



Hochschulstadt Geisenheim, Stadtteil Marienthal

Begründung
zum Bebauungsplan Nr. 40
„Freizeit- und Sportgelände Geisenheim-Marienthal“
1. Änderung

Planstand: 11.07.2017

Bearbeiter:

Dipl.-Geograph Ulrich Stüdemann (Stadtplaner AKH)

Inhalt

1	Vorbemerkungen	3
1.1	Veranlassung und Planziel.....	3
1.2	Räumlicher Geltungsbereich.....	4
1.3	Übergeordnete Planungen.....	5
1.4	Verfahren.....	5
2	Inhalt und Festsetzungen	6
2.1	Art der baulichen Nutzung.....	6
2.2	Maß der baulichen Nutzung.....	7
2.3	Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche.....	8
2.4	Fläche für Gemeinbedarf.....	8
2.5	Sonstige Festsetzungen.....	9
2.6	Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften.....	9
3	Verkehrerschließung	9
4	Berücksichtigung von Umweltbelangen	10
5	Wasserwirtschaft/Grundwasserschutz	11
5.1	Wasserversorgung/Abwasserbeseitigung.....	11
5.2	Schutzgebiete / Oberirdische Gewässer.....	11
5.3	Altlastenverdächtige Flächen/Altlasten.....	11
6	Immissionsschutz	11
7	Denkmalschutz	11
8	Bodenordnung	12
9	Kampfmittelbelastung	12
10	Städtebauliche Vorkalkulation	12
11	Hinweise und Empfehlungen	12
11.1	Telekommunikationslinien.....	12
11.2	Immissionsschutz.....	13
11.3	Brandschutz.....	14
11.4	Verwertung von Niederschlagswasser.....	14
11.5	Bergbau.....	15

Anlagen:

Planungsbüro Holger Fischer:

Landschaftspflegerischer Fachbeitrag zum Bebauungsplan Nr. 40 „Freizeit- und Sportgelände Geisenheim-Marienthal“, 1. Änderung, Planstand: 7/2017.

1 Vorbemerkungen

1.1 Veranlassung und Planziel



Abbildung 1: Ausschnitt aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 40

Im Stadtteil Marienthal der Hochschulstadt befindet sich am südlichen Ortseingang die Fa. Dr. Wolz Zell GmbH (Hersteller von natürlichen Gesundheitspräparaten), deren Produktionsgebäude und Forschungsabteilung seit 1978 in Geisenheim-Marienthal ansässig ist.

Zur langfristigen Sicherung des Betriebes und der damit verbundenen Arbeitsplätze ist eine Erweiterung der betrieblichen Anlagen erforderlich. Hierzu bietet sich das rund 3.500 m² große nördlich angrenzende Flurstück 16/39 an, auf dem das inzwischen nicht mehr genutzte Pfarrzentrum der katholischen Kirchengemeinde steht.

Daher sollen hier die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Betriebserweiterung der Fa. Dr. Wolz Zell GmbH geschaffen werden. Die Festsetzungen zum nordwestlich festgesetzten Wohngebiet werden im Wesentlichen aus dem alten Bebauungsplan übernommen.

Da der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 40 „Freizeit- und Sportgelände Geisenheim-Marienthal“ für das betreffende Grundstück eine Fläche für Gemeinbedarf festsetzt, wird zur Schaffung des Baurechtes für die Betriebserweiterung die Änderung des Bebauungsplans erforderlich



Abbildung 2: Ausschnitt aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 40

Darüber hinaus soll im Rahmen der 1. Änderung des Bebauungsplans auch die Zukunft des Marienthaler Carnevalistenclubs (CMC) gesichert werden. Auf Grund des Wegfalls des Pfarrzentrums, welches vom Verein als Veranstaltungsstätte genutzt wurde, sind entsprechende räumliche Alternativen erforderlich. Hierzu soll auf dem Flurstück 17 (Danziger Straße 16a) des bestehenden Clubheims die Möglichkeit eines Anbaus für eine eigene Veranstaltungsstätte geschaffen werden.

Der zukünftige Veranstaltungssaal soll auch von der Hochschulstadt Geisenheim beispielsweise für Sitzungen städtischer Gremien, Bürgerversammlungen, als Wahllokal oder für die Jugendpflege genutzt werden.

Auch für die Gruppen der benachbarten Kindertagesstätte „Knirpsenland“ ist eine regelmäßige Nutzung vorgesehen.

Der rechtskräftige Bebauungsplan setzt für das betreffende Grundstück eine private Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Vereinsheim“ mit nur einem sehr kleinen Baufenster fest. Daher ist für den geplanten Neubau der Bebauungsplan ebenfalls zu ändern.

1.2 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich beinhaltet zwei Teilgebiete. Teilgebiet 1 umfasst die Flurstücke 16/39 und 22 (teilweise) in der Flur 40, Gemarkung Geisenheim mit einer Größe von 4.465 m². Der Geltungsbereich wird im Norden von der Straße „Im Hähnchen“, im Westen von der Straße „Im Sonnenrech“, im Süden vom Flurstück 23/3 sowie im Osten von der Marienthaler Straße (K 984) begrenzt.

Teilgebiet 2 umfasst das Flurstück 17 in der Flur 49, Gemarkung Geisenheim mit einer Größe von 2.045 m². Es wird im Norden, Westen und Süden vom Flurstück 16/1 sowie im Osten von der Danziger Straße begrenzt.

