gernsheim stellt *Gemischte Bauflächen - Bestand* dar, dies kann – sofern erforderlich - bei einem Verfahren nach § 13a BauGB im Wege der Berichtigung angepasst werden.

Abb. 1. Luftbild (genordet, ohne Maßstab)



Quelle: Schöfferstadt Gernsheim, Juni 2021

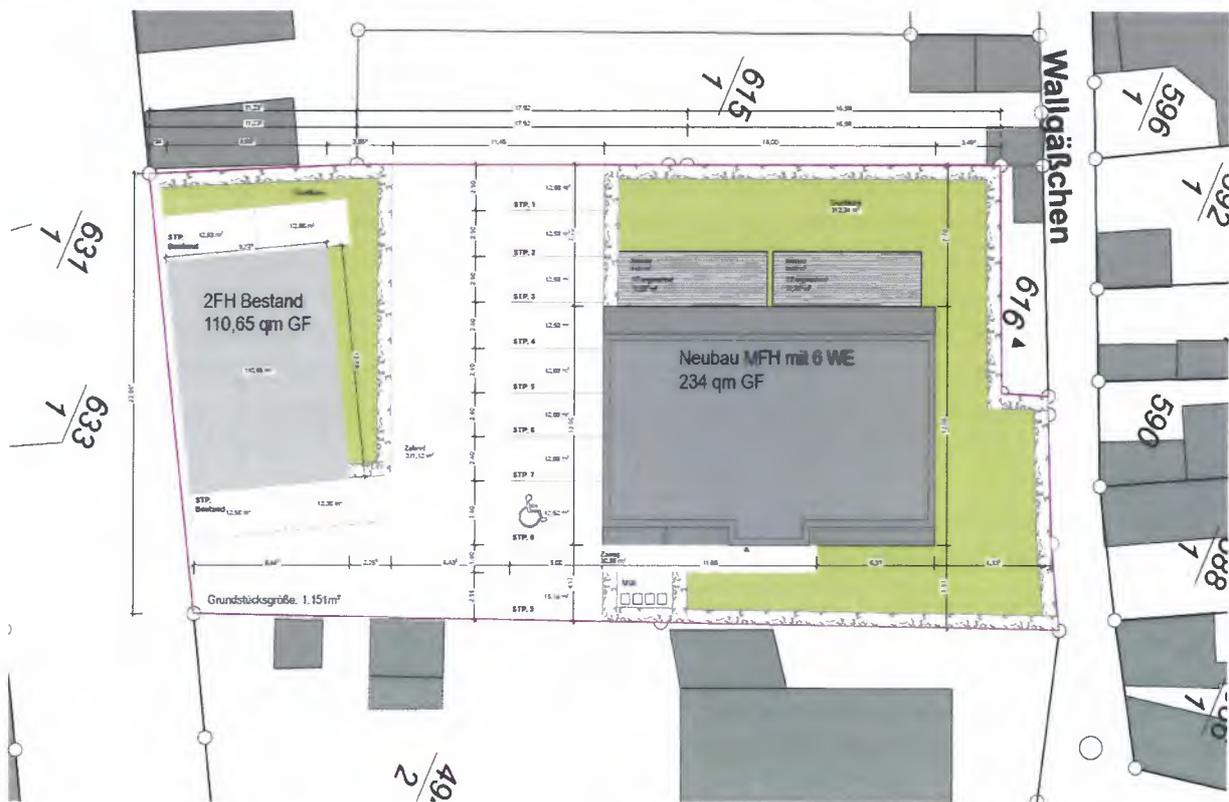
Die Erschließung des Gebietes kann über eine Anbindung an die bestehende Verkehrs- und Leitungsinfrastruktur der Bleichstraße erfolgen.

Die Realisierung des Projektes bedarf dementsprechend der Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans.

