

Schöfferstadt Gernsheim

Begründung
zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan
„Rheinstraße 6 + 8“

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

Planstand: 18. Mai 2026

Entwurf

Bearbeitung:

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

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

Inhalt

1	Vorbemerkungen	4
1.1	Veranlassung und Planziel.....	4
1.2	Räumlicher Geltungsbereich.....	5
1.3	Übergeordnete Planungen	7
1.3.1	Regionalplanung	7
1.3.2	Sonstiges Erfordernis der Raumordnung – RPS 2010.....	7
1.3.3	Vorbereitende Bauleitplanung	9
1.4	Bestand und städtebauliche Rahmenbedingungen	10
1.5	Innenentwicklung und Bodenschutz	11
1.6	Verfahren.....	13
2	Städtebauliche und planerische Konzeption.....	13
3	Inhalt und Festsetzungen	17
3.1	Art der baulichen Nutzung.....	17
3.2	Maß der baulichen Nutzung	17
3.2.1	Grundflächenzahl.....	18
3.2.2	Geschossflächenzahl.....	18
3.2.3	Zahl der Vollgeschosse	18
3.2.4	Festsetzungen zur Höhenentwicklung.....	19
3.3	Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche	19
3.4	Flächen für Nebenanlagen.....	20
3.4.1	Stellplätze	20
3.4.2	Nebenanlagen	20
3.5	Grünordnerische Festsetzungen.....	20
4	Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften.....	21
4.1	Dachgestaltung und Dachaufbauten.....	21
4.2	Einfriedungen	21
4.3	Abfall- und Wertstoffbehälter.....	21
5	Verkehrliche Erschließung und Anbindung.....	22
6	Berücksichtigung umweltschützender Belange.....	22
7	Immissionsschutz.....	22
8	Klimaschutz.....	24
9	Baugrund und Boden	25
10	Wasserwirtschaft und Grundwasserschutz.....	26
10.1	Hochwasserschutz	26
10.1.1	Überschwemmungsgebiet	26
10.1.2	Risikogebiet außerhalb von Überschwemmungsgebieten	26
10.1.3	Verbot der Ausweisung neuer Baugebiete im Außenbereich durch Bauleitpläne oder sonstige Satzungen nach BauGB (§ 78 Abs. 1 WHG).....	27

10.2	Wasserversorgung	27
10.2.1	Bedarfsermittlung.....	27
10.2.2	Wassersparnachweis.....	27
10.2.3	Deckungsnachweis	28
10.2.4	Technische Anlagen	28
10.3	Grundwasserschutz	28
10.3.1	Schutz des Grundwassers.....	28
10.3.2	Lage des Vorhabens im Wasserschutzgebiet/Heilquellenschutzgebiet.....	28
10.3.3	Verminderung der Grundwasserneubildung	28
10.3.4	Versickerung von Niederschlagswasser.....	29
10.3.5	Vermeidung von Vernässungs- und Setzrissschäden.....	29
10.3.6	Lage im Einflussbereich eines Grundwasserbewirtschaftungsplans.....	29
10.3.7	Bemessungsgrundwasserstände.....	30
10.3.8	Bauwerke im Grundwasser.....	30
10.3.9	Landesgrundwassermessstellen/-dienst	30
10.4	Schutz oberirdischer Gewässer	31
10.4.1	Gewässerrandstreifen.....	31
10.4.2	Gewässerentwicklungsflächen	31
10.4.3	Darstellung oberirdischer Gewässer und Entwässerungsgräben	31
10.4.4	Anlagen in, an, über oder unter oberirdischen Gewässern	31
10.5	Abwasserbeseitigung	31
10.5.1	Gesicherte Erschließung	31
10.5.2	Anforderung an die Abwasserbeseitigung	31
10.6	Abflussregelung	33
10.6.1	Abflussverhältnisse im Gewässer.....	33
10.6.2	Hochwasserschutz.....	33
10.6.3	Erforderliche Hochwasserschutzmaßnahmen.....	33
10.6.4	Vermeidung der Versiegelung bzw. Entsiegelung von Flächen	34
10.6.5	Starkregen	34
11	Altablagerungen und Altlasten.....	35
12	Denkmalschutz	36
13	Bodenordnung	36
14	Hinweise aus dem Verfahren und Leitungsinfrastruktur	37
15	Kosten.....	40
16	Kennzeichnungen, Hinweise und nachrichtliche Übernahmen.....	41
17	Verzeichnis der Gutachten	41
18	Verfahrensstand	42

1 Vorbemerkungen

1.1 Veranlassung und Planziel

Die seit Jahren leerstehenden und untergenutzten Liegenschaften Rheinstraße 6 + 8 an der Kreuzung Rheinstraße/Wormser Straße sollen einer neuen Nutzung mit dem Schwerpunkt Wohnen zugeführt werden. Die Vorhaben werden durch zwei Vorhabenträger im Rahmen einer gemeinsamen Projektgesellschaft betrieben, die Planung obliegt einem gemeinsamen Architekturbüro, sodass eine harmonische aufeinander abgestimmte Planung zu erwarten ist. Der städtische Parkplatz wird teilweise in die Planung mit einbezogen. Die Teilfläche des Grundstückes wird hierzu ausparzelliert und an die Vorhabenträger im Zuge der Aufstellung und Umsetzung der Bauleitplanung veräußert.

Der besonderen Berücksichtigung bei der Planung bedürfen die Belange des Immissionsschutzes, da sich die Grundstücke im Bereich der o. g. Kreuzung befinden (Verkehrslärm), südlich und westlich an das Sportzentrum Gernsheim angrenzen (Sportanlagenlärm) und im Einfahrtsbereich zum nördlich gelegenen Hafen liegen (Gewerbelärm). Es muss hier eine fein kalibrierte Lösung aus aktivem und passivem Lärmschutz gefunden werden, die die Anlage von Wohnbebauung ermöglicht, ohne umliegende Nutzungen zu beeinträchtigen. Weiter zu berücksichtigen sind die Fragen des Denkmalschutzes, des Ortsbildes sowie der Erschließung insbesondere der im rückwärtigen Bereich vorgesehenen Bebauung. Gespräche mit den Denkmalbehörden und der Brandschutzdienststelle haben bereits stattgefunden.

Der wirksame Flächennutzungsplan der Schöfferstadt Gernsheim stellt für diesen Bereich Gemischte Baufläche - Bestand dar. Die beiden bestehenden Gebäude an der Rheinstraße sind als Kulturdenkmale ausgewiesen, das Plangebiet liegt innerhalb der denkmalgeschützten Gesamtanlage von Gernsheim.

Abb. 1: Luftbild (genordet, ohne Maßstab)



Quelle: gds.hessen.de, 25.11.2024

In den letzten Jahren wurden bereits mehrere Konzeptideen zur Reaktivierung des Plangebietes in Zusammenarbeit der Eigentümer und der Schöfferstadt Gernsheim angestoßen. Im Jahr 2021 konnten schließlich als erste Meilensteine die beiden Bau- und Denkmalanträge für die Sanierungen und Umnutzungen der Kulturdenkmale auf den Weg und zur Genehmigung gebracht werden. Schließlich liegt mit der aktuellen Planung eine harmonische Gesamtkonzeption für beide Grundstücke unter Berücksichtigung der denkmalpflegerischen, städtebaulichen und erschließungstechnischen Belange vor. Um diese auch bauplanungs- und bauordnungsrechtlich sicherstellen zu können, ist für die Umsetzung des geplanten Nutzungskonzeptes die Aufstellung eines (vorhabenbezogenen) Bebauungsplans erforderlich. Der Erhalt, die Sanierung und Reaktivierung der lange leerstehenden Gebäude ist zentraler Bestandteil des Nutzungskonzeptes, das mit ergänzenden Wohnbebauungen zu einer harmonischen Quartierslösung abgerundet wird. Der markante Standort am „Tor“ zum Hafengelände und zur Innenstadt wird nach langer Vakanz wieder zu einem repräsentativen Stadteingang.

Aufgrund des konkreten Vorhabenbezugs bedarf es der Aufstellung des Bebauungsplans als vorhabenbezogener Bebauungsplan gemäß § 12 Baugesetzbuch (BauGB) in Verbindung mit einem Vorhaben- und Erschließungsplan sowie einem Durchführungsvertrag, der zwischen der Schöfferstadt Gernsheim und den Vorhabenträgern geschlossen wird. Gemäß § 12 Abs. 4 BauGB können zudem einzelne Flächen außerhalb des Bereichs des Vorhaben- und Erschließungsplanes in einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan einbezogen werden.

Planziel des rd. 2.833 m² umfassenden vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Rheinstraße 6 + 8“ ist demnach die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Innenentwicklung und die Umnutzung von historischem Baubestand mit konkretem Vorhabenbezug. Der besonderen Berücksichtigung bei der Planung bedürfen die Belange des Denkmalschutzes, des Immissionsschutzes, des Ortsbildes und der Erschließung. Abstimmungen mit den Denkmalbehörden und der Brandschutzdienststelle haben bereits stattgefunden.

Die Stadtverordnetenversammlung der Schöfferstadt Gernsheim hat am 05.02.2025 in ihrer öffentlichen Sitzung auf Antrag der Projektgesellschaft als Vorhabenträger den Aufstellungsbeschluss zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Rheinstraße 6 + 8“ gefasst.

1.2 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst entsprechend dem beschriebenen städtebaulichen Konzept in der Gemarkung Gernsheim, Flur 4, die Flurstücke Nr. 119/2 und 121 sowie Flurstück 123/1 teilweise (Parkplatzgelände, Ausparzellierung und Verkauf an die Plegge Verwaltung GbR in Vorbereitung).

Der räumliche Geltungsbereich wird im Einzelnen wie folgt begrenzt:

- Norden: Rheinstraße mit nördlicher Wohn- und Gewerbebebauung
- Westen: Wohn- und Gewerbebebauung an der Rheinstraße und deren Gärten
- Süden: Sportzentrum und öffentlicher Parkplatz
- Osten: Wohn- und Gewerbebebauung an der Wormser Straße und Magdalenenstraße, Feuerwehrmuseum und Schöfflerplatz

Im Umgriff des so begrenzten Bebauungsplans liegt eine Fläche von rund 2.833 m².

Abb. 2: Räumlicher Geltungsbereich (genordet, ohne Maßstab)**Abb. 3: Fotos**Blick Richtung Südwesten auf
Kreuzung Wormser Straße/Rheinstraße

Blick auf Rheinstraße 6 und 8 Richtung Westen



Rheinstraße 6, Blickrichtung Süden



Rheinstraße 8, Blickrichtung Süden



Blick über Parkplatz Richtung Nordwesten auf rückwärtige Bebauung der Rheinstraße 6



Blick Richtung Norden auf rückwärtigen Bereich der Rheinstraße 8 mit alter Gartenmauer

Eigene Fotos, Mai 2021/Juni 2022

1.3 Übergeordnete Planungen

1.3.1 Regionalplanung

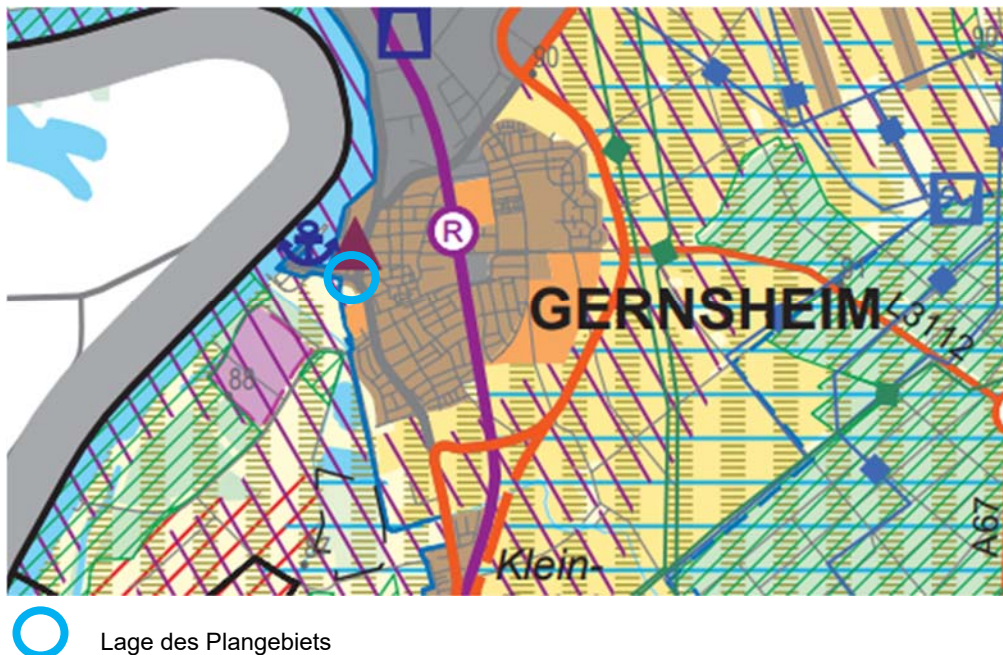
Der Regionalplan Südhessen (RPS 2010) stellt Vorrangfläche Siedlung Bestand dar. Von der Planung sind weder regionalplanerische Ziele noch Vorranggebiete betroffen.

1.3.2 Sonstiges Erfordernis der Raumordnung – RPS 2010

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

Schöfferstadt Gernsheim hat laut Hessischem Statistischem Landesamt zum 31.12.2023 eine Einwohnerzahl von 10.574 erreicht und dabei eine hohe Zahl an sozialversicherungspflichtigen Beschäftigten.

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



Zur Siedlungsentwicklung der Schöfferstadt Gernsheim macht der Regionalplan Süd Hessen (RPS) 2010 folgende Angaben: Der maximale Bedarf an Wohnsiedlungsfläche für den Zeitraum 2002 bis 2020 wird bei der Schöfferstadt Gernsheim auf ca. 26 ha festgesetzt. Bei der Ausweisung von Wohnbauflächen sind in verdichteter Besiedlung und ihrer Umgebung 35 bis 50 Wohneinheiten je Hektar (WE/ha), bezogen auf Bruttowohnbauland, einzuhalten. Die unteren Werte dürfen nur ausnahmsweise unterschritten werden. Bei einem Bruttowohnbauland von rund 0,28 ha wären somit als obere Dichtegrenze 14 WE und als untere 10 Wohneinheiten zulässig.

Das Plangebiet liegt mitten im Ort und umfasst insgesamt rd. 0,28 ha. Im Mittelpunkt des Bebauungsplans steht die Schaffung von Baurecht für Wohnbebauung. Insgesamt ist bei den Neubauten mit 10 bis max. 14 Wohneinheiten zu rechnen, in den Bestandsgebäuden, für deren Sanierung und Umbauten bereits Baugenehmigungen vorliegen, sind 11 Wohneinheiten und drei Gewerbeeinheiten vorgesehen. In Summe entstehen somit 21 bis 28 Wohneinheiten. Diese Anzahl würde die obere Dichtegrenze von 50 WE/ha nach den Dichtevorgaben der Regionalplanung für den ländlichen Siedlungstyp überschreiten. Die Umgebung müsste in die Betrachtung eingestellt werden.

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

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

Begründet wird dies

- mit einem ansonsten unzulässigen Eingriff in private Nutzungsmöglichkeiten der (Bestands-) Eigentümer („Bei der Überplanung bereits bebauter Gebiete seien die Interessen der Eigentümer der im Plangebiet liegenden Grundstücke zu berücksichtigen, deren vorhandene Bauten durch eine pauschale, nicht an den örtlichen Gegebenheiten orientierte Regelung der Bebauungsdichte auf den passiven Bestandsschutz zurückgesetzt werden könnten.“),

- sowie mit den unter Beachtung des Grundsatzes „Innen- vor Außenentwicklung“ vorrangig zur Bedarfsdeckung heranzuziehenden, vorhandenen Stadtumbauflächen, für die hinreichend bestimmte Entwicklungsziele vorliegen.

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

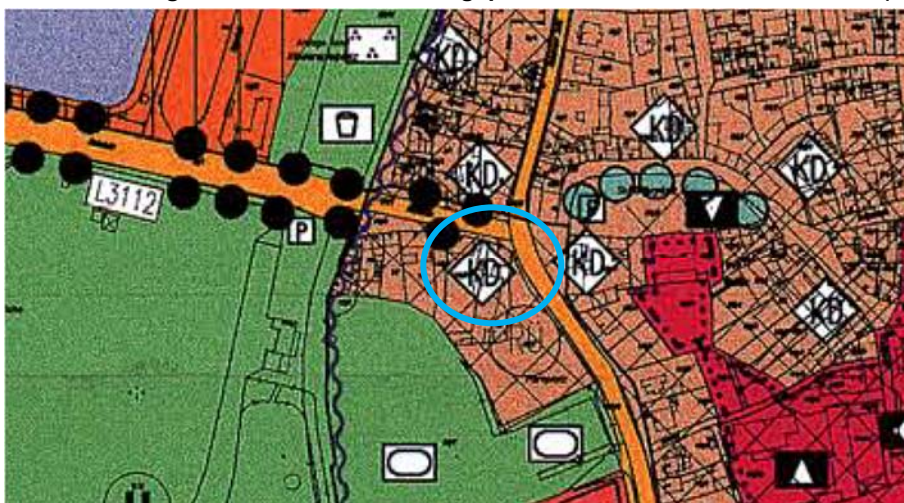
Die im vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Rheinstraße 6 + 8“ für Wohnbebauung mit Gewerbeanteilen in Anspruch genommenen Flächen in unmittelbarer Umgebung von bestehender Mischbebauung aus Wohn- und Geschäftsgebäuden werden zudem unter Beachtung des Grundsatzes „Innen- vor Außenentwicklung“ als „vorrangig zur Bedarfsdeckung heranzuziehenden, vorhandene Stadtumbauflächen, für die hinreichend bestimmte Entwicklungsziele vorliegen“ betrachtet. Es handelt sich hierbei um Flächen, die früher gewerblich als Dampfsägewerk, Holzhandlung und Gastronomie genutzt wurden, bisher bereits mit Wohn- und Nebengebäuden (u. a. ehemaliges Kino) bebaut und im Flächennutzungsplan der Schöfferstadt Gernsheim als Gemischte Bauflächen ausgewiesen sind. Vor dem Hintergrund der geplanten Neubebauung mit Wohnnutzung wird durch den Vorhabenbezug die Nutzung konkretisiert und die städtebauliche Dichte definiert.

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

1.3.3 Vorbereitende Bauleitplanung

Der Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan der Stadt Gernsheim von 2005 stellt für den Geltungsbereich des Bebauungsplans „Rheinstraße 6 + 8“ überwiegend *Gemischte Bauflächen - Bestand* dar, überlagert durch ein Risikoüberschwemmungsgebiet. Nachrichtlich wird auf die Kulturdenkmale hingewiesen (Rheinstraße 6 + 8). Eine Änderung des Flächennutzungsplanes kann - sofern erforderlich - im Parallelverfahren durchgeführt werden.

Abb. 5: Auszug aus dem Flächennutzungsplan der Schöfferstadt Gernsheim (Stand 01.05.2005)



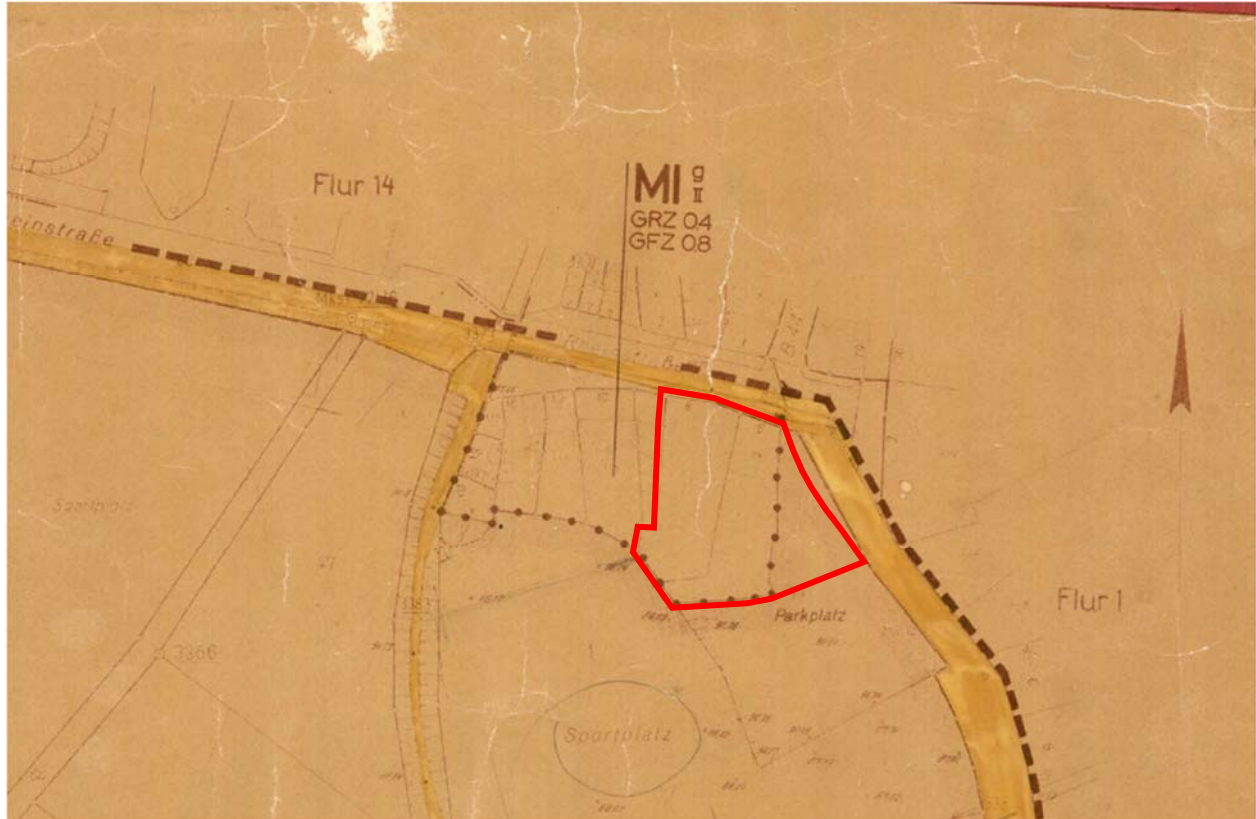
 Lage des Plangebiets

genordet, ohne Maßstab

1.3.4 Verbindliche Bauleitplanung

Das Plangebiet liegt innerhalb des Geltungsbereiches des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Westlich der B44“ (1971). Dieser weist die Grundstücke Rheinstraße 6 bis 20 als Mischgebiet aus, das (heutige) Flurstück 123/1 wird als Parkplatz festgesetzt. Mit Inkrafttreten des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Rheinstraße 6 + 8“ werden insofern für seinen Geltungsbereich die zeichnerischen und textlichen Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplans „Westlich der B44“ (1971) ersetzt.

Abb. 6: Auszug aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan „Westlich der B44“ (1971), genordet, ohne Maßstab



Lage des Plangebiets

1.3.5 Schutzgebietsausweisungen

Durch das Vorhaben kommt es zu keiner Flächenbeanspruchung oder Beeinträchtigung von Gebieten gemeinschaftlicher Bedeutung (FFH-Gebiete und/oder europäischen Vogelschutzgebieten). Weiter südwestlich liegen in rund 600 m Entfernung das Landschaftsschutzgebiet „Hessische Rheinuferlandschaft“ sowie in rund 1 km Entfernung das Vogelschutzgebiet „Rheinauen bei Biblis und Groß-Rohrheim“ sowie das FFH- und Naturschutzgebiet „Hammer-Aue von Gernsheim und Groß-Rohrheim“.

1.4 Bestand und städtebauliche Rahmenbedingungen

1.4.1 Topografie

Bei dem Gelände handelt es sich um eine nahezu ebene Fläche um + 90,00 m ü NHN auf Höhe der Rheinstraße bzw. um + 90,40 m ü NHN an der Wormser Straße und dem jetzigen Parkplatzgelände im Osten und Südosten, nach Westen bis Südwesten fällt das Gelände leicht auf um + 89,00 m ü NHN ab.

1.4.2 Heutige Nutzungen und Baustruktur

Die beiden Anwesen mit ihrem Gebäudebestand sind seit Jahren ungenutzt und stehen leer. Die straßenständigen denkmalgeschützten Gebäude weisen einen Unterhaltungsstau auf, sind jedoch von trockener und solider Bausubstanz. Die Baugenehmigungen für die Umbauten und Sanierungen dieser Gebäude sind bereits erteilt worden. Auf den rückwärtigen Grundstücksflächen befinden sich abbruchreife Gebäude und kleinere Schuppen, die Freiflächen sind weitgehend durch Baum- und Strauchbestand bewachsen. Für die Neubebauung wird der Rückbau der Nebengebäude und die Beräumung der Freiflächen erforderlich.

1.4.3 Verkehrliche Einbindung

Das Plangebiet liegt unmittelbar an der Rheinstraße im Norden und der Wormser Straße im Osten und wird von dort erschlossen. Im Norden wird die bestehende Einfahrt in den Innenhof der Rheinstraße 8 weiterhin genutzt, um die neu entstehende Bebauung im Zentrum des Plangebietes zu erschließen. Von Osten über die Wormser Straße entstehen zwei Zufahrten zum Plangebiet, wobei die südliche Zufahrt über Nr. 6 bis Nr. 8 führt und den südlichen geplanten Gebäuderiegel erschließt. Somit sind die erforderlichen Rettungswege und -zufahrten und die für die Bewohner und Nutzer erforderlichen Stellplätze sichergestellt. Die Ver- und Entsorgung wird an die bestehende Infrastruktur der jeweiligen Grundstücke angeschlossen bzw. nach Bedarf ergänzt.

Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV): Der Bahnhof Gernsheim befindet sich in rund 900 m fußläufiger Entfernung vom Plangebiet. Die nächstgelegene Haltestelle „Schillerstraße“ des Linienverkehrs findet man in der Biebesheimer Straße in ca. 400 m nördlicher Entfernung, eine weitere Haltestelle „Peter-Schöffers-Schule“ befindet sich in der Straße „Im Rosengarten“ in rd. 450 m südöstlicher Entfernung.

1.4.4 Besitz und Eigentumsverhältnisse

Das Flurstück Nr. 121 (Rheinstraße 6) befindet sich im Eigentum der Plegge Verwaltung GbR, das Flurstück Nr. 119/2 (Rheinstraße 8) befindet sich im Eigentum der Rheinstraße Projektentwicklungsgesellschaft mbH, das Flurstück 123/1 befindet sich (derzeit noch) im Eigentum der Schöfferstadt Gernsheim (Ausparzellierung und Verkauf an Plegge Verwaltung GbR in Vorbereitung). Ein Umlegungsverfahren nach dem Baugesetzbuch (§§ 45 - 79 BauGB) wird nicht erforderlich.

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 grundsätzliche Festlegung neuer Siedlungs- bzw. Siedlungserweiterungsflächen erfolgte bereits auf den übergeordneten Ebenen im Rahmen der Aufstellung des Regionalplanes Südhessen 2010 und des Flächennutzungsplanes der Schöfferstadt Gernsheim.

Die Schöfferstadt Gernsheim hat sich zudem intensiv mit den Möglichkeiten der Innenentwicklung auseinandergesetzt:

Baulückenkataster

Die Stadtverordnetenversammlung der Schöfferstadt Gernsheim beschloss in ihrer Sitzung vom 25. Februar 2014 die Aufstellung eines Baulückenkatasters.

Es wurde vereinbart, dass Verwaltung mit den Eigentümern der in Frage kommenden unbebauten Baugrundstücke (insgesamt 34) schriftlich Kontakt aufnimmt.

Mit dem Anschreiben des Magistrats vom 13.03.2014 wurde gezielt angefragt, ob seitens der Eigentümer die Bereitschaft besteht, darüber Auskunft zu geben, wie ihr Grundstück in Zukunft genutzt werden soll. Weiterhin wurde angefragt, ob die Eigentümer bei einer Verkaufsabsicht damit einverstanden sind, dass ihnen die Adressen von kaufwilligen Interessenten zwecks Kontaktaufnahme durch die Stadt Gernsheim mitgeteilt werden.

Bis zum 04.06.2014 wurden 19 von 34 Antwortbögen bei der Stadtverwaltung eingereicht. Zehn von neunzehn Grundstückseigentümern waren bereit, darüber Auskunft zu geben, wie ihr Bauplatz in Zukunft genutzt werden soll, nämlich vornehmlich

- als Altersvorsorge im Falle späterer Pflegekosten
- zur Bevorratung für mögliche Bauabsichten der Kinder und Enkel
- für vorgesehene eigene Bauabsichten
- als Gartenland.

Keiner der befragten Grundstücksinhaber erklärte sich damit einverstanden, ihre Adressen an kaufwillige Interessenten zwecks Kontaktaufnahme weiterzugeben.

In der Sitzung der Gernsheimer Stadtverordnetenversammlung vom 22. Juli. 2014 nahmen die Stadtverordneten vom Ergebnis der Befragung Kenntnis. Einvernehmlich wurde aufgrund der gewonnenen Erkenntnisse aus der Befragung von der Errichtung eines Baulückenkatasters Abstand genommen.

Integriertes Handlungskonzept

Die Schöfferstadt Gernsheim hat ein Entwicklungskonzept für die Kernstadt Gernsheim beauftragt¹, dessen Ergebnisbericht im Juli 2014 vorgelegt wurde. Nicht ganz unerwartet wurden für die Kernstadt gerade im Vergleich zur Entwicklung der Gesamtstadt große Defizite festgestellt, aber auch Handlungsfelder definiert, Ziele formuliert und ein konkreter Maßnahmenkatalog vorgeschlagen. Dieser enthält z. B. Vorschläge zur Belebung der Innenstadt, für ein zeitgemäßes Wohnen in der Kernstadt, Vielfalt der Wohnformen und der sozialen Struktur, zur Komplettierung der „lokalen Ökonomie“ im Maßstab einer Kleinstadt, zur Verbesserung der Stadtgestalt und zur Verbesserung des Verkehrs.

Basierend darauf wurden Instrumente zur Umsetzung benannt und ein Kosten- und Finanzierungsplan aufgestellt.

¹ EIGLER & Partner Gesellschaft für KOMMUNALBERATUNG mbH, 64589 Stockstadt/Rhein (2014)

Die Stadt Gernsheim wurde aufgrund ihrer Bewerbung in die Neuauflage des Bund-Länder-Programms „Stadtumbau in Hessen“ aufgenommen. Im Zuge dieses Prozesses werden die Entwicklung der Kernstadt, und damit auch Maßnahmen zur Mobilisierung untergenutzter Bausubstanz und die Reaktivierung von untergenutzter Potenzialflächen einen absoluten Schwerpunkt darstellen.

Die Stadt kann nicht nur auf dem Integrierten Handlungskonzept aufbauen, es hat sich zudem eine engagierte Magistratskommission zur weiteren Innenstadtentwicklung, bestehend aus engagierten Einwohnern, formiert.

Die Stadt Gernsheim betreibt insofern nicht nur eine vorausschauende und bedarfsorientierte Siedlungsentwicklung, sondern legt auch besonderes Augenmerk auf die Nutzung der bislang unausgeschöpften Potenziale für die Kernstadtentwicklung, angefangen von der günstigen Lage und der kompletten öffentlichen Infrastruktur, über das in Teilen wiederhergestellte, in anderen Teilen wiederherstellbare Stadtbild, den Reichtum an Plätzen und die einzigartige Attraktivität des Rheinufer und Hafens usw. Dies wird im Ergebnisbericht als entscheidende Voraussetzung bezeichnet, um im Südkreis Groß-Gerau als Schöfferstadt Gernsheim am Rhein die Alleinstellungsposition zurückzugewinnen. Die vorliegende Planung ergänzt und unterstreicht dieses Potential.

1.6 Verfahren

Der Bebauungsplan wird als vorhabenbezogener Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren nach § 13a Baugesetzbuch (BauGB) in Verbindung mit § 12 BauGB aufgestellt. Die Öffentlichkeitsbeteiligung erfolgt durch Auslegung des Bebauungsplan-Entwurfes nebst Begründung nach § 3 Abs. 2 BauGB. Den berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wird nach § 4 Abs. 2 BauGB zeitgleich zur Öffentlichkeitsbeteiligung Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben. Zur frühzeitigen Abstimmung der Planung wurde in der Zeit vom 13.08.2025 bis einschließlich 15.09.2025 eine frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit und der berührten Behörden und Trägern öffentlicher Belange gemäß §§ 3 Absatz 1 und 4 Absatz 1 BauGB durchgeführt.

2 Städtebauliche und planerische Konzeption

Die Projektgesellschaft Rheinstraße 6 + 8 bR als Vorhabenträger, bestehend aus der Plegge Verwaltung GbR und der Rheinstraße Projektentwicklungsgesellschaft mbH, sind die Eigentümer der beiden Anwesen Rheinstraße 6 und 8 und möchten gemeinsam das seit Jahren untergenutzte Gelände und die denkmalgeschützten Gebäude reaktivieren. Nach zahlreichen Gesprächen mit der Schöfferstadt Gernsheim und der Unteren und Oberen Denkmalschutzbehörde konnte die konkrete Planung unter Berücksichtigung aller städtebaulicher und denkmalpflegerischer Aspekte abgestimmt werden. Diese wird dem Vorhabenbezogenen Bebauungsplan zugrunde gelegt.

Die Planung sieht zum einen die Sanierung und den Umbau der beiden Kulturdenkmale, der Vorderhäuser der Rheinstraße 6 und 8 vor. Hierzu liegen bereits bau- und denkmalrechtliche Genehmigungen vor für insgesamt elf Wohneinheiten und drei Gewerbeeinheiten. Für die Gewerbeeinheiten bestehen Überlegungen, diese ggf. im Rahmen der Bauleitplanung später ebenfalls zu Wohneinheiten umzuwandeln.

Für die Neubebauungen auf den rückwärtigen Flächen sind im Zentrum drei Einfamilien-Reihenhäuser geplant. Als südliche Abrundung entstehen vier Einfamilienhäuser und ein Zweifamilienhaus in gestaffelter gereihter Anordnung. Die Gebäude werden mit zwei Vollgeschossen und ausgebautem Dachgeschoss mit Satteldach konzipiert. Das östliche Mehrfamilienhaus an der Wormser Straße erhält drei Vollgeschosse und greift damit die Gebäudekubatur der Rheinstraße 6 auf. Insgesamt entstehen zwölf Wohneinheiten mit

Wohnflächen zwischen rd. 55 m² und rd. 240 m² in den Neubauten. In Summe werden somit 23 bis 26 Wohneinheiten mit einem Wohnungsmix für Singles, Paare und Familien im Plangebiet angeboten.

Abb. 7: Freiflächenplan (Vorentwurf, genordet, ohne Maßstab)



Entwurfsverfasser: JS.Architektur, Jakob Spenst M. A., Darmstadt, Stand 07/2025

Das Bauprojekt in der Rheinstraße 6-8 umfasst die behutsame Sanierung denkmalgeschützter Bestandsgebäude sowie die Errichtung von neun Neubauten, die sich harmonisch in das bestehende Ensemble einfügen. Ziel des Projekts ist es, modernen Wohnraum zu schaffen, der sowohl ästhetische als auch funktionale Ansprüche erfüllt, während die historischen Elemente des Standortes respektiert und bewahrt werden.

Grundstück und Gesamtkonzept

Das Grundstück hat eine Fläche von 2.833 m² und bietet Raum für eine vielseitige Wohnanlage. Die Bestandsgebäude, die den historischen Charakter des Standortes prägen, bleiben erhalten und werden aufwendig saniert. Im hinteren Bereich des Grundstücks entstehen Neubauten in verschiedenen Wohntypologien, um unterschiedliche Zielgruppen anzusprechen. Die Neubauten umfassen:

- vier Einfamilienhäuser (EFH) für Familien und ein Zweifamilienhaus mit separaten Wohneinheiten in gestaffelter aneinandergereihter Bauweise
- drei Reihenhäuser (RH) sowie
- ein freistehendes Mehrfamilienhaus (MFH) für mehrere Parteien

Die Anordnung der Gebäude wurde so gewählt, dass ein harmonisches Zusammenspiel zwischen Alt- und Neubauten entsteht. Zugleich wird ausreichend Raum für private und gemeinschaftliche Außenbereiche geschaffen.

Das Plangebiet ist umschlossen von öffentlichen Straßen und Fuß- und Radwegen. Das Baukonzept wird nach Wohnungs-Eigentums-Gesetz und mittels einer Teilungserklärung realisiert. Somit wird der Geltungsbereich bauplanungsrechtlich als ein Baugrundstück mit den Bestandsbauten und den ergänzenden Neubauten behandelt. Geh-, Fahr- und Leitungsrechte werden mittels der Teilungserklärung geregelt.

Dachgestaltung

Die Gestaltung der Dächer trägt wesentlich zum einheitlichen Erscheinungsbild des Wohnprojekts bei. Dabei wird bewusst auf Abwechslung gesetzt, um das Ensemble lebendig und ansprechend zu gestalten.

- Dachneigungen und Trauf-/Firsthöhen variieren, um den Gebäuden eine individuelle Note zu verleihen, während das Gesamtbild einheitlich bleibt.
- Die Integration von Zwerchhäusern unterstreicht den traditionellen Scheunencharakter und verleiht den Neubauten einen regionaltypischen Charme.
- Rote Tonziegel decken die Dächer und sorgen für ein warmes, zeitloses Erscheinungsbild.

Diese architektonischen Details verbinden die historischen Elemente der Altbauten mit einer modernen Interpretation ländlicher Architektur.

Fassadengestaltung

Die Fassaden der Gebäude wurden mit Blick auf ein harmonisches Zusammenspiel aus Tradition und Moderne gestaltet:

- Eine Kombination aus Holz- und Putzverkleidungen sorgt für ein abwechslungsreiches, aber stimmiges Gesamtbild.
- Die Verwendung von natürlichen Materialien wie Holz unterstreicht den rustikalen Charakter der Bebauung, während die Putzflächen eine moderne Klarheit vermitteln.
- Farblich sind die Fassaden in natürlichen, dezenten Tönen gehalten, die mit den roten Dächern harmonisieren und das ländliche Ambiente betonen.

Außenanlagen

Die Außenanlagen wurden mit dem Ziel konzipiert, eine lebenswerte und naturnahe Umgebung zu schaffen, die sowohl zur Erholung als auch zur Gemeinschaft beiträgt.

Grün- und Erholungsflächen

- Großzügige Grünflächen durchziehen die Anlage und werden mit einer vielfältigen Vegetation aus Gräsern, Blumen, Sträuchern und Bäumen gestaltet.
- Insektenfreundliche Bepflanzung sorgt für Biodiversität und bereichert die Ökologie des Standorts.
- Bestehende Bäume bleiben erhalten, wo möglich, und werden durch neue Baumpflanzungen ergänzt, um Schattenplätze und eine angenehme Atmosphäre zu schaffen.

Begegnungs- und Ruhezonen

- Gemeinschaftsbereiche mit Sitzgelegenheiten und schattigen Plätzen laden die Bewohner zum Verweilen und zu nachbarschaftlichen Begegnungen ein.
- Verteilt über die Anlage entstehen Ruhezonen mit Bänken und kleinen Pavillons, die Rückzugsorte für individuelle Entspannung bieten.

Wege und Erschließung

- Die Fußwege innerhalb der Anlage bestehen aus wasserdurchlässigen Materialien, um Regenwasser optimal zu versickern und das ökologische Gleichgewicht zu fördern.
- Dezentale Beleuchtung sorgt für Sicherheit und ein angenehmes Ambiente in den Abendstunden.

Nachhaltigkeit

- Regenwassersammelanlagen werden integriert, um die Bewässerung der Grünflächen ressourcenschonend zu gestalten.
- Es wird auf den Einsatz von langlebigen, umweltfreundlichen Materialien geachtet, die die Nachhaltigkeit des Projekts unterstreichen.

Zu dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan wird ein Durchführungsvertrag abgeschlossen. In diesem Durchführungsvertrag werden weitergehende Vereinbarungen getroffen, und es wird geregelt, dass das Baurecht erlischt, wenn das geplante Vorhaben nicht innerhalb einer bestimmten Frist realisiert wird. Weiterhin wird im Durchführungsvertrag vereinbart, dass zunächst die denkmalgeschützten Bestandsgebäude zu sanieren sind, bevor mit den Neubauten begonnen werden darf.

Ergänzend wurde bereits frühzeitig vor Einleitung des Bauleitplanverfahrens ein Städtebaulicher Vertrag geschlossen, in dem sich die Vorhabenträger zur Übernahme sämtlicher durch das Bauleitplanverfahren und seiner Umsetzung entstehender Kosten verpflichten.

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

3 Inhalt und Festsetzungen

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

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan „Rheinstraße 6 + 8“ wird unter Verwendung der bebauungsplanüblichen Festsetzungsmethodik in Inhalt und Form erarbeitet. Dabei wird auf die Baunutzungsverordnung ebenso Bezug genommen wie auf die Planzeichenverordnung, wobei § 12 Abs. 3 Satz 2 BauGB ausdrücklich Abweichungen vom Festsetzungskatalog des § 9 Abs. 1 BauGB und von der BauNVO erlaubt, sofern ein bodenrechtlicher Bezug der Festsetzungen gegeben ist.

Zur Sicherung der angestrebten städtebaulichen Entwicklung und Ordnung sind in Ausführung des § 1 Abs. 3 BauGB die im Folgenden erläuterten zeichnerischen und textlichen Festsetzungen in den vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Rheinstraße 6 + 8“ aufgenommen worden.

3.1 Art der baulichen Nutzung

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

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

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

Zur Art der baulichen Nutzung wird daher ausschließlich **Wohnnutzung mit Gewerbeeinheiten in den Bestandsgebäuden** gemäß des Vorhaben- und Erschließungsplanes festgesetzt.

3.2 Maß der baulichen Nutzung

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

Zum Maß der baulichen Nutzung werden die Grundflächenzahl, die Geschossflächenzahl sowie die Zahl der maximal zulässigen Vollgeschosse festgesetzt. Hinzu kommen Festsetzungen zur Höhenentwicklung baulicher Anlagen innerhalb des 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 vorhabenbezogene Bebauungsplan setzt in Anlehnung an die Orientierungswerte für Allgemeine Wohngebiete gemäß § 17 Abs. 1 BauNVO eine Grundflächenzahl von **GRZ = 0,48** fest. Die Festsetzung ermöglicht somit eine Bebauung, die in ihrer Dichte auch an das städtebauliche Umfeld anknüpft und zugleich eine zweckentsprechende Ausnutzung und Bebauung der Grundstücke ermöglichen werden kann.

Für den Bereich des Plangebiets wird aufgrund der dort vorgesehenen Nutzungen und dem daraus resultierenden Stellplatzbedarf festgesetzt, dass die zulässige Grundfläche durch die Grundfläche von Wegen, Stellplätzen, Garagen und ihren Zufahrten bis zu einer Grundflächenzahl von GRZ = 0,80 überschritten werden darf. Da sich das Umfeld nach wie vor als Mischgebiet mit Wohnnutzungen, Gewerbe und Gastronomie gestaltet und sich das Plangebiet mitten in diesem Gebiet befindet, wird die moderate Erhöhung der GRZ I und GRZ II als dem Gebiet und seiner Umgebung angemessen angesehen. Angesichts der in diesem Bereich derzeit bestehenden großflächigen Versiegelung ist hier mit nur geringfügigem zusätzlichen Bodeneingriff zu rechnen. Das Plangebiet selbst erlebt durch die Neubeplanung eine Aufwertung der aktuell insbesondere im Zentrum und im östlichen Bereich weitgehend bebauten und versiegelten Flächen, die sowohl den künftigen Bewohnern als auch der Nachbarschaft zugutekommt. Auf einen größtmöglichen Grünanteil unter Berücksichtigung der erforderlichen Erschließungsflächen bei moderater Versiegelung mit versickerungsfähigen Materialien wird besonderer Wert gelegt.

3.2.2 Geschossflächenzahl

Die Geschossflächenzahl gibt an, wie viel m² Geschossfläche je m² Grundstücksfläche im Sinne des § 19 Abs. 3 BauNVO zulässig sind. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan setzt für das Plangebiet eine **GFZ = 1,0** fest. Aufenthaltsräume in anderen als Vollgeschossen (Staffelgeschosse, Dachgeschosse) einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenträume und einschließlich ihrer Umfassungswände sind nicht auf die Geschossflächenzahl anzurechnen. Die Festsetzung bleibt dabei unterhalb der Orientierungswerte gem. § 17 Baunutzungsverordnung.

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.

Das Bebauungskonzept sieht für die Neubebauungen im Zentrum und im Süden des Geltungsbereiches eine zweigeschossige Bauweise zzgl. Dachgeschoss vor. Die Bestandsbebauungen weisen drei Vollgeschosse, wovon eines jeweils im Mansardgeschoss liegt, auf. Für die straßenseitige Neubebauung im Osten wird in Fortführung des Bestandes eine dreigeschossige Bauweise zzgl. Dachgeschoss zugelassen. Demgemäß begrenzt der Bebauungsplan für seinen Geltungsbereich die maximale Zahl der Vollgeschosse auf ein Maß von maximal **Z = II bzw. III**, sodass künftig eine Bebauung mit bis zu zwei bzw. drei Vollgeschossen, zuzüglich z. B. eines entsprechenden Dach- oder Staffelgeschosses, das nicht die Vollgeschossdefinition der HBO erfüllt, zulässig ist.

Die Beschränkung der Geschosszahl auf maximal zwei Vollgeschosse für den Großteil der Bebauung entspricht der ortstypischen Baustruktur der angrenzenden Ortslage und bleibt in der Höhenentwicklung demgemäß hinter den Denkmalobjekten zurück. Der Dachausbau oder der mögliche Aufbau eines Staffelgeschosses wird dadurch nicht beeinträchtigt.

3.2.4 Festsetzungen zur Höhenentwicklung

Da die Hessische Bauordnung (HBO) nur eine Mindesthöhe vorgibt, ist der Begriff des Vollgeschosses höhenmäßig zunächst unbegrenzt. In den Bebauungsplan „Rheinstraße 6 + 8“ wird durch die Festsetzung der maximalen Firsthöhen ($FH_{\max.}$) eine Höhenbegrenzung aufgenommen, die die Höhe der künftigen Bebauung eindeutig bestimmt. Die Firsthöhe bzw. Gebäudeoberkante wird auf ein Maß von $FH_{\max.} = +101,50$ m ü. NHN (W1/II-geschossig) bzw. $+103,30$ m ü. NHN (W2/III-geschossig) festgesetzt. Somit bleiben die Neubebauungen unter der Firsthöhe des Bestandsgebäudes Rheinstraße 6 mit $+103,96$ m ü. NHN bzw. der Rheinstraße 8 mit $+102,51$ m ü. NHN zurück, um eine Einfügung in die Umgebung mit einer zurückhaltenden Gebäudehöhe zu gewährleisten. Der untere Bezugspunkt für die Höhenermittlung ist die Geländehöhe an der südöstlichen Gebäudeecke Rheinstraße 6 und liegt bei $+90,42$ m ü. NHN.

Als maximal zulässige First- bzw. Gebäudehöhe gilt das Maß vom Höhenbezugspunkt bis zum höchsten Punkt der Dachhaut. Technische Aufbauten wie Schornsteine, Solaranlagen, Aufzüge, Lüftungsanlagen bleiben unberücksichtigt.

Auf die Festsetzung einer Traufhöhe wird verzichtet. Dachneigungen und Trauf-/Firsthöhen variieren, um den Gebäuden eine individuelle Note zu verleihen, während das Gesamtbild einheitlich bleibt.

3.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche

Es wird für W1 die abweichende Bauweise „a“ dahingehend festgesetzt, dass Gebäude im Sinne von Hausgruppen (zwei oder drei aneinandergebaute Hauseinheiten mit oder ohne Tiefenversatz, vgl. Vorhaben- und Erschließungsplan) ohne seitlichen Grenzabstand errichtet werden dürfen. Dies gilt für Hausgruppen sowohl auf real geteilten Grundstücken als auch auf nach Wohnungseigentumsgesetz (WEG) real nicht geteilten (Gemeinschafts-) Grundstücken. Hierbei wird auf das sog. „Doppelhausurteil“ (BVerwG, Urteil vom 24.02.2000 -4C12.98-) verwiesen, wonach das tatsächliche Erscheinungsbild der Doppelhäuser (bzw. Reihenhäuser) maßgeblich ist. Die Gesamtlänge von Hausgruppen darf 30,0 m nicht überschreiten.

Im W2 wird die offene Bauweise festgesetzt: Gebäude dürfen eine Gesamtlänge von 50,0 m nicht überschreiten.

Für W3 wird im Sinne der Erhaltung des historischen geschlossenen Erscheinungsbildes der Gebäudezeile Rheinstraße 6 bis 16 eine geschlossene Bauweise festgesetzt. Das Bebauungskonzept beruht auf einer Vereinigungsbauweise und WEG-Teilung. Darüber hinaus gelten die Abstandsbestimmungen der Hessischen Bauordnung (HBO).

Die Ausweisung der überbaubaren Grundstücksfläche erfolgt mittels Baugrenzen, die mit den Gebäuden nicht überschritten werden dürfen. Für die raumwirksamen Fassaden der Straßenbebauung an der Rheinstraße setzt der Bebauungsplan eine Baulinie fest. Durch die Baulinie wird gesichert, dass das Erscheinungsbild der nahezu geschlossenen Straßenrandbebauung der Rheinstraße, das nur durch wenige schmale Einfahrten bzw. Toröffnungen unterbrochen wird, städtebaulich gesichert wird.

Die Baugrenzen und die überbaubaren Grundstücksflächen orientieren sich an der Bestandsbebauung sowie der geplanten Erschließung und Bebauung.

3.4 Flächen für Nebenanlagen

3.4.1 Stellplätze

Der Bebauungsplan trifft Festsetzungen zur Zulässigkeit von Stellplätzen, um hieraus möglicherweise resultierende städtebauliche Konflikte zu minimieren. Stellplätze sind innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Abweichend von der Stellplatzsatzung der Schöfferstadt Gernsheim wird festgesetzt, dass für die geplanten Gebäude 1,5 Stellplätze je Wohneinheit nachzuweisen sind. Stellplätze, die einer Wohneinheit zugewiesen sind, dürfen gefangen angeordnet werden. Die vorliegende Planung erfüllt diese Anforderungen, ergänzend werden zahlreiche Fahrradabstellplätze vorgesehen. Für die Wohneinheiten in den historischen Bestandsgebäuden sind bis auf die Gewerbeeinheiten keine zusätzlichen Stellplätze nachzuweisen.

3.4.2 Nebenanlagen

Für die nicht bebaubaren Grundstücksflächen werden Festsetzungen zur Größe der Nebenanlagen getroffen. Hiermit soll gewährleistet werden, dass auf den Grundstücksfreiflächen Gartenhäuschen oder Kellerersatzräume möglich sind; diese können sowohl zur Wohnqualität beitragen, als auch dazu beitragen, die Baukosten durch Einsparung des Kellers zu senken. Darüber hinaus wird festgesetzt, dass Nebenanlagen über 20 m³ Brutto-Rauminhalt außerhalb der festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen unzulässig sind. Je Wohneinheit (W1 und W2) ist maximal eine Nebenanlage zulässig.

Die Zu- und Abfahrten ins Plangebiet sind nur an den als Einfahrt bzw. Ausfahrt gekennzeichneten Bereichen zulässig.

Weitere Einschränkungen zu den Nebenanlagen werden nicht getroffen.

3.5 Grünordnerische Festsetzungen

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 befestigte, nicht überdachte Flächen der Baugrundstücke in einer Bauweise herzustellen sind, die eine Versickerung von Niederschlagswasser ermöglicht, sofern dadurch das Grundwasser nicht gefährdet wird. Zu- und Abfahrten sind davon ausgenommen.

Mindestens 30 % der nicht überbauten Grundstücksflächen sind zu bepflanzen und zu unterhalten. Der Bebauungsplan beinhaltet dazu Festsetzungen für die Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen, auch im Bereich von Stellplätzen. Zudem sind Flachdächer bis 10° Dachneigung, soweit sie nicht für technische Anlagen ausgestaltet sind, als extensiv begrünte Dächer anzulegen und dauerhaft zu erhalten. Die Anlage von Stein- und Schottergärten ist ausgeschlossen.

Ergänzend werden Festsetzungen zur Reduktion der Lichtemissionen und zur Vermeidung von Vogelschlag getroffen.

Weitergehende Ausführungen zu diesem Themenbereich können dem **Umweltfachbeitrag** entnommen werden. Dieser liegt dem Bebauungsplan bei.

4 Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften

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

4.1 Dachgestaltung und Dachaufbauten

Die Gebäude innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches sollen sich in Maßstab und Ausführung soweit wie möglich in die vorhandene Umgebungsbebauung einfügen, während, insbesondere auch innerhalb des Plangebietes, ein gestalterisch einheitliches Erscheinungsbild der geplanten Bebauung angestrebt wird. Der Bebauungsplan enthält daher Festsetzungen zur Dachgestaltung (Form, Neigung, Eindeckung, Aufbauten und Zwerchhäuser). Die Festsetzungen sollen somit insgesamt zu einem ruhigen Erscheinungsbild der Dachlandschaft und der Einfügung in die Umgebung und somit auch des Ortsbildes insgesamt beitragen.

Der Bebauungsplan trifft Festsetzungen, die dazu beitragen sollen, dass sich das Baugebiet in seiner Gesamtheit harmonisch darstellt. Auch die Dacheindeckung und die Dachaufbauten werden mit der Zielsetzung eines harmonischen Gesamterscheinungsbildes in ihrer Zulässigkeit bestimmt.

4.2 Einfriedungen

Einfriedungen sind unter anderem zur Dokumentation von Grundstücksgrenzen und der Eigentumsverhältnisse erforderlich. Einfriedungen können allerdings auch unerwünschte Trennwirkungen begründen. Solche das Ortsbild beeinträchtigende Trennwirkungen sollen im Plangebiet ausgeschlossen werden. Der Bebauungsplan setzt daher fest, dass Einfriedungen aus Hecken, berankten Zäunen, Holzzäunen oder Mauern aus Stein zulässig sind und beschränkt diese in ihrer Höhe. Die Festsetzung gilt gleichermaßen für Einfriedungen in Richtung des (öffentlichen und privaten) Straßenraumes sowie auch für Einfriedungen an den privaten Grundstücks- bzw. Sondernutzungsgrenzen.

Es soll sichergestellt werden, dass die Einfriedungen einen Beitrag zur Vernetzung der Grünstrukturen leisten und keine Barrieren darstellen. Die Höhenbeschränkung der Einfriedungen entlang von Fußwegen erhält ein Mindestmaß an Offenheit und fördert damit die Sicherheit bei gleichzeitiger Sicherung der Privatsphäre.

4.3 Abfall- und Wertstoffbehälter

Stellplätze für bewegliche Abfall- und Wertstoffbehälter sind entweder in das jeweilige Gebäude zu integrieren oder durch einen wirksamen Sichtschutz (Hecke, berankte Holzelemente bzw. Einhausungen oder Müllbehälterschränke) gegen eine allgemeine Einsicht abzuschirmen.

5 Verkehrliche Erschließung und Anbindung

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt von der Rheinstraße über die bestehende Hofeinfahrt der Hausnummer 8 bzw. von Osten an zwei Stellen unmittelbar von der Wormser Straße aus. Das Plangebiet liegt an einem zentralen Knotenpunkt der Haupteerschließungsstraße, der Wormser Straße. Diese geht von dort über in die Biebesheimer Straße Richtung Norden. Von dieser Kreuzung wird Richtung Westen das Hafengelände über die Rheinstraße erschlossen sowie gegenüberliegend der historische Stadtkern über die Magdalenenstraße Richtung Nordosten zum Schöfflerplatz.

6 Berücksichtigung umweltschützender Belange

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

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

Zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Rheinstraße 6 + 8“ wurden ein **Umweltfachbeitrag** sowie ein **artenschutzrechtlicher Fachbeitrag** erstellt, welche der Begründung als Anlage beigefügt sind; auf die dortigen Ausführungen wird verwiesen.

7 Immissionsschutz

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

Die auf das Plangebiet einwirkenden Immissionen aus dem Gewerbelärm des Hafens, dem Sportlärm des Sportzentrums und dem Verkehrslärm wurden bereits im Jahr 2018 unter den damaligen Gegebenheiten im Rahmen einer Schalltechnischen Untersuchung (Bericht Nr. 18-2775 der Dr. Gruschka Ingenieurgesellschaft mbH, Darmstadt) geprüft. Damals ergab sich lediglich bezüglich des Verkehrslärm Handlungsbedarf in Form von passiven Lärmschutzmaßnahmen. Die vorliegende Konzeption weicht jedoch von der damaligen Planung ab. Daher wurde im Rahmen der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans die Schalltechnische Untersuchung auf die vorliegende Planung fortgeschrieben, sodass die aktuellen Gegebenheiten unter Berücksichtigung der aktuellen Gesetzeslage umfassend bewertet werden können.

Im Einzelnen grenzen an:

- Nördlich Rheinstraße und deren nördliche Wohn- und Gewerbebebauungen

- Westlich Wohn- und Gewerbebebauungen der Rheinstraße 8a bis 20 und deren Grünflächen
- Südlich Sportzentrum und Parkplatz
- Östlich Wohn- und Gewerbebebauung an der Wormser Straße und Magdalenenstraße

Für das Plangebiet wurde von der Dr. Gruschka Ingenieurgesellschaft mbH eine **Schalltechnische Untersuchung** erstellt, die das Plangebiet südlich der Rheinstraße umfasst. Der Bericht Nr. 24-3219 vom 26.01.2025 ist Gegenstand des hiermit vorliegenden Bebauungsplanes. In der schalltechnischen Untersuchung wurden die Lärmeinwirkungen auf das Plangebiet durch den Straßenverkehr, das Gewerbe (Hafen) sowie die Sportanlage im Südwesten ermittelt und beurteilt. Der Gutachter fasst die Situation und Aufgabenstellung wie folgt zusammen:

0.1 Gewerbelärm

Beim bestimmungsgemäßen Betrieb der Hafenbetriebe kommt es zu keinem Immissionskonflikt im Hinblick auf das Plangebiet.

0.2 Sportlärm

Beim bestimmungsgemäßen Betrieb der Sportanlage kommt es zu keinem Immissionskonflikt im Hinblick auf das Plangebiet.

0.3 Verkehrslärm

Bei den Schallausbreitungsrechnungen "Verkehr" ist neben den bestehenden und geplanten Gebäuden eine mindestens 2,2 m hohe und 5 m lange Lärmschutzwand im Osten des Plangebietes entlang der Wormser Straße zum Schutz der nach Süden hin orientierten Außenwohnbereiche (Terrassen, Gärten) des südöstlichen Gebäudes berücksichtigt (grüne Linie in den Abbildungen 3.y.z und 4.y.z im Anhang, Schalldämm-Maß $R_w \geq 25$ dB, keine Anforderungen an die Schallabsorption).

Gemäß den Abbildungen 3.y.1 (y = 1 bis 3) im Anhang ist durch die Verkehrslärmeinwirkungen im Tagzeitraum der Orientierungswert der DIN 18005 /1/ für urbane Gebiete von tags 60 dB(A) im Inneren des Plangebietes überwiegend eingehalten. Damit sind insbesondere die hier gelegenen Außenwohnbereiche (Gärten, Terrassen, Balkone) ausreichend vor Verkehrslärmeinwirkungen geschützt. An den straßenseitigen Fassaden kommt es tags zu Orientierungswertüberschreitungen um bis zu ca. 8 dB(A). Straßenseitig sind keine Außenwohnbereiche vorgesehen.

Gemäß den Abbildungen 3.y.2 (y = 1 bis 3) im Anhang ist durch die Verkehrslärmeinwirkungen im Nachtzeitraum der Orientierungswert "Verkehr" der DIN 18005 /1/ für urbane Gebiete von nachts 50 dB(A) im Inneren des Plangebietes überwiegend eingehalten. An den straßenseitigen Fassaden kommt es nachts zu Orientierungswertüberschreitungen um bis zu ca. 11 dB(A).

Da somit im Plangebiet die Außenwohnbereiche ausreichend geschützt sind und zudem der städtebauliche Entwurf mit geeigneten Maßnahmen auf die Verkehrslärmeinwirkungen reagiert (z. B. Gebäudestellung, Grundrissorientierung, durchgesteckte Aufenthaltsräume mit zur Belüftung geeigneten Fenstern sowie Außenwohnbereichen auf den straßenabgewandten Fassaden), kann an Fassaden mit erhöhten Verkehrslärmbelastungen das in der DIN 18005 /1/ formulierte Ziel "Schutz der Außenwohnbereiche" auf das Ziel "Schutz der Aufenthaltsräume" hin verlagert werden. Aufenthaltsräume in Gebäuden können wirksam durch passive Maßnahmen geschützt werden (s. Kap. 6.4).

0.4 Passiver Schallschutz

In Kap. 6.4 werden die Grundlagen für die Bemessung erforderlicher passiver Schallschutzmaßnahmen bei der Errichtung oder Änderung von Gebäuden mit schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen angegeben

(maßgebliche Außenlärmpegel / Lärmpegelbereiche nach DIN 4109 /5a, 5b/, Erfordernis schalldämmender Lüftungseinrichtungen für Schlaf- und Kinderzimmer). [...]

Im städtebaulichen Konzept wurde die Schallthematik durch die Gebäudestellung, die Grundrissorientierung, durchgesteckte Aufenthaltsräume mit zur Belüftung geeigneten Fenstern sowie Außenwohnbereiche an den straßenabgewandten Fassaden entsprechend berücksichtigt. Aufenthaltsräume können zudem durch geeignete passive Maßnahmen wie schalldämmende Lüftungseinrichtungen geschützt werden. Zum Schutz des Außenwohnbereichs der südöstlichen Doppelhaushälfte in Nähe zur Wormser Straße ist eine mindestens 2,2 m hohe und 5 m lange Lärmschutzwand vorgesehen.

Die Empfehlungen der schalltechnischen Untersuchung haben als Festsetzungen Eingang in den Bebauungsplan gefunden (vgl. Textliche Festsetzung A8). Die DIN 18005, DIN 4109 [Teil 1 + 2 2018] sowie der Bericht Nr. 24-3219 vom 26.01.2025 können im Bauamt der Schöfferstadt Gernsheim eingesehen werden.

Die **Schalltechnische Untersuchung** liegt dem Bebauungsplanverfahren als Anlage bei. Auf die Ausführungen wird entsprechend verwiesen.

8 Klimaschutz

Seit der BauGB-Novelle 2004 wurde die „Verantwortung für den allgemeinen Klimaschutz“ gesondert als Ziel der Bauleitplanung im Baugesetz aufgeführt. Gemeinden wurde grundsätzlich die Möglichkeit eingeräumt, mit dem Abschluss von städtebaulichen Verträgen, auch die Umsetzung von energiepolitischen und energiewirtschaftlichen Vorstellungen sicherzustellen. Nach der Neufassung von § 1 Abs. 5 BauGB sollen die Bauleitpläne nunmehr „Klimaschutz und Klimaanpassung insbesondere auch in der Stadtentwicklung“ fördern.

Das Baugesetzbuch (BauGB) wurde unter dem Aspekt des Klimaschutzes und des Einsatzes erneuerbarer Energien, der Energieeffizienz und der Energieeinsparung geändert und ergänzt. Beachtlich ist hierbei die vorgenommene Ergänzung der Grundsätze der Bauleitplanung (§ 1 Abs. 5 Satz 2 und § 1a Abs. 5 BauGB), die Erweiterungen zum Inhalt der Bauleitpläne (§§ 5 und 9 BauGB) und städtebaulicher Verträge (§ 11 Abs. 1 BauGB) sowie die Sonderregelungen zur sparsamen und effizienten Nutzung von Energie (§ 248 BauGB).

Erneuerbare Energien und Energieeinsparung

Über die im Baugesetzbuch eröffneten Möglichkeiten (s. o.) hinausgehend kann auf die speziellen energiefachrechtlichen Regelungen mit ihren Verpflichtungen zur Errichtung und Nutzung bestimmter erneuerbarer Energien verwiesen werden, die bei der Bauplanung und Bauausführung zu beachten und einzuhalten sind. Nach § 10 Abs. 2 Satz 3 des Gebäudeenergiegesetzes (GEG) werden die Eigentümer von Gebäuden, die neu errichtet werden, etwa dazu verpflichtet, den Wärmeenergiebedarf des Gebäudes durch die anteilige Nutzung von erneuerbaren Energien zu decken. Es ist zudem sicherzustellen, dass bei der Errichtung und wesentlichen Änderung von Gebäuden ein bestimmter Standard an Maßnahmen zur Begrenzung des Energieverbrauchs von Gebäuden einzuhalten ist.

Die geplante Wohnanlage erfüllt die Vorgaben der Energie-Einspar-Verordnung (EnEV 2016/2018) bzw. des Gebäudeenergiegesetzes (GEG). Die Vorgaben des Gebäude-Elektromobilitätsinfrastrukturgesetzes (GEIG) werden durch Einrichtung der erforderlichen Leitungsinfrastruktur erfüllt.

Seitens der Vorhabenträger wird mindestens die Einhaltung des GEG-Standards angestrebt. Sofern es sich zum gegebenen Zeitpunkt als wirtschaftlich erweist, sollen gerne je nach Förderkulisse entsprechende Programme in Anspruch genommen werden, sodass ein höherer energetischer Standard erreicht werden kann.

Die Pflicht zur Nutzung der solaren Strahlungsenergie zur Stromerzeugung (Solarfestsetzung) wird unter Beachtung des Abwägungsgebots unter Berücksichtigung der örtlichen Verhältnisse und Prüfung der Verhältnismäßigkeit des Eingriffs in die Eigentumsfreiheit im vorliegenden Bebauungsplan gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 23b BauGB festgesetzt.

Die Solarfestsetzung fügt sich in den Rahmen des Energiefachrechts ein und erfüllt zugleich deren gesetzliche Ziele zum Ausbau erneuerbarer Energien (§ 1 Erneuerbare-Energien-Gesetz – EEG 2021), wonach die Stromversorgung zunehmend auf erneuerbaren Energien beruhen soll (§ 1 Abs. 1 Energiewirtschaftsgesetz – EnWG).

Klima und Luft

Der Flächennutzungsplan der Schöfferstadt Gernsheim sieht das Plangebiet als Gemischte Baufläche - Bestand an. Der gehölzdurchsetzte Übergang vom Siedlungsgebiet in die freie Feldflur bzw. zu den angrenzenden Sportanlagen wird in seiner Gesamtheit mit einer sehr hohen Bedeutung für die Klimafunktionen, insbesondere als Luftleitbahn, eingestuft.

Die Planung sieht eine Vergrößerung der versiegelten Fläche im Vergleich zur aktuellen Bestandssituation vor. Dadurch wird sich räumlich begrenzt das Kleinklima innerhalb des Plangebiets verändern.

Verkehrsflächen mit einem hohen Versiegelungsgrad führen zu einer schnelleren Erwärmung des Gebiets und zu einem möglichen Hitzestau im Sommer. Bei der Durchführung der Planung bleiben die westlich anschließenden gehölzreichen Kleingartenanlagen, die Sportplatzflächen sowie die weitgehend offene Feldflur in Richtung des westlich vorbeifließenden Rheins als Entstehungsgebiete für Kaltluft erhalten. Die Kaltluftentstehung hat an dieser Stelle ein deutlich höheres Volumen als der Verlust, der durch die kleinflächige Zunahme von versiegelter Fläche entstehen wird. Wahrnehmbare Auswirkungen auf die klimatische Situation am südlichen Ortsrand von Gernsheim sind auszuschließen. Um Veränderungen im Plangebiet weiter zu minimieren, bestehen verschiedene Möglichkeiten, wie eine Begrünung von Flachdächern und Fassaden, die Verwendung von hellen Oberflächen, die das Aufheizen reduzieren, sowie eine großzügige, die Beschattung fördernde Bepflanzung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen.

9 Baugrund und Boden

Da es sich bei dem Plangebiet um eine Siedlungsrandlage handelt, liegen keine direkten Angaben zu den Böden innerhalb des Gebietes vor, jedoch weist der Bodenviewer Hessen (Quelle: www.bodenviewer.hessen.de, Datenzugriff 08.11.2023) für die westlich und südlich anschließenden Freiflächen Daten auf, die eine Bewertung im Hinblick auf das Schutzgut Boden im Planungsraum durchaus zulassen.

Aufgrund der Lage am Rand der Aue des Rheins ist davon auszugehen, dass im Plangebiet Böden aus fluviatilen Sedimenten anstehen. Am südlichen Rand des Plangebiets sind die Böden als Parabraunerden mit Pseudogley-Parabraunerden aus Hochflutsedimenten anzusprechen. Auf den westlich des Plangebiets gelegenen Auenbereichen dominiert die Bodeneinheit Vega mit Gley-Vega, die aus Auensedimenten hervorgehen. Als Grundlage für Planungsbelange stellt der BodenViewer Hessen des HLNUG eine Bodenfunktionsbewertung (Bodenschutz in der Planung) zur Verfügung. In die Bodenfunktionsbewertung fließen verschiedene Bodenfunktionen (Lebensraum, Ertragspotenzial, Feldkapazität, Nitratrückhalt) mit ein. Für das Plangebiet liegt aufgrund der anthropogenen Überprägung keine Bewertung hinsichtlich des Ertragspotenzials vor. Dennoch weisen die angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen ein hohes bis sehr hohes Ertragspotential auf. Die Feldkapazität (FK) und nutzbare Feldkapazität (nFK) im effektiven Wurzelraum der Böden gelten als wichtige Indikatoren für das Wasserspeichervermögen und der Eignung als Lebensraum für Pflanzen. Für das Plangebiet direkt werden zwar keine Aussagen über die Feldkapazität getroffen, dennoch weisen die angrenzenden Flächen eine mittlere bis hohe Feldkapazität auf.

Bei der Bewertung des Vorhabens im Hinblick auf das Schutzgut Boden ist zu berücksichtigen, dass die Böden im Eingriffsbereich durch die bestehende Nutzung bereits vollständig anthropogen überprägt sind. Aufgrund der Vorbelastung und Versiegelung innerhalb des Plangebiets sind die natürlichen Bodenfunktionen nur noch begrenzt vorhanden. Die Planung für die Nachnutzung dieses Siedlungsbereichs trägt somit vollumfänglich der Prämisse der Schonung von Böden mit hoher Bedeutung für die ökologischen Bodenfunktionen Rechnung.

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

10 Wasserwirtschaft und Grundwasserschutz

Die folgenden Ausführungen geben entsprechend dem Planungsstand Aufschluss über die Berücksichtigung wasserwirtschaftlicher Belange im Rahmen des Bauleitplanverfahrens. Die Gliederung orientiert sich an der *Arbeitshilfe zur Berücksichtigung von wasserwirtschaftlichen Belangen in der Bauleitplanung (V 1.1 vom Oktober 2023)*.

10.1 Hochwasserschutz

10.1.1 Überschwemmungsgebiet

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt nicht im festgesetzten Überschwemmungsgebiet des Rheins.

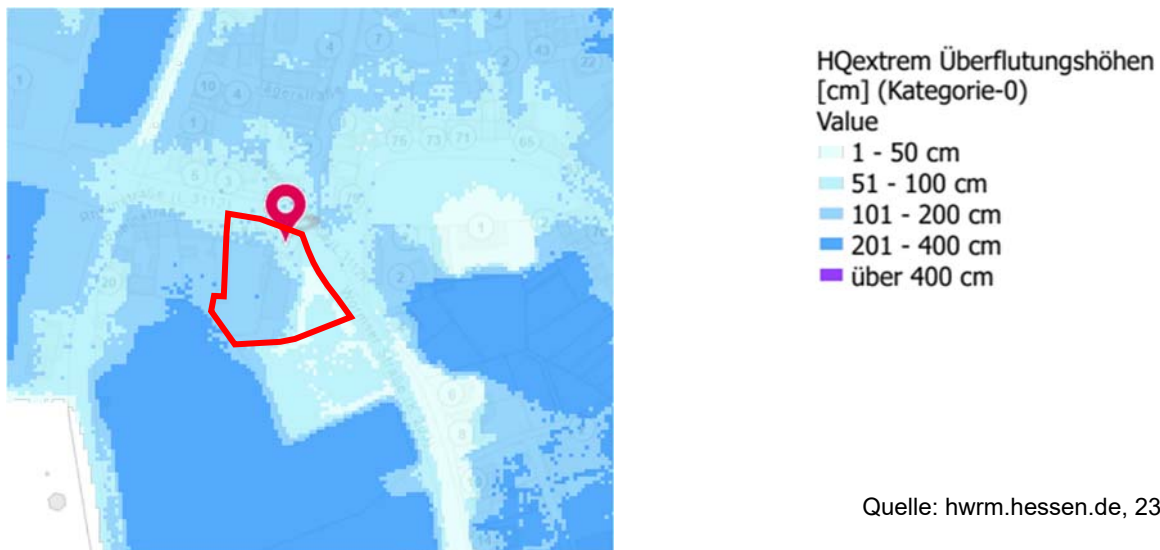
10.1.2 Risikogebiet außerhalb von Überschwemmungsgebieten

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt im Risikogebiet außerhalb von Überschwemmungsgebieten des Rheins.