An Teilgebiet 1 grenzen nördlich und westlich Wohnbebauung, während südlich ein kleines Gewerbegebiet mit der besagten Fa. Dr. Wolz Zell GmbH sowie einem weiteren Gewerbebetrieb liegt. Östlich der Marienthaler Straße schließt das Sport- und Freizeitgelände des Stadtteils Marienthal an.

Weiter östlich grenzt dieses Freizeit- und Sportgelände an den Teilbereich 2 an. Hier befindet sich nördlich der geplanten Veranstaltungsstätte eine Kindertagesstätte, während südlich sowie östlich der Danziger Straße Wohnbebauung angrenzt.

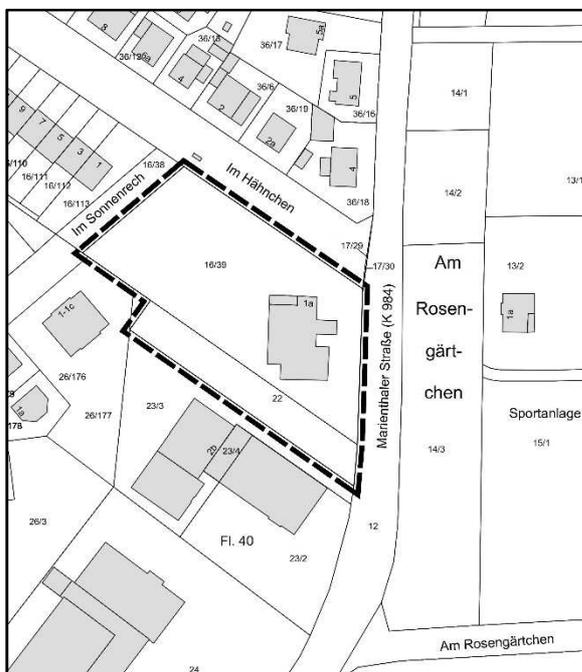


Abbildung 3: Abgrenzung des Geltungsbereichs Teilgebiet 1

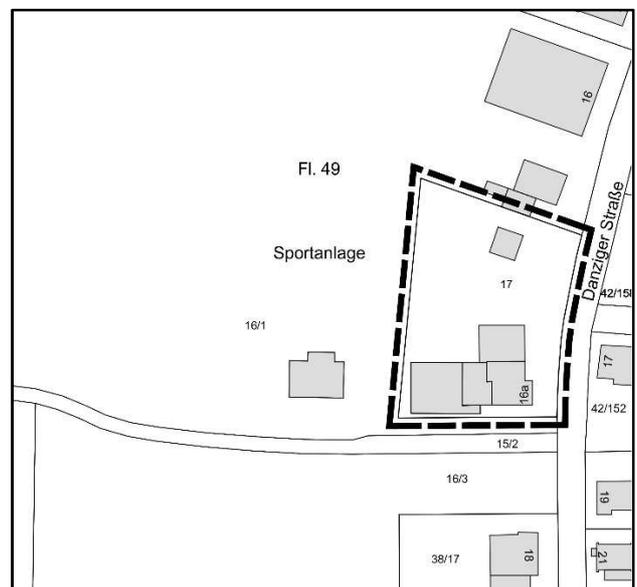


Abbildung 4: Abgrenzung des Geltungsbereichs Teilgebiet 2

1.3 Übergeordnete Planungen

Der **Regionalplan Südhessen** stellt das Plangebiet als Vorranggebiet Siedlung Bestand dar. Die Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebietes, Mischgebietes und Fläche für den Gemeinbedarf ist damit an die Ziele der Raumordnung angepasst.



Abbildung 5: Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan

Der wirksame **Flächennutzungsplan** der Hochschulstadt Geisenheim stellt das Teilgebiet 1 als Fläche für Gemeinbedarf (Zweckbestimmung kirchliche Einrichtung) sowie als Wohnbaufläche dar. Teilgebiet 2 ist als Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Jugendzentrum / Jugendtreff“ dargestellt.

Da die Änderung des Bebauungsplans im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB durchgeführt wird, wird der Flächennutzungsplan gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB im Zuge der Berichtigung angepasst.

Dabei handelt es sich lediglich um einen redaktionellen Vorgang, bei dem die bisherige Darstellung des FNP für den Geltungsbereich der Bebauungsplan-Änderung angepasst (M = Mischbaufläche, Fläche für Gemeinbedarf) wird.

1.4 Verfahren

Für Bebauungspläne, die der Wiedernutzbarmachung von Flächen, der Nachverdichtung oder anderen Maßnahmen der Innenentwicklung dienen, hat der Gesetzgeber 2007 ein sogenanntes beschleunigtes Verfahren zur Innenentwicklung eingeführt. Die allgemeinen Anwendungsvoraussetzungen für das beschleunigte Verfahren sind gegeben, da der vorliegende Bebauungsplan eine bauliche Nachverdichtung bzw. Umnutzung im bereits vollständig bebauten Innenbereich vorbereitet.

Das Verfahren nach § 13a BauGB ist darüber hinaus nur zulässig, wenn eine Grundfläche von 20.000 m² nicht überschritten wird und wenn der Bebauungsplan kein Vorhaben vorbereitet, für das die Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem UVPG besteht. Das beschleunigte Verfahren ist auch ausgeschlossen, wenn Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Erhaltungsziele oder des Schutzzwecks der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) bestehen.

Vorliegend bleibt die zulässige Grundfläche deutlich unterhalb des genannten Schwellenwertes von 20.000 m². Ein UVP-pflichtiges Vorhaben wird nicht vorbereitet und Schutzgebiete i.S.d. § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB werden ebenfalls nicht beeinträchtigt, sodass das beschleunigte Verfahren angewendet werden kann.

Im beschleunigten Verfahren gelten nach § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB entsprechend. Folglich wird im vereinfachten Verfahren von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, dem Umweltbericht nach § 2a BauGB und von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind sowie von der Durchführung eines Monitorings nach § 4c BauGB abgesehen. Die Öffentlichkeitsbeteiligung erfolgt durch Auslegung des Bebauungsplan-Entwurfes nebst Begründung nach § 3 Abs. 2 BauGB. Den berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wird nach § 4 Abs. 2 BauGB zeitgleich zur Öffentlichkeitsbeteiligung Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.

Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB gelten in den Fällen des Absatzes 1 Satz 2 Nr. 1 Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung eines Bebauungsplanes zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Entsprechender Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 des § 13a BauGB betrifft solche Fälle, in denen der aufzustellende Bebauungsplan weniger als 20.000 m² zulässige Grundfläche festsetzt, wobei die Grundfläche anderer Bebauungspläne, die in engem sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang aufgestellt werden mitzurechnen ist. Bebauungspläne, die für den Ortskern von Marienthal in engen zeitlichen Zusammenhang mit dem vorliegenden Bebauungsplan aufgestellt werden, liegen nicht vor, sodass ein Ausgleich für den durch den vorliegenden Bebauungsplan vorbereiteten Eingriff in Natur und Landschaft nicht erforderlich ist.

2 Inhalt und Festsetzungen

Gemäß § 1 Abs.5 BauGB sollen Bauleitpläne eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung, die die sozialen, wirtschaftlichen und umweltschützenden Anforderungen auch in Verantwortung gegenüber künftigen Generationen miteinander in Einklang bringt, und eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende sozialgerechte Bodennutzung gewährleisten. Sie sollen dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern und die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln sowie den Klimaschutz und die Klimaanpassung, insbesondere auch in der Stadtentwicklung zu fördern, sowie die städtebauliche Gestalt und das Orts- und Landschaftsbild baukulturell zu erhalten und zu entwickeln.

Zur Ausführung dieser Grundnormen werden in dem vorliegenden Bebauungsplan zeichnerische und textliche Festsetzungen getroffen. Dabei orientieren sich Art und Maß der baulichen Nutzung sowie die gestalterischen Vorgaben sowohl an der vorhandenen Bebauung als auch an die für die geplanten Nutzungen und heutigen baulichen Anforderungen erforderlichen Maßgaben.

Obwohl der Geltungsbereich der 1. Änderung keine Verkehrsflächen enthält, liegt gemäß § 30 Abs. 1 BauGB insgesamt ein qualifizierter Bebauungsplan vor, da die örtlichen Verkehrsflächen im Ursprungsplan bereits festgesetzt sind und somit mehrere einander ergänzende Pläne bzw. Planteile existieren, die jedoch im Ergebnis eine einheitliche rechtliche Nutzungsregelung für das Gebiet enthalten.

2.1 Art der baulichen Nutzung

Im Teilgebiet 1 wird für die geplante Erweiterung des Gewerbebetriebes ein Mischgebiet gemäß § 6 BauNVO festgesetzt. Der Gebietscharakter eines Mischgebiets wird dadurch gekennzeichnet, dass es sowohl dem Wohnen als auch der Unterbringung von Gewerbebetrieben dient, die das Wohnen nicht wesentlich stören. Bei dem Gewerbebetrieb handelt es sich um einen nicht wesentlich störenden Betrieb, da hier keine lärmintensive Produktion oder Verarbeitung stattfindet. Geplant ist die Errichtung insbesondere von Lager- und Verwaltungsgebäuden sowie von Gebäuden mit Büro- und Wohnnutzung.

Gemäß § 6 Abs. 2 BauNVO sind folgende Nutzungen allgemein zulässig:

1. Wohngebäude
2. Geschäfts- und Bürogebäude
3. Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes
4. sonstige Gewerbebetriebe
5. Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Ausgeschlossen werden lediglich die ebenfalls sonst allgemein zulässigen Gartenbaubetriebe und Tankstellen sowie die ansonsten ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten, da diese nicht in das kleingliedrige städtebauliche Umfeld passen und auf Grund des Flächenbedarfs, der negativen Auswirkungen auf den Verkehr sowie im Hinblick auf die umgebende Wohnbebauung städtebaulich an dieser Stelle nicht erwünscht sind.

Um eine Durchmischung von Wohnen und Gewerbe zu gewährleisten wird festgesetzt, dass in einem Teilbereich (entlang der Straße Im Hähnchen) ab dem 1. Obergeschoss nur Wohnungen zulässig sind. Eine solche vertikale Gliederung stellt ein geeignetes Instrumentarium dar, die nach dem Gebietscharakter vorgesehene Nutzungsmischung zu fördern.

Der nordwestliche Teil des Flurstücks 16/39 wird - wie bisher - als Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO festgesetzt. Hier erfolgt lediglich eine Anpassung an den leicht geänderten Grundstückszuschnitt. Allgemeine Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen.

Allgemein zulässig sind:

1. Wohngebäude,
2. die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe sowie
3. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Im Übrigen ergibt sich die Zulässigkeit von Räumen für freie Berufe aus den Bestimmungen des § 13 BauNVO.

