



Hochschulstadt Geisenheim, Kernstadt

Begründung
zum **Bebauungsplan**
„**Erweiterung Gewerbegebiet**“

Planstand: 02.11.2017

Bearbeiter:
Ulrich Stüdemann
(Dipl.-Geograph, Stadtplaner AKH)

Inhaltsverzeichnis

1	Vorbemerkungen	3
1.1	Veranlassung und Planziel	3
1.2	Räumlicher Geltungsbereich	4
1.3	Übergeordnete Planungen	4
2	Inhalt und Festsetzungen	5
2.1	Art der baulichen Nutzung	5
2.2	Maß der baulichen Nutzung.....	6
2.2.1	Höhe baulicher Anlagen	7
2.2.2	Grundflächenzahl, zulässige Grundfläche.....	7
2.3	Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche.....	7
2.4	Verkehrsflächen.....	8
2.5	Maßnahmen zum Schutz von Natur und Landschaft	8
2.6	Flächen für Versorgungsanlagen	9
2.7	Mit Leitungsrechten zu belastende Flächen.....	9
3	Verkehrerschließung	9
4	Berücksichtigung landschaftspflegerischer Belange	10
4.1	Eingriffsregelung.....	10
4.2	Umweltbericht/Umweltprüfung.....	10
5	Wasserwirtschaft/Grundwasserschutz	11
5.1	Trink- und Löschwasserversorgung	11
5.2	Abwasserbeseitigung.....	11
5.3	Überschwemmungsgebiet/Oberirdische Gewässer	12
5.4	Wasserschutzgebiete	12
6	Altlastenverdächtige Flächen/Altlasten	12
7	Immissionsschutz	12
8	Denkmalschutz	13
9	Sonstige Infrastruktur	17
10	Bodenordnung	17
11	Städtebauliche Vorkalkulation	17

1 Vorbemerkungen

1.1 Veranlassung und Planziel

Gemäß Darstellung im wirksamen Flächennutzungsplan der Hochschulstadt Geisenheim sind die östlich der Erbslöhstraße sowie nördlich und südlich der Industriestraße gelegenen Flächen als gewerbliche Bauflächen zu klassifizieren. Soweit die hier vorhandenen Flurstücke bzw. Teile von Flurstücken bereits baulich genutzt und der im Zusammenhang bebauten Ortslage zuzuordnen sind, liegen sie im Geltungsbereich des einfachen Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Geisenheim“, dessen wesentliche Aufgabe die Steuerung der Art der baulichen Nutzung insbesondere auch im Hinblick auf die Zulässigkeit von Einzelhandelsnutzungen ist. Die Darstellung der gewerblichen Baufläche im wirksamen Flächennutzungsplan geht über die im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes gelegenen Flächen bis zu dem nördlich parallel zur Industriestraße verlaufenden landwirtschaftlichen Weg hinaus.

Aufgrund der vorhandenen Grundstückszuschnitte stellt sich die planungsrechtliche Situation für die nördlich der Industriestraße gelegenen Flurstücke tlw. derart dar, dass der südliche Teil im Geltungsbereich des o.g. Bebauungsplanes gelegen, der nördliche Grundstücksteil jedoch dem baulichen Außenbereich im Sinne § 35 BauGB zuzuordnen ist. Daher sind derzeit die betroffenen Grundstücke nur unzureichend baulich nutzbar.



Abbildung 1: Lage des Bebauungsplans „Erweiterung Gewerbegebiet“

Unter Berücksichtigung der Tatsache, dass im Übrigen keine freien Gewerbeflächenpotenziale im Gebiet der Hochschulstadt Geisenheim vorhanden sind und zur Sicherung der städtebaulichen Ordnung, wird die Ausweisung eines Gewerbegebietes durch die Aufstellung des Bebauungsplanes „Erweiterung Gewerbegebiet“ über die im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Gewerbegebiet“ liegenden Flurstücksteile hinaus in nördlicher und östlicher Richtung ausgedehnt und damit eine Arrondierung der gewerblichen Bauflächen vorgenommen. Die Neuausweisung eines Gewerbegebietes im bisherigen baulichen Außenbereich zu Lasten von landwirtschaftlich (weinbaulich) genutzten Flächen erfolgt dabei auch unter Berücksichtigung der Tatsache, dass Brachflächen, die einer andersartigen Nutzung zugeführt werden können, oder Verdichtungspotenziale im Bereich bestehender Siedlungszusammenhänge im Gebiet der Hochschulstadt Geisenheim nicht vorhanden sind. Die Sicherung der gewerblichen Entwicklungsmöglichkeiten der vorhandenen Betriebe sowie der Zuwanderung neuer Betriebe erfordert daher die Umwandlung von landwirtschaftlichen Flächen in gewerbliche Nutzflächen.

Die im Geltungsbereich des Bebauungsplanes gelegenen Flächen befinden sich dabei überwiegend im Eigentum der Fa. Ferrostaal, darüber hinaus werden auch Flurstücke im Privateigentum erfasst. Die Aufstellung des gegenständlichen Bebauungsplanes schafft daher auch die Voraussetzungen für eine Bodenneuordnung im Hinblick auf das Ziel, gewerblich sinnvoll nutzbare Grundstückszuschnitte i.V.m. mit der notwendigen Erschließung zu bilden.

Der Bebauungsplan „Erweiterung Gewerbegebiet“ wird abweichend vom rechtskräftigen Bebauungsplan „Gewerbegebiet Geisenheim“ als qualifizierter Bebauungsplan aufgestellt, so dass hierdurch abschließend Art und Maß der baulichen Nutzung geregelt werden.

1.2 Räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet liegt im nordöstlichen Anschluss an die im Zusammenhang bebaute Ortslage der Hochschulstadt Geisenheim. Das Plangebiet wird begrenzt von vorhandenen Weinanbauflächen im Norden, von gewerblich genutzten Grundstücken im Süden und Westen sowie von der L 3272 im Osten.

Die Nutzung im Plangebiet selbst stellt sich ebenfalls im Wesentlichen als weinbaulich genutzte Fläche dar. Das natürliche Gelände fällt von Norden nach Süden und von Osten nach Westen ab.

Der Geltungsbereich umfasst die Flurstücke 25/2, 87/1, 87/2, 87/8, 87/9, 87/10, 88/1, 88/2, 88/3, 97, 98, 105/7, 108/3 tlw., 112/11, 112/13 tlw., 116/10 tlw., 126/6, 128/5, 133/4, 149/5, 212/49, 212/50 tlw., 212/51 und 214/6,

Die Größe des Plangebietes umfasst 5,4 ha. Die im Geltungsbereich gelegenen Bauflächen werden als Gewerbegebiet im Sinne von § 8 BauNVO ausgewiesen.

