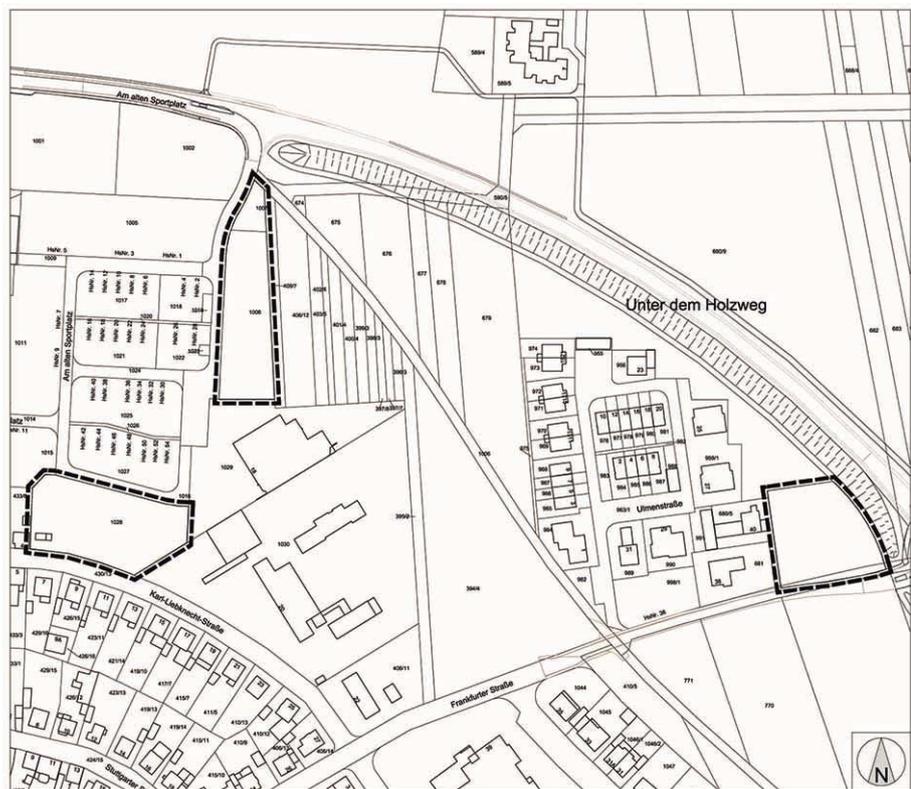


Stadt Ginsheim-Gustavsburg

2. Änderung Bebauungsplan „Am Alten Sportplatz“ mit integriertem Grünordnungsplan



Satzung

Stadt Ginsheim- Gustavsburg

2. Änderung Bebauungsplan „Am Alten Sportplatz“ mit integriertem Grünordnungsplan Satzung

Aufgestellt im Auftrag der Stadt
Ginsheim-Gustavsburg
Stand: 16.01.2017

ROB
planergruppe
ARCHITEKTEN + STADTPLANER

Verfasser:

Planergruppe ROB
Schulstrasse 6
65824 Schwalbach

Inhalt

A	Rechtsgrundlagen	5
B	Planungsrechtliche Festsetzungen	6
1	Art der baulichen Nutzung	6
1.1	Allgemeine Wohngebiete WA 1 – WA 4	6
2	Maß der baulichen Nutzung	6
2.1	Allgemeine Wohngebiete WA 1 und WA 2	6
2.1	Allgemeine Wohngebiete WA 3 und WA 4	6
3	Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen, Stellung der baulichen Anlagen	7
3.1	Bauweise	7
3.2	Überbaubare Grundstücksflächen	7
3.3	Stellung der baulichen Anlagen	7
4	Stellplätze, Garagen und Flächen für Tiefgaragen	7
4.1	Allgemeine Wohngebiete WA 1 - WA 3	7
4.2	Allgemeines Wohngebiet WA 4	7
5	Verkehrsflächen	8
5.1	Öffentliche Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung	8
6	Planungen, Nutzungsregelungen, Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	8
6.1	Anpflanzung von Bäumen	8
6.2	Planungen, Nutzungsregelungen oder Maßnahmen auf Bauflächen	8
6.3	Planungen, Nutzungsregelungen oder Maßnahmen auf öffentlichen Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung	8
7	Sonstige Festsetzungen	8
7.1	Bauliche und sonstige technische Vorkehrungen zum Schutz vor sowie zur Vermeidung und Minimierung von schädlichen Umwelteinwirkungen	8
C	Satzung über bauordnungsrechtliche Festsetzungen	10
1	Gestaltung von Stellplätzen	10
D	Kennzeichnungen	11
1	Flächen, bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen oder bei denen besondere bauliche Sicherungsmaßnahmen gegen Naturgewalten erforderlich sind	11
1.1	Vernässungsgefährdetes Gebiet	11
1.2	Überschwemmungsgefährdetes Gebiet	11
E	Hinweise	12
1	Artenlisten zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern	12
1.1	Pflanzliste 1: Heimische Laubbäume	12
1.2	Pflanzliste 2: Heimische Sträucher	12
2	Erdbebenzone	13
3	Grundwasser / Risiko-Überschwemmungsgebiet	13
4	Verwertung von Niederschlagswasser	13
5	Bodendenkmäler	13
6	Bodenschutz / Altlasten	14
7	Bergaufsicht	15
8	Artenschutz	15
8.1	Vogeltod an Glasfassaden	16
8.2	Einsatz insektenfreundlicher Beleuchtungskörper	16
9	Dachmaterialien	16
10	Abstand der Bäume zu den Leitungen	16

10.1	Telekommunikationslinien der Telekom	16
11	Ausschluss von Düngemitteln und Bioziden.....	17
13	Radverkehr	17
F	Begründung	18
1	Anlass und Aufgabenstellung	18
2	Lage und Abgrenzung	18
3	Übergeordnete Planungsebenen.....	19
3.1	Regionaler Flächennutzungsplan	19
3.2	Landschaftsplan	21
4	Verfahrensablauf	21
5	Gewährleistung des Sicherungszieles nach § 13a Abs. 1 BauGB	22
6	Bestehende Rechtsverhältnisse, Bebauungspläne, Satzungen	22
7	Bestandsdarstellung und Bewertung	23
7.1	Nutzung und Bebauung.....	23
7.2	Verkehrliche Anbindung	25
8	Planerische Zielsetzung	25
9	Planungsrechtliche Festsetzungen.....	25
9.1	Art der baulichen Nutzung	25
9.2	Maß der baulichen Nutzung	25
9.3	Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen, Stellung der baulichen Anlagen	26
9.4	Stellplätze, Garagen und Flächen für Tiefgaragen.....	27
9.5	Verkehrsflächen.....	27
9.6	Planungen, Nutzungsregelungen, Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft.....	27
9.7	Sonstige Festsetzungen	27
10	Verkehr	27
11	Ver- und Entsorgung	28
11.1	Energieversorgung	28
11.2	Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung	28
11.3	Abfallentsorgung.....	28
12	Baugrundverhältnisse und wesentliche Bodenbelange.....	28
12.1	Versickerung von Niederschlagswasser.....	28
12.2	Bautechnische und abfallrechtliche Beschreibung und Beurteilung der Böden	29
12.3	Gründungstechnische Empfehlungen	30
13	Kampfmittel.....	31
14	Altlasten.....	33
15	Artenschutzrechtliche Belange	33
16	Quellenverzeichnis	34

A Rechtsgrundlagen

- **Baugesetzbuch (BauGB)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20. Oktober 2015 (BGBl. I S. 1722)
- **Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 421 der Verordnung vom 31. August 2015 (BGBl. I S. 1474)
- **Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts (Wasserhaushaltsgesetz – WHG)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert durch Artikel 320 der Verordnung vom 31. August 2015 (BGBl. I S. 1474)
- **Hessische Bauordnung (HBO)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. Januar 2011 (GVBl. I S. 46, 180), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 30. November 2015 (GVBl. S. 457)
- **Hessisches Wassergesetz (HWG)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. Dezember 2010 (GVBl. I S. 548) zuletzt geändert durch Gesetz vom 28. September 2015 (GVBl. S. 338)
- **Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548)
- **Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90)** vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509)

B Planungsrechtliche Festsetzungen

(gem. § 9 (1-3) BauGB)

1 Art der baulichen Nutzung

(gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB)

1.1 Allgemeine Wohngebiete WA 1 – WA 4

(gem. § 4 BauNVO)

Zulässig sind:

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

Ausnahmsweise können zugelassen werden:

1. Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
2. Anlagen für Verwaltungen.

Nicht zulässig sind:

1. Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
2. Gartenbaubetriebe,
3. Tankstellen.

2 Maß der baulichen Nutzung

(gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB)

Gemäß § 19 (4) BauNVO sind bei der Ermittlung der Grundfläche die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, mitzurechnen. Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen der in Satz 1 bezeichneten Anlagen bis zu 50 von Hundert überschritten werden, höchstens jedoch bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8.

2.1 Allgemeine Wohngebiete WA 1 und WA 2

Die zulässige Grundflächenzahl GRZ beträgt 0,4.

Die zulässige Geschossflächenzahl GFZ beträgt 0,8.

Die zulässige Zahl der Vollgeschosse beträgt 2.

2.1 Allgemeine Wohngebiete WA 3 und WA 4

Die zulässige Grundflächenzahl GRZ beträgt 0,4.

Die zulässige Geschossflächenzahl GFZ beträgt 1,2.

Die zulässige Zahl der Vollgeschosse beträgt 3.

3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen, Stellung der baulichen Anlagen

(gem. § 9 (1) Nr. 2 BauGB)

3.1 Bauweise

3.1.1 Allgemeines Wohngebiet WA 1

Es wird die offene Bauweise festgesetzt. Es dürfen nur Einzelhäuser errichtet werden.

3.1.2 Allgemeines Wohngebiet WA 2

Es wird eine abweichende Bauweise festgesetzt. In der abweichenden Bauweise gem. § 22 (4) BauNVO kann innerhalb der festgesetzten Baufenster ein Grenzabstand von 3 m unterschritten werden. Die nach § 6 HBO erforderlichen Abstandsflächen sind in diesem Fall teilweise auf den Nachbargrundstücken nachzuweisen. Die Abstandsflächen dürfen sich nicht überdecken.

3.1.3 Allgemeine Wohngebiete WA 3 und WA 4

Es wird die offene Bauweise festgesetzt.

3.2 Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen festgesetzt.

3.3 Stellung der baulichen Anlagen

3.3.1 Allgemeines Wohngebiet WA 4

Siehe Einzeichnungen im Plan.

Im Allgemeinen Wohngebiet WA 4 ist die erste Baureihe parallel zur geplanten Ortsumgehung (L 3040) zu errichten.

4 Stellplätze, Garagen und Flächen für Tiefgaragen

(gem. § 9 (1) Nr. 4 BauGB)

4.1 Allgemeine Wohngebiete WA 1 - WA 3

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

4.2 Allgemeines Wohngebiet WA 4

Die Errichtung von Stellplätzen und Garagen ist in den überbaubaren und in den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Zusätzlich ist die Errichtung von Tiefgaragen in den dafür festgesetzten Flächen zulässig.

5 Verkehrsflächen

(gem. § 9 (1) Nr. 11 BauGB)

5.1 Öffentliche Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Siehe Einzeichnungen im Plan.

Es wird eine öffentliche Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung „Parkplatz“ festgesetzt.

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

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

6.1 Anpflanzung von Bäumen

6.1.1 Allgemeine Wohngebiete WA 1 – WA 4

Je angefangene 300 m² Grundstücksfläche ist mindestens 1 heimischer Laubbaum gemäß der Artenliste in den Hinweisen anzupflanzen und innerhalb seiner natürlichen Lebensdauer zu erhalten, solange keine Gefahr von ihm ausgeht. Die Baumstandorte und Baumarten sind so zu wählen, dass auf den Dachflächen befindliche Photovoltaikanlagen nicht verschattet werden.

6.2 Planungen, Nutzungsregelungen oder Maßnahmen auf Bauflächen

6.2.1 Allgemeine Wohngebiete WA 1 – WA 4

Es wird festgesetzt:

- Mindestens 60 % der Grundstücksfläche abzüglich der überbauten Flächen sowie der Stellplätze und ihrer Zufahrten sind gärtnerisch zu gestalten.
- Mindestens 30 % der gärtnerisch gestalteten Flächen sind mit Sträuchern und Bäumen zu bepflanzen. Anpflanzungen gemäß Artenliste in den Hinweisen.

6.3 Planungen, Nutzungsregelungen oder Maßnahmen auf öffentlichen Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

6.3.1 Parkplatz

Innerhalb der festgesetzten Flächen ist ein Intensivrasen zu entwickeln, der durch Mahd zu pflegen und dauerhaft zu erhalten ist. Der Rasen darf beliebig oft gemäht werden. Auf der Fläche sind außerdem drei großkronige Laubbäume gemäß Artenliste in den Hinweisen anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten. Abgängige Bäume sind entsprechend der Artenliste in den Hinweisen zu ersetzen. Der Einsatz von Düngemitteln und Bioziden ist nicht zulässig.

7 Sonstige Festsetzungen

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

(gem. § 9 (1) Nr. 24 BauGB)

Die in den Festsetzungen zum Schutz vor sowie zur Vermeidung und Minimierung von schädlichen Umwelteinwirkungen in Bezug genommenen technischen Regelwerke

werden im Rathaus der Stadt Ginsheim-Gustavsburg, Schulstraße 12, 65462 Ginsheim-Gustavsburg, 1. OG, Zimmer 207, während der allgemeinen Dienststunden zu jedermanns Einsicht bereit gehalten.

Für Schlafräume (Schlafzimmer und Kinderzimmer) sind im gesamten Plangebiet schalldämpfte Belüftungseinrichtungen vorzusehen, die ein Lüften der Räume ohne das Öffnen der Fenster ermöglichen (wie z. B. ein in den Fensterrahmen integrierter Schalldämmlüfter). Die Schalldämmung der Belüftungseinrichtungen muss angepasst und bei der Berechnung der resultierenden Schalldämm-Maße der Außenbauteile berücksichtigt werden.

7.1.1 Allgemeine Wohngebiete WA 1 und WA 3

Innerhalb der gekennzeichneten Fläche in dem Allgemeinen Wohngebieten WA 1 nördlich angrenzend an die Karl-Liebknecht-Straße und in dem Allgemeinen Wohngebiet WA 3 müssen die südausgerichteten Fassadenbauteile (d.h. Fenster, Außenwände und Dachflächen) schutzbedürftiger Räume im Sinne des Kap. 4 der DIN 4109 die Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen nach den Tabellen 8 und 9 der DIN 4109 vom November 1989 - Schallschutz im Hochbau, Anforderungen und Nachweise - (zu beziehen beim Beuth-Verlag, Berlin) für den Lärmpegelbereich III erfüllen.

Innerhalb der gekennzeichneten Fläche in dem Allgemeinen Wohngebiet WA 1 östlich angrenzend an die Straße Am Alten Sportplatz müssen die nordausgerichteten Fassadenbauteile (d.h. Fenster, Außenwände und Dachflächen) schutzbedürftiger Räume im Sinne des Kap. 4 der DIN 4109 die Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen nach den Tabellen 8 und 9 der DIN 4109 vom November 1989 - Schallschutz im Hochbau, Anforderungen und Nachweise - (zu beziehen beim Beuth-Verlag, Berlin) für den Lärmpegelbereich III erfüllen.

7.1.2 Allgemeines Wohngebiet WA 4

Innerhalb der gekennzeichneten Fläche in dem Allgemeinen Wohngebiet WA 4 müssen die Fassadenbauteile (d.h. Fenster, Außenwände und Dachflächen) schutzbedürftiger Räume im Sinne des Kap. 4 der DIN 4109 die Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen nach den Tabellen 8 und 9 der DIN 4109 vom November 1989 - Schallschutz im Hochbau, Anforderungen und Nachweise - (zu beziehen beim Beuth-Verlag, Berlin) für den Lärmpegelbereich III erfüllen.

Zudem sind Balkone und Terrassen der ersten Baureihe entlang der geplanten Ortsumgebung (L 3040) ausschließlich an der lärmabgewandten Westseite des Gebäudes unterzubringen.

C Satzung über bauordnungsrechtliche Festsetzungen

(gem. § 9 (4) BauGB in Verbindung mit § 81 (3) HBO)

1 Gestaltung von Stellplätzen

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

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

D Kennzeichnungen

(gem. § 9 (5) BauGB)

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

gem. § 9 (5) Nr. 1 BauGB i.V. mit § 46 HWG)

1.1 Vernässungsgefährdetes Gebiet

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

1.2 Überschwemmungsgefährdetes Gebiet

Das Plangebiet liegt in einem überschwemmungsgefährdeten Gebiet im Sinne von § 46 HWG. In überschwemmungsgefährdeten Gebieten sind gem. § 46 HWG Vorkehrungen zu treffen und, soweit erforderlich, bautechnische Maßnahmen vorzunehmen, um den Eintrag von wassergefährdenden Stoffen bei Überschwemmungen entsprechend den allgemein anerkannten Regeln der Technik zu verringern.

E Hinweise

1 Artenlisten zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern

(gem. § 9 (1) Nr. 25 a BauGB)

Die gem. Festsetzung herzustellenden Mindestpflanzungen sollen aus standortgerechten, heimischen und sommergrünen Laubbaum- und Laubstraucharten gepflanzt werden. Hierzu werden nachfolgend Empfehlungen gemacht, die nicht abschließend sind.

1.1 Pflanzliste 1: Heimische Laubbäume

kleinkronig

Sorbus domestica	Speierling
Sorbus torminalis	Elsbeere
Sorbus aria	Mehlbeere
Sorbus aucuparia	Eberesche
Prunus avium	Wildkirsche
Acer campestre	Feld-Ahorn
Pyrus pyraister	Wildbirne
Malus sylvestris	Wildapfel
Betula pendula	Hänge-Birke
Salix caprea	Salweide ¹

großkronig

Acer pseudo-platanus	Berg-Ahorn
Acer platanoides	Spitz-Ahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Fagus-sylvatica	Buche
Salix alba	Silber-Weide ²
Salix fragilis	Bruch-Weide ³
Tilia cordata / T. platyphyllos	Linde
Castanea sativa	Edel-Kastanie
Fraxinus excelsior	Esche
Alnus glutinosa	Schwarz-Erle

1.2 Pflanzliste 2: Heimische Sträucher

Cornus sanguinea	Hartriegel
Viburnum opulus	Gewöhnlicher Schneeball
Cornus mas	Kornelkirsche
Corylus avellana	Hasel
Crataegus monogyna, C. laevigata	Weißdorn
Prunus spinosa	Schlehe
Rosa rubiginosa	Wein-Rose
Rosa pimpinellifolia	Bibernell-Rose
Rosa arvensis	Acker-Rose
Rosa rubiginosa	Hunds-Rose
Salix purpurea	Purpur-Weide ⁴
Salix-cinerea	Grau-Weide ⁵

¹ Zur Verbesserung der Frühtracht (Wildbiene)

² Zur Verbesserung der Frühtracht (Wildbiene)

³ Zur Verbesserung der Frühtracht (Wildbiene)

⁴ Zur Verbesserung der Frühtracht (Wildbiene)

⁵ Zur Verbesserung der Frühtracht (Wildbiene)

Buddleia davidii
Rhamnus catharticus

Sommerflieder⁶
Faulbeere

2 Erdbebenzone

Bei der Planung und Ausführung der Bebauung ist zu berücksichtigen, dass das Plangebiet nach der Einteilung der DIN 4129 in der Erdbebenzone 1 liegt, in der rechnerisch Erdbebenintensitäten von 6,5 bis < 7 zu erwarten sind.

3 Grundwasser / Risiko-Überschwemmungsgebiet

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt innerhalb des von der Landesregierung festgestellten und am 24.05.1999 in Kraft getretenen „Grundwasserbewirtschaftungsplans Hessisches Ried“. Die Umsetzung dieses Planes wird Auswirkungen auf die aktuellen Grundwasserstände haben.

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

Die entsprechenden Gefahrenkarten sind unter folgendem Pfad einsehbar:
<http://www.hlug.de> → Wasser → Hochwasser → Hochwasserrisikomanagementpläne → Rhein → HW-Gefahrenkarten → HWGK_Rhein_093.pdf.

Aus den angeführten Gründen ist das gesamte Plangebiet gemäß § 9 Abs. 5 BauGB als vernässungs- und überschwemmungsgefährdetes Gebiet gekennzeichnet, bei dem besondere bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen erforderlich sind.

4 Verwertung von Niederschlagswasser

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

5 Bodendenkmäler

Es wird darauf hingewiesen, dass bei Erdarbeiten jederzeit Bodendenkmäler wie Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen und Fundgegenstände z.B. Scherben, Steingeräte, Skelettreste entdeckt werden können. Diese sind nach § 20 HDSchG unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen, Archäologische Denkmalpflege oder der unteren Denkmalschutzbehörde zu melden. Funde und Fundstelle sind in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise bis zu einer Entscheidung zu schützen (§ 20 Abs. 3 HDSchG). Bei sofortiger Meldung ist in der Regel nicht mit einer Verzögerung der Bauarbeiten zu rechnen. Es wird darum gebeten, die mit den Erdarbeiten Betrauten entsprechend zu belehren.

⁶ Zur Unterstützung der lokalen Tagfalterfauna

Für das Allgemeine Wohngebiet WA 4 verpflichtet sich die Stadt Ginsheim-Gustavsburg im Rahmen der Baureifmachung eine geophysikalische Prospektion durchzuführen und das Ergebnis Hessen Archäologie mitzuteilen.

Im Umfeld des Allgemeinen Wohngebietes WA 4 sind bereits die folgenden Bodendenkmäler kartiert:



Bei der Darstellungen in dem Luftbildkartenausschnitt handelt es sich um Punktkoordinaten, die die Ausdehnung des Bodendenkmals nicht angeben. Bei dem Punkt südlich der Frankfurter Straße handelt es sich um das Bodendenkmal Ginsheim 26. Hier wurden bei Begehungen im Jahr 2009 folgende Lesefunde (Keramik, Feuersteingeräte) gemacht, die auf die Existenz einer steinzeitlichen Siedlung hindeuten. Die Ausdehnung der Siedlung ist nicht abgegrenzt, so dass aus fachlicher Sicht die Möglichkeit besteht, dass diese in den Geltungsbereich des Bebauungsplans hineinreicht.

6 Bodenschutz / Altlasten

Bei allen Baumaßnahmen, die einen Eingriff in den Boden erfordern, ist auf organoleptische Auffälligkeiten zu achten. Ergeben sich bei den Erdarbeiten Kenntnisse, die den Verdacht einer schädlichen Bodenveränderung begründen, sind diese umgehend der zuständigen Behörde, dem Regierungspräsidium Darmstadt, Abteilung Arbeitsschutz und Umwelt Darmstadt, Dezernat IV/Da 41.5, Bodenschutz, mitzuteilen. Darüber hinaus ist ein Fachgutachter in Altlastenfragen hinzuzuziehen. Schädliche Bodenveränderungen im Sinne des § 2 Abs. 3

Bundes-Bodenschutzgesetz sind Beeinträchtigungen der Bodenfunktionen, die geeignet sind, Gefahren, erhebliche Nachteile oder erhebliche Belästigungen für den Einzelnen oder für die Allgemeinheit herbeizuführen.

7 Bergaufsicht

Das Plangebiet wird von einem Erlaubnisfeld zur Aufsuchung von Erdwärme und Sole überdeckt. Der Bergaufsicht sind jedoch keine das Vorhaben beeinträchtigenden Aufsuchungsaktivitäten bekannt.

8 Artenschutz

Für die Belange des Artenschutzes sollten bei Realisierung der Planung folgende Maßnahmen realisiert werden:

- Bei geeigneter Bauweise sollten in Dachstühlen (spezielle Dachziegel), Giebelspitzen und Mauerverkleidungen Einfluglöcher für Fledermäuse vorgesehen werden.
- Für Dachstühle und Holzverschalungen sollte Material verwendet werden, das mit natürlichen Holzschutzmitteln behandelt wurde (Empfindlichkeit von Fledermäusen).
- Mögliche Holzverschalungen von Fassaden sollten v.a. im Bereich der Giebelspitzen Fledermausgerecht ausgeführt werden: Gewährleistung der Unterfliegbarkeit, verstärkte Kammerung der Unterlattungs-Zwischenräume, sägeraue Unterschalung.
- Im Bereich der Grün- und Erholungsflächen sollten an geeigneter Stelle Steinhaufen, Steinriegel und Totholzstapel als Kleinstrukturen für die Zauneidechse gelagert werden.
- Einbau von Niststeinen und für Höhlen- und Halbhöhlenbrüter.
- Bei Baumpflanzungen sollten unbehandelte Pflanzpfähle als wichtige Nistsubstrate für verschiedene Hautflüglerarten verwendet werden.

Bei allen Bauvorhaben sind - unabhängig davon, ob sie baugenehmigungspflichtig sind oder nicht - artenschutzrechtliche Belange nach dem Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) zu beachten. Gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG ist es verboten,

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

Die Bauherrschaft ist verpflichtet zu überprüfen, ob artenschutzrechtliche Belange durch ihr Bauvorhaben beeinträchtigt werden können. Wird ein Bauantrag im Herbst oder Winter gestellt oder es finden sich zu dieser Zeit keine Spuren von Tieren besonders geschützter Arten, entbindet dies die Bauherrschaft nicht von der Pflicht, bei einem Baubeginn im Frühjahr

oder Sommer erneut zu überprüfen, ob besonders geschützte Arten von dem Bauvorhaben betroffen sein könnten.

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

Es wird darauf hingewiesen, dass die Entfernung bzw. Beseitigung der Lebensstätten ohne gesonderte Genehmigung eine Ordnungswidrigkeit nach § 69 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) darstellt. Die Ordnungswidrigkeit kann gem. § 69 Abs. 2 BNatSchG mit einer Geldbuße geahndet werden. Auf § 71 a BNatSchG (Strafvorschriften) wird hingewiesen.

Auf die Beachtung der DIN 18920 (Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen) wird hingewiesen.

8.1 Vogeltod an Glasfassaden

Gemäß § 9 Abs. 1 S. 20 BauGB i.V.m. § 19 BNatSchG ist beim Bau großer Fensterfronten darauf zu achten, dass das Kollisionsrisiko für Vögel weitgehend gemindert wird. Zur Vermeidung von Vogelschlag an Glasbauteilen sind vorsorglich u.a. folgende Maßnahmen zu ergreifen: Glasbausteine, transluzente, mattierte, eingefärbte, bombierte oder strukturierte Glasflächen, Sandstrahlungen, Siebdrucke, farbige Folien oder feste vorgelagerte Konstruktionen wie z.B. Rankgitterbegrünungen, Abstände, Deckungsgrad, Kontrast und Reflektanz sind dem derzeit als Stand der Technik geltenden Leitfaden „Vogelfreundliches Bauen mit Glas und Licht (Schmid, H., W. Doppler, D. Heynen u. M. Rössler, 2012“ (www.vogelglas.info/public/leitfaden-voegel-und-glas_dt.pdf) bzw. seinen jeweiligen Aktualisierungen zu entnehmen.

8.2 Einsatz insektenfreundlicher Beleuchtungskörper

Es wird der Einsatz insektenfreundlicher Beleuchtungskörper empfohlen. Empfehlenswert sind z.B. warmweiße LED-Kofferleuchten oder Natriumdampfhochdrucklampen (SE/ST-Lampe) mit Richtcharakter (Vermeiden von Kugelleuchten) und verschlossenen Lampengehäusen gegen das Eindringen von Insekten.

9 Dachmaterialien

Auf die Verwendung von unbeschichteten Dachdeckmaterialien mit hohen Anteilen aus Kupfer, Zink und Blei sollte aus Gründen des Grundwasserschutzes möglichst verzichtet werden.

10 Abstand der Bäume zu den Leitungen

Bei der Anpflanzung von Bäumen ist ein Mindestabstand zu benachbarten Versorgungskabeln /-leitungen gemäß den Anforderungen der jeweiligen Leitungsträger einzuhalten. Bei Unterschreitung dieses Abstandes sind die Kabel bzw. Leitungen vor schädlichen Wurzeleinwirkungen zu schützen. Es ist das „Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen“ der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 1989, zu beachten (insbesondere Abschnitt 3).

10.1 Telekommunikationslinien der Telekom

Es ist sicherzustellen, dass durch die Baumpflanzungen der Bau, die Unterhaltung und Erweiterung der Telekommunikationslinien der Telekom nicht behindert werden.

11 Ausschluss von Düngemitteln und Bioziden

Zum Schutz des Bodens und des Grundwassers vor schädlichen Verunreinigungen sollte der Einsatz von Düngemitteln und Bioziden im gesamten Plangebiet vermieden werden.

12 Einwirkungen durch den Straßenverkehr

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

13 Radverkehr

Entlang der Landesstraße L 3040 verläuft eine wichtige Alltagsroute für den Radverkehr. Von daher ist zur Förderung der Fahrradnutzung und im Sinne des Klimaschutzes Bewohner und Besucher des Wohngebietes und an den Flächen für den Gemeinbedarf ein ausreichendes, bestenfalls überdachtes Stellplatzangebot für Fahrräder (möglichst mit ADAC-Prüfsiegel) in Eingangsnähe zu schaffen, an denen der Rahmen des Fahrrades sicher angeschlossen werden kann.

14 Brandschutz

Liegt bei den zu errichtenden Gebäuden die Oberkante der Brüstung notwendiger Fenster oder sonstiger zum Anleitern bestimmter Stellen mehr als 8 m über Geländeoberfläche, so ist eine Feuerwehrezufahrt mit Bewegungsflächen gemäß der „Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr“ auf der öffentlichen Verkehrsfläche bzw. dem Grundstück herzustellen. Feuerwehrezufahrten mit Bewegungsflächen sind auf dem Grundstück auch herzustellen, wenn Gebäude ganz oder in Teilen mehr als 50 m von einer öffentlichen Verkehrsfläche entfernt sind.

Bei Verkehrsberuhigungs- oder Bepflanzungsmaßnahmen auf öffentlichen Verkehrsflächen ist darauf zu achten, dass gem. §§ 4, 5 und 13 HBO notwendige Feuerwehrezufahrten und Aufstellflächen auf öffentlichen Verkehrsflächen uneingeschränkt nutzbar sind.

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.

Gebäude, deren zweiter Rettungsweg über Rettungsgeräte der Feuerwehr führt und bei denen die Oberkante der Brüstung der zum anleitern bestimmten Stellen mehr als 8 m über Geländeoberfläche liegt, dürfen nur errichtet werden, wenn die Feuerwehr über die erforderlichen Rettungsgeräte wie Hubrettungsfahrzeuge verfügt. Das erforderliche Hubrettungsgerät muss gem. Feuerwehrorganisationsverordnung zeitnah, längstens jedoch nach 10 Minuten zur Verfügung stehen. Wird das Hubrettungsfahrzeug aus einer anderen Kommune zugeführt, so ist dies zwischen den beiden Parteien im Rahmen einer schriftlichen Vereinbarung zu regeln.

F Begründung

1 Anlass und Aufgabenstellung

Der östliche Teilbereich des am 02.09.2010 als Satzung beschlossenen Bebauungsplans „Am Alten Sportplatz“ ist fast vollständig bebaut. Für Teilgebiete des westlichen Teilbereiches wurden die Festsetzungen bereits im Rahmen der 1. Änderung des Bebauungsplans „Am Alten Sportplatz“, der am 19.03.2015 als Satzung beschlossen wurde, an zwischenzeitlich geänderte Planungsvorstellungen angepasst. Die entsprechenden Bauflächen befinden sich teilweise bereits in der Realisierung. Im Zuge der nun anstehenden 2. Änderung des Bebauungsplans „Am Alten Sportplatz“ sollen die Festsetzungen drei noch unbebauter Teilflächen an geänderte Planvorstellungen angepasst werden.

Anlass zur ursprünglichen Aufstellung des Bebauungsplans „Am Alten Sportplatz“ war die geplante Verlagerung der sanierungsbedürftigen Sportanlage, die vorwiegend vom Fußballverein VfB Ginsheim genutzt wurde. Damit verbunden ergab sich die Fragestellung nach der weiteren städtebaulichen Entwicklung für den Bereich. Nach § 1 Baugesetzbuch hat die Stadt Ginsheim-Gustavsburg die Aufgabe, Bebauungspläne aufzustellen, sobald es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Da in Ginsheim-Gustavsburg nach wie vor Bedarf für Baugrundstücke und Wohnungen besteht, wurden im Bereich des Plangebietes „Am Alten Sportplatz“ zwei neue Wohnareale planungsrechtlich festgesetzt. Des Weiteren wurden im westlichen Teilbereich direkt an der geplanten Ortsumgehung (L 3040) Mischnutzungen vorgesehen, wie die Errichtung eines Verbrauchermarktes und einer Feuerwehrrache.

Parallel zur Aufstellung des Bebauungsplans „Am Alten Sportplatz“ erfolgte die Aufstellung des Bebauungsplans „Ortserschließungsstraße Ginsheim“, in dem die Trasse der neuen Ortsumgehung (L 3040) rechtlich abgesichert wurde. Die Ortsumgehung, die der Verkehrsentslastung des alten Ortskerns von Ginsheim und der Erschließung der neuen Wohngebiete dienen soll, verläuft mit dem zugehörigen Lärmschutzwall nördlich und östlich des Plangebietes „Am Alten Sportplatz“. Die Ortsumgehung wurde bislang noch nicht realisiert.

Die zentrale Zielsetzung für die drei Änderungsbereiche ist weiterhin die Schaffung einer planungsrechtlichen Grundlage für die Entwicklung eines Wohngebietes.

2 Lage und Abgrenzung

Das Plangebiet, das sich in drei Teilbereiche untergliedert, hat eine Größe von 7.887 m² (0,79 ha) und liegt im Stadtteil Ginsheim der Stadt Ginsheim-Gustavsburg. Die beiden westlichen Teilbereiche befinden sich nördlich der Karl-Liebnecht-Straße und südlich der geplanten Trasse der Ortsumgehung (L 3040). Der östliche Teilbereich befindet sich an der Einmündung der Frankfurter Straße in die geplante Trasse der Ortsumgehung (L 3040).

Durch die Lage an der geplanten Ortsumgehung (L3040) sowie durch die Nähe zu der Anschlussstelle an die A 60, ist das Plangebiet sehr gut an das örtliche und überörtliche Verkehrsnetz angebunden.

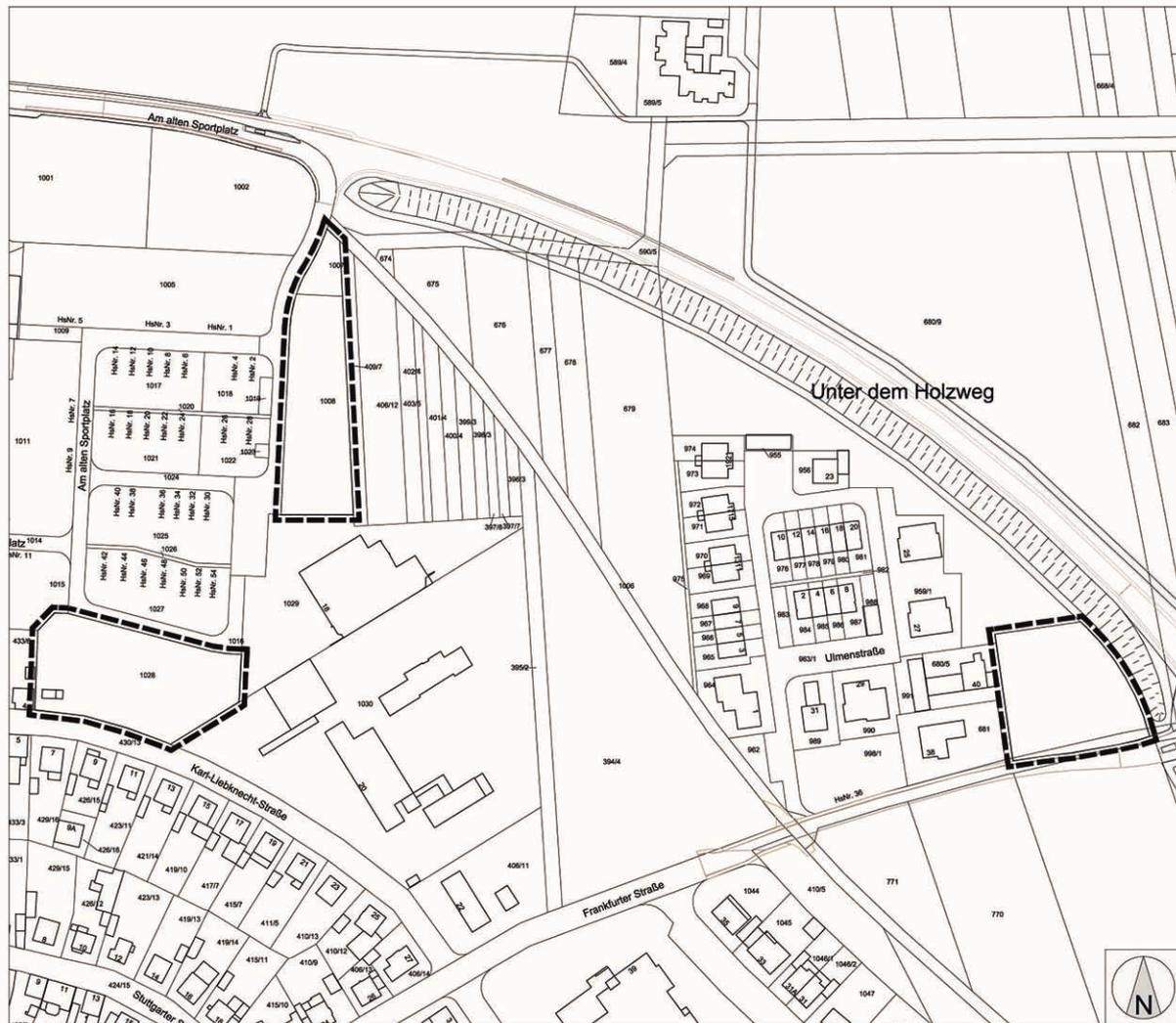


Abbildung 1: Lage des räumlichen Geltungsbereichs der Bebauungsplanänderung

3 Übergeordnete Planungsebenen

3.1 Regionaler Flächennutzungsplan

Im Regionalplan / Regionalen Flächennutzungsplan 2010 für das Gebiet des Ballungsraums Frankfurt/Rhein-Main, der am 17.10.2011 in Kraft getretenen ist, ist die Stadt Ginsheim-Gustavsburg als Unterzentrum im Verdichtungsraum ausgewiesen. In den Unterzentren sollen die Einrichtungen der überörtlichen Grundversorgung in vollem Umfang angeboten werden. Das bedeutet, dass Unterzentren das volle Spektrum von Einrichtungen des täglichen Bedarfs anbieten sollen. Außerdem ist im Verdichtungsraum ein ausreichendes Wohnungsangebot vorzusehen.

Das Plangebiet ist im Regionalplan / Regionalen Flächennutzungsplan überwiegend als Wohnbaufläche geplant dargestellt. Ein kleiner Teilbereich im Osten ist als Grünfläche sowie als Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktion ausgewiesen. Gemäß § 1 Abs. 4 BauGB sind Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung anzupassen. Da die 2. Änderung des Bebauungsplans „Am Alten Sportplatz“ im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB aufgestellt wird, muss der Regionalplan / Regionale Flächennutzungsplan lediglich im Wege der Berichtigung angepasst werden. Ein zum Bebauungsplanverfahren paralleles Änderungsverfahren für den Regionalplan / Regionalen Flächennutzungsplan ist somit nicht erforderlich.

3.1.1 Städtebauliche Dichtewerte

Gemäß den Zielen des Regionalplans / Regionalen Flächennutzungsplans 2010 sind im Rahmen der Bauleitplanung für die verschiedenen Siedlungstypen entsprechende Dichtevorgaben, bezogen auf das Bruttobauland, einzuhalten (Regionalplan / Regionaler Flächennutzungsplan 2010, Zielkapitel Z3.4.1-9). Der Stadtteil Ginsheim der Stadt Ginsheim-Gustavsburg befindet sich südöstlich der rheinland-pfälzischen Landeshauptstadt Mainz und der hessischen Landeshauptstadt Wiesbaden im Landkreis Groß-Gerau.

Der Stadtteil Ginsheim ist in Bezug auf die örtliche Baustruktur der Wohnbebauung (historischer Ortskern und (Neu-) Baugebiete mit freistehenden Ein- und Mehrfamilienhäusern) ländlich geprägt. Der Stadtteil Ginsheim ist daher dem ländlichen Siedlungstyp zuzuordnen. In dem ländlichen Siedlungstyp wird von einem Dichtewert von 25 bis 40 Wohneinheiten je ha Bruttobauland ausgegangen.

Innerhalb des Baugebietes „Am Alten Sportplatz“ ist die Errichtung von insgesamt 180 Wohneinheiten vorgesehen. Bei einer Größe des Bruttobaulandes von 60.000 m² wird im Plangebiet ein Dichtewert von 30 Wohneinheiten je ha Bruttobauland erreicht. Dieser Wert entspricht dem im Regionalplan / Regionalen Flächennutzungsplan vorgegebenen Dichtewerte von 25 bis 40 Wohneinheiten je ha Bruttobauland im ländlichen Siedlungstyp.



Abbildung 2: Ausschnitt aus dem Regionalplan / Regionalen Flächennutzungsplan 2010

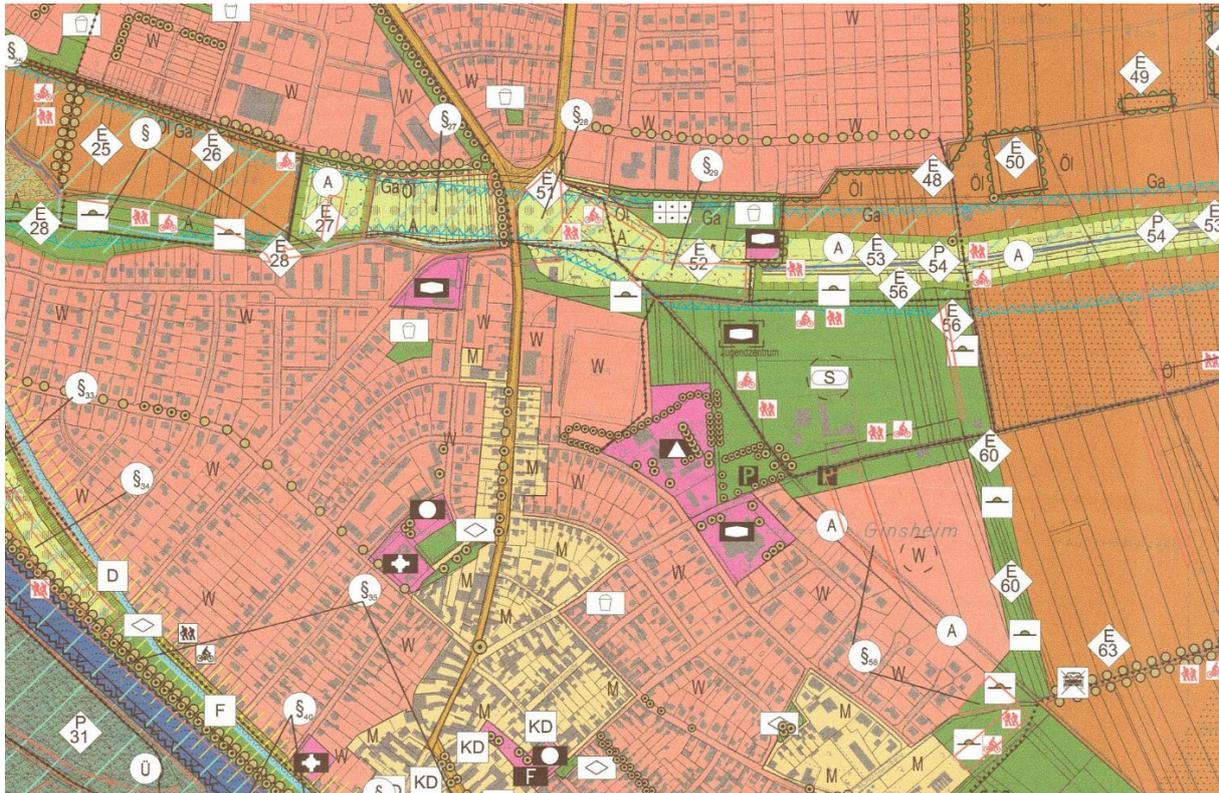


Abbildung 3: Ausschnitt aus dem Landschaftsplan der Stadt Ginsheim-Gustavsburg

3.2 Landschaftsplan

Im Landschaftsplan der Stadt Ginsheim-Gustavsburg aus dem Jahr 2002 sind die beiden westlichen Teilflächen als Wohnbaufläche Bestand dargestellt. Südlich sind Alleen (Bestand) als Biotopvernetzungselemente eingezeichnet. Nördlich sieht der Landschaftsplan eine flächige Ortsrandeingrünung vor. Die östliche Teilfläche ist im Landschaftsplan als geplante Sportanlage dargestellt. Nördlich des Baugebietes schließt im Bereich der (ehemaligen) Aue der Kreuzlache eine freizuhaltende Biotopverbundfläche an. Auf dieser sind kleinstrukturierte Landwirtschaftsflächen (Gemengelagen aus Acker, Grünland und Streuobst) dargestellt. Ferner führen durch diese Fläche ein regionaler Radweg sowie ein regionaler Wanderweg.

4 Verfahrensablauf

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Ginsheim-Gustavsburg hat in ihrer Sitzung am 06.10.2016 die Aufstellung der 2. Änderung des Bebauungsplans „Am Alten Sportplatz“ beschlossen.

Im Plangebiet wird eine Grundfläche von weniger als 20.000 m² (3.063 m²; siehe Tabelle 1) festgesetzt. Die Bebauungsplanänderung wird gem. § 13a BauGB – Bebauungspläne der Innenentwicklung – im beschleunigten Verfahren durchgeführt.

Die Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (2) BauGB sowie die Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (2) BauGB fanden in der Zeit vom 02.12.2016 bis 02.01.2017 statt.

5 Gewährleistung des Sicherungszieles nach § 13a Abs. 1 BauGB

Bei der 2. Änderung des Bebauungsplans „Am Alten Sportplatz“ handelt es sich um kein UVP-pflichtiges Vorhaben nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG). Das Plangebiet befindet sich am Rand des bebauten Ortsgebietes von Ginsheim. Durch die Bebauungsplanänderung wird nicht die Zulässigkeit von Vorhaben vorbereitet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem UVPG bedürfen.

Durch das Vorhaben sind auch keine Belange von Erhaltungszielen und Schutzzwecken der Natura 2000-Gebiete im Sinne des BNatSchG betroffen. Im näheren Umfeld des Plangebietes sind die folgenden Natura 2000-Gebiete zu verzeichnen:

- FFH-Gebiet Nr. 6016-306 „Ginsheimer Altrhein“, Entfernung: 600 m
- FFH-Gebiet Nr. 5914-351 „Wanderfischgebiete im Rhein“, Entfernung: 1000 m
- VSG Nr. 6016-401 „Mainmündung und Ginsheimer Altrhein“, Entfernung: 600 m

Das Plangebiet steht mit diesen Schutzgebieten nicht in Wechselbeziehung, da es durch die Ortslage von Ginsheim vom Rhein getrennt liegt. Es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter.

6 Bestehende Rechtsverhältnisse, Bebauungspläne, Satzungen

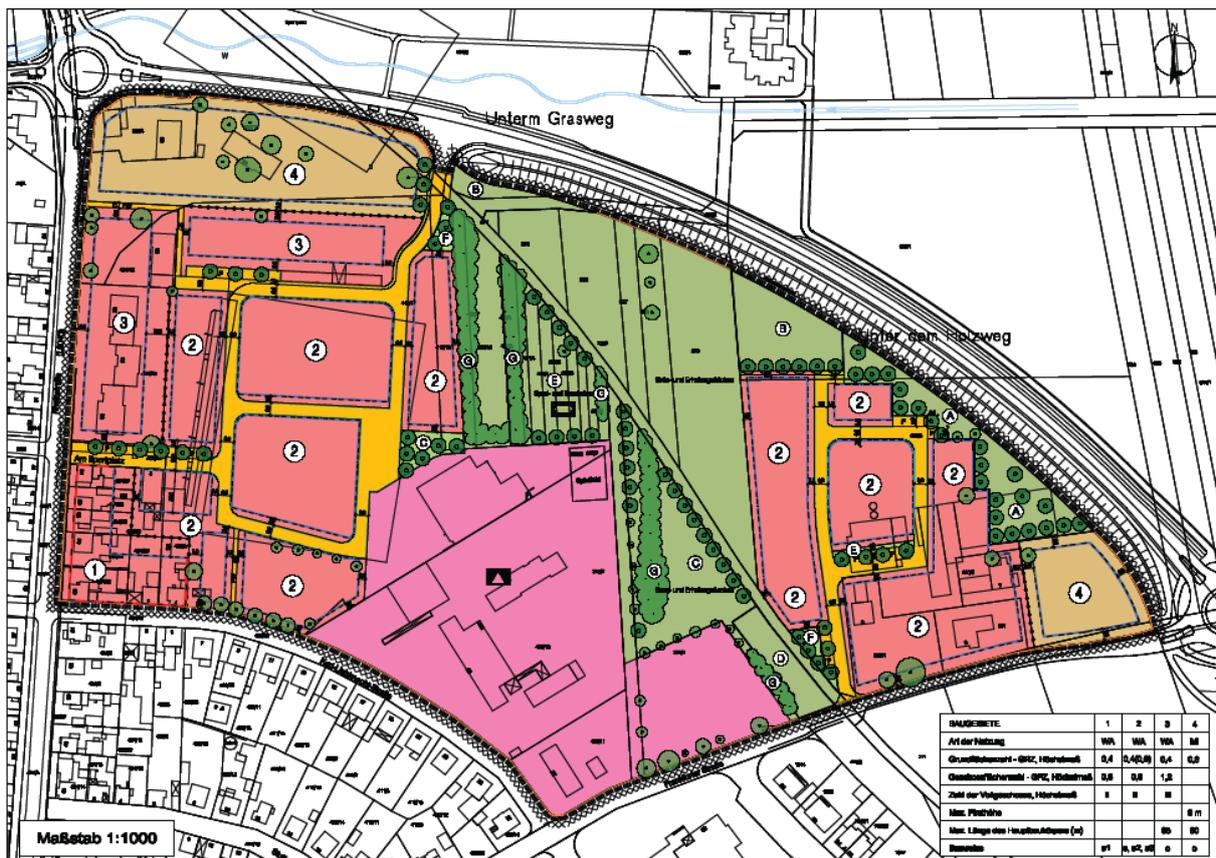


Abbildung 4: Bebauungsplan „Am Alten Sportplatz“

Das Plangebiet liegt teilweise innerhalb des Bebauungsplans „Am Alten Sportplatz“ (siehe Abbildung 4), der am 02.09.2010 als Satzung beschlossen wurde und teilweise innerhalb der 1. Änderung des Bebauungsplans „Am Alten Sportplatz“ (siehe Abbildung 5), die am

19.03.2015 als Satzung beschlossen wurde. Diese setzen für die beiden westlichen Teilgebiete als Art der baulichen Nutzung Allgemeine Wohngebiete fest, für das östliche Teilgebiet ein Mischgebiet. In den Allgemeinen Wohngebieten sind Grundflächenzahlen von 0,4 bis 0,6 sowie eine Geschossflächenzahl von 0,8 festgesetzt, bei einer zweigeschossigen Bebauung. Für das Mischgebiet sind eine Grundflächenzahl von 0,6 und eine maximale Traufhöhe von 9,00 m vorgesehen. Eine kleine Teilfläche im Westen des Plangebietes ist als Grünfläche ausgewiesen.

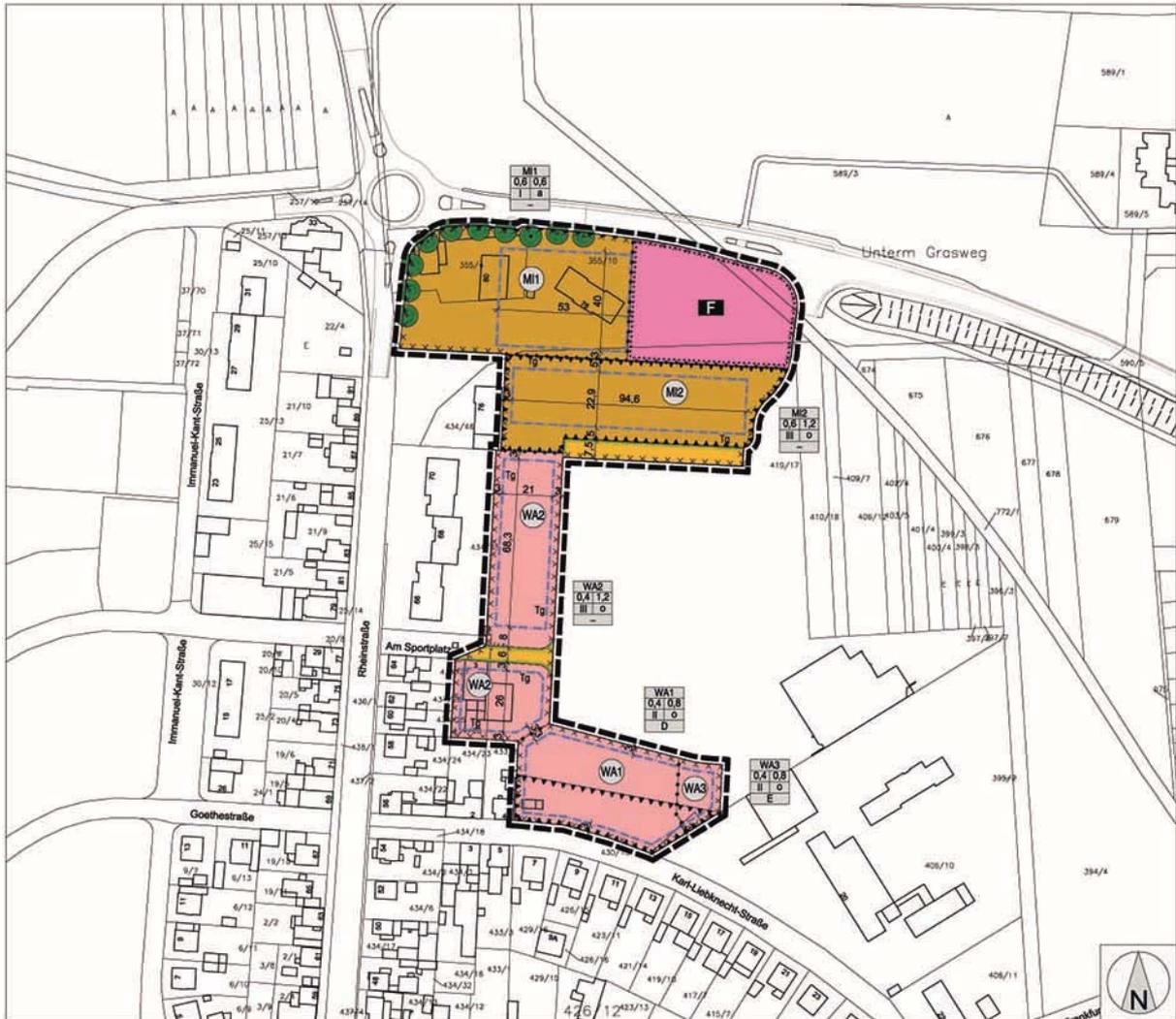


Abbildung 5: 1. Änderung des Bebauungsplans „Am Alten Sportplatz“

Im Norden schließt der Bebauungsplan „Ortterschließungsstraße Ortsteil Ginsheim“ an das Plangebiet an, der am 08.04.2011 Rechtskraft erlangte. Dieser regelt die neue Ortsumgebung im Zuge der L 3040.

7 Bestandsdarstellung und Bewertung

7.1 Nutzung und Bebauung

Das Plangebiet ist komplett unbebaut. Im westlichen Teilbereich des Baugebietes „Am Alten Sportplatz“ befand sich ein Teil einer Sportanlage, die vorwiegend vom Fußballverein VfB Ginsheim genutzt wurde. Diese wurde bereits zurück gebaut. Die Baufeldfreimachung ist er-

folgt, die Erschließungsstraßen hergestellt und der Lebensmittelmarkt sowie das Feuerwehrgebäude unmittelbar angrenzend an die geplante Ortsumgehungsstraße befinden sich in der Realisierung.



Abbildung 6: Die beiden westlichen Teilgebiete der 2. Änderung des Bebauungsplans „Am Alten Sportplatz“

Der östliche Teilbereich des Baugebietes „Am Alten Sportplatz“ ist bis auf die Fläche die in die 2. Änderung des Bebauungsplans „Am Alten Sportplatz“ einbezogen wird, komplett mit zweigeschossigen Wohngebäuden bebaut (siehe Abbildung 7). Die noch unbebaute Teilfläche ist durch verschiedene Grünstrukturen geprägt (siehe Abbildung 8).



Abbildung 7: Realisierte Wohngebäude des östlichen Teilbereichs des Baugebietes „Am Alten Sportplatz“



Abbildung 8: Unbebaute Fläche des östlichen Teilbereichs des Baugebietes „Am Alten Sportplatz“

7.2 Verkehrliche Anbindung

Die westlichen Teilflächen des Plangebietes werden über die Karl-Liebknecht-Straße und über die geplante Ortsumgehungsstraße (L3040) erschlossen, die östliche Teilfläche des Plangebietes über die Frankfurter Straße. Während die Erschließungsstraßen des westlichen Teilbereiches bereits hergestellt sind, muss der Ausbau der Frankfurter Straße zur Erschließung der östlichen Teilfläche noch erfolgen.

Durch die Lage an der geplanten Ortsumgehung (L3040) sowie durch die Nähe zu der Anschlussstelle an die A 60 ist das Plangebiet sehr gut an das örtliche und überörtliche Verkehrsnetz angebunden.

Die Bushaltestelle „In der Nachtweid“ liegt rund 350 m vom Plangebiet entfernt, die Bushaltestelle „Stuttgarter Straße“ rund 180 m. Diese beiden Bushaltestellen werden durch die Linien 54 (Ginsheim-Bischofsheim-Gustavsburg-Wiesbaden-Mainz) und 60 (Ginsheim-Mainz) sowie die Nachtlinie 92 (Ginsheim-Mainz) angedient.

8 Planerische Zielsetzung

Mit der 2. Änderung des Bebauungsplans „Am Alten Sportplatz“ soll das Planungsrecht in drei Teilbereichen des rechtskräftigen Bebauungsplans „Am Alten Sportplatz“ sowie der 1. Änderung des Bebauungsplans „Am Alten Sportplatz“ an die geänderten Planungsvorstellungen der Stadt Ginsheim-Gustavsburg angepasst werden.

Zielsetzung ist auch weiterhin die Errichtung von Wohnbebauung. Dabei soll die im östlichen Teilbereich festgesetzte Mischgebietsfläche als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt werden. Hier ist die Entwicklung von Geschosswohnungsbau vorgesehen. Auf den beiden westlichen Teilflächen sollen freistehende Einfamilienhäuser errichtet werden. Auf einem Grundstück unmittelbar angrenzend an die Karl-Liebknecht-Straße soll die Errichtung einer Kindertagesstätte als alternative zu einem Mehrfamilienhaus prinzipiell möglich sein. Da die konkrete Nutzung noch nicht feststeht, soll die Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebietes erfolgen. Kindertagesstätten sind in Allgemeinen Wohngebieten allgemein zulässig. Auf einer kleinen Teilfläche im westlichen Teilbereich sollen des Weiteren öffentliche Stellplätze errichtet werden.

9 Planungsrechtliche Festsetzungen

9.1 Art der baulichen Nutzung

Der zukünftigen Nutzung entsprechend, werden für das Plangebiet Allgemeine Wohngebiete festgesetzt.

In den Allgemeinen Wohngebieten sind Betriebe des Beherbergungsgewerbes sowie Tankstellen nicht zulässig, da diese Nutzungen durch ein erhöhtes Verkehrsaufkommen einer ruhigen Wohnnutzung entgegenstehen. Des Weiteren sind Gartenbaubetriebe ausgeschlossen, da diese sich nicht in die Eigenart des Gebietes einfügen.

9.2 Maß der baulichen Nutzung

Es erfolgt eine Untergliederung des Plangebietes in die Allgemeinen Wohngebiete WA 1, WA 2, WA 3 und WA 4. Die Gliederung der Baugebiete erfolgt aufgrund der unterschiedlichen Anforderungen an das Maß der baulichen Nutzung, die Bauweise sowie die Zulässigkeit von Stellplätzen, Garagen und Tiefgaragen.

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

In den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 und WA 2 wird als Grundflächenzahl die zulässige Obergrenze gemäß § 17 BauNVO von 0,4 festgesetzt. Zielsetzung ist hier die Realisierung von freistehenden, zweigeschossigen Einfamilienhäusern. Die zulässige Geschossflächenzahl wird daher auf 0,8 begrenzt und unterschreitet damit die zulässige Obergrenze gemäß § 17 BauNVO. Die zulässige Zahl der Vollgeschosse beträgt 2.

In dem Allgemeinen Wohngebiet WA 3 soll eine Kindertagesstätte oder ein Mehrfamilienhaus realisiert werden, in dem Allgemeinen Wohngebiet WA 4 Geschosswohnungsbau. Als Grundflächenzahl und Geschossflächenzahl werden die zulässigen Obergrenzen gemäß § 17 BauNVO von 0,4 bzw. 1,2 festgesetzt. Die Begrenzung der Gebäudehöhen wird durch die Festsetzung einer maximalen Zahl der Vollgeschosse von 3 erreicht. Damit soll einer angemessenen Verdichtung sowie eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden Rechnung getragen werden.

Art	Fläche	Anteil	Grundflächenzahl	Erreichbare Grundfläche	Geschossflächenzahl	Erreichbare Geschossfläche
WA 1	4.194 m ²	53,2 %	0,4	1.678 m ²	0,8	5.033 m ²
WA 2	406 m ²	5,2 %	0,4	162 m ²	0,8	325 m ²
WA 3	596 m ²	7,5%	0,4	238 m ²	1,2	715 m ²
WA 4	2462 m ²	31,2 %	0,4	985 m ²	1,2	2.954 m ²
WA gesamt	7.658 m²	97,1 %	/	3.063 m²	/	9.027 m²
Öffentliche Parkplatzfläche	229 m ²	2,9 %	/	/	/	/
Summe	7.887 m²	100 %	/	3.063 m²	/	9.027 m²

Tabelle 1: Flächenbilanz

9.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen, Stellung der baulichen Anlagen

9.3.1 Bauweise

In den Allgemeinen Wohngebieten WA 1, WA 3 und WA 4 wird die offene Bauweise festgesetzt. In dem Allgemeinen Wohngebiet WA 1 dürfen nur Einzelhäuser errichtet werden.

Für das Allgemeine Wohngebiet WA 2 wird eine abweichende Bauweise definiert, die eine Unterschreitung eines Grenzabstands von 3 m innerhalb des festgesetzten Baufensters zulässt. Die nach § 6 HBO erforderlichen Abstandsflächen von 0,4 x H (mindestens jedoch 3 m) sind in diesem Fall teilweise auf den Nachbargrundstücken nachzuweisen. Die Abstandsflächen dürfen sich nicht überdecken. Durch die Definition der abweichenden Bauweise soll die Unterschreitung des Grenzabstandes zur südlich angrenzenden öffentlichen Grünfläche hin zugelassen werden.

9.3.2 Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen festgesetzt.

9.3.3 Stellung der baulichen Anlagen

Aus Gründen des Schallschutzes wird für das Allgemeine Wohngebiet WA 4 festgesetzt, dass die erste Baureihe parallel zur geplanten Ortsumgehung (L 3040) zu errichten ist.

Durch die abschirmende Wirkung des Gebäudes können auf der straßenabgewandten Westseite geschützte Freiflächen geschaffen werden.

9.4 Stellplätze, Garagen und Flächen für Tiefgaragen

Um eine flexible Anordnung der Stellplätze und Garagen auf dem Baugrundstück zu ermöglichen, sind Stellplätze und Garagen in den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 bis WA 4 sowohl in den überbaubaren, als auch in den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

In dem Allgemeinen Wohngebiet WA 4 besteht zusätzlich die Zielsetzung in der unterirdischen Unterbringung des ruhenden Verkehrs. Die Errichtung von Tiefgaragen ist in den dafür festgesetzten Flächen zulässig.

9.5 Verkehrsflächen

Entlang der Erschließungsstraße, die von der geplanten Ortsumgehung (L 3040) in das Baugebiet führt, wird eine öffentliche Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung Parkplatz festgesetzt. Dadurch soll die Anlage von öffentlichen Stellplätzen im Wesentlichen für den Besucherverkehr des Baugebietes planungsrechtlich festgelegt werden.

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

Durch die getroffenen Festsetzungen zur Anpflanzung von Bäumen, zu den gärtnerisch zu gestaltenden Flächen in den Allgemeinen Wohngebieten sowie zur Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen im Bereich der öffentlichen Parkplatzfläche, soll eine ausreichende Durchgrünung des Plangebietes sichergestellt werden.

9.7 Sonstige Festsetzungen

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

Im Rahmen der ursprünglichen Aufstellung des Bebauungsplans „Am Alten Sportplatz“ wurde durch die TÜV Süd Industrie Service GmbH ein Schallschutzgutachten^a erarbeitet. Dieses Gutachten stellt auch für die 2. Änderung des Bebauungsplans „Am Alten Sportplatz“ die relevante Grundlage für die Beurteilung der Lärmimmissionen im Einwirkungsbereich des Plangebietes dar.

Gemäß dem Gutachten können im Plangebiet durch die Festsetzung passiver Schallschutzmaßnahmen adäquate Wohnverhältnisse hergestellt werden.

10 Verkehr

Die Zufahrt zum westlichen Teilbereich des Baugebietes „Am Alten Sportplatz“ erfolgt über einen Abzweig von der geplanten Ortsumgehungsstraße (L3040). Die Straßenverkehrsfläche bis zu diesem Abzweig ist bereits hergestellt, ebenso wie die inneren Erschließungsstraßen des westlichen Teilbereichs. Ein Teil der geplanten Wohngebäude sollen darüber hinaus über die Karl-Liebknecht-Straße erschlossen werden. Die Erschließung der östlichen Teilfläche soll über die Frankfurter Straße erfolgen. Ein entsprechender Ausbau der Frankfurter Straße erfolgt im Vorfeld der Realisierung.

11 Ver- und Entsorgung

11.1 Energieversorgung

Die Gas- und Stromversorgung kann durch Ausweitung der bestehenden Leitungen in den angrenzenden Straßen sichergestellt werden. Leitungsträger ist das Überlandwerk Groß-Gerau, für Gas die Stadtwerke Mainz.

11.2 Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung

11.2.1 Wasserversorgung

Leitungsträger für die Trink- und Löschwasserversorgung ist die Stadtwerke Mainz.

Die Stadtwerke Mainz gewährleistet die ausreichende Versorgung der im Plangebiet vorgesehen Wohneinheiten mit Trinkwasser.

Für das Plangebiet kann die Stadtwerke Mainz den Löschwasserbedarf für den Grundsatz gem. DVGW-Arbeitsblatt W 405 „Bereitstellung von Löschwasser durch die Öffentliche Trinkwasserversorgung“ zur Verfügung stellen. Im konkreten Fall sind dies 96 m³/h = 1600 l/min. über einen Zeitraum von 2 Stunden.

11.2.2 Abwasserbeseitigung

Die grundsätzlichen Vorgaben für die Entwässerung des Neubaugebietes wurden während einer Besprechung im Regierungspräsidium Darmstadt, Dezernat IV/Da 41.4 – Abwasser, anlagenbezogener Gewässerschutz am 01. Dezember 2010 abschließend abgestimmt.

Für das Plangebiet werden die Voraussetzungen für eine Entwässerung nach § 55 Absatz 2 WHG erfüllt. Demnach soll zukünftig die Entwässerung im Trennsystem erfolgen. Das Schmutzwasser wird gefasst, in einem separaten Kanalsystem in süd-westliche Richtung abgeleitet und in den Mischwasserkanal der Rheinstraße eingeleitet. Die Bewertung des Regenabflusses nach Merkblatt ATV-M 153 „Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser“ hat ergeben, dass das Niederschlagswasser der Straßenflächen über den Regenwasserkanal abgeleitet und ohne Vorbehandlung in den Vorfluter eingeleitet werden darf. Demnach wird das Niederschlagswasser von Straßen-, Dach- und Hofflächen zukünftig gemeinsam in einem Regenwasserkanal gefasst und abgeleitet. Als Vorfluter dient die nördlich des Baugebietes verlaufende Kreuzlache.

11.3 Abfallentsorgung

Die Abfallentsorgung erfolgt durch die Stadt Ginsheim-Gustavsburg.

12 Baugrundverhältnisse und wesentliche Bodenbelange

Das Büro Ling.geo aus Riedstadt hat im Zuge der ursprünglichen Aufstellung des Bebauungsplans „Am Alten Sportplatz“ ein Bodengutachten^b erstellt. Dieses kam zu folgendem Ergebnis:

12.1 Versickerung von Niederschlagswasser

Bei der Beurteilung der Versickerungsmöglichkeiten von Niederschlagswasser am Standort sind sowohl qualitative als auch quantitative Aspekte zu berücksichtigen. Der Boden- und Gewässerschutz ist zu beachten.

Abflüsse von befestigten Flächen werden hinsichtlich ihrer Qualität in

- unbedenklich
- tolerierbar
- nicht tolerierbar

unterteilt. Entscheidend hierfür sind die Ausbildung (Material) und das nutzungsbedingte Belastungspotential der abflussliefernden Flächen. Bei der auf dem Untersuchungs Gelände geplanten Wohnbebauung sind dies Dachflächen und Anlieger bzw. Nebenstraßen. Das hier abfließende Niederschlagswasser ist nach [1] qualitativ als unbedenklich bis tolerierbar einzustufen und kann nach geeigneter Vorbehandlung oder unter Ausnutzung der Reinigungsprozesse in der Versickerungsanlage versickert werden. Auf die Verwendung von unbeschichteten Dachdeckmaterialien mit hohen Anteilen aus Kupfer, Zink und Blei sollte jedoch möglichst verzichtet werden.

Ein weiteres Bewertungskriterium für die Eignung des Standortes für eine Versickerungsanlage ist die Mächtigkeit des Sickerraums. Diese sollte bezogen auf den mittleren höchsten Grundwasserstand mindestens 1 m betragen [1], um eine ausreichende Filterstrecke für eingeleitete Niederschlagsabflüsse zu gewährleisten. Unter Berücksichtigung der aktuellen Messdaten und der Angaben zum Bemessungswasserstand (vgl. Kapitel 3.2) wird diese Voraussetzung am Standort erfüllt.

Einen wesentlichen Einfluss auf die Eignung des Standortes für eine Versickerung von Niederschlagswasser hat die Durchlässigkeit der ungesättigten Zone (Sickerraum). Der Sickerraum erfüllt durch die dort stattfindenden vielfältigen physikalischen, chemischen und biologischen Retentions- und Umwandlungsprozesse eine entscheidende Schutzfunktion für das Grundwasser. Die Durchlässigkeit dieser Deckschichten sollte daher zwischen $k_f = 10^{-3}$ und 10^{-6} m/s betragen. Durchlässigkeiten von mehr als 10^{-3} m/s bewirken eine zu schnelle Bodenpassage ohne Nutzung der natürlichen Reinigungsprozesse. Bei Durchlässigkeiten von weniger als $k_f = 10^{-6}$ m/s ist die Versickerung dagegen zu gering und es kommt zum Einstau in den Versickerungsanlagen. Wie der Anlage 3 zu entnehmen ist, bestehen die Deckschichten in beiden Gebieten fast ausschließlich aus einer inhomogenen kiesig-sandigen Auffüllung, die überwiegend lockere Lagerungsdichte aufweist. Es ist daher nicht auszuschließen, dass der für Versickerungsanlagen zulässige Durchlässigkeitsbeiwert von $k_f = 10^{-3}$ m/s überschritten wird. Ferner weist die Auffüllung bereichsweise organoleptische Auffälligkeiten in Form von Verfärbungen und Schlackeresten auf. Im hydraulischen Einflussbereich von Versickerungsanlagen sind Verunreinigungen oder Altlasten, die bei Durchsickerung zu einem unzulässigem Austrag von Schadstoffen in das Grundwasser führen könnten, jedoch nicht zulässig. Ein Abtrag der Auffüllung im Bereich der Versickerungsanlage würde zu einer Unterschreitung der geforderten Mächtigkeit des Sickerraums führen. Um die qualitativen und quantitativen Voraussetzungen für die Herstellung einer Versickerungsanlage zu schaffen, müsste daher ein Bodenaustausch durchgeführt werden, bei dem die Auffüllung vollständig gegen geeignetes Material ersetzt würde. Dies ist jedoch insbesondere aufgrund der für die Baugebiete erforderlichen großen Versickerungsflächen verbunden mit den anfallenden Entsorgungskosten für die Auffüllung nicht wirtschaftlich realisierbar und daher nicht zu empfehlen. Gegebenenfalls sollten die Möglichkeiten für die Einrichtung lokaler Versickerungseinrichtung für einzelne Gebäude geprüft werden.^c

12.2 Bautechnische und abfallrechtliche Beschreibung und Beurteilung der Böden

Die heterogene und meist nur locker gelagerte Auffüllung scheidet zur Aufnahme von Gründungslasten aus. In Abhängigkeit davon, ob die geplanten Gebäude unterkellert werden oder nicht, wird die Auffüllung bei der Herstellung der Baugruben vollständig entfernt oder die Gründungsebene liegt innerhalb der Auffüllung.

Die Lagerungsdichte des gewachsenen Bodens variiert im voraussichtlichen Gründungsbereich zwischen mitteldicht und dicht, d.h. die hier anstehenden Sande und Kiese sind für die schadensfreie Ableitung der Bauwerkslasten geeignet. Hinsichtlich ihrer Frostempfindlichkeit gehören die Sedimente der Klasse F1 (nicht frostempfindlich) an. Lediglich die teilweise mit Schluffen durchsetzte anthropogene Auffüllung ist aufgrund ihres bindigen Anteils in die Klasse F1 bis F2 (nicht bis gering frostempfindlich) einzustufen.

[...]

In der Auffüllung waren bereichsweise organoleptische Auffälligkeiten in Form von Verfärbungen und Schlackeresten festzustellen. Bei den im Zuge der Baumaßnahmen durchzuführenden Erdarbeiten ist daher auf eine Separierung der Auffüllung vom gewachsenen Boden zu achten. Zur abfallrechtlichen Einstufung ist die beim Aushub anfallende Auffüllung repräsentativ zu beproben und einer Deklarationsanalyse nach LAGA-Richtlinien [2] zu unterziehen.

Aus der organoleptischen Ansprache des gewachsenen Bodens lässt sich kein Verdacht auf abfallrechtlich relevante Bodenverunreinigungen ableiten. Die bei Aushubarbeiten anfallenden gewachsenen Sande sollten daher soweit möglich vor Ort wieder eingebaut oder zur Geländemodellierung verwendet werden. Sollte dennoch Überschussboden anfallen, so ist dieser einer geeigneten Verwertungsmaßnahme zuzuführen.

Bei der Planung und Ausführung der Bebauung ist zu berücksichtigen, dass das geplante Baugebiet nach der Einteilung der DIN 4129 in der Erdbebenzone 1 liegt, d.h. in einem Gebiet, in dem rechnerisch Erdbebenintensitäten von 6,5 bis <7 zu erwarten sind. Der Bemessungswert der Bodenbeschleunigung beträgt 0,4 m/s² [3].

Der Standort ist aufgrund des Untergrundaufbaus und der hohen Grundwasserstände gut für die Nutzung von Erdwärme geeignet. Hierbei ist grundsätzlich zu unterscheiden

zwischen

- Erdwärmekollektoren
- Grundwassersystemen mit Entnahme- und Infiltrationsbrunnen
- Erdwärmesonden

Insbesondere aufgrund des hohen Flächenbedarfs und der Nutzungseinschränkungen hinsichtlich einer Überbauung oder Bepflanzungen ist der Einsatz von Erdwärmekollektoren am Standort nicht geeignet.

Für die Nutzung von Grundwasser müssen bestimmte hydrogeologische und hydrochemische Randbedingungen erfüllt sein. Insbesondere werden dauerhaft sehr große Grundwassermengen benötigt. Ferner sollte das Grundwasser nicht eisen- oder manganhaltig sein, da dies zu Verockerungen im Infiltrationsbrunnen führt. Wie das Analysenprotokoll in Anlage 6 zeigt, weist die aus der RKS 2 entnommene Grundwasserprobe GWM1 einen Mangangehalt von 220 µg/l auf. Schon aus diesem Grund sind Grundwassersysteme für die Gewinnung von Erdwärme am Standort nicht zu empfehlen. Statt dessen sollten Erdwärmesonden als Gewinnungssystem verwendet werden.^d

12.3 Gründungstechnische Empfehlungen

Derzeit ist die Gründungstiefe der geplanten Gebäude noch nicht bekannt. Im Fall einer Unterkellerung ist aufgrund der statistisch zu erwartenden Grundwasserstände von bis zu 1 m unter GOK eine druckwasserdichte Ausbildung der Kellersohle und Kellerwände (weiße Wanne) erforderlich und eine bauzeitliche Wasserhaltung vorzusehen.

Sofern auf eine Unterkellerung verzichtet wird, liegt die Gründungssohle der geplanten Bebauung voraussichtlich in Höhe der anthropogenen Auffüllung. Da diese zur Aufnahme der Bauwerkslasten nicht geeignet ist (vgl. Kapitel 5) müssen in diesem Fall die Lasten durch konstruktive Maßnahmen (z.B. Magerbetonpfähle) unter Umgehung des aufwändigen Spezialtiefbaus auf den tragfähigen natürlichen Baugrund übertragen werden.

Die Bauwerkslasten sollten zur Vergleichmäßigung von Setzungen über eine starre Bodenplatte abgetragen werden.

Die Straßen im Baugebiet sind aufgrund der zu erwartenden Verkehrsbelastung der Bauklasse III bis IV zuzuordnen. Bei einer Gründung der Verkehrsflächen auf dem als nicht frostempfindlich einzustufenden natürlichen Baugrund wäre unter Berücksichtigung der Lage des Untersuchungsgebietes in der Frosteinwirkungszone I eine frostsichere Konstruktion in einer Gesamthöhe von >0,50 m ausreichend. Voraussichtlich werden die Verkehrsflächen jedoch auf der anthropogenen Auffüllung gegründet. Zum Ausgleich der nachgewiesenen geringen Tragfähigkeit dieser Schichten und aufgrund deren höherer Frostempfindlichkeit ist die Gesamtschichtstärke des frostsicheren Aufbaus mittels gut verdichtbarem Material auf 0,80 m heraufzusetzen.

Das Rohplanum ist vor dem Aufbringen der Frostschutzschicht auf einen Verformungsmodul von $E_{v2} > 45 \text{ MN/m}_2$ zu verdichten. Ggf. wird der Einsatz eines Geotextils oder anderer bodenverbessernder Maßnahmen zur Erhöhung der Tragfähigkeit erforderlich. Auf der Frostschutzschicht sollte gemäß ZTVE/StB 94 [4] ein Verformungsmodul von $E_{v2} > 120 \text{ MN/m}_2$ erreicht werden. Zur Kontrolle der genannten Verdichtungsziele wird die Durchführung und Bewertung von Lastplattendruckversuchen durch den Gutachter empfohlen.^e

13 Kampfmittel

Die Auswertung der beim Kampfmittelräumdienst vorliegenden Kriegsluftbilder hat ergeben, dass sich das Plangebiet in einem Bombenabwurfgebiet und im Bereich von ehemaligen Flakstellungen befindet. Vom Vorhandensein von Kampfmitteln auf solchen Flächen muss grundsätzlich ausgegangen werden. Eine systematische Überprüfung (Sondierung auf Kampfmittel) ist daher vor Beginn der geplanten Abbrucharbeiten, Bauarbeiten und Baugrunduntersuchungen auf den Grundstücksflächen erforderlich, auf denen bodeneingreifende Maßnahmen stattfinden. Hierbei soll grundsätzlich eine EDV-geschützte Datenaufnahme erfolgen.

Die beiden westlichen Teilbereiche des Plangebietes wurden durch die Tauber Explosive Management GmbH & Co. KG, Weiterstadt, im Jahr 2015 im Hinblick auf Kampfmittel untersucht und geräumt (siehe Abbildung 9). Lediglich die aktuell noch gepflasterte Parkplatzfläche entlang der Karl-Liebknecht-Straße konnte noch nicht untersucht werden. Dies erfolgt im Rahmen des Rückbaus der Parkplätze. Die Untersuchung der östlichen Fläche des Plangebietes erfolgt im Rahmen der Baureifmachung.

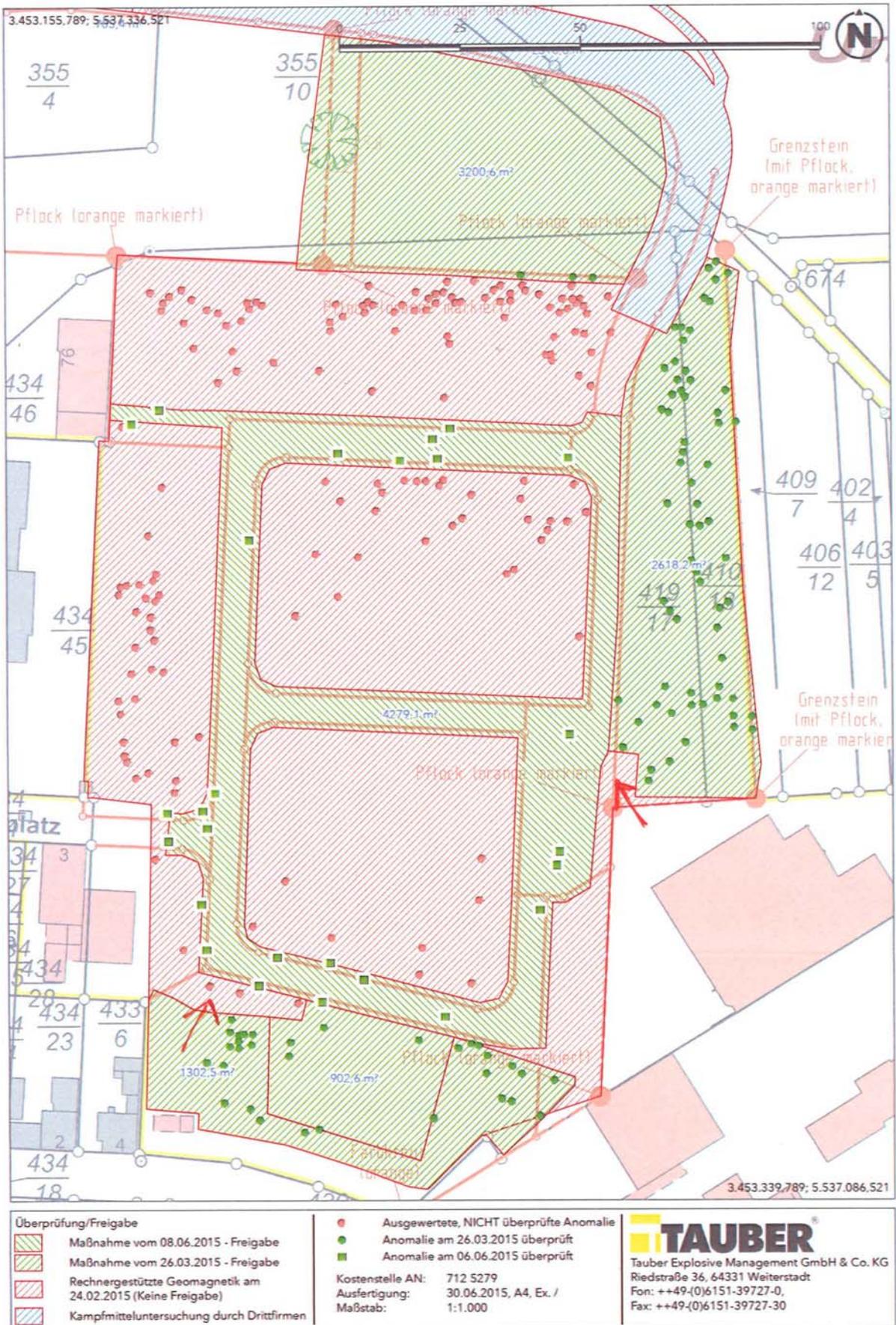


Abbildung 9: Kampfmitteluntersuchung des westlichen Teilbereichs des Baugebietes „Am Alten Sportplatz“

14 Altlasten

Im Jahr 2006 wurde durch das Büro zbi – ZIOR BERATENDER INGENIEUR GmbH, Darmstadt ein Gutachten zur Erkundung der ehemaligen Aral-Tankstelle und des Hartplatzes^f erstellt, mit dem Ziel Informationen zur Altlastenrelevanz dieser Fläche zu erhalten. Dieses kam zu folgendem Ergebnis:

Bei der sensorischen Begutachtung des Bodens und des Platzbelags [des Hartplatzes] ergaben sich keine Auffälligkeiten. Die Ergebnisse der Bohrarbeiten lassen keine Probleme oder Einschränkungen bei der geplanten Umnutzung erwarten. Auf der Grundlage der durchgeführten Deklarationsanalyse ist der Platzbelag infolge des Gehaltes an Chrom und Nickel im Feststoff nach LAGA-Richtlinien als Z 1.1-Material einzustufen. Demnach ist eine Verwertung durch eingeschränkten offenen Wiedereinbau, d.h. mit unempfindlicher Nutzung möglich. Die insgesamt geringen Gehalte an Schwermetallen, insbesondere an Kupfer, geben keinerlei Hinweise auf die Verwendung von Kieselrot.

[...]

Die Ergebnisse der auf dem Gelände der ehemaligen Tankstelle durchgeführten Untersuchungen können zusammenfassend wie folgt bewertet werden:

Insbesondere im Bereich der flächenhaft angetroffenen Auffüllung wurde eine Verunreinigung durch Mineralöl nachgewiesen. Aufgrund der geringen Konzentration ist diese jedoch nicht altlastenrelevant. Eine Gefährdung von Schutzgütern über den Wirkungspfad Boden-Mensch bzw. Boden-Grundwasser lässt sich aus den vorliegenden Erkundungsergebnissen nicht ableiten.

Die nachgewiesenen Schadstoffbelastungen im Bereich der Auffüllung haben jedoch abfallrechtliche Relevanz.⁹

Darüber hinaus gibt es im Plangebiet keine Hinweise auf Altflächen (Altablagerungen / Altstandorte), Altlasten, schädliche Bodenveränderungen oder Grundwasserschäden.

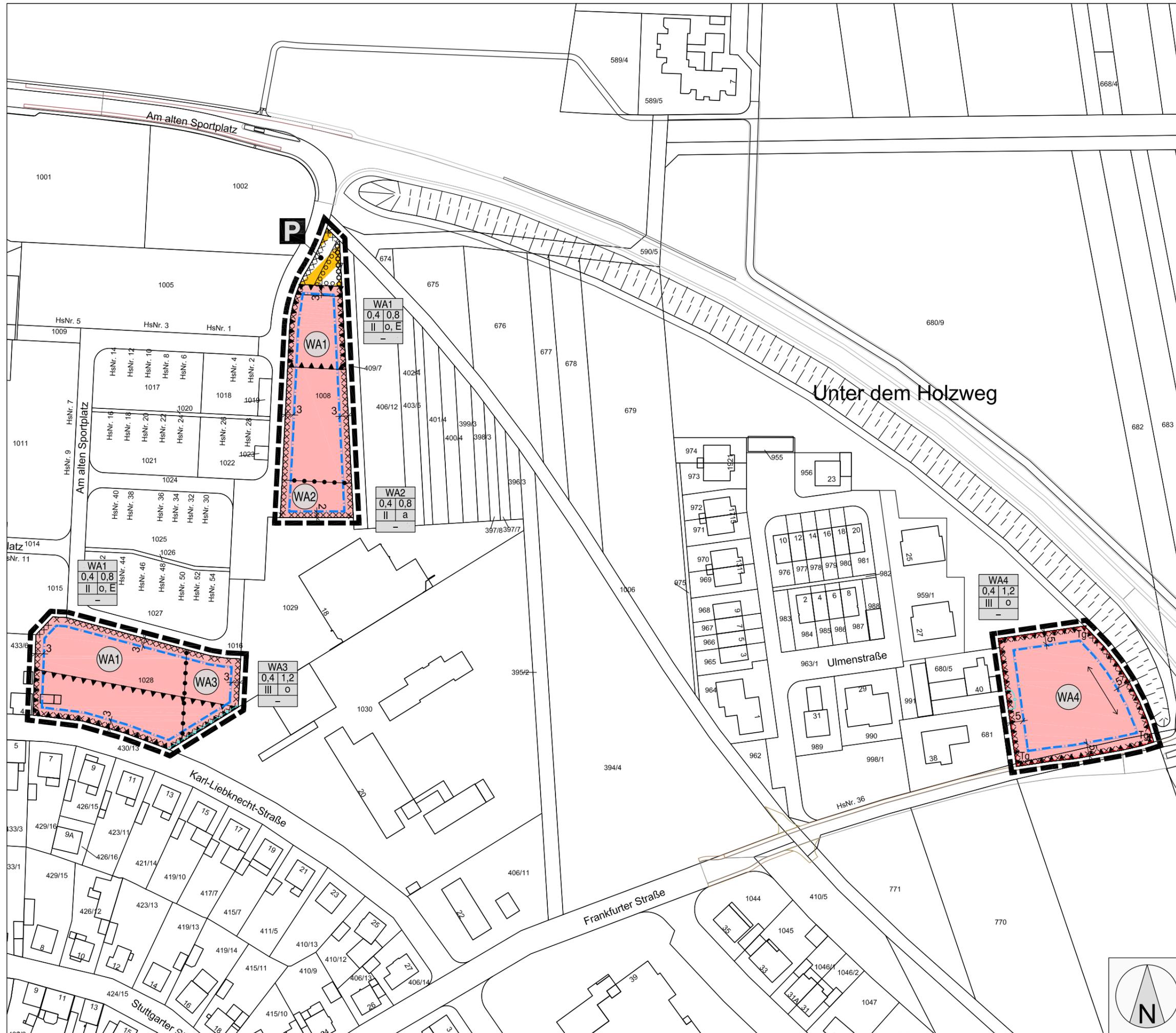
15 Artenschutzrechtliche Belange

Im Rahmen der ursprünglichen Aufstellung des Bebauungsplans „Am Alten Sportplatz“ wurde im Jahr 2010 durch Dr. Jürgen Winkler, Rimbach, ein artenschutzrechtlicher Fachbeitrag erarbeitet. Entsprechend dieser Untersuchung wurden als planungsrelevante Artengruppen die Fledermäuse, Reptilien und bestimmte Vogelarten heraus gearbeitet. Die dort erstmalig und in der 1. Änderung zum Bebauungsplan im Jahr 2014 getroffenen Aussagen bleiben weiterhin von Bestand.

An drei Terminen (03.06.2016/09.08.2016/21.09.2016) wurden nun die von der 2. Änderung betroffenen Flächen durch Begehung untersucht. Diese sind teilweise in ihrem alten Zustand belassen worden (Trainingsfläche Sportanlage) oder bereits durch Erschließungsmaßnahmen gerodet, abgeschoben oder wieder mit baugebietsbürtigem Boden abgedeckt worden. Durch regelmäßige Pflegeleistungen (Mulchmäh) und zum Teil verdichtete Oberflächen, bedingt durch den Baustellenbetrieb, haben sich bisher nur kurzlebige Ruderalfluren oder Trittpflanzengesellschaften entwickeln bzw. halten können. Entsprechend spärlich war bei den Sichtungsterminen die Insektenfauna. Wie bereits in der artenschutzrechtlichen Prüfung in der Vergangenheit konnte auch im Jahr 2016 kein Nachweis von Reptilien geführt werden. Eine über die bisherigen Untersuchungen hinaus gehende Betroffenheit der oben genannten oder weiterer Artengruppen konnte nicht festgestellt werden.

16 Quellenverzeichnis

- ^a TÜV SÜD INDUSTRIE SERVICE GMBH, Eschborn; Gutachten zu den Lärmimmissionen im Einwirkungsbereich des Bebauungsplanes „Am alten Sportplatz“ der Gemeinde Ginsheim-Gustavsburg im Ortsteil Ginsheim; 26.11.2009
- ^b LING.GEO, Riedstadt; Bodengutachten (Vorhaben: Baugebietserschließung „Am alten Sportplatz“, Ginsheim-Gustavsburg, OT Ginsheim); Dezember 2007
- ^c LING.GEO, Riedstadt; Bodengutachten (Vorhaben: Baugebietserschließung „Am alten Sportplatz“, Ginsheim-Gustavsburg, OT Ginsheim); Dezember 2007, Seiten 12 - 13
- ^d LING.GEO, Riedstadt; Bodengutachten (Vorhaben: Baugebietserschließung „Am alten Sportplatz“, Ginsheim-Gustavsburg, OT Ginsheim); Dezember 2007, Seiten 13 - 15
- ^e LING.GEO, Riedstadt; Bodengutachten (Vorhaben: Baugebietserschließung „Am alten Sportplatz“, Ginsheim-Gustavsburg, OT Ginsheim); Dezember 2007, Seite 16
- ^f ZBI – ZIOR BERATENDER INGENIEUR GMBH, Darmstadt; Ehemalige Aral-Tankstelle und Hartplatz in Ginsheim - Erkundung; April 2006
- ^g ZBI – ZIOR BERATENDER INGENIEUR GMBH, Darmstadt; Ehemalige Aral-Tankstelle und Hartplatz in Ginsheim - Erkundung; April 2006, Seite 10 - 12



Signaturen gemäß der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90)

Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 des Baugesetzbuches -BauGB-, §§ 1 bis 11 der Baunutzungsverordnung -BauNVO-)

WA Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 und 23 BauNVO)

— — — — — Baugrenze
 ← → Stellung der baulichen Anlage

Füllschema der Nutzungsschablone

WA1	Art der baulichen Nutzung	
0,4 0,8	GRZ	GFZ
II o	Zahl d. Vollgeschosse	Bauweise
D	Hausformen	

Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB und Abs. 6 BauGB)

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

P öffentliche Parkfläche

Planungen, Nutzungsregelungen, Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 a + b BauGB in Verbindung mit § 3 (4) und § 5 HENatG)

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Sonstige Planzeichen

Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)

Tg Tiefgarage

Umgrenzung von Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Umgrenzung von Flächen, bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen oder bei denen besondere bauliche Sicherungsmaßnahmen gegen Naturgewalten erforderlich sind hier: vernässungsgefährdetes und überschwemmungsgefährdetes Gebiet

bestehende Telekommunikationslinie der Telekom

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans (§ 9 Abs.7 BauGB)

ROB
 planergruppe
 ARCHITEKTEN + STADTPLANER
 Schuttsstraße 6 65824 Schwalbach / Ts.

Stadt Ginsheim-Gustavsburg
2. Änderung Bebauungsplan
"Am Alten Sportplatz"

Bearbeiter: Horn
 Plannr.: 1626_S
 Datum: 16.01.2017
 Masstab: 1:1000
 Format: Din A2

Satzung