Die Ausnahmen des § 4 Abs. 3 BauNVO werden nicht Bestandteil des Bebauungsplanes, demgemäß sind Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen unzulässig. Der Ausschluss dieser Nutzungen ergibt sich aus dem städtebaulichen Umfeld, das im Wesentlichen durch eine wohnbauliche Nutzung geprägt ist und gerade die ausgeschlossenen Nutzungen diesbezüglich ein Störpotenzial entfalten können.

2.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird in den Baugebieten durch Grund- und Geschossflächenzahl sowie Vorgaben zur Zahl der zulässigen Vollgeschosse und Höhe baulicher Anlagen bestimmt.

Im Allgemeinen Wohngebiet werden die ursprünglich festgesetzten Maße (GRZ 0,3 / GFZ 0,6 / 2 Vollgeschosse) übernommen.

Für das Mischgebiet wird eine GRZ von 0,4 sowie eine GFZ von 0,8 mit ebenfalls max. 2 Vollgeschossen festgesetzt. Hierdurch wird die Einbindung in das städtebauliche Umfeld gewährleistet.

Die festgesetzten Grund- und Geschossflächenzahlen liegen somit unterhalb der gemäß § 17 Abs. 1 BauNVO zulässigen Obergrenzen und berücksichtigen das im Umfeld vorhandene Dichtemaß.

Auf die Regelungen des § 19 Abs. 4 BauNVO, demgemäß die zulässigen Grundflächen durch bspw. Nebenanlagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten bis zu 50 % überschritten werden dürfen, sei verwiesen. Für das festgesetzte WA bedeutet dies somit eine Obergrenze der Versiegelung von 0,5 sowie beim Mischgebiet von 0,6.

Da alleine die Zahl der zulässigen Vollgeschosse nicht ausreicht, die Höhenentwicklung baulicher Anlagen abschließend zu steuern, wird in Ergänzung eine maximal zulässige Gebäudehöhe von 10,5 m festgesetzt. Als Bezugspunkt für die Gebäudehöhen werden die angrenzenden Erschließungsstraßen festgesetzt. Diese sind fertiggestellt und somit eindeutig bestimmbar.

2.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche

Die Bauweise für das Wohn- und Mischgebiet wird unter Berücksichtigung der umgebenden Bebauung als offene Bauweise festgesetzt. In der offenen Bauweise müssen die Gebäude mit seitlichem Grenzabstand als Einzelhäuser, Doppelhäuser oder Hausgruppen errichtet werden, wobei die Tiefe des Grenzabstandes durch das Abstandsflächenrecht bestimmt wird. Die Gebäude dürfen dabei nicht länger als 50 m sein. Die offene Bauweise entspricht der ursprünglichen Festsetzung des alten Bebauungsplans. Die max. zulässige Gebäudelänge wird insofern durch die Baufenster bestimmt.

§ 23 Absatz BauNVO legt mit der Baulinie, der Baugrenze und der Bebauungstiefe die drei Instrumente fest, mit denen die überbaubare Grundstücksfläche festgesetzt werden kann. Die überbaubaren Grundstücksflächen werden im vorliegenden Bebauungsplan durch Baugrenzen bestimmt. Bei einer Baugrenze dürfen bauliche Anlagen und Teile solcher Anlagen diese nicht überschreiten; ein Zurückbleiben hinter der Baugrenze ist zulässig. Insgesamt sind die Baufenster großzügig angelegt, um bei der späteren Planung ausreichend Spielraum für die Anordnung der Gebäude zu gewährleisten.

Nebenanlagen im Sinne von § 14 BauNVO sowie bauliche Anlagen, die nach Landesrecht in den Abstandsflächen zulässig sind oder zugelassen werden können - wie z.B. Stellplätze und Garagen - sind im Übrigen innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen unter Beachtung der Abstände der Hessischen Bauordnung (§ 6 HBO) zulässig. Diese Festsetzung ergibt sich automatisch durch den § 23 Abs.5 BauNVO.

2.4 Fläche für Gemeinbedarf

Im ursprünglichen Bebauungsplan war der Teilbereich 2 als private Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Vereinsgelände“ sowie private Verkehrsfläche (Parkplatz) festgesetzt. Die überbaubare Fläche war eng um das Bestandsgebäude gelegt. Im Zuge der geplanten Erweiterung für den ansässigen Karnevalsverein wird der Bereich nunmehr gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB als „Fläche für Gemeinbedarf“ mit der Zweckbestimmung „Sozialen und kulturellen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen: Vereinsheim / Versammlungsraum“ festgesetzt. Hier sind (wie in Kapitel 1.1 bereits dargelegt) verschiedene kulturelle bzw. soziale Nutzungen vorgesehen (z.B. Vereinsheim des Karnevalsvereins, Veranstaltungssaal für Karnevalsitzungen, Versammlungssaal für Sitzungen städtischer Gremien, Bürgerversammlungen, als Wahllokal oder für die Jugendpflege, Nutzung durch Kindertagesstätte).

Die Festsetzung nach § 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB ermöglicht es, diese mit der Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung sowie der überbaubaren Grundstücksflächen zu verbinden. Unter Berücksichtigung des baulichen Bestandes sowie der geplanten Erweiterung wird dabei eine GRZ und GFZ von 0,5 sowie eine eingeschossige Bauweise mit einer max. Höhe von 8 m festgesetzt.

2.5 Sonstige Festsetzungen

Im Teilgebiet 1 wird entlang der Marienthaler Straße sowie im Kreuzungsbereich zur Straße „Im Hähnchen“ ein Bereich ohne Ein- und Ausfahrt festgelegt, um die Sicherheit des fließenden Verkehrs nicht zu beeinträchtigen. Die Zufahrt zu den Grundstücken erfolgt somit über die Straße „Im Hähnchen“.

