



Vortrag des Magistrats an die Stadtverordneten- versammlung	Vorlage-Nr: 0377/S/24 Datum: 17.12.2024
Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Rheinstraße 6 + 8“; a) Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) b) Einleitung der frühzeitigen Beteiligungsverfahren gemäß § 3 (1) und § 4 (1) BauGB	

BESCHLUSS:

Die Stadtverordnetenversammlung der Schöfferstadt Gernsheim beschließt:

1. die Aufstellung des o.g. vorhabenbezogenen Bebauungsplanes gemäß § 2 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) i.V.m. § 12 BauGB. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan erhält die Bezeichnung „Rheinstraße 6 + 8“.
2. Planziel des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Rheinstraße 6 + 8“ ist die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine wohnbauliche Nutzung. Im Plangebiet sind nur solche Vorhaben zulässig, zu denen sich die Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichten. Änderungen des Durchführungsvertrages oder der Abschluss eines neuen Durchführungsvertrages sind zulässig (§ 9 Abs. 2 BauGB).
3. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan wird im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB (zweistufig) durchgeführt.
4. Der Aufstellungsbeschluss ist ortsüblich bekannt zu machen.
5. Die frühzeitigen Beteiligungsverfahren gem. § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 i.V.m. § 13a BauGB sind einzuleiten.

BEGRÜNDUNG:

Die seit Jahren leerstehenden und untergenutzten Liegenschaften Rheinstraße 6 + 8 an der Kreuzung Rheinstraße/Wormser Straße sollen einer neuen Nutzung mit dem Schwerpunkt Wohnen zugeführt werden. Die Vorhaben werden durch zwei Vorhabenträger im Rahmen einer gemeinsamen Projektgesellschaft betrieben, die Planung obliegt einem gemeinsamen Architekturbüro, sodass eine harmonische aufeinander abgestimmte Planung zu erwarten ist. Der städtische Parkplatz wird teilweise in die Planung mit einbezogen. Die Teilfläche des Grund-

Stadt Gernsheim

Stadthausplatz 1
64579 Gernsheim



stückes wird hierzu ausparzelliert und an einen der Vorhabenträger im Zuge der Aufstellung und Umsetzung der Bauleitplanung veräußert.

Der wirksame Flächennutzungsplan der Schöfferstadt Gernsheim stellt für diesen Bereich gemischte Baufläche im Bestand dar, dies kann –sofern erforderlich- bei einem Verfahren nach § 13a BauGB im Wege der Berichtigung angepasst werden. Die beiden bestehenden Gebäude an der Rheinstraße sind als Kulturdenkmale ausgewiesen, das Plangebiet liegt innerhalb der denkmalgeschützten Gesamtanlage von Gernsheim.

Planziel des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Rheinstraße 6 + 8“ ist die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Innenentwicklung und die Umnutzung von historischem Baubestand mit konkretem Vorhabenbezug und Schwerpunkt Wohnen. Der besonderen Berücksichtigung bei der Planung bedürfen die Belange des Denkmalschutzes, des Immissionsschutzes, des Ortsbildes und der Erschließung. Abstimmungen mit den Denkmalbehörden und der Brandschutzdienststelle haben bereits stattgefunden.

Aufgrund des konkreten Vorhabenbezugs erfolgt die Aufstellung des Bebauungsplans als vorhabenbezogener Bebauungsplan gemäß § 12 Baugesetzbuch (BauGB) in Verbindung mit einem Vorhaben- und Erschließungsplan sowie einem Durchführungsvertrag, der zwischen der Schöfferstadt Gernsheim und den Vorhabenträgern geschlossen wird. Der wirksame Flächennutzungsplan der Schöfferstadt Gernsheim stellt gemischte Bauflächen im Bestand dar, dies kann –sofern erforderlich- bei einem Verfahren nach § 13a BauGB im Wege der Berichtigung angepasst werden.

Das Plangebiet liegt in der bebauten Randlage der Kernstadt der Schöfferstadt Gernsheim und somit innerhalb eines im Zusammenhang bebauten Ortsteils. Die Grundfläche beträgt mit ca. 2.833 m² weniger als 20.000 m², sodass die Aufstellung des Bebauungsplanes im beschleunigten Verfahren nach § 13a des Baugesetzbuches erfolgen soll.

Mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan gemäß § 12 BauGB können die Planungen der Vorhabenträger grundstücksbezogen realisiert werden. Die Gemeinde hat auf Antrag der Vorhabenträger über die Einleitung des Bebauungsplanverfahrens nach pflichtgemäßem Ermessen zu entscheiden.

Der Entwurf des Freiflächenplanes und die Projektbeschreibung sollen eine Entscheidungshilfe bei den Überlegungen zur Einleitung des Verfahrens darstellen.

Die Übernahme der Verfahrenskosten durch die Vorhabenträger wird mittels eines städtebaulichen Vertrages geregelt.

Stadt Gernsheim

Stadthausplatz 1
64579 Gernsheim



Die Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereichs entspricht der anliegenden Plankarte (Anlage 1).

gez. Burger, Bürgermeister

Anlagen:

- Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplans
- Antrag der Vorhabenträger zur Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans mit Vorhaben- und Erschließungsplan gemäß § 12 Baugesetzbuch (BauGB)
- Zusammenstellung der Rahmenbedingungen und Projektbeschreibung (Anlage zum Antrag)
- Freiflächenplan (Entwurf), Stand Dezember 2024

Anlage 1: Lageplan mit Geltungsbereich

Bauleitplanung der Schöfferstadt Gernsheim

Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Rheinstraße 6 + 8“

hier: Räumlicher Geltungsbereich



genordet, ohne Maßstab

Anlage 2

Projektgesellschaft Rheinstraße 6 + 8 bürgerlichen Rechts
Plegge Verwaltung GbR
Herr Pierre Plegge
Friedrich-Wöhler-Straße 2
64579 Gernsheim
Email pierre.plegge@plegge-medien.de

Rheinstraße Projektentwicklungsgesellschaft mbH
Herr Anser Afzal
Im Griesbrühl 8
65474 Bischofsheim
Email anser.afzal@gmail.com

**An den Magistrat
der Schöfferstadt Gernsheim**
Herrn Bürgermeister Peter Burger
Stadthausplatz 1



64579 Gernsheim

Unser Zeichen

Datum

16.12.2024

Antrag zur Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans mit Vorhaben- und Erschließungsplan gemäß § 12 Baugesetzbuch (BauGB)

Sehr geehrter Herr Bürgermeister Burger,
sehr geehrte Damen und Herren,

wir beantragen hiermit die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans mit Vorhaben- und Erschließungsplan für die nachfolgend benannten Grundstücke zur Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für das folgende Bauvorhaben und die erforderlichen Erschließungsmaßnahmen:

Bauvorhaben: **Schöfferstadt Gernsheim**
Reaktivierung und Umnutzung der Anwesen Rheinstraße 6 + 8 mit dem Schwerpunkt Wohnen

Baugrundstücke: Gemarkung Gernsheim, Flur 4, Flst. Nr. 119/2 und 121 sowie 123/1 tlw.

Vorhabenträger: Projektgesellschaft Rheinstraße 6 + 8 bürgerlichen Rechts:
Plegge Verwaltung GbR Rheinstraße Projektentwicklungsges. mbH
Herr Pierre Plegge Herr Anser Afzal
Friedrich-Wöhler-Straße 2 Im Griesbrühl 8
64579 Gernsheim 65474 Bischofsheim

Eigentumsverhältnisse: Das Flurstück Nr. 121 (Rheinstraße 6) befindet sich im Eigentum der Plegge Verwaltung GbR, das Flurstück Nr. 119/2 (Rheinstraße 8) befindet sich im Eigentum der Rheinstraße Projektentwicklungsgesellschaft mbH, das Flurstück 123/1 befindet sich (derzeit noch) im Eigentum der Schöfferstadt Gernsheim (Ausparzellierung und Verkauf an die Plegge Verwaltung GbR in Vorbereitung).

Die seit Jahren leerstehenden und untergenutzten Liegenschaften Rheinstraße 6 + 8 an der Kreuzung Rheinstraße/Wormser Straße sollen einer neuen Nutzung mit dem Schwerpunkt Wohnen zugeführt werden. Die Vorhaben werden durch zwei Vorhabenträger im Rahmen einer gemeinsamen Projektgesellschaft betrieben, die Planung obliegt einem gemeinsamen Architekturbüro, sodass eine harmonische aufeinander abgestimmte Planung zu erwarten ist. Der städtische Parkplatz wird teilweise in die Planung mit einbezogen. Die Teilfläche des Grundstückes wird hierzu ausparzelliert und an die Vorhabenträger im Zuge der Aufstellung und Umsetzung der Bauleitplanung veräußert. Der besonderen Berücksichtigung bei der Planung bedürfen die Belange des Denkmalschutzes, des Immissionsschutzes, des Ortsbildes und der Erschließung. Abstimmungen mit den Denkmalbehörden und der Brandschutzdienststelle haben bereits stattgefunden.

Planziel des rd. 2.833 m² umfassenden vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Rheinstraße 6 + 8“ ist die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Innenentwicklung durch den Neubau von Wohnhäusern und die Umnutzung von historischem Baubestand mit konkretem Vorhabenbezug. Aufgrund des konkreten Vorhabenbezugs erfolgt die Aufstellung des Bebauungsplans als vorhabenbezogener Bebauungsplan gemäß § 12 Baugesetzbuch (BauGB) in Verbindung mit einem Vorhaben- und Erschließungsplan sowie einem Durchführungsvertrag, der zwischen der Schöfferstadt Gernsheim und den Vorhabenträgern (Projektgesellschaft Rheinstraße 6 + 8 bR) geschlossen wird. Gemäß § 12 BauGB können die Planungen der Vorhabenträger grundstücksbezogen realisiert werden.

Der wirksame Flächennutzungsplan der Schöfferstadt Gernsheim stellt für diesen Bereich Gemischte Baufläche-Bestand dar. Eine gegebenenfalls erforderliche Änderung des Flächennutzungsplanes kann im Parallelverfahren erfolgen.

Die Erschließung des Gebietes erfolgt die bestehenden Zufahrten von der Rheinstraße sowie über die Anbindung an die bestehende Verkehrsinfrastruktur der Wormser Straße.

Das beantragte Bauvorhaben kann gemäß der oben genannten Darlegung nur im Rahmen einer auf das betreffende Grundstück bezogenen Aufstellung eines qualifizierten Bebauungsplanes gem. § 2 Baugesetzbuch in Verbindung mit § 12 BauGB realisiert werden. Wir bitten die Stadtverordnetenversammlung der Schöfferstadt Gernsheim um

**die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans gem. § 2 BauGB
mit Vorhaben- und Erschließungsplan gem. § 12 BauGB
für die Grundstücke Gemarkung Gernsheim, Flur 4, Flst. Nr. 119/2 und 121 sowie 123/1 tlw.**

Die Antragsteller sind bereit,

- die Kosten zur Erarbeitung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans einschließlich der Kosten für Verwaltungsaufwendungen, notwendige Gutachten sowie ggf. Bekanntmachungen zu übernehmen,
- sich zur Planung, Durchführung und Kostenübernahme der Erschließungsmaßnahmen und zur Realisierung des Bauvorhabens innerhalb einer noch im Durchführungsvertrag zu bestimmenden Frist zu verpflichten,
- ihr Einverständnis zur Einbeziehung weiterer Grundstücke außerhalb des Vorhabens- und Erschließungsplans zu geben.

Den Antragstellern ist bekannt, dass die Schöfferstadt Gernsheim das Recht hat, den vorhabenbezogenen Bebauungsplan aufzuheben, wenn

- der Vorhaben- und Erschließungsplan nicht innerhalb der im Durchführungsvertrag vereinbarten Frist durchgeführt wurde.
- der Träger des Bauvorhabens wechselt und Tatsachen die Annahme rechtfertigen, dass die Durchführung des Vorhabens- und Erschließungsplanes innerhalb der vereinbarten Frist gefährdet ist.

Aus der Aufhebung des Bebauungsplans können Ansprüche gegen die Schöfferstadt Gernsheim nicht geltend gemacht werden.



Pierre Plegge



Anser Afzal

Anlagen:

- Zusammenstellung der Rahmenbedingungen und Projektbeschreibung
- Bauungskonzept zum Vorhaben- und Erschließungsplan

Schöfferstadt Gernsheim

Bebauungsplanvorhaben
zur Reaktivierung und Umnutzung mit Schwerpunkt Wohnen
der Anwesen
„Rheinstraße 6 + 8“

Kurzerläuterung als Anlage für den Antrag auf Aufstellung eines
vorhabenbezogenen Bebauungsplans gem. § 12 Baugesetzbuch (BauGB)

Stand 16.12.2024



Inhalt

Präambel

1. Veranlassung und Vorhaben
2. Planziel und Darstellung des Vorhabens
3. Räumlicher Geltungsbereich
4. Übergeordnete Planungen
5. Sonstige Belange
6. Verfahren
7. Planungserfordernisse

Präambel

Die nachfolgenden Ausführungen sollen dazu dienen, den gemeindlichen Gremien einen Projektüberblick im Hinblick auf die Beurteilung des Antrages auf Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans gem. § 2 Baugesetzbuch in Verbindung mit § 12 BauGB zu bieten.

1. Veranlassung und Vorhaben

Die seit Jahren leerstehenden und untergenutzten Liegenschaften Rheinstraße 6 + 8 an der Kreuzung Rheinstraße/Wormser Straße sollen einer neuen Nutzung mit dem Schwerpunkt Wohnen zugeführt werden. Die Vorhaben werden durch zwei Vorhabenträger im Rahmen einer gemeinsamen Projektgesellschaft betrieben, die Planung obliegt einem gemeinsamen Architekturbüro, sodass eine harmonische aufeinander abgestimmte Planung zu erwarten ist. Der städtische Parkplatz wird teilweise in die Planung mit einbezogen. Die Teilfläche des Grundstückes wird hierzu ausparzelliert und an die Vorhabenträger im Zuge der Aufstellung und Umsetzung der Bauleitplanung veräußert.

Der besonderen Berücksichtigung bei der Planung bedürfen die Belange des Immissionsschutzes, da sich die Grundstücke im Bereich der o. g. Kreuzung befinden (Verkehrslärm), südlich und westlich an das Sportzentrum Gernsheim angrenzen (Sportanlagenlärm) und im Einfahrtbereich zum nördlich gelegenen Hafen liegen (Gewerbelärm). Es muss hier eine fein kalibrierte Lösung aus aktivem und passivem Lärmschutz gefunden werden, die die Anlage von Wohnbebauung ermöglicht, ohne umliegende Nutzungen zu beeinträchtigen. Weiter zu berücksichtigen sind die Fragen des Denkmalschutzes, des Ortsbildes sowie der Erschließung insbesondere der im rückwärtigen Bereich vorgesehenen Bebauung. Gespräche mit den Denkmalbehörden und der Brandschutzdienststelle haben bereits stattgefunden.

Der wirksame Flächennutzungsplan der Schöfferstadt Gernsheim stellt für diesen Bereich Gemischte Baufläche - Bestand dar. Die beiden bestehenden Gebäude an der Rheinstraße sind als Kulturdenkmale ausgewiesen, das Plangebiet liegt innerhalb der denkmalgeschützten Gesamtanlage von Gernsheim.

Abb. 1. Luftbild (genordet, ohne Maßstab)



Quelle: gds.hessen.de, 25.11.2024

In den letzten Jahren wurden bereits mehrere Konzeptideen zur Reaktivierung des Plangebietes in Zusammenarbeit der Eigentümer und der Schöfferstadt Gernsheim angestoßen. Im Jahr 2021 konnten schließlich als erste Meilensteine die beiden Bau- und Denkmalanträge für die Sanierungen und Umnutzungen der Kulturdenkmale auf den Weg und zur Genehmigung gebracht werden. Schließlich liegt mit der aktuellen Planung eine harmonische Gesamtkonzeption für beide Grundstücke unter Berücksichtigung der denkmalpflegerischen, städtebaulichen und erschließungstechnischen Belange vor. Um diese auch bauplanungs- und bauordnungsrechtlich sicherstellen zu können, ist für die Umsetzung des geplanten Nutzungskonzeptes die Aufstellung eines (vorhabenbezogenen) Bebauungsplans erforderlich. Der Erhalt, die Sanierung und Reaktivierung der lange leerstehenden Gebäude ist zentraler Bestandteil des Nutzungskonzeptes, das mit ergänzenden Wohnbebauungen zu einer harmonischen Quartierslösung abgerundet wird. Der markante Standort am „Tor“ zum Hafengelände und zur Innenstadt wird nach langer Vakanz wieder zu einem repräsentativen Stadteingang.

Die Erschließung erfolgt einerseits von Norden über die Rheinstraße, hier wird die bestehende Einfahrt in den Innenhof der Rheinstraße 8 weiterhin genutzt, um die neu entstehende Bebauung im Zentrum des Plangebietes zu erschließen. Von Osten über die Wormser Straße entstehen zwei Zufahrten zum Plangebiet, wobei die südliche Zufahrt über Nr. 6 bis Nr. 8 führt und den südlichen geplanten Gebäuderiegel erschließt. Somit sind die erforderlichen Rettungswege und -zufahrten und die für die Bewohner und Nutzer erforderlichen Stellplätze sichergestellt. Die Ver- und Entsorgung wird an die bestehende Infrastruktur der jeweiligen Grundstücke angeschlossen bzw. bei Bedarf ergänzt.

Aufgrund des konkreten Vorhabenbezugs bedarf es der Aufstellung des Bebauungsplans als vorhabenbezogener Bebauungsplan gemäß § 12 Baugesetzbuch (BauGB) in Verbindung mit einem Vorhaben- und Erschließungsplan sowie einem Durchführungsvertrag, der zwischen der Schöfferstadt Gernsheim und den Vorhabenträgern geschlossen wird. Gemäß § 12 Abs. 4 BauGB können zudem einzelne Flächen außerhalb des Bereichs des Vorhaben- und Erschließungsplanes in einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan einbezogen werden.

Planziel des rd. 2.833 m² umfassenden vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Rheinstraße 6 + 8“ ist demnach die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Innenentwicklung und die Umnutzung von historischem Baubestand mit konkretem Vorhabenbezug. Der besonderen Berücksichtigung bei der Planung bedürfen die Belange des Denkmalschutzes, des Immissionsschutzes, des Ortsbildes und der Erschließung. Abstimmungen mit den Denkmalbehörden und der Brandschutzdienststelle haben bereits stattgefunden.

2. Planziel und Darstellung des Vorhabens

Die Projektgesellschaft Rheinstraße 6 + 8 GbR als Vorhabenträger, bestehend aus der Plegge Verwaltung GbR und der Rheinstraße Projektentwicklungsgesellschaft mbH, wird vertreten durch Herrn Pierre Plegge und Herrn Anser Afzal. Diese sind die Eigentümer der beiden Anwesen und möchten gemeinsam das seit Jahren untergenutzte Gelände und die denkmalgeschützten Gebäude reaktivieren. Nach zahlreichen Gesprächen mit der Schöfferstadt Gernsheim und der Unteren und Oberen Denkmalschutzbehörde konnte die konkrete Planung unter Berücksichtigung aller städtebaulicher und denkmalpflegerischer Aspekte abgestimmt werden. Diese wird dem Vorhabenbezogenen Bebauungsplan zugrunde gelegt.

Die Planung sieht zum einen die Sanierung und den Umbau der beiden Kulturdenkmale, der Vorderhäuser der Rheinstraße 6 und 8 vor. Hierzu liegen bereits Bau- und denkmalrechtliche Genehmigungen vor für insgesamt elf Wohneinheiten und drei Gewerbeeinheiten. Für die Gewerbeeinheiten bestehen Überlegungen, diese ggf. im Rahmen der Bauleitplanung später ebenfalls zu Wohneinheiten umzuwandeln.

Für die Neubebauungen auf den rückwärtigen Flächen sind im Zentrum drei Mehrfamilienhäuser sowie als südliche Abrundung fünf Einfamilienhäuser geplant. Die Gebäude werden mit zwei Vollgeschossen und ausgebautem Dachgeschoss mit Satteldach konzipiert. Das östliche Mehrfamilienhaus an der Wormser Straße erhält drei Vollgeschosse und greift damit die Gebäudekubatur der Rheinstraße 6 auf. Insgesamt entstehen voraussichtlich 10 bis 14 Wohneinheiten mit Wohnflächen zwischen rd. 50 m² und rd. 200 m² in den Neubauten. In Summe werden somit 21 bis 28 Wohneinheiten mit einem Wohnungsmix für Singles, Paare und Familien im Plangebiet angeboten.

Abb. 2: Das Vorhaben – Freiflächenplan mit Grundrissen EG (Vorentwurf, ohne Maßstab)



Entwurfsverfasser: JS.Architektur, Jakob Spenst M. A., Darmstadt, Stand 12/2024

Baubeschreibung

Das Bauprojekt in der Rheinstraße 6-8 umfasst die behutsame Sanierung denkmalgeschützter Bestandsgebäude sowie die Errichtung von zehn Neubauten, die sich harmonisch in das bestehende Ensemble einfügen. Ziel des Projekts ist es, modernen Wohnraum zu schaffen, der sowohl ästhetische als auch funktionale Ansprüche erfüllt, während die historischen Elemente des Standortes respektiert und bewahrt werden.

Grundstück und Gesamtkonzept

Das Grundstück hat eine Fläche von 2.833 m² und bietet Raum für eine vielseitige Wohnanlage. Die Bestandsgebäude, die den historischen Charakter des Standortes prägen, bleiben erhalten und werden aufwendig saniert. Im hinteren Bereich des Grundstücks entstehen Neubauten in verschiedenen Wohntypologien, um unterschiedliche Zielgruppen anzusprechen. Die Neubauten umfassen:

- 2 Doppelhaushälften (DHH) für Familien
- 6 Reihenhäuser (RH), davon eines als Zweifamilienhaus mit separaten Wohneinheiten
- 1 freistehendes Mehrfamilienhaus (MFH) für mehrere Parteien

Die Anordnung der Gebäude wurde so gewählt, dass ein harmonisches Zusammenspiel zwischen Alt- und Neubauten entsteht. Zugleich wird ausreichend Raum für private und gemeinschaftliche Außenbereiche geschaffen.

Dachgestaltung

Die Gestaltung der Dächer trägt wesentlich zum einheitlichen Erscheinungsbild des Wohnprojekts bei. Dabei wird bewusst auf Abwechslung gesetzt, um das Ensemble lebendig und ansprechend zu gestalten.

- Dachneigungen und Trauf-/Firsthöhen variieren, um den Gebäuden eine individuelle Note zu verleihen, während das Gesamtbild einheitlich bleibt.
- Die Integration von Zwerchhäusern unterstreicht den traditionellen Scheunencharakter und verleiht den Neubauten einen regionaltypischen Charme.
- Rote Tonziegel decken die Dächer und sorgen für ein warmes, zeitloses Erscheinungsbild.

Diese architektonischen Details verbinden die historischen Elemente der Altbauten mit einer modernen Interpretation ländlicher Architektur.

Fassadengestaltung

Die Fassaden der Gebäude wurden mit Blick auf ein harmonisches Zusammenspiel aus Tradition und Moderne gestaltet:

- Eine Kombination aus Holz- und Putzverkleidungen sorgt für ein abwechslungsreiches, aber stimmiges Gesamtbild.
- Die Verwendung von natürlichen Materialien wie Holz unterstreicht den rustikalen Charakter der Bebauung, während die Putzflächen eine moderne Klarheit vermitteln.
- Farblich sind die Fassaden in natürlichen, dezenten Tönen gehalten, die mit den roten Dächern harmonisieren und das ländliche Ambiente betonen.

Außenanlagen

Die Außenanlagen wurden mit dem Ziel konzipiert, eine lebenswerte und naturnahe Umgebung zu schaffen, die sowohl zur Erholung als auch zur Gemeinschaft beiträgt.

Grün- und Erholungsflächen

- Großzügige Grünflächen durchziehen die Anlage und werden mit einer vielfältigen Vegetation aus Gräsern, Blumen, Sträuchern und Bäumen gestaltet.
- Insektenfreundliche Bepflanzung sorgt für Biodiversität und bereichert die Ökologie des Standorts.
- Bestehende Bäume bleiben erhalten, wo möglich, und werden durch neue Baumpflanzungen ergänzt, um Schattenplätze und eine angenehme Atmosphäre zu schaffen.

Begegnungs- und Ruhezonen

- Gemeinschaftsbereiche mit Sitzgelegenheiten und schattigen Plätzen laden die Bewohner zum Verweilen und zu nachbarschaftlichen Begegnungen ein.

- Verteilt über die Anlage entstehen **Ruhezonen** mit Bänken und kleinen Pavillons, die Rückzugsorte für individuelle Entspannung bieten.

Wege und Erschließung

- Die Fußwege innerhalb der Anlage bestehen aus wasserdurchlässigen Materialien, um Regenwasser optimal zu versickern und das ökologische Gleichgewicht zu fördern.
- Dezentale Beleuchtung sorgt für Sicherheit und ein angenehmes Ambiente in den Abendstunden.

Nachhaltigkeit

- Regenwassersammelanlagen werden integriert, um die Bewässerung der Grünflächen ressourcenschonend zu gestalten.
- Es wird auf den Einsatz von langlebigen, umweltfreundlichen Materialien geachtet, die die Nachhaltigkeit des Projekts unterstreichen.

Im Mittelpunkt des vorhabenbezogenen Bebauungsplans steht die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Innenentwicklung durch Schaffung von Wohngebäuden und die Umnutzung von historischem Baubestand mit konkretem Vorhabenbezug.

Zu dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan wird ein Durchführungsvertrag abgeschlossen. In diesem Durchführungsvertrag werden weitergehende Vereinbarungen getroffen, und es wird geregelt, dass das Baurecht erlischt, wenn das geplante Vorhaben nicht innerhalb einer bestimmten Frist realisiert wird.

Ergänzend wird frühzeitig zur Einleitung des Bauleitplanverfahrens ein Städtebaulicher Vertrag geschlossen, in dem sich die Vorhabenträger zur Übernahme sämtlicher durch das Bauleitplanverfahren und seiner Umsetzung entstehender Kosten verpflichten.

Im Plangebiet sind nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich die Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichten. Änderungen des Durchführungsvertrags oder der Abschluss eines neuen Durchführungsvertrags sind zulässig.

Abb. 3: Fotos



Blick Richtung Südwesten auf Kreuzung Wormser Straße/Rheinstraße



Blick auf Rheinstraße 6 und 8 Richtung Westen



Rheinstraße 6, Blickrichtung Süden



Rheinstraße 8, Blickrichtung Süden



Blick über Parkplatz Richtung Nordwesten auf rückwärtige Bebauung der Rheinstraße 6



Blick Richtung Norden auf rückwärtigen Bereich der Rheinstraße 8 mit alter Gartenmauer

eigene Fotos: Mai 2021/Juni 2022

3. Räumlicher Geltungsbereich

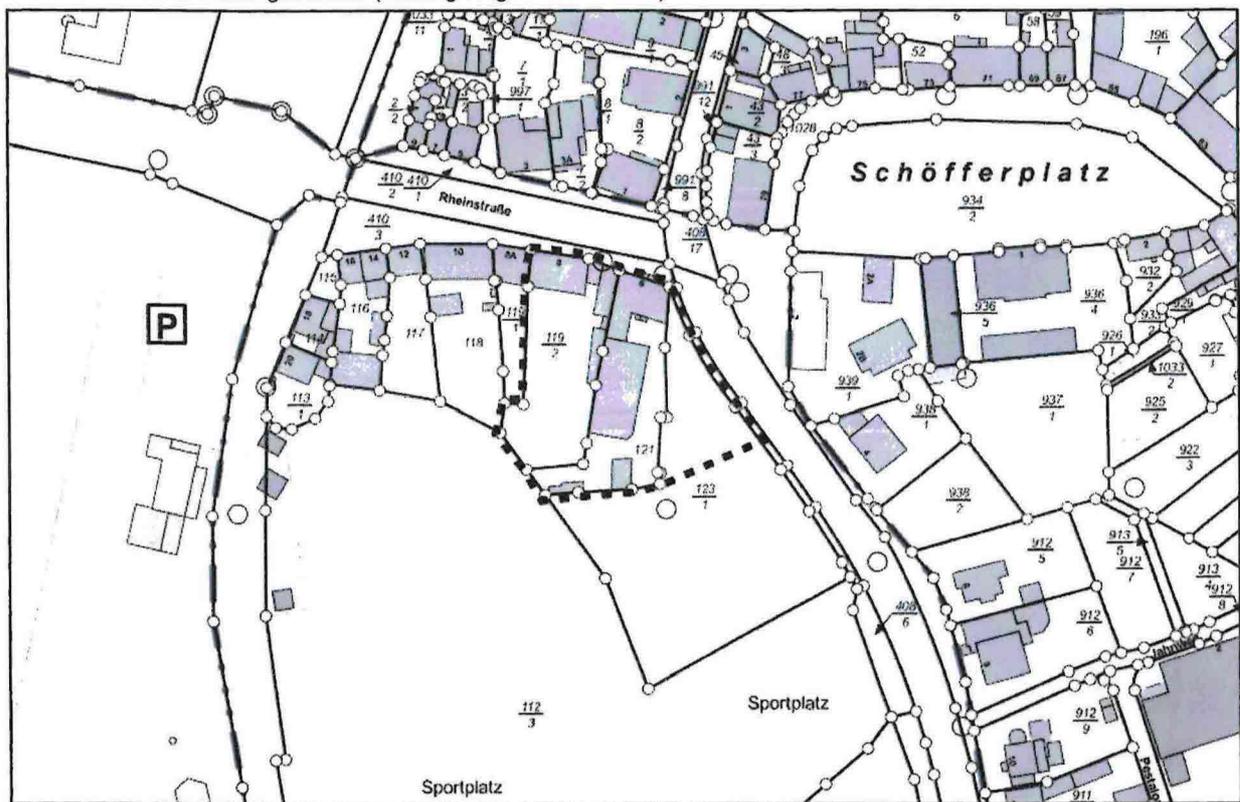
Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst entsprechend dem beschriebenen städtebaulichen Konzept in der Gemarkung Gernsheim, Flur 4, die Flurstücke Nr. 119/2 und 121 sowie Flurstück 123/1 teilweise (Parkplatzgelände, Ausparzellierung und Verkauf an die Plegge Verwaltung GbR in Vorbereitung).

Der räumliche Geltungsbereich wird im Einzelnen wie folgt begrenzt:

- Norden: Rheinstraße mit nördlicher Wohn- und Gewerbebebauung
- Westen: Wohn- und Gewerbebebauung an der Rheinstraße und deren Gärten
- Süden: Sportzentrum und öffentlicher Parkplatz
- Osten: Wohn- und Gewerbebebauung an der Wormser Straße und Magdalenenstraße, Feuerwehrmuseum und Schöfferplatz

Im Umgriff des so begrenzten Bebauungsplans liegt eine Fläche von rund 2.833 m².

Abb. 4: Räumlicher Geltungsbereich (Auszug Liegenschaftskarte)



genordet, ohne Maßstab

4. Übergeordnete Planungen

Regionalplan Südhessen/Regionaler Flächennutzungsplan 2010 (RPS/RegFNP 2010)

Das Plangebiet ist im RPS/RegFNP 2010 als Vorranggebiet Siedlung Bestand ausgewiesen, ebenso wie die nördlich und östlich angrenzenden Flächen. Die geplante Bebauung entspricht insofern den regionalplanerischen Zielen.

Vorbereitende Bauleitplanung

Das Plangebiet ist im Flächennutzungsplan der Schöfferstadt Gernsheim als Gemischte Bauflächen – Bestand dargestellt, überlagert durch ein Risikoüberschwemmungsgebiet. Nachrichtlich wird auf die Kulturdenkmale

hingewiesen (Rheinstraße 6 + 8). dargestellt. Eine Änderung des Flächennutzungsplanes kann - sofern erforderlich - im Parallelverfahren durchgeführt werden.

Verbindliche Bauleitplanung

Das Plangebiet liegt innerhalb des Geltungsbereiches des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Westlich der B44“ (1971). Dieser weist die Grundstücke Rheinstraße 6 bis 20 als Mischgebiet aus, das (heutige) Flurstück 123/1 wird als Parkplatz festgesetzt. Mit Inkrafttreten des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Rheinstraße 6 + 8“ werden insofern für seinen Geltungsbereich die zeichnerischen und textlichen Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplans „Westlich der B44“ (1971) ersetzt.

Fachplanungen, Landschaftsschutzgebiete

Durch das Vorhaben kommt es zu keiner Flächenbeanspruchung oder Beeinträchtigung von Gebieten gemeinschaftlicher Bedeutung (FFH-Gebiete und/oder europäischen Vogelschutzgebieten). Weiter südwestlich liegen in rund 600 m Entfernung das Landschaftsschutzgebiet „Hessische Rheinuferlandschaft“ sowie in rund 1 km Entfernung das Vogelschutzgebiet „Rheinauen bei Biblis und Groß-Rohrheim“ sowie das FFH- und Naturschutzgebiet „Hammer-Aue von Gernsheim und Groß-Rohrheim“.

5. Sonstige Belange

5.1. Immissionsschutz

Im Rahmen der Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB sind die Belange des Immissionsschutzes entsprechend zu würdigen. Nach den Vorgaben des § 50 Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) sind bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen einander so zuzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen auf die ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienenden Gebiete sowie auch sonstige schutzbedürftige Gebiete soweit wie möglich vermieden werden. Mit der geplanten Zuordnung der Gebietstypen zueinander bzw. der geplanten Wohnnutzung im Kontext der im näheren Umfeld vorhandenen Wohn- und Gewerbenutzungen sowie des räumlichen Abstandes zum Hafenbetrieb kann dem genannten Trennungsgrundsatz des § 50 BImSchG grundsätzlich entsprochen werden.

Die auf das Plangebiet einwirkenden Immissionen aus dem Gewerbelärm des Hafens, dem Sportlärm des Sportzentrums und dem Verkehrslärm wurden bereits im Jahr 2018 unter den damaligen Gegebenheiten im Rahmen einer Schalltechnischen Untersuchung (Bericht Nr. 18-2775 der Dr. Gruschka Ingenieurgesellschaft mbH, Darmstadt) geprüft. Damals ergab sich lediglich bezüglich des Verkehrslärm Handlungsbedarf in Form von passiven Lärmschutzmaßnahmen. Die vorliegende Konzeption weicht jedoch von der damaligen Planung ab. Daher wird im Rahmen der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans die Schalltechnische Untersuchung fortgeschrieben, sodass die aktuellen Gegebenheiten unter Berücksichtigung der aktuellen Gesetzeslage umfassend bewertet werden können.

Im Einzelnen grenzen an:

Nördlich Rheinstraße und deren nördliche Wohn- und Gewerbebebauungen

Westlich Wohn- und Gewerbebebauungen der Rheinstraße 8a bis 20 und deren Grünflächen

Südlich Sportzentrum und Parkplatz

Östlich Wohn- und Gewerbebebauung an der Wormser Straße und Magdalenenstraße

5.2. Denkmalschutz

Der Geltungsbereich liegt innerhalb der denkmalgeschützten Gesamtanlage gem. § 2 Hessisches Denkmalschutzgesetz (HDSchG) von Gernsheim. Mit der Rheinstraße 6 und 8 befinden sich zwei Kulturdenkmale ebenfalls innerhalb des Geltungsbereiches.

Werden bei Erdarbeiten Bau- oder Bodendenkmäler bekannt, so ist dies dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen (Abt. Archäologische Denkmalpflege) oder der Unteren Denkmalschutzbehörde unverzüglich anzuzeigen. Der Fund und die Fundstelle sind bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige im unveränderten Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise vor Gefahren für die Erhaltung des Fundes zu schützen (§ 21 HDSchG).

5.3. Umweltplanerische Belange

Pflanzen/Biotoptypen:

Das Plangebiet umfasst historische Siedlungsgebäude mit Grünanlagen im rückwärtigen Bereich der Rheinstraße. Aufgrund der seit Jahren ausbleibenden Nutzung ist in weiten Teilen des Geländes eine Ruderalvegetation, teilweise mit Gehölzaufwuchs vorzufinden. Zentral auf der Fläche bietet ein ausgebildeter Baumbestand u. a. aus alten Obstbäumen und Pioniergehölzen Habitatpotenzial für verschiedene Tierarten. Auf den Verkehrsbegleitgrünflächen, die an die versiegelte Parkplatzfläche im südlichen Bereich des Gebiets angrenzen, befinden sich Ziergehölze. Geschützte Pflanzenarten oder Pflanzengesellschaften sind aufgrund der anthropogenen Überformung im Innenbereich nicht zu erwarten.

Tiere:

Die Gehölze im Plangebiet bieten potentiell Freibrütern ein geeignetes Bruthabitat. Ein Vorkommen planungsrelevanter Arten wie Stieglitz, Girlitz oder Grünfink ist nicht auszuschließen. Aufgrund der vorhandenen Gebäudestrukturen ist ein Vorkommen von Gebäudebrütern wie Mauersegler, Haussperling, Hausrotschwanz und Turmfalke möglich. Auch Sommerquartiere von Fledermäusen sind innerhalb des vorhandenen Baum- und Gebäudebestandes denkbar. Das Plangebiet befindet sich im primären Verbreitungsgebiet der Mauereidechse und bietet aufgrund der Ruderalvegetation und Siedlungsrandlage geeignete Habitatstrukturen für Eidechsen. Aus diesem Grund ist das Vorkommen der streng geschützten Mauereidechse und auch der Zauneidechse nicht auszuschließen. Im Zuge des Bauleitplanverfahrens ist daher ein artenschutzrechtlicher Fachbeitrag vorzulegen, der das Bauvorhaben bewertet und geeignete Maßnahmen formuliert, um das Eintreten artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände gem. § 44 Abs.1 BNatSchG auszuschließen. Nach aktuellem Kenntnisstand ist davon auszugehen, dass sich in dieser Siedlungsrandlage keine artenschutzrechtlichen Belange ergeben werden, die nicht planerisch und in Abstimmung mit der zuständigen Naturschutzbehörde zu lösen wären.

Biologische Vielfalt:

Der Begriff biologische Vielfalt oder Biodiversität umfasst laut BUNDESAMT FÜR NATURSCHUTZ

- die Vielfalt der Arten,
- die Vielfalt der Lebensräume und
- die genetische Vielfalt innerhalb der Tier- und Pflanzenarten.