2. Planziel und Darstellung des Vorhabens

Wohnen in der Schöfferstadt Gernsheim ist aufgrund der guten verkehrlichen Anbindung und Nähe zum Rhein-Main-Gebiet, der Infrastruktur und mehreren großen Gewerbebetrieben als Arbeitgeber stark gefragt, allerdings stehen zu wenig Wohnbauflächen im Stadtgebiet zur Verfügung. Der Vorhabenträger plant die Bebauung mit einem Geschosswohnungsbau mit sechs Wohneinheiten und entsprechend erforderlichen Stellplätzen. Das Vorderhaus mit zwei Wohneinheiten bleibt erhalten und wird renoviert. Die verkehrliche und versorgungstechnische Anbindung erfolgt über die Erschließungsstraße Bleichstraße und führt von Süden her ins Plangebiet.

Abb. 2. Das Vorhaben – Gestaltungskonzept (Vorentwurf) – nicht genordet, ohne Maßstab



Entwurfsverfasser: SR Architekten, Riedstadt, Stand 07/2021

Das Mehrfamilienhaus mit sechs Wohneinheiten greift mit zwei Vollgeschossen mit Staffelgeschoss Art und Maß des umliegenden Bestandes der Ortslage auf. Hier 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, ein Aufzug erschließt das Gebäude vertikal vom Keller bis ins Staffelgeschoss.

Fassadengestaltung

Das Wohngebiet soll sich hinsichtlich Formsprache und Materialwahl an der umliegenden, ortstypischen Bebauung orientieren. Demnach werden die Fassaden als Charaktermerkmal der Geschosswohnungsbauten in Form von Putzfassaden in hellen Farbtönen ausgebildet. Eine farbige Akzentuierung einzelner Gebäudeteile (z. B. des Eingangsbereichs) bietet einen individuellen Gestaltungsspielraum und wirkt Eintönigkeit entgegen. Kombiniert mit Balkonen entsteht ein Materialmix aus Glas, Metall und Putzoberflächen, der für moderne, optisch ansprechende Gebäude sorgt, die sich in die Umgebung integrieren. Das Dach wird als Flachdach mit extensiver Begrünung ausgebildet.

Konzept Zuwegung und Stellplätze

Die verkehrliche und versorgungstechnische Anbindung erfolgt über die Erschließungsstraße Bleichstraße. 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 neun 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.

Im Mittelpunkt des vorhabenbezogenen Bebauungsplans steht die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen, um das Baurecht für ein modernes Wohnquartier einschließlich der erforderlichen Stellplätze und der Erschließung zu schaffen.

Zu dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan wird ein Durchführungsvertrag abgeschlossen. In diesem Durchführungsvertrag werden weitergehende Vereinbarungen getroffen, und es wird geregelt, dass das Baurecht erlischt, wenn das geplante Vorhaben nicht innerhalb einer bestimmten Frist realisiert wird.

Im Plangebiet sind nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet. Änderungen des Durchführungsvertrags oder der Abschluss eines neuen Durchführungsvertrags sind zulässig.

