



Vortrag des Magistrats an die Stadtverordneten- versammlung	Vorlage-Nr: 0310/S/24 Datum: 07.10.2024
Bauleitplanung der Schöfferstadt Gernsheim Änderung des Flächennutzungsplans der Schöfferstadt Gernsheim für den Bereich des Bebauungsplans „Feuerwehrstützpunkt Heidelberger Straße,, hier: Entwurfs- und Offenlagebeschluss	

BESCHLUSS:

Die Stadtverordnetenversammlung der Schöfferstadt Gernsheim beschließt:

1. Die in der Anlage befindlichen Beschlussempfehlungen zu den im Rahmen der Beteiligungsverfahren gemäß § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB eingegangenen Stellungnahmen und Anregungen werden nach ausführlicher Diskussion als Stellungnahmen der Schöfferstadt Gernsheim beschlossen.
2. Der Entwurf der Änderung des Flächennutzungsplans für den Bereich des Bebauungsplans „Feuerwehrstützpunkt Heidelberger Straße“ und die Begründung sind in der gemäß (1) geänderten Fassung nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich auszulegen. Die beteiligten Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange sind von der Auslegung zu benachrichtigen.

BEGRÜNDUNG:

Die Stadtverordnetenversammlung der Schöfferstadt Gernsheim hat in ihrer Sitzung am 12.07.2023 den Aufstellungsbeschluss zu dem o.g. Bauleitplan gefasst. Die erforderliche Änderung des Flächennutzungsplans und die Aufstellung des Bebauungsplans erfolgen im Parallelverfahren.

Der Vorentwurf der o.g. Änderung des Flächennutzungsplans einschließlich der zugehörigen Begründung und Umweltbericht (für BPlan und FNP) lag in der Zeit vom 28.08.2023 bis einschließlich 22.09.2023 öffentlich aus. Die Bekanntmachung hierzu erfolgte ortsüblich am 16.08.2023. Die Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 14.08.2023 um Abgabe ihrer Stellungnahme bis einschließlich zum 22.09.2023 gebeten.

Seitens der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange haben im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung (§ 4 Abs. 1 BauGB) 19 eine Stellungnahme abgegeben, von denen 10 Anregungen und Hinweise enthielten. Seitens der Öffent-



lichkeit wurden im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung (§ 3 Abs. 1 BauGB) zwei Stellungnahmen von einem Einwender vorgebracht.

Die in der Abwägungsvorlage mit * gekennzeichneten Stellungnahmen betreffen nur die Ebene der verbindlichen Bauleitplanung und werden dort in die Abwägung eingestellt. Es verbleiben insofern 7 Stellungnahmen für die Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung.

Details sind den anliegenden Beschlussempfehlungen zu entnehmen.

gez. Burger, Bürgermeister

Anlagen

- Beschlussempfehlungen sowie

- Flächennutzungsplan
- Begründung
- Umweltbericht, Ingenieurbüro für Umweltplanung (IBU), Staufenberg (12.09.2024)*
- Artenschutzprüfung; Büro für Umweltplanung, Dr. Winkler, 64668 Rimbach (August 2024)*
- Bodenfachbeitrag, Ingenieurbüro für Umweltplanung (IBU), Staufenberg (11.09.2024)*
- Verkehrsuntersuchung, R + T Verkehrsplanung, 64293 Darmstadt (04.06.2024)*
- Schalltechnische Untersuchung, Dr. Gruschka Ing. Gesellschaft, Bericht. Nr. 24-3173 (21.02.2024)*
- Baugrunderkundung und Gründungsberatung sowie orientierende umwelttechnische Untersuchungen zum Zwecke der abfalltechnischen Voreinstufung, Baugrundinstitut Franke-Meißner und Partner GmbH, Wiesbaden-Delkenheim (21.05.2024)*

Die mit * gekennzeichneten Anlagen/Gutachten gehören zum Verfahren, betreffen jedoch in erster Linie die verbindliche Bauleitplanung. Es wird hier auf die Vorlage 0309/S/24 zum Bebauungsplan „Feuerwehrstützpunkt Heidelberger Straße“ verwiesen. Es sind dieselben Gutachten.

Schöfferstadt Gernsheim

**Änderung des Flächennutzungsplans für den Bereich des
Bebauungsplans**

„Feuerwehrstützpunkt Heidelberger Straße“

Beschlussempfehlungen zu den im Rahmen der Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB sowie der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB eingegangenen Stellungnahmen mit Anregungen und Hinweisen.

Schöfferstadt Gernsheim und Gießen, im August 2024

Stellungnahmen mit Anregungen und Hinweisen:

Deutsche Telekom Technik GmbH (04.09.2023) *
e-netz Südhessen AG (08.09.2023) *
EWR Netz GmbH (21.08.2023) *
Hessenwasser GmbH & Co. KG (05.09.2023)
Hessen Mobil, Straßen- und Verkehrsmanagement (22.09.2023)
Kreisausschuss des Landkreises Darmstadt-Dieburg (01.09.2023)
Kreisausschuss Groß-Gerau (22.09.2023)
Landesamt für Denkmalpflege Hessen (29.09.2023)
Regierungspräsidium Darmstadt KMRD (20.09.2023)
Regierungspräsidium Dez. 31.2 (22.09.2023)

Die in den mit * gekennzeichneten Stellungnahmen vorgebrachten Anregungen betreffen nur die Ebene der verbindlichen Bauleitplanung und werden dort in die Abwägung eingestellt.

Stellungnahmen ohne Anregungen und Hinweise:

Amt für Bodenmanagement Heppenheim (13.09.2023)
DFS Deutsche Flugsicherung GmbH (07.09.2023)
Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr (21.08.2023)
Gemeinde Alsbach-Hähnlein Bauamt/Liegenschaftsverwaltung (06.09.2023)
Gemeinde Einhausen (29.08.2023)
Gemeinde Groß-Rohrheim (06.09.2023)
IHK Darmstadt (20.09.2023)
Magistrat der Stadt Riedstadt
PLEdoc GmbH (23.08.2023)

Keine Stellungnahmen sind eingegangen von folgenden Trägern öffentlicher Belange:

Amprion GmbH
BASF SE
Botanische Vereinigung für Naturschutz in Hessen e.V.

BUND Landesverband Hessen e.V.

DADINA

Evonik Operations GmbH

Freiwillige Feuerwehr Schöfferstadt Gernsheim

Gemeinde Bickenbach

Gemeinde Biebesheim/Rhein

Hessische Gesellschaft für Ornithologie und Naturschutz e.V.

Hessischer Bauernverband

Kreishandwerkerschaft für den Kreis Groß-Gerau

Landesjagdverband Hessen e.V.

Landesbetrieb Bau und Immobilien Hessen

LNVG

Magistrat der Stadt Bensheim

Magistrat der Stadt Pfungstadt

Naturschutzbund Deutschland

Naturschutzbund Gruppe Ried

Ortslandwirt, Rainer Schenk

RWE Westfalen-Weser-Ems Netzwerk GmbH

SUED Umwelt- und Entsorgungsdienste Südhessen GmbH

VNB Rhein-Main-Neckar GmbH & Co. KG

Wanderverband Hessen e.V.

Wasserverband Hessisches Ried

Westnetz GmbH

Stellungnahmen aus der Öffentlichkeit

1.  (21.09.2023)
2.  (13.12.2023)

Beschlussempfehlungen

Hessenwasser GmbH & Co. KG | Sarstedt | ID: 542119637999

Plan: E3
Alte Brauereihöfe
Leibgastermer Weg 37
36300 Giebeloh

Bauleitplanung der Schöfferstadt Gernsheim

- **Bebauungsplan "Feuerwehrtützpunkt Heidelberger Straße"**
- **Änderung des Flächennutzungsplans für den Bereich des o. g. Bauabzugsplans**
- **Behördenbeteiligung und Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB**

Sehr geehrte Frau Schade

mit Ihnen Schreiben vom 14.09.2023 haben Sie die Hessenwasser GmbH & Co. KG bzw. den Wasserwerksrat Hessisches Ried um Stellungnahme zu o. g. Bericht

Wir können Ihnen dazu mitteilen, dass der Geltungsbereich der Bauleitplanung in der weiteren Schutzzone (Zone III) des Wasserschutzgebietes des Wasserwerkes Altmehrfeld bei Hessenwasser liegt.

- 1.** Zusätzlich sind Rohrleitungsanlagen D1150 des Wasserwerkes Hessisches Ried betroffen, die zu berücksichtigen ist.

1. Betroffenheit „Wasserschutzgebiet“:

– Es Grundriss des Grundwasserschutzes sind alle einschlägigen Anordnungen, Erlasse, Richtlinien und Vorgaben des technischen Regelwerkes in der jeweils gültigen Fassung zu beachten und einzunutzen.

Wir weisen insbesondere auf die ... Verordnung zum Schutz des Wasserwerkes Altmehrfeld ... vom 04.10.1972 (Stanz. 45/1970 S. 180) hin.

Darüber hinaus, speziell bei ... Anordnungen, die vor 1999 veröffentlicht wurden, sind folgende Dokumente heranzuziehen, da darin die Grundwasserschutzanforderungen nach neuesten wissenschaftlichen Kenntnissen und Erfahrungen aus der Praxis abgebildet sind.

- **Anlage 2 „Anzeigehilfe allgemeine“** und **Geboide in Wasserschutzgebieten 10, 37-43**, das Verfahrenshandbuchs „Festsetzung, Änderung und Aufhebung von Wasser- und Heil-

Hessenwasser GmbH & Co. KG
Leibgastermer Weg 37
36300 Giebeloh
Telefon: +49 69 25-600-101
www.hessenwasser.de
USt-IdNr.: DE 231 942970

Hessenwasser, Schöfferstadt, Gernsheim
Leibgastermer Weg 37
36300 Giebeloh
Telefon: +49 69 25-600-101
www.hessenwasser.de
USt-IdNr.: DE 231 942970

Zu 1.: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen

Zu 2.: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen

Zu 3.-5.: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und zur Berücksichtigung bei Bauplanung und -ausführung in die Begründung zum Bauleitplan aufgenommen.

Quellenschutzgebieten sowie Bildung und Überwachung von Wasserschutzbehörden sowie dem Hessischen Ministerium für Umwelt, Klimaschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz. Stand 20.02.2020

- DVGW Arbeitsblatt W 101 „Richtlinien für Trinkwasserschutzgebiete“

4. Generell gelten die „Verordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen“ (AWStV 2017), die „Richtlinien für bauseitige Maßnahmen an Strömen in Wassergewinnungsbetrieben“ (RStWag 2016), das „Arbeitsblatt DVGW A 133, das Merkblatt DVGW-M 133 sowie das „Arbeitsblatt DVGW A 142“.

5. Die in den Unterlagen bereits aufgeführten Hinweise sind mit den v. g. „Anordnungen“ Erlässen Richtlinien und Vorgaben aus den technischen Regelwerken entsprechend zu ergänzen.

Bei der Umsetzung der Planungen ist Folgendes zu beachten:

- Bei den Baumaßnahmen ist durch organisatorische Maßnahmen sicherzustellen, dass keine Verunreinigung des Bodens und somit des Grundwassers erfolgt
- Die jeweils aktuellen Anforderungen zum vorliegenden Gewässerschutz für Arbeiten in Erdarbeiten im Bereich von Trinkwassergewinnungsanlagen der Hesswasser GmbH & Co. KG sind entsprechend zu beachten und einzuzunehmen (andere Anforderungen zum ... Stand 01/16“),

„Anspruchsnmer“ für Fragen des Gewässerschutzes ist

Herr Hönig | Tel.: 069-25490-6201 | Fax: 069-25490-7009

II. Betroffenheit „Anlagen der öffentlichen Wasserversorgung“

Stellnahme der Hesswasser GmbH & Co. KG:

Im angefragten Bereich befinden sich keine Anlagen der Hesswasser GmbH & Co. KG.

Stellnahme des Wasserverbands Hessischer Ried- und Weiler:

Als Betriebs- und Geschäftsführer des WWR teilen wir Ihnen mit, dass sich im Bereich der vor Ihnen geplanten Maßnahmen Rohrleitungsanlagen DR 150 des WWR befinden. Der Verlauf der Leitungen entnehmen Sie bitte den beigefügten Planunterlagen. Die Lage von Unterflurhydranten und deren Zuleitungen muss vor Ort mit einem Ansprechpartner der WWR-Anlagen abgestimmt werden.

Mögliche Hinweise:

Alle Plananlagen sind unterirdisch. Die genaue Lage, die Überdeckung und den Verlauf der Leitungen und Kabel muss der Bauauftragnehmer vor Ort durch fachgerechte Maßnahmen im Einvernehmen mit den u. g. Ansprechpartnern ermitteln. Es mittels Suchschachtungen und mit der gegebenen Rücksicht und Sorgfalt durchführen (DLG Köln, Versicherungsort 1957, 513). Die Erkundungs- und Sorgfaltspflicht ergibt sich auch aus der DIN 18306 (2006 Teil C) Nr. 3.1.3 und 3.1.6 und den Unfallverhütungsvorschriften.

Nach D: GW-Regelwerk W 400-1 befinden sich die Rohrleitungen in einem dimensionsabhängigen Schutzstreifen von 2 bis 5 m rechts und links der Rohrleitung. Dieser Schutzstreifen dient der Sicherung der Rohrleitung vor Beschädigung und zur Erhaltung der Zugänglichkeit für die Instand-

Zu 6.: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Zu 7.: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und zur Berücksichtigung bei Bauplanung und -ausführung in die Begründung zum Bauleitplan aufgenommen.

Für Fragen stellen wir gerne zur Verfügung.

Freundliche Grüße
Hessenwasser GmbH & Co. KG

Hedde Bied
Dr. Metke Baler

Hedde Bied
Jürgen Höpf

Anlagen:
- 1 Anforderungen zum... Stand 01/18
- 1 Plan 1:1.000 WHR
- 1 Übersichtsplan 1:5.000 WHR
- 1 Einweisung
- 1 Datenschutzvertrag



Postfach 1105 - 64283 Darmstadt
Postfach 1105 - 64283 Darmstadt

Aktenzeichen: 34-02_Bu-6 03.01.483_2023-010263

PlanES
Alte Brauereihohe
Leitgebener Weg 27
35392 Gleßeln



Beauftragte:
Telefon:
Fax:
E-Mail:
Datum: 22. September 2023

Bauleitplanung der Stadt Gernsheim
Bebauungsplan „Feuerwehrstützpunkt Heidelberg Straße“ sowie Änderung des
Flächennutzungsplans für den Bereich des u. g. Bauabzugsplans
hier: Stellungnahme im Rahmen der frühzeitigen Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 1
BauGB

Ihr Schreiben vom 14. August 2023

Sehr geehrte Frau Schade:

gegen die oben genannte Bauleitplanung bestehen seitens Hessen Mobil
grundsätzlich keine Einwände. Die äußere verkehrliche Erschließung des
Plangebietes wird derzeit als gesichert angesehen.

Folgende fachlichen Hinweise sind im weiteren Planungsverlauf allerdings
unbedingt zu berücksichtigen:

- Gegen den Straßenbausträger von klassifizierten Straßen bestehen keine
Ansprüche auf Durchführung von Schutzmaßnahmen aufgrund des
BimSchStG.
- Gemäß Kapitel 3.4 der Begründung zum Bebauungsplan wird eine
zusätzliche Ausfahrt für Alarmzwecke gewünscht. Mit Hinblick auf die
reguläre Zu- und Ausfahrt des Feuerwehrstützpunktes sowie einer zusätzlichen
Alarmausfahrt sind Hessen Mobil weitere Pläne vorzulegen, wie genau der
Feuerwehrstützpunkt erschlossen werden soll.
Je nach Lage der Zufahrten können sich negative Auswirkungen auf den
Knotenpunkt B 44 L3 (12) Heidelberg Straße ergeben.
- Die Erreichbarkeit des Feuerwehrstützpunktes ist sicher für Fußgänger und
Radfahrer zu gewährleisten.
Hessen Mobil empfiehlt zu prüfen, ob eine Querungsstelle notwendig ist.
- Der Geltungsbereich des Bebauungsplans sollte auch die Heidelberg
Straße einschließen.

Hessen Mobil
Postfach 1105 - 64283 Darmstadt
www.hmb.mercedes.de

Telefon: 06181 31342
Fax: 06181 31353 50
LEBENSWEG 2081100233
BEMERKUNG: DE 87 302 00002 100 512

Landesamt Hessen-Tripplig
Bauabzug - FPC - Hessen Mobil
LEBENSWEG 2081100233
BEMERKUNG: DE 87 302 00002 100 512

Beschlussesempfehlung

Zu 1.: Der Hinweis auf die grundsätzliche Zustimmung zur Planung wird zur Kenntnis genommen.

Zu 2.: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Mit Aufstellung des Bebauungsplans "Feuerwehrstützpunkt Heidelberg Straße" zur Ausweisung einer Fläche für Gemeinbedarf, Zweckbestimmung Feuerwehr, sollen hier die planungsrechtlichen Voraussetzungen für den Bau eines Feuerwehrstützpunkts geschaffen werden. Die Größe des Plangebietes ist geeignet, um perspektivisch auch Stationen z. B. des DRK und/oder DLRG anzusiedeln bzw. eine Erweiterungsfläche für die Feuerwehr bei Gesetzesänderungen bereitzustellen.

Parallel zum Aufstellungsverfahren wurde eine Schalltechnische Untersuchung eingeholt. Die Lärmimmissionsprognose für den Neubau eines Feuerwehrstützpunktes im Zuge des Bebauungsplanes "Feuerwehrstützpunkt Heidelberg Straße", Schöffersstadt Gernsheim, führt bei Zugrundelegung des städtebaulichen Entwurfs "Variante I" [Anm. die favorisierte Planvariante] zum Ergebnis, dass bei Übungen, Ausbildung und Wartungsarbeiten im Einwirkungsbereich des geplanten Vorhabens die Anforderungen der TA Lärm an den Schallimmissionschutz eingehalten werden.

Somit besteht auf der Ebene der vorbereitenden sowie der verbindlichen Bauleitplanung für die Feuerwehr als Emittent kein weiteres Handlungsbedürfnis. Es wird weitergehend davon ausgegangen, dass aus dem Verkehrslärm der Heidelberg Straße die Feuerwehr als Schutzgegenstand nicht beeinträchtigt wird. Der Hinweis wird in die Begründung zum Bebauungsplan aufgenommen.

Zu 3.: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Die Planungen sind mittlerweile fortgeschritten. Der aktuelle Lageplan einschl. der geplanten Anbindung wird HessenMobil zur Abstimmung vorgelegt.

Hessen Mobil
Straßen- und Verkehrsmanagement

Bei ungewisser Veröffentlichung dieses Schreibens widerspricht Hessen Mobil
ausdrücklich der Herausgabe personenbezogener Daten.

Mit freundlichen Grüßen
im Auftrag



Zu 4.: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Die nächstgelegene Querungshilfe wurde im Zuge des neu erstellten Anschlusses des „Wohngebiets östlich der Ringstraße“ an die Heidelberger Straße vorgesehen und liegt in unter 300 m Entfernung zur geplanten Haupteinfahrt der Feuerwehr gegenüber der Breslauer Straße. Die Anlage weiterer Querungshilfen ist hier nicht vorgesehen.

Ungeachtet dessen prüft die Schöfferstadt Gernsheim jedoch gegenwärtig die Möglichkeiten, südlich der Heidelberger Straße mindestens einen Fußweg anzulegen. Auf dem eigentlichen Plangrundstück ist bereits ein solcher Fußweg vorgesehen.

Für die Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung besteht hier kein weiteres Handlungserfordernis.

Zu 5.: Der Anregung wird entsprochen.

Die Heidelberger Straße wird vorsorglich auf der Breite der geplanten Feuerwehr mit in den räumlichen Geltungsbereich einbezogen.

Für die Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung besteht hier kein weiteres Handlungserfordernis.



