

Schöfferstadt Gernsheim

**Begründung**  
**zum Bebauungsplan**  
**„Wohnanlage östlich der Ringstraße - 2. Abschnitt“**

**1. Erweiterung**

Planstand: 16.11.2018

**Satzung**

Bearbeitung:

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

**Inhalt**

<b>1</b>	<b>Vorbemerkungen</b>	<b>3</b>
1.1	Veranlassung und Planziel	3
1.2	Räumlicher Geltungsbereich	4
1.3	Übergeordnete Planungen	5
1.3.1	Regionalplanung	5
1.3.2	Vorbereitende Bauleitplanung	5
1.3.3	Verbindliche Bauleitplanung	6
1.3.4	Schutzgebietsausweisungen	7
1.4	Bestand und städtebauliche Rahmenbedingungen	7
1.4.1	Topografie	7
1.4.2	Heutige Nutzungen und Baustruktur	7
1.4.3	Verkehrliche Einbindung	8
1.4.4	Besitz und Eigentumsverhältnisse	10
<b>2</b>	<b>Inhalt und Festsetzungen</b>	<b>10</b>
2.1	Straßenverkehrsfläche	10
2.2	Landwirtschaftliche Wege	10
2.3	Ortsrandeingrünung (Verkehrsbegleitgrün)	10
<b>3</b>	<b>Berücksichtigung umweltschützender Belange</b>	<b>10</b>
<b>4</b>	<b>Immissionsschutz</b>	<b>11</b>
<b>5</b>	<b>Baugrund und Boden</b>	<b>11</b>
<b>6</b>	<b>Wasserwirtschaft und Grundwasserschutz</b>	<b>11</b>
6.1	Wasserversorgung	11
6.6	Überschwemmungsgebiet / Überschwemmungsgefährdete Gebiete	12
6.7	Abwasser / Entwässerung der Straße	12
6.8	Oberirdisches Gewässer	13
6.9	Lage im Einflussbereich eines Grundwasserbewirtschaftungsplans	13
6.9.1	Bemessungsgrundwasserstände	13
<b>7</b>	<b>Altablagerungen und Altlasten</b>	<b>14</b>
<b>8</b>	<b>Denkmalschutz</b>	<b>14</b>
<b>9</b>	<b>Kampfmittel</b>	<b>16</b>
<b>10</b>	<b>Sonstige Hinweise aus dem Verfahren und Leitungsinfrastruktur</b>	<b>17</b>
<b>11</b>	<b>Bodenordnung</b>	<b>18</b>
<b>12</b>	<b>Kosten</b>	<b>18</b>
<b>13</b>	<b>Kennzeichnungen, Hinweise und nachrichtliche Übernahmen</b>	<b>18</b>
<b>14</b>	<b>Verzeichnis der Gutachten</b>	<b>19</b>
<b>15</b>	<b>Verfahrensstand</b>	<b>19</b>



## 1.2 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich der 1. Erweiterung<sup>1</sup> des Bebauungsplans liegt im Südosten der bebauten Ortslage der Schöfferstadt Gernsheim zwischen der „Wohnanlage östlich der Ringstraße – 2. Abschnitt“ und der Heidelberger Straße. Im einzelnen grenzen an:

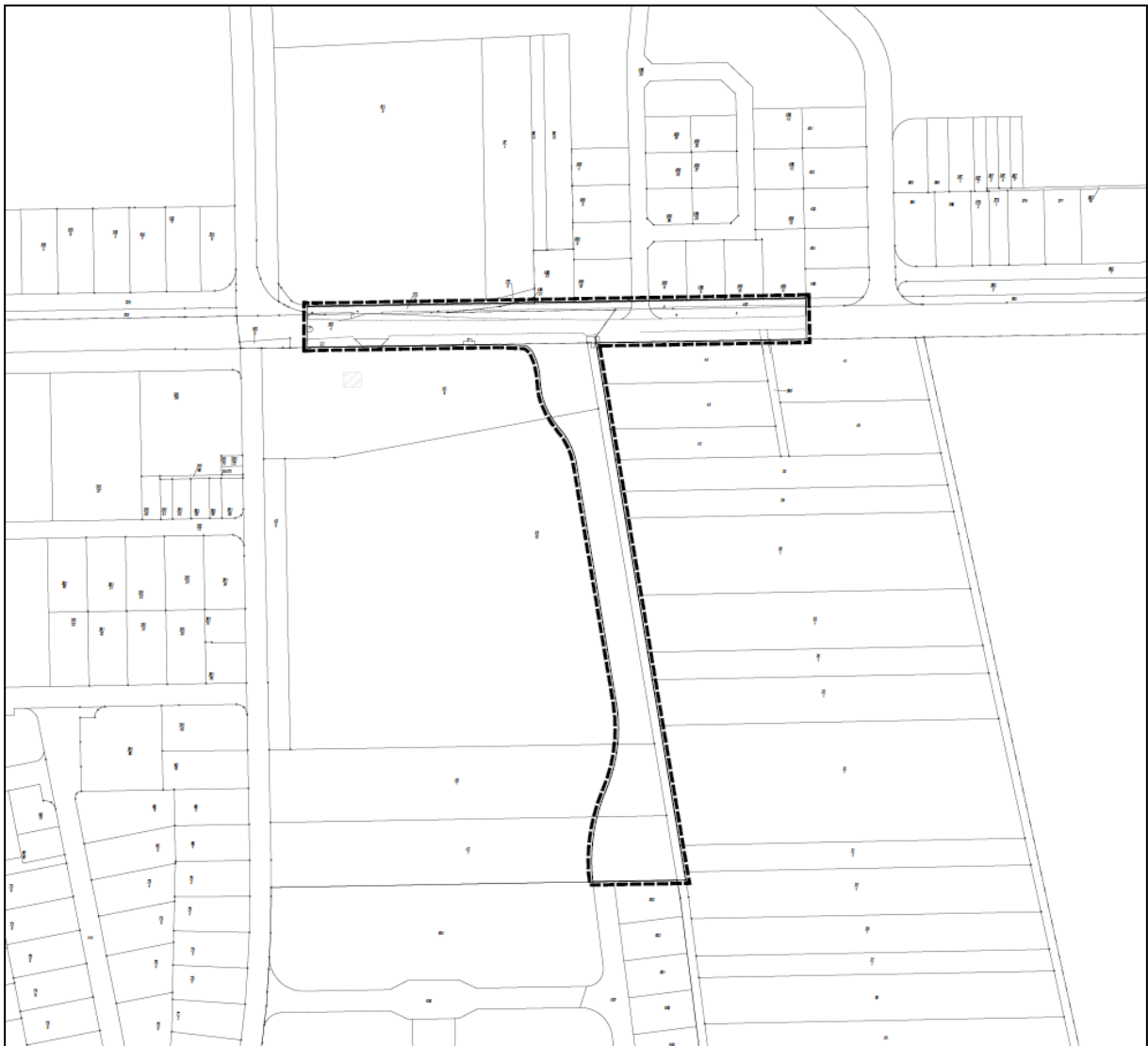
Norden: Heidelberger Straße

Süden: Bebauungsplan „Wohnanlage östlich der Ringstraße – 2. Abschnitt“ (2018)

Westen: Bebauungsplan „Tennisplätze“ (1993)

Osten: Wirtschaftsweg, landwirtschaftliche Flächen

**Abb. 2: Räumlicher Geltungsbereich**



genordet, ohne Maßstab

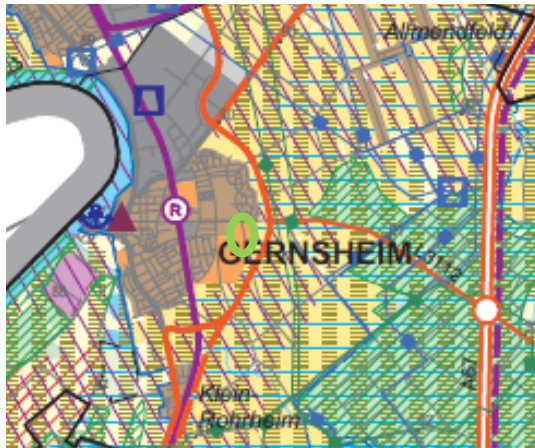
Der räumliche Geltungsbereich umfasst rd. 1,08 ha.

<sup>1</sup> Die Titelergänzung des Bebauungsplans „Wohnanlage östlich der Ringstraße – 2. Abschnitt“ wurde der Eindeutigkeit halber zwischen Vorentwurf und Entwurf von „1. Änderung“ in „1. Erweiterung“ geändert. Die sonstigen Planziele sind unverändert.

### 1.3 Übergeordnete Planungen

#### 1.3.1 Regionalplanung

Im Regionalplan Südhessen 2010 / Regionalen Flächennutzungsplan 2010 (RPS / RegFNP 2010) ist der Geltungsbereich des Bebauungsplans als Vorranggebiet Siedlung Planung dargestellt. Die geplante Verbindungsspanne ist somit regionalplanerisch abgestimmt.



 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 Lehmuseum „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.

Die Schöfferstadt Gernsheim hat lt. Hess. Stat. Landesamt zum 30.06.2015 zum ersten Mal eine Einwohnerzahl von 10.066 erreicht und dabei eine hohe Zahl an sozialversicherungspflichtigen Beschäftigten.

#### 1.3.2 Vorbereitende Bauleitplanung

Der Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan der Stadt Gernsheim von 2005 stellt für den Geltungsbereich des Bebauungsplans „Wohnanlage östlich der Ringstraße - 2. Abschnitt“ 1. Erweiterung *Landwirtschaftliche Flächen, Grünfläche, Zweckbestimmung: Tennis und Fläche für Versorgungsanlagen, Zweckbestimmung „Wasser“* dar.



Lage des Plangebiets

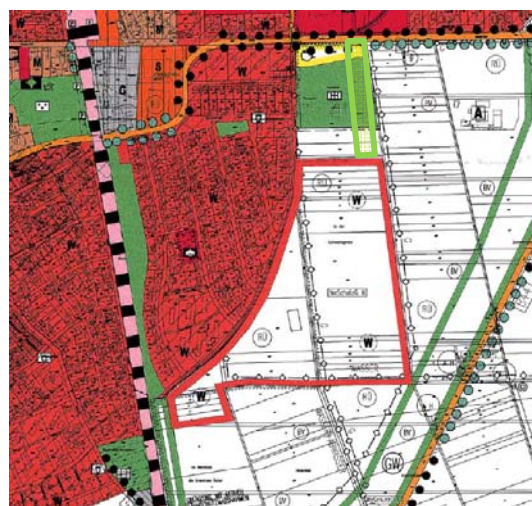


Abb. 3: Flächennutzungsplan

Der geplante Trassenverlauf der Gemeindestraße führt über die kommunalen Ackerlandgrundstücke Nr. 47/1 und 46/1, danach verläuft die künftige Straße über das Gelände der beplanten Tennisanlage östlich der Ringstraße und bindet dann an die Heidelberger Straße an. Für das Gelände der Tennisanlage besteht ein Erbbaurechtsvertrag, Grundeigentümer ist die Stadt Gernsheim.

Derzeit verhandeln Stadt und Land Hessen wegen Neubau einer Polizeistation Ecke Heidelberger / künftige Verbindungsstraße (Parzelle Nr. 45/8). Die Verhandlungen werden noch Zeit in Anspruch nehmen, bis auch alle Abstimmungen im Ministerium abgeschlossen sind.

Bei einem positiven Ausgang der Verhandlungen mit dem Land möchte das Deutsche Rote Kreuz e.V. (DRK), Kreisverband Groß Gerau direkt mit dem Neubau einer hauptamtlich besetzten Rettungswache anschließen, die von hier aus schnell das Stadtgebiet Gernsheim sowie die südlich und nördlich gelegenen Nachbargemeinden in den Landkreisen Groß Gerau sowie Bergstraße über die B 44 und Unfälleinsätze auf der A 67 erreichen kann. Ein weiterer Grund der Standortwahl ist für das DRK, dass von hier aus auch im Notfall angrenzende Nachbarkommunen im Landkreis Darmstadt-Dieburg notärztlich versorgt werden können (z.B. Alsbach-Hähnlein).

Die Bevölkerungsentwicklung von Gernsheim lässt die Aussage zu, dass mit dem Beginn der privaten Bautätigkeiten innerhalb des Gebiets „Wohnanlage östlich der Ringstraße – 2. Abschnitt“ in etwa drei Jahren die von der Stadt eingeleiteten Maßnahmen zur Schaffung weiterer Krippen- und Kindergartenplätze (Gruppenerweiterungen) nicht mehr ausreichen und ein Neubau erforderlich wird. Die Parzellen 47/1 und 46/1 zwischen Neubaugebiet und Tennisanlage bieten sich in den Überlegungen als Standort einer neuen Kita an.

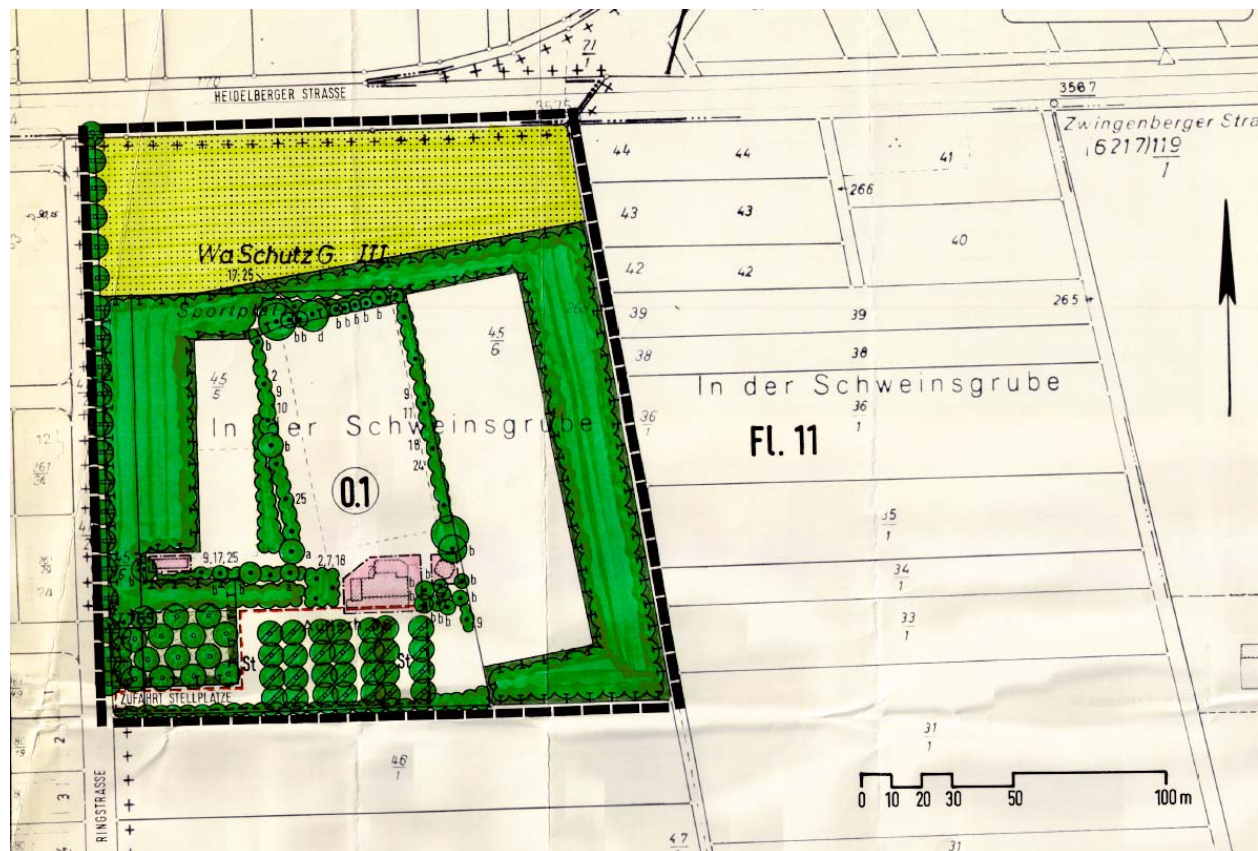
Sobald sich diese Vorhaben konkretisiert haben, wird die Schöfferstadt Gernsheim den wirksamen Flächennutzungsplan für den Bereich zwischen Heidelberger Straße und Baugebiet „Wohnanlage östlich der Ringstraße – 2. Abschnitt“ ändern und dabei auch die Verbindungsspanne darstellen, die Gegenstand der hiermit vorliegenden 1. Erweiterung des Bebauungsplans ist.

Die 1. Erweiterung des Bebauungsplans „Wohnanlage östlich der Ringstraße – 2. Abschnitt“ indes wird ohne Änderung des Flächennutzungsplans aufgestellt, weil der Plan auch nach Auffassung des Regierungspräsidiums Darmstadt das Entwicklungsgebot nicht verletzt.

### **1.3.3 Verbindliche Bauleitplanung**

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt überwiegend innerhalb des rechtskräftigen Bebauungsplans GM-10 „Tennisanlage“ von 1993. Der rechtskräftige Bebauungsplan setzt für den räumlichen Geltungsbereich der 1. Erweiterung des Bebauungsplans „Wohnanlage östlich der Ringstraße – 2. Abschnitt“ *Flächen für die Landwirtschaft* im Norden und *Öffentliche Grünfläche, Tennisplatz* überlagert durch *Flächen für Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft* im Süden fest. Betroffen ist von der Änderung überwiegend eine Festsetzung zur Eingrünung im Osten. Eine Umsetzung dieser Festsetzung erfolgte jedoch bislang in der Örtlichkeit nicht.

Abb. 4: Bebauungsplan „Tennisanlage (1993)“



genordet, ohne Maßstab

Mit Inkrafttreten der 1. Erweiterung des Bebauungsplans „Wohnanlage östlich der Ringstraße – 2. Abschnitt“ werden für seinen Geltungsbereich die zeichnerischen und textlichen Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplans „Tennisanlage“ von 1993 ersetzt.

### 1.3.4 Schutzgebietsausweisungen

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

## 1.4 Bestand und städtebauliche Rahmenbedingungen

### 1.4.1 Topografie

Bei dem Gelände handelt es sich um eine nahezu ebene Fläche.

### 1.4.2 Heutige Nutzungen und Baustruktur

Die Fläche wird zurzeit landwirtschaftlich (Ackerbau/Getreide, Sonderkulturen/Erdbeeren) sowie durch den Tennisverein mit den zugehörigen Tennisplätzen, dem Vereinsheim, den Parkplätzen und den erforderlichen Nebenanlagen genutzt. Innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs der 1. Erweiterung befinden sich keine Gebäude oder sonstige baulichen Anlagen.

### 1.4.3 Verkehrliche Einbindung

Gegenstand der 1. Erweiterung des Bebauungsplans „Wohnanlage östlich der Ringstraße – 2. Abschnitt“ ist die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für den Bau der Verbindungsspanne zwischen der „Wohnanlage östlich der Ringstraße – 2. Abschnitt“ und der Heidelberger Straße, um eine leistungsfähige Ergänzung zur vorgesehenen Anbindung an die Ringstraße zu erhalten. Das überörtliche Straßennetz kann dann über die Ringstraße, die neue Verbindungsspanne und den Kreisverkehrsplatz an dem Knoten Heidelberger Straße/ Konrad-Adenauer-Straße erreicht werden. Von dort aus sind die überörtlichen Straßen über die Heidelberger Straße im Norden, die B44 im Osten und im weiteren Verlauf der L 3112 die Autobahn A 67 (Anschlussstelle Gernsheim) zu erreichen. Über den Konrad-Adenauer-Ring und die Pfungstädter Straße die B 44 und die B 426 im Norden und im weiteren Verlauf die Autobahn A 67 (Anschlussstelle Pfungstadt). Damit ist die „Wohnanlage östlich der Ringstraße“ sehr gut an das überörtliche Straßennetz angebunden.

Die Stadtverordnetenversammlung hatte bereits in ihrer Sitzung vom 29.4.2015 ihre Planungsabsicht erklärt, sobald sich die Rechtskraft für den Bebauungsplan der „Wohnanlage Östlich der Ringstraße – 2. Abschnitt“ abzeichnet, ein

- a) weiteres eigenständiges Bebauungsplanverfahren zur Erweiterung des Plangebiets in nördliche Richtung,
- b) zur Änderung des Flächennutzungsplans im Parallelverfahren
- c) und zur Änderung des Bebauungsplans mit der Bezeichnung „Tennisanlage östlich der Ringstraße“

einzuleiten. Ziel der Verfahren soll die Anbindung des vorgesehenen Baugebiets an die Heidelberger Straße sein, insbesondere zur Entlastung der Anlieger im Bereich Ringstraße.

Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV): Die ÖPNV-Infrastruktur ist im südöstlichen Teil der Stadt Gernsheim derzeit etwas unterrepräsentiert. Die nächstgelegene Haltestelle des Linienverkehrs findet man in der Freiherr-von-Stein-Straße. Durch die Bushaltestelle ist das dortige Quartier in das Liniennetz integriert. Die Entfernung zu dieser Bushaltestelle beträgt vom Baugebiet aus bis zu 400 m. Die neu zu schaffende Straße wird so ausgebildet, dass eine Andienung des Baugebiets im Linienverkehr ermöglicht wird. Die Anordnung des neuen Fahrbahnteilers in der Heidelberger Straße und die Radien der Einmündung wurden insofern auf die Befahrbarkeit von Lastzügen und Gelenkbussen überprüft.



Abb.5: Lageplan Erschließung Wohnanlage östlich der Ringstraße – 2. Abschnitt



genordet, ohne Maßstab

Verfasser: IBE GmbH + Co. KG, 64367 Mühlthal

#### **1.4.4 Besitz und Eigentumsverhältnisse**

Die Stadt Gernsheim konnte im Rahmen des Baulandumlegungsverfahrens für das Wohnbaugebiet östlich der Ringstraße – 2. Abschnitt die direkt nördlich angrenzenden Ackerlandgrundstücke Nr. 46/1 und 47/1 erwerben. Über deren östlichen Rand soll die künftige Verkehrsfläche verlaufen. Auch die Grundstücke im Bereich der Tennisanlage stehen im Grundvermögen der Stadt Gernsheim. Mit Vertrag vom 4. Juli 1994 bewilligte die Stadt Gernsheim zugunsten des Turn- und Sportvereins 1896 e.V. Gernsheim ein Erbbaurecht für die Grundstücke Flur 11 Nr. 45/5 und 45/7 zweckgebunden zum Betrieb einer Tennissportanlage nach Maßgabe des rechtsverbindlichen Bebauungsplans mit der Bezeichnung „Tennisanlage östlich der Ringstraße“. Im Vertrag wurde ein sogenannter sofortiger Heimfallanspruch u.a. dann vereinbart, wenn das Erbbaugelände für Zwecke benötigt wird, für welches die Enteignung zulässig wäre. Ein solcher Schritt entspricht nicht der Absicht der Stadt Gernsheim. Ziel ist eine einvernehmliche Lösung zwischen Stadt und Verein in dem Bemühen, die Anlieger in der Ringstraße vor einer weiteren Zunahme des Ziel- und Quellverkehrs zu entlasten.

## **2 Inhalt und Festsetzungen**

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

### **2.1 Straßenverkehrsfläche**

Entsprechend dem formulierten Planziel der Schaffung einer Verbindungsspanne zwischen Baugebiet und Heidelberger Straße steht im Mittelpunkt des Bebauungsplanes die Ausweisung von Straßenverkehrsflächen. Straßenverkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung sind zudem im Bereich der Rad- und Fußwege sowie den angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen festgesetzt.

Im Zusammenhang mit den Straßenverkehrsflächen sind auch die begleitenden Einrichtungen anzusprechen. Es handelt sich hierbei um die Straßenentwässerung, die entsprechend den Ergebnissen der Straßenplanung Eingang in den Bebauungsplan findet. Hinzu kommt das Verkehrsbegleitgrün, das die Bankette aber auch die Bereiche zwischen Straße und Landwirtschaftlicher Fläche umfasst.

### **2.2 Landwirtschaftliche Wege**

Die Planung der Anbindung greift in das bestehende landwirtschaftliche Wegenetz ein. Die hiermit vorliegende Planung berücksichtigt den Erhalt einer funktionsfähigen Verbindung.

### **2.3 Ortsrandeingrünung (Verkehrsbegleitgrün)**

Der Bebauungsplan trifft im Osten Festsetzungen, die eine Ortsrandeingrünung und somit eine Einbindung des Gebietes gewährleisten sollen.

## **3 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 liegt der Begründung als **Anlage** bei; auf die dortigen Ausführungen wird entsprechend verwiesen. Der Artenschutzfachbeitrag wurde 2018 aktualisiert und liegt dem Bebauungsplan-Entwurf ebenfalls als Anlage bei.

#### **4 Immissionsschutz**

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

#### **5 Baugrund und Boden**

Parallel zum Aufstellungsverfahren wird eine Baugrunduntersuchung erstellt. Die Ergebnisse finden Eingang in das Bauleitplanverfahren. Die Untersuchung kann jedoch erst nach der Kampfmittelräumung durchgeführt werden.

#### **6 Wasserwirtschaft und Grundwasserschutz**

Die folgenden Ausführungen geben entsprechend dem Planungsstand Aufschluss über die Berücksichtigung wasserwirtschaftlicher Belange im Rahmen des Bauleitplanverfahrens.

##### **6.1 Wasserversorgung**

Eine Wasserversorgung ist für die Anlage einer Straßenverkehrsfläche nicht erforderlich.

##### **6.2 Gebiet für die Grundwassersicherung**

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans berührt keinen Bereich zur Grundwassersicherung.

### 6.3 Trinkwasserschutzgebiet

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt in einem Wasserschutzgebiet III/III A der Stadt Gernsheim und der Hessenwasser GmbH. Die entsprechenden Schutzbestimmungen sind zu beachten.

### 6.4 Heilquellenschutzgebiet

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans berührt kein Heilquellenschutzgebiet.

### 6.5 Bodenversiegelung

In der 1. Erweiterung des Bebauungsplans „Wohnanlage östlich der Ringstraße – 2. Abschnitt“ werden aufgrund des Planungsgegenstandes keine über die einschlägigen Bestimmungen der Landesbauordnung hinausgehenden Festsetzungen zur Minimierung zusätzlicher Versiegelungen getroffen. Allerdings sei angemerkt, dass sie die notwendige Versiegelung auf die zur Herstellung der Straße erforderlichen Flächen bezieht und randliche Bereiche bereits als „Verkehrsbegleitgrün“ festgesetzt sind. Der Bebauungsplan begrenzt insofern die Versiegelung auf das zur Anlage der Anbindung erforderliche.

### 6.6 Überschwemmungsgebiet / Überschwemmungsgefährdete Gebiete

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

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

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

Die entsprechende Karte kann auf der Internetseite [www.hlnug.de](http://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 HQ<sub>100</sub> 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.

### 6.7 Abwasser / Entwässerung der Straße

Aus technischen Gründen (Kanal-Verlegetiefe) ist für die geplante „Wohnanlage östlich der Ringstraße“ - 2. Bauabschnitt ein neuer, von Süd nach Nord verlaufender, Kanalstrang zum Regenrückhaltebecken RRB 3 zu schaffen. Der neue Kanalstrang führt aus dem Geltungsbereich des jetzigen Bebauungsplans

heraus, östlich der Tennisanlage vorbei, bis zum Zulaufkanal des Regenrückhaltebeckens „RRB 3“ in der Heidelberger Straße.

Die mit der vorliegenden 1. Erweiterung des Bebauungsplans geplante verkehrliche Verbindungsspanne bietet ausreichend Platz für die Unterbringung des Kanals im späteren Fahrbahnbereich. Das auf der Straße anfallende Wasser wird über Straßenabläufe gesammelt und an den neuen Kanal angeschlossen. Das Bauvorhaben liegt in der Grundwasserschutzzone III/IIIA des Wasserwerks Gernsheim. Für die Ableitung von Niederschlagswasser, das auf Straßen und Wohnwegen anfällt, wird ein Anschluss an den Kanal erforderlich. Die umliegenden Gebiete werden im Mischsystem entwässert. Es besteht keine Möglichkeit, das Niederschlagswasser direkt einem Vorfluter zuzuführen. Ca. 70 m südlich der Heidelberger Straße verlässt der Entwässerungskanal die Straßentrasse, knickt nach Westen ab und endet am vorhandenen Kanalbauwerk südlich des Regenrückhaltebeckens „RRB 3“. Die Kanaltrasse quert hierbei den nördlichen Platz der Tennisanlage. Der Tennisplatz und die Zaunanlage sind mit Abschluss der Bauarbeiten wieder instand zu setzen.

Die Fläche nördlich der Tennisanlage ist für eine eventuelle Erweiterung des „RRB 3“ vorzuhalten und scheidet als Kanaltrasse aus.

## **6.8 Oberirdisches Gewässer**

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans berührt kein oberirdisches Gewässer.

## **6.9 Lage im Einflussbereich eines Grundwasserbewirtschaftungsplans**

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

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

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

### **6.9.1 Bemessungsgrundwasserstände**

Im Zuge des Aufstellungsverfahrens zum Bebauungsplan „Wohnanlage östlich der Ringstraße – 2. Abschnitt“ (2018) wurde das Büro BGS Umwelt, Darmstadt, mit der Erstellung eines Gutachtens „BGS UMWELT 2017: Stadt Gernsheim. Grundwasserverhältnisse im Bereich des Bebauungsplans „Wohnanlage östlich der Ringstraße - 2. Abschnitt“ beauftragt.

Das Gutachten verweist hinsichtlich der Bemessungsgrundwasserstände für Bauwerksabdichtungen auf die Studie von BGS UMWELT vom August 2012. Demnach bewegen sich diese im Plangebiet zwischen 88,6 m und 89 m ü. NN. also rd. 1 m unter GOK.

Die geplante Verbindungsspanne wie auch die geplante Anbindung des Baugebiets „Wohnanlage östlich der Ringstraße“ 2. Abschnitt werden durch Anbindung an das bestehende Straßennetz hergestellt.

Die Höhenlage der Straßen wird insofern aufgenommen und dann weitgehend fortgesetzt. Das Gutachten „Bemessungsgrundwasserstände für Bauwerksabdichtungen in Gernsheim, BGS Umwelt, 64297 Darmstadt (Stand 2012) kann bei der Schöfferstadt Gernsheim eingesehen werden.

Bauherr der hier in Rede stehenden Verbindungsspanne ist die Schöfferstadt Gernsheim, der die hierfür erforderlichen Informationen vorliegen.

## 7 Altablagerungen und Altlasten

In der Verdachtsflächendatei der Stadtverwaltung Gernsheim sind Altlasten oder Bodenverunreinigungen nicht aufgeführt. Aus der landwirtschaftlichen Vornutzung lässt sich kein Verdacht auf abfallrechtlich relevante Bodenverunreinigungen ableiten. Auch die Abteilung Bodenschutz des Regierungspräsidiums Darmstadt teilt in der Stellungnahme vom 23.05.2018 mit, dass sich aus der Altflächendatei ALTIS des Hessischen Landesamtes für Umwelt und Geologie keine Hinweise auf das Vorhandensein von Altflächen (Altstandorte, Altablagerungen), schädliche Bodenveränderungen und/oder Grundwasserschäden ergeben.

Es wird darum gebeten, folgenden Hinweis in den Bebauungsplan aufzunehmen:

*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 Bodenverunreinigung begründen, sind diese umgehend der zu-ständigen Behörde, dem Regierungspräsidium Darmstadt, Abteilung Arbeitsschutz und Umwelt Darmstadt, Dez. IV/Da 41.5, Bodenschutz, mitzuteilen. Darüber hinaus ist ein Fachgutachter in Altlastenfragen hinzuzuziehen. Schädliche Bodenveränderungen im Sinne des § 2 Abs. 3 Bundes-Bodenschutzgesetzes sind Beeinträchtigungen der Bodenfunktionen, die geeignet sind, Gefahren, erhebliche Nachteile oder erhebliche Belästigungen für den einzelnen oder die Allgemeinheit herbeizuführen.*

## 8 Denkmalschutz

Parallel zum Aufstellungsverfahren zum Bebauungsplan „Wohnanlage östlich der Ringstraße – 2. Abschnitt“ (2018) wurden von der Posselt & Zickgraf Prospektionen GbR vom 03. bis 04. Dezember 2015 archäologisch-geophysikalische Prospektionen auf einer von der hessenArchäologie (Herrn Thomas Becker) bestimmten Fläche im Norden des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans durchgeführt. Auftraggeber war der Magistrat der Schöfferstadt Gernsheim. Die Prospektion sollte klären ob sich Bodendenkmäler in das Planungsgebiet erstrecken. Der Fund eines römischen Brandgrabes in der Ringstraße lässt vermuten, dass sich ein römisches Gräberfeld eventuell mit Straße in die Bebauungsplanfläche hinein erstreckt. Insgesamt wurde eine Fläche von 4,96 Hektar im Raster von 0,2 x 0,5 m magnetisch kartiert.

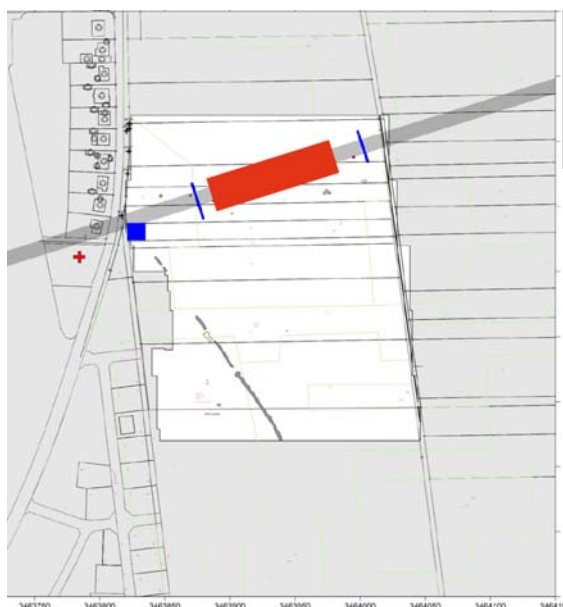
Die HessenArchäologie im Landesamt für Denkmalpflege Hessen, Außenstelle Darmstadt stellt zudem per Email vom 16.06.2016 im Hinblick auf die für den Bebauungsplan relevanten bodendenkmalpflegerischen Belange und die Ergebnisse Folgendes fest:

- Der aufgrund der geophysikalischen Messung geäußerte Verdacht, das im bebauten Bereich westlich der Ringstraße nachgewiesene römische Gräberfeld setzt sich in den Geltungsbereich des B-Plans fort, hat sich durch die Voruntersuchung nicht bestätigen lassen.

- Bzgl. der durch die Geophysik nachgewiesenen römischen Straße ist festzustellen, dass diese durch den nachrömischen Geländeverlust stark zerstört ist.

Daraus ergibt sich für den Umgang mit dem Bodendenkmal im Rahmen des B-Plans folgende Vorgehensweise:

*In dem im Rahmen der geophysikalischen Prospektion und der anschließenden Sachstandsermittlung festgesetzten Bereich (siehe untenstehenden Plan) ist im Vorfeld der Bebauung eine archäologische Untersuchung durchzuführen, um die Reste der römischen Straße vor der Zerstörung zu sichern. Die durch die Untersuchung entstehenden Kosten sind vor Vorhabenträger/Planbetreiber zu tragen. Der genaue Umfang sowie die Art der Umsetzung und der Zeitpunkt sind mit der hessenArchäologie, Außenstelle Darmstadt, im Vorfeld der Maßnahme abzustimmen.*



**Abb.6: Landesamt für Denkmalpflege Hessen**

Ob die hier in Rede stehenden Flächen der 1. Erweiterung im nördlichen Anschluss an die Fundstelle ebenfalls aus archäologischer Sicht relevant sind, wird gegenwärtig mit dem Landesamt für Denkmalpflege abgestimmt.

#### Bau- und Kunstdenkmalpflege

In der Stellungnahme vom 25.05.2018 weist die Abteilung Bau- und Kunstdenkmalpflege auf ein Kleindenkmal – ein sandsteinernes Kreuz mit einem Corpus Christi auf einem Sandsteinsockel - nördlich des Geltungsbereichs auf Flur 16, Flst. Nr. 97/1 hin. Hier käme der § 18 Abs. 3 HDSchG „Umgebungsschutz“ zum tragen.

Die Schöfferstadt Gernsheim hat mit folgendem Ergebnis recherchiert: Das vorhandene Denkmal als Wegekreuz mit Christus-Figur wurde um 1954 erschaffen und aufgestellt. Es stand an der Einmündung der damals noch nicht vorhandenen Eisenacher Straße. Beim Bau der Eisenacher Straße im Jahr 2010 mit der Erschließung des Wohnbaugebiets „Am Berleweg“ wurde das Denkmal um 25m nach Westen versetzt. Die Standortversetzung erfolgte in Abstimmung mit der Katholischen Kirchengemeinde St. Maria Magdalena. Somit kann von keinem historisch nachgewiesenen Aufstellort gesprochen werden.

Das Denkmal weist laut Zeitungsbericht von 1955 lediglich einen älteren Sockel auf, der von der Stadt in Verbindung mit einem neuen Kreuz zu dieser Zeit vorab dort aufgestellt wurde.

Die Firma Katzenbäcker hatte 1955 das Kreuz und die Christusfigur aus rotem Mainsandstein angefertigt. Als Stifter des Christuskörpers trat damals der Gernsheimer Bauernverband auf und wollte seine Gläubigkeit und seinen Schönheitssinn zum Ausdruck bringen.

Eine Wallfahrt oder Prozession seitens der katholischen Kirche findet zum Kreuz am Berleweg nicht statt.

Das Kreuz liegt formal außerhalb des avisierten Bebauungsplans, spielt im Bereich des Umgebungsschutzes natürlich eine gewisse Rolle. Es wird durch einen Rad- und Fußweg mit Alleecharakter und die Fahrbahn der Heidelberger Straße von der geplanten Straßenanbindung von und zum künftigen Baugebiet mit der Bezeichnung „Wohnanlage Östlich der Ringstraße – 2. Abschnitt“ räumlich deutlich getrennt. Die im Plan eingezeichneten Bäume geben die Bestandssituation wieder, an der nichts geändert werden soll. Somit werden sich auch die Blickbeziehungen nicht ändern.

Eine Beeinflussung des Denkmals ist nicht zu erkennen. Im Gegenteil: Womöglich erfährt das Denkmal zukünftig durch die Nähe einer auftretenden Straße noch mehr an Aufmerksamkeit.

Unabhängig davon wird auf einen behutsamen Umgang geachtet.

## 9 Kampfmittel

Im Bereich der Untersuchungsfläche, Gemarkung Gernsheim, Flur 11 u.a., wurden, im Zeitraum vom 30.11.2015 bis 01.12.2015, 105.917 m<sup>2</sup> mittels rechner-gestützter Datenaufnahme (Geomagnetik, Mehrkanalsensorik, Spurabstand 0,5m) sondiert und ausgewertet. Durchgeführt hat die Arbeiten die RECONDIS GmbH, Kampfmittelbeseitigung, Romrod. Der Sondierungsbericht (Auftr. Nr. 5921) gelangt zu folgendem Ergebnis:

*Die Auswertung der Messdaten ergab ca. 240 Stück kampfmittelrelevante Anomalien, welche aufgegraben und abgeborgten werden müssen.*

*Aufgrund der Vorgaben durch den staatl. KMRD beim RP Darmstadt, wird eine Belastung der Fläche mit Abwurfmunition (Bombenblindgänger), Flakmunition und Kleinmunition (Gewehrpatronen, Handgranaten usw.) attestiert.*

*Aus diesem Grund musste die Auswertung der Messdaten unter einem relativ strengen Maßstab erfolgen. Sollte im Rahmen der Bergung festgestellt werden, dass die geborgenen Anomalien keine kampfmittelrelevanten Objekte darstellen, besteht in jedem Falle die Möglichkeit, die Objektliste unter weniger strengen Maßstäben zu filtern und damit die Gesamtzahl der Objekte und somit den Aufwand für die Bergung zu verringern.*

*Im Bereich der vorhandenen Erdmiete (abgelagerter Bodenaushub vom Nachbargrundstück) und im Bereich des Erdbeerfeldes wurde keine Sondierung ausgeführt.*

*Im Feldweg (östliche Grenz der Untersuchungsfläche) befindet sich eine Gashochdruckleitung, aufgrund der massiven magnetischen Störeinflüsse durch diese Leitung, ist der Feldweg selbst und eine Teilfläche entlang des Weges nicht auswertbar.*



Der Kampfmittelräumdienst des Landes Hessen weist in der Stellungnahme vom 09.07.2018 darauf hin, dass die Auswertung der beim Kampfmittelräumdienst vorliegenden Bilder ergeben hat, dass sich das Gelände in einem Bombenabwurfgebiet und im Bereich von ehemaligen Flakstellungen befindet.

Vom Vorhandensein von Kampfmitteln auf solchen Flächen muss grundsätzlich ausgegangen werden. Eine systematische Überprüfung (Sondierung auf Kampfmittel) ist daher vor Beginn der geplanten Abbrucharbeiten, Bauarbeiten und Baugrunduntersuchungen auf den Grundstücksflächen erforderlich auf denen bodeneingreifende Maßnahmen erfolgen.

## **10 Sonstige Hinweise aus dem Verfahren und Leitungsinfrastruktur**

Die e-netz südhessen weist in der Stellungnahme vom 17.05.2018 darauf hin, dass sich innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs Betriebsmittel des Unternehmens bzw. der ENTEGA AG befinden. Bei der Entwidmung von Wegeparzellen sind die Betriebsmittel im Grundbuch zu sichern. Im Besonderen wird auf die im Planungsbereich befindliche Gasniederdruck- und Gashochdruckleitung verwiesen, die bei der weiteren Planung zu berücksichtigen ist.

Hinsichtlich der geplanten Anpflanzungsmaßnahmen ist zu beachten, dass wurzelnde Bäume lt. DIN 18920 und den techn. Richtlinien GW 125 einen Mindestabstand von 2,5 m zu den Versorgungsleitungen aufweisen müssen. Wird dieser Abstand unterschritten, so sind die Leitungen gegen Wurzeleinwirkungen zu sichern oder die Standorte der Bäume entsprechend zu verschieben. Pflanzmaßnahmen im Nahbereich unserer Betriebsmittel sind deshalb vorher mit der e-netz südhessen abzustimmen.