Abb. 3: Ansichten



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

3. Räumlicher Geltungsbereich

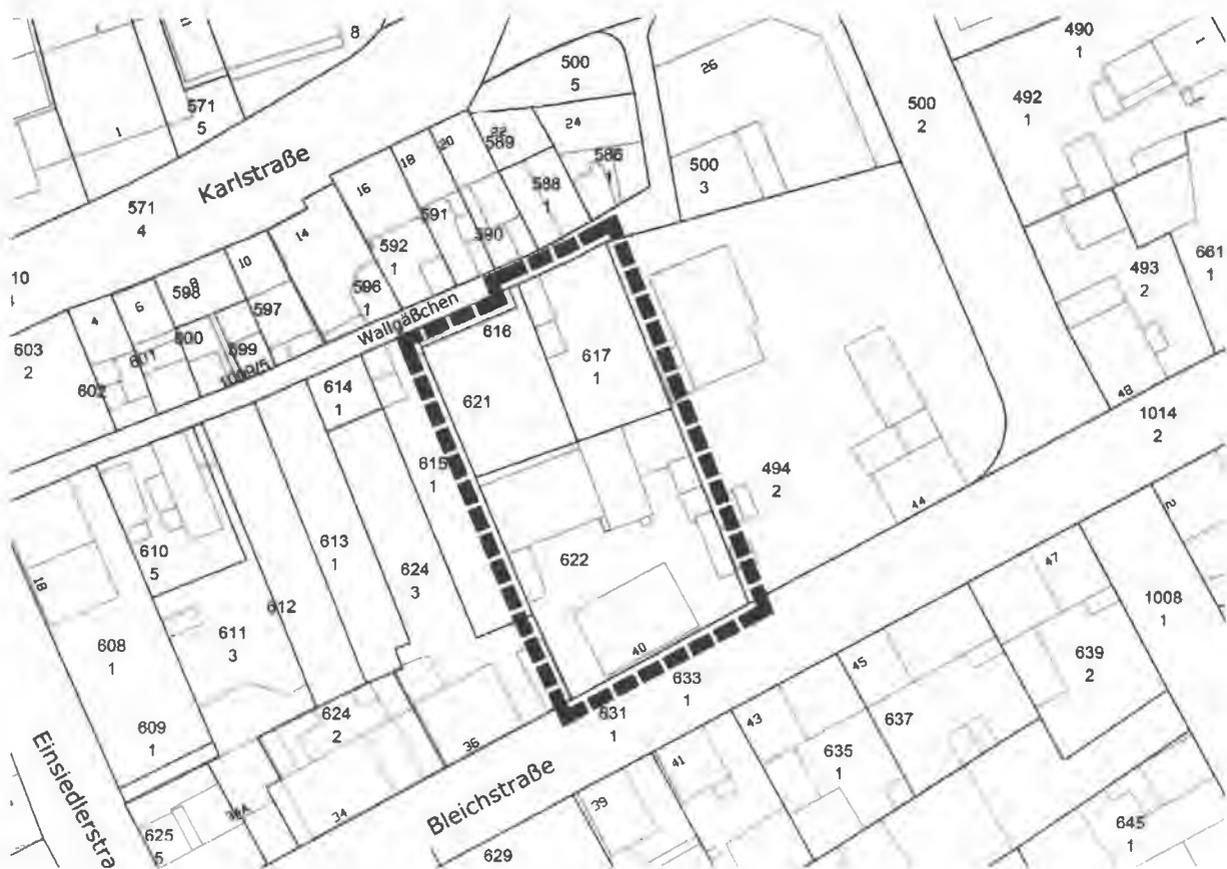
Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst entsprechend dem beschriebenen städtebaulichen Konzept in der Gemarkung Gernsheim, Flur 1, die Flurstücke Nr. 617/1, 621 und 622. Die Flurstücke werden im Zuge der Baumaßnahme vereinigt.

Der räumliche Geltungsbereich wird im Einzelnen wie folgt begrenzt:

- Norden: Wallgäßchen, anschließend Wohnbebauung
- Westen: Wohnbebauung Bleichstraße und deren Gärten
- Süden: Bleichstraße, anschließend Wohnbebauung
- Osten: Wohnbebauung Bleichstraße und deren Gärten

Im Umgriff des so begrenzten Bebauungsplans liegt eine Fläche von rund 1.148 m².

Abb. 5: Räumlicher Geltungsbereich



4. Übergeordnete Planungen

Regionalplan Südhessen 2010 (RPS)

Das Plangebiet ist im Regionalplan Südhessen (RPS 2010) als Vorrangfläche Siedlung Bestand dargestellt. Von der Planung sind weder regionalplanerische Ziele noch Vorranggebiete betroffen.

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..

Verbindliche Bauleitplanung

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

Fachplanungen, Landschaftsschutzgebiete

Durch das Vorhaben kommt es zu keiner Flächenbeanspruchung oder Beeinträchtigung von Gebieten gemeinschaftlicher Bedeutung (FFH-Gebiete und/oder europäischen Vogelschutzgebieten).