Baulerplanung der Schöfflerstraße Gernsheim
- Bebauungsplan „Feuerwehrstützpunkt Heidelberger Straße“
- Änderung des Flächennutzungsplans für den Bereich des o.g.
Bebauungsplans
Frühzeitige Behördenbeteiligung gem. § 4 Abs. 1 BauUG

1. Sehr geehrte Damen und Herren,
aus Sicht der von Fachgebiet Landwirtschaft zu wählenden öffentlichen Beiräte der Landwirtschaft/Fachfür bestehen zu o.g. Planung erhebliche Bedenken aufgrund der Inanspruchnahme von ca. 2,5 bergungsfähigem Acker/Geräde in diesem Gebiet ist der Anbau von Sonderkulturen (Spargel, Erdbeeren u.a.) verbraucherun und regional. benehmet.
Mit Bezug auf das Gebot, das soziales Limganges mit Grund und Boden (§ 7, BauUG) und die Deutsche Nachhaltigkeitsstrategie der Bundesregierung sehen wir alle Kommunen in der Pflicht, die Neuverriegelung von Flächen umfassend zu prüfen und abzuwägen.
Der Flächenverbrauch von Natur- und Landwirtschaftsflächen in Deutschland ist im verfügbaren Mittel (2018-2027) durchschnittlich auf ca. 55 ha/d für die Ausweitung von Siedlungs- und Verkehrsflächen gewachsen (www.destatis.de).
2. Deshalb ist aus unserer Sicht der aktuelle Standort der Feuerwehr zu erhalten. Der Vorrang der innerenwicklung zur Verringerung der Neuananspruchnahme von Flächen ist ausdrücklich als ein Ziel der Bauleitplanung bestimmt worden (§ 1 Abs. 5 BauUG).
Weiterhin stellen wir die Verhältnismäßigkeit des Flächenumfanges in Frage. Es gibt Planungen anderer Kommunen, z.B. Birtelboom mit 0,82 ha für Feuerwehrstützpunkt, DRK, Katastrophenschutz sowie Modusul mit 0,80 ha für Feuerwehrgerätehaus. Katastrophenschutzlager des Landkreises Darmstadt-Dieburg. Diese beanspruchen weitaus weniger Fläche (ca. 1/3).
Hinweise:
3. Die Flächen sind bergungsfähig über die Singelbung und Hydranten. Hier ist eine Abstimmung mit dem WRR Bergung erforderlich, da eine Verlegung der Bergungseinrichtungen notwendig wird.
4. Die Eingriffs- und Ausbleibensbeurteilung werden laut den Unterlagen im Laufe des Verfahrens erstellt.
Die naturstutzrechtliche Kompensation ist möglichst auf dem Planungsgebiet zu erbringen und kein Vorranggebiet Landwirtschaft zu beanspruchen.

www.la-landkreis-darmstadt-dieburg.de

Beschlussesempfehlungen

Zu 1.: Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.

Zu 2.: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen, die Einschätzung wird nicht geteilt.

Die Bedenken bezüglich der Inanspruchnahme von landwirtschaftlich nutzba-rem Boden für den Neubau des Feuerwehrstützpunktes in Gernsheim sind nachvollziehbar, insbesondere angesichts der Bedeutung von bergungsfähigem Ackerland für den Anbau von Sonderkulturen. Dennoch gibt es gewichtige Gründe, die für den Neubau sprechen:

- **Überalterte Bausubstanz und innerbetriebliche Mängel des aktuellen Standorts:** Der bestehende Feuerwehrstützpunkt in Gernsheim weist erhebliche bauliche Mängel auf, die eine Sanierung unwirtschaftlich machen. Die Machbarkeitsstudie von 2016 hat gezeigt, dass trotz verschiedener Sanierungsvarianten die Kosten während der Planung fast verdoppelt wurden. Eine Sanierung wäre somit nicht nur teuer, sondern würde auch den Betrieb der Feuerwehr während der Bauzeit stark beeinträchtigen.
- **Verbesserte Einsatzzeiten und Hilfsfristen:** Der neue Standort an der Heidelberger Straße bietet deutliche Vorteile hinsichtlich der Hilfsfristen. Durch die zentrale Lage können Einsatzorte in der Stadt, im Industriegebiet und auf der Autobahn schneller erreicht werden. Dies ist ein wichtiger Aspekt für die Gewährleistung der öffentlichen Sicherheit und des schnellen Eingreifens bei Nörfällen.
- **Umfassende und moderne Infrastruktur:** Der geplante Neubau bietet eine moderne und bedarfsgerechte Infrastruktur, die den aktuellen Regelwerken und Arbeitsstättenrichtlinien entspricht. Dazu gehören ein zweistöckiges Hauptgebäude, eine Fahrzeughalle mit 16 Stellplätzen und Erweiterungsmöglichkeiten, sowie spezielle Lager- und Funktionshallen. Diese umfassende Planung ermöglicht eine effiziente und zukunftsichere Organisation der Feuerwehr.
- **Zusätzliche überörtliche Aufgaben und Gefahrenpotenziale:** Die Feuerwehr Gernsheim hat vom Land Hessen zusätzliche Aufgaben in der Gefahrenabwehr zugewiesen bekommen, darunter die Zuständigkeit für einen Rhein-, Eisenbahn- und Autobahnabschnitt. Das erhöhte Gefahrenpotenzial durch industrielle Einrichtungen wie Merck und das Tanklager von Solvadis sowie zahlreiche Expeditionen erfordert eine entsprechend gut ausgestattete Feuerwehr.

Schöfflerstraße Gernsheim; Änderung FNP; Bereich: „Feuerwache Heidelberger Straße“ - Abw. §§ 3(1) und 4(1) BauGB

Wir verweisen auf die Grundsätze der aktuellen Kompensationsverordnung, wonach landwirtschaftliche Flächen zu schonen sind.

Notwendige CE-Maßnahmen sind frühzeitig und einvernehmlich mit dem Ortslandwirt sowie Bewirtschaftern abzusprechen.

In den Textlichen Festsetzungen (§ 1.1) ist die Nutzung der Dachflächen zur Solarenergieerzeugung zu mindestens 50 % aufzunehmen. Die Mehrfachnutzung (Gemeinbedarf, Erneuerbare Energien, Dachbegrünung) der versiegelten Flächen wird aus landwirtschaftlicher Sicht und im Zusammenhang mit dem sparsamen Umgang mit Grund und Boden begrüßt. Ebenso können Parkplätze mit Photovoltaik-Anlagen ausgestattet werden. Wir verweisen auf die Novelle des Hessischen Energiegesetzes.

Wir bitten um Mitteilung der Abwägungsergebnisse.

Mit freundlichen Grüßen
im Auftrag

gez. Rösel

- **Regionale Zusammenarbeit und zentrale Wartungsaufgaben:** Gernsheim übernimmt kommunalübergreifend wichtige Wartungsaufgaben für andere Feuerwehren im Kreis Groß-Gerau. Dies umfasst beispielsweise die Wartung von Rettungswesen und zukünftig auch von Atemschutzgeräten und Schläuchen in Zusammenarbeit mit den Nachbarkommunen Biebesheim und Stockstadt. Dadurch können die Neuba- und Erweiterungspläne anderer Feuerwehren entlastet werden.
- **Unterstützung und Finanzierung durch das Land Hessen:** Das Land Hessen hat den neuen Standort durch die Zuwendung von 672.000 Euro offiziell anerkannt und unterstützt den Neubau finanziell. Dies unterstreicht die Bedeutung des Projekts für die regionale Sicherheitsinfrastruktur.

Zusammenfassend lässt sich sagen, dass der Neubau des Feuerwehrstützpunktes in Gernsheim trotz der Inanspruchnahme von landwirtschaftlichem Boden notwendig und sinnvoll ist. Er gewährleistet nicht nur die Leistungsfähigkeit der Feuerwehr für die kommenden Jahrzehnte, sondern trägt auch zur Sicherheit und Effizienz in der Region bei. An dem Standort wird insofern festgehalten.

Zu 3.: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
Eine Abstimmung mit dem WHR wird durchgeführt.

Zu 4. und 5: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Da artenschutzrechtliche Belange betroffen sind, kann auf eine gänzliche Inanspruchnahme an Ackerland nicht verzichtet werden. Ein Teil der Kompensation erfolgt dabei jedoch im Plangebiet. Die Flächensuche erfolgte im Austausch mit der Gemeinde unter Einbeziehung der Bewirtschafter.

Für die Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung besteht hier kein weiteres Handlungserfordernis.

Zu 6.: Der Anregung wird entsprochen.

Eine entsprechende Festsetzung zur Nutzung von Photovoltaikanlagen wird in den Bebauungsplan-Entwurf aufgenommen.

Für die Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung besteht hier kein weiteres Handlungserfordernis.



Beschlussesempfehlung

Zu 1.: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Ein neuer Standort für den Feuerwehrstützpunkt in Gernsheim ist notwendig, da der aktuelle Standort erhebliche bauliche Mängel und eine überalterte Bausubstanz aufweist, was eine Sanierung unwirtschaftlich macht. Eine Machbarkeitsstudie von 2016 ergab, dass die Kosten während der Planung fast verdoppelt wurden. Der neue Standort an der Heidelberger Straße ermöglicht schnellere Hilfsfristen und verbessert die Einsatzzeiten innerhalb der Stadt, im Industriegebiet und auf der Autobahn. Der Neubau bietet moderne, den aktuellen Regelwerken entsprechende Einrichtungen und berücksichtigt zusätzliche überörtliche Aufgaben, die der Feuerwehr Gernsheim vom Land Hessen zugewiesen wurden. Zudem übernimmt Gernsheim wichtige Wartungsaufgaben für andere Feuerwehren im Kreis Groß-Gerau. Der Neubau wird vom Land Hessen mit 672.000 Euro finanziell unterstützt und gewährleistet die langfristige Leistungsfähigkeit und Sicherheit der Feuerwehr in der Region.

Zu 2.: Der Anregung wird entsprochen.

Die DLRG wird in die Auffüstung aufgenommen.

Für die Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung besteht hier kein weiteres Handlungserfordernis.

Zu 3.: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

und zur Berücksichtigung bei Bauplanung und -ausführung in die Begründung zum Bebauungsplan aufgenommen.
Ungeachtet dessen sieht die Schöfferstadt Gernsheim hier die Bereitstellung von Ladeinfrastruktur entsprechend der gesetzlichen Vorgaben vor.

Für die Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung besteht hier kein weiteres Handlungserfordernis.

Bauleitplanung der Schöfferstadt Gernsheim

- Bebauungsplan „Feuerwehrstützpunkt Heidelberger Straße“
- Änderung des Flächennutzungsplans für den Bereich des o.g. B-Plans

Behördenbeteiligung und Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB

Sehr geehrte Damen und Herren,

der folgenden Stellungnahme des Kreisausschusses des Kreises Groß-Gerau liegen die Einschätzungen der Fachbereiche/Fachdienste Regionaleentwicklung und Mobilität, Untere Naturschutzbehörde, Untere Wasser- und Bodenschutzbehörde, Bauaufsicht, Klimaschutz und Gefahrenabwehr, zugrunde. Die Einschätzung des Fachgebietes Landwirtschaft des Kreises Darmstadt-Dieburg, das die Belange der Landwirtschaft und der Feldflur im Kreis Groß-Gerau vertritt, liegen mir als Anlage bei.

Aus Sicht des Fachdienstes Regionaleentwicklung und Mobilität ist in der Begründung zum B-Plan nicht wirklich ersichtlich warum ein neuer Standort für die Feuerwehr gesucht wird. Wir bitten hier um weitere Erklärungen.

1. Darüber hinaus wird in der Begründung unter Punkt 2. aufgeführt, dass auf der Fläche für Samenbedarf aufgrund der Größe von ca. 2,5 ha zusätzlich zur Feuerwehr perspektivisch Stationen für DRK und DLRG angesiedelt werden können. In den textlichen Festsetzungen unter A1 fehlt jedoch in der Auffüstung die DLRG, was wichtig wäre, damit diese Gesellschaft auch tatsächlich angesiedelt werden kann. Wir bitten um entsprechende Anpassung.

3. Wir weisen zudem auf das Gebäude-Elektromobilitäts-Infrastruktur-Gesetz – kurz GEIG hin, das dem Ausbau der Leistungs- und Ladeinfrastruktur für die Elektromobilität im Gebäudebereich dient und am 21.03.2023 in Kraft getreten ist.
Das GEIG sieht vor, dass bei Neubau von Nicht-Wohngebäuden mit mehr als 6 Stellplätzen mindestens jeder dritte Stellplatz mit der Leistungsinfrastruktur für die Elektromobilität (z.B. Schutz-Leitnorme für Elektrokael) auszustatten ist, zusätzlich ist mindestens ein Ladepunkt zu errichten, vgl. §§ 5 und 7 GEIG.

Beschreibung	Offnungszeiten	Bauleitplanung
Wilhelm-Saep-Str. 4 64611 Groß-Gerau Bauhilfsstellen „Anspruchant“, „Hilfslos“ und „Wahlm“	Montag, 08:00-18:00 Dienstag und Freitag 8:00 Uhr – 12:00 Uhr Mittwoch, 14:00 Uhr – 18:00 Uhr und Termine nach Vereinbarung	Kreisausschuss Groß-Gerau IBAN: DE44 2512 0510 0001 0003 15 BIC: HELA3331GR33 www.kreigg.de

Aus Sicht des Radverkehrs möchten wir noch auf Folgendes hinweisen:

4. Zu 4.4 der Begründung: Zur Förderung der Fahrradnutzung und im Sinne des Klimaschutzes ist neben Kfz-Stellplätzen ein ausreichendes und gut sicheres Stellplatzangebot für Fahrräder (Fahrradbügel mit ADFC-Prüfiegel), in Eingangsnähe zu schaffen, an denen der Rahmen des Fahrrades sicher angehängen werden kann. Hinweise zur Anzahl der erforderlichen Fahrradstellplätze liefert die Stellplatzsatzung der Schöfflerstadt Gernsheim. Für die Planung der Anlagen verweisen wir auch auf den Leitfaden Fahrradstellanlagen des Landes Hessen: https://www.umweltschulung.de/wp-content/uploads/2020/05/2019_04_Leitfaden_Fahrradstellanlagen_R3_web_Einzelseiten.pdf
5. Zu Punkt 5 der Begründung: Um das südlich der L3112 befindliche Plangebiet sicher mit dem Fahrrad oder zu Fuß zu erreichen, ist aus unserer Sicht eine Querungshilfe (z.B. Fahrradkeller vorzusens), da sich sowohl die Busstation als auch der straßenbegleitende Radweg nördlich der Landesstraße befinden. Wir regen daher an, den Geltungsbereich des B-Planes um den Bereich zu überplanen/den Teil der Landesstraße zu erweitern.
6. Die Untere Naturschutzbehörde nimmt wie folgt Stellung:
Zur Eingriffs-/Ausgleichsregelung:
Der vorhabenbezogene Bebauungsplan kann aufgrund nicht vorliegender Fachunterlagen nicht geprüft und bewertet werden.
Auf Seite 8 des Umweltberichtes mit Integrierter Grünordnungsplanung wird das HAIGSNATSchG erwähnt. Dieses wurde durch das Hessische Gesetz zum Schutz der Natur und zur Pflege der Landschaft (NatSchG) vom 25. Mai 2023 aufgehoben.
7. Zum Artenschutz:
Der gesetzliche Artenschutz kann erst geprüft und bewertet werden, wenn die erforderliche Fachunterlage vorgelegt wurde. Im östlichen Teil des Plangebietes ist unserer Behörde ein aktuelles Vorkommen der Kreuzkröte (mind. 5 rufende Individuen) innerhalb eines Spargelfeldes bekannt. Die Art hat dort in Senken abgeblüht. Diese Information ist im laufenden Verfahren bei der Abarbeitung des Artenschutzes zu berücksichtigen.
8. Zum Bauungsplan „Feuerwehrstützpunkt Heidelberger Straße“ nimmt die Untere Untere Wasser- und Bodenschutzbehörde wie folgt Stellung:
Sowohl Ackerzahl als auch die Bodenart weisen auf eine mittlere Ertragsfähigkeit hin, der Boden besteht größtenteils aus Hochmoosedimenten. Sollten auf Betriebsgelände Stoffe/Substanzen gelagert werden, welche unter die Vorgaben der Verordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen (AWSV) fallen, sind uns diese anzuzeigen.
Der Untere Wasserbehörde sind ebenfalls keine Anlässe zu diesem Standort bekannt.
Die Niederschlagswasserentsorgung wurde im B-Plan ausreichend berücksichtigt, ein entsprechender Antrag ist bei der Unteren Wasserbehörde (Stoll-Serau) einzureichen.
9. Aus wasserrechtlicher Sicht bestehen keine weiteren Anmerkungen bzw. Hinweise.
10. Aus Sicht der Bauaufsicht bestehen keine grundsätzlichen Bedenken, jedoch sind Unstimmigkeiten zwischen Nr. 3.3 der Begründung des Bebauungsplans sowie den zeichnerischen Festsetzungen des B-Plans vorhanden. In Nr. 3.3 der Begründung ist festgeschrieben, dass die Ausweisung der überbaubaren Grundstücksfläche durch Baugrenzen erfolgt. In den zeichnerischen Festsetzungen des Bebauungsplans sind jedoch keine Baugrenzen dargestellt. Eine entsprechend übereinstimmende Korrektur zwischen der Begründung sowie der zeichnerischen Festsetzungen ist daher erforderlich.

(2/4)

Zu 4.: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

und zur Berücksichtigung bei Bauplanung- und -ausführung in die Begründung zum Bebauungsplan aufgenommen. Ungachtet dessen sieht die Schöfflerstadt Gernsheim hier die Bereitstellung von Stellplätzen für Fahrräder sowie für Elektrofahräder entsprechend der gesetzlichen Vorgaben vor.

Für die Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung besteht hier kein weiteres Handlungserfordernis.

Zu 5.: Der Anregung wird wie folgt entsprochen:

Die nächstgelegene Querungshilfe wurde im Zuge des neu erstellten Anschlusses des „Wohngebiets östlich der Ringstraße“ an die Heidelberger Straße vorgesehen und liegt in unter 300 m Entfernung zur geplanten Haupteinfahrt der Feuerwehr gegenüber der Breslauer Straße. Die Anlage weiterer Querungshilfen ist hier nicht vorgesehen. Ungachtet dessen prüft die Schöfflerstadt Gernsheim jedoch gegenwärtig die Möglichkeiten, südlich der Heidelberger Straße mindestens einen Fußweg anzulegen. Auf dem eigentlichen Plangrundstück ist bereits ein solcher Fußweg vorgesehen.
Die Heidelberger Straße wird vorsorglich mit in den räumlichen Geltungsbereich einbezogen.

Für die Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung besteht hier kein weiteres Handlungserfordernis.

Zu 6.: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Es handelt sich hier um eine Angebotsbebauungsplan. Die Eingriffs- und Ausgleichsplanung wird zum Entwurf hin ausgearbeitet und in den Unterlagen ergänzt. S. 8 des Umweltberichtes wird entsprechend aktualisiert.

Für die Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung besteht hier kein weiteres Handlungserfordernis.

Zu 7.: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Es wurde ein artenschutzrechtlicher Fachbeitrag erstellt welcher der UNB vorgelegt wurde. Hier wurde ebenfalls das Vorkommen der Kreuzkröte bestätigt. In den Bebauungsplan-Entwurf wird eine CEF-Maßnahme vorgesehen und entsprechend festgesetzt.

Für die Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung besteht hier kein weiteres Handlungserfordernis.

Zu 8.: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.
und zur Berücksichtigung bei Bauplanung und -ausführung in die Begründung zum Bebauungsplan aufgenommen.

Für die Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung besteht hier kein weiteres Handlungserfordernis.

Zu 9.: Der Hinweis auf die grundsätzliche Zustimmung zur Planung wird zur Kenntnis genommen.

Zu 10.: Der Anregung wird entsprochen.
Die Aussage in der Begründung korrigiert.

Der Fachdienst Klimaschutz hat folgende Anmerkung:

- 11.** Die textliche Festsetzung zur Nutzung solarer Strahlungsenergie auf Dachflächen (siehe unter B 1.1.2.) begründet wir ausdrücklich.

Die folgende Stellungnahme des Fachbereichs Gefahrenabwehr gliedert sich in Forderungen und Hinweise.

Forderungen:

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

- 12.** Für die geplante Bebauung ist eine Löschwassermenge von 800 l/min über einen Zeitraum von 2 Std. bereitzustellen.

- 13.** 2.) Liegt bei den bestehenden Gebäuden die Oberkante der Brüstung notwendiger Fenster oder sonstiger zum Anliefern bestimmter Stellen mehr als 8 m über Geländeoberfläche, so ist eine Feuerwehrezufahrt mit Aufstellfläche gem. DIN 14090 (Flächen für die Feuerwehr auf dem Grundstück) auf der öffentlichen Verkehrsfläche bzw. dem Grundstück herzustellen.

- 14.** Bei Verkehrslenkungs- oder Befahrungsmaßnahmen auf öffentlichen Verkehrsflächen ist darauf zu achten, dass gem. § 4, 5 und 14 HBO notwendige Feuerwehrezufahrten und Aufstellflächen auf öffentlichen Verkehrsflächen uneingeschränkt nutzbar sind.

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

- 16.** Gemäß der Hessischen Bauordnung muss bei Gebäuden der erste Rettungsweg baulich sichergestellt sein, der jeweils kann ebenfalls baulich sichergestellt sein oder über Rettungsgeräte der Feuerwehr führen. Auf die bauliche Sicherstellung beider Rettungswege ist in den Bebauungsplänen verbindlich hinzuweisen.