1.3 Übergeordnete Planungen

Der **Regionalplan Südhessen** stellt das Plangebiet als Vorranggebiet Industrie und Gewerbe Planung dar. Der Bebauungsplan ist demgemäß an die Ziele angepasst. Diese Aussage gilt auch im Hinblick auf die Maßgabe des Regionalplanes Südhessen zur Unzulässigkeit von selbständigen Einzelhandelsnutzungen mit innenstadtrelevantem Sortiment. Diesem Sachverhalt wird durch entsprechende textliche Festsetzungen Rechnung getragen.

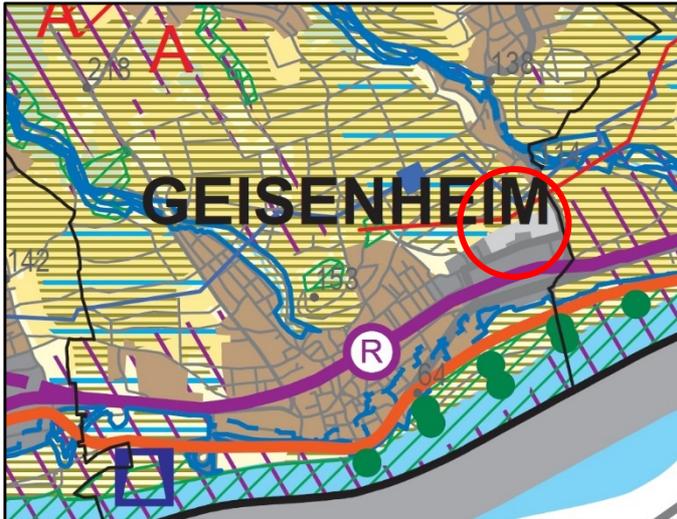


Abbildung 2: Ausschnitt aus dem Regionalplan Südhessen 2010

Im Regionalplan sind für die Hochschulstadt Geisenheim für den Zeitraum von 2006 bis heute 7 ha an Gewerbeflächenzuwachs festgesetzt. Seit dem 01.01.2006 fand in der Hochschulstadt Geisenheim kein gewerblicher Flächenverbrauch statt. Die vorliegende Erweiterungsfläche stellt die einzige noch zur Verfügung stehende Fläche (5 ha) für eine gewerbliche Nutzung in Geisenheim dar. Der Wert von 7 ha wird somit nicht überschritten.

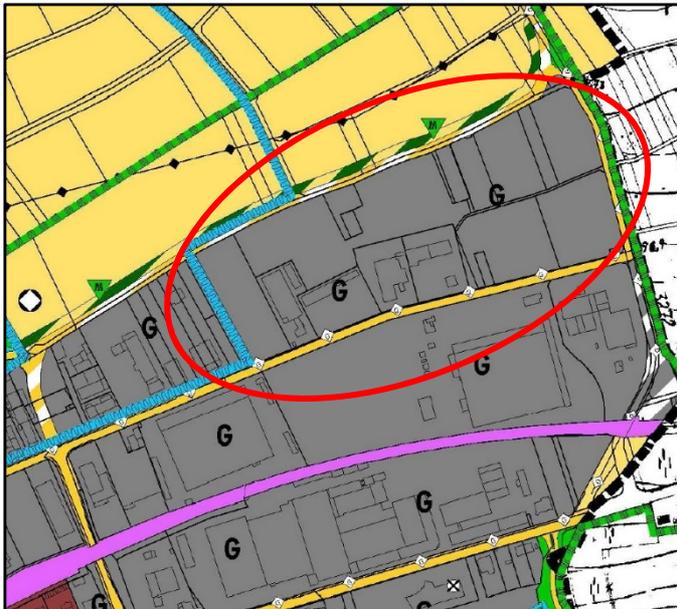


Abbildung 3: Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan der Hochschulstadt Geisenheim

Der wirksame **Flächennutzungsplan** der Hochschulstadt Geisenheim stellt das Plangebiet als gewerbliche Baufläche dar. Der Bebauungsplan ist somit gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

2 Inhalt und Festsetzungen

2.1 Art der baulichen Nutzung

Die Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB) wird im Bebauungsplan durch Ausweisung von Baugebieten nach der Baunutzungsverordnung (BauNVO, §§ 2-11) festgesetzt. Aus den festgesetzten Baugebieten folgt, dass nach den Maßgaben der Baugebietsvorschriften der BauNVO bestimmte, dem Zweck der Baugebiete entsprechende bauliche Anlagen zulässig sind.

§ 12 BauNVO regelt die Zulässigkeit von Stellplätzen und Garagen in den einzelnen Baugebieten, § 13 BauNVO die von Gebäuden und Räumen für die Berufsausübung freiberuflich Tätiger und solcher Gewerbetreibender, die ihren Beruf in ähnlicher Art ausüben. § 14 BauNVO schließlich regelt die Zulässigkeit von Nebenanlagen in den Baugebieten.

Gemäß dem in Kapitel 1.1 geschilderten Planziel kommt ein Gewerbegebiet zur Ausweisung. Gewerbegebiete dienen gemäß § 8 BauNVO vorwiegend der Unterbringung von nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben.

Allgemein zulässig sind:

- Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe,
- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude,
- Tankstellen.

Ausnahmsweise können zugelassen werden:

- Anlagen für sportliche Zwecke,
- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke.

Die Festsetzungen zu den zulässigen Nutzungen im Bereich des gegenständlichen Bebauungsplanes wurden dabei im Wesentlichen unverändert aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan „Gewerbegebiet Geisenheim“ übernommen. Diese Festsetzungen haben sich im Hinblick auf die Steuerung der Nutzung im Bereich des bestehenden Gewerbegebietes bewährt und stellen damit die planerische Kontinuität langfristig sicher. Dementsprechend sind im Plangebiet Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser und Lagerplätze, öffentliche Betriebe sowie Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude sowie Tankstellen allgemein zulässig. Die übrigen Nutzungsarten sind nur ausnahmsweise zulässig. Tankstellen werden lediglich im Wasserschutzgebiet ausgeschlossen.

Zusätzlich wurden die umfangreichen Festsetzungen zur Steuerung von Einzelhandelsnutzungen übernommen. Wesentliches Ziel ist hierbei Art und Umfang von Einzelhandelsnutzungen unter Berücksichtigung der Ergebnisse des städtischen Einzelhandelskonzeptes zu steuern.

Für den Vollzug des Bebauungsplanes sei angemerkt, dass die Erteilung einer Baugenehmigung für sog. Betriebswohnungen regelmäßig die Eintragung einer Baulast erfordert, wodurch die Zulässigkeit der Wohnnutzung funktional an eine gewerbliche Nutzung gebunden wird.

