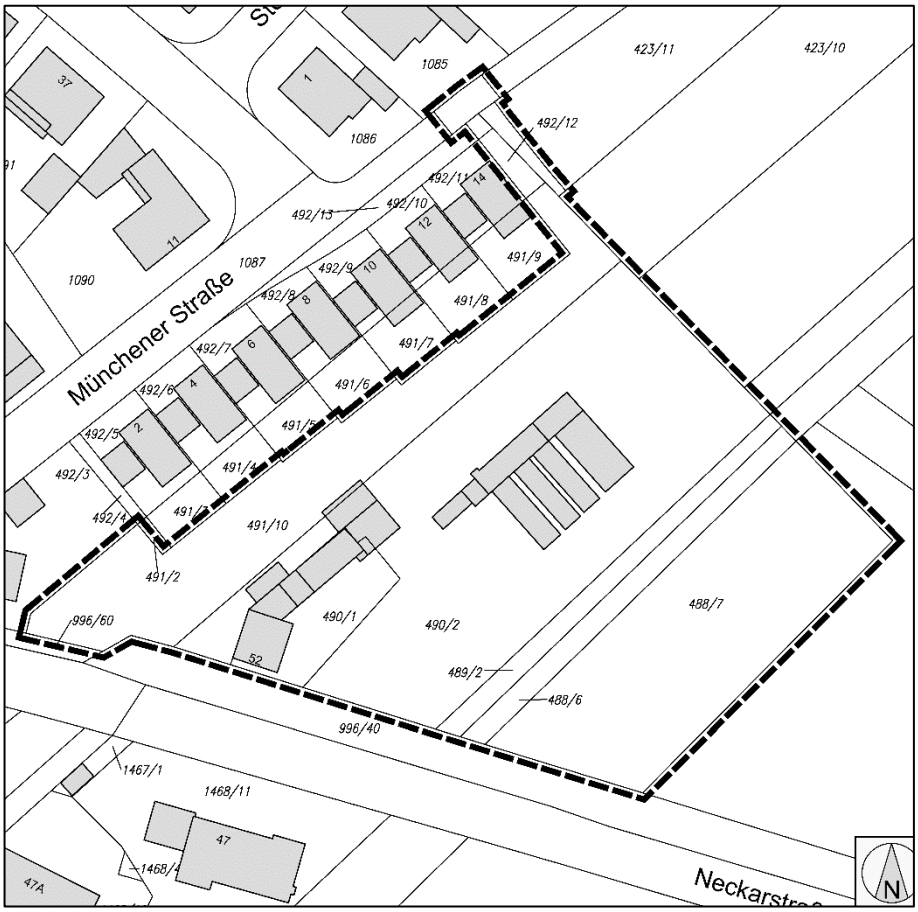
# Stadt
# Ginsheim-Gustavsburg

## Vorhabenbezogener Bebauungsplan
## „Neubau wohnvoll Village“




## Vorentwurf, 14.02.2024

# Stadt Ginsheim-Gustavsburg

## Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Neubau wohnvoll Village“

Vorentwurf

Aufgestellt im Auftrag der
wohnvoll Development Service GmbH
Thurn-und-Taxis-Platz 6
60313 Frankfurt am Main

Stand: 14.02.2024

*Verfasser:*

ROB planergruppe
ARCHITEKTEN + STADTPLANER

Planergruppe ROB GmbH
Am Kronberger Hang 3
65824 Schwalbach am Taunus

GPM Geoinformatik umweltPlanung neue Medien

GPM - Büro für Geoinformatik,
Umweltplanung und Neue Medien
Frankfurter Straße 23
61476 Kronberg

# Inhalt

**A Rechtsgrundlagen des Bebauungsplanes ..... 6**

**B Rechtsgrundlagen der Satzung über bauordnungsrechtliche Festsetzungen ..... 6**

**C Planungsrechtliche Festsetzungen ..... 7**

**1 Art der baulichen Nutzung ..... 7**
1.1 Allgemeine Wohngebiete WA 1 und WA 2 ..... 7

**2 Maß der baulichen Nutzung ..... 7**
2.1 Allgemeines Wohngebiet WA 1 ..... 7
2.2 Allgemeines Wohngebiet WA 2 ..... 7

**3 Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen ..... 8**
3.1 Bauweise ..... 8
3.2 Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen ..... 8

**4 Flächen für Nebenanlagen und Stellplätze ..... 8**
4.1 Stellplätze, Garagen und Carports ..... 8

**5 Verkehrsflächen ..... 8**

**6 Öffentliche Grünfläche ..... 8**

**7 Planungen, Nutzungsregelungen, Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft ..... 9**
7.1 Dachbegrünung ..... 9
7.2 Flächenbefestigungen ..... 9
7.3 Artenschutzmaßnahmen ..... 9
7.4 Erhaltung von Bäumen und Sträuchern ..... 9
7.5 Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern ..... 9

**8 Bauliche und sonstige technische Vorkehrungen zum Schutz vor sowie zur Vermeidung und Minimierung von schädlichen Umwelteinwirkungen ..... 10**
8.1 Passiver Schallschutz für schutzbedürftige Räume im Bereich des Vorhabens „wohnvoll Village“ ..... 10

**D Satzung über bauordnungsrechtliche Festsetzungen ..... 12**

**1 Beschaffenheit und Gestaltung von Stellplätzen ..... 12**

**2 Dachformen ..... 12**
2.1 Allgemeines Wohngebiet WA 1 ..... 12

**E Kennzeichnungen ..... 13**

**1 Flächen, bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen oder bei denen besondere bauliche Sicherungsmaßnahmen gegen Naturgewalten erforderlich sind ..... 13**
1.1 Vernässungsgefährdetes Gebiet ..... 13

**F Nachrichtliche Übernahme ..... 14**

**1 Risikogebiete außerhalb von Überschwemmungsgebieten ..... 14**

**G Hinweise ..... 16**

**1 Artenlisten zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern ..... 16**
1.1 Gebietseigene Gehölze ..... 16

1.2 Sonstige / klimaangepasste Bäume ..... 16
1.3 Sonstige Sträucher ..... 16
1.4 Kletterpflanzen ..... 16
**2 Erdbebenzone ..... 17**
**3 Sicherung von Bodendenkmälern ..... 17**
**4 Bodenschutz ..... 17**
**5 Kampfmittel ..... 17**
**6 Grundwasser / Risikogebiet außerhalb von Überschwemmungsgebieten ..... 17**
**7 Verwertung von Niederschlagswasser ..... 18**
**8 Arten- und Biotopschutz ..... 18**
**9 Gefahrenabwehr ..... 19**
**H Begründung ..... 20**
**1 Anlass und Aufgabenstellung ..... 20**
**2 Lage und Abgrenzung ..... 20**
**3 Übergeordnete Planungen ..... 21**
3.1 Regionalplan Südhessen / Regionaler Flächennutzungsplan 2010 ..... 21
3.2 Landschaftsplan ..... 24
**4 Verfahrensablauf ..... 25**
**5 Bestehende Rechtsverhältnisse, Bebauungspläne, Satzungen ..... 25**
**6 Bestandsdarstellung und Bewertung ..... 27**
6.1 Städtebauliche Situation ..... 27
6.2 Landschaftsplanerische Situation ..... 30
**7 Planerische Zielsetzung ..... 31**
7.1 Städtebauliche Zielsetzung ..... 31
7.2 Landschaftliche Zielsetzung ..... 33
**8 Vorhabenbeschreibung ..... 33**
8.1 Die wohnvoll Nutzungskonzeption ..... 33
8.2 Die wohnvoll Planungskonzeption ..... 34
**9 Planungsrechtliche Festsetzungen ..... 34**
9.1 Art der baulichen Nutzung ..... 34
9.2 Maß der baulichen Nutzung ..... 34
9.3 Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen ..... 35
9.4 Flächen für Nebenanlagen und Stellplätze ..... 36
9.5 Verkehrsflächen ..... 36
9.6 Öffentliche Grünfläche ..... 36
9.7 Planungen, Nutzungsregelungen, Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft ..... 36
**10 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen ..... 37**
10.1 Beschaffenheit und Gestaltung von Stellplätzen ..... 37
10.2 Dachformen ..... 37
**11 Belange des Umweltschutzes ..... 37**
**12 Artenschutz ..... 38**
**13 Verkehrliche Belange ..... 38**
13.1 Berücksichtigung der straßenrechtlichen Ortsdurchfahrt ..... 38
13.2 Mobilitätskonzept ..... 38

**14 Hydrogeologie ..... 39**

**15 Ver- und Entsorgung ..... 40**
15.1 Trink- und Löschwasserversorgung ..... 40
15.2 Abwasserentsorgung ..... 40

**16 Schallschutz ..... 40**

**17 Wasserwirtschaftliche Belange ..... 41**
17.1 Grundwasserflurabstände ..... 41
17.2 Risikogebiete außerhalb von Überschwemmungsgebieten ..... 42

**I Abbildungsverzeichnis ..... 43**

**J Quellenangaben ..... 44**

# A Rechtsgrundlagen des Bebauungsplanes

**Baugesetzbuch (BauGB)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394)

**Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. I Nr. 176)

**Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung - PlanzV)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)

**Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz – BNatSchG)** vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 8. Dezember 2022 (GBl. I S. 2542)

**Hessisches Gesetz zum Schutz der Natur und zur Pflege der Landschaft (Hessisches Naturschutzgesetz – HeNatG)** vom 25. Mai 2023 (GVBl. S. 379)

# B Rechtsgrundlagen der Satzung über bauordnungsrechtliche Festsetzungen

**Verordnung über die Aufnahme von auf Landesrechten beruhenden Regelungen in dem Bebauungsplan** vom 28. Januar 1977

**Hessische Bauordnung (HBO)** in der Fassung vom 28. Mai 2018 (GVBl. S. 198), zuletzt geändert durch Gesetz vom 20. Juli 2023 (GVBl. S. 582)

**Hessische Gemeindeordnung (HGO)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 7. März 2005 (GVBl. I S. 142), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 16. Februar 2023 (GVBl. S. 90, 93)

# C Planungsrechtliche Festsetzungen

*(gem. § 9 (1-3) BauGB; § 12 (3a) BauGB i. V. m. § 9 (2) BauGB)*

Für den Bereich des Vorhaben- und Erschließungsplans sind im Rahmen der festgesetzten Nutzungen nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet. Änderungen des Durchführungsvertrages oder der Abschluss eines neuen Durchführungsvertrages sind zulässig.

## 1 Art der baulichen Nutzung

*(gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB)*

### 1.1 Allgemeine Wohngebiete WA 1 und WA 2

*(gem. § 4 BauNVO)*

Zulässig sind:

1. Wohngebäude,
2. die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe,
3. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Ausnahmsweise können zugelassen werden:

1. Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
2. sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
3. Anlagen für Verwaltung.

Nicht zulässig sind:

1. Gartenbaubetriebe,
2. Tankstellen.

## 2 Maß der baulichen Nutzung

*(gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB)*

Gemäß § 19 (4) BauNVO sind bei der Ermittlung der Grundfläche die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, mitzurechnen. Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen der in Satz 1 bezeichneten Anlagen bis zu 50 von Hundert überschritten werden.

### 2.1 Allgemeines Wohngebiet WA 1

Die zulässige Grundflächenzahl GRZ beträgt 0,5.

Die zulässige Geschossflächenzahl GFZ beträgt 1,35.

Die zulässige Zahl der Vollgeschosse beträgt III.

### 2.2 Allgemeines Wohngebiet WA 2

Die zulässige Grundflächenzahl GRZ beträgt 0,4.

Die zulässige Geschossflächenzahl GFZ beträgt 0,8.

Die zulässige Zahl der Vollgeschosse beträgt II.

# 3 Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

*(gem. § 9 (1) Nr. 2 BauGB)*

## 3.1 Bauweise

### 3.1.1 Allgemeines Wohngebiet WA 1

Es wird die abweichende Bauweise festgesetzt. In der abweichenden Bauweise gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO sind die Gebäude mit einem seitlichen Grenzabstand zu errichten. Die Gebäude dürfen abweichend von der offenen Bauweise mit einer Gesamtlänge von mehr als 50,0m errichtet werden.

### 3.1.2 Allgemeines Wohngebiet WA 2

Es wird die offene Bauweise festgesetzt.

## 3.2 Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen festgesetzt.

Ein Überschreiten der Baugrenzen durch Gebäudeteile wie Terrassen, Erker und Balkone kann ausnahmsweise bis zu einer Tiefe von 1,80 m zugelassen werden, sofern die Gesamtlänge der vor die Baugrenze vortretenden Gebäudeteile je Geschoss 50 vom Hundert der Länge der jeweiligen Außenwand nicht überschreitet.

# 4 Flächen für Nebenanlagen und Stellplätze

*(gem. § 9 (1) Nr. 4 BauGB)*

## 4.1 Stellplätze, Garagen und Carports

Die Errichtung von oberirdischen Stellplätzen und von Carports ist in den überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Die Errichtung von Garagen ist nur in den überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

In den nicht überbaubaren Grundstücksflächen ist die Errichtung von Carports nur zulässig, wenn diese als Photovoltaik-Carports ausgebildet werden.

# 5 Verkehrsflächen

*(gem. § 9 (1) Nr. 11 BauGB)*

Siehe Einzeichnungen im Plan.

Es werden öffentliche und private Straßenverkehrsflächen festgesetzt.

# 6 Öffentliche Grünfläche

*(gem. § 9 (1) Nr. 15 BauGB)*

Es wird eine öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Freizeit und Erholung“ gemäß Planeintrag festgesetzt.

# 7 Planungen, Nutzungsregelungen, Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

*(gem. § 9 (1) Nr. 20 und 25 a + b BauGB)*

## 7.1 Dachbegrünung

Flachdächer und flach geneigte Dachflächen bis zu einer Dachneigung von 10° sind mit einer mindestens 10 cm dicken durchwurzelbaren Substratschicht zu versehen, extensiv zu begrünen sowie zu erhalten und zu unterhalten; Abgänge sind zu ersetzen.

Von einer Begrünung kann nur in den Bereichen abgesehen werden, die für die Belichtung, die Be- und Entlüftung, die Brandschutzeinrichtungen oder die Aufnahme von technischen Anlagen vorgesehen sind. Der zu begrünende Dachflächenanteil muss mindestens 80% betragen.

Eine Kombination von aufgeständerten Anlagen zur Nutzung der Solarenergie und einer flächigen Begrünung auch unter den Modulen ist möglich.

## 7.2 Flächenbefestigungen

Die Befestigung von Stellplätzen, Zufahrten, Wegen und Hofflächen muss mit Pflaster, Verbundsteinen oder ähnlichen luft- und wasserdurchlässigem Belag erfolgen. Alternativ ist auch eine Entwässerung in angrenzende Grünflächen zulässig.

## 7.3 Artenschutzmaßnahmen

Um eine Tötung von Individuen zu vermeiden, darf ein Gehölzeinschlag nur außerhalb der Brutzeit in der Zeit von Oktober bis Februar erfolgen.

Zur Vermeidung von Beeinträchtigungen nachtaktiver Insekten sind für die Außenbeleuchtung ausschließlich Leuchtmittel mit einer Farbtemperatur bis zu 3000 Kelvin (warmweiße Lichtfarbe) zulässig. Es sind vollständig gekapselte Leuchtgehäuse zu verwenden, die ihr Licht abgeschirmt in den unteren Halbraum emittieren.

Glasfassaden sind vogelschonend bzw. vogelfreundlich auszubilden (z.B. Einsatz von Vogelschutz-Glas, strukturiertem, mattiertem, bedrucktem Glas).

## 7.4 Erhaltung von Bäumen und Sträuchern

Die im Plan zur Erhaltung gekennzeichneten Gehölzflächen sind zu erhalten und bei Bauarbeiten vor schädlichen Einflüssen zu schützen. Sofern Bäume wegen Krankheiten oder unabwendbarer zu erwartender Schäden und Beeinträchtigungen (z.B. Windbruchgefahr) oder zulässiger Bauvorhaben gefällt werden müssen, sind Ersatzpflanzungen (vorzugsweise gemäß Pflanzliste G) vorzunehmen. Nadelgehölze sind durch Laubgehölze zu ersetzen. Aufschüttungen oder Abgrabungen im Bereich zu erhaltender Bäume sind unzulässig.

## 7.5 Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern

Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind gärtnerisch anzulegen. Diese Flächen sind zu mindestens 60% mit Baum- und Strauchpflanzungen zu versehen (Pflanzdichte: 1 Baum

[Stammumfang in 1 m Höhe mind. 16-18 cm] je 100 m² zu bepflanzender Fläche und 1 Strauch [Heister, 80 bis 100 cm] Pflanzraster max. 1,5 x 1,5 m).

Die übrigen Grundstücksfreiflächen sind mit mindestens 1 Laubbaum je angefangene 150 m² Grundstücksfreifläche zu bepflanzen.

Die Anpflanzung ist innerhalb von zwei Pflanzperioden nach der Baufertigstellung durchzuführen. Die Bepflanzungen sind dauerhaft zu erhalten. Abgängige Pflanzen sind gleichwertig zu ersetzen.

# 8 Bauliche und sonstige technische Vorkehrungen zum Schutz vor sowie zur Vermeidung und Minimierung von schädlichen Umwelteinwirkungen

*(gem. § 9 (1) Nr. 24 BauGB)*

***Die in den Festsetzungen zum Immissionsschutzschutz in Bezug genommenen technischen Regelwerke werden im Rathaus der Stadt Ginsheim-Gustavsburg, Schulstraße 12, 65462 Ginsheim-Gustavsburg während der allgemeinen Dienststunden zu jedermanns Einsicht bereitgehalten.***

## 8.1 Passiver Schallschutz für schutzbedürftige Räume im Bereich des Vorhabens „wohnvoll Village“

Die Verkehrslärmimmissionen und Dimensionierungspegel für den baulichen Schallschutz sind in dem schalltechnischen Gutachten Nr. T 5346 der TÜV Technische Überwachung Hessen GmbH vom 21.06.2023 beschrieben, welches dem Bebauungsplan beiliegt. Dem Gutachten sind in der Tabelle 2 die fassadengenauen Beurteilungspegel tagsüber und nachts durch den Straßenverkehr, der Tabelle 2 die resultierenden Außenlärmpegel $L_{a,res}$ zu entnehmen, die nach DIN 4109-2:2018-01 „Schallschutz im Hochbau – Teil 2: Rechnerische Nachweise der Erfüllung der Anforderungen“ berechnet wurden.

Die Anforderungen an die gesamten bewerteten Bau-Schalldämm-Maße $R'_{w,ges}$ der Außenbauteile von schutzbedürftigen Räumen sind unter Berücksichtigung der verschiedenen Raumarten nach der Gleichung 6 der DIN 4109-1:2018-01 „Schallschutz im Hochbau – Teil 1: Mindestanforderungen“ zu berechnen. Für schutzbedürftige Räume, deren Nutzung zum regelmäßigen Nachtschlaf nicht ausgeschlossen werden kann, sind bei der Berechnung der Anforderungen die resultierenden Außenlärmpegel $L_{a,res,Nacht}$ und für die sonstigen schutzbedürftigen Räume die resultierenden Außenlärmpegel $L_{a,res,Tag}$ entsprechend der Tabelle 2 des Gutachtens Nr. T 5346 zu berücksichtigen.

Das erforderliche resultierende Schalldämm-Maß erf. $R'_{w,res}$ bezieht sich auf die gesamte Außenfläche eines Raumes einschließlich Dach. Der Nachweis der Anforderung ist im Einzelfall in Abhängigkeit des Verhältnisses der gesamten Außenfläche eines Raumes zu dessen Grundfläche sowie der Flächenanteile der Außenbauteile zu führen. Grundlage für die Berechnung ist die DIN 4109-1:2018-01 „Schallschutz im Hochbau – Teil 1: Mindestanforderungen“ in Verbindung mit der DIN 4109-2:2018-01 „Schallschutz im Hochbau – Teil 2: Rechnerische Nachweise der Erfüllung der Anforderungen“

**Zusätzliche Anforderungen im Bereich des südlichen Giebelhauses zum Gebäudekomplex Haus 2:**

Für Schlafräume im Bereich des südlichen Giebelhauses (siehe Immissionsort IP11) sind zusätzliche schallgedämmte Belüftungseinrichtungen vorzusehen, die eine Belüftung ermöglichen, auch ohne das Fenster zu öffnen (wie z. B. ein in den Fensterrahmen oder die Außenwand integrierter Schalldämmlüfter). Bei der Berechnung des resultierenden Schalldämm-

Maßes der Außenbauteile ist die Schalldämmung der Belüftungseinrichtungen im Betriebszustand zu berücksichtigen. Auf diese zusätzlichen Belüftungseinrichtungen kann verzichtet werden, wenn das Gebäude im Passivhausstandard errichtet wird und ein ausreichender Luftwechsel bei geschlossenen Fenstern gewährleistet ist.

Zum Schutz der bebauten Außenwohnbereiche im Bereich des südlichen Giebelhauses (siehe Immissionsort IP11) ist eine Verglasung der Terrassen und Loggien mit entsprechenden verschiebbaren Elementen vorzusehen. Das erforderliche Schalldämm-Maß der eingesetzten Systeme einschließlich Sicherheitsbeiwert sollte erf. $R'_w \geq 12$ dB betragen.

**Öffnungsklausel:**

Von den Festsetzungen kann im Einzelfall abgewichen werden, wenn sich für das konkrete Objekt im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens oder durch Nachfolgenormen geänderte Anforderungen an den baulichen Schallschutz ergeben.

# D Satzung über bauordnungsrechtliche Festsetzungen

*(gem. § 9 (4) BauGB in Verbindung mit § 91 HBO)*

## 1 Beschaffenheit und Gestaltung von Stellplätzen

Stellplätze und Abstellplätze für Fahrräder sind mit geeignetem luft- und wasserdurchlässigem Belag (z.B. wassergebundene Decke, Rasengittersteine, Fugenpflaster, Sickersteine o.ä.) zu befestigen, soweit nicht zum Schutz des Grundwassers andere Ausführungsarten erforderlich sind.

Stellplätze sind durch geeignete Bäume, Hecken oder Sträucher abzuschirmen. Für je vier Stellplätze ist ein standortgeeigneter Baum (Stammumfang mind. 10 cm gemessen in 1 m Höhe) mit einer unbefestigten Baumscheibe von mindestens 5 m² zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die Beachtung der Pflanzlisten wird empfohlen (siehe Kapitel G1: Hinweise).

Abweichend von den Regelungen der Stellplatzsatzung der Stadt Ginsheim-Gustavsburg wird gem. § 1 Abs. 4 der Stellplatzsatzung der Stadt Ginsheim-Gustavsburg für den Bereich des Vorhaben- und Erschließungsplans der folgende Stellplatzschlüssel festgesetzt:

0,233 Pkw-Stellplätze je Service-Seniorenwohnung,

0,35 Fahrradabstellplätze je Service-Seniorenwohnung.

Im Übrigen gilt die Stellplatz- und Ablösesatzung der Stadt Ginsheim-Gustavsburg in der jeweils gültigen Fassung.

## 2 Dachformen

### 2.1 Allgemeines Wohngebiet WA 1

#### 2.1.1 Baufenster B1

Es sind nur Flachdächer zulässig.

#### 2.1.2 Baufenster B2

Es sind nur Flachdächer und Satteldächer zulässig.

# E Kennzeichnungen

*(gem. § 9 (5) BauGB)*

## 1 Flächen, bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen oder bei denen besondere bauliche Sicherungsmaßnahmen gegen Naturgewalten erforderlich sind

### 1.1 Vernässungsgefährdetes Gebiet

Das Plangebiet liegt in einem vernässungsgefährdeten Gebiet. Zur Vermeidung von Setzrissschäden bzw. Vernässungsschäden sind bei Neubauten im gesamten Plangebiet bauliche Vorkehrungen (spezielle Gründungsmaßnahmen, Ausbildung von Kellern als „weiße Wanne“ u.ä.) vorzusehen, die eine wasserdichte Ausbildung von Boden und Außenwänden von Kellergeschossen gewährleisten.

# F Nachrichtliche Übernahme

*(gem. § 9 (6a) BauGB)*

## 1 Risikogebiete außerhalb von Überschwemmungsgebieten

*gem. § 9 (6a) BauGB i.V. m. § 78b WHG)*

Das Plangebiet liegt innerhalb der Risikogebiete HQ 100 und HQ extrem des Rheins. Bei Risikogebieten außerhalb von Überschwemmungsgebieten handelt es sich gemäß § 78b Abs. 1 WHG um Gebiete, für die Gefahrenkarten zu erstellen sind und die nicht als Überschwemmungsgebiete festgesetzt sind oder vorläufig gesichert sind. Für Risikogebiete außerhalb von Überschwemmungsgebieten gilt gemäß § 78b Abs. 1 Nr. 1 WHG, dass bei der Ausweisung neuer Baugebiete im Außenbereich sowie bei der Aufstellung, Änderung oder Ergänzung von Bauleitplänen für nach § 30 Absatz 1 und 2 oder nach § 34 des Baugesetzbuches zu beurteilende Gebiete insbesondere der Schutz von Leben und Gesundheit und die Vermeidung erheblicher Sachschäden in der Abwägung nach § 1 Absatz 7 des Baugesetzbuches zu berücksichtigen sind. Dies gilt für Satzungen nach § 34 Absatz 4 und § 35 Absatz 6 des Baugesetzbuches entsprechend. In diesem Bereich sind die Regelungen des § 78b WHG und des § 78c WHG zu berücksichtigen.

Die Gefahrenkarten des Rheins zeigen die Überflutungsfläche bei einem 100-jährlichem Hochwasser (HQ 100) (siehe Abb. 1) sowie bei einem extremen Hochwasser (HQ extrem) (siehe Abb. 2).

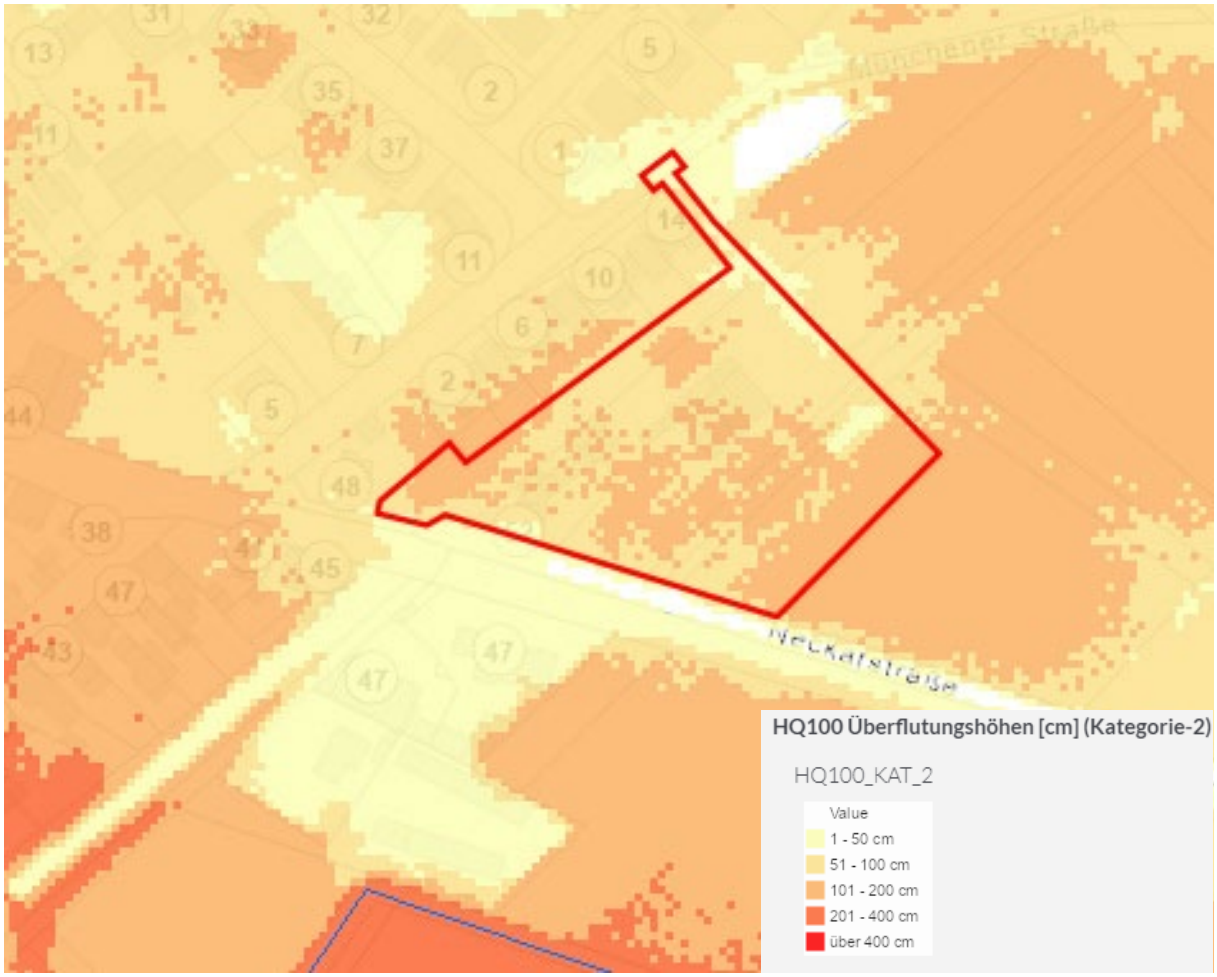



**Abb. 1: Lage des Plangebietes in der Gefahrenkarte HQ des Rheins**

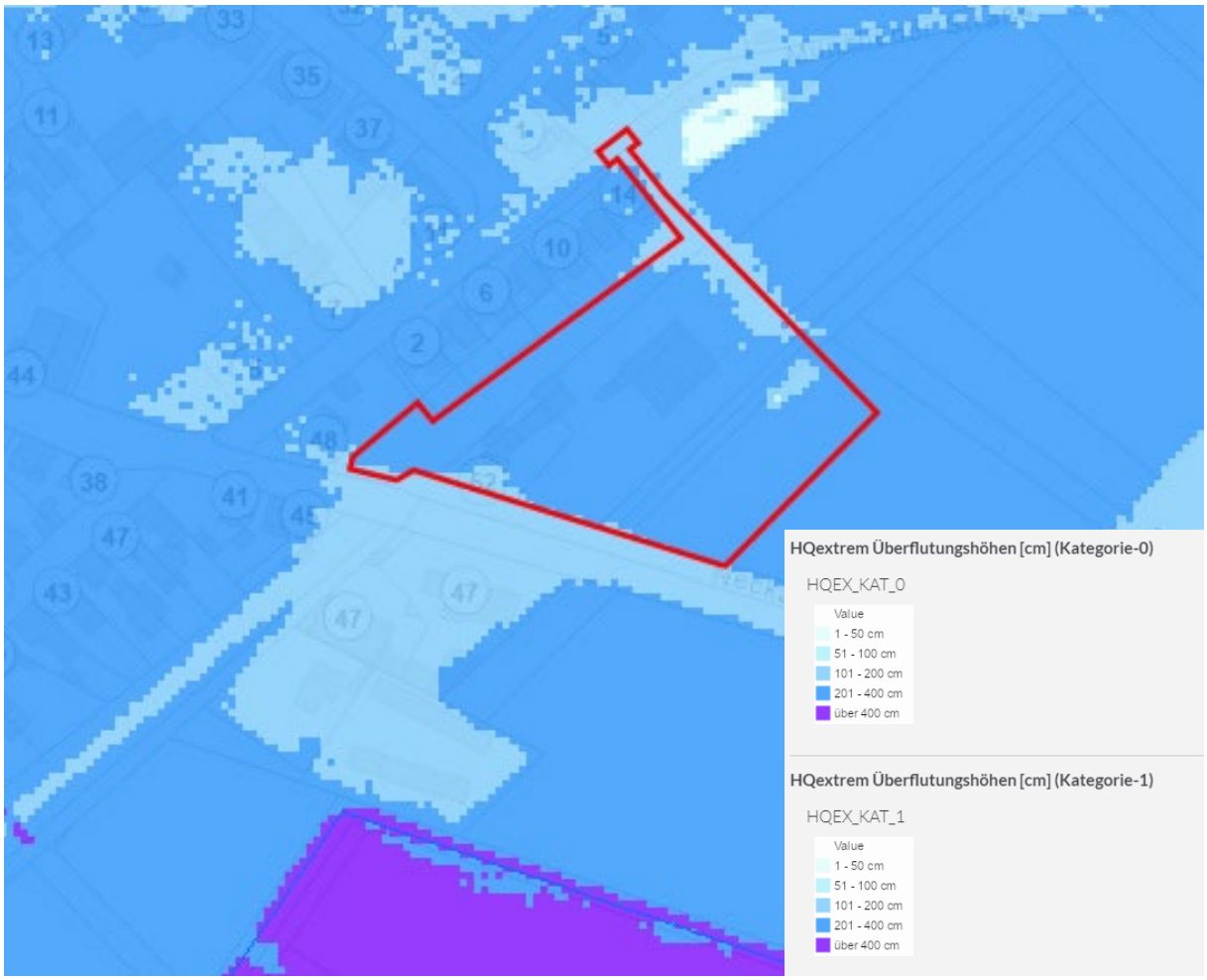



**Abb. 2: Lage des Plangebietes in der Gefahrenkarte HQ extrem des Rheins**

# G Hinweise

## 1 Artenlisten zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern

*(gem. § 9 (1) Nr. 25 a BauGB)*

### 1.1 Gebietseigene Gehölze

Acer campestre (Feldahorn), Acer platanoides (Spitzahorn), Acer pseudoplatanus (Bergahorn), Alnus glutinosa (Schwarzerle), Berberis vulgaris (Gemeiner Sauerdorn), Betula pendula (Birke), Betula pubescens (Moorbirke), Carpinus betulus (Hainbuche), Castanea sativa (Esskastanie), Cornus sanguinea (Roter Hartriegel), Corylus avellana (Hasel), Crataegus monogyna/laevigata (Ein- und Zweigriffeliger Weißdorn), Cytisus scoparius (Besenginster), Euonymus europaeus (Pfaffenhütchen), Fagus silvatica (Rotbuche), Frangula excelsior (Faulbaum), Fraxinus excelsior (Esche), Ligustrum vulgare (Liguster), Lonicera xylosteum (Heckenkirsche), Populus tremula (Zitterpappel), Prunus avium (Vogelkirsche), Prunus padus (Traubenkirsche), Prunus spinosa (Schwarzdorn), Quercus petraea (Traubeneiche), Quercus robur (Stieleiche), Rhamnus cathartica (Kreuzdorn), Rosa canina (Hundsrose), Salix alba (Silberweide), Salix caprea (Salweide), Salix cinerea (Grauweide), Salix fragilis (Bruchweide), Salix purpurea (Purpurweide), Salix viminalis (Korbweide), Salix x rubens (Hohe Weide), Sambucus nigra (Schwarzer Holdunder), Sambucus racemosa (Traubenholunder), Sorbus aucuparia (Eberesche), Tilia cordata (Winterlinde), Tilia platyphyllos (Sommerlinde), Ulmus glabra (Bergulme), Ulmus minor (Feldulme), Viburnum lantana (Wolliger Schneeball), Viburnum opulus (Gewöhnlicher Schneeball).

### 1.2 Sonstige / klimaangepasste Bäume

Acer monspessulanum (Französicher Ahorn), Aesculus hippocastanum (Roßkastanie), Alnus spaethii (Purpurerle), Betula nigra (Schwarzbirke), Celtis australis (Europäischer Zürgelbaum), Fraxinus excelsior „Westhof’s Glorie” (Straßenesche), Ginkgo biloba (Gingko), Gleditsia triacanthos „Skyline“ (Lederhülsenbaum), Liquidambar styraciflua (Amberbaum), Magnolia kobus (Kobushi-Magnolie), Ostrya carpinifolia (Europäische Hopfenbuche), Parrotia persica (Eisenholzbaum), Pinus sylvestris (Waldkiefer), Platanus x acerifolia (Ahornblättrige Platane), Prunus avium „Plena” (Gefülltblühende Vogelkirsche), Quercus cerris (Zerreiche), Quercus frainetto (Ungarische Eiche), Quercus palustris (Sumpfeiche), Quercus robur „Fastigiata” (Säuleneiche), Robinia pseudoacacia (Gewöhnliche Robine), Salix alba „Liempde” (Silberweide), Sophora japonica (Japanischer Schnurbaum), Tilia cordata „Greenspire” (Amerikanische Stadtlinde), Tilia tomentosa „Brabant” (Silberlinde), Ulmus „Regal” -S- Resista (Regal-Ulme), Zelkova serrata (Japanische Zelkove).

### 1.3 Sonstige Sträucher

Cornus alba (Weißer Hartriegel), Cornus mas (Kornelkirsche), Ligustrum vulgare „Atrovirens” (Immergrüner Liguster), Rosa arvensis (Feldrose), Rosa gallica (Essigrose), Rosa rubiginosa (Weinrose), Rubus fruticosus (Brombeere), Syringa vulgaris (Gemeiner Flieder).

### 1.4 Kletterpflanzen

Clematis vitalba (Waldrebe), Hedera helix (Efeu), Humulus lupulus (Hopfen), Lonicera caprifolium (Jelängerjelieber), Parthenocissus tric. „Veitchii“ (Wilder Wein), Parthenocissus quinquefolius (Selbstkletternder Wein), Vitis vinifera (Weinrebe), Spalierobst.

## 2 Erdbebenzone

Bei der Planung und Ausführung der Bebauung ist zu berücksichtigen, dass das Plangebiet nach der Einteilung der DIN 4149 in der Erdbebenzone 1 liegt, in der rechnerisch Erdbebenintensitäten von 6,5 bis < 7 zu erwarten sind.

## 3 Sicherung von Bodendenkmälern

Wenn bei Erdarbeiten Bodendenkmäler bekannt werden, so ist dies dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen, hessenArchäologie, oder der Unteren Denkmalschutzbehörde, unter Hinweis auf § 21 HDSchG, anzuzeigen.

## 4 Bodenschutz

Bei allen Baumaßnahmen, die einen Eingriff in den Boden erfordern, ist auf organoleptische Auffälligkeiten zu achten. Ergeben sich bei den Erdarbeiten Kenntnisse, die den Verdacht schädlicher Bodenveränderung begründen, sind diese umgehend der zuständigen Behörde, dem Regierungspräsidium Darmstadt, Abteilung Arbeitsschutz und Umwelt Darmstadt, Dez. IV/DA 41.5, Bodenschutz, mitzuteilen. Darüber hinaus ist ein Fachgutachter in Altlastenfragen hinzuzuziehen.

Schädliche Bodenveränderungen im Sinne des § 2 Abs. 3 Bundes-Bodenschutzgesetz sind Beeinträchtigungen der Bodenfunktionen, die geeignet sind, Gefahren, erhebliche Nachteile oder erhebliche Belästigungen für den Einzelnen oder die Allgemeinheit herbeizuführen.

## 5 Kampfmittel

Sofern im Zuge der Bauarbeiten ein kampfmittelverdächtiger Gegenstand gefunden werden sollte, ist der Kampfmittelräumdienst unverzüglich zu verständigen.

## 6 Grundwasser / Risikogebiet außerhalb von Überschwemmungsgebieten

Das Plangebiet liegt im Einflussbereich des Grundwasserbewirtschaftungsplans Hessisches Ried. Im Einzelnen sind die Vorgaben des Grundwasserbewirtschaftungsplans Hessisches Ried, mit Datum vom 9. April 1999 festgestellt und veröffentlicht im Staatsanzeiger für das Land Hessen „21 / 1999 S. 1659“ in der Fassung vom 17. Juli 2006 veröffentlicht im Staatsanzeiger 31 / 2006 S. 1704, zu beachten.

Zusätzlich befindet sich das Plangebiet in einem Risikogebiet außerhalb des Überschwemmungsgebietes des Rheins, welches beim Versagen eines Deiches überschwemmt werden kann. Bei Sanierung und Neubau von Objekten sind daher bautechnische Maßnahmen vorzusehen, durch die der Eintrag von wassergefährdenden Stoffen bei Überschwemmungen verhindert wird. Weiterhin wird empfohlen, zusätzliche Vorsorgemaßnahmen beim Bau, bei der Erweiterung und der Sanierung zu realisieren, um das Schadensausmaß bei Überschwemmungen möglichst gering zu halten.

Die entsprechende Hochwassergefahrenkarte kann auf der Internetseite http://www.hlug.de Themen → Wasser → Hochwasser → Hochwasserrisikomanagement → Mittel- & Oberrhein → Anlagenreihe B: Hochwasser-Gefahrenkarten → Bereich Hessisches Ried – südlicher Teil, bis Mainmündung (Bearbeitung 1. Zyklus) → HWGK_Rhein_G093.pdf eingesehen werden.

Gemäß § 78c Wasserhaushaltsgesetz (WHG) ist die Errichtung neuer Heizölverbraucheranlagen in Risikogebieten außerhalb von Überschwemmungsgebieten verboten. Die zuständige

Behörde kann auf Antrag Ausnahmen von dem Verbot zulassen, wenn keine anderen weniger wassergefährdenden Energieträger zu wirtschaftlich vertretbaren Kosten zur Verfügung stehen und die Heizölverbraucheranlage hochwassersicher errichtet wird.

## 7 Verwertung von Niederschlagswasser

Nach § 37 Abs. 4 Hessisches Wassergesetz – HWG – soll Niederschlagswasser von demjenigen verwertet werden, bei dem es anfällt, wenn wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen. Dies ist eine Soll-Bestimmung, von der nur in begründeten Einzelfällen abgewichen werden kann.

## 8 Arten- und Biotopschutz

Bei allen Bauvorhaben sind - unabhängig davon, ob sie baugenehmigungspflichtig sind oder nicht - artenschutzrechtliche Belange nach dem Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) zu beachten.

Gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG ist es verboten,

1. wildlebenden Tieren der besonders geschützten Arten nachzustellen, sie zu fangen, zu verletzen oder zu töten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,
2. wildlebende Tiere der streng geschützten Arten und der europäischen Vogelarten während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten erheblich zu stören; eine erhebliche Störung liegt vor, wenn sich durch die Störung der Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art verschlechtert,
3. Fortpflanzungs- oder Ruhestätten der wildlebenden Tiere der besonders geschützten Arten aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,
4. wildlebende Pflanzen der besonders geschützten Arten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, sie oder ihre Standorte zu beschädigen oder zu zerstören.

Die Bauherrschaft ist verpflichtet zu überprüfen, ob artenschutzrechtliche Belange durch ihr Bauvorhaben beeinträchtigt werden können.

Wird ein Bauantrag im Herbst oder Winter gestellt oder es finden sich zu dieser Zeit keine Spuren von Tieren besonders geschützter Arten, entbindet dies die Bauherrschaft nicht von der Pflicht, bei einem Baubeginn im Frühjahr oder Sommer erneut zu überprüfen, ob besonders geschützte Arten von dem Bauvorhaben betroffen sein könnten.

Sollten bei baulichen Maßnahmen besonders geschützte Arten betroffen sein, ist eine artenschutzrechtliche Genehmigung durch die Untere Naturschutzbehörde erforderlich.

Im Bedarfsfall ist eine entsprechende Genehmigung bei der Unteren Naturschutzbehörde zu beantragen.

Auf die Bestimmungen des Bauvorlagenerlasses (BVErl) - insbesondere Anlage 2 Nr. 20.2 und Anlage 3 Nr. 3.2 - sowie die Checkliste des Hessischen Ministeriums für Umwelt, Klimaschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz zur möglichen artenschutzrechtlichen Betroffenheit wird hingewiesen.

Das vorgesehene Pflanzgut (Sträucher und Bäume) sollten aus regionaler Herkunft stammen. Bei allen Baumpflanzungen sollten unbehandelte Pflanzpfähle verwendet werden; dies gilt auch bei Zaunpfählen ggf. notwendiger Einzäunungen (Metallpfosten sollten nur in Ausnahmefällen eingesetzt werden).

# 9 Gefahrenabwehr

Gemäß der Hessischen Bauordnung muss bei Gebäuden der erste Rettungsweg baulich sichergestellt sein, der zweite Rettungsweg kann ebenfalls baulich sichergestellt sein oder über Rettungsgeräte der Feuerwehr führen.

Gebäude, deren zweiter Rettungsweg über Rettungsgeräte der Feuerwehr führt und bei denen die Oberkante der Brüstung der zum Anleitern bestimmten Stellen mehr als 8 m 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.

# H Begründung

## 1 Anlass und Aufgabenstellung

Die wohnvoll Development Service GmbH plant am südöstlichen Rand im Stadtteil Ginsheim der Stadt Ginsheim-Gustavsburg die Errichtung einer Seniorenwohnanlage. Der Grundstückseigentümer des Plangebiets ist auf der Suche nach einem neuen Konzept für die ehemalige Gärtnerei in der Neckarstraße 52 mit der wohnvoll Development Service GmbH in Kontakt getreten. Die wohnvoll Development Service GmbH hat einen hohen Bedarf an kleineren Wohneinheiten für ältere Bevölkerungsschichten, die große Wohnungen monetär und physisch nicht mehr stemmen können, in Ginsheim-Gustavsburg ermittelt. Das Unternehmen hat sich zum Ziel gesetzt für ältere Menschen der unteren bis mittleren Einkommensschicht ein zeitgemäßes Wohnkonzept zur Verfügung zu stellen, um ein selbstbestimmtes und nachhaltiges Leben zu ermöglichen.

Die Bestandsgebäude auf dem Grundstück sollen erhalten und saniert werden. Als Reminiszenz an die ehemalige Gärtnerei soll ein neues Gewächshaus entstehen. Die neuen Baukörper sollen gegliedert werden und damit die Kleinteiligkeit der Bebauung im Ort aufnehmen. Die Seniorenwohnanlage soll Raum für zwei Pflegewohngemeinschaften mit insgesamt 24 Bewohnern sowie 43 betreuten Wohneinheiten bieten. Die betreuten Wohneinheiten werden in einer Größe zwischen 40 qm und 55 qm geplant. Zur täglichen Versorgung der Bewohnenden sollen ein Restaurant, ein ambulanter Dienst und eine Tagespflege in die Seniorenanlage integriert werden.

Ein wichtiger Baustein für das Vorhaben ist die langfristige Mobilität der Bewohner. Die Zahl der Stellplätze im Plangebiet soll möglichst geringgehalten werden. Stattdessen ist ein Mobilitätskonzept bestehend aus Sharing-Angeboten, E-Mobilität, ÖPNV und einem Seniorenbus angedacht.

Über den Bereich des Vorhaben- und Erschließungsplanes hinaus werden aus Gründen der städtebaulichen Ordnung gem. § 12 Abs. 4 BauGB die südlich angrenzenden Flächen des ehemaligen Gärtnereigeländes in den Geltungsbereich des Bebauungsplans einbezogen.

Zur planungsrechtlichen Absicherung des Vorhabens soll ein vorhabenbezogener Bebauungsplan gem. § 12 Abs. 1 BauGB auf der Grundlage des vom Vorhabenträger erstellten Vorhaben- und Erschließungsplans aufgestellt werden.

Die Bebauungsplanaufstellung erfolgt im zweistufigen Vollverfahren.

## 2 Lage und Abgrenzung

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans „Neubau wohnvoll Village“ liegt in der Gemarkung Ginsheim, Flur 1 und umfasst die Flurstücke 488/6, 488/7, 489/2, 490/1, 490/2, 491/10, 492/12 sowie Teile des Flurstücks 1087 (siehe Abb. 3). Im Nordwesten grenzt das Plangebiet an vorhandene Wohnbebauung. Im Süden des Plangebiets verläuft die Neckarstraße (L3040) mit einem an das Plangebiet angrenzenden Fuß- und Radweg. Im Osten grenzt das Plangebiet an landwirtschaftlich bewirtschaftete Flächen an.

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans „Neubau wohnvoll Village“ umfasst eine Größe von 7.091 m² (0,71 ha).

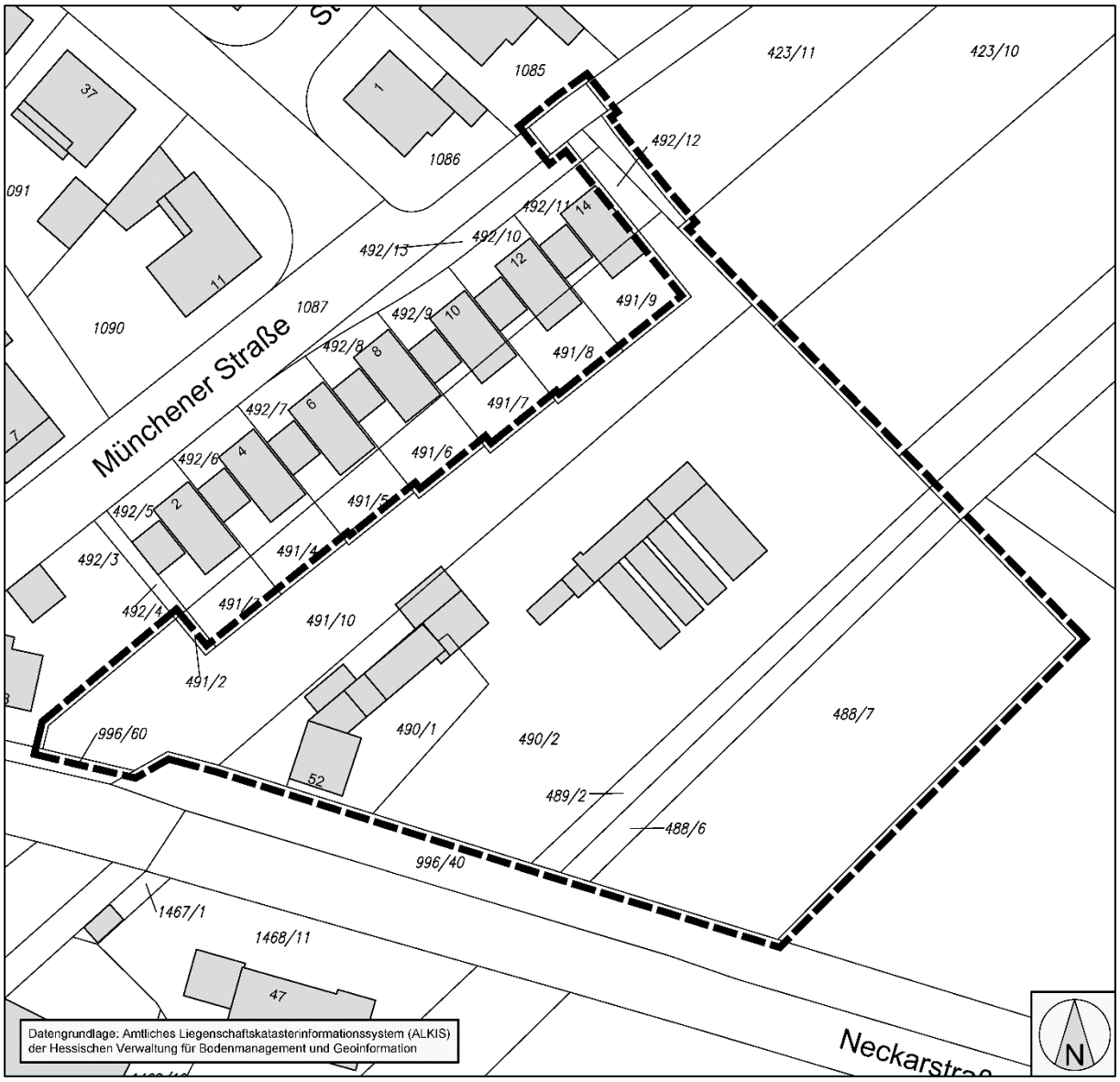



**Abb. 3: Lage des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans „Neubau wohnvoll Village“**

# 3 Übergeordnete Planungen

## 3.1 Regionalplan Südhessen / Regionaler Flächennutzungsplan 2010

Die Stadt Ginsheim-Gustavsburg ist im Regionalplan Südhessen / Regionalen Flächennutzungsplan 2010 für das Gebiet des Ballungsraums Frankfurt/Rhein-Main, welcher am 17.10.2011 in Kraft getreten ist, als Unterzentrum im Verdichtungsraum ausgewiesen. Im Verdichtungsraum ist ein ausreichendes Wohnungsangebot vorzusehen, vorrangig in zentralen Lagen sowie an den Haltestellen insbesondere des schienengebundenen ÖPNV. Außerdem soll die Inanspruchnahme von Freiflächen durch die Nutzung der Möglichkeit zur Innenentwicklung und eine angemessene bauliche Verdichtung begrenzt werden.

Das Plangebiet ist im Regionalplan Südhessen / Regionalen Flächennutzungsplan 2010 größtenteils als Fläche für die Landbewirtschaftung dargestellt und somit ein Vorbehaltsgebiet für Landwirtschaft (siehe Abb. 4). Gemäß G10. 1-11 des Regionalplans Südhessen / Regionalen Flächennutzungsplans 2010 soll in diesen Flächen grundsätzlich die Offenhaltung der Landschaft sichergestellt werden. Die Gebiete sind nicht vorrangig einer bestimmten Nutzung im regionalplanerischen Sinne zuzuordnen. Damit können im Anschluss an bebaute Ortslagen

auch bauliche Entwicklungen für Siedlungsnutzung stattfinden, soweit keine anderen Belange entgegenstehen und keine solchen Vorranggebiete in den vorhandenen Ortsteilen ausgewiesen sind.

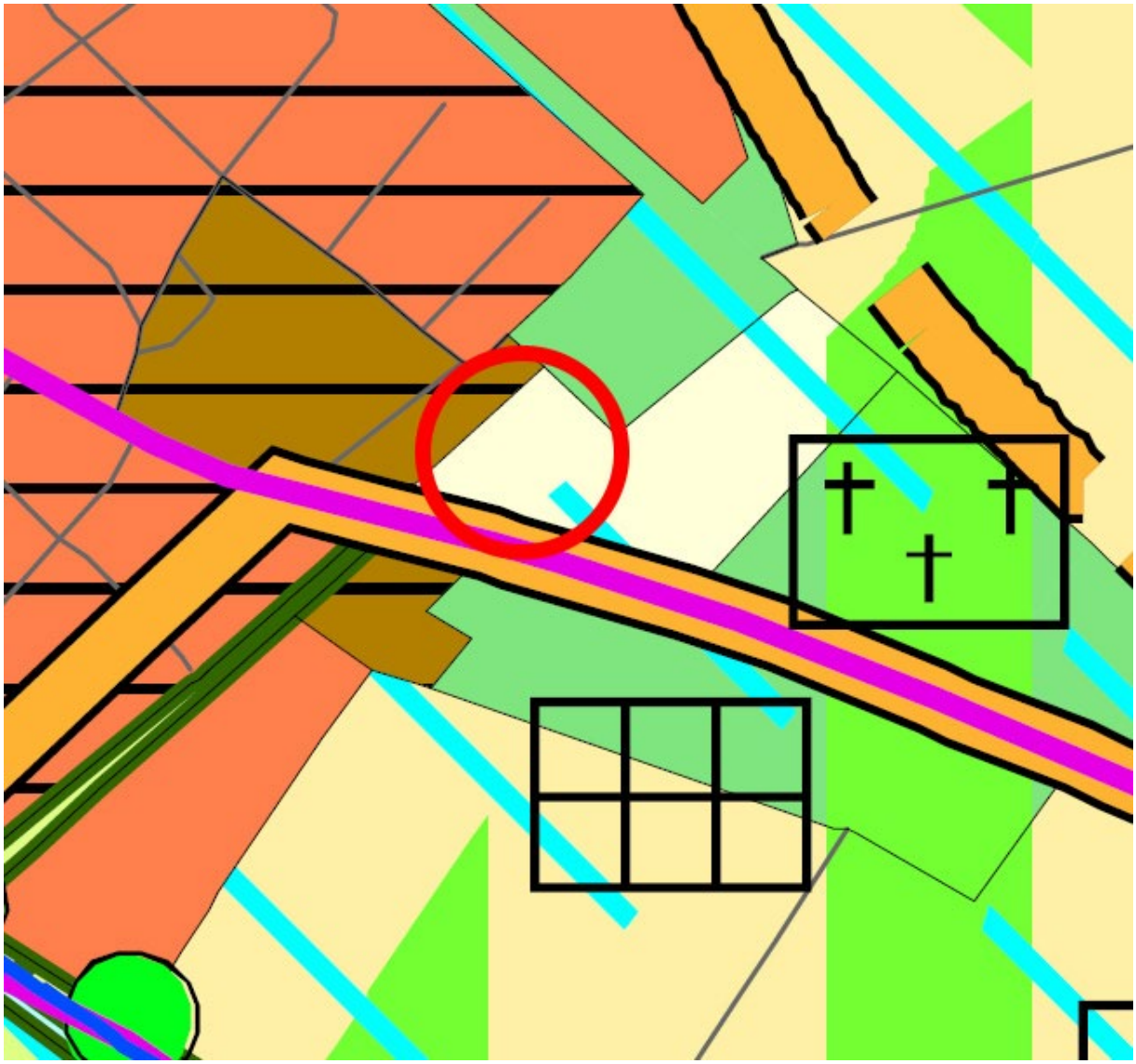


**Abb. 4: Ausschnitt aus dem Regionalplan Südhessen / Regionalen Flächennutzungsplan 2010 mit Verortung des Plangebiets (rot)**

Weiterhin liegt die Fläche vollständig im Vorbehaltsgebiet für vorbeugenden Hochwasserschutz. Gemäß des Regionalplans Südhessen / Regionalen Flächennutzungsplans 2010 ist innerhalb dieser Flächen, bei allen Entscheidungen der Bauleitplanung und bei der Ansiedlung von Anlagen darauf hinzuwirken, dass durch Bauvorsorge dem Hochwasserschutz Rechnung getragen wird (G6.3-13).

Das Flurstück 488/7 befindet sich teilweise im Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktionen. Gemäß G4.6-3 sind diese Gebiete von der Bebauung und anderen Maßnahmen, die die Produktion bzw. den Transport frischer und kühler Luft behindern können, freizuhalten. Außerdem sollen Planungen und Maßnahmen, die die Durchlüftung von klimatisch bzw. lufthygienisch belasteten Ortslagen verschlechtern können, in diesen Gebieten vermieden werden.

Zudem befindet sich ein ca. 1.350 m² großer Teil des Flurstücks 488/7 im Vorranggebiet Regionaler Grünzug. Nach den Zielen des Regionalplans Südhessen / Regionaler Flächennutzungsplan 2010, darf die Funktion der Regionalen Grünzüge nicht durch andere Nutzungen beeinträchtigt werden (Z4.3-2). Abweichungen sind nur aus Gründen des öffentlichen Wohls sowie der Voraussetzung zulässig, dass gleichzeitig im selben Naturraum Kompensationsflächen gleicher Größe, Qualität und vergleichbarer Funktion dem „Vorranggebiet Regionaler Grünzug“ zugeordnet werden (Z4.3-3). Die Größe der auszugleichenden Fläche beträgt somit 0,14 ha.

Dem Wohl der Allgemeinheit kann insbesondere das Ziel der Deckung eines Wohnbedarfs in der Gemeinde dienen. Dies hat der Gesetzgeber im Baulandmobilisierungsgesetz 2021 ausdrücklich in dem neu eingefügten § 24 Abs. 3 Satz 2 BauGB klargestellt. Ein dringender Wohnbedarf ist dabei nicht erforderlich. Analog zu dieser inhaltlichen Zielvorstellung soll im Bereich des Plangebietes der Siedlungsrand des Stadtteils Ginsheim zur Zulässigkeit von Wohnnutzungen erweitert werden. Demnach liegt die mit der Bauleitplanung betriebene Schaffung von Wohnraum im Sinne des öffentlichen Allgemeinwohls.

*Die Darstellung der Kompensation des Vorranggebietes Regionaler Grünzug erfolgt im weiteren Planverfahren.*

### 3.1.1 Städtebauliche Dichtewerte

Für die Entwicklung der Siedlungsstruktur ist laut dem Regionalplan Südhessen / Regionaler Flächennutzungsplan 2010 grundsätzlich eine den natürlichen und siedlungsstrukturellen Gegebenheiten angepasste hohe bauliche Dichte anzustreben. Eine hohe Verdichtung der Wohnbebauung sollte insbesondere im fußläufigen Bereich attraktiver Haltestellen des ÖPNV erfolgen (G3.4-6). Gemäß den Zielen des Regionalplans Südhessen / Regionalen Flächennutzungsplans 2010 sind im Rahmen der Bauleitplanung für die verschiedenen Siedlungstypen entsprechende Dichtevorgaben, bezogen auf das Bruttowohnbauland, einzuhalten (Z3.4.1-9). Diese sind in verstädterter Besiedlung und ihrer Umgebung, der das Plangebiet zugerechnet wird, mit 35 bis 50 Wohneinheiten je ha angegeben. Dabei ist darauf zu achten, dass die unteren Werte nur ausnahmsweise unterschritten werden dürfen.

Mit Schreiben vom 04.07.2016 wurde vom Regierungspräsidium Darmstadt den Kommunen im Regierungsbezirk dabei ein Prüfschema für regionalplanerische Dichtewerte an die Hand gegeben. Danach ist bei Plangebieten mit einer Größe unterhalb ca. 5 ha davon auszugehen, dass das Gebiet in der Regel keinen eigenständigen Charakter ausprägt und somit auch nicht eigenständig bewertet werden kann. In diesem Fall wird gem. dem Prüfschema empfohlen, bei der Ermittlung der Dichtewerte das Umfeld in die Bewertung mit einzubeziehen. Die Abgrenzung der maßgeblichen Umgebung erfolgt dabei anhand städtebaulicher Kriterien. Möglich ist beispielsweise ein Abstellen auf die "nähere Umgebung" im Sinne des § 34 Abs. 1 BauGB.

Diese Betrachtung erfolgt im Rahmen der vorliegenden Bauleitplanung unter Berücksichtigung des Bruttowohnbaulandes, das durch einen räumlichen Bereich begrenzt ist, der im Sinne des Prüfschemas einen eigenständigen Charakter aufweist und als maßgebliche Umgebung im Sinne des § 34 Abs. 1 BauGB definiert werden kann (siehe Abb. 5). Das Bruttowohnbauland des Betrachtungsgebietes beträgt ca. 5,72 ha. Der Bereich umfasst insgesamt ca. 73 Grundstücke. Unmittelbar im Nordwesten angrenzend befinden sich Kettenhäuser (1 WE). Die Gebäude im Betrachtungsbereich südlich der Neckarstraße sind größtenteils durch Mehrfamilienhäuser genutzt (3,5 WE). In den weiteren Bereichen im Norden und Nordwesten des Betrachtungsbereichs befinden sich Mehrfamilienhäuser und teilweise Einfamilienhäuser, sodass von durchschnittlich 2,5 Wohneinheiten ausgegangen werden kann. Entsprechend dem flächenhaften Anteil der unterschiedlichen Bautypologien sind die Grundstücke im Bereich der maßgeblichen Umgebung zur Betrachtung im Schnitt mit 2,85 WE pro Grundstück bebaut. Es

ergibt sich somit im Bestand ein Dichtewert von ca. 36 WE/ha Bruttowohnbauland. Das Plangebiet befindet sich somit in einem Siedlungsgebiet, in welchem die Zielwerte des Regionalplans Südhessen / Regionalen Flächennutzungsplan 2010 eingehalten werden. Durch das Planvorhaben sollen insgesamt 67 neue Wohneinheiten entstehen. Durch die deutliche Erhöhung der Wohneinheiten im Betrachtungsraum entsteht ein Dichtewert von 48 WE/ha Bruttowohnbauland. Die Dichtevorgaben aus dem Regionalplan Südhessen / Regionalen Flächennutzungsplan 2010 werden durch die Planung eingehalten.

**Abb. 5: Bereich der maßgeblichen Umgebung zur Betrachtung der regionalplanerischen Dichtewerte**

## 3.2 Landschaftsplan

Der Landschaftsplan ist im Umweltbericht dargestellt und beschrieben.

# 4 Verfahrensablauf

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Ginsheim-Gustavsburg hat in Ihrer Sitzung am 17.05.2023 beschlossen, den Bebauungsplan „Neubau wohnvoll Village“ aufzustellen.

Die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans erfolgt im zweistufigen Vollverfahren.

# 5 Bestehende Rechtsverhältnisse, Bebauungspläne, Satzungen

Für den Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Neubau wohnvoll Village“ sind die Bebauungspläne „Umgehungsstrasse“ und „An der Gärtnerei“ rechtskräftig (siehe Abb. 6). Das Plangebiet liegt innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches des rechtskräftigen Bebauungsplans „Umgehungsstrasse“ (siehe Abb. 7). Der Bebauungsplan „Umgehungsstrasse“, zuletzt geändert mit der 3. Änderung (Satzungsbeschluss 31.10.1974), setzt für das Plangebiet eine gärtnerisch genutzte Fläche fest. Für das Flurstück 491/10, 492/12 und Teilstücke der öffentlichen Straßenverkehrsfläche Münchener Straße (Flurstück 1087) gelten die Festsetzungen des Bebauungsplans „An der Gärtnerei“ mit Satzungsbeschluss vom 12.11.2009 (siehe Abb. 8). Der Bebauungsplan „An der Gärtnerei“ dient der Herstellung von Wohnnutzung am Siedlungsrand des Stadtteils Ginsheim. Für die Flurstücke innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplans „Neubau wohnvoll Village“ ist Erwerbsgartenbau (492/12 und 491/10) und eine Straßenverkehrsfläche (1087) festgesetzt.

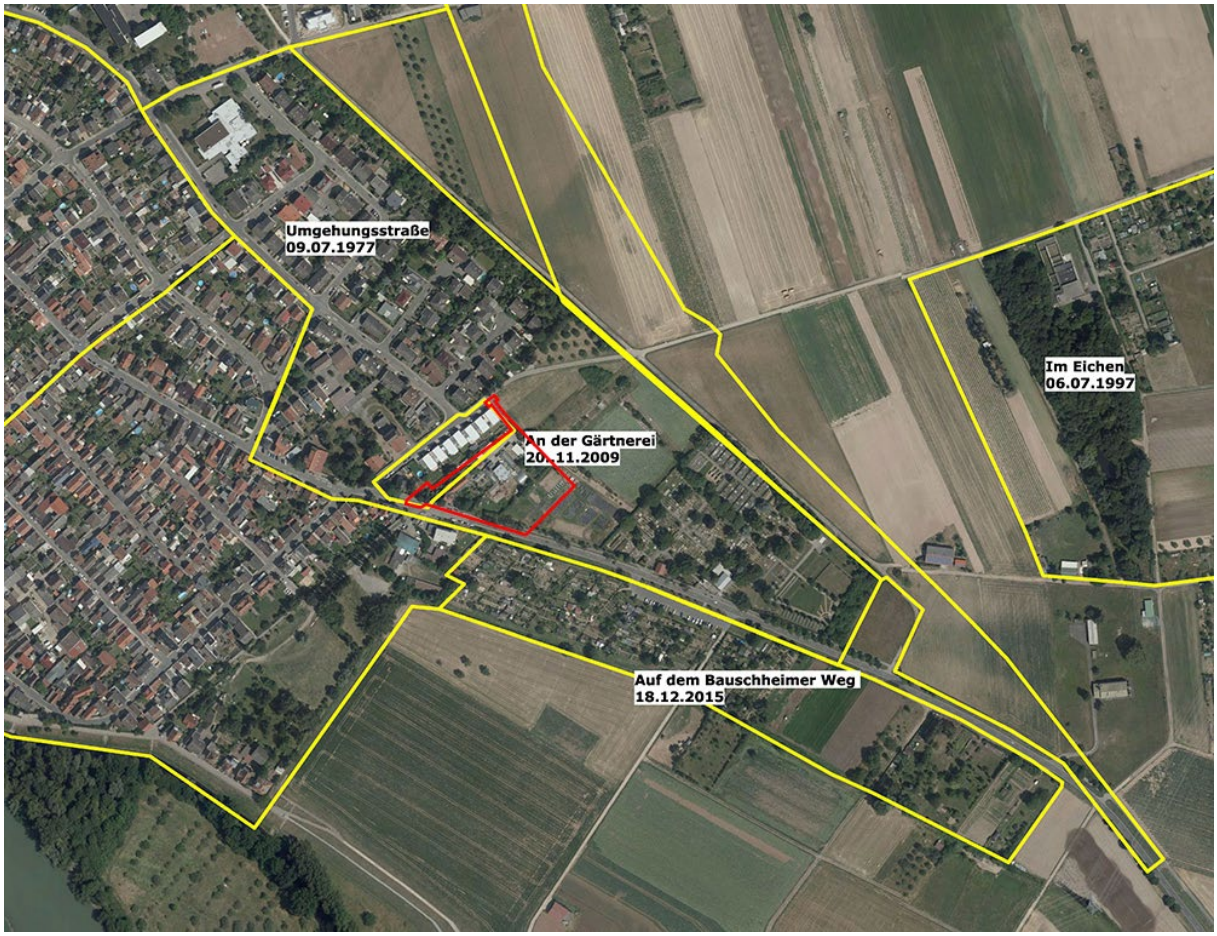



**Abb. 6: Bestehende Bebauungspläne mit Verortung des Plangebietes (rot)**

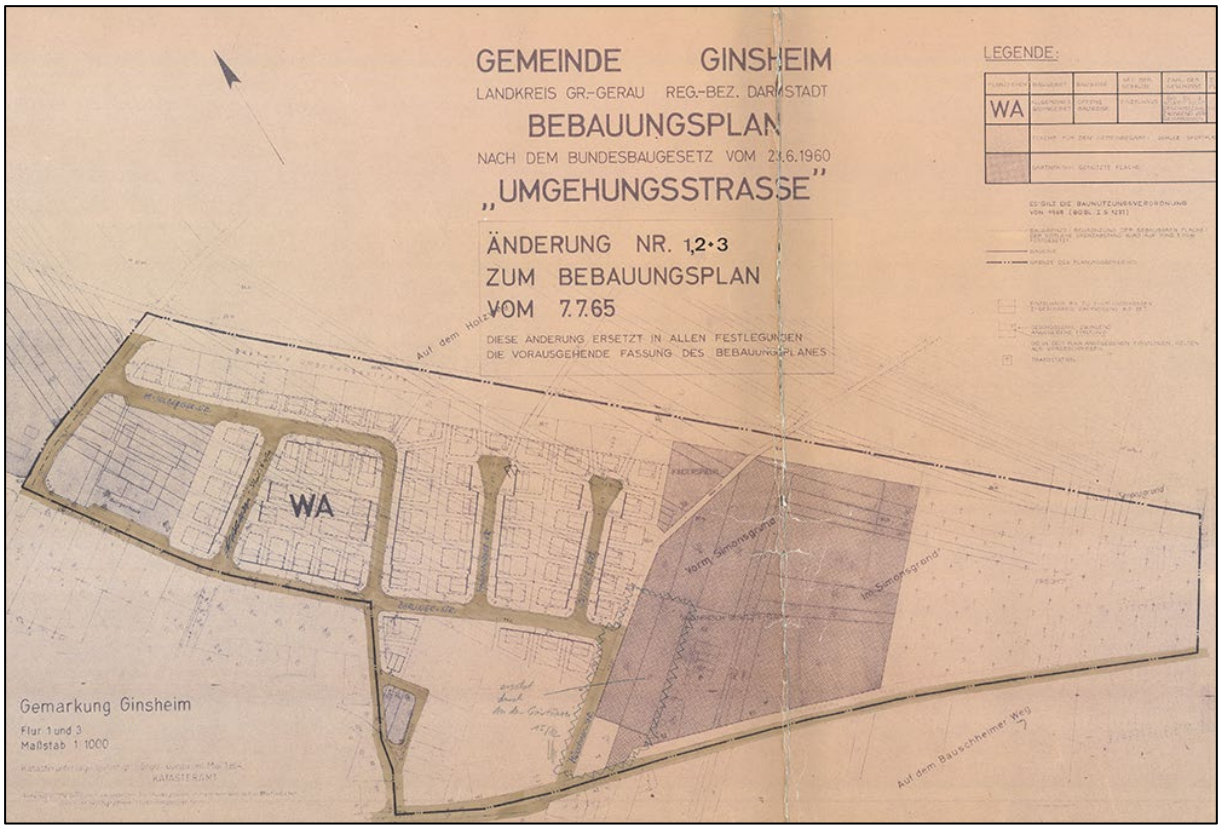



**Abb. 7: Geltungsbereich des Bebauungsplans „Umgehungsstrasse“**

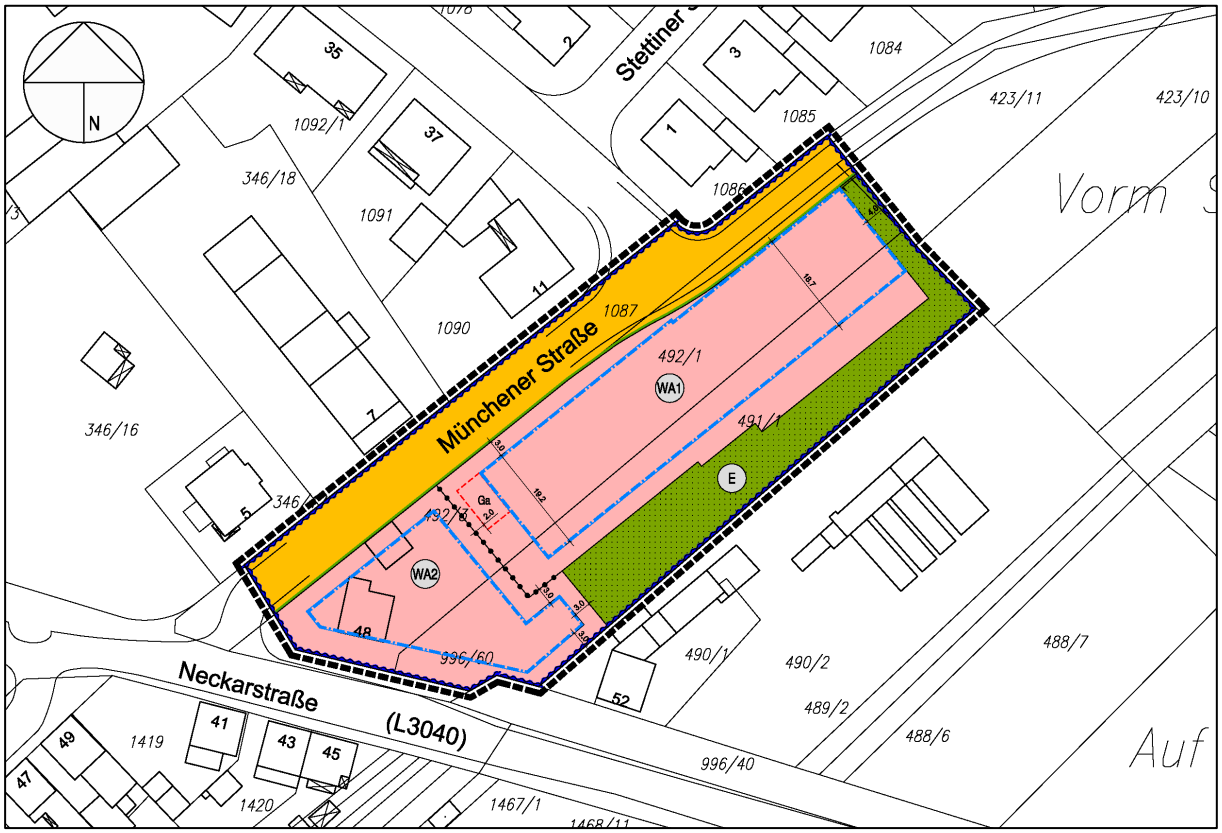



**Abb. 8: Geltungsbereich des Bebauungsplans „An der Gärtnerei“**

# 6 Bestandsdarstellung und Bewertung

## 6.1 Städtebauliche Situation

### 6.1.1 Verkehrliche Anbindung

Das Plangebiet grenzt im Süden an die Neckarstraße an (siehe Abb. 9), die in westliche Richtung Verbindungen zum Kerngebiet des Stadtteils Ginsheim und zur Autobahn A 60 herstellt. In entgegengesetzter Richtung stellt die Neckarstraße eine Verbindung zu dem Stadtteil Bauschheim der Stadt Rüsselsheim am Main sowie zu der Gemeinde Trebur her. Das Plangebiet ist im Norden über eine Zufahrt der Münchener Straße erschlossen (siehe Abb. 9).

**Abb. 9: Neckarstraße ortseinwärts (links) und Zufahrt über Münchener Straße (rechts)** *Quelle: eigene Aufnahme*

Im Plangebiet sind keine Stellplätze für den ruhenden Verkehr ausgewiesen. Außerhalb des Plangebietes ist seitliches Parken entlang der Münchener Straße, Neckarstraße, Berliner Straße und Stegstraße vorzufinden. In 100 m Entfernung südwestlich des Plangebiets gelegen befindet sich die Stellplatz-Sammelanlage „Am Birkendämmchen“ (siehe Abb. 10).

**Abb. 10: Parkangebot in der Münchener Straße (links) und Parkplatz „Am Birkendämmchen“ (rechts)** *Quelle: eigene Aufnahme*

Das Plangebiet ist über die Bushaltestelle Neckarstraße in ca. 100 m Entfernung an den öffentlichen Nahverkehr angeschlossen. Die Haltestelle wird von der Linie 60 (Mainz-Mombach - Ginsheim), Linie 23 (Groß-Gerau – Ginsheim) und der Schulbuslinie 83 (Ginsheim-

Gustavsburg – Rüsselsheim am Main) bedient. Da die Haltestelle eine Endstation der Buslinie 60 ist, befindet sich in der Münchener Straße gegenwärtig ein ausgewiesener Wartebereich für die Busse. Im Umfeld der Bushaltestelle befindet sich zudem eine Station für sechs Leihräder der Mainzer Stadtwerke.

### 6.1.2 Nutzung

Innerhalb des Plangebietes stellen eine Wohnnutzung sowie ein Blumengeschäft die einzigen aktiven Nutzungen auf dem Gelände der ehemaligen Gärtnerei dar. Die Wohnnutzung befindet sich in dem zweigeschossigen Hauptgebäude mit Mansarddach am südwestlichen Rand des Plangebietes (siehe Abb. 11). Das Blumengeschäft befindet sich daran angrenzend in einem eingeschossigen Anbau mit Satteldach. Die Gebäude sollen im Zuge der Planung im Bestand gesichert werden. Die weiteren Flächen des Plangebietes sind größtenteils von Anlagen und Lagerflächen der ehemaligen Gärtnerei belegt (siehe Abb. 11). Im Osten des Plangebietes befindet sich eine unbebaute Freifläche (siehe Abb. 12)

**Abb. 11: Wohngebäude mit Mansarddach (links) und Außenanlagen der ehemaligen Gärtnerei (rechts)**
*Quelle: eigene Aufnahme*

**Abb. 12: Freifläche im Osten des Plangebietes** *Quelle: eigene Aufnahme*

Das Plangebiet grenzt im Westen an den Siedlungsrand des Stadtteils Ginsheim an. In unmittelbarer Nachbarschaft befinden sich Reihenhäuser mit Pultdächern, deren Gärten in Richtung des Plangebietes ausgerichtet sind. An die Rheinhäuser anschließend ist die Bebauung durch ein – bis zweigeschossige freistehende Ein -und Mehrfamilienhäuser mit Satteldächern geprägt (siehe Abb. 13).

**Abb. 13: Reihenhausbebauung mit Pultdächern (links) und Mehrfamilienhäuser mit Satteldächern (rechts)** *Quelle: eigene Aufnahme*

Südlich des Plangebietes an die Neckarstraße anschließend befindet sich ein Fachhandel, der als zweistöckige Gewerbeeinheit ausgeprägt ist. Direkt anschließend sind bauliche Anlagen des Anglervereins ASV-Ginsheim 1923 e.V. vorzufinden. Im Osten an die Anlagen des Anglervereins ist eine Kleingartenanlage anliegend (siehe Abb. 14). In der weiteren Umgebung nordöstlich und östlich des Plangebietes befinden sich unbebaute Freiflächen und landwirtschaftliche Flächen.

**Abb. 14: Gewerbeeinheit (links) und Kleingartenanlagen (rechts) südlich der Neckarstraße** *Quelle: eigene Aufnahme*

## 6.2 Landschaftsplanerische Situation

Das Plangebiet besteht zu großen Teilen aus einem Gärtnereigelände, welches im Nordwesten von der Wohnbebauung an der Münchener Straße und im Süden von der Neckarstraße begrenzt wird. Auf dem Gärtnereigelände stehen mehrere alte Gebäude, größere Gewächshäuser und ein teilweise dichter, älterer Baumbestand.

Außerdem liegt ein Teil einer größeren Wiesenbrache direkt südöstlich des Gärtnereigeländes innerhalb der Fläche des Bebauungsplanes. Diese Fläche wurde (bis zum östlich gelegenen Friedhof) bis 2019 ebenfalls als Gärtnerei genutzt. Die Brache besteht zu 80% aus Gräsern (überwiegend Glatthafer, Reitgräser) und ruderalen Begleitern wie Brennnessel, Goldrute, Disteln, Johanniskraut, Beifuß, Sauerampfer.

Zwischen den Gebäuden und Gehölzen befinden sich Freiflächen mit Beeten, Hochstaudenfluren, und Haufen von Holz, Steinen und Hackschnitzeln und anderen Baustoffen.

An den Rändern des Geländes stehen Gehölze wie Eiche, Robinie, verschiedene Weidenarten, Feldahorn, Spitzahorn, Rosskastanie, Walnuss, Eibe sowie verschiedene Obstbäume und Sträucher wie Flieder, Hasel, Schwarzer Holunder, Liguster, Hartriegel, Hopfen, Efeu, Brombeere und Rosenarten. Zudem sind viele nicht heimische Gehölze wie Feuerdorn, Götterbaum, Zypressen, Blasenesche, Deutzie vorhanden.

**Abb. 15: Gehölzstreifen am Ostrand (links); Hecke am Nordostrand (rechts)** *Quelle: GPM – Büro für Geoinformatik, Umweltplanung und Neue Medien, Kronberg*

**Abb. 16: Hecke an der Neckarstraße (links); Hof und Lagerflächen auf dem Gärtnereigelände (rechts)** *Quelle: GPM – Büro für Geoinformatik, Umweltplanung und Neue Medien, Kronberg*

# 7 Planerische Zielsetzung

## 7.1 Städtebauliche Zielsetzung

Die städtebauliche Zielsetzung für die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Neubau wohnvoll Village“ im Stadtteil Ginsheim der Stadt Ginsheim-Gustavsburg dient der Schaffung von Wohnraum für ältere Bevölkerungsschichten in Form einer Seniorenwohnanlage. Mit der Aufstellung des Bebauungsplans kann das brachliegende Grundstück der ehemaligen Gärtnerei einer neuen Nutzung zugeführt werden.

Der Vorhabenträger wohnvoll Development Service GmbH beabsichtigt im Bereich des Plangebietes die Realisierung von 43 Wohneinheiten und zwei Pflegewohngemeinschaften für 24 Bewohner in einer dreigeschossigen Bebauung mit Staffelgeschoss. Mit der geplanten Zielgruppe sind besondere Anforderungen an das Vorhaben verbunden. Alle Wohneinheiten und Einrichtungen in der Seniorenwohnanlage sollen barrierefrei ausgebildet werden und einem angepassten Mobilitätskonzept erstellt werden. Zudem sollen Bedürfnisse des täglichen Bedarfs in der Seniorenwohnanlage untergebracht werden. Es sind zwei Baukörper geplant, die durch ihre Gebäudestellung einen gemeinschaftlich nutzbaren Innenhof entstehen lassen. Die Bestandsgebäude sollen erhalten und saniert werden. Die Herstellung eines neuen Gewächshauses soll an die ehemalige Nutzung als Gärtnerei erinnern. Die wohnvoll Development Service GmbH hat nach diesen Anforderungen ein städtebauliches Konzept erstellt (siehe Abb.

17). Das Konzept dient als Grundlage für die Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplans „Neubau wohnvoll Village“.

**Abb. 17: Perspektivische Darstellung geplanten Bebauung des Plangebietes** *(Quelle: wohnvoll Development Service GmbH)*

Im Sinne einer nahhaltigen Bebauung sollen die verwendeten Baustoffe aus natürlichen Materialien wie Bruchstein und Holz bestehen. Die Erschließung der Seniorenwohnanlage kann ausschließlich über die Münchener Straße erfolgen, sodass eine Minimierung von Verkehrsflächen möglich ist. Die Stellplätze sollen an der Erschließungsstraße im Norden positioniert und die Anzahl möglichst geringgehalten werden (siehe Abb. 18). Die langfristige Mobilität der Bewohnenden soll über nachhaltige Konzepte in Form von Car-Sharing, einem Seniorenbus, Leihrädern und Zugang zum ÖPNV erfolgen.

**Abb. 18: Lageplan und Grundrisse der geplanten Bebauung** *(Quelle: wohnvoll Development Service GmbH)*

### 7.2 Landschaftliche Zielsetzung

Die Vorhabenplanung sieht eine umfangreiche bauliche Ausnutzung des Grundstücks vor. Durch Gebäude, Hofflächen, Wege, Zufahrten und Stellplätze wird die zulässige Grundflächenzahl weitestgehend ausgeschöpft. Aufgrund der Lage der Gebäude und Stellplätzen mit ihren Zufahrten können so gut wie keine Gehölze erhalten werden. Somit liegt das landschaftsplanerische Ziel bei der Kompensation der Eingriffe in den Gehölzbestand sowie der Berücksichtigung artenschutzrechtlicher Belange.

## 8 Vorhabenbeschreibung

(ausgearbeitet von der wohnvoll Development Service GmbH)

### 8.1 Die wohnvoll Nutzungskonzeption

*Das Gebäudeensemble ist mit folgenden Nutzungen geplant:*

- *43 Service-Wohnungen für Menschen im Alter*
- *Foyer/ Empfang*

- *Verwaltung Büro*
- *2 Wohngruppen à 12 Bewohner mit Gemeinschaftsräumen*
- *Tagespflege*
- *Ambulanter Dienst*
- *Gemeinschafts- und gestaltete Außenflächen*
- *Restaurant/Küche*

### 8.2 Die wohnvoll Planungskonzeption

*Auf einer Teilfläche (ca. 4.300 qm) des bisher genutzten Gärtnereiareals ist ein Gebäudeensemble mit 2 Gebäudeteilen geplant. Die Gebäude sind um einen Quartiershof angeordnet, der einen Treffpunkt für Bewohner und Besucher bildet. Es ist ein gesamtheitliche Außenflächengestaltung zwischen dem wohnvoll-Areal und der weiterhin betriebenen Gärtnerei angedacht. Der straßenbegleitende Gebäudeteil an der Neckarstraße orientiert sich in seiner Kubatur und Dachform an den umliegenden Bestandsgebäuden. Die Gebäudeteile im hinteren Bereich des Grundstücks sind 2-4-geschossig mit Flachdach geplant, insbesondere ist eine höhenmäßige Abtreppung zu den benachbarten Kettenhäusern der Münchener Straße vorgesehen. Im Erdgeschoss liegen die gemeinschaftlichen Flächen, das Restaurant, die Tagespflege, das Büro des ambulanten Dienstes und das Foyer mit dem Empfangstresen, der die Besucher begrüßt und der Ansprechbereich für die Bewohner des Quartiers ist. In den beiden Obergeschossen des nordwestlichen Gebäudeteils ist jeweils eine Wohngruppe mit den dazugehörigen Gemeinschaftsflächen vorgesehen sowie ein drittes Geschoss mit Wohnungen im nordöstlichen Bereich. Das dreigeschossige Gebäude entlang der nordöstlichen Grenze beinhaltet weitere Wohnungen.*

*Die Zufahrt zu den Stellplätzen und der Andienungszone erfolgt über die Münchener Straße entlang der nordöstlichen Grundstücksgrenze.*

*Für den Pflege- und den Wohnbereich sind insgesamt ca. 10 Vollzeitkräfte geplant. Für die Vollküche sind ca. 5 Mitarbeiter bei Vollauslastung vorgesehen.*

## 9 Planungsrechtliche Festsetzungen

### 9.1 Art der baulichen Nutzung

Der zukünftigen Nutzung sowie der umgebenden Bebauung entsprechend werden für das Plangebiet des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Allgemeine Wohngebiete festgesetzt. Die Festsetzungen der allgemein zulässigen Nutzungen orientieren sich grundsätzlich an dem Nutzungskatalog des §4 BauNVO. Lediglich Gartenbaubetriebe und Tankstellen werden aufgrund der vorgesehenen Nutzung planungsrechtlich ausgeschlossen.

### 9.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch Festsetzungen nach § 16 Abs. 3 BauNVO gebildet.

Die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung erfolgen im Allgemeinen Wohngebiet WA 1 und WA 2 durch die Festsetzungen der Grundflächenzahl (GRZ), der Geschossflächenzahl (GFZ) sowie der zulässigen Zahl der Vollgeschosse.

Innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes WA 1 wird unter Berücksichtigung des Vorhaben- und Erschließungsplans eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,5 und eine Geschossflächenzahl

von 1,35 festgesetzt. Die festgesetzte GRZ überschreitet hierbei die Orientierungswerte zur Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung für Allgemeine Wohngebiete gemäß § 17 BauNVO.

Durch das Inkrafttreten des Baulandmobilisierungsgesetzes und der hiermit verbundenen Novellierung der BauNVO wurden die in § 17 Abs. 1 BauNVO bislang als „Obergrenzen“ geregelten Werte für das Maß der baulichen Nutzung durch eine Änderung des § 17 BauNVO in „Orientierungswerte“ umgewandelt. Kommunen erhalten hierdurch einen erweiterten Entscheidungsspielraum. Die Ausgestaltung von Orientierungswerten dient somit der Erhöhung der Flexibilität bei der Ausweisung insbesondere von Flächen für den Wohnungsbau im Hinblick auf die Bebauungsdichte.

Durch die Überschreitung der Orientierungswerte gemäß § 17 BauNVO erhält der Vorhabenträger einen größeren Spielraum zur Umsetzung seines Vorhabens. Durch die mit dem festgesetzten Maß der baulichen Nutzung erreichbare städtebauliche Dichte soll dem Grundsatz des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden Rechnung getragen werden.

Die Anzahl der zulässigen Vollgeschosse wird dem Vorhaben- und Erschließungsplan entsprechend im Allgemeinen Wohngebiet WA 1 auf 3 Vollgeschosse begrenzt. Durch die mit dem festgesetzten Maß der baulichen Nutzung erreichbare städtebauliche Dichte soll dem Grundsatz des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden Rechnung getragen werden.

Für das Allgemeine Wohngebiet WA 2 wird eine GRZ von 0,4 und eine GFZ von 0,8 festgesetzt. Die maximal zulässige Zahl der Vollgeschosse wird auf 2 begrenzt. Die Werte orientieren sich an den Festsetzungen aus dem angrenzenden Bebauungsplan „An der Gärtnerei“ mit Satzungsbeschluss vom 12.11.2009.

| Art | Fläche | Anteil | GRZ | Erreichbare Grundfläche | GFZ | Erreichbare Geschossfläche | Zahl der Vollgeschosse |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Allgemeines Wohngebiet WA 1 | 4280,5 m² | 60,4 % | 0,5 | 2140,3 m² | 1,35 | 5778,7 m² | III |
| Allgemeines Wohngebiet WA 2 | 1979,3 m² | 27,9 % | 0,4 | 791,7 m² | 0,8 | 1583,4 m² | II |
| Öffentliche Straßenverkehrsfläche | 51,5 m² | 0,7 % | / | / | / | / | / |
| Private Straßenverkehrsfläche | 172,3 m² | 2,4 % | / | / | / | / | / |
| Öffentliche Grünfläche | 607,8 m² | 8,6 % | / | / | / | / | / |
| **Summe** | **7.091,3 m²** | **100 %** | | **2932,0 m²** | | **7362,1 m²** | **/** |

**Tab. 1: Flächenbilanz**

## 9.3 Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

### 9.3.1 Bauweise

Für das Allgemeine Wohngebiet WA 1 wird auf der Grundlage des Vorhaben- und Erschließungsplans die abweichende Bauweise festgesetzt. In der abweichenden Bauweise gem. § 22 Abs. 4 BauNVO sind die Gebäude mit einem seitlichen Grenzabstand zu errichten. Die Gebäude dürfen abweichend von der offenen Bauweise mit einer Gesamtlänge von mehr als 50,0 m errichtet werden. Für das Allgemeine Wohngebiet WA 2 wird die offene Bauweise

festgesetzt. Innerhalb des WA 2 ermöglicht die offene Bauweise die Errichtung des geplanten Geschosswohnungsbaus mit einer Gebäudelänge von höchstens 50,0 m sowie seitlichem Grenzabständen.

### 9.3.2 Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

Innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete WA 1 und WA 2 sind die überbaubaren Grundstücksflächen durch Baugrenzen festgesetzt und somit eindeutig definiert. Die Baugrenzen sind möglichst großzügig gestaltet und gewährleisten die Realisierung der entsprechend dem Vorhaben- und Erschließungsplan vorgesehenen Gebäudekörper.

Ausnahmsweise kann ein Überschreiten der Baugrenzen durch Gebäudeteile wie Terrassen, Erker und Balkone bis zu einer Tiefe von 1,80 m zugelassen werden, sofern die Gesamtlänge der vor die Baugrenze vortretenden Gebäudeteile je Geschoss 50 vom Hundert der Länge der jeweiligen Außenwand nicht überschreitet. Die Überschreitung der Baugrenzen durch Gebäudeteile resultiert aus dem vorliegenden Vorhaben- und Erschließungsplan sowie einer architektonischen Gestaltungsfreiheit für Neubauten. Die Einschränkung der Balkontiefe sowie der begrenzte Außenwandanteil bedingen ein geordnetes und verträgliches Maß in der Fassadengestaltung. Durch das Zulassen vorspringender Gebäudeteile werden keine nachteiligen Auswirkungen auf Nachbargrundstücke bezogen auf die Belichtung, die Belüftung oder den Brandschutz ausgelöst.

## 9.4 Flächen für Nebenanlagen und Stellplätze

Zur Unterbringung des ruhenden Verkehrs erfolgen Festsetzungen zur Zulässigkeit von Stellplätzen, Carports und Garagen.

## 9.5 Verkehrsflächen

Die im Bebauungsplan festgesetzten öffentlichen und privaten Verkehrsflächen dienen der Erschließung des Plangebietes für den Bereich des Vorhaben- und Erschließungsplanes.

## 9.6 Öffentliche Grünfläche

Die öffentliche Grünfläche wird gemäß ihrer vorhandenen Nutzung als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Freizeit und Erholung“ festgesetzt.

## 9.7 Planungen, Nutzungsregelungen, Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Aus Sicht des Bioklimas und zur Verringerung des Oberflächenabflusses des Regenwassers sollen Flachdächer extensiv begrünt werden. Durch die Dachbegrünung wird neben dem unmittelbaren Effekt der Temperaturverminderung und Erhöhung der Luftfeuchte zur Verbesserung des Kleinklimas („Verdunstungskälte“) auch eine Verminderung der Aufheizung von Gebäuden (und damit des Wärmeinseleffekts) erreicht.

Um einerseits den Oberflächenabfluss des Regenwassers im Gebiet insgesamt zu verringern, andererseits die Grundwasserneubildungsrate zu fördern und um außerdem im Interesse des Bioklimas so viel wie möglich Verdunstungsflächen zu schaffen, sollen alle Stellplatzflächen mit ihren Zufahrten sowie sonstige zu befestigende Flächen der Baugrundstücke mit wasserdurchlässigem Belag hergestellt werden bzw. in Grünflächen entwässert werden.

Die im Bebauungsplan festgesetzten Artenschutzmaßnahmen dienen dazu, das Eintreten von artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen im Zuge der Umsetzung des Planes zu verhindern.

Durch die Festsetzungen zur Erhaltung und Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern soll ein Mindestmaß an Durchgrünung gesichert werden.

# 10 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

## 10.1 Beschaffenheit und Gestaltung von Stellplätzen

Entsprechend § 4 Abs. 2 der Stellplatzsatzung der Stadt Ginsheim-Gustavsburg legt der Bebauungsplan fest, dass Stellplätze und Abstellplätze für Fahrräder mit geeignetem luft- und wasserdurchlässigem Belag (z.B. wassergebundene Decke, Rasengittersteine, Fugenpflaster, Sickersteine o.ä.) zu befestigen sind, soweit nicht zum Schutz des Grundwassers andere Ausführungsarten erforderlich sind.

Zudem sind Stellplätze durch geeignete Bäume, Hecken oder Sträucher abzuschirmen. Für je vier Stellplätze ist ein standortgeeigneter Baum (Stammumfang mind. 10 cm gemessen in 1 m Höhe) mit einer unbefestigten Baumscheibe von mindestens 5 m² zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Hierfür wird die Pflanzliste unter Punkt G1 in den Hinweisen empfohlen.

Die Anlage zur Stellplatzsatzung der Stadt Ginsheim-Gustavsburg fordert für Wohngebäude mit mehr als 5 Wohnungen die Errichtung von 1,5 Stellplätzen je Wohnung. Für Altenwohnheime / Altenheime wird 1 Stellplatz je 8 Betten als Richtzahl vorgegeben. Für die Form des betreuten Seniorenwohnens sind keine Angaben in der Stellplatzsatzung vorhanden.

Zur Darstellung des tatsächlichen Stellplatzbedarfs dieser Wohnform wurde von der TRC Transportation Research and Consulting GmbH das Gutachten „Mobilitätskonzept und Stellplatznachweis – für das Bauvorhaben: Neubau eines wohnvoll Village mit Seniorenwohnungen, Pflegewohngemeinschaften, Tagespflege und ambulantem Dienst sowie einem Restaurant in Ginsheim-Gustavsburg“ erstellt.[a] (vgl. Kap. 13.2 Mobilitätskonzept).

Entsprechend den Ergebnissen des Mobilitätskonzeptes wird gem. § 1 Abs. 4 der Stellplatzsatzung der Stadt Ginsheim-Gustavsburg für den Bereich des Vorhaben- und Erschließungsplans ein abweichender Stellplatzschlüssel festgesetzt.

## 10.2 Dachformen

Die grundsätzliche Zielsetzung der bauordnungsrechtlichen Festsetzung zur Dachausbildung in dem Allgemeinen Wohngebiet WA 1 besteht darin ein hohes Maß an Begrünung zu gewährleisten und gleichzeitig eine Eingliederung in die umgebenden Bestandsgebäude herzustellen. Zur Gewährleistung von Dachbegrünungen werden in dem Baufeld B1 des Allgemeinen Wohngebietes WA 1 ausschließlich Flachdächer zugelassen. Dem bestehenden Charakter der Bestandsgebäude an der Neckarstraße entsprechend wird für das Baufeld B2 festgesetzt, dass nur Flachdächer und Satteldächer zulässig sind.

# 11 Belange des Umweltschutzes

Die Belange des Umweltschutzes werden im Rahmen der Umweltprüfung berücksichtigt (siehe Umweltbericht).

# 12 Artenschutz

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans wurde durch das Büro GPM – Büro für Geoinformatik, Umweltplanung und Neue Medien, Kronberg eine faunistische Potenzialbewertung durchgeführt, die zu folgendem Ergebnis kommt:[b]

*„Für Fledermäuse ist auf der Ebene des Bebauungsplans eine Tötung von Individuen aktuell auszuschließen. Vor der Fällung der größeren Bäume oder einem Abbruch der alten Gebäude auf der Fläche müssen diese aber genau auf Höhlen oder Spalten als mögliche Quartiere untersucht und diese auf Besatz kontrolliert werden. Mögliche Quartiere müssen dann nach ihrem Wegfall durch geeignete Fledermauskästen ersetzt werden.*

*Bei den Vögeln ist der Wegfall von Nistmöglichkeiten in den dichten Hecken, Sträuchern und größeren Bäumen zu erwarten, weswegen alle Fällarbeiten ausschließlich außerhalb der Brutzeit durchgeführt werden dürfen. Alle wegfallenden Baumhöhlen müssen durch geeignete Nistkästen in den angrenzenden Gehölzen oder an den neu gebauten Wohnhäusern ersetzt werden.*

*Es konnten bei der Begehung zwar keine Reptilienarten im Gebiet festgestellt werden, ein Vorkommen der streng geschützten Zauneidechse ist hier aber durchaus möglich. Um ein Vorkommen hier sicher ausschließen zu können, sind weitere Untersuchungen erforderlich.*

*Mögliche Vorkommen von Amphibien im Untersuchungsgebiet wurden nicht festgestellt, da hier keine geeigneten Lebensräume für diese Tiergruppe vorhanden sind.*“[c]

# 13 Verkehrliche Belange

## 13.1 Berücksichtigung der straßenrechtlichen Ortsdurchfahrt

Außerhalb der straßenrechtlichen Ortsdurchfahrt ist gemäß § 23 HStrG die Anbauverbotszone von 20 m einzuhalten. Die Anbauverbotszone gilt für Hochbauten, Aufschüttungen und Abgrabungen größeren Umfangs und für Werbeanlagen. Das Plangebiet ist im Bereich der Neckarstraße (L3040) derzeit von dieser fachgesetzlichen Regelung betroffen. Gem. E-Mail des Hessen Mobil Straßen – und Verkehrsmanagement vom 20.09.2023 ist eine Verlegung der straßenrechtlichen Ortsdurchfahrtsgrenze unter Zustimmung der Stadt Ginsheim-Gustavsburg möglich. Die Verlegung findet im weiteren Planungsverlauf Berücksichtigung. Für geplante Vorhaben im Geltungsbereich des Bebauungsplans besteht demzufolge keine weitere Notwendigkeit zur Einhaltung der Anbauverbotszone.

## 13.2 Mobilitätskonzept

Zur Darstellung des Mobilitätskonzepts wurde durch die TRC Transportation Research and Consulting GmbH das Gutachten „Mobilitätskonzept und Stellplatznachweis – für das Bauvorhaben: Neubau eines wohnvoll Village mit Seniorenwohnungen, Pflegewohngemeinschaften, Tagespflege und ambulantem Dienst sowie einem Restaurant in Ginsheim-Gustavsburg“ erstellt:[d]

Die Ergebnisse des Mobilitätskonzeptes sind im Folgenden in Auszügen wiedergegeben:

### 13.2.1 Anlass

*„Die „wohnvoll Development Service GmbH“ beabsichtigt, auf einem Grundstück in Ginsheim (Gemeinde Ginsheim-Gustavsburg) den Neubau von 2 Gebäuden mit Seniorenwohnungen (betreutes Wohnen), Pflege-WGs und Tagespflege zu realisieren […].*

*Für die insgesamt 43 Einheiten des betreuten Wohnens soll der tatsächliche Pkw-Stellplatzbedarf sowie Bedarf an Fahrradabstellplätzen ermittelt werden, da die derzeit gültige Stellplatzverordnung der Gemeinde Ginsheim-Gustavsburg diesbezüglich keine adäquaten Richtzahlen vorgibt.*

*Bei den geplanten Service-Wohnungen für Senioren handelt es sich um eine Wohnform für ältere Menschen (Senioren), die selbstbestimmt wohnen möchten und jeweils nach Bedarf Serviceleistungen in Anspruch nehmen. Die Wohnungsgröße beträgt dabei im Durchschnitt rund 49 m² (1-Personen-Wohnungen ca. 40 m² und 2-Personen-Wohnungen ca. 54 m²).*

*Ferner sollen „verkehrswirksame“ Maßnahmen, mit deren Hilfe die Nutzung des Umweltverbundes gefördert und die Kfz-Nutzung reduziert wird, im Rahmen eines Mobilitätskonzeptes erarbeitet werden.*

*Die ermittelten Werte sollen schließlich in den Stellplatznachweis einfließen.“*[e]

### 13.2.2 Schlussfolgerung Mobilitätskonzept

*„Mit dem dargestellten Mobilitätskonzept werden Mobilitätsmanagementmaßnahmen umgesetzt, mit deren Hilfe die Nutzung des Umweltverbundes gefördert und die Kfz-Nutzung reduziert wird. Die Maßnahmen zielen direkt oder indirekt auch darauf ab, die Stellplatznachfrage zu reduzieren. Es erscheint daher sowohl verkehrspolitisch geboten als auch bauordnungsrechtlich angemessen, bei Umsetzung solcher Mobilitätskonzepte die Stellplatzbaupflichten adäquat zu verringern.*

*Ohne die im Mobilitätskonzept dargestellten Mobilitätsmanagementmaßnahmen wird ein Stellplatzbedarf von 0,35 Stellplätzen je Seniorenwohnung (Mittelwert von 0,2 bis 0,5 aus den EAR) für das Bauvorhaben als dem tatsächlichen Bedarf entsprechend angesehen. Mit den Mobilitätsmanagementmaßnahmen, insbesondere dem Carsharing-Fahrzeug, wird ein Stellplatzbedarf von 0,233 Stellplätzen je Seniorenwohnung (entspricht in Summe 10 Stellplätzen, inkl. dem Stellplatz für das Carsharing-Fahrzeug) für angemessen bzw. dem tatsächlichen Bedarf entsprechend erachtet.*

*Wir beantragen dementsprechend folgende Pkw-Stellplatzzahlen bzw. Radabstellplätze für die Herstellungspflicht zugrunde zu legen:*

***0,233 Pkw-Stellplätze je Service-Seniorenwohnung;***

***0,35 Fahrradabstellplätze je Service-Seniorenwohnung.***

*Daraus ergibt sich eine* ***Einzelfallermittlung des Stellplatzbedarfs*** *für „Seniorenwohnen“ (ermittelter tatsächlicher Bedarf) von 10 Pkw-Stellplätzen (43*0,233 = 10,0) und 15 Fahrradabstellplätzen (rechnerisch: 43*0,35=15,05).*

*Die Stellplätze für die anderen Nutzungen wurden gemäß Stellplatzsatzung der Gemeinde Ginsheim-Gustavsburg (ohne Abschläge, z.B. durch betriebliches Mobilitätsmanagement) erstellt. Auch eine Reduktion durch sich wechselseitig ablösende und zeitlich nicht überschneidende Nutzung wurde nicht angesetzt – insofern werden die ermittelten Stellplatzzahlen als „auf der sicheren Seite“ erachtet.“*[f]

## 14 Hydrogeologie

Im Rahmen des Bauleitplanverfahrens wurde durch die HPC AG, Kriftel ein Hydrogeologisches Gutachten erstellt.[g] Das Gutachten kommt zu folgendem Ergebnis:

*„Im Bereich des Untersuchungsstandortes ist im Untergrund mit sedimentären Flussablagerungen bis zu einer Tiefe von etwa 6 m unter GOK zu rechnen, darunter anstehend befindet sich mächtiger Rupelton. Vom Vorhandensein von anthropogenen Auffüllungen durch die aktuelle Nutzung im Bereich des Standortes ist auszugehen.*

*Die Durchlässigkeit der Flussablagerungen kann als mittel bis mäßig beschrieben werden, während der Rupelton als wasserstauende Schicht zu verstehen ist.*

*Informationen von umliegenden Beobachtungsbrunnen deuten auf einen Grundwasserspiegel bereits ab 2 m unter GOK und eine entsprechende Sättigung der Flussablagerungen hin. Durch das Vorhandensein von Tonlinsen sowie erhöhten Schluffanteilen, kann die Durchlässigkeit der Flusssedimente lokal weiter verringert sein bzw. zu einem lokalen Aufstauen von versickerndem Niederschlagswasser führen.*

*Die Versickerungsfähigkeit von Niederschlagswasser am Standort ist somit als sehr gering einzustufen.*

*Die Grundwasserstände zeigen starke jahreszeitliche Schwankungen, jedoch einen relativ stabilen Verlauf über viele Jahre. Ein leichter Trend der Grundwasserabsenkung ist in den letzten fünf Jahren zu erkennen.*

*Die Grundwasserfließrichtung ist in Richtung Südwesten, hin zum Vorfluter Ginsheimer Altrhein, bzw. Rhein.“*[h]

# 15 Ver- und Entsorgung

## 15.1 Trink- und Löschwasserversorgung

Gemäß den Vorgaben des DVGW-Arbeitsblattes W 405 „Bereitstellung von Löschwasser durch die öffentliche Trinkwasserversorgung“ ist bei der geplanten Bebauung unter der Berücksichtigung der Anzahl der Vollgeschosse und der Grundstücksausnutzung eine Löschwassermenge von 96 m³/h über einen Zeitraum von 2 Stunden erforderlich.

*Der Nachweis der gesicherten Trink- und Löschwasserversorgung erfolgt im weiteren Verfahrensablauf*

## 15.2 Abwasserentsorgung

*Der Nachweis der gesicherten Abwasserentsorgung erfolgt im weiteren Verfahrensablauf*

# 16 Schallschutz

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans „Neubau wohnvoll Village“ wurde durch die TÜV Technische Überwachung Hessen GmbH, Frankfurt am Main, eine Untersuchung der schalltechnischen Belange nach den Kriterien des Planungsrechts erstellt und anschließend Textliche Festsetzungen zu passiven baulichen Schallschutzmaßnahmen vorgeschlagen.[i] Das Gutachten kommt zu folgendem Ergebnis:

*„Insgesamt kann ausgesagt werden, dass das Plangebiet im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Neubau wohnvoll VILLAGE“ der Stadt Ginsheim-Gustavsburg auch im Verhältnis zu anderen Wohngebieten im Ballungsraum Rhein/Main geringen Verkehrslärmimmissionen ausgesetzt ist. Bei der Umsetzung der baulichen Anforderungen ist daher davon auszugehen, dass sich hinsichtlich der Lärmimmissionen adäquate Verhältnisse realisieren lassen, welche den Anforderungen an die vorgesehene Nutzung in einem Allgemeinen Wohngebiet gerecht werden.*

*Hinsichtlich der erforderlichen baulichen Schallschutzmaßnahmen wird auf das ausführliche Kapitel 6 [des Gutachtens, Anm. d. Verf.] verwiesen; der Textvorschlag für deren Festsetzung im Bebauungsplan kann dem Kapitel 7 des Gutachtens entnommen werden.*

*Die Höhe der berechneten Beurteilungspegel durch den Verkehrslärm sind in erster Linie von den angenommenen Frequentierungen abhängig. Eine Änderung der angenommenen Frequentierung um ± 25 % hat eine Änderung der Beurteilungspegel um ca. ± 1 dB(A), eine Verdopplung oder Halbierung um ca. ± 3 dB(A) zur Folge.“*[j]

# 17 Wasserwirtschaftliche Belange

## 17.1 Grundwasserflurabstände

Gem. der Arbeitshilfe zur Berücksichtigung von wasserwirtschaftlichen Belangen in der Bauleitplanung sind im Rahmen der Bauleitplanung zur Vermeidung von Setzrissschäden bzw. Vernässungsschäden grundsätzlich die minimalen und maximalen Grundwasserflurabstände zu berücksichtigen. Dabei ist auf jeweils langjährige Aufzeichnungen von Grundwassermessstellen zurückzugreifen. Das hessische Landesamt für Umwelt und Geologie (HLUG) erfasst im Rahmen des Landesgrundwasserdienstes an landeseigenen Messstellen regelmäßig den aktuellen Grundwasserstand und gibt Auskunft über die langjährigen Entwicklungen des Grundwasserstands.

Die Grundwassermessstelle „Ginsheim“ (ID 11798) befindet sich in einer Entfernung von rund 200 m östlich des Plangebietes. Bei einer Geländeoberkante (GOK) von 87,38 m ü. NN beträgt der minimale Grundwasserflurabstand 1,49 m unter GOK. Der maximale Grundwasserflurabstand liegt bei 3,5 m unter GOK. Der mittlere Grundwasserflurabstand liegt bei 2,57 m unter GOK (siehe Abb. 19).

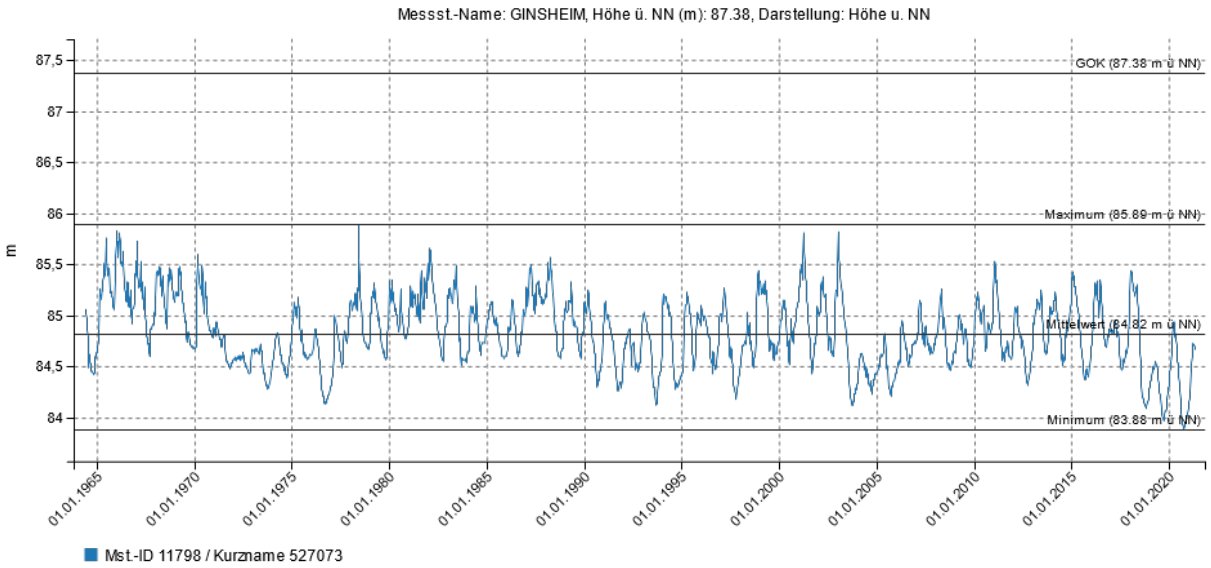



**Abb. 19: Grundwasserflurabstände im Plangebiet**

Mit Werten zwischen 86,04 m ü. NN und 87,48 m. ü. NN für die Geländeoberkante, liegt das Plangebiet größtenteils unterhalb der Geländeoberkante der Messstelle.

Flächen mit sehr hohen Grundwasserständen (0 bis 3 m) sind gemäß § 9 Abs. 5 BauGB im Bebauungsplan als vernässungsgefährdete Gebiete zu kennzeichnen.

## 17.2 Risikogebiete außerhalb von Überschwemmungsgebieten

Die Lage des Plangebietes innerhalb des Risikogebietes HQ 100 und HQ extrem des Rheins wird in den Bebauungsplan mit der zugehörigen Gefahrenkarte nachrichtlich übernommen. Das Plangebiet wird als überschwemmungsgefährdetes Gebiet in der Planzeichnung gekennzeichnet.

# I Abbildungsverzeichnis

Abb. 1: Lage des Plangebietes in der Gefahrenkarte HQ des Rheins ..... 14
Abb. 2: Lage des Plangebietes in der Gefahrenkarte HQ extrem des Rheins ..... 15
Abb. 3: Lage des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans „Neubau wohnvoll Village“ ..... 21
Abb. 4: Ausschnitt aus dem Regionalplan Südhessen / Regionalen Flächennutzungsplan 2010 mit Verortung des Plangebiets (rot) ..... 22
Abb. 5: Bereich der maßgeblichen Umgebung zur Betrachtung der regionalplanerischen Dichtewerte ..... 24
Abb. 6: Bestehende Bebauungspläne mit Verortung des Plangebietes (rot) ..... 25
Abb. 7: Geltungsbereich des Bebauungsplans „Umgehungsstrasse“ ..... 26
Abb. 8: Geltungsbereich des Bebauungsplans „An der Gärtnerei“ ..... 26
Abb. 9: Neckarstraße ortseinwärts (links) und Zufahrt über Münchener Straße (rechts) *Quelle: eigene Aufnahme* ..... 27
Abb. 10: Parkangebot in der Münchener Straße (links) und Parkplatz „Am Birkendämmchen“ (rechts) *Quelle: eigene Aufnahme* ..... 27
Abb. 11: Wohngebäude mit Mansarddach (links) und Außenanlagen der ehemaligen Gärtnerei (rechts) *Quelle: eigene Aufnahme* ..... 28
Abb. 12: Freifläche im Osten des Plangebietes *Quelle: eigene Aufnahme* ..... 29
Abb. 13: Reihenhausbebauung mit Pultdächern (links) und Mehrfamilienhäuser mit Satteldächern (rechts) *Quelle: eigene Aufnahme* ..... 29
Abb. 14: Gewerbeeinheit (links) und Kleingartenanlagen (rechts) südlich der Neckarstraße *Quelle: eigene Aufnahme* ..... 30
Abb. 15: Gehölzstreifen am Ostrand (links); Hecke am Nordostrand (rechts) *Quelle: GPM – Büro für Geoinformatik, Umweltplanung und Neue Medien, Kronberg* ..... 31
Abb. 16: Hecke an der Neckarstraße (links); Hof und Lagerflächen auf dem Gärtnereigelände (rechts) *Quelle: GPM – Büro für Geoinformatik, Umweltplanung und Neue Medien, Kronberg* ..... 31
Abb. 17: Perspektivische Darstellung geplanten Bebauung des Plangebietes *(Quelle: wohnvoll Development Service GmbH)* ..... 32
Abb. 18: Lageplan und Grundrisse der geplanten Bebauung *(Quelle: wohnvoll Development Service GmbH)* ..... 33
Abb. 19: Grundwasserflurabstände im Plangebiet ..... 41

# J Quellenangaben

[a] TRC Transportation Research and Consulting GmbH, Ratingen (2023): Mobilitätskonzept und Stellplatznachweis für das Bauvorhaben Neubau eines wohnvoll Village mit Seniorenwohnungen, Pflegewohngemeinschaften, Tagespflege und ambulantem Dienst sowie einem Restaurant in Ginsheim-Gustavsburg; 14.02.2023

[b] GPM – Büro für Geoinformatik (2023): Ergebnisbericht zur Potenzialbewertung der Fläche des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Neubau wohnvoll VILLAGE“ in Ginsheim-Gustavsburg auf Vorkommen von besonders oder streng geschützten Tierarten; 16.07.2023

[c] GPM – Büro für Geoinformatik (2023): Ergebnisbericht zur Potenzialbewertung der Fläche des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Neubau wohnvoll VILLAGE“ in Ginsheim-Gustavsburg auf Vorkommen von besonders oder streng geschützten Tierarten; 16.07.2023, Seite 10 – 11

[d] TRC Transportation Research and Consulting GmbH, Ratingen (2023): Mobilitätskonzept und Stellplatznachweis für das Bauvorhaben Neubau eines wohnvoll Village mit Seniorenwohnungen, Pflegewohngemeinschaften, Tagespflege und ambulantem Dienst sowie einem Restaurant in Ginsheim-Gustavsburg; 14.02.2023

[e] TRC Transportation Research and Consulting GmbH, Ratingen (2023): Mobilitätskonzept und Stellplatznachweis für das Bauvorhaben Neubau eines wohnvoll Village mit Seniorenwohnungen, Pflegewohngemeinschaften, Tagespflege und ambulantem Dienst sowie einem Restaurant in Ginsheim-Gustavsburg; 14.02.2023, Seite 2 – 3

[f] TRC Transportation Research and Consulting GmbH, Ratingen (2023): Mobilitätskonzept und Stellplatznachweis für das Bauvorhaben Neubau eines wohnvoll Village mit Seniorenwohnungen, Pflegewohngemeinschaften, Tagespflege und ambulantem Dienst sowie einem Restaurant in Ginsheim-Gustavsburg; 14.02.2023, Seite 13 – 14

[g] HPC AG, Kriftel (2023): Hydrogeologisches Gutachten zum Projekt Neubau eines wohnvoll Village in Ginsheim-Gustavsburg. Neckarstraße 52 Ginsheim-Gustavsburg; 01.03.2023

[h] HPC AG, Kriftel (2023): Hydrogeologisches Gutachten zum Projekt Neubau eines wohnvoll Village in Ginsheim-Gustavsburg. Neckarstraße 52 Ginsheim-Gustavsburg; 01.03.2023, Seite 9

[i] TÜV Technische Überwachung Hessen GmbH, Frankfurt am Main (2023): Gutachten Nr. T 5346 im Rahmen der Bauleitplanung für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Neubau wohnvoll VILLAGE“ der Stadt Ginsheim-Gustavsburg im Stadtteil Ginsheim. Ermittlung der Verkehrslärmimmissionen und erforderlicher baulicher Schallschutzmaßnahmen; 21.06.2023

[j] TÜV Technische Überwachung Hessen GmbH, Frankfurt am Main (2023): Gutachten Nr. T 5346 im Rahmen der Bauleitplanung für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Neubau wohnvoll VILLAGE“ der Stadt Ginsheim-Gustavsburg im Stadtteil Ginsheim. Ermittlung der Verkehrslärmimmissionen und erforderlicher baulicher Schallschutzmaßnahmen; 21.06.2023, Seite 31