- 17.** Gebäude, deren zweiter Rettungsweg über Rettungsgeräte der Feuerwehr führt und bei denen die Oberkante der Brüstung der zum Anliefern bestimmten Stellen mehr als 8m über Geländeoberfläche liegt, dürfen nur errichtet werden, wenn die Feuerwehr über die erforderlichen Rettungsgeräte wie Hubrettungsfahrzeuge verfügt. Das erforderliche Hubrettungsgerät muss gegen Feuerwehrorganisationsverordnung zeitnah (höchstens jedoch nach 15 Minuten zur Verfügung stehen. Wird das Hubrettungsfahrzeug aus einer anderen Kommune zugeführt, so ist dies zwischen beiden Parteien im Rahmen einer schriftlichen Vereinbarung zu regeln.

- 18.** Auf die Rettungswege ist in den Bebauungsplänen verbindlich hinzuweisen.

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

Hinweise:

- 20.** 1.) Zur Löschwasserentnahme durch die Feuerwehr sind Unterflurhydranten Dk 80 nach DIN 3221 einzuplanen. Der Hydranten Abstand sollte 120 Meter nicht überschreiten.

Unterflurhydranten sind durch Hinweisschilder nach DIN 4066 Teil 1 deutlich sichtbar zu kennzeichnen. Die Entfernung der Hinweisschilder zum Hydranten sollte im Regelfall nicht mehr als 5 Meter betragen.

(3/4)

Zu 11.: Der Hinweis auf die grundsätzliche Zustimmung zur Planung wird zur Kenntnis genommen.

Für die Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung besteht hier kein weiteres Handlungserfordernis.

Zu 12.: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Die Löschwasserversorgung kann in dem genannten Umfang von der Schöferstadt Gernsheim zur Verfügung gestellt werden.

Zu 13. und 14.: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Die Anregungen wurden, soweit sie die Ebene der verbindlichen Bauleitplanung betreffen, bei der Aufstellung des Bebauungsplanes bereits berücksichtigt.

Soweit die Anregungen den Vollzug betreffen, sei hierauf verwiesen, zumal die genannten Fundstellen unmittelbar geltendes Recht darstellen bzw. dieses ausführen und bei der Bauplanung und -ausführung ohnehin zu berücksichtigen sind.

Unabhängig davon wurden die vorgetragenen Anregungen und Hinweise bereits zum Bebauungsplan-Entwurf hin in die Begründung zum Bebauungsplan aufgenommen.

Für die Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung besteht hier kein weiteres Handlungserfordernis.

Zu 15.: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Die zuständige Brandschutzdienststelle wurde an dem Aufstellungsverfahren beteiligt und hat keine Anregungen vorgetragen.

Zu 16 und 17.: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

vgl. die Ausführungen zu den Ziffern 13. – 14.

Zu 18.: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Zu 19.: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Die Rohnetze sind so auszulegen, dass bei max. Löschwasserentnahme noch ein Fließüberdruck von mind. 1,5 bar an den Hydranten zur Verfügung steht.

Die Löschwasserleitungen sind als Ringleitungen auszuführen.

21. 2.) Kann die erforderliche Löschwassermenge nicht durch die zentrale Wasserversorgung sichergestellt werden, so sind andere Möglichkeiten der Wassernahnahme (z.B. Löschwasserbrunnen/-behälter) herzustellen.

22. 3.) Ausreichende Dimensionierung der Ableitung von Niederschlags- und Oberflächenwasser zur Verhinderung von Rückstau-Schäden und Überschwemmungsereignisse bei Starkniederschlägen infolge der klimatischen Veränderungen.

Zum Abschluss haben wir noch eine Bitte an Sie. Der Kreis Groß-Gerau hat derzeit sein digitales Bebauungsplankataster aus. Ziel ist es, für den gesamten Kreis Groß-Gerau die rechtskräftigen Bebauungspläne und deren Begründungen digital im Internet Geographischen Informationssystem zur Verfügung zu stellen. Dazu wurde in den letzten Monaten eine große Zahl alter Bebauungspläne eingeschannt, was mit einem beträchtlichen Aufwand verbunden war. Damit die zukünftigen rechtskräftigen Bebauungspläne nicht auch nachträglich bescannt werden müssen, wäre es wünschenswert, wenn ab sofort die neuen Bebauungspläne neben der Papierform auch in pdf-Format optional auch als tif-Datei, vorgelegt werden würden. Sie können uns die Pläne und Begründungen gerne per Email an die folgende Adresse senden: Bauplan@kreis-gg.de

Im Gegenzug stellen wir Ihnen gerne auch die uns bereits vorliegenden digitalen Bebauungspläne zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen
im Auftrag



(Both)

Anlagen

(4/4)

Schöfflerstadt Gernsheim; Änderung FNP; Bereich: „Feuerwache Heidelberger Straße“ - Abw. §§ 3(1) und 4(1) BauGB

Zu 20.: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Nach den Ergebnissen der hydraulischen Berechnungen (Stand September 2016) ergibt sich, dass auch für maximale Verbrauchswerte überall gute Netzdrücke zur Sicherung der Wasserversorgung zu erwarten sind. Auch im Brandfall ergeben sich innerhalb des Versorgungsgebietes ausreichende Netzdrücke. Die neue Bebauung wird an eine Ringleitung angeschlossen. Die Löschwasserversorgung wird sichergestellt.

Im Bereich der Heidelberger Straße wird eine ausreichende Zahl von Hydranten bereit gestellt. Die geforderten, maximalen Hydrantenabstände werden eingehalten.

Für die Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung besteht hier kein weiteres Handlungserfordernis.

Zu 21. und 22.: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Die Anregungen wurden, soweit sie die Ebene der verbindlichen Bauleitplanung betreffen, bei der Aufstellung des Bebauungsplanes bereits berücksichtigt. Soweit die Anregungen den Vollzug betreffen, sei hierauf verwiesen, zumal die genannten Fundstellen unmittelbar geltendes Recht darstellen bzw. dieses ausführen und bei der Bauplanung und -ausführung ohnehin zu berücksichtigen sind.

Unabhängig davon wurden die vorgetragenen Anregungen und Hinweise bereits zum Bebauungsplan-Entwurf hin in die Begründung zum Bebauungsplan aufgenommen.

Für die Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung besteht hier kein weiteres Handlungserfordernis.

Zu 23.: Der Anregung wird entsprochen.

[Landesamt für Denkmalpflege - Hessen](#)

Plan ES
Alte Brauereihöfe
35392 Gießen

Anfragen: A.L. 03 197 2023
Satzungs-Nr.: Thomas Becker
Cyrill-Klein 061511 977332
Fax: 061511 9774332
E-Mail: poststelle.archaologie@353@10-hessen.de
Internet: www.hessen.de
Telefon: 14 22 2023
Telefax: 35 55 2023

Vorab per Email

**Betreff: Bauleitplanung der Schöffentadt Gernsheim
Änderung des Flächennutzungsplans und Aufstellung des B-Plans „Feuerwehrstützpunkt
Heidelberger Straße“
Hier: Stellungnahme aus bodendenkmalpflegerischer Sicht**

- 1.
- 2.
- 3.

Sehr geehrte Damen und Herren, sehr geehrte Frau Schade, sehr geehrte Frau Braumann
Die vorliegende Planung wird vom Landesamt für Denkmalpflege, hessenArchäologie, im derzeitigen Stadium abgelehnt, da nicht sichergestellt ist, dass die öffentlichen Belange des Bodendenkmalschutzes und der Bodendenkmalpflege (§ 1 Abs. 6 Nr. 3 BauGB) hinreichend berücksichtigt werden, im unmittelbaren Umfeld des Plangebiets befinden sich Bodendenkmäler (Gernshaim 042: römischer oder neuzeitlicher Straßenverlauf).

Es ist damit zu rechnen, dass durch die Besaauung Kulturdenkmäler im Sinne von § 2 Abs. 2 HDSONG (Bodendenkmäler) zerstört werden.

Um Qualität und Quantität der archäologischen Befunde zu überprüfen und um später zu fundierten Stellungnahmen im Rahmen von bauordnungsrechtlichen oder denkmalrechtlich Genehmigungsverfahren zu gelangen, ist ein archäologisches Gutachten, d. h. eine vorbereitende Untersuchung gemäß § 20 Abs. 1 Satz 2 HDSONG erforderlich, deren Kosten vom Planggeber in seiner Eigenschaft als Verursacher zu tragen sind

Als vorbereitende Untersuchung sollte sobald wie möglich vor weiteren Planungsarbeiten die Untersuchung im beplanten Gelände durchgeführt werden, da von ihrem Ergebnis abhängig ist, inwieweit weitere archäologische Untersuchungen (keine Ausgrabung / weitere Teilausgrabung / Totausgrabung) erforderlich sind. Art und Umfang des Gutachtens ist im Vorfeld mit der Außenstelle Darmstadt der hessenArchäologie im Landesamt für Denkmalpflege Hessen abzustimmen.

Landesamt für Denkmalpflege Hessen (29.09.2023)

Beschlussesempfehlung

Zu 1.: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Zu 2.: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Zu 3.: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
Es wird folgende Festsetzung in den Bebauungsplan aufgenommen:

Bei den geplanten Bodeneingriffen ist auf Grund der zu erwartenden archäologischen Funde und Befunde eine bauvorfrequende Untersuchung gemäß § 18 HDSONG durchzuführen, deren Kosten vom Planbetreiber zu tragen sind. Zur Abstimmung der weiteren Vorgehensweise und des Untersuchungsumfangs wird angeraten, sich mit der hessenArchäologie, Außenstelle Darmstadt in Verbindung zu setzen.

Die Schöffentadt Gernsheim wird sich zeitnah mit dem Landesamt für Denkmalpflege abstimmen.

Eine Liste zu den Grabungs- und Prospektionsfirmen, die in Hessen zugelassen sind, wird vom Bundesverband freiberuflicher Kulturwissenschaftler e. V., Adenauerallee 10, 53 113 Bonn geführt.

Unter <http://www.b-f-k.de/img-listen/archaeologie-grabungsfirmen.pdf> ist, finden Sie den Link zu der pdf-Liste der Archäologischen Grabungsfirmen, die in Hessen zugelassen sind.

Eine Kopie dieses Schreibens geht an die Untere Denkmalschutzbehörde beim Kreis Groß-Gerau zur Kenntnis.

Hinweis: Die vorliegende Stellungnahme verhält sich ausschließlich zu den öffentlichen Belangen des Bodendenkmalerschutzes und der Bodendenkmalpflege. Eine gesonderte Stellungnahme zu den Belangen des Baudenkmalerschutzes und der Baudenkmalpflege behält sich die Denkmalfachbehörde vor.

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag



Dr. des. Thomas Becker
Bezirksarchäologie

Zu 4.: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
Angemerkt sei, dass die Abteilung für Bau- und Kunstdenkmalpflege im Rahmen des vorliegenden Aufstellungsverfahrens keine Anregungen vorgetragen hat.

Regierungspräsidium Darmstadt



Regierungspräsidium Darmstadt, 64275 Darmstadt,
per E-Mail an: bauplan@rpd.hessen.de

Magistrat der
Stadt Gernsheim
Stadthausplatz 1
64579 Gernsheim

Unterzeichen:
Dokumentnr.: RPDa - Dez. III 31.2-61 d 02.07/14-2023/1
2023/1263651

Im Zeichen:
Ihre Unterschrift vom: 21.09.2023
Ihr Ansprechpartner: Barbara H&S
Zimmernummer: 3001
Telefon/Fax: +49 6181 23930 -49 61 11073-22765
E-Mail: Barbara.Hess@rpd.hessen.de
Datum: 22. September 2023

**Bauteilplanung der Schöfferstadt Gernsheim
Bebauungsplanentwurf "Feuerwehrstützpunkt Heidelberger Straße und
Änderung FNP für den Bereich des genannten Bebauungsplanes
Stellungnahme gemäß § 4 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB)**

Sehr geehrte Damen und Herren,

nachfolgend erhalten Sie im Rahmen von § 4 Abs. 1 BauGB meine koordinierte Stellungnahme. Sollten Sie Fragen haben, stehe ich zu deren Beantwortung gerne zur Verfügung.

A. Beabsichtigte Planung

Auf der Fläche südlich der Heidelberger Straße sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für den Bau eines Feuerwehrstützpunkts zzgl. der erforderlichen Erweiterungsflächen geschaffen werden. Geplant ist die Ausweisung einer Fläche für Gemeinbedarf, Zweckbestimmung Feuerwehr.

Das Plangebiet umfasst eine Gesamtfläche von rd. 2,5 ha.

B. Stellungnahme

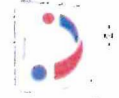
I. Abteilung III Regionalplanung, Bauwesen, Wirtschaft, Verkehr

Unter Hinweis auf § 1 Abs. 4 BauGB nehme ich zu der o. g. Bauleitplanung aus der Sicht der Raumordnung wie folgt Stellung:

Regierungspräsidium Darmstadt:
Wilmannsstraße 1-2, Wilmannshaus
64275 Darmstadt
Name: andreas.darmstadt@rpd.hessen.de

Gewissens:
M. J. J. J.
Prüfung:
1.02 bis 15.03.2023
1.02 bis 15.03.2023
36181 12 2 (Landrat)
36181 12 2347 (Jägermei.)

Freiwilligenverein:
M. J. J. J. J.
64275 Darmstadt
Ortschaftliche Verantwortliche:
Inhaberin: Luise Fiedler



- 2 -

Regierungspräsidium Dez. 31.2 (22.09.2023)

Beschlussempfehlung

Zu 1.: Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.
Die Zusammenfassung ist zutreffend.

1. Dezernat III 31.1 – Regionalplanung und Dezernat III 31.2 – Regionale Siedlungs- und Bauleitplanung, Bauwesen

Die vorgesehene Fläche liegt innerhalb eines im Regionalplan Südhessen/Regionaler Flächennutzungsplan 2010 (RFS/RegFNP 2010) ausgewiesenen „Vorranggebiet Siedlung, Planung“ (2,1 ha) und eines „Vorranggebietes für Landwirtschaft“ (0,3 ha). Weiterhin ist ein „Vorbehaltsgelände“ für besondere Klimafunktion (0,3 ha), ein „Vorbehaltsgelände“ für Grundwasserschutz (0,3 ha) und ein „Vorbehaltsgelände“ für vorbeugenden Hochwasserschutz betroffen (2,4 ha).

Vorranggebiete stellen Ziele der Raumordnung, Vorbehaltsgelände stellen Grundsätze der Raumordnung dar.

Gemäß Ziel Z3.4.1-3 des Regionalplan Südhessen/ Regionaler Flächennutzungsplan 2010 (RFS 2010/RegFNP) hat die bauleitplanerische Ausweisung von Wohn-, gemischten Bauflächen und Sonderbauflächen sowie dazugehörigen kleineren gewerblichen Bauflächen innerhalb oder in der Karte ausgewiesenen „Vorranggebiete Siedlung, Bestand und Planung“ stattzufinden. Die „Vorranggebiete Siedlung, Bestand und Planung“ beinhalten auch Kleingartenanlagen, Grünflächen, Verkehrsflächen und Flächen für sonstige Infrastruktureinrichtungen (u. a.).

Die Ausweisung einer Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung Feuerwehrtützpunkt kann daher gemäß § 1 Abs. 4 BauGB als an dieses Ziel der Raumordnung angepasst gelten.

Von der Fläche ist weiterhin ein im Regionalplan Südhessen/Regionaler Flächennutzungsplan 2010 festgelegtes „Vorranggebiet für Landwirtschaft“ in einer Größenordnung von 0,3 ha befreit. Ob tatsächlich ein Zielverstoß vorliegt, ist aufgrund des Kartenmaßstabs des Regionalplans Südhessen/Regionaler Flächennutzungsplans von 1:100.000 nicht eindeutig feststellbar.

Die Planung kann folglich auch an dieses Ziel der Raumordnung als angepasst gelten.

Weiterhin möchte ich noch auf folgendes hinweisen:

Gemäß Grundsatz G4.6-2 und Grundsatz G4.6-3 des Regionalplan Südhessen/ Regionaler Flächennutzungsplan 2010 sollen die, im Regionalplan/RegFNP – Karte – dargestellten Kalt- und Frischluftsenkungsbereiche sowie die Kalt- und Frischluftschneisen, die im räumlichen Zusammenhang mit belasteten Siedlungsbereichen stehen und wichtige Aufgaben für den Klima- und Immissionsschutz erfüllen, offengehalten und soweit erforderlich wiedernergestellt werden. Darin sind sie in der Karte als „Vorbehaltsgelände für besondere Klimafunktionen“ ausgewiesen. Diese Gebiete sollen vor Bebauung und anderen Maßnahmen, die die Produktion bzw. den Transport frischer und kühler Luft behindern können, freigehalten werden. Planungen und Maßnahmen, die die Durchlüftung von klimatisch und lufthygienisch belasteten Ortslagen verschlechtern können, sollen in diesen Gebieten vermieden werden.

3.

Zu 2.: Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen, die Einschätzung wird geteilt.

Zu 3.: Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.

Auf Wunsch der Abteilung III Regionalplanung, Bauwesen, Wirtschaft und Verkehr wird trotz der grundsätzlichen Zustimmung in der Begründung zum Entwurf der Bauleitpläne noch detaillierter auf die hier angesprochenen Belange der Regionalplanung eingegangen. Gegenstand der Ausführungen ist die Prüfung des geplanten Vorhabens im Hinblick auf die eine Anpassungspflicht begründenden Ziele und die in der Abwägung beachtlichen Grundsätze der Raumordnung.

Angesprochen wird hier eine rd. 3.000 m² umfassende Fläche zwischen der Heidelberger Straße im Norden, der landwirtschaftlichen Hofstelle im Süden und der Freihaltezone zur Umgehungsstraße im Osten.

Im Original-Darstellungsmaßstab des Regionalplans Südhessen / Regionalen Flächennutzungsplans 2010 von 1:100.000 beträgt die Fläche rd. 0,003 cm², was, wenn man eine nahezu quadratische Fläche zugrundelegt einer Kantenlänge von rd. 0,055 cm entspricht und insofern kaum messbar ist.

Insgesamt kann auch nach weitergehender Auseinandersetzung mit dem behaupteten Ziel und den berührten Grundsätzen weder eine Zielverletzung noch eine Verletzung der angesprochenen Grundsätze festgestellt werden.

Gemäß RPS 2010/RegFNP Grundsatz G6.1.7 sind zum Schutz des Grundwassers in qualitativer und quantitativer Hinsicht in besonders schützenswerten Bereichen der Planungsregion Südhessen „Vorbehaltgebiete für den Grundwasserschutz“ ausgewiesen und in der Karte dargestellt. Der Schutz des Grundwassers hat hier einen besonders hohen Stellenwert bei der Abwägung gegenüber Planungen und Vorhaben, von denen Grundwasser gefährdende Wirkungen ausgehen können. Neben den bestehenden und geplanten Trinkwasser- und Heilquellenschutzgebieten (Zonen I – III/IIA) sind dies Flächen mit geringer natürlicher Schutzwirkung gegenüber Grundwasserverschmutzung.

Gemäß RPS 2010/RegFNP Grundsatz G6.3-13 dienen die in der Karte dargestellten „Vorbehaltgebiete für den vorbeugenden Hochwasserschutz“ der Sicherung des Hochwasserabflusses, der Retentionsräume und der Verminderung des Schadenpotentials hinter Schutzeinrichtungen. Hier ist bei allen Nutzungsentscheidungen zu berücksichtigen, dass extreme Hochwasserereignisse zu erheblichen Schäden für Menschen, Vermögensewerte und Umwelt führen können. Bei allen Entscheidungen der Bauleitplanung und bei der Ansiedlung von Anlagen ist darauf hinzuwirken, dass in diesen Gebieten keine Anhäufung von hochwassergefährdenden Vermögenswerten erfolgt und dass durch Bauvorsorge dem Hochwasserschutz Rechnung getragen wird. Daher sind für alle schadenempfindlichen Nutzungen möglichst Standorte auszuwählen, die die geringste Hochwassergefährdung aufweisen.

In der Begründung des Bebauungsplanes sowie der FNP Änderung wäre eine Abbildung einer Regionalplankarte des Plangebietes sowie eine verteilte Auseinandersetzung mit Zielen und Grundsätzen der Raumordnung wünschenswert.

II. Abteilung IV/Da – Umwelt Darmstadt

Bezüglich der vom Regierungspräsidium Darmstadt – Abteilung Umwelt Darmstadt – zu vertretenden Belange teile ich Ihnen folgendes mit:

1. Dezernat IV/Da 41.1 – Grundwasser (Grundwasserschutz/Wasserversorgung)
Gegen Änderung des Flächennutzungsplanes im Bereich des Bebauungsplanes „Feuerwehstützpunkt an der Heidelberger Straße“ bestehen keine Bedenken. Die von mir zu vertretenden Belange wurden hinreichend berücksichtigt.
2. Dezernat IV/Da 41.2 – Oberflächengewässer (Hochwasserschutz/ Abflussregulierung)
Aus Sicht des Dezernats Oberflächengewässers bestehen keine Bedenken.
3. Dezernat IV/Da 41.4 – Abwasser, anlagenbezogener Gewässerschutz
Das Dezernat 41.4 verweist die Zuständigkeit auf die Untere Wasserbehörde.