2.2 Maß der baulichen Nutzung

Die Festsetzungsmöglichkeiten zum Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB) sind in den §§ 16-21a der BauNVO definiert. Gemäß § 16 Abs. 2 BauNVO wird das Maß der baulichen Nutzung im Bebauungsplan durch die Grundflächenzahl oder die Größe der Grundflächen der baulichen Anlagen, die Geschossflächenzahl oder die Größe der Geschossfläche, die Baumassenzahl oder die Baumasse, die Zahl der Vollgeschosse und die Höhe der baulichen Anlagen bestimmt.

Im vorliegenden Bebauungsplan wird das Maß der baulichen Nutzung durch die Festsetzung einer Grundflächenzahl und einer maximal zulässigen Höhe baulicher Anlagen bestimmt.

2.2.1 Höhe baulicher Anlagen

§ 16 Abs.2 Nr. 4 BauNVO ermächtigt die Gemeinde, das Maß der baulichen Nutzung durch Festsetzung der Höhe baulicher Anlagen (H) zu bestimmen. § 18 BauNVO normiert hierzu in Absatz 1 in Konkretisierung des allgemeinen Bestimmtheitsgebotes, dass die für die Anwendung der Festsetzung auf das einzelne Vorhaben erforderlichen Bezugspunkte festgelegt werden müssen, wenn von der Ermächtigung Gebrauch gemacht wird. Festsetzungen zur Höhe baulicher Anlagen sind aus städtebaulichen Gründen in Bebauungsplänen regelmäßig zu treffen.

Als Grundlage für die Festsetzung der zulässigen Höhe baulicher Anlagen wurde eine topographische Höhenaufnahme des Plangebietes vorgenommen. Hierauf Bezug nehmend wird die zulässige Höhe baulicher Anlagen in Normal-Höhen-Null (m ü. NHN) festgesetzt. Sie steigt mit dem natürlichen Gelände von Westen nach Osten an und reicht von 106 bis 116 m ü.NN. Darüber hinaus gehende betriebstechnische Anlagen wie Kamine, Aufzugsüberfahrten usw. sowie Anlagen für die Nutzung von Solarenergie sind nicht zulässig. Lediglich bei Flachdächern darf die max. Gebäudehöhe durch aufgeständerte Photovoltaikanlagen um max. 1,5 m überschritten werden.

In Bezug auf das natürliche Gelände im Plangebiet entsprechen die vorangehenden Werte Gebäudehöhen von rd. 14 bis 16 m, wobei die sichtbare und optisch wirksame Gebäudehöhe in Bezug auf den nördlich an das Plangebiet angrenzenden landwirtschaftlichen Weg bei max. rund 11 m liegt. Die Abgrenzungen der einzelnen Teilbereiche berücksichtigen dabei die zukünftigen Grundstückszuschnitte.

Aus klimatischen Gründen (Kaltluftbahnen) wird zudem festgesetzt, dass im Bereich der nördlichen Baugrenzen das Gelände um mindestens 1 m (Bauflächen 1.1 bis 1.4) bzw. mindestens 1,5 m (Bauflächen 1.5 bis 1.7) abzusenken ist.

Die festgesetzten Gebäudehöhen berücksichtigen somit die Topographie und sichern eine angemessene Einbindung der Gebäude in die Landschaft. Hinsichtlich der Blickbeziehungen zum Schloss Johannisberg wird auf Kapitel 8 verwiesen.

2.2.2 Grundflächenzahl, zulässige Grundfläche

Gemäß § 19 Abs. 1 BauNVO gibt die Grundflächenzahl (GRZ) an, wieviel Quadratmeter Grundfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche mit baulichen Anlagen überdeckt werden darf. Für die Festsetzung der GRZ gelten die in § 17 BauNVO aufgeführten Obergrenzen, die nur in unter speziellen Voraussetzungen überschritten werden dürfen.

Festgesetzt wird eine Grundflächenzahl von 0,6, demgemäß 60 % des Grundstückes durch bauliche Hauptnutzungen überbaut werden kann. Aufgrund der Überschreitungsregeln des § 19 Abs. 4 BauNVO kann die zulässige Grundfläche durch die Grundflächen von Nebenanlagen im Sinne § 14 BauNVO, Stellplätzen, Garagen usw. bis zu einer GRZ von 0,8 überschritten werden. Die Begrenzung der Grundflächenzahl auf 0,6 (gemäß § 17 Abs. 1 BauNVO sind in Gewerbegebieten max. 0,8 zulässig) liegt in der Aufnahmekapazität der bestehenden Ver- und Entsorgungsleitungen begründet.

2.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche

§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB ermächtigt, im Bebauungsplan die Bauweise festzusetzen, welche in § 22 BauNVO näher geregelt ist. Auf Grund der großzügigen Bauflächen wird teilweise eine abweichende Bauweise dahingehend festgesetzt, dass in der offenen Bauweise Gebäudelängen über 50 m zulässig sind.

Aus klimatischen Gründen (Kaltluftbahnen) wird zudem in mehreren Teilbereichen eine offene Bauweise festgesetzt. Die max. Gebäudelänge wird somit durch die Baufenster bzw. die einzuhaltenden Abstandsflächen nach Hessischer Bauordnung begrenzt.

§ 23 Absatz BauNVO legt mit der Baulinie, der Baugrenze und der Bebauungstiefe die drei Instrumente fest, mit denen die überbaubare Grundstücksfläche festgesetzt werden kann. Im vorliegenden Bebauungsplan werden die überbaubaren Flächen durch Baugrenzen festgesetzt, wobei aus klimatischen Gründen (Sicherung des Kaltluftabflusses) insgesamt vier Bereiche mit einer Gesamtbreite von 71 m von einer Bebauung freigehalten werden.

Im Hinblick auf die überbaubare Grundstücksfläche sei angemerkt, dass das Plangebiet sich in weiten Teilen unmittelbar an Flächen anschließt, die im Geltungsbereich eines einfachen Bebauungsplanes gelegen sind.

Um eine durchgängige Bebaubarkeit der Grundstücke im gegenständlichen Plangebiet mit den nach § 34 BauGB zu beurteilenden Flächen zu ermöglichen, wird auf die Ausweisung einer Baugrenze in Richtung des bestehenden Ortsrandes verzichtet. Für diese Bereiche richtet sich die Zulässigkeit baulicher Anlagen nach den Bestimmungen der Hessischen Bauordnung (HBO), wobei hier insbesondere die Bestimmungen des § 6 HBO zu Abständen und Abstandsflächen beachtlich sind.

