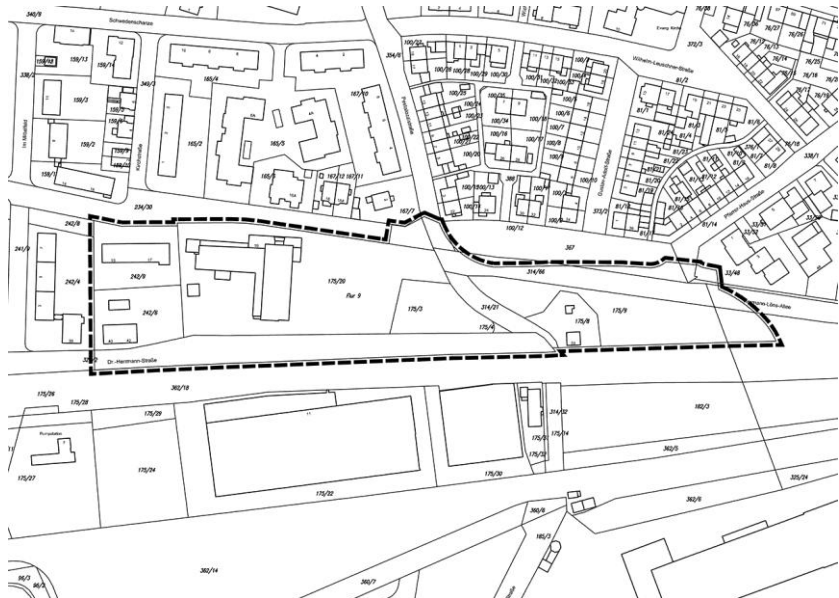


Stadt Ginsheim-Gustavsburg

Bebauungsplan „Feuerwehr Gustavsburg“



Entwurf

Stand: 09.02.2026

Stadt Ginsheim-Gustavsburg

Bebauungsplan „Feuerwehr Gustavsburg“

Entwurf

Aufgestellt im Auftrag der Stadt Ginsheim-Gustavsburg
Stand: 09.02.2026

Verfasser:

ROB
planergruppe
ARCHITEKTEN + STADTPLANER

Planergruppe ROB GmbH
Am Kronberger Hang 3
65824 Schwalbach am Taunus

Landschaftsplanerischer Fachbeitrag:

**Natur
Profil**

Planung und Beratung
Dipl. Ing. M. Schaefer
Alte Bahnhofstraße 15
61169 Friedberg

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	Allgemeines Wohngebiet WA	7
2	Fläche für den Gemeinbedarf	7
2.1	Zweckbestimmung Feuerwehr	7
2.2	Zweckbestimmung „Öffentliche Verwaltungen“	7
3	Maß der baulichen Nutzung	7
3.1	Allgemeines Wohngebiet WA	7
3.2	Fläche für den Gemeinbedarf	8
4	Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen	8
4.1	Bauweise	8
4.2	Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen	9
5	Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Carports, Garagen und Tiefgaragen	9
5.1	Allgemeines Wohngebiet WA	9
5.2	Fläche für den Gemeinbedarf	9
6	Verkehrsflächen	9
6.1	Öffentliche Straßenverkehrsflächen	9
6.2	Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung	9
7	Bauliche und sonstige technische Maßnahmen für die Erzeugung, Nutzung oder Speicherung von Strom, Wärme oder Kälte aus erneuerbaren Energien oder Kraft-Wärme-Kopplung	9
7.1	Anlagen für die Erzeugung, Nutzung oder Speicherung von Strom, Wärme oder Kälte aus erneuerbaren Energien oder Kraft-Wärme-Kopplung	9
8	Planungen, Nutzungsregelungen, Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	9
8.1	Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	10
8.2	Entwicklung von Extensivgrünland	10
8.3	Artenschutz	10
8.4	Schutz von Oberboden	11
9	Bauliche und sonstige technische Vorkehrungen zum Schutz vor sowie zur Vermeidung und Minimierung von schädlichen Umwelteinwirkungen	11
9.1	Erschütterungseinwirkungen	11
9.2	Sekundärluftschallimmissionen	11
9.3	Passiver Schallschutz für schutzbedürftige Räume	12
10	Zuordnung von Flächen oder Maßnahmen zum Ausgleich	13
10.1	Maßnahmenflächen M 1 und M2	13
10.2	Maßnahmenfläche M3	13
D	Satzung über bauordnungsrechtliche Festsetzungen	14
1	Beschaffenheit, Gestaltung und Anzahl von Stellplätzen	14
2	Dachformen	14

2.1	Allgemeines Wohngebiet WA.....	14
2.2	Fläche für den Gemeinbedarf	15
E	Wasserwirtschaftliche Festsetzungen	16
F	Kennzeichnungen.....	17
1	Flächen, bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen oder bei denen besondere bauliche Sicherungsmaßnahmen gegen Naturgewalten erforderlich sind.....	17
1.1	Vernässungsgefährdetes Gebiet.....	17
1.2	Starkregenvorsorge – Überflutungsschutz	17
G	Nachrichtliche Übernahmen	18
1	Risikogebiete außerhalb von Überschwemmungsgebieten	18
H	Hinweise.....	20
1	Artenlisten zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern.....	20
2	Besonderer Artenschutz	20
3	Erdbebenzone	21
4	Sicherung von Bodendenkmälern.....	21
5	Bodenschutz	21
6	Einbindung von Bauwerken ins Grundwasser	22
7	Lage im Einflussbereich eines Grundwasserbewirtschaftungsplans.....	22
8	Kampfmittel.....	23
9	Verwertung von Niederschlagswasser	24
10	Gefahrenabwehr	24
11	Verkehrsemissionen.....	24
12	Gebäude-Elektromobilitätsinfrastruktur-Gesetz.....	24
13	Hohe Albedowerte	24
I	Begründung	25
1	Anlass und Aufgabenstellung	25
2	Lage und Abgrenzung.....	25
3	Standortalternativen	26
4	Übergeordnete Planungen	28
4.1	Regionalplan Südhessen / Regionaler Flächennutzungsplan 2010.....	28
4.2	Regionalplanerische Dichtevorgaben.....	29
4.3	Landschaftsplan	29
5	Verfahrensablauf	29
6	Gewährleistung des Sicherungsziels nach § 13a Abs. 1 BauGB	30
7	Bestehende Rechtsverhältnisse, Bebauungspläne, Satzungen.....	30
8	Bestandsdarstellung und Bewertung.....	32
8.1	Städtebauliche Situation	32
8.2	Landschaftliche Situation	36
9	Planerische Zielsetzung	36
9.1	Städtebauliche Zielsetzung.....	36

9.2	Landschaftliche Zielsetzung.....	38
10	Planungsrechtliche Festsetzungen.....	38
10.1	Art der baulichen Nutzung	38
10.2	Maß der baulichen Nutzung	38
10.3	Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen.....	40
10.4	Flächen für Nebenanlagen Stellplätze, Carports, Garagen und Tiefgaragen.....	40
10.5	Verkehrsflächen.....	41
10.6	Bauliche und sonstige technische Maßnahmen für die Erzeugung, Nutzung oder Speicherung von Strom, Wärme oder Kälte aus erneuerbaren Energien oder Kraft-Wärme-Kopplung	41
10.7	Planungen, Nutzungsregelungen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	41
10.8	Bauliche und sonstige technische Vorkehrungen zum Schutz vor sowie zur Vermeidung und Minimierung von schädlichen Umwelteinwirkungen	43
10.9	Schallschutz	44
11	Satzung über bauordnungsrechtliche Belange	45
11.1	Beschaffenheit, Gestaltung und Anzahl von Stellplätzen	45
11.2	Dachformen	45
12	Wasserwirtschaftliche Festsetzungen	45
12.1	Entwässerungskonzept.....	46
13	Artenschutzrechtliche Belange	48
14	Erschließung und Versorgung.....	49
14.1	Trink- und Löschwasserversorgung	49
14.2	Abwasserentsorgung	49
15	Leitungsbestand im Plangebiet	49
16	Verkehr	50
17	Bodenbelange	51
17.1	Gründungstechnische Empfehlungen	51
18	Wasserwirtschaftliche Belange	53
19	Belange des Umweltschutzes	53
19.1	Bestandsaufnahme und Prognose bei Durchführung der Planung	54
19.2	Erhaltungsziele und Schutzzweck der FFH- und Vogelschutzgebiete	58
19.3	Umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt.....	58
19.4	Umweltbezogene Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter.....	58
19.5	Nutzung erneuerbarer Energien sowie sparsame und effiziente Nutzung von Energie	59
19.6	Wechselwirkungen.....	59
19.7	Bodenschutzklausel nach § 1 a Abs. 2 Satz 1 BauGB	59
19.8	Umwidmungssperrklausel des § 1 a Abs. 2 Satz 2 BauGB	59
19.9	Berücksichtigung von Vermeidung und Ausgleich nach der Eingriffsregelung gem. § 1a Abs. 3 BauGB.....	59
J	Verzeichnisse.....	63
1	Abbildungen.....	63
2	Tabellen.....	63

A Rechtsgrundlagen des Bebauungsplanes

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 22. Dezember 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 348)

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 6 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. 2025 I S. 189)

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 84 des Gesetzes vom 16. Dezember 2025 (GVBl. 2025 Nr. 110)

B Rechtsgrundlagen der Satzung über bauordnungsrechtliche Festsetzungen

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

Hessische Bauordnung (HBO) in der Fassung vom 28. Mai 2018 (GVBl. S. 198), zuletzt geändert durch Gesetz vom 9. Oktober 2025 (GVBl. 2025 Nr. 66)

Hessische Gemeindeordnung (HGO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 7. März 2005 (GVBl. I S. 142), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 1. April 2025 (GVBl. 2025 Nr. 24)

C Planungsrechtliche Festsetzungen

(gem. § 9 (1-3) BauGB)

1 Art der baulichen Nutzung

(gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB)

1.1 Allgemeines Wohngebiet WA

(gem. § 4 BauNVO)

Zulässig sind:

1. Wohngebäude,
2. die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende 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 Verwaltungen

Nicht zulässig sind:

1. Gartenbaubetriebe,
2. Tankstellen.

2 Fläche für den Gemeinbedarf

(gem. § 9 (1) Nr. 5 BauGB)

2.1 Zweckbestimmung Feuerwehr

Zulässig sind bauliche Anlagen und Einrichtungen, die der Feuerwehr und der Sicherung des Brandschutzes dienen und dieser Nutzung räumlich und funktional zugeordnet sind. Hierzu zählen neben der Fahrzeughalle mit Geräteräumen auch Sozialräume, sowie Schulungs- und Seminarräume.

2.2 Zweckbestimmung „Öffentliche Verwaltungen“

Weiterhin zulässig sind bauliche Anlagen und Einrichtungen, die der öffentlichen Verwaltung dienen.

3 Maß der baulichen Nutzung

(gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB)

3.1 Allgemeines Wohngebiet WA

Die zulässige Grundflächenzahl GRZ beträgt 0,4.

Die zulässige Geschossflächenzahl GFZ beträgt 1,4.

Baufenster 1 und 3: Die zulässige Anzahl der Vollgeschosse beträgt III.

Baufenster 2: Die zulässige Anzahl der Vollgeschosse beträgt IV.

Gemäß § 19 (4) BauNVO sind bei der Ermittlung der Grundfläche die Grundflächen von Garagen, Stellplätzen mit ihren Zufahrten und 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 von Garagen, Stellplätzen mit ihren Zufahrten und Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO bis zu 50 vom Hundert überschritten werden.

Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen von baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, bis zu bis zu einer Grundflächenzahl von 0,9 überschritten werden.

Die zulässige Geschossfläche ist gem. § 21a (5) BauNVO um die Flächen notwendiger Garagen, die unterhalb der Geländeoberfläche hergestellt werden, zu erhöhen.

3.2 Fläche für den Gemeinbedarf

Die zulässige Grundflächenzahl GRZ beträgt 0,6.

Die zulässige Geschossflächenzahl GFZ beträgt 1,6.

Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen von Garagen, Stellplätzen mit ihren Zufahrten und Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO bis zu einer Grundflächenzahl von 0,9 überschritten werden.

4 Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

(gem. § 9 (1) Nr. 2 BauGB)

4.1 Bauweise

4.1.1 Allgemeines Wohngebiet WA

Baufenster 1: Es wird eine abweichende Bauweise festgesetzt. In der abweichenden Bauweise gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO kann bei baulichen Anlagen innerhalb des festgesetzten Baufensters zu den westlichen Nachbargrundstücken ein Grenzabstand von 2,50 m unterschritten werden. Die Länge der Gebäude darf maximal 30,00 m betragen.

Baufenster 2: Es wird die offene Bauweise festgesetzt.

4.1.2 Fläche für den Gemeinbedarf

Es wird eine abweichende Bauweise festgesetzt. In der abweichenden Bauweise gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO kann bei baulichen Anlagen innerhalb des festgesetzten Baufensters zu den Nachbargrundstücken des westlich angrenzenden Allgemeinen Wohngebietes WA ein Grenzabstand von 2,50 m unterschritten werden. Die Länge der Gebäude darf größer als 50,00 m betragen.

4.2 Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind durch die Baugrenzen gemäß Planeintrag festgesetzt.

5 Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Carports, Garagen und Tiefgaragen

(gem. § 9 (1) Nr. 4 BauGB)

5.1 Allgemeines Wohngebiet WA

Innerhalb der festgesetzten Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Tiefgaragen mit ihren Einfahrten ist die Errichtung oberirdischer Stellplätze, Garagen, Carports und Tiefgaragen inklusive eingeschossiger Einhausungen für Tiefgarageneinfahrten sowie sonstiger Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO zulässig.

5.2 Fläche für den Gemeinbedarf

Innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen ist die Errichtung zweigeschossiger Parkdecks zulässig.

Die Errichtung oberirdischer Stellplätze sowie sonstiger Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO ist innerhalb der überbaubaren und in der nicht überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

6 Verkehrsflächen

6.1 Öffentliche Straßenverkehrsflächen

Die öffentlichen Straßenverkehrsflächen sind gemäß Planeintrag festgesetzt.

6.2 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Die Verkehrsflächen mit den Zweckbestimmungen „Öffentliche Parkfläche“, „Anliegerverkehr“ sowie „Rad- und Gehweg“ sind gemäß Planeintrag festgesetzt.

7 Bauliche und sonstige technische Maßnahmen für die Erzeugung, Nutzung oder Speicherung von Strom, Wärme oder Kälte aus erneuerbaren Energien oder Kraft-Wärme-Kopplung

(§ 9 (1) Nr. 23 b) BauGB)

7.1 Anlagen für die Erzeugung, Nutzung oder Speicherung von Strom, Wärme oder Kälte aus erneuerbaren Energien oder Kraft-Wärme-Kopplung

In dem Allgemeinen Wohngebiet sowie der Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Feuerwehr“ und „Öffentliche Verwaltungen“ sind bei der Errichtung von Gebäuden die für die Inbetriebnahme von Anlagen für die Erzeugung, Nutzung oder Speicherung von Strom, Wärme oder Kälte aus erneuerbaren Energien oder Kraft-Wärme-Kopplung notwendigen Leitungen und Anschlüsse zu installieren.

8 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.)

8.1 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Mindestens 30 % der nicht überbauten Grundstücksflächen sind mit gebietstypischen, standortgerechten Sträuchern zu bepflanzen. Die Pflanzliste unter Punkt H1 in den Hinweisen ist zu beachten. Je 200 m² nicht überbauter Grundstücksflächen ist 1 Laub- bzw. Obstbaum nach Pflanzliste zu pflanzen. Die Pflanzungen sind zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Bei Abgang sind gleichwertige Nachpflanzungen binnen eines Jahres auf dem Grundstück vorzusehen.

Flachdächer und flachgeneigte Dächer (bis 7° Neigung) sind zu mindestens 50% extensiv zu begrünen. Die Substratstärke muss mindestens 8 cm betragen.

Anlagen für Solarthermie und Photovoltaikanlagen können mit der Dachbegrünung kombiniert werden und schließen sich nicht aus.

Fassaden mit einem Öffnungsanteil von weniger als 5 m² sind zu mindestens 50% flächig und dauerhaft zu begrünen. Je 5 m Fassadenlänge ist ein Rankgehölz zu pflanzen, zu erhalten und bei Verlust zu ersetzen. Ausnahmen bilden transparenten Flächen (z. B. Glas), sowie Flächen zur Gewinnung von Energie (z.B. Photovoltaikanlagen) sowie Flächen, die aus brandschutztechnischen Gründen nicht begrünt werden dürfen.

8.2 Entwicklung von Extensivgrünland

Auf den als Ausgleichsflächen zugeordneten Flurstücken Nr. 89/7 und 118/3, Flur 10 in der Gemarkung Ginsheim (Maßnahmenflächen M1 und M2) ist eine artenreiche Wiese zu entwickeln. Die Teilflächen mit einer Größe von insgesamt 7.765 m² werden mit einer gebietstypischen Saatgutmischung (Frischwiese Ursprungsgebiet 9 Oberrheingraben mit Saarpfälzer Bergland) als Schlitzsaat eingesät. Die Gesamtfläche ist als maximal zweischürige Wiese zu entwickeln. Der erste Schnitt erfolgt nicht vor dem 01.06., der zweite Schnitt nicht vor dem 15.08. In den ersten drei Standjahren sind ein bis drei weitere Schnitte zur Aushagerung der Fläche und zur Bekämpfung unerwünschten Aufwuchses (Schröpfungsschnitte) durchzuführen. Das Schnittgut ist abzuräumen. Dünger- und Pestizideinsatz sind unzulässig.

8.3 Artenschutz

Die unvermeidbare Beseitigung von Gehölzen ist nur im Zeitraum vom 01. Oktober bis 28. bzw. 29. Februar des Folgejahres zulässig. Sofern diese Fristen nicht eingehalten werden können, kann vor Beginn von Fällungs- bzw. Rodungsarbeiten, der Gehölzbestand hinsichtlich eines Besatzes durch Brutvögel oder Fledermäuse überprüft werden. Wenn sich dabei keine positiven Befunde auf eine Nutzung als Fortpflanzungs- oder Ruhestätte ergeben, wäre eine Beseitigung der Gehölze aus artenschutzrechtlicher Sicht auch zu anderen Zeiten unkritisch. Gleiches gilt für den Beginn von Sanierungs- oder Abrissarbeiten an Bestandsgebäuden. Bei einem Nachweis sind geeignete Schutzmaßnahmen einzuleiten (z. B: Umsiedlung der Fledermäuse, Verschiebung des Abriss bei Vogelfund).

Die Freiflächen sind vor Beginn der Baufeldräumung auf ein Vorkommen von Reptilien (hier insbesondere Mauereidechsen) hin zu kontrollieren. Bei einem Nachweis werden Schutzmaßnahmen eingeleitet (Vergrämung oder Umsiedlung in Ersatzhabitate)

Zur Vermeidung und Minimierung von Beeinträchtigungen nachtaktiver Insekten sind für die Außenbeleuchtung ausschließlich Leuchtmittel (LED-Leuchten, Natrium-Hochdampf lampen) mit einer Farbtemperatur von 2.000 Kelvin bis maximal 3.000 Kelvin (warmweiße Lichtfarbe) unter Verwendung vollständig gekapselter Leuchtgehäuse, die kein Licht nach oben emittieren, einzusetzen.

Auf dem als vorgezogene Ausgleichsfläche zugeordneten Flurstück Nr. 33/19, Flur 8 in der Gemarkung Ginsheim (Maßnahmenfläche M3) sind Habitatstrukturen für Mauereidechsen anzulegen, zu pflegen und dauerhaft zu unterhalten. Es sind insgesamt zwei Habitatstrukturen von jeweils mindestens 3,00 x 6,00 m Grundfläche und einer Höhe von 1,00 m als Gesteinsstapel oder -schüttungen kombiniert mit Totholzhaufen und Sandflächen einzubringen. Steine und Totholz sind zu mindestens 30 % frostfrei, d. h. mindestens 80 cm, die Sandlinse mind. 40 cm in den Boden einzubinden. Die Steinriegel ist mit Aushubmaterial zu hinterfüllen. Die Habitatstrukturen sind von Gehölzaufwuchs durch Pflegeeingriffe in maximal jährlichem und mindestens dreijährigen Turnus freizuhalten. Der Schnitt erfolgt ab Mitte August. Der Einsatz von Düngemittel und Pestiziden ist unzulässig. Die Ersatzhabitate müssen vor Beginn der Baufeldräumung und Abrissarbeiten funktionsgerecht hergestellt sein.

Am geplanten Rathaus Gustavsburg ist ein Ersatzspaltenquartier für Fledermäuse in Form einer Nut-Feder-Verschalung am anzubringen. Dazu ist eine 30 cm hohe Verschalung mit einer Latten-Unterkonstruktion unterhalb der Traufe umlaufend um den Treppenhausanbau und zweiseitig an der Südwestseite des Rathausgebäudes anzubringen.

8.4 Schutz von Oberboden

Anfallender Oberboden ist seitlich zu lagern und zur Gestaltung der Gartenflächen wieder zu verwenden. Nicht wiederverwendbarer Oberboden ist fachgerecht zu entsorgen.

9 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 Schutz vor sowie zur Vermeidung und Minimierung von schädlichen Umwelteinwirkungen in Bezug genommenen technischen Regelwerke sowie das Gutachten T 2710 des TÜV Hessen GmbH werden im Rathaus der Stadt Ginsheim Gustavsburg, Schulstraße 12, 65462 Ginsheim-Gustavsburg, Bereich Raum, Bau, Umwelt während der allgemeinen Dienststunden zu jedermanns Einsicht bereitgehalten.

9.1 Erschütterungseinwirkungen

Für die geplanten Wohngebäude in dem allgemeinen Wohngebiet WA sind schutzbedürftige Aufenthaltsräume durch technische bzw. konstruktive Maßnahmen so zu schützen, dass hinsichtlich der Erschütterungseinwirkungen aus dem anliegenden Schienenverkehr die Anhaltswerte der DIN 4150-2 Tabelle 1, Zeile 4, eingehalten werden. Hierfür kommen sowohl Maßnahmen zur Aussteifung der Gebäude, mit dem Ziel der Realisierung erster Deckeneigenfrequenzen oberhalb von 20 Hz als auch die Umsetzung von elastischen Gebäudelagerungen einzeln oder in Kombination infrage. Der Nachweis ist anhand der geplanten Tragwerkskonstruktionen für die Wohngebäude des gesamten Plangebietes zu erbringen.

9.2 Sekundärluftschallimmissionen

Für die geplanten Wohngebäude in dem allgemeinen Wohngebiet WA sind schutzbedürftige Aufenthaltsräume durch technische bzw. konstruktive Maßnahmen so zu schützen, dass hinsichtlich der Sekundärluftschallimmissionen die Richtwerte der VDI 2719 sowie die Vorgaben der 24. BImSchV eingehalten werden. Das bedeutet, dass die mittleren Maximalpegel in den Wohngebäuden einen Wert von 40 dB(A) und die Mittelungspegel, tags, einen Wert von 40 dB(A) bzw. nachts von 30 dB(A) nicht überschreiten dürfen. Eine typische Maßnahme zum Erreichen des Schutzzieles stellt die Umsetzung einer elastischen Gebäudelagerung dar. Der

Nachweis ist anhand der geplanten Tragwerkskonstruktionen für die Wohngebäude bis zu einem Abstand von 35 m zu den Gleisanlagen zu erbringen.

9.3 Passiver Schallschutz für schutzbedürftige Räume

Die maßgeblichen Lärmpegelbereiche (LPB) sind der Tabelle 13 der Anlage 1 zum Bebauungsplan (Gutachten T 2710 des TÜV Hessen GmbH) zu entnehmen.

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, wobei die Lärmpegelbereiche oder die resultierenden Außenlärmpegel $L_{a,res}$ entsprechend der Tabelle 7 der DIN 4109-1:2018-01 heranzuziehen sind. In Abhängigkeit von der Lage ist bei der Dimensionierung von den folgenden Lärmpegelbereichen LPB auszugehen:

Allgemeines Wohngebiet WA - Baufenster B1:

Für Schlafräume (Schlafzimmer, Kinderzimmer):	LPB IV
Für sonstige schutzbedürftige Räume:	LPB III

Allgemeines Wohngebiet WA - Baufenster B2:

An den der Bahngleise zugewandten Fassaden (Süd)	
Für Schlafräume (Schlafzimmer, Kinderzimmer):	LPB VI
Für sonstige schutzbedürftige Räume:	LPB V

An den seitlichen Fassaden (West, Ost)	
Für Schlafräume (Schlafzimmer, Kinderzimmer):	LPB V
Für sonstige schutzbedürftige Räume:	LPB IV

An den der Bahngleise abgewandte Fassaden (Nord)	
Für Schlafräume (Schlafzimmer, Kinderzimmer):	LPB III
Für sonstige schutzbedürftige Räume:	LPB IV

Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung Öffentliche Verwaltungen

An den der Bahngleise zugewandten Fassaden (Süd)	
Für sonstige schutzbedürftige Räume:	LPB V

An den übrigen Fassaden (West, Ost, Nord)	
Für sonstige schutzbedürftige Räume:	LPB IV

oder es sind die dezibelgenauen Außenlärmpegel aus Tabelle 13 des Gutachtens T2710 im Rahmen der Bauleitplanung für den Bebauungsplan „Feuerwehr Gustavsburg“ der Stadt Ginsheim-Gustavsburg, erstellt durch die TÜV Technische Überwachung Hessen, heranzuziehen.

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“

Für Schlafräume (Schlafzimmer, Kinderzimmer) an Fassaden in den Lärmpegelbereichen III – V 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 Schalldämlüfter). 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 und ein ausreichender Luftwechsel bei geschlossenen Fenstern gewährleistet ist.

Zum Schutz der bebauten **Außenwohnbereiche** (Terrassen, Balkone, Loggien) von Wohnungen an Fassaden in den Lärmpegelbereichen IV und V ist deren Verglasung mit entsprechenden verschiebbaren Elementen vorzusehen. Das erforderliche Schalldämm-Maß der eingesetzten Systeme einschließlich Sicherheitsbeiwert sollte erf. $R'_w \geq 10$ 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 und deren Erfüllung nachgewiesen wird.“

10 Zuordnung von Flächen oder Maßnahmen zum Ausgleich

(gem. § 9 (1a) BauGB)

10.1 Maßnahmenflächen M 1 und M2

Zur Kompensation von Eingriffen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes werden Ausgleichsmaßnahmen (Entwicklung artenreicher Extensivwiesen) auf dem Flurstücken Nr. 89/7 und 118/3, Flur 10 in der Gemarkung Ginsheim mit einer Größe von 7.765 m² zugeordnet.

10.2 Maßnahmenfläche M3

Für die Umsetzung von vorgezogenen Ausgleichsmaßnahmen (Ersatzhabitate der Mauereidechse) werden in der Gemarkung Ginsheim, Flur 8, Teil des Flurstück 33/19 in einer Größe von 2.523 m² zugeordnet.

D Satzung über bauordnungsrechtliche Festsetzungen

(gem. § 9 (4) BauGB)

1 Beschaffenheit, Gestaltung und Anzahl von Stellplätzen

Stellplätze und Abstellplätze für Fahrräder sowie deren Zuwege sind mit geeignetem luft- und wasserdurchlässigem Belag (z.B. wassergebundene Decke, Rasengittersteine, Fugenpflaster, Sickersteine o.ä.) zu befestigen, soweit nicht zum Schutz des Grundwassers andere Ausführungsarten erforderlich sind. Niederschläge sollen in angrenzende Grün- bzw. Pflanzflächen entwässert werden. Zur Reduzierung der Flächenversiegelung sollte eine Teilbefestigung von Stellplätzen mittels Errichtung zweier Fahrspuren der Vollbefestigung Vorrang gewährt werden. Um einer starken Aufheizung der Stellplätze entgegenzuwirken sind möglichst helle Materialien zu wählen.

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

Zur Sicherung der Baumscheiben sind geeignete Schutzvorrichtungen, wie z.B. Abdeckgitter, vorzusehen. Die Baumscheiben sind durch geeignete Sträucher oder Einsaaten zu bepflanzen. Sollten Ersatz- oder Nachpflanzungen notwendig werden sind diese mit klimaresilienten Arten auszuführen. Stellplätze mit zusammen mehr als 1000 qm befestigter Fläche sind zusätzlich durch eine raumgliedernde Bepflanzung zwischen den Stellplatzgruppen zu unterteilen. Böschungen zwischen einzelnen Stellplatzflächen sind zu bepflanzen.

Die Oberfläche von Tiefgaragen ist, soweit sie nicht selbst als Einstellplatzfläche genehmigt ist, als Grünfläche zu gestalten, gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten.

Flachdächer ebenerdiger Garagenanlagen sind extensiv zu begrünen, soweit dies möglich ist.

Carports und Außenwände von Garagen sollen mit standortgerechten Schling- und Kletterpflanzen begrünt werden.

Abweichend von den Regelungen der Stellplatzsatzung der Stadt Ginsheim-Gustavsburg wird die folgende Zahl der Stellplätze für das Allgemeine Wohngebiet WA festgesetzt:

Zwei-Zimmer-Wohnung	je 0,5 Stellplätze
Drei-Zimmer-Wohnung	je 1,0 Stellplätze
Vier-Zimmer-Wohnung	je 1,5 Stellplätze

Im Übrigen gilt die Stellplatzsatzung der Stadt Ginsheim-Gustavsburg in der jeweils gültigen Fassung.

2 Dachformen

2.1 Allgemeines Wohngebiet WA

Zulässig sind Flachdächer.

2.2 Fläche für den Gemeinbedarf

Zulässig sind Flachdächer.

E Wasserwirtschaftliche Festsetzungen

Innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes WA sowie der Fläche für den Gemeinbedarf und der Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Öffentliche Parkfläche“ beträgt die zulässige Einleitmenge von Niederschlagswasser in das öffentliche Kanalnetz 10 l/s pro Hektar.

Über die festgesetzte Einleitbeschränkung hinausgehende Niederschlagsmengen sind auf den Grundstücken über geeignete Rückhalte- und/oder Versickerungsanlagen zurückzuhalten und zeitverzögert in das Kanalnetz einzuleiten oder dem Grundwasserleiter zuzuführen.

Innerhalb des Allgemeinden Wohngebietes WA sowie der Fläche für den Gemeinbedarf und der Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Öffentliche Parkfläche“ beträgt die zulässige Einleitmenge von Mischwasser in das öffentliche Kanalnetz 18,2 l/s pro Kanalanschluss.

Es ist ein Nachweis über die gesicherte Entwässerung der betreffenden Grundstücke zu führen.

Niederschlagswasserversickerungen sind erlaubnispflichtig und bei der Unteren Wasserbehörde einzureichen.

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 Setzriss-schäden 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

Bei einem 100-jährlichen Regenereignis (51 l/m² nach DWD-Statistik Stand bis Ende 2022) mit einer Dauer von 60 Minuten ergeben sich für den Geltungsbereich des Bebauungsplans nach der Starkregenkarte des Abwasser- und Servicebetriebs Mainspitze Wassertiefen, wie in nachfolgendem Plan dargestellt. Insbesondere in der Hermann-Löns-Allee und auf den Grundstücken mit Bebauung ergeben sich Wassertiefen von 0,01- 0,5 m. Auf die Notwendigkeit entsprechender baulicher Vorkehrungen und Maßnahmen zur Sicherstellung des Überschwemmungsschutzes im Fall von Regenfällen wird hingewiesen.

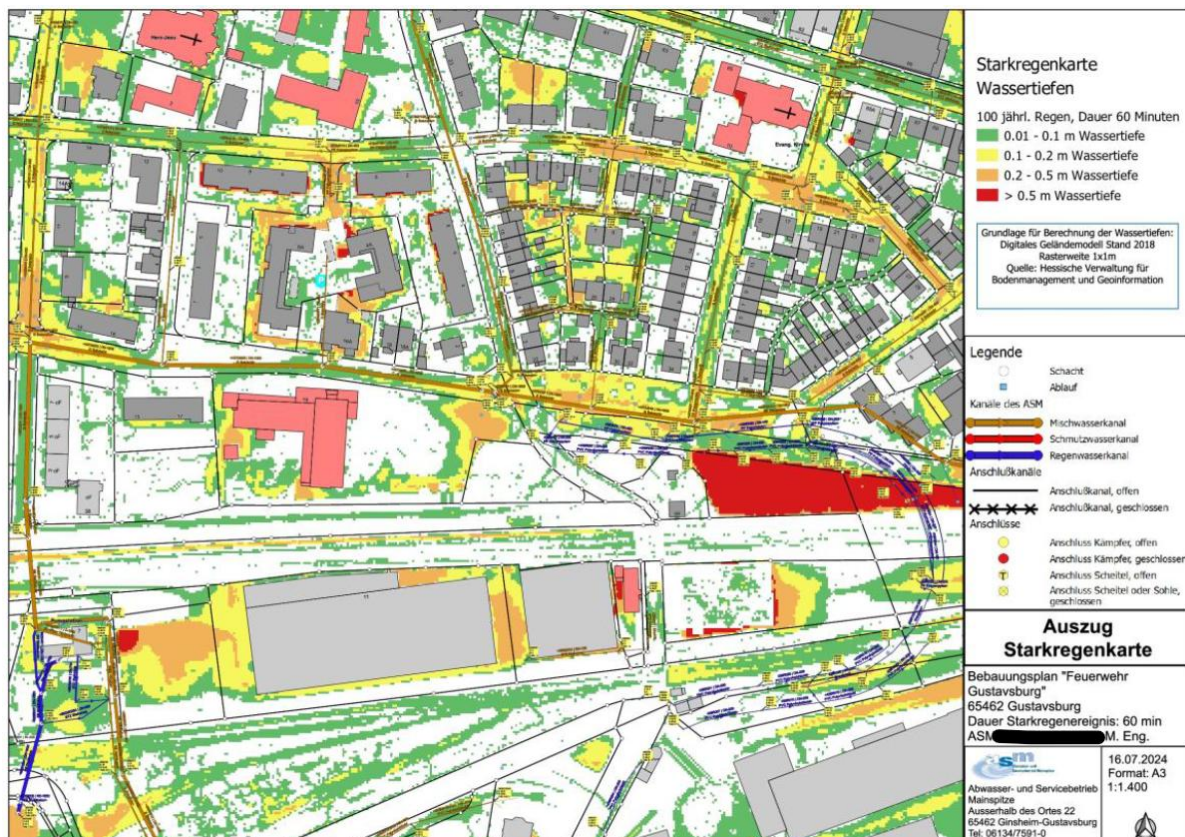


Abb. 1: Auszug Starkregenkarte – Quelle: Abwasser- und Servicebetrieb Mainspitze

G Nachrichtliche Übernahmen

1 Risikogebiete außerhalb von Überschwemmungsgebieten

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 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 Abs. 1 und 2 oder nach § 34 BauGB zu beurteilenden Gebieten insbesondere der Schutz von Leben und Gesundheit und die Vermeidung erheblicher Sachschäden in der Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB zu berücksichtigen sind. Dies gilt für Satzungen nach § 34 Abs. 4 und § 35 Abs. 6 BauGB 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-jährlichen Hochwasser (HQ 100) (s. Abb. 1) sowie bei einem extremen Hochwasser (HQ extrem) (s. Abb. 2).

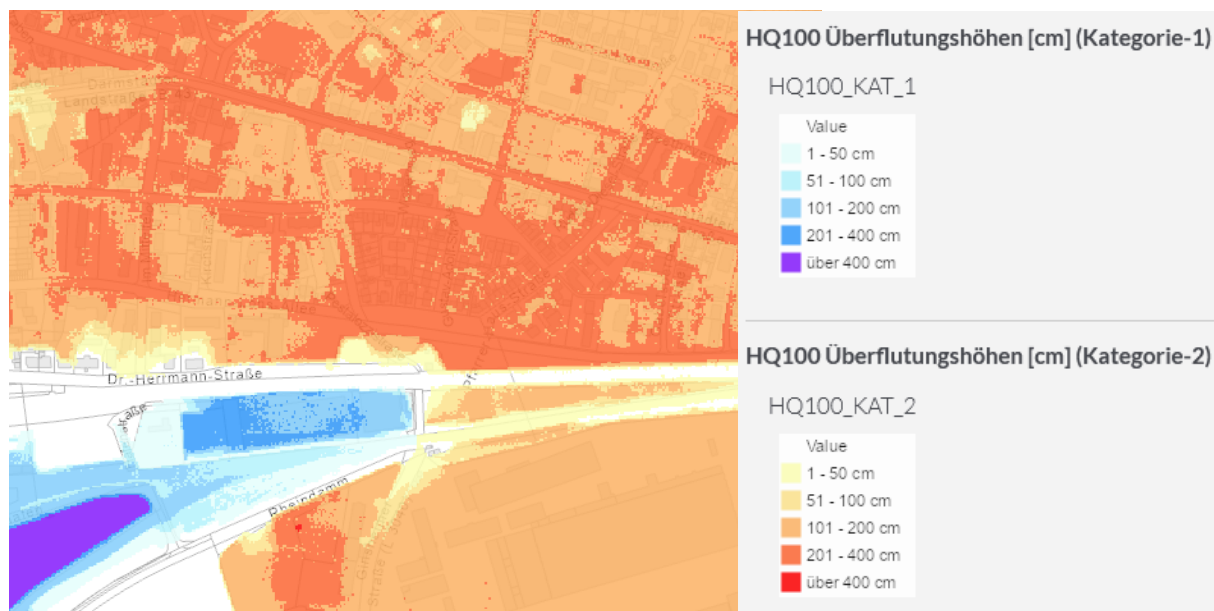


Abb. 2: Lage des Geltungsbereichs des Bebauungsplans in der Gefahrenkarte HQ 100 des Rheins¹

¹ HESSISCHES LANDESAMT FÜR NATURSCHUTZ, UMWELT UND GEOLOGIE [HLNUG]: Viewer zur Information über die Hochwasserrisikomanagementpläne in Hessen [HWRM-Viewer], Gefahrenkarten, HQ 100 – Überflutungsflächen mit Wassertiefe. Abgerufen am 01.11.2023 von <https://hwrn.hessen.de/mapapps/resources/apps/hwrn/index.html?lang=de>

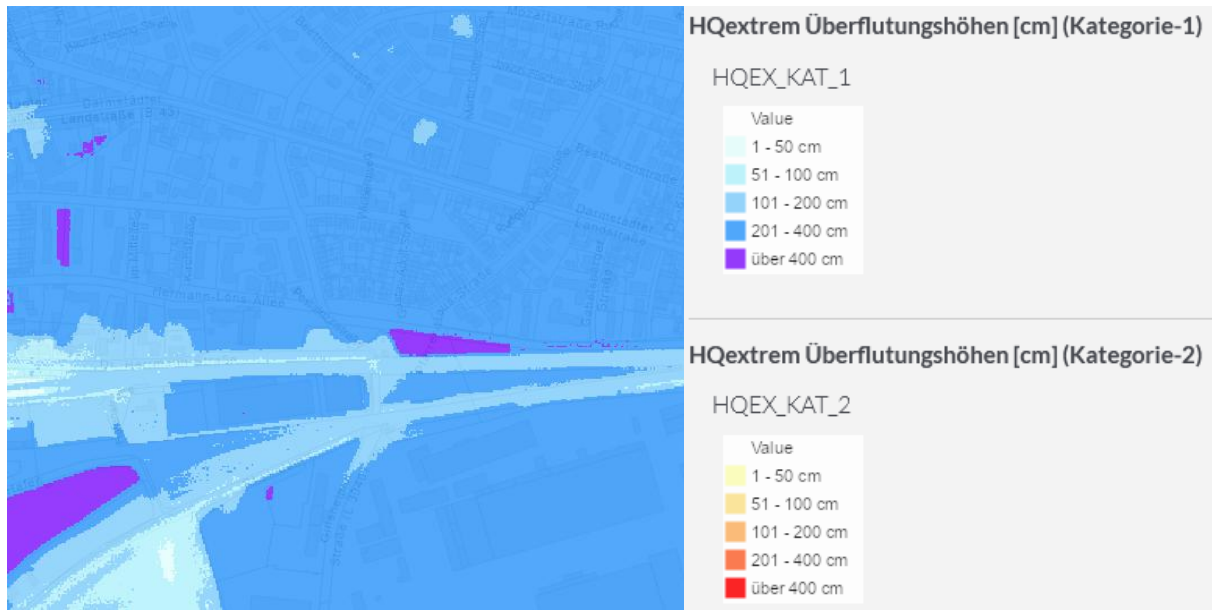


Abb. 3: Lage des Geltungsbereichs des Bebauungsplans in der Gefahrenkarte HQ extrem des Rheins²

² HESSISCHES LANDESAMT FÜR NATURSCHUTZ, UMWELT UND GEOLOGIE [HLNUG]: Viewer zur Information über die Hochwasserrisikomanagementpläne in Hessen [HWRM-Viewer], Gefahrenkarten, HQ 100 – Überflutungsflächen mit Wassertiefe. Abgerufen am 01.11.2023 von <https://hwrn.hessen.de/mapapps/resources/apps/hwrn/index.html?lang=de>

H Hinweise

1 Artenlisten zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern

Bäume

Acer campestre -	Feldahorn i. S.
Acer platanoides -	Spitzahorn i. S.
Acer pseudoplatanus -	Bergahorn
Carpinus betulus -	Hainbuche
Prunus avium -	Vogelkirsche
Prunus padus -	Traubenkirsche
Quercus robur -	Stieleiche
Salix caprea -	Salweide
Sorbus media-	Mehlbeere
Tilia cordata -	Winterlinde i. S.
Tilia platyphyllos -	Sommerlinde i. S.

sowie Obstbaum regionaler Sorten.

sowie klimaresiliente Bäume aus dem Online-Tool des HLNUG KLIMPRAX Stadtgrün

Sträucher

Cornus sanguinea -	Roter Hartriegel
Corylus avellana -	Hasel
Virburnum opulus -	Gewöhnlicher Schneeball
Amelanchier ovalis -	Felsenbirne
Euonymus europaea -	Pfaffenhütchen
Lonicera xylosteum -	Heckenkirsche
Sambucus nigra -	Schwarzer Holunder
Prunus spinosa -	Schlehe
Rosa cania-	Hundsrose
Ligustrum vulgare-	Gewöhnlicher Liguster
Crataegus monogyna-	Eingriffeliger Weißdorn
Crataegus laevigata-	Zweigriffeliger Weißdorn

2 Besonderer Artenschutz

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist ein Vorkommen besonders geschützter Tierarten zu erwarten (v. a. Vögel, Fledermäuse und Reptilien bzw. Mauereidechsen). Für den Entfall der Lebensstätten im Sinne des § 44 (1) Nr. 1 BNatSchG – Tötungsverbot – und des § 44 (1) Nr. 3 BNatSchG – Lebensstättenchutz der Fledermäuse (Zwergfledermaus) und Mauereidechsen im Bereich des abzureißenden Bürgerhauses sind vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen) zu ergreifen (siehe spezielle artenschutzrechtliche Prüfung). Vor Beginn der Arbeiten im Zuge einer Baufeldkontrolle zu prüfen, ob weitere besetzte Fortpflanzungs- oder Ruhestätten geschützter Arten, insbesondere von Vögeln betroffen sein können. Zur Vermeidung von Verbotstatbeständen gemäß § 44 BNatSchG sind ggf. unter naturschutzfachlicher Begleitung geeignete Maßnahmen zum Schutz der Tiere zu ergreifen. Für den Gebäudeabriss des Bürgerhauses wird eine ökologische Baubegleitung empfohlen.

Gemäß § 37 Hessisches Naturschutzgesetz (HeNatG) sind großflächige Glasfassaden und spiegelnde Fassaden zu vermeiden und dort wo sie unvermeidbar sind, so zu gestalten, dass Vogelschlag vermieden wird. Dies kann z.B. geschehen durch Anordnung von Sonnenschutz- oder sonstigen Fassadenelementen, die Verwendung von transluzentem Glas (z.B. Milchglas) sowie transparentem Glas mit Markierungen, die für Vögel wahrnehmbar sind. Diese Markierungen (z.B. Punktraster) sollten einen Bedeckungsgrad von mindestens 25% der gesamten

Glasfläche aufweisen. Übereckverglasungen sind zu vermeiden, ebenso wie stark spiegelnde Oberflächen und Durchblicke.

An den Geltungs- bzw. Eingriffsbereich angrenzende Gehölzbestände sowie Einzelbäume sind zum Schutz von Brutvögeln vor Beeinträchtigungen während der Bauphase zu schützen.

3 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.

4 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.

Im Geltungsbereich des B-Plans bzw. dessen direkten Umfeld liegt ein Bodendenkmal (Gustavsburg 017: frühneuzeitliche Festungsanlage), das nach der Vorgabe des hessischen Denkmalschutzgesetzes geschützt ist.

Um Qualität und Quantität der archäologischen Befunde zu überprüfen und um später zu fundierten Stellungnahmen im Rahmen von bauordnungsrechtlichen oder denkmalschutzrechtlichen Genehmigungsverfahren (§ 18 HDSchG) zu gelangen, ist als Ergänzung zu einem Bebauungsplan ein archäologisches Gutachten, d. h. eine vorbereitende Untersuchung gemäß § 20 Abs. 1 Satz 2 HDSchG erforderlich, deren Kosten vom Plangeber in dessen Eigenschaft als Verursacher zu tragen sind.

Den Belangen des Bodendenkmalschutzes und der Bodendenkmalpflege kann nach Auskunft des Landesamtes für Denkmalpflege Hessen, hessenArchäologie, vorliegend wie folgt ausreichend Rechnung getragen werden:

Anstelle einer vorbereitenden Untersuchung/Ausgrabung ist während des Mutterbodenabtrages für den Bereich des Bodeneingriffes eine Baubegleitung durch eine in Hessen zugelassene archäologische Fachfirma durchzuführen.

Voraussetzung ist, dass der Mutterboden mit einer ungezahnten Baggerschaufel abgezogen wird und bei Auftreten von archäologischen Resten dem beauftragten Grabungsunternehmen genügend Zeit eingeräumt wird, diese zu dokumentieren und zu bergen.

Wie auch bei der Voruntersuchung bis zur Totalausgrabung sind gemäß § 18 Abs. 5 HDSchG die Kosten vom Plangeber in seiner Eigenschaft als Verursacher zu tragen.

5 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.

Nachsorgender Bodenschutz

Im Plangebiet wurde in der Vergangenheit ein eigenes bodenschutzrechtliches Verfahren geführt. Hierfür wurden auch umwelttechnische Untersuchungen auf dem Grundstück im Bereich des ehemaligen Kupferbaches durchgeführt. Der Kupferbach floss (tlw. Verrohrt) von Osten nach Westen durch das Grundstück, wurde jedoch in den Jahren 1968/69 zugeschüttet.

Bei den Untersuchungen im Jahr 1990 wurden im Boden Schwermetalle (vor allem Kupfer, tlws. Cadmium, Zink und Blei) nachgewiesen.

Diese lagen jedoch unterhalb der damaligen Prüfwerte.

Ausnahme hierzu war der Parameter Kupfer, bei dem eine hohe Überschreitung der Werte festgestellt wurde.

Eine Belastung des Grundwassers mit den vorgenannten Schadstoffen wurde jedoch bei den Untersuchungen damals nicht festgestellt.

Aufgrund der Untersuchungen wurde keine Gefährdung für die Wirkungspfade Boden-Mensch oder Boden-Grundwasser gesehen.

Das Grundstück ist in der Altflächendatei mit dem Status „Altlastenverdacht aufgehoben“ vermerkt.

Dennoch muss bei Bodeneingriffen auf dem Grundstück – vor allem im Bereich des Kupfergrabens – mit belastetem Bodenmaterial gerechnet werden. Es ist daher bei geplanten Baumaßnahmen mit Bodeneingriffen ein Fachgutachter für Altlasten hinzuziehen.

6 Einbindung von Bauwerken ins Grundwasser

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

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

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

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

7 Lage im Einflussbereich eines Grundwasserbewirtschaftungsplans

Das Planungsgebiet 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. Im Rahmen dessen Umsetzung sind großflächige Grundwasseraufspiegelungen möglich.

8 Kampfmittel

Die Auswertung der beim Kampfmittelräumdienst vorliegenden Kriegsluftbilder hat ergeben, dass sich das in Ihrem Lageplan näher bezeichnete Gelände in einem Bombenabwurfgebiet befindet.

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

In den Bereichen, in denen durch Nachkriegsbebauungen bereits bodeneingreifende Baumaßnahmen bis zu einer Tiefe von mind. 5 Metern durchgeführt wurden, sind keine Kampfmittelräummaßnahmen notwendig.

Bei allen anderen Flächen ist eine systematische Überprüfung (Sondieren auf Kampfmittel) vor Beginn der geplanten Abbrucharbeiten, Bauarbeiten und Baugrunduntersuchungen auf den Grundstücksflächen bis in einer Tiefe von 5 Meter (ab GOK IIWK) erforderlich, auf denen bodeneingreifende Maßnahmen stattfinden. Hierbei soll grundsätzlich eine EDV-gestützte Datenaufnahme erfolgen.

Sofern die Fläche nicht sondierfähig sein sollte (z.B. wg. Auffüllungen, Versiegelungen oder sonstigen magnetischen Anomalien), sind aus Sicherheitsgründen weitere Kampfmittelräummaßnahmen vor bodeneingreifenden Bauarbeiten erforderlich.

Es ist dann notwendig, einen evtl. vorgesehenen Baugrubenverbau (Spundwand, Berliner Verbau usw.) durch Sondierungsbohrungen in der Verbauachse abzusichern. Sofern eine sondierfähige Messebene vorliegt, sollen die Erdaushubarbeiten mit einer Flächensondierung begleitet werden.

Es sollte bescheinigt werden, dass die Kampfmittelräumarbeiten nach dem neuesten Stand der Technik durchgeführt wurden. Der Bescheinigung ist ein Lageplan beizufügen, auf dem die untersuchten Flächen dokumentiert sind. Weiterhin ist das verwendete Detektionsverfahren anzugeben.

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

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

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

9 Verwertung von Niederschlagswasser

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

Die Genehmigung der Versickerung erfolgt durch die Untere Wasserbehörde des Kreises Groß-Gerau in Abstimmung mit dem ASM.

10 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.

11 Verkehrsemissionen

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

12 Gebäude-Elektromobilitätsinfrastruktur-Gesetz

Das Gebäude-Elektromobilitätsinfrastruktur-Gesetz dient dem Ausbau der Leitungs- und Ladeinfrastruktur für die Elektromobilität im Gebäudebereich und ist am 25.03.2021 in Kraft getreten.

Das GEIG sieht vor, wer ein Nicht-Wohngebäude mit mehr als 6 Stellplätzen errichtet, hat dafür zu sorgen, dass mindestens jeder dritte Stellplatz mit der Leitungsinfrastruktur für die Elektromobilität (z.B. Schutz-/Lehrrohre für Elektrokabel) ausgestattet wird. Zusätzlich ist mindestens ein Ladepunkt zu errichten, vgl. u.a. §§ 5 und 7 GEIG.

Wer ein Wohngebäude mit mehr als 5 Stellplätzen errichtet, hat dafür zu sorgen, dass jeder Stellplatz mit der Leitungsinfrastruktur für die Elektromobilität (z.B. Schutz-/Lehrrohre für Elektrokabel) ausgestattet wird, vgl. u.a. § 6 GEIG.

13 Hohe Albedowerte

Es wird die Verwendung heller Oberflächenfarben für nicht begrünte Gebäudefassaden empfohlen, um die Erwärmung der Oberflächen zu reduzieren.

I Begründung

1 Anlass und Aufgabenstellung

Die Stadt Ginsheim-Gustavsburg beabsichtigt, im Stadtteil Gustavsburg den bestehenden Feuerwehrstandort von der Beethovenstraße an den Standort des ehemaligen Bürgerhauses zu verlagern. Der Aufrechterhaltung zeitgemäßer Anforderungen an Größe und Ausstattung der Feuerwehrgebäude, die über entsprechende Regelwerke kontinuierlich aktualisiert werden, sind durch die Lage am bisherigen Standort enge Grenzen gesetzt.

Aus diesem Grund soll durch die Schaffung eines neuen Feuerwehrstandortes eine langfristig nutzbare Fläche entstehen, welche den kontinuierlich zunehmenden Vorgaben gerecht wird und Entwicklungsperspektiven für die Zukunft bildet. Darüber hinaus sollen im Geltungsbereich des Bebauungsplans auf den westlich angrenzenden Flächen zwischen der Hermann-Löns-Allee und der Dr.-Herrmann-Straße die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Neuerrichtung der sanierungsbedürftigen Wohngebäude geschaffen werden.

2 Lage und Abgrenzung

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans hat eine Größe von rund 17.490 m² (1,75 ha) und beinhaltet Teilflächen der Dr. Hermann-Straße und der Hermann-Löns-Allee unmittelbar nordöstlich des Bahnhofs Gustavsburg.

Unmittelbar nördlich sowie nordöstlich auf der gegenüberliegenden Seite der Hermann-Löns-Allee grenzt die bebaute Ortslage von Gustavsburg mit überwiegender Wohnbebauung. Südlich wird das Plangebiet durch die angrenzende Bahnstrecke mit dem dahinterliegenden Gewerbegebiet begrenzt.

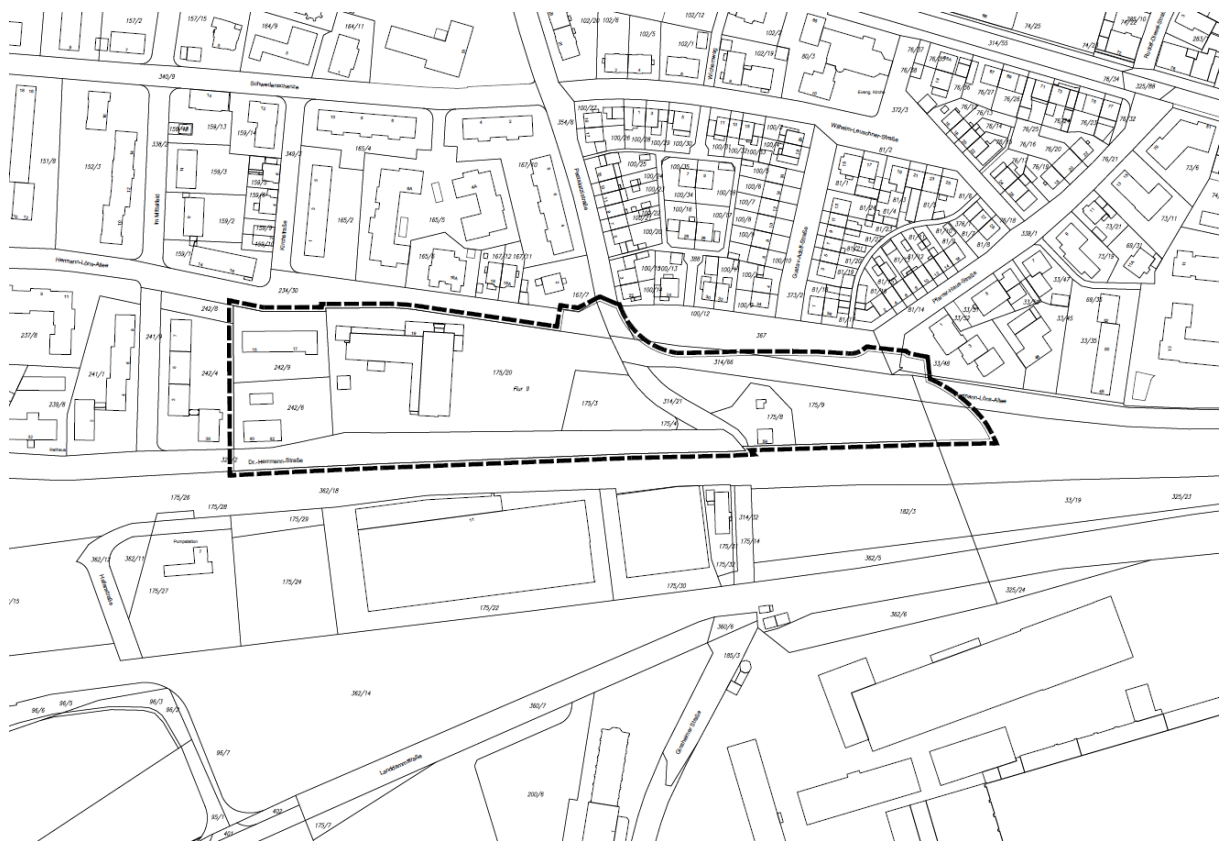


Abb. 4: Lage des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans

3 Standortalternativen

Im Rahmen der Bedarfsplanung wurden bereits im Jahr 2006/2007 verschiedene Erhebungen durch die Stadtverwaltung und die Feuerwehr Ginsheim-Gustavsburg erstellt. Im Rahmen der damaligen Untersuchungen wurden nachfolgende Standorte, ohne Berücksichtigung der Eigentumsverhältnisse, für den Neubau von Feuerwehr und Rathaus in Betracht gezogen:

- Jetziger Standort, Beethovenstraße 4
- Am alten Fährhaus, Darmstädter Landstraße,
- Bürgerhaus, Hermann-Löns-Allee 19,
- Nähe ehem. MAN-Verwaltungsgebäude, Ginsheimer Str. 1 (ehem. HERMES Versandhalle jetzt Nutzung durch ISUZU),
- Grundstück im Gewerbegebiet „Käspfad“,
- Fläche vor dem Wohngebäude ASM/SBB

Nachfolgende Kriterien waren für die Standortwahl entscheidend:

- Der Standort muss für sechs aktive Feuerwehrmitglieder in unter 3 Minuten erreichbar sein.
- Die Fahrzeit vom Standort zur Einsatzstelle soll i.d.R. maximal 4 Minuten betragen
- Repräsentative Außenwirkung des Standortes
- Lage außerhalb des Hochwassergefahrenbereichs
- Abstand zur Wohnbebauung (Lärmbelästigung)
- Gute Erreichbarkeit für die Bevölkerung in Schadenslagen
- Guten Anbindung für die Erreichbarkeit durch Jugendliche (KFW, JFW, Jugendarbeit)
- Minimaler Begegnungsverkehr für an- und abrückende Einsatzkräfte
- Ausreichende Flächen für Parken und Übungsbetrieb
- Gebäudesicherung gegen Diebstahl, Vandalismus u.ä.
- Vermeidung von Unfallschwerpunkten (z.B. große beampelte Kreuzungen)
- Möglichkeit für eventuelle Erweiterung (Reservefläche)

Die Auflistung der Bewertungskriterien erfolgte ohne Wertung der Wichtigkeit.

Den Bewertungskriterien liegen zum einen Anforderungen aus der DIN 14092 Feuerwehrhäuser, der UVV, Gesetzlichen Anforderungen z. B. Hilfsfrist zu Grunde (HBKG).

Als Ergebnis wurde für die vorgeschlagenen Standorte folgendes festgehalten:

- Standort Beethovenstraße: im Rahmen der Ortskernsanierung rund um den Fritz-Bauer-Platz soll an diesem Standort kein Feuerwehrhaus mehr geplant werden. Als einer der maßgeblichen Gründe wurde auch festgehalten, dass bei Abriss des

Bestandsgebäudes und Neubau eines Fwhs. am gleichen Standort die Einsatzbereitschaft der Stadtteilfeuerwehr Gustavsburg nicht gewährleistet werden kann, da die Einsatzfahrzeuge für die Dauer der Arbeiten ausgelagert werden müssen. Hier konnte kein geeigneter Übergangstandort ermittelt werden. **Fazit: Standort entfällt.**

- Am alten Fährhaus: der Standort wurde von der Projektgruppe favorisiert! Das Grundstück wurde verkauft, es befindet sich heute ein Discounter auf diesem Platz. **Fazit: Standort nicht mehr nutzbar.**
- **Bürgerhaus:** auch dieser Standort wurde von der Projektgruppe favorisiert! Weitere Nutzung des Bürgerhausgeländes z. Zt. unklar. Der aktuell angedachte Standort (Bereich ehem. Bahnwärterhaus) ist aufgrund der unmittelbaren Nähe zum angedachten Standort vergleichbar und wird somit unter Beachtung der Anforderungskriterien weiterhin favorisiert.
- In der Nähe des ehem. Verwaltungsgebäude der MAN hier ehem. HERMES Versandhalle: dieser Standort wurde durch die Fa. ISUZU übernommen und dient ISUZU aus Europaweites Ausbildungszentrum. **Fazit: Standort nicht nutzbar.**
- Grundstück im Gewerbegebiet „Käspfad“: alle Grundstücke verkauft, ausschließlich gewerbliche Nutzung. Entsprechend den Bewertungskriterien konnte dieser Standort nur bei Pkt. 9,12 „punkten“. **Fazit: Standort nicht nutzbar.**
- Fläche vor dem Wohngebäude ASM/SBB: dieser Standort erfüllte nicht die Anforderungen nach den Pkt. 1,2,6,10,11 der Kriterien. Aufgrund der sich ergebenden Unfallschwerpunktes im Bereich L3040/Ginsheimer Str./ Einmündung zum Bauhof und der Tatsache, dass die Zufahrtstraße erweitert hätte werden müssen, wurde der Standort gleich zu Beginn der Auswahl aufgegeben. **Fazit: Standort entfällt.**

Im Ergebnis wurden die Standorte Am alten Fährhaus und Bürgerhaus zur Errichtung eines Neubaus den politischen Gremien vorgeschlagen.

Im Rahmen der erneuten Diskussion zum Neubau eines Feuerwehrhauses wurde zwei Standorte erneut betrachtet:

- Bereich zwischen Gustavsburg und Bischofsheim. Hier unter Betrachtung der Errichtung eines gemeinsamen Feuerwehrhauses der Stadtteilfeuerwehr Gustavsburg mit der Feuerwehr der Gemeinde Bischofsheim. Hier erfolgte eine Stellungnahme am 08. September 2016 per Mail an den Bürgermeister.
Auszug aus der Mail: Die Gemeinde nebst Feuerwehr Bischofsheim plant keinerlei Verlagerung des derzeitigen Bischofsheimer Feuerwehrstandortes. Der Standort der Feuerwehr Bischofsheim ist vor Jahrzehnten dort entstanden und bot die notwendigen Entwicklungs- und Erweiterungsmöglichkeiten d. h. räumlich ist die Feuerwehr Bischofsheim auch auf die nächsten Jahrzehnte bestens ausgestattet. Eine eventuelle Zusammenlegung der Stadtteilfeuerwehr Gustavsburg und der Feuerwehr Bischofsheim scheidet ebenfalls aus.
Fazit: Standort entfällt
- Standort Werksgelände der Firma Hörmann in Gustavsburg hier im Bereich des Haupttores, mit der Maßgabe Synergieeffekte durch die Unterbringung der beiden Feuerwehren (Werkfeuerwehr Hörmann und Stadtteilfeuerwehr Gustavsburg) zu nutzen.

Diesbezüglich erfolgte ein gemeinsamer Termin beim zuständigen Dezernat Brandschutz beim RP Darmstadt unter Beteiligung des Kreisbrandinspektors des Kreises GG.

Das RP lehnte den geplanten Standort auf dem Werksgelände ab. Begründung: die

Zuwegung zum angedachten Feuerwehrhaus der städtischen Feuerwehr (öffentliche Feuerwehr) wird durch den werkseigenen Schienenverkehr zu sehr beeinträchtigt. Die Einsatzbereitschaft der öffentlichen Feuerwehr wird somit gefährdet. Dem angedachten Synergieeffekt durch gemeinsame Nutzung von Einsatzfahrzeugen erteilt der RP ebenfalls eine Absage. Da beide Feuerwehren entsprechend ihrem gesetzlichen Auftrag (öffentliche Feuerwehr) und des Anerkennungsbescheides der Werkfeuerwehr klar definierte Einsatzbereiche hat. **Fazit: Standort entfällt**

Als einziger noch verbleibender Standort wird seitens der Feuerwehr, des Kreisbrandinspektors und des Regierungspräsidiums ein möglicher Standort im Bereich des jetzigen Bürgerhauses angesehen. Der hier angedachte Standort im Bereich des zukünftigen Wendehammers am Ende der Dr.-Herrmann-Str. ist gemäß den o. g. Bewertungskriterien sowie aus Einsatztaktischer Sicht der letzte verbleibende sinnvolle Standort für den Neubau eines Feuerwehrhauses.

4 Übergeordnete Planungen

4.1 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 als Wohnbaufläche, Fläche für den Gemeinbedarf sowie Mischbaufläche ausgewiesen. Zudem liegt es im Vorbehaltsgebiet für den vorbeugenden Hochwasserschutz sowie dem Siedlungsbeschränkungsgebiet des Frankfurter Flughafens. Im Siedlungsbeschränkungsgebiet ist die Ausweisung neuer Wohnbauflächen und Mischgebiete im Rahmen der Bauleitplanung nicht zulässig. Bauflächen in geltenden Bebauungsplänen und Flächen innerhalb des Siedlungsbestandes für städtebauliche Umstrukturierungsmaßnahmen bleiben von dieser Regelung unberührt (Z3.4.4-1). Bei dem vorliegenden Plangebiet handelt es sich um Bauflächen innerhalb des Siedlungsbestandes.

„Vorbehaltsgebiete für den vorbeugenden Hochwasserschutz“ dienen der Sicherung des Hochwasserabflusses, der Retentionsräume und der Verminderung des Schadenspotentials hinter Schutzeinrichtungen. Hier ist bei allen Nutzungsentscheidungen zu berücksichtigen, dass extreme Hochwasserereignisse zu erheblichen Schäden für Menschen, Vermögenswerte und Umwelt führen können. Bei allen Entscheidungen der Bauleitplanung und bei der Ansiedlung von Anlagen ist darauf hinzuwirken, dass in diesen Gebieten keine Anhäufung von hochwassergefährdeten Vermögenswerten erfolgt und dass durch Bauvorsorge dem Hochwasserschutz Rechnung getragen wird. Daher sind für alle schadensempfindlichen Nutzungen möglichst Standorte auszuwählen, die die geringste Hochwassergefährdung aufweisen. (G6.3-13)

Die bauleitplanerische Ausweisung von Wohnbauflächen hat innerhalb der in der Karte ausgewiesenen „Vorranggebiete Siedlung, Bestand und Planung“ stattzufinden (Z3.4.1-3).

Die Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebietes gemäß § 4 BauNVO sowie einer Fläche für den Gemeinbedarf gem. § 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB entspricht somit den Darstellungen des Regionalen Flächennutzungsplans 2010.

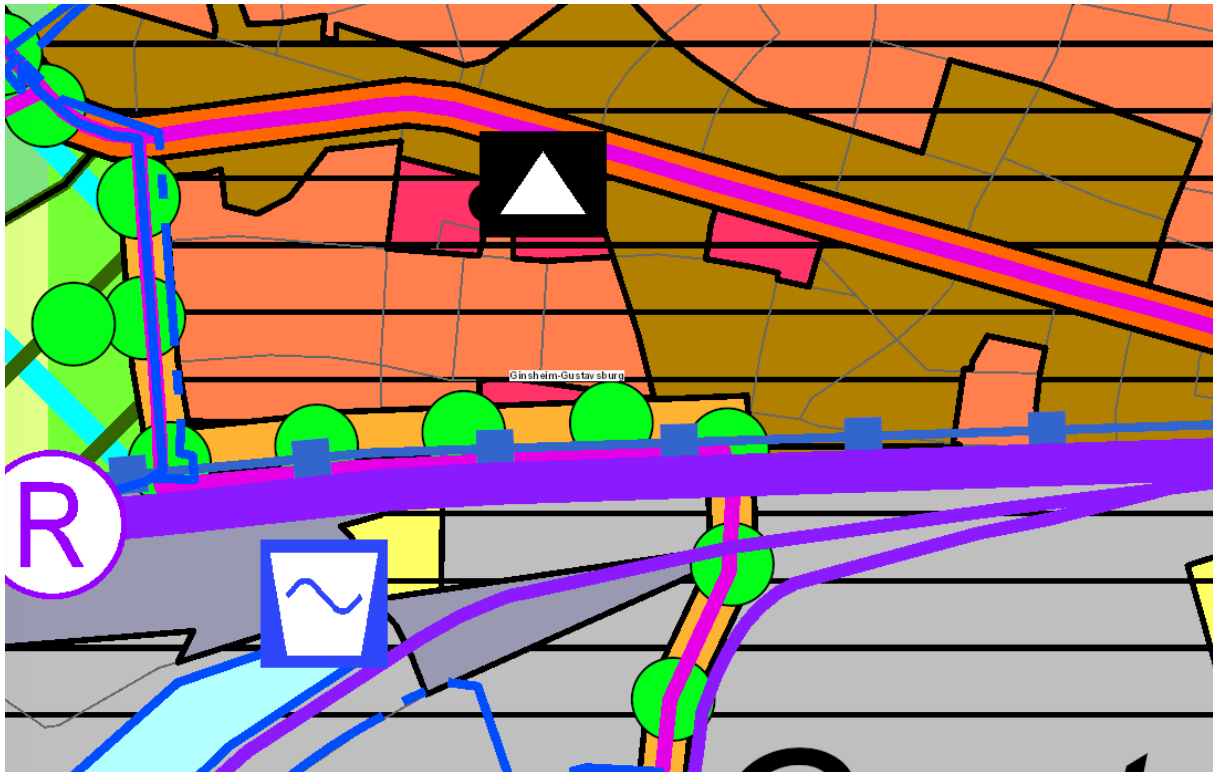


Abb. 5: Ausschnitt aus dem Regionalplan Südhessen / Regionalen Flächennutzungsplan 2010

4.2 Regionalplanerische Dichtevorgaben

Gemäß den Zielen des Regionalplans Südhessen 2010 sind im Rahmen der Bauleitplanung für die verschiedenen Siedlungstypen entsprechende Dichtevorgaben, bezogen auf das Bruttowohnbauland, einzuhalten (Regionalplan Südhessen 2010, Zielkapitel Z3.4.1-9). Hinsichtlich der regionalplanerischen Dichtewerte wird auf die folgende Rechtsprechung vom Oktober 2016 hingewiesen:

„Der Plansatz Z3.4.1-9 des Regionalplans Südhessen / Regionaler Flächennutzungsplan 2010 (Dichtevorgaben für verschiedene Siedlungstypen) gilt nur für die Ausweisung von neuen Baugebieten, nicht aber für die Überplanung bereits vorhandener Wohngebiete“ (VGH Hessen, 13.10.2016 – 4 C 962/15.N).

Da sich das Plangebiet des Bebauungsplans auf ein bestehendes Baugebiet bezieht, ist die Abarbeitung des Themas „Regionalplanerische Dichtewerte“ (auf der Grundlage der genannten Rechtsprechung) nicht erforderlich.

4.3 Landschaftsplan

Der Regionale Landschaftsplan des Regionalverbands Ballungsraums Frankfurt/Rhein-Main befindet sich aktuell in der Aufstellungsphase. Der Regionale Flächennutzungsplan (RegFNP) trifft zwar auch landschaftsplanerische Aussagen, allerdings für diesen innerörtlichen Bereich nur in nachrangigem Umfang. Lediglich Abschnitte der Ginsheimer Straße werden als Vorranggebiet für einen Regionalparkkorridor dargestellt.

5 Verfahrensablauf

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Ginsheim-Gustavsburg hat in ihrer Sitzung am 23.03.2023 die Aufstellung des Bebauungsplans „Feuerwehr Gustavsburg“ beschlossen.

Die Aufstellung des Bebauungsplans erfolgt gemäß § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren (Bebauungspläne der Innenentwicklung). Die Anwendungsvoraussetzungen für das beschleunigte Verfahren nach § 13a BauGB liegen vor, da der Bebauungsplan der Nachverdichtung dient, im Siedlungsbereich liegt und die maximale Grundfläche innerhalb des Plangebietes aufgrund der Größe des Geltungsbereichs von 17.494 m² weniger als 20.000 m² beträgt.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (1) BauGB sowie der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (1) BauGB fanden in der Zeit vom 17.06.2024 bis einschließlich 19.07.2024 statt.

6 Gewährleistung des Sicherungsziels nach § 13a Abs. 1 BauGB

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst ca. 1,75 ha. Von daher ist sichergestellt, dass die zulässigen Grundflächen der Wohngebiete und der Flächen für Gemeinbedarf selbst bei einer maximalen Ausnutzung (Bebauung auf maximal 80 bzw. 90% der Grundstücksfläche) weniger als 20.000 m² betragen werden. Die Aufstellung im beschleunigten Verfahren ist daher nach § 13a Abs. 1 BauGB zulässig.

7 Bestehende Rechtsverhältnisse, Bebauungspläne, Satzungen

Der östliche Bereich des Plangebietes (Parkplatz des Bürgerhauses sowie Grün- und Freiflächen im Osten) befindet sich im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplans „Im Wiesenfeld“ aus dem Jahr 1992. Dieser setzt Parkplätze für Bürgerhaus (Festplatz), die bestehenden Bahn- und Verkehrsanlagen und die Rad- und Fußwegunterführung sowie im integrierten Landschaftsplan Grünflächen mit der Zweckbestimmung Parkanlage, einen Bedarfsplatz Schotterrasen und eine Sukzessionsfläche ganz im Osten des vorliegenden Plangebietes fest.

Unmittelbar nördlich an das Plangebiet des Bebauungsplans „Feuerwehr Gustavsburg“ angrenzend setzt der Bebauungsplan „Im Wiesenfeld“ ein Allgemeines Wohngebiet mit einer offenen Bauweise, drei Vollgeschossen und einer GRZ von 0,4 sowie GFZ von 0,8 fest.

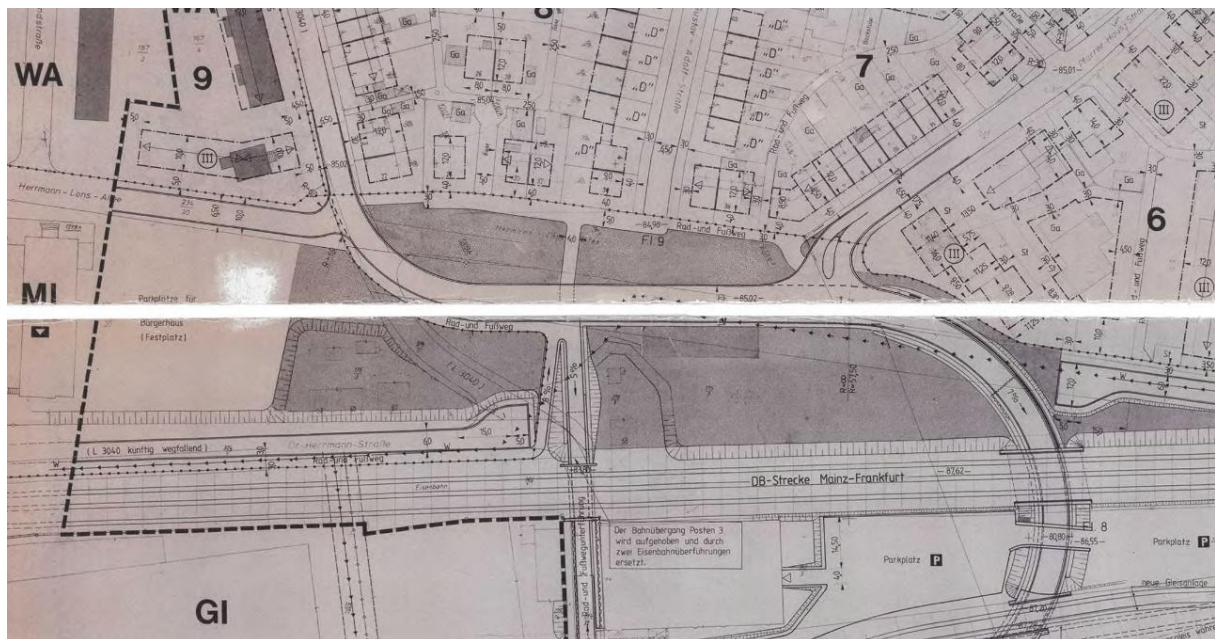


Abb. 6: Ausschnitt aus dem Bebauungsplan „Im Wiesenfeld“ (Blatt 1)

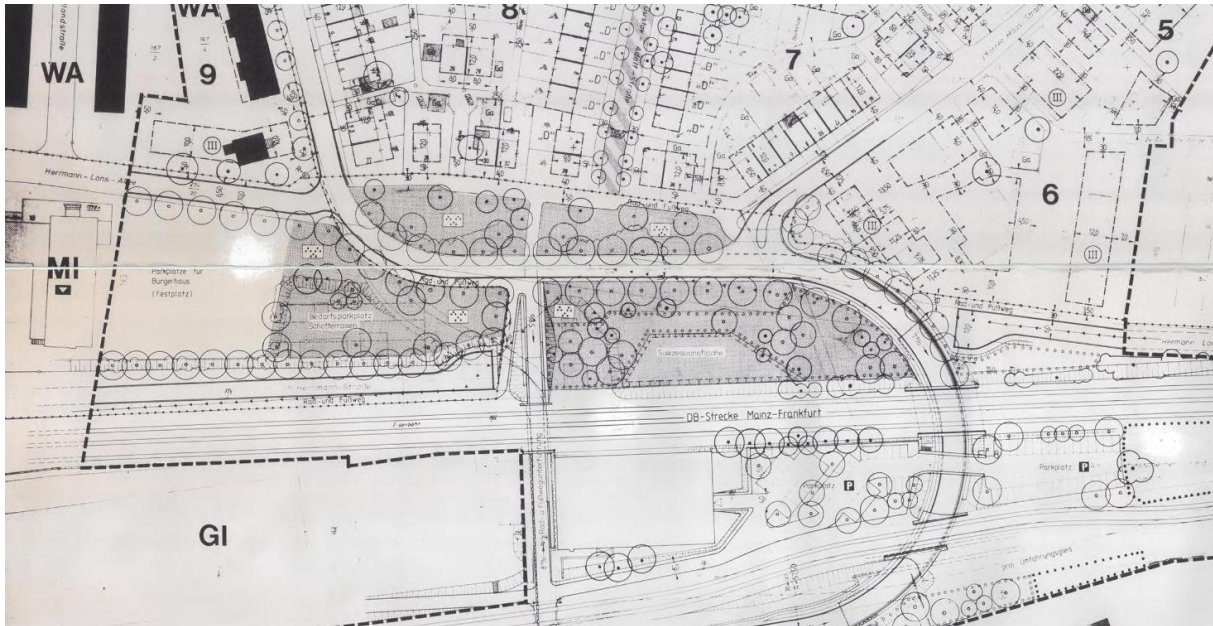


Abb. 7: Ausschnitt aus dem Landschaftsplan zum Bebauungsplan „Im Wiesenfeld“ (Blatt 2)

Der übrige westliche Bereich des Plangebietes mit dem ehemaligen Bürgerhaus und der vorhandenen Wohnbebauung sowie der dahinterliegenden Grünfläche befindet sich derzeit im unbeplanten Innenbereich.

Nördlich an das Plangebiet grenzend liegt der Geltungsbereich des Bebauungsplans „An der Schwedenschanze“. Dieser setzt Allgemeine Wohngebiete mit einer GRZ von 0,4 und drei bzw. vier Vollgeschossen in offener Bauweise sowie Flächen für Stellplätze fest.

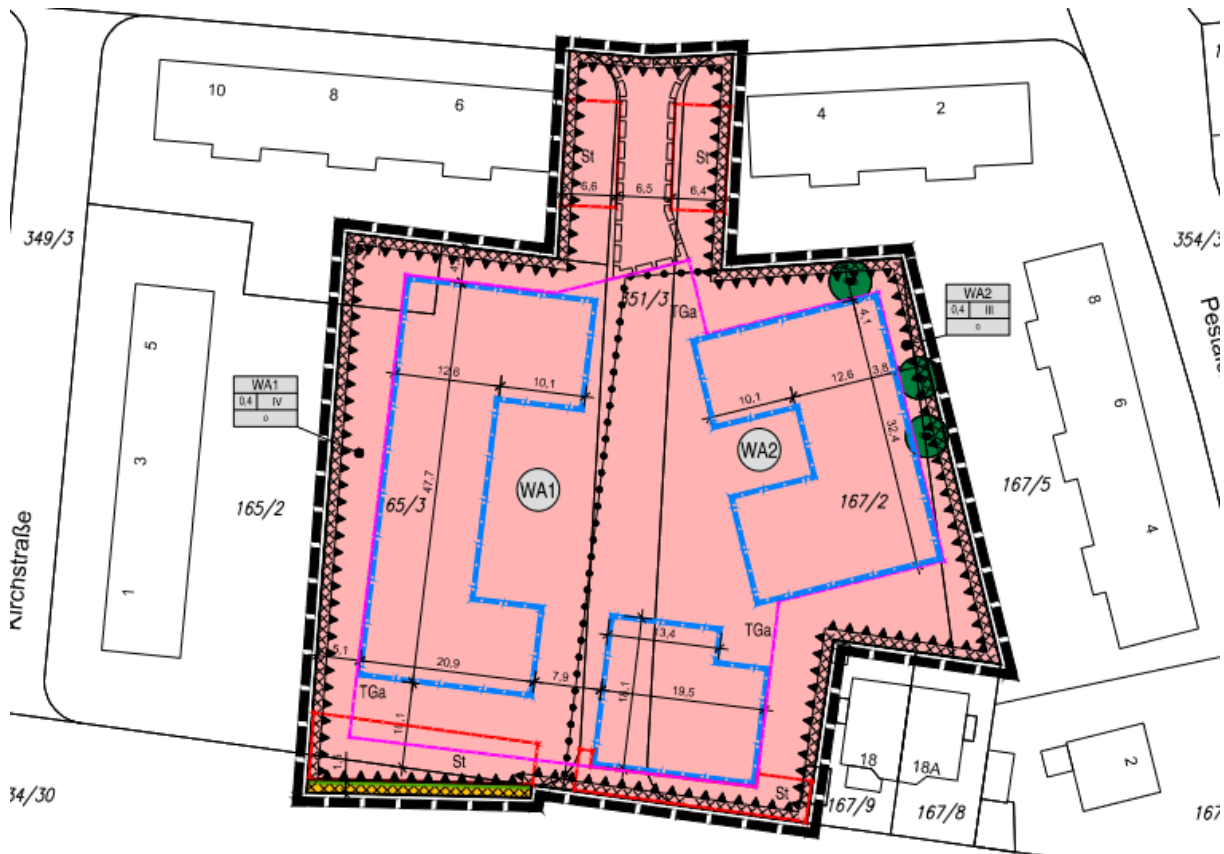


Abb. 8: Bebauungsplan „An der Schwedenschanze“

8 Bestandsdarstellung und Bewertung

8.1 Städtebauliche Situation

8.1.1 Verkehrliche Anbindung

Das Plangebiet ist über die im Geltungsbereich des Bebauungsplans befindliche Dr.-Herrmann-Straße und die Herrmann-Löns-Allee verkehrlich erschlossen. Die Herrmann-Löns-Allee (im weiteren Verlauf nördlich Pestalozzistraße) bildet unmittelbaren Anschluss an die B 43 als Zubringer zur A 671 sowie nach Süden (im weiteren Verlauf Ginsheimer Straße) an die Autobahn A60 und nach Gustavsburg.

Die Herrmann-Löns-Alle ist im nordwestlichen Bereich des Plangebietes als Tempo-30-Zone ausgewiesen. Im östlichen Bereich stellt Sie mit der Bahnunterführung eine Hauptverkehrsachse dar und bildet mit der Pestalozzistraße Anbindung an das Zentrum Gustavsburgs.

Neben dem vorhandenen Parkplatz östlich des ehemaligen Bürgerhauses wird der ruhende Verkehr im Bestand über straßenseitiges Parken in der Dr.-Herrmann-Straße sowie den Tempo-30-Abschnitt der Herrmann-Löns-Alle und vor den vorhandenen Wohnbauten im Westen über grundstückseigene Stellplätze abgewickelt.



Abb. 9: Herrmann-Löns-Allee mit nördlich angrenzender Wohnbebauung



Abb. 10: Dr.-Herrmann-Straße im Süden des Plangebietes mit angrenzender Bahnstrecke

Im Süden des Plangebietes verläuft der Hessische Radfernweg R6 durch die Dr.-Herrmann Straße, welcher in Richtung Süden durch die neue Fuß- und Radverkehrsunterführung auf die Ginsheimer Straße führt.

Unmittelbar südlich an das Plangebiet angrenzend verläuft die Bahnstrecke Mainz-Frankfurt. Der Bahnhof Gustavsburg befindet sich in ca. 250 m Entfernung vom Plangebiet. Weiterhin befindet sich die Bushaltestelle „Gustavsburg, Pfarrer-Haus-Straße“ im Plangebiet.

8.1.2 Nutzung

Im Bestand wird das Plangebiet durch das ehemalige Bürgerhaus, welches bislang als Schulkinderhaus diente, mit angrenzendem Parkplatz im mittleren Bereich sowie sanierungsbedürftigen Wohnbauten der Mainspitze eG im Westen genutzt. Südlich der bestehenden Wohngebäude befindet sich eine brachliegende Grünfläche an der Dr.-Herrmann-Straße. Das Schulkinderhaus wurde bereits an einen anderen Standort verlagert.

Im östlichen Bereich befindet sich neben dem Bürgerhaus der hierfür vorgesehene Parkplatz sowie eine kleine Grünfläche. Östlich der Grünfläche befindet sich der neue Radwegetunnel des Radweges R6.



Abb. 11: Parkplatz (links) im Osten des Plangebietes mit angrenzender Grünfläche (rechts)



Abb. 12: Ehemaliges Bürgerhaus mit ehemaligem Schulkinderhaus



Abb. 13: Wohngebäude im Westen des Plangebietes mit dahinterliegender Grünfläche

Westlich, nördlich und nordöstlich ist das Plangebiet von bestehender Wohnbebauung begrenzt (s. Abb. 9).

8.2 Landschaftliche Situation

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans befindet sich im Zentrum der Ortslage des Stadtteils Gustavsburg und ist allseitig von Bebauung und Infrastruktur umgeben. Ein großer Teil des Planungsgebiets ist bereits überwiegend überbaut bzw. versiegelt und wird für öffentliche Zwecke sowie Wohnbebauung genutzt. Im Plangebiet befindet sich eine unbebaute Brachfläche und ein kleiner Park mit mittelaltem Baumbestand sowie weitere gehölzdominierte Flächen. Während südlich der Dr.-Herrmann-Straße der Versiegelungsgrad durch die Bahnlinie und das Gewerbegebiet bereits sehr hoch ausfällt, existieren auf der Nordseite noch größere Freiflächen zwischen der vorhandenen Bebauung. Die Dachflächen sind nicht begrünt. Die unbebauten Flächen sind durch Rasen- und Gartenflächen, gärtnerisch gepflegte Flächen im öffentlichen Raum und verschiedene Einzelbäume geprägt. Die Gebäude- und Vegetationsstrukturen bieten vor allem siedlungsorientierten Tierarten (Vögel, Fledermäuse, Kleinsäuger sowie häufigen und ungefährdeten Insekten bzw. Wirbellosen) geeignete Lebensräume. Der Boden- und Wasserhaushalt ist durch die Siedlungstätigkeit entsprechend überformt. Die Gartenflächen bilden privat nutzbare Erholungsräume.

9 Planerische Zielsetzung

9.1 Städtebauliche Zielsetzung

Wesentliche Zielsetzung des Bebauungsplans besteht in der Schaffung einer planungsrechtlichen Grundlage zur Errichtung der Feuerwehr Gustavsburg mit ausreichend räumlichen Kapazitäten für einen langfristigen Verbleib am gewählten Standort. Diese Nutzung soll mit einem Neubau des Rathauses Gustavsburg kombiniert werden. Weiterhin sollen im Geltungsbereich des Bebauungsplans auf den westlich angrenzenden Flächen zwischen der Hermann-Löns-Allee und der Dr.-Herrmann-Straße zur Schaffung innerstädtischen Wohnraums die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Neuerrichtung der sanierungsbedürftigen Wohngebäude geschaffen werden.

Am östlichen Rand des Plangebietes soll auf der derzeitigen Grün- und Freifläche unmittelbar nordwestlich der neuen Unterführung ein öffentlicher Parkplatz entstehen, um erforderliche Stellplätze für den neuen Standort der Rathausnutzung sowie weitere öffentliche Einrichtungen der Umgebung unterzubringen. Stellplätze für die Feuerwehr entstehen auf einem Parkdeck westlich des geplanten Feuerwehrgebäudes. Der Stellplatznachweis kann über das geplante Parkdeck vollständig erbracht werden. Der ruhende Verkehr der Wohnbebauung wird über eine Tiefgarage sowie oberirdische Stellplätze auf den Wohngrundstücken abgewickelt.



Abb. 14: Lageplan der geplanten Wohnbebauung – Quelle: Gemeinnützige Baugenossenschaft Main Spitze eG

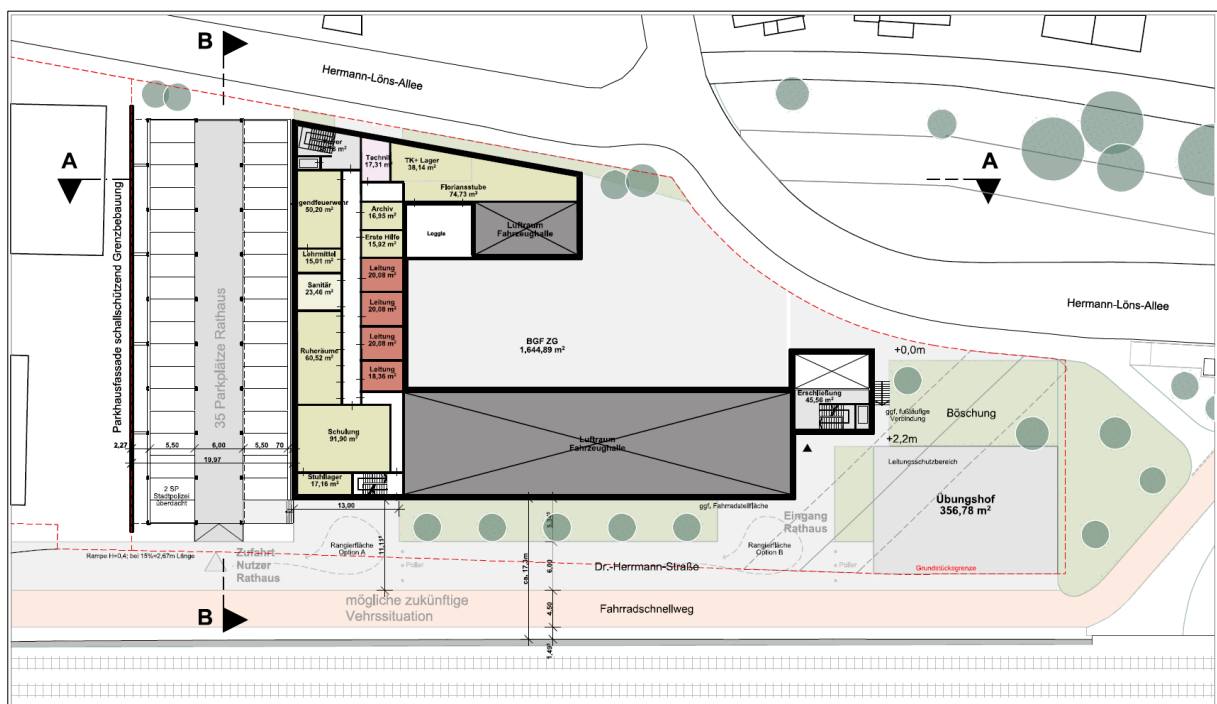


Abb. 15: Machbarkeitsstudie der geplanten Feuerwehr – Quelle: LENGFELD & WILISCH ARCHITEKTEN PARTG MBG

Südlich der geplanten Wohnbebauung und des neuen Feuerwehrstandortes soll perspektivisch ein Radschnellweg entlang der Bahnstrecke entstehen. Genaue Planungen sowie ein

zeitlicher Horizont liegen dazu bislang nicht vor. Die Errichtung eines Radschnellweges soll über den Bebauungsplan „Feuerwehr Gustavsburg“ planungsrechtlich gesichert werden.

9.2 Landschaftliche Zielsetzung

Das landschaftsplanerische Konzept verfolgt die Zielsetzung,

- nachteilige Auswirkungen auf die Schutzgüter weit möglichst zu minimieren bzw. bei einer Neubebauung Potenziale zur Aufwertung der Landschaftsfunktionen zu nutzen,
- die Neu- bzw. Ersatzbebauung durch Bepflanzungen und gärtnerische Gestaltung zu strukturieren und – auch mit Blick auf eine Klimawandelanpassung – zu durchgrünen sowie
- den Anforderungen des gesetzlichen Artenschutzes Rechnung zu tragen.

Da es sich um einen Bebauungsplan der Innentwicklung im beschleunigten Verfahren handelt, kommt gemäß § 13a Abs. 2 die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung an sich nicht zum Tragen. In diesem Fall liegt jedoch ein rechtskräftiger Bebauungsplan vor, der für einen hier geplanten Teilbereich überwiegend Grünflächen festsetzt. Deshalb gelten die Eingriffe durch die geplante Bebauung nicht als bereits erfolgt bzw. zulässig und erfordern einen Ausgleich. Die landschaftsplanerischen Maßnahmen zielen darauf ab, beispielsweise durch Pflanzungen, einen funktionalen Ausgleich für die betroffenen Schutzgüter sicherzustellen. Alternativ werden externe Ausgleichsmaßnahmen zugeordnet.

10 Planungsrechtliche Festsetzungen

10.1 Art der baulichen Nutzung

Entsprechend der geplanten Nutzung des Plangebietes werden ein Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO sowie eine Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „Feuerwehr“ und „Öffentliche Verwaltungen“ gem. § 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB festgesetzt.

Die zulässigen Nutzungen im Allgemeinen Wohngebiet WA orientieren sich grundsätzlich an dem Nutzungskatalog des § 4 BauNVO. Gartenbaubetriebe und Tankstellen sind nicht zulässig. Diese Nutzungen entsprechen von ihrer Ausprägung her nicht dem städtebaulichen Charakter des Plangebietes sowie dessen näherer Umgebung.

Innerhalb der Fläche für den Gemeinbedarf sind nur die unter die Zweckbestimmung „Feuerwehr“ und „Öffentliche Verwaltung“ fallenden Nutzungen zulässig. Dies entspricht der geplanten Nutzung und dient der planungsrechtlichen Sicherung eines Standortes für Feuerwehr und Rathaus in Gustavsburg.

10.2 Maß der baulichen Nutzung

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

Die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung erfolgen im Allgemeinen Wohngebiet WA und der Fläche für den Gemeinbedarf durch die Festsetzung der Grundflächenzahl (GRZ), der Geschossflächenzahl (GFZ) sowie der zulässigen Anzahl der Vollgeschosse.

Allgemeines Wohngebiet WA

Innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes wird unter Berücksichtigung der geplanten Bebauung eine GRZ von 0,4 und eine GFZ von 1,4 sowie die zulässige Zahl der Vollgeschosse baufensterbezogen mit III bzw. IV Vollgeschossen festgesetzt. Die festgesetzte GRZ entspricht damit den Orientierungswerten für Allgemeine Wohngebiete gemäß § 17 BauNVO.

Die bezüglich der festgesetzten GFZ erfolgte geringfügige Überschreitung des Orientierungswertes von 1,2 nach BauNVO entspricht der städtebaulichen Zielsetzung der innerstädtischen Wohnraumschaffung an einem verkehrsinfrastrukturell gut erschlossenen Standort. Weiterhin entspricht sie dem Gebot der Innenentwicklung durch eine angemessene Nachverdichtung. Negative Auswirkungen auf das städtebauliche Umfeld sind durch die Überschreitung nicht zu erwarten (vgl. auch Kap. 19 „Belange des Umweltschutzes“).

Die Festsetzung der maximal zulässigen Vollgeschosse dient der Steuerung einer umgebungsverträglichen Höhenentwicklung im Plangebiet und orientiert sich an der angrenzenden Wohnbebauung im Bestand.

Fläche für den Gemeinbedarf

Für die Fläche für den Gemeinbedarf wird eine GRZ von 0,6 und eine GFZ von 1,6 festgesetzt.

Dem festgesetzten Maß der baulichen Nutzung für die Gemeinbedarfsfläche liegt eine umfangreiche Machbarkeitsstudie zum Neubau des Feuerwehrstandortes und des Rathauses am vorliegenden Standort zugrunde.³ In einem im Rahmen der Objektplanung näher zu konkretisierenden Baukörper sind mit den planungsrechtlich festgesetzten Obergrenzen zum Maß der baulichen Nutzung alle erforderlichen Nutzungen funktional geeignet umsetzbar.

Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen von Garagen, Stellplätzen mit ihren Zufahrten und Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO bis zu einer Grundflächenzahl von 0,9 überschritten werden, um die Errichtung der notwendigen Stellplätze für das Rathaus und die Feuerwehr innerhalb der Fläche für den Gemeinbedarf zu ermöglichen.

Durch die mit festgesetztem Maß der baulichen Nutzung erreichbare städtebauliche Dichte wird dem Grundsatz des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden Rechnung getragen.

Art	Fläche	Anteil	GRZ	Erreichbare Grundfläche	Zahl der Vollgeschosse
Allgemeines Wohngebiet WA	7.405 m ²	35,9 %	0,4	2.962 m ²	III - IV
Gemeinbedarfsfläche	5.021 m ²	24,3 %	0,6	3.012 m ²	-
Baufläche gesamt	12.426 m²	60,2 %	0,4 – 0,6	5.974 m²	-
Straßenverkehrsflächen	2.381 m ²	11,5 %	-	-	-
Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung Rad- und Gehweg	902 m ²	4,4 %	-	-	-
Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung Rad- und Gehweg, Anliegerverkehr	2.511 m ²	12,2 %	-	-	-
Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung Parkplatz	2.415 m ²	11,7 %	-	-	-
Verkehrsfläche gesamt	8.209 m²	39,8 %	-	-	-
Summe	20.634 m²	100 %	0,4 - 0,6	5.974 m²	III - IV

Tab. 1: Flächenbilanz

³ LENGFELD & WILISCH ARCHITEKTEN PARTG MB&B: Machbarkeitsstudie Feuerwehr Gustavsburg; Dezember 2023

10.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch Baugrenzen festgesetzt und ist damit eindeutig definiert. Die festgesetzten Baugrenzen entsprechen den geplanten Baukörpern für die Wohnbebauung im Allgemeinen Wohngebiet WA und schaffen innerhalb der Gemeinbedarfsfläche ausreichend Flexibilität für den neuen Feuerwehr- und Rathausstandort.

Für das Baufenster B1 innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes WA wird eine abweichende Bauweise festgesetzt. In der abweichenden Bauweise gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO kann bei baulichen Anlagen innerhalb des festgesetzten Baufensters zu den westlichen Nachbargrundstücken ein Grenzabstand von 2,50 m unterschritten werden. Die Länge der Gebäude darf maximal 30,00 m betragen. Die Bauweise entspricht der geplanten Bebauung unter Berücksichtigung der Bestandsbebauung. Im Westen des Baufensters B1 befindet sich ein Bestandsgebäude, welches vorerst erhalten werden soll und eine größere Gebäudelänge aufweist als ein mittelfristig geplanter Neubau. Um innerhalb des Baufensters B1 eine vergleichbare Anordnung der Neubauten wie in den Baufenstern B2 zu ermöglichen, ist ein Heranrücken des mittleren geplanten Neubaus an den im Westen vorhandenen Bestandsbau notwendig. Mittelfristig soll das bestehende Wohngebäude im Westen ebenfalls durch einen Neubau mit geringerer Gebäudelänge ersetzt werden. Die festgesetzte abweichende Bauweise ermöglicht dieses Vorgehen zur schrittweisen Neubebauung des Allgemeinen Wohngebietes WA.

Für das Baufenster B2 innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes WA wird entsprechend der geplanten Bebauung die offene Bauweise festgesetzt. Gebäude sind mit seitlichem Grenzabstand zu errichten.

Für die Gemeinbedarfsfläche wird eine abweichende Bauweise festgesetzt. In der abweichenden Bauweise gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO kann innerhalb des festgesetzten Baufensters zu den Nachbargrundstücken des westlich angrenzenden allgemeinen Wohngebietes ein Grenzabstand von 2,50 m unterschritten werden. Die nach § 6 HBO erforderlichen Abstandsflächen sind in diesem Fall teilweise oder vollständig auf den Nachbargrundstücken nachzuweisen. Die Länge der Gebäude darf größer als 50,00 m betragen. Hierdurch wird die Errichtung eines zusammenhängenden Gebäudekomplexes aus Feuerwehr und Rathaus mit Parkdeck im Sinne einer an die Machbarkeitsstudie angelehnten Objektplanung ermöglicht.

10.4 Flächen für Nebenanlagen Stellplätze, Carports, Garagen und Tiefgaragen

Die Errichtung oberirdischer Stellplätze, Garagen, Carports und Tiefgaragen inklusive eingeschossiger Einhausungen für Tiefgarageneinfahrten sowie sonstiger Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO ist in dem Allgemeinen Wohngebiet WA innerhalb der festgesetzten Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Tiefgaragen mit ihren Einfahrten zulässig. Hierdurch wird die Errichtung der geplanten Tiefgarage in dem Allgemeinen Wohngebiet WA sowie der zusätzlich erforderlichen oberirdischen Stellplätze und Carports ermöglicht.

Innerhalb der Fläche für den Gemeinbedarf ist die Errichtung zweigeschossiger Parkdecks in den überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Hierdurch wird das geplante Parkdeck für die Feuerwehr und das Rathaus westlich des Feuerwehrgebäudes planungsrechtlich gesichert. Die Errichtung oberirdischer Stellplätze und Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO ist innerhalb der überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Die Festsetzungen entsprechen der vorliegenden Planung zur Unterbringung des ruhenden Verkehrs in einer Tiefgarage für das Allgemeine Wohngebiet WA sowie eines Parkdecks innerhalb der Fläche für den Gemeinbedarf und ermöglichen zugleich die Errichtung ggf. erforderlicher zusätzlicher oberirdischer Stellplätze.

10.5 Verkehrsflächen

Durch den Bebauungsplan werden die im Geltungsbereich liegenden Verkehrsflächen Herrmann-Löns-Allee sowie die Einmündungen in die Pestalozzistraße und die Pfarrer-Haus-Straße entsprechend ihrer bestehenden Nutzung als öffentliche Straßenverkehrsflächen festgesetzt.

Die vorhandenen und geplanten Rad- und Fußwege werden als Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung „Rad- und Gehweg“ festgesetzt.

Die Dr.-Herrmann-Straße wird entsprechend ihrer geplanten Nutzung rein zur Erschließung der privaten Stellplätze der südlichen Wohnhäuser und des Parkdecks für die Feuerwehr/Rathaus sowie der in der Flächenabgrenzung enthaltenen Flächen für Fußverkehr und einen perspektivischen Radschnellweg entlang der Bahn mit der besonderen Zweckbestimmung „Rad- und Gehweg, Anliegerverkehr“ festgesetzt.

Die 10,5 m breite Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung südlich der geplanten Wohnbebauung bietet damit ausreichend Raum für einen Radschnellweg unmittelbar entlang der vorhandenen Hochwasserschutzmauer an der Bahnlinie sowie einen Bereich zur Erschließung der geplanten Stellplätze, in Kombination mit Fußgängerverkehr. Der gesamte Bereich der zukünftigen Fahrbahn zur Erschließung der Stellplätze ist ordnungsrechtlich für den Anliegerverkehr auszuweisen.

Eine weitere Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Öffentliche Parkfläche“ wird für den geplanten Parkplatz im Osten des Plangebietes festgesetzt, um die Errichtung erforderlicher öffentlicher Stellplätze planungsrechtlich zu sichern. Innerhalb der Verkehrsfläche mit der besonderen Zweckbestimmung „Parkplatz“ befinden sich Flächen der DB InfraGO AG. Die DB InfraGO AG hat eine Veräußerung des betreffenden Grundstückes an die Stadt Ginsheim-Gustavsburg vorerst nicht in Aussicht gestellt. Dennoch soll im Sinne einer langfristigen Entwicklungsperspektive des Plangebietes der von der Stadt geplante öffentliche Parkplatz planungsrechtlich gesichert werden. Der Bebauungsplan entfaltet für die betreffenden Flächen gem. § 38 BauGB hinsichtlich der eisenbahnspezifischen Nutzungen vorerst keine Wirkung, da die Planung zum jetzigen Zeitpunkt dem Fachplanungsrecht der Bahn widerspricht.

Für den Fall, dass die benannte Fläche mittelfristig doch in das Eigentum der Stadt Ginsheim-Gustavsburg überführt werden kann, besteht damit mit dem Bebauungsplan bereits die planungsrechtliche Grundlage zur Errichtung eines Parkplatzes.

10.6 Bauliche und sonstige technische Maßnahmen für die Erzeugung, Nutzung oder Speicherung von Strom, Wärme oder Kälte aus erneuerbaren Energien oder Kraft-Wärme-Kopplung

Die verbindliche Installation der für die Inbetriebnahme von Anlagen für die Erzeugung, Nutzung oder Speicherung von Strom, Wärme oder Kälte aus erneuerbaren Energien oder Kraft-Wärme-Kopplung notwendigen Leitungen und Anschlüsse bei der Errichtung von Gebäuden in dem Allgemeinen Wohngebiet sowie der Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Feuerwehr“ und „Öffentliche Verwaltungen“ dient der Förderung der Nutzung von Erneuerbaren Energien im Plangebiet.

10.7 Planungen, Nutzungsregelungen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

10.7.1 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Mindestens 30 % der nicht überbauten Grundstücksflächen werden mit heimischen und standortgerechten Sträuchern bepflanzt. Weiterhin werden Mindestbepflanzungen mit Laub- bzw.

Obstbaum nach Pflanzliste vorgesehen. Damit wird das Baugebiet durchgrünt, was die Lebensbedingungen für wildlebende Tierarten verbessert und kleinklimatische Ausgleichswirkungen fördert. Hierfür werden flächige oder linienförmige Anpflanzungen empfohlen. Die Pflanzungen sind zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Bei Abgang sind gleichwertige Nachpflanzungen binnen eines Jahres auf dem Grundstück vorzusehen.

In gleichem Sinne wirkt die extensive Begrünung von Flachdächern und flachgeneigten Dächern (bis 7° Neigung) zu mindestens 50 %. Die Substratstärke muss mindestens 8 cm betragen. Nicht verglaste Fassaden mit einem geringen Öffnungsanteil werden mit Rankgehölzen ebenfalls begrünt.

Soweit im Rahmen einer baulichen Entwicklung der Grundstücke möglich, sollten vorhandener Gehölzbestände, insbesondere ältere Laubbäume erhalten werden.

Für den Verlust der im rechtskräftigen Bebauungsplan „Im Wiesenfeld“ festgesetzten Grünfläche werden Grünlandflächen im Bereich Mainspitze zu artenreichen Wiesen entwickelt (Maßnahmenflächen M1 und M2). Diese Flächen werden dem Bebauungsplan zugeordnet, der entsprechende Pflege- und Bewirtschaftungsvorgaben als Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft festsetzt.

10.7.2 Artenschutz

Die Fällung oder Rodung von Gehölzen sowie der Beginn von Abrissarbeiten sollten außerhalb der Fortpflanzungszeit von Vögel stattfinden, um eine Tötung oder Verletzung von Jungvögeln zu vermeiden. Vor Beginn von Rodungs-, Sanierung oder Abrissarbeiten sollten der Gehölzbestand bzw. die Bestandsgebäude hinsichtlich eines Besatzes durch Brutvögel und/oder Fledermäuse überprüft werden. Die Freiflächen im Eingriffsbereich werden auf ein Vorkommen von Mauereidechsen hin kontrolliert. Bei einem Nachweis werden Schutzmaßnahmen eingeleitet (z. B. Umsiedlung der Fledermäuse, Vergrämung oder Umsiedlung von Mauereidechsen, Verschiebung des Gebäudeabriss bei Vogelfund).

Mit baulichen Maßnahmen kann ein erhöhtes Vogelschlagrisiko an großflächigen Fenstern und spiegelnden Fassaden ausgeschlossen werden. Dabei werden z. B. die Oberflächen durch entspiegelte Materialien gestaltet oder Übereckverglasungen vermieden.

Durch eine entsprechende Ausstattung (LED) und Ausrichtung (nach unten abstrahlend) der Außenbeleuchtung der Gebäudes und Zufahrten können Beeinträchtigungen nachtaktiver Insekten, Säugetieren und ggf. Eulen vermieden werden. Zwar ist bei dem geringen nächtlichen Verkehrsaufkommen und den niedrigen Fahrgeschwindigkeiten im Plangebiet nicht mit einem erhöhten Kollisionsrisiko für Fledermäuse zu rechnen. Dennoch werden die Anlockungseffekte von Straßenlampen vorsorglich vermieden.

Für den Verlust von Lebensstätten der Mauereidechse werden Ersatzhabitate auf eine östlich im Bereich der Bahngleise gelegenen Fläche geschaffen (Maßnahmenfläche M3). Die Ruderalfläche ist über die Gleistrassen gut vernetzt und bietet den Reptilien geeignete Rahmenbedingungen. Durch Einbringung von Gesteins-, Totholz- und Sandstrukturen werden Sonnen- und Eiablageplätze, Verstecke und Überwinterungsstrukturen bereitgestellt, so dass Individuen aus dem Eingriffsbereich hierher umgesiedelt werden können. Diese vorgezogene Ausgleichsmaßnahme wird dem Bebauungsplan zugeordnet und verbindlich festgesetzt.

10.7.3 Schutz von Oberboden

Anfallender Oberboden ist seitlich zu lagern und zur Gestaltung der Gartenflächen wieder zu verwenden. Nicht wiederverwendbarer Oberboden ist fachgerecht zu entsorgen. Damit wird dem vorsorgenden Bodenschutz Rechnung getragen.

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

Im Rahmen der Bebauungsplanaufstellung wurde durch die GuD Geotechnik und Dynamik Consult GmbH, Frankfurt am Main, eine Prognose der Erschütterungs- und Sekundärluftschallimmissionen aus dem angrenzenden Schienenverkehr erstellt. Diese kommt zu folgendem Ergebnis:

„Auf dem Grundstück des ehemaligen Bürgerhauses in Ginsheim-Gustavsburg sollen ein Feuerwehrgebäude sowie Verwaltungs- und Wohngebäude entstehen. Südlich entlang des Grundstücks verkehren die Züge des Nah-, Fern und Güterverkehrs auf den Gleisen der Strecken 3520 und 3538 der Deutschen Bahn AG. Der minimale Abstand zum Grundstück beträgt ca. 17 m. Zudem befinden sich ebenfalls südlich gelegen, in einer Entfernung von ca. 80 m - 100 m, Gleise (Strecke 3532), die von Güterzügen befahren werden.

Ausgehend von den bei Nah-, Fern- und Güterzugverkehr registrierten Baugrundschrwingungen in oberflächennahen Schürfen auf dem Baugrundstück wurde eine Prognose der Schwingungs- und Sekundärluftschallimmissionen für die geplanten Neubauten vorgenommen. Die Prognoseberechnungen basieren auf einem Verfahren, welches in der Richtlinie 820.2050 der DB AG für die Immissionsabschätzung in Gebäuden an Schienenverkehrswegen empfohlen wird.

Die Bewertung der Prognoseergebnisse nach gültigen Normen und Vorschriften führt zu folgenden Ergebnissen:

Erschütterungsimmissionen:

Die Prognoseergebnisse bei Anregung durch den Nah-, Fern- und Güterzugverkehr auf den Gleisen südlich des Grundstücks zeigen mit maximalen Schwingstärken von $KB_{Fmax} = 0,8$ deutliche Überschreitungen des oberen Anhaltswerts der DIN 4150-2 für die Nachtzeit von $A_0 = 0,2$. Auf Basis der abstandsabhängigen Amplitudenabnahme wird der nächtliche Anhaltswert auch für Gebäude im Norden des Grundstücks überschritten. Für das Feuerwehrgebäude, das im Osten des Grundstücks geplant ist, wird der obere Anhaltswert der DIN 4150-2 für Mischgebiete tagsüber im gesamten Plangebiet eingehalten, jedoch die Vorgabe für hohen Komfort in öffentlichen Gebäuden nach der VDI 2038-2 ($KB_{Fmax} < 0,3$) deutlich überschritten.

Sekundärluftschallimmissionen:

Durch die Anregung der Nah-, Fern- und Güterverkehrszüge werden im Süden des Plangebiets, bis ca. 35 m Entfernung zum nächstgelegenen Gleis, die gutachterlichen Empfehlungen der mittleren Maximalpegel des Sekundärluftschalls von 35 dB(A) in der Nacht nicht eingehalten.

Weiteres Vorgehen: *Auf Basis der Prognoseergebnisse ist es notwendig, Maßnahmen zur Reduktion der Erschütterungsimmissionen für die geplanten Gebäude auf dem gesamten Grundstück zu prüfen. Da das hier angewendete Prognoseverfahren eine „worst case“-Abschätzung der Immissionspegel darstellt, sollten für die Neubauten zunächst weiterführende Untersuchungen anhand von strukturdynamischen Modellen vorgenommen werden. Die zu erstellenden Finite-Elemente-Modelle berücksichtigen die tatsächlich geplante*

Tragwerkskonstruktion und ermöglichen somit eine genauere, d.h. mit geringeren Sicherheitsfaktoren versehene Prognoseberechnung. Darüber hinaus kann nur unter Einbeziehung aller relevanten Randbedingungen eine effektive Dimensionierung von erforderlichen Minderungsmaßnahmen, wie z.B. zusätzliche Aussteifungen der Decken oder die Umsetzung einer (teilflächigen) elastischen Gebäudelagerung im Gründungsbereich, erfolgen.

Eine Reduktion der Sekundärluftschallimmissionen sollte anhand der strukturdynamischen Modellrechnungen für die südliche Gebäudereihe überprüft werden. Gegebenenfalls kommen Maßnahmen, wie die teil- oder vollflächige Lagerung der Gebäude, infrage. Zusätzliche Empfehlungen zum weiteren Vorgehen sowie Hinweise hinsichtlich der Auslegung des Innenausbaus sind dem Abschnitt 9 [des Gutachtens] zu entnehmen.“⁴

10.9 Schallschutz

Im Rahmen des Bauleitplanverfahrens wurde durch die TÜV Hessen GmbH, Frankfurt am Main, ein Schalltechnisches Gutachten zur Ermittlung der Verkehrslärmimmissionen und erforderlicher Schallschutzmaßnahmen sowie zur Untersuchung der Lärmimmissionen durch den Betrieb des geplanten Feuerwehrgerätehauses inkl. des Stadtteil Rathauses nach den Regularien der TA Lärm erstellt. Das Gutachten kommt zu nachfolgendem Ergebnis:

„Insgesamt kann entsprechend dem vorliegenden Gutachten davon ausgegangen werden, dass das geplante Bauvorhaben Feuerwehr- und Rathausgebäude am vorgesehenen Standort realisiert werden kann, ohne unzumutbare Lärmbelastungen im Bereich der umliegenden schutzbedürftigen Nachbarschaft hervorzurufen. Für die Nutzung der Pkw-Stellplätze im Nachtzeitraum im Zusammenhang des Betriebes des Rathauses wird auf das Kapitel 6 [d. Gutachtens, Anm. d. Verf.] verwiesen.

Bei der Umsetzung der baulichen Anforderungen kann des Weiteren davon ausgegangen werden, dass sich im Geltungsbereich des Bebauungsplans Feuerwehr Gustavsburg adäquate Verhältnisse realisieren lassen, welche den Erfordernissen an ein Allgemeines Wohngebiet gerecht werden. Hinsichtlich der erforderlichen baulichen Schallschutzmaßnahmen wird auf das ausführliche Kapitel 8 verwiesen; der Textvorschlag für deren Festsetzung im Bebauungsplan kann dem Kapitel 9 des Gutachtens entnommen werden. Die Festsetzungen beziehen sich auf Gebäude, welche nach dem Inkrafttreten des Bebauungsplans „Feuerwehr Gustavsburg“ neu errichtet oder baulich wesentlich geändert werden.

Hinsichtlich der Beurteilung der Lärmimmissionen durch das Anwohnerparken wird auf das Kapitel 7 verwiesen.

Die Höhe der berechneten Beurteilungspegel durch den Verkehrslärm sind in erster Linie von den angenommenen Frequentierungen abhängig. Eine Änderung der angenommenen Frequentierung um $\pm 25\%$ hat eine Änderung der Beurteilungspegel um ca. $\pm 1\text{ dB(A)}$, eine Verdopplung oder Halbierung um ca. $\pm 3\text{ dB(A)}$ zur Folge.“⁵

⁴ GuDconsult, Frankfurt am Main (Dezember 2023): Gutachten – Prognose der Erschütterungs- und Sekundärluftschallimmissionen aus dem angrenzenden Schienenverkehr – Bebauungsplan in Ginsheim-Gustavsburg (Bauvorhaben: ehemaliges Bürgerhaus). Seite 4-5

⁵ TÜV Technische Überwachung Hessen GmbH, Frankfurt am Main (Januar 2026): Gutachten Nr. T 2710 – im Rahmen der Bauleitplanung für den Bebauungsplan „Feuerwehr Gustavsburg“ der Stadt Ginsheim-Gustavsburg, Seite 69

11 Satzung über bauordnungsrechtliche Belange

11.1 Beschaffenheit, Gestaltung und Anzahl von Stellplätzen

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

Zudem sind Stellplätze durch klimaresiliente Bäume, Hecken oder Sträucher abzuschirmen. Für je vier Stellplätze ist ein standortgeeigneter Baum (Stammumfang mind. 10 cm gemessen in 1 m Höhe) mit einer unbefestigten Baumscheibe von mindestens 5 m² zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Hierfür wird die Pflanzliste unter Punkt H1 in den Hinweisen empfohlen.

Abweichend von der Stellplatzsatzung der Stadt Ginsheim-Gustavsburg wird festgesetzt, dass je Zwei-Zimmer-Wohnung 0,5 Stellplätze, je Drei-Zimmer-Wohnung 1,0 Stellplätze und je Vier-Zimmer-Wohnung 1,5 Stellplätze zu schaffen sind.

Grundsätzlich ist für Wohngrundstücke von einem geringerem Stellplatzbedarf auszugehen, wenn eine gute Anbindung an den ÖPNV im Bestand vorhanden ist. Aufgrund der unmittelbaren Lage des Plangebietes am Bahnhof Gustavsburg sowie der in der Hermann-Löns-Allee gelegenen Bushaltestelle „Gustavsburg, Pfarrer-Haus-Straße“ verfügt das Grundstück über eine optimale ÖPNV-Anbindung. Darüber hinaus ist im allgemeinen Wohngebiet die Errichtung eines Fahrrad-Sharing-Systems mit Lastenrädern zur Förderung des Radverkehrs vorgesehen. Es kann somit davon ausgegangen werden, dass der reduzierte Stellplatzschlüssel unter Berücksichtigung der vorhandenen ÖPNV-Anbindung sowie der gezielten Förderung des Radverkehrs dem Stellplatzbedarf der geplanten Wohngebäude gerecht wird.

11.2 Dachformen

Fläche für den Gemeinbedarf

Es sind ausschließlich Flachdächer zulässig. Dies entspricht der gewünschten Gestaltung des Neubaukomplexes für Feuerwehr und Rathaus und ermöglicht eine Dachbegrünung der Flachdächer.

Allgemeines Wohngebiet

Für das Allgemeine Wohngebiet werden ebenso Flachdächer als einzig zulässige Dachform festgesetzt.

Das im Nordwesten des Allgemeinen Wohngebietes vorhandene Bestandsgebäude mit Satteldach unterliegt dem Bestandsschutz. Mittelfristig ist eine Neubebauung vorgesehen.

Durch die bauordnungsrechtlichen Festsetzungen zur ausschließlichen Zulässigkeit von Flachdächern wird i.V.m. den grünordnerischen Festsetzungen eine Dachbegrünung auf allen Neubauten verbindlich vorgeschrieben.

12 Wasserwirtschaftliche Festsetzungen

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung gem. § 4 (1) BauGB wurden seitens des Abwasser- und Servicebetriebes Main Spitze Einwände bezüglich der Entwässerung des Plangebietes vorgebracht und die festgesetzte Einleitbeschränkung eingefordert.

Im Rahmen eines geologisch-hydrogeologischen Gutachtens vom Dezember 2024 wurde eine Untersuchung des Bodens vorgenommen und die Möglichkeit einer Versickerung geprüft.⁶ Es wurde fest festgestellt, dass der Boden im Bereich von dort beim Entnehmen der Bodenproben vorgefundenen Auffüllungen in einem nicht zu vernachlässigendem Maße mit Schadstoffen verunreinigt ist, sodass eine Versickerung ohne einen Austausch der Auffüllungen nicht zulässig ist. Zum anderen wurde mittels Versickerungsversuch ein Bodendurchlässigkeitsbeiwert von $k_f = 6,23 \cdot 10^{-6} \text{ m/s}$ ermittelt, welcher im Bereich der bindigen Deckschichten allerdings noch deutlich geringer ausfällt. Gemäß DWA-A 138-1 liegt der k_f -Wert für versickerungsfähige Böden im Bereich zwischen $1 \cdot 10^{-3} \text{ m/s}$ und $1 \cdot 10^{-6} \text{ m/s}$. Somit ist der Boden auch von Seiten der Durchlässigkeit grundsätzlich nicht für eine Versickerung geeignet. Um eine Versickerung dennoch zu realisieren, müsste ein Austausch des Bodens durch versickerungsfähiges Material erfolgen.

Weiterhin wurde auf Grundlage der Anregungen des Abwasser- und Servicebetriebs Mainspitze eine Einleitbeschränkung für Mischwasser in das öffentliche Kanalnetz von 18,2 l/s pro Kanalanschluss innerhalb des Allgemeinden Wohngebietes WA sowie der Fläche für den Gemeinbedarf und der Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Öffentliche Parkfläche“ aufgenommen (s. auch Kapitel 14.2 Abwasserentsorgung)

12.1 Entwässerungskonzept

Im Rahmen des Bauleitplanverfahrens wurde durch das Ingenieurbüro Diehl, Gernsheim am Rhein, ein Entwässerungskonzept für das Plangebiet erstellt, welches zu den nachfolgenden Ergebnissen kommt:⁷

Grundstück Hermann-Löns-Allee 15-17 - Vorschlag Entwässerung Regenwasser

„Um das anfallende Regenwasser zurückzuhalten, wird der Einsatz eines klassischen Rigolensystems empfohlen. Auch wenn es hierfür unumgänglich ist, das vorhandene Bodenmaterial auszutauschen, ist dies hinsichtlich der Investitionskosten das günstigste Versickerungssystem und kompakter als eine Versickerungsmulde, für die die notwendigen Platzverhältnisse insbesondere bei einem potenziellen Neubau begrenzt sein werden.“

Je nach endgültigem Geländeprofil an der für die Rigole vorgesehenen Stelle sollte die Höhe der Rigole maximiert werden, sodass die zugehörige Länge und Breite ein möglichst überschaubares Maß annehmen, sodass sich die Kosten für den Bodenaustausch minimieren. Zur Rückhaltung der berechneten 7 m^3 könnte beispielsweise eine Rigole [...] mit den Abmessungen $L/B/H = (4,0 \times 3,2 \times 0,72) \text{ m}$ vorgesehen werden (Korrekturen je nach tatsächlicher Geländehöhe und Lage der Entwässerungspunkte möglich).

Darüber hinaus bietet sich eine Kombination mit einer Regenwasserzisterne (s. Abb. 3) an, die sowohl zur Retention des anfallenden Regenwassers als auch zur Nutzung (z.B. Gartenbewässerung) ausgelegt werden kann.

Zu beachten ist, dass das auf Parkplätzen oder befahrenen Flächen anfallende Niederschlagswasser zunächst gereinigt werden muss, bevor es den belebten Bodenzonen zugeführt (versickert) wird. Hierzu würde sich z.B. eine Filtersubstratinne eignen, die das Regenwasser sammelt, filtert und an die Rigole weiterleitet. Durch die verzögerte Abgabe des Regenwassers kann zudem auch eine gewisse Menge an Retentionsvolumen angesetzt werden, was sich positiv auf die notwendigen Abmessungen der Rigole auswirkt.“

Neue Wohnbebauung - Vorschlag Entwässerung Regenwasser

⁶ Ling.Geo, Riedstadt (2024): Bebauungsplan „Feuerwehr Gustavsburg“ in 65462 Ginsheim-Gustavsburg - Geologisch-hydrogeologisches Gutachten

⁷ Ingenieurbüro Diehl, Gernsheim am Rhein (2026): Entwässerungskonzept für das Bauvorhaben Bebauungsplan Neubau Feuerwehr Gustavsburg mit angrenzenden Wohnbebauung

„Da zum Nachweis der PKW-Stellplätze beim Grundstück der geplanten Wohnbebauung eine Tiefgarage geplant ist, bietet es sich in diesem Fall an, das Tiefgaragendach zu nutzen, um eine Versickerungsanlage vorzusehen. Dies hat insbesondere den Vorteil, dass ohnehin bereits eine Grube vorhanden ist und eine Bepflanzung notwendig wird. Je nach endgültiger Planung der Tiefgarage erscheint die Ausbildung einer Tiefgaragenbegrünung [...] als sinnvollste Lösung.

Im Allgemeinen wird ein spezielles Substrat verwendet, welches Regenwasser ähnlich einem Schwamm speichert und verzögert abgibt bzw. kann das Regenwasser von der Bepflanzung auf der Tiefgaragendecke aufgenommen werden. Alternativ oder ergänzend können auch sog. Baumrigolen (s. Abb. 6, S. 8) auf der Tiefgaragendecke vorgesehen werden. Eine typische Baumrigole mit 12 m³ Substratvolumen und einem entsprechenden Baumsubstrat, kann 5.500 l Wasser aufnehmen. Hiervon werden 1.500 l gespeichert und nicht dem Kanal zugeführt. Dieses Volumen kann dem Überflutungsnachweis vollständig angerechnet werden. 4.000 l Wasser werden je nach Jahreszeit (Baum mit Laub nimmt mehr Wasser auf als im Winter ohne Laub) und Baumart/Baumgröße, gedrosselt an das Kanalnetz abgegeben. 1.500 l Wasser werden gespeichert und stehen dem Baum für Trockenperioden zur Verfügung.

Von der Tiefgaragenplanung (Ausbildung über nahezu gesamte Grundstücksfläche) hängt zudem ab, ob evtl. ebenfalls eine Retentionszisterne zur Kombination mit der Tiefgaragenbegrünung vorgesehen werden kann bzw. sollte und eine Rigole nachgeschaltet werden kann.“

Neubau Feuerwehr – Vorschlag Entwässerung Regenwasser

„Da der Bebauungsgrad des Feuerwehrgrundstücks sehr hoch ist, liegt die zurückzuhaltende Regenwassermenge im Vergleich zur Grundstücksgröße deutlich höher als bei der Wohnbebauung.

Das Gelände kann zum jetzigen Planungsstand unterteilt werden in einen tiefer gelegenen Teil (Parkplatz und Alarmhof) sowie einen höher gelegenen Teil (an die Dr.-Herrmann-Straße grenzend). Die Geländehöhe im Bereich Alarmhof liegt bei ca. 85,00 müNN und weist somit nur 1,50 bis zum Bemessungsgrundwasserstand auf. Zudem steht kaum Grünfläche für eine alternative Bepflanzung mit Baumrigolen zur Verfügung, zu der das anfallende Regenwasser des Alarmhofs gelangen könnte. Aufgrund der notwendigen Nutzung im Falle eines Alarms ist auch die Möglichkeit des Einstauens von Regenwasser auf der Hofffläche nicht gegeben. Das im Alarmhof anfallende Regenwasser sollte daher möglichst in einer Regenwasserzisterne gesammelt und gedrosselt in den öffentlichen Kanal eingeleitet werden. Je nach Nutzung der Hofffläche ist evtl. ein Leichtflüssigkeitsabscheider vorzuschalten.

Da die zur Dr.-Herrmann-Straße gelegene Fläche gemäß aktuellen Außenanlagenplan ca. 2,2 m höher liegt als der Rest des Grundstücks, bietet sich in diesem Bereich die Ausbildung eines klassischen Rigolensystems an. Das Dach des Feuerwehrgebäudes sollte daher derart ausgebildet werden, dass eine Ableitung des dort anfallenden Regenwassers in Richtung Süden (Dr.-Herrmann-Straße) erfolgt und eine Versickerung in der Rigole, die in der Grünfläche zwischen Feuerwehrgebäude und Dr.-Herrmann-Straße eingebaut wird, versickern kann.“

Rathaus-Parkplatz – Vorschlag Entwässerung Regenwasser

„Je nach Geländeprofil (aus der aktuellen Außenanlagenplanung sind noch keine Angaben zu vorhandenen oder geplanten Höhen vorhanden), sind wie bei den zuvor betrachteten Grundstücken die empfohlenen Entwässerungsmöglichkeiten anzustreben. Wenn hinsichtlich der vorhandenen Geländehöhe möglich, ist die klassische Rigolenversickerung das bevorzugte Entwässerungssystem.

Aufgrund der Größe der Parkplatzfläche und der Möglichkeit zur schadlosen Überflutung wäre auch ein Einstauen eines Starkregenereignisses in der Parkplatzfläche sinnvoll, das allmählich an die Versickerungsanlage abgegeben wird. Ähnlich dem Feuerwehrgrundstück lässt sich

auch in diesem Bereich des Bebauungsplans eine Kombination von Filtersubstratrinne, Retentionszisterne und Baumrigolen einsetzen sowie alternativ ein Versickerungspflaster.

Fazit

Es ist für jeden Teilbereich des Bebauungsgebiets zu prüfen, welche Art der Rückhaltung und Entwässerung am sinnvollsten und wirtschaftlichsten ist. Wie aus den vorangegangenen Erläuterungen ersichtlich ist, muss dies in den weiteren Planungsphasen noch konkretisiert werden. Auf jeden Fall können die Vorgaben des asm [Abwasser- und Servicebetriebes Mainspitze] eingehalten und umgesetzt werden.“

Nutzung von Grauwasser

„Schmutzwasser wird im Allgemeinen innerhalb bzw. außerhalb eines Gebäudes Sammel- und Grundleitungen zugeführt und in den öffentlichen Kanal geleitet. Bei sog. Grauwasser (wenig verschmutztes Abwasser, das frei von Fäkalien ist, beispielsweise Abwasser von Waschtischen, Waschmaschinen, Badewannen und Duschen) besteht die Möglichkeit, dieses mit Hilfe einer Grauwasser-Recycling-Anlage zu reinigen und im Anschluss zur Toilettenspülung einzusetzen.

Dies würde sich beim Feuerwehrgebäude anbieten, indem das Schmutzwasser der Duschen und Waschtische gereinigt und zur Toilettenspülung weiterverwendet wird. In den Wohnhäusern ist die Nutzung einer Grauwasser-Recycling-Anlage eher kritisch zu sehen, insbesondere falls ein Verkauf in Erwägung gezogen wird, um Reklamationen in Folge von evtl. möglichen Verfärbungen der WC-Anlagen durch die Nutzung des Grauwassers zu vermeiden.“

13 Artenschutzrechtliche Belange

Im Wirkraum des Vorhabens ist ein Vorkommen von geschützten Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie (jagende und potenziell gebäudebewohnende Fledermäuse, Mauereidechsen) nachgewiesen. Außerdem ist innerhalb und im Umfeld des Geltungsbereiches des Bebauungsplans ein Brutvorkommen verschiedener Vogelarten der Grünflächen und Gebüsche zu erwarten. Durch geeignete Vermeidungsmaßnahmen (Bauzeitenregelung, Baufeldkontrolle, Vermeidung von Vogelschlag an Glasfassaden und Schutz von Biotopstrukturen im Kontaktbereich zu Eingriffen) können erhebliche Beeinträchtigungen ausgeschlossen werden. Für die im Geltungsbereich mit hoher Wahrscheinlichkeit vorkommenden Zwergfledermaus und der nachgewiesenen Mauereidechse, bei denen ein Verlust von Lebensstätten durch das Vorhaben nicht vermieden werden kann, werden Ersatzlebensräume bzw. -lebensstätten im räumlichen Zusammenhang geschaffen. Zur Sicherung der ökologischen Funktion werden diese Ausgleichsmaßnahmen zeitlich vorgezogen umgesetzt (CEF-Maßnahmen). Für die Mauereidechse dienen die Ersatzhabitate ggf. zur Umsiedlung aus dem Eingriffsbereich.

Die Prüfung der Betroffenheit kommt vor diesem Hintergrund zu dem Ergebnis, dass mit der Umsetzung der Festsetzungen des Bebauungsplans keine Verbotstatbestände gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG erfüllt werden (siehe auch spezielle artenschutzrechtliche Prüfung, Naturprofil, 2025):

- Eine Verletzung oder Tötung von tatsächlich oder potenziell vorkommenden, besonders geschützten Arten (bezogen auf § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG) ist, unter Berücksichtigung der Vermeidungsmaßnahmen ausgeschlossen bzw. kann vermieden werden.
- Bau- oder betriebsbedingte Störungen (bezogen auf § 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG) sind unerheblich.
- Eine Beschädigung oder Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten (bezogen auf § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG) ist für die nachweislich oder potenziell vorkommenden

Vogelarten - unter Berücksichtigung der Vermeidungsmaßnahmen – ausgeschlossen bzw. bleibt die ökologische Funktion der betroffenen Lebensstätten im räumlichen Zusammenhang gewahrt. Für die mit hoher Wahrscheinlichkeit vorkommende Zwergfledermaus und die nachgewiesene Mauereidechse wird dies durch Ersatzhabitate als vorgezogene Ausgleichmaßnahmen (CEF-Maßnahmen) sichergestellt.

14 Erschließung und Versorgung

14.1 Trink- und Löschwasserversorgung

Nach Auskunft der Mainzer Netze GmbH ist der Grundsatz nach DVGS-W405 im Bereich Ginsheim-Gustavsburg, Stadtteil Gustavsburg, Hermann-Löns-Straße 96 m³/h über einen Zeitraum von zwei Stunden. Die Löschwasserversorgung für das Allgemeine Wohngebiet WA sowie die Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Feuerwehr“ und „Öffentliche Verwaltungen“ ist somit gegeben.

Ebenso wurde durch die Mainzer Netze GmbH bestätigt, dass die allgemeine Trinkwasserversorgung des Plangebiets „Feuerwehr Gustavsburg“ über das öffentliche Trinkwassernetz sichergestellt ist.

14.2 Abwasserentsorgung

Gemäß Stellungnahme der Mainzer Netze GmbH im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung befindet in der Hermann-Löns-Allee sich ein Mischwasserkanal in DN 1800 mit zwei bekannten Kanalanschlüssen. Die Entwässerung für den Geltungsbereich erfolgt im Mischwassersystem.

Der bisherige Parkplatz neben dem alten Bürgerhaus (östlicher Bereich der Fläche für den Gemeinbedarf) war vorher nicht an den Kanal angeschlossen, dementsprechend sind hier keine Kanalanschlüsse vorhanden. Die genaue Anzahl der Kanalanschlüsse sowie deren Zustand und Dimension sind mittels TV-Befahrung vom Bauherren zu ermitteln. Es wird zum jetzigen Stand davon ausgegangen, dass die vorhandenen Anschlussleitungen in DN 150 mit 2 % Gefälle ausgeführt sind. Danach ergibt sich nach DIN 1986-100 Anhang A, Tabelle A.4 bei einem Füllungsgrad von $h/d_i = 0,7$ ein maximales Abflussvermögen für Mischwasser von 18,2 l/s. Dieser Wert gilt pro Kanalanschluss als Einleitbeschränkung. Die Planung der Entwässerungsleitungen muss nach der Lage der vorhandenen Kanalanschlüsse erfolgen. Eine entsprechende Einleitbeschränkung wird über den Bebauungsplan festgesetzt (s. Kapitel 12 Wasserwirtschaftliche Festsetzungen).

Gemäß Stellungnahme des Regierungspräsidiums Darmstadt, Dezernat IV/Da 41.4 – Abwasser, anlagenbezogener Gewässerschutz, im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung gem. § 4 (1) BauGB besitzt die Kläranlage Ginsheim-Gustavsburg ausreichend Kapazitäten das zukünftig anfallende Abwasser des Plangebiets ebenfalls zu behandeln. Die nachgeschaltete Entlastungsanlage im Kanalsystem erfüllt die gesetzlichen Anforderungen.

15 Leitungsbestand im Plangebiet

Innerhalb des Plangebietes befindet sich eine Trinkwasser-Transportleitung DN 800, die diagonal durch die Fläche für den Gemeinbedarf verläuft. Diese Leitung wurde durch den Versorgungsträger mit Zustimmung der Stadt Ginsheim -Gustavsburg in die bestehende Lage umgelegt. Im Rahmen der Bauleitplanung fand zu den Möglichkeiten einer erneuten Umlegung ein Abstimmungsgespräch mit der Mainzer Netzen GmbH statt. Im Ergebnis der Abstimmungen sind die entstehenden Kosten für eine erneute Umlegung der bestehenden Wasserleitung als nicht verhältnismäßig zum Nutzen einer Umlegung zu betrachten. Die Planung wurde im Rahmen der Erstellung des Bebauungsplanentwurfs dahingehend angepasst, dass die

Wasserleitung bestehen bleibt und nicht durch Teile des Feuerwehr- und Rathausstandortes überbaut werden darf. Die überbaubare Grundstücksfläche innerhalb der Gemeinbedarfsfläche wurde entsprechend angepasst.

Gleiches gilt für die durch das Plangebiet verlaufende Gas-Niederdruck aus dem Baujahr 2020-22. Die bestehende Gas-Hochdruckleitung DN 200 aus dem Baujahr 1999 wird nach Abstimmung mit den Mainzer Netzen GmbH verlegt. Ebenso die bestehenden Kabel und Rohranlagen der MN-Kommunikationstechnik werden verlegt.

Weiterhin befinden sich innerhalb der Gemeinbedarfsfläche auf dem Flurstück 175/20 zwei Mittelspannungskabel, welche durch eine beschränkte persönliche Dienstbarkeit im Grundbuch gesichert sind. Diese werden in Abstimmung mit den Mainzer Netzen gemeinsam mit der Gas-Hochdruckleitung und den Fernmeldeanlagen verlegt.

16 Verkehr

Im Rahmen des Bauleitplanverfahrens wurde durch die IMB-Plan GmbH, Hanau, eine Verkehrsuntersuchung erstellt. Diese kommt zu folgendem Ergebnis:

„Das zu untersuchende Planvorhaben sieht auf dem Gelände des bisherigen Bürgerhauses Gustavsburg den Neubau eines gemeinsamen Feuerwehr- und Rathauses sowie die Realisierung von rund 80 - 100 Wohneinheiten vor, um dem kontinuierlich steigenden Bedarf und Anforderungen in diesen Bereichen gerecht zu werden. Abgerundet wird das Vorhaben über umfangreiche Anlagen für den Fuß-, Rad- und Buslinienverkehr sowie einen öffentlichen Parkplatz. Die Stadt Ginsheim-Gustavsburg plant hierzu, die Flächen über den Bebauungsplan „Feuerwehr Gustavsburg“ als Allgemeines Wohngebiet im westlichen, als Gemeinbedarfsfläche für „Öffentliche Verwaltung“ und „Feuerwehr“ im mittleren sowie Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung für „Rad- und Gehweg“ und „Öffentliche Parkfläche“ im östlichen Bereich auszuweisen (Anlage 2). Bereits im Vorgriff auf die Bauleitplanung wurde eine verkehrstechnische Machbarkeitsuntersuchung zu den Themen Rad- und Radschnellwegeverbindung, barrierefreier Ausbau der Bushaltestelle sowie zur Einrichtung des Parkplatzes durchgeführt, die dieser Untersuchung ebenfalls zugrunde liegt.

Die verkehrliche Erschließung des Plangebietes erfolgt im Wesentlichen über Grundstücksanbindungen im Bereich der Herrmann- Löns-Allee und der Dr.-Hermann-Straße. Darüber hinaus werden der Parkplatz und insbesondere der Alarmhof der Feuerwehr direkt an die L 3040 angeschlossen. Aufgabe der vorliegenden Verkehrsuntersuchung war die Überprüfung des in dieser Form vorgesehenen Verkehrskonzeptes auf Basis des in Zukunft einschließlich des Planvorhabens zu erwartende Fahrtenaufkommen durch das Bauvorhaben. Dieses wurde differenziert für die einzelnen Nutzungen ermittelt und zeitlich wie räumlich auf das Verkehrsnetz verteilt. Auf Basis der hieraus resultierenden Prognosebelastungen 2035/40 erfolgten abschließend die Berechnungen, Nachweise und Beurteilungen über die Qualität und Leistungsfähigkeit der geplanten verkehrlichen Erschließung.

Die Ergebnisse haben gezeigt, dass die beiden angrenzenden Knotenpunkte „L 3040 / Hermann-Löns-Allee“ und „L 3040 / Pfarrer- Haus-Straße“ (KP-2 und KP-3) sowie die geplante Anbindung des Parkplatzes an die Landesstraße 3040 (KP-a2) die künftigen Verkehrsmengen in der bestehenden bzw. geplanten Form in „sehr guter“ Weise (QSV = A) aufnehmen und abwickeln können. Weitere bauliche Maßnahmen sind aufgrund der Berechnungsergebnisse nicht erforderlich. Dies gilt auch für die ergänzend untersuchten Übergangsknotenpunkte zur Darmstädter Straße (B 43). Sowohl der KP-1 „B 43 / Pestalozzistraße / Mozartstraße“ als auch der KP-4 „B 43 / Pfarrer-Haus-Straße / Rudolf-Diesel-Straße“ weisen „gute“ bis „sehr gute“ Kapazitätsreserven auf. Die jeweils vorhandene

Signalisierung dient dabei insbesondere den sicheren Quermöglichkeiten für den Fuß- und Radverkehr.

Zusammenfassend zeigen die Nachweise, dass die verkehrliche Erschließung des Bebauungsplans „Feuerwehr Gustavsburg“ in der geplanten Form und über das vorhandene Verkehrsnetz auch in Zukunft gewährleistet werden kann und somit gesichert ist.“⁸

17 Bodenbelange

Im Vorfeld der Überplanung des Grundstückes am Bürgerhaus wurden durch das Büro Ling.geo, Riedstadt, im Februar 2018 abfallrechtliche und geotechnische Untersuchungen durchgeführt.⁹ Der Ergebnisbericht gibt folgende gründungstechnische Empfehlungen:

17.1 Gründungstechnische Empfehlungen

17.1.1 Allgemeine Angaben

„Vor Beginn von Baumaßnahme ist der im späteren Baufeld lokal vorhandene Mutterboden vollständig abzutragen und gemäß den Vorgaben der DIN 18915 zur Wiederverwendung zu lagern bzw. zu verwerten.

Baugrubenwände sind gemäß DIN 4124 ab einer Tiefe von 1,25 m unter Berücksichtigung der Arbeitsschutzrichtlinien mittels geeignetem Verbau zu sichern oder zu böschen. In Höhe der mindestens steifen bindigen Böden sind grundsätzlich Böschungswinkel von bis zu 60° zulässig. In Bereichen mit nur weicher Konsistenz und bei nicht bindigen Böden ist die Böschungsneigung ohne erdstatische Nachweise auf < 45° abzuflachen. Bei wechselnden Untergrundverhältnisse wie in Höhe der Auffüllung ist die Einhaltung eines durchgehenden Böschungswinkels von maximal 45° zu empfehlen. Die Baugrubenböschungen sind gegen Witterungseinflüsse (Austrocknung, Niederschlag, ggf. Frost) zu sichern. An der Böschungskrone ist ein Streifen von mindestens 0,6 m lastfrei zu halten. Die Vorgaben der DIN 4124 sind vollumfänglich zu berücksichtigen. Die beim Aushub der Baugruben zu erwartenden Auflockerungen sind durch eine qualifizierte Nachverdichtung der Baugrubensohle zu kompensieren.

Die durchgeführten Erkundungen können nur punktuelle Informationen zum Untergrundaufbau liefern. Zwischen den einzelnen Aufschlusspunkten können die Baugrundverhältnisse abweichen. Die Empfehlungen im vorliegenden Bericht ersetzen nicht eine bauwerksspezifische Gründungsberatung nach Vorlage detaillierter Planungsunterlagen. Sollten sich gründungsrelevante Änderungen der Bauwerkskonzeption gegenüber der im vorliegenden Bericht zugrunde gelegten Annahmen ergeben, wird eine bodenmechanische Überprüfung durch den Gutachter erforderlich. Dies gilt insbesondere auch dann, wenn sich im Zuge der Baumaßnahme die Baugrundverhältnisse anders darstellen als im Bericht beschrieben.“

17.1.2 Allgemeine Gründungsempfehlungen Hochbau

„Es liegt derzeit noch keine Planung für die künftige Bebauung vor. Auch über die Ausbildung einer Unterkellerung wurde noch nicht entschieden. Unabhängig von der Ausbildung eines Kellers liegt das Gründungsniveau aller Voraussicht nach innerhalb der flächenhaft angetroffenen heterogenen Auffüllung bzw. in Höhe der bindigen Deckschichten. Nach den Ergebnissen der durchgeführten Rammsondierungen ist die Auffüllung ohne

⁸ IMB-Plan GmbH, Hanau: Bebauungsplan „Feuerwehr Gustavsburg“ – Verkehrsuntersuchung, Januar 2026

⁹ LING.GEO, Riedstadt: Überplanung des Grundstückes am Bürgerhaus in 65462 Ginsheim-Gustavsburg, Abfallrechtliche und geotechnische Untersuchungen, Februar 2018

bodenverbessernde Maßnahmen für die schadensfreie Aufnahme von Bauwerkslasten nicht geeignet. Die teilweise stark differierenden bodenmechanischen Eigenschaften der Auffüllung lassen zudem bauwerksunverträgliche Setzungsdifferenzen erwarten. Ein vollständiger Austausch der Auffüllung gegen gut verdichtbares und tragfähiges Material ist aufgrund der lokalen Mächtigkeit der Auffüllung bereichsweise wirtschaftlich nicht realisierbar. Um dennoch eine Flachgründung zu realisieren ist zur Verbesserung der Tragfähigkeit die Ausbildung eines Gründungspolsters anzuraten. Die erforderliche Dicke des Polsters ist auf der Grundlage der lokalen Baugrundverhältnisse und der zu erwartenden Bauwerkslasten gebäudespezifisch festzulegen. Zur Herstellung des Polsters ist der anstehende Boden unterhalb der planmäßigen Gründungssohle parallel zur Baugrubenkontur flächenhaft um das erforderlichen Maß abzutragen. Der Mehraushub ist durch ein Gründungspolster aus gut verdichtbarem Brechkornmaterial (z.B. Körnung 0/45 mm) zu ersetzen. Unter Berücksichtigung des Lastausbreitungswinkels von ca. 45° ist das Polster mit einem seitlichen Überstand entsprechend der Einbaudicke herzustellen. Als Trennlage zwischen dem anstehenden Boden und dem Gründungspolster sowie zur Verbesserung der Lastverteilung ist die Verlegung eines ein Geotextil (z.B. Robustheitsklasse 4, $> 250 \text{ g/m}^2$) auf dem Rohplanum anzuraten. Darauf ist das Gründungspolster lagenweise mit ausreichender Verdichtung einzubauen. Auf der Oberkante des Gründungspolsters sollten Werte von $Ev_2 > 80 \text{ MN/m}^2$ und $Ev_2/Ev_1 < 2,5$ erreicht werden. Zur Kontrolle der genannten Verdichtungsziele wird die Durchführung und Bewertung von Lastplattendruckversuchen empfohlen. Die zulässige Bodenpressung auf dem Gründungspolster kann bei Einhaltung der vorangegangenen Vorgaben bezüglich der Herstellung mit ca. 150 kN/m^2 angegeben werden.

Auch die unterhalb der Auffüllung folgenden bindigen Deckschichten weisen nur geringe Tragfähigkeit auf, so dass ggf. auch bei einer planmäßigen Gründung in Höhe der Deckschichten die Ausführung eines Gründungspolsters wie voran beschrieben erforderlich werden kann.

Insbesondere im Hinblick auf die abfallrechtliche Einstufung der Auffüllung und die damit einhergehenden hohen Entsorgungskosten sind neben der Ausbildung eines Gründungspolsters auch weitestgehend aushubfreie Maßnahmen zur Baugrundverbesserung wie z.B. eine Rüttelstopfverdichtung denkbar. Die Einsatzmöglichkeiten am Standort wären jedoch in jedem Fall zuvor grundsätzlich zu prüfen.

Die Verwendung der Auffüllung und der bindigen Deckschichten für eine Rückverfüllung der Arbeitsräume ist nicht zu empfehlen.

Bei Verzicht auf eine Unterkellerung werden die in einer Tiefe von rd. 4,0 m einsetzenden Sande nicht angeschnitten. Maßnahmen zur bauzeitlichen Wasserhaltung, die über die VOB-gemäße Fassung und rückstaufreie Ableitung von anfallendem Tag- und ggf. zuströmendem Schichtwasser hinausgeht, werden in diesem Fall nicht erforderlich. Sollten zum Zeitpunkt der Baumaßnahme hohe Grundwasserstände herrschen, wäre bei der Ausbildung eines Kellers jedoch zu prüfen, ob Maßnahmen zum Entspannen des Grundwassers erforderlich werden, um einem hydraulischen Aufbruch entgegen zu wirken. Ggf. ist die Einrichtung einer Grundwassermessstelle am Standort zu empfehlen, mit deren Hilfe die jeweils aktuellen Grundwasserstände bestimmt werden können.

Die natürlich anstehenden Sande sind für die Aufnahme von Bauwerkslasten gut geeignet. Sie setzen jedoch erst in Tiefen ein, die selbst bei einer Unterkellerung unterhalb des anzunehmenden Gründungsniveaus liegen. Bei Ausführung einer Flachgründung in Höhe der Sande werden aller Voraussicht nach Maßnahmen zur bauzeitlichen Wasserhaltung notwendig.“

18 Wasserwirtschaftliche Belange

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.

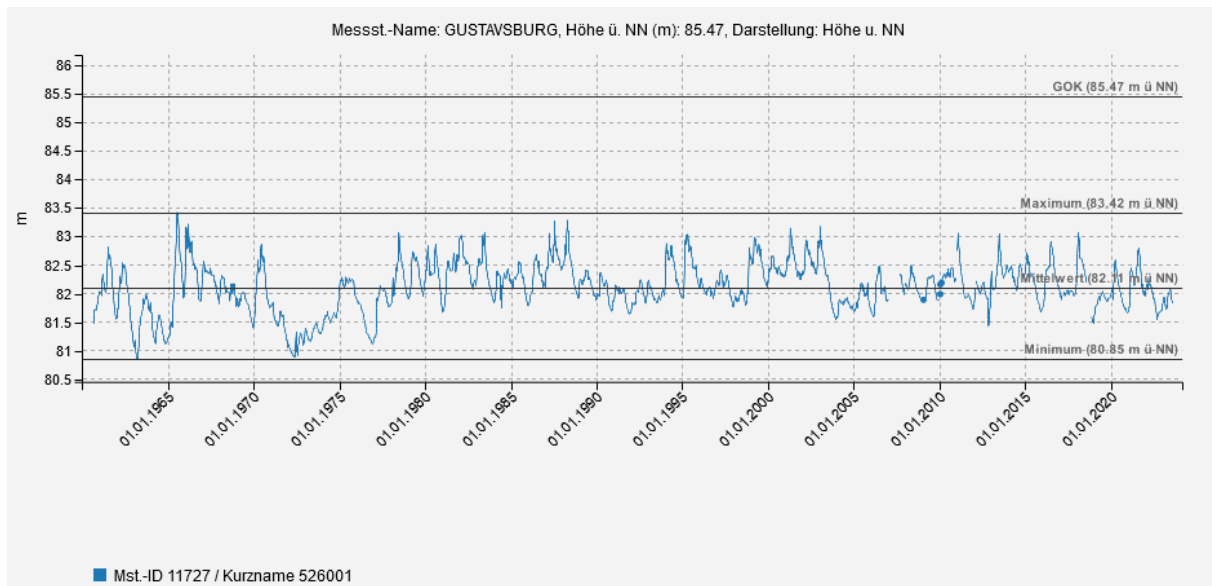


Abb. 16: Grundwasserflurabstände im Plangebiet ¹⁰

Die Grundwassermessstelle „Ginsheim“ (ID 11727) befindet sich in einer Entfernung von ca. 400 m nordöstlich des Plangebietes. Bei einer Geländeoberkante (GOK) von 85,47 m ü. NN beträgt der minimale Grundwasserflurabstand 2,05 m unter GOK. Der maximale Grundwasserflurabstand liegt bei 4,62 m unter GOK. Der mittlere Grundwasserflurabstand liegt bei 3,36 m unter GOK (s. Abb. 13).

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

19 Belange des Umweltschutzes

Da der vorliegende Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB aufgestellt wird, kann auf eine Umweltprüfung bzw. einen Umweltbericht verzichtet werden. Ungeachtet dessen sind die nachstehenden Umweltbelange in die Abwägung mit einzustellen.

¹⁰ HESSISCHES LANDESAMT FÜR NATURSCHUTZ, UMWELT UND GEOLOGIE [HLNUG]: Landesgrundwasserdienst, Messstellen – Wasserstände/ -temperatur (Diagramm), Messstelle Ginsheim, ID 11816. Abgerufen am 02.11.2023 von <https://lfd.hessen.de/mapapps/resources/apps/lfd/index.html?lang=de>.

19.1 Bestandsaufnahme und Prognose bei Durchführung der Planung

19.1.1 Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt

Bestandsanalyse:

Der überwiegende Teil des Planungsgebiets ist bereits überbaut bzw. versiegelt und wird durch öffentliche Nutzung und Wohnbebauung geprägt. Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind die folgenden, wesentlichen Biotop- und Nutzungstypen (in Klammern Biotop-Code gemäß Kompensationsverordnung Hessen) festzustellen:

Der Großteil des Geltungsbereiches ist in Form von Asphalt (10.510), Pflaster (10.520) und nicht begrüntem Dachflächen (10.710) versiegelt. Teile des Parkplatzes und der Fläche hinter dem ehemaligen Schulkinderhaus weisen versickerungsfähige (Schotter-)Flächen (10.530) auf. Im Bereich der Baustelle fand sich zum Zeitpunkt der Begehung eine durch Ruderalvegetation überwachsene Schotterfläche (10.530 / 09.123). Weitere Ruderalflächen sind im Bereich der Verkehrsinseln und innerhalb der Baustellenabspernung anzutreffen. In dem kleinen Park östlich des Parkplatzes stehen mehrere mittelalte Bäume wie zum Beispiel Roß-Kastanie, Linde und Berg-Ahorn sowie Strauchpflanzungen (02.500). Die Grünfläche darunter ist als extensive Wiese im besiedelten Bereich (11.225) angelegt und beherbergt Arten wie den Scharfen Hahnenfuß (*Ranunculus acris*), Spitz-Wegerich (*Plantago lanceolata*), Taubenkropf-Leimkraut (*Silene vulgaris*) und Gewöhnliche Scharfgarbe (*Achillea millefolium* agg.). Südlich entlang des Parkplatzes und hinter dem Bürgerhaus verläuft ein Heckenstreifen (02.500) mit einzelnen Bäumen. Auch die Flächen hinter dem ehemaligen Schulkinderhaus sind mit Sträuchern und Bäumen (04.600) dicht bewachsen. Im Außengelände des Bürgerhauses befinden sich einzelne gärtnerisch gepflegte Anlagen mit Ziersträuchern (11.221). Das Grundstück um das Wohngebäude beinhaltet neben Parkplätzen auch Intensivrasenflächen (11.224) sowie zwei Bäume im Eingangsbereich. Im rückwärtigen Teil steht eine mächtige, alte und vitale Stieleiche. Das angrenzende Grundstück hat einen verwilderten Charakter mit dominierender Ruderalvegetation (06.380), alten Obstbäumen, Nadelgehölzen und Brombeerhecken. Unter den Sträuchern und Bäumen verdienen u. a. um die folgenden Arten Erwähnung:

Stiel-Eiche	<i>Quercus robur</i>
Berg-Ahorn	<i>Acer pseudoplatanus</i>
Feldahorn	Feldahorn
Spitz-Ahorn	<i>Acer platanoides</i>
Sommer-Linde	<i>Tilia platyphyllos</i>
Kastanie	<i>Aesculus hippocastanum</i>
Lärche	<i>Larix spec.</i>
Apfelbaum	<i>Malus spec.</i>
Blutpflaume	<i>Prunus cerasifera</i>
Weide	<i>Salix spec.</i>
Kirsche	<i>Prunus spec.</i>
Eibe	<i>Taxus baccata</i>
Walnuss	<i>Juglans regia</i>
Platane	<i>Platanus x hispanica</i>
Thuja	<i>Thuja spec.</i>
Robinie	<i>Robinia spec.</i>
Weißer Scheinzypresse	<i>Chamaecyparis thyoides</i>

Hinsichtlich vorkommender Brutvögel wurden hauptsächlich störungstolerante, bzw. eher häufige Arten aus der Gilde der Siedlungsbewohner festgestellt. Als planungsrelevante Brutvogelarten wurden Amsel, Grünfink, Kohlmeise, Mönchsgrasmücke, Ringeltaube und Rotkehlchen festgestellt. Elster, Halsbandsittich, Mauersegler und Rabenkrähe wurden als Teilsiedler

eingestuft. Der Haussperling und der Stieglitz wurden im Wirkraum außerhalb des Geltungsbereichs beobachtet. Für einige Fledermausarten bilden Siedlungsbereiche und Gehölzbestände einen eher nachrangigen Teil der ausgedehnten Lebensräume. Zu erwarten sind vor allem der Großer Abendsegler, ggf. auch Breitflügelfledermaus, Großes Mausohr und Graues Langohr. Im Gebäude des ehemaligen Bürgerhauses wurde ein Fledermausquartier (wahrscheinlich der Zwergfledermaus) nachgewiesen. Ein (zahlenmäßig kleines) Vorkommen der Mauereidechse wurde im Bereich der ehemaligen Schulkinderbetreuung bestätigt. Weiterhin können verbreitete Kleinsäuger wie Eichhörnchen, Feldmaus sowie häufige und anspruchslose Insekten und Wirbellose vorkommen.

Auswirkungsprognose:

Bei den im Geltungsbereich vorgefundenen Biotopstrukturen handelt es sich um Siedlungsbiotope, die entsprechenden Vorbelastungen ausgesetzt sind und nur für störungstolerante und angepasste Tierarten geeignete Lebensstätten bieten. Durch den Bebauungsplan verringert sich die unversiegelte Fläche in der Summe. Im Grundsatz können bei entsprechender Gestaltung der Bebauung und Freiflächen vergleichbare Lebensstätten und Biotopstrukturen wieder hergestellt werden. Für die vom Eingriff betroffenen Arten, deren Fortpflanzungs- und Ruhestätten verloren gehen, werden diese im Zuge der vorgezogenen Ausgleichsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen) kompensiert.

19.1.2 Bodenhaushalt

Bestandsanalyse:

Im Bodenviewer von Hessen wird das innerstädtische Planungsgebiet als Abbau- und Aufschüttungsflächen (Böden und Flächen mit anthropogener Überprägung) typisiert, es werden aber keine weiteren differenzierten Aussagen gemacht. Das weitere Umfeld ist geologisch von fluviatilen Sedimenten (Auensand) bzw. schluffig-lehmigen Auensedimenten geprägt, die vermutlich auch im Planungsgebiet maßgebend waren. Als Bodeneinheiten haben sich im Geltungsbereich ursprünglich Vega und Auengleye entwickelt, die im vorliegenden Fall durch die Siedlungstätigkeit weitgehend überformt sein dürften. Aussagen zu Feldkapazität, Nitratrückhaltevermögen oder Bodenart liegen daher nicht vor. Eine Bodenfunktionsbewertung wird im Bodenviewer für den Geltungsbereich des Bebauungsplans ebenfalls nicht vorgenommen. Als Folge der Siedlungstätigkeit sind die Bodenhaushaltsfunktionen (z. B. Wasserspeicher, Filter- und Pufferfunktion, Lebensraum etc.) auf weiten Flächen im Planungsgebiet mehr oder weniger stark überformt. Laut Baugrundgutachten (Ling.geo, 2028) stellt sich der Untergrund im Geltungsbereich als mehr oder weniger heterogen dar. Zwar sind die Schichtabfolgen in den verschiedenen Bohrkernen in der Reihenfolge sehr ähnlich, dennoch variieren die Schichtdicken je nach Standort. Unterhalb der Schwarzdecke oder Mutterbodendeckschicht befinden sich Auffüllungen in einer Stärke von 0,80 m bzw. 1,30 m bis 3,50 m Dicke. Unter der flächenhaften Auffüllung folgt eine Abfolge aus Schluffen mit unterschiedlichem Ton- und Sandgehalt und teils schluffigen Tonen. Diese bindige Schicht klassifiziert sich durch eine sehr geringe Tragfähigkeit, eine schnelle Wassersättigung und eine ebenfalls geringe Durchlässigkeit. Aufgrund der festgestellten Schadstoffgehalte erfolgte eine Zuordnung der Deponieverordnung von Klasse Z2, Z2/DK III, Z"/DKII und Z1.2. Eine unbehandelte Versickerung von Niederschlagswasser wird ebenfalls nicht empfohlen.

Auswirkungsprognose:

Mit den Festsetzungen des Bebauungsplans wird in Maßen bzw. auf Teilflächen eine Erhöhung des Bebauungs- und Versiegelungsgrades ermöglicht. Das Planungsgebiet ist jedoch bereits stark versiegelt, die Auswirkungen sind daher unerheblich angesichts der geringen Bedeutung des Planungsgebietes für den Bodenhaushalt und den bestehenden Vorbelastungen, zumal mit der Nachverdichtung im Innenbereich weitere Bodenversiegelungen im

Außenbereich vermieden werden können. Die Funktionen des Bodenhaushalts können durch eine Beschränkung der Versiegelung auf das unabdingbare Maß in Teilen gewährleistet werden. Im Bereich der Auffüllungen ist aufgrund der Schadstoffbelastung ein Bodenaustausch in einem gewissen Maß vonnöten. In diesem Zuge sollte angesichts der geringen Durchlässigkeit zusätzlicher Sickerraum geschaffen werden.

19.1.3 Wasserhaushalt

Bestandsanalyse:

Hinsichtlich des Gebietswasserhaushaltes ist der Geltungsbereich des Bebauungsplans aufgrund der vorherrschenden Siedlungsprägung von nachrangiger Bedeutung. Das Planungsgebiet liegt außerhalb von Wasserschutzgebieten. Der Bemessungsgrundwasserstand lag im April 2001 für den Kreis Groß-Gerau bei ca. 83,50 m ü NN. Bei einer Geländehöhe zwischen ca. 85,2 und 85,5 m ü NN bedeutet das einen Grundwasserflurabstand von etwa 2,00 m. Aufgrund der vorherrschenden bindigen Bodenverhältnissen besteht eine sehr geringe Versickerungsfähigkeit. Aus diesem Grund hat das Vorhaben auch keinen nennenswerten Einfluss auf die Grundwasserbildung im Gebiet.

Natürliche Oberflächengewässer kommen im Planungsgebiet nicht vor. Allerdings befindet sich der Main in ca. 700-1000 m nördlicher Richtung und der Rhein in ca. 1000 m südwestlicher Richtung. Das Plangebiet liegt trotz der Distanz noch innerhalb der Risikogebiete HQ 100 und HQ-extrem des Rheins. Bei den Risikogebieten handelt es sich um Gebiete, für die Gefahrenkarten zu erstellen sind und die nicht als Überschwemmungsgebiete festgesetzt oder vorläufig gesichert sind. Für Risikogebiete außerhalb von Überschwemmungsgebieten gilt, dass bei der Ausweisung neuer Baugebiete im Außenbereich sowie bei der Aufstellung, Änderung oder Ergänzung von Bauleitplänen insbesondere der Schutz von Leben und Gesundheit und die Vermeidung erheblicher Sachschäden in der Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB zu berücksichtigen sind.

Auswirkungsprognose:

Im Rahmen des Bebauungsplans wird der Anteil bebauter bzw. versiegelter Flächen in Maßen bzw. auf Teilflächen erhöht, was angesichts der Vorbelastungen und geringen Bedeutung des Planungsgebiets für den Wasserhaushalt jedoch als unerheblich zu bewerten ist. Es ist von einer Erhöhung des Oberflächenabflusses auszugehen. Durch Rückhalt, Speicherung und gezielte Versickerung des Dachflächenwassers und des Oberflächenabflusses können die Funktionen des Wasserhaushalts gewährleistet oder sogar aufgewertet werden. Ein entsprechendes Entwässerungskonzept, in dem verschiedene Speicher- und Versickerungsmethoden für das Gebiet beschrieben sind, liegt vor (Ingenieurbüro Diehl, 2025).

19.1.4 Klima / Luft

Bestandsanalyse:

Das Planungsgebiet liegt im Einflussbereich des submediterran bis subkontinental geprägten Klimas der Rhein-Main-Ebene mit einer Temperatur im Jahresmittel bei 10-11° C und einem Jahresniederschlag bei rund 620 mm. Die jährliche Wasserbilanz schwankt zwischen +100 und -100 mm jährlich. Aus bioklimatischer Sicht war der Hitzebelastungsindex für das Plangebiet im Jahr 2019 stark ausgeprägt und die mittlere Oberflächentemperatur bis 10 Grad wärmer als die mittlere Oberflächentemperatur der Gemeinde. Eine Kaltluftentstehung, die bei austauscharmen Wetterlagen zur Durchlüftung beitragen kann, ist hier nicht gegeben. Im Bereich der dicht bebauten und nahezu vollständig befestigten Gewerbeflächen ist von

Überwärmungseffekten auszugehen. Hinsichtlich der Lufthygiene ergibt sich eine mittlere Verschmutzung mit Luftschadstoffen.

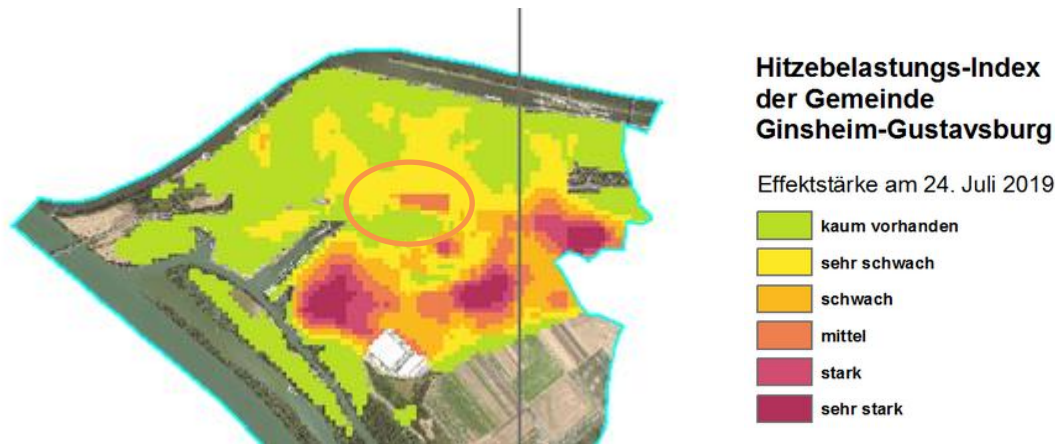


Abb. 17: Hitzebelastungs - Index, Ginsheim - Gustavsburg, orange: Lage Plangebiet (Quelle: HLNUG- Hitzeviewer)

Auswirkungsprognose:

Durch den Bebauungsplan erhöht sich der Bebauungsgrad in der Ortslage in gewissem Umfang. Durch die Vorbelastung des Gebietes aufgrund vorhandener Bebauung und Versiegelung sind die zusätzlichen Auswirkungen als sehr gering einzustufen. Mit einer Durchgrünung des geplanten Gebiets (Dach- bzw. Fassadenbegrünung, gärtnerische Gestaltung der Grundstücksfreiflächen, Gehölzpflanzungen) sowie mithilfe eines Regenwassermanagements kann Überwärmungseffekten entgegengewirkt und ein Beitrag zur Klimaanpassung geleistet werden.

19.1.5 Erscheinungsbild, Erholungsfunktion:

Bestandsanalyse:

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans zeichnet sich durch seine bereits bebaute innerörtliche Lage aus. Das Erscheinungsbild wird durch urbane, funktionale Strukturen geprägt. Einzelne Gärten und Grünanlagen bieten in begrenztem Umfang nutzbare Erholungsräume im privaten Wohn- oder Arbeitsumfeld. Das Planungsgebiet wird von einer stärker befahrenen innerörtlichen Haupterschließungsstraße durchquert. Eine Bahntrasse grenzt unmittelbar an das Plangebiet an. Eine Fahrradunterführung östlich des Plangebiets befindet sich in der Entstehung.

Auswirkungsprognose:

Gemäß dem Bebauungskonzept soll eine verträgliche städtebauliche Entwicklung ermöglicht werden, bei der sich das Maß der baulichen Nutzung an die umliegenden Siedungsstrukturen orientiert. Der Bebauungsplan trifft hierzu verbindliche Regelungen, sowohl was die Höhenentwicklung als auch die überbaubare Fläche betrifft. Das Erscheinungsbild im Planungsgebiet kann sich durch Neubauten bei einer ansprechenden Architektur positiv verändern. Dazu tragen auch Vorgaben zur gärtnerischen Gestaltung bzw. Begrünung der Freiflächen bei. Die private Erholungsfunktion kann ebenfalls bei einer entsprechenden Freiraumqualität optimiert werden.

19.2 Erhaltungsziele und Schutzzweck der FFH- und Vogelschutzgebiete

Im Planungsraum und seinem direkten Umfeld liegen keine FFH- oder Vogelschutzgebiete vor. Das nächste FFH- Gebiet und VSG befinden sich in 900 m Entfernung. Eine Beeinträchtigung der Natura 2000-Gebiete durch die Festsetzungen des Bebauungsplans ist daher ausgeschlossen.

19.3 Umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt

Mit den Festsetzungen des Bebauungsplans sind keine über das bestehende, zulässige Maß hinausgehende Auswirkungen auf die menschliche Gesundheit verbunden. Bei der maßvollen Nachverdichtung auf innerörtlichen Flächen werden die gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewahrt. Die zulässige Grundflächenzahl für allgemeine Wohngebiete und Flächen für den Gemeinbedarf wird im Rahmen der BauNVO eingehalten.

Durch die schallschutztechnischen Festsetzungen kann gewährleistet werden, dass die geplanten schutzbedürftigen Nutzungen, insbesondere die Wohnnutzungen, keinen erheblichen Beeinträchtigungen durch Lärmwirkungen ausgesetzt sein werden. Im geplanten Wohngebiet und im urbanen Gebiet werden so gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewahrt.

Weder derzeit noch künftig sind im Geltungsbereich des Bebauungsplans Betriebe ansässig oder zugelassen, die unter die Störfall-Verordnung gemäß Bundesimmissionsschutzrecht (12. BImSchV) fallen und die von einer besonderen Anfälligkeit für schwere Unfälle oder Katastrophen gekennzeichnet wären. Der Bebauungsplan setzt ein allgemeines Wohngebiet und Flächen für den Gemeindebedarf fest, in denen ausschließlich nicht erheblich belästigende Gewerbebetriebe zulässig sind. Störanfällige Betriebe oder solche, die in größerem Umfang mit gefährlichen Stoffen umgehen, können hierdurch ausgeschlossen werden.

Als Folge der Festsetzungen des Bebauungsplans kommt es nicht zu einer erheblichen Verkehrszunahme. Ein erhöhtes Risiko verkehrsbedingter Stör- oder Unfälle ist demnach nicht zu erwarten. Im Umfeld befinden sich zwar Betriebe, die der Störfallverordnung unterliegen, durch den Bebauungsplan werden jedoch keine Nutzungen zugelassen, die das Risiko von Störfällen im Planungsgebiet oder im Umfeld erhöhen. Die Errichtung der Feuerwache kann - im Gegenteil – zur Sicherheit gegenüber solche Gefahren beitragen.

19.4 Umweltbezogene Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter

Innerhalb des Gebietes befinden sich keine denkmalgeschützten Kultur- oder Sachgüter.

19.4.1 Vermeidung von Emissionen und sachgerechter Umgang mit Abfällen und Abwässern

Immissionsschutzrechtlich relevant kann in erster Linie die angrenzende Bahnstrecke Mainz – Frankfurt hinsichtlich der Lärmentwicklung sein. Hierzu wird ein schalltechnisches Gutachten erarbeitet. Von der Feuerwache können betriebsbedingte Störungen ausgehen, die voraussichtlich aber die zulässigen Immissionsrichtwerte nicht überschreiten werden. Lärmauswirkungen bei Veranstaltungen oder Einsätzen stellen immissionsschutzrechtliche Einzelereignisse dar bzw. fallen nicht in den Anwendungsbereich der Verordnung.

Die Entsorgung von Abfällen und Abwässern erfolgt durch die jeweiligen Entsorgungsbetriebe. Daraus resultierende nachteilige Umweltauswirkungen, die über das rechtliche zulässige Maß hinausgehen, sind nicht zu erwarten.

19.5 Nutzung erneuerbarer Energien sowie sparsame und effiziente Nutzung von Energie

Die neu entstehenden und bereits vorhandenen Dächer eignen sich ggf. für die Nutzung von erneuerbarer Energien durch Solarpanelen oder thermische Kollektoren. Der Bebauungsplan gibt entsprechende Hinweise.

19.6 Wechselwirkungen

Es liegen natürlicherweise Wechselbeziehungen zwischen den verschiedenen Schutzgütern vor. Beispielsweise spiegeln sich Bodenart und Bodengefüge in der Versickerungsleistung des Boden und der Grundwasserneubildung wider. Vielfältige Standorte für Vegetation können einer artenreicheren Fauna einen Lebensraum bieten. Auf der anderen Seite ziehen Bodenversiegelungen Veränderungen für Wasserhaushalt, lokalklimatische Ausgleichsfunktionen und die Biotopausstattung nach sich. Diese Prozesse sind in die Bestandsanalyse und die Auswirkungsprognose eingeflossen. Spezielle Wechselbeziehungen, die zu einer anderen Bewertung des Vorhabens führen könnten, sind nicht zu erkennen.

19.7 Bodenschutzklausel nach § 1 a Abs. 2 Satz 1 BauGB

Der Bebauungsplan verfolgt das Ziel der Gewährleistung einer städtebaulichen Neuordnung für einen bestehenden Siedlungsbereich mit der Möglichkeit einer maßvollen Nachverdichtung im Innenbereich. Insofern setzt der Bebauungsplan das Gebot des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden in vollem Umfang um.

19.8 Umwidmungssperrklausel des § 1 a Abs. 2 Satz 2 BauGB

Mit den Festsetzungen des Bebauungsplans ist keine Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Nutzflächen verbunden.

19.9 Berücksichtigung von Vermeidung und Ausgleich nach der Eingriffsregelung gem. § 1a Abs. 3 BauGB

Da es sich um ein Bebauungsplanverfahren der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB handelt, gelten die durch die Festsetzungen vorbereiteten Eingriffe zunächst als zulässig und kommt die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung nicht zur Anwendung. Für die Überplanung von Grünflächen aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan „Im Wiesenfeld“ - im Geltungsbereich des neuen den Bebauungsplan „Feuerwehr Gustavsburg“ - trifft dies jedoch nicht zu bzw. wurde die Eingriffsregelung in dem rechtskräftigen B-Plan (Satzungsbeschluss 1992) noch nicht berücksichtigt. Für den genannten Bereich sind daher eine Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung durchzuführen und die Eingriffe entsprechend auszugleichen.

Der rechtskräftige Bebauungsplan „Im Wiesenfeld“ bildet für den genannten Teilbereich den formalrechtlichen Ausgangsbestand. Im vorliegenden Fall werden aus den Darstellungen des Grünordnungsplans zum Bebauungsplan die entsprechenden Biototypen nach Hessischer Kompensationsverordnung (KV) hergeleitet. Als Planungszustand werden die gemäß Festsetzungen des B-Plans „Feuerwehr Gustavsburg“ zu erwartenden Biotop- und Nutzungstypen gegenüber gestellt.

Im Zuge der Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung entsteht durch die Aufstellung des Bebauungsplans für den betroffenen Bereich des B-Plans „Im Wiesenfeld“ ein Defizit von 104.320 Biotopwertpunkten, für das zusätzliche Ausgleichsmaßnahmen außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplan zugeordnet werden müssen. Mit den nachstehend beschriebenen Maßnahmen im Bereich der Mainspitze kann dieses Defizit vollständig ausgeglichen werden.

Bei den Ausgleichsmaßnahmen handelt es sich um die Extensivierung und Aufwertung einer intensiv genutzten Wirtschaftswiese, einer artenarmen Ruderalfläche sowie die Herstellung der Ersatzhabitate für die Mauereidechse.



Bei Maßnahmenfläche 1 (Gemarkung Ginsheim, Flur 10, Flurstück 89/7 + 118/3) handelt es sich um 3.516 m² artenarme, gräserdominierte Frischwiese mit einer Baumgruppe aus Schwarzpappeln.

Bei Maßnahmenfläche 2 (Gemarkung Ginsheim, Flur 10, Flurstück 89/7) handelt es sich um 4.249 m² artenarme Ruderalfläche. Vorherrschende Arten sind zum Beispiel Beinwell (*Symphytum officinale*), Kratzbeere (*Rubus caesius*), Brombeere (*Rubus fruticosus* agg.), Pfeilkresse (*Lepidium draba*) und Große Brennnessel (*Urtica dioica*).

Um eine höhere Artenvielfalt zu erreichen, wird eine Düngung künftig ausgeschlossen und zunächst mit einem angepassten Mahdregime eine Aushagerung eingeleitet. In den ersten drei Jahren erfolgt eine dreischürige Bewirtschaftung bzw. Pflege. Das Mahdgut ist abzufahren. Je nach Vegetationsentwicklung und Aufwuchs wird in der Folge die Mahd auf zwei Schnitte jährlich reduziert, wobei der erste Schnitt nach dem 01.06 und der zweite Schnitt nach dem 15.08. ausgeführt werden sollte. Zusätzlich werden Arten mäßig nährstoffreicher Wiesen mithilfe einer Initialansaat bzw. Schlitzsaat auf die Flächen gebracht. Hierbei ist gebietseigenes, kräuterreiches Saatgut zu verwenden.

Bei Maßnahmenfläche 2 sind zur Bekämpfung von Kratz- und Brombeere zusätzliche Schröpschnitte im Frühjahr (ab April) mit Abtransport des Schnittguts erforderlich, so dass in den ersten drei Standjahren - je nach Vegetationsentwicklung vier bis fünf Schnitte jährlich anfallen können.



Maßnahmenfläche 3 (Gemarkung Ginsheim, Flur 8, Flurstück 33/19) stellt auf ca. 2.523 m² den Bereich dar, auf dem die vorgezogene Ausgleichsmaßnahme (CEF-Maßnahme) für die Mauereidechse umgesetzt wird. Die Vegetation ist geprägt von Ruderalarten wie Brombeere (*Rubus fruticosus*), Schmalblättriges Greiskraut (*Senecio inaequidens*), Berufkraut, diversen Distelarten sowie Gräsern und Sommerflieder. Hier werden zwei Ersatzhabitate für die Mauereidechse geschaffen (siehe spezielle artenschutzrechtliche Prüfung, Naturprofil, 2025). Dazu dienen zwei jeweils mindestens 3 x 6 Meter große Gesteinsstapel oder -schüttungen kombiniert mit Totholzhaufen und Sandflächen. Steine und Totholz sind frostfrei, d. h. mindestens 80 cm, die Sandlinse mind. 40 cm in den Boden einzubinden. Der Steinriegel wird mit Aushubmaterial hinterfüllt. Die Habitatstrukturen selbst sind durch Pflegeeingriffe (Freischneiden maximal jährlich, mindestens einmal alle drei Jahre) von Gehölzaufwuchs freizuhalten.

Blatt Nr. Ausgleichsberechnung nach § 15ff BNatSchG, § 7 HAGBNatSchG und KV (ggf. zusätzliche Zeilen vor den Zeilen 16 bzw. 24 einfügen)																
Ginsheim Gustavsburg Feuerwehr																
Nutzungstyp nach Anlage 3 KV 2009 ggfs. ankreuzen, ob gesetzl. Schutz, LRT oder Zusatzbewertung					WP		Fläche je Nutzungstyp in qm				Biotopwert [WP]				Differenz [WP]	
Teilfläche Nr.		Typ-Nr	Bezeichnung Kurzform	§30 LRT	Zus-Bew	/qm	vorher		nachher		Sp. 3 x Sp. 4		Sp. 3 x Sp. 6		Sp. 8 - Sp. 10	
1	2a	2b		2c	2d	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13
gliedern in 1. Bestand u. 2. n. Ausgleich				Übertr.v.BI. Nr.												
1. Bestand vor Eingriff																
	4.210	Baumgruppe heimisch				33	174				5742		0		5742	
	9.160	Strassenränder, artenarm				13	386				5018		0		5018	
	9.220	Wärmeliebende Ruderalfluren meist trockener Standorte (Sukzessionsfläche)				36	686				24696		0		24696	
	10.510	Sehr stark versiegelte Flächen,				3	1521				4563		0		4563	
	10.530	Schotterrasen			5	6	869				5214		0		5214	
	11.221	Arten- und strukturreiche Hausgärten (Gehölze, Hecken,Rasen)				25	3762				94050		0		94050	
		Maßnahmenflächen Bestand														
	4.210	Baumgruppe heimisch				33	10				330		0		330	
	6.350	Intensiv gebutzte Wirtschaftswiese				21	3516				73836		0		73836	
	9.123	Artenarme Ruderalvegetation				25	4249				106225		0		106225	
	9.123	Artenarme Ruderalvegetation				25	2523				63075		0		63075	
2. Zustand nach Ausgleich / Ersatz																
	2.500	Gehölzpflanzung im Innenbereich				23			73		0		1679		-1679	
	4.110	Einzelbaum heimisch				31			12		0		372		-372	
	10.510	völlig versiegelte Fläche				3			3154		0		9462		-9462	
	10.520	nahezu völlig versiegelt, Pflaster				3			1517		0		4551		-4551	
	10.540	Rasengittersteine				7			785		0		5495		-5495	
	10.630	wassergebundene Wegedecke				5			172		0		860		-860	
	10.710	Dachfläche nicht begrünt				3			732		0		2195		-2195	
	10.730	Dachfläche intensiv begrünt				13			732		0		9510		-9510	
	11.221	gärtnerisch gepflegte Anlage (Baumscheiben)				14			60		0		840		-840	
		Maßnahmenflächen														
	4.210	Baumgruppe heimisch				33			10		0		330		-330	
	6.340	Extensiv genutzte Frischwiese				35			3516		0		123060		-123060	
	6.340	Extensiv genutzte Frischwiese				35			4249		0		148715		-148715	
	06.370	hier: Reptilien Ersatzhabitat auf Ruderalfläche				30			2523		0		75690		-75690	
											0		0		0	
		Flächenkorrektur Bäume					-184		-22		0					
Summe/ Übertrag nach Blatt Nr.							17512	0	17512	0	382749	0	382758	0	-9	0
Zusatzbewertung (Siehe Blätter Nr.:)																
Anrechenbare Ersatzmaßnahme (Siehe Blätter Nr.)																
Su																

Tab. 2: Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung

J Verzeichnisse

1 Abbildungen

Abb. 1: Auszug Starkregenkarte – <i>Quelle: Abwasser- und Servicebetrieb Main Spitze</i>	17
Abb. 2: Lage des Geltungsbereichs des Bebauungsplans in der Gefahrenkarte HQ 100 des Rheins.....	18
Abb. 3: Lage des Geltungsbereichs des Bebauungsplans in der Gefahrenkarte HQ extrem des Rheins.....	19
Abb. 4: Lage des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans	25
Abb. 5: Ausschnitt aus dem Regionalplan Südhessen / Regionalen Flächennutzungsplan 2010.....	29
Abb. 6: Ausschnitt aus dem Bebauungsplan „Im Wiesenfeld“ (Blatt 1).....	30
Abb. 7: Ausschnitt aus dem Landschaftsplan zum Bebauungsplan „Im Wiesenfeld“ (Blatt 2).....	31
Abb. 8: Bebauungsplan „An der Schwedenschanze“	32
Abb. 9: Herrmann-Löns-Alle mit nördlich angrenzender Wohnbebauung	33
Abb. 10: Dr.-Herrmann-Straße im Süden des Plangebietes mit angrenzender Bahnstrecke.....	34
Abb. 11: Parkplatz (links) im Osten des Plangebietes mit angrenzender Grünfläche (rechts)	35
Abb. 12: Ehemaliges Bürgerhaus mit ehemaligem Schulkinderhaus.....	35
Abb. 13: Wohngebäude im Westen des Plangebietes mit dahinterliegender Grünfläche	35
Abb. 14: Lageplan der geplanten Wohnbebauung – <i>Quelle: Gemeinnützige Baugenossenschaft Main Spitze eG</i>	37
Abb. 15: Machbarkeitsstudie der geplanten Feuerwehr – <i>Quelle: LENGFELD & WILSCH ARCHITEKTEN PARTG MBB</i>	37
Abb. 16: Grundwasserflurabstände im Plangebiet	53
Abb. 17: Hitzebelastungs - Index, Ginsheim - Gustavsburg, orange: Lage Plangebiet (<i>Quelle: HLNUG- Hitzeviewer</i>)	57

2 Tabellen

Tab. 1: Flächenbilanz	39
Tab. 2: Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung.....	62



LEGENDE
Bestand

Bäume und Gehölze

02.200

Gebüsche, Hecken, Säume heimischer Arten auf frischen Standorten

02.500

Standortfremde Hecken-/Gebüsche

04.110

Einzelbaum, einheimisch

04.120

Einzelbaum, nicht einheimisch

04.600

Feldgehölz

Ruderalfluren und Brachen

06.380

Wiesenbrache, ruderales Wiesen

09.123

Artenarme oder nitrophytische Ruderalvegetation

Gärtnerisch gepflegte Anlagen

11.221

Gärtnerisch gepflegte Anlagen im besiedelten Bereich

11.224

Intensivrasen

11.225

Extensivrasen, Wiesen im besiedelten Bereich

Vegetationsarme oder kahle Flächen

10.510

Asphalt

10.520

nahezu versiegelte Fläche, Pflaster

10.530

Schotter-, Kies-, Sandwege

10.710

Dachfläche nicht begrünt

Geltungsbereich

Landschaftsplan - BP "Feuerwehr Gustavsburg"

Auftraggeber: Planergruppe ROB GmbH
Am Kronberger Hang 3, 65824 Schwalbach / Ts.

Bestandsplan

bearbeitet:	B.Sc. O. Wagner	Plan Nr.:	1/1
Grafik:	B.Sc. O. Wagner	Maßstab:	1 : 500
geprüft:	Dipl.-Ing. M. Schaefer	Datum:	11.12.2025

Index	Art der Änderung	Datum	Name

Plangrundlage:

Naturprofil
Planung und Beratung

Dipl.-Ing. M. Schaefer
Alte Bahndorfsstraße 15
61169 Friedberg
Tel. 06031-7642
Fax 06031-7642
email: info@naturprofil.de