

Hochschulstadt Geisenheim, Marienthal

Begründung

Bebauungsplan

„Baugebiet Hähnchen“, 2. Änderung“

Entwurf

Planstand: 10.02.2026

Projektnummer: 26-3155

Projektleitung: Bode

Planungsbüro Fischer Partnerschaftsgesellschaft mbB

Im Nordpark 1 – 35435 Wettenberg

T +49 641 98441 22 Mail info@fischer-plan.de www.fischer-plan.de

Inhalt

1. Vorbemerkungen	3
1.1 Planerfordernis und -ziel	3
1.2 Räumlicher Geltungsbereich	4
1.3 Regionalplanung	4
1.4 Vorbereitende Bauleitplanung	4
1.5 Verfahrensart und -stand	5
2. Inhalt und Festsetzungen	6
2.1 Art der baulichen Nutzung	6
2.2 Höhe baulicher Anlagen	7
2.3 Grundflächenzahl, Geschossflächenzahl und die Zahl der Vollgeschosse	7
2.4 Überbaubare Grundstücksflächen	7
2.5 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	7
2.6 Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	8
2.7 Örtliche Bauvorschriften (Satzung gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 91 Abs. 1 und 3 HBO)	8
2.7.1 Dachgestaltung	8
2.7.2 Fassadengestaltung	9
2.7.3 Grundstücksgestaltung	9
2.7.4 Einfriedungen	9
2.7.5 Werbeanlagen	9
3. Berücksichtigung umweltschützender Belange	10
3.1 Umweltprüfung und Umweltbericht	10
3.2 Eingriffs- und Ausgleichplanung	10
3.3 Artenschutzrechtliche Belange	10
3.4 Schutzgebiete	11
3.5 Vegetationsbestand, Biotopschutz und Flächen mit rechtlichen Bindungen	11
3.6 Allgemeiner Klimaschutz und effiziente Nutzung von Energien	12
4. Wasserwirtschaftliche Rahmenbedingungen	12
4.1 Überschwemmungsgebiet	12
4.2 Oberirdische Gewässer	12
4.3 Wasserschutzgebiete	13
4.4 Wasserversorgung / Löschwasser	13
4.5 Abwasserbeseitigung	13
5. Boden, Altlastenverdächtige Flächen, Baugrund und vorsorgender Bodenschutz	13

5.1	Altlastenverdächtige Flächen.....	13
5.2	Kampfmittel	13
5.3	Vorsorgender Bodenschutz	13
5.4	Denkmalschutz	14
6.	Immissionsschutz	15
7.	Weitere Kennzeichnungen, nachrichtliche Übernahmen und sonstige Hinweise	15
7.1	DIN-Normen	15
7.2	Abfallbeseitigung.....	16
8.	Bodenordnung.....	16

1. Vorbemerkungen

1.1 Planerfordernis und -ziel

Die Hochschulstadt Geisenheim beabsichtigt, den Bebauungsplan „Baugebiet Hähnchen“ in der Fassung seiner 1. Änderung vom 11.10.2007 im Bereich des bestehenden Betriebs der Dr. Wolz Zell GmbH anzupassen. Ziel der Planung ist es, für den im Plangebiet ansässigen Gewerbebetrieb eine bauliche Erweiterungsoption zu schaffen und damit eine langfristige Sicherung des Standortes zu ermöglichen. Hierzu soll die nördliche Baugrenze auf dem betreffenden Grundstück um 5,00 m verschoben werden. Darüber hinaus werden einzelne textliche Festsetzungen überarbeitet, modernisiert und an geltendes Fachrecht angepasst. Weitere Änderungen der planungsrechtlichen Festsetzungen sind nicht vorgesehen.

Die Art der baulichen Nutzung, das Maß der baulichen Nutzung, die Erschließung und die städtebauliche Grundstruktur bleiben unverändert, sodass die Grundzüge der Planung unberührt bleiben. Die Änderung stellt eine maßvolle Innenentwicklung innerhalb des bestehenden Siedlungsgefüges dar.

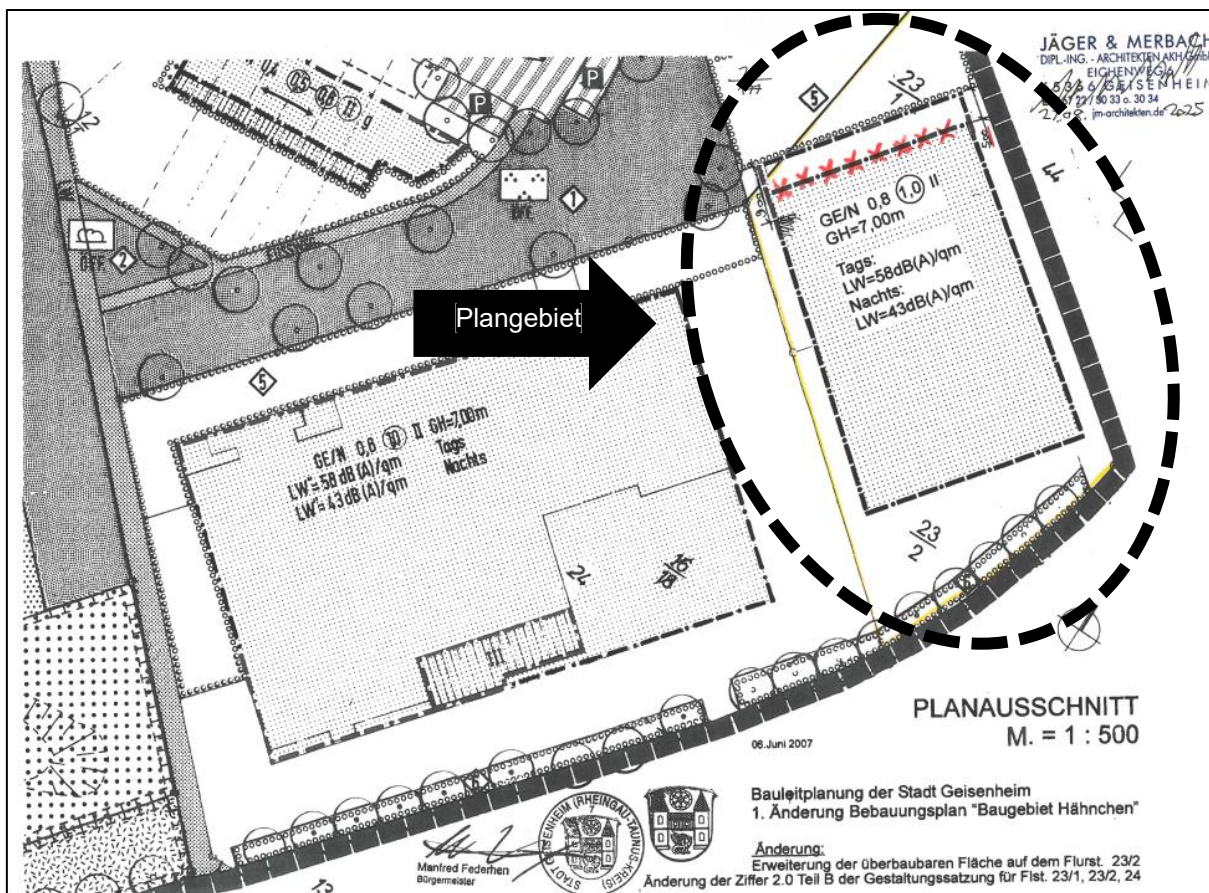
Da keine erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten sind und ausschließlich bestehende Bauflächen arrondiert werden, erfolgt das Verfahren als Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB (beschleunigtes Verfahren). Eine Umweltprüfung, ein Umweltbericht sowie Ausgleichsmaßnahmen sind nach § 13a Abs. 2 BauGB nicht erforderlich.

Lage im Raum



Quelle: <https://natureg.hessen.de/>

Bebauungsplan. 1. Änderung mit Eintragung der anzupassenden Baugrenze



Quelle: Hochschulstadt Geisenheim, Jäger & Merbach Architekten AKH GmbH

1.2 Räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet der 2. Änderung des Bebauungsplanes „Baugebiet Hähnchen“ umfasst eine Fläche von rund 0,5 ha und befindet sich nördlich der Kernstadt Geisenheim im Stadtteil Marienthal. Es liegt westlich der Marienthaler Straße und ist über die bestehende Zufahrt vollständig erschlossen.

Der Änderungsbereich befindet sich innerhalb des Geltungsbereiches der 1. Änderung des Bebauungsplanes vom 11.10.2007 und bezieht zudem die bestehende Verkehrsfläche mit ein.

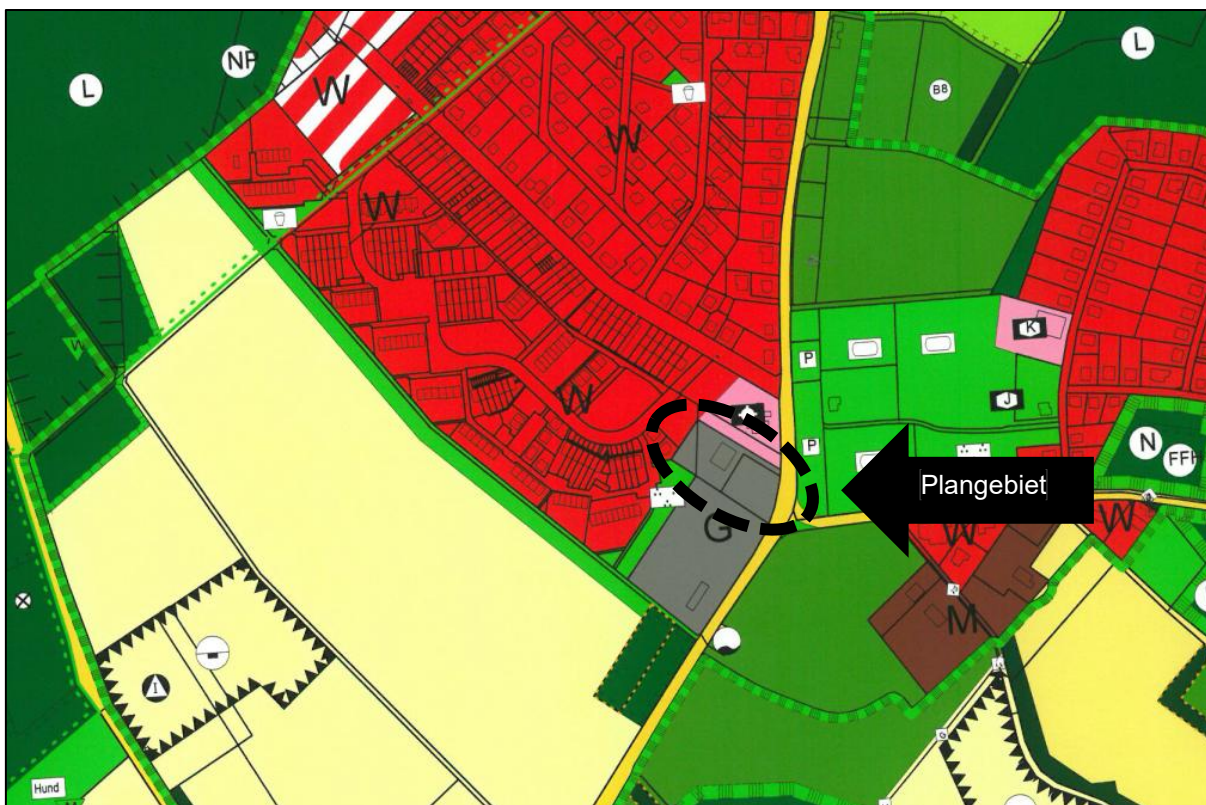
1.3 Regionalplanung

Das Plangebiet der 2. Änderung des Bebauungsplanes liegt vollständig innerhalb des im Regionalplan Südhessen dargestellten Vorranggebiet Siedlung. Die Maßnahme ist nicht raumbedeutsam und mit den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung vereinbar.

1.4 Vorbereitende Bauleitplanung

Der Flächennutzungsplan stellt das Plangebiet als gewerbliche Baufläche dar. Das Entwicklungsgebot wird eingehalten.

Auszug Flächennutzungsplan



Quelle: Hochschulstadt Geisenheim

1.5 Verfahrensart und -stand

Die Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplans erfolgt im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB.

Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 Abs. 1 BauGB	_____ Bekanntmachung: _____
Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB	entfällt
Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB	entfällt
Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB	_____ Bekanntmachung: _____
Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB	Frist analog § 3 Abs. 2 BauGB
Satzungsbeschluss gemäß § 10 Abs. 1 BauGB	_____

Die Bekanntmachungen erfolgen im Amtsblatt und auf der website der Hochschulstadt Geisenheim.

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, 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 und zur Sicherung der angestrebten städtebaulich geordneten Entwicklung sind in Ausführung des § 1 Abs. 3 BauGB die im Folgenden erläuterten zeichnerischen und textlichen Festsetzungen in den Bebauungsplan aufgenommen worden.

2.1 Art der baulichen Nutzung

Die Festsetzung eines Gewerbegebietes mit Nutzungsbeschränkungen (GE/N) nach § 8 BauNVO trägt den städtebaulichen Rahmenbedingungen und der bestehenden Ausrichtung des Plangebietes Rechnung. Der Bereich ist bereits seit vielen Jahren gewerblich geprägt und wird insbesondere durch den im Plangebiet ansässigen Betrieb strukturell bestimmt. Gleichzeitig ist ein angemessener Schutz angrenzender Nutzungen sicherzustellen.

Die Festsetzung als GE/N gewährleistet, dass im Plangebiet nicht erheblich belästigende Gewerbebetriebe angesiedelt werden, die mit ihrer Emissionssituation in das bestehende Standortgefüge integriert werden können (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 und Nr. 4 BauGB). Zugleich wird die funktionale Einheit des Gewerbebestandes gesichert und dessen wirtschaftliche Weiterentwicklung unterstützt.

Durch die Zulässigkeit von Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäuden sowie Anlagen zur Nutzung solarer Energie wird eine zeitgemäße, flexible Nutzungsmischung innerhalb des Gewerbebetriebsbereiches ermöglicht. Diese Nutzungen sind regelmäßig emissionsarm und tragen nicht zur Entstehung zusätzlicher Nutzungskonflikte bei.

Darüber hinaus wird durch die Beschränkung bestimmter Nutzungen, wie Tankstellen, Speditionen, Kfz-Werkstätten, Lackierereien, Schmiedebetriebe oder Vergnügungsstätten, gezielt verhindert, dass störintensive oder gebietsunverträgliche Betriebe im Planbereich entstehen. Diese Ausschlüsse erfolgen gemäß § 1 Abs. 5 und 6 BauNVO aus städtebaulichen Gründen, da die genannten Betriebe typischerweise ein erhebliches Verkehrsaufkommen, belastende Betriebsgeräusche oder geruchsintensive Vorgänge verursachen können und damit das städtebauliche Gefüge beeinträchtigen würden.

Auch die Zulässigkeit untergeordneter Verkaufsflächen zur Selbstvermarktung trägt zur städtebaulichen Verträglichkeit bei. Durch die Bindung an betriebsbezogene Produkte und die Begrenzung auf einen untergeordneten Flächenanteil wird ausgeschlossen, dass sich im Plangebiet einzelhandelsdominierte Strukturen entwickeln, die dem zentralörtlichen Versorgungskonzept widersprechen oder zusätzliche Verkehrsmengen auslösen würden. Diese Festsetzung entspricht den Zielen des Regionalplans sowie den städtebaulichen Grundsätzen der Innenentwicklung.

Die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (z. B. soziale oder sportliche Anlagen sowie Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen) entsprechen den Regelungen des § 8 Abs. 3 BauNVO und gewährleisten funktionale Ergänzungen, ohne die Gebietstypik eines Gewerbegebietes zu verändern.

2.2 Höhe baulicher Anlagen

Die maximal zulässige Höhe baulicher Anlagen wird als Höchstmaß durch Einschrieb in der Nutzungsmatrix („OK Geb = 242,00 m über NHN“) festgesetzt. Als oberer Bezugspunkt gilt die Oberkante des Gebäudes am höchsten Punkt, einschließlich etwaiger technischer Aufbauten oder Dachaufbauten.

Die Festlegung entspricht dem im Plangebiet ansässigen Gewerbebetrieb und weitgehend den bisherigen Festsetzungen. Durch das Höhenmaß wird sichergestellt, dass sich neu entstehende Gebäudeteile maßstäblich in die vorhandene Betriebsstruktur einfügen, keine übermäßige Fernwirkung oder visuelle Dominanz gegenüber den angrenzenden Nutzungen entsteht, das Gewerbegebiet als mittlere Bauhöhe erhalten und die Erweiterungsoption innerhalb des neuen Baufensters städtebaulich verträglich bleibt.

2.3 Grundflächenzahl, Geschossