

Schöfferstadt Gernsheim

**Begründung zur Änderung des Flächennutzungsplans der  
Schöfferstadt Gernsheim für den Bereich der Bebauungspläne  
„Gemeinbedarfsfläche östlich der Ringstraße“ und  
„Wohnanlage östlich der Ringstraße“ 2. Abschnitt – 1. Erweiterung**

Planstand: 22.10.2019 / 09.09.2020

**Vorentwurf**

Bearbeitung:

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

## **Inhalt**

<b>1</b>	<b>Vorbemerkungen .....</b>	<b>3</b>
1.1	Veranlassung und Planziel.....	3
1.2	Räumlicher Geltungsbereich.....	6
1.3	Übergeordnete Planungsebenen .....	6
1.3.1	Regionalplanung.....	6
<b>2</b>	<b>Berücksichtigung umweltschützender Belange.....</b>	<b>7</b>
2.1.1	Umweltprüfung und Umweltbericht.....	7
2.1.2	Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen.....	7
2.1.3	Schutzgebiete .....	7
<b>3</b>	<b>Immissionsschutz.....</b>	<b>8</b>
<b>4</b>	<b>Wasserwirtschaft und Grundwasserschutz.....</b>	<b>8</b>
4.1	Trinkwasserschutzgebiet.....	8
4.2	Heilquellenschutzgebiet .....	8
4.4	Oberirdische Gewässer / Quellen .....	9
<b>5</b>	<b>Altlastenverdächtige Flächen/Altlasten .....</b>	<b>9</b>
<b>6</b>	<b>Sonstige Angaben und Hinweise .....</b>	<b>9</b>
<b>7</b>	<b>Verfahrensstand.....</b>	<b>10</b>

## 1 Vorbemerkungen

### 1.1 Veranlassung und Planziel

Planziel des Bebauungsplans „Gemeinbedarfsfläche östlich der Ringstraße“ ist die Ausweisung einer zweigeteilten Gemeinbedarfsfläche für eine Kindertagesstätte und eine Sporthalle. Aufgrund des allgemein hohen Bedarfs an Kinderbetreuungsplätzen und der geplant dazukommenden Wohnbebauung (siehe Bebauungsplan „Wohnanlage östlich der Ringstraße“ vom 14.12.2017) wird nicht zuletzt dadurch, das Bedürfnis nach Infrastruktureinrichtungen mit sozialen und sportlichen Zwecken wie einer Kindertagesstätte und einer Sporthalle mit Vereins- bzw. Sportangeboten steigen. Um diese Bedürfnisse zu treffen wird eine Kindertagesstätte (ca. 6 Gruppen, Information Kulturamt) und eine anschließende Sporthalle Ziel der Planung sein, welche dem neu ausgezeichneten Wohnquartier zugeordnet sind.

Der wirksame Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan der Stadt Gernsheim von 2005 stellt für den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans „Gemeinbedarfsfläche östlich der Ringstraße“ Landwirtschaftliche Flächen dar. Im nordöstlichen Anschluss sind Grünfläche, Zweckbestimmung: Tennis und Fläche für Versorgungsanlagen, Zweckbestimmung „Wasser“ dargestellt. Der nördliche Bereich berührt den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans „Wohnanlage östlich der Ringstraße – 2. Abschnitt“ 1. Erweiterung (2018).

Abb. 1: Auszug aus dem wirksamen FNP

Darstellung alt



In der Begründung zum Bebauungsplan „Wohnanlage östlich der Ringstraße – 2. Abschnitt“ 1. Erweiterung (2018) wurde bereits folgendes ausgeführt:

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

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

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

Der Flächennutzungsplan der Schöfferstadt Gernsheim wird nunmehr wie vereinbart im Parallelverfahren zu dem Bebauungsplan „Gemeinbedarfsfläche östlich der Ringstraße“ geändert.

Abb. 2: Auszug aus der Änderung des FNP



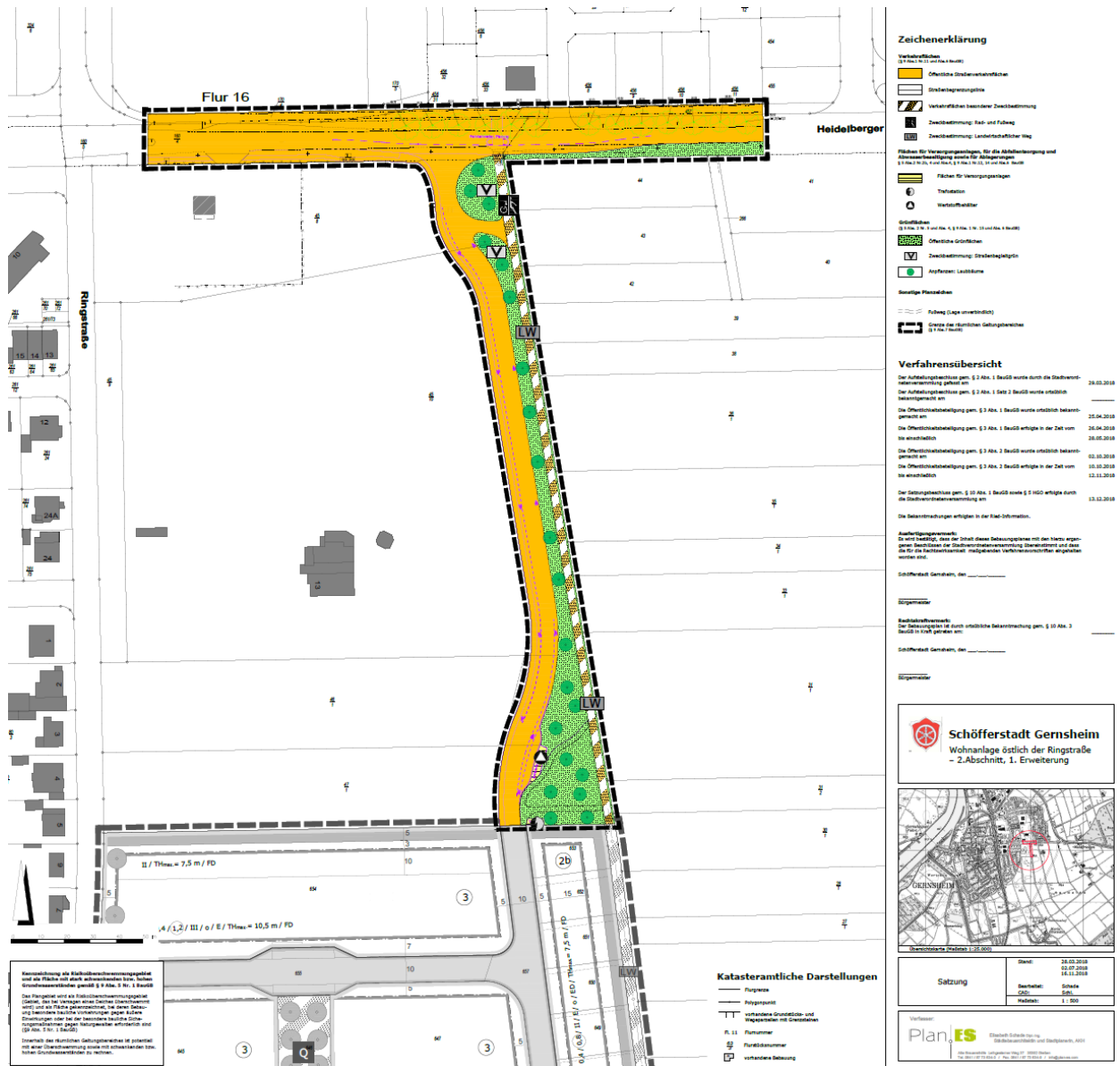
Dargestellt werden Flächen für Gemeinbedarf, Verkehrsfläche sowie Grünflächen.

Im Mittelpunkt des Bebauungsplans „Gemeinbedarfsfläche östlich der Ringstraße“ steht die Ausweisung einer Fläche für den Gemeinbedarf, Zweckbestimmung: sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen; hier: Kindertagesstätte und sportlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen; hier: Sporthalle.

Mit dem Bebauungsplan „Wohnanlage östlich der Ringstraße - 2. Abschnitt“ 1. Erweiterung (2018) wurden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Verbindungsspange zur Heidelberger Straße geschaffen. Der Vollzug ist in der Örtlichkeit deutlich sichtbar.

Die erforderliche Änderung des Flächennutzungsplans erfolgt im Parallelverfahren zur Aufstellung des Bebauungsplans „Gemeinbedarfsfläche östlich der Ringstraße“ und wird an die Festsetzungen des Bebauungsplans „Wohnanlage östlich der Ringstraße - 2. Abschnitt“ 1. Erweiterung (2018) angepasst.

Abb. 3: Bebauungsplan „Wohnanlage östlich der Ringstraße - 2. Abschnitt“ 1. Erweiterung (2018)



**Planziele der Änderung des Flächennutzungsplans sind:**

- die Darstellung von Flächen für Gemeinbedarf zu Lasten von Flächen für die Landwirtschaft
- die Darstellung von Verkehrs- und Grünflächen zu Lasten von Grünfläche, Zweckbestimmung: Tennis und Fläche für Versorgungsanlagen, Zweckbestimmung „Wasser“

Die im Fokus der Änderung des Flächennutzungsplans steht eine Gesamtfläche von rd. 1,6 ha. Die neu auszuweisende Fläche für Gemeinbedarf im Süden umfasst rd. 1,0 ha und die im Norden angrenzenden Verkehrs- und Grünflächen weisen rd. 0,6 ha auf (ohne die Flächen der Heidelberger Straße).

Die Stadtverordnetenversammlung der Schöfferstadt Gernsheim hat in Ihrer Sitzung am 29.10.2019 die Aufstellung des Bebauungsplans „Gemeinbedarfsfläche östlich der Ringstraße“ und die Änderung des Flächennutzungsplans für den Bereich der o.g. Bebauungspläne beschlossen.

## 1.2 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich der Änderung des Flächennutzungsplans schließt sich an das Wohngebiet östlich der Ringstraße an, umfasst die Verbindungsspanne zur Heidelberger Straße und wird begrenzt von:

- Norden: Tennisanlage
- Westen: Ringstraße und angrenzend Wohnbebauung
- Süden: Wohnbebauung (zukünftig) (Bebauungsplan „Wohnanlage östlich der Ringstraße - 2. Abschnitt“
- Osten: Landwirtschaftliche Flächen

Im Umgriff des so begrenzten räumlichen Geltungsbereichs liegt eine Fläche von rd. 1,6 ha.


## 1.3 Übergeordnete Planungsebenen

### 1.3.1 Regionalplanung

Im Regionalplan Südhessen 2010 (RPS) ist der Geltungsbereich des Bebauungsplans als Vorranggebiet Siedlung Planung dargestellt. Die geplante Gemeinbedarfsfläche ist somit regionalplanerisch abgestimmt.

Abb. 4: Auszug Regionalplan Südhessen (2010)



 Lage des Plangebiets

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

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

## **2 Berücksichtigung umweltschützender Belange**

### **2.1.1 Umweltprüfung und Umweltbericht**

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

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

Zudem wurde eine Artenschutzprüfung erstellt. Bei der Erstellung des Gutachtens wurde untersucht, ob durch die geplante Nutzung geschützte Arten betroffen sind. Gegebenenfalls ist sicherzustellen, dass durch geeignete Maßnahmen keine Verbotstatbestände gemäß § 44 BNatSchG eintreten. Die Artenschutzprüfung liegt dem Bebauungsplan sowie der 10. Änderung des Flächennutzungsplans ebenfalls als Anlage bei.

Es sei an dieser Stelle darauf hingewiesen, dass das Planungsrecht für die Verbindungsspanne in einem eigenständigen Bauleitplanverfahren geschaffen wurde und dass in diesem Zusammenhang bereits ein Umweltbericht sowie ein Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag erstellt wurden. Der hier genannte Umweltbericht und die Artenschutzprüfung beziehen sich insofern nur auf die Fläche für Gemeinbedarf.

