

Gemeinde
Ginsheim-Gustavsburg



Kreis Groß-Gerau
Reg. Darmstadt

Bebauungsplan
„Alt-Ginsheim“
mit integriertem Landschaftsplan

Begründung

November 2001

Inhalt

- 1. Erfordernis und Ziel der Planaufstellung**
- 2. Geltungsbereich**
- 3. Planungsgrundlagen**
 - 3.1 Rechtsgrundlagen
 - 3.2 Regionaler Raumordnungsplan
 - 3.3 Flächennutzungsplan
 - 3.4 Bebauungsplan
 - 3.5 Schutzgebietsausweisungen
 - 3.5.1 Denkmalschutz
 - 3.5.2 Naturschutz
 - 3.5.3 Wasserrecht
 - 3.6 Stellplatzsatzung
- 4. Städtebauliche Situation und gegenwärtiger Bestand**
 - 4.1 Lage des Plangebietes
 - 4.2 Historische Entwicklung - Baustruktur
 - 4.3 Verkehr
 - 4.4 Emissionen-Immissionen
- 5. Wasserwirtschaftliche Belange**
 - 5.1 Wasserversorgung
 - 5.2 Abwasser
 - 5.3 Gebiet für Grundwassersicherung
 - 5.4 Heilquellenschutzgebiet
 - 5.5 Trinkwasserschutzgebiet
 - 5.6 Bodenversiegelung
 - 5.7 Überschwemmungsgebiet
 - 5.8 Oberirdische Gewässer
 - 5.9 Altlasten
- 6. Umweltbericht**
 - 6.1 Lage im Naturraum
 - 6.2 Boden
 - 6.3 Verdichtungs- / Überbauungsgrad
 - 6.4 Grundwasser
 - 6.5 Oberflächenwasser
 - 6.6 Klima
 - 6.7 Luftqualität
 - 6.8 Lärm
 - 6.9 Fauna / Flora
 - 6.10 Boden-/ Wasserpotential
 - 6.11 Ortsbild und Erholung
 - 6.12 Ausweichparkplatz am Birkendämmchen
- 7. Prüfung und Möglichkeiten zur Vermeidung des Eingriffs**
- 8. Minimierung negativer Eingriffsfolgen**

- 9. Naturschutzrechtliche Überlegungen**
- 10. Landschaftsplanerische Zielvorstellungen**
 - 10.1 Grün und Freiflächenkonzept
- 11. Bebauungskonzept**
- 12. Begründung der Festsetzungen im Bebauungsplan**
 - 12.1 Allgemeines Wohngebiet
 - 12.2 Mischgebiet
 - 12.3 Ausnutzung
 - 12.4 Baugrenzen und Baulinien
 - 12.5 Straßenseitige Gebäude
 - 12.6 Hauptfirstrichtung
 - 12.7 Stellplätze und Garagen
 - 12.8 Fläche für den Gemeinbedarf
 - 12.9 Altrheinufer / öffentliche Grünfläche
 - 12.10 Private Grünflächen
 - 12.11 Bodenversiegelung und Oberbodensicherung
 - 12.12 Erschließungsmaßnahmen
- 13. Begründung der bauordnungsrechtlichen Festsetzungen und Empfehlungen**
 - 13.1 Dachaufbauten
 - 13.2 Mülltonnenstellplätze
 - 13.3 Niederschlagswasser
 - 13.4 Grundwasser
- 14. Zusammenfassung**

1. Erfordernis und Ziel der Planaufstellung

Bei dem Plangebiet handelt es sich um einen fast vollständig bebauten Bereich des Ortsteils Ginsheim.

Nach § 1 Abs. 3 BauGB stellt sich für die Gemeinde die Erfordernis mittels der Bauleitplanung in die städtebauliche Entwicklung und Verdichtung lenkend einzugreifen.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes sollen folgende Ziele erreicht werden:

- die Erhaltung der historisch erhaltenswerten Gehöfte
- die Erhaltung der vorhandenen Ortstruktur
- Erhöhung der Durchgrünung im gesamten Planbereich, auch durch Dach -/ oder - Fassadenbegrünung
- Minimierung / Vermeidung der Flächenversiegelung
- Vermeidung einer weiteren Intensivierung der Verkehrs- und Parkprobleme
- Gewährleistung einer hinreichenden Durchlüftung und Verbesserung des Kleinklimas
- Entsiegelung und Umgestaltung des Altrheinufers
- Freihaltung der noch vorhandenen privaten Gartenflächen
- Schaffung von verträglichen Erweiterungsmöglichkeiten

2. Räumlicher Geltungsbereich

Der Planbereich umfasst entsprechend dem Aufstellungsbeschluss der Gemeindevertretung vom 17.12.1998 den Bereich von der Rheinstraße bis zur Schulstraße, dann an dieser entlang bis zur Berliner Straße im rechten Winkel abknickend die Heidelberger Straße entlang einem Teil der Stuttgarter Straße entlang bis zur Neckarstraße, dann an dieser entlang bis zum Grundstück in Flur 1, Nr. 1471, spitzwinklig abknickend bis zum Grundstück in Flur 1, Nr. 1465/7 spitzwinklig abknickend an diesem Grundstück entlang, den Lochwiesengraben überquerend auf dessen südlicher Seite bis zum Wegegrundstück Nr. 1475/1, an diesem entlang bis zum südwestlichen Fuß des Erfelder Landdammes, an diesem entlang bis zur verlängerten westlichen Seite der Rheinstraße.

3. Planungsgrundlagen

3.1 Rechtsgrundlagen

Nach dem Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung des Gesetzes vom 27.Aug.1997, einschl. der Änderung vom 15.Dezember 1997.

Es gilt die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 22.April 1993.

Planzeichenverordnung (PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl.I 1991,S.58)

3.2 Regionaler Raumordnungsplan

Im regionalen Raumordnungsplan Südhessen ist das Plangebiet als Siedlungsfläche-Bestand dargestellt. Die Gemeinde Ginsheim-Gustavsburg hat die Funktion „Unterzentrum“.

3.3 Flächennutzungsplan

Der Bebauungsplan ist in Teilen der Gebietsausweisung nicht aus dem rechtsgültigen Flächennutzungsplan entwickelt.

Begründung:

In dem rechtsgültigen Flächennutzungsplan sind die bebauten Flächen als Mischgebiet (MI) ausgewiesen.

Die tatsächliche vorhandene Struktur in einem großen Teil des Planbereiches entspricht aber inzwischen einem allgemeinen Wohngebiet und nur in dem Bereich um die Hauptstraße einem Mischgebiet.

In dem neuen Flächennutzungsplan, der sich in Aufstellung befindet und die frühzeitige Bürgerbeteiligung sowie die frühzeitige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange durchgeführt wurde, ist diese Veränderung aufgenommen.

Durch das Ballungsraumgesetz Frankfurt/Rhein/Main vom 19.12.2000 ist der Flächennutzungsplan in diesem Planungsstand an den Planungsverband Frankfurt Region Rhein/Main zur Weiterbearbeitung und Fertigstellung übergeben worden. Der Landschaftsplan zum Flächennutzungsplan dagegen steht kurz vor der Verabschiedung durch die Gemeindevertretung.

Nach § 8 Abs. 2 Satz 2 ist ein Flächennutzungsplan nicht erforderlich, wenn der Bebauungsplan ausreicht um die städtebauliche Entwicklung zu ordnen.

Aus dem Flächennutzungsplan entwickelt und nachrichtlich übernommen sind die

- Darstellung der Fläche der im Bereich des Altrheines und des Schwarzbach verlaufende Landschaftsschutzgebiet „Hessische Rheinuferlandschaft“
- sowie die Umgrenzung der Flächen mit wasserrechtlichen Festsetzungen.
- die bestehenden öffentlichen Parkflächen am Altrheinufer und am Birkendämmchen
- das bestehende Museum
- die vorhandene ev. Kirche
- das Mischgebiet um die Hauptstraße und am östlichen Ortsausgang

3.4 Bebauungsplan

Die Gemeindevertretung hat am 17. 12.1998 die Aufstellung eines Bebauungsplanes für einen bestehenden Bereich des ältesten Ortsteils von Ginsheim beschlossen. Folgerichtig nannte sie den Bebauungsplan „**Alt-Ginsheim**“.

3.5 Schutzgebietsausweisungen

3.5.1 Denkmalschutz

Im Plangebiet sind folgende Kulturdenkmäler nach § 2(1) Hessischem Denkmalschutzgesetz ausgewiesen. Diese sind in der Planfassung nachrichtlich gekennzeichnet. Ferner sind Teile des Plangebietes als Gesamtanlagen ausgewiesen. Diese sind ebenfalls nachrichtlich wie folgt in die Planfassung übernommen:

- Hauptstraße 1, 25, 33, 57,
- Ebenso die ev. Kirche einschließlich ihrer zum Damm hin gelegenen Mauer. Diese Kirche wurde, nach dem ihre Vorgängerin abgerissen worden war, am 4. Sonntag im August des Jahres 1746 eingeweiht. Sie wurde mehrfach restauriert.
- Hauptstraße 18, 19, 20, 22, 25, und 33 als Gesamtanlage

Mit dem Hinweis auf § 16 Denkmalschutzgesetz wird darauf hingewiesen, dass Veränderungen, Umgestaltungen, Instandsetzungen und ähnliches jeweils genehmigungspflichtig ist.

3.5.2 Landschaftsschutzgebiet

Von der Insel Langenau den Altrhein überquerend zur Spitze der Neuaue über den Schwarzbach an dem Damm weiterlaufend verläuft die Grenze des Landschaftsschutzgebietes „Hessische Rheinuferlandschaft“

3.5.3 Wasserrecht

Dargestellt ist die Umgrenzung der Fläche mit wasserrechtlichen Festsetzungen und das Überschwemmungsgebiet (Altrheinufer bis Dammmauer).

3.5.4 Stellplatzsatzung

Die Gemeinde Ginsheim-Gustavsburg hat eine Stellplatzsatzung, sie gilt auch für das gesamte Plangebiet in der jeweils gültigen Fassung.

4. Städtebauliche Situation und gegenwärtiger Zustand

4.1 Lage des Plangebietes

Das Plangebiet liegt im Südöstlichen Ortsteil von Ginsheim. Begrenzt wird das Plangebiet von dem Lochwiesengraben, Schwarzbach, dem Altrhein, der Rheinstraße, Hauptstraße, Schulstraße, Berliner Straße, Heidelberger Straße, Neckarstraße und wieder am östlichen Ortsausgang von den Kleingartenanlage „Steggärten“ ab.

4.2 Historische Entwicklung - Baustruktur

Mischgebiet

Das im Plangebiet liegende Mischgebiet beidseitig der Hauptstraße bis zur Dammstraße ist der älteste und historisch bedeutsamste Teil von Ginsheim der frühere Dorfbereich mit mehreren alten Gehöften. Mit Ausnahme einiger weniger Grundstücke ist dieses Gebiet völlig bebaut. Die Bauweise wechselt hier aufgrund der kleinen oder sehr schmalen Grundstücke zwischen der einseitigen Grenzbebauung („b“) und der geschlossenen (g) Bauweise. Nur vereinzelt ist hier die offene Bauweise zu finden.

Die Häuser in dem Gebiet stehen fast ausschließlich straßenseitig.

Entlang der Hauptstraße sind auffallend viele Gaststätten und ein Hotel sowie kleinere Gewerbebetriebe, Büros, eine Arztpraxis, 2 landwirtschaftliche Betriebe und kleinere landwirtschaftliche Nebenerwerbsbetriebe.

Aus der Chronik ist zu entnehmen das im Jahre 1052 n.Chr. der erste fränkische Siedler „Gimmo“ sich hier niedergelassen hat.

Es liegt eine Haas'sche Karte aus dem Jahr 1800 vor, aus der die Besiedlung um die heutige Hauptstraße bis zum Rhein und drei Seitenstraßen in westlicher Richtung erkennbar ist.

In dem Gebiet liegt, auch heute noch erkennbar (im Hotel Rheinischer Hof integriert), das ehemalige Backhaus.

Von der Hauptstraße führen einige schmale Gassen Richtung Rhein. Die Kirchgasse am Heimatmuseum, die Backhausgasse, das Postgäßchen und das Telligäßchen. Die Straßennamen dieser Gassen wurden in den 50-iger Jahren entfernt und mit Hausnummern der Hauptstraße versehen. Diese Gassen sind für die historische Entwicklung des Ortsteils bedeutsam und sollten wieder aufgenommen werden.

Das Heimatmuseum steht unter Denkmalschutz. Das Fachwerkhaus stand früher als Forsthaus im Raunheimer Wald und wurde 1842 auf seinem jetzigen Standort wieder aufgebaut. Es wurde zunächst als Schule später als Rathaus und jetzt als Heimatmuseum genutzt.

Auf dem Hof der Hauptstraße 42 soll die alte „Zehntscheuer“ gewesen sein. Hauptstraße 41 war das ehemalige Gemeindebackhaus. Lange Zeit war das Bild von Ginsheim geprägt von Schiffsmühlen entlang des Rheines, die letzte wurde 1929 abgebaut.

In dem vorhandenen Backsteingebäude Hauptstraße 53 von 1907 war ursprünglich die letzte Dampfmühle „Ittner’sche Mühle“ und steht seit Aufgabe des Gewerbes leer.

Diese Mühle und das Hotel „Rheinischer Hof“ Hauptstraße 51 (an der Dammstraße) sind die einzigen 3-geschossigen Gebäude in dem Planbereich die übrige Bebauung liegt zwischen 1 ½ und 2-geschossiger Bebauung.

Im Haus Hauptstraße 59 war die erste Poststelle und in den Gebäuden Hauptstraße 44 und 46 werden Reste eines alten Klosterhofes vermutet. In den Gründerjahren bestand die Erwerbstätigkeit hauptsächlich aus Landwirtschaft und Fischerei. Die Bauern waren damals schon Marktbeschicker von Mainz.

An den hinteren Grundstücksgrenzen der Hauptstraße 24 und 28 der Schulstraße 7 und entlang des Pfarrgartens der ev. Kirche finden sich noch Reste der alten Dorfmauer die es zu erhalten gilt.

Auf die Dorfmauer Hauptstraße 24 ist eine Scheune aufgesetzt die ebenfalls erhaltungswürdig ist.

Im 20. Jahrhundert konzentrierte sich der Haupterwerb auf die Landwirtschaft; jetzt sind im Plangebiet nur noch wenige Haupterwerbsbetriebe.

Die noch ursprünglich vorhandenen Gehöfte mit ihren Nebengebäuden sollten nach Aufgabe der Betriebe erhalten bleiben und der Wohnraum- oder Mischnutzung zugeführt werden können.

Entlang der Hauptstraße liegen auch die im Bebauungsplan dargestellten geschützten Gebäude und Anlagen.

Die ursprüngliche Struktur des alten Ortsbildes ist hier noch sehr deutlich erkennbar und soll erhalten werden.

Am Ortsausgang Neckarstraße / L3040 befindet sich eine etwas ungeordnete Bebauung mit Gewerbebetrieben und einer Vereinsanlage. Die ebenfalls als Mischgebiet ausgewiesen ist.

Allgemeines Wohngebiet

Das im Plangebiet liegende Allgemeine Wohngebiet ist fast völlig bebaut und weist ebenfalls eine große Verdichtung auf. Die Bauweise ist hier fast durchgehend 1 ½ bis 2-geschossig bei fast durchgängiger einseitiger Grenzbebauung „b“ (besondere Bauweise) und straßenseitiger Bebauung, nur vereinzelt findet sich hier auch die geschlossene Bauweise. Es gibt hier auch noch einige kleinere Gewerbebetriebe und Einzelhandelsbetriebe (Metzger Bäcker) die aber in einem Allgemeinen Wohngebiet zulässig sind.

Ausnahme ist das Gebiet zwischen der Berliner Straße und der Neckarstrasse das eine lockere Bauweise aufweist und die Dammstraße am Ortsausgang (Haus Nr. 1-6), hier sind die Grundstücke so groß das sie eine Zweithausbebauung zulassen.

4.3 Verkehr

Die Hapterschließungsstraßen sind die L 3040 (Hauptstraße und Stegstraße) und die Neckarstraße. Insgesamt sind diese Straßen durch hohes Verkehrsaufkommen und Park-Such-Verkehr, der sich teilweise in die übrigen Straßen des Plangebietes hinein fortsetzt, geprägt. Insgesamt besteht in den Erschließungsstraßen ein gewisser Gestaltungsbedarf.

4.4 Emissionen-Immissionen

Schallemissionen werden insbesondere durch den Kraftfahrzeugverkehr erzeugt. Dies scheint jedoch bei den Durchgangsstraßen kaum vermeidbar.

Angemerkt sei noch das die Gemeinde einen Lärminderungsplan in Auftrag gegeben hat. Ergebnisse liegen aber zur Zeit noch nicht vor. Da im gesamten Geltungsbereich die Wohnnutzung und die vorhandenen Gewerbebetriebe in diesen Gebieten als nicht störend eingestuft werden, kann eine eventuell auftretende Lärmimmission nur im Bereich des Hotels Rheinischer Hof auftreten.

5. Wasserwirtschaftliche Belange

5.1 Wasserversorgung

Die Versorgung des Plangebietes mit Trink- und Löschwasser erfolgt durch die Stadtwerke Mainz AG als zuständiges Versorgungsunternehmen. Diese bezieht ihr Wasser unter anderem vom Wasserwerk Hof Schönau.

Aufgrund des Bestandes wird von einer ausreichenden Wasserversorgung ausgegangen.

Im Plangebiet sind notwendige Wasserversorgungsleitungsnetze vorhanden.

5.2 Abwasser

Die Entwässerung erfolgt über die bestehende Abwasserkanalisation. Diese wird vom Zweckverband Abwasser- und Servicebetrieb Mainspitze betrieben und ist eine kommunale Einrichtung der Gemeinden Ginsheim-Gustavsburg und Bischofsheim. Die Kapazitätsgrenze des Abwasser- und Klärsystems ist noch nicht erreicht, bzw. nicht voll ausgelastet.

5.3 Gebiet für die Grundwassersicherung

das Plangebiet liegt in keinem Grundwassersicherungsgebiet.

5.4 Heilquellenschutzgebiet

Das Plangebiet liegt in keinem Heilwasserschutzgebiet

5.5 Trinkwasserschutzgebiet

Das Gebiet liegt in keinem Trinkwasserschutzgebiet und keinem Heilwasserschutzgebiet.

5.6 Bodenversiegelung

Durch die dichte Bebauung und intensive Oberflächenbefestigung ist das Bodenpotential stark beeinträchtigt.

Die Verwertung von Niederschlagswasser im Plangebiet ist jedoch möglich

5.7 Überschwemmungsgebiet

Das Plangebiet schließt an den Altrhein und den Schwarzbach an.

Die Grenze des Überschwemmungsgebietes ist die Dammmauer (Hochwasserschutz) an der Dammstrasse.

5.8 Oberirdische Gewässer

Am östlichen Rand des Plangebietes liegt der Lochwiesengraben.

Es handelt sich um einen künstlich angelegten Entwässerungsgraben mit naturnahen Uferbereichen.

Der Schwarzbach Gewässer 2. Ordnung (Gewässergüte III-IV) mit zum Teil naturnahen Uferbereichen im südöstlichen Plangebiet mündet in den Altrhein, Gewässer 1. Ordnung (Gewässergüte II-III).

5.9 Altlasten

Es sind keine Altlastenflächen im Plangebiet bekannt.

6. Umweltbericht

6.1 Lage im Naturraum

Das Plangebiet liegt im Rhein-Main-Tiefland am Westrand der Untermainebene. Innerhalb des Plangebietes ergibt sich nach KLAUSING (1988) folgende Feingliederung des Naturraumes:

Der Gemeindeteil westlich des Schwarzbaches mit dem Ginsheimer Altrhein liegen in der „Bodenheimer Aue“
Teileinheit 232.00 „Bodenheimer Altrhein“.

In dem Plangebiet gibt es keine natürlichen Geländeerhebungen. Die höchsten Geländeerhebungen sind menschlicher Herkunft z.B. der Rheinwinterdamm der auch die Grenze des Siedlungsbereiches ist.

6.2 Boden

Entsprechend der Lage im Rheintal sind die Böden alle pleistozänen (eiszeitlichen) oder holozänen (nacheiszeitlichen) Ursprungs. Im Pleistozän wurden die Terrassen gebildet, bestehend aus Flugsanden und Lehm aus Hochflutablagerungen. Nacheiszeitliche Bildungen sind entlang der Fließgewässer zu finden.

In dem dichtbebauten Innenbereich sind die Böden in jüngster Zeit durch die Einwirkung der Menschen so stark verändert worden, dass man von anthropogenen Böden spricht.

6.3 Verdichtungs- / Überbauungsgrad

Das Plangebiet weist in der Gesamtheit einen hohen Überbauungs- und Versiegelungsgrad (ca. 66%) auf.

Die Straßen mit Bürgersteigen sind vollversiegelt (asphaltiert).

Der Verkehrsweg und die Parkplätze am Altrheinufer sind vollversiegelt.

Die Hofflächen der dichten zum Teil langgestreckten Bebauung und die Hofflächen der Gehöfte sind häufig vollversiegelt.

Die Erweiterungsmöglichkeiten sind sehr eingeschränkt. Eine zusätzliche Versiegelung wird maximal weniger als 10% der jetzt schon vorhandenen versiegelten Flächen ausmachen.

6.4 Grundwasser

Der Grundwasserstand im Plangebiet liegt zwischen 1 - 2 m unter Geländeneiveau. Die Fließrichtung ist Richtung Rhein.

6.5 Oberflächengewässer

Durch das Plangebiet fließt der Schwarzbach (Gewässer 2. Ordnung) mit zum Teil naturnahen Ufern. Gewässergüte III-IV.

Der Schwarzbach mündet im Plangebiet in den Altrhein. Der Altrhein ist ein Gewässer 1. Ordnung, Gewässergüte II-III. In den Auenbereichen (Insel Langenau) mit sehr naturnahen Uferbereichen, aber auch Bereiche mit Steinschüttungen und Abschnitte mit verbauten Ufern im Bereich des Ginsheimer Hafens (Altrheinufer).

An der östlichen Planbereichsgrenze liegt der Lochwiesengraben. Es handelt sich hier um einen künstlich angelegten Entwässerungsgraben, naturnah mit Röhrrichtbewuchs und Baumbestand. Mündet im Bereich der Steggärten in die Kanalisation.

6.6 Klima

Die Gemeinde liegt am Nordrand eines der wärmsten und niederschlagsärmsten Gebiete in Mitteleuropa. Das Jahresmittel der Temperatur liegt bei 9,5-10° C, das mittlere tägliche Minimum der Jahrestemperatur bei 5-6° C, das mittlere tägliche Maximum bei 14-15° C. Die mittlere Schwankung der Lufttemperatur im Jahr liegt zwischen 18,5 und 19° C.

Die Auswertung einer klimatischen Untersuchung (DEUTSCHER WETTERDIENST, 1993) zeigt eine Zweiteilung des Raums. Im Ergebnis war deutlich zu erkennen, dass die Siedlungsflächen Wärmeinseln darstellen. Sie sind gegenüber den Freiflächen bis zu 5 Kelvin wärmer.

Das bedeutet gegenüber dem Umland ist die Temperatur im Mittel 1-2° C erhöht, an strahlungsreichen Tagen sogar bis zu 10° C.

Die Luftfeuchte ist gegenüber dem Umland um 2-10% vermindert, an strahlungsreichen Tagen sogar bis zu 30%.
Die mittlere Niederschlagshöhe beträgt 550-600 mm im Jahr.

Die mittlere Anzahl der Nebeltage beträgt im Jahresmittel 50-70 Tage.

Die teilweise dichte Bebauung und der Versiegelungsgrad in dem Gebiet bewirken eine dem unbebauten Umland stärkere Erwärmung tagsüber mit verlangsamter nächtlicher Wärmeabgabe. Ausgleichend wirken der anschließende unbebaute Außenbereich und die unmittelbare Lage am Altrhein.

6.7 Luftqualität

Die Luftqualität ist durch die Lage im Rhein-Main-Ballungsgebiet gezeichnet. Fast alle Luftschadstoffe liegen in höheren Konzentrationen vor. So beeinträchtigen erhöhte Stickstoff-Konzentrationen die Luftqualität im Ballungsraum.

6.8 Lärm

Das Rhein-Main-Ballungsgebiet ist durch seine sehr hohe Verkehrsstraßendichte gekennzeichnet. In etwa 15 km Entfernung (Luftlinie) liegt der Flughafen Frankfurt. Der weitere Ausbau des Flughafens könnte die Situation im Gemeindegebiet deutlich verschlechtern, insbesondere bei der Südvariante würde sich die Ausdehnung der Lärmschutzzone innerhalb der Gemeinde erweitern und auch den Planbereich betreffen.

Da es sich hier um ein fast vollständig bebautes und erschlossenes Gebiet handelt in dem keine großen Veränderungen stattfinden wird auf hier auf die unter 4.4 Emissionen-Immissionen gemachten Aussagen Bezug genommen. Eventuelle Ergebnisse aus dem noch nicht vorliegenden Lärminderungsplan werden übernommen.

6.9 Flora und Fauna

Die Biotoptypen sind in dem flächendeckenden Bestandsplan dargestellt. Bewertung:

Es zeichnen sich einige Gärten durch eine ökologische vielfältige Gestaltung aus. Ebenso finden sich auch noch einige flächige Gehölstrukturen im Plangebiet.

Straßenbäume befinden sich nur in der Hauptstraße: Spitzahorn, Robinien und Linden,

Neckarstraße: Rotdorn

Elisabethenstraße: Rot- und Apfel-Dorn.

Es liegen keine faunistischen Untersuchungen zum Plangebiet vor.

Aufgrund der hohen Bebauungsdichte und hohen nutzungsbedingten Störungen ist von einer siedlungsangepassten Artenzusammensetzung der Fauna auszugehen.

Unter Umständen bieten alte Gebäude/Scheunen Nistmöglichkeiten für Hauswandbewohner wie z.B. Schwalben, Mauersegler.

6.10 Boden- und Wasserpotential

Wertvolle oder seltene Bodenarten sind im Plangebiet nicht vorhanden. Durch die dichte Bebauung und intensive Oberflächenbefestigung ist das Bodenpotential stark beeinträchtigt.

In Bereichen intensiver Gartennutzung muss mit einem Eintrag von Nitraten und Pestiziden im Boden ausgegangen werden.

6.11. Ortsbild und Erholungswert

Von besonderem Wert ist das Altrheinufer, das im Augenblick nicht sonderlich attraktiv ist, aber von der Ginsheimer Bevölkerung und Vereinen (es befinden sich hier zwei Boule-Bahnen) angenommen wird. An Wochenenden herrscht hier ein großer Park- und Such-Druck, auch wegen der vorhandenen Bootsliegstellen und der Fährverbindung zur Rheininsel Langenau.

Dieser Uferbereich soll attraktiver umgestaltet und auch teilweise entsiegelt werden. Die Ausweichparkflächen sollen hinter dem „Birkendämmchen“ vor dem Lochwiesengraben angeboten werden. Als ausreichend für das Plangebiet können die öffentlichen Grünflächen angesehen werden. Hierbei ist jedoch zu bedenken, dass das Einzugsgebiet der Grünfläche/Altrheinufer über das Plangebiet hinaus geht.

Es gilt aber auch zu berücksichtigen, dass die Insel Langenau an das Plangebiet anschließt und der Ginsheimer Bevölkerung als attraktives Naherholungsgebiet dient.

Nur bedingt werden Spielmöglichkeiten für Kinder angeboten, dies sollte bei der Umgestaltung des Altrheinufers bedacht werden.

6.12 Ausweichparkplätze am Birkendämmchen

Am östlichen Rand des Plangebietes zwischen dem Birkendämmchen, den Privatgrundstücken Dammstraße, dem Mischgebiet und dem Lochwiesengraben liegt eine Grünfläche die im jetzt gültigen Flächennutzungsplan schon als öffentliche Parkfläche ausgewiesen ist und auch von den dort ansässigen Vereinen als solche genutzt wird.

Durch die dichte vorhandene Bebauung entlang des Altrheins gibt es für Volksfeste, außer den direkt am Altrhein vorhandenen öffentlichen Parkflächen keine Parkmöglichkeit für Besucher.

Die Fläche ist nicht als ökologisch wertvoll anzusehen. Sie soll nur im Bedarfsfall, bei Volksfesten oder Stosszeiten für Besucher des Altrheins im Sommer vorgehalten werden und wird nicht versiegelt.

Diese Fläche hat jetzt schon wie im Bestandplan dargestellt eine Randbegrünung mit Baum- und Strauchbestand, es ist vorgesehen um den Eingriff verträglicher zu gestalten diese Randbegrünung zu den privaten Gärten der Dammstraße, dem Lochwiesengraben und den Wegen hin mit einheimischen Bäumen, Sträuchern/Feldgehölzen zu erweitern.

Diese Fläche ist durch die Lage zwischen privaten Gärten dem Graben und dem Vereinsgrundstück nicht für die Naherholung geeignet, dem geben über soll das, bei Ortsansässigen und Besuchern beliebte Altrheinufer durch eine Teilentsiegelung/Umgestaltung und Begrünung eine ökologische Aufwertung erhalten.

Zum Schluss sei festgehalten, dass es keine Alternative für den Ausgleichsparkplatz gibt.

7. Prüfung von Möglichkeiten zur Vermeidung des Eingriffs

Zunächst sei festgestellt, dass die Aufstellung des Bebauungsplans erforderlich ist.

Um den bestehenden Veränderungsdruck bei den ehemaligen landwirtschaftlichen Gehöften gerecht zu werden, soll die Umnutzung der vorhandenen Bausubstanz zu Wohn- / Mischzwecken, unter Wahrung der bestehenden Struktur verträglich aufgefangen werden.

Darüber hinaus besteht das Bedürfnis, den teilweise sehr schmalen und langen Grundstücke noch Erweiterungsflächen zur ermöglichen, beziehungsweise vorhandene Bausubstanz zu Wohnzwecken umzunutzen, oder durch Aufstockung die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung insbesondere der Wohnbedarf junger Familien und mehrerer Generationen unter einem Dach zu decken.

Für die Nachverdichtungsmöglichkeiten werden im Bebauungsplan überbaubare Flächen ausgewiesen, die sich eng an der bestehenden Bebauungsstruktur orientieren. Bei den meisten Grundstücken werden mit den festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen lediglich Baumöglichkeiten aufgezeigt, die nach § 34 BauGB ohnehin zulässig wären.

Teilweise werden auch leer stehende oder anders genutzte Gebäudeteile, als bebaubar festgesetzt. Damit wird rechtlich klargestellt, dass diese Gebäudeteile umgenutzt werden dürfen.

Im Ergebnis kann festgestellt werden, dass durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes für viele Grundstücke die Zulässigkeit von Vorhaben im Sinne der Einfügungserfordernis nach § 34 lediglich konkretisiert werden. Zusätzliche, über die schon heute nach § 34 BauGB zulässigen Bebauungsmöglichkeiten hinausgehende Möglichkeiten werden nicht geschaffen. Dies ist auch durch die einschränkende Festsetzung einer GRZ gegeben.

8. Minimierung negativer Eingriffsfolgen

Die Minimierung negativer Eingriffsfolgen wird im Plangebiet u.a. durch folgende Maßnahmen angestrebt:

- Minimierung der versiegelten/überbauten Flächen (Sparsamer Flächenverbrauch, minimales Erschließungssystem)
- Bei Abgang alter Bausubstanz: Erreichung der durch die Festsetzungen getroffenen Ziele
- Nutzungsorientierte Minimierung der Versiegelungsintensität (Teil- statt Vollversiegelung)
- Erhalt / Verbesserung der Grünstruktur in den Gärten
- Sicherung und Wiederverwendung von Oberboden
- Grundwasserschonung (Brauchwassernutzung)
- Reduzierung des Oberflächenwasserabflusses und damit der Hochwasserspitzen (Niederschlagsversickerung, Niederschlagswasserspeicherung durch Dachbegrünung und Brauchwassernutzung)
- Erhöhung der (Erholungs-) Nutzbarkeit und Aufenthaltsqualitäten am Uferbereich des Altrheins
- Teilentsiegelung des Altrheinufers
- Fassaden-, Dachbegrünung, begrünte Befestigungen
- Erweiterung der Randbegrünung vor dem Lochwiesengraben
- Schaffung von Straßenbegleitgrün
- Sicherung und Wiederverwertung von Oberboden
- Erhalt der Grünstruktur insbesondere von erhaltenswerten Bäumen
- Erhalt der ortstypischen Siedlungsstruktur
- Beachtung des Denkmalschutzes

9. Naturschutzrechtliche Überlegungen

Entsprechend der gesetzlichen Vorschriften sind bei der Aufstellung von Bebauungsplänen, Landschaftspläne zu erstellen.

Hierbei sind in der Abwägung die Vermeidung und der Ausgleich der zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft abzuarbeiten.

Um diesem Anliegen Rechnung zu tragen, wurde zunächst der gesamte Gehölzbestand und die Grünflächen im Planbereich ermittelt und in einem Bestandsplan mit Auflistung festgehalten.

In den schriftlichen Festsetzungen ist zunächst der ökologisch wertvolle Baum- und Sträucherbestand gesichert.

Die im Plangebiet zukünftig möglichen Baumaßnahmen sind durch Festlegungen von überbaubaren Flächen dargestellt.

Die Eingriffe in Natur und Landschaft sind deshalb nur global und funktional auszugleichen.

Bei Bauvorhaben ist die Gestaltung der Grundstücke und Ausgleichsmaßnahmen (mit Ausnahme des Dorfgebietes) wie folgt vorzunehmen:

Die nicht überbaubaren Flächen sind mindestens zu 40% gärtnerisch anzulegen und langfristig zu unterhalten.
Die vorhandenen einheimischen Bäume und Sträucher sind zu sichern und zu erhalten.

Abgänge durch Baumaßnahmen und dergleichen sind anzuzeigen und durch entsprechende Ersatzmaßnahmen auszugleichen.
Natürliche Abgänge sind durch einheimische, standortgerechte Bäume und/oder Feldgehölze zu ersetzen. Die Gartenflächen sind ausschließlich mit Bäumen und Gehölzen entsprechend der Artenliste zu bepflanzen. Auf jedem Grundstück ist mindestens ein einheimischer Laubbaum oder hochstämmiger Obstbaum zu pflanzen und zu pflegen.