Das Zurücktreten der Baugrenze von der Grundstücksgrenze im Norden in einer Tiefe von 8 m begründet sich darin, Raum für eine Ortsrandeingrünung in Form eines Pflanzstreifens zu schaffen sowie aus klimatischen Gründen (Vermeidung von Kaltluftstau und somit einer negativen Beeinträchtigung der angrenzenden Weinbauflächen). Im Süden und Osten entlang der L 3272 wird die Baugrenze in einem Abstand von 5 m zur Grundstücksgrenze festgesetzt, um sicherzustellen, dass hier Gebäude einen entsprechenden Abstand einhalten, wie dies im Bereich des gebauten Bestandes im Umfeld des Plangebietes bereits der Fall ist.

2.4 Verkehrsflächen

Die vorhandenen Erschließungsstraßen (Industriestraße) werden als öffentliche Straßenverkehrsfläche gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB festgesetzt. Die Verkehrsflächen dienen der gesicherten Erschließung als Zulässigkeitsvoraussetzung für Vorhaben. Zur Erschließung der zukünftigen Baugrundstücke wird zusätzlich eine private Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung (Anliegerstraße) mit einer Breite von 6 m festgesetzt. Im Bereich der Einmündung in die Industriestraße erfolgt eine Aufweitung der Straßenfläche, damit die Befahrbarkeit auch durch größere Lastkraftwagen gesichert ist.

2.5 Maßnahmen zum Schutz von Natur und Landschaft

Zur gestalterischen Einbindung des Plangebietes in das Landschaftsbild wird am nördlichen Rand eine Fläche für die Anpflanzung von niedrigwachsenden Laubsträuchern zur Ausweisung gebracht. Auf der festgesetzten Tiefe von 5 m ist eine lockere Heckenpflanzung mit einheimischen und standortgerechten Gehölzen sowie von Einzelbäumen vorzunehmen. Im Bereich der Kaltluftschneisen sind Grasstreifen zwischen den Gehölzflächen anzulegen. Entlang der L 3272 im Osten sowie der Industriestraße im Süden werden Baumreihen (Abstand der Bäume ca. 20 m) zur Eingrünung festgesetzt.

Weiterhin wird festgesetzt, dass mind. 50 % der Dachflächen der Hauptgebäude dauerhaft extensiv zu begrünen sind. Soweit die übrigen 50 % der Dachflächen der Hauptgebäude nicht für die Nutzung von Solarenergie verwendet werden, sind diese ebenfalls extensiv zu begründen.

Die Festsetzung zur Dachbegründung wirkt sich dabei positiv auf den Aspekt des Kleinklimas sowie den Umfang des anfallenden und abzuleitenden Niederschlagswassers aus. Schließlich ist auch die Habitatfunktion für bspw. Insekten an dieser Stelle positiv zu erwähnen.

Die zur Kompensation des Eingriffs in Natur und Landschaft (siehe Umweltbericht) erforderlichen externen Kompensationsmaßnahmen werden ebenfalls im Bebauungsplan festgesetzt.

2.6 Flächen für Versorgungsanlagen

Die bestehende Versorgungsanlage (Elektrizität) am Südostrand des Plangebietes wird gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB als Versorgungsfläche festgesetzt und somit im Bestand gesichert.

2.7 Mit Leitungsrechten zu belastende Flächen

Im östlichen Randbereich entlang der L 3272 ist zur gesicherten Erschließung der dortigen Baugrundstücke die Verlegung von Versorgungsleitungen erforderlich. Daher wird hier eine 3 m breite Leitungstrasse für erforderliche Ver- und Entsorgungsleitungen bereits planungsrechtlich gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB gesichert.

3 Verkehrserschließung

Im Grundsatz gilt, dass das Plangebiet über die Industriestraße (Landesstraße L 3272) für den motorisierten Verkehr erschlossen ist. Im Hinblick auf die Anforderungen an die Sicherstellung einer geordneten Erschließung unter Berücksichtigung der künftigen Grundstückszuschnitte wird eine zusätzliche private Anliegerstraße im Bebauungsplan festgesetzt. Bei der privaten Erschließungsstraße handelt es sich um eine rd. 110 m lange Stichstraße, die von der Industriestraße abzweigt und gerade verläuft. Eine Wendeanlage am Ende der Stichstraßen ist nicht vorgesehen. Das Längsgefälle der Straße wird leicht zur Industriestraße hin abfallen. Da die private Stichstraße keine Wendeanlage besitzt, ist die Befahrung durch das Abfallsammelfahrzeug hier nicht möglich. Hinsichtlich der Entsorgung der Abfälle setzt dies voraus, dass die Abfallbehälter bis an die Industriestraße vorgezogen werden; die Aufnahme durch das Abfallsammelfahrzeug erfolgt erst an der Industriestraße. Diese Vorgehensweise ist zulässig, da der Gewerbeabfall ohnehin individuell von den jeweiligen Unternehmen entsorgt wird, so dass kein nennenswerter Restmüllanfall zu erwarten ist.

Die Industriestraße ist mit straßenbegleitenden Fußwegen ausgestattet, der Radverkehr wird auf der Fahrbahn mitgeführt. Die nächstgelegene ÖPNV-Haltestelle Industriestraße befindet sich in fußläufiger Distanz westlich des Plangebietes.

Mit HessenMobil wurde am 19.06.2017 abgestimmt, dass die Ortsdurchfahrtsgrenze nach Norden bis auf Höhe der nördlichen Grenze des Geltungsbereichs verlegt wird. Hierdurch liegen die zukünftigen Gewerbegrundstücke nicht mehr außerhalb der geschlossenen Ortsdurchfahrt an der L 3272. Die Bauverbotszone sowie Einfahrtsverbote gelten dann nicht mehr. Ein- und Ausfahrten sind damit überall entlang der L 3272 möglich.

4 Berücksichtigung landschaftspflegerischer Belange

4.1 Eingriffsregelung

Bei der Aufstellung von Bauleitplänen sind gemäß § 1a BauGB die Belange von Natur und Landschaft zu beachten und in die Abwägung einzustellen. Dazu sind auch die vorbereiteten Eingriffe in Natur und Landschaft durch entsprechende Maßnahmen zu kompensieren.

Gemäß der Darstellung in der Bestandskarte des Umweltberichts wird das Plangebiet derzeit nahezu vollständig weinbaulich genutzt. Lediglich vereinzelt sind Gehölz- und Saumstrukturen vorhanden.

Zur Kompensation der in Folge der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft ist die Zuordnung von Flächen und Maßnahmen in der Gemarkung Stephanshausen, Flur 2, Flurstücke 5 und 7 vorgesehen. Hier beabsichtigt die Hochschulstadt Geisenheim die Durchführung einer größeren Kompensationsmaßnahme durch die Umwandlung von Acker- in Grünlandflächen. Grundlage für die Maßnahmen stellt ein Kompensationskonzept dar, wobei bei der Maßnahmenplanung der Berücksichtigung der Belange der Landwirtschaft eine große Bedeutung zukommt.

Die betreffenden Kompensationsflächen werden nicht aus der landwirtschaftlichen Nutzung herausgenommen, sondern lediglich von Acker- in Grünland umgewandelt. Das Ertragspotenzial der Flächen wird im BodenViewer des Landes Hessen als gering bis mittel eingestuft. Alle Flächen befinden sich im Besitz der Hochschulstadt Geisenheim. Die Kompensationsmaßnahmen wurden mit den zukünftigen Pächtern und der zuständigen unteren Naturschutzbehörde abgestimmt. Die Umsetzung der geplanten Kompensationsmaßnahmen soll über vertragliche Vereinbarungen mit den jeweiligen Pächtern geregelt werden.

Die Entwicklung als Wirtschaftsgrünland ist naturschutzfachlich sinnvoll, da dies den Landschaftsraum bereichert und eine deutliche Erhöhung der floristischen und faunistischen Artenvielfalt erwarten lässt.

Die Maßnahmen sind mit den Pächtern sowie der Oberen Naturschutzbehörde abgestimmt und werden betriebsintegriert durchgeführt. Weitergehende Ausführungen hierzu sind dem Umweltbericht zu entnehmen.

Die Kompensationsflächen sind im Bebauungsplan als externer Geltungsbereich festgesetzt und den Eingriffen im Plangebiet somit direkt zugeordnet. Ergänzend zur Festsetzung im Bebauungsplan wird aufgeführt, dass zur Erreichung des angestrebten Kompensationszieles (intensives Wirtschaftsgrünland auf Ackerfläche) die Ansaat mit einer standortgerechten Regio-Saatgutmischung erfolgt, die einen artenreichen Kräuteranteil von mind. 15% enthält.

4.2 Umweltbericht/Umweltprüfung

Seit In-Kraft-Treten des Gesetzes zur Anpassung des Baugesetzbuches an die EU-Richtlinien (EAG Bau, BGBl. I S. 1359) am 20. Juli 2004 besteht die Notwendigkeit zur Aufnahme eines Umweltberichtes in die Begründung zum Bebauungsplan (vgl. § 2a BauGB). Darin sollen die im Rahmen der Umweltprüfung ermittelten Belange des Umweltschutzes systematisch zusammengetragen und bewertet werden. Der Umweltbericht ist in die Abwägung einzustellen. Dieses Vorgehen ist für alle Bauleitpläne anzuwenden, deren Verfahren nach In-Kraft-Treten des EAG Bau eingeleitet wurde.

Entsprechend der gesetzlichen Erfordernisse wurde der Umweltbericht zum Entwurf des Bebauungsplanes erstellt und im Rahmen der Beteiligungsverfahren gemäß §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB der Öffentlichkeit und den Behörden zugänglich gemacht.

Schwerpunkt bei der Berücksichtigung der Umweltbelange stellt die Vermeidung und Minimierung der Beeinträchtigung der angrenzenden Weinbergsflächen durch Kaltluftstau. Hierzu wurde eine fachgutachterliche Stellungnahme eingeholt, deren Empfehlungen weitgehend im Bebauungsplan umgesetzt wurden. Im Einzelnen sind dies folgende Maßnahmen:

- Schaffung von vier Kaltluftschneisen im Plangebiet mit einer Gesamtbreite von insgesamt 71 m, welche von der Bebauung freizuhalten sind
- Teilweise Festsetzung von offener Bauweise (max. Gebäudelänge 50 m)
- Freihaltung der Übergangszonen von den Weinbergen in die Schneisen; Beschränkung der Strauchhöhen am Nordrand (max. 2 m), zusätzlich Baumpflanzungen an der nörd-, öst- und südlichen Geltungsbereichsgrenze
- Verbot von Aufschüttungen zwischen nördlicher Baugrenze und Geltungsbereichsgrenze
- Absenkung des Geländes entlang der nördlichen Baugrenzen um mindestens 1,5 m (im Osten) bzw. 1 m (im Westen)
- Festsetzung von offenen Einfriedungen, welche am Nordrand zusätzlich dauerhaft von Rankpflanzen, Sichtschutzelementen etc. freizuhalten sind.
- Staffelung der max. Gebäudehöhen
- Reduzierung der Höhe von Photovoltaikanlagen auf max. 1,5 m.

5 Wasserwirtschaft/Grundwasserschutz

5.1 Trink- und Löschwasserversorgung

Die Wasserversorgung (Trink- und Löschwasser) kann über das in der Industriestraße vorhandene Leitungsnetz sichergestellt werden.

Es wird von einem Löschwasserbedarf von mind. 1600 l/min. (96 m³/h) über einen Zeitraum von mind. 2 Stunden für das Plangebiet ausgegangen. Diese Wassermenge kann über das öffentliche Trinkwassernetz in der Industriestraße sichergestellt werden. Im Übrigen sind im Bereich der Industriestraße in hinreichender Nähe zum Plangebiet Hydranten zur Löschwasserentnahme vorhanden, demgemäß nach Auffassung der Hochschulstadt Geisenheim ein diesbezüglicher Netzausbau nicht erforderlich wird.

5.2 Abwasserbeseitigung

Die Schmutzwasserentwässerung kann über den im Bereich der Industriestraße vorhandenen Mischwasserkanal erfolgen.

Die Stadtwerke Geisenheim haben eine „Untersuchung hinsichtlich der Umsetzung des § 55 Abs. 2 Wasserhaushaltsgesetzes (WHG)“ anfertigen lassen. Die Ergebnisse sind wie folgt zusammenzufassen:

Eine getrennte Ableitung von Niederschlagwasser in einen Vorfluter ist technisch nicht möglich bzw. stellt einen absolut unverhältnismäßigen Aufwand dar. Die Versickerung von Niederschlagwasser auf dem Grundstück ist, wenn auch aufgrund der geologischen Verhältnisse nur eingeschränkt, möglich. Technische Versickerungssysteme (Schluckbrunnen, Rigolenversickerung, etc.) sind ausgeschlossen. Es können nur flächenintensive Versickerungsanlagen angelegt werden. Im Bebauungsplan ist daher die maximale abflusswirksame Fläche der Grundstücke auf 40% zu begrenzen.

Durch die bereits festgesetzten Vorgaben, dass die befestigten Flächen mit versickerungsfähigen Belägen auszubilden sind, Dachflächen mindestens zu einem Anteil von 50% zu begrünen sind und die GRZ auf 0,6 beschränkt wird, ist dieser Forderung Sorge getragen. Das individuelle Konzept der Versickerung und der hydraulische Nachweis über die Ableitung von Niederschlagswasser erfolgt durch den Grundstückseigentümer und sind Bestandteil des Antrages auf Anschluss an die öffentliche Abwasseranlage

bei den Stadtwerken Geisenheim. Die Genehmigung der Versickerungsanlagen erfolgt durch den Rheingau-Taunus-Kreis in Zuge des Baugenehmigungsverfahrens.

Bezüglich der Zulässigkeit von Versickerungsanlagen im Bereich des Trinkwasserschutzgebietes wird auf die nachfolgenden Ausführungen in Kapitel 5.4 verwiesen.

Die Frage der Versickerungsfähigkeit des Untergrundes wurde zusätzlich durch ein Fachgutachten untersucht. Im Ergebnis ist festzuhalten, dass die vorgefundenen Untergrundverhältnisse (Schluffe aus Lehm und Löß) überwiegend die Anforderungen des Arbeitsblattes ATV-DVWK-A 138 „Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser“ der Abwassertechnischen Vereinigung e.V. an die Durchlässigkeitsbeiwerte einhalten. Mit der Tatsache, dass der überwiegende Teil des im Plangebiet anfallenden Niederschlagswassers zur Versickerung gebracht werden muss, wird insofern auch den Bestimmungen des § 55 WHG und 37 HWG Rechnung getragen.

5.3 Überschwemmungsgebiet/Oberirdische Gewässer

Überschwemmungsgebiete oder oberirdische Gewässer werden durch die Planung nicht berührt.

5.4 Wasserschutzgebiete

Das Plangebiet liegt tlw. (Flurstücke 112/11 und 112/13 teilweise) innerhalb der Zone III des Wasserschutzgebietes für die Trinkwassergewinnungsanlage Brunnen „Pflänzer“ vom 08. Mai 2001 (St. Anz. Nr. 30/2001, S. 2718). Auf die Ge- und Verbote der Schutzgebietsverordnung wird verwiesen.

Hinsichtlich der Errichtung und des Betriebs von Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen (z.B. Heizöllageranlagen) sind die Vorgaben der Verordnung des Wasserschutzgebietes zu beachten.

Tankstellen werden im Wasserschutzgebiet ausgeschlossen.

Die Versickerung von Niederschlagswasser erfordert grundsätzlich eine wasserrechtliche Erlaubnis. Im Wasserschutzgebiet können nur oberirdische Versickerungsanlagen zugelassen werden. Die Zulässigkeit einer Niederschlagswasserversickerung ist nicht allein nur von der Versickerungsfähigkeit des Untergrundes, des Abstands der Sohle der Anlage zum Grundwasserstand und der Lage im Wasserschutzgebiet abhängig, sondern auch davon, ob es sich um belastetes oder unbelastetes Niederschlagswasser handelt und ob auf dem Grundstück Schadstoffvorbelastungen vorliegen oder vorliegen können.

Nach aktueller Erlasslage zu den „Anforderungen des Gewässerschutzes an Erdwärmesonden“ (StAnz. 17/2014 S. 383) handelt es sich bei einem Wasserschutzgebiet um ein wasserwirtschaftlich unzulässiges Gebiet. Die in der Vergangenheit mögliche Erlaubniserteilung für Wärmepumpen unter erhöhten Anforderungen ist nicht mehr möglich.

6 Altlastenverdächtige Flächen/Altlasten

Der Hochschulstadt Geisenheim sind im Geltungsbereich des Bebauungsplans keine Verdachtsflächen, Altflächen und Altstandorte bekannt. Diese sind auf Grund der bisherigen Nutzung (Weinbau) auch nicht zu erwarten.

7 Immissionsschutz

Immissionsschutzrechtliche Konflikte sind vorliegend nicht zu erwarten, da die an das Plangebiet angrenzenden Flächen ebenfalls bereits gewerblich genutzt werden.

8 Denkmalschutz

Im Umfeld des Plangebiets befinden sich mehrere Fundstellen der ausgehenden Bronzezeit. Die nächstgelegenen Fundstellen befinden sich in ca. 350 bzw. 620 m Entfernung nordwestlich, 250 m nordöstlich (Johannisberger Klausen) sowie ca. 350 m südwestlich (in der Industriestraße).

Der überwiegende Teil des Plangebiets wird derzeit als Weinberg genutzt. Zudem wird das Gebiet abschnittsweise entwickelt, so dass Teilflächen weiterhin einer weinbaulichen Nutzung unterliegen. Insofern müssten für eine Voruntersuchung im Rahmen des Bauleitplanverfahrens die Weinberge komplett freigeräumt werden. Eine solche Untersuchung wäre zum jetzigen Zeitpunkt unverhältnismäßig. Es ist daher sachgerecht, die Voruntersuchung auf die Vollzugsebene zu verlagern.

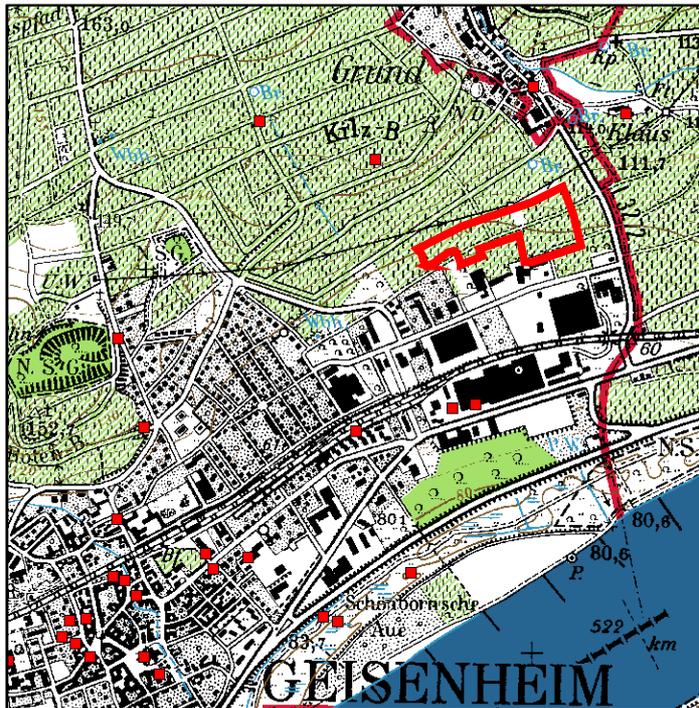


Abbildung 4: Lage der Fundstellen aus der Bronzezeit

Vor Beginn der Bau- und Erschließungsarbeiten ist dabei vom jeweiligen Grundstückseigentümer die erforderliche Untersuchung zu veranlassen. Hier können sich ggf. mehrere Grundstückseigentümer bei zeitgleichem Baubeginn zusammenschließen, um Kosten bei der Untersuchung zu sparen. Die Hochschulstadt Geisenheim hat bereits ein Angebot für eine geophysikalische Prospektion eingeholt.

Nordöstlich des geplanten Gewerbegebietes liegt der Schlossberg Johannisberg mit Schloss, Park und Weinberg, welcher aus künstlerischen, geschichtlichen und städtebaulichen Gründen als denkmalgeschützte Sachgesamtheit sowie als Gesamtanlage nach § 2 Abs. 1 und 3 des Hessischen Denkmalschutzgesetzes (HDSchG) eingetragen worden ist. Etwas südlich vom Johannisberg befindet sich die „Johannisberger Klausen“, ein im 13. Jahrhundert erstmals genanntes Frauenkloster, dessen Hauptgebäude heute aus dem 17. Jahrhundert datieren. Nördlich am Ortsrand befindet sich zudem ein Einzelkulturdenkmal (Am Morschberg 3). Eine Beeinträchtigung des Bestandes bzw. der Erscheinungsbilder der genannten Kulturdenkmäler (Umgebungsschutz nach § 18 Abs. 2 HDSchG) durch die geplante Erweiterung des Gewerbegebietes wird jedoch nicht gesehen.

Bei der beschriebenen Beeinträchtigung durch die geplante Bebauung handelt es sich um Sichtbeziehungen aus dem bestehenden Gewerbegebiet (Industriestraße) heraus. Betrachtet man den im wirksamen Flächennutzungsplan der Hochschulstadt Geisenheim als gewerbliche Fläche dargestellten Bereich erstreckt sich die bestehende Bebauung nördlich der Industriestraße über eine Länge von ca. 630 m. Auch in diesem Bereich sind die Blickbeziehungen eingeschränkt doch auch hier ergeben sich immer wieder „Durchblicke“ zu den Kulturdenkmälern Schloss Johannisberg und Villa Am Morschberg 3 (siehe Abbildung 5).

Blickbeziehungen hängen grundsätzlich stark von dem jeweiligen Standpunkt und der „Höhe“ des Betrachters ab. Die Beeinträchtigung der Sichtbeziehungen durch die geplante Neubebauung im östlichen Bereich des Gewerbegebietes beschränkt sich insgesamt auf eine Länge von ca. 170 m entlang der Industriestraße bis hin zur L 3272. Durch die eingeschränkte Bebaubarkeit der Grundstücke (GRZ 0,6) werden auch hier in Zukunft „Durchblicke“ zu den Kulturdenkmälern ermöglicht. Die Blickbeziehungen betreffen im Wesentlichen Verkehrsteilnehmer auf der Industriestraße sowie die südlich der Industriestraße gelegenen Gewerbetrieben.



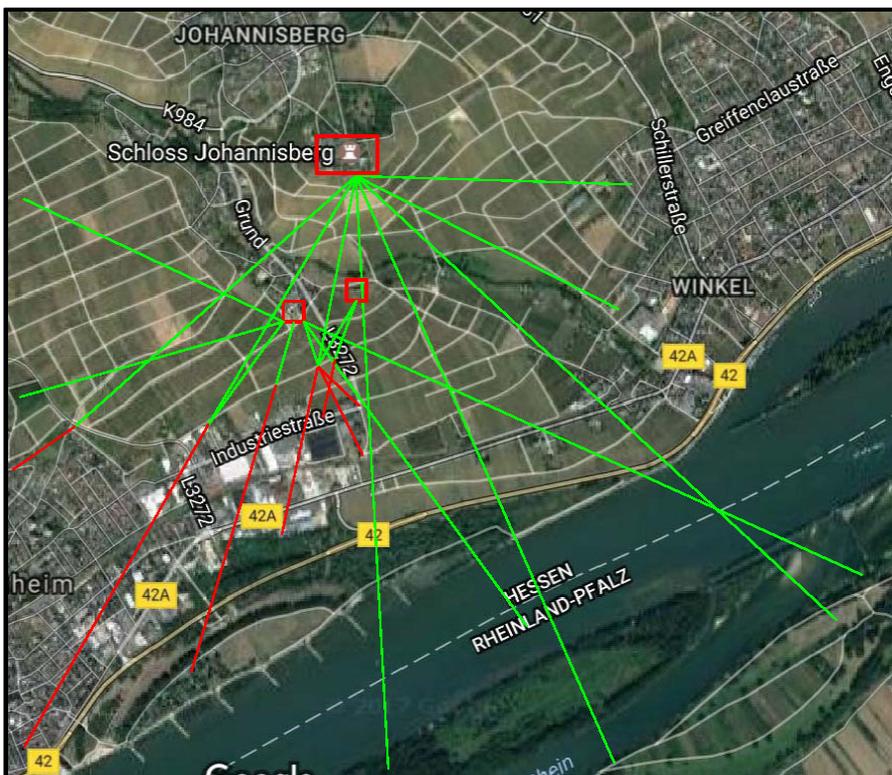
Abbildung 5:

„Durchblick“ zum Kulturdenkmal Am Morschberg 3.

Durch die festgesetzten Kaltluftschneisen i.V.m der festgesetzten GRZ im Bebauungsplangebiet werden sich auch zukünftig solche Blickbeziehungen ergeben.

Der durch die geplante Bebauung beeinträchtigte Blickwinkel zu den Kulturdenkmälern liegt von der Industriestraße aus bei ca. 30°. Ein Anspruch auf einen vollständigen 360° Sichtschutz kann aus dem Umgebungsschutz nicht abgeleitet werden. Hier ist auch der Grundsatz der Verhältnismäßigkeit zu berücksichtigen. Ein „Recht auf freie Aussicht“ ist im Gesetz nicht verankert.

Die Feld- und Wanderwege - auch die überregionalen, wie der „Rheinsteig“ - liegen oberhalb der geplanten Arrondierung, so dass von dort keine Blickbeeinträchtigungen auf die geschützten Einzelkulturdenkmäler Schloss Johannisberg, Villa Am Morschberg 3 oder die Johannisberger Klausen bestehen.



Die überregionalen Haupt-sichtachsen zum Schloss Johannisberg, zur Johannisberger Klausen und zur Villa Am Morschberg 3 liegen zentral in südlicher Richtung zum Rhein. Die derzeitige Bebauung südlich bzw. die geplante Bebauung nördlich der Industriestraße enden im Osten an der L 3272. Die Haupt-sichtachsen werden hierdurch nicht beeinträchtigt (siehe Abbildung 6).

Abbildung 6: Sichtachsen

Die wesentlichen Sichtachsen zu den Kulturgütern werden nicht beeinträchtigt (grün); die Sichtbehinderungen durch die geplante Bebauung beschränken sich insgesamt nur auf einen sehr kleinen Bereich (rot).

