

1. Änderung des Bebauungsplanes „Erweiterung Gewerbegebiet“

Vor der Änderung:

Nutzungsschablone

Nr.	Baugebiet	GRZ	Bauweise	OK Geb. max.
1.1, 1.2, 1.4, 1.8	GE	0,6	a	siehe Planeintrag
1.3, 1.5, 1.6, 1.7	GE	0,6	o	siehe Planeintrag

Nach der Änderung

Nutzungsschablone

Nr.	Baugebiet	GRZ	Bauweise	OK Geb. max.
1.1, 1.2, 1.3, 1.4, 1.8	GE	0,6	a	Siehe Planeintrag
1.5, 1.6, 1.7	GE	0,6	o	Siehe Planeintrag

Geisenheim, den 29. SEP. 2021

DER MAGISTRAT



Christian Aßmann
Bürgermeister



BEGRÜNDUNG

ZUR 1: ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES „ERWEITERUNG GEWERBEGBIET“

Die Änderung des Bebauungsplanes „Erweiterung Gewerbegebiet“ bezieht sich auf die Änderung der festgesetzten Nutzungsschablone in der Weise, dass in dem Nutzungsgebiet 1.3 künftig nicht mehr die „offene Bauweise“ sondern eine „abweichende Bauweise“ gemäß § 22 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) gelten soll.

Die Bebauungsplanänderung betrifft das Flurstück 336 der Flur 12.

Durch die Änderung soll Baurecht für den Neubau eines Zustellzentrums (DHL) innerhalb des Geltungsbereiches geschaffen werden.

In der vorher festgesetzten „offenen Bauweise“ sind Gebäudelängen auf max. 50 m begrenzt. Mit dem geplanten Bauvorhaben soll eine größere Gebäudelänge (ca. 66,60 m) verwirklicht werden. Anlass für die Festsetzung der offenen Bauweise in Verbindung mit verbindlichen Baugrenzen war die Berücksichtigung des Kaltluftabflusses aus den nördlich angrenzenden Weinbergen. Eine riegelartige Bebauung in Ost-Westrichtung entlang der Weinberge sollte begrenzt werden, so dass die Kaltluft über festgelegte Kaltluftschneisen nach Süden abfließen kann.

Der geplante Gebäudekörper mit einer Länge von ca. 66,60 m überschreitet zwar die in der offenen Bauweise zulässige Gebäudelänge von 50 m, ist jedoch in Nord-Süd-Richtung orientiert, so dass der Kaltluftabfluss in keiner Weise eingeschränkt wird. Die zur weinbaulichen Nutzung orientierte nördliche Gebäudefassade liegt mit ca. 17,20 m deutlich unter der zulässigen Gebäudebreite von 50 m und wirkt daher sogar begünstigend auf den Kaltluftabfluss.

Die Baugrenzen werden durch das geplante Vorhaben eingehalten. Die sonstigen Festsetzungen des Bebauungsplanes insbesondere die festgesetzten Kaltluftschneisen bleiben durch die Bebauungsplanänderung unberührt. Sämtliche umweltrelevanten Belange wurden bereits bei der Aufstellung des Bebauungsplanes abschließend abgearbeitet.

Diese Belange werden durch die Bebauungsplanänderung in keiner Weise berührt.

Gemäß § 13 Abs. 3 BauGB wird im vereinfachten Verfahren von einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4, von dem Umweltbericht nach § 2a, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 6a Abs. 1 und § 10a Abs. 1 abgesehen.

Es handelt sich um eine textliche Änderung des Bebauungsplanes.

Änderung:

Nutzungsschablone

Nr.	Baugebiet	GRZ	Bauweise	OK Geb. max.
1.1, 1.2, 1.3, 1.4, 1.8	GE	0,6	a	Siehe Planeintrag
1.5, 1.6, 1.7	GE	0,6	o	Siehe Planeintrag

Geisenheim, den 29.09.2021

DER MAGISTRAT


Christian Aßmann
Bürgermeister



Verfahren:

Beschluss der 1. Änderung des Bebauungsplanes „Erweiterung Gewerbegebiet“ gem. § 2 Abs. 1 BauGB; Beschluss der Durchführung gem. § 13 Bau GB	am 27.05.2021
Beschluss der Beteiligung der Öffentlichkeit gem. §13 BauGB in Form einer Offenlage gem. § 3 Abs. 2 BauGB sowie die Beteiligung der betroffenen Behörden gem. § 13 Abs. 2 BauGB	am 27.05.2021
Bekanntmachung des Änderungsbeschlusses sowie Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB	am 10.06.2021
Beteiligung der der betroffenen Behörden gem. § 13 Abs. 2 BauGB eingeleitet	am 16.06.2021
Öffentliche Auslegung des Entwurfes zur 1. Änderung gem. § 3 Abs. 2 BauGB	vom 18.06.2021 - 19.07.2021
Prüfung und Entscheidung über die Stellungnahmen gem. § 13 Abs. 2 BauGB und der betroffenen Behörden gem §13 Abs. 2 BauGB, sowie Beschluss der 1. Änderung des Bebauungsplanes gem. § 10 Abs. 1 BauGB	am 23.09.2021

Ausfertigung:

Es wird bestätigt, dass der Planinhalt unter Beachtung der vorstehenden Verfahrensschritte mit den Beschlüssen der Stadtverordnetenversammlung übereinstimmt.

Magistrat der Hochschulstadt Geisenheim, den 29.09.2021



Christian Afmann, Bürgermeister



Inkrafttreten der 1. Änderung des Bebauungsplanes „Erweiterung Gewerbegebiet“ durch amtliche Bekanntmachung gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am 30.09.2021

Magistrat der Hochschulstadt Geisenheim, den 30.09.2021



Christian Afmann, Bürgermeister