Alle drei Bereiche sind eng miteinander verknüpft und beeinflussen sich daher gegenseitig.

Wie die Ausführungen zu Flora und Fauna zeigen, sind in dem Plangebiet voraussichtlich keine nachteiligen Einwirkungen auf die biologische Vielfalt zu erwarten, sofern Kompensationsmaßnahmen für den Verlust des Baum- und Strauchbestandes durchgeführt werden. Unter Beachtung der umliegenden Strukturen besitzt das Plangebiet keine besondere Bedeutung für die biologische Vielfalt, und es treten diesbezüglich keine erheblichen Umweltauswirkungen auf.

Boden und Wasser:

Boden

Da es sich bei dem Plangebiet um eine Siedlungsrandlage handelt, liegen keine direkten Angaben zu den Böden innerhalb des Gebietes vor, jedoch weist der Bodenviewer Hessen (Quelle: www.bodenviewer.hessen.de, Datenzugriff 08.11.2023) für die westlich und südlich anschließenden Freiflächen Daten auf, die eine Bewertung im Hinblick auf das Schutzgut Boden im Planungsraum durchaus zulassen.

Aufgrund der Lage am Rand der Aue des Rheins ist davon auszugehen, dass im Plangebiet Böden aus fluvialen Sedimenten anstehen. Am südlichen Rand des Plangebiets sind die Böden als Parabraunerden mit Pseudogley-Parabraunerden aus Hochflutsedimenten anzusprechen. Auf den westlich des Plangebiets gelegenen Auenbereichen dominiert die Bodeneinheit Vega mit Gley-Vega, die aus Auensedimenten hervorgehen. Als Grundlage für Planungsbelange stellt der BodenViewer Hessen des HLNUG eine Bodenfunktionsbewertung (Bodenschutz in der Planung) zur Verfügung. In die Bodenfunktionsbewertung fließen verschiedene Bodenfunktionen (Lebensraum, Ertragspotenzial, Feldkapazität, Nitratrückhalt) mit ein. Für das Plangebiet liegt aufgrund der anthropogenen Überprägung keine Bewertung hinsichtlich des Ertragspotenzials vor. Dennoch weisen die angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen ein hohes bis sehr hohes Ertragspotential auf. Die Feldkapazität (FK) und nutzbare Feldkapazität (nFK) im effektiven Wurzelraum der Böden gelten als wichtige Indikatoren für das Wasserspeichervermögen und der Eignung als Lebensraum für Pflanzen. Für das Plangebiet direkt werden zwar keine Aussagen über die Feldkapazität getroffen, dennoch weisen die angrenzenden Flächen eine mittlere bis hohe Feldkapazität auf.

Bei der Bewertung des Vorhabens im Hinblick auf das Schutzgut Boden ist zu berücksichtigen, dass die Böden im Eingriffsbereich durch die bestehende Nutzung bereits vollständig anthropogen überprägt sind. Aufgrund der Vorbelastung und Versiegelung innerhalb des Plangebiets sind die natürlichen Bodenfunktionen nur noch begrenzt vorhanden. Die Planung für die Nachnutzung dieses Siedlungsbereichs trägt somit vollumfänglich der Prämisse der Schonung von Böden mit hoher Bedeutung für die ökologischen Bodenfunktionen Rechnung.

Wasser

Das Plangebiet liegt innerhalb des Risikogebiets außerhalb von Überschwemmungsgebieten des Rheins. Im Geltungsbereich finden sich keine Oberflächengewässer. Das Plangebiet liegt in keinem Wasserschutzgebiet. Das nächstgelegene Trinkwasserschutzgebiet „WW Gernsheim“ (WSG-ID 433-001) beginnt im Osten in rd. 1.100 m Entfernung. Gemäß der hydrogeologischen Übersichtskarte liegen im Plangebiet Terrassenkiese und -sande vor. Die anstehenden silikatisch/carbonatischen Sedimentgesteine weisen eine mittlere Durchlässigkeit auf. Der durchflusswirksame Hohlraumanteil des Grundwasserleiters wird durch Poren gebildet (www.gruschu.de, Datenzugriff 27.11.2024). Aufgrund der Lage am Rand der Rhein-Aue ist mit einem geringen Grundwasserflurabstand zu rechnen. Vor diesem Hintergrund ist für Bauvorhaben zunächst von einer hohen Verschmutzungsempfindlichkeit des Grundwassers auszugehen. Dies ist bei Planung und Umsetzung entsprechend zu berücksichtigen, um Beeinträchtigungen des Grundwassers zu vermeiden.

Klima und Luft:

Der Flächennutzungsplan der Schöfferstadt Gernsheim sieht das Plangebiet als Gemischte Baufläche - Bestand an. Der gehölzdurchsetzte Übergang vom Siedlungsgebiet in die freie Feldflur bzw. zu den angrenzenden Sportanlagen wird in seiner Gesamtheit mit einer sehr hohen Bedeutung für die Klimafunktionen, insbesondere als Luftleitbahn, eingestuft.

Die Planung sieht eine Vergrößerung der versiegelten Fläche im Vergleich zur aktuellen Bestandssituation vor. Dadurch wird sich räumlich begrenzt das Kleinklima innerhalb des Plangebiets verändern.

Verkehrsflächen mit einem hohen Versiegelungsgrad führen zu einer schnelleren Erwärmung des Gebiets und zu einem möglichen Hitzestau im Sommer. Bei der Durchführung der Planung bleiben die westlich anschließenden gehölzreichen Kleingartenanlagen, die Sportplatzflächen sowie die weitgehend offene Feldflur in Richtung des westlich vorbeifließenden Rheins als Entstehungsgebiete für Kaltluft erhalten. Die Kaltluftentstehung hat an dieser Stelle ein deutlich höheres Volumen als der Verlust, der durch die kleinflächige Zunahme von versiegelter Fläche entstehen wird. Wahrnehmbare Auswirkungen auf die klimatische Situation am südlichen Ortsrand von Gernsheim sind auszuschließen. Um Veränderungen im Plangebiet weiter zu minimieren, bestehen verschiedene Möglichkeiten, wie eine Begrünung von Flachdächern und Fassaden sowie eine großzügige, die Beschattung fördernde Bepflanzung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen.

