

Schöfferstadt Gernsheim

Begründung
zum Bebauungsplan
„Feuerwehrstützpunkt Heidelberger Straße“

Planstand: 27.03.2025

Fassung zum Satzungsbeschluss

Bearbeitung:

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

Inhalt

1	Vorbemerkungen	4
1.1	Veranlassung und Planziel.....	4
1.2	Räumlicher Geltungsbereich.....	5
1.3	Übergeordnete Planungen	5
1.3.2	Vorbereitende Bauleitplanung	9
1.3.3	Verbindliche Bauleitplanung	9
1.3.4	Fachplanungen, Landschaftsschutzgebiete	9
1.4	Bestand und städtebauliche Rahmenbedingungen	10
1.4.1	Topografie.....	10
1.4.2	Heutige Nutzungen und Baustruktur	10
1.4.3	Verkehrliche Einbindung.....	10
1.4.4	Besitz und Eigentumsverhältnisse.....	10
1.5	Innenentwicklung und Bodenschutz	10
1.6	Verfahren.....	11
2	Städtebauliche und planerische Konzeption	12
3	Inhalt und Festsetzungen	14
3.1	Flächen für Gemeinbedarf	14
3.2	Maß der baulichen Nutzung	15
3.2.1	Grundflächenzahl.....	15
3.2.2	Geschossflächenzahl.....	15
3.2.3	Zahl der Vollgeschosse	15
3.2.4	Festsetzungen zur Höhenentwicklung.....	16
3.3	Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche	16
3.4	Verkehrsflächen	16
3.5	Eingriffsminimierende und grünordnerische Festsetzungen.....	16
4	Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften.....	18
4.1	Dachgestaltung und Dachaufbauten.....	18
4.2	Einfriedungen	18
4.3	Begrünung/Grundstücksfreiflächen.....	18
4.4	Pkw-Stellplätze.....	18
5	Verkehrliche Erschließung und Anbindung.....	19
6	Berücksichtigung umweltschützender Belange.....	20
7	Immissionsschutz.....	21
8	Klimaschutz.....	22
9	Baugrund und Boden	24
10	Wasserwirtschaft und Grundwasserschutz.....	25
10.1	Überschwemmungsgebiet / Überschwemmungsgefährdete Gebiete	25

10.2	Wasserversorgung / Grundwasserschutz	25
10.3	Oberflächengewässer / Gewässerrandstreifen	29
10.4	Abwasserbeseitigung	29
10.5	Abflussregelung	31
11	Altablagerungen und Altlasten.....	31
12	Bergaufsicht	31
13	Infrastruktur und Hinweise aus dem Beteiligungsverfahren	32
14	Denkmalschutz.....	35
15	Bodenordnung	36
16	Flächenwidmung im Bebauungsplan	36
17	Kennzeichnungen, Hinweise und nachrichtliche Übernahmen	36
19	Verfahrensstand.....	37

1 Vorbemerkungen

1.1 Veranlassung und Planziel

Die Stadtverordnetenversammlung hat am 30.1.2023 beschlossen, eine noch zu vermessende Teilfläche in einer Größe von rd. 25.000 m² aus dem Grundstück in der Gemarkung Gernsheim, Flur 10 Nr. 48/1, 71.147 m² käuflich zu erwerben. Auf der Fläche südlich der Heidelberger Straße sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für den Bau eines Feuerwehrstützpunkts 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“, Verbindungsspange 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.

Abb. 1: Luftbild (genordet, ohne Maßstab)



Quelle: Eigene Darstellung, 2023; Digitales Orthophoto: © Hessische Verwaltung für Bodenmanagement und Geoinformation, Abruf: 24.05.2023

1.2 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst die Flächen Flur 10 Flst. 48/1 teilw.. Im Norden begrenzt das Flurstück die Heidelberger Straße während die Südseite entlang eines landwirtschaftlichen Gehöfts verläuft. Im Osten und Westen schließen sich jeweils ackerbaulich genutzte Flächen an. Die Heidelberger Straße wird zum Entwurf hin in den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans aufgenommen.

Der räumliche Geltungsbereich wird im Einzelnen wie folgt begrenzt:

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

Im Umgriff des so begrenzten Bebauungsplans liegt eine Fläche von rd. 2,8 ha. Hinzu kommen externe Kompensationsflächen mit rd. 1,1 ha.

1.3 Übergeordnete Planungen

1.3.1 Regionalplan / Regionaler Flächennutzungsplan (RPS/RegFNP 2010)

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 stattfindenden 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^{1,2}

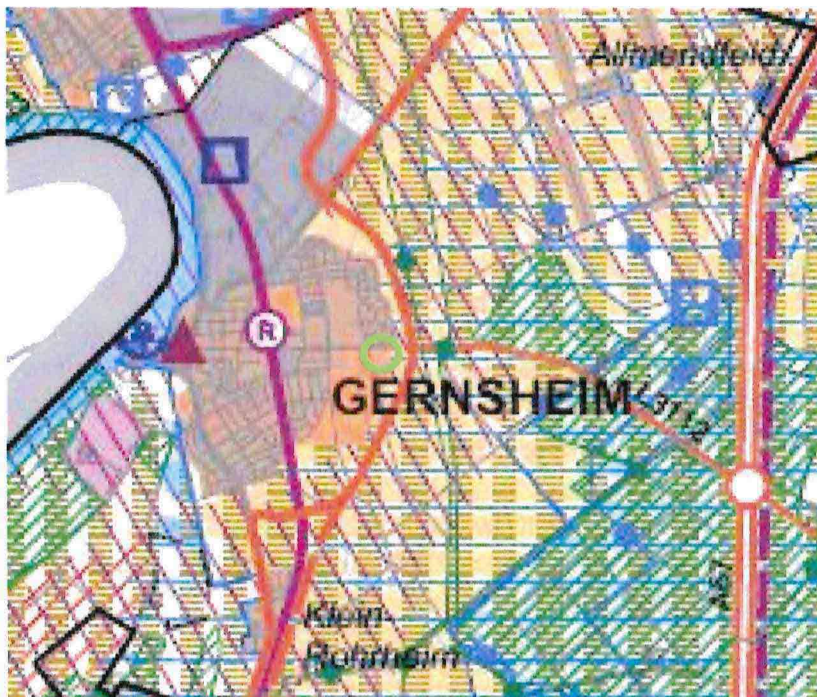
¹ „Die minimale Ausweisung auf ein Vorranggebiet für Landwirtschaft ist Regionalplan aufgrund der geringen Flächengröße ohne Belang“. Vergleiche regionalplanerische Einschätzung zur ausgewählten Fläche für den Neubau des Feuerwehrstützpunktes Regierungspräsidium Darmstadt, Schreiben vom 10. März 2022

Die Planung kann folglich auch an dieses Ziel der Raumordnung als angepasst gelten³.

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.

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.

² 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.

³ Stellungnahme des Regierungspräsidiums Darmstadt, Dez: III 31.2 vom 22.09.2023

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 Fachplan 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.

Durch die Inanspruchnahme von den o.g. 3.000 m² wird keine weitergehende landwirtschaftliche Betroffenheit festgestellt.

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 Ausweisung auf ein Vorranggebiet Landwirtschaft ist Regionalplan aufgrund der geringen Flächengröße ohne Belang.

Auch die im Folgenden angesprochenen Grundsätze beziehen sich 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 Frischluftproduktion 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. Bauleitpla-

nungen 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.

Das Gebäude wird auf die Höhe 90,55 m. ü. NN UK Bodenplatte errichtet, um auch im Überschwemmungsfall funktionsfähig zu bleiben.

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.

1.3.2 Vorbereitende Bauleitplanung

Der wirksame Flächennutzungsplan der Schöfferstadt Gernsheim (2005) stellt Flächen für die Landwirtschaft dar. Der Flächennutzungsplan bedarf insofern einer Änderung. Planziel der Änderung des Flächennutzungsplans ist die Darstellung von Flächen für Gemeinbedarf zu Lasten von Flächen für die Landwirtschaft. Die Änderung erfolgt im Parallelverfahren.

Die im Bebauungsplan ergänzte Kompensationsfläche (Flur 5, Flst. Nr. 39/1, teilweise) mit einer Größe von ca. 1,1 ha ist im gültigen Flächennutzungsplan als landwirtschaftliche Fläche ausgewiesen. Auch nach ihrer Nutzung für die geplante Kompensation (CEF-Maßnahme für das Rebhuhn) bleibt sie landwirtschaftlich geprägt und wird ökologisch aufgewertet. Damit entspricht die Flächennutzung weiterhin dem Entwicklungsgebot des Flächennutzungsplans.

1.3.3 Verbindliche Bauleitplanung

Der Bebauungsplan schafft erstmals das Baurecht.

1.3.4 Fachplanungen, Landschaftsschutzgebiete

Das Plangebiet ist nicht Teil eines Gebietes gemeinschaftlicher Bedeutung (FFH-Gebiet) und/oder Europäischen Vogelschutzgebiets (VSG). Auch andere Schutzgebiete werden nicht berührt.

Das nächstgelegene Vogelschutzgebiet bzw. FFH-Gebiet „Jägersburger/Gernsheimer Wald“ liegt rd. 660 m östlich des Plangebietes. Zudem ist dieses Gebiet auch noch als Landschaftsschutzgebiet „Forehahl“ (2431001) deklariert. Aufgrund der Entfernung und der unterschiedlichen Habitatausstattung ist eine Betroffenheit der Schutzgebiete auszuschließen. (vgl. hierzu Umweltbericht S. 28).

Gesetzlich geschützte Biotope oder Biotopkomplexe nach § 30 BNatSchG sind im Eingriffsbereich nicht vorhanden.

1.4 Bestand und städtebauliche Rahmenbedingungen

1.4.1 Topografie

Das Gelände ist weitgehend eben und liegt auf einer Höhe von rd. 90 m ü. NN.

1.4.2 Heutige Nutzungen und Baustruktur

Die Fläche wird zurzeit landwirtschaftlich (Ackerbau/Getreide, Sonderkulturen/Erdbeeren) genutzt. Bauliche Anlagen oder Gebäude befinden sich keine innerhalb des Plangebiets.

1.4.3 Verkehrliche Einbindung

Die Erschließung des Plangebiets erfolgt unmittelbar über die Heidelberger Straße (L 3112). Die Erschließung soll über eine gemeinsame Anbindung erfolgen. Außerdem soll eine extra Alarmausfahrt einen reibungslosen Verkehr für die Feuerwehr ermöglichen.

1.4.4 Besitz und Eigentumsverhältnisse

Die Flächen befinden sich nach Abwicklung des Grundstücksgeschäfts im Eigentum der Schöfferstadt Gernsheim.

1.5 Innenentwicklung und Bodenschutz

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

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

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

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

Die Schöfferstadt Gernsheim hat sich bereits 2005 intensiv mit den Möglichkeiten der Innenentwicklung im Rahmen des Aufstellungsverfahrens zum Flächennutzungsplan mit Flächen für eine zukünftige Siedlungserweiterung- und -verdichtung auseinandergesetzt.

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 erstellt⁴.

⁴ Schöfferstadt Gernsheim: Fortschreibung der Erreichbarkeitsanalyse FFW-Standorte, ZIV, Zentrum für integrierte Verkehrssysteme, 02.11.2022

Darlegung der Notwendigkeit des Neubaus des Feuerwehrstützpunktes⁵

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.

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.

1.6 Verfahren

Die Aufstellung des Bebauungsplans „Feuerwehrstützpunkt Heidelberger Straße“ erfolgt mit Umweltbericht im Regelverfahren und nach dem Baugesetzbuch (BauGB). Die erforderliche Änderung des Flächennutzungsplans erfolgt im Parallelverfahren. Das Bauleitplanverfahren mit seinen Beteiligungsschritten und der abschließenden Abwägung stellt eine angemessene Möglichkeit zur planungsrechtlichen Interessen- und Konfliktbewältigung dar.

⁵ Quelle: Schöfferstadt Gernsheim

2 Städtebauliche und planerische Konzeption

Das Grundstück hat eine Fläche von ca. 25.000 m², eine Länge von ca. 200 m, und eine Breite von ca.: 125 m. Der Standort wurde gewählt, da hiermit die Hilfsfristen eingehalten werden können. Die Fläche hat diese Größe, um auf dieser Gemeinbedarfsfläche perspektivisch Stationen für das DRK, DLRG etc. anzusiedeln bzw. eine Erweiterungsfläche für die Feuerwehr bei Gesetzesänderungen zu haben.

Die Erreichbarkeitsanalyse für verschiedene Standorte der freiwilligen Feuerwehr (ZIV 2015) wurde fortgeschrieben und aktualisiert.

Betrachtet wurden zwischenzeitlich eingetretene, bzw. absehbare Siedlungs- und Verkehrsentwicklungen sowie der hier in Rede stehende „neue Standort“ Heidelberger Straße, gegenüber Hausnummer 3-7. Es war zu prüfen, ob die nach HKBG gesetzlich vorgeschriebene Hilfsfrist (10 min) in allen möglichen Einsatzgebieten erreicht werden kann.

Im Ergebnis erreicht die FFW Gernsheim die bestehenden Einsatz-/Siedlungsgebiete nahezu vollständig innerhalb der nach HKBG zulässigen Hilfsfrist von 10 min. Der Standort Gernsheim (Bestand) deckt die Erreichbarkeitsfläche des Standorts Klein-Rohrheim fast vollständig ab. Durch den geplanten Neubau (Standort 6 (Heidelberger Straße)) werden gegenüber dem Bestand insbesondere das nordöstliche Stadtgebiet, das nordöstliche Gewerbegebiet, das südöstliche Stadtgebiet (bes. die neuen Siedlungsflächen östlich der Ringstraße) die L 3112/Auffahrt A 67 sowie die Wallfahrtskirche Maria Einsiedel (Waldgelände) besser erreicht.

Abb.3.: Auszug aus der Darstellung zur Erreichbarkeit im Einsatzfall

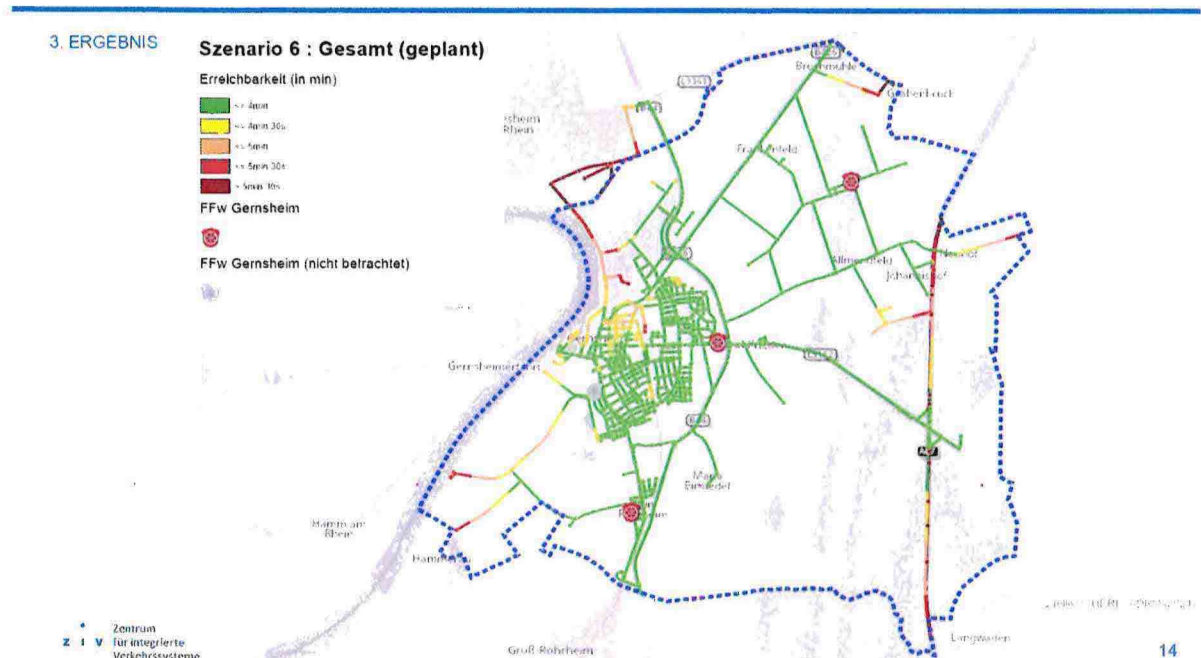
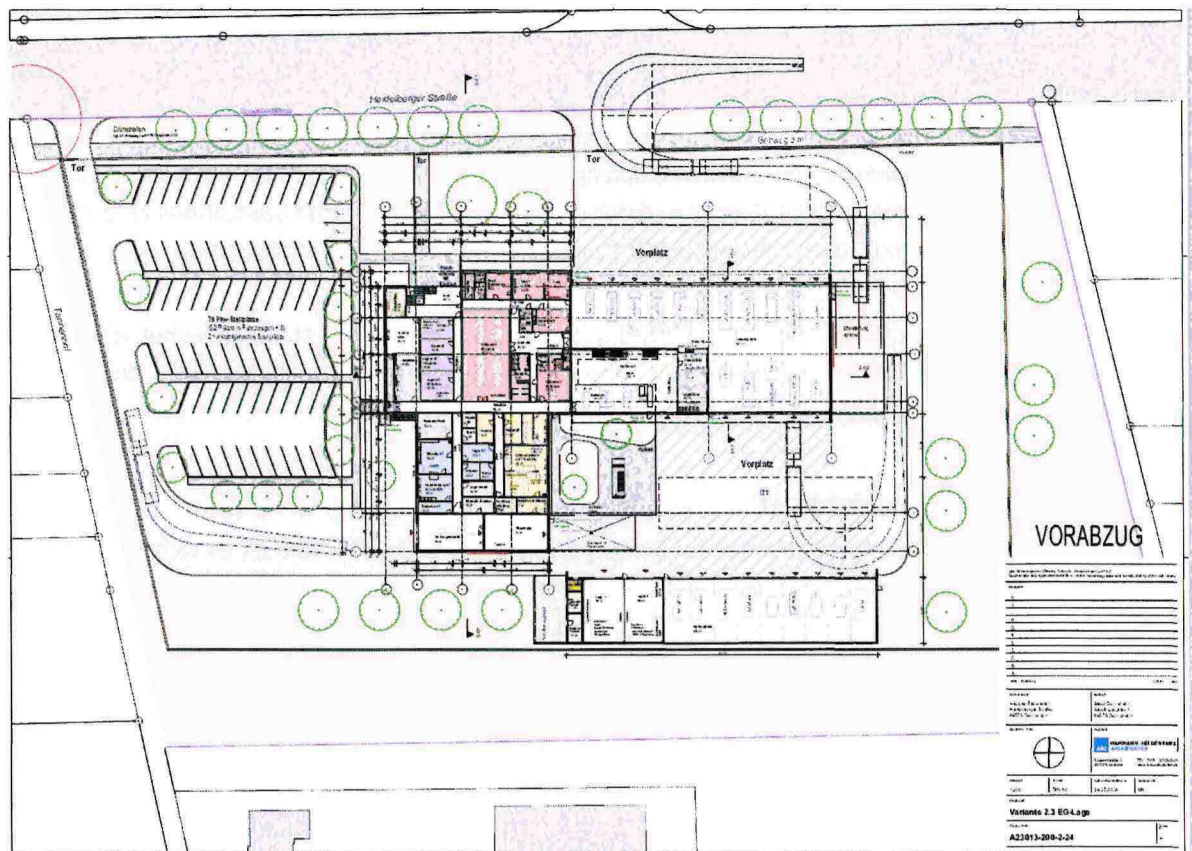


Abb. 4: Städtebauliches Konzept - Erdgeschoss



Quelle: ARC Hamman + Hildebrandt Architekten, 76137 Karlsruhe, Stand 24.05.2024

Die abgestimmte Entwurfsplanung für das neue Grundstück an der Heidelberger Straße (25.000 m²) sieht im Westen einen Parkplatz mit rd. 70 Stellplätzen, in der Mitte ein Haupt- und Verwaltungsgebäude und im Osten eine Fahrzeughalle mit 16 Einstellplätzen vor, die später erweitert werden kann. Im Süden sind unbeheizte Lagerhallen und weitere Funktionshallen geplant.

Das Hauptgebäude ist zweistöckig: Im Erdgeschoss befinden sich der Haupteingang mit einem Verwaltungstrakt im Norden, Umkleide- und Sanitärebereiche in der Mitte sowie Werkstätten und Technikräume im Süden und Westen. Ein Übungsturm ist in der Freifläche vorgesehen. Im Obergeschoss befinden sich Leitungs-, Stab- und Planübungsräume im Norden, Schulungsräume im Süden und Räume für die Kinder- und Jugendfeuerwehr im Westen. Das Gebäude ist barrierefrei zugänglich.

Die An- und Abfahrt zum Gelände wird so geplant, dass gefährlicher Kreuzungsverkehr vermieden wird. Der Grünstreifen wurde in die Planung einbezogen. Die nördliche Ausfahrt, die als „Alarmausfahrt“ genutzt werden kann, steht auch bei Übungen oder anderen Aktivitäten auf dem rückseitigen Hof zur Verfügung. Dies minimiert die Lärmbelastigung auf ein Minimum.

Der neue Feuerwehrstützpunkt soll den Brandschutz und Katastrophenschutz in Gernsheim verbessern. Die Stadt beschafft derzeit Ausrüstung für mögliche Katastrophenszenarien, die untergebracht werden muss.

3 Inhalt und Festsetzungen

Die Bauleitpläne sollen eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung, die die sozialen, wirtschaftlichen und umweltschützenden Anforderungen auch in Verantwortung gegenüber künftigen Generationen miteinander in Einklang bringt, und eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende sozialgerechte Bodennutzung unter Berücksichtigung der Wohnbedürfnisse der Bevölkerung gewährleisten. Sie sollen dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern, die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln sowie den Klimaschutz und die Klimaanpassung, insbesondere auch in der Stadtentwicklung, zu fördern, sowie die städtebauliche Gestalt und das Orts- und Landschaftsbild baukulturell zu erhalten und zu entwickeln. Hierzu soll die städtebauliche Entwicklung vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung erfolgen. (§ 1 Abs. 5 BauGB).

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

3.1 Flächen für Gemeinbedarf

Bei den Flächen für den Gemeinbedarf im Sinne § 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB handelt es sich um Flächen für selbstständige Anlagen. Die Festsetzung des Bebauungsplans muss sich auf eine konkrete Fläche und auf ein konkretes, seiner Art nach eindeutig festgelegtes Vorhaben des Gemeinbedarfs beziehen. Der Bebauungsplan setzt in Ausführung dieser Vorgabe fest:

Flächen für Gemeinbedarf, Zweckbestimmung: Anlagen für Sicherheit und Ordnung; hier: Feuerwehr:

Auf der Fläche für den Gemeinbedarf „Feuerwehr“ sind folgende Anlagen und Einrichtungen zulässig:

- *Einrichtungen für Feuerwehr, DRK, DLRG etc.*
- *Fahrzeughalle und Nebenräume*
- *Fahrzeugstellplätze*
- *Einsatz- und Übungsbereich*
- *Lager- und Hofflächen,*
- *Ausbildungs-, Aufenthalts- und Verwaltungsräume*
- *Wohnungen (max. vier)*
- *Lagergebäude für Vereinszwecke*
- *Maschinenhallen und Werkstätten*
- *Waschhalle.*

Die festgesetzten Flächen für Gemeinbedarf umfassen neben den Gebäuden auch die dazugehörigen Stellplätze und ebenso die vorhandenen und neuzugestaltenden Freianlagen nebst Übungsflächen. Allgemein zulässig sind auch Nebenanlagen, die den genannten Nutzungszwecken dienen.

Der untere Bezugspunkt für die Ermittlung der im Bebauungsplan festgesetzten Gebäudeoberkanten ist die Fahrbahnoberkante (Scheitelpunkt) der Heidelberger Straße. Gemessen lotrecht vor der Gebäudemitte.

Die Flächen für den Gemeinbedarf gehören begrifflich nicht zu den Baugebieten. Sie sind damit von der Ermächtigung des § 2 Abs. 5 BauGB nicht erfasst, die Vorschriften der Baunutzungsverordnung finden auf sie grundsätzlich keine Anwendung. Gleichwohl wird vorliegend das Erfordernis einzelner Festsetzungen gesehen, um das Maß der baulichen Nutzung auf ein mit dem Standort zwischen den Orten verträgliches Maß zu begrenzen.

Festgesetzt werden insofern die Grundflächenzahl, die Zahl der zulässigen Vollgeschosse und die maximale Gebäudehöhe. Zudem werden einzelne bauordnungsrechtliche Festsetzungen integriert.

Weitergehende Festsetzungen sind an dieser Stelle keine erforderlich. Auf die Einbeziehung der Fläche für den Gemeinbedarf in ein Baugebiet i.S. der Baunutzungsverordnung (BauNVO) durch Doppelfestsetzung wird entsprechend verzichtet. Die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse werden durch den Bebauungsplan nicht beeinträchtigt. Die sonstigen Festsetzungen tragen zudem dafür Sorge, dass nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt vermieden werden.

Im Übrigen verbleibt dem Planungsträger des Gemeinbedarfs ein gewisser Spielraum, damit die u.U. aus dem Rahmen üblicher Maßvorstellung fallenden baulichen Aufgaben (u.a. Bau einer Feuerwehrezentrale) realisiert werden können.

3.2 Maß der baulichen Nutzung

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

Zum Maß der baulichen Nutzung werden die Grundflächenzahl und die Zahl der maximal zulässigen Vollgeschosse festgesetzt. Hinzu kommen Festsetzungen zur Höhenentwicklung baulicher Anlagen innerhalb des Plangebietes.

3.2.1 Grundflächenzahl

Die Grundflächenzahl gibt an, wie viel m² Grundfläche je m² Grundstücksfläche im Sinne des § 19 Abs. 3 BauNVO zulässig sind. Der Bebauungsplan setzt für seinen Geltungsbereich eine Grundflächenzahl von GRZ = 0,6 fest. Die Festsetzung der Grundflächenzahl ermöglicht die gemäß der städtebaulichen Konzeption vorgesehene Bebauung in einer Größe, die der Lage des Plangebiets am Ortsrand gerecht wird.

3.2.2 Geschossflächenzahl

Auf die Festsetzung einer Geschossflächenzahl wird hier verzichtet. Die bauliche Entwicklung lässt sich über die Festsetzung der Grundflächenzahl, der max. Zahl der zulässigen Vollgeschosse sowie der überbaubaren Grundstücksfläche eindeutig festlegen.

3.2.3 Zahl der Vollgeschosse

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

Geschosse sind oberirdische Geschosse, wenn ihre Deckenoberkanten im Mittel mehr als 1,40 m über die Geländeoberfläche hinausragen, sonst sind sie Kellergeschosse. Hohlräume zwischen der obersten Decke

und der Bedachung, in denen Aufenthaltsräume nicht möglich sind, sind keine Geschosse. Vollgeschosse sind oberirdische Geschosse, die eine Höhe von mindestens 2,30 m haben. Ein gegenüber mindestens einer Außenwand des Gebäudes zurückgesetztes oberstes Geschoss (Staffelgeschoss) und ein Geschoss mit mindestens einer geneigten Dachfläche ist ein Vollgeschoss, wenn es diese Höhe über mehr als drei Viertel der Brutto-Grundfläche des darunter liegenden Geschosses hat. Die Höhe der Geschosse wird von Oberkante Rohfußboden bis Oberkante Rohfußboden der darüber liegenden Decke, bei Geschossen mit Dachflächen bis Oberkante der Tragkonstruktion gemessen. Untergeordnete Aufbauten über Dach und untergeordnete Unterkellerungen zur Unterbringung von maschinentechnischen Anlagen für die Gebäude sind keine Vollgeschosse. Dachgeschosse sind Geschosse mit mindestens einer geneigten Dachfläche.

Der Bebauungsplan begrenzt für seinen Geltungsbereich die maximale Zahl der Vollgeschosse auf ein Maß von $Z = 11$. Innerhalb des Plangebietes ist somit künftig ausschließlich eine zweigeschossige Bebauung zuzüglich eventueller Staffelgeschosse oder auch Dach- und Kellergeschosse, die nicht die Vollgeschossdefinition der HBO erfüllen, im Rahmen der getroffenen Festsetzungen zur Höhenentwicklung planungsrechtlich zulässig.

3.2.4 Festsetzungen zur Höhenentwicklung

Da die Hessische Bauordnung nur eine Mindesthöhe vorgibt, ist der Begriff des Vollgeschosses höhenmäßig zunächst unbegrenzt. Daher empfiehlt sich die ergänzende Festsetzung einer Höhenbegrenzung. Festgesetzt sind für das Plangebiet Gebäudehöhen von $OK_{Geb. max.} = 11 \text{ m}$.

Die festgesetzte Höhe gilt nicht für die Höhe eines möglichen Schlauch-/ oder Übungsturms.

Der untere Bezugspunkt für die Ermittlung der im Bebauungsplan festgesetzten Gebäudeoberkanten ist die Fahrbahnoberkante (Scheitelpunkt) der das Grundstück erschließenden Heidelberger Straße, gemessen lotrecht vor der Gebäudemitte.

3.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche

Auf die Festsetzung einer Bauweise sowie der überbaubaren Grundstücksfläche wird verzichtet.

3.4 Verkehrsflächen

Der Bebauungsplan bezieht zum Entwurf hin die unmittelbar nördlich angrenzende Heidelberger Straße ein, so dass die planungsrechtlichen Voraussetzungen für mögliche Umgestaltungen, z.B. die Anlage einer Querungshilfe geschaffen werden. Die Erschließung erfolgt durch eine unmittelbare Anbindung an die Heidelberger Straße. Eine extra Alarmausfahrt soll einen reibungslosen Verkehr für die Feuerwehr ermöglichen.

Bei der Gestaltung der Verkehrs- und Übungsflächen sollten helle Oberflächen verwendet werden, die das Aufheizen reduzieren (Empfehlung des Kreisausschusses Groß-Gerau, STN vom 17.01.2025).

3.5 Eingriffsminimierende und grünordnerische Festsetzungen

Grundsätzlich geht mit der vorliegenden Bauleitplanung auf den bislang vorwiegend unversiegelten Grundstücksflächen ein Eingriff in den Naturhaushalt sowie den Boden- und Wasserhaushalt einher. Durch verschiedene Festsetzungen im Bebauungsplan kann dieser Eingriff jedoch minimiert bzw. in Teilen einem Ausgleich zugeführt werden.

Im Rahmen des Bebauungsplans werden Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB vorgesehen und es wird festgesetzt, dass Gehwege, Stellplätze und Hofflächen in wasserdurchlässiger Bauweise zu befestigen sind. Die Festset-

zung gilt nicht für Fahrspuren, Aufstellbereiche, Anlieferungszone und Feuerwehrumfahrten. Mindestens 20 % der Grundstücksfreiflächen sind zu bepflanzen. Die Eingrünung kann zur Anrechnung gebracht werden. Zur Eingrünung der Fläche für Gemeinbedarf ist eine mehrreihige Hecke (Breite mind. 5 m) unter Verwendung einheimischer und standortgerechter Bäume und Sträucher anzupflanzen. Alle flachen und flach geneigten Dächer der Hauptgebäude sind ebenso wie Gebäudeaußenseiten, bei denen der Flächenanteil von Wandöffnungen weniger als 10 % beträgt zu begrünen.

Entlang der Heidelberger Straße ist gemäß Plankarte eine Baumreihe aus sechs großkronigen Laub- baumen zu pflanzen. Die Baumreihe ist aus nur einer Baumart aufzubauen.

Zur Vermeidung und Minimierung von Beeinträchtigungen nachtaktiver Insekten sind für die Außenbe- leuchtung im Bereich der Straßen- und Stellplatzbeleuchtung sind Natrium-Niederdruckdampf lampen oder gleichwertige Lichtquellen bzw. LED-Lampen mit warm-weißem Licht (Lichtfarbe unter 3000 K) mit gebündelter, diffuser Strahlung einzusetzen. Für die Bepflanzung in den Randbereichen werden detaillier- te Festsetzungen getroffen.

Weitergehende Ausführungen zu diesem Themenbereich können dem Umweltbericht entnommen wer- den. Dieser liegt dem Bebauungsplan als Anlage bei.

3.6 Bauliche und sonstige technische Maßnahmen für die Erzeugung, Nutzung oder Speiche- rung von Strom (§ 9 Abs. 1 Nr. 23b BauGB)

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind bei der Errichtung von Gebäuden technische Maßnahmen für die Erzeugung, Nutzung und Speicherung von Strom und/ oder Wärme zu installieren, die mindestens 40 % der technisch möglichen Dachfläche ausfüllen. Diese Photovoltaikanlagen sind mit der vorgesehe- nen Dachbegrünung zu kombinieren (vgl. Festsetzungen Ziffer B 1.1.1 und B 1.1.2).

Dachflächen bedeutet dabei die gesamte Fläche bis zum äußeren Rand des Daches, bzw. aller Dächer der Gebäude und baulichen Anlagen, die innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche nach § 23 BauNVO errichtet werden. „Technisch möglich“ bedeutet, dass hierbei der Platz für Technik, Entrau- chung, Wartungsgänge, Kiesstreifen usw. nicht in die Fläche der Solaranlage fällt.

Eine weitergehende Belegung der Dachflächen ist insbesondere bei den großen Hallenbauten der Feu- erwehr aus statischen und sicherheitstechnischen Gründen nicht umsetzbar. Feuerwehrgebäude umfas- sen Fahrzeug- und Lagerhallen mit weitspannenden Dachkonstruktionen, die für hohe Schneelasten, Windlasten und die allgemeinen Anforderungen des Einsatzbetriebs ausgelegt sein müssen. Eine vollflä- chige oder erweiterte Belegung mit Photovoltaikmodulen würde zusätzliche Lasten erzeugen, die ohne erhebliche statische Ver- stärkungen nicht tragfähig wären.

Zudem erfordert die Nutzung der Hallen für Einsatzfahrzeuge und Lagerzwecke eine besondere Berück- sichtigung von Brandschutz- und Rettungskonzepten. Eine flächendeckende PV-Belegung könnte im Brandfall oder bei Wartungsarbeiten den Zugang für Einsatzkräfte oder notwendige Belüftungsmaßnah- men erschweren.

Aus diesen Gründen wurde eine Quote von 40 % festgelegt, um einerseits einen Beitrag zur nachhaltigen Energiegewinnung zu leisten und andererseits die baulichen und funktionalen Anforderungen des Feuer- wehrstandorts zu gewährleisten.

4 Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften

Auf der Grundlage der Ermächtigung des § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 91 HBO sind Gestaltungsvorschriften im Bebauungsplan aufgenommen worden: Gegenstand sind Dachgestaltung und Dachaufbauten, Einfriedungen, Stellplätze und Begrünungsmaßnahmen.

4.1 Dachgestaltung und Dachaufbauten

Die Gebäude sollen sich in Maßstab und Ausführung in die Umgebung einfügen. Die Möglichkeit der Selbstdarstellung soll gewährt, ein aufdringliches Äußeres aber vermieden werden. In diesem Sinne wird bestimmt, dass ausschließlich Flachdächer und flach geneigte Dächer mit einer Neigung von maximal 10° zulässig sind. Die Flachdächer mit Attikaausbildung sind zu 80 % extensiv zu begrünen. Angesprochen ist hier konkret das Verwaltungs- und Dienstgebäude. (vgl. TF Ziffer B 1.1.1)

Der fachgerechte Aufbau einer extensiven Dachbegrünung mit einer Kräuter- und Grasmischung beinhaltet einen Mindestaufbau von 10 cm. Es wird von einer flächigen Begrünung des Daches ausgegangen. Dachaufbauten und technische Anlagen und Vordächer sind von der Vorgabe der extensiven Dachbegrünung ausgenommen.

Neben den positiven Aspekten für den Naturschutz und das Landschaftsbild beeinflusst eine begrünte Dachfläche wesentlich die Rückhaltung des anfallenden Regenwassers bzw. die Einleitung in den Kanal und damit auch die künftig anfallenden Abwassergebühren. Neben anderen positiven Faktoren bringt eine begrünte Dachfläche insofern auch einen wirtschaftlichen Vorteil. Gegengerechnet müssen nur die Erstellungskosten sowie der Pflegeaufwand, der sich bei einer extensiven Begrünung jedoch in engen Grenzen hält.

4.2 Einfriedungen

Im Plangebiet sind ausschließlich gebrochene Einfriedungen - Drahtgeflecht, Holzlatten, Stabgitter usw. - bis zu einer Höhe von max. 2,0 m über Geländeoberkante zulässig, um den offenen Charakter zu wahren und eine hiermit unverträgliche Abgrenzung, wie es z.B. bei Mauern zu erwarten wäre, auszuschließen, gleichwohl aber auch dem berechtigten Sicherheitsbedürfnis der Unternehmen Rechnung zu tragen. Die Zäune sind ferner mit Laubsträuchern abzupflanzen oder dauerhaft mit Kletterpflanzen zu beranken, um auch bei kleinen Flächen eine Mindestbegrünung zu gewährleisten.

4.3 Begrünung/Grundstücksfreiflächen

Grundstücksfreiflächen: In Ausführung der einschlägigen Bestimmungen der Landesbauordnung wird eine Mindestüberstellung der Grundstücksfreiflächen, d.h. der nicht bebauten Grundstücksflächen mit standortgerechten einheimischen Laubgehölzen zur Auflage gemacht. Neben der Dachbegrünung werden im Bebauungsplan auch Festsetzungen zur Fassadenbegrünung getroffen.

Auf die erforderlichen Grenzabstände für Pflanzungen gemäß Abschnitt 11 §§ 38 – 40 Hessisches Nachbarrechtsgesetz (HNRG) wird hingewiesen.

4.4 Pkw-Stellplätze

Der Bebauungsplan enthält eine Festsetzung zur wasserdurchlässigen Befestigung von Pkw-Stellplätzen. Mit der Festsetzung soll erreicht werden, dass der Versiegelungsgrad möglichst gering gehalten wird und die natürlichen Bodenfunktionen nicht über das erforderliche Maß hinausgehend beeinträchtigt werden.

5 Verkehrliche Erschließung und Anbindung

Die verkehrliche Erschließung soll über das bestehende Straßennetz erfolgen. Besonderes Augenmerk ist auf die ausreichende Bereitstellung von Stellplätzen zu richten.

Im Zusammenhang mit der verkehrlichen Erschließung sind auch die nicht motorisierten Verkehrsteilnehmer und somit insbesondere auch die Anbindungen an das Netz des Öffentlichen Personenverkehrs (ÖPNV) zu berücksichtigen. Dahingehend ist im Osten gegenüber des Plangebiets, in die Erschließungsspanne integriert, eine Bushaltestelle verortet (Bebauungsplan „Wohnanlage östlich der Ringstraße 2. Abschnitt, 1. Erweiterung“)

Radfahrer und Fußgänger können den Planstandort über die bestehenden Wegebeziehungen und über straßenbegleitende Gehwege erreichen. Das Plangebiet ist somit in das bestehende örtliche Fußgänger- und Radwegenetz eingebunden.

Der Kreis Groß-Gerau, Regionalentwicklung und Mobilität, weist in der Stellungnahme vom 22.09.2023 darauf hin, dass zur sicheren Erreichbarkeit des südlich der L3112 gelegenen Plangebiets für Fußgänger und Radfahrer eine Querungshilfe (z.B. Fahrbahnteiler) notwendig ist, da sich die Bushaltestelle und der Radweg nördlich der Landesstraße befinden. Daher sollte der Geltungsbereich des Bebauungsplans entsprechend erweitert werden.

Zur Förderung der Fahrradnutzung und im Sinne des Klimaschutzes sollten neben Kfz-Stellplätzen auch ausreichend gut sichtbare Fahrradstellplätze (Fahrradbügel mit ADFC-Prüfsiegel) in Eingangsnähe geschaffen werden, an denen der Fahrradrahmen sicher angeschlossen werden kann. Die erforderliche Anzahl an Fahrradabstellplätzen ergibt sich aus der Stellplatzsatzung der Schöfferstadt Gernsheim⁶.

Parallel zum Aufstellungsverfahren wurde eine **Verkehrsuntersuchung**⁷ eingeholt. Im Rahmen der vorliegenden Verkehrsuntersuchung wird geprüft, ob die Leistungsfähigkeit der Verkehrsanbindung gegeben ist. Darüber hinaus werden die verkehrlichen Eingangsdaten für die zu erstellende schalltechnische Untersuchung in geeigneter Form aufbereitet.

Die Gutachter fassen die Ergebnisse wie folgt zusammen:

Die Schöfferstadt Gernsheim plant im Osten des Stadtgebiets den Bau eines neuen Feuerwehrstützpunkts südlich der Heidelberger Straße.

Die vorliegenden Verkehrsuntersuchung weist die Leistungsfähigkeit der Verkehrsanbindung nach. De nach sind für eine leistungsfähige Anbindung in der Heidelberger Straße keine zusätzlichen Abbiegestreifen erforderlich. Auch der lichtsignalgeregelte Knotenpunkt B44/ L3112/ Heidelberger Straße kann weiterhin leistungsfähig betrieben werden. Mit einer Behinderung ausrückender Einsatzfahrzeuge durch Rückstaus ist nicht zu rechnen.

Neben dem Nachweis der leistungsfähigen Anbindung werden die verkehrlichen Eingangsdaten für die zu erstellende schalltechnische Untersuchung aufbereitet.

⁶ Für die Planung der Anlagen verweist der Kreis Groß-Gerau auch auf den Leitfaden Fahrradabstellanlagen des Landes Hessen: https://www.nahmobil-hessen.de/wp-content/uploads/2020/05/200504_Leitfaden_Fahrradabstellanlagen_RZ_web_Einelseiten.pdf

⁷ Verkehrsuntersuchung Feuerwehrstützpunkt Heidelberger Straße Gernsheim, R + T Verkehrsplanung, 64293 Darmstadt, Stand 04.06.2024

6 Berücksichtigung umweltschützender Belange

Mit Inkrafttreten des Gesetzes zur Anpassung des Baugesetzbuches an die EU-Richtlinien (EAG Bau, BGBl. I S.1359) am 20. Juli 2004 ist die Notwendigkeit zur Aufnahme eines Umweltberichtes in die Begründung zum Bebauungsplan eingeführt worden (§ 2a BauGB). Darin sollen die im Rahmen der **Umweltprüfung** ermittelten Belange des Umweltschutzes systematisch zusammengetragen und bewertet werden. 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, wurden 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 landschaftspflegerischem Planungsbeitrag** sowie der **Bodenfachbeitrag** sowie der **Artenschutzrechtliche Fachbeitrag** liegen der Begründung als Anlage bei; auf die dortigen Ausführungen wird entsprechend verwiesen.

Im **Artenschutzrechtlichen Fachbeitrag**⁸ wird geprüft, inwieweit das Vorhaben mit den Anforderungen des § 44 (1) BNatSchG vereinbar ist. Dabei ist zu ermitteln, ob vorhabensbedingt Auswirkungen zu erwarten sind, die unter die dort genannten Verbotstatbestände fallen. Sollte dies der Fall sein, so ist für die relevanten Arten zu prüfen, ob die Voraussetzungen für eine Ausnahme nach § 45 (7) BNatSchG gegeben sind. Die Artenschutzprüfung erfolgt entsprechend der Vorgaben des *Leitfadens für die artenschutzrechtliche Prüfung in Hessen (12/2015)*.

Der Gutachter gelangt zu folgendem Fazit:

Aufgrund der vorhandenen Datenlage und der strukturellen Gebietsausstattung ergab sich das Erfordernis für Mauereidechse, Schlingnatter, Zauneidechse und Kreuzkröte sowie für 36 Vogelarten eine artenschutzrechtliche Betrachtung durchzuführen. Für Kreuzkröte und Mauereidechse sowie für 13 Vogelarten mit einem in Hessen ungünstig-unzureichenden oder ungünstig-schlechten Erhaltungszustand erfolgte dabei eine spezifische, formale Artenschutzprüfung.

Notwendigkeit von Ausnahmen

Die von dem geplanten Vorhaben ausgehenden Wirkpfade führen bei Berücksichtigung der formulierten Maßnahmen in keinem Fall zu einer erheblichen oder nachhaltigen Beeinträchtigung des Vorkommens einer besonders und streng geschützten europarechtlich relevanten Art. Die Anforderungen des § 44 (5) BNatSchG hinsichtlich der Wahrung der ökologischen Funktion im räumlichen Zusammenhang werden für die betroffenen Arten zudem hinreichend erfüllt.

⁸ Stadt Gernsheim Bebauungsplan Gemeinbedarfsfläche – Feuerwehrstützpunkt, Artenschutzprüfung gemäß § 44 (1) BNatSchG, Dr. Jürgen Winkler, 64668 Rimbach, Stand Juni 2024

Ausnahmeerfordernis

Es besteht für keine nachgewiesene oder potenziell erwartbare Art ein Ausnahmeerfordernis.

Die Ergebnisse der durchgeführten Betrachtung der artenschutzrechtlichen Belange aller vom Vorhaben (potenziell) betroffenen Arten zeigt, dass – bei Berücksichtigung entsprechender Maßnahmen – durch die entstehenden Belastungswirkungen für sie keine erheblichen Beeinträchtigungen entstehen. Der geplanten Flächenumnutzung im begutachteten Bereich ‚Bau eines Feuerwehrstützpunktes‘ kann daher aus fachlicher und artenschutzrechtlicher Sicht zugestimmt werden.

Auf den Artenschutzrechtlichen Fachbeitrag wird verwiesen.

Bodenfachbeitrag:

Um die Auswirkungen einer Bauleitplanung auf das Schutzgut Boden zu ermitteln, wird der bodenfunktionale Zustand vor und nach dem Eingriff verglichen. Die Unterschiede der Bodenfunktionsbewertungen stellen dabei die Auswirkungen der Planungsumsetzung bzw. den Kompensationsbedarf dar. Bodenfunktionen, die durch den Eingriff beeinträchtigt werden, sind, wenn möglich, durch geeignete bodenfunktionsbezogene Kompensationsmaßnahmen auszugleichen. Dabei ist für Boden, auf denen die Kompensationsmaßnahmen durchgeführt werden, der Erfüllungsgrad der betroffenen Bodenfunktionen zu erhöhen. Die erheblichen Auswirkungen auf den Boden aufgrund der Umsetzung der Planung sowie die Wirksamkeit der Ausgleichsmaßnahmen sind durch den Vorhabenträger mithilfe eines Monitorings auf Grundlage des § 4c BauGB zu überwachen. Die bodenbezogenen Kompensationsmaßnahmen sind gemäß § 1a Abs. 3 BauGB im Bebauungsplan textlich und kartografisch festzusetzen.

Das hier vorliegende Gutachten nutzt zur Ermittlung dieser Auswirkungen und des daraus resultierenden Kompensationsbedarfs die „Arbeitshilfe zur Ermittlung des Kompensationsbedarfs für das Schutzgut Boden in Hessen und Rheinland-Pfalz“ (MILLER et al. 2019). Der Kompensationsbedarf wird benannt.

Auf den Bodenfachbeitrag wird verwiesen.

7 Immissionsschutz

Im Rahmen der Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB sind die Belange des Immissionsschutzes entsprechend zu würdigen. Nach den Vorgaben des § 50 Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) sind bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen einander so zuzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen auf die ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienenden Gebiete sowie auch sonstige schutzbedürftige Gebiete soweit wie möglich vermieden werden. 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: Feuerwehrstützpunkt im Kontext der oben beschriebenen Nutzungen kann dem genannten Trennungsgrundsatz des § 50 BImSchG grundsätzlich entsprochen werden.

Parallel zum Aufstellungsverfahren wurde eine Schalltechnische Untersuchung⁹ 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.

Zusätzlich werden Hinweise aus Sicht des Schallimmissionsschutzes gegeben:

[...] Durch die riegelförmigen Baukörper entlang der Heidelberger Straße sowie die Abschirmende Wirkung von Werkstattgebäude und Kalthalle werden sowohl das Wohngebiet nördlich der Heidelberger Straße als auch die im Süden angrenzende landwirtschaftliche Hofstelle wirksam vor Geräuscheinwirkungen aus dem Plangebiet geschützt. Die nachfolgenden Hinweise gelten für diese Bebauungsvariante.

- *Geräuschintensive Tätigkeiten bei Übungen, Ausbildung und Wartung sind auf den Bereich zwischen Fahrzeug- und Kalthalle zu beschränken.*
- *Bei geräuschintensiven Tätigkeiten in der Fahrzeughalle sind die nach Norden zum Wohngebiet hin orientierten Tore geschlossen zu halten.*
- *Bei geräuschintensiven Tätigkeiten in der Werkstatt sind die nach Westen zum Wohnhaus der landwirtschaftlichen Hofstelle hin orientierten Tore geschlossen zu halten.*
- *Übungen und Ausbildung sollten so beendet werden, dass die Teilnehmenden bis um 22 Uhr das Betriebsgelände verlassen haben.*

Auf die Schalltechnische Untersuchung wird verwiesen.

8 Klimaschutz

Seit der BauGB-Novelle 2004 ist der Klimaschutz als eigenständiges Ziel der Bauleitplanung festgeschrieben. Gemeinden haben dadurch die Möglichkeit, Maßnahmen zur Energieeinsparung und Nutzung erneuerbarer Energien durch städtebauliche Verträge zu regeln. Die Klimaschutznovelle 2011 hat diese Möglichkeiten weiter ausgeweitet, indem sie den Klimaschutz und die Klimaanpassung ausdrücklich als Förderziele der Bauleitplanung definiert hat.

Im Baugesetzbuch (BauGB) wurden daraufhin verschiedene Vorschriften angepasst, darunter:

- § 1 Abs. 5 Satz 2 und § 1a Abs. 5 BauGB: Berücksichtigung von Klimaschutz und Klimaanpassung,

⁹ SCHALLIMMISSIONSPROGNOSE Bebauungsplan "Feuerwehrstützpunkt Heidelberger Straße", Schöfferstadt Gernsheim, DR. GRUSCHKA Ingenieurgesellschaft mbH, Schalltechnisches Büro, 64297 Darmstadt, Bericht Nr. 24-3173, Stand 21.02.2024

- §§ 5 und 9 BauGB: Erweiterung der möglichen Festsetzungen zur Nutzung erneuerbarer Energien,
- § 11 Abs. 1 BauGB: Ermöglichung von städtebaulichen Verträgen zur Umsetzung energiepolitischer Ziele,
- § 248 BauGB: Sonderregelungen zur sparsamen und effizienten Energienutzung.

Zur Förderung bzw. Unterstützung der Nutzung erneuerbarer Energien können im Bebauungsplan unter anderem folgende Festsetzungen getroffen werden:

- Ausrichtung der Baukörper zur optimalen Nutzung der Solarenergie (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB),
- Flächen für erneuerbare Energien (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB),
- Anlagen zur Nutzung von Geothermie und Umweltwärme (§ 9 Abs. 1 Nr. 23b BauGB).

Zusätzlich gilt seit dem 1. November 2020 das Gebäudeenergiegesetz (GEG), das die vorherigen Regelungen zur Energieeinsparung zusammenführt. Eine Novellierung des GEG trat 2023 in Kraft und begrenzte den zulässigen Jahres-Primärenergiebedarf im Neubau auf 55 Prozent. Seit dem 1. Januar 2024 müssen neu eingebaute Heizungen mit mindestens 65 % erneuerbarer Energie betrieben werden. Diese Vorgaben werden voraussichtlich weiter verschärft, da der Gesetzgeber verstärkt auf klimafreundliche Energiekonzepte setzt.

Da die gesetzlichen Regelungen regelmäßig angepasst werden, wird es für zulässig erachtet, im Bebauungsplan keine weitergehenden Festsetzungen zur Nutzung erneuerbarer Energien oder zur Energieeinsparung aufzunehmen, sondern auf die bestehenden gesetzlichen Vorgaben in ihrer jeweils gültigen Fassung zu verweisen.

Die Gebäude im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans „Feuerwehrstützpunkt Heidelberger Straße“ sollen durch Luft-Wärmepumpe, PV Anlage (ca. 300 KW) und zusätzlichen Batteriespeicher versorgt werden.

Hingewiesen wird seitens des Kreises Groß-Gerau, Regionalentwicklung und Mobilität, in der Stellungnahme vom 22.09.2023 auf das Gebäude-Elektromobilitätsinfrastruktur-Gesetz – kurz GEIG. Das Gebäude-Elektromobilitätsinfrastruktur-Gesetz (GEIG) dient dem Ausbau der Leitungs- und Ladeinfrastruktur für Elektromobilität im Gebäudebereich und ist am 25. März 2021 in Kraft getreten. Es sieht vor, dass bei Neubauten von Nicht-Wohngebäuden mit mehr als sechs Stellplätzen mindestens jeder dritte Stellplatz mit Leitungsinfrastruktur (z.B. Schutz-/Lehrrohre für Elektrokabel) ausgestattet wird und mindestens ein Ladepunkt errichtet wird, gemäß §§ 5 und 7 GEIG. Die Schöfferstadt Gernsheim wird die hieraus resultierenden Vorgaben berücksichtigen.

Die **Stadtklimaanalyse (SKA) für den Kreis Groß-Gerau** (Stand April 2024) stellt den Kreiskommunen umfassende Informationen, einschließlich eines Steckbriefs, zur Verfügung. Die für den Feuerwehrstützpunkt Heidelberger Straße vorgesehene Fläche wird aus klimatischer Sicht nicht als kritisch eingestuft. Im Verhältnis zur Gesamtfläche des klimatisch bedeutenden Ausgleichsraums süd-südöstlich von Gernsheim sind die Auswirkungen auf den Siedlungsraum als unerheblich zu bewerten.

Die Fläche wird nur teilweise bebaut und weist klimatisch positive Aspekte auf, darunter eine umschließende Hecke, Ackerbrache, Baumpflanzungen und Dachbegrünung. Zudem wird das Gebiet durch dauerhafte Vegetationsflächen aufgewertet, die sich positiv auf die Luftqualität in der Umgebung auswirken.

Laut der Planungshinweiskarte der SKA ist das umgebende, bereits bebaute Gebiet von geringerer klimatischer Bedeutung und zeigt keine hohe lufthygienische Empfindlichkeit oder thermische Belastung. Dies wird auch durch die geplanten Maßnahmen nicht verändert. Es gibt keine baulichen Hindernisse, die den Luftaustausch wesentlich beeinträchtigen, sodass eine ungehinderte Umströmung der Gebäude gewährleistet bleibt.

Zusätzlich sind auf den südlichen Ausgleichsflächen A 1 und A 2 klimaunterstützende Maßnahmen vorgesehen, die den Luftaustausch der angrenzenden östlichen und westlichen Bereiche fördern. Die ortsspezifischen klimatischen Verhältnisse wurden im gesamtstädtischen Kontext sorgfältig berücksichtigt, sodass gesunde Lebens- und Arbeitsbedingungen für die Bevölkerung erhalten bleiben.

Insgesamt sind durch die begrenzten baulichen Eingriffe keine relevanten klimatischen Beeinträchtigungen zu erwarten. Daher wird ein gesondertes Klimagutachten nicht als erforderlich angesehen.

9 Baugrund und Boden

Die Bodenflächendaten 1:50.000 (BFD50) (Tabelle 2) des Hessischen Landesamtes für Naturschutz, Umwelt und Geologie (BodenViewer HLNUG) weisen für das Plangebiet „Boden aus sandigen Hochflut-sedimenten und/oder solimixtiven Deckschichten“ (2.2.1) mit Pseudogleye und Gley-Pseudogleye mit Parabraunerde-Pseudogleyen aus.

In Pseudogleyen wird Niederschlagswasser im Boden aufgestaut. Durch den Wechsel von Wasserfüllung und Austrocknung bilden sich Verfestigungen und Rostflecken. Pseudogleye sind oft gute Grünland und Waldstandorte. Die landwirtschaftliche Nutzung ist durch die Wasser- und Luftverhältnisse oft erschwert. Die Acker- bzw. Grünlandzahlen liegen direkt am Standort im niedrigen bis mittleren Bereich zwischen >40 und ≤55.

Der Umweltbericht zum Vorentwurf¹⁰ gelangt zu folgender Einschätzung:

Die Böden im Plangebiet haben keine herausragende Bedeutung als Ackerstandorte, ihre Bodenfunktionserfüllungsgrade sind mäßig und bereits durch angrenzende Straßen und Siedlungsflächen belastet. Es kann somit bei der vorliegenden Planung der Prämisse der Schonung von Flächen mit hohem Funktionserfüllungsgrad gut Rechnung getragen werden. Der Verlust an Boden und deren Funktion durch die Realisierung des Bebauungsplans als angemessen einzustufen. Eine Überbauung rechtfertigt sich vor dem Hintergrund des Bedarfs an einen zentralen Feuerwehrstützpunkt, von dem aus die 10-Minuten-Hilfsfristen eingehalten werden können.

Da es sich um einen großflächigen Eingriff (>10.000 ha) handelt wird entsprechend Anlage 2 Nr. 2.3 der Kompensationsverordnung ein separates Gutachten zur Ermittlung des Kompensationsbedarfs durchgeführt. Darin werden die Beeinträchtigung und der Verlust von Bodenfunktionen nach § 2 Abs. 2 Nr. 1 BBodSchG und bodenbezogene Kompensationsmaßnahmen gesondert bewertet und bilanziert.

Auf den Bodenfachbeitrag wird verwiesen.

¹⁰ Ingenieurbüro für Umweltplanung, Staufenberg: 05/2023.

10 Wasserwirtschaft und Grundwasserschutz

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

10.1 Überschwemmungsgebiet / Überschwemmungsgefährdete Gebiete

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

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

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

10.2 Wasserversorgung / Grundwasserschutz

Die Versorgung des Plangebietes mit Trink- und Löschwasser erfolgt durch Anschluss an die bestehenden sowie zukünftigen Netze und einen Ausbau der Leitungsinfrastruktur innerhalb des Plangebietes. Die Schöfferstadt Gernsheim geht aufgrund der Lage des Plangebietes innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortslage sowie dem anschließendem Neubaugebiet davon aus, dass die Trinkwasser- und Löschwasserversorgung im Zuge der Netzerweiterung für die Bauflächen der „Wohnanlage östlich der Ringstraße“ entsprechend gesichert werden kann. Die Detailabstimmung mit den zuständigen Behörden erfolgt im Rahmen der nachfolgenden Ausführungsplanung.

Bedarfsermittlung

Welcher Wasserbedarf für die Feuerwehr besteht, lässt sich zum gegenwärtigen Planzeitpunkt noch nicht sagen.

Deckungsnachweis

Es wird zum gegenwärtigen Planstand angenommen, dass der Löschwasser- und Trinkwasserbedarf für das Baugebiet von den Versorgern gedeckt werden kann. Weitergehende Aussagen werden im Laufe des Planverfahrens ergänzt.

Technische Anlagen

Die Trink- und Löschwasserversorgung der geplanten Gemeinbedarfsfläche erfolgt als Erweiterung an die künftig vorausgegangenen Netzanschlüsse im Zuge der neuen Wohnbaufläche „Wohnanlage östlich der Ringstraße“.

Schutz des Grundwassers

Gemäß § 5 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) sind nachteilige Veränderungen der Gewässereigenschaften zu vermeiden. Das Grundwasser darf demnach durch die im Rahmen der Bauleitplanung geplante Maßnahme qualitativ und quantitativ nicht beeinträchtigt werden:

Das Baugebiet liegt in der Grundwasserschutzzone III/IIIA des Wasserwerks Gernsheim. Für die Ableitung von Niederschlagswasser wird ein Anschluss an den Kanal erforderlich. Der Betrieb von zentralen Versickerungsanlagen ist nicht zulässig. Eine Niederschlagswasserversickerung darf maximal über die bewachsene Oberbodenzone erfolgen. Bei der Herstellung von Auffüllungen, beispielsweise für den Bau der Straßendämme, darf zum Grundwasserschutz nur unbelastetes Baumaterial zum Auffüllen verwendet werden. Recyclingmaterial darf nicht eingebaut werden.

Erlaubnispflichtige Geothermieranlagen (Sonden) sind im Wasserschutzgebiet Zone III A nicht zulässig.“

Lage des Vorhabens im Wasserschutzgebiet / Heilquellenschutzgebiet

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans befindet sich ebenso wie die hinzugekommene Kompensationsfläche 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 Schutzzonen geltenden Verbote sind einzuhalten.

Ein Heilquellenschutzgebiet wird durch die Planung nicht betroffen.

In den Stellungnahmen vom 05.09.2023 und 16.12.2024 weist die Hessenwasser GmbH & Co. KG auf die Notwendigkeit hin, alle relevanten Verordnungen und Richtlinien zum Grundwasserschutz einzuhalten. Besonders hervorzuheben ist die Verordnung zum Schutz des Wasserwerks Allmendfeld vom 04.10.1972. Für Verordnungen vor 1996 sind zusätzlich die aktualisierten Anforderungen aus folgenden Dokumenten zu berücksichtigen:

- „Arbeitshilfe allgemeine Ver- und Gebote in Wasserschutzgebieten“ des Hessischen Ministeriums für Umwelt, Klimaschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz, Stand 26.02.2020
- DVGW Arbeitsblatt W 101 „Richtlinien für Trinkwasserschutzgebiete“

Generell gelten auch die „Verordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen“ (AwSV 2017), „Richtlinien für bautechnische Maßnahmen an Straßen in Wassergewinnungsgebieten“ (RiSt-Wag 2016), das Arbeitsblatt DWA-A 138, das Merkblatt DWA-M 153 und das Arbeitsblatt DWA-A 142.

Bei den Baumaßnahmen müssen organisatorische Maßnahmen getroffen werden, um eine Verunreinigung des Bodens und Grundwassers zu vermeiden. Außerdem sind die aktuellen Anforderungen zum vorsorgenden Gewässerschutz der Hessenwasser GmbH & Co. KG zu beachten und einzuhalten.

Verminderung der Grundwasserneubildung

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

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

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

Die nicht überbauten Flächen der bebauten Grundstücke sind

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

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

Versickerung von Niederschlagswasser

Die Versickerung von Niederschlag ist im Rahmen der Bauleitplanung zu prüfen. Nach dem Ergebnis der Baugrunderkundung¹¹ ist der hier untersuchte Standort ab einer Tiefe von etwa 1,50 m unter GOK gut für eine planmäßige / gezielte Versickerung von Niederschlagswasser geeignet. Allerdings muss bei der Planung / dem Bau einer solchen Anlage darauf geachtet werden, dass die notwendigen Abstände zum sog. mittleren Höchstgrundwasserstand eingehalten werden. Hier ist diesbezüglich eine entsprechende Anfrage an die zuständige Untere Wasserbehörde bei der Kreisverwaltung zu richten.

Für eine Vorbemessung, also vorbehaltlich ggf. noch durchzuführender Detailuntersuchungen mittels z. B. sog. In situ-Schluckversuche, kann hier für die Vorbemessung einer Versickerungsanlage der Wasserdurchlässigkeitsbeiwert k_f mit $1,0 \times 10^{-4}$ m/s angesetzt werden.

Niederschlagswasser soll in geeigneten Fällen versickert werden. Für die Versickerungsanlage ist zu beachten, dass diese gemäß den anerkannten Regeln der Technik (DWA-A 138 und DWA-M 153) herzustellen sind.

Vermeidung von Vernässungs- und Setzrissschäden

Zur Vermeidung von Setzrissschäden bzw. Vernässungsschäden sind im Rahmen der Bauleitplanung grundsätzlich die minimalen und maximalen Grundwasserflurabstände zu berücksichtigen.

¹¹ Baugrunderkundung und Gründungsberatung sowie orientierende umwelttechnische Untersuchungen zum Zwecke der abfalltechnischen Voreinstufung, Baugrundinstitut Franke-Meißner und Partner GmbH, Wiesbaden-Delkenheim (21.05.2024)

Der Abstand des Grundwassers von der Geländeoberkante liegt in dem Planbereich bei 0,5 bis 1m¹². Insgesamt ist also mit sehr hohen Grundwasserständen zu rechnen.

Grundwasser konnte nach Aussage der Baugrunderkundung nach dem Ziehen des Rammkernrohres bzw. des Sondiergestänges der DPH jeweils nicht gemessen werden, weil die Bohr- bzw. Sondierlöcher jeweils in unterschiedlichen Tiefen eingefallen sind. Allerdings war bei DPH 3 das Sondiergestänge ab etwa 3m unter GOK nass und das Ausspülen von Bodenmaterial bei RKS 4 ab etwa 3,20 m unter GOK weist ebenfalls auf Grundwasser in diesem Tiefenbereich hin.

Da die hier geplanten Hochbaumaßnahmen nicht unterkellert werden sollen, spielt der Flurabstand des Grundwassers im klassischen Sinne keine Rolle, d. h. die Angabe eines sog. Bau- und Bemessungswasserstandes ist nicht erforderlich.

Lage im Einflussbereich eines Grundwasserbewirtschaftungsplans

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

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

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

Bemessungsgrundwasserstände

Für das Baugebiet „Wohnanlage östlich der Ringstraße“ (2013) wurden über das Gutachten, dass die Bemessungsgrundwasserstände betrachtet hinausgehend geotechnische Untersuchungen durchgeführt, ausgewertet und in dem geotechnischen Bericht Nr. 20120105 des Dipl.-Ing. Stefan Brill, Darmstadt zusammengefasst. In den Bericht wird auch – speziell im Hinblick auf die Erschließung – die Grundwassersituation beschrieben. Für die Fläche für Gemeinbedarf „Feuerwehrstützpunkt Heidelberger Straße“ ist zunächst die Baugrunderkundung¹³ heranzuziehen. Vgl. auch die Ausführungen zum Kapitel Vermeidung von Vernässungs- und Setzrissschäden.

Barrierewirkung von Bauwerken im Grundwasser

Durch die im Rahmen der Bauleitplanung geplanten Tiefbaumaßnahmen (hier: ausschließlich Leitungen und Gründung) kann ein Aufstauen, Absenken und Umlenken von Grundwasser bewirkt werden. Aussagen über das Ausmaß und etwaige Maßnahmen zur Vermeidung bzw. Minimierung können zum gegen-

¹² „Bemessungsgrundwasserstände für Bauwerksabdichtungen“ BGS Umwelt, 64297 Darmstadt, 2012

¹³ Baugrunderkundung und Gründungsberatung sowie orientierende umwelttechnische Untersuchungen zum Zwecke der abfalltechnischen Voreinstufung, Baugrundinstitut Franke-Meißner und Partner GmbH, Wiesbaden-Delkenheim (21.05.2024)

wärtigen Planstand noch nicht getroffen werden. Da die hier geplanten Hochbaumaßnahmen nicht unterkellert werden sollen, spielt der Flurabstand des Grundwassers im klassischen Sinne keine Rolle.

Einbringen von Stoffen in das Grundwasser

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

10.3 Oberflächengewässer / Gewässerrandstreifen

Oberflächengewässer / Gewässerrandstreifen

Innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes befinden sich keine oberirdischen Gewässer sowie Quellen oder quellige Bereiche.

Darstellung oberirdischer Gewässer und Entwässerungsgräben

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

Sicherung der Gewässer und der Gewässerrandstreifen

Gewässer und Gewässerrandstreifen sind unmittelbar keine von der Planung betroffen. Die Kompensation des durch den Bebauungsplan vorbereiteten Eingriffs wird ohne Inanspruchnahme von Gewässern durchgeführt.

Einhaltung der Bewirtschaftungsziele für Oberflächengewässer

s.o..

10.4 Abwasserbeseitigung

Gesicherte Erschließung

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

Anforderung an die Abwasserbeseitigung

Eine geordnete Abwasserbeseitigung ist in der Regel dann gegeben, wenn

- der Anschluss an ein zentrales Kanalisationsnetz möglich ist und das anfallende Abwasser in einer öffentlichen Kläranlage gereinigt werden kann
- Die Abwasseranlagen den jeweils maßgeblichen Regeln der Technik entsprechen
- Beim Einleiten des Abwassers in ein Gewässer die Menge und Schädlichkeit des Abwassers so gering gehalten wird, wie es nach dem Stand der Technik möglich ist und

- In neuen Baugebieten Niederschlagswasser ortsnah versickert oder im Trennsystem abgeleitet wird

Der vorliegende Bebauungsplan berücksichtigt die vorgenannten Kriterien wie folgt:

Leistungsfähigkeit der Abwasseranlagen

Es wird davon ausgegangen, dass die vorhandenen Abwasseranlagen ausreichend sind. Ein Anschluss ist grundsätzlich sowohl in der Reichenberger Straße als auch in der Breslauer Straße möglich.

Reduzieren der Abwassermenge

Der Bebauungsplan enthält Festsetzungen, die dazu beitragen, die Versiegelung von zu befestigenden Flächen zu minimieren, insbesondere durch die Vorschrift zur extensiven Dachbegrünung sowie zur was-serdurchlässigen Befestigung von Oberflächen.

Versickerung des Niederschlagswassers

Die Versickerung von Niederschlag ist im Rahmen der Bauleitplanung zu prüfen. Parallel zum Bebauungsplan wird ein Bodengutachten erstellt, dessen Ergebnisse Eingang in die weitergehende Planung finden werden. Niederschlagswasser soll in geeigneten Fällen versickert werden. (vgl. Ausführungen unter der Überschrift Wasserversorgung / Grundwasserschutz)

Unabhängig davon gelten die Vorgaben des § 55 Abs. 2 des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) und § 37 Abs. 4 Satz 1 des Hessischen Wassergesetzes (HWG)

§ 55 Abs. 2 WHG: Grundsätze der Abwasserbeseitigung

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

§ 37 Abs. 4 Satz 1 HWG: Abwasserbeseitigung

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

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

Entwässerung

Die grundsätzliche Entwässerungskonzeption kann nur im Mischsystem erfolgen was im Rahmen der Entwässerungsplanung bearbeitet wird.

Kosten und Zeitplan

Ziel der Schöfferstadt Gernsheim ist ein Beginn der Erschließungsmaßnahmen in 2025. Die entstehenden Kosten können zum gegenwärtigen Zeitpunkt noch nicht eindeutig beziffert werden.

10.5 Abflussregelung

Vorflutverhältnisse

Im Zuge des Verfahrens ist ein hydraulischer Nachweis über die Leistungsfähigkeit der betroffenen Vorfluter zu führen und die Auswirkungen erhöhter Abflüsse darzustellen. Zum gegenwärtigen Planzeitpunkt wird davon ausgegangen, dass durch die geplanten Maßnahmen im Gebiet nicht mit einer erhöhten Abflussmenge zu rechnen ist.

Dezentraler Hochwasserschutz

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

Erforderliche Hochwasserschutzmaßnahmen

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

Vermeidung der Versiegelung bzw. Entsiegelung von Flächen

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

11 Altablagerungen und Altlasten

Altablagerungen oder Altlasten innerhalb des Plangebietes sind der Schöfferstadt Gernsheim nicht bekannt.

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

12 Bergaufsicht

Die Bergaufsicht weist aufgrund der bestehenden Datenlage in der Stellungnahme vom 22.09.2023 auf folgende Sachverhalte hin:

Rohstoffsicherung: Durch das Vorhaben sind keine Rohstoffsicherungsflächen betroffen.

Aktuelle Betriebe/Konzessionen: Das Plangebiet liegt innerhalb des Sicherheitsbereichs des unter Bergaufsicht stehenden Untertage-Gasspeichers „Hähnlein“, daher ist dessen 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 früheren bergbaulichen Tätigkeiten: Im Plangebiet ist meinen Unterlagen zufolge bisher kein Bergbau umgegangen.

Dem Vorhaben stehen seitens der Bergaufsicht keine Sachverhalte entgegen.

[Anm.: Der Betreiber des Gasspeichers wurde im Rahmen der förmlichen Beteiligung mit Schreiben vom 05.12.2024 über die Planungsabsicht informiert und hat keine Stellungnahme angegeben.]

13 Infrastruktur und Hinweise aus dem Beteiligungsverfahren

Der Fachbereich Gefahrenabwehr des Kreises Groß-Gerau weist in der Stellungnahme vom 22.09.2024 auf folgendes hin:

1.) Die Löschwasserversorgung für den Feuerwehreinsatz ist unter Anwendung der DVGW Arbeitsblätter W 405-Bereitstellung von Löschwasser durch die öffentliche Trinkwasser-versorgung und W 331-Hydrantenrichtlinie sicherzustellen. Für die geplante Bebauung ist eine Löschwassermenge von 800 l/min über einen Zeitraum von 2 Std. bereitzustellen.

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

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

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

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

Gebäude, deren zweiter Rettungsweg über Rettungsgeräte der Feuerwehr führt und bei denen die Oberkante der Brüstung der zum Anleitern 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 gem. Feuerwehrorganisationsverordnung zeitnah, längstens jedoch nach 19 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.

Auf die Rettungswege ist in den Bebauungsplänen verbindlich hinzuweisen.

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

Hinweise

1.) Zur Löschwasserentnahme durch die Feuerwehr sind Unterflurhydranten DN 80 nach DIN 3221 einzubauen. Der Hydranten Abstand sollte 120 Meter nicht überschreiten.

Unterflurhydranten sind durch Hinweisschilder nach DIN 4066 Teil1 deutlich sichtbar zu kennzeichnen. Die Entfernung der Hinweisschilder zum Hydranten sollte im Regelfall nicht mehr als 5 Meter betragen.

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

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

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

In der Stellungnahme vom 22.09.2024 weisen die **ENTEGA AG sowie die e-netz Südhessen AG und die ENTEGA Medianet GmbH** darauf hin, dass sie im Gebiet der Stadt Gernsheim für die Strom- und Gasversorgung zuständig sind. Bei weiteren Planungen ist zu beachten, dass sich innerhalb des Geltungsbereiches Betriebsmittel des Unternehmens befinden. Notwendige Leitungsumlegungen müssen rechtzeitig mit uns abgestimmt werden und gehen zu Lasten des Veranlassers oder werden gemäß bestehenden Verträgen geregelt.

Bei geplanten Anpflanzungsmaßnahmen im Bereich der Leitungstrassen müssen tiefwurzelnde Bäume einen Mindestabstand von 2,5 m zu unseren Versorgungsleitungen einhalten, wie in der DIN 18920 und den technischen Richtlinien GW 125 vorgeschrieben. Sollte dieser Abstand unterschritten werden, sind die Leitungen gegen Wurzeleinwirkungen zu sichern oder die Standorte der Bäume entsprechend zu verschieben. Pflanzmaßnahmen in der Nähe unserer Betriebsmittel sollten daher vorher abgestimmt werden. Es wird beantragt, Leitungs- bzw. Baumschutzmaßnahmen in die planungsrechtlichen Festsetzungen des Bebauungsplans aufzunehmen.

Für eine zuverlässige Stromversorgung ist es erforderlich, frühzeitig in die Planung der Parkflächen einbezogen zu werden, insbesondere wenn diese mit Ladesäulen für Elektrofahrzeuge ausgestattet werden sollen. Ein erhöhter Bedarf an Energie könnte zusätzliche Flächen für Transformatorenstationen erfordern. Bei erhöhtem Leistungsbedarf einzelner Gewerbeansiedlungen kann der Bau zusätzlicher Transformatorenstationen notwendig werden. Daher sollten die Flächen zur Errichtung solcher Stationen bereits in der Bauleitplanung als Vorhalteflächen berücksichtigt werden.

Vor Baubeginn sollten die Bestandspläne sowie das „Merkblatt zum Schutz unterirdischer Versorgungsleitungen“ über unser Online-Portal eingeholt werden.

HessenMobil weist in der Stellungnahmen vom 22.09.2021 und 17.01.2025 darauf hin, dass gegen die Bauleitplanung grundsätzlich keine Einwände bestehen. Die äußere verkehrliche Erschließung des Plangebietes wird derzeit als gesichert angesehen.

Es wird gleichwohl auf folgendes hingewiesen:

Gegen den Straßenbaulastträger von klassifizierten Straßen bestehen keine Ansprüche auf Durchführung von Schutzmaßnahmen aufgrund des BImSchG.

Gemäß Kapitel 3.4 der Begründung zum Bebauungsplan wird eine zusätzliche Ausfahrt für Alarmzwecke gewünscht. Mit Hinblick auf die reguläre Zu-/ 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/ L3112/ Heidelberger 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 Heidelberger Straße einschließen.

Die **Hessenwasser GmbH & Co. KG** teilt in den Stellungnahmen vom 05.09.2023 und 18.12.2024 mit, dass im Planbereich keine Anlagen von ihnen betroffen sind. Der **Wasserverband Hessisches Ried (WHR)** weist jedoch darauf hin, dass sich im Bereich der geplanten Maßnahme Rohrleitungsanlagen DN 150 des WHR befinden. Der genaue Verlauf der Leitungen ist den beigefügten Planunterlagen zu entnehmen. Die Lage der Unterflurhydranten und deren Zuleitungen muss vor Ort mit einem Ansprechpartner des WHR abgestimmt werden.

Die Planangaben sind unverbindlich, und die genaue Lage, Überdeckung und der Verlauf der Leitungen müssen vor Ort durch den Bauausführenden ermittelt werden. Es gelten die Anforderungen der DIN 18300 (VOB Teil C) und der Unfallverhütungsvorschriften. Laut DVGW-Regelwerk W 400-1 ist ein Schutzstreifen von 2 bis 5 m um die Rohrleitungen einzuhalten, in dem Abgrabungen, Aufschüttungen und Überbauungen nicht zulässig sind. Bei der Verlegung von Leitungen und Kabeln müssen Schutzabstände beachtet werden.

Vor Beginn der Arbeiten sind alle Bohr- und Schürfpunkte vor Ort zu kennzeichnen und freigegeben zu lassen. Der WHR fordert, vor Baubeginn Kontakt aufzunehmen, um mögliche Konflikte zu klären und die Unversehrtheit der Leitungen sicherzustellen. Bei Nichtbeachtung behalten sich die WHR vor, die Baumaßnahme unverzüglich einzustellen.

Der WHR ist auf den Grundstücken Gemarkung Gernsheim, Flur 10, Flurstücke 48/1 und 47/1 sowie Flur 5, Flst. Nr. 39/1 (Kompensationsfläche, CEF-Maßnahme) hinsichtlich Leitungs- und Anlagenrechten betroffen. Die vorhandenen Leitungsabschnitte in diesen Flurstücken müssen beachtet und dürfen nicht beeinträchtigt werden.

Die Schöfferstadt Gernsheim hat sich zwischenzeitlich mit dem WHR abgestimmt. Der WHR hat festgestellt, dass die gegenüberliegenden Grundstücke (Flurstücke 46/1 und 46/2) weiterhin landwirtschaftlich genutzt werden und auf die Beregnungsleitung sowie den Hydranten angewiesen sind.

Falls ein Rückbau der Beregnungsleitung auf dem Flurstück 48/1 erforderlich wäre, müsste dies in einem Ortstermin mit der Eigentümerin abgestimmt werden. Eine mögliche Lösung wäre die Umlegung der Leitung, sofern dies notwendig wird.

Da jedoch bereits angedeutet wurde, dass die Leitung an Ort und Stelle verbleiben könnte, wird vorgeschlagen, diese im Rahmen der Baugrunderkundung punktuell freizulegen und neu einzumessen. Dadurch kann der erforderliche Schutzabstand zur Bepflanzung eingehalten und das Risiko eines Rohrbruchs minimiert werden. Diese Variante ist die Vorzugsvariante (E-Mail-Hessenwasser v. 10.09.2024)

Der **Kampfmittelräumdienst des Landes Hessen** weist in der Stellungnahme vom 20.09.2023 auf folgendes hin: Die Auswertung der beim Kampfmittelräumdienst vorliegenden Kriegsluftbilder hat ergeben, dass sich das in Ihrem Lageplan näher bezeichnete Gelände am Rande eines Bombenabwurfgebietes

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 Flächenabsuche nicht erforderlich.

Soweit entgegen den vorliegenden Erkenntnissen im Zuge der Bauarbeiten doch ein kampfmittelverdächtiger Gegenstand gefunden werden sollte, wird darum gebeten, den Kampfmittelräumdienst unverzüglich zu verständigen.

14 Denkmalschutz

Nach Auskunft des Geoportals liegen im 200 m Radius des Plangebietes weder bekannte archäologische noch Baudenkmäler vor. Im 500 Meter Radius liegen südöstlich ein und südwestlich vier Hinweise auf archäologische Denkmäler. Diese werden jedoch nicht von dem Bauvorhaben beeinträchtigt.

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

Das **Landesamt für Denkmalpflege Hessen** weist in der Stellungnahme vom 29.09.2023 auf folgendes hin: 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. 5 BauGB) hinreichend berücksichtigt werden.

Im unmittelbaren Umfeld des Plangebiets befinden sich Bodendenkmäler (Gernsheim 042: römischer oder neuzeitlicher Straßenverlauf). Es ist damit zu rechnen, dass durch die Bebauung Kulturdenkmäler im Sinne von § 2 Abs. 2 HDSchG (Bodendenkmäler) zerstört werden.

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

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

Es wird folgende Bestimmung in den Bebauungsplan aufgenommen:

Bei den geplanten Bodeneingriffen ist auf Grund der zu erwartenden archäologischen Funde und Befunde eine bauvorgreifende Untersuchung gemäß § 18 HDSchG 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 Schöfferstadt Gernsheim hat nach Abstimmung mit dem Landesamt für Denkmalpflege im August 2024 ein archäologisches Fachbüro beauftragt, das voraussichtlich im April 2025 die erforderlichen Suchschnitte durchführen wird. Die Lage der Suchschnitte wurde in Abstimmung mit den bekannten Bodendenkmälern und der geplanten Bebauung festgelegt. Die Schnitte werden eine Breite von 5 m haben und unter fachlicher Begleitung bis zur beurteilbaren Tiefe geöffnet. Die Fachfirma übernimmt die Dokumentation und Bewertung der Befunde.

Die **Deutsche Telekom Technik GmbH** weist in der Stellungnahme vom 04.09.2023 darauf hin, dass sich im Planbereich Telekommunikationslinien der Telekom befinden. Die Aufwendungen der Telekom müssen bei der Verwirklichung des Bebauungsplans so gering wie möglich gehalten werden.

15 Bodenordnung

Ein Verfahren zur Bodenordnung i.S.d. §§ 45 ff. BauGB kann durchgeführt werden.

16 Flächenwidmung im Bebauungsplan

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst eine Gesamtgröße von rd. 2,80 ha. Hierbei entfallen auf die Fläche für Gemeinbedarf, Zweckbestimmung Feuerwehr rd. 2,25 ha und die Flächen für Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und zum Erhalt von Boden, Natur und Landschaft rd. 0,24 ha. Hinzugenommen wurden im Entwurf bestehende Verkehrsflächen der Heidelberger Straße mit rd. 0,31 ha sowie eine externe Fläche für Maßnahmen [...] in einer Größe von rd. 1,15 ha.

17 Kennzeichnungen, Hinweise und nachrichtliche Übernahmen

Hingewiesen wird auf:

- die Stellplatzsatzung in ihrer jeweils maßgeblichen Fassung
- Grundsätze zur Abwasserbeseitigung
- die Belange des Grundwasserschutzes
- die Lage im Risikoüberschwemmungsgebiet
- die Belange des Denkmalschutzes und auf § 21 des Hessischen Denkmalschutzgesetzes (HDSchG)
- den Umgang mit Altlasten
- die Anforderungen an den Bodenaushub
- den Artenschutz und
- die Artenauswahl zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern

18 Verzeichnis der Gutachten

Parallel zum Bebauungsplan wurden folgende Einzelgutachten erarbeitet:

1. Umweltbericht, Ingenieurbüro für Umweltplanung (IBU), Staufenberg (März 2025)

2. Artenschutzprüfung; Büro für Umweltplanung, Dr. Winkler, 64668 Rimbach (August 2024)
3. Bodenfachbeitrag, Ingenieurbüro für Umweltplanung (IBU), Staufenberg (01.11.2024)
4. Verkehrsuntersuchung, R + T Verkehrsplanung, 64293 Darmstadt (04.06.2024)
5. Schalltechnische Untersuchung, Dr. Gruschka Ing. Gesellschaft, Bericht. Nr. 24-3173 (21.02.2024)
6. Baugrunderkundung und Gründungsberatung sowie orientierende umwelttechnische Untersuchungen zum Zwecke der abfalltechnischen Voreinstufung, Baugrundinstitut Franke-Meißner und Partner GmbH, Wiesbaden-Delkenheim (21.05.2024)

19 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**: 09.12.2024 – 17.01.2025 einschl.,
Bekanntmachung: 30.11.2025

Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß **§ 4 Abs. 2 BauGB**:
Anschreiben: 05.12.2024, Frist: 17.01.2025

Satzungsbeschluss gemäß **§ 10 Abs. 1 BauGB**: _____._____

*Die ortsübliche Bekanntmachung erfolgt in der *Ried Information*.

/Anlagen (vgl. Aufzählung in Ziffer 18)

aufgestellt:

aufgestellt:

Plan!ES

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

Alte Brauereihöfe
Leihgesterner Weg 37
35392 Gießen
06 41/87 73 634-0