### **2.1.2 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen**

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

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

### **2.1.3 Schutzgebiete**

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

### 3 Immissionsschutz

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

Für den vorliegenden Bebauungsplan bedeutet dies:

**Nördlich** grenzen landwirtschaftlich genutzte Flächen an.

**Westlich** grenzen die Ringstraße sowie Wohnbebauung an.

**Südlich** grenzen in Zukunft Wohngebäude an.

**Östlich** grenzen landwirtschaftlich genutzte Flächen an.

Mit der geplanten Zuordnung der Gebietstypen zueinander bzw. der Ausweisung von *Flächen für Gemeinbedarf mit der überwiegenden Zweckbestimmung „Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen“*; hier: *Kindertagesstätte* im Kontext der im näheren Umfeld vorhandenen Wohnnutzungen kann dem genannten Trennungsgrundsatz des § 50 BImSchG grundsätzlich entsprochen werden.

Gemäß § 22, Abs. 1a, BImSchG, gilt: "Geräuscheinwirkungen, die von Kindertageseinrichtungen, Kinderspielflächen und ähnlichen Einrichtungen wie beispielsweise Ballspielflächen durch Kinder hervorgerufen werden, sind im Regelfall keine schädliche Umwelteinwirkung. Bei der Beurteilung der Geräuscheinwirkungen dürfen Immissionsgrenz- und -richtwerte nicht herangezogen werden." Ob und in welchem Umfang die zur Neckarstraße orientierte Sporthalle errichtet wird, ist zum gegenwärtigen Planzeitpunkt noch nicht abschließend absehbar.

### 4 Wasserwirtschaft und Grundwasserschutz

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

#### 4.1 Trinkwasserschutzgebiet

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

#### 4.2 Heilquellenschutzgebiet

Heilquellenschutzgebiete werden von der Planung nicht berührt.



### **4.3 Überschwemmungsgebiet / Überschwemmungsgefährdete Gebiete**

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

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

Maßgebend sind jetzt die im Rahmen des Hochwasserrisikomanagementplans für den Rhein auf der Grundlage digitaler Geländemodellierungen erstellten Gefahrenkarten. Diese bilden ein sogenanntes Extremhochwasser ab, bei dem ein Hochwasserabfluss von 1,3 x HQ<sub>100</sub> zugrunde gelegt wurde.

Die entsprechende Karte kann auf der Internetseite [www.hlnug.de](http://www.hlnug.de) → Wasser → Hochwasser → Hochwasserrisikomanagementpläne → Rhein → HW-Gefahrenkarten → HWGK Rhein 39.pdf eingesehen werden.

Der Blattschnitt HWGK Rhein 39 verdeutlicht, dass der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes überwiegend innerhalb der Überschwemmungsgrenze bzw. pot. Überschwemmungsgrenze bei HQ<sub>100</sub> liegt. Die pot. Überschwemmungsfläche liegt hinter der Hochwasserschutzanlage. Mögliche Überschwemmungen werden in einer Höhe von 1-50 cm dargestellt.

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

### **4.4 Oberirdische Gewässer / Quellen**

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

## **5 Altlastenverdächtige Flächen/Altlasten**

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

## **6 Sonstige Angaben und Hinweise**

Da die Änderung des Flächennutzungsplans parallel zur Aufstellung des Bebauungsplans „Gemeinbedarfsfläche östlich der Ringstraße“ erfolgt, wird es für zulässig erachtet, weiterführend auf den Bebauungsplan zu verweisen.

## 7 Verfahrensstand

Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 Abs. 1 BauGB: \_\_.\_\_.\_\_\_\_, Bekanntmachung: \_\_.\_\_.\_\_\_\_

Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB: \_\_.\_\_.\_\_\_\_ – \_\_.\_\_.\_\_\_\_,

Bekanntmachung: \_\_.\_\_.\_\_\_\_

Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1

BauGB: Anschreiben: \_\_.\_\_.\_\_\_\_, Frist: \_\_.\_\_.\_\_\_\_

Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB: \_\_.\_\_.\_\_\_\_ – \_\_.\_\_.\_\_\_\_,

Bekanntmachung: \_\_.\_\_.\_\_\_\_

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

Anschreiben: \_\_.\_\_.\_\_\_\_, Frist: \_\_.\_\_.\_\_\_\_

Feststellungsbeschluss: \_\_.\_\_.\_\_\_\_

aufgestellt:

aufgestellt:

Plan|ES

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

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

