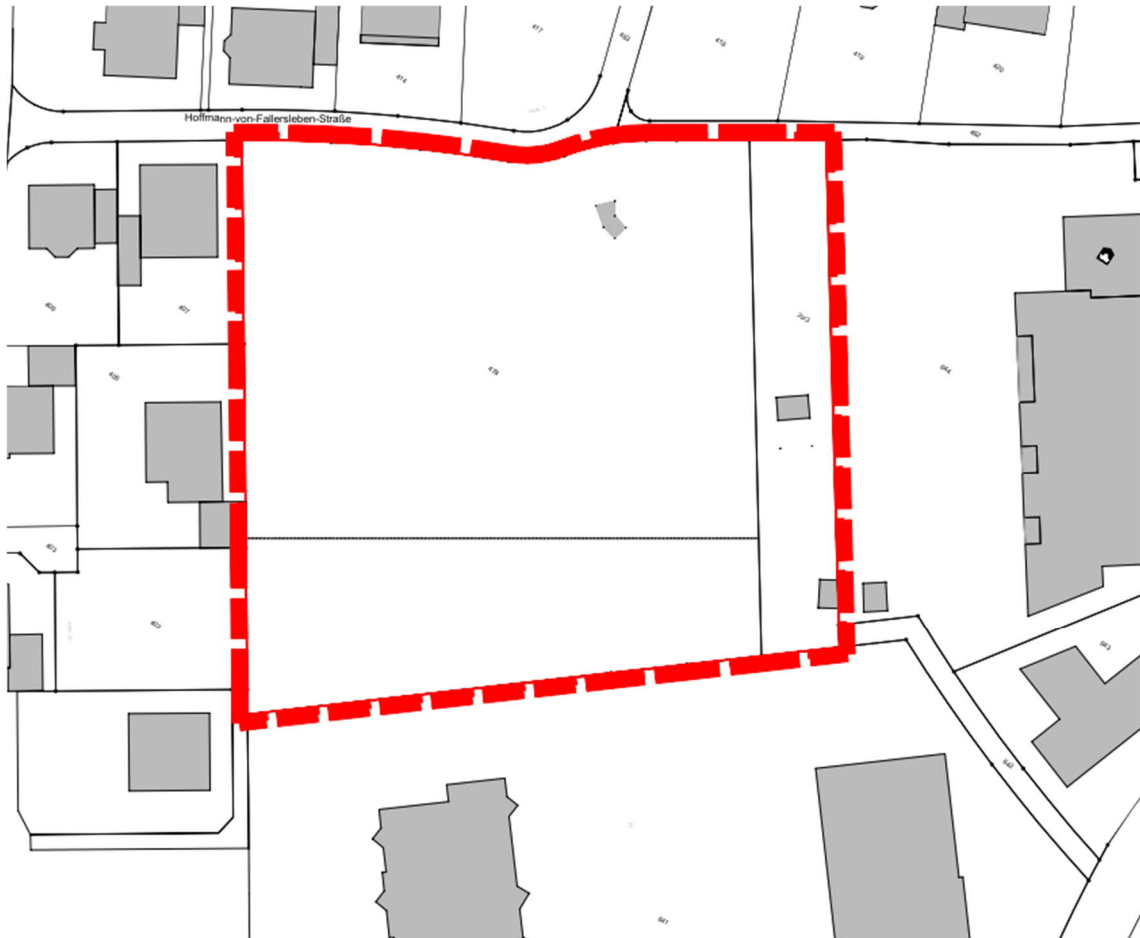


STADT NIERSTEIN

in der VG Rhein-Selz



Bebauungsplan ROSSBERG-WEST II – 4. BA, 3. Änderung

BEGRÜNDUNG



Projekt-Nr.: 18.62
Stand: 24.09.2025 - GP

INHALTSVERZEICHNIS

1. BEGRÜNDUNG ZUR 3. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES.3

1.1	RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH, GRÖSSE + TOPOGRAFIE.....	3
1.2	PLANUNGSGRUNDLAGEN.....	4
1.2.1	Regionaler Raumordnungsplan RHEINHESSEN-NAHE 2014	4
1.2.1	Flächennutzungsplan 2030.....	5
1.3	UMGEBUNG, FLÄCHENNUTZUNG + STÄDTEBAULICHE SITUATION...	5
1.4	STÄDTEBAULICHE ENTWICKLUNG/GEPLANTE FLÄCHENNUTZUNG	5
1.5	STANDORTPRÜFUNG	6
1.6	GEPLANTE BEBAUUNG	6
1.7	DENKMALSCHUTZ	6
1.8	IMMISSIONSSCHUTZ.....	6
1.9	FLÄCHENBILANZ	7
1.10	ERSCHLIESSUNG.....	7
1.10.1	Verkehr	7
1.10.2	Entsorgung	8
1.11	ARTENSCHUTZ.....	8
1.12	BODENGUTACHTEN	8