Zu 4.: Der Hinweis auf die grundsätzliche Zustimmung zur Planung wird zur Kenntnis genommen.

Zu 5.: Der Hinweis auf die grundsätzliche Zustimmung zur Planung wird zur Kenntnis genommen.

Zu 6.: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
Angemerkt sei, dass die zuständige Untere Wasserbehörde keine Anregungen vorzutragen hat die der Planung grundsätzlich entgegenstehen.

4. Dezernat IV/Da 41.5 – Bodenschutz

Zu dem o. a. Vorhaben nehme ich aus bodenschutzfachlicher Sicht wie folgt Stellung:

a. Nachsorgender Bodenschutz

Aus der Altflächenkarte; ALTI-S des Hessischen Landesamtes für Umwelt und Geologie ergeben sich für den Planungsbereich keine Hinweise auf das Vorhandensein von Altflächen (Altstandorte, Altablagernngen), schädliche Bodenveränderungen und/oder Grundwasserschäden. Von meiner Seite bestehen somit nach derzeitigem Kenntnisstand keine Bedenken gegen das o. a. Vorhaben.

Die Belange des Dezernates 41.5 sind in der Begründung und in den textlichen Festsetzungen zum Bebauungsplanaufwurf hinreichend berücksichtigt.

b. Vorsorgender Bodenschutz:

Die Belange des vorsorgenden Bodenschutzes wurden in den mir vorgelegten Planunterlagen (Begründung, Umweltbericht, Stand 05.2023) umfangreich betrachtet.

Auf folgende Punkte ist bei der Fortschreibung der Planunterlagen (Umweltbericht) noch hinreichend einzugehen:

1. Bodenausgleichsmaßnahmen

Erhebliche Beeinträchtigungen von Bodenfunktionen, die von der Planung ausgehen, sollten durch geeignete Kompensationsmaßnahmen ausgeglichen werden. Dazu kann auf Böden, auf denen die Kompensationsmaßnahmen durchgeführt werden, der Erfüllungsgrad der betroffenen Bodenfunktionen erhöht werden.

Ziel muss es sein eine bzw. mehrere Bodenfunktionen zu vermessen und aufzuwerten.

Beispiele:

- Entsiegelung.
- Rekultivierung von Abbaustäten, Altablagernngen usw.,
- Überdeckung von schwer zu beseitigenden Anlagen,
- Abtrag von Aufschüttungen, Verfüllungen usw., wenn diese keine bzw. nur geringwertige Bodenfunktionen besitzen.
- Oberbodenauftrag,
- Bodenlockerung,
- Nutzungsextensivierung,
- Wiedervermässung von ehemals nassen und feuchten Standorten.

Zu 7.: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Angemerkt sei, dass es auch aus der Stadt Gernsheim keine Hinweise auf das Vorhandensein von Altflächen (Altstandorte, Ablagerung, schädliche Bodenveränderungen und/oder Grundwasserschäden) bekannt sind.

Zu 8.: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Bodenfunktionalen Ausgleichsmaßnahmen werden geprüft. Es wird geprüft ob eine Maßnahme vom Städtischen Ökokonto für die Kompensation genutzt werden kann, die einen hohen Bezug zur Verbesserung von Bodenfunktionen aufweist.

Für die Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung besteht hier kein weiteres Handlungserfordernis.

- Schadstoffbeseitigung, Bodenreinigung, ggf. Unterminden der entsprechenden Wirkungsgrade,
- erosionsmindernde Maßnahmen.

Zusatz bei einer Eingriffsfläche über 10.000 m²:

„Die ausschließliche Beschränkung auf eine arten- und biotopbezogene Kompensation ist nicht ausreichend. Die Grundlagen für die Bewertung und Berechnung planungsbedingter Bodenbeeinträchtigungen, möglicher Minderungsmaßnahmen und zur Ermittlung des resultierenden Kompensationsbedarfs für das **Schutzgut Boden** sind der Arbeitshilfe „Kompensation des Schutzgutes Boden in der Bauleitplanung nach BauGB – Arbeitshilfe zur Ermittlung des Kompensationsbedarfs für das Schutzgut Boden in Hessen und Rheinland Pfalz“ des Hessischen Landesamtes für Naturschutz, Umwelt und Geologie (HLNUG) und dem Landesamt für Geologie und Bergbau Rheinland-Pfalz zu entnehmen.

Dieses Regelwerk ist abrufbar unter

https://umwelt.hessen.de/sites/default/files/media/haeueltv/arbeitshilfe_kompensation_boden_bauleitplanung_2.pdf“.

Die neue hessische Kompensationsverordnung vom 26.10.2018 fordert ebenfalls eine solche weitergehende Berücksichtigung des Schutzgutes Boden.

Die hier für geforderte gutachterliche Betrachtung liegt grundsätzlich dem Umweltbericht als eigenständiges Dokument (Bodenkundliches Gutachten) bei.

2. Allgemeine Zusammenfassung Boden

Details zur Durchführung der Umweltprüfung aus Sicht des Schutzgutes Boden finden sich in der im Auftrag des Hessischen Ministeriums für Umwelt, Energie, Landwirtschaft und Verbraucherschutz erstellten „Arbeitshilfe zur Berücksichtigung von Bodenschutzbelangen in der Abwägung und der Umweltprüfung nach BauGB in Hessen“. Diese Arbeitshilfe ist nebst kommentierten Prüfkatalogen und Auswertungskarten auf der Internetseite des Hessischen Landesamtes für Umwelt und Geologie einsehbar:

<http://www.hluug.de/start/bodenplanung.html>

10.

Bodenschutzkonzept, Bodenkundliche Baubegleitung

- Vor Beginn der Baumaßnahme ist ein geeignetes Bodenschutzkonzept zu erstellen, das die Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen gegen das Entstehen baubedingter, schädlicher Bodenveränderungen sowie die Aufgaben der projektbegleitenden Bodenkundlichen Baubegleitung festlegt. Mit dem Konzept

Zu 9.: Der Anregung wurde bereits entsprochen.

Eine gewünschte Auseinandersetzung liegt als Gutachten zum Schutzgut Boden vor.

Für die Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung besteht hier kein weiteres Handlungserfordernis.

Zu 10.: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Eine Bodenkundliche Baubegleitung wird festgeschrieben, die Vorgaben werden zur Vermeidungsmaßnahme ergänzt.

Für die Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung besteht hier kein weiteres Handlungserfordernis.

soll sichergestellt werden, dass die Ziele des Vorsorgenden Bodenschutzes sowohl im Rahmen der Planung des Vorhabens als auch bei der Umsetzung der Planung in ausreichendem und zuverlässigem Maße berücksichtigt werden.

- Die bodenkundliche Baubegleitung soll möglichst frühzeitig in die Planung des Vorhabens eingebunden werden und bei der Erstellung des Leistungsverzeichnisses und der Ausschreibungsunterlagen beteiligt werden.
- Grundsätzlich soll die beauftragte bodenkundliche Baubegleitung die Umsetzung des Vorhabens vor Ort begleiten. Ziel ist die Vermeidung bzw. Minderung möglicher Beeinträchtigungen der natürlichen Bodenfunktionen durch unsachgemäßes Arbeiten im Zuge von Baumaßnahmen. Die bodenkundliche Baubegleitung muss deshalb im Rahmen der Baubewachung vor Ort auf den Baustellen regelmäßig präsent sein, um den Umgang mit den Böden überwachen zu können.
- Die beauftragte bodenkundliche Baubegleitung soll von dafür ausgebildeten Personen mit der entsprechenden Fachkunde vorgenommen werden. Sie muss die erforderliche Sachkunde aufweisen und darf grundsätzlich nicht durch eine Person, die für die Bauleitung oder – Überwachung verantwortlich ist, ausgeführt werden, um Interessenskonflikte zu vermeiden und die Unabhängigkeit der Baubegleitung zu gewährleisten.
- Mindestens drei Wochen vor Beginn der ersten Bauarbeiten ist dem Regierungspräsidium Darmstadt, Abteilung Umwelt Darmstadt, Dezernat Bodenschutz die bodenkundliche Baubegleitung namentlich zu benennen und der Nachweis über die erforderliche Sachkunde zu erbringen. Die bodenkundliche Baubegleitung kann schutzgutübergreifend durch die ökologische Baubegleitung wahrgenommen werden, wenn die entsprechende Sachkunde nachgewiesen werden kann.
- Im Zuge der Baubewachung hat die bodenkundliche Baubegleitung ein Bautagebuch führen, in dem alle bodenrelevanten Belange dokumentiert werden. Das Bautagebuch ist der Bodenschutzbehörde auf Verlangen vorzulegen. Über Unregelmäßigkeiten oder besondere Vorkommnisse ist die Bodenschutzbehörde kurzfristig zu informieren.
- Die bodenkundliche Baubegleitung berichtet dem Regierungspräsidium Darmstadt, Abteilung Umwelt Darmstadt, Dezernat Bodenschutz in regelmäßigen Abständen über den Fortgang der bodenrelevanten Tätigkeiten bei der Bauausführung und der Einhaltung der im Genehmigungsantrag vorgesehenen und in diesem Bescheid festgesetzten Bodenschutzmaßnahmen. Die erforderlichen Mindestinhalte der Berichte sowie deren Häufigkeit sind mit dem Dezernat Bodenschutz abzustimmen bzw. sind im Konzept für die bodenkundliche Baubegleitung festzugeschreiben.

- Innerhalb von 4 Wochen nach Abschluss der Bodenarbeiten einschließlich etwaiger Wiederbau- oder Rekultivierungsmaßnahmen ist von der Bodenkundlichen Baubegleitung ein Abschlussbericht in Form eines Aknahmeprotokolls in Text, Karte und Fotodokumentation zu verfassen und dem Regierungspräsidium Darmstadt, Abteilung Umwelt Darmstadt, Dezernat Bodenschutz zur Prüfung vorzulegen. Mängel sind im Aknahmeprotokoll zu dokumentieren und in Abstimmung mit der Behörde geeignete Maßnahmen zu deren Beseitigung zu ergreifen.

5. Dezernat IV/Da 43.1 – Strahlenschutz, Immissionsschutz

Die Prüfung der Unterlagen zu o.g. Planung hat ergeben, dass gegen die Aufstellung des Bebauungsplanes und die Änderung des Flächennutzungsplanes aus Immissionsschutzrechtlicher Sicht keine grundsätzlichen Bedenken bestehen.

Im Rahmen des Bauantragsverfahrens ist aufgrund der Nähe zur Wohnnutzung im Norden in Absprache mit dem Kreisratsschuss des Kreises Groß-Gerau als untere Immissionschutzbehörde gegebenenfalls eine schalltechnische Untersuchung zu erstellen. In der der Betriebs des Feuerwehrtstützpunktes außerhalb von Notsituationen bewertet wird.

III. Abteilung IV/WI – Umwelt Wiesbaden

1. Dezernat IV/Wi 44 – Bergaufsicht

Als Datengrundlage für die Stellungnahme wurden folgende Quellen herangezogen: Hinsichtlich der Rohstoffsicherung: Regionalplan Südhessen/Regionaler Flächennutzungsplan (RPS/RegNFP) 2010; Rohstoffsicherungsakte (KRSt 25) des HLNUG;

Hinsichtlich der aktuell unter Bergaufsicht stehenden Betriebe: vorliegende und genehmigte Betriebspläne;

Hinsichtlich des Altbergbaus: bei der Bergaufsicht digital und analog vorliegende Risse in der Datenbank vorliegende Informationen, Kurzübersichten des ehemaligen Berganteils Weiburg über früheren Bergbau. Die Recherche beruht auf den in Inhaltsverzeichnis des Aktenplans inventarisierten Beständen von Berechnungs- und Betriebsakten früherer Bergbaubetriebe und in hiesigen Kartenschnitten aufbekannten Rissblättern. Die Stellungnahme basiert daher hinsichtlich des Altbergbaus auf einer unvollständigen Datenbasis.

Anhand dieser Datengrundlage wird zum Vorhaben wie folgt Stellung genommen:

Rohstoffsicherung: Durch das Vorhaben sind keine Rohstoffsicherungsflächen betroffen.

Aktuelle Betriebskonzessionen: Das Plangebiet liegt innerhalb des Sicherheitsbereichs des unter Bergaufsicht stehenden Untertage-Gasspeichers „Hähnlein“, daher ist dessen

Zu 11.: Der Hinweis auf die grundsätzliche Zustimmung zur Planung wird zur Kenntnis genommen.

Zu 12.: Der Anregung wird entsprochen.

Parallel zum Aufstellungsverfahren wurde eine schalltechnische Untersuchung durchgeführt. Die Lärmimmissionsprognose für den Neubau eines Feuerwehrtstützpunktes im Zuge des Bebauungsplanes "Feuerwehrtstützpunkt Heidelberg Straße", Schöffersstadt Gernsheim, führt bei Zugrundelegung des städtebaulichen Entwurfs "Variante I" zum Ergebnis, dass bei Übungen, Ausbildung und Wartungsarbeiten im Einwirkungsbereich des geplanten Vorhabens die Anforderungen der TA Lärm an den Schallimmissionsschutz eingehalten werden.

Zu 13.: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen
und zur Berücksichtigung bei Bauplanung und -ausführung in die Begründung zum Bebauungsplan aufgenommen.

Der Betreiber wird im Rahmen der Beteiligung zum Bebauungsplan -Entwurf entsprechend gehört.

Betreiber (MND Energy Storage Germany GmbH, Birkenweg 2, 64665 Alsbach-Hähnlein) vom Vorhabenträger über die Planungsabsicht zu informieren.

Das Gebiet wird zudem von jeweils einem Erlaubnisfeld zur Aufsuchung von Erdwärme sowie von Kohlenwasserstoffen überdeckt. Der Bergaufsicht sind jedoch keine das Vorhaben beeinträchtigenden Aufsuchungsaktivitäten bekannt.

Gefährdungspotential, aus finanziellen betrieblichen Tätigkeiten, im Plangebiet, meinen Umfängen zufolge bisher kein Bergbau umgegangen.

Dem Vorhaben stehen seitens der Bergaufsicht keine Sachverhalte entgegen.

IV. Abteilung V - Landwirtschaft, Weinbau, Forsten, Natur- und Verbraucherschutz

14. Dezernat V 51.1 - Landwirtschaft, Fischerei und internationaler Artenschutz

Wird nachgereicht!!

Zu 14.: vgl. Anlage

2. Dezernat V 53.1 – Naturschutz (Planungen und Verfahren)

Betroffen von der Planung eines Feuerwehrtützpunktes ist eine Ackerfläche von rd. 2,5 ha im Südosten der Stadt. Im rechtswirksamen FNP von Gernshem wird die Fläche entsprechend als „Fläche für die Landwirtschaft“ dargestellt und soll nun geändert werden in „Fläche für Gemeinbedarf, Zweckbestimmung Feuerwehr“. Zu dem Bebauungsplan und der damit verbundenen FNP-Änderung nehme ich wie folgt Stellung:

Das Vorhaben berührt weder Schutzgebiete nach Naturschutzrecht noch gesetzlich geschützte Lebensräume. Aus Sicht des Naturschutzes bestehen somit keine grundsätzlichen Bedenken.

Die überplante Ackerfläche ist Teil eines wertvollen potenziellen Lebensraums für gefährdete Offenlandarten wie z.B. Feldlerche oder Rabhuhn. Gerade Feldvogelarten oder offene Agrarflächen hatten in den letzten Jahrzehnten einen erheblichen Bestandsverlust zu verzeichnen. Vorhandene Forstpflanzungs- und Ruhestätten sind daher gemäß § 44 BNatSchG vorrangig zu erhalten. Um sicherzustellen, dass dem Vorhaben keine unüberwindbaren Hindernisse durch den besonderen Artenschutz i. S. d. § 44 BNatSchG entgegenstehen, ist eine faunistische Kartierung im Bereich der geplanten Bebauung samt angrenzender Flächen sowie eine artenschutzrechtliche Prüfung erforderlich, das umfasst auch den vom Aussterben bedrohten Feldhamster als Art des Anhangs IV der FFH-Richtlinie. Es sind die artenschutzrechtlichen Folgen für besonders und streng geschützte Arten zu ermitteln und die notwendigen Maßnahmen zur Vermeidung und zum Ausgleich verbindlich festzulegen.

Für die Bewältigung des Eingriffs in der freien Landschaft und der damit verbundenen negativen Auswirkungen auf Natur und Landschaft sind Maßnahmen zur Vermeidung

Zu 15.: Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.

Es wurde ein artenschutzrechtlicher Fachbeitrag erstellt, welcher der UNB vorliegt. Die Ergebnisse des Fachbeitrags fließen in die weitere Bearbeitung des Umweltberichts ein. Notwendige CEF-Maßnahmen werden mit der zuständigen UNB abgestimmt.

Für die Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung besteht hier kein weiteres Handlungserfordernis.

Minimierung und zur Kompensation erforderlich, die im weiteren Verfahren verbindlich zu regeln sind.

C. Hinweise

- 16.** Den Kampfmittelräumdienst beteilige ich ausnahmsweise nur dann, wenn von gemeindlicher Seite im Rahmen des Bauleitplanverfahrens konkrete Hinweise auf das mögliche Vorkommen von Kampfmitteln erfolgt sind. In dem mir von Ihnen zugewiesenen Bauleitplanverfahren haben Sie keine Hinweise dieser Art gegeben. Deshalb habe ich den zentralen Kampfmittelräumdienst nicht beteiligt. Es steht Ihnen jedoch frei, den Kampfmittelräumdienst direkt zu beteiligen. Ihre Anfragen können Sie per Email richten an das Regierungspräsidium Darmstadt, Dezernat I 18, Zentraler Kampfmittelräumdienst: kmrnd@rpd03.nes-sen.de.

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag

GdZ: Barbara Heß

Dieses Dokument habe ich in der massischen eDocumenTverwaltung (eDoc) elektronisch unterschrieben. Es ist damit auch ohne meine handschriftliche Unterschrift gültig.

Hinweis:

Datenschutzrechtliche Hinweise über die Verarbeitung personenbezogener Daten in der Region - und Bauabplanung finden Sie hier: <https://www.rpd03.nes-sen.de/region>

Zu 16.: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Der Kampfmittelräumdienst wurde im Rahmen des Beteiligungsverfahrens gehört. Es gibt jedoch keinen begründeten Verdacht, dass auf der Fläche mit dem Auffinden von Bombenblindgängern zu rechnen ist. Da auch sonstige Erkenntnisse über eine mögliche Munitionsbelastung dieser Fläche nicht vorliegen, ist eine systematische Flächenabsuche nicht erforderlich.

Beschlussesempfehlungen

Kampfmittelräumdienst des Landes Hessen
118 KMRD-ep 04/05
G 3130-2023

Elektronische Post

Plan ES
Dipl.-Ing. Elisabeth Schade
Alte Straßeneinde
Leinbester Weg 37
35522 Gießen

Einrichtung
Kampfmittelräumdienst
Zuständigkeitsbereich
Kampfmittelräumdienst
Kampfmittelräumdienst
Kampfmittelräumdienst
Kampfmittelräumdienst

Gemeinsam: "Feuerwehrtützpunkt Heidelberger Straße"
Bauleitplanung: Bebauungsplan und Änderung des Flächennutzungsplanes für den Bereich
des Bebauungsplanes
Kampfmittelbelastung und -räumung

Sehr geehrte Damen und Herren,

die Auswertung der beim Kampfmittelräumdienst vorliegenden Kriegerblöcker hat ergeben,
dass sich das in Ihrem Lageplan näher bezeichnete Gelände am Rande eines Bombenab-
wurfgebietes befindet.

Es gibt jedoch keinen begründeten Verdacht, dass auf der Fläche mit dem Auffinden von
Bombenblindgängern zu rechnen ist. Da auch sonstige Erkenntnisse über eine mögliche
Munitionsbelastung dieser Fläche nicht vorliegen, ist eine systematische Flächenabstuche
nicht erforderlich.

Soweit entgegen den vorliegenden Erkenntnissen im Zuge der Bauarbeiten doch ein
Kampfmittelverdächtiger Gegenstand gefunden werden sollte, bitte ich Sie, den Kampfmittel-
räumverfahren zu verständigen.

Sie werden gebeten, diese Stellungnahme in allen Schritten des Bauverfahrens, Flächennutzungs-
lungsverfahrens zu verwenden, sofern sich keine wesentlichen Flächenänderungen ergeben.

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag

gez. Katharina Kruse

Regierungspräsidium Darmstadt
Leinbester Weg 37
35522 Gießen
Tel. 01421 66-111
www.lra.hessen.de

Dokumentation
Merkmal
Beschreibung
Kampfmittelräumdienst
Kampfmittelräumdienst
Kampfmittelräumdienst
Kampfmittelräumdienst

Regierungspräsidium Darmstadt
Dezernat V 51.1 Landwirtschaft, Fischerei und internationaler Artenschutz

RPDA - Dez. V 51.1-80 123.02/7-2020/14

Datum: 25.09.2023
Bearbeiter: Vivian Lohse
Telefon: 0615 - 12 5425
E-Mail: Vivian.Lohse@rpa.hessen.de

Planungsbüro ES
Leihgeetener Weg 37
35392 Gießen

Gernsheim Feuerwehrstützpunkt BBP und FNP-Änderung „Feuerwehrstützpunkt an der Heidelberger Straße“
Beteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB

Ihr Schreiben vom: 20.09.2023 (E-Mail)

Die Stadt Gernsheim beabsichtigt im Außenbereich den BBP „Feuerwehrstützpunkt an der Heidelberger Straße“ aufzustellen. Eine Änderung des Flächennutzungsplans ist erforderlich.

Aus landwirtschaftlicher Sicht bestehen erhebliche Bedenken gegenüber der geplanten Beanspruchung von ca. 2,5 ha Ackerfläche. Gehörig (etwa 0,4 ha) ist die Fläche noch als Vorranggebiet Landwirtschaft im RP-StRegFNP 2010 kategorisiert, jedoch hat die gesamte Fläche die Eignung für ein Vorranggebiet Landwirtschaft. Als Vorranggebiete für Landwirtschaft sind Flächen mit einer sehr guten Ackerreignung ausgewiesen, die besonders schützenswert sind und dauerhaft für diese Nutzung erhalten bleiben sollen. Die Beanspruchung von Vorranggebieten sollte aus landwirtschaftlicher Sicht auf das unvermeidbare Ausmaß beschränkt werden. Die Unvermeidbarkeit der Beanspruchung wird in diesem Falle nicht gesehen, da eine Sanierung des alten Standorts möglich ist, aber aus anderen Gründen verworfen wurde. In Bezug auf das Gebot des sparsamen Umganges mit Grund und Boden plädieren wir aus landwirtschaftlicher Sicht für den Erhalt des aktuellen Standorts der Feuerwehr. Wir verweisen weitergehend ausdrücklich auf die Stellungnahme des Fanggebiets Landwirtschaft des Amtes für den ländlichen Raum, Frau Rösel vom 01.09.2023.

Im Auftrag

Vivian Lohse

Regierungspräsidium Dez. 51.1 (25.09.2023)

Beschlussesempfehlung

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen, die Einschätzung wird nicht geteilt.

Die Bedenken bezüglich der Inanspruchnahme von landwirtschaftlich nutzbarem Boden für den Neubau des Feuerwehrstützpunktes in Gernsheim sind nachvollziehbar, insbesondere angesichts der Bedeutung von beregungsfähigem Ackerland für den Anbau von Sonderkulturen. Dennoch gibt es gewichtige Gründe, die für den Neubau sprechen:

- **Überalterte Bausubstanz und innerbetriebliche Mängel des aktuellen Standorts:** Der bestehende Feuerwehrstützpunkt in Gernsheim weist erhebliche bauliche Mängel auf, die eine Sanierung unwirtschaftlich machen. Die Machbarkeitsstudie von 2016 hat gezeigt, dass trotz verschiedener Sanierungsvarianten die Kosten während der Planung fast verdoppelt wurden. Eine Sanierung wäre somit nicht nur teuer, sondern würde auch den Betrieb der Feuerwehr während der Bauzeit stark beeinträchtigen.
- **Verbesserte Einsatzzeiten und Hilfsfristen:** Der neue Standort an der Heidelberger Straße bietet deutliche Vorteile hinsichtlich der Hilfsfristen. Durch die zentrale Lage können Einsatzorte in der Stadt, im Industriegebiet und auf der Autobahn schneller erreicht werden. Dies ist ein wichtiger Aspekt für die Gewährleistung der öffentlichen Sicherheit und des schnellen Eingreifens bei Notfällen.
- **Umfassende und moderne Infrastruktur:** Der geplante Neubau bietet eine moderne und bedarfsgerechte Infrastruktur, die den aktuellen Regelwerken und Arbeitsstättenrichtlinien entspricht. Dazu gehören ein zweistöckiges Hauptgebäude, eine Fahrzeughalle mit 16 Stellplätzen und Erweiterungsmöglichkeiten, sowie spezielle Lager- und Funktionshallen. Diese umfassende Planung ermöglicht eine effiziente und zukunftssichere Organisation der Feuerwehr.

- **Zusätzliche überörtliche Aufgaben und Gefahrenpotenziale:** Die Feuerwehr Gernsheim hat vom Land Hessen zusätzliche Aufgaben in der Gefahrenabwehr zugewiesen bekommen, darunter die Zuständigkeit für einen Rhein-, Eisenbahn- und Autobahnabschnitt. Das erhöhte Gefahrenpotenzial durch industrielle Einrichtungen wie Merck und das Tanklager von Solvadis sowie zahlreiche Expeditionen erfordert eine entsprechend gut ausgestattete Feuerwehr.
- **Regionale Zusammenarbeit und zentrale Wartungsaufgaben:** Gernsheim übernimmt kommunalübergreifend wichtige Wartungsaufgaben für andere Feuerwehren im Kreis Groß-Gerau. Dies umfasst beispielsweise die Wartung von Rettungswesten und zukünftig auch von Atemschutzgeräten und Schläuchen in Zusammenarbeit mit den Nachbarkommunen Biebesheim und Stockstadt. Dadurch können die Neuba- und Erweiterungspläne anderer Feuerwehren entlastet werden.
- **Unterstützung und Finanzierung durch das Land Hessen:** Das Land Hessen hat den neuen Standort durch die Zuwendung von 672.000 Euro offiziell anerkannt und unterstützt den Neubau finanziell. Dies unterstreicht die Bedeutung des Projekts für die regionale Sicherheitsinfrastruktur.

Der Standort zur Deckung des Bedarfs für eine neue Feuerwehr wurde gewählt, damit die 10-Minuten-Hilfsfristen eingehalten werden können. Ein Gutachten zu den Hilfsfristen wurde erstellt. Zusammenfassend lässt sich sagen, dass der Neubau des Feuerwehrstützpunktes in Gernsheim trotz der Inanspruchnahme von landwirtschaftlichem Bopunkten notwendig und sinnvoll ist. Er gewährleistet nicht nur die Leistungsfähigkeit der Feuerwehr für die kommenden Jahrzehnte, sondern trägt auch zur Sicherheit und Effizienz in der Region bei. An dem Standort wird insofern festgehalten.



Magistrat der Schöffersstadt Gernsheim
 Stadthausplatz 1
 Herrn Jürgen Petendra

64579 Gernsheim

21.09.2023

Einwendungen zum Bebauungsplan "Neuer Feuerwehrtstützpunkt Heidelberger Straße"

Lieber Herr Petendra

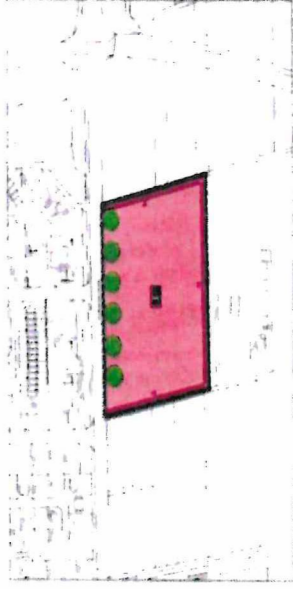
Nochmals vielen Dank für die Erklärungen zum Beteiligungsverfahren der Öffentlichkeit zum obigen Bauvorhaben. Insbesondere aber Ihre Zeit und die Diskussionen mit Ihnen und Ihrem Kollegen Herrn Krieger zum veröffentlichten und aktuellen Stand der Bebauungsplanung.

Sehr interessant auch die Herausforderungen der Stadt Gernsheim bezüglich des heutigen und künftigen Bedarfs für Wohn-, Landwirtschaft-, und, wie in diesem Fall, Gemeindeflächen.

Bitte geben Sie an Ihre Kollegen weiter, dass wir Gernsheimer Bürger nicht nur die Einhaltung der gesetzlichen Rahmenbedingungen für das öffentliche Beteiligungsverfahren schätzen!

Ein offener, fairer, zielorientierter und ehrlicher Dialog mit uns Bürgern, wie wir ihn gestern gemeinsam geführt haben, schafft Vertrauen. Insbesondere in Situationen, wo es nicht nur Gewinner geben kann, aber man trotzdem gemeinsam an einem Ziel gearbeitet hat.

Nachfolgend beschreibe ich wünschensgemäß die bereits diskutierten Anregungen bzw. Bedenken sowie einige neue, nachdem ich den aktuellen Bebauungsplan und die Abweichungen zum veröffentlichten Flächennutzungsplan verstanden habe.



Die anschließende Liste ist nicht abschließend, sondern stellt einen Überblick aus Gesprächen in der Familie, mit Nachbarn und Freunden dar. Die dargestellten Inhalte lösen keinen Anspruch auf Komplexität aus. Zur Vereinfachung habe ich als Reihenfolge die Themenfolge aus dem Bericht des Ingenieurbüro für Umwelplanung (BU) in Staufenberg gewählt. Vorschläge sind kursiv geschrieben:

Außerdem berücksichtigen die Einwendungen die Tatsache, dass Gernsheim nur noch eine letzte Wachstumchance hat: die Entwicklung von Wohnbauflächen östlich der Ringstraße, d. h. Verbundungsstraße Heidelberger Straße und Gemeindefläche östlich der Ringstraße, um welche es hier geht. Dazu zählt die Kindertagesstätte, die Sporthalle und der neue Feuerwehrtstützpunkt.

Stellungnahmen aus der Öffentlichkeit

1. [REDACTED] (21.09.2023)

Zu 2.: Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.

1. „**Bemtrachtung nachaktiver Insekten durch die Außenbeleuchtung**“

- 2. Bitte berücksichtigen Sie für die Außenbeleuchtung nicht nur Farbtemperatur und Lichtstärke sondern auch die Ausstrahlung der Lichtstrahlen. Eine Ausstrahlung, die zu stark ist, kann die Augen der Fahrer belasten und zu Unfällen führen. Bitte berücksichtigen Sie die Ausstrahlung der Lichtstrahlen in der Bemtrachtung der Außenbeleuchtung.
- 3. Im Bebauungsplan wurde bewusst keine Planung für die Außenbeleuchtung festgesetzt. Warum nicht? Insbesondere Lichtemissionen gehören zu schädlichen Einwirkungen und Gefahren. Emissionen belasten die Tier- und Mensch. Das Emissionsmanagement hat dabei die Belastungen und gesundheitlichen Schäden zu vermeiden.

4. Bitte klären Sie, ob die Gebäude und Hallen durch weitere Lichter zurück zum Gehweg führen können.

Der Gemeindefachbereich hat sich dazu geäußert, dass dies nicht möglich ist. Die Außenbeleuchtung der Gebäude und Hallen ist durch die Außenbeleuchtung der Straße zu ersetzen.

3. Aktuell planen Sie anstatt einem größeren Grünstreifen mit 6 großen Bäumen, siehe Bild 1, 2, eine breite Zufahrt und Ausfahrt über die gesamte Hallenbreite zur Heidelberger Straße. Dies würde vermutlich eine sehr große Ausleuchtung erfordern und gleichzeitig die Anwohner stören und den Verkehr behindern.

Bitte verfügen Sie die Zufahrt und Ausfahrt, welche durch die Außenbeleuchtung der Gebäude und Hallen bewirkt wird, mit einer normalen Breite aus. Die Zufahrt und Ausfahrt sind durch die Außenbeleuchtung der Gebäude und Hallen zu ersetzen.

2. „**Flächen für Anpflanzungen von Bäumen und Strauchern**“

- 5. Im aktuellen Bauplan ist die Baumreihe zur Heidelbergerstraße verschwunden. Bitte behalten Sie entlang der Heidelberger Straße, der Hallenbreite und der Zufahrt und Ausfahrt, die Flächen für die Anpflanzung von Bäumen und Strauchern. Dies würde vermutlich eine sehr große Ausleuchtung erfordern und gleichzeitig die Anwohner stören und den Verkehr behindern.

Hier ein gutes Beispiel einer Feuerwehr in unserer nächsten Umgebung. Feuerwehr Pfungstadt, Eschollbrunnen-Elch



3. „**Gesundheit + Bevölkerung einschl. Aussagen zur Vermeidung von Lärmemissionen**“

- 6. Die betroffene Fläche hat auch heute noch eine Lärmschutzfunktion für Anwohner bzw. alle Gemeindefachbereich. Wenn auch in den letzten Jahren ein sehr starker Anstieg der Lärmbelastungen dazugekommen ist. Seit belastend ist der Lärmsteg durch die nahegelegene B44 und seit kurzem durch die neue Kreuzung. Für Geld zu sparen, wurde ein extrem rauher und lauter Straßenbelag aus Beton gewählt.

Zu 2.: Der Anregung wurde bereits entsprochen.

Der Bebauungsplan setzt bereits im Vorentwurf in Ziffer A 3.3. folgendes fest: Zur Vermeidung und Minimierung von Beeinträchtigungen nachaktiver Insekten sind für die Außenbeleuchtung ausschließlich Leuchtmittel mit einer Farbtemperatur von 2.000 Kelvin (warmweiße Lichtfarbe) bis maximal 3.000 Kelvin unter Verwendung vollständig gekapselter Leuchtgehäuse, die kein Licht nach oben emittieren, einzusetzen.

Zu 3.: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Der Bebauungsplan ist grundsätzlich ein Angebotsbebauungsplan, auch wenn die flankierenden Planungen der Schöfflerstadt Gernsheim bereits soweit fortgeschritten sind, dass hierzu vertiefende Aussagen getroffen werden können.

Die Planung der Außenbeleuchtung wird durch einen Außenanlagenplan erstellt. Bei den letzten Projekten wurde immer darauf geachtet, dass Licht nur dort ankommt, wo es gebraucht wird. Lichtsmog soll vermieden werden. Auf dem Feuerwehrgelände wird an der nördlichen Ausfahrt nur wenig Beleuchtung erforderlich werden. Fahrzeuge, die nachts ausrücken sind selbst beleuchtet. Auf der Gebäuderückseite im Übungshof und dem Turm wird es vermutlich einzelne Strahler geben, die den Bereich ausleuchten. Dieses Licht wird gegenüber den Nachbarn durch die Fahrzeughalle abgeschirmt.

Zu 4. und 5.: Der Anregung wird wie folgt entsprochen.

Die westliche Zufahrt der Einsatzkräfte kann nicht verschoben werden. Die Ausfahrt der Einsatzfahrzeuge wurde so angepasst, dass diese in Gegenlage zur Breslauer Straße angeordnet wird. Die Lage der zukünftigen Zu- und Ausfahrten wird im Bebauungsplan-Entwurf konkretisiert. Dies erlaubt dann auch weitgehende Maßnahmen zur Eingrünung des Grundstücks.

Zu 6.: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Seite 3 Einwendungen zum Bebauungsplan "Neuer Feuerwehrstützpunkt Heidelberg Straße

Einziges Vorteil der Beleg halt lange Die zusätzliche Belastung durch den Verkehr aufgrund des Neubaugebiets östliche Ringstraße ist vernachlässigbar gering
Im Bauplan konnte ich keine Hinweise auf Lärmschutz allgemein oder unterstützende Massnahmen zum Lärmschutz des Umfeldes finden

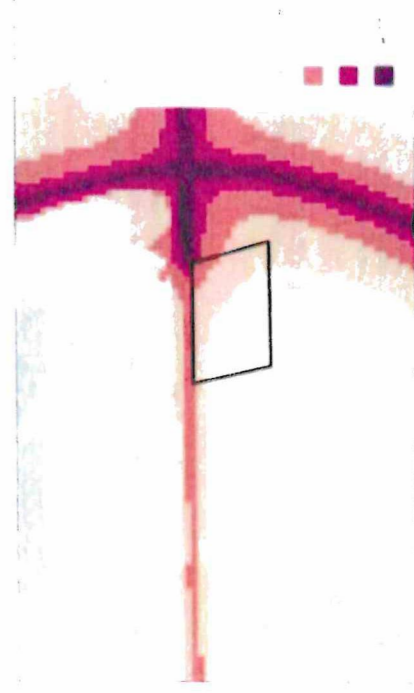
Bitte nehmen Sie schallabsorbierende Maßnahmen in Ihre Planung auf, um eine Minderung des Lärmpegels zu unterstützen. So wie es auch eine landwirtschaftliche Fläche macht, welche Lärm schluckt und vor allem Lärm nicht reflektiert.
Wir müssen mit der aktuellen Planung von einer deutlichen Reflektion und einem weiteren Anstieg des Lärmpegels ausgehen.

Im Bebauungsplan schreiben Sie: „Da es sich durch die Einsetze der Feuerwehr nur um zeitlich begrenzte und sporadische Störungen handelt, ist eine weitere Störung des Lärmpegels als nicht erheblich einzustufen.“
Dies sehe ich aufgrund der oben geschilderten Vorbelastung durch den Strassenverkehr anders.

Bitte nehmen Sie Lärmschutz- und Schallminderungsmaßnahmen in Ihre Planung mit auf, damit der Lärm nicht zum ernststen Problem wird. Ein aktueller Lärmpegel von über 70 bzw. 75 dB ist beschwergerregend.

An der B44 existiert zur nördlich bis zur Kreuzung B44-Heidelberg Straße ein Einbahn als Lärmschutz

Man könnte ebenfalls auf eine Länge von 200 – 300 Metern südlich der Kreuzung bzw. östlich der geplanten Gemeindefläche einen Erdball als Schallschutz bauen.



Sch. 01.18.3. Auszug aus dem Lärmwahrnehmungsbild, das im Rahmen der Lärmstudie erstellt wurde. Abfrage: 12.10.2014

4. Oberflächenbelastung

Flächen, welche von Fahrzeugen befahren werden, sind sehr teuer
Ich bin überzeugt, dass die aktuell geplante sehr breite Zu- und Ausfahrt einer erheblichen Teil an teurer Fläche erfordert
Eine Verkleinerung auf eine Standard Zu- und Ausfahrt, sowie Verlegung zum östlichen Rand der Bebauungsfläche, spart viel Geld

Parallel zum Aufstellungsverfahren wurde eine Schalltechnische Untersuchung eingeholt. Die Lärmimmissionsprognose für den Neubau eines Feuerwehrstützpunktes im Zuge des Bebauungsplanes "Feuerwehrstützpunkt Heidelberg Straße", Schöffersstadt Gernsheim, führt bei Zugrundelegung des städtebaulichen Entwurfs "Variante 1" [Anm.: die weiterverfolgte Vorzugsvariante, vgl. Abb.] zum Ergebnis, dass bei Übungen, Ausbildung und Wartungsarbeiten im Einwirkungsbereich des geplanten Vorhabens die Anforderungen der TA Lärm an den Schallimmissionsschutz eingehalten werden. Die Gutachter haben zudem weitere Hinweise aus Sicht des Schallimmissionsschutzes unterbreitet, wie z.B. den, dass durch die geplanten riegelartigen Baukörper entlang der Heidelberg Straße und die abschirmende Wirkung von Werkstattgebäude und Kathalle wird das nördlich gelegene Wohngebiet sowie die südlich angrenzende landwirtschaftliche Hofstelle vor Geräuscheinwirkungen geschützt werden. Geräuschintensive Tätigkeiten bei Übungen, Ausbildung und Wartung sollen auf den Bereich zwischen Fahrzeug- und Kathalle beschränkt werden, bei geräuschintensiven Tätigkeiten in der Fahrzeughalle müssen die nach Norden zum Wohngebiet hin orientierten Tore geschlossen bleiben, bei geräuschintensiven Tätigkeiten in der Werkstatt müssen die nach Westen zum Wohnhaus der landwirtschaftlichen Hofstelle hin orientierten Tore geschlossen bleiben Übungen und Ausbildung sollten so geplant werden, dass die Teilnehmenden bis 22 Uhr das Betriebsgelände verlassen haben.

Gemäß Kap. 7.4 der TA Lärm sind die Geräusche des anlagenbezogenen An- und Abfahrverkehrs auf öffentlichen Verkehrsflächen bis in einem Abstand von bis zu 500 m vom Betriebsgrundstück zu beurteilen.

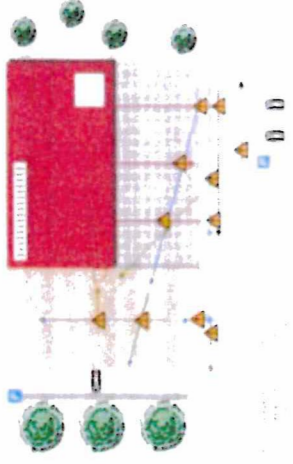
Selbst wenn der anlagenbedingte Verkehr zu mehr als einer Verdopplung des bestehenden Verkehrs - entsprechend einer Pegelerhöhung um $10 \cdot \log(2)$ dB(A) = 3 dB(A) - und damit zu Gesamtbeurteilungspegeln von aufgerundet tags (52 + 3) dB(A) = 55 dB(A) und nachts (40 + 3) dB(A) = 43 dB(A) führte, wären im Wohngebiet die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV für reine und allgemeine Wohngebiete von tags/nachts 59/49 dB(A) eingehalten.

Somit besteht gemäß Kap. 7.4 der TA Lärm nicht die Notwendigkeit zu prüfen, ob die Geräusche des anlagenbedingten An- und Abfahrverkehrs auf öffentlichen Verkehrsflächen durch Maßnahmen organisatorischer Art zusätzlich gemindert werden können.

Für die Erstellung der Schalltechnischen Untersuchung wurden die aktuellen Verkehrszahlen erhoben (vgl. Verkehrsuntersuchung)

5. Gefährdung des öffentlichen Straßenverkehrs Heidelberg Straße + Feuerwehrangehörige

Die geplante sehr breite Zu- und Ausfahrt zu Heidelberg Straße bedeutet eine starke Erhöhung der Gefährdung aller sich in diesem Bereich begegnenden Personen und Fahrzeuge. Daher werden solche Zu- und Ausfahrten zum Beispiel vor öffentlichen Plätzen vermieden.
Die Zeichnung zeigt einige, nicht alle möglichen Gefahren.
Bitte erhöhen Sie die Sicherheit für alle durch eine Standard Zu- und Ausfahrt. Auch um zwingend übliche Sicherheitsverhältnisse zu erreichen.
Zusätzlich wurde eine Verengung der Standard Zu- und Ausfahrt an der östlichen Ende der Bewegungsfäche für die Fahrzeuge vor der Fahrzeughalle ausserhalb von Einsatzzeiten deutlich erhöht.



Wäre die Fläche vor der Fahrzeughalle von der Heidelberg Straße durch einen Grünstreifen getrennt, ist dieser Bereich für Fahrzeuge und Feuerwehrangehörige wesentlich sicherer.

5. Aussenfassade Feuerwehrstützpunkt

7. Leider habe ich schon sehr viele Feuerwehrstützpunkte gesehen welche nicht besonders gut an das Umfeld angepasst wurden.
Ein negatives Beispiel ist die Feuerwehr Pfungstadt Mitte. Warum die Farbe blau ausgewählt wurde.
Bitte bleiben Sie bei unauffälligen Farben. Sehr häufig werden in letzter Zeit bei der Feuerwehr Grautöne verwendet.



Schöffersstadt Gernsheim; Änderung FNP; Bereich: „Feuerwache Heidelberg Straße“ - Abw. §§ 3(1) und 4(1) BauGB

Zu 7.: Der Anregung wird wie folgt entsprochen:

Anmerkung: Der Verfasser fügt ein Bild aus der DGUV 205-008 Broschüre ein, dass den ungünstigsten Fall einer Erschließung zeigt.

Die hier vorgesehene Planung [vgl. Variante 1] ist jedoch so konzipiert, dass kreuzende Verkehrswege minimiert werden. Es wird davon ausgegangen, dass die meisten Einsatzkräfte das Feuerwehrhaus aus Richtung Westen anfahren. Für diesen Fall ist der Einsatzbetrieb vollständig kreuzungsfrei!

Für die Ebene der verbindlichen Bauleitplanung bedeutet das, dass nachdem die zukünftigen Zu- und Ausfahrten festgelegt wurden, in der Plankarte des Bebauungsplans deutlich kleinere Bereiche zur Ein- und Ausfahrt festgesetzt werden. Die übrigen Bereiche werden mit einem Verbot der Ein und Ausfahrt belegt. Auch können nun wieder die geplanten und gewünschten Baumstandorte in den Plan aufgenommen werden. Zwischen Heidelberg Straße entsteht nun eine Baumreihe, im Anschluss ein Fußweg und dann erst das Feuerwehrgebäude.

Zu 8.: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Auf der Ebene des Bebauungsplans werden keine Festsetzungen zur Fassadengestaltung getroffen. Ungeachtet dessen wird die Schöffersstadt Gernsheim gemeinsam mit den beauftragten Architekten ein Farbkonzept erstellen, was attraktiv ist und angenehm mit der Umgebung korrespondiert.

Seite 5: Einwendungen zum Bebauungsplan: Neuer Feuerwehrstützpunkt Heidelberg Straße

Hier ein gutes Beispiel für eine Fahrzeughalle



7. Kosteneinsparungen

- 1 Sie planen im hinteren Teil der Fläche einen Feuerwehr- Schlauch- bzw. Übungsturm. Bitte prüfen Sie, ob nicht auf diesen Turm verzichtet werden kann und als Feuerwehrkoppelbock, mehrheitlich der Gemeinde Gernsheim, aber auch über Gemeindegrenzen hinweg, Übungsflächen oder Feuerwehrübungsgelände genutzt werden können.
- 2 Die geplante große offene Zu- und Ausfahrt auf der Höhe des Strassenschludes würde ausserdem eine aufwendige Änderung der Strassenbeleuchtung und Strassbeschilderung bedeuten. Bei einer Verlegung der Zu- und Ausfahrt an den östlichen Rand der Bebauungsfläche und Abgrenzung der Feuerwehrfläche durch Grundfläche und einem Zubau ist dies nicht erforderlich.



8. Wertminderung der Immobilien

Der Schutz privaten Eigentums wird durch das Grundgesetz garantiert. Die geplante Baumaßnahme lässt zwar das Eigentumsrecht unangetastet, führt allerdings zu einer merklichen Wertminderung des Privateigentums. Bitte prüfen Sie, ob der Eingriff in das Grundrecht in diesem Fall gerechtfertigt ist und der Nutzen für das Allgemeinwohl nur mit dem genau so geplanten Bau erreicht wird bzw. welche zusätzlichen Maßnahmen zur Wahrung des Grundrechts sinnvoll bzw. erforderlich sind.

Ich wünsche Ihnen weiterhin ein erfolgreiches Projekt und hoffe wie am Anfang angedeutet, das der begonnene Dialog nicht abbricht!

Mit freundlichen Grüßen



Zu 9.: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Auf den Schlauchturm kann hier nicht verzichtet werden. Er wird eine punktuelle Höhe von rd. 16m erreichen. Die angesprochene „breite Ausfahrt“ wird zum Entwurf des Bebauungsplans hin entsprechend der aktuellen Planungen deutlich verschmälert.

Zu 10.: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen, die Einschätzung wird nicht geteilt.

Zu 1. bis 10: Für die Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung besteht hier kein weiteres Handlungserfordernis.

Magistrat der Schöfflerstadt Gernsheim
Stadthausplatz 1
Herr Jürgen Petendra
64579 Gernsheim

13.12.2023

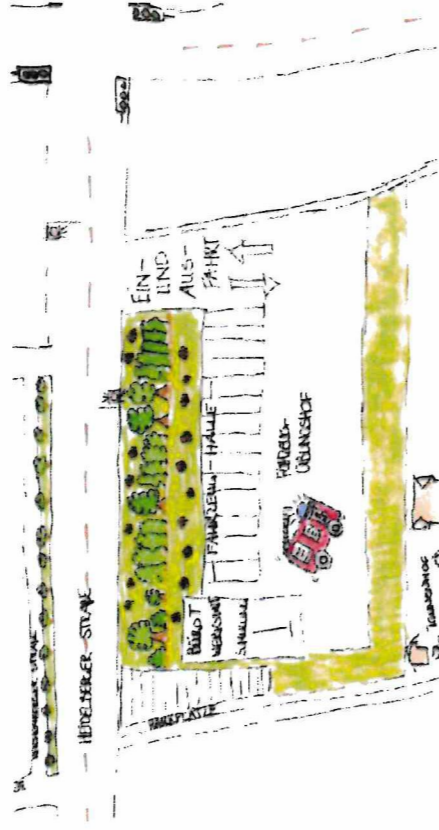
Wichtige Ergänzungen zu unseren Einwendungen zum Bebauungsplan
"Neuer Feuerwehrtützpunkt Heidelberger Straße" vom 21.09.2023

Lieber Herr Petendra
Lieber Herr Krieger

Ich würde kürzlich auf einen ganz wichtigen Punkt aufmerksam gemacht, welchen ich unbedingt ergänzend zu meinen Einwendungen vom 22. September 2023 an Sie weiterleiten möchte. Das Ein- und Ausfahren der Feuerwehrfahrzeuge zu Einsätzen und Übungen macht nur einen ganz geringen zeitlichen Teil der Aktivitäten auf dem Feuerwehrgelände aus. Selbstverständlich sehr wichtig. Daher ist eine kontrollierbare Ein- und Ausfahrt, wie die des im September als Beispiel erwähnten Feuerwehrtützpunktes Pfungstadt-Eschollbrücken-Eich zu bevorzugen

Insbesondere der wichtige Aspekt **Arbeits- und Gesundheitsschutz**, welchen Sie auch auf der Internetseite der Stadt Gernsheim [www.gernsheim.de](#) untergeordnete Verkehrsverhältnisse, bauliche und Sicherheitsrisiko im Außenbereich [www.gernsheim.de](#) erwähnen, muss eine Vermeidung der Gefährdungen für Feuerwehr und Bürger sicher stellen

Daher muss der Fahrzeug Innen- und Übungshof auf der Verkehr abgewandten Seite sein!



Heute, am 13. Dezember, tritt sich das Gernsheimer Stadtparlament. Falls der neue Feuerwehrtützpunkt zur Diskussion und Entscheidung steht, fragen Sie bitte nach diesen wichtigen Punkten.

Schöfflerstadt Gernsheim; Änderung FNP; Bereich: „Feuerwache Heidelberger Straße“ - Abw. §§ 3(1) und 4(1) BauGB

Stellungnahmen aus der Öffentlichkeit

2. [REDACTED] (13.12.2023)

Zu 1.: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Parallel zum Aufstellungsverfahren wurde eine Schalltechnische Untersuchung eingeholt. Die Lärmimmissionsprognose für den Neubau eines Feuerwehrtützpunktes im Zuge des Bebauungsplanes "Feuerwehrtützpunkt Heidelberger Straße", Schöfflerstadt Gernsheim, führt bei Zugrundelegung des städtebaulichen Entwurfs "Variante I" zum Ergebnis, dass bei Übungen, Ausbildung und Wartungsarbeiten im Einwirkungsbereich des geplanten Vorhabens die Anforderungen der TA Lärm an den Schallimmissionsschutz eingehalten werden. Die Gutachter haben zudem weitere Hinweise aus Sicht des Schallimmissionsschutzes unterbreitet, wie z.B. den, dass durch die geplanten riegelartigen Baukörper entlang der Heidelberger Straße und die abschirmende Wirkung von Werkstattgebäude und Kalthalle wird das nördlich gelegene Wohngebiet sowie die südlich angrenzende landwirtschaftliche Hofstelle vor Geräuscheinwirkungen geschützt werden. Geräuschintensive Tätigkeiten bei Übungen, Ausbildung und Wartung sollen auf den Bereich zwischen Fahrzeug- und Kalthalle beschränkt werden, bei geräuschintensiven Tätigkeiten in der Fahrzeughalle müssen die nach Norden zum Wohngebiet hin orientierten Tore geschlossen bleiben, bei geräuschintensiven Tätigkeiten in der Werkstatt müssen die nach Westen zum Wohnhaus der landwirtschaftlichen Hofstelle hin orientierten Tore geschlossen bleiben Übungen und Ausbildung sollten so geplant werden, dass die Teilnehmenden bis 22 Uhr das Betriebsgelände verlassen haben.

Seite 2 Wichtige Ergänzungen zu unseren Einwendungen zum Bebauungsplan "Neuer Feuerwehrstützpunkt Heidelberg Straße" vom 21.06.2023

Wurden die nachfolgenden Aspekte berücksichtigt?

2. **Der Sicherheit, Gesundheit sowie einer guten Aus- und Weiterbildung der Feuerwehr und Gefahrenreduzierung der Bürger** sollten, wie mittlerweile in vielen realisierten und geplanten Feuerwehrbauvorhaben, bei der Planung eine besondere Bedeutung beigemessen werden. Auch wenn der Bauplanungs- und Genehmigungsprozess sich durch eine evtl. Korrektur verzögert, Neben den Verantwortlichen innerhalb der Feuerwehr und Bauunternehmer übernimmt der Bürgermeister diese Verantwortungen mit Welche Gründe sollten dagegen sprechen?

3. Ein Baukörper, wie ein modernes Feuerwehrgebäude mit markanten Ein- und Ausfahrten der Fahrzeughalle, sollte auch die nächsten Jahrzehnte sicherheitsgerecht betrieben werden können. Die **vorausschauende Planung der baulichen Anlagen und Umgebung des Feuerwehrstützpunktes** muss die zunehmenden Aufgaben der Feuerwehr berücksichtigen.

4. Nicht zuletzt sollte die Planung der Umgebung des Feuerwehrstützpunktes auch der **Gewinnung von Nachwuchs eine hohe Priorität einräumen**. Dies könnte evtl. auch bauliche Änderungen des bisher bekannten Bebauungsplanes und evtl. Drehung des Baukörpers erforderlich machen. Wir würden kurzlich für unsere 25 jährige Mitgliedschaft im Förderverein der Freiwilligen Feuerwehr in unserem ehemaligen Wohnort geehrt, wo mir unsere Mitarbeit und Unterstützung aber auch künftige Entwicklungen der Feuerwehr neu bewusst wurde.

5. Mit den vielen Tätigkeiten und Bewegungen innerhalb der Feuerwehrgebäude und auf dem Innenhof vor der Fahrzeughalle, und insbesondere die bei Dunkelheit erforderliche Beleuchtung der Gebäude, Aussenanlagen und öffentlichen Verkehrswege, können spezielle Gefährdungen verbunden sein, welche nicht nur dem Einsatzress im Alarmierungsfall geschuldet sind. **Feuerwehr und öffentlicher Verkehr stören sich gegenseitig und führen zwangsläufig zu Unaufmerksamkeit und unerwarteten Gefahrensituationen.** Im aktuellen Bauplan ist die Baumreihe zur Heidelberger Straße, wie im ursprünglich veröffentlichten Bebauungsplan enthalten, verschwunden. Dieser Abstand zu der inzwischen und weiterhin wachsenden stark frequentierten Heidelberger Straße nebst Fußgänger- und Radweg, ist wichtig.



Die Drehung und Öffnung des Baukörpers/der Fahrzeughalle und des Übungshofes nach Süden, **der Verkehr abgewandten Seite**, ermöglichen einen auf Jahre sicherheitsorientierten Betrieb

Mit freundlichen Grüßen.

Zu 2.-5: Die Anregungen werden zur Kenntnis genommen.

Die Fragen und Anregungen hinsichtlich der Planung des neuen Feuerwehrhauses wurden bzw. werden im Planungsprozess umfassend berücksichtigt. Hier sind die wesentlichen Punkte und Antworten darauf:

Sicherheit, Gesundheit und Ausbildung:

Die Planung des neuen Feuerwehrhauses legt großen Wert auf Sicherheit, Gesundheit und eine gute Aus- und Weiterbildung der Feuerwehrkräfte. Dies spiegelt sich u.a. in der Einhaltung der einschlägigen Normen, wie der DIN 14092 und der DGUV 205-008 „Sicherheit im Feuerwehrhaus“, wider. Diese Normen gewährleisten ein sicheres, ergonomisches und funktionales Arbeitsumfeld.

Zukünftige Betriebsfähigkeit: Der Neubau ist so konzipiert, dass er den modernen Anforderungen der Feuerwehr für die kommenden Jahrzehnte gerecht wird. Die vorausschauende Planung berücksichtigt auch die zunehmenden Aufgaben der Feuerwehr und ermöglicht zukünftige Erweiterungen.

Nachwuchsgewinnung: Der Entwurf des Feuerwehrhauses und seiner Umgebung berücksichtigt die Bedürfnisse der Nachwuchsgewinnung. Dies umfasst sowohl bauliche Maßnahmen als auch die Schaffung eines attraktiven Umfelds für zukünftige Feuerwehrleute. Die geplante Infrastruktur unterstützt Ausbildungs- und Übungsaktivitäten, die junge Menschen ansprechen und motivieren können.

Spezielle Gefährdungen und Beleuchtung: Die Planung berücksichtigt spezielle Gefährdungen, die durch Tätigkeiten im Gebäude und auf dem Innenhof entstehen können. Dazu gehört eine durchdachte aber gleichwohl insekten- und umgebungsschonende Beleuchtung, die sowohl die Sicherheit der Einsatzkräfte als auch die der öffentlichen Verkehrswege gewährleistet. Diese Maßnahmen minimieren das Risiko von Unfällen und fördern die Konzentration und Aufmerksamkeit während der Einsätze. Diese Außenbeleuchtungsplanungen erfolgen im Zuge der weitergehenden Planung durch die Außenanlagenplanung.

Störungen durch öffentlichen Verkehr: Die An- und Abfahrt zum Gelände wurde so gestaltet, dass gefährlicher Kreuzungsverkehr minimiert wird. Die Ausfahrt nach Norden dient als „Alarmausfahrt“ und kann zudem genutzt werden, wenn auf dem rückseitigen Hof Übungen stattfinden, wodurch mögliche Lärmbelastungen reduziert werden.

Baumreihe zur Heidelberger Straße:

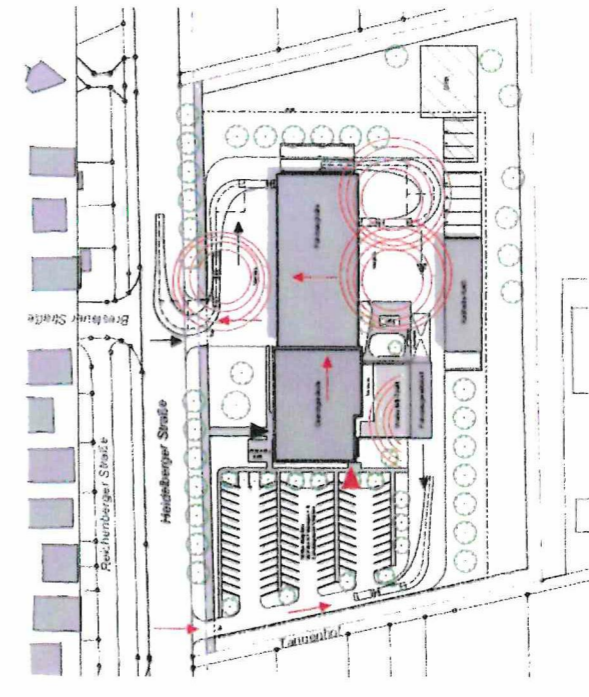
Der Grünstreifen zur Heidelberger Straße, der im ursprünglichen Bebauungsplan vorgesehen war, wurde in der Planfortschreibung berücksichtigt. Dieser Abstand ist wichtig, um die „gefühlte“ (Lärm-)belästigung durch den Verkehr zu minimieren und einen Puffer für Fußgänger und Radfahrer zu schaffen.

Zusammengefasst wurde der Entwurf des neuen Feuerwehrhauses sorgfältig geplant, um den aktuellen und zukünftigen Anforderungen gerecht zu werden, die Sicherheit und Gesundheit der Feuerwehrkräfte zu gewährleisten und gleichzeitig die Belästigungen für die Anwohner auf ein Minimum zu reduzieren.

Eine Drehung des Baukörpers wurde geprüft und als nicht vorteilhaft befunden, da die aktuellen Planungen alle wichtigen Aspekte optimal berücksichtigen. (vgl. folgende Grafik)

Zu 1. bis 5: Für die Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung besteht hier kein weiteres Handlungserfordernis.

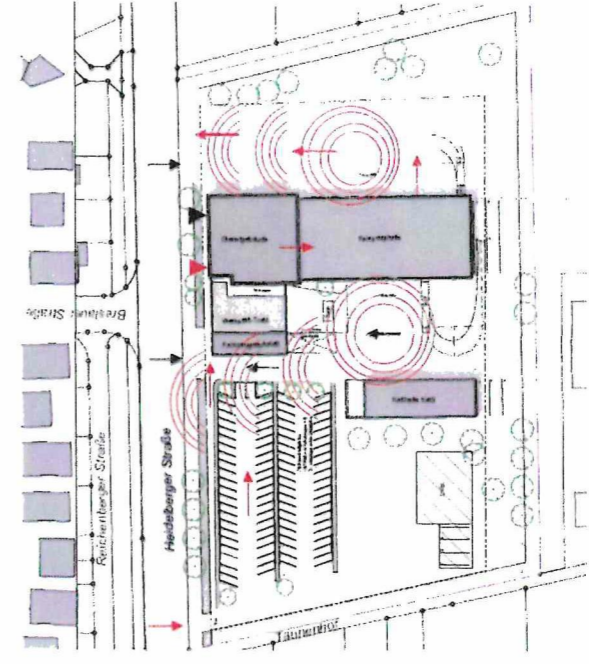
Neubau Feuerwehr - Gernsheim



Variante I

- vorteilhafte Ausnutzung der Grundstücksfläche
- Erweiterungen Fahrzeughalle: Kalkhalle problemlos möglich
- klare Zonierung bei Ankunft und Abfahrt der Einsatzkräfte bei Alarm:
- klare, schnelle Wege beim Einsatz, zügiges Ausrichten der Fahrzeuge
- keine Kreuzungspunkte von ankommenden Einsatzkräften mit ausrückenden Feuerwehrfahrzeugen
- Übungshof im hinteren Grundstücksbereich
- 2-geschossige Dienstgebäude und auch die Fahrzeughalle wirken als Schallbarriere bei Übungen
- Schallreflexion eher Richtung Feld und nicht Richtung Wohngebiet
- Attraktive Ansicht von der B44 aus mit Fahrzeughalle und Übungshof.
- sowie von der Heidelberger Straße zum Wohngebiet
- entschärfte Lärmbelastung im Alarmfall durch zurückversetzen der Gebäude

Legende:



Variante II

- keine Verbesserung des Lärmschutzes im Vergleich zu Variante I, gleiche Lärmbelastung im Alarmfall
- der öfter von der Feuerwehr für Übungszwecke genutzte Übungshof öffnet zur Heidelberger Straße wenig Schalleffektivität durch den 1-geschossigen Werkstatt-Trakt Richtung Feld
- keine klare Trennung von ankommenden Einsatzkräften mit ausrückenden oder einrückenden Feuerwehrfahrzeugen
- unsichereres Erreichen der Gebäudeeingänge
- Erweiterung Fahrzeughalle begrenzt möglich; Umlagerung der Gebäude muss gewährleistet bleiben
- Gefahr eines Rückbaus auf der Heidelberger Straße vor Einfahrt Fahrzeugwerkstatt und Waschkabine
- die Gebäude rutschen näher an die Heidelberger Straße um die Teile der Fahrzeughalle zu gewährleisten. (Größe der Halle durch Anzahl der Fahrzeuge vorgegeben)
- attraktivere Ansicht von der Heidelberger Straße abgedreht

<p>Neubau: Feuerwehr - Gernsheim</p> <p>Architekt: HAMMANN-HILDEBRAND</p> <p>ASC ARCHITECTEN</p> <p>Substrasse 2 64579 Gernsheim Tel. 0721-93388-10 www.architekten.de</p>		<p>Projekt: Gegenüberstellung Variante I/II</p> <p>Zeichnung: A23013-ueb-04</p> <p>Gezeichnet: TW Maßstab: 1:500 Datum: 09.07.2014</p>
---	--	--

Schöfferstadt Gernsheim

**Begründung zur Änderung des Flächennutzungsplans der
Schöfferstadt Gernsheim für den Bereich des Bebauungsplans
„Feuerwehrstützpunkt Heidelberger Straße“**

Planstand: August 2024

Entwurf

Bearbeitung:

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

Inhalt

1	Vorbemerkungen	3
1.1	Veranlassung und Planziel.....	3
1.2	Räumlicher Geltungsbereich.....	5
1.3	Übergeordnete Planungsebenen	6
1.3.1	Regionalplanung.....	6
2	Berücksichtigung umweltschützender Belange	10
2.1.1	Umweltprüfung und Umweltbericht.....	10
2.1.2	Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen	10
2.1.3	Schutzgebiete	10
3	Immissionsschutz	10
4	Wasserwirtschaft und Grundwasserschutz	11
4.1	Trinkwasserschutzgebiet.....	11
4.2	Heilquellenschutzgebiet	12
4.4	Oberirdische Gewässer / Quellen	12
5	Altlastenverdächtige Flächen/Altlasten	12
6	Sonstige Angaben und Hinweise	12
7	Verfahrensstand	13

1 Vorbemerkungen

1.1 Veranlassung und Planziel

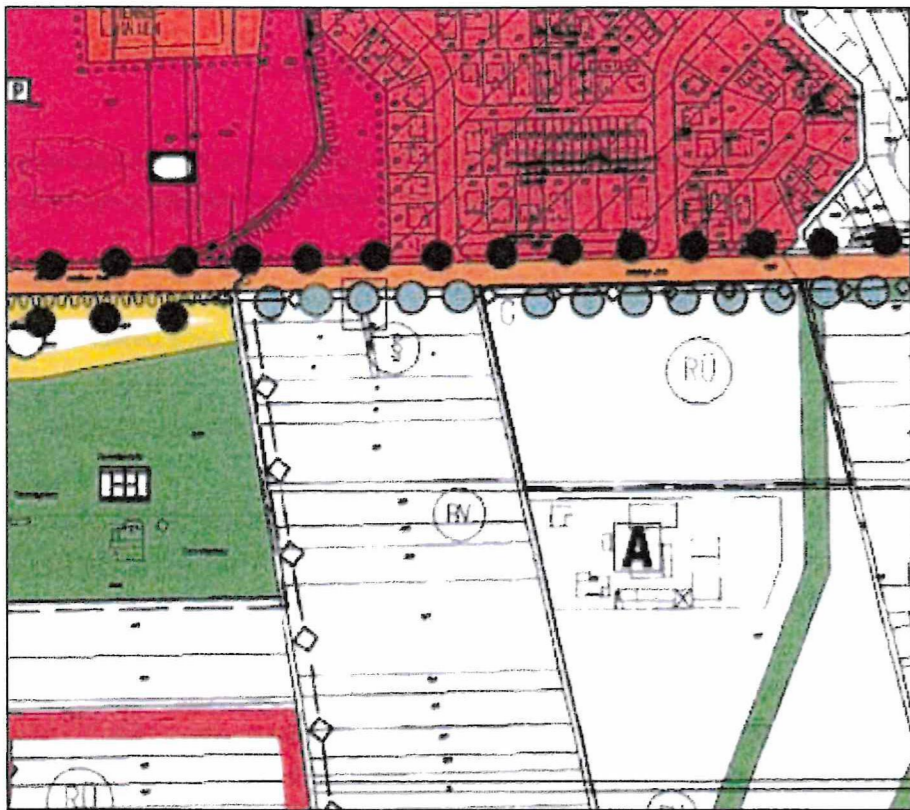
Planziel des Bebauungsplans „Feuerwehr Heidelberger Straße“ ist die Ausweisung einer Gemeinbedarfsfläche für eine Feuerwehr. Auf der Fläche südlich der Heidelberger Straße sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für den Bau eines Feuerwehrstützpunktes zzgl. der erforderlichen Erweiterungsflächen geschaffen werden. Die Planung reiht sich in die Entwicklung im Osten von Gernsheim ein, die mit den Bebauungsplänen „Wohnbauflächen östlich der Ringstraße“, Verbindungsspanne Heidelberger Straße und Gemeinbedarfsfläche östlich der Ringstraße, Zweckbestimmung Kindertagesstätte und Sporthalle bisher ihren Abschluss fand. Die Fläche ist als Außenbereich i.S. § 35 BauGB anzusprechen.

Planziel des Bebauungsplans „Feuerwehrstützpunkt an der Heidelberger Straße“ ist die Ausweisung einer Fläche für Gemeinbedarf, Zweckbestimmung Feuerwehr.

Der wirksame Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan der Stadt Gernsheim von 2005 stellt für den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans „Feuerwehrstützpunkt Heidelberger Straße“ Landwirtschaftliche Flächen dar. Im nordöstlichen Anschluss sind Grünflächen dargestellt.

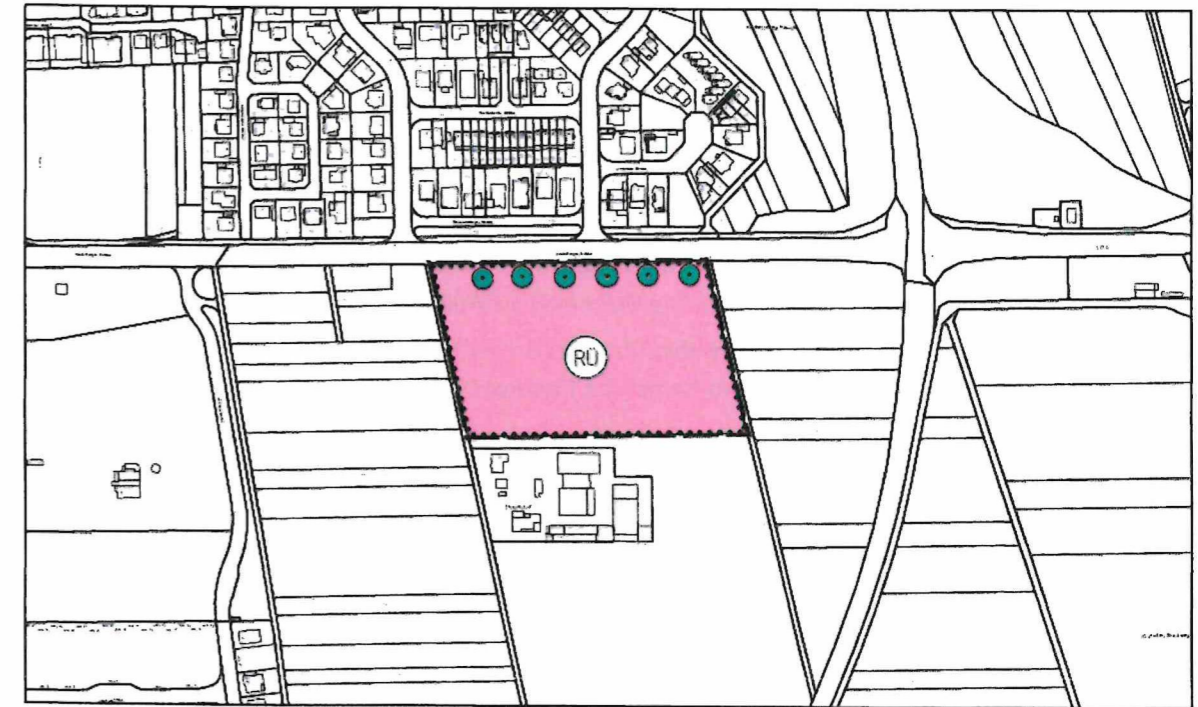
Abb. 1: Auszug aus dem wirksamen FNP

Darstellung Alt



Der Flächennutzungsplan der Schöfferstadt Gernsheim wird im Parallelverfahren zu dem Bebauungsplan geändert.

Abb. 2: Auszug aus der Änderung des FNP



Dargestellt werden Flächen für Gemeinbedarf und Anpflanzung von Bäumen.

Im Mittelpunkt des Bebauungsplans „Feuerwehrstützpunkt Heidelberger Straße“ steht die Ausweisung von Flächen für Gemeinbedarf, Zweckbestimmung: Anlagen für Sicherheit und Ordnung; hier: Feuerwehr:

Planziele der Änderung des Flächennutzungsplans sind:

- die Darstellung von Flächen für Gemeinbedarf zu Lasten von Flächen für die Landwirtschaft

Die im Fokus der Änderung des Flächennutzungsplans steht eine Gesamtfläche von rd. 2,5 ha.

Die Stadtverordnetenversammlung der Schöfferstadt Gernsheim hat in Ihrer Sitzung am 12.07.2023 die Aufstellung des Bebauungsplans „Feuerwehrstützpunkt Heidelberger Straße“ und die Änderung des Flächennutzungsplans für den Bereich der o.g. Bebauungspläne beschlossen.

Darlegung der Notwendigkeit des Neubaus des Feuerwehrstützpunktes¹

Der Neubau des Feuerwehrstützpunktes Gernsheim ist notwendig, da der aktuelle Standort überaltert ist und innerbetriebliche Mängel aufweist. Eine Machbarkeitsstudie von 2016 zeigte, dass eine Sanierung aufgrund der steigenden Kosten unwirtschaftlich ist. Daher wurde am 7. Februar 2022 durch die Stadtverordnetenversammlung der Schöfferstadt Gernsheim der Neubau beschlossen.

¹ Quelle: Schöfferstadt Gernsheim

Ein Neubau ist auch aus Sicht der Freiwilligen Feuerwehr vorteilhaft, da es während der Bauphase zu keinen Betriebsunterbrechungen kommt. Der neue Standort an der Heidelberger Straße verbessert die Einsatzzeiten innerhalb der Stadt, im Industriegebiet und zur Autobahn.

Das geplante Grundstück (25.000 m²) umfasst einen Parkplatz, ein Haupt- und Verwaltungsgebäude, eine Fahrzeughalle und Lagerhallen. Das Hauptgebäude ist zweistöckig und barrierefrei. Es beinhaltet Verwaltungstrakte, Umkleiden, Werkstätten, Technikräume, Schulungsräume und Einrichtungen für die Jugendfeuerwehr. Ein Übungsturm ist ebenfalls geplant.

Der neue Stützpunkt soll sowohl den Brandschutz als auch den Katastrophenschutz verbessern. Zudem wird die Stadt Gernsheim Ausrüstung für mögliche Katastrophenszenarien anschaffen. Ein Bedarf an zusätzlichen Stellflächen wurde vom Kreis Groß-Gerau angemeldet und berücksichtigt.

Die Feuerwehr Gernsheim übernimmt auch kommunale Wartungsaufgaben für andere Feuerwehren im Kreis. Des Weiteren hat das Land Hessen der Feuerwehr Gernsheim überörtliche Aufgaben und bestimmte Gefahrenabschnitte zugewiesen, was zusätzliche Gerätschaften und Fahrzeuge erfordert.

Der Standort in Gernsheim hat ein höheres Gefahrenpotenzial durch ansässige Unternehmen und Speditionen. Eine Freifläche für eine Rettungsdienstwache ist ebenfalls eingeplant.

Am 05.07.2024 überreichte der Hessische Minister des Innern, für Sicherheit und Heimatschutz einen Zuwendungsbescheid des Landes Hessen in Höhe von 672.000 Euro für den Bau des neuen Feuerwehrgerätehauses in der Heidelberger Straße an Herrn Bürgermeister Peter Burger und den Stadtbrandinspektor. Damit hat bereits das Land Hessen der neuen Standort anerkannt.

Mit dem Neubau des Feuerwehrstützpunktes auf dem Areal mit 25.000 m² werden wichtige Weichen für die Zukunft und Sicherheit im Südkreis Groß-Gerau gestellt, damit auch die Leistungsfähigkeit der Feuerwehr für Jahrzehnte gewährleistet werden kann.

1.2 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst die Flächen Flur 10 Flst. 48/1 teilw.. Der räumliche Geltungsbereich wird im Einzelnen wie folgt begrenzt:

- Norden: Heidelberger Straße
- Westen: Landwirtschaftliche Fläche
- Süden: Landwirtschaftliche Fläche, Tannenhof
- Osten: Landwirtschaftliche Fläche

Im Umgriff des so begrenzten Bebauungsplans liegt eine Fläche von rd. 2,5 ha.

1.3 Übergeordnete Planungsebenen

1.3.1 Regionalplanung

Der räumliche Geltungsbereich befindet sich innerhalb eines im Regionalplan Südhessen/Regionaler Flächennutzungsplan 2010 ausgewiesenen "Vorranggebiets Siedlung, Planung" (2,1 ha) sowie eines "Vorranggebiets für Landwirtschaft" (0,3 ha). Zudem sind ein Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktion (0,3 ha), ein Vorbehaltsgebiet für Grundwasserschutz (0,3 ha) und ein "Vorbehaltsgebiet für vorbeugenden Hochwasserschutz" betroffen.

Vorranggebiete repräsentieren verbindliche Raumordnungsziele, während Vorbehaltsgebiete Grundsätze der Raumordnung darstellen, die im Rahmen der beiden stutzfindenden Bauleitplanverfahren der Abwägung zugänglich sind und ihr auch zugeführt werden müssen.

Gemäß dem Ziel Z3.4.1-3 des Regionalplans Südhessen/Regionaler Flächennutzungsplan 2010 sollen Wohn-, gemischte Bauflächen und Sonderbauflächen innerhalb der "Vorranggebiete Siedlung, Bestand und Planung" ausgewiesen werden, zu denen auch Kleingartenanlagen, Grünflächen, Verkehrsflächen und sonstige Infrastruktureinrichtungen zählen.

Die Ausweisung einer Gemeinbedarfsfläche für einen Feuerwehrstützpunkt ist daher gemäß § 1 Abs. 4 BauGB als an dieses Raumordnungsziel angepasst zu betrachten.

Von der Fläche ist weiterhin ein im Regionalplan Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplan 2010 festgelegtes „Vorranggebiet für Landwirtschaft“ in einer Größenordnung von rd. 0,3 ha berührt. Ob tatsächlich ein Zielverstoß vorliegt, ist aufgrund des Kartenmaßstabs des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans von 1:100.000 nicht eindeutig feststellbar^{2,3}.

Die Planung kann folglich auch an dieses Ziel der Raumordnung als angepasst gelten⁴.

Auf Wunsch der Abteilung III Regionalplanung, Bauwesen, Wirtschaft und Verkehr wird trotz der grundsätzlichen Zustimmung nachfolgend noch detaillierter auf die Belange der Regionalplanung eingegangen:

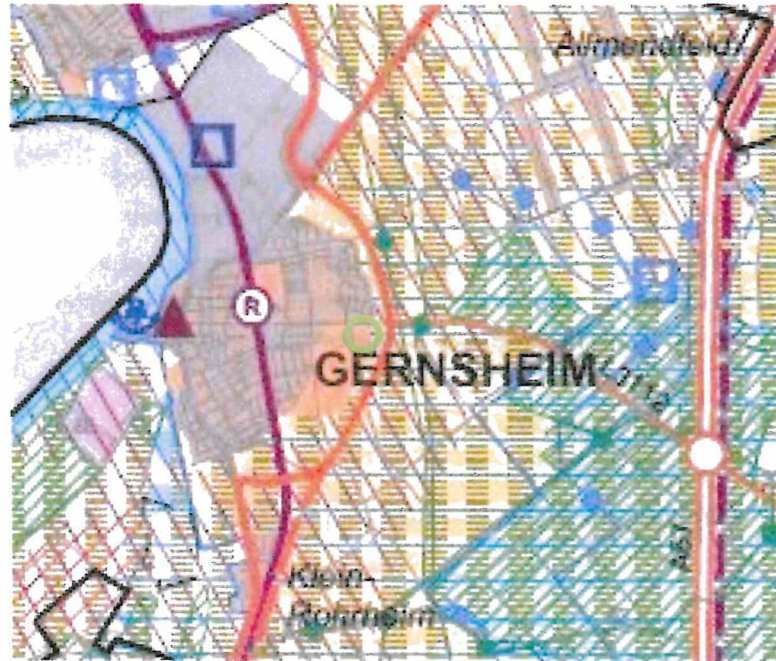
Das Unterzentrum Gernsheim liegt auf der Regionalachse Frankfurt – Groß-Gerau – Gernsheim – (Worms / Mannheim). In Unterzentren an Nahverkehrs- und Siedlungsachsen, die ein ausreichendes Flächenangebot aufweisen, kann eine über die Eigenentwicklung hinausgehende Siedlungstätigkeit stattfinden.

² „Die minimale Ausweitung auf ein Vorranggebiet für Landwirtschaft ist Regionalplan aufgrund der geringen Flächengröße ohne Belang“. Vergleiche regionalplanerische Einschätzung zur ausgewählten Fläche für den Neubau des Feuerwehrstützpunktes Regierungspräsidium Darmstadt, Schreiben vom 10. März 2022

³ Die Darstellung einer Fläche von 3.000 m² auf einer Karte im Maßstab 1:100.000 ist sehr klein, nämlich etwa 0,003 cm². Tatsächlich ist es so klein, dass es im praktischen Sinne oft nicht mehr sinnvoll messbar ist.

⁴ Stellungnahme des Regierungspräsidiums Darmstadt, Dez: III 31.2 vom 22.09.2023

Abb. 2: Auszug Regionalplan (genordet, ohne Maßstab)



Lage des Plangebiets

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

Gegenstand der nachfolgenden Ausführungen ist die Prüfung des geplanten Vorhabens im Hinblick auf die eine Anpassungspflicht begründenden Ziele und die in der Abwägung beachtlichen Grundsätze der Raumordnung.

10.1-10 (Z)

Im „Vorranggebiet für Landwirtschaft“ hat die landwirtschaftliche Bodennutzung Vorrang vor anderen Nutzungsansprüchen.

Als "Vorranggebiete für Landwirtschaft" sind Flächen ausgewiesen, die für die landwirtschaftliche Nutzung einschließlich Wein-, Obst- und Gartenbau besonders geeignet sind und die dauerhaft für diese Nutzung erhalten bleiben sollen.

In der Begründung zu den raumordnerischen Vorgaben in Kapitel 10.1 des Textteils zum Regionalplan wird diesbezüglich ausgeführt, dass Vorranggebiete für Landwirtschaft Flächen sind, die für die landwirtschaftliche Nutzung einschließlich Obst- und Gartenbau besonders geeignet sind und die dauerhaft für diese Nutzung erhalten bleiben sollen. Die als Vorranggebiet für Landwirtschaft festgelegten Bereiche sollen die langfristige Sicherung von für nachhaltige landwirtschaftliche Nutzung besonders geeigneten Böden gewährleisten. Sie bilden die räumlichen Schwerpunkte der Erzeugung landwirtschaftlicher Produkte. Grundlage der Festlegung „Vorranggebiete für Landwirtschaft“ ist der Landwirtschaftliche Fach-

plan Südhessen. Den „Vorranggebieten für Landwirtschaft“ wurden die Stufen 1a und 1b der Gesamtbewertung der Feldflurfunktionen des Gutachtens zu Grunde gelegt. Die Gesamtbewertung setzt sich dabei aus der Ernährungsfunktion, Einkommensfunktion, Arbeitsplatzfunktion, Erholungsfunktion und Schutzfunktion zusammen.

Angesprochen wird hier eine rd. 3.000 m² umfassende Fläche zwischen der Heidelberger Straße im Norden, der landwirtschaftlichen Hofstelle im Süden und der Freihaltezone zur Umgehungsstraße im Osten. Im Original-Darstellungsmaßstab des Regionalplans Südhessen / Regionalen Flächennutzungsplans 2010 von 1:100.000 beträgt die Fläche rd. 0,003 cm², was, wenn man eine nahezu quadratische Fläche zugrundelegt einer Kantenlänge von rd. 0,055 cm entspricht und insofern kaum messbar ist.

Die Ausweisung einer Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung Feuerwehr ist daher im Sinne von § 1 Abs. 4 BauGB an die Ziele der Raumordnung angepasst.

Die minimale Ausweitung auf ein Vorranggebiet Landwirtschaft ist Regionalplan aufgrund der geringen Flächengröße ohne Belang.

Auch die im Folgenden angesprochenen Grundsätze beziehen sich ausschließlich auf die rd. 3.000 m² umfassende Fläche im Nordosten des Plangebiets:

4.6 Klima,

G4.6-2 und G4.6-3 „Kalt- und Frischluftentstehungsgebiete“ bzw. „Kalt- und Frischluftabfluss-Schneisen“

In der Regionalplan/RegFNP - Karte werden die Flächen als „Vorbehaltsgebiete für besondere Klimafunktionen“ ausgewiesen. Diese Gebiete sollen von Bebauung und anderen Maßnahmen, die die Produktion bzw. den Transport frischer und kühler Luft behindern können, freigehalten werden. Planungen und Maßnahmen, die die Durchlüftung von klimatisch bzw. lufthygienisch belasteten Ortslagen verschlechtern können, sollen in diesen Gebieten vermieden werden.

Die hier angesprochene Fläche liegt im östlichen Randbereich des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans. Hier ist u.a. die Anpflanzung einer rd. 5m breiten Hecke vorgesehen.

Die geplante 5m breite Hecke trägt zur Kaltluftproduktion bei, da sie als grüne Infrastruktur das Mikroklima positiv beeinflusst. Hecken können Schatten spenden, die Verdunstungskühlung fördern und somit zur Temperaturregulierung beitragen. Zudem unterstützt sie die bioklimatischen Ausgleichsfunktionen und trägt zur Frischluftproduktion bei, indem sie eine grüne Pufferzone schafft. Die geplante Nutzung der Fläche, insbesondere die Begrünung mit einer Hecke, stellt kein signifikantes Strömungshindernis dar, das den Kalt- und Frischluftabfluss oder den Luftaustausch erheblich beeinträchtigen würde. Vielmehr trägt die Hecke noch zur Reduktion von Schadstoffen bei, indem sie Staub und Partikel filtert.

Die geplante Nutzung der 3.000 m² großen Fläche, inklusive der Begrünung durch eine 5m breite Hecke, unterstützt die Grundsätze der "Vorbehaltsfläche für besondere Klimafunktionen". Sie trägt zur Frischluftproduktion, Kaltluftabfluss, und Verbesserung der lufthygienischen und bioklimatischen Verhältnisse bei, ohne signifikante negative Auswirkungen zu haben. Die Fläche hat keine überregionale Bedeutung, die Funktion bleibt weitestgehend erhalten. Der Planbereich stellt ein kleinräumiges irrelevantes Kaltluftentstehungsgebiet dar, es werden keine Kalt- bzw. Frischluftbahnen blockiert. Die Begrünung stellt zudem sicher, dass die Fläche weiterhin ihre wichtige klimatische Ausgleichsfunktion erfüllen kann.

6.1 Wasser,

Grundsatz G6.1.7 „Vorbehaltsgebiete für den Grundwasserschutz“

Der Schutz des Grundwassers hat in diesen Gebieten bei der Abwägung gegenüber Planungen und Vorhaben, die das Grundwasser gefährden könnten, einen besonders hohen Stellenwert. Diese Gebiete umfassen neben bestehenden und geplanten Trinkwasser- und Heilquellenschutzgebieten (Zonen I – III/IIIA) auch Flächen mit geringer natürlicher Schutzwirkung gegenüber Grundwasserverschmutzung.

Der räumliche Geltungsbereich – also die gesamten 2,5 ha – liegen innerhalb eines Trinkwasserschutzgebiets. Die entsprechenden Schutzgebietsvorschriften sind zu beachten.

Die Planung sieht keine Nutzungen vor, die der Einhaltung der Schutzgebietsvorschriften entgegenstehen.

Was den Bezug auf die rd. 3.000 m² anbetrifft, so kann auch hier argumentiert werden, dass die geplante Nutzung der 3.000 m² großen Fläche, einschließlich der Begrünung durch eine 5m breite Hecke, nicht gegen den Grundsatz des Grundwasserschutzes verstößt. Im Gegenteil, die Begrünung fördert die Versickerung und Neubildung des Grundwassers, während die weitgehende Vermeidung von Versiegelungen und schädlichen Aktivitäten die Wasserqualität bewahrt und das Risiko von Grundwasserverschmutzungen minimiert.

6.3 Hochwasserschutz

Grundsatz G6.3-13 „Vorbehaltsgebiete für den vorbeugenden Hochwasserschutz“

Die Flächen dienen der Sicherung des Hochwasserabflusses, der Retentionsräume und der Verminderung des Schadenpotentials hinter Schutzeinrichtungen. Bei Nutzungsentscheidungen muss berücksichtigt werden, dass extreme Hochwasserereignisse erhebliche Schäden verursachen können. Bauleitplanungen und Ansiedlungen von Anlagen sollten vermeiden, dass in diesen Gebieten hochwassergefährdete Vermögenswerte angehäuft werden. Für schadensempfindliche Nutzungen sollen möglichst Standorte mit der geringsten Hochwassergefährdung ausgewählt werden.

Auch wenn 60% der Fläche versiegelt werden können (GRZ = 0,6), bleiben 40% der Fläche nahezu unversiegelt und begrünt. Dies entspricht 10.000 m², die zur Versickerung von Regenwasser und zur Unterstützung des Hochwasserabflusses beitragen. Die Planung umfasst spezifische Retentionsflächen, die dafür ausgelegt sind, bei starken Regenfällen überschüssiges Wasser aufzunehmen und zu speichern, was den natürlichen Hochwasserabfluss unterstützt. Es werden Schutzmaßnahmen wie Rückhaltebecken, Gräben und andere Wassermanagementsysteme integriert, um die Auswirkungen der Versiegelung auf das Hochwasserrisiko zu reduzieren. Bei der Bauleitplanung und der Ansiedlung von Anlagen wird besonderes Augenmerk auf Hochwasserrisiken gelegt. Es wird sichergestellt, dass hochwasserempfindliche Nutzungen minimiert und Schutzvorkehrungen getroffen werden.

Insgesamt kann auch nach weitergehender Auseinandersetzung mit dem berührten Ziel und den berührten Grundsätzen weder eine Zielverletzung noch eine Verletzung der angesprochenen Grundsätze festgestellt werden.

2 Berücksichtigung umweltschützender Belange

2.1.1 Umweltprüfung und Umweltbericht

Mit Inkrafttreten des Gesetzes zur Anpassung des Baugesetzbuches an die EU-Richtlinien (EAG Bau, BGBl. I S.1359) am 20. Juli 2004 ist die Notwendigkeit zur Aufnahme eines Umweltberichtes in die Begründung zum Bebauungsplan eingeführt worden (§ 2a BauGB). Darin sollen die im Rahmen der Umweltprüfung ermittelten Belange des Umweltschutzes systematisch zusammengetragen und bewertet werden. Im Zuge der verbindlichen Bauleitplanung wird daher ein Umweltbericht erarbeitet, dessen Inhalt entsprechend der Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB aufbereitet wird. Nach § 2a BauGB ist der Umweltbericht Teil der Begründung zum Bebauungsplan und unterliegt damit den gleichen Verfahrensschritten wie die Begründung an sich (u.a. Öffentlichkeitsbeteiligung und Beteiligung der Träger öffentlicher Belange). Die Ergebnisse des Umweltberichts und die eingegangenen Anregungen und Hinweise sind in der abschließenden bauleitplanerischen Abwägung entsprechend zu berücksichtigen. Um Doppelungen und damit eine unnötige Belastung des Verfahrens zu vermeiden, werden die für die Abarbeitung der Eingriffsregelung notwendigen zusätzlichen Inhalte, die als Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB gleichberechtigt in die bauleitplanerische Abwägung einzustellen sind, in den Umweltbericht integriert.

Der Umweltbericht mit integriertem landschaftspflegerischen Planungsbeitrag liegt dem Bebauungsplan sowie der Änderung des Flächennutzungsplans der Schöfferstadt Gernsheim als Anlage bei.

Zudem wird eine Artenschutzprüfung erstellt. Bei der Erstellung des Gutachtens wird untersucht, ob durch die geplante Nutzung geschützte Arten betroffen sind. Gegebenenfalls ist sicherzustellen, dass durch geeignete Maßnahmen keine Verbotstatbestände gemäß § 44 BNatSchG eintreten.

Die Artenschutzprüfung sowie ein Bodenfachbeitrag liegen dem Bebauungsplan-Entwurf sowie dem Entwurf der Änderung des Flächennutzungsplans als Anlage bei.

2.1.2 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

Die Bestandsaufnahme auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung ist auch für die vorliegende Änderung des Flächennutzungsplans ausschlaggebend. Die Bestandsaufnahme ist Bestandteil des Umweltberichts, welcher der Begründung zum Bebauungsplan und der Flächennutzungsplan-Änderung als Anlage beigelegt wird. Dies gilt analog für die Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei der Durchführung der Planung.

Anderweitige Planungsmöglichkeiten, die im Hinblick auf die hier beachtlichen Belange des Umweltschutzes mit wesentlich geringerer Eingriffsintensität verbunden wären, bestehen vor dem Hintergrund der formulierten Planziele und der angestrebten Nutzung nicht.

2.1.3 Schutzgebiete

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

3 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. Für den vorliegenden Bebauungsplan bedeutet dies:

Norden: Heidelberger Straße nördlich anschließend Wohnbebauung

Westen: Landwirtschaftliche Flächen

Süden: Landwirtschaftliche Flächen, Tannenhof

Osten: Landwirtschaftliche Flächen

Mit der geplanten Zuordnung der Gebietstypen zueinander bzw. der Ausweisung von Flächen für Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Anlagen für Sicherheit und Ordnung; hier: Feuerwehr im Kontext der oben beschriebenen Nutzungen kann dem genannten Trennungsgrundsatz des § 50 BImSchG grundsätzlich entsprochen werden.

Parallel zum Aufstellungsverfahren wurde eine Schalltechnische Untersuchung⁵ eingeholt. Der Gutachter fasst das Ergebnis wie folgt zusammen:

Die Lärmimmissionsprognose für den Neubau eines Feuerwehrstützpunktes im Zuge des Bebauungsplanes "Feuerwehrstützpunkt Heidelberger Straße", Schöfferstadt Gernsheim, führt bei Zugrundelegung des städtebaulichen Entwurfs "Variante I" zum Ergebnis, dass bei Übungen, Ausbildung und Wartungsarbeiten im Einwirkungsbereich des geplanten Vorhabens die Anforderungen der TA Lärm an den Schallimmissionsschutz eingehalten werden.

Einsätze sind gemäß Kap. 7.1 "Ausnahmeregelung für Notsituationen" der TA Lärm aus Sicht des Schallimmissionsschutzes nicht zu beurteilen.

Zudem werden weitergehende Hinweise gegeben, die jedoch nicht die Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung betreffen.

4 Wasserwirtschaft und Grundwasserschutz

Die Berücksichtigung wasserwirtschaftlicher Belange erfolgt grundsätzlich auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans „Gemeinbedarfsfläche östlich der Ringstraße“. Auf die entsprechenden Ausführungen in der Begründung zum Bebauungsplan wird verwiesen.

4.1 Trinkwasserschutzgebiet

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans befindet sich in der Schutzzone IIIA des festgesetzten Wasserschutzgebiets des Wasserwerks Allmendfeld (WSG ID 433 - 022). Die entsprechende Verordnung vom 4.10.1972 (StAnz. 45/1972 S. 1901) ist zu beachten. Die für die jeweiligen Schutzzone geltenden Verbote sind einzuhalten.

Ein Heilquellenschutzgebiet wird durch die Planung nicht betroffen.

⁵ SCHALLIMMISSIONSPROGNOSE Bebauungsplan "Feuerwehrstützpunkt Heidelberger Straße", Schöfferstadt Gernsheim, DR. GRUSCHKA Ingenieurgesellschaft mbH, Schalltechnisches Büro, 64297 Darmstadt, Bericht Nr. 24-3173, Stand 21.02.2024

4.2 Heilquellenschutzgebiet

Heilquellenschutzgebiete werden von der Planung nicht berührt.

4.3 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 Hochwasserschutzanlagen überschwemmt werden kann.

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

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

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

Der 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.

4.4 Oberirdische Gewässer / Quellen

Der räumliche Geltungsbereich des Bauleitplans berührt weder oberirdische Gewässer noch Quellen.

5 Altlastenverdächtige Flächen/Altlasten

Altablagerungen, Altstandorte und Altlasten sind im räumlichen Geltungsbereich des Bauleitplans keine bekannt.

6 Sonstige Angaben und Hinweise

Da die Änderung des Flächennutzungsplans parallel zur Aufstellung des Bebauungsplans „Feuerwehrstützpunkt Heidelberger Straße“ erfolgt, wird es für zulässig erachtet, weiterführend auf den Bebauungsplan zu verweisen.

7 Verfahrensstand

Aufstellungsbeschluss gemäß **§ 2 Abs. 1 BauGB**: 12.07.2023, Bekanntmachung: 16.08.2023

Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß **§ 3 Abs. 1 BauGB**: 28.08.2023 – 22.09.2023,
Bekanntmachung: 16.08.2023

Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß **§ 4 Abs. 1 BauGB**: Anschreiben: 14.08.2023, Frist: 22.09.2023

Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß **§ 3 Abs. 2 BauGB**: _____.____ – _____.____ (einschl.),
Bekanntmachung: _____.____

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

Anschreiben: _____.____, Frist: _____.____

Feststellungsbeschluss: _____.____

aufgestellt:

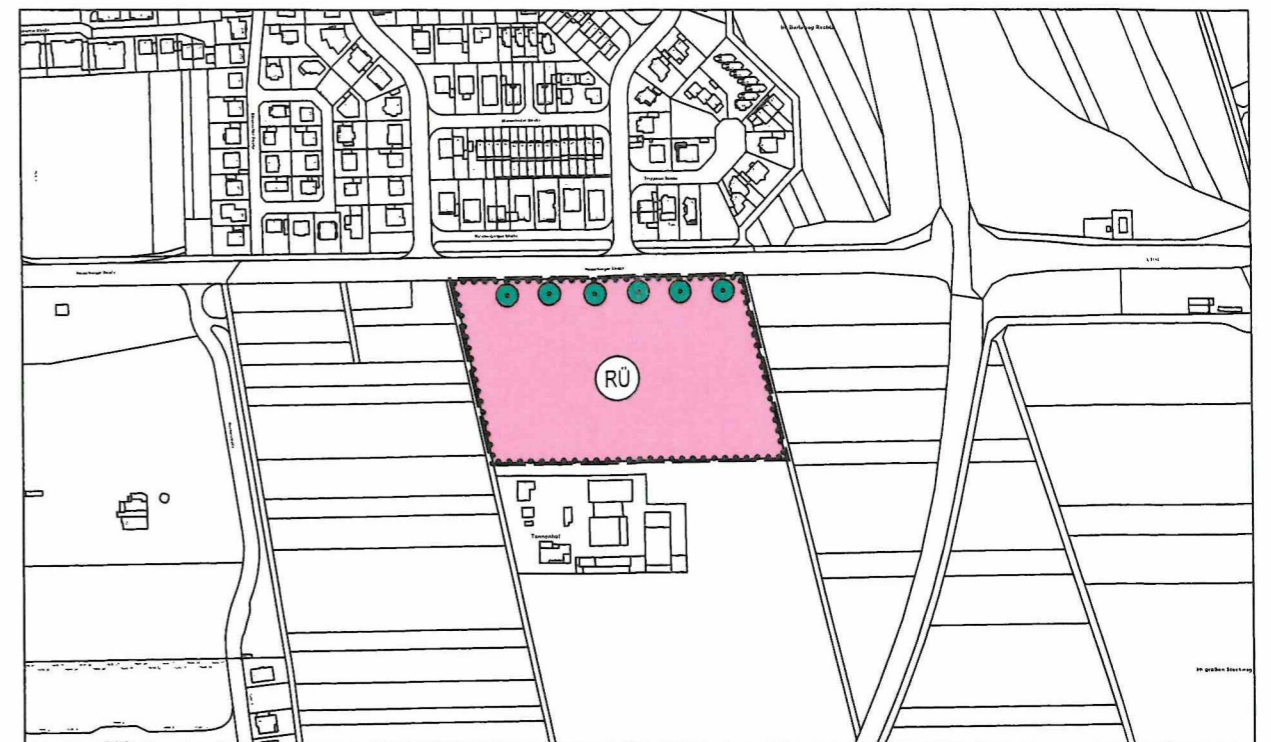
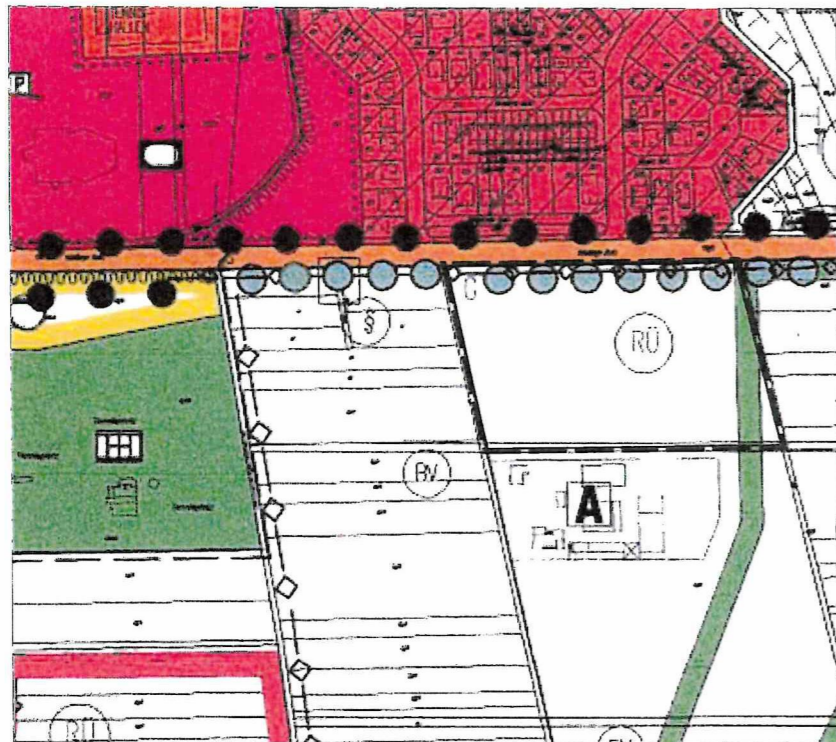
aufgestellt:

Plan|ES


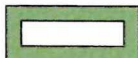


Elisabeth Schade, Dipl.-Ing.
Städtebauarchitektin
und Stadtplanerin, AKH

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








Planzeichen: Darstellung alt

-  Landwirtschaftliche Flächen
-  Grünflächen
-  Anpflanzen: Bäume
-  Risikoüberschwemmungsgebiet

Planzeichen: Darstellung neu

-  Fläche für Gemeinbedarf, Zweckbestimmung: Feuerwehr
-  Anpflanzen: Bäume
-  Risikoüberschwemmungsgebiet

Vermerke

1. Der Feststellungsbeschluss erfolgte durch die Stadtverordnetenversammlung am _____

Siegel der Stadt

Gernsheim, den _____

Bürgermeister

2. Genehmigungsvermerk:

Schöfferstadt Gernsheim
 Änderung des Flächennutzungsplanes im Bereich des
 Bebauungsplanes
 "Feuerwehrstützpunkt Heidelberger Straße"
Entwurf

Stand:	01.08.2024
Bearbeitet:	Schade
CAD:	Leinweber
Maßstab:	1 : 5.000