Innerhalb des Flurstücks 22 verläuft ein städtischer Kanal, welcher im Bebauungsplan als Hauptabwasserleitung festgesetzt und mit einem entsprechenden Leitungsrecht gesichert wird.

Im Randbereich stehende Gehölze und Einzelbäume werden - soweit möglich - zur Erhaltung festgesetzt. Zusätzlich erfolgt die Festsetzung von acht Baumpflanzungen zur Wiederherstellung der Eingrünung des Gebietes. Zur Eingriffsminimierung erfolgt zudem die Festsetzung wasserdurchlässiger Flächenbefestigungen sowie zur Begrünung der Grundstücke.

Im Teilgebiet 2 werden größere vorhandene Bäume ebenfalls zur Erhaltung und zusätzliche Bäume zur Eingrünung festgesetzt. Am Nordrand des Flurstücks 17 verläuft eine öffentliche Wegeverbindung zu den westlich angrenzenden Sport- und Freizeitflächen, in der auch Versorgungsleitungen verlaufen. Diese Wegeverbindung bleibt erhalten und wird entsprechend durch die Festsetzung von Geh- und Leitungsrechten gesichert.

2.6 Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften

Auf Grundlage der Ermächtigung des § 9 Abs. 4 BauGB i.V. § 81 HBO werden bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften in den Bebauungsplan mit dem Ziel aufgenommen, die zukünftigen Gebäude in das städtebauliche Umfeld einzupassen und sicherzustellen, dass die Gebäude ortstypische Gestaltungsmerkmale aufnehmen.

Daher werden für Hauptgebäude nur Sattel-, Walm- und Krüppelwalmdächer mit einer Neigung von 15°-35° zugelassen. Lediglich im Mischgebiet sind auf Grund des Gewerbeanteils (z.B. Lagergebäude) auch Flachdächer sowie flach geneigte Dächer bis max. 10° zulässig. Mit der Festsetzung zur Dacheindeckung sollen insbesondere ortsuntypische Farbgebungen (z.B. blaue Dachziegel) verhindert sowie Dachbegrünungen und Solarnutzung gefördert werden. Bei der Errichtung von geschlossenen Einfriedungen und Mauern ist die optische Bedrängung für das betroffene Umfeld sowie für den gesamten Gebietscharakter städtebaulich nicht gewünscht. Aus diesem Grund sind die Einfriedung als ausschließlich offene Einfriedungen (z.B. Drahtgeflecht, Stabgitter, Streckmetall) bis zu einer Höhe von maximal 1,8 m und in Verbindung mit einheimischen standortgerechten Laubsträuchern oder Kletterpflanzen zulässig.

Im Bereich der Gemeinbedarfsfläche ist zur Sicherung der nach Stellplatzsatzung erforderlichen Stellplätze eine abweichende Bestimmung für die Stellplatzzufahrt erforderlich. Da entlang der Danziger Straße Stellplätze vorgesehen sind, wird hier auf die sonst übliche Beschränkung der Zufahrt (max. 6 m Breite) verzichtet.

3 Verkehrserschließung

Das beiden Teilbereiche der Bebauungsplanänderung sind bereits erschlossen. Die Zufahrt im Teilbereich 1 erfolgt über die Straße „Im Hähnchen“, im Teilgebiet 2 über die Danziger Straße. Der Teilbereich 1 liegt innerhalb der Ortsdurchfahrt, so dass hier keine Bauverbotszone entlang der Marienthaler Straße (K 984) einzuhalten sind. Die vorhandenen Erschließungsstraßen sind ausreichend bemessen, ein Ausbau ist nicht erforderlich.

4 Berücksichtigung von Umweltbelangen

Mit Inkrafttreten des Gesetzes zur Anpassung des Baugesetzbuches an die EU-Richtlinien (EAG Bau, BGBl. I S.1359) am 20.07.2004 ist die Notwendigkeit zur Aufnahme eines Umweltberichtes in die Begründung zum Bebauungsplan eingeführt worden (§ 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 Verfahren ist für alle Bauleitpläne anzuwenden, deren Verfahren nach Inkrafttreten des EAG Bau eingeleitet wurde. Eine Ausnahme stellen hierbei jedoch Bebauungspläne dar, die unter Anwendung des vereinfachten Verfahrens gemäß § 13 BauGB bzw. des beschleunigten Verfahrens gemäß § 13a BauGB aufgestellt werden. Bei diesen Verfahrenstypen wird unter anderem von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 und vom Umweltbericht nach § 2a BauGB abgesehen.

Dennoch sind die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege gewichtige, bei der Aufstellung der Bauleitpläne zu berücksichtigende, Belange, die für eine entsprechende Berücksichtigung in der Planung im Zuge des Aufstellungsverfahrens untersucht wurden. Daher wurde ein landschaftspflegerischer Fachbeitrag erstellt (siehe Anlage) dessen Ergebnisse im Bebauungsplan berücksichtigt wurden (Erhaltung und Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern, wasserdurchlässige Flächenbefestigungen, Minimierung der Bodenversiegelung).

Aus artenschutzrechtlicher Sicht werden die Verbote des § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG für die im Einflussbereich des Vorhabens vorkommenden geschützten Arten bei Einhaltung der oben genannten Vermeidungsmaßnahmen aller Voraussicht nach nicht berührt bzw. wird die ökologische Funktion der von dem Eingriff oder Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt.