2. PLANUNTERLAGEN

2.1	BESTANDSPLAN	M. 1 : 1.000
2.2	URSPRÜNGLICHER BEBAUUNGSPLAN	M. 1 : 1.000
2.3	BEBAUUNGSPLAN – 3. ÄNDERUNG	M. 1 : 1.000

3. ANLAGEN

- 3.1 plan b GbR: Artenschutzrechtliche Untersuchung, Bingen am Rhein, Juni 2025
- 3.2 Freudl Verkehrsplanung: Verkehrsuntersuchung, Darmstadt, Juli 2025
- 3.3 Baugrundinstitut Dr.-Ing. Westhaus GmbH: Gutachterliche Stellungnahme, Mainz-Kastel, April 2024

1. BEGRÜNDUNG ZUR 3. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES

Die Stadt NIERSTEIN beabsichtigt, eine neue Kindertagesstätte zu errichten und hat deshalb den Beschluss gefasst, den vorliegenden Bebauungsplan ROSSBERG-WEST II – 4. BA, 3. Änderung aufzustellen.

Aufgrund des vorhandenen und auch langfristig zu erwartenden Bedarfs ist die Schaffung neuer Betreuungsplätze erforderlich. Das Jugendamt der Kreisverwaltung Mainz-Bingen hat einen aktuellen Bedarf von 55 Betreuungsplätzen festgestellt. Der Standort, angrenzend an eine bereits vorhandene Kindertagesstätte in der Anna-Segher-Straße, ist hierfür wegen der entstehenden Synergieeffekte gut geeignet.

Die Fläche wird derzeit als Spielplatz genutzt, dieser soll im südlichen Bereich der Planungsfläche in kleiner Form auch erhalten bleiben.

Die Bebauungsplanänderung erfolgt auf Grundlage des § 13a BauGB. Dies bedeutet, dass kein Umweltbericht und auch keine Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung erforderlich sind.

1.1 RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH, GRÖSSE + TOPOGRAFIE

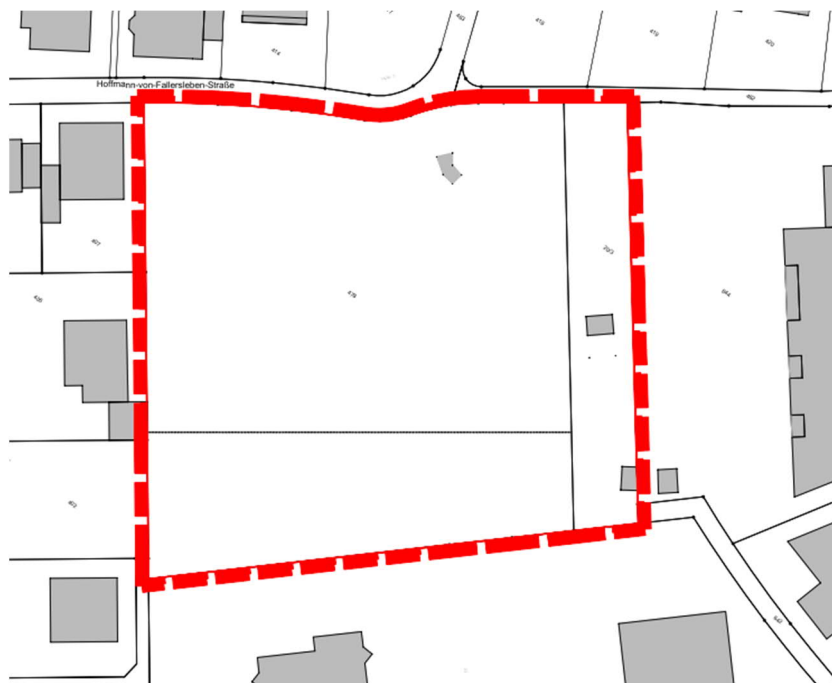
Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes ROSSBERG-WEST II – 4. BA, 3. Änderung umfasst folgende Flächen:

Gemarkung Nierstein, Flur 16:

Flurstücke Nr.: 478/1, 478/2, 20/7, 20/8, 20/9

Das Plangebiet hat eine Größe von ca. 0,54 ha und steigt von Süd nach Nord um ca. 3 m an.

