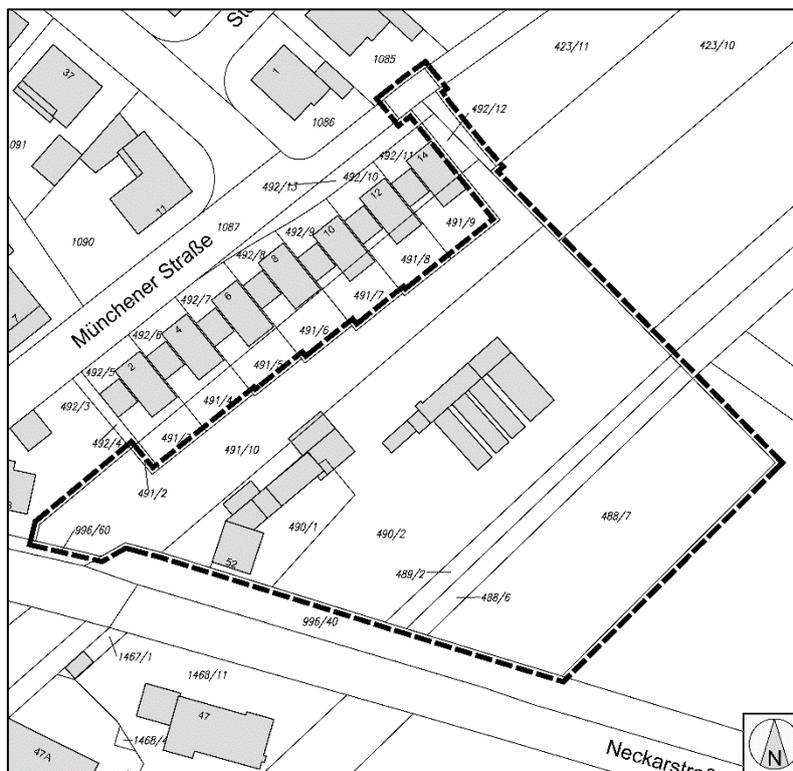


Stadt Ginsheim-Gustavsburg

Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Neubau wohnvoll Village“



- Stand Entwurf -

Unterlagen zur Beteiligung der
Öffentlichkeit nach § 3 (2) BauGB

- Vorliegende umweltbezogene Stellungnahmen -

Stellungnahme des Abwasser- und Servicebetrieb Mainspitze (ASM) zur Entwässerung Vorhabenbezogener Baugebungsplan „Neubau wohnvoll Village“

1. Kanalanschluss

Der zum Plangebiet nächstgelegene Sammelschacht in DN 300 befindet sich in der Neckarstraße und beginnt auf Höhe der Hausnummer 52 durch den Anfangsschacht 251M038, siehe nachfolgender Kanalplanauszug. Im Süden des Plangebietes befindet sich im Bereich der L3040 derzeit kein Sammelkanal. Hier müsste eine Erweiterung des bestehenden Sammelkanals in Richtung Osten mit einer Länge von ca. 30 m durch den ASM vorgenommen werden.

In diesem Bereich der Erweiterung muss durch den ASM auch eine neue Anschlussleitung hergestellt werden. Die Anschlussleitung würde mit einem geplanten Durchmesser von DN 150 mit ca. 2% Gefälle mit einem Abflussvermögen bei einem Füllungsgrad von $h/d_i = 0,7$ von max. 18,2 l/s ausgeführt werden.

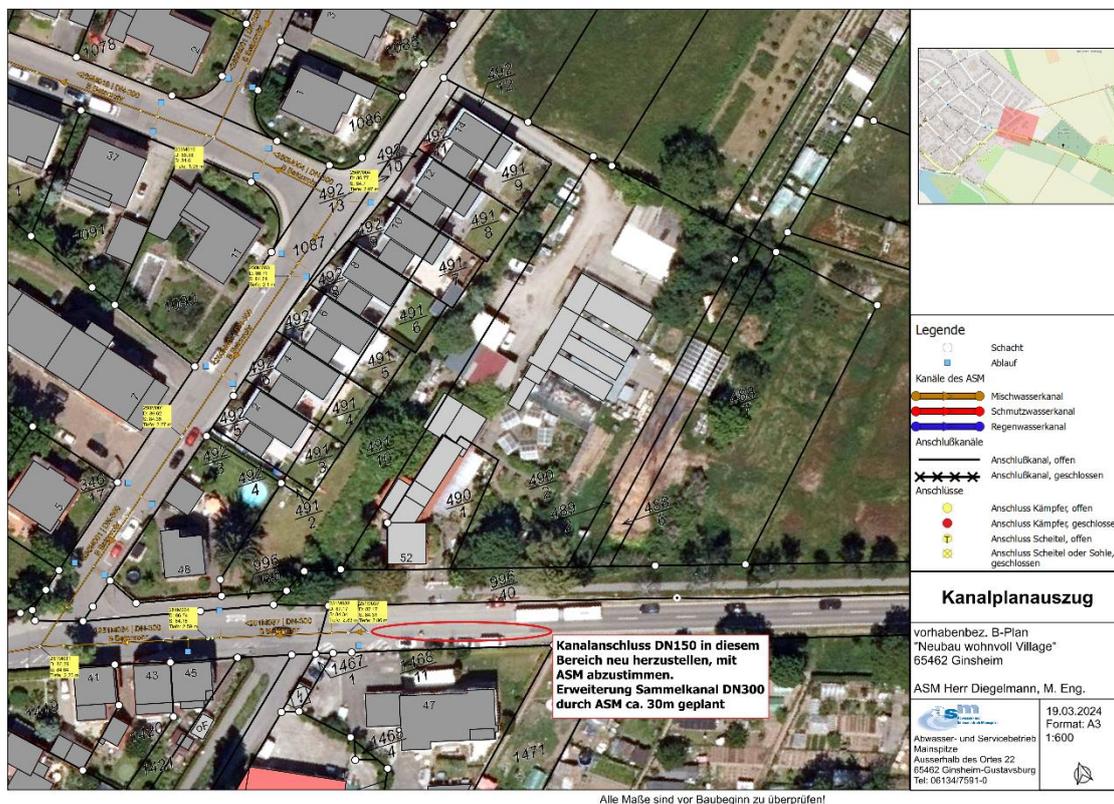


Abbildung 1: Kanalplanauszug des ASM

2. Regenentwässerung und Versickerung

Von dem Plangebiet darf nur insgesamt ein Niederschlagswasser-Abfluss von 10 l/s pro Hektar in das Kanalnetz des ASM eingeleitet werden. **Aufgrund der Größe des Plangebietes von 0,71 ha ergibt sich ein maximal zulässiger Regenwasser-Abfluss von 7,1 l/s.** Zur Erreichung dieses Abflusswertes müssen geeignete Drossel- oder Rückhalteeinrichtungen auf dem Grundstück vorgesehen werden.

Der Abfluss von Niederschlagswasser ist so weit wie möglich zu reduzieren. Der ASM begrüßt daher die Ausführungen zu den Punkten 7.1 Dachbegrünung und 7.2 Flächenbefestigungen im Erläuterungsbericht.

Die Erläuterungen zu Punkt 7.1 Dachbegrünung auf Seite 9 sehen für Flachdächer und flach geneigte Dachflächen eine extensive Dachbegrünung mit ca. 10 cm dicken Substratschicht vor. Diesem stimmt der ASM zur Reduzierung des Niederschlagswasser-Abflusses vor.

Auch die Festlegungen in Punkt 7.2 Flächenbefestigungen werden vom ASM mitgetragen. Zur weiteren Reduzierung des Niederschlagswasser-Abflusses sollte auch textlich festgehalten werden, dass der Unterbau der Außenanlagen versickerungsfähig ausgeführt werden muss. Alternativ können versiegelte Flächen in angrenzende Grünflächen auf dem Grundstück versickern.

Weiterhin sind folgende textliche Festsetzungen zur Reduzierung des Niederschlagswassers in den Erläuterungsbericht aufzunehmen:

Das Regenwasser soll auf dem Grundstück verwertet werden durch den Einbau einer Zisterne zur Brauch- bzw. Gartenwassernutzung. Der Überlauf der Zisterne ist in eine Versickerungsmulde auf dem Grundstück zu versickern oder alternativ an das Kanalnetz anzuschließen. Zur Erreichung der Versickerungsfähigkeit ist ggf. ein Bodenaustausch vorzusehen.

Der ASM weist darauf hin, dass zur Beurteilung der Versickerungsfähigkeit des Bodens der mittlere Grundwasserstand anzunehmen ist. An der Grundwassermessstelle 11798 beträgt der mittlere Grundwasserstand 84,81 m. Bei einer geplanten Geländeoberkante von 86,60 m im Plangebiet beträgt somit der Grundwasserflurabstand 1,80 m. Damit ist eine Sickerstrecke des Bodens von mind. 1 m gewährleistet.

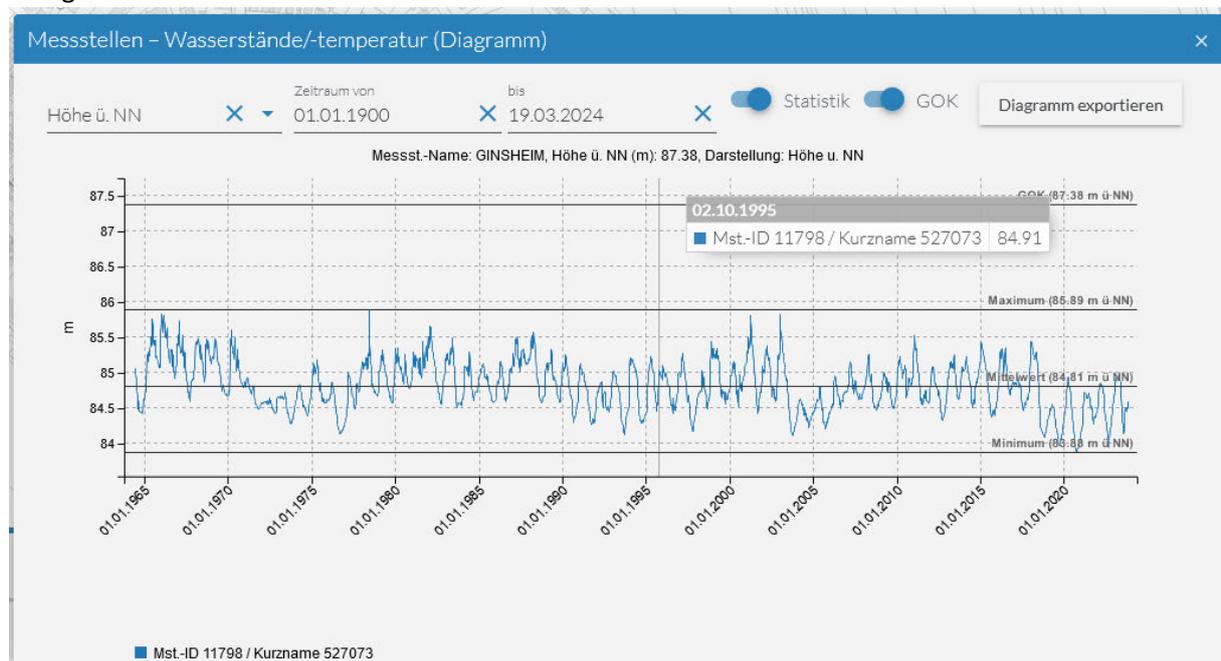


Abbildung 2: Quelle Landesgrundwasserdienst HLNUG Hessen

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

3. Schmutzwasser

Damit das bestehende Kanalnetz hydraulisch nicht überlastet wird, führt der ASM die neu herzustellende Anschlussleitung maximal in DN 150 mit 2% Gefälle aus. Von dem sich hieraus ergebenden Abflussvermögen von 18,2 l/s der Anschlussleitung als Einleitbeschränkung muss der maximal zulässige Regenwasserabfluss von 7,1 l/s abgezogen werden. **Folglich bleibt ein höchst zulässiger Schmutzwasserabfluss zur Einleitung in das öffentliche Kanalnetz von 11,1 l/s.** Auch hierfür müssen entsprechende Drossleinrichtungen wie Drosselschächte oder Stauraumkanäle auf dem Grundstück vorgesehen werden.

In den Küchen sind ausreichend bemessene Fettabscheider zum Vorreinigen fetthaltiger Abwässer einzubauen.

4. Entwurf Entwässerungsplanung

Der Entwurf zur Entwässerungsplanung ist bereits in der Entwurfsplanung mit dem ASM abzustimmen.

Ginsheim-Gustavsburg, 19.03.2024

gez.

████████████████████



DEUTSCHE TELEKOM TECHNIK GMBH

Poststraße 20-28, 55545 Bad Kreuznach

Planergruppe ROB
Regionalplanung Ortsplanung Bauplanung GmbH
Am Kronberger Hang 3
65824 Schwalbach am Taunus

REFERENZEN

ANSPRECHPARTNER

[REDACTED]

TELEFONNUMMER

[REDACTED]

DATUM

04.03.2024

BETRIFFT

Bauleitplanung der Stadt Ginsheim-Gustavsburg
Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Neubau wohnvoll Village“

Sehr geehrte Damen und Herren,

die Telekom Deutschland GmbH (nachfolgend Telekom genannt) - als Netzeigentümerin und Nutzungsberechtigte i. S. v. § 125 Abs. 2 TKG - hat die Deutsche Telekom Technik GmbH beauftragt und bevollmächtigt, alle Rechte und Pflichten der Wegesicherung wahrzunehmen sowie alle Planverfahren Dritter entgegenzunehmen und dementsprechend die erforderlichen Stellungnahmen abzugeben. Zu der o. g. Planung nehmen wir wie folgt Stellung:

Im Planbereich befinden sich Telekommunikationslinien der Telekom. Die aktuellen Pläne sind unter <https://trassenauskunftkabel.telekom.de/start.html> ersichtlich und jederzeit einsehbar.

Die Aufwendungen der Telekom müssen bei der Verwirklichung des Bebauungsplans so gering wie möglich gehalten werden.

Deshalb bitten wir, unsere Belange wie folgt zu berücksichtigen:

Wir bitten folgende fachliche Festsetzung in den Bebauungsplan aufzunehmen:

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

Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das "Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen" der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 1989; siehe insbesondere Abschnitt 3, zu beachten. Wir bitten sicherzustellen, dass durch die Baumpflanzungen der Bau,

DEUTSCHE TELEKOM TECHNIK GMBH

Hausanschrift: Wallstraße 88, 55122 Mainz | Besucheradresse: Wallstraße 88, 55122 Mainz

Postanschrift: Postfach 91 00 | Pakete: Wallstraße 88, 55122 Mainz

Telefon: 06131 149-6050 | Telefax: 0391 580131312 | Internet: www.telekom.de

Konto: Postbank Saarbrücken (BLZ 590 100 66), Kto.-Nr. 248 586 68 | IBAN: DE17 5901 0066 0024 8586 68 | SWIFT-BIC: PBNKDEFF590

Aufsichtsrat: Dr. Dirk Wössner (Vorsitzender) | Geschäftsführer: Abdu Mudesir (Vorsitzender), Maria Stettner, Dagmar Vöckler-Busch

Handelsregister: Amtsgericht Bonn HRB 14190, Sitz der Gesellschaft Bonn | USt-IdNr. DE 814645262



die Unterhaltung und Erweiterung der Telekommunikationslinien der Telekom nicht behindert werden. Zur Versorgung mit Telekommunikationsinfrastruktur durch die Telekom ist die Verlegung neuer Telekommunikationslinien im Plangebiet und außerhalb des Plangebiets erforderlich.

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

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

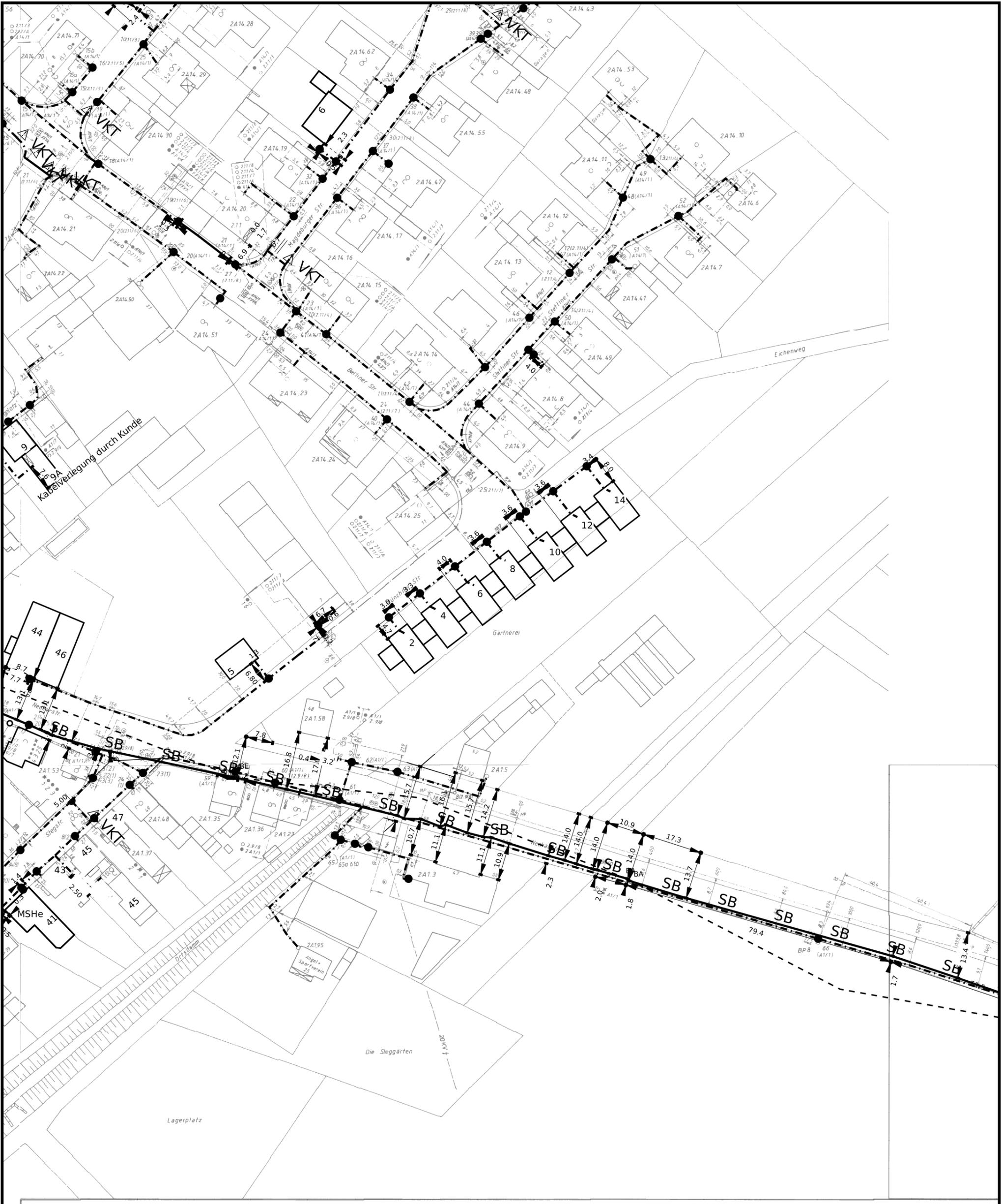
Wir machen darauf aufmerksam, dass aus wirtschaftlichen Gründen eine Versorgung des Neubaugebietes mit Telekommunikationsinfrastruktur in unterirdischer Bauweise nur bei Ausnutzung aller Vorteile einer koordinierten Erschließung sowie einer ausreichenden Planungssicherheit möglich ist. Wir bitten daher sicherzustellen, dass

- für den Ausbau des Telekommunikationsnetzes im Erschließungsgebiet die ungehinderte, unentgeltliche und kostenfreie Nutzung der künftig gewidmeten Verkehrswege möglich ist,
- entsprechend § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB folgende Flächen als mit einem Leitungsrecht zu belasten festgesetzt werden und im zweiten Schritt eine beschränkte persönliche Dienstbarkeit im Grundbuch zugunsten der Telekom Deutschland GmbH, Sitz Bonn, mit folgendem Wortlaut eingetragen wird: "Beschränkte persönliche Dienstbarkeit für die Telekom Deutschland GmbH, Bonn, bestehend in dem Recht auf Errichtung, Betrieb, Änderung und Unterhaltung von Telekommunikationslinien, verbunden mit einer Nutzungsbeschränkung."
- der Erschließungsträger verpflichtet wird, in Abstimmung mit uns im erforderlichen Umfang Flächen für die Aufstellung von oberirdischen Schaltgehäusen auf privaten Grundstücken zur Verfügung zu stellen und diese durch Eintrag einer beschränkten persönlichen Dienstbarkeit zu Gunsten der Telekom Deutschland GmbH, Sitz Bonn, im Grundbuch kostenlos zu sichern,
- eine rechtzeitige und einvernehmliche Abstimmung der Lage und der Dimensionierung der Leitungszonen vorgenommen wird und eine Koordinierung der Tiefbaumaßnahmen für Straßenbau und Leitungsbau durch den Erschließungsträger erfolgt,
- die geplanten Verkehrswege nach der Errichtung der TK-Infrastruktur in Lage und Verlauf nicht mehr verändert werden.

Mit freundlichen Grüßen

i.A.





Datum/Uhrzeit: 8.5.2024 13:00:47	Referenznr.: 8702313
Münchener Str. 6 65462 Ginsheim-Gustavsburg Ginsheim	
PTI 12 Mainz / Wiesbaden	
Maßstab: 1:1000	gültig bis: 7.6.2024

Trassenauskuft Kabel



Ev. Kirchengemeinde Ginsheim, Rheinstr. 2, 65462 Ginsheim-Gustavsburg

Planergruppe ROB GmbH
Architekten + Stadtplaner
Herr Paul Dewan
Am Kornberger Hang 3
65824 Schwalbach/Ts.

Per Mail an dewan@planergruppe-rob.de



Ginsheim, den 11.04.2024

Stellungnahme gem. §4 (1) BauGB zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Neubau wohnvoll Village“

Sehr geehrter Herr Dewan,

als evangelische Kirche in Ginsheim begrüßen wir es sehr, dass unsere Senior*innen vor Ort eine Möglichkeit finden sollen, in beschützter Umgebung ihren Ruhestand verbringen zu können. Leider gibt uns die Studie keinen Aufschluss darüber, ob sich der tatsächliche Bedarf in Ginsheim mit dem geplanten Angebot deckt. Auch finden wir keinen Hinweis darauf ob es sich ausschließlich um Mietobjekte handelt oder tatsächlich auch einige von diesen Wohnungen zum Kauf angeboten werden. Für den Fall, dass Eigentum erworben wird, stellen sich Fragen der Festschreibung von Bedingungen für die Nutzung durch Erb*innen und ggf. einer Veräußerung.

Durch die Formulierung die angebotenen Wohnungen werden für die unteren und mittleren Einkommensschichten gebaut, entsteht der Eindruck, dass diese erschwinglich seien. Eine Miethöhe ist aber weder in den Unterlagen noch online auf der Homepage von WOHNVOLL nachzulesen.

Die Nachhaltigkeit in diesem Projekt beschränkt sich ausschließlich auf begrünte Dächer, Car Sharing und Fahrrad-Verkehrskonzepte. Die Stadt Ginsheim sollte die Energie Einsparungen und Ressourcen Schonung (z.B. Photovoltaikanlage, Solarthermie, konstruktiver Sonnenschutz, Brauchwassernutzung, Abwasseraufbereitung, ect.) im Erschließungsplan festschreiben.

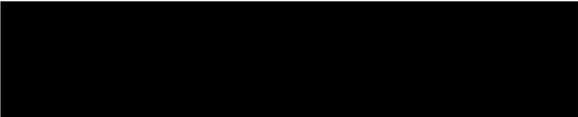
Denkbar wäre ein Vorkaufsrecht der Wohnanlage durch die Stadt festzuschreiben um etwaigen Spekulation vorzubeugen.

Die, durch den demographischen Wandel möglicherweise langfristig verringerte Nachfrage nach altengerechten und betreubaren Wohneinheiten, sollte durch ein Konzept der Aufteilung der Gebäude in kleinere Einheiten und flexibleren Umnutzung ergänzt werden.

Durch die geringe Anzahl an Parkplätzen für Bewohner* innen, Mitarbeitende und Besuchende entsteht ein hoher „Parkdruck“ im beplanten Bereich. Daraus wird eine Zunahme des ruhenden Verkehrs in den angrenzenden Wohnquartieren (bis zur erhofften Verkehrswende) resultieren. Dies wird die Akzeptanz des Vorhabens verringern, wenn keine Ausweichflächen geschaffen werden.

Die erhöhte Ausnutzung der Grundstücksfläche führt zu enormem Bauvolumen. Auf dem Grundstück werden zur besseren Beplanbarkeit vorhandene Bäume und Begrünung entfernt. Zu einer Bepflanzung nach der Bauphase, nimmt die Planung keine Stellung. Eine Ausgleichsmaßnahme mit dem Ziel einer ausreichenden Eingrünung in der Ortsrandlage sollte zur Bedingung gemacht werden. Eine Festschreibung durch die Stadt scheint auch bei diesem Thema sinnvoll.

Mit freundlichen Grüßen


für den Kirchenvorstand der Ev. Kirchengemeinde Ginsheim



EVANGELISCHE KIRCHE
IN HESSEN UND NASSAU

Unser Gemeindebüro

Rheinstraße 2, 65462 Ginsheim-Gustavsburg
Tel: 06144 – 23 24, Fax: 06144 – 9 23 98
E-Mail: kirchengemeinde.ginsheim@ekhn.de

Spendenkonto:

IBAN: DE 95 5086 2903 0001 8045 53
BIC: GENODE51GIN

Stiftungsspendenkonto:

IBAN: DE 93 5086 2903 0001 8689 00
BIC: GENODE51GIN

Der Kreisausschuss des Kreises Groß-Gerau

Kreisverwaltung Groß-Gerau | Postfach 1464 | 64504 Groß-Gerau

Planergruppe ROB GmbH
Paul Dewan
Am Kronberger Hang 3
65824 Schwalbach/Taunus



Regionalentwicklung und Mobilität

Regionalentwicklung,
Wirtschaft und Umwelt

Besuchsanschrift

Wilhelm-Seipp-Str. 4
64521 Groß-Gerau
Zimmer

Auskunft

Telefon

Fax

E-Mail

regio@kreisgg.de

Aktenzeichen

IV/1.1 hu

Datum

11.04.2024

Bauleitplanung der Stadt Ginsheim-Gustavsburg; Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Neubau wohnvoll Village“; hier: Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger TöB gem. § 4 (1) BauGB

Sehr geehrter Herr Dewan,

der folgenden Stellungnahme des Kreisausschusses des Kreises Groß-Gerau liegen die Einschätzungen der Fachdienste Regionalentwicklung und Mobilität, Bauaufsicht, Untere Naturschutzbehörde, Untere Wasser- und Bodenschutzbehörde, Immissionsschutz und Klimaschutz zugrunde. Die Einschätzung des Fachgebiets Landwirtschaft des Kreises Darmstadt-Dieburg, das die Belange der Landwirtschaft und der Feldflur im Kreis Groß-Gerau vertritt, fügen wir als Anlage bei.

Der Fachdienst **Regionalentwicklung und Mobilität** begrüßt ausdrücklich, dass lt. B-Plan bzw. dem dargestellten Mobilitätskonzept Maßnahmen zur Reduzierung von MIV, in Form von Carsharing, zum betrieblichen Mobilitätsmanagement sowie zur Radverkehrsförderung und zur Förderung des ÖPNV, im Plangebiet beabsichtigt sind. Hierdurch kann ein Anreiz für einen privaten Autoverzicht geschaffen werden.

Darüber hinaus weisen wir auf das Gebäude-Elektromobilitätsinfrastruktur-Gesetz – kurz GEIG hin, das dem Ausbau der Leitungs- und Ladeinfrastruktur für die Elektromobilität im Gebäudebereich dient und am 25.03.2021 in Kraft getreten ist. Das GEIG sieht vor, 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.

Aus Sicht des **Radverkehrs** wird das Plangebiet südlich an den bestehenden Geh- und Radweg entlang der Neckarstraße angebunden, um in Richtung Ortsmitte oder Friedhof zu gelangen und von dort das ÖPNV-Angebot zu nutzen. Der Geh- und Radweg ist im Bestand zu schmal (ca. 1,60 m) und führt heute schon zu Konflikten im Begegnungsfall Rad-Fußverkehr. Gerade vor dem Hintergrund der verstärkten Nutzung durch ältere Personen mit Rollstühlen und Rollatoren sollte eine sichere Lösung gefunden werden.

Postanschrift:

Wilhelm-Seipp-Str. 4
64521 Groß-Gerau

Bushaltestellen: „Landratsamt“,
„Hallenbad“ und „Kreisklinik“

Öffnungszeiten:

Montag, Dienstag,
Donnerstag und Freitag:
8:00 Uhr – 12:00 Uhr
Mittwoch: 14:00 Uhr – 18:00 Uhr
und Termine nach Vereinbarung

Bankverbindung:

Kreissparkasse Groß-Gerau
IBAN: DE67 5085 2553 0000 0000 18
BIC: HELADEF1GRG
www.kreisgg.de

(1/4)

Wir regen daher an, den Geltungsbereich des B-Planes um den Geh- und Radweg zu erweitern und diesen für die zukünftige Nutzung durch Bewohner*innen entsprechend den gültigen Richtlinien mit auszubauen.

Die **Bauaufsicht** des Kreises Groß-Gerau nimmt zu dem in Aufstellung befindlichen vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Neubau wohnvoll Village“ der Stadt Ginsheim-Gustavsburg wie folgt Stellung:

Es wird angeregt, die Vermaßung der Planzeichnung im hinteren, schmäleren, nordöstlichen Bereich des Baufensters des WA1 zu überarbeiten bzw. zu ergänzen, um Unklarheiten zu vermeiden.

Weiterhin wird darauf hingewiesen, dass die in den textlichen Festsetzungen getroffene Forderung bezüglich der Beschaffenheit der Stellplätze - *„Stellplätze sind durch geeignete Bäume, Hecken oder Sträucher abzuschirmen. Für je vier Stellplätze ist ein standortgeeigneter Baum (Stammumfang mind. 10 cm gemessen in 1 m Höhe) mit einer unbefestigten Baumscheibe von mindestens 5 m² zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.“* - bereits in dem beigefügten Lageplan nicht eingehalten zu sein scheint. Es wird angeregt, die für die Stellplätze erforderliche Anzahl der Bäume auch im Bereich der Stellplätze, als Auflockerung dieser, zu platzieren. Anderenfalls ist die gewünschte „Abschirmung“ so gut wie nicht gegeben.

Aus Sicht der **Unteren Naturschutzbehörde** bestehen gegen die Aufstellung des Bebauungsplans folgende Bedenken:

Landschaftsplanung:

Das Plangebiet ist im Regionalen Flächennutzungsplan größtenteils als Fläche für die Landwirtschaft, als Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktionen und als Vorranggebiet Regionaler Grünzug dargestellt.

Die Inanspruchnahme des Vorbehaltsgebiets Regionaler Grünzug ist in jedem Fall auszugleichen. Vorbehaltsgebiete für besondere Klimafunktionen und Flächen für die Landwirtschaft sollten möglichst von Bebauung freigehalten werden. Eine kleinere Dimensionierung des Bebauungsplanes, bei dem die aktuell bestehenden Grünflächen, die als Vorbehaltsgebiete ausgewiesen sind, nicht in Anspruch genommen werden, ist abzu prüfen.

Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung:

Die Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung ist zu überarbeiten. Als Voreingriffszustand ist der letzte genehmigte Stand anzunehmen. In dem Bebauungsplan „Umgehungsstraße“, der zusammen mit dem Bebauungsplan „An der Gärtnerei“ den letzten rechtmäßigen Zustand darstellt, sind nur auf einer untergeordneten Fläche (unserer Nachmessung nach auf einer Flächengröße von 1.120 m²) Gebäude eingezeichnet. Für einen Großteil der Fläche (unserer Nachmessung nach ca. 5.620 m²) ist in den Bebauungsplänen „Umgehungsstraße“ und „An der Gärtnerei“ als Nutzung „Gärtnerisch genutzte Fläche“ bzw. „Erwerbsgartenbau“ ausgewiesen. Damit ist für diese Fläche in der Bilanzierung auch der Biotop- und Nutzungstyp 03.211 Erwerbsgartenbau heranzuziehen. Eine Bilanzierung über den „Ist-Zustand“ auf den naturschutzfachlich geringerwertigen Flächen, d. h. die versiegelten und bebauten Flächen, ist nicht zulässig. Nach unserer Rechnung ergibt sich damit eine Differenz an ca. 28.000 Biotopwertpunkten, die auszugleichen ist. In den Unterlagen des Bebauungsplans sind entsprechende Planungen für Kompensationsmaßnahmen einzuarbeiten.

Artenschutz:

Wie in der Potentialanalyse zum Artenschutz bereits richtigerweise festgestellt wurde, sind vertiefende Untersuchung zwingend erforderlich. Das Vorkommen von Reptilien erscheint anhand der vorhandenen Strukturen als wahrscheinlich. Daher sind weitere Kartierungen auf Grundlage des Leitfadens für die

artenschutzrechtliche Prüfung in Hessen als auch der gängigen Literatur durchzuführen. Als abzuprüfendes Spektrum erachten wir neben den Reptilien auch Vogel- als auch (gebäudebewohnende) Fledermausarten.

Hinweise:

Wir empfehlen, die Art *Robinia pseudoacacia* (Gewöhnliche Robinie) aus der Liste der sonstigen / klimaangepassten Bäumen zu entfernen, da diese eine starke Ausbreitungstendenz hat und daher auch auf der Schwarzen Liste (Managementliste, Liste mit neophytischen Arten, die invasiv sind, jedoch schon so weit verbreitet sind, dass eine Bekämpfung nicht mehr möglich erscheint) geführt ist.

Die **Wasser- und Bodenschutzbehörde** nimmt wie folgt Stellung:

Da es zu einer Versiegelung von Oberfläche und damit zu einem Rückgang von Grundwasserneubildung am Standort kommt, bitten wir zu prüfen, ob zumindest das Dachflächenwasser trotz der im hydrogeologischen Gutachten beschriebenen geringen Versickerungsfähigkeit per Versickerung entwässern kann. Hierzu ist eine eigenständige Erlaubnis bei der Unteren Wasserbehörde Kreis Groß-Gerau einzuholen. Informationen zur Antragsstellung sind im folgenden Link zusammengefasst: https://www.kreisgg.de/fileadmin/Regionalentwicklung_Umwelt/Wasser_Bodenschutz/Downloads/Merkblatt_Niederschlagswasserversickerung.pdf

Weitere wasserrechtliche Belange sind vollständig in der textlichen Festsetzung abgebildet.

Aus Sicht des **Immissionsschutzes** wird aus dem Gutachten Nr. T 5346 zum Schallschutz folgender Textvorschlag übernommen:

„Passiver Schallschutz nach § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB für schutzbedürftige Räume im Bereich des Vorhabens „wohntoll Village“

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

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

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

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.

Die „Zusätzliche Anforderung des südlichen Giebelhauses zum Gebäudekomplex Haus 2“ aus dem Gutachten Nr. T 5346 wird nicht beauftragt, da ein ganzheitliches bauliches Schalldämm- und Lüftungskonzept für den kompletten Gebäudekomplex einer baulichen Abweichung auf der einzelnen Gebäudeseite vorzuziehen ist.

Der **Fachdienst Klimaschutz** nimmt wie folgt Stellung:

Da das Plangebiet teilweise u. a. in einem Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktionen liegt, sollte – ggf. erneut und vertieft – geprüft werden, ob der Bebauungsplan entsprechend kleiner dimensioniert werden kann. Wir schließen uns hier grundsätzlich der Forderung der Unteren Naturschutzbehörde an.

Wir begrüßen die geplante Dachbegrünungspflicht für Flachdächer und flach geneigte Dachflächen und den Hinweis, dass eine Kombination mit aufgeständerten Solaranlagen möglich ist. Hier könnte ergänzt werden, dass der Wirkungsgrad von Photovoltaik durch eine solche Kombination sogar erhöht werden kann. Für ein optimales Pflanzenwachstum wären dann weitere Punkte zu beachten, z. B. die Anordnung der Solaranlagen, deren Aufständigung und die Art der Pflanzen.

Auf Seite 36 der Begründung mit Festsetzungen steht: „...sollen Flachdächer extensiv begrünt werden“. Auf Seite 9 ist dagegen eine verbindliche Pflicht definiert („sind [...] zu begrünen“ statt „sollen“). Auf Seite 36 sollte in diesem Sinne klargestellt werden, dass und inwieweit es sich um eine Verpflichtung handelt.

Es sollte geprüft werden, an welchen Stellen Fassadenbegrünungen vorgesehen werden können und ob die Parkplätze überdacht, die Überdachungen dann begrünt und / oder für die Nutzung der Solarenergie verwendet werden können.

Weiterhin sollte geprüft und dargestellt werden, wie das Plangebiet in die kommunale Wärmeplanung einbezogen wird und welche Wechselwirkungen bestehen. Insbesondere, falls eine (eigene) zentrale Wärmeversorgung (Nahwärme / Fernwärme) geplant oder absehbar sinnvoll ist, sollte der Flächenbedarf und die Lage hierfür bereits berücksichtigt werden.

Im Umweltbericht steht auf Seite 13, dass die „Entsorgung der [...] Abfälle [...] durch Anschluss an das Abwassernetz der Stadt sichergestellt“ wird. Hier könnte klargestellt werden, wie die Entsorgung der Abfälle erfolgt.

Zum Abschluss haben wir noch eine Bitte an Sie. Der Kreis Groß-Gerau unterhält ein digitales Bebauungsplankataster. Dieses kann in unserem öffentlichen Geoportal (<https://kreis-gross-gerau.wherogroup.com/geoportal/>) von allen interessierten Stellen und Personen eingesehen werden. Um unsere Kataster aktuell halten zu können, möchten wir Sie bitten, uns die neuen Bebauungspläne nach Rechtskraft neben der Papierform auch im pdf-Format, optional auch als tif-Datei, vorzulegen. Sie können uns die Pläne und Begründungen gerne per Email an die folgende Adresse senden: Regio@kreisgg.de. Vielen Dank!

Im Gegenzug stellen wir Ihnen gerne auch die uns bereits vorliegenden digitalen Bebauungspläne zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag

Anlage



Der Kreisausschuss des Landkreises Darmstadt-Dieburg, 64276 Darmstadt

Stadt Ginsheim-Gustavsburg
Bauamt
Dr.-Herrmann-Straße 32
65462 Ginsheim-Gustavsburg

Fachbereich
Landwirtschaft und Umwelt
Fachgebiet
Landwirtschaft

   
alr.darmstadt@ladadi.de

 www.ladadi.de

Service-Nr.: 115 (ohne Vorwahl)



Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Neubau wohnvoll Village hier: frühzeitige Behördenbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 Baugesetzbuch

Sehr geehrte Damen und Herren,,

aus Sicht der vom Fachgebiet Landwirtschaft zu wahren öffentlichen Belange der Landwirtschaft / Feldflur werden zu o.g. Vorhaben keine grundsätzlichen Bedenken vorgetragen.

Das Plangebiet (ca. 0,71 ha) wird im Regionalen Flächennutzungsplan 2010 u.a. als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Die aktuelle Nutzung wird in den Unterlagen mit Wohnnutzung, Blumengeschäft und Außenanlagen der ehemaligen Gärtnerei angegeben. Es werden somit keine landwirtschaftlich genutzten Flächen überplant.

Im Nordosten des Plangebietes befinden sich Ackerflächen, die u.a. als ökologische Brachflächen sowie für den intensiven Gemüseanbau genutzt werden. Diese Kulturen werden bedarfsgerecht, d.h. vorzugsweise nachts, beregnet. Ebenso ist mit Maschinenlärm, nächtlicher Ernte, Staub, Gerüchen z.B. durch organischer Düngung (Mist, Kompost) zu rechnen.

Hier sehen wir Konfliktpotenzial mit den zukünftigen Anwohnern. Somit regen wir an, in den Textlichen Festsetzungen folgendes aufzunehmen:

Immissionsschutz

An das Plangebiet grenzen landwirtschaftliche Flächen. Mit deren witterungsabhängiger Bewirtschaftung verbunden sind Immissionen u.a. durch Lärm, Beregnung, Geruch, Staub. Diese sind entschädigungslos hinzunehmen.

Den abweichenden Stellplatzschlüssel sehen wir kritisch. Bei zu wenig Stellplätzen ist mit verstärktem ruhenden Verkehr in der Umgebung zu rechnen. Deshalb ist jederzeit eine ungehinderte Zufahrt für den landwirtschaftlichen Verkehr über die Münchener Straße bzw. Eichenweg zu gewährleisten.

Laut der Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung kann der Eingriff innerhalb des Plangebietes kompensiert werden, was wir befürworten.

Wir bitten um Mitteilung der Abwägung.

Mit freundlichen Grüßen

Im Auftrag



Ihr Zeichen/Schreiben vom
Planungsbüro Fischer / 12.01.2024
Unser Zeichen
411.3 TÖB Gi-Gu_Seniorenwohnanlage

Datum
05.04.2024

Postanschrift:

Der Kreisausschuss des
Landkreises Darmstadt-Dieburg
64276 Darmstadt

Dienstgebäude/Hausadresse:

Kreishaus Darmstadt
Jägertorstraße 207
64289 Darmstadt-Kranichstein
 06151 881-0

Fristenbriefkasten:

Jägertorstraße 207
64289 Darmstadt

Sprechzeiten:

Mo. – Fr. 8 – 12 Uhr
Do. 14 – 16 Uhr

Bankverbindung:

Stadt- u. Kreissparkasse Darmstadt
BIC HELADEF1DAS
IBAN DE47 5085 0150 0000 5490 96

Sparkasse Dieburg
BIC HELADEF1DIE
IBAN DE21 5085 2651 0033 2001 14

USt-IdNr. DE111608693

Der Kreisausschuss des Kreises Groß-Gerau

Kreisverwaltung Groß-Gerau | Postfach 1464 | 64504 Groß-Gerau

Planergruppe ROB GmbH
Paul Dewan
Am Kronberger Hang 3
65824 Schwalbach/Taunus



Regionalentwicklung und Mobilität

Regionalentwicklung,
Wirtschaft und Umwelt

Besuchsanschrift

Wilhelm-Seipp-Str. 4
64521 Groß-Gerau
Zimmer

Auskunft

Telefon

Fax

E-Mail

regio@kreisgg.de

Aktenzeichen

IV/1.1 hu

Datum

07.05.2024

Bauleitplanung der Stadt Ginsheim-Gustavsburg;
Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Neubau wohnvoll Village“;
hier: Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger TöB gem. § 4 (1) BauGB

Sehr geehrter Herr Dewan,

im Nachgang zu unserer Stellungnahme vom 11.04.2024 übersenden wir Ihnen das Schreiben des Fachbereichs **Gefahrenabwehr** des Kreises Groß-Gerau, der wie folgt Stellung nimmt:

Die folgende Stellungnahme gliedert sich in Forderungen und Hinweise.

Forderungen:

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

Für die geplante Bebauung ist eine Löschwassermenge von 1600 l/min über einen Zeitraum von 2 Std. bereitzustellen.

- 2.) Liegt bei den bestehenden Gebäuden die Oberkante der Brüstung notwendiger Fenster oder sonstiger zum Anleitern bestimmter Stellen mehr als 8 m über Geländeoberfläche, so ist eine Feuerwehzufahrt mit Aufstellfläche gem. DIN 14090 (Flächen für die Feuerwehr auf dem Grundstück) auf der öffentlichen Verkehrsfläche bzw. dem Grundstück herzustellen.

Bei Verkehrsberuhigungs- oder Bepflanzungsmaßnahmen auf öffentlichen Verkehrsflächen ist darauf zu achten, dass gem. § 4,5 und 17 HBO notwendige Feuerwehzufahrten und Aufstellflächen auf öffentlichen Verkehrsflächen uneingeschränkt nutzbar sind.

Postanschrift:

Wilhelm-Seipp-Str. 4
64521 Groß-Gerau

Bushaltestellen: „Landratsamt“,
„Hallenbad“ und „Kreisklinik“

Öffnungszeiten:

Montag, Dienstag,
Donnerstag und Freitag:
8:00 Uhr – 12:00 Uhr
Mittwoch: 14:00 Uhr – 18:00 Uhr
und Termine nach Vereinbarung

Bankverbindung:

Kreissparkasse Groß-Gerau
IBAN: DE67 5085 2553 0000 0000 18
BIC: HELADEF1GRG
www.kreisgg.de

(1/2)

Wir bitten, bei v. g. Planungen die zuständige Brandschutzdienststelle zu beteiligen.

Gemäß der Hessischen Bauordnung muss bei Gebäuden der erste Rettungsweg baulich sichergestellt sein, der zweite kann ebenfalls baulich sichergestellt sein oder über Rettungsgeräte der Feuerwehr führen. Auf die bauliche Sicherstellung beider Rettungswege ist in den Bebauungsplänen verbindlich hinzuweisen.

Gebäude, deren zweiter Rettungsweg über Rettungsgeräte der Feuerwehr führt und bei denen die Oberkante der Brüstung der zum Anleitern bestimmten Stellen mehr als 8m über Geländeoberfläche liegt, dürfen nur errichtet werden, wenn die Feuerwehr über die erforderlichen Rettungsgeräte, wie Hubrettungsfahrzeuge, verfügt. Das erforderliche Hubrettungsgerät muss gem. Feuerwehrorganisationsverordnung zeitnah, längstens jedoch nach 19 Minuten zur Verfügung stehen. Wird das Hubrettungsfahrzeug aus einer anderen Kommune zugeführt, so ist dies zwischen beiden Parteien im Rahmen einer schriftlichen Vereinbarung zu regeln. Auf die Sicherstellung der Rettungswege ist in den Bebauungsplänen verbindlich hinzuweisen.

- 3.) Flächendeckende, akustisch ausreichend dimensionierte Sirenen-Beschallung des Planungsgebietes (bei Wohn- und Gewerbegebieten); nachweislich der in beigefügter Beschallungsbegutachtung für die Ortslage ausgewiesenen Defizite.

Hinweise:

- 1.) Zur Löschwasserentnahme durch die Feuerwehr sind Unterflurhydranten DN 80 nach DIN 3221 einzubauen. Der Hydrantenabstand sollte 120 Meter nicht überschreiten.

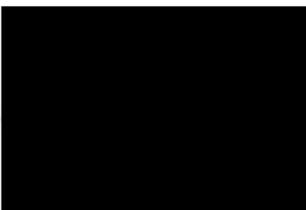
Unterflurhydranten sind durch Hinweisschilder nach DIN 4066 Teil1 deutlich sichtbar zu kennzeichnen. Die Entfernung der Hinweisschilder zum Hydranten sollte im Regelfall nicht mehr als 5 Meter betragen.

Die Rohrnetze sind so auszulegen, dass bei max. Löschwasserentnahme noch ein Fließüberdruck von mind. 1,5 bar an den Hydranten zur Verfügung steht.

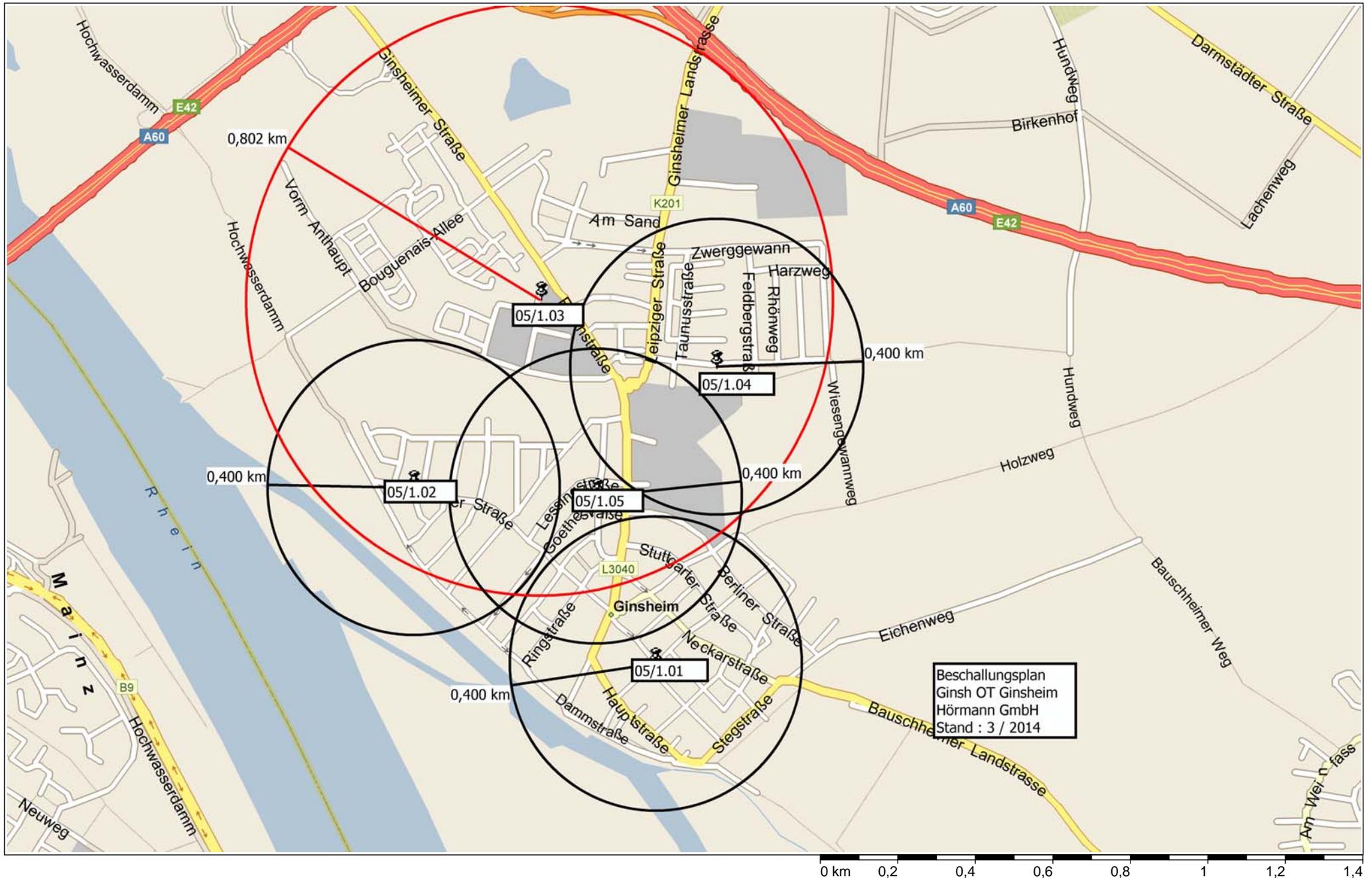
Die Löschwasserleitungen sind als Ringleitungen auszuführen.

- 2.) Kann die erforderliche Löschwassermenge nicht durch die zentrale Wasserversorgung sichergestellt werden, so sind andere Möglichkeiten der Wasserentnahme (z.B. Löschwasserbrunnen / -behälter) herzustellen.
- 3.) Ausreichende Dimensionierung der Ableitung von Niederschlags- und Oberflächenwasser zur Verhinderung von Rückstau-Schäden und Überschwemmungsereignisse bei Starkniederschlägen infolge der klimatischen Veränderungen.

Mit freundlichen Grüßen



Ginsh.- OT Ginsheim





Der Kreisausschuss des Landkreises Darmstadt-Dieburg, 64276 Darmstadt

Stadt Ginsheim-Gustavsburg
Bauamt
Dr.-Herrmann-Straße 32
65462 Ginsheim-Gustavsburg

Fachbereich
Landwirtschaft und Umwelt
Fachgebiet
Landwirtschaft

     
alr.darmstadt@ladadi.de

www.ladadi.de

Service-Nr.: 115 (ohne Vorwahl)



Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Neubau wohnvoll Village hier: frühzeitige Behördenbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 Baugesetzbuch

Sehr geehrte Damen und Herren,,

aus Sicht der vom Fachgebiet Landwirtschaft zu wahren öffentlichen Belange der Landwirtschaft / Feldflur werden zu o.g. Vorhaben keine grundsätzlichen Bedenken vorgetragen.

Das Plangebiet (ca. 0,71 ha) wird im Regionalen Flächennutzungsplan 2010 u.a. als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Die aktuelle Nutzung wird in den Unterlagen mit Wohnnutzung, Blumengeschäft und Außenanlagen der ehemaligen Gärtnerei angegeben. Es werden somit keine landwirtschaftlich genutzten Flächen überplant.

Im Nordosten des Plangebietes befinden sich Ackerflächen, die u.a. als ökologische Brachflächen sowie für den intensiven Gemüseanbau genutzt werden. Diese Kulturen werden bedarfsgerecht, d.h. vorzugsweise nachts, beregnet. Ebenso ist mit Maschinenlärm, nächtlicher Ernte, Staub, Gerüchen z.B. durch organischer Düngung (Mist, Kompost) zu rechnen.

Hier sehen wir Konfliktpotenzial mit den zukünftigen Anwohnern. Somit regen wir an, in den Textlichen Festsetzungen folgendes aufzunehmen:

Immissionsschutz

An das Plangebiet grenzen landwirtschaftliche Flächen. Mit deren witterungsabhängiger Bewirtschaftung verbunden sind Immissionen u.a. durch Lärm, Beregnung, Geruch, Staub. Diese sind entschädigungslos hinzunehmen.

Den abweichenden Stellplatzschlüssel sehen wir kritisch. Bei zu wenig Stellplätzen ist mit verstärktem ruhenden Verkehr in der Umgebung zu rechnen. Deshalb ist jederzeit eine ungehinderte Zufahrt für den landwirtschaftlichen Verkehr über die Münchener Straße bzw. Eichenweg zu gewährleisten.

Laut der Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung kann der Eingriff innerhalb des Plangebietes kompensiert werden, was wir befürworten.

Wir bitten um Mitteilung der Abwägung.

Mit freundlichen Grüßen

Im Auftrag



Ihr Zeichen/Schreiben vom
Planungsbüro Fischer / 12.01.2024
Unser Zeichen
411.3 TÖB Gi-Gu_Seniorenwohnanlage

Datum
05.04.2024

Postanschrift:

Der Kreisausschuss des
Landkreises Darmstadt-Dieburg
64276 Darmstadt

Dienstgebäude/Hausadresse:

Kreishaus Darmstadt
Jägertorstraße 207
64289 Darmstadt-Kranichstein
 06151 881-0

Fristenbriefkasten:

Jägertorstraße 207
64289 Darmstadt

Sprechzeiten:

Mo. – Fr. 8 – 12 Uhr
Do. 14 – 16 Uhr

Bankverbindung:

Stadt- u. Kreissparkasse Darmstadt
BIC HELADEF1DAS
IBAN DE47 5085 0150 0000 5490 96

Sparkasse Dieburg
BIC HELADEF1DIE
IBAN DE21 5085 2651 0033 2001 14

USt-IdNr. DE111608693



Regierungspräsidium Darmstadt · 64278 Darmstadt
Per Mail: dewan@planergruppe-rob.de

Magistrat der Stadt
Ginsheim-Gustavsburg
Dr.-Hemmann-Straße 32
65462 Ginsheim-Gustavsburg

Unser Zeichen: **RPDA - Dez. III 31.2-61 d 02.07/1-2024/1**
Dokument-Nr.: **2024/432147**
Ihre Ansprechpartnerin: [REDACTED]
Zimmernummer: [REDACTED]
Telefon: [REDACTED]
E-Mail: [REDACTED]
Datum: 10. April 2024

**Bauleitplanung der Stadt Ginsheim-Gustavsburg im Landkreis Groß-Gerau
Vorhabenbezogener Bebauungsplanentwurf „Neubau wohnvoll Village“
Stellungnahme gemäß § 4 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB)
Schreiben der Planergruppe ROB vom 27. Februar 2024**

Sehr geehrte Damen und Herren,

nachfolgend erhalten Sie im Rahmen von § 4 Abs. 1 BauGB meine koordinierte Stellungnahme. Sollten Sie Fragen haben, stehe ich zu deren Beantwortung gerne zur Verfügung.

A. Beabsichtigte Planung

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes beabsichtigt die Stadt Ginsheim-Gustavsburg im Stadtteil Ginsheim auf dem Gebiet einer ehemaligen Gärtnerei, die planungsrechtlichen Voraussetzungen zu schaffen, um eine Seniorenwohnanlage zu errichten.

Das Plangebiet umfasst eine Gesamtfläche von ca. 0,7 Hektar

B. Stellungnahme

I. Abteilung III Regionalplanung, Bauwesen, Wirtschaft, Verkehr

Unter Hinweis auf § 1 Abs. 4 BauGB nehme ich zu der o. g. Bauleitplanung aus der Sicht der **Raumordnung** wie folgt Stellung:

Regierungspräsidium Darmstadt
Wilhelminenstraße 1-3, Wilhelminenhof
64283 Darmstadt

Internet:
www.rp-darmstadt.hessen.de

Servicezeiten:
Mo. – Do. 8:00 bis 16:30 Uhr
Freitag 8:00 bis 15:00 Uhr
Telefon: 06151 12 0 (Zentrale)
Telefax: 06151 12 6347 (allgemein)

Fristenbriefkasten:
Luisenplatz 2
64283 Darmstadt
Öffentliche Verkehrsmittel:
Haltestelle Luisenplatz



1. Dezernat III 31.1 – Regionalplanung und Dezernat III 31.2 – Regionale Siedlungs- und Bauleitplanung, Bauwesen

Die vorgesehene Fläche liegt größtenteils innerhalb eines im Regionalplan Südhessen/Regionaler Flächennutzungsplan 2010 (RPS/RegFNP 2010) ausgewiesenen „Vorbehaltsgebiet für Landwirtschaft“. Ein sehr geringfügiger Teil ist als Mischgebiet ausgewiesen, was der regionalplanerischen Kategorie eines „Vorranggebietes Siedlung“ entspricht.

Zudem wird die Fläche von einem „Vorranggebiet Regionaler Grünzug“, einem „Vorbehaltsgebiet für vorbeugenden Hochwasserschutz“ und einem „Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktionen“ überlagert.

Vorranggebiete stellen Ziele der Raumordnung, Vorbehaltsgebiete stellen Grundsätze der Raumordnung dar.

Gemäß RPS2010 / RegFNP Grundsatz G10.1-11 ist in den „Vorbehaltsgebieten für Landwirtschaft“ die Offenhaltung der Landschaft vorrangig durch Landbewirtschaftung sicherzustellen. In geringem Umfang sind Inanspruchnahmen dieser Flächen für die Freizeitnutzung und Kulturlandschaftspflege, für Siedlungs- und gewerbliche Zwecke – sofern keine solchen „Vorranggebiete Planung“ in den Ortsteilen ausgewiesen sind – sowie für Aufforstung oder Sukzession bis zu 5 ha möglich. Die Planung geht hiermit konform.

Die Ausführungen zur baulichen Dichte sind plausibel und nachvollziehbar.

Von der Fläche ist ein im Regionalplan Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplan 2010 festgelegtes „Vorranggebiet Regionaler Grünzug“ berührt. Ob tatsächlich ein Zielverstoß vorliegt, ist aufgrund des Kartenmaßstabs des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans von 1:100.000 nicht eindeutig feststellbar. Die Planung kann daher als an die Ziele der Raumordnung angepasst gelten.

Jedoch möchte ich im Hinblick auf das in Z4.3-2 RPS/RegFNP 2010 verankerte grundsätzliche Verbot der baulichen Inanspruchnahme eines „Vorranggebietes Regionaler Grünzug“ auf den Beschluss der Regionalversammlung Südhessen vom 01. März 2013 verweisen, nach welchem die Inanspruchnahme von Flächen im „Vorranggebiet Regionaler Grünzug“ unabhängig von ihrer Größe im gleichen Naturraum zu kompensieren ist.

II. Abteilung IV/Da– Umwelt Darmstadt

Bezüglich der vom Regierungspräsidium Darmstadt - Abteilung Umwelt Darmstadt - zu vertretenden Belange teile ich Ihnen folgendes mit:

1. Dezernat IV/Da 41.1 –Grundwasser

Die planaufstellende Kommune hat in eigener Verantwortung sicherzustellen, dass die Versorgungssicherheit der öffentlichen Wasserversorgung dauerhaft für die künftige Bebauung gewährleistet ist. Bitte legen Sie für das geplante Gebiet dar, wie die öffentliche Wasserversorgung sichergestellt werden kann. Der gesamte Wasserbedarf (Trink-, Betriebs-, Löschwasser) ist hierzu unter Berücksichtigung der demografischen Entwicklung und des Klimawandels zu ermitteln (Jahresmenge und Tagesspitzenbedarf). Bei der Bedarfsermittlung ist bereits auf eine sparsame, rationelle Wasserverwendung zu achten. Es ist frühzeitig der Nachweis zu erbringen, dass der gesamte Wasserbedarf, auch in längeren Trockenperioden, durch den zuständigen Wasserversorger gedeckt werden kann.

Es ist eine Gegenüberstellung der gültigen Wasserrechte mit den Fördermengen der letzten 5 Jahre vorzulegen. Zusätzlich sind die zukünftigen Fördermengen auch unter Berücksichtigung des Klimawandels und eines damit evtl. verbundenen geringeren nutzbaren Wasserdargebotes zu prognostizieren. Darauf aufbauend ist darzulegen, wie der Wasserbedarf, auch unter Berücksichtigung der technischen Möglichkeiten (z.B. Zustand der Technik, Leitungsdimensionierung, Auslegung der Gewinnungs- Aufbereitungs- und Speicheranlagen), gedeckt werden kann. Bei Fremdbezug von Trinkwasser ist zusätzlich eine aktuelle Bestätigung der eingeplanten Liefermengen des Fremdversorgers vorzulegen.

Für den Fall einer Wassermangelsituation ist darzulegen, welche Maßnahmen sodann ergriffen werden. (Hinweise: Muster-Gefahrenabwehrverordnung Trinkwasser, Wasserampel.)

Daneben sind die Möglichkeiten der Nutzung von Niederschlagswasser oder Abwasser (insbesondere Grauwasser) zu Brauchwasserzwecken zu untersuchen, um den Wasserhaushalt zu schonen, soweit – wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange dem nicht entgegenstehen. Entsprechende Vorgaben zur sparsamen Trinkwasserverwendung und –substitution sind in die Bauleitplanung aufzunehmen. (Hinweis: Muster-Zisternensatzung)

Es ist darzulegen, welchen Einfluss das Vorhaben auf die Grundwasserneubildung hat und welche Maßnahmen vorgesehen sind, um eine Verringerung der Grundwasserneubildung so gering wie möglich zu halten. Dabei sollte angestrebt werden, dass die Versiegelung von Flächen möglichst geringgehalten wird und anfallendes Niederschlagswasser im Planungsgebiet verbleibt.

In diesem Zusammenhang, kann es hilfreich sein, die Auswirkungen des Gesamtvorhabens auf das Grundwasser (Versickerung, Neubildung, Stoffeinträge) im Planungsgebiet übergreifend zu betrachten (z.B. innerhalb eines Fachbeitrags Wasserrahmenrichtlinie).

Eine Versickerung von Niederschlagswasser wird in den Unterlagen nicht erwähnt. Die Möglichkeit der Versickerung von Niederschlagswasser ist auf Grundlage eines hydrologischen Gutachtens zu prüfen. Soweit eine Versickerung von Niederschlagswasser nicht vorgesehen oder möglich ist, ist dies entsprechend zu begründen.

Vorsorglich weise ich darauf hin, dass bei einer Versickerung von Niederschlagswasser die Mächtigkeit des Sickerraums, bezogen auf den höchst gemessenen Grundwasserstand, mindestens 1 Meter betragen sollte (hier ggf. nicht gegeben). Die Klärung der Zulässigkeit einer Versickerung von Niederschlagswassers ist dem entsprechenden Verfahren vorbehalten.

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.

Ich bitte Sie, diese Aspekte als Hinweise in den Textteil des Bebauungsplans aufzunehmen.

Wie in der Begründung und dem Umweltbericht dargelegt, ist im Plangebiet mit sehr hohen Grundwasserständen zu rechnen. Es sollte bereits im Rahmen der Bauleitplanung eine kleinräumige detaillierte Untersuchung der gegenwärtigen und der zu erwartenden Grundwassersituation in Form eines hydrogeologischen Gutachtens durchgeführt werden. Die daraus folgenden Ergebnisse sollten in zwingend notwendigen baulichen Vorkehrungen einbezogen werden.

Die erforderlichen baulichen Vorkehrungen – z.B. Vorgaben zur maximalen Einbindetiefe von Gebäuden, Aufschüttungen des Geländes oder spezielle Gründungsmaßnahmen – sollten in dem Bebauungsplan festgesetzt werden, damit die ausgewiesene Nutzung ohne Gefahr der Vernässung realisierbar ist.

In der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB ist auf das Umweltmerkmal Grundwasser angemessen einzugehen: Beschreibung und Bewertung des Bestands (z.B. Grundwasserflurabstände, Grundwasserneubildung, Verschmutzungsempfindlichkeit, Bedeutung des Grundwasservorkommens), Darstellung der bau-, anlage- und nutzungsbedingten Auswirkungen (qualitativ und quantitativ) der Planung auf das Grundwasser (z.B. Verminderung der Grundwasserneubildung, mögliche Stoffeinträge ins Grundwasser, Versickerung von Niederschlagswasser), Beschreibung der Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung der Auswirkungen. Für die Bearbeitung der oben genannten Punkte ist die Erstellung eines Fachbeitrags Wasserrahmenrichtlinie dienlich.

2. Dezernat IV/Da 41.2 – Oberflächengewässer

Überschwemmungsgebiet

Das Plangebiet liegt im Risikogebiet außerhalb von Überschwemmungsgebieten.

Auf diesen Sachverhalt wird im Bebauungsplan ausreichend eingegangen.

Abflussregelung (Grundlage §37 Abs.4 HWG)

Die gesicherte Abflussregelung ist nachzuweise. Diese liegt vor, wenn der durch die zulässige Bebauung bedingte höhere Abfluss bei Niederschlag von den vorhandenen Fließgewässern ohne Schaden für die bebauten Flächen und die Unterlieger aufgenommen und abgeleitet werden kann.

Zunächst sind alle möglichen Maßnahmen zur Rückhaltung des anfallenden Niederschlagswassers sowohl im Innen- als auch im Außenbereich (Versickerung von Niederschlagswasser, Flächenentsiegelung, Dachbegrünungen, Rückhaltungen hinter Straßen- und Wededämmen des Baugebiets zu prüfen und auszuschöpfen. Die dann noch verbleibende Niederschlagsmenge ist gewässerökologisch verträglich und ohne Schaden für die bebauten Flächen und die Unterlieger unter Berücksichtigung der Leistungsfähigkeit des Gewässers (ggf. gedrosselt) abzuleiten.

Hierbei sind möglichen Auswirkungen von Starkregenereignisse sowie die erforderlichen Hochwasserschutzmaßnahmen bei der Aufstellung der Bauleitplanung dringend zu beachten.

Eine ausreichende Abflussregelung ist im beschriebenen Sinne nachzuweisen bzw. zu konkretisieren.

Starkregen

Das Gemeindegebiet von Ginsheim wird gemäß der Starkregen-Hinweiskarte einem Starkregen-Index von „Mittel“ bis „Erhöht“ zugeordnet.

Ich empfehle zu prüfen, ob das Plangebiet hiervon betroffen ist. Das Hessische Landesamt für Naturschutz, Umwelt und Geologie kann entsprechende Daten zur Verfügung stellen.

<https://www.hlnug.de/themen/klimawandel-und-anpassung/projekte/klimprax-projekte/starkregen-hinweiskarte>)

3. Dezernat IV/Da 41.4 – Abwasser, anlagenbezogener Gewässerschutz

Anforderungen an den Umgang mit Niederschlagswasser

§ 37 Abs. 4 HWG gibt ferner vor, das Abwasser, insbesondere Niederschlagswasser, von der Person, bei der es anfällt, verwertet werden soll. Die Regenwassernutzung ist somit die Regel. Die Nutzung entlastet die Abwasseranlagen, vermeidet Überschwemmungsgefahren und schont den Wasserhaushalt. Eine Abweichung von dieser gesetzlichen Vorgabe ist zu begründen.

Im beiliegenden hydrogeologischen Gutachten kommt der Gutachter zum Schluss, dass die Versickerungsfähigkeit von Niederschlagswasser am Standort als sehr gering einzustufen ist. Ein Entwässerungskonzept für Niederschlagswasser liegt den Unterlagen nicht bei. Weiter Maßnahmen wie z. B. das Sammeln in Zisternen zur Verwertung als Brauchwasser oder zur Bewässerung oder begrünte Flachdächer mit einer Substrathöhe von mind. 25 cm sind in der weiteren Planung einzubeziehen, die zur Verringerung des abzuleitenden und zu behandelnden Niederschlagswassers führen.

Für eine gezielte Einleitung von unbelastetem Niederschlagswasser in ein Gewässer ist eine Erlaubnis nach §§ 8, 9 i. V. m. 57 WHG bei der zuständigen Behörde zu beantragen. Die vorzulegenden Unterlagen sind im Vorfeld abzustimmen.

Anforderungen an die Abwasserbeseitigung

Aus der Begründung Punkt 15.2 geht hervor, der Nachweis der gesicherten Abwasserentsorgung im weiteren Verfahrensverlauf erfolgt.

Die Leistungsfähigkeit der mit dem Vorhaben in Verbindung stehenden Abwasseranlagen ist sicherzustellen. Es ist zu prüfen, inwieweit im Hinblick auf das geplante Vorhaben eine Änderung der vorhandenen wasserrechtlichen Erlaubnis zur Einleitung von Misch- und Niederschlagswasser erforderlich wird (Beeinträchtigung nachfolgender Regentlastungen / Einfluss auf den Nachweis zur Schmutzfrachtberechnung).

Die Anforderungen der Abwassersatzung sind zu beachten.

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

4. Dezernat IV/Da 41.5 – Bodenschutz

Zu dem o. a. Vorhaben nehme ich aus bodenschutzfachlicher Sicht wie folgt Stellung:

a. Nachsorgender Bodenschutz

Aus der Altflächendatei ALTIS des Hessischen Landesamtes für Umwelt und Geologie ergeben sich für den Plangeltungsbereich keine Hinweise auf das Vorhandensein von Altflächen (Altstandorte, Altablagerungen), schädliche Bodenveränderungen und/oder Grundwasserschäden. Von meiner Seite bestehen somit nach derzeitigem Kenntnisstand keine Bedenken gegen das o. a. Vorhaben.

Die Belange des Dezernates 41.5 sind in den textlichen Festsetzungen zum Bebauungsplanentwurf hinreichend berücksichtigt.

b. Vorsorgender Bodenschutz:

Insgesamt umfasst das Plangebiet eine Fläche von rd. 0,71 ha, wobei ca. 0,35 ha des Gebietes bereits bebaut sind (Gärtneriegelände, Straßen). Das Plangebiet ist im westlichen Bereich (ca. 0,15 ha) durch den rechtskräftigen Bebauungsplan „An der Gärtnerei (2019) bereits überplant. Der übrige Teil des Plangebiets (0,56 ha) liegt innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans „Umgehungsstraße“ (1974), der in diesem Bereich eine gärtnerisch genutzte Fläche festsetzt.

Gegenüber der ursprünglichen Planung (3.700 m²) ergibt sich eine potentiell mögliche zusätzliche Versiegelung von ca. 600 m² (siehe U-Bericht, Tabelle 5).

Die Belange des vorsorgenden Bodenschutzes werden in den mir vorgelegten Planunterlagen (Erläuterungsbericht, Umweltbericht) auf Grund dieser Größenordnung hinreichend betrachtet.

5. Dezernat IV/Da 43.1 – Strahlenschutz, Immissionsschutz

Die Prüfung der Unterlagen zu o.g. Planung hat ergeben, dass gegen die Aufstellung des Bebauungsplanes aus immissionsschutzrechtlicher Sicht keine Bedenken bestehen.

Die Auswirkungen des geplanten Restaurants auf die umgebende Wohnbebauung müssen durch die zuständige Immissionsschutzbehörde des Kreises Groß-Gerau im Rahmen des Bauantragsverfahrens geprüft werden.

III. Abteilung IV/Wi– Umwelt Wiesbaden

1. Dezernat IV/Wi 44 – Bergaufsicht

Als Datengrundlage für die Stellungnahme wurden folgende Quellen herangezogen:

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

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

Hinsichtlich des Altbergbaus: bei der Bergaufsicht digital und analog vorliegende Risse, in der Datenbank vorliegende Informationen, Kurzübersichten des ehemaligen Bergamts Weilburg über früheren Bergbau. Die Recherche beruht auf den in Inhaltsverzeichnissen des Aktenplans inventarisierten Beständen von Berechtsams- und Betriebsakten früherer Bergbaubetriebe und in hiesigen Kartenschränken aufbewahrten Rissblättern. **Die Stellungnahme basiert daher *hinsichtlich des Altbergbaus* auf einer unvollständigen Datenbasis.**

Anhand dieser Datengrundlage wird zum Vorhaben wie folgt Stellung genommen:

Rohstoffsicherung: Durch das Vorhaben sind keine Rohstoffsicherungsflächen betroffen.

Aktuelle Betriebe/Konzessionen: Es befinden sich keine aktuell unter Bergaufsicht stehenden Betriebe im Planbereich und dessen näherer Umgebung.

Gefährdungspotential aus früheren bergbaulichen Tätigkeiten: Im Plangebiet ist meinen Unterlagen zufolge bisher kein Bergbau umgegangen.

Dem Vorhaben stehen seitens der Bergaufsicht keine Sachverhalte entgegen.

IV. Abteilung V - Landwirtschaft, Weinbau, Forsten, Natur- und Verbraucherschutz

1. Dezernat V 53.1 – Naturschutz (Planungen und Verfahren)

Durch die Planung ist kein Vorrang- oder Vorbehaltsgebiet für Natur und Landschaft betroffen, auch kein Schutzgebiet nach Naturschutzrecht. Das VSG 6016-401 „Mainmündung und Ginsheimer Altrhein“ und das FFH-Gebiet 6016-306 „Ginsheimer Altrhein“ liegen in ausreichender Entfernung zum Vorhaben. Insofern kann der Einschätzung des Büros GPM in der FFH-Vorprüfung vom November 2023 gefolgt werden, dass keine erheblichen Beeinträchtigungen der Erhaltungsziele der Natura 2000-Gebiete zu erwarten sind.

Aus der faunistischen Potenzialabschätzung des Büros GPM vom Juli 2023 geht hervor, dass sich für Fledermäuse und Vögel artenschutzrechtliche Maßnahmen ergeben und für Zauneidechsen weitere Untersuchung erforderlich sind. Diese Maßnahmen und Untersuchungen sind im weiteren Verfahren zu konkretisieren bzw. als Vermeidungsmaßnahmen festzusetzen. Aufgrund der gegebenen Habitatstrukturen (Baumhecken) ist ein Vorkommen der Haselmaus nicht auszuschließen. Ergänzend sollten daher Aussagen zum Vorkommen der Haselmaus getroffen werden.

C. Hinweise

Den **Kampfmittelräumdienst** beteilige ich ausnahmsweise nur dann, wenn von gemeindlicher Seite im Rahmen des Bauleitplanverfahrens konkrete Hinweise auf das mögliche Vorkommen von Kampfmitteln erfolgt sind. In dem mir von Ihnen zugeleiteten Bauleitplanverfahren haben Sie keine Hinweise dieser Art gegeben. Deshalb habe ich den zentralen Kampfmittelräumdienst nicht beteiligt. Es steht Ihnen jedoch frei, den Kampfmittelräumdienst direkt zu beteiligen. Ihre Anfragen können Sie per Email richten an das Regierungspräsidium Darmstadt, Dezernat I 18, Zentraler Kampfmittelräumdienst: kmr@rpda.hessen.de.

Mit freundlichen Grüßen

Im Auftrag

████████████████████

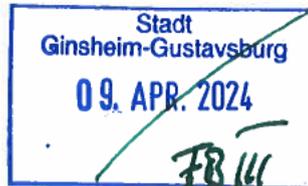
Dieses Dokument habe ich in der Hessischen eDokumentenverwaltung (HeDok) elektronisch schlussgezeichnet. Es ist deshalb auch ohne meine handschriftliche Unterschrift gültig.

Hinweis:

Datenschutzrechtliche Hinweise über die Verarbeitung personenbezogener Daten in der Regional- und Bauleitplanung finden Sie hier: [Datenschutz | rp-darmstadt.hessen.de](https://www.rp-darmstadt.hessen.de/Datenschutz)

An die Stadt
Ginsheim-Gustavsburg
Herrn Bürgermeister Siehr
Schulstraße /Rathaus

65462 Ginsheim



Ginsheim, 08. April 2024

Stellungnahme /Einwendungen zum geplanten Neubau Wohnbau Village

Sehr geehrter Herr Siehr,

nach Kenntnisnahme des Bebauungsplans für dieses Projekt habe ich folgende Punkte die ich nachfolgend ausführen will.

Vorweg sei gesagt, dass eine solche Einrichtung für Ginsheim zu begrüßen ist. Dafür sollten aber auch die Rahmenbestimmungen stimmen.

1. Finanzielle Absicherung des Projekts
2. Zufahrt / Parkplätze
3. Verkehrsaufkommen
4. Angrenzende Sichtschutzhecke

Zu1

Ich gehe mal davon aus, dass die Stadt sich über die finanziellen Verhältnisse der Wohnvoll Development Service GmbH informiert hat, damit diese ein solches Projekt auch bei widrigen Umständen fertig stellen kann. Es wäre nämlich sehr unschön auf die **nicht** fertiggestellte Bauruine zu sehen.

Zu 2

Es handelt sich bei dieser Immobilie um ein gewerbliches Objekt, welche eine einspurige Zufahrt laut Plan bekommen soll. Würde gerne wissen, was die Straßenverkehrsordnung und die Feuerwehr dazu zu sagen haben! Ich konnte sehr gut beobachten, als Herr Kretzschel seine Anlieferungen per LKW für den Dachausbau erhalten hat und die Fahrer sich abgemüht haben überhaupt an diese Zufahrt zu kommen. Sämtliche Teile mussten sodann per Gabelstapler entladen werden.

Hierrüber sollen Lieferanten, Angestellte, Bewohner, Krankenwagen, Feuerwehr etc. kommen!

Daraus ergibt sich natürlich auch die Frage wo all diese Leute und Besucher überhaupt mit Ihren Fahrzeugen parken sollen. Auch wenn man sich die Zahlen schön rechnet und Satzungen ändert, verschwindet das Problem nicht.

Zu 3

Wie auch Ihnen bekannt sein dürfte, ist die Münchener Straße schon sehr stark als Durchgangstraße zur Autobahn von den Nachbarorten frequentiert. Mein Haus steht direkt an der Kreuzung zur Berliner Straße und dem Feldweg und so bekomme ich durch diese Lage auch den gesamten Verkehr ab. Das beinhaltet die landwirtschaftlichen Nutzfahrzeuge, Kleingärtner und Vereinsmitglieder.

Darüber hinaus handelt es sich bei meinem Haus, als auch den anderen, um Passivhäuser, die ihre Frischluftzufuhr von der Straße bekommen, was schon keine Mehrbelastung erträgt, da es auch schon vorkam, dass ich Abgasluft in meinem Haus gerochen habe.

Diese Zufahrt als Haupteinfahrt zu verwenden ist also ein absolutes „No Go“ Deshalb muss die Zufahrt von der Neckarstraße aus erfolgen.

Zu 4

In unseren Kaufverträgen mit der Wohnbau steht explizit, dass sich die Stadt verpflichtet hat eine Sichtschutzhecke zum Nachbargrundstück zu erstellen, was ja auch der Fall ist. Von daher sollte diese nicht nur wegen dem Sichtschutz zum Nachbargrundstück sondern auch als ein wenig Ausgleichsfläche für unsere geschützten Tierarten, wie Eidechsen, Kröten, Nashornkäfer und der Gottesanbeterin erhalten bleiben. Diese Tiere verirren sich gerne mal auf unseren Terrassen – Bilder verfügbar -.

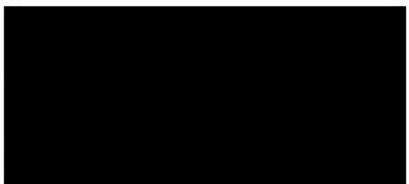
Es wäre wohl das Einfachste den Plan einfach zu drehen und die Gebäude entlang der Friedhofsmauer zu errichten, da stört es niemanden.

Dies würde auch den Sonneneinfall im Winter, den wir für das Heizen unsere Häuser benötigen, nicht zu sehr beeinträchtigen. Gleichwohl sei angemerkt, dass grundsätzlich nur ein 2 geschossiges Gebäude angebracht wäre.

Unsere Bedenken, die wir beim Informationsgespräch im Sommer letzten Jahres geäußert haben, wurden in keiner Weise durch eine Änderung in den Plänen berücksichtigt.

Mit freundlichen Grüßen





An die
Stadt Ginsheim-Gustavsburg
Stadtverordnetenversammlung
Herrn Bürgermeister Siehr

65462 Ginsheim-Gustavsburg

Ginsheim, den 09.04.2024

**Stellungnahme zum Bebauungsplan „Neubau wohnvoll Village,“
veröffentlicht vom 04.03. -12.04.2024**

Sehr geehrter Herr Bürgermeister Siehr,
Sehr geehrte Stadtverordnete,

im folgenden wollen wir uns zu dem geplanten Vorhaben und den nun öffentlich zugänglichen Dokumenten äußern.

Es ist zu begrüßen, dass die Stadtverordneten von Ginsheim-Gustavsburg sich rechtzeitig Gedanken zur Stadtgestaltung für Senior:innen machen und Planungen dazu vorlegen.