Unabhängig von der voranstehenden Bewertung wird darauf hingewiesen, dass die Belange des Arten- und Naturschutzes im Vollzug des Bebauungsplanes zu würdigen sind. Dies gilt auch für baugenehmigungsfreie Vorhaben gemäß §§ 55 und 56 HBO. Insbesondere wird auf die Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG hingewiesen. Zur Vermeidung der Zerstörung oder Beschädigung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten besonders und streng geschützter Arten (vgl. § 7 Abs. 2 Nr. 13 und 14 BNatSchG) sind insbesondere,

- a) Baumaßnahmen, die zu einer Zerstörung von Fortpflanzungs- oder Ruhestätten geschützter Vogelarten führen können, außerhalb der Brutzeit durchzuführen,
- b) Bestandsgebäude vor Durchführung von Bau- oder Änderungsmaßnahmen daraufhin zu kontrollieren, ob geschützte Tierarten anwesend sind,
- c) Gehölzrückschnitte und -rodungen außerhalb der Brut- und Setzzeit (01.03. bis 30.09.) durchzuführen,
- d) außerhalb der Brut- und Setzzeit (01.03. bis 30.09.) Baumhöhlen und Gebäude vor Beginn von Rodungs- oder Bauarbeiten auf überwinterte Arten zu überprüfen.

Die notwendigen Kontrollen von Gebäuden, Baumhöhlen, etc. sind von einem Fachgutachter vorzunehmen.

5 Wasserwirtschaft/Grundwasserschutz

5.1 Wasserversorgung/Abwasserbeseitigung

Die überplanten Grundstücke sind bereits teilweise bebaut und an das städtische Ver- und Entsorgungsnetz angeschlossen. Für die beabsichtigte Nachverdichtung ist ein Ausbau der vorhandenen Infrastruktur nicht erforderlich.

Um die Belastung der Kanalinfrastuktur insgesamt zu reduzieren, sind Stellplätze und deren Zufahrten, Hofflächen und Wege mit wasserdurchlässigen Belägen herzustellen bzw. anfallendes Niederschlagswasser auf den Grundstücken zu versickern. Zusätzlich wird die Nutzung von Zisternen vorgeschrieben.

5.2 Schutzgebiete / Oberirdische Gewässer

Im Plangebiet befinden sich weder Wasserschutz- und Überschwemmungsgebiet noch oberirdische Gewässer.

5.3 Altlastenverdächtige Flächen/Altlasten

Informationen über Altablagerungen im Plangebiet liegen nicht vor.

6 Immissionsschutz

Gemäß § 1 Abs. 6 BauGB sind bei der Aufstellung von Bauleitplänen u.a. die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sowie die Belange des Umweltschutzes zu berücksichtigen, während nach den Vorgaben des § 50 Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG), bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen einander so zuzuordnen sind, dass schädliche Umwelteinwirkungen auf die ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienenden Gebiete sowie auch sonstige schutzbedürftige Gebiete soweit wie möglich vermieden werden.

Bei der Darstellung der geplanten Siedlungsflächen im Bebauungsplan ist auf den Trennungsgrundsatz, der in der Baunutzungsverordnung (BauNVO) und in § 50 BImSchG verankert ist, geachtet worden. Insbesondere wurde ein unmittelbares Angrenzen von geplanten Wohnbauflächen und gewerblichen Bauflächen vermieden, in dem im Teilbereich 1 ein Mischgebiet festgesetzt wurde. Die dort zulässigen Gewerbebetriebe dürfen das Wohnen nicht wesentlich stören. Insofern ist hier im Rahmen der Bauanträge die Verträglichkeit der gewerblichen Nutzung sowie die Einhaltung der geltenden Grenzwerte der TA Lärm nachzuweisen.

Ähnliches gilt für die festgesetzte Fläche für Gemeinbedarf. Je nach tatsächlicher Nutzung sind hier die geltenden Richtlinien (TA Lärm, Freizeitlärmrichtlinie) zu beachten.

7 Denkmalschutz

Nach Landesrecht geschützte Kultur- oder Bodendenkmäler sind im Geltungsbereich oder dessen näherer Umgebung nicht vorhanden. Auf die geltenden Bestimmungen des Hessischen Denkmalschutzgesetzes wird verwiesen.

8 Bodenordnung

Ein Bodenordnungsverfahren im Sinne §§ 45 ff. BauGB wird voraussichtlich nicht erforderlich.

9 Kampfmittelbelastung

Für den Teilbereich 1 liegen dem Kampfmittelräumdienst beim Regierungspräsidium Darmstadt aussagefähige Luftbilder vor. Eine Auswertung dieser Luftbilder hat keinen begründeten Verdacht ergeben, dass mit dem Auffinden von Bombenblindgängern zu rechnen ist. Da auch sonstige Erkenntnisse über eine mögliche Munitionsbelastung dieser Fläche nicht vorliegen, ist eine systematische Flächenabsuche nicht erforderlich.

Soweit entgegen den vorliegenden Erkenntnissen im Zuge der Bauarbeiten (auch im Teilbereich 2) doch ein kampfmittelverdächtiger Gegenstand gefunden werden sollte, ist der Kampfmittelräumdienst unverzüglich zu verständigen.

10 Städtebauliche Vorkalkulation

Aus dem Vollzug des Bebauungsplanes entstehen der Hochschulstadt Geisenheim keine Kosten. Die Kosten der Bauleitplanung werden vom Vorhabenträger getragen.