Um die Kindertagesstätte errichten zu können, ist die derzeit vorhandene Hügelkuppe zumindest teilweise abzutragen.



1.2 PLANUNGSGRUNDLAGEN

1.2.1 Regionaler Raumordnungsplan RHEINHESSEN-NAHE 2014

Der RROP RHEINHESSEN-NAHE 2014, 2. Teilfortschreibung 2022 enthält folgende Vorgaben für die Verbandsgemeinde RHEIN-SELZ und die Stadt NIERSTEIN:

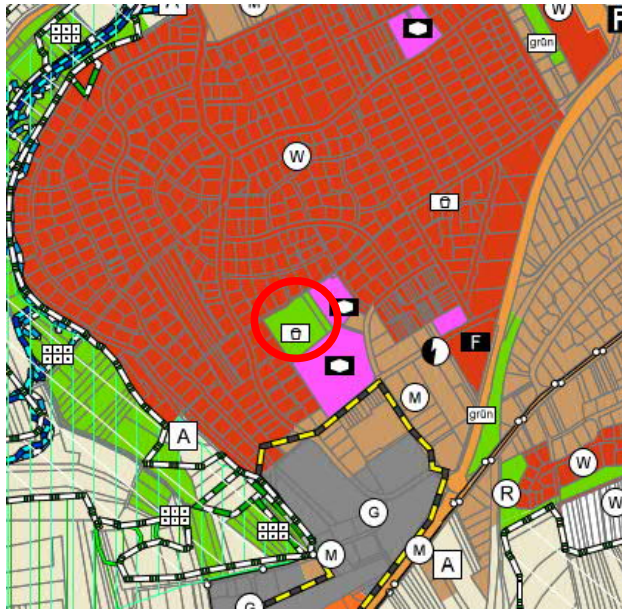
- Die VG RHEIN-SELZ liegt in der Verdichtungsrandzone zwischen den Verdichtungsräumen RHEIN-MAIN im Norden (15 km zum Oberzentrum und zur Landeshauptstadt MAINZ) und RHEIN-NECKAR im Süden (25 km zum Mittelzentrum WORMS mit der Teilfunktion eines Oberzentrums).
- Der RROP RHEINHESSEN-NAHE weist Nierstein gemeinsam mit Oppenheim als Mittelzentrum aus.
- Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes ROSSBERG-WEST II – 2. BA, 4. Änderung ist im RROP als "Siedlungsfläche Wohnen" dargestellt.



Die Prüfung der Planungsvorgaben macht deutlich, dass die Planung den Grundsätzen der Raumordnung und Landesplanung entspricht.

1.2.1 Flächennutzungsplan 2030

Der wirksame Flächennutzungsplan 2030 der Verbandsgemeinde Rhein-Selz aus dem Jahr 2020 weist das Plangebiet als Grünfläche mit der Zweckbestimmung Spielplatz aus. Nordöstlich und südöstlich befinden sich Flächen für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen“. Ansonsten ist die Planungsfläche umgeben von Bestandsflächen Wohnbau.



Flächennutzungsplan 2030
Ausschnitt Nierstein,
ohne Maßstab

Der vorliegende Bebauungsplan entspricht somit nicht gänzlich dem Entwicklungsgebot nach § 8 (2) BauGB, wonach Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln sind. Der Flächennutzungsplan wird bei nächster Gelegenheit angepasst.

1.3 UMGEBUNG, FLÄCHENNUTZUNG + STÄDTEBAULICHE SITUATION

Die Planungsfläche befindet sich im Südwesten der Stadt Nierstein in einem Wohngebiet. Nordöstlich grenzt eine bereits bestehende Kindertagesstätte an, südöstlich ein Seniorenheim.

Aktuell wird die Planungsfläche als Spielplatz genutzt.

1.4 STÄDTEBAULICHE ENTWICKLUNG / GEPLANTE FLÄCHENNUTZUNG

Im Norden der Planungsfläche soll eine neue Kindertagesstätte mit drei Betreuungsgruppen entstehen, der südliche Teil soll weiterhin als Spielplatz genutzt werden. Für die Kindertagesstätte gibt es einen konkreten und aktuellen Bedarf, das Jugendamt der Kreisverwaltung Mainz-Bingen hat einen Bedarf von 55 Betreuungsplätzen festgestellt.

1.5 STANDORTPRÜFUNG

Die Stadt Nierstein konnte bei ihrer Standortsuche keine anderen geeigneten und verfügbare Flächen finden.

Zudem zeichnet sich dieser Standort durch die Lage angrenzend an die vorhandene Kindertagesstätte Rossberg aus. Diese leidet unter Platzmangel, eine Erweiterung ist aus baulichen Gründen nicht möglich. In der geplanten Kindertagesstätte ist unter anderem eine große Frischküche eingeplant, die auch von der vorhandenen Kindertagesstätte mitgenutzt werden soll. Darüber hinaus ergeben sich weitere Synergieeffekte für den Betrieb der beiden Kindertagesstätten. Daher handelt es sich um den optimalen Standort.

1.6 GEPLANTE BEBAUUNG

Der Bebauungsplan legt grundsätzlich die Verteilung von bebaubaren und nicht bebaubaren Flächen, die maximale Ausnutzung, die Geschosszahlen, die maximalen Gebäudehöhen, die Ordnung zwischen privaten und öffentlichen Flächen, die notwendigen Maßnahmen des Naturschutzes für die Begrünung des Plangebietes und die Ausgleichsflächen sowie den Übergang zur freien Landschaft fest.

Geplant ist die Errichtung eines nicht unterkellerten, eingeschossigen Gebäudes in massiver Bauweise mit sowohl Innen- als auch Außenwänden aus Ziegelsteinen. Das Gebäude wird voraussichtlich ca. 54,00 m lang und ca. 21,50 m breit sein. Die maximale Gebäudehöhe wird mit 5,50 m festgesetzt.

Die Dachflächen werden teilweise extensiv begrünt werden, in südliche Ausrichtung werden Photovoltaikmodule genutzt.

1.7 DENKMALSCHUTZ

Es liegen keine Hinweise auf mögliche im Planungsgebiet vorkommende Bodendenkmäler vor.

Falls nach Rechtskraft des Bebauungsplanes Funde auftreten, besteht in den Hinweisen ein Verweis auf das DSchG, welches den Umgang hiermit regelt.

1.8 IMMISSIONSSCHUTZ

Betriebsbedingt wird von der Kindertagesstätte eine Geräuscentwicklung ausgehen. Hierzu gehören vor allem die Geräusche spielender Kinder sowie durch das Bringen und Abholen der Kinder per KFZ.

Da die Fläche aktuell schon als Spielplatz genutzt wird und angrenzend bereits eine Kindertagesstätte vorhanden ist, ist nicht davon auszugehen, dass es zu einer signifikanten Erhöhung der Geräuschemissionen kommen wird.

1.9 FLÄCHENBILANZ

Aus der Planung ergibt sich folgende Flächenbilanz:

FLÄCHENNUTZUNG	FLÄCHE	ANTEIL
Flächen für den Gemeinbedarf	4.034 m ²	75,2 %
Grünflächen	1.330 m ²	24,8 %
GESAMTSUMME	5.364 m²	100 %

1.10 ERSCHLIESSUNG

1.10.1 Verkehr

Das Gebiet ist bereits über die Hoffmann-von-Fallersleben-Straße erschlossen, welche in unmittelbarer Nähe auf die Freyburger Allee mündet. Diese Straße führt in südlicher Richtung zur B 420. Somit ist die geplante Kindertagesstätte gut an das örtliche und überörtliche Straßenverkehrsnetz der Gemeinde angeschlossen.

Um die voraussichtlichen Auswirkungen der Planung auf die Verkehrssituation zu prüfen, wurde ein Verkehrsgutachten durch das Fachbüro „Freudl Verkehrsplanung“ erstellt. Dieses ist der Begründung des Bebauungsplanes als Anhang beigefügt. Als Grundlage wurde im Mai 2025 an einem repräsentativen Werktag eine Zählung des Bestandsverkehrs zu den vor- und nachmittäglichen Hauptverkehrszeiten durchgeführt. Hierbei wurden in der Freyburger Allee Querschnittbelastungen von ca. 110 bzw. 140 Kfz/h und in der Anna-Seghers-Straße Werte unter 20 Kfz/h festgestellt. Auf Basis der geplanten Größe der KiTa von 55 Betreuungsplätzen und 12 Angestellten sowie eines geringen Anlieferungsverkehrs wird eine zusätzliche Verkehrsbelastung von ungefähr 152 Fahrten pro Tag prognostiziert. Die zu den Hauptverkehrszeiten erwarteten Belastungen der Hoffmann-von-Fallersleben-Straße sowie der Anna-Segher-Straße liegen deutlich unter den Orientierungsgrößen der RAS 06 und liegen damit in einem sehr gut verträglichen Rahmen.

Da die Hoffmann-von-Fallersleben-Straße jedoch sehr schmal ist, sie liegt mit einer Breite von 3,75 m unter der Empfehlung von 4,1 m für eine Straße des Zweirichtungsverkehrs, kann es hier zu Problemen im Begegnungsverkehr kommen. Daher wird in dem Verkehrsgutachten die Einrichtung einer Einbahnstraße empfohlen.

Durch die Lage in einem Wohngebiet befindet sich eine signifikante Menge an Wohnbebauung in fußläufiger Entfernung.

Etwa 260 Meter nördlich liegt die Bushaltestelle „Rossbergstraße“. Hier hält die Linie 640, welche in die eine Richtung nach Oppenheim fährt und die andere Richtung bis nach Ingelheim. Südlich an der B 420 befindet sich in etwa 300 Meter Entfernung eine weitere Bushaltestelle. An der Haltestelle „Gutenbergstraße“ hält ebenfalls die Linie 640 und außerdem noch die Linie 644, die zwischen Wörrstadt und Hillesheim verkehrt.

1.10.2 Entsorgung

Entwässerung

Die Entsorgung des in der Kindertagesstätte anfallenden Schmutzwassers erfolgt über einen Anschluss an den bereits vorhandenen Schmutzwasserkanal in der Hoffmann-von-Fallersleben-Straße.

Das Niederschlagswasser wird in zwei Zisternen gesammelt, von denen eine auf der Vorderseite und die andere auf der Rückseite des Gebäudes platziert sind. Diese Zisternen verfügen jeweils über ein Volumen von 15 m³. In den Regenwasserkanal werden durch einen Überlauf mit Einleitungsbegrenzung maximal die zulässigen 10 l/s pro ha eingeleitet.

1.11 ARTENSCHUTZ

Es wurde eine artenschutzrechtliche Untersuchung durch das Fachbüro „plan b GbR“ durchgeführt. Hierfür wurde 2024 das Gelände auf mögliche Vorkommen und Habitate geschützter Arten untersucht. Da ein grundsätzliches Habitatpotenzial für Reptilien festgestellt wurde, wurden im Frühjahr 2025 an fünf Terminen ergänzende Transektbegehungen zur Reptilienerfassung durchgeführt.

Es wurden verschiedene Vogelarten beobachtet, daher sind Störungen durch Gehölzrodungen in der Brutzeit zu vermeiden. Außerhalb der Brutzeit sind keine Gefährdungen zu erwarten.

Das Vorkommen von Igeln, Bilchen und Blindschleichen kann aufgrund der Gegebenheiten erwartet werden. Während der Untersuchungen konnte jedoch keine dieser Arten gesichtet werden.

Die vorhandenen Bedingungen und Geländegestaltung bieten außerdem ein Vorkommenspotenzial für Zauneidechsen. Bei zwei weiteren Begehungen 2024 sowie fünf Transektbegehungen im April und Mai 2025 wurden jedoch trotz geeigneter Bedingungen keine Zauneidechsen gesichtet. Da ein Vorkommen jedoch trotzdem nicht vollständig ausgeschlossen werden kann, sind im Artenschutzgutachten Maßnahmen wie der schonende Rückbau möglicher Habitate unter Bedingen, bei denen vorhandene Tiere fluchtfähig wären, sowie eine Umweltbaubegleitung empfohlen.

Da sich die geplante Bebauung auf das nördliche Drittel des Grundstückes beschränkt, wäre zudem eine Schonfläche für wildlebende Tiere während der Bauphase auf der südlichen Grundstückshälfte möglich und stellt somit eine geeignete Minimierungsmaßnahme dar.

Bei Einhaltung dieser Maßnahmen sind keine negativen Auswirkungen der Baumaßnahmen auf die vorhandenen Tierarten zu erwarten.

1.12 BODENGUTACHTEN

Im April 2024 wurde im Planungsgebiet eine Baugrunduntersuchung durch das Fachbüro Baugrundinstitut Dr.-Ing. Westhaus GmbH durchgeführt. Hierzu wurden zwei Kleinrammbohrungen und zwei Sondierungen mit schwerer Rammsonde in eine Tiefe von bis zu sieben Metern durchgeführt. Hierbei

wurde kein Grundwasser erbohrt. Aufgrund der Bodenzusammensetzung ist nur eine geringe Durchlässigkeit zur Versickerung von Niederschlagswasser gegeben, daher empfiehlt sich die Sammlung von Niederschlagswasser in einer Zisterne.

Es wurden keine Schadstoffe oder Belastungen im Boden festgestellt. Die Ergebnisse der Laboruntersuchung sind Bestandteil der sich im Anhang befindlichen gutachterlichen Stellungnahme

Wiesbaden, den 24.09.2025

Planungsbüro HENDEL+PARTNER

1862 BEG - GP