

Bauleitplanung der Hochschulstadt Geisenheim, Kernstadt Aufstellung des Bebauungsplanes „Erweiterung Gewerbegebiet“

Zusammenfassende Erklärung gemäß § 10a Abs. 1 BauGB

1. Gründe der Wahl des vorliegenden Planes unter Beachtung anderweitiger Planungsmöglichkeiten

Die Stadtverordnetenversammlung der Hochschulstadt Geisenheim hat in ihrer Sitzung am 17.12.2015 die Aufstellung des Bebauungsplanes „Erweiterung Gewerbegebiet“ beschlossen. Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Erweiterung der gewerblichen Bauflächen im Bereich der Industriestraße in nördliche Richtung geschaffen werden.

Unter Berücksichtigung der Tatsache, dass keine freien Gewerbeflächenpotenziale im Gebiet der Hochschulstadt Geisenheim vorhanden sind und zur Sicherung der städtebaulichen Ordnung, wird die Ausweitung eines Gewerbegebietes durch die Aufstellung des Bebauungsplanes „Erweiterung Gewerbegebiet“ vorgenommen. Dieser wird 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 Bodenreueordnung 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.

2. Art und Weise der Berücksichtigung der Umweltbelange

Im Rahmen der vorliegenden Bauleitplanung „Erweiterung Gewerbegebiet“ wurde gemäß § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB ein Umweltbericht erarbeitet, der Teil der Begründung ist. Der Umweltbericht umfasst neben einem Kapitel zu den Inhalten, Zielen und Festsetzungen des Planes, der Einordnung des Plangebietes und den in den einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Zielen des Umweltschutzes, eine Beschreibung und Bewertung der voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen der Planung einschließlich der Maßnahmen zu ihrer Vermeidung, Verringerung bzw. ihrem Ausgleich.

Im Rahmen der Umweltprüfung wurden die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und im Umweltbericht mit integriertem landschaftspflegerischen Planungsbeitrag beschrieben und bewertet. Insgesamt wurden die bewährten Prüfverfahren (Geländebegehung, Erfassung und Bewertung der Biotop- und Nutzungstypen etc.) eingesetzt, die auf Ebene der Bauleitplanung eine weitgehend abschließende Bewertung ermöglichen. Für die betrachteten Umweltbelange stellt sich dies zusammenfassend wie folgt dar:

Schutzgüter Boden und Wasser: Laut BodenViewer Hessen haben sich im Plangebiet Pararendzinen mit Parabraunerden aus geringmächtigem bis mächtigem Löss mit einem hohen bis sehr hohen Ertragspotenzial entwickelt. Das Plangebiet ist nicht Teil eines amtlich festgestellten Überschwemmungsgebiets und es sind keine Oberflächengewässer im Plangebiet vorhanden. Allerdings befindet sich das westliche Plangebiet mit den Flurstücken 112/11 und 112/13 in der Zone III des Wasserschutzgebietes für die Trinkwassergewinnungsanlage Brunnen „Pflänzer“. Die Ge- und Verbote der Schutzgebietsverordnung sind zu beachten. Eine Reihe von Festsetzungen des Bebauungsplans bzw. gesetzlichen Regelungen sind in diesem Zusammen-

hang grundsätzlich geeignet, die Eingriffswirkungen für den Boden- und Wasserhaushalt (Erhöhung des Oberflächenabflusses des Niederschlagswassers, Erhöhung des Spitzenabflusses der Vorfluter, steigende Hochwasserspitzen, Verringerung der Grundwasserneubildung) wirksam zu minimieren. Aus Sicht des Bodenschutzes sind im Rahmen der Bauausführung zudem weitere eingriffsminimierende Maßnahmen zu empfehlen.

Schutzgüter Klima und Luft: Aus klimatischer Sicht dient der Bereich der geplanten Baugrundstücke der Produktion und der Weiterleitung von Kaltluft, erfüllt jedoch keine herausragenden Funktionen für das örtliche Kleinklima in Geisenheim.

Schwerpunkt bei der Berücksichtigung der Umweltbelange im Rahmen der 2. Entwurfs offenlage stellt die Vermeidung und Minimierung der Beeinträchtigung der angrenzenden Weinbergflächen durch Kaltluftstau. Hierzu wurde eine fachgutachterliche Stellungnahme eingeholt, der zufolge die nördlich der geplanten Bebauung gelegenen Rebflächen eine mittlere bis hohe Kaltluftgefährdung aufweisen. Die im Gutachten getroffenen Empfehlungen sind im Bebauungsplan durch die Schaffung von vier Kaltluftschneisen mit einer Gesamtlänge von 71 m, die teilweise Festsetzung einer offenen Bauweise mit einer maximalen Gebäudelänge von 50 m, die Freihaltung der Übergangszonen von den Weinbergen in die Schneisen, eine Beschränkung der Strauchhöhen am Nordrand, zusätzlich Baumpflanzungen, das Verbot von Aufschüttungen zwischen nördlicher Baugrenze und Geltungsbereichsgrenze sowie eine Absenkung des Geländes entlang der nördlichen Baugrenzen um mindestens 1,5 m bzw. mindestens 1 m berücksichtigt worden. Darüber hinaus setzt der Bebauungsplan fest, dass mindestens 50 % der Dachflächen der Hauptgebäude dauerhaft extensiv zu begrünen sind. Unter Berücksichtigung der genannten eingriffsminimierenden Maßnahmen ist mit keinen erheblichen Beeinträchtigungen der Schutzgüter Klima und Luft durch die vorliegende Planung zu rechnen.

Schutzgüter Pflanzen und Tiere: Die Flächen des Geltungsbereichs werden demnach derzeit großflächig weinbaulich genutzt.

Daneben finden sich im Plangebiet einzelne Ruderalfluren, kleinere Gehölzstrukturen, einzelne Obstbäume, eine kleine Grünfläche mit Nadelbäumen sowie ein asphaltierter Parkplatz. Dem Plangebiet kommt aus naturschutzfachlicher Sicht somit insgesamt eine mittlere Bedeutung zu. Ausschlaggebend dafür ist die vorhandene Biotop- und Nutzungsstruktur, die sich neben einigen Flächen geringer Wertigkeit (versiegelte Flächen, Ziergehölze) hauptsächlich aus Flächen mittlerer Wertigkeit (mäßig intensiv genutzte Weinbauflächen, Laubgehölze, Obstbäume) auszeichnet. Die artenschutzrechtliche Betrachtung kommt zu dem Ergebnis, dass die Verbote des § 44 Abs. 1 BNatSchG für die im Einflussbereich des Vorhabens vorkommenden geschützten Arten bei Einhaltung geeigneter Vermeidungsmaßnahmen nicht berührt werden bzw. die ökologische Funktion der von dem Eingriff oder Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt wird.

Schutzgut Landschaft: Das Orts- bzw. Landschaftsbild im Einwirkungsbereich des Vorhabens wird derzeit von einer Ortsrandsituation mit gewerblichen Gebäuden und Betriebsflächen im Süden und Weinbauflächen im Norden geprägt. Die unmittelbar nördlich des Plangebiets verlaufende Hochspannungsfreileitung markiert eine erhebliche Vorbelastung des Landschaftsraums. Die vorliegende Planung bereitet die teilflächige Umgestaltung eines bisher weinbaulich geprägten Bereichs in ein Gewerbegebiet vor. Dabei wird entlang der nördlichen Geltungsbereichsgrenze eine 5 m breite Heckenstruktur (im Bereich der Kaltluftschneisen unterbrochen durch Grasstreifen) und entlang der nördlichen, östlichen und südlichen Grenze des Gewerbegebiets die Anpflanzung von insgesamt 35 Laubbäumen festgesetzt, so dass mittelfristig mit einer guten Eingrünung des Plangebiets zu rechnen ist.

Natura-2000-Gebiete: Durch das Vorhaben kommt es zu keiner Flächenbeanspruchung von Gebieten gemeinschaftlicher Bedeutung und/oder Europäischen Vogelschutzgebieten. Die nächstgelegenen Natura-2000-Schutzgebiete sind das FFH-Gebiet Nr. 6013-301 *Rheinwiesen von Oestrich-Winkel und Geisenheim* und das Vogelschutzgebiet 5914-450 *Inselrhein* in jeweils rund 500 m südlicher Entfernung vom Plangebiet. Aufgrund der zwischen Plangebiet und den genannten Schutzgebieten bereits bestehenden gewerblichen Bebauung sowie fehlender funktioneller Bezüge (keine geschützten Lebensräume oder relevanten Arten im Plangebiet) kann eine Beeinträchtigung der Schutzziele von Gebieten gemeinschaftlicher Bedeutung und Europäischen Vogelschutzgebieten durch die vorliegende Planung ausgeschlossen werden.

Schutzgüter Mensch, Kultur und sonstige Sachgüter: Durch die behutsame Arrondierung des Ortsrandes und den gleichzeitig vorgesehenen Festsetzungen zur Ein- und Durchgrünung werden keine erheblichen Beeinträchtigungen vorbereitet, die mit negativen Auswirkungen auf die umliegenden Wohngebiete verbunden sind.

Immissionsschutzrechtliche Konflikte sind nicht zu erwarten. Bedingt durch die angrenzend vorhandene Bebauung und gewerbliche Nutzung weist das Plangebiet keine besondere Funktion hinsichtlich der Naherholung auf. Durch die geplante zusätzliche Bebauung ist daher weder mit erheblichen negativen Einflüssen auf die Belange von Wohnen bzw. Siedlung noch nicht mit erheblichen Einschränkungen der örtlichen Naherholung zu rechnen. Kultur- und sonstige Sachgüter werden durch die Maßnahme voraussichtlich ebenfalls nicht betroffen.

Eingriffsregelung: Die Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung für die geplante Bebauung wird in Anlehnung an die Kompensationsverordnung des Landes Hessen vorgenommen. Dabei gilt es den Bestand gemäß Bestandskarte (v.a. Weinbau) mit den Festsetzungen der vorliegenden Planung (Gewerbegebiet mit einer maximal zu erwartenden Neuversiegelung von rund 4 ha) zu vergleichen. Für die im Rahmen des Bebauungsplans vorbereiteten Eingriffe in Boden, Natur und Landschaft verbleibt dabei unter Berücksichtigung der getroffenen Minimierungsmaßnahmen (Dachbegrünung, Gehölzpflanzungen) ein Defizit von 466.001 Biotopwertpunkten. Zum Ausgleich des Defizits ist die Durchführung externer Ausgleichsmaßnahmen vorgesehen.

Die vorliegend geplanten Ausgleichsflächen befinden sich in der Feldflur nördlich der Ortslage von Geisenheim-Stephanshausen. Zur Kompensation der Eingriffe im Rahmen des Bebauungsplans „Erweiterung Gewerbegebiet“ ist vorgesehen, den bisher als Acker genutzten Flächenanteil von 62.856 m² des Flurstücks 5 sowie das komplette Flurstück 7 mit 25.114 m² von Ackerland in Wirtschaftsgrünland umzuwandeln.

Prognose und Alternativenbetrachtung: Wie die Bewertung der Eingriffswirkungen für die einzelnen Umweltbelange zeigt, sind bei Durchführung der Planung insgesamt keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen durch das Vorhaben zu erwarten. Bei Nichtdurchführung der Planung ist davon auszugehen, dass die derzeit im Plangebiet vorhandene weinbauliche Nutzung weiterbesteht. Aufgrund der vorhandenen Vorbelastungen ist mit keiner erheblichen Verbesserung des Umweltzustands zu rechnen. Anderweitige Planungsmöglichkeiten kommen aufgrund des bereits gegebenen Standorts nicht in Betracht bzw. wären aller Voraussicht nach mit erheblichen Beeinträchtigungen von bisher nicht durch Bebauung belasteten Flächen verbunden.

Monitoring: In eigener Zuständigkeit kann die Stadtverwaltung im vorliegenden Fall deshalb nicht viel mehr tun, als die Umsetzung des Bebauungsplans zu beobachten, welches ohnehin Bestandteil einer verantwortungsvollen gemeindlichen Städtebaupolitik ist. Ein sinnvoller und wichtiger Ansatzpunkt ist, festzustellen, ob die Maßnahmen zur Eingriffsminimierung und zum Ausgleich umgesetzt wurden.

Nähere Ausführungen zu den untersuchten Umweltbelangen können dem Umweltbericht entnommen werden, der als jeweilige Anlage zur Begründung zum Bebauungsplan Bestandteil des Bauleitplanverfahrens ist.

3. Art und Weise der Berücksichtigung der Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

Die Art und Weise wie die im Rahmen der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung eingegangenen Anregungen im Bebauungsplan berücksichtigt wurden, sind im Detail in den Beschlussempfehlungen zu den jeweiligen Verfahrensschritten gemäß §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB sowie §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB dokumentiert. Aus der Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB sind keine Stellungnahmen eingegangen. Die seitens der Träger öffentlicher Belange formulierten Stellungnahmen mit Anregungen bezogen sich im Wesentlichen auf den Vollzug des Bebauungsplanes. Die Belange der Ver- und Entsorger zur Erschließungsplanung haben größtenteils als redaktionelle Ergänzungen im Textteil zum Bebauungsplan und in der Begründung Eingang gefunden. Die eingegangenen Forderungen der Bauaufsichtsbehörden wurden weitestgehend umgesetzt, entsprechende Baumaßnahmen wurden festgesetzt. Die von den Verbänden vorgetragenen Anregungen wurden ebenfalls, soweit sie die Ebene der verbindlichen Bauleitplanung betrafen in der Planung berücksichtigt, indem entsprechende Festsetzungen getroffen und fachgutachterliche Stellungnahmen eingeholt wurden. Der Satzungsbeschluss konnte daher am 14.12.2017 gefasst werden.

Geisenheim und Linden, den 15.12.2017