5. Sonstige Belange

5.1. Immissionsschutz

Im Rahmen der Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB sind die Belange des Immissionsschutzes entsprechend zu würdigen. Nach den Vorgaben des § 50 Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) sind bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen einander so zuzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen auf die ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienenden Gebiete sowie auch sonstige schutzbedürftige Gebiete soweit wie möglich vermieden werden. Mit der geplanten Zuordnung der Gebietstypen zueinander bzw. der Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebietes im Kontext der im näheren Umfeld vorhandenen Wohnnutzungen kann dem genannten Trennungsgrundsatz des § 50 BImSchG grundsätzlich entsprochen werden.

Im Einzelnen grenzen an:

Nördlich Wallgäßchen, anschließend Wohnbebauung (Karlstraße)

Westlich Wohnbebauung Bleichstraße und deren Gärten

Südlich Bleichstraße, anschließend Wohnbebauung und deren Gärten

Östlich Wohnbebauung Bleichstraße und deren Gärten

Das geplante Gebäude wird von der Straße abgerückt als sog. „Hinterliegerbebauung“ auf dem nördlichen Teil des Plangebietes platziert. Die Erschließung des Gebäudes ist von Osten geplant, so dass die Grundrisse so gestaltet werden können, dass schutzwürdige Nutzungen überwiegend nach Westen in den Innenbereich des Quartiers orientiert werden.

5.2. 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).

Die Planungen der Bebauung werden im Vorfeld mit der Bauaufsicht des Landkreises Groß-Gerau abgestimmt, sodass eine harmonische und rücksichtsvolle Nachverdichtung in unmittelbarer Nachbarschaft zu den denkmalgeschützten Gebäuden sichergestellt ist.

5.3. Umweltplanerische Belange

Pflanzen/Biototypen:

Im Plangebiet finden sich ausschließlich Biototypen mit geringer bis mittlerer Wertigkeit, denen keine erhöhte naturschutzfachliche Bedeutung zukommt. Der vordere Teil des Grundstücks zur Bleichstraße besteht aus einem Wohngebäude und einer Scheune mit Nebengebäuden. Die Dachfläche der Scheune ist teilweise mit dem an der Fassade wachsenden wilden Wein bewachsen. Die Hofeinfahrt sowie zwischen den Gebäuden ist die Fläche geschottert und weist nur punktuell Stellen auf, in der Vegetation (u.a. Gräser, Klee, Kompasslattich) durchkommt. Im Garten hinter der Scheune befindet sich ein artenarmes Grünland, in welchem randlich Ziersträucher heimischer und nicht heimischer Arten sowie Wurmfarne wachsen. Weiterhin befinden sich in diesem Bereich mehrere Gartenschuppen. Im Norden und Süden wird das Plangebiet durch asphaltierte Straßen begrenzt.

Tiere:

Derzeit wird ein Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag durch das Ingenieurbüro für Umweltplanung Dr. Theresa Rühl aus Staufenberg erstellt, dessen Ergebnisse Eingang in den Bebauungsplan-Entwurf finden werden.

Im Rahmen der Begehungen, die im Juni 2021 durchgeführt wurden, ist das Vorkommen von Vögeln und Fledermäusen untersucht worden. Auf die Untersuchung weiterer Tiergruppen (Reptilien, Amphibien, Tagfalter etc.) sowie der streng geschützten Haselmaus (*Muscardinus avellanarius*) konnte verzichtet werden, da aufgrund der Habitatstruktur mit dem Auftreten planungsrelevanter Arten nicht zu rechnen war.