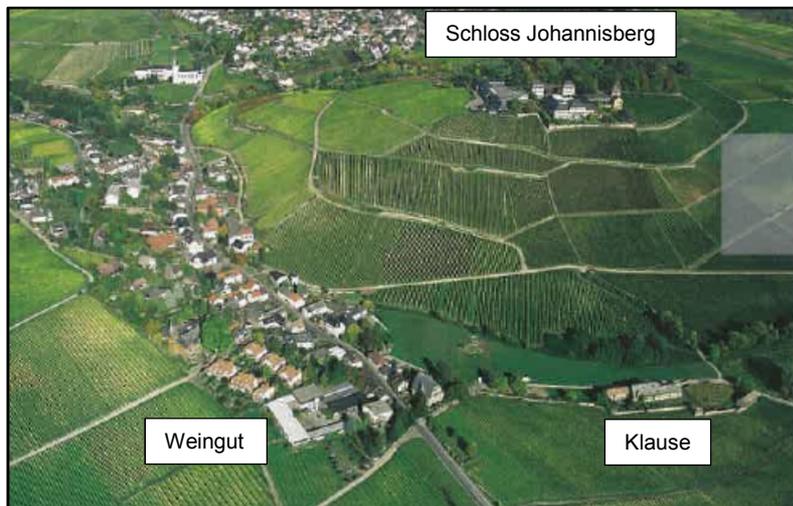


Abbildung 7: Luftbild aus der Denkmaltopographie

Es wird an dieser Stelle darauf hingewiesen, dass durch die zwischen dem Gewerbegebiet und den Kulturdenkmälern verlaufende Hochspannungsleitung bereits eine visuelle Vorbelastung der Sichtbeziehungen vorhanden ist. Auch die Johannisberger Klausen sowie die Einzelkulturdenkmäler sind zudem durch bereits bestehende gewerbliche Gebäude des nahegelegenen Weinguts „Prinz von Hessen“, die in weitaus geringerem Abstand zu den Denkmälern liegen, optisch beeinträchtigt (siehe Abbildung 7).

Die Abstände der geplanten Bebauung zu den Kulturdenkmälern liegen bei rund 700 m (Johannisberg) bzw. 300 m (Johannisberger Klausen und Villa Am Morschberg 3). Insofern ist die direkte Umgebung der Kulturdenkmäler nicht betroffen. Ein zunehmendes „Bedrängen der Kulturdenkmäler“ ist bei dieser Entfernung und vor allem durch den extremen Höhenunterschied der vorhandenen Topographie aus unserer Sicht nicht gegeben (siehe Abbildung 8).



Abbildung 8: Bereiche mit Sichtbeeinträchtigungen

Auch das Gewerbegebiet Geisenheim bildet einen Teil der „Kulturlandschaft Rheingau“ und ist selbst Standort von 2 gewerblichen Kulturdenkmälern. Die ehemalige Maschinenhalle von MAN und die Villa Stolpereck (ehemals Klein´s Gasthaus) werden in der Denkmaltopographie aufgeführt.

Die denkmalschutzrechtlichen Belange werden sehr ernst genommen und durch folgende Maßnahmen weitmöglich berücksichtigt:

- Die Absenkung des Geländes am Nordrand im Bereich der nördlichen Baugrenze um mindestens 1 m bzw. mindestens 1,5 m,
- Zusätzliche Baumpflanzungen am nörd-, öst- und südlichen Rand des Gebietes von insgesamt 35 Laubbäumen, so dass mittelfristig mit einer guten Eingrünung des Plangebietes zu rechnen ist,
- Festsetzung von breiteren und zusätzlichen Kaltluftschneisen, welche auch als Blickachsen angesehen werden können,
- Staffelung der Gebäudehöhen sowie die Reduzierung der Höhe der Photovoltaikanlagen auf 1,50 m,
- Festsetzung von offenen Einfriedungen, welche am Nordrand zusätzlich dauerhaft von Rankpflanzen, Sichtschutzelementen etc. freizuhalten sind.

Der Empfehlung der Denkmalschutzbehörde, die Gebäudehöhen im Ostteil auf zwei Vollgeschosse zu reduzieren wurde nicht gefolgt, da dies zu einer unverhältnismäßig hohen Einschränkung der baulichen Nutzung der Gewerbegrundstücke führen würde, welche durch die Errichtung von Kaltluftschneisen bereits erheblich in der Bebauung eingeschränkt werden. Auch eine geschlossene Kulissenpflanzung kann wiederum aus klimatischen Gründen (laut Gutachten, Kaltluftstau) nicht umgesetzt werden.

Hinsichtlich der Abwägung denkmalschutzrechtlicher Belange wird festgehalten, dass der Entwicklung des Gewerbegebietes ein sehr hohes städtebauliches Gewicht zukommt. Das Gebiet ist sowohl im Flächennutzungsplan der Hochschulstadt als auch im Regionalplan Südhessen als Entwicklungsfläche dargestellt. Insofern hat hier bereits auf übergeordneter Planungsebene eine Abwägung der Belange stattgefunden. Das Gebiet stellt zudem die einzige noch verbleibende gewerbliche Entwicklungsfläche in Geisenheim dar. Sie ist zur Stärkung des Wirtschaftsstandortes und der langfristigen Schaffung und Sicherung von Arbeitsplätzen unverzichtbar. Außerdem handelt es sich um eine Arrondierung der bisherigen gewerblichen Bauflächen in einem durch den Flächennutzungsplan vorgesehenen Bereich.

9 Sonstige Infrastruktur

Sonstige Infrastruktureinrichtungen sind aus dem Plangebiet nicht bekannt.

10 Bodenordnung

Die geplante Grundstücksaufteilung sieht vor, dass die östlichen Grundstücke von der Industriestraße aus erschlossen werden. Grundsätzlich soll der Erschließungsaufwand durch öffentliche Straßen jedoch minimiert werden. Die neuen Grundstücke oberhalb Industriestraße 20 und 22 werden über eine Privatstraße ausgehend von der Industriestraße erschlossen.

Die übrigen geplanten Grundstücke oberhalb Industriestraße 12-18 werden über die darunterliegenden Flurstücke (jeweils ein Eigentümer) erschlossen. Die erforderlichen Baulasten werden im Zuge des Genehmigungsverfahrens eingetragen. Die Grundstücksneuaufteilung erfolgt durch vereinfachte Umlegung nach § 80 ff. BauGB.

11 Städtebauliche Vorkalkulation

Die aus dem Vollzug des Bebauungsplanes entstehenden Kosten sind in Abhängigkeit der noch zu definierenden Aufwendungen z.B. für den Bodenverkehr, den naturschutzrechtlichen Ausgleich und evtl. Erschließungsaufwendungen zu ermitteln. Die Verteilung der Kosten soll mittels städtebaulicher Verträge erfolgen.