11 Hinweise und Empfehlungen

Im Rahmen des Beteiligungsverfahrens wurden seitens der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange Hinweise und Empfehlungen vorgebracht. Sofern diese nicht zwingend auf Grund gesetzlicher Vorgaben berücksichtigt werden müssen, werden sie im Folgenden aufgeführt. Hiermit wird eine Überfrachtung des Bebauungsplans verhindert.

11.1 Telekommunikationslinien

Im Planbereich befinden sich Telekommunikationslinien. Die Aufwendungen des Versorgungsträgers müssen bei der Verwirklichung des Bebauungsplans so gering wie möglich gehalten werden.

In allen Straßen bzw. Gehwegen sind geeignete und ausreichende Trassen mit einer Leitungszone in einer Breite von ca. 0,3 m für die Unterbringung der Telekommunikationslinien vorzusehen.

Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das "Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen" der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 1989; siehe insbesondere Abschnitt 3, zu beachten. Durch Baumpflanzungen darf der Bau, die Unterhaltung und Erweiterung der Telekommunikationslinien nicht behindert werden.

Zur Versorgung mit Telekommunikationsinfrastruktur ist die Verlegung neuer Telekommunikationslinien im Plangebiet und außerhalb des Plangebiets erforderlich. Zum Zweck der Koordinierung ist dem Versorgungsträger mitzuteilen, welche eigenen oder Ihnen bekannten Maßnahmen Dritter im Bereich folgender Straßen stattfinden werden. Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Bebauungsplangebiet dem Versorgungsträger so früh wie möglich, mindestens 6 Monate vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden.

Aus wirtschaftlichen Gründen ist eine Versorgung des Neubaugebietes mit Telekommunikationsinfrastruktur in unterirdischer Bauweise nur bei Ausnutzung aller Vorteile einer koordinierten Erschließung sowie einer ausreichenden Planungssicherheit möglich.

Es soll daher sichergestellt werden, dass

- für den Ausbau des Telekommunikationsnetzes im Erschließungsgebiet die ungehinderte, unentgeltliche und kostenfreie Nutzung der künftig gewidmeten Verkehrswege möglich ist,
- für die erforderlichen Flächen eine beschränkte persönliche Dienstbarkeit im Grundbuch zugunsten des Versorgungsträgers mit folgendem Wortlaut eingetragen wird: „Beschränkte persönliche Dienstbarkeit für die Telekom Deutschland GmbH, Bonn, bestehend in dem Recht auf Errichtung, Betrieb, Änderung und Unterhaltung von Telekommunikationslinien, verbunden mit einer Nutzungsbeschränkung,“
- der Erschließungsträger verpflichtet wird, in Abstimmung mit dem Versorgungsträger im erforderlichen Umfang Flächen für die Aufstellung von oberirdischen Schaltgehäusen auf privaten Grundstücken zur Verfügung zu stellen und diese durch Eintrag einer beschränkten persönlichen Dienstbarkeit zu Gunsten des Versorgungsträgers im Grundbuch kostenlos zu sichern,
- eine rechtzeitige und einvernehmliche Abstimmung der Lage und der Dimensionierung der Leitungszonen vorgenommen wird und eine Koordinierung der Tiefbaumaßnahmen für Straßenbau und Leitungsbau durch den Erschließungsträger erfolgt,
- die geplanten Verkehrswege nach der Errichtung der TK-Infrastruktur in Lage und Verlauf nicht mehr verändert werden.

11.2 Immissionsschutz

Durch die Ansiedelung/Erweiterung von Betrieben im geplanten Mischgebiet können Konflikte mit den Wohnnutzungen in der Nachbarschaft entstehen. Daher werden in den Baugenehmigungsverfahren die Verträglichkeit der verschiedenen Betriebe - unter Berücksichtigung der bestehenden Betriebe - zu den nächsten Wohnnutzungen in der Nachbarschaft geprüft. Betriebsbeschränkungen können nicht ausgeschlossen werden.

Bezüglich der Sportanlagen sind die Immissionsrichtwerte der Sportanlagenlärmschutzverordnung (18. BImSchV) zu beachten. Im Fall von Nachbarschaftsbeschwerden ist die Einhaltung der Immissionsrichtwerte vom Sportanlagenbetreiber durch ein schalltechnisches Fachgutachten nachzuweisen. Wir empfehlen, den Betrieb der Sportanlagen während der Nachtzeit (22.00 Uhr - 6.00 Uhr) auszuschließen, auch im Hinblick auf Lichtimmissionen.

Bezüglich des Veranstaltungsgebäudes sind die Immissionsrichtwerte der Technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm bzw. der Freizeitlärmschutzrichtlinie zu beachten. Bei Veranstaltungen im Neubau der CMC-Veranstaltungsstätte kann es besonders nach 22.00 Uhr und bei geöffneten Fenstern zu Belästigungen durch Geräusche in den angrenzenden Wohngebieten kommen. Eine Überschreitung der im Beiblatt 1 zur DIN 18005 genannten Orientierungswerte kann zurzeit nicht sicher ausgeschlossen werden. Durch geschickte Anordnung des Veranstaltungssaals und dessen Fenster (diese sollten nur auf der zur Sportanlage gelegenen Fassadenseite zu öffnen sein) und eventueller anderer Schallschutzmaßnahmen können die Überschreitungen verhindert werden. Im Baugenehmigungsverfahren zum Neubau der Veranstaltungsstätte wird die Verträglichkeit zu den nächsten Wohnnutzungen in der Nachbarschaft geprüft. Beschränkungen und Auflagen können nicht ausgeschlossen werden.

Veranstaltungen mit Musik oder sonstigen Aktivitäten mit besonderer Lärmentwicklung (z. B. Feuerwerk) sind im Außenbereich des Gebäudes (und auch auf den Sportanlagen und sonstigen Freiflächen) ganz auszuschließen und im Gebäude bis max. 22.00 Uhr zu begrenzen. Auch hier ist im Beschwerdefall vom Betreiber die Einhaltung der Immissionsrichtwerte durch ein schalltechnisches Fachgutachten nachzuweisen.

11.3 Brandschutz

1. Verkehrsanbindung:

Die öffentlichen Straßen sind so zu unterhalten bzw. herzustellen, dass diese durch Löschfahrzeuge der Feuerwehr ohne Beeinträchtigung genutzt werden können. Vorgesehene Maßnahmen zur Verkehrsberuhigung sind mit der örtlichen Feuerwehr und der Brandschutzdienststelle des Rheingau Taunus Kreises Kreisbrandinspektor -, Vorbeugender Brandschutz, Heimbacher Str. 7, 65307 Bad Schwalbach, abzustimmen. Behinderungen im Bereich von Zufahrts-, Aufstell-, Anleiter- und Zugangsflächen für die Feuerwehr, dürfen in keinem Fall vorhanden sein oder geschaffen werden.

2. Löschwasserversorgung:

Die Löschwasserversorgung für Bebauungen ist gemäß dem § 38 Abs. 2 Hessische Bauordnung – 2002 in Verbindung mit den Mindestanforderungen nach dem Arbeitsblatt W 405 DVGW Abs. 4 und 5 zu planen, wobei als Grundsatz folgende Mindestwassermengen zur Verfügung stehen müssen: Zur Löschwasserversorgung für eine Bebauung (WR, WA, WB, MI, MD) über drei Geschosse oder GFZ > 0,7 und ≤ 1,2 muss eine Wassermenge von mind. 1600 l/min. (96 m³/h) über einen Zeitraum von mind. 2 Stunden zur Verfügung stehen, die Brandreserve im Hochbehälter muss mindestens 192 m³ betragen.

3. Hydranten

Die Löschwassermenge muss aus genormten Hydranten, die im öffentlichen Verkehrsbereich eingebaut sind, entnommen werden können. Von der Gebäudemitte sollte in einer Entfernung von höchstens 80 m bis 100 m mindestens einer der erforderlichen Hydranten erreichbar sein. Der Abstand der Hydranten untereinander sollte das Maß von 150 m nicht überschreiten. Für den Fall, dass eine Schneeräumung im Winter nicht durchgeführt wird, sind Überflurhydranten nach DIN EN 14384 vorzusehen. Der Fließdruck bei Hydranten darf bei maximaler Löschwasserentnahme 1,5 bar nicht unterschreiten und sollte aus technischen Gründen jedoch, dort wo es möglich ist, die 2 bar erreichen. Die Hydranten sind nach DIN 1066 zu beschildern.

4. Planung Löschwasserversorgung:

Die Erschließungsplanungen sind bezüglich der Löschwasserversorgung mit der Brandschutzdienststelle des Rheingau-Taunus-Kreises, Vorbeugender Brandschutz, Heimbacher Str. 7, 65307 Bad Schwalbach, abzustimmen.

11.4 Verwertung von Niederschlagswasser

Dachbegrünungen, wasserdurchlässige Befestigung der Verkehrsflächen und Regenwassersammlung, Regenwasserrückhaltung und vor allem ständige Nutzung, sind geeignete Mittel, damit der vom Grundstück im Regenfall abfließende Oberflächenabfluss den natürlichen Oberflächenabfluss nicht wesentlich übersteigt. Anzustreben sind hierbei ein Oberflächenabfluss von 15l/s/ha angeschlossene Fläche, welcher dann versickert werden kann.

Reine Zisternen tragen nur bei regelmäßigem Verbrauch des Wassers (z.B. in Toilettenanlagen) zur Reduzieren von Niederschlagswasser bei und entsprechen nur in dieser Form den genannten gesetzlichen Anforderungen. Bei reiner Brauchwassernutzung zur Gartenbewässerung dienen sie sind jedoch zur Einsparung von Trinkwasser.

Ein Nachweis der Niederschlagswasserbehandlung gemäß DWA-Arbeitsblatt 153 sollte dem Entwässerungsnachweis beigefügt werden. Auch kann das Niederschlagswasser von Park- und Stellplätzen mit geringer Frequentierung gemäß DWA Arbeitsblatt 138 versickert werden. Ggf. ist die Vorbehandlung des Wassers vorzusehen.

Einem Anschluss des Zisternenüberlaufes an die Mischwasserkanalisation wird nicht zugestimmt.

11.5 Bergbau

Durch das Vorhaben sind keine Rohstoffsicherungsflächen betroffen. Es befinden sich keine aktuell unter Bergaufsicht stehenden Betriebe im Planbereich und dessen näherer Umgebung. Das Plangebiet wird jedoch von einer erloschenen Bergbauberechtigung überlagert, innerhalb der Untersuchungsbergbau in Schächten und Strecken umgegangen ist. Die genaue Lage dieser bergbaulichen Tätigkeiten geht aus den Unterlagen nicht hervor. Aus Sicherheitsgründen wird daher empfohlen, bei Erdarbeiten auf Anzeichen alten Bergbaus zu achten und gegebenenfalls die notwendigen Sicherungsmaßnahmen im Einvernehmen mit der Ordnungs- und der Bauaufsichtsbehörde zu treffen.