Gebiete gemeinschaftlicher Bedeutung und Europäische Vogelschutzgebiete, FFH-LRTs

Das Plangebiet ist nicht Teil eines Gebietes gemeinschaftlicher Bedeutung und/oder Europäischen Vogelschutzgebiets. Zudem kommen im Plangebiet keine nach FFH-Richtlinie geschützten Lebensraumtypen vor. Das Plangebiet befindet sich innerhalb des Naturparks „Bergstraße-Odenwald“. Nächstgelegene Schutzgebiete wie das Naturschutzgebiet und FFH-Gebiet „Hammer-Aue von Gernsheim und Groß-Rohrheim“, das Landschaftsschutzgebiet „Hessische Rheinuferlandschaft“, Vogelschutzgebiet „Rheinauen bei Biblis und Groß-Rohrheim“ befinden sich 1 km südwestlich des Plangebiets und sind von dem Vorhaben nicht betroffen.

Gesetzlich geschützte Biotope

§ 30 des BNatSchG sowie § 25 des HeNatG schützen bestimmte Biotoptypen, die aus naturschutzfachlicher Sicht als besonders wertvoll einzustufen sind. In diesen Biotopen sind Handlungen verboten, welche zu einer Zerstörung oder erheblichen Beeinträchtigung dieses Biotops führen können. Ausnahmen sind nur dann zulässig, wenn die Beeinträchtigungen ausgeglichen werden können. Innerhalb des Plangebiets befinden sich keine dieser gesetzlich geschützten Biotope.

Landschaft:

Das Plangebiet liegt am südlichen Rand von Gernsheim und grenzt damit an die rezente Aue des Rheins an. Aufgrund des Erhalts und Sanierung der historischen Bestandsgebäude entlang der Rheinstraße und der harmonischen Ergänzung weiterer Wohnbebauung fügt sich die Planung ausdrücklich in das Ortsbild ein. Eine Beeinträchtigung des Landschaftsbildes oder des Ortsbildes ist nicht zu erwarten.

Mensch:

Das Plangebiet wird eingefasst von bebauten und besiedelten Flächen, die sich in Ortsrandlage von Gernsheim befinden. Hierdurch unterliegt die Fläche bereits Einflüssen durch Lärm, Feinstaub- und Stickstoffimmissionen. Im Zuge der Planung wird dieser Bereich nun mit Wohnbebauung verdichtet. Aufgrund der Lage sind die Belange des Immissionsschutzes durch geeignete Maßnahmen zum aktiven und passiven Lärmschutz ausreichend zu berücksichtigen. Unter der Annahme, dass der Immissionsschutz durch umsichtige Planung und entsprechende bauliche Ausführung gewährleistet werden kann, sind keine erheblichen nachteiligen Auswirkungen der Planung auf das Schutzgut Mensch zu erwarten.

Kultur- und sonstige Sachgüter:

Das Plangebiet liegt innerhalb der denkmalgeschützten Gesamtanlage von Gernsheim. Die beiden Gebäude Rheinstraße 6 und 8 sind als Einzelkulturdenkmäler ausgewiesen. Im Rahmen der Vorbereitungen des Bauleitplanverfahrens haben bereits umfangreiche Abstimmungen zur Planung mit der Oberen und der Unteren Denkmalschutzbehörde stattgefunden.

Wie die Bewertung der einzelnen Schutzgüter zeigt, handelt es sich um ein Plangebiet mit insgesamt mittlerer naturschutzfachlicher und ökologischer Bedeutung. Unter der Voraussetzung der Durchführung von Kompensationsmaßnahmen für den Verlust des Baum- und Strauchbestandes sind keine erheblichen Beeinträchtigungen der Schutzgüter zu erwarten.

6. Verfahren

Der Bebauungsplan wird als vorhabenbezogener Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren nach § 13a Baugesetzbuch (BauGB) in Verbindung mit § 12 BauGB durchgeführt. Die Öffentlichkeitsbeteiligung erfolgt durch Auslegung des Bebauungsplan-Entwurfes nebst Begründung nach § 3 Abs. 2 BauGB. Den berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wird nach § 4 Abs. 2 BauGB zeitgleich zur Öffentlichkeitsbeteiligung Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben. Zur frühzeitigen Abstimmung der Planung wird eine frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit und der berührten Behörden und Trägern öffentlicher Belange gemäß §§ 3 Absatz 1 und 4 Absatz 1 BauGB durchgeführt.

7. Planungserfordernisse

Parallel zum Aufstellungsverfahren des vorhabenbezogenen Bebauungsplans werden folgende Gutachten und sonstige Untersuchungen eingeholt:

- Tierökologische Untersuchungen und Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag (in Vorbereitung)
- Umweltfachbeitrag (in Vorbereitung)
- Schalltechnische Untersuchung (Fortschreibung der Fassung von 2018 in Bearbeitung)
- Vermessung und Höhenaufnahme (liegt vor, Stand 05/2022)
- Boden- und Altlastengutachten
- Planung der Ver- und Entsorgung

Die Versorgungsträger werden möglichst frühzeitig eingebunden. Planauskünfte liegen teilweise bereits vor.

Die Vorhabenträger verpflichtet sich, wie im Anschreiben zu dieser Anlage bereits erwähnt, zur Kostenübernahme sämtlicher durch das Bauleitplanverfahren und seiner Umsetzung entstehender Kosten.

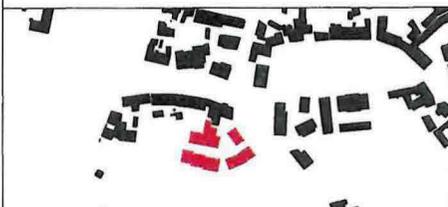
Gernsheim, den 16.12.2024



Anlage 4

Maßstab: 1:2000 1:200 Blattformat: A4 / 420 DIN A4 Überdänge Ausgabedatum: 13.12.2024
 Geostrom: JS / PH Datenlinie: Gernshelm_LF3_Einstufhaltung.gbn

Entwurfsplanung - Freiflächenplan



Projektnummer: 225
 Bauvertragsnummer: **Neubau von 3 Mehrfamilienhäusern, und 5 Einfamilienhäusern**
 Anschrift: Rheinstraße 6-8
 64579 Gernshelm
 Gemarkung: Gernshelm
 Nr.: 4, Flurstücke: 119/2, 121

Bauherr: **Pflege Verwaltungen GbR**
 Friedrich-Wilhelm-Straße 2
 64579 Gernshelm
 13.12.2024 / Pflege
Projektgesellschaft mbH
 Angeschlossener Anwalt
 im Gewerbegebiet
 64579 Gernshelm
 13.12.2024 / Anwalt

Architekt: **JS.Architektur**
 Jakob Sporn
 Master-Architekt
 Tauschhausstraße 41
 64287 Darmstadt
 13.12.2024 / Sporn
 Tel: +49 6151 80 51 43 8
 E-Mail: jsponn@jsarchitektur.de
 Web: www.jsarchitektur.de