

BEGRÜNDUNG

ZUR 4. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES „SCHORCHEN“

Die Änderung des Bebauungsplanes betrifft die Liegenschaft **Kreuzweg 25**. Es handelt sich um das **Flurstück 1/3 der Flur 26, Gemarkung Geisenheim** welches ursprünglich dem Deutschen Wetterdienst gehörte und das ehemalige Institutsgebäude der agrarmeteorologischen Beratungs- und Forschungsstelle des Deutschen Wetterdienstes beherbergte.

Anfang 2014 wurde der Standort als Außenstelle des Deutschen Wetterdienstes (DWD) in Offenbach aufgegeben, die Liegenschaft wurde zunächst von der Forschungsanstalt Geisenheim angemietet und 2018 vom Land Hessen (Landesbaubetrieb Hessen LBIH) für die Nutzung als Bürogebäude durch die Hochschule Geisenheim gekauft.

Das ursprüngliche Gebäude stammt aus dem Jahre 1926 und wurde bereits in den 90-er Jahren modernisiert, um- bzw. angebaut. Das Gebäude wird als reines Bürogebäude genutzt. Nun soll das Gebäude durch einen kleinen Anbau ergänzt werden. Da die Hochschule in den letzten Jahren stark gewachsen ist fehlen zusätzliche Büroräume.

Die bauplanungsrechtliche Beurteilung in diesem Gebiet erfolgt auf Grund des Bebauungsplanes auf der Grundlage des § 30 BauGB (Zulässigkeit von Vorhaben im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes) wonach die Zulässigkeitsvoraussetzungen erfüllt sind, wenn die Festsetzungen des Bebauungsplanes eingehalten werden und die Erschließung gesichert ist.

Bei der Aufstellung des Bebauungsplanes „Schorchen“ im Jahre 1971 wurde das Gebiet gemäß § 3 BauNVO als „Reines Wohngebiet“ festgesetzt. Die Nutzung als Instituts- bzw. Bürogebäude ist in der Nutzungsschartakteristik eines reinen Wohngebietes nicht enthalten. Es wurde daher damals versäumt eine entsprechende Nutzung für das seit 1926 als Bürogebäude bestehende Gebäude aufzunehmen. Dieses soll nun nachgeholt werden, um in Zukunft Rechtssicherheit für das Grundstück mit dem bestehenden Gebäude zu erlangen.

Das Grundstück Kreuzweg 25, Flurstück 1/3 der Flur 26 soll nun als Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Hochschule, Forschung und Lehre“ festgesetzt werden, analog zu den anderen Flächen der Hochschule Geisenheim im Stadtgebiet. Mit der ausführlichen Beschreibung und den sehr engen Festsetzungen für dieses Sondergebiet bleibt die allgemeine Zweckbestimmung der Umgebung und des Bestandes gewahrt.

Die im bisherigen „Reinen Wohngebiet“ vorhandene, festgesetzte Beschränkung im Maß der Baulichen Nutzung wird für das Sondergebiet unter Berücksichtigung der Nutzungsart „Hochschule“ moderat auf eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,3 und eine Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,6 angepasst. Dies ermöglicht der Hochschule geringfügige Erweiterungen ohne die vorhandene kleingliedrige Gebietscharakteristik des Wohngebietes zu beeinträchtigen. Die Beschränkung auf maximal 2 Vollgeschosse bleibt erhalten.

Eine Beeinträchtigung der städtebaulichen Ordnung ist nicht gegeben, da die Festsetzungen angrenzend an das „Reine Wohngebiet“ sensibel gewählt wurden und für das Gebäude selbst nur geringen Spielraum für Erweiterungen zulassen. Die bestehende Nutzung als Bürogebäude ist seit 1926 vorhanden, wird nun lediglich als gegebener Bestand legalisiert und kann somit die städtebauliche Ordnung nicht negativ beeinflussen.

Die Flächen des übrigen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes sind nahezu zu 100 % bebaut, eine Änderung der Gebietsfestsetzung „Reines Wohngebiet“ ist nicht vorgesehen, die allgemeine Zweckbestimmung des Baugebiets als „Reines Wohngebiet“ bleibt gewahrt.

4. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES „SCHORCHEN“

Für das Flurstück 1/3 der Flur 26, Gemarkung Geisenheim werden folgende Festsetzungen getroffen:

Festsetzungen nach dem Baugesetzbuch (BauGB):

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs.1 Nr. 1 BauGB)

Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Hochschule, Forschung und Lehre“ (SO gem. § 11 Abs. 2 BauNVO)

Das Sondergebiet „Hochschule, Forschung und Lehre“ dient der Unterbringung von Einrichtungen der Hochschule Geisenheim University.

Allgemein zulässig ist ein Bürogebäude für die Hochschule Geisenheim University sowie die dazugehörigen Parkplatzanlagen.

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs.1 Nr. 1 BauGB)

Festgesetzt werden eine Grundflächenzahl von 0,3 und eine Geschossflächenzahl von 0,6. Außerdem wird eine maximal 2-geschossige Bauweise festgesetzt.

Gem. § 19 Abs. 4 BauNVO bleiben bei der Ermittlung der Grundfläche die Grundflächen von Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Zuwegungen und Mülltonnenabstellplätze außer Betracht, soweit diese in einer sickerfähigen Ausführung befestigt werden oder anfallendes Niederschlagswasser unter Einhaltung der wasserrechtlichen Vorgaben auf dem Grundstück einer Versickerung zugeführt wird.

3. Bauweise (§ 9 Abs.1 Nr. 2 BauGB)

Festgesetzt wird eine offene Bauweise.

Sonstige Änderungen des Bebauungsplanes „Schorchen“ sind nicht vorgesehen.

Es bleibt bei den Festsetzungen des Bebauungsplanes „Schorchen“ in der rechtskräftigen Fassung.

Die allgemeine Zweckbestimmung des Gebietes im Geltungsbereich des Bebauungsplan „Schorchen“ gemäß § 3 BauNVO als „Reines Wohngebiet“ bleibt in seinen übrigen Teilen gewahrt.

Der Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung ist in der beigefügten Übersichtsskizze und Planskizze dargestellt. Die beigefügte Übersichtsskizze und die Planskizze sind Bestandteil dieser Begründung.

Geisenheim, den 11.02.2020

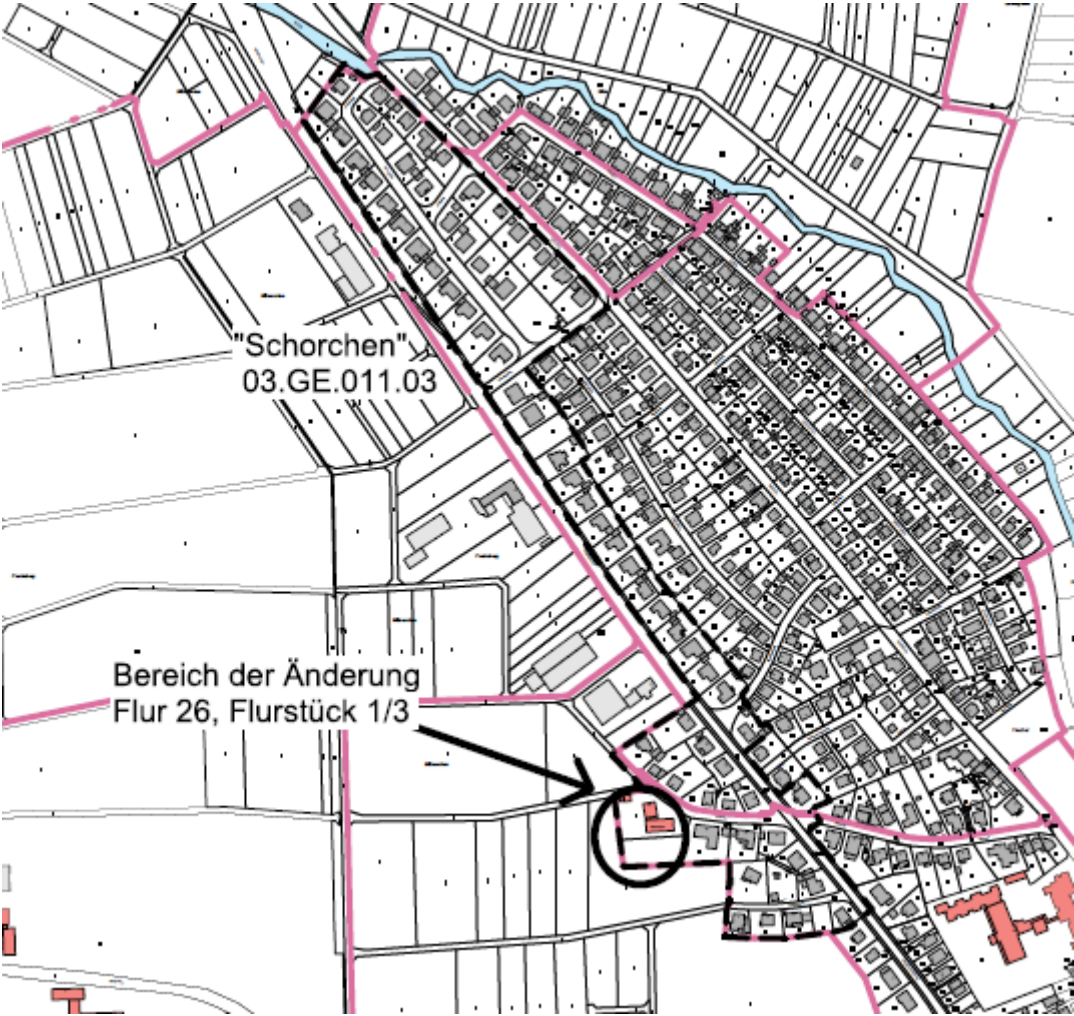
DER MAGISTRAT

Christian Aßmann
Bürgermeister

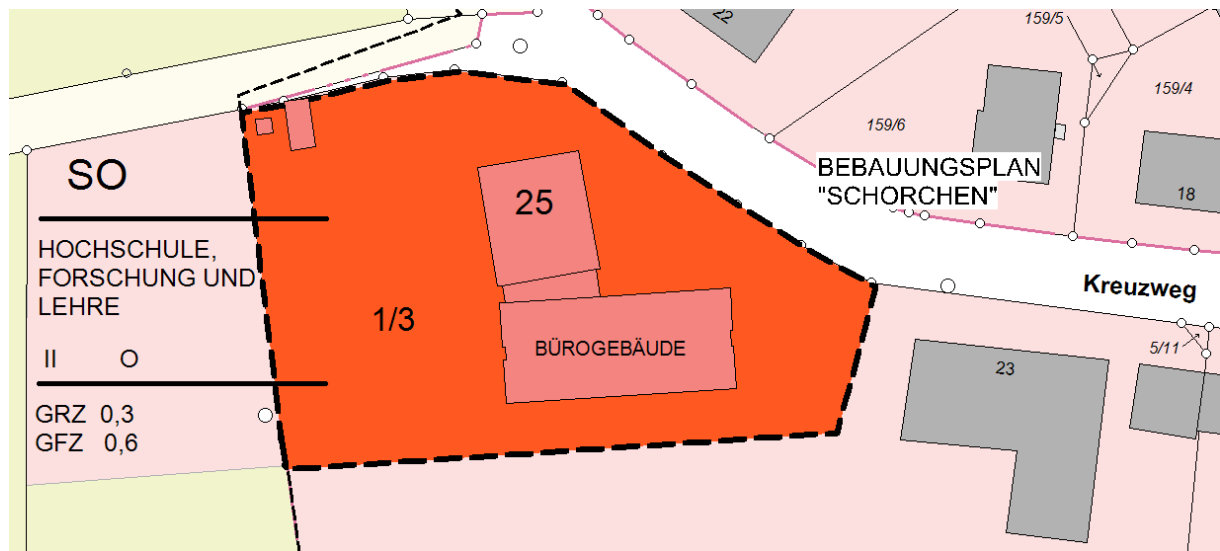
Anlage:

- Übersichtsplan zur 4. Änderung des Bebauungsplanes „Schorchen“
- Planskizze Flur 26, Flurstück 1/3, ohne Maßstab

**Übersichtsplan zur 4. Änderung des Bebauungsplanes „Schorchen“,
ohne Maßstab**



Planskizze zur Änderung der Festsetzungen, ohne Maßstab:



Kreuzweg 25, Gemarkung Geisenheim, Flur 26, Flurstück1/3

Festsetzungen nach der Planzeichenverordnung:

Geltungsbereich der Änderung ■ ■ ■

■ SO Sondergebiet;
Zweckbestimmung: Hochschule, Forschung und Lehre

GRZ = Grundflächenzahl

GFZ = Geschossflächenzahl

O = offene Bauweise

II = maximal 2 geschossige Bauweise