Um artenschutzrechtliche Konflikte gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG gänzlich auszuschließen, müssen zum einen bei der planmäßigen Umsetzung des Gebäuderückbaus im Winterhalbjahr Inspektionen der Gebäuderisse, der Deckenabhängung stattfinden (V1). Zum anderen ist bei der eventuell nötigen Gehölzentfernung eine Bauzeitenbeschränkung einzuhalten (V2). Zur Wahrung der ökologischen Kontinuität sind vorläufig zum Eingriff Fledermausquartiere (M1) zu schaffen. Hierzu ist die Maßnahme M1 neben den konfliktvermeidenden Maßnahmen V1 und V2 in den Bebauungsplan aufzunehmen.

Biologische Vielfalt:

Der Begriff biologische Vielfalt oder Biodiversität umfasst laut BUNDESAMT FÜR NATURSCHUTZ

- die Vielfalt der Arten,
- die Vielfalt der Lebensräume und
- die genetische Vielfalt innerhalb der Tier- und Pflanzenarten.

Alle drei Bereiche sind eng miteinander verknüpft und beeinflussen sich daher gegenseitig.

Wie die Erhebungen zu den Tieren, Pflanzen und Biototypen zeigen, sind in dem Plangebiet voraussichtlich keine nachteiligen Einwirkungen auf die biologische Vielfalt zu erwarten. Die Auswirkungen, welche auf die Fortpflanzungs- und Ruhestätten von Fledermäusen durch den Abriss der Scheune und Nebengebäude erwartet werden, können durch Ausgleichsmaßnahmen kompensiert werden.

Lediglich der Garten mit Grünfläche und Sträuchern kann für Vögel, Insekten und Kleinsäuger eine Rolle als Nahrungs- und Bruthabitate spielen. Das Grünland weist ein nur geringes Artenspektrum an Blütenpflanzen auf.

Das Plangebiet besitzt keine besondere Bedeutung für die biologische Vielfalt, und es treten diesbezüglich keine erheblichen Umweltauswirkungen auf.

Boden und Wasser:

Boden

Im Osten von Gernsheim dominieren Böden aus Hochflutsedimenten. Hier stehen Pseudogleye und Gley-Pseudogleye mit Parabraunerde- Pseudogleyen an (Quelle: Bodenkarte Hessen, HLUg 2006). Im Süden und Norden von Gernsheim befinden sich überwiegend Böden aus schluffig-lehmigen Hochflutsedimenten, aus denen sich Parabraunerden entwickelt haben. Im Südwesten sind Böden aus carbonathaltigen schluffig-lehmigen Auensedimenten vorherrschend. Hier stehen Auengleye an, die durchzogen werden vom Bodentyp „Vega mit Gley-Vega“.

Die Böden im Stadtgebiet von Gernsheim sind zum größten Teil anthropogen überformt. Das Plangebiet selbst liegt wahrscheinlich überwiegend auf Böden aus Hochflutsedimenten, die jedoch auf Grund der Siedlungsgeschichte größtenteils erheblich überformt sind.

Als Grundlage für Planungsbelange stellt der BodenViewer Hessen des HLNUg eine Bodenfunktionsbewertung (Bodenschutz in der Planung) für viele Gemeinden zur Verfügung. Für das Plangebiet im Innenbereich liegt keine Bewertung der Bodenfunktion vor. Es handelt sich jedoch um eine Nachverdichtung eines bestehenden Wohngebiets mit bereits anthropogen überformten Böden und nicht um die Versiegelung natürlicher Böden. Damit wird der Prämisse der Schonung von Flächen mit einem hohen Funktionserfüllungsgrad bei der vorliegenden Planung Rechnung getragen.

Wasser

Westlich des Eingriffsbereichs in einer Entfernung von ca. 1,3 km verläuft der Rhein. Gesetzlich festgesetzte Überschwemmungsflächen des Rheins sind jedoch vom Eingriff nicht betroffen (Quelle: www.geoportal.hessen.de, Datenzugriff 07.07.2021). Es stellt allerdings ein überschwemmungsgefährdetes Gebiet i.S. von § 46 HWG dar. In derart gekennzeichneten Gebieten sind Vorkehrungen zu treffen und, soweit erforderlich, bautechnische Maßnahmen vorzunehmen, um den Eintrag von wassergefährdenden Stoffen bei Überschwemmungen entsprechend dem Stand der Technik zu verringern.

