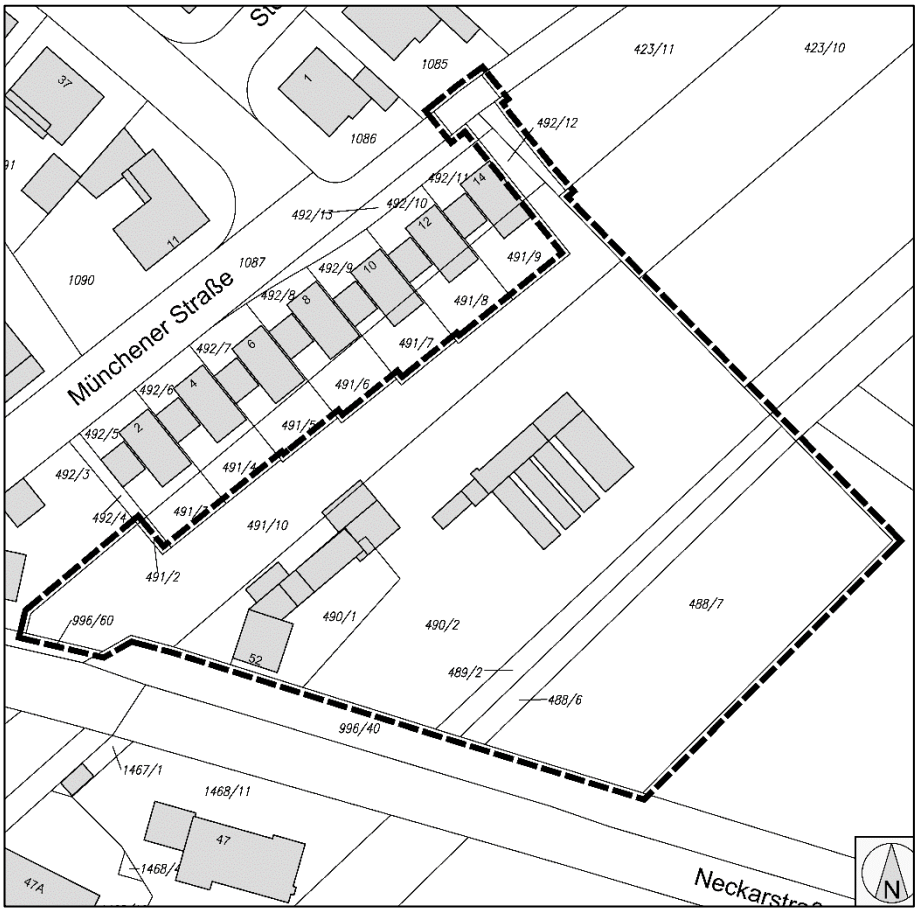
Stadt Ginsheim-Gustavsburg

Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Neubau wohnvoll Village“



Entwurf, 21.05.2025

Stadt Ginsheim-Gustavsburg

Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Neubau wohnvoll Village“

Entwurf

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

Stand: 21.05.2025

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 9

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 Eingrünung von Nebenanlagen 9
7.4 Artenschutzmaßnahmen 9
7.5 Erhaltung von Einzelbäumen und Bindungen für die Erhaltung von Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen 10
7.6 Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern 10

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

9 Sonstige Festsetzungen 11
9.1 Leitungsrecht 11

D Satzung über bauordnungsrechtliche Festsetzungen 12

1 Beschaffenheit und Gestaltung von Stellplätzen 12

2 Dachformen 12
2.1 Allgemeines Wohngebiet WA 1 12

E Wasserwirtschaftliche Festsetzungen 13

1 Verwertung von Niederschlagswasser 13

2 Überflutungsvorsorge 13

F Kennzeichnungen 14

1 Flächen, bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen oder bei denen besondere bauliche Sicherungsmaßnahmen gegen Naturgewalten erforderlich sind 14

1.1 Vernässungsgefährdetes Gebiet....14
1.2 Starkregenvorsorge - Überflutungsschutz....14

G Nachrichtliche Übernahme....15

1 Risikogebiete außerhalb von Überschwemmungsgebieten....15

H Hinweise....17

1 Artenlisten zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern....17
1.1 Gebietseigene Gehölze....17
1.2 Sonstige / klimaangepasste Bäume....17
1.3 Sonstige Sträucher....17
1.4 Kletterpflanzen....17

2 Erdbebenzone....18

3 Sicherung von Bodendenkmälern....18

4 Bodenschutz....18

5 Kampfmittel....18

6 Grundwasser / Risikogebiet außerhalb von Überschwemmungsgebieten....18

7 Verwertung von Niederschlagswasser....19

8 Arten- und Biotopschutz....19

9 Gefahrenabwehr....20

10 Schutz bestehender und geplanter Leitungen....20

11 Straßenverkehr....20

12 Wassergefährdende Stoffe....20

13 Immissionsschutz....20

I Begründung....21

1 Anlass und Aufgabenstellung....21

2 Lage und Abgrenzung....21

3 Übergeordnete Planungen....22
3.1 Regionalplan Südhessen / Regionaler Flächennutzungsplan 2010....22
3.2 Landschaftsplan....26

4 Verfahrensablauf....26

5 Bestehende Rechtsverhältnisse, Bebauungspläne, Satzungen....27

6 Bestandsdarstellung und Bewertung....29
6.1 Städtebauliche Situation....29
6.2 Landschaftsplanerische Situation....32

7 Planerische Zielsetzung....33
7.1 Städtebauliche Zielsetzung....33
7.2 Landschaftliche Zielsetzung....34

8 Vorhabenbeschreibung....35
8.1 Die wohnvoll Nutzungskonzeption....35
8.2 Die wohnvoll Planungskonzeption....35

9 Planungsrechtliche Festsetzungen....35
9.1 Art der baulichen Nutzung....35
9.2 Maß der baulichen Nutzung....36

9.3 Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen....37
9.4 Flächen für Nebenanlagen und Stellplätze....38
9.5 Verkehrsflächen....38
9.6 Öffentliche Grünfläche....38
9.7 Planungen, Nutzungsregelungen, Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft....38
9.8 Bauliche und sonstige technische Vorkehrungen zum Schutz sowie zur Vermeidung und Minimierung von schädlichen Umwelteinwirkungen....39
9.9 Sonstige Festsetzungen....39

10 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen....39
10.1 Beschaffenheit und Gestaltung von Stellplätzen....39
10.2 Dachformen....40

11 Wasserwirtschaftliche Festsetzung....40
11.1 Verwertung von Niederschlagswasser....40
11.2 Überflutungsvorsorge....40

12 Belange des Umweltschutzes....40

13 Artenschutz....41

14 Verkehrliche Belange....41
14.1 Berücksichtigung der straßenrechtlichen Ortsdurchfahrt....41
14.2 Verkehrsuntersuchung....41
14.3 Mobilitätskonzept....42

15 Hydrogeologie....43

16 Ver- und Entsorgung....45
16.1 Trink- und Löschwasserversorgung....45
16.2 Abwasserentsorgung....45

17 Schallschutz....47

18 Wasserwirtschaftliche Belange....47
18.1 Grundwasserflurabstände....47
18.2 Risikogebiete außerhalb von Überschwemmungsgebieten....48

J Abbildungsverzeichnis....49

K Quellenangaben....50

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 48 des Gesetzes vom 23. Oktober 2024 (BGBl. I S. 323)

Hessisches Gesetz zum Schutz der Natur und zur Pflege der Landschaft (Hessisches Naturschutzgesetz – HeNatG) vom 25. Mai 2023 (GVBl. S. 379), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 10. Oktober 2024 (GVBl. 2024 Nr. 57)

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 Artikel 1 des Gesetzes vom 11. Juli 2024 (GVBl. 2024 Nr. 32)

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,
4. Gartenbaubetriebe.

Nicht zulässig sind:

1. 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 darf innerhalb der festgesetzten Baufenster ein Grenzabstand von 3,0 m zu den umliegenden Grundstücksgrenzen unterschritten werden. Die Gebäude dürfen abweichend von der offenen Bauweise mit einer Gesamtlänge von mehr als 50,0 m errichtet werden.

3.1.2 Allgemeines Wohngebiet WA 2

Es wird die abweichende Bauweise festgesetzt. In der abweichenden Bauweise gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO darf innerhalb der festgesetzten Baufenster ein Grenzabstand von 3,0 m zu den umliegenden Grundstücksgrenzen unterschritten werden.

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 1,00 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. Die Anlagen sind mit einem versickerungsfähigen Untergrund auszubilden. Alternativ ist auch eine Entwässerung in angrenzende Grünflächen zulässig.

7.3 Eingrünung von Nebenanlagen

Stellplätze für bewegliche Abfall- und Wertstoffbehälter sind durch Anpflanzungen mit Schnitthecken, Rank- und Kletterpflanzen oder Laubsträuchern einzugrünen.

7.4 Artenschutzmaßnahmen

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

Vor der Fällung der größeren Bäume oder einem Abbruch der alten Gebäude müssen diese auf Höhlen oder Spalten als mögliche Quartiere für Fledermäuse untersucht und diese auf Besatz kontrolliert werden. Alle zeitweilig genutzten oder potenziellen Quartiere müssen durch das Anbringen geeigneter Fledermauskästen an den Neubauten im Verhältnis 2:1 ersetzt werden.

Vor einer Gehölzrodung sind Bäume auf Baumhöhlen sowie Nistkästen zu untersuchen. Alle verloren gehenden Nistplätze müssen durch geeignete Nistkästen an den Neubauten im Verhältnis von mindestens 2:1 ersetzt werden.

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).

7.5 Erhaltung von Einzelbäumen und Bindungen für die Erhaltung von Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

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

7.6 Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern

Siehe Einzeichnung im Plan.

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 Immissionsschutz 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 des Lärmgutachtens) 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.

9 Sonstige Festsetzungen

9.1 Leitungsrecht

(gem. § 9 (1) Nr. 21 BauGB)

Siehe Einzeichnung im Plan.

Es wird ein Leitungsrecht zugunsten der Deutsche Telekom Technik GmbH festgesetzt. Es ist sicherzustellen, dass die Deutsche Telekom Technik GmbH die entsprechenden Flächen zur Unterhaltung, Instandsetzung und Erneuerung jederzeit soweit erforderlich durch Beauftragte betreten und hierfür die notwendigen Arbeiten ausführen können.

D Satzung über bauordnungsrechtliche Festsetzungen

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

1 Beschaffenheit und Gestaltung von Stellplätzen

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:

0,245 Pkw-Stellplätze je Service-Seniorenwohnung,

0,5 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 Wasserwirtschaftliche Festsetzungen

(gem. § 9 (4) BauGB in Verbindung mit § 37 (4) HWG)

1 Verwertung von Niederschlagswasser

Anfallendes Niederschlagswasser ist auf den Baugrundstücken in geeigneten Regenrückhaltesystemen zu sammeln und gedrosselt mit einer Einleitmenge von 10 l/(s*ha) an den öffentlichen Kanal abzuleiten.

2 Überflutungsvorsorge

Für die Baugrundstücke ist ein Überflutungsnachweis für das 100-jährliche Regenereignis Tn=100a in allen Dauerstufen zu führen.

F 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.

1.2 Starkregenvorsorge - Überflutungsschutz

Das Plangebiet wird gemäß der Starkregen-Hinweiskarte des Hessischen Landesamtes für Naturschutz, Umwelt und Geologie (https://www.hlnug.de/themen/klimawandel-und-anpassung/projekte/klimprax-projekte/starkregen-hinweiskarte) einem Starkregen-Index „Erhöht“ zugeordnet. Auf die Notwendigkeit entsprechender baulicher Vorkehrungen und Maßnahmen zur Sicherstellung des Überschwemmungsschutzes im Fall von extremen Regenfällen wird hingewiesen.

G 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).

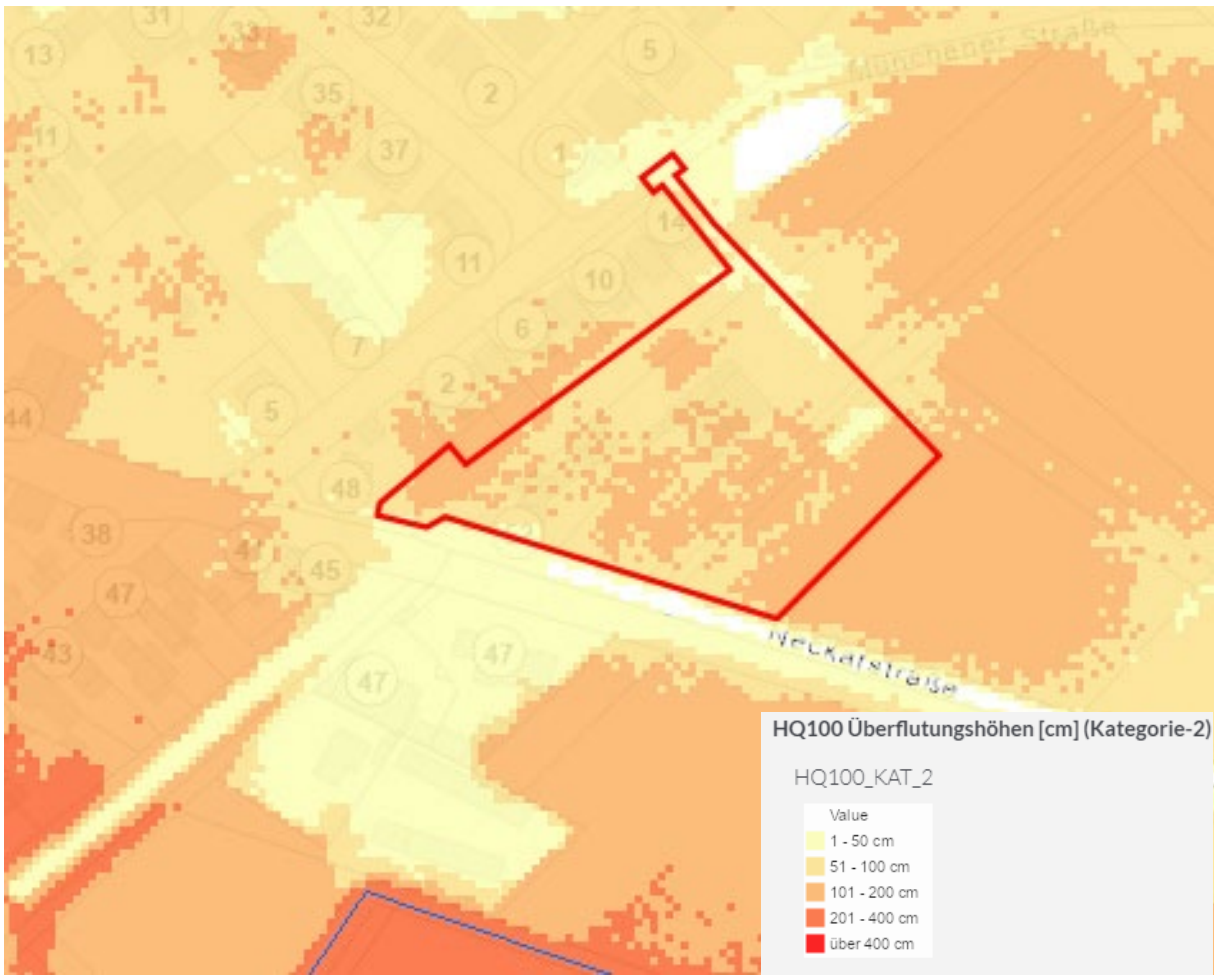


Abb. 1: Lage des Plangebietes in der Gefahrenkarte HQ des Rheins

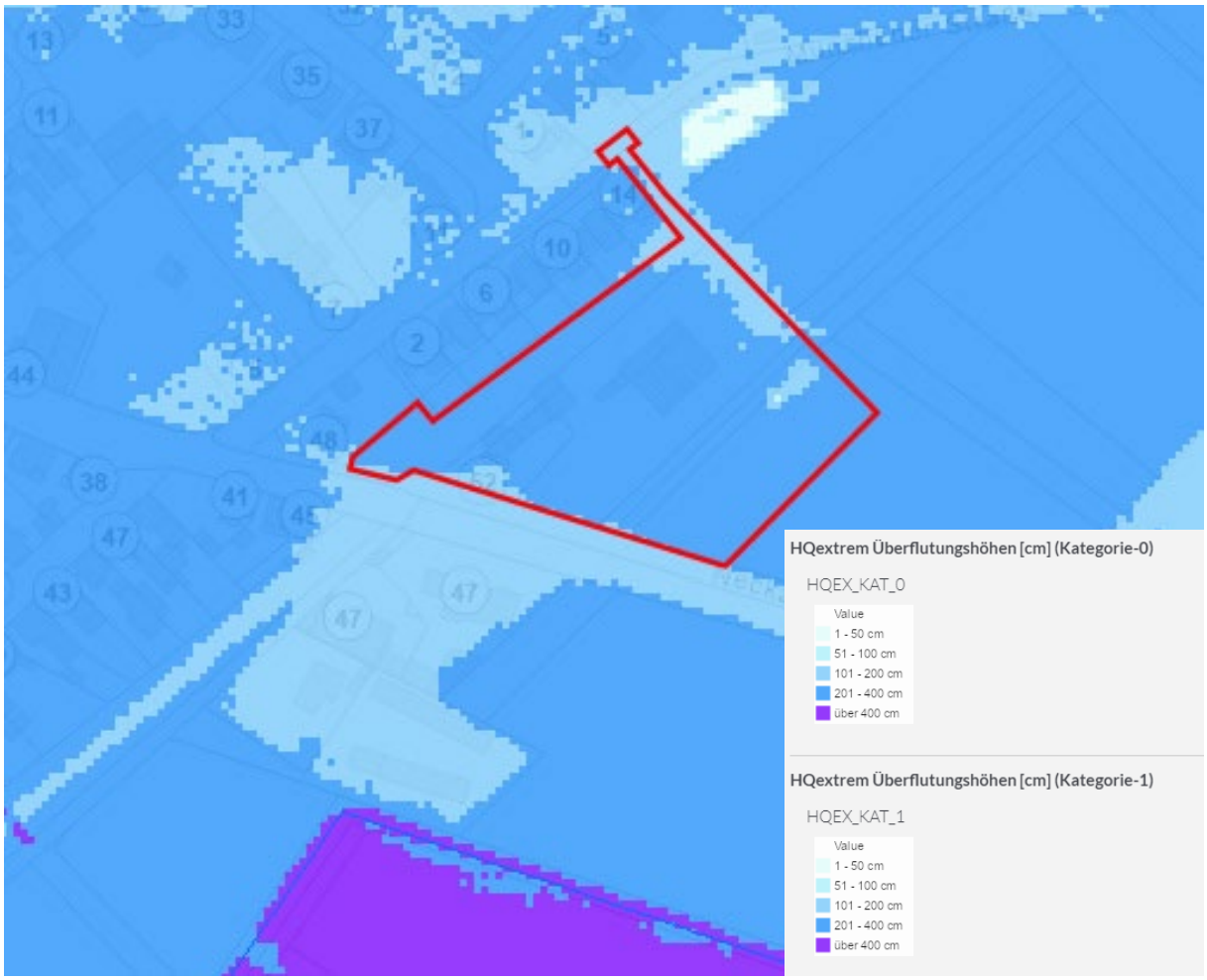


Abb. 2: Lage des Plangebietes in der Gefahrenkarte HQ extrem des Rheins

H 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), 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.

10 Schutz bestehender und geplanter Leitungen

Bei Bepflanzungsmaßnahmen im Bereich bestehender oder geplanter Leitungen sind entsprechende Maßnahmen gemäß den technischen Anforderungen des jeweiligen Versorgungsträgers zum Schutz der Leitungen zu treffen.

11 Straßenverkehr

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

12 Wassergefährdende Stoffe

Im Umgang mit wassergefährdenden Stoffen sind die Anforderungen gem. der AwSV (Verordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen) vom 18. April 2017 (BGBl. I S. 905), zuletzt geändert am 19. Juni 2020 (BGBl. I S. 1328) zu berücksichtigen.

13 Immissionsschutz

An das Plangebiet grenzen landwirtschaftliche Flächen an. Mit deren witterungsabhängiger Bewirtschaftung verbunden sind Immissionen durch Lärm, Beregnung, Geruch und Staub.

I 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 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 12 Bewohnern sowie 53 betreuten Wohneinheiten bieten. Die betreuten Wohneinheiten werden in einer Größe zwischen 40 m² und 69 m² geplant. Zur täglichen Versorgung der Bewohnenden sollen ein Café, 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 wird ein vorhabenbezogener Bebauungsplan gem. § 12 Abs. 1 BauGB auf der Grundlage des vom Vorhabenträger erstellten Vorhaben- und Erschließungsplans aufgestellt.

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).

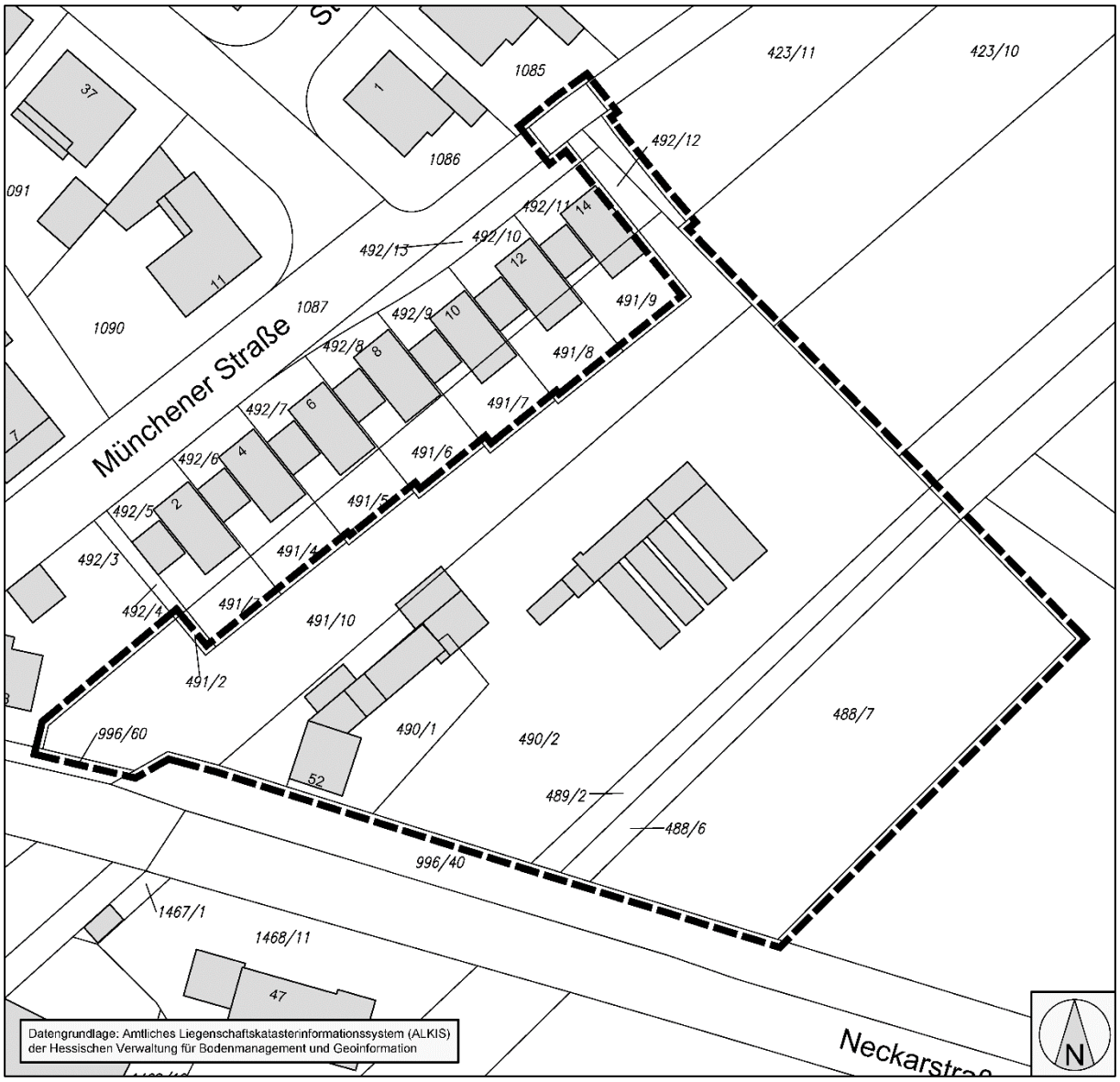


Abb. 3: Lage des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans „Neubau wohnvoll Village“

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 dienen diese Flächen grundsätzlich der Erhaltung und Entwicklung der Freiraumfunktion sowie der Offenhaltung der Landschaft.

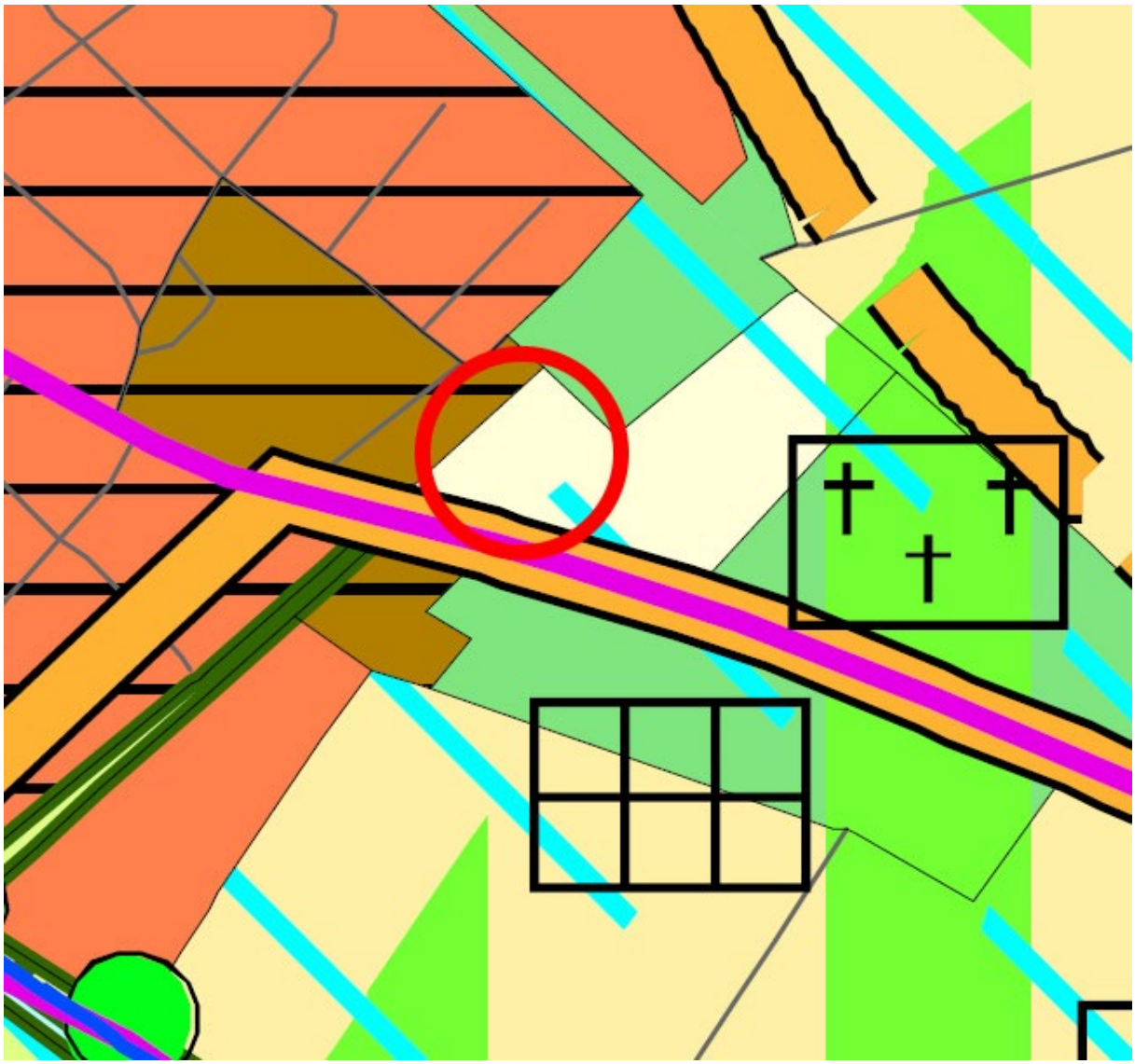


Abb. 4: Ausschnitt aus dem Regionalplan Südhessen / Regionalen Flächennutzungsplan 2010 mit Verortung des Plangebiets (rot)

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.

Für den Ausgleich des Vorranggebietes Regionaler Grünzug wird eine Fläche östlich des Ortsteils Ginsheim der Stadt Ginsheim-Gustavsburg vorgeschlagen. Die vorgeschlagene Kompensationsfläche ist wie die Fläche des Plangebietes im Regionalplan Südhessen /Regionaler Flächennutzungsplan 2010 als Fläche für die Landbewirtschaftung dargestellt und liegt in einem Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktionen sowie im Vorbehaltsgebiet für vorbeugenden Hochwasserschutz (siehe Abb. 5).

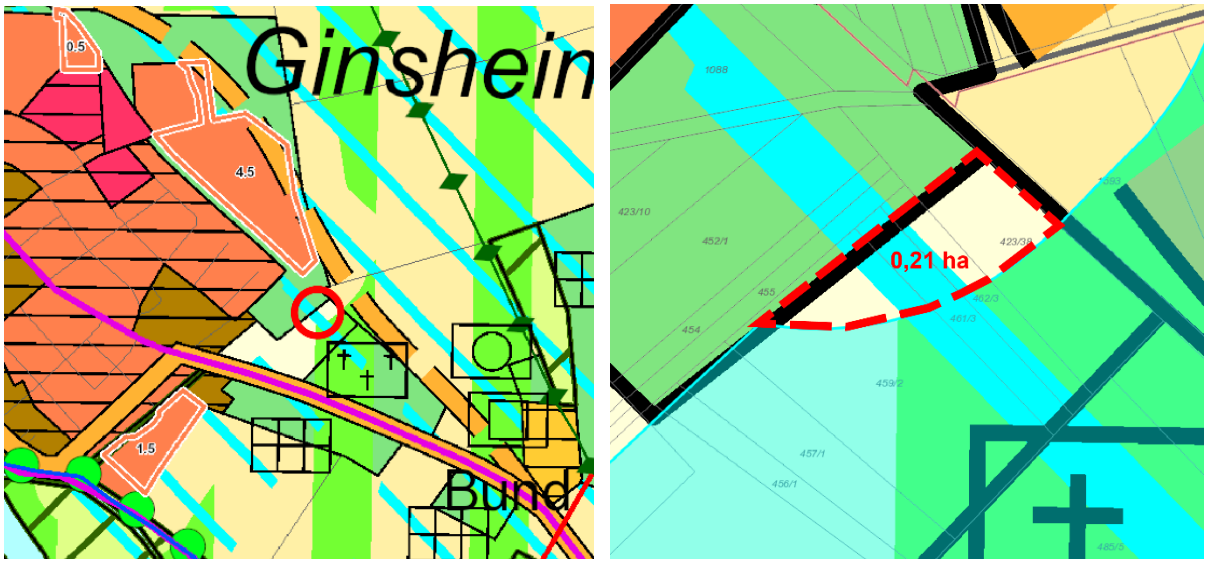


Abb. 5: Potenzielle Kompensationsfläche für den Regionalen Grünzug

Die Festsetzung Allgemeiner Wohngebiete gemäß § 4 BauNVO und einer öffentlichen Grünfläche gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB entsprechen nicht den Darstellungen des Regionalplans Südhessen / Regionalen Flächennutzungsplans 2010. Damit der Bebauungsplan als aus dem Regionalplan Südhessen / Regionalen Flächennutzungsplan 2010 entwickelt anzusehen ist, ist eine Änderung der Darstellung in „Wohnbaufläche, geplant“ erforderlich. Die Änderung des Regionalplans Südhessen / Regionalen Flächennutzungsplans 2010 erfolgt gemäß § 8 Abs. 3 BauGB zeitgleich zur Aufstellung des Bebauungsplans. Die Einleitung des Änderungsverfahrens ist am 03.07.2024 durch die Verbandskammer des Regionalverbandes FrankfurtRheinMain beschlossen worden.

Gemäß der Richtlinie zum Flächenausgleich ist bei Verfahren zur Änderung des Regionalen Flächennutzungsplans 2010, die die Darstellung zusätzlicher Bauflächen zum Inhalt haben, eine Rücknahme von im Regionalen Flächennutzungsplans 2010 bereits dargestellten geplanten Bauflächen an anderer Stelle erforderlich. In Absprache mit dem Regionalverband FrankfurtRheinMain kann auf eine adäquate Flächenrücknahme einer Baufläche verzichtet werden, da gemäß der Richtlinie zum Flächenausgleich bei Planungen zur Wiedernutzbarmachung von Flächen kein Flächenausgleich erforderlich ist.

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. 6). 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. 6: 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 vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Neubau wohnvoll Village“ aufzustellen.

Die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans erfolgt im zweistufigen Vollverfahren.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB fanden in der Zeit vom 04.03.2024 bis 12.04.2024 statt.

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. 7). Das Plangebiet liegt innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches des rechtskräftigen Bebauungsplans „Umgehungsstrasse“ (siehe Abb. 8). 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. 9). 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.

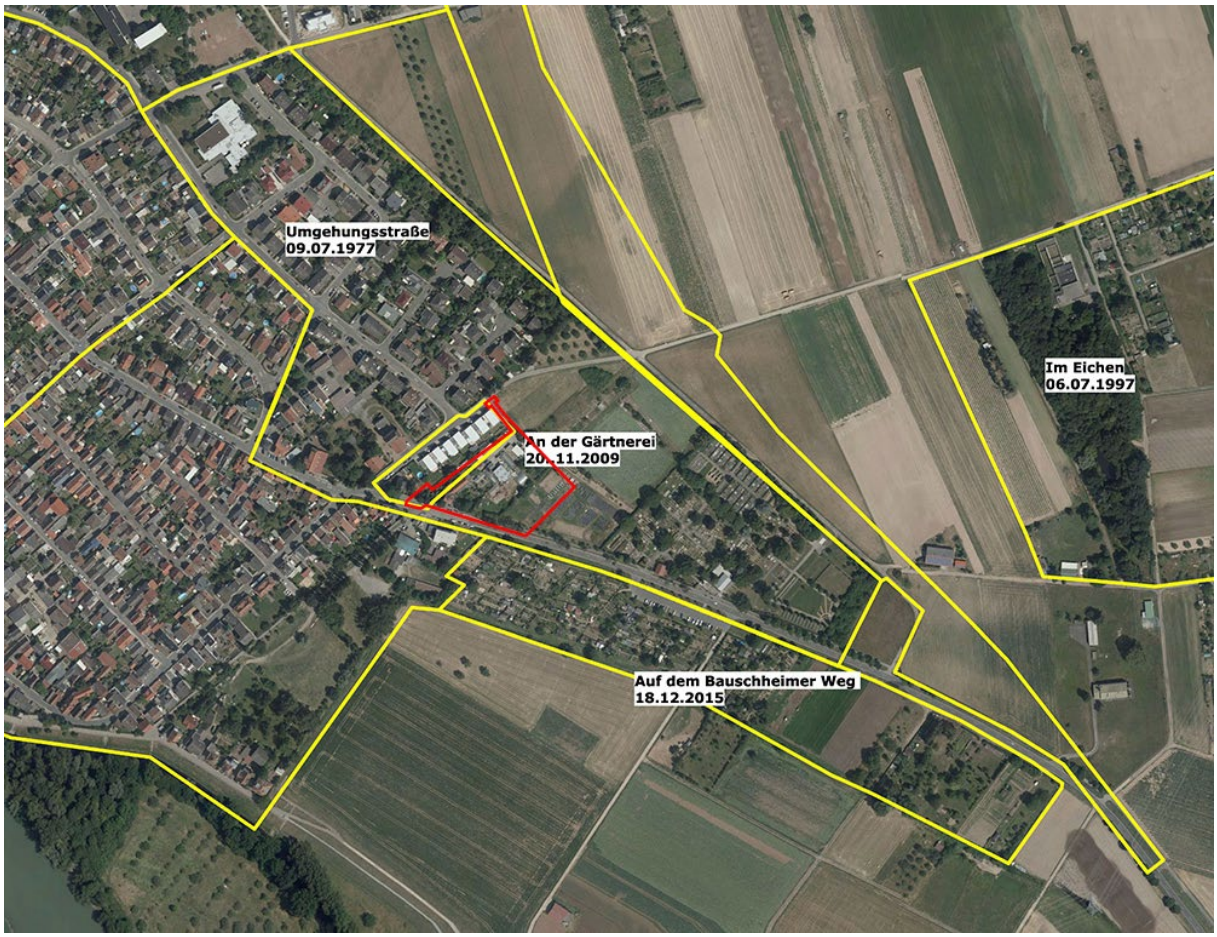


Abb. 7: Bestehende Bebauungspläne mit Verortung des Plangebietes (rot)

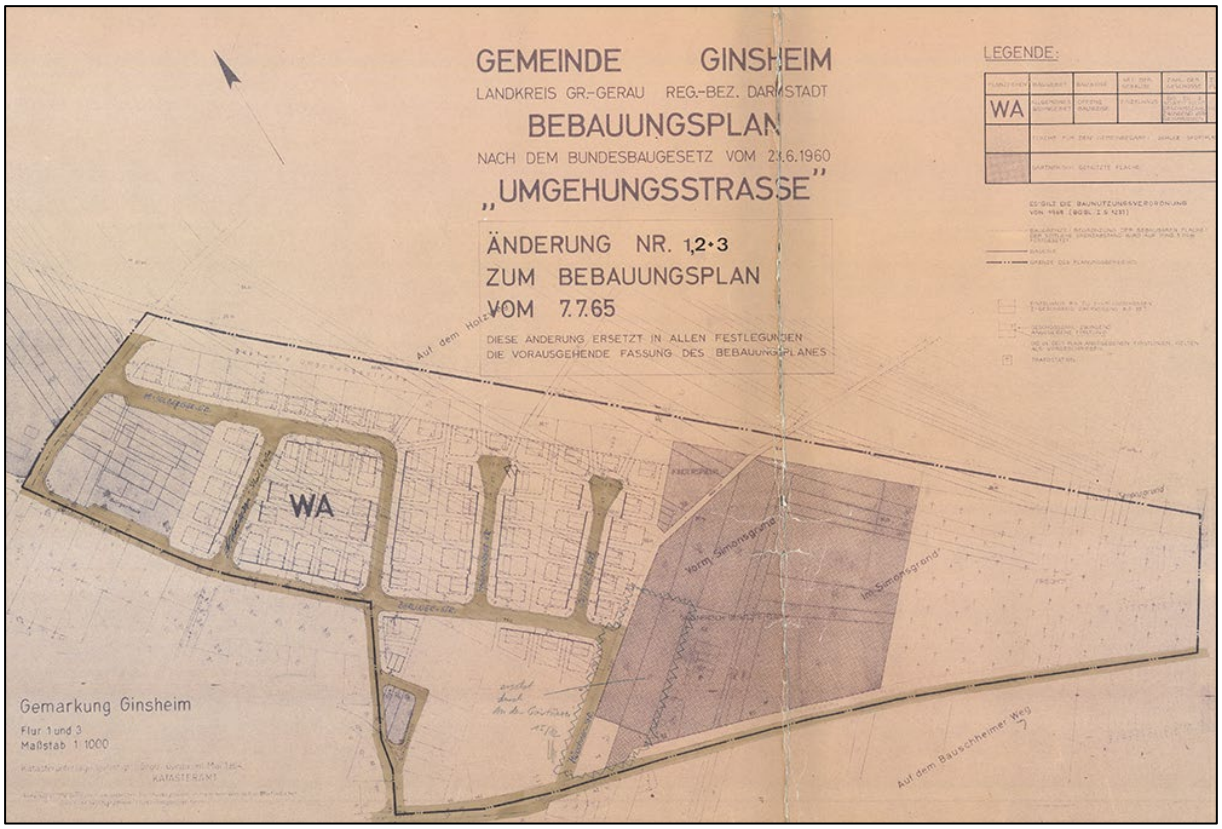


Abb. 8: Geltungsbereich des Bebauungsplans „Umgehungsstrasse“

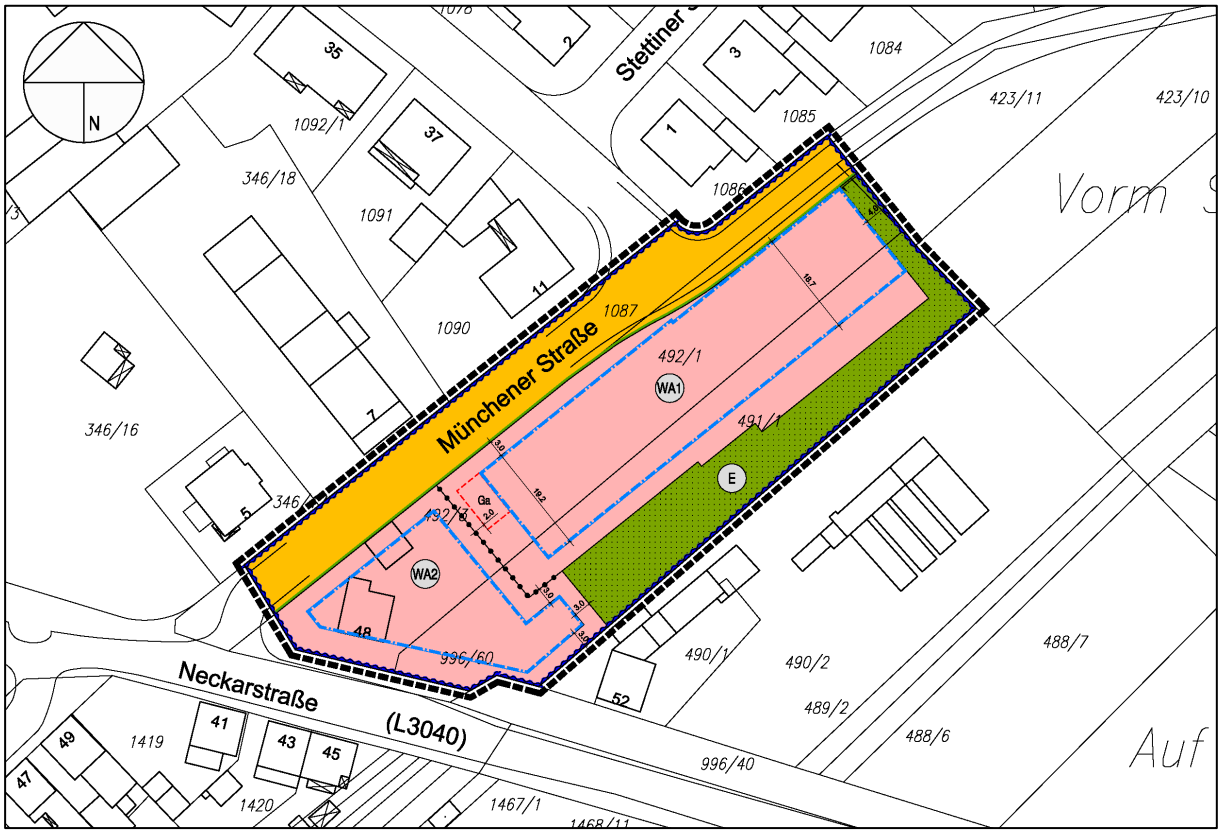


Abb. 9: Geltungsbereich des Bebauungsplans „An der Gärtnerei“

6 Bestandsdarstellung und Bewertung

6.1 Städtebauliche Situation

6.1.1 Verkehrliche Anbindung

Das Plangebiet grenzt im Süden an die Neckarstraße an (siehe Abb. 10), 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. 10).

Abb. 10: 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. 11).

Abb. 11: 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. 12). 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. 12). Im Osten des Plangebietes befindet sich eine unbebaute Freifläche (siehe Abb. 13)

Abb. 12: Wohngebäude mit Mansarddach (links) und Außenanlagen der ehemaligen Gärtnerei (rechts)
Quelle: eigene Aufnahme

Abb. 13: 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. 14).

Abb. 14: 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. 15). In der weiteren Umgebung nordöstlich und östlich des Plangebietes befinden sich unbebaute Freiflächen und landwirtschaftliche Flächen.

Abb. 15: 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. 16: Gehölzstreifen am Ostrand (links); Hecke am Nordostrand (rechts) *Quelle: GPM – Büro für Geoinformatik, Umweltplanung und Neue Medien, Kronberg*

Abb. 17: 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 53 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 ein angepasstes 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. Das Konzept

dient als Grundlage für die Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplans „Neubau wohnvoll Village“.

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, Stand 30.04.2025 *(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:

- *53 Service-Wohnungen für Menschen im Alter*
- *2 Wohngruppen à 12 Bewohner mit Gemeinschaftsräumen*
- *Foyer / Empfang*
- *Verwaltung Büro*
- *Ambulanter Dienst*
- *Tagespflege für 12 Personen*
- *Café / Bistro und Küche*
- *Gemeinschafts- und gestaltete Außenflächen*

8.2 Die wohnvoll Planungskonzeption

Auf einer Teilfläche (ca. 4.400 m²) 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 Café, 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. Im ersten Obergeschoss des nordwestlichen Gebäudeteils sind zwei Wohngruppe für jeweils 12 Bewohner mit den dazugehörigen Gemeinschaftsflächen vorgesehen sowie ein weiteres Vollgeschoss sowie ein Staffelgeschoss mit Wohnungen im nordwestlichen 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 das Café und Bistro sind ca. 3 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 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 gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO darf innerhalb der festgesetzten Baufenster ein Grenzabstand von 3,0 m zu den umliegenden Grundstücksgrenzen unterschritten werden. 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 abweichende Bauweise festgesetzt. In der abweichenden Bauweise gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO darf innerhalb der festgesetzten Baufenster ein Grenzabstand von 3,0 m zu den umliegenden Grundstücksgrenzen unterschritten werden. Innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete WA 1 und WA 2 ermöglicht die abweichende Bauweise, dass einseitig an die für das Baugebiet festgelegten Grundstücksgrenzen angebaut werden darf. § 22 Abs. 4 BauNVO eröffnet mit der Formulierung „darf“ die Möglichkeit eine einseitig grenzständige Bebauung zu ermöglichen, jedoch nicht zwingend vorzuschreiben. Die Errichtung von Gebäuden mit seitlichem Grenzabstand ist damit weiterhin zulässig. Damit soll dem Grundstückseigentümer, der an den Vorhaben- und Erschließungsplan angrenzt, eine möglichst große Gestaltungsfreiheit für die Ausnutzung des Grundstücks gewährt werden.

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 1,00 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 sind Flachdächer extensiv zu begrünen. 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. Die Kombination von aufgeständerten Anlagen zur Nutzung der Solarenergie und einer flächigen Begrünung auch unter den Modulen kann durch die kühlende Wirkung der Dachbegrünung den Wirkungsgrad von Anlagen zur Nutzung der Solarenergie erhöhen.

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 und mit einem versickerungsfähigen Untergrund ausgebildet werden. Alternativ können versiegelte Flächen in angrenzende Grünflächen auf dem Grundstück versickern.

Stellplätze für bewegliche Abfall- und Wertstoffbehälter sind durch Anpflanzungen mit Schnitthecken, Rank- und Kletterpflanzen oder Laubsträuchern einzugrünen.

Durch die Maßnahme fügen sich die Abfall- und Wertstoffbehälter optisch ansprechend in die geplante Bebauung ein und vermeiden negative stadtgestalterische Auswirkungen auf die angrenzende Wohnbebauung. Die Begrünung trägt zu einem angenehmeren Bioklima bei.

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 sowie für die Erhaltung von Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen soll ein Mindestmaß an Durchgrünung gesichert werden.

9.8 Bauliche und sonstige technische Vorkehrungen zum Schutz sowie zur Vermeidung und Minimierung von schädlichen Umwelteinwirkungen

Die wesentlichen Immissionen im Plangebiet resultieren aus den Verkehrslärmimmissionen, die durch die südlich verlaufende Neckarstraße (Landesstraße L 3040) verursacht werden. In der Nachtzeit wird zudem der Grundgeräuschpegel, durch die in einer Entfernung von ca. 1.300 m verlaufende Bundesautobahn BAB 60 beeinflusst. Im Bereich des geplanten Haus 2 werden im südlichen Bereich die Orientierungswerte für Allgemeine Wohngebiete nach DIN 18005-1 überschritten. Die Immissionsgrenzwerte nach der 16. BImSchV werden nicht überschritten, sodass im Plangebiet keine gesundheitsgefährdeten Werte erreicht werden.

Zur Reduzierung der Rauminnenpegel in den schutzbedürftigen Räumen werden im Bebauungsplan passive Schallschutzmaßnahmen hinsichtlich der erforderlichen Schalldämmung von Außenbauteilen in Abhängigkeit vom maßgeblichen Außenlärmpegel nach DIN 4109 – Schallschutz im Hochbau – festgesetzt. Schlafräume im südlichen Bereich des Hauses 2 sind mit schalldämmenden Lüftungseinrichtungen auszustatten. Somit kann neben der Belüftung über die geöffneten Fenster auch eine Belüftung bei geschlossenen Fenstern gewährleistet werden. 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 des Lärmgutachtens, Kap. 17) ist eine Verglasung der Terrassen und Loggien mit entsprechenden verschiebbaren Elementen vorzusehen. Dem Nutzer bietet sich durch Schließen der Glaselemente insbesondere in den verkehrlichen Stoßzeiten die Möglichkeit, sich vor dem Verkehrslärm zu schützen. Ein Mehrwert entsteht durch diese Elemente auch dadurch, dass die Nutzung dieser bebauten Außenwohnbereiche auch im Winter oder in der Übergangszeit länger möglich ist. Da diese Elemente öffenbar sind, sollten sie bei der Dimensionierung der Schalldämmung der Gebäudeaußenbauteile zum Schutz der Innenwohnbereiche unberücksichtigt bleiben.

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.

9.9 Sonstige Festsetzungen

9.9.1 Leitungsrecht

Innerhalb der festgesetzten privaten Straßenverkehrsfläche erfolgt die Festsetzung eines Leitungsrechts zugunsten der Deutsche Telekom Technik GmbH. Es wird sichergestellt, dass die Deutsche Telekom Technik GmbH, die im Bereich der Privatstraße vorhandenen Leitungen, zur Unterhaltung, Instandsetzung und Erneuerung jederzeit soweit erforderlich durch Beauftragte erreichen können und hierfür die notwendigen Arbeiten ausführen können.

10 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

10.1 Beschaffenheit und Gestaltung von Stellplätzen

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, Ratingen das Gutachten „Mobilitätskonzept

und Stellplatznachweis – für das Bauvorhaben: Neubau eines wohnvoll Home mit Seniorenwohnungen, Pflegewohngemeinschaften, Tagespflege und ambulantem Dienst sowie einem Café in Ginsheim-Gustavsburg“ erstellt.[a] (siehe Kap.14.3 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.

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

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 Wasserwirtschaftliche Festsetzung

11.1 Verwertung von Niederschlagswasser

Bezüglich der Verwertung von Niederschlagswasser wird im Bebauungsplan die wasserwirtschaftliche Festsetzung getroffen, dass anfallendes Niederschlagswasser auf den Baugrundstücken in geeigneten Regenrückhaltesystemen zu sammeln und gedrosselt mit einer Einleitmenge von 10 l/(s*ha) an den öffentlichen Kanal abzuleiten ist. Die Festsetzung zur Verwertung von Niederschlagswasser wurde auf Grundlage des Fachbeitrags zur entwässerungstechnischen Erschließung „B-Plan Neckarstraße“ in Ginsheim-Gustavsburg des Büros IBF Felling Beratende Ingenieure Partnerschaft mbB, Dülmen, das in Abstimmung mit dem Abwasser- und Servicebetrieb Mainspitze erfolgt ist, getroffen.

11.2 Überflutungsvorsorge

Das Plangebiet liegt unterhalb der Rückstauebene, sodass der Überflutungsschutz bei der Planung der entwässerungstechnischen Erschließung eine besondere Rolle spielt. Um den Überflutungsschutz bei Starkregenereignissen zu gewährleisten, wurde durch das Büro IBF Felling Beratende Ingenieure Partnerschaft mbB, Dülmen eine Überflutungsbetrachtung für ein 100-jährliches Starkregenereignis aufgestellt. Die Jährlichkeit wurde gewählt, weil das gesamte Grundstück unterhalb der Rückstauebene liegt und dadurch besonders gefährdet ist.

Daher wurde für Baugrundstücke festgesetzt, dass ein Überflutungsnachweis für das 100-jährliche Regenereignis Tn=100a in allen Dauerstufen zu führen ist.

12 Belange des Umweltschutzes

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

13 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.“*[c]

Ergänzend zu der faunistischen Potenzialbewertung wurde im Rahmen der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans durch das Büro GPM – Büro für Geoinformatik, Umweltplanung und Neue Medien, Kronberg eine Untersuchung auf Vorkommen der Zauneidechse (lacerta agilis) oder sonstiger, streng geschützter Reptilienarten durchgeführt.[d] Die Untersuchung kommt zu folgendem Ergebnis:

> *„Es konnten bei keiner der Begehungen Zauneidechsen oder sonstige Reptilienarten im Gebiet festgestellt werden. Ein Vorkommen der streng geschützten Zauneidechse kann hier damit fast sicher ausgeschlossen werden. Weitere Untersuchungen der Fläche sind damit nicht erforderlich, sofern die Fällung der Gehölze auf dem Grundstück außerhalb der Brutzeit der europäischen Brutvögel erfolgt.“*[e]

14 Verkehrliche Belange

14.1 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.

14.2 Verkehrsuntersuchung

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans wurde durch die TRC Transportation and Research GmbH, Ratingen das Gutachten „Verkehrsuntersuchung zum Bauvorhaben, Neubau eines wohnvoll Home mit Seniorenwohnungen, Pflegewohngemeinschaften, Tagespflege und ambulantem Dienst sowie einem Café in Ginsheim-Gustavsburg“ erstellt.[f] Das Gutachten kommt zu folgendem Ergebnis:

> *„Die Leistungsfähigkeitsberechnungen des betrachteten Knotenpunktes „Neckarstraße (L3040) / Münchener Str.“ belegen sehr gute Qualitäten des Verkehrsablaufs, sowohl im Bestandsfall (2018), als auch im Prognose-Planfall 2030. Es bestehen weiterhin hohe*

Kapazitätsreserven, sodass der Knoten auch deutlich höhere Verkehrsmengen in hinreichender Verkehrsqualität abwickeln könnte. Unfallhäufungen oder sonstige nennenswerte Probleme konnten nicht festgestellt werden, sodass keine baulichen Änderungen an dem betrachteten Knotenpunkt erforderlich sind oder erforderlich werden.

Die straßenverkehrsrechtlichen Anordnungen (Beschilderung), der Straßenbelag und die zulässigen Geschwindigkeiten sind der Situation vor Ort sowie den Straßentypen entsprechend angemessen.“[g]

14.3 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 Home mit Seniorenwohnungen, Pflegewohngemeinschaften, Tagespflege und ambulantem Dienst sowie einem Café in Ginsheim-Gustavsburg“ erstellt:[h]

Die Ergebnisse des Mobilitätskonzeptes sind im Folgenden in Auszügen wiedergegeben:

14.3.1 Anlass

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

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 49,75 m² (1-Personen-Wohnungen ca. 40 m² und 2-Personen-Wohnungen ca. 53 m², rollstuhlgerechte Wohnungen ca. 65 bis 69 m²).

Die neue Stellplatzverordnung der Stadt Ginsheim-Gustavsburg berücksichtigt zwar den deutlich reduzierten Pkw-Stellplatzbedarf der geplanten Service-Wohnungen für Senioren (in der Stellplatzverordnung als „Altenwohnungen“ bezeichnet), berücksichtigt dabei aber nicht den Aspekt, dass es sich einerseits bei den geplanten Wohnungen um sozial geförderten Wohnraum handelt, und andererseits, dass mit einem Mobilitätskonzept „verkehrswirksame“ Maßnahmen realisiert werden, die die Nutzung des Umweltverbundes fördern bzw. die Kfz-Nutzung und den Kfz-Besitz reduzieren.

Für die insgesamt 53 Einheiten des betreuten Wohnens soll der tatsächliche Pkw-Stellplatzbedarf sowie Bedarf an Fahrradabstellplätzen ermittelt werden, da die derzeit gültige Stellplatzverordnung der Stadt Ginsheim-Gustavsburg diesbezüglich keine adäquaten Richtzahlen vorgibt. Die ermittelten Werte sollen schließlich in den Stellplatznachweis einfließen.“[i]

14.3.2 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 sowohl für Pkws als auch für Fahrräder 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 0,3 Stellplätzen je geförderter Seniorenwohnung für das Bauvorhaben

als dem tatsächlichen Bedarf entsprechend angesehen (aufgerundet in Summe 16 Stellplätze). Mit den Mobilitätsmanagementmaßnahmen, insbesondere dem Carsharing-Fahrzeug, wird ein Stellplatzbedarf von 13 Stellplätzen (inkl. Dem Stellplatz für das Carsharing-Fahrzeug) für angemessen bzw. dem tatsächlichen Bedarf entsprechend erachtet. Dies entspricht (rechnerisch) 0,245 Stellplätzen pro Altenwohnung.

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

0,245 Pkw-Stellplätze je Service-Seniorenwohnung

*Daraus ergibt sich eine **Einzelfallermittlung des Stellplatzbedarfs** für „Seniorenwohnen“ (ermittelter tatsächlich zu erwartender Bedarf) von 13 Pkw-Stellplätzen (53*0,245 = 13,0).*

Die Stellplätze für die anderen Nutzungen wurden gemäß Stellplatzsatzung der Stadt 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.

Für die Fahrräder wird u.a. aufgrund des Mobilitätskonzepts eine Herstellungspflicht von

0,5 Fahrradabstellplätze je Service-Seniorenwohnung

beantragt.

Die Fahrradabstellplätze für die anderen Nutzungen wurden gemäß Stellplatzsatzung der Stadt Ginsheim-Gustavsburg erstellt.“[j]

15 Hydrogeologie

Im Rahmen des Bauleitplanverfahrens wurde durch die HPC AG, Kriftel ein Hydrogeologisches Gutachten erstellt.[k] 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.“[l]

Ergänzend zu dem Hydrogeologischen Gutachten wurde im Rahmen der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans durch die HPC AG, Kriftel eine Stellungnahme zu ergänzenden Bodenuntersuchungen zur Versickerungsprüfung erstellt.[m] Die Stellungnahme kommt zu folgendem Ergebnis:

„Grundwasser, Durchlässigkeitsbeiwerte und Versickerung
Bei der aktuellen Erkundung wurde Grundwasser ab ca. 1,48 – 2,00 m unter Geländeoberkante bzw. ab 84,35 – 84,90 m NHN festgestellt. Die erbohrten gewachsenen, bindigen Böden sind als schwach gering durchlässig einzustufen. Die nichtbindigen Böden sind als durchlässig bis stark durchlässig einzustufen.

Laut digitaler hydrogeologischer Karten des HLNUG befindet sich unterhalb des Standortes ein flächig zusammenhängender Porengrundwasserleiter mittlerer bis mäßiger Durchlässigkeit mit einem Durchlässigkeitsbeiwert $k_f > 10^{-5}$ m/s bis 10^{-3} m/s, bestehend aus sedimentären Flussablagerungen. Die Durchlässigkeit kann sich durch Tonlinsen sowie feinkörnige Schluffanteile lokal verringern, sodass es zu lokalem Aufstauen von Niederschlagswasser kommen kann. Der ab etwa 6 m unter GOK anstehende Rupelton hat grundsätzlich eine geringe Durchlässigkeit mit einem Durchlässigkeitsbeiwert k_f von etwa 10^{-8} bis 10^{-11} m/s und kann als wasserstauende Schicht betrachtet werden. […]

Langjährige Messdaten zu Grundwasserständen im Baufeld liegen nicht vor. Für das Baufeld kann kein gesicherter höchster Grundwasserstand abgeleitet werden. Grundwasserdaten aus den umliegenden Messstellen wurden im hydrogeologischen Gutachten dargelegt […].

Die […] angegebenen Grundwasserstände von 2,0 m unter Geländeoberkante bzw. Wasserhöchststände von 1,4 m u GOK können mit den aktuellen Messungen bestätigt werden.

[…]

Bei Durchlässigkeiten von $k_f < 10^{-4}$ m/s ist mit aufstauendem Sickerwasser bis zur Geländeoberkante zu rechnen. Durch die Anordnung einer Dränage kann der Bemessungswasserstand technisch reguliert werden. Dränagemaßnahmen sind genehmigungspflichtig. Das wasserrechtliche Verfahren sollte frühzeitig mit der zuständigen Behörde abgestimmt werden.

Eine Versickerung von Niederschlagswasser ist bei Durchlässigkeit $k_f > 10^{-6}$ m/s (schluffige Sande) grundsätzlich möglich. Durch einen hydraulischen Anschluss der Versickerungsanlage an höher durchlässigen Schichten kann die Versickerungskapazität ggf. erhöht werden. Dabei sollte der Abstand der Sohle der Versickerungsanlage zum maßgeblichen mittleren höchsten Grundwasserstand mind. 1,0 m betragen.

Eine Versickerung von Niederschlagswasser durch vorhandene Auffüllungen sollte auf jeden Fall vermieden werden. Wir empfehlen die Auffüllungen vollständig auszuheben und diese durch Austauschmaterial mit einem Durchlässigkeitsbeiwert von 10^{-3} bis 10^{-6} m/s zu ersetzen. Eine Abstimmung mit der zuständigen Behörde wird ausdrücklich empfohlen.

Um die Durchlässigkeit des Untergrundes genauer zu ermitteln und eine zuverlässige Planungsgrundlage zu erhalten, werden gezielte Untersuchungen am Standort der geplanten Versickerungsanlage empfohlen. Sehr gut geeignet und aussagekräftig sind Versickerungsversuche in Baggerschürfen.“[n]

16 Ver- und Entsorgung

16.1 Trink- und Löschwasserversorgung

Der Anschluss des Plangebietes an das öffentliche Trinkwassernetz kann von der Neckarstraße aus erfolgen. Der Nachweis der gesicherten Trinkwasserversorgung befindet sich aktuell in Abstimmung mit der Mainzer Netze GmbH und wird bis zum Satzungsbeschluss vorgelegt und in die Begründung zum Bebauungsplan eingearbeitet.

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.

Nach Aussage der Mainzer Netze GmbH ist durch das bestehende Netz ein Grundschutz von 48 m³/h über einen Zeitraum von 2 Stunden sichergestellt. Für die verbleibenden 48 m³/h ist ein Nachweis zum objektbezogenen Brandschutz erforderlich.

16.2 Abwasserentsorgung

Nach Angabe des Abwasser- und Servicebetriebs Mainspitze besteht für das Plangebiet eine Einleitungsbeschränkung von 10 l/(s*ha), was für das Grundstück des Vorhaben- und Erschließungsplans einer gedrosselten Einleitungsmenge von 4,44 l/s entspricht. Die Entwässerung des Baugrundstücks erfolgt im Trennsystem. Die gesicherte Niederschlagsentwässerung der Grundstücke innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes WA 2 ist im Baugenehmigungsverfahren nachzuweisen.

In der südlich des Plangebiets verlaufenden Neckarstraße liegt ein vorhandener Mischwasserkanal, welcher im Zuge der Erschließung des Grundstücks seitens des Abwasser- und Servicebetriebs Mainspitze in Richtung Osten verlängert werden soll.

Im Rahmen des Bauleitplanverfahrens wurde durch das Büro IBF Felling Beratende Ingenieure Partnerschaft mbB, Dülmen ein Fachbeitrag zur entwässerungstechnischen Erschließung erstellt.[o] Das Gutachten kommt zu folgendem Ergebnis:

„RW-Entwässerung
*Gemäß Vorgabe des ASM ist der Abfluss von Niederschlagswasser so weit wie möglich zu reduzieren. Hierzu wurde bei dem größten Teil der Gebäude ein Flachdach mit einer extensiven Dachbegrünung vorgesehen. Für die Beurteilung der Versickerungsfähigkeit der an-stehenden Böden hinsichtlich k_f-Wert und Grundwasserstand wurde durch die HPC AG ein Bodengutachten erstellt (*siehe Kapitel 15*). Aufgrund der hohen Grundwasserstände sowie der nur z.T. schwach gering durchlässigen Böden wurde ein Kanalanschluss gem. der zuvor beschriebenen Einleitungsbeschränkung vorgesehen. Zudem liegt das Grundstück unterhalb der Rückstauebene, sodass die Überflutungsbetrachtung für ein 100-jährliches Ereignis durchgeführt wurde und die entsprechenden Volumina in den Oberflächen nachgewiesen werden (*siehe Kapitel 0*). Aufgrund der Höhenlage des Grundstückes und um eine ausreichende Sicherheit bzgl. der Entwässerung zu erhalten, ist o.g. Kanalanschluss geplant.*

Aufgrund der Einleitungsbeschränkung besteht das Erfordernis einer Regenrückhaltung. Der entsprechende Flächenbedarf hierfür ist im Lageplan ausgewiesen und befindet sich im Be-reich des Hofes zwischen den beiden Gebäuden [(siehe Abb. 19)]*. Vom Regenrückhalteraum fließt das Wasser im Freispiegelgefälle zum dahinterliegenden Pumpenschacht. Die Leistung der Pumpe ist so zu wählen, dass sie der maximalen gedrosselten Abflussmenge entspricht und dementsprechend gleichzeitig als Drossel fungiert. Vom Pumpenschacht aus wird das Niederschlagswasser über die Rückstauebene zum MW-*

Übergabeschacht gepumpt und fließt von dort aus im Freispiegelgefälle gemeinsam mit dem Schmutzwasser über die neu herzustellende Anschlussleitung (Vorgabe ASM: DN 150, 2%) in den zu verlängernden MW-Kanal in der Neckarstraße.

Die weitere Leitungsführung auf dem Grundstück sowie die genaue Ausführung des Pumpenschachts, der Druckrohrleitung und des Anschlusses an den neu geplanten Schacht der Stadt ist im Zuge der weiteren Leistungsphasen zu planen. Die Machbarkeit der RW-Entwässerung ist durch die oben beschriebene und im Lageplan dargestellte Ausführung gewährleistet. […]

SW-Entwässerung
Aufgrund der Höhenlage des Grundstücks ist es nicht möglich, das Schmutzwasser im Freispiegelgefälle zur Einleitungsstelle zu führen. Stattdessen wird das Schmutzwasser vom Pumpenschacht aus durch eine neu herzustellende Druckrohrleitung zum Mischwasser-Übergabeschacht in der südlichen Spitze des Grundstücks geführt. Die Druckrohrleitung ist hierbei über die Rückstauebene zu führen. Die Leistung der Pumpe ist so zu wählen, dass sie jederzeit die gesamt anfallende Schmutzwassermenge ableiten kann. Vom MW-Übergabeschacht aus werden Regen- und Schmutzwasser gemeinsam über eine Freispiegelleitung DN150 mit 2% Gefälle (Vorgabe ASM) zur geplanten Einleitungsstelle geführt, welche in Verlängerung des bestehenden MW-Kanals in der Neckarstraße herzustellen ist.

Die Leitungsführung auf dem Grundstück sowie die genaue Ausführung des Pumpenschachts sowie der Druckrohrleitung und des Anschlusses an den neu geplanten Schacht der Stadt ist im Zuge der weiteren Planungsphasen durchzuführen. Die Machbarkeit der SW-Entwässerung ist durch die oben beschriebene und im Lageplan dargestellte Ausführung gewährleistet.“[p]

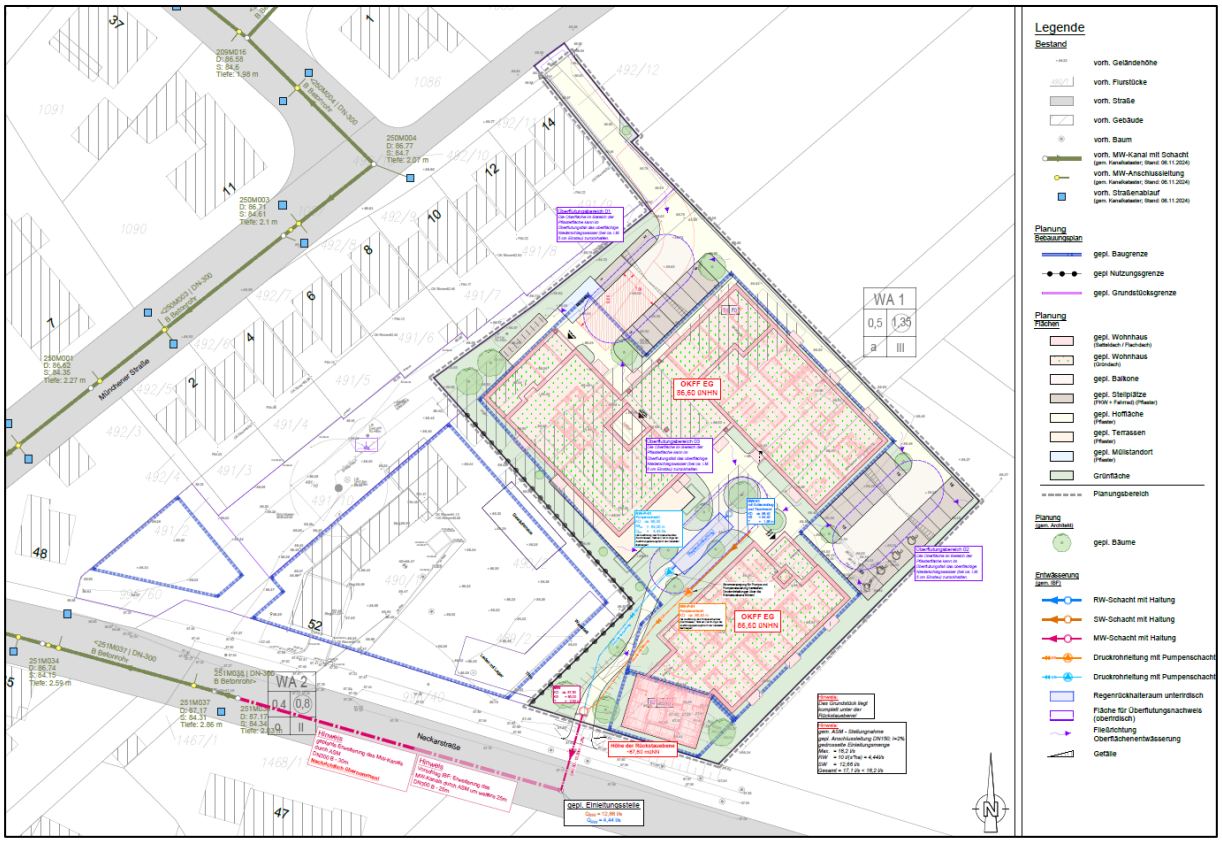


Abb. 19: Lageplan Entwässerungstechnische Erschließung (Quelle: IBF Felling Beratende Ingenieure Partnerschaft mbB)

17 Schallschutz

Im Rahmen der Aufstellung des vorhabenbezogenen 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.[q] 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.“[r]

In der Untersuchung der schalltechnischen Belange nach den Kriterien des Planungsrechts wurden auf Grundlage der Dimensionierungspegel für den baulichen Schallschutz gegen Außenlärm in Form der resultierenden Außenlärmpegel die erforderlichen Schalldämm-Maße in Abhängigkeit von der Raumart nach der DIN 4109-1 bestimmt. Nach Aussage des Sachverständigen hat eine gegenüber dem Gutachten Nr. T 5346 geänderte Raumaufteilung ggf. einen Einfluss auf die Anforderungen an den baulichen Schallschutz, jedoch nicht auf die dargestellten Dimensionierungspegel. Eine Überarbeitung des vorliegenden Gutachtens Nr. T 5346 aufgrund einer geänderten Raumaufteilung bzw. geänderten Raumnutzung wird daher als nicht erforderlich angesehen.

18 Wasserwirtschaftliche Belange

18.1 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. 20).

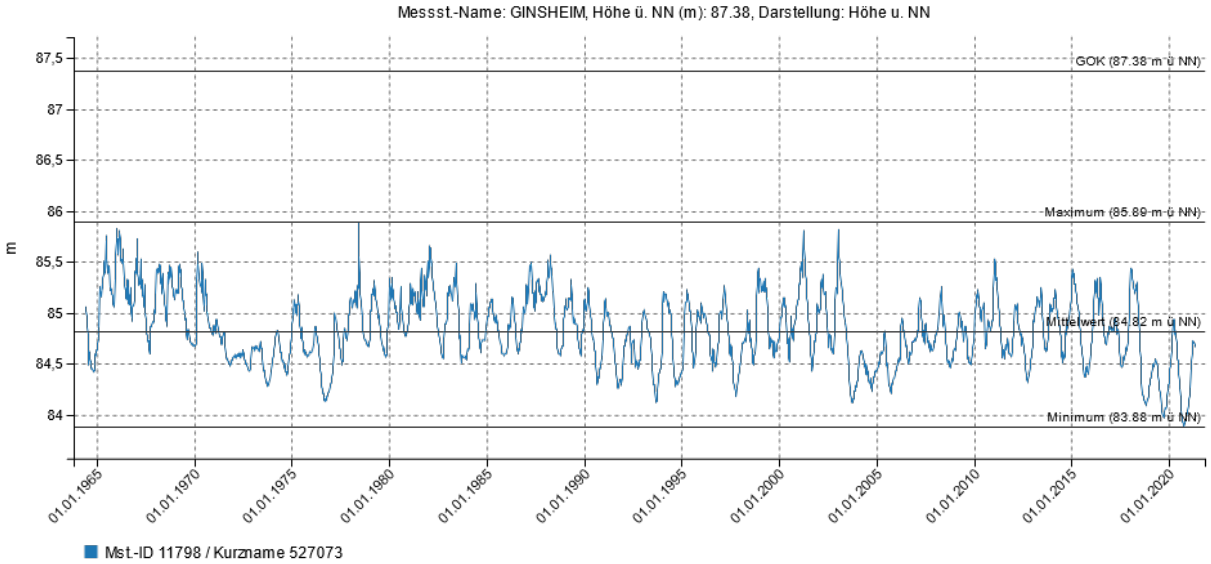


Abb. 20: Grundwasserflurabstände im Plangebiet

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.

18.2 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.

J Abbildungsverzeichnis

Abb. 1: Lage des Plangebietes in der Gefahrenkarte HQ des Rheins....15
Abb. 2: Lage des Plangebietes in der Gefahrenkarte HQ extrem des Rheins....16
Abb. 3: Lage des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans „Neubau wohnvoll Village“ 22
Abb. 4: Ausschnitt aus dem Regionalplan Südhessen / Regionalen Flächennutzungsplan 2010 mit Verortung des Plangebiets (rot)....23
Abb. 5: Potenzielle Kompensationsfläche für den Regionalen Grünzug....24
Abb. 6: Bereich der maßgeblichen Umgebung zur Betrachtung der regionalplanerischen Dichtewerte....26
Abb. 7: Bestehende Bebauungspläne mit Verortung des Plangebietes (rot)....27
Abb. 8: Geltungsbereich des Bebauungsplans „Umgehungsstrasse“....28
Abb. 9: Geltungsbereich des Bebauungsplans „An der Gärtnerei“....28
Abb. 10: Neckarstraße ortseinwärts (links) und Zufahrt über Münchener Straße (rechts) *Quelle: eigene Aufnahme* 29
Abb. 11: Parkangebot in der Münchener Straße (links) und Parkplatz „Am Birkendämmchen“ (rechts) *Quelle: eigene Aufnahme* 29
Abb. 12: Wohngebäude mit Mansarddach (links) und Außenanlagen der ehemaligen Gärtnerei (rechts) *Quelle: eigene Aufnahme* 30
Abb. 13: Freifläche im Osten des Plangebietes *Quelle: eigene Aufnahme* 31
Abb. 14: Reihenhausbebauung mit Pultdächern (links) und Mehrfamilienhäuser mit Satteldächern (rechts) *Quelle: eigene Aufnahme* 31
Abb. 15: Gewerbeeinheit (links) und Kleingartenanlagen (rechts) südlich der Neckarstraße *Quelle: eigene Aufnahme*....32
Abb. 16: Gehölzstreifen am Ostrand (links); Hecke am Nordostrand (rechts) *Quelle: GPM – Büro für Geoinformatik, Umweltplanung und Neue Medien, Kronberg*....33
Abb. 17: Hecke an der Neckarstraße (links); Hof und Lagerflächen auf dem Gärtnereigelände (rechts) *Quelle: GPM – Büro für Geoinformatik, Umweltplanung und Neue Medien, Kronberg* 33
Abb. 18: Lageplan und Grundrisse der geplanten Bebauung, Stand 30.04.2025 *(Quelle: wohnvoll Development Service GmbH)*....34
Abb. 19: Lageplan Entwässerungstechnische Erschließung (Quelle: IBF Felling Beratende Ingenieure Partnerschaft mbB)....46
Abb. 20: Grundwasserflurabstände im Plangebiet....48

K Quellenangaben

[a] TRC Transportation Research and Consulting GmbH, Ratingen (2025): Mobilitätskonzept und Stellplatznachweis für das Bauvorhaben, Neubau eines wohnvoll Home mit Seniorenwohnungen, Pflegewohngemeinschaften, Tagespflege und ambulantem Dienst sowie einem Café in Ginsheim-Gustavsburg; 02.05.2025

[b] GPM – Büro für Geoinformatik, Umweltplanung und Neue Medien, Kronberg (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 (aktualisiert Mai 2025)

[c] GPM – Büro für Geoinformatik, Umweltplanung und Neue Medien, Kronberg (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 (aktualisiert Mai 2025), Seite 10 – 11

[d] GPM – Büro für Geoinformatik, Umweltplanung und Neue Medien, Kronberg (2024): Ergebnisbericht zur Untersuchung der Fläche des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Neubau wohnvoll VILLAGE“ in Ginsheim-Gustavsburg auf Vorkommen der Zauneidechse (Lacerta agilis) oder sonstiger, streng geschützten Reptilienarten; 26.07.2024 (aktualisiert Mai 2025)

[e] GPM – Büro für Geoinformatik, Umweltplanung und Neue Medien, Kronberg (2024): Ergebnisbericht zur Untersuchung der Fläche des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Neubau wohnvoll VILLAGE“ in Ginsheim-Gustavsburg auf Vorkommen der Zauneidechse (Lacerta agilis) oder sonstiger, streng geschützten Reptilienarten; 26.07.2024 (aktualisiert Mai 2025), Seite 6

[f] TRC Transportation Research and Consulting GmbH, Ratingen (2025): Verkehrsuntersuchung zum Bauvorhaben, Neubau eines wohnvoll Home mit Seniorenwohnungen, Pflegewohngemeinschaften, Tagespflege und ambulantem Dienst sowie einem Café in Ginsheim-Gustavsburg; 06.05.2025

[g] TRC Transportation Research and Consulting GmbH, Ratingen (2025): Verkehrsuntersuchung zum Bauvorhaben, Neubau eines wohnvoll Home mit Seniorenwohnungen, Pflegewohngemeinschaften, Tagespflege und ambulantem Dienst sowie einem Café in Ginsheim-Gustavsburg; 06.05.2025, Seite 25

[h] TRC Transportation Research and Consulting GmbH, Ratingen (2025): Mobilitätskonzept und Stellplatznachweis für das Bauvorhaben Neubau eines wohnvoll Home mit Seniorenwohnungen, Pflegewohngemeinschaften, Tagespflege und ambulantem Dienst sowie einem Café in Ginsheim-Gustavsburg; 02.05.2025

[i] TRC Transportation Research and Consulting GmbH, Ratingen (2025): Mobilitätskonzept und Stellplatznachweis für das Bauvorhaben Neubau eines wohnvoll Home mit Seniorenwohnungen, Pflegewohngemeinschaften, Tagespflege und ambulantem Dienst sowie einem Café in Ginsheim-Gustavsburg; 02.05.2025, Seite 2 – 3

[j] TRC Transportation Research and Consulting GmbH, Ratingen (2025): Mobilitätskonzept und Stellplatznachweis für das Bauvorhaben Neubau eines wohnvoll Home mit Seniorenwohnungen, Pflegewohngemeinschaften, Tagespflege und ambulantem Dienst sowie einem Café in Ginsheim-Gustavsburg; 02.05.2025, Seite 12 – 13

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

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

[m] HPC AG, Kriftel (2025): Stellungnahme zu ergänzenden Bodenuntersuchungen zur Versickerungsprüfung, Version 2; 05.03.2025

[n] HPC AG, Kriftel (2025): Stellungnahme zu ergänzenden Bodenuntersuchungen zur Versickerungsprüfung, Version 2; 05.03.2025, Seite 2 – 3 und 5 – 7

[o] IBF Felling Beratende Ingenieure Partnerschaft mbB, Dülmen (2025): Fachbeitrag zur entwässerungstechnischen Erschließung „B-Plan Neckarstraße“ in Ginsheim Gustavsburg; 31.03.2025

[p] IBF Felling Beratende Ingenieure Partnerschaft mbB, Dülmen (2025): Fachbeitrag zur entwässerungstechnischen Erschließung „B-Plan Neckarstraße“ in Ginsheim Gustavsburg; 31.03.2025, Seite 3 und 5

[q] 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

[r] 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

Stadt Ginsheim-Gustavsburg

Vorhabenbezogener Bebauungsplan
„Neubau wohnvoll Village“

Anlage 1:
Vorhaben- und Erschließungsplan

NUTZUNGSKONZEPTION

Ginsheim-Gustavsburg, Neckarstr. (Alte Gärtnerei)

1. Wer ist die wohnvoll AG

Die wohnvoll AG ist eine vollintegrierte und einzigartige Social-Tech Plattform im Co-Living Bereich, die die gesamte Wertschöpfungskette von der Grundstücksakquisition über die Projektentwicklung bis hin zur Bewirtschaftung durch Vermietung von Wohnraum abdeckt. Hierbei bietet die wohnvoll AG den Bewohner*innen einen zusätzlichen Nutzen durch Hospitality Services und Pflegedienstleistungen.

Die Mission der wohnvoll AG ist es, mit einer neu gedachten und nachhaltigen Wohnform für die Generation 65+ Wohlfühlorte für ein selbstbestimmtes Leben bis ins hohe Alter zu schaffen. Wir sehen den gesellschaftlichen Nutzen unserer wohnvoll Villages unter Berücksichtigung von hohen Nachhaltigkeitskriterien im Bau als den Kern unseres Unternehmenszwecks. Durch eine aktiv gelebte Gemeinschaft und den Einsatz von innovativer Technologie soll für die Bewohner*innen ein einzigartiges Wohnerlebnis entstehen.

2. Die wohnvoll Nutzungskonzeption

Das Gebäudeensemble ist mit folgenden Nutzungen geplant:

- 53 Service-Wohnungen für Menschen im Alter
- 2 Wohngruppen à 12 Bewohner mit Gemeinschaftsräumen
- Foyer/ Empfang
- Verwaltung Büro
- Ambulanter Dienst
- Tagespflege
- Café/Bistro und Küche
- Gemeinschafts- und gestaltete Außenflächen

3. Die wohnvoll Planungskonzeption

Auf einer Teilfläche (ca. 4.400 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 Café, das Büro des ambulanten Dienstes und das Foyer mit dem Empfangstresen, der die Besucher begrüßt und der Ansprechbereich für die Bewohner des Quartiers ist. Im ersten Obergeschoss des nordwestlichen Gebäudeteils sind zwei Wohngruppe für jeweils 12 Bewohner mit den dazugehörigen Gemeinschaftsflächen vorgesehen sowie ein weiteres Vollgeschoss sowie ein

Staffelgeschoss mit Wohnungen im nordwestlichen 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 das Café und Bistro sind ca. 3 Mitarbeiter bei Vollauslastung vorgesehen.

Frankfurt, den 30.04.2025

Neubau wohnvoll VILLAGE

Neckarstraße / Münchener Straße
65 462 Ginsheim-Gustavsburg

Stand: 30.04.2025

wohnvoll

Lageplan / Einbettung

Legende Baumpflanzung

B-a1 bis B-a6 > Bäume je 60% Grundstücksfreifläche
B-b1 bis B-b3 > Bäume je 40% Grundstücksfreifläche
B-c1 bis B-c6 > Bäume je 4 Stellplätze

M 1:500

MILKOWEIT
planvoll GmbH

Zossener Straße 41 // Lofthaus // 3.OG // 10961 Berlin
Fon:+49 (0)30 25 79 77 13 . Mail: officeberlin@milkoweit.com

Neubau wohnvoll VILLAGE
Neckarstraße / Münchener Straße
65 462 Ginsheim-Gustavsburg

Stand: 30.04.2025

wohnvoll

MILKOWEIT
planvoll GmbH

Zossener Straße 41 // Lofthaus // 3.OG // 10961 Berlin
Fon:+49 (0)30 25 79 77 13 . Mail: officeberlin@milkoweit.com

Ansichten Haus 1 - Süd-Ost, Nord-Ost

M 1:250

Neubau wohnvoll VILLAGE
Neckarstraße / Münchener Straße
65 462 Ginsheim-Gustavsburg

Stand: 30.04.2025

wohnvoll

Ansichten Haus 1 - Süd-West, Nord-West

M 1:250

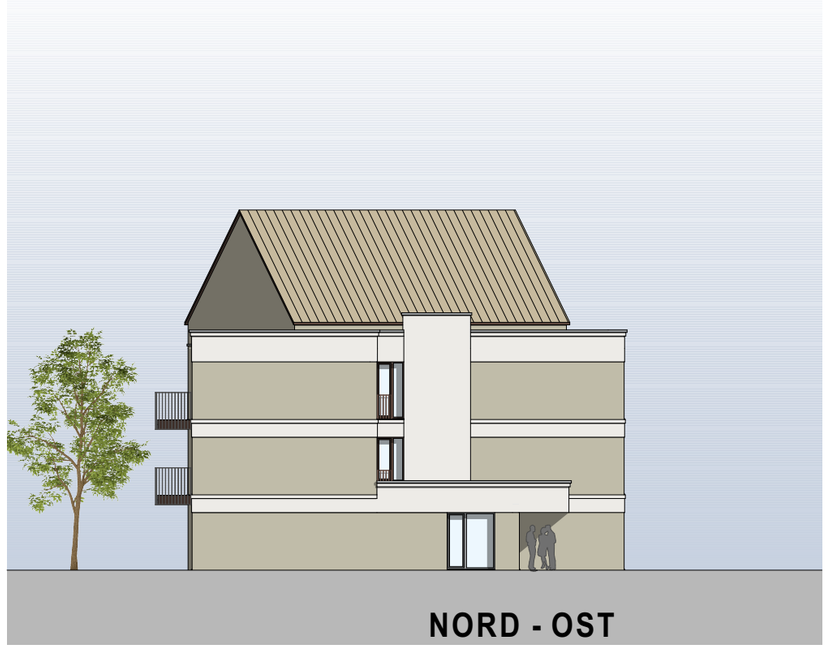
MILKOWEIT
planvoll GmbH

Zossener Straße 41 // Lofthaus // 3.OG // 10961 Berlin
Fon:+49 (0)30 25 79 77 13 . Mail: officeberlin@milkoweit.com

Neubau wohnvoll VILLAGE
Neckarstraße / Münchener Straße
65 462 Ginsheim-Gustavsburg

Stand: 30.04.2025

wohnvoll



Ansichten Haus 2 - Süd-Ost, Nord-Ost

M 1:250

MILKOWEIT
planvoll GmbH

Zossener Straße 41 // Lofthaus // 3.OG // 10961 Berlin
Fon:+49 (0)30 25 79 77 13 . Mail: officeberlin@milkoweit.com

Neubau wohnvoll VILLAGE
Neckarstraße / Münchener Straße
65 462 Ginsheim-Gustavsburg

Stand: 30.04.2025

wohnvoll

Ansichten Haus 2 - Süd, Nord-West

M 1:250

MILKOWEIT
planvoll GmbH

Zossener Straße 41 // Lofthaus // 3.OG // 10961 Berlin
Fon:+49 (0)30 25 79 77 13 . Mail: officeberlin@milkoweit.com