### Zur Hochdruckgasleitung

Im Zuge der Erschließung des Wohngebiets soll ein Anschluss vom Erschließungsgebiet zur Heidelberger Straße hergestellt werden. In einem parallel verlaufenden Wirtschaftsweg und parallel zur Heidelberger Straße verlaufen jeweils eine Hochdruckgasleitung HG1 200 St. Die zwei Leitungen treffen sich in einer Schiebergruppe an der Heidelberger Straße.

Nach der Planung der neuen Einmündung durch IBE GmbH, 64367 Mühlthal liegt ein Teil der Schiebergruppe innerhalb eines neuen Fuß- und Radweges. Durch die Verbreiterung der Heidelberger Straße für eine Querungshilfe, liegt ein Teil in der vorhandenen Pflasterfläche. Lediglich ein Schieber würde später am äußeren Rand des Fahrbahn liegen. Der Schieber läge voraussichtlich nicht in den späteren Fahrspuren der durchgängigen Fahrbahn und der zukünftige einbiegenden Fahrzeuge. Entsprechende Abstimmungen mit E-Netz-Südhessen und der Stadt Gernsheim werden gegenwärtig geführt.

Hessenwasser GmbH weist in der Stellungnahme vom 09.05.2018 darauf hin, dass sich östlich angrenzend im Wirtschaftsweg eine Beregnungsanlage DN 150 mit Unterflurhydranten befindet. Im Bereich der geplanten Anbindung kreuzt eine Beregnungsleitung DN 100 PVC. Diese Leitung führt zu einem Wasserzählerschacht am Tennisverein und dient der Beregnung der Außenanlagen des Tennisvereins.

Vor dem Bau der Anbindungsstraße ist die genaue Lage der Leitung zu erkunden und es sind Schutzmaßnahmen mit Hessenwasser abzustimmen. Rein vorsorglich sollte die Leitung im Kreuzungsbereich gegen eine neue Leitung aus duktilem Guss (GGG) ausgewechselt werden.

Landkreis Darmstadt-Dieburg: Ländlicher Raum weist in der Stellungnahme vom 10.10.2018 auf Folgendes hin: Es ist zu gewährleisten, dass die an das Projekt angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen während und nach der Bauphase mit modernen landwirtschaftlichen Nutzfahrzeugen erreichbar sind. Der

Ortslandwirt soll möglichst frühzeitig in die Straßenplanung einbezogen werden. Bei der Bepflanzung (Straßenbegleitgrün, Laubbäume) der Verbindungsspanne sind die Grenzabstände zu landwirtschaftlich genutzten Flächen und Wegen einzuhalten.

Der Kreisausschuss des Kreises Groß-Gerau, Fachdienst Gefahrenabwehr weist in der Stellungnahme vom 18.10.2018 auf Folgendes hin:

1. Zur Löschwasserentnahme durch die Feuerwehr sind Unterflurhydranten DN 80 nach DIN 3221 einzubauen. Der Hydrantenabstand sollte 120 m nicht überschreiten. Unterflurhydranten sind durch Hinweisschilder nach DIN 4066 Teil 1 deutlich sichtbar zu kennzeichnen. Die Entfernung der Hinweisschilder zum Hydranten sollte im Regelfall nicht mehr als 5 Meter betragen.  
Die Rohrnetze sind so auszulegen, dass bei max. Löschwasserentnahme noch ein Fließüberdruck von mind. 1,5 bar an den Hydranten zur Verfügung steht. Die Löschwasserleitungen sind als Ringleitungen auszuführen.
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 Oberflächengewässer zur Verhinderung von Rückstau-Schäden und Überschwemmungsereignisse bei Starkniederschlägen infolge klimatischen Veränderungen.

## 11 Bodenordnung

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

## 12 Kosten

Die Baukosten für die Verkehrsanlagen zwischen der geplanten „Wohnanlage östlich der Ringstraße“ - 2. Bauabschnitt und der Heidelberger Straße werden mit rd. 330 T€ (netto, inkl. Anbindung an die Heidelberger Straße) abgeschätzt.

## 13 Kennzeichnungen, Hinweise und nachrichtliche Übernahmen

Hingewiesen wird auf:

- die Belange des Grundwasserschutzes
- die Lage im Risikoüberschwemmungsgebiet
- die Belange des Denkmalschutzes und auf § 20 des Hessischen Denkmalschutzgesetzes (HDSchG)
- den Umgang mit Altlasten
- die Anforderungen an den Bodenaushub
- den Artenschutz und
- die Artenauswahl zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern

## 14 Verzeichnis der Gutachten

Im Rahmen des Bebauungsplans wurden folgende Einzelgutachten erarbeitet:

- Umweltbericht, Ingenieurbüro für Umweltplanung (IBU), Staufenberg (Juli und November 2018)
- Artenschutzprüfung „Wohngebiet östlich der Ringstraße – Abschnitt II; NATUR IM RAUM (Gutachten, Juli 2018 und Fortschreibung 11/2018)

## 15 Verfahrensstand

Aufstellungsbeschluss gemäß **§ 2 Abs. 1 BauGB**: 29.03.2018, Bekanntmachung: -----

Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß **§ 3 Abs. 1 BauGB**: 26.04.2018 – 28.05.2018 (einschl.),  
Bekanntmachung: 25.04.2018

Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß **§ 4 Abs. 1 BauGB**: Anschreiben: 12.04.2018, Frist: 25.05.2018 (einschließlich)

Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß **§ 3 Abs. 2 BauGB**: 10.10.2018 – 12.11.2018 (einschließlich),  
Bekanntmachung: 02.10.2018 in der Ried-Information

Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß **§ 4 Abs. 2 BauGB**:  
Anschreiben: 02.10.2018, Frist: 12.11.2018

Satzungsbeschluss gemäß **§ 10 Abs. 1 BauGB**: 13.12.2018

---

**/Anlagen** (vgl. Gutachten, sofern beiliegend)

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