Das Eingriffsgebiet liegt außerhalb von Trinkwasserschutzgebieten. Das nächste Wasserschutzgebiet ist ein TWS IIIA (WSG WW Allmendfeld, Hessenwasser) ca. 720 m östlich des Plangebietes (Quelle: www.gru-schu.de, Datenzugriff 07.07.2021). In der hydrogeologischen Karte Hessens wird als oberflächennah anstehender Grundwasserleiter ein Porengrundwasserleiter im Lockergestein mit einer mittleren Durchlässigkeit abgebildet.

Klima und Luft:

Durch die Lage im Innenbereich von Gernsheim unterliegt das Plangebiet mäßig hohen Einflüssen durch Lärm, Feinstaub und Stickstoffemissionen. Das Plangebiet weist einen Garten auf, in welchem randlich Ziersträucher gepflanzt sind. Diese werten das Gebiet strukturell auf und wirken sich positiv auf das Kleinklima aus. Der Garten geht durch den Neubau des Mehrfamilienwohnhauses allerdings zum Teil verloren. Durch die geplante Flächenversiegelung ist mit einer schnelleren Verdunstung und verstärkter Aufheizung im Sommer zu rechnen.

Demgegenüber wirkt jedoch die günstige Lage des Plangebiets. Im Regionalplan Südhessen (2010) sind die an Gernsheim angrenzenden Ackerflächen innerhalb des Vorbehaltsgebietes für besondere Klimafunktionen verzeichnet. Diese strahlen bei entsprechenden Wetterlagen stark ab und produzieren große Mengen Kaltluft. Ist die entstandene Kaltluft auf Siedlungskörper ausgerichtet, gewinnt diese bioklimatische Bedeutung in Form

von Frischluftzufuhr. Insbesondere überwärmte Bereiche können davon positiv beeinflusst werden. Darüber hinaus liegt das Plangebiet in der Nähe des Rheins, der im Allgemeinen eine hohe Kaltluftlieferung für Gernsheim sichert.

Da es sich um eine Nachverdichtung innerhalb eines bestehenden Siedlungsgebiets handelt, ist durch das Bauvorhaben keine erhebliche Veränderung der kleinklimatischen Situation in der Ortslage zu erwarten.

NATURA 2000-Gebiete und andere Schutzobjekte:

Innerhalb des Plangebiets bestehen keine Natura 2000-Gebiete oder Naturschutzgebiete (Quelle: <https://natureg.hessen.de>, Datenzugriff 08.07.2021). Südwestlich des Eingriffsbereichs, in ca. 1 km Entfernung, erstreckt sich jedoch das Landschaftsschutzgebiet „Hessische Rheinuferlandschaft“. Ein großer Teil dessen ist zudem als FFH-Gebiet Nr. 6216-303 „Hammer-Aue von Gernsheim und Groß-Rohrheim“ mit einer Gesamtfläche von rd. 237 ha ausgewiesen. Das Gebiet umfasst einen naturnahen Restteil des Rheinauenökosystems mit Weichholzaue, Kopfweidenbeständen, Altarm und Frischwiesen.

Ein weiteres FFH-Gebiet befindet sich östlich vom Plangebiet in einer Entfernung von ca. 2 km. Dabei handelt es sich um das FFH-Gebiet Nr. 6217-308 „Jägersburger und Gernsheimer Wald“. Dieses umfasst eine Fläche von ca. 1.316 ha.

Ein funktionaler Zusammenhang zwischen den umliegenden FFH-Gebieten und dem Plangebiet kann aufgrund der Lage und der unterschiedlichen Biotopstruktur ausgeschlossen werden.