Vertikale Begrünung und Dachbegrünung sind grundsätzlich erwünscht. Die festgesetzten Baum- und Strauchpflanzungen dienen der Durchgrünung des Plangebietes, der Erhöhung des Wertes für den Arten- und Biotopschutz, der Verbesserung des Kleinklimas, der Erhöhung des Erholungswertes des Plangebietes.

10. Landschaftsplanerische Zielvorstellungen

- Erhalt bzw. Wiederherstellung gestörter Bodenfunktionen
- Minimierung der versiegelten/überbauten Flächen, Teil statt Vollversiegelung
- Schutz des Bodens vor schädigenden Einflüssen (z.B. Kunstdünger, Pestizide, Verdichtung)
- Sicherung und Verwertung des Oberbodens
- Grundwasserschonung (Brauchwassernutzung)
- Reduzierung des Oberflächenwasserabflusses
- Verringerung des Schadstoffausstoßes (Zulassen von regenerativen Energie (Solarkollektoren) und Fassadengestaltung zur Energieeinsparung
- Luftverbesserung und Reduzierung der Überwärmung (Straßenbegleitgrün, Fassaden- und Dachbegrünung, begrünte Befestigungen)
- Erhalt der Grünstrukturen insbesondere von erhaltungswürdigen Bäumen

- Schaffung von Lebensraum (Neuanpflanzungen von heimischen, standortgerechten Pflanzen wie Bäumen, Sträuchern und Fassadenbegrünung)
- Aufwertung durch Teilentsiegelung und Begrünung, mit heimischen standortgerechten Pflanzen, des Altrheinufers
- Fassaden-, Dachbegrünung, begrünte Befestigungen
- Erweiterung der Randbegrünung am Lochwiesengraben
- Schaffung von Straßenbegleitgrün
- Erhalt bzw. Ergänzung der ortstypischen Siedlungsstruktur
- Beachtung des Denkmalschutzes
- Die naturnahen Uferbereiche der Fließgewässer sollen gefördert und erhalten werden.

10.1 Grün- und Freiflächenkonzept

Ziel des Bebauungsplanes ist es unter anderem auch, dass vorhandene Freiflächensystem zu bewahren und zu entwickeln.

Zunächst soll das Altrheinufer in seiner Funktion als Grün- und Erholungsraum entwickelt werden. Die Freihaltung dieser Freiflächen sind für die Durchgrünung, Durchlüftung und für das Kleinklima von wesentlicher Bedeutung.

Die Sicherung ausreichender Flächen ist durch die festgesetzten überbaubaren Flächen und die Festsetzung der GRZ im Mischgebiet mit 0,6 und im allgemeinen Wohngebiet mit 0,4 ausreichend gesichert.

11. Bauungskonzept

Das Bauungskonzept befasst sich mit der städtebaulichen Aufgabenstellung der Nachverdichtung und der Baulückenschließung. Ziel des Bauungskonzeptes ist es, grundstücksbezogene Erweiterungsmöglichkeiten zu entwickeln, die zum einen gewährleisten, dass die im Plangebiet bestehenden Gebäudetypen und Bauformen berücksichtigt werden, und zum anderen sicherstellen, dass An- und Umbauten im Bestandgebiet nachbar- und umweltverträglich ausgeführt werden.

Ziel ist es, kurz - oder mittelfristig, durch die Festsetzungen im Bebauungsplan (Baulinien und Baugrenzen) eine positive Entwicklung zu erreichen, z.B. da wo noch möglich den hintern Teil der Grundstücke

als Garten/Grünflächen zu erhalten. Dieses Ziel kann erreicht werden, da es sehr viel alte und baufällige Bausubstanz in dem Plangebiet gibt die bei Veränderungen und Neuplanungen abgerissen und beseitigt werden muss. Außerdem soll durch die getroffenen Festlegungen im Bebauungsplan, dort wo noch möglich, die offene Bauweise eingehalten werden.

Die vorhandene und ortsteilprägende einseitige Grenzbebauung (besondere Bauweise), soll in dem Plangebiet durch die Festlegung von Baulinien auf den Grenzen gestärkt werden und gleiches Recht für alle betroffenen Bürger schaffen um somit nachbarrechtliche und bodenrechtliche Spannungen weitgehend auszuschließen.

Das Mischgebiet rund um die Hauptstraße, mit ihrem recht attraktiven Straßenbild, und den vorhandenen ehemaligen Gehöften, soll wie vorhanden erhalten bleiben.

Um den sich aus dem Gebiet zurückziehenden landwirtschaftlichen Gehöften Rechnung zu tragen, ist es Ziel des Bebauungsplanes diese Gehöfte mit ihren Nebenanlagen und Scheunen zu erhalten, indem sie einer Wohn- und/oder Mischnutzung bei Erhalt der vorhandenen Struktur zugeführt werden können.

In diesem Mischgebiet liegen zwischen der Hauptstraße und Dammstraße die Ausreißer in dem Plangebiet. Das Hotel „Rheinischer Hof“ Hauptstraße 51 liegt direkt an der Dammstraße mit einem 3-4-geschossigen Gebäude. Die Grundstücke die zu diesem Komplex gehören, sind fast völlig überbaut und voll versiegelt. An das Grundstück anschließend (Hauptstraße 53) liegt die ehemalige Mühle, dieses Gebäude ist 3-geschossig und steht seit Aufgabe der Mühle leer.

Diese 3-4-geschossigen Gebäude sind in ihrem Bestand geschützt. Bei Abgang soll aber auch für diese Grundstücke, wie im ganzen Plangebiet nur noch eine Bebauung in 2-geschossiger und offener bzw. besonderer Bauweise zulässig sein.

12. Begründung der Festsetzungen im Bebauungsplan

12.1 Allgemeines Wohngebiet

Die Festsetzung von Teilen des Plangebietes als „Allgemeines Wohngebiet“ entspricht der bestehenden Nutzungsstruktur.

Für das Allgemeine Wohngebiet wurde die Zulässigkeit von

- Vergnügungsstätten
 - Handelsbetriebe über 700 qm Nutzfläche
 - Kioske und Verkaufstände aller Art
 - Reihenhäusgruppen
- ausgeschlossen.

Erhöhte Kundenaufkommen, die fehlenden Parkmöglichkeiten dieser Nutzung und die damit verbundenen Emissionen hätten erhebliche Nutzungsbeeinträchtigungen für die Wohnnutzung zur Folge. Der Charakter dieses Plangebietes mit seinen meist an den Straßenkanten stehenden Eineinhalb- bis Zweigeschossigen Gebäuden wäre durch Reihenhausanlagen, großen Anlagen wie Vergnügungsstätten und größerer Lebensmittelmärkten gestört.

Ausnahmsweise zulässig sind:

- Beherbergungsbetriebe
 - sonstige nichtstörende Gewerbebetriebe
 - Anlagen für die Verwaltung
 - Gartenbaubetriebe
- da dies zum Teil der jetzigen Nutzung entspricht.

12.2 Mischgebiet

Der Teil um die Hauptstraße bis zur Dammstraße ist als Mischgebiet festgelegt, entspricht damit der tatsächlichen Nutzung und ist auch das Planungsziel für dieses Gebiet.

Für das Mischgebiet wurde die Zulässigkeit von

- Vergnügungsstätten
- Handelsbetriebe über 700 qm Nutzfläche
- Kioske und Verkaufstände aller Art
- Reihenhausgruppen

ausgeschlossen.

Auch hier ist der historische Bereich mit seinen landwirtschaftlichen Gehöften und den straßenseitig stehenden Ein- bis Zweigeschossigen Gebäuden vor den Folgen für die Wohnnutzung und das Ortsbild, das erhalten bleiben soll, wie unter Punkt 11.1 Absatz 2 aufgeführt, zu schützen.

12.3 Ausnutzung

Da das Plangebiet fast vollständig bebaut ist, wurde für das

„**Mischgebiet**“ die Ausnutzung von **0,6/1,2**(GRZ/GFZ) und für das „**Allgemeine Wohngebiet**“ die Ausnutzung von **0,4/0,8** (GRZ/GFZ)

festgelegt um in den jeweiligen Gebieten noch eine Nachverdichtung zu ermöglichen.

Die Zahl der Vollgeschosse wird mit II entsprechend der schon in Teilen vorhandenen Bebauung festgesetzt und ermöglicht somit eine Nachverdichtung für die ein- und eineinhalbgeschossigen Gebäude.

Diese Regelung soll eine harmonische zweigeschossige Bebauung im Straßenraum sichern.

Die Festsetzung der Zahl der Vollgeschosse schließt den Ausbau von Dachgeschossen nicht aus, sofern das Dachgeschoss nach den gesetzlichen Regelungen der Hessischen Bauordnung kein Vollgeschoss ist.

12.4 Baugrenzen und Baulinien

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen und Baulinien festgesetzt.

Entsprechend der unterschiedlichen Bebauungsstrukturen im Plangebiet sind unterschiedliche Festsetzungen getroffen worden:

- Bei den vorhandenen Gehöften wird die vorhandene Bebauung und Struktur aufgenommen. Nachverdichtungsmöglichkeiten ergeben sich in der Umnutzung der Nebenanlagen.
- Die 1 ½ - 2-geschossigen meist straßenseitig und auf einer Nachbargrenze stehenden Gebäuden. Nachverdichtungsmöglichkeiten werden hier durch Festlegung von Baulinien auf der Nachbargrenze getroffen.
- Und einer relativ offenen Bebauung mit großzügigen Grundstücken. Hier werden durch Festlegung von Baugrenzen Erweiterungsmöglichkeiten geschaffen aber die großzügige offene Bebauung beibehalten.

12.5 Straßenseitige Gebäude

Die Gebäude stehen im gesamten Plangebiet, mit Ausnahme Berliner Straße bis Neckarstraße, überwiegend an der Straßenflucht.

Zur Straße hin werden Baulinien für diese Teilflächen dort festgesetzt, wo zur Erhaltung der Straßenfront eine Bebauung direkt an der Straße geboten ist.

Ist durch die umgebende Bebauung eine Straßenfront nicht eindeutig definiert oder die strikte Einhaltung einer straßenseitigen Bauflucht nicht erforderlich, werden lediglich Baugrenzen festgesetzt.

Da fast alle dieser straßenseitigen Gebäude an einer Gebäudeseite direkt auf der Nachbargrenze stehen, ist auf dieser Nachbargrenze jeweils eine Baulinie festgesetzt. Damit erhält der Eigentümer das Recht „ohne Nachbarzustimmung“ an die angegebene Grenze zu bauen.

Die Festsetzungen zu den straßenseitigen Gebäuden orientieren sich so insgesamt eng am Bestand bzw. an der teilweise noch erkennbaren historischen Struktur des Gebietes, lassen aber vielfältige Erweiterungsmöglichkeiten.

Auch im allgemeinen Wohngebiet ist, um die vorhandene Struktur zu erhalten, die Errichtung von Vergnügungsstätten und größeren Lebensmittelmärkten und Reihenhousanlagen ausgeschlossen.

12.6 Hauptfirstrichtung

Die Hauptfirstrichtung wird in Teilen festgelegt um die Homogenität des vorhandenen Straßenzuges zu erhalten.

12.7 Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen

Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen sind auch außerhalb der Baugrenzen zulässig, da in dem Plangebiet mit seinen zum Teil sehr schmalen Grundstücken und straßenseitigen Gebäuden zwangsläufig im hinteren Grundstücksteil geparkt werden kann.

Nebenanlagen sind ebenfalls im gesamten Plangebiet bis zu 30 cbm zulässig, da in dem Plangebiet noch Gartennutzung, landwirtschaftliche Betriebe und landwirtschaftliche Nebenerwerbsstellen liegen.

Nebenanlagen im öffentlichen Straßenraum sind uneingeschränkt zulässig, da die Gemeinde die Gestaltung des öffentlichen Raumes selbst in der Hand hat.

12.8 Flächen für den Gemeinbedarf

Auf den in der Planzeichnung festgesetzten „Flächen für den Gemeinbedarf“ werden die bestehenden Einrichtungen planungsrechtlich festgesetzt:

Heimatismuseum, ev. Kirche, öffentliche Parkplätze.

12.9 Altrheinufer/öffentliche Grünfläche

Im Plangebiet befindet sich auch ein Teilstück eines ehemaligen Hochwasserschutzdeiches, dem Birkendämmchen. Dahinter befinden sich bis zum Lochgraben Wiesenflächen, die aus ökologischer Sicht nicht unbedingt als erhaltenswert einzustufen sind.

Da im Planbereich auch überwiegend Teile des Altrheinufers liegen und sich dort Parkplätze befinden die bei schönem Wetter und Volksfesten im Bansen nicht ausreichen, sind hier Parkflächen ausgewiesen.

Sie werden nicht versiegelt und sollen nur als Ausweichparkflächen vorgehalten werden. Siehe Umweltbericht 6.12.

Die Erschließung dieser Parkplätze soll über die Stichstraße von der Stegstraße aus erfolgen.

Diese Flächen haben am Rand schon jetzt einen Baum- und Sträucherbestand, es soll hier aber noch eine Erweiterung des Grünbestandes mit Neuanpflanzungen /Abpflanzungen zum Außenbereich/Lochwiesengraben hin erfolgen.

Das vor der Dammmauer liegende Altrheinufer (Pappelgarten), ist im Augenblick mit seiner Grün-/Rasenfläche, einer vollversiegelten Fahrbahn und öffentlichen Parkplätzen aber auch einem z.T. sehr alten Baumbestand nicht sonderlich einladend, sondern eher zweckmäßig.

Hier soll eine Umgestaltung und Teilentsiegelung vorgenommen werden. Um diesen ortnahen Uferbereich attraktiver zu gestalten und einen positiven und erlebbaren Naherholungswert zu erreichen. Es existieren einige Entwurfsskizzen, die Untersuchungen zur Umplanung sind allerdings noch nicht abgeschlossen.

Die zwei vorhandenen Boule-Bahnen sollen erhalten bleiben. Außerdem soll hier am Ufer eine Windradskulptur (voraussichtlicher Standort im Plan gekennzeichnet) aufgestellt werden, entsprechende Untersuchungen laufen bereits.

Die an diesem Uferbereich (Ginsheimer Hafen) liegenden Bootsanlegestellen, Stege, Bojenliegeplätze sind, wie in der Planfassung dargestellt, vorhanden.

Weitere Stege und Liegeplätze über die bereits vorhandenen sind nicht zulässig, um die Zerstörung des Ufersaums zu verhindern.

In der Stegstraße und Neckarstraße sind Baumpflanzungen als Straßenbegleitgrün vorgesehen.

12.10 Private Grünflächen

Im Plangebiet am östlichen Ortsausgang (Planbereichsgrenze) zwischen dem Mischgebiet und der Kleingartenanlage „Steggärten“ liegt eine private Gartenanlage, die als solche am Ortsrand erhalten bleiben soll. Aus städtebaulichen Gründen ist hier keine Bebauung vorgesehen, es soll kein Siedlungssporn am Ortsrand entstehen.

Die private Grünfläche/Hausgärten zwischen der Dammstraße, den Ausweichparkplätzen, dem Birkendämmchen und dem Lochwiesengraben soll ebenfalls als unbebaute Grünfläche/Gartenfläche für das Plangebiet erhalten bleiben, eine weitere Bebauung ist hier ebenfalls aus städtebaulichen Gründen über die vorgesehene Zweithausbebauung nicht vorgesehen, die großzügige Bebauung mit den privaten Grünflächen/Hausgärten soll für das Ortsbild erhalten bleiben. Die Freihaltung dieser verbliebenen Freiflächen ist für die Durchgrünung, Durchlüftung und für das Kleinklima von wesentlicher Bedeutung.

12.11 Bodenversiegelung und Oberbodensicherung

Durch die teils dichte Bebauung und intensive Oberflächenbefestigung ist das Bodenpotential stark beeinträchtigt.

Eine Verwertung von Niederschlagswasser im Plangebiet ist jedoch möglichst zu nutzen.

Wenn möglich soll das auf den Grundstücken anfallende unverschmutzte Niederschlagswasser als Brauchwasser genutzt werden. Das nichtgenutzte Niederschlagswasser soll, wenn möglich auf den Grundstücken versickern, vorbehaltlich einer Erlaubnis der unteren Wasserbehörde.

Öffentliche und private Stellplätze sollen mit wasserdurchlässigen Belägen oder Pflasterbelägen hergestellt werden.

Die Sicherung des Bodens, als unvermehrbares Gut, verpflichtet zu einem sparsamen und schonenden Umgang.

12.12 Erschließungsmaßnahmen

Der gesamte Planbereich ist hinsichtlich seiner Ver- und Entsorgung erschlossen.

Es wird von einer ausreichenden Versorgung des Plangebietes mit Trink- und Löschwasser durch den vorhandenen Bestand ausgegangen.

Ebenso ist das Straßennetz vollkommen vorhanden und in relativ gutem Zustand. In absehbarer Zeit sind demnach keine Erschließungsmaßnahmen erforderlich.

Durch das Plangebiet verläuft die Landesstraße 3040 (L 3040), von Bauschheim her gesehen über die Neckarstraße, Stegstraße, Hauptstraße und Rheinstraße weiter in Richtung des Ortsteiles Gustavsburg; sie endet dort an der B 43 (Darmstädter Landstraße). In dieser Wegstrecke sollte der überörtliche Verkehr laufen.

Die Kurve am Übergang der Stegstraße zu Hauptstraße sollte umgebaut und entschärft werden, um die Gesamtbreite der Straße durchweg zu erreichen.

13. Begründung der bauordnungsrechtlichen Überlegungen

13.1 Dachaufbauten

Die Festsetzung über die Breite von Gauben und Giebeln wurden getroffen um die vorhandenen Orttypischen Bebauung zu erhalten.

13.2 Mülltonnenabstellplätze

Die Abschirmung von Mülltonnenstellplätzen trägt zu einer positiven Gestaltung des Plangebietes bei.

13.3 Niederschlagswasser

Diese Form der Versickerung (dort wo möglich) dient der Anreicherung des Grundwassers. Der mit der Bebauung und der Versiegelung einhergehende Eingriff in den Grund- und Oberflächenwasserhaushalt wird so zumindest teilweise ausgeglichen.

13.4 Grundwasser

Die Grundwasserschwankungen des Rheins wirken sich bis zu 5 km ins Land aus. Wegen des hohen Druck- und Grundwasserstandes im gesamten Planbereich wird bei Neu- oder Erweiterungsbauten darauf hingewiesen, dass wenn auf Kellergeschosse nicht verzichtet wird, besondere bautechnische Vorkehrungen gegen Grund-/Druckwasser vorgesehen werden sollten.

14. Zusammenfassung

Bei dem Plangebiet handelt es sich um ein fast vollständig bebautes Gebiet im Innenbereich, in dem festgesetzt durch den Bebauungsplan, ausschließlich Eingriffe stattfinden, die bereits vor der planerischen Entscheidung zulässig waren. Diese Eingriffe werden funktional im Plangebiet ausgeglichen. Zusätzliche Eingriffe, die auszugleichen wären, erfolgen im Bebauungsplan nicht.

Schon durch die Zielsetzung, die Zulässigkeitskriterien nach § 34 BauGB durch die Festsetzungen des Bebauungsplans zu konkretisieren und im wesentlichen keine umfangreichen zusätzlichen Bebauungsmöglichkeiten zu eröffnen, wird dem Ziel, Eingriffe in den Naturhaushalt zu vermeiden, weitgehend Rechnung getragen.

Weitere Zielsetzungen sind die Sicherung der Garten-, Grünflächen, die soweit noch vorhanden von einer Bebauung freizuhalten sind, die

Minimierung der versiegelten Flächen (z.B. wasserdurchlässige Stellplätze, Hofflächen), dennoch Erweiterungsmöglichkeiten vorzusehen und die Um-Neugestaltung und Entsiegelung des Altrheinufers.

Durch diese Festsetzungen verzichtet die Gemeinde auf die separate Erstellung eines Landschaftsplanes; er gilt als integriert.
Eine Ergänzung zur bereits erfolgten Darstellung des funktionalen Ausgleichs in argumentativer Form macht eine zusätzliche numerische Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung nicht erforderlich.

Grundlage für den Verzicht auf weitere Ausgleichsmaßnahmen ist § 1 (3) Satz 4 BauGB. Danach ist ein Ausgleich nicht erforderlich, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren.

Ginsheim-Gustavsburg,

(von Neumann)

Bürgermeister

Zusatz

Nach Rücksprache mit dem Regierungspräsidium Darmstadt, Frau Diehl-Sauer am 19.02.02 gilt der Bebauungsplan als aus dem FNP entwickelt, auch wenn das jetzige WA-Gebiet im rechtsgültigen FNP als MI ausgewiesen ist. Regionalplanerisch ändert sich nichts am Bestand und im neuen Flächennutzungsplan ist diese redaktionelle Änderung schon vorgesehen.

Ginsheim-Gustavburg,

(von Neumann)
Bürgermeister