Es ergeben sich Nachfragen und Einwände zu:

1. Parkplatzangebot
2. Verkehrsplanung/allgemein
3. Verkehr/Bauphase

Ad 1.)

Unter „Ziel und Zweck der Planung“ wird genannt: „Die Wohnanlage soll Raum für zwei Pflegewohngemeinschaften mit insgesamt 24 Bewohnern sowie 43 betreute Wohneinheiten bieten. Die betreuten Wohneinheiten werden in einer Größe zwischen 43 qm und 55 qm geplant. Zur täglichen Versorgung der Bewohner sollen ein Restaurant, ein ambulanter Dienst und eine Tagespflege in die Seniorenanlage integriert werden.“

14 Tagespflegeplätze sind geplant. Tagespflege, ambulanter Dienst und Restaurantbetrieb benötigen Personal. Im vorgelegten Mobilitätskonzept und Stellplatznachweis wird im Gutachten der TRC - Transportation Research and Consulting GmbH (S.20) ein Bedarf von 21 Stellplätzen errechnet. Geplant werden sogar 23, klingt gut, ist es aber nicht.

Auf der Internetseite der ROB Planergruppe - Architekten und Stadtplaner findet sich unter `Beteiligungsverfahren` für das Projekt in Ginsheim-Gustavsburg unter Pkt. 13 Verkehrliche Belange (S.38,39) das Ergebnis des Mobilitätskonzeptes der TRC. Die Stellplatz/ Parkplatzberechnung wird unter Pkt. 13.2.2 Schlussfolgerung Mobilitätskonzept auf S.39 dargestellt. Beantragt werden 0,233 Pkw-Stellplätze je Service-Seniorenwohnung. Die Berechnung beruht auf der Grundlage / Einzelfallermittlung für „Seniorenwohnen.“

Die von TRC verwendete Berechnungsgröße für Seniorenwohnen ist zu gering und unzutreffend. Warum ? Weil das eigene Wohnvoll-Konzept 'Co-Living' erhöhten Publikumsverkehr bedeutet. Denn das Konzept zielt ja gerade auf familiengerechtes - und mehrere-Generationen-übergreifendes Leben und Betreuen im Alter. Und zwar so früh wie möglich. Schon ab 65 Jahren oder sogar früher. Ergo: Publikumsverkehr. *Zudem:* Die Bewohner des Betreuten Wohnens - 43 (!) Wohnungen - werden einen eigenen PKW haben. Denn sie sind ja jünger und mobiler.

Genau dies dokumentiert das TRC-Gutachten im Anhang Abb. A2/S.23:

Modal Split des Verkehrsaufkommens nach Altersgruppen.

Erst ab 80 Jahren werden die MIV-Fahrer-Zahlen deutlich geringer.

Auf der informativen „Wohnvoll. Zuhause unter Freunden“ - Website kann man sich unter 'Co-Living' zu Überlegungen und umgesetzten Projekten informieren. Gemeinsames Leben und Wohnen ist wertvoll. Sinnvollerweise soll es familienfreundliche Übergänge für Senior:innen 'von zu Hause in familienfreundliches Wohnen' des Wohnvoll Village geben. Zum einen mittels Pflegediensten für Senioren zum anderen familienfreundlich gestaltet für Angehörige und Verwandte, die zu Besuch kommen können.

Im TRC-Gutachten (vgl. S.16, Pkt.3) steht unter „Verkehrsquelle Gaststätten, Restaurant/ Küche“ Gäste würden keinen eigenen Stellplatzbedarf erzeugen. *Das ist blanker Unsinn ! Im Gegenteil: Cafe und Restaurant sind in Wohneinrichtungen für Senior:innen der Treffpunkt.* Wer die langjährige, wertvolle Arbeit kirchlicher Sozialträger wie Caritas und Diakonie kennt, weiß, dass ein Cafe/Restaurant u.a. die Nahtstelle am Übergang für Senioren zum Wohnen im Wohnheim ist.

Doch vor allem: Wenn „Wohnvoll“ ihr eigenes Co-Living-Konzept ernst meint und wie geplant beabsichtigt, familienfreundliches Wohnen fördert, dann werden Angehörige und Verwandte 'zum Leben' z.B. im Restaurant zu Besuch kommen. Natürlich werden sie auch längere Zeit vor Ort sein. Jeder, der trad. kirchliche, soziale Wohnheime kennt, weiß das. „Wohnvoll“ ist ein privates Unternehmen. Sicherlich wissen Mitarbeiter von Wohnvoll um die Bedeutung von Cafes. Doch hier, **in der Projekt-Beantragungsphase wird es den Bürgern Ginsheims und der Stadtverordnetenversammlung unterschlagen.**

Sollen die Bürger die Kosten der Parkplätze tragen ?

An oberster Stelle eines privaten Unternehmens, das immensen Kostenaufwand betreibt, dürfte *Vollbelegung* des Hauses stehen. D.i. sinnvoll. Jedoch dürften viele Bürger von außerhalb Ginsheims dort im Alter wohnen. Ginsheim ist begehrt. Das ist bekannt.

Auch die Berechnungen der Parkplätze für das Personal der Tagespflege und der ambulanten Hilfen sowie der Betreiber des Restaurants scheinen zu gering. Wo parken diese Personen ? Allein die 43 Wohnungen betreutes Wohnen erhöhen den Parkplatzbedarf.

Es ist eben nicht von 'Senioren' - Wohnheimen im üblichen Sinne auszugehen, die zur Parkplatz-Bedarfsberechnung herangezogen wurde. 23 PKW-Parkplätze und 15 Fahrrad-Parkplätze sind zu wenig.

Stellt die Stadt Ginsheim-Gustavsburg 'Wohnvoll-Village' kostenfrei Parkplatz zur Verfügung ? Wurde der Friedhof-Parkplatz kostenfrei einbezogen ? Das Parkplatzangebot der Anlieger ist schon stark limitiert und es wird zusätzlich beansprucht werden.

Es bedarf einer realistischen Parkplatz-Bedarfs-Planung. Das führt direkt zu Pkt. 2

Ad 2.)

Logischerweise bedeutet das - begrüßenswerte familienfreundliche - Konzept erhöhten Verkehr. Welche Verkehrsplanung ist Grundlage der bisherigen Entscheidung der Stadtverordneten-Versammlung ? Schon jetzt spielen sich in der Karl-Liebknecht-Straße mit Grundschule und Hort (bis 17 Uhr) Besorgnis erregende Szenen zu Beginn und Ende der Schulzeit ab. Auch die Belastung der Münchener Straße/Ecke Neckarstraße ist stetig gestiegen. Der Durchgangsverkehr kommt über die Landstraße nach Astheim zustande. Auch der Feldweg Ausgang Münchenerstraße zu den Kleingärten und zum Schießverein wird als Durchgangsstraße nach Bauschheim genutzt. Sind die Mitgliederzahlen der Kleingärtner und des Schießvereins rapide gestiegen ? Dies wirft erneut die Frage der seit Jahren diskutierten und stets verworfenen 'Umgehungsstraße' auf.

Es bedarf einer in 2024 zeitgemäßen, aktualisierten und realitätsnahen Verkehrswege-Bedarfs-Planung.

Ad 3.)

Zur **Bauphase des Projektes**. Ein Projekt dieser Größenordnung benötigt viele LKW und Zeit für den Aushub. Welchen Umfang wird der Aushub haben ? Wünschenswert ist ein für Stadtverordnete und Laien nachvollziehbarer Umweltbericht. Der im Februar 2024 vorgelegte **Umweltbericht** ist ein **Vorentwurf vom Okt. 2023** (!) Es fehlt die „Allgemein verständliche Zusammenfassung.“ (Umweltbericht zum Bebauungsplan „Neubau wohnvoll Village,“ S. 32, Pkt.3.3) . Auf welcher Verkehrswege-Bedarfs-Planung, welchen Daten hat die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Ginsheim-Gustavsburg die Verkehrslage und Unfallgefahr für Kinder der Grundschule und des Hortes sowie der umliegenden Anlieger *in der Bauphase* eingeschätzt ? Entscheidende Frage: Ist 'Wohnvoll-Village' Anlieger oder nicht ?

Die Karl-Liebknecht-Straße / Berlinerstraße ist für die Durchfahrt von Schwerlastverkehr gesperrt. Wenn die Zufahrt zur Baustelle - s. Plan - an der Münchener Straße 12 u.14 vorbei führen soll, kann der Schwerlastverkehr durch die Karl-Liebknecht-Straße/Berlinerstraße fahren. Dann ist das 'Wohnvoll-Village' Anlieger.

Das bedeutet eine erhöhte Gefahrenlage für Kinder (s.Pkt. 2) und wirft die Frage auf, ob Anlieger der Karl-Liebknecht-Straße/ Berlinerstraße für die Bauphase, mind. des Aushubs, Parkplätze gesperrt bekommen ? Unseres Erachtens bedarf es insbesondere für die Bauphase einer Offenlegung der Verkehrswege zur Baustelle.

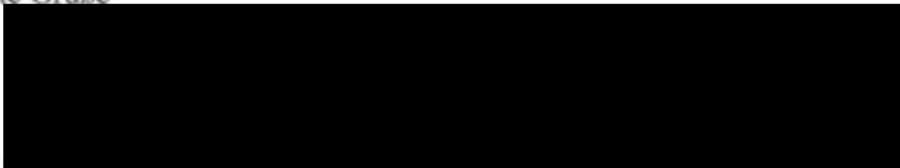
Resümee: Stand jetzt ist das „Wohnvoll Village“ - Projekt überdimensioniert angelegt. Die Parkplatzbedarfs- und Verkehrswege-Planung muß präziser dargestellt werden, um Stadtverordneten eine nachvollziehbare Entscheidungsgrundlage zu geben.

Das Wohnvoll-Village-Wohnprojekt für Senioren richtet sich eher an den Kreis Groß-Gerau als an die Bevölkerung Ginsheim-Gustavsburgs. Auf Kosten der Bewohner, der Anlieger, der Grundschulkinder Ginsheims wird Verkehr, Lärm und die Gefahrenlage zu stark zunehmen.

Wir bedanken uns für die Möglichkeit zur Stellungnahme. Wie sieht Ihr weiteres Vorgehen aus ? Wann wird eine öffentliche Stadtverordnetenversammlung stattfinden ?

Danke für Ihre Bemühungen.

Beste Grüße



Ginsheim, den 11. April 2024

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

An die Stadtverwaltung Ginsheim-Gustavsburg

Herrn Bürgermeister Siehr

Stadtverordnetenversammlung

Stellungnahme/Meinungsbild zur Veröffentlichung des Bebauungsplans „Neubau wohnvoll Village“

Sehr geehrter Herr Bürgermeister Siehr,

sehr geehrte Stadtverordneten,

gerne möchten wir die Möglichkeit nutzen, fristgerecht bis zum 12. April 2024 die öffentliche Bekanntmachung zu o.g. Bauvorhaben, zu kommentieren.

Das vorgesehene Bauvorhaben hat uns als direkte Nachbarn zum Nachdenken veranlasst, da aus unserer Sicht, einige Punkte nicht gut durchdacht sind, die wir gerne mit diesem Schreiben äußern möchten.

Verkehrssituation/Parkplatzberechnung

Die Verkehrssituation in der Münchener Straße ist seit längerer Zeit angespannter denn je. Vorhandene Parkplätze wurden aufgrund des Bus-Pausen-Parkplatzes gestrichen, die Mindestgeschwindigkeit von 30 Km/h wird von den AutofahrerInnen nicht ernst genommen, es entstehen Sichtbehinderungen aufgrund des Busses beim Ein- und Abbiegen, nach wie vor wird die Münchener Straße als Verbindungsstraße für die Mehrheit der AutofahrerInnen nach Mainz genutzt. Es entstehen in der Münchener Straße täglich gefährliche Verkehrssituationen.

Bitte beachten Sie, dass die o.g. Beschreibung des Verkehrs der momentane Ist-Zustand darstellt, allerdings bereits eine jetzt schon schwierige Verkehrssituation aufweist, auch ohne zusätzliche Mehrbelastung durch das Bauvorhaben.

Wir als Anwohner können daher die Berechnung der 23 Parkplätzen (abzüglich 1 Car-Sharing Parkplatz) nicht nachvollziehen. Bei der Berechnung der Parkplätze für die Service-Wohnungen geht man von 0,233 PKW-Stellplätze pro Wohnung aus. Nach unserer Information beruht dies auf einer Berechnungsgrundlage für Seniorenanlagen, allerdings wirbt das Bauvorhaben damit, eine Senioren Zielgruppe ab 65 Jahren anzusprechen.

Wir stellen uns daher die Frage, wo all die Menschen, Mitarbeiter, Besucher, Bewohner etc. parken werden, in einer jetzt schon extrem angespannten Parkplatzsituation. Ebenfalls möchten wir die Mehrbelastung des Verkehrs kritisch erwähnen. Sie wird um einiges höher sein, als im Gutachten angenommen.

Zufahrt

Eine Zufahrt über die Münchener Straße ist unseres Erachtens aufgrund der Größe des Bauvorhabens und des zu erwarteten Verkehrs nicht vorstellbar. Die Münchener Straße kommt bereits jetzt täglich an ihre Kapazitätsgrenze und wird den zusätzlichen Verkehr und die fehlenden Parkplätze nicht auffangen können. Hier stellt sich die Frage, warum eine alternative Zufahrt über die Neckarstraße nicht in Betracht gezogen wurde. Es würde eine deutliche Reduzierung der Belastungen für uns Anwohner bedeuten.

Umwelt/Natur

Ein weiterer Aspekt ist für uns der Naturgedanke. Ein Bauvorhaben mit solch einer Größe bedeutet ein großer Einschnitt in die Natur und die Umwelt. Wir freuen uns daher über eine gerechte Bewertung, ob der Naturschutz ausreichend berücksichtigt wird und eine so große Bodenversiegelung mit den Werten des Naturschutzes und der Umwelt vereinbar ist.

Mit freundlichen Grüßen





An die
Stadt Ginsheim-Gustavsburg
Herrn Bürgermeister Siehr
Stadtverordnetenversammlung

Ginsheim, den 08.04.2024

Stellungnahme zur Veröffentlichung des Bebauungsplans „Neubau wohnvoll Village“

Sehr geehrter Herr Bürgermeister Siehr,
sehr geehrte Stadtverordneten,

wir würden gerne die Möglichkeit nutzen, uns zum o.g. Bebauungsplan zu äußern und
Einwendungen zu den folgenden Punkten zu machen:

Parkplatzberechnung / Schallschutzgutachten.

Insgesamt sind für das Bauvorhaben 23 Parkplätze (abzüglich 1 Parkplatz für Car-Sharing) geplant. Diese sollen für Bewohner, Mitarbeiter der Verwaltung /Empfang, Mitarbeiter der Tagespflege und der betreuten Wohngemeinschaften sowie des ambulanten Dienstes und der Angestellten von Restaurant und Küche zur Verfügung stehen. Diese Mitarbeiter arbeiten zum Teil in überlappenden Schichten. Besucher werden nicht berücksichtigt und somit keine Parkplätze zur Verfügung gestellt. Wo sollen all diese Menschen parken in einem Bereich von Ginsheim, in dem es schon jetzt eine angespannte Parkplatzsituation gibt?

Bei der Berechnung der Parkplätze für die Service-Wohnungen geht man von 0,233 PKW-Stellplätze pro Wohnung aus und dies beruht auf der Berechnungsgrundlage für Seniorenwohnungen. Allerdings ist das geplante Bauvorhaben kein Seniorenheim und die Zielgruppe, die laut Konzept angesprochen werden soll (Senioren ab 65 Jahren), ist wesentlich jünger und mobiler.

Hier zu unterstellen, dass nur die wenigsten ein Auto besitzen, erschließt sich uns nicht. Zumal im Mobilitätskonzept (Seite 10) davon ausgegangen wird, dass noch 75% der Bewohner fahrtüchtig sind. Dies wären bei einer Bewohnerzahl von 60 (?) Bewohnern noch 45 Personen. Warum sollten diese kein Auto besitzen bzw. nur 9 davon? Auch eine Nichtbeachtung der Besucher bei der Bedarfsplanung der Parkplätze ist in Frage zu stellen. Stellt die Stadt Ginsheim hier kostenfrei den Parkplatz am Friedhof zur Verfügung, obwohl die wohnvoll AG ein privater Investor ist?

Da der Stellplatzbedarf nicht bedarfsgerecht veranschlagt ist, sind auch die Angaben im veröffentlichten Schallschutzgutachten kritisch zu sehen. Die Verkehrsbelastung wird um ein Vielfaches höher sein als im Gutachten angenommen. Es wird keinerlei Besucherverkehr berücksichtigt, der entstehen wird und sich aufgrund der auch heute schon schwierigen

Parkplatzsituation potenziert. Auch die Ist-Belastung wird, unserer Meinung nach, nicht zu treffend eingeschätzt. Hier liegen laut Seite 14 des Schallschutzgutachten Annahmen aus dem Jahr 2000 vor. Eine Berücksichtigung des Verkehrs zu den Gärten und den Vereinen im Feld ist nicht zu erkennen. Es bedarf hier einer aktuellen und realistischen Grundlage und um die Belastung einzuschätzen.

Belastung durch Abgase.

Ein mehr an Verkehr ist nicht nur ein mehr an Lärm, sondern auch eine Steigerung der Belastung durch Abgase. Sieben der Häuser in der Münchener Straße werden mit einer Lüftungsanlage belüftet. Diese ist 24 Stunden am Tag in Betrieb und der Einzug der „Frischluft“ befindet sich an der Straßenseite. Durch eine zu erwartende erhebliche Steigerung des Verkehrsaufkommens, wird auch die Belastung mit gesundheitsschädlichen Abgasen steigen. Tatsächlich kann man einen oder mehrere LKWs in den Häusern riechen. Wo wird dies bei der Verkehrsplanung berücksichtigt?

Alternative Zuwegung.

Aus der Planung geht nicht hervor, dass eine alternative Erschließung des Gebietes über die Neckarstraße geprüft wurde. Warum nicht? Dies würde eine Reduzierung der Belastungen für uns Anwohner bedeuten.

Bauphase.

Ein Projekt in dieser Größe wird in der Bauphase eine erhebliche Mehrbelastung für uns und auch die Anwohner der umliegenden Straßen bedeuten. Eine Baustellenzufahrt über die Münchener Straße ist unserer Meinung nach nicht möglich. Gibt es bereits Überlegungen, wie der erhebliche LKW Verkehr an die Baustelle gelangen soll?

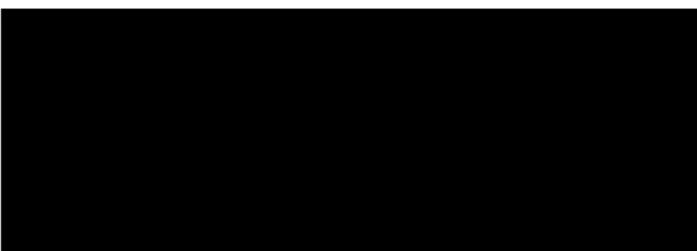
Verschattung der Grundstücke.

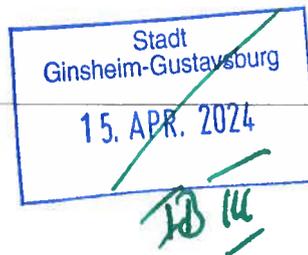
Durch die Höhe der Gebäude besteht die Gefahr, dass einzelne Grundstücke bei tiefstehender Sonne im Schatten liegen. Durch die vielen Fenster zum Garten ist die Sonne, gerade in den Wintermonaten, eine zusätzliche Wärmequelle und Teil des Heizkonzeptes. Wurde dies bei der Planung berücksichtigt?

Die Planung von barrierefreien und seniorengerechten Wohnungen ist sicherlich erforderlich, allerdings sind die Dimensionen und Auswirkungen dieses Projektes beklemmend.

Wir bedanken uns für die Möglichkeit einer Stellungnahme und würden es begrüßen, wenn eine weiterführende Beteiligung der Öffentlichkeit erfolgt.

Mit freundlichen Grüßen





Herrn Bürgermeister
Siehr

Stadt Ginsheim-Gustavsburg

12. April 2024

Betreff: Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit beim vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Neubau wohnvoll Village“
hier: Stellungnahme

Bezug: Amtliche Bekanntmachung der Stadt Ginsheim-Gustavsburg vom 21.02.2024 zum Vorhaben und Erschließungsplan „Neubau wohnvoll Village“

Sehr geehrter Herr Siehr,
sehr geehrte Stadtverordneten der Stadt Ginsheim-Gustavsburg

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit durch die Stadt Ginsheim-Gustavsburg nehmen wir zu dem geplanten Bauvorhaben wie folgt Stellung:

- **Mobilitätskonzept und Stellplatznachweis (Fassung vom 14.02.2023)**

Die Fa. TRC TRANSPORTATION RESEARCH CONSULTING hat mit einem Mobilitätskonzept zur Reduzierung der Kfz-Nutzung den Stellplatzbedarf für das in Rede stehende Projekt „Seniorenwohnen“ auf lediglich 21 Stück festgesetzt.

Dabei wurde von einer Carsharing-Nutzerquote von 25 % - bezogen auf die Bewohner, die noch im Besitz einer Pkw-Erlaubnis und ihrer Fahrtüchtigkeit sind - ausgegangen. Hierbei handelt es sich nach unserer Meinung um eine willkürliche Annahme, die nicht hinreichend durch offizielle Studien belegt ist.

Die „Mission“ der wohnvoll AG soll sein, „mit einer neu gedachten und nachhaltigen Wohnform für die Generation 65+ Wohlfühlorte für ein selbstbestimmtes Leben bis ins hohe Alter zu schaffen“ (Nr. 1 Satz 3 „Nutzungskonzeption“ vom 21.03.2023).

Selbst der Generation 65+ angehörend, ist für uns ein eigener Pkw bis ins hohe Alter von hoher Bedeutung für ein selbstbestimmtes Leben. Deshalb und aufgrund eigenen Erlebens in der Generation 65+ erwarten wir, dass ein erheblicher Anteil der künftigen Bewohner der 43 Service-Wohnungen über eigene Pkw verfügen und das Carsharing-Angebot nicht bzw. wenig nutzen werden. Der tatsächliche Bedarf an Stellplätzen wird unseres Erachtens demzufolge höher sein, als von der TRC unter - nach unserer Auffassung - unrealistischen Annahmen berechnet.

Ferner sind für Besucher der Seniorenanlage auf dem Gelände des wohnvoll Village überhaupt keine Stellplätze vorgesehen. Vor dem Hintergrund, dass in Ginsheim bereits das Parkplatzangebot limitiert ist, dürfte sich die Parkplatzsuche für diese Besucher als besonders schwierig erweisen.

Das Problem verschärft sich noch an Wochenenden, wenn viele Anlieger die Parkplätze im Wohngebiet belegen und die noch vorhandenen Parkplätze von Besuchern, die die Freizeitangebote am Ginsheimer Altrheinufer nutzen, völlig ausgelastet werden. Es bedarf daher einer neuen realistischen Stellplatzberechnung sowie der Bereitstellung / Ausweisung von zusätzlichen Parkplätzen für die Bewohner, für das Service- und Verwaltungspersonal sowie die Gäste der Seniorenanlage wohnvoll Village.

- **Grünstreifen zwischen den Grundstücken der angrenzenden Kettenhäusern und des Gärtnergeländes**

Im Zuge der Errichtung der Kettenhäuser in der Münchener Straße hat die Stadt Ginsheim-Gustavsburg zwischen dem Gärtnergelände und den Grundstücken der Kettenhäuser einen Grünstreifen angelegt und randseitig als Sichtschutz mit Sträuchern bepflanzt.

Um auch nach Errichtung der Seniorenanlage die Grundstücke der Kettenhäuser in der Münchener Straße weiter von der Gartenseite betreten zu können, ist uns der Fortbestand des bepflanzt Grünstreifens äußerst wichtig.

Sollte der Grünstreifen an die wohnvoll veräußert werden, muss den Bewohnern in der Münchener Straße 2 bis 14 unbedingt ein dauerhaftes ein Wegerecht im Grundbuch zur Nutzung des Grünstreifens eingeräumt werden.

- **Zufahrt zu den Stellplätzen und der Andiennerzone**

Gemäß veröffentlichtem Bebauungsplan soll die Zufahrt zu den Stellplätzen und der Andiennerzone über die Münchener Straße entlang der nordöstlichen Grundstücksgrenze erfolgen.

Hintergrund für die Zufahrtplanung ist offensichtlich der sog. Quartierhof auf dem Gelände der Seniorenanlage, der ein Treffpunkt für Bewohner und Besucher bilden soll.

Die geplante Zufahrtregelung wird zu einem höheren Verkehrsaufkommen in der Münchener Straße sowie in der Berliner Straße / Karl-Liebknecht-Straße führen. Im Hinblick auf die in der Karl-Liebknecht-Straße befindliche Schule und den Kinderhort ist für die Grundschulkinder mit einer deutlichen Zunahme der Gefahrensituation durch Kfz zu rechnen.

Die Zunahme des Durchgangsverkehrs in der Münchener Straße wird zu einer Zunahme der Abgasbelastung führen. Da es sich bei den Häusern in der Münchener Straße 2 bis 14 um Passivhäuser handelt, die 24/7 durch eine Belüftungsanlage von der Straßenseite mit Frischluft versorgt werden, befürchten wir eine Beeinträchtigung der Luft- und Wohnqualität.

Unseres Erachtens bedarf es einer realistischen und aktuellen Berechnung des durch die Errichtung der Seniorenanlage zu erwartenden Verkehrsaufkommens. Ferner sollte ernsthaft über eine alternative Zufahrtplanung über die Neckarstraße entlang der Friedhofsmauer nachgedacht werden.

Die Zufahrt über die Neckarstraße hätte folgende Vorteile:

- Entlastung der Münchener Straße, der Karl-Liebknecht-Straße und der Berliner Straße
- Nutzung des gegenüberliegenden Friedhofparkplatzes für Besucher
- einfachere Zufahrt für Feuerwehr und Rettungsdienste als über die Münchener Straße

Der mittig in der Seniorenanlage befindliche Quartierhof wäre von der Verlegung der Zufahrt nicht betroffen.

- **Verschattung der Grundstücke in der Münchener Straße 2 bis 14**

Aufgrund der räumlichen Nähe und der Höhe der 2-4 geschossig geplanten Gebäude der Seniorenanlage befürchten wir im Winter bei tiefer stehender Sonne eine deutliche Verschattung unseres Hauses. Da es sich bei den Häusern in der Münchener Straße 2 bis 14 um Passivhäuser handelt, ist deren Erwärmung durch die Sonne in der Heizperiode von grundlegender Bedeutung. Das Konzept des passiven Heizens ohne technische Anlagen bedeutet, dass ein Großteil der

Raumwärme durch die Sonnenausrichtung des gesamten Gebäudes sowie der Wohnraumfenster nach Süden gewonnen wird. Durch die mögliche Verschattung bei tiefer stehender Sonne ist zu befürchten, dass die Wohnräume in den Passivhäusern in der Heizperiode nicht mehr ausreichend durch Sonneneinstrahlung erwärmt werden können.

Erlauben Sie uns noch eine allgemeine Anmerkung zum Projekt. Es wäre aus unserer Sicht wünschenswert, wenn die wohnvoll AG seitens der Stadt vertraglich verpflichtet wird, bei der künftigen Vergabe der Service-Wohnungen im wohnvoll Village Bürger von Ginsheim-Gustavsburg bevorzugt zu berücksichtigen.

Mit freundlichen Grüßen