Gesetzlich geschützte Biotop oder Biotopkomplexe nach § 30 BNatSchG sind im Eingriffsbereich nicht vorhanden. Das nächstgelegene gesetzlich geschützte Biotop befindet sich ca. 900 m entfernt. Dabei handelt es sich um das Biotop „Streuobst am Fährhafen von Gernsheim“ (Schlüssel 6216B0241). Aufgrund der Lage kann hier ebenfalls ein funktionaler Zusammenhang mit dem Plangebiet ausgeschlossen werden.

Landschaft:

Das Plangebiet, welches sich am südlichen Rand des historischen Ortskerns befindet, ist bereits überwiegend überbaut durch das bestehende Zweifamilienwohnhaus und die Scheunengebäude. Durch den Neubau des Mehrfamilienwohnhauses wird lediglich eine Baulücke geschlossen, die durch die Niederlegung der Scheunengebäude entsteht. Da sich das geplante Gebäude in bestehende Strukturen einfügt, sind keine erheblichen Beeinträchtigungen auf das Ortsbild zu erwarten.

Die gleiche Einschätzung gilt aus Sicht des Landschaftsschutzes. Das Plangebiet wird auf allseitig durch weitere Ortsbebauung begrenzt. Das Landschaftsbild bleibt im größeren Umfang unbeeinflusst.

Mensch:

Das Plangebiet liegt im Innenbereich der Stadt Gernsheim und wird somit auf allen Seiten durch bebaute und besiedelte Flächen begrenzt. Hierdurch unterliegt das Grundstück mäßig hohen Einflüssen durch Lärm, Feinstaub- und Stickstoffimmissionen. Durch das neue Mehrfamilienwohnhaus wird lediglich die durch den Abriss der Scheunengebäude entstandene Baulücke geschlossen. Es sind keine erheblichen nachteiligen Auswirkungen der Planung auf die Belange Wohnen zu erwarten.

Kultur- und sonstige Sachgüter:

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 (s. Ausführungen Kap. 5.2). Bodendenkmale sind für den Geltungsbereich nicht bekannt.

Wie die Bewertung der einzelnen Schutzgüter zeigt, ist das Plangebiet stark anthropogen überformt und vorbelastet. Durch den Eingriff werden nur geringfügig natürliche Böden versiegelt. Der Geltungsbereich befindet sich außerhalb von Wasserschutzgebieten, Natura 2000-Gebieten und anderen Schutzgebieten. Das Plangebiet liegt im Innenbereich der Stadt Gernsheim und wird allseitig durch weitere Ortsbebauung begrenzt. Das Landschaftsbild wird nicht beeinträchtigt, da sich das geplante Mehrfamilienwohnhaus in bestehende Strukturen einfügt. Nach derzeitigem Planungsstand sind für das Vorhaben keine erheblichen Beeinträchtigungen der Schutzgüter zu erwarten.

6. Verfahren

Der Bebauungsplan wird als vorhabenbezogener Bebauungsplan in einem beschleunigten Verfahren nach § 13a Baugesetzbuch (BauGB) durchgeführt. Die Öffentlichkeitsbeteiligung erfolgt durch Auslegung des Bebauungsplan-Entwurfes nebst Begründung nach § 3 Abs. 2 BauGB. Den berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wird nach § 4 Abs. 2 BauGB zeitgleich zur Öffentlichkeitsbeteiligung Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.

7. Planungserfordernisse

Parallel zum Aufstellungsverfahren des vorhabenbezogenen Bebauungsplans werden folgende Gutachten und sonstige Untersuchungen eingeholt:

- Tierökologische Untersuchungen und Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag (in Bearbeitung)
- Umweltfachbeitrag (in Bearbeitung)
- Vermessung und Höhenaufnahme
- Bodengutachten
- Planung der Ver- und Entsorgung

Die Versorgungsträger werden möglichst frühzeitig eingebunden.

Der Vorhabenträger verpflichtet sich, wie im Anschreiben zu dieser Anlage bereits erwähnt, zur Kostenübernahme.

Gernsheim, den 15.07.2021