Nach § 78b WHG sind Risikogebiete außerhalb von Überschwemmungsgebieten Gebiete, für die nach § 74 Abs. 2 Gefahrenkarten zu erstellen sind und die nicht nach § 76 Abs. 2 oder Abs. 3 als Überschwemmungsgebiete festgesetzt oder vorläufig gesichert sind.

Maßgebend sind dafür 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.

Abb. 8: Ausschnitt aus dem HWRM-Viewer (genordet, ohne Maßstab)



Quelle: hwrn.hessen.de, 23.04.2025

Der Blattschnitt HWGK Rhein 39 verdeutlicht, dass der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes außerhalb der Überschwemmungsgrenze bzw. pot. Überschwemmungsgrenze bei HQ100 liegt. Die pot. Überschwemmungsfläche liegt hinter der Hochwasserschutzanlage.

Der Hochwasserrisikomanagement-Viewer stellt mögliche Überschwemmungen in einer Höhe von 1 bis 150 cm dar, wobei der westliche Bereich stärker überflutet werden kann als der östliche.

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

Die **Untere Wasser- und Bodenschutzbehörde** des Kreisausschusses des Kreises Groß-Gerau weist in ihrer Stellungnahme vom 15.09.2025 vollständigshalber darauf hin, dass im Hinblick auf die Lage des Vorhabens innerhalb eines Risikogebietes außerhalb festgesetzter Überschwemmungsgebiete gemäß § 78b in Verbindung mit § 78c WHG die Errichtung von Heizölverbraucheranlagen nur unter Einhaltung besonderer Anforderungen zulässig ist. Eine Genehmigung ist ausschließlich dann möglich, wenn keine alternativen, weniger wassergefährdenden Energieträger zu wirtschaftlich vertretbaren Kosten zur Verfügung stehen. Die Überflutungshöhe bei einem H_{extrem} liegt bei ca. 1,58 m.

10.1.3 Verbot der Ausweisung neuer Baugebiete im Außenbereich durch Bauleitpläne oder sonstige Satzungen nach BauGB (§ 78 Abs. 1 WHG)

In festgesetzten Überschwemmungsgebieten ist nach § 78 Abs. 1 Satz 1 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) die Ausweisung neuer Baugebiete im Außenbereich in Bauleitplänen oder in sonstigen Satzungen nach dem Baugesetzbuch untersagt. Umplanungen fallen nicht unter das Verbot des § 78 Abs. 1 WHG. Die Regelungen des § 78 Abs. 3 WHG sind zu berücksichtigen. Das Verbot greift z. B. auch bei Flächen, die in einem Bebauungsplan nicht zur Überbauung vorgesehen waren oder Flächen, die (bisher nur) im Flächennutzungsplan als Bauflächen, aber (noch) nicht als Baugebiete dargestellt sind.

Das Plangebiet liegt außerhalb des festgesetzten Überschwemmungsgebietes, es liegt im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Westlich der B44“, ist dort bereits zur Bebauung vorgesehen (MI) und wird im Flächennutzungsplan der Schöfferstadt Gernsheim als Gemischte Bauflächen Bestand dargestellt.

10.2 Wasserversorgung

Die Versorgung des Plangebietes mit Trinkwasser und Löschwasser ist Bestand, für die Neubebauungen erfolgt ein Anschluss an die bestehenden Netze und ein Ausbau der Leitungsinfrastruktur innerhalb des Plangebietes.

10.2.1 Bedarfsermittlung

Für das Plangebiet ergibt sich unter der Annahme von 21 bis maximal 28 Wohneinheiten in Bestand und Planung mit jeweils á 3 Personen/WE bei einem Verbrauch von 125 l/Person/Tag ein Wasserbedarf von insgesamt max. rd. 3.833 m³/a.

10.2.2 Wassersparnachweis

Für das geplante Baugebiet empfiehlt es sich, vorausschauend zu betrachten, dass der Verbrauch und der Verlust von Wasser, soweit dies technisch möglich oder zumutbar ist, so gering wie möglich gehalten wird (vgl. § 28 Abs. 2 und § 36 HWG). Hierzu zählt auch die Realisierbarkeit von Ressourcenpotentialen in Form von Trinkwassereinsparung und Trinkwassersubstitution.

Die Möglichkeit einer Speicherung von Niederschlagswasser und Nutzung von Niederschlags- und Grauwasser soll geprüft werden (§ 37 Abs. 4 HWG).

Der Einbau von Retentionszisternen mit Nutzung des Niederschlagswassers zur Gartenbewässerung wird für das Plangebiet festgesetzt, die Grauwassernutzung z. B. zur Toiletten- oder Waschmaschinenspeisung wird empfohlen.

10.2.3 Deckungsnachweis

Der Löschwasser- und Trinkwasserbedarf für das Baugebiet ist von der Schöfferstadt Gernsheim zur Verfügung zu stellen. Die Löschwasserversorgung ist über den Zeitraum von 2 h mit 800 l/min. gegeben.

10.2.4 Technische Anlagen

Die vorhandenen technischen Anlagen sind zur Trinkwasserversorgung ausreichend. Eine Anbindung an das öffentliche Trinkwassernetz ist vorgesehen bzw. bereits vorhanden. Die vorhandene Wasserleitung DN 150 GG in der Wormser Straße weist einen durchschnittlichen Druck von mind. 5,8 bar, an maximalen Verbrauchstagen von mind. 5,6 bar auf. Der zusätzliche Wasserbedarf wird gedeckt.

10.3 Grundwasserschutz

10.3.1 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. Gemäß der hydrogeologischen Übersichtskarte liegen im Plangebiet Terrassenkiese und -sande vor. Die anstehenden silikatisch/carbonatischen Sedimentgesteine weisen eine mittlere Durchlässigkeit auf. Der durchflusswirksame Hohlraumanteil des Grundwasserleiters wird durch Poren gebildet (www.gruschu.de, Datenzugriff 27.11.2024). Aufgrund der Lage am Rand der Rhein-Aue ist mit einem geringen Grundwasserflurabstand zu rechnen. Vor diesem Hintergrund ist für Bauvorhaben zunächst von einer hohen Verschmutzungsempfindlichkeit des Grundwassers auszugehen. Dies ist bei Planung und Umsetzung entsprechend zu berücksichtigen, um Beeinträchtigungen des Grundwassers zu vermeiden. Genauer wird das Baugrundgutachten ergeben, die Ergebnisse finden Eingang in den Bebauungsplan.

10.3.2 Lage des Vorhabens im Wasserschutzgebiet/Heilquellenschutzgebiet

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

10.3.3 Verminderung der Grundwasserneubildung

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

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

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

Die nicht überbauten Flächen der bebauten Grundstücke sind

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

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

10.3.4 Versickerung von Niederschlagswasser

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.

Um die Rückhaltung von Niederschlagswasser und die Reduzierung der Abflussmenge im Plangebiet zu erhöhen, wurde im Bebauungsplan festgesetzt, dass Flachdächer extensiv zu begrünen sind.

10.3.5 Vermeidung von Vernässungs- und Setzrissschäden

Zur Vermeidung von Setzrissschäden bzw. Vernässungsschäden sind im Rahmen der Bauleitplanung grundsätzlich die minimalen und maximalen Grundwasserflurabstände zu berücksichtigen. Die Grundwasserstände innerhalb des Plangebietes sind nicht bekannt. Sie werden parallel zum Aufstellungsverfahren im Rahmen der Baugrunduntersuchung ermittelt. Die Ergebnisse finden Eingang in das Bauleitplanverfahren.

10.3.6 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.

Das **Dezernat IV/Da 41.1 – Grundwasser** beim Regierungspräsidium Darmstadt weist in seiner Stellungnahme vom 09.09.2025 auf folgendes hin:

In dem Plangebiet ist mit sehr hohen Grundwasserständen (Grundwasserflurabstände 2-3 m, Quelle: Grundwasserflurabstandskarten des Hessischen Landesamts für Naturschutz, Umwelt und Geologie) zu rechnen. Zur Vermeidung von Setzrissschäden bzw. Vernässungsschäden sind in der Bauleitplanung grundsätzlich die minimalen und maximalen Grundwasserflurabstände zu berücksichtigen. Dabei ist auf jeweils langjährige Aufzeichnungen von Grundwassermessstellen zurückzugreifen. In kritischen Gebieten (Grundwasserflurabstände zwischen 0 und 3,00 m, stark schwankende Grundwasserstände, Gebiete, in den bereits Setzrisse bzw. Vernässungen an Gebäuden aufgetreten sind) sollte bereits im Rahmen der Bauleitplanung eine kleinräumige detaillierte Untersuchung der gegenwärtigen und der zu erwartenden

Grundwassersituation in Form eines hydrogeologischen Gutachtens durchgeführt werden. Die daraus folgenden Ergebnisse sollten in zwingend notwendigen baulichen Vorkehrungen einbezogen werden.

Auf ggf. erforderliche bauliche Vorkehrungen zum Schutz vor Vernässung – z. B. Vorgaben zur maximalen Einbindetiefe von Gebäuden, Aufschüttungen des Geländes oder spezielle Gründungsmaßnahmen – wird hingewiesen.

10.3.7 Bemessungsgrundwasserstände

Der Schöfferstadt Gernsheim sind keine Bemessungsgrundwasserstände für den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes bekannt.

10.3.8 Bauwerke im Grundwasser

Durch die im Rahmen der Bauleitplanung geplanten Tiefbaumaßnahmen (hier: Fundamente, Kanalbau- maßnahmen, Unterkellerungen sind nicht geplant) kann ein Aufstauen, Absenken und Umlenken von Grundwasser bewirkt werden. Aussagen über das Ausmaß und etwaige Maßnahmen zur Vermeidung bzw. Minimierung können zum gegenwärtigen Planstand noch nicht getroffen werden.

Da sich die Maßnahmen und Baumaterialien auf die Verlegung von Leitungen und das Einbringen von Fundamenten und Bodenplatten beschränken, wird davon ausgegangen, dass sich diese Baustoffe nicht nachhaltig auf die Grundwasserbeschaffenheit auswirken werden. Parallel zum Aufstellungsverfahren wird eine Baugrunduntersuchung durchgeführt. Die Ergebnisse finden Eingang in das Bauleitplanverfahren.

Das **Dezernat IV/Da 41.1 – Grundwasser** beim Regierungspräsidium Darmstadt weist in seiner Stellungnahme vom 09.09.2025 auf folgendes hin:

Einbindung von Bauwerken ins Grundwasser

Sofern für das Vorhaben eine Grundwasserhaltung erforderlich wird oder durch die Tiefbauarbeiten ein Aufstauen, Absenken und Umleiten des Grundwassers bewirkt wird, ist hierfür ggf. eine wasserrechtliche Erlaubnis durch die zuständige Wasserbehörde erforderlich.

Sofern im Rahmen der Verwirklichung des Planes Erdaufschlüsse hergestellt werden, die sich unmittelbar oder mittelbar auf die Bewegung, die Höhe oder die Beschaffenheit des Grundwassers auswirken können, ist die Anzeigepflicht nach § 49 Abs. 1 WHG zu beachten.

Sofern im Rahmen der Verwirklichung des Planes Grundwasser unbeabsichtigt erschlossen wird, ist dies der zuständigen Behörde gemäß § 49 Abs. 2 WHG unverzüglich anzuzeigen.

Sofern im Rahmen der Verwirklichung des Planes Tiefeneingriffe vorgesehen werden (insb. geothermische Anlagen), so kann hierfür ggf. ebenfalls eine wasserrechtliche Erlaubnis durch die zuständige Wasserbehörde erforderlich sein.

10.3.9 Landesgrundwassermessstellen/-dienst

Im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegen keine Grundwassermessstellen des Hessischen Landesgrundwassermessdienstes. In rund 450 m östlicher Entfernung (Georg-Schäfer-Platz, Wallstraße 1 – Stadthalle) befindet sich die Grundwassermessstelle „Gernsheim“ des Landesgrundwassermessdienstes des Regierungspräsidiums Darmstadt. Das Monatsmittel für März 2025 lag bei 85,03 m ü NN, somit rund 5 m unter mittlerer Geländeoberkante des Plangebietes.

10.4 Schutz oberirdischer Gewässer

Innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes befinden sich keine Oberflächengewässer, Quellen oder quellige Bereiche.

10.4.1 Gewässerrandstreifen

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

10.4.2 Gewässerentwicklungsflächen

Innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes befinden sich keine (offenen) Gewässer oder Gewässerentwicklungsflächen

10.4.3 Darstellung oberirdischer Gewässer und Entwässerungsgräben

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

10.4.4 Anlagen in, an, über oder unter oberirdischen Gewässern

Im Rahmen und Umgriff des hiermit vorliegenden Bebauungsplans sind keine Anlagen in, an, über oder unter oberirdischen Gewässern berührt.

10.5 Abwasserbeseitigung

10.5.1 Gesicherte Erschließung

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

10.5.2 Anforderung an die Abwasserbeseitigung

Eine geordnete Abwasserbeseitigung ist in der Regel dann gegeben, wenn

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

Der vorliegende Bebauungsplan berücksichtigt die vorgenannten Kriterien.

10.5.2.1 Leistungsfähigkeit der Abwasseranlagen

Die Anwesen Rheinstraße 6 und 8 sind an die vorhandene öffentliche Mischsystem-Entwässerung angeschlossen. Es besteht keine Möglichkeit, das Niederschlagswasser direkt einem Vorfluter zuzuführen. Die Entwässerung der geplanten Neubebauungen erfolgt daher ebenfalls im Mischsystem. Nach den Ergebnissen des Generalentwässerungsplans reicht die Leistungsfähigkeit des bestehenden Systems prinzipiell aus, um die Erweiterungsflächen der geplanten Baugebietes „Rheinstraße 6 + 8“ zusätzlich an das bestehende Netz anzuschließen.

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

10.5.2.2 Anforderungen an das Einleiten von Abwasser

Das Einleiten von Abwasser (Schmutzwasser, Niederschlagswasser) in ein Gewässer (oberirdische Gewässer, Grundwasser) stellt eine Benutzung nach § 9 Abs. 1 Nr. 4 WHG dar und ist nach § 8 WHG erlaubnispflichtig. Die Anforderungen an das Einleiten von Abwasser ergeben sich aus § 57 Abs. 1 Nr. 1 bis 3 WHG. Eine Einleitung von Abwasser in ein Gewässer ist vorliegend nicht geplant.

10.5.2.3 Verwertung von Niederschlagswasser und Grauwasser

Der Bebauungsplan enthält Festsetzungen, die zur Verringerung des abzuleitenden und zu behandelnden Niederschlagswassers führen, insbesondere durch die Vorschrift zur wasserdurchlässigen Befestigung von Gehwegen, Zufahrten, Hofflächen sowie von Pkw-Stellplätzen, durch Dachbegrünungen und Niederschlagswassernutzung durch Zisternen.

10.5.2.4 Versickerung des Niederschlagswassers

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

§ 55 Abs. 2 WHG: Grundsätze der Abwasserbeseitigung

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

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

§ 37 Abs. 4 Satz 1 HWG: Abwasserbeseitigung

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

Sowohl § 55 Abs. 2 WHG als auch § 37 Abs. 4 Satz 1 HWG stellen zunächst unmittelbar geltendes Recht dar, wobei der Begriff „soll“ dahingehend verstanden wird, dass nur bei nachweislich zu erwartenden Schwierigkeiten, d. h. bei atypischen Sonderfällen, von dem Vollzug Abstand genommen werden darf. Ob eine Versickerung innerhalb des Plangebietes möglich ist, werden die Ergebnisse der Baugrunduntersuchung zeigen, diese gehen in den Bebauungsplan ein.

10.5.2.5 Entwässerung im Trennsystem

Die Anwesen Rheinstraße 6 und 8 sind an die vorhandene öffentliche Mischsystem-Entwässerung angeschlossen. Es besteht keine Möglichkeit, das Niederschlagswasser direkt einem Vorfluter zuzuführen. Die Entwässerung der Neubauten auf dem Anwesen selbst erfolgt im modifizierten Mischsystem, das Schmutzwasser und ev. Überläufe von Zisternen werden an das öffentliche Mischsystem angeschlossen (vgl. Ausführungen unter Ziffer 10.5.2.1). Der Kanal kann bei Einhaltung der vorgesehenen Niederschlagsbewirtschaftungen die zusätzlichen Mengen aufnehmen.

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

10.5.2.6 Kosten und Zeitplan

Ziel der Vorhabenträger ist ein Beginn der Erschließungsmaßnahmen im Frühjahr 2026. Der Schöfferstadt Gernsheim entstehen durch die Aufstellung und Umsetzung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Rheinstraße 6 + 8“ keine Kosten. Die Kostenübernahme durch die Vorhabenträger wird im Städtebaulichen Vertrag geregelt.

10.6 Abflussregelung

10.6.1 Abflussverhältnisse im Gewässer

Es ist geplant, das Baugebiet selbst im sog. modifizierten Mischsystem zu entwässern und an das vorhandene Mischsystem in der Rheinstraße bzw. Wormser Straße anzuschließen. Vorgabe der Regenentwässerung ist es, das anfallende Oberflächenwasser auf der zukünftig verdichteten Baugebietsfläche je nach Erfordernis durch eine Retentionszisterne zu sammeln und als Brauchwasser (zur Gartenbewässerung) zu nutzen. Sofern der Überlauf nicht versickert werden kann, ist dieser in den öffentlichen Kanal einzuleiten. Zum gegenwärtigen Planzeitpunkt wird davon ausgegangen, dass durch die geplanten Maßnahmen im Gebiet nicht mit einer erhöhten Abflussmenge zu rechnen ist.

10.6.2 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 zur Lage im Risikogebiet außerhalb von Überschwemmungsgebieten und zum Hochwasserschutz hingewiesen.

10.6.3 Erforderliche Hochwasserschutzmaßnahmen

Im Bebauungsplan wird auf die Belange des Hochwasserschutzes und die Lage im Risikogebiet außerhalb von Überschwemmungsgebieten hingewiesen. Weitergehende Maßnahmen zum Hochwasserschutz sind im Rahmen der hiermit vorliegenden Bauleitplanung nicht erforderlich.

10.6.4 Vermeidung der Versiegelung bzw. Entsiegelung von Flächen

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

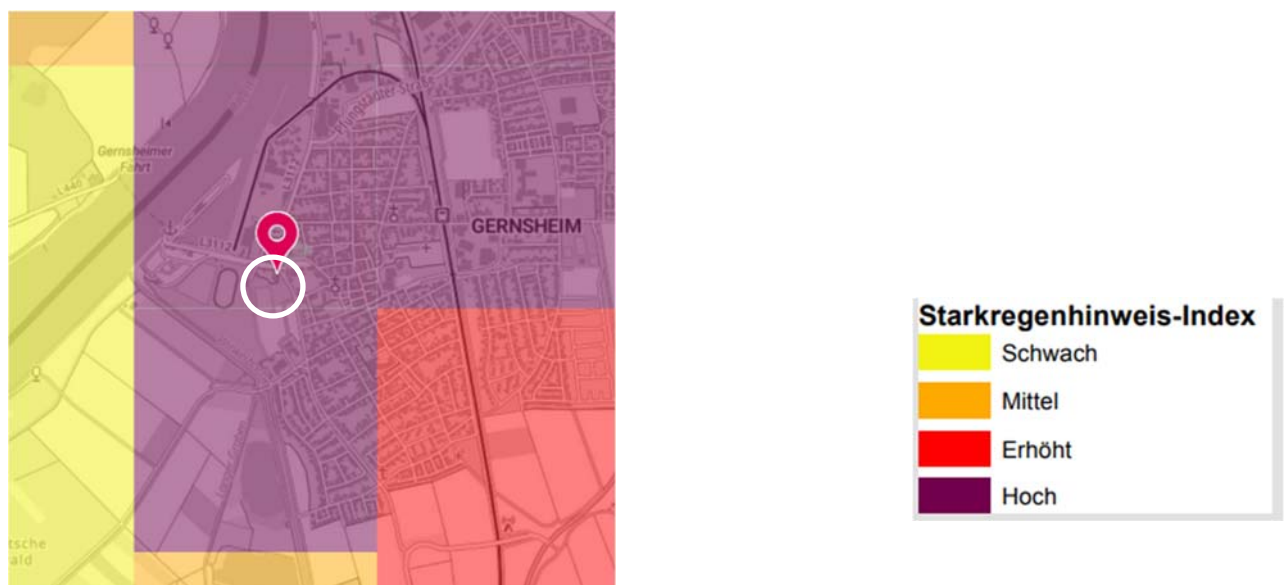
10.6.5 Starkregen

Von Starkregen wird gesprochen, wenn in kurzer Zeit und meist räumlich begrenzt sehr hohe Niederschlagsmengen auftreten. Solche Extremwetterereignisse werden mit voranschreitendem Klimawandel wahrscheinlich verstärkt vorkommen. Diese kurzzeitigen und unwetterartigen Starkregenereignisse führen auch abseits von Fließgewässern sehr häufig zu Überflutungen und Schäden.

Eine erste Übersicht der Gefährdungslage bei Starkregen vermittelt die hessenweit verfügbare Starkregen-Hinweiskarte. Sie soll Kommunen dabei unterstützen, ihre eigene Situation besser einschätzen zu können. Zu beachten ist, dass Starkregen auch außerhalb der gekennzeichneten Flächen auftreten kann.

Wie der Starkregen-Hinweiskarte zu entnehmen, liegt das Plangebiet in einem Bereich mit hohem Starkregen-Risiko.

Abb. 9: Ausschnitt aus der Starkregen-Hinweiskarte (genordet, ohne Maßstab)



Lage des Plangebiets

(Quelle: www.hlnug.de, 23.04.2025)

Da Starkregen jeden treffen kann, ist es wichtig, Vorsorge zu betreiben und ein Handlungskonzept zu erarbeiten. Inhalte können ein Notfallplan, Sensibilisierungsmaßnahmen oder technisch/bauliche Umsetzungen sein. Im DWA-Merkblatt M 119 wird unterschieden zwischen infrastrukturbezogenen, gewässerbezogenen, flächenbezogenen, kanalnetzbezogenen und objektbezogenen Maßnahmen, ergänzt um Konkretisierung im Sinne eines

- Freihaltens von Fließwegen,
- Verhinderns des Abschwemmens von Material sowie
- Schaffens von Notwasserwegen, Entwässerungsmöglichkeiten, u. a.

Die Schöfferstadt Gernsheim befasst sich bereits seit vielen Jahren mit Untersuchungen für erforderliche Hochwasserschutzmaßnahmen zum Umgang mit Regenwasserrückhaltung und -Ableitung und hat bereits umfangreich Vorsorgen zum Schutz der Einwohner des Stadtgebietes wie auch der baulichen und technischen Anlagen getroffen, z. B. durch die bestehenden Hochwasserschutzanlagen entlang des Rheins westlich des Plangebietes, Ertüchtigung des Hochwasserdeiches entlang der Hafenstraße (Bau einer Spundwand), durch entsprechende Ausrüstungen der Rettungsdienste (z. B. sog. „Quickdamm“, Sandsackfüllanlagen etc.). Weitere Maßnahmen wie z. B. Versickerungsanlagen in Parkflächen etc. wurden umgesetzt. Die Starkregengefahrenkarten sind unter Federführung des Gewässerverbandes Bergstraße derzeit in Bearbeitung. Dennoch lassen sich leider nicht alle Risiken vollumfänglich vorhersehen.

Bei der Planung der neuen Gebäude werden entsprechende Maßnahmen zur Vorsorge gegen eindringendes Wasser getroffen (z. B. weiße Wanne, Rückschlagklappen etc.), um Schäden an Gebäuden und für Menschen zu vermeiden.

Der Bebauungsplan trifft Festsetzungen zur Reduzierung der Abflussmengen wie z. B. zur extensiven Begrünung von Flachdächern sowie zur Reduzierung der Flächenversiegelungen. Zum Schutz des Kanalsystems vor Starkregenereignissen und zur Vermeidung zusätzlicher Belastungen des Kanalsystems wurde eine Festsetzung zur Regenwasserrückhaltung und -speicherung mit (ggf. gedrosselter) Einleitung des Überlaufs der Retentionszisternen in den Bebauungsplan aufgenommen.

11 Altablagerungen und Altlasten

Das **Dezernat IV/Da 41.5 – Bodenschutz** beim Regierungspräsidium Darmstadt teilt in seiner Stellungnahme vom 09.09.2025 mit, dass nach erfolgter Abfrage der Altflächendatei ALTIS festzustellen ist, dass für die Rheinstraße 6 ein Eintrag existiert. Auf der Fläche war von 1990 bis 1991 ein Handel mit Konsumgütern aller Art ansässig. Das Gewerbe ist mit Branchenklasse 1 bewertet. Gemäß Handbuch Altlasten, Band 2, Teil 4 des Hessischen Landesamtes für Umwelt und Geologie (HLUG) stellt dies ein sehr geringes Gefährdungspotential für die Umwelt dar. Erkenntnisse über Belastungen des Grundstücks liegen dem Dezernat nicht vor.

Der Stadt Gernsheim liegen Informationen über den Betrieb eines Sägewerks auf der betroffenen Fläche vor. Gemäß Handbuch Altlasten, Band 2, Teil 4 „Branchenkatalog“ des Hessischen Landesamtes für Umwelt und Geologie (HLUG) sind Sägewerke mit der Branchenklasse 5 bewertet. Gemäß Handbuch Altlasten, Band 2, Teil 4 des Hessischen Landesamtes für Umwelt und Geologie (HLUG) stellt dies ein sehr hohes Gefährdungspotential für die Umwelt dar.

Im Zuge des Bauleitplanverfahrens sind zur Abwägung einer möglichen Gefahr bei der Nutzung der Standorte mit hohem bzw. sehr hohem Gefährdungspotential Einzelfallrecherchen bzw. ggf. anschließende orientierende Untersuchungen gemäß der Handbücher Altlasten Band 3, Teil 1, bzw. Band 3, Teil 2 des HLUG durchzuführen. Die Einzelfallbewertung hat gemäß der Handbücher Altlasten, Band 5, Teil 1 zu erfolgen. Hierzu wurde eine Fachgutachterin in Altlastenfragen beauftragt.

Die **Einzelfallrecherche** wurde mit Datum 08.06.2026 vorgelegt. Diese hat die Ergebnisse der bisherigen Recherchen bestätigt, dass sich am Standort (Rheinstraße Nr. 6) ehemals ein Sägewerk befunden hat. Zur Abwägung einer hieraus möglicherweise resultierenden Gefährdung für die Umwelt und damit eines weiteren Handlungsbedarfs wurden die Ergebnisse detailliert nach den Vorgaben des Hessischen Landesamtes für Naturschutz, Umwelt und Geologie (HLNUG) getrennt für die einzelnen Schutzgüter bewertet. Aus den vorliegenden Erkenntnissen lässt sich kein konkreter Altlastenverdacht ableiten. Eine Kontamination wird aus gutachterlicher Sicht insgesamt als gering eingestuft. Es bestehen keine Einwände gegen die Fortführung des Bauleitplanverfahrens. Weitere Untersuchungen werden im Rahmen des Abrisses des

ehemaligen Kinos voraussichtlich erforderlich, um weitere Informationen über einen möglichen nutzungsbedingten Schadstoffeintrag zu erhalten. Auf die näheren Angaben im Gutachten zur **Einzelfallrecherche** wird verwiesen, es liegt dem Bebauungsplan als Anlage bei.

Allgemein:

Sollten Erkenntnisse über Altlasten oder schädliche Bodenveränderungen bekannt werden, die eine Beeinträchtigung der baulichen Nutzung ergeben könnten, so hat der Träger der Bauleitplanung die Art, das Ausmaß sowie das Gefährdungspotenzial aufzuklären sowie etwaige Sanierungs- und Sicherungsmaßnahmen festzulegen. Dabei ist der „Mustererlass zur Berücksichtigung von Flächen mit Bodenbelastungen, insbesondere Altlasten, bei der Bauleitplanung und im Baugenehmigungsverfahren“ (Staatsanzeiger 19/2002, S. 1753) zu beachten. Alle Erkenntnisse, die gemäß § 2 Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) einen Altlastenverdacht oder den Verdacht des Vorliegens einer schädlichen Bodenveränderung begründen können, sind dem Regierungspräsidium Darmstadt, Abteilung Arbeitsschutz und Umwelt Frankfurt, gemäß § 4 Abs. 1 Hess. Gesetz zur Ausführung des Bundes-Bodenschutzgesetzes und zur Altlastensanierung (HAltBodSchG) umgehend mitzuteilen.

12 Denkmalschutz

Der Geltungsbereich liegt innerhalb der denkmalgeschützten Gesamtanlage gem. § 2 Hessisches Denkmalschutzgesetz (HDSchG) von Gernsheim. Mit der Rheinstraße 6 und 8 befinden sich zwei Kulturdenkmale ebenfalls innerhalb des Geltungsbereiches. Im Rahmen der Vorbereitungen und der Durchführung des Bauleitplanverfahrens haben umfangreiche Abstimmungen zur Planung mit der Oberen und der Unteren Denkmalschutzbehörde stattgefunden, die Eingang in den Vorhaben- und Erschließungsplan gefunden haben.

Werden bei Erdarbeiten Bau- oder Bodendenkmäler bekannt, so ist dies der hessenArchäologie am Landesamt für Denkmalpflege Hessen, Außenstelle Darmstadt, Ida-Rhodes-Str. 1, 64295 Darmstadt oder der Unteren Denkmalschutzbehörde unverzüglich anzuzeigen. Der Fund und die Fundstelle sind gem. § 21 Abs. 3 HDSchG 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.

hessenArchäologie hat in ihrer Stellungnahme vom 28.08.2025 mitgeteilt, dass mit „römischen und neuzeitlichen Nutzungsspuren“ im Geltungsbereich bzw. dessen direktem Umfeld zu rechnen ist. Es wird daher für den Abriss bzw. den Mutterbodenabtrag für den Bereich des Bodeneingriffs eine Baubegleitung durch eine in Hessen zugelassene archäologische Fachfirma als Festsetzung in den Bebauungsplan aufgenommen. Voraussetzung ist, dass der Mutterboden mit einer ungezahnten Baggerschaufel abgezogen wird und bei Auftreten von archäologischen Resten dem beauftragten Grabungsunternehmen genügend Zeit eingeräumt wird, diese zu dokumentieren und zu bergen.

13 Bodenordnung

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

14 Hinweise aus dem Verfahren und Leitungsinfrastruktur

Die **Deutsche Telekom Technik GmbH** weist in ihrer Stellungnahme vom 12.08.2025 darauf hin, dass sich im Planbereich Telekommunikationslinien der Telekom befinden. Die aktuellen Pläne sind unter <https://trassenauskunftkabel.telekom.de/start.html> ersichtlich und jederzeit einsehbar.

In allen Straßen bzw. Gehwegen sind geeignete und ausreichende Trassen mit einer Leitungszone in einer Breite von ca. 0,3 m für die Unterbringung der Telekommunikationslinien der Telekom vorzusehen.

Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das "Merkblatt Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle" der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 2013; siehe insbesondere Abschnitt 6, zu beachten. Es wird gebeten sicherzustellen, dass durch die Baumpflanzungen der Bau, die Unterhaltung und Erweiterung der Telekommunikationslinien der Telekom nicht behindert werden.

Zur Versorgung mit Telekommunikationsinfrastruktur durch die Telekom ist die Verlegung neuer Telekommunikationslinien im Plangebiet und außerhalb des Plangebiets erforderlich.

Bitte teilen Sie uns zum Zweck der Koordinierung mit, welche eigenen oder Ihnen bekannten Maßnahmen Dritter im Bereich folgender Straßen stattfinden werden.

Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Bebauungsplangebiet der Deutschen Telekom Technik GmbH unter dem im Briefkopf genannten Adresse so früh wie möglich, mindestens 6 Monate vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden.

e-netz Südhessen AG teilt in ihrer Stellungnahme vom 11.09.2025 folgendes mit:

Im Gebiet der Gemeinde Gernsheim sind wir Netzbetreiber folgender Sparten: Strom und Gas.

Bei der weiteren Planung bitten wir zu beachten:

Unterrichten Sie uns bitte auch über den weiteren Verlauf Ihrer Planungen.

Innerhalb des Geltungsbereiches befinden sich Betriebsmittel unseres Unternehmens bzw. der ENTEGA AG. Notwendige Leitungsumlegungen gehen zu Lasten des Veranlassers bzw. werden nach geltenden Verträgen geregelt und sind rechtzeitig mit uns abzusprechen.

Bitte stellen Sie sicher, dass wir für den Netzanschluss hinterliegender Grundstücke im jeweiligen Grundbuch des zu belastenden Grundstücks die Netzanschlussleitung durch eine beschränkte persönliche Dienstbarkeit sichern können. Die Gestattung und Eintragung der beschränkten persönlichen Dienstbarkeit erfolgen unentgeltlich. Die hierzu erforderlichen Unterlagen werden wir zu gegebenem Zeitpunkt bereitstellen.

Bei rückwärtiger Bebauung muss eine Verlegung von Versorgungsleitungen über den vorgelagerten Bereich des Grundstücks sichergestellt sein. Bei einer Grundstücksteilung ist eine dingliche Sicherung der Versorgungsleitungen erforderlich. Bitte informieren Sie uns in diesen Fällen frühzeitig.

Hinsichtlich der geplanten Anpflanzungsmaßnahmen im Bereich der Leitungstrasse ist zu beachten, dass tiefwurzelnde Bäume lt. DIN 18920 und den technischen Richtlinien GW 125 einen Mindestabstand von 2,5 m zu unseren Versorgungsleitungen aufweisen müssen. Wird dieser Abstand unterschritten, so sind die Leitungen gegen Wurzeleinwirkungen zu sichern, oder die Standorte der Bäume dementsprechend zu verschieben. Pflanzmaßnahmen im Nahbereich unserer Betriebsmittel sind deshalb vorher mit uns abzustimmen. Wir beantragen, Leitungs- bzw. Baumschutzmaßnahmen in den planungsrechtlichen Festsetzungen zum Bebauungsplan aufzunehmen.

Die Stromversorgung bzw. Stromaufnahme von im Planungsgebiet erzeugten Strom wird durch Ergänzung und Erweiterung unseres bestehenden Verteilnetzes im Zuge der Erschließungsmaßnahmen entsprechend dem Leistungsbedarf der zukünftigen Anschlussnehmer und Einspeiser realisiert.

Voraussetzung für die Anbindung von Bezugs- und Erzeugungsanlagen ist eine Anmeldung entsprechend der einschlägigen Normen durch den zukünftigen Anschlussnehmer bzw. Anlagenbetreiber. Hierbei sind auch die Ergänzungen zu VDE-AR-N 4110 zu beachten. Ein Mehrbedarf an Flächen für die Errichtung von einer bauseitigen Transformatorenstationen zur Sicherstellung des Energiebedarfs muss je nach Leistung vorgesehen werden.

Der Energiebedarf für Photovoltaikanlagen, Wärmepumpen und Ladesäulen ist im Bezug auf benötigte Transformatorenstationen und die Anzahl der Stromkabel in den öffentlichen Gehwegen und Straßen ein wesentlicher Planungsfaktor.

Für eine ökonomisch nachhaltige Erschließung sind die Flächen zur Errichtung von Transformatorenstationen bereits in die Bauleitplanung als Vorhalteflächen mit aufzunehmen.

Neue Versorgungsleitungen können erst dann gelegt werden, wenn die Bauarbeiten für Kanalisation und Wasserversorgung abgeschlossen, die Erschließungsarbeiten lage- und höhenmäßig hergestellt und die Grenzen sichtbar vermarktet sind.

Ihr Ansprechpartner ist Herr Felix Walter in unserer Regionalstelle Darmstadt, Tel.: (06151) 701-8168.

Der Fachbereich Gefahrenabwehr des Kreises Groß-Gerau weist in seiner Stellungnahme vom 15.09.2025 auf folgendes hin:

Forderungen:

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

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 bauliche Sicherstellung beider 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 Hydrantenabstand 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.

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 Oberflächenwasser zur Verhinderung von Rückstau-Schäden und Überschwemmungsereignisse bei Starkniederschlägen infolge der klimatischen Veränderungen.

Das **Dezernat IV/Wi 44 – Bergaufsicht** des Regierungspräsidiums Darmstadt teilt in der Stellungnahme vom 15.09.2025 folgendes mit:

Als Datengrundlage für die Stellungnahme wurden folgende Quellen herangezogen:

Hinsichtlich der Rohstoffsicherung: Regionalplan Südhessen/Regionaler Flächennutzungsplan (RPS/Reg-FNP) 2010, Rohstoffsicherungskarte (KRS 25) des HLNUG;

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

Hinsichtlich des Altbergbaus: bei der Bergaufsicht zu ehemaligen Bergbaubetrieben vorhandene Informationen (v. a. Rissblätter, Berechtsams- und Betriebsakten). Diese liegen jedoch nicht für jeden Betrieb und nicht immer vollständig vor, weshalb die Stellungnahme hinsichtlich des Altbergbaus auf einer unvollständigen Datenbasis beruht.

Anhand dieser Datengrundlage wird zum Vorhaben wie folgt Stellung genommen:

Rohstoffsicherung: Durch das Vorhaben sind keine Rohstoffsicherungsflächen betroffen.

Aktuelle Betriebe/Konzessionen: Das Gebiet wird 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.

Der **Kampfmittelräumdienst des Landes Hessen** beim Regierungspräsidium Darmstadt teilt in seiner Stellungnahme vom 03.09.2025 mit, dass die Auswertung von den beim Kampfmittelräumdienst vorliegenden Krieglufbildern ergeben hat, dass sich das in Ihrem Lageplan näher bezeichnete Gelände im Bereich von ehemaligen Flak-Stellungen befindet.

Vom Vorhandensein von Kampfmitteln auf solchen Flächen muss grundsätzlich ausgegangen werden.

Eine systematische Überprüfung (Sondieren auf Kampfmittel) ist daher vor Beginn der geplanten Abbrucharbeiten, Bauarbeiten und Baugrunduntersuchungen auf den Grundstücksflächen erforderlich, auf denen bodeneingreifende Maßnahmen stattfinden. Hierbei soll grundsätzlich eine EDV-gestützte Datenaufnahme erfolgen.

Zu Ihrer eigenen Sicherheit sollten Sie sich bescheinigen lassen, dass die Kampfmittelräumarbeiten nach dem neuesten Stand der Technik durchgeführt wurden. Der Bescheinigung ist ein Lageplan beizufügen, auf dem die untersuchten Flächen dokumentiert sind. Weiterhin ist das verwendete Detektionsverfahren anzugeben.

Wir bitten nach Abschluss der Kampfmittelräumarbeiten um Übersendung mittels E-Mail der Freigabedokumentation und entsprechenden Lageplänen in digitaler Form, gern im ESRI Shape (*.shp) bzw. im Cad-Format (*.dxf, *.dwg).

Wir bitten um Verwendung der geodätischen Bezugssysteme im ETRS 1989 mit UTM Zone 32N (EPSG: 25832, EPSG 4647), Gauß-Krüger-Zone 3 (EPSG: 31467). Die Kosten für die Kampfmittelräumung (Aufsuchen, Bergen, Zwischenlagern) sind vom Antragsteller/Antragstellerin, Interessenten/Interessentin oder sonstigen Berechtigten (z. B. Eigentümer/Eigentümerin, Investor/Investorin) zu tragen. Die genannten Arbeiten sind daher von diesen selbst bei einer Fachfirma in Auftrag zu geben und zu bezahlen.

Bei der Angebotseinholung oder der Beauftragung einer Fachfirma bitte ich immer, das v. g. Aktenzeichen (I 18 KMRD- 6b 06/05-G 3838-2025) anzugeben und eine Kopie dieser Stellungnahme beizufügen.

Als Anlage übersende ich Ihnen die Allgemeinen Bestimmungen für die Kampfmittelräumung im Lande Hessen.

Da Kampfmittelräumarbeiten im Voraus schwer zu berechnen sind, halte ich die Abrechnung der Leistungen nach tatsächlichem Aufwand für unumgänglich. Dies ist in jedem Falle Voraussetzung für eine positive Rechnungsprüfung zum Zwecke der Kostenerstattung durch den Bund gem. Nr. 3. der Allgemeinen Bestimmungen für die Kampfmittelräumung.

Eine Kopie des Auftrages bitte ich mir zur Kenntnisnahme zuzusenden.

Den Abtransport - ggf. auch die Entschärfung - und die Vernichtung der gefundenen Kampfmittel wird das Land Hessen -Kampfmittelräumdienst- weiterhin auf eigene Kosten übernehmen.

15 Kosten

Die Gesamtkosten der Maßnahme werden durch die Vorhabenträger, die Projektgesellschaft Rheinstraße 6 + 8 bR, übernommen.

16 Kennzeichnungen, Hinweise und nachrichtliche Übernahmen

Hingewiesen wird auf:

- die Stellplatzsatzung in ihrer jeweils maßgeblichen Fassung,
- die Lage im Sanierungsgebiet „Innenstadt“,
- die Grundsätze der Abwasserbeseitigung in § 55 Abs. 2 des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) sowie auf die Vorgaben des § 37 Abs. 4 Satz 1 des Hessischen Wassergesetzes (HWG),
- die Belange des Grundwasserschutzes,
- die Lage im Einflussbereich eines Grundwasserbewirtschaftungsplans „Hessisches Ried“,
- die Lage im Risikogebiet außerhalb von Überschwemmungsgebieten i. S. § 78b HWG,
- die Belange des Denkmalschutzes und auf § 21 Hessisches Denkmalschutzgesetz (HDSchG),
- den Kampfmittelverdacht,
- den Umgang mit Altlasten,
- Maßnahmen zur Reduktion der bioklimatischen Belastungen und
- die Artenauswahl zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern

17 Verzeichnis der Gutachten

Im Rahmen des Bebauungsplans wurden folgende Einzelgutachten erarbeitet:

- Umweltfachbeitrag, Ingenieurbüro für Umweltplanung (IBU), Staufenberg, Mai 2026
- Artenschutzfachbeitrag, Ingenieurbüro für Umweltplanung (IBU), Staufenberg, Juli 2025
- Schalltechnische Untersuchung Nr. 24-3219, Vorhabenbez. Bebauungsplan „Rheinstraße 6 + 8“, Dr. Gruschka Ingenieurgesellschaft mbH, Darmstadt, Januar 2025
- Gutachten zur historischen Einzelfallrecherche, linggeo, Riedstadt, Juni 2026
- Vorhaben- und Erschließungsplan, JS Architektur, Darmstadt, Juni/Juli 2025/Mai 2026

18 Verfahrensstand

Aufstellungsbeschluss gemäß **§ 2 Abs. 1 BauGB**: 05.02.2025, Bekanntmachung: 09.08.2025

Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß **§ 3 Abs. 1 BauGB**: 13.08.2025 – 15.09.2025 (einschließlich), Bekanntmachung: 09.08.2025

Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß **§ 4 Abs. 1 BauGB**:
Anschreiben: 29.07.2025, Frist: 15.09.2025

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

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

Anschreiben: _____.____.____, Frist: _____.____.____

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

/Anlagen (vgl. Gutachten, sofern beiliegend)

aufgestellt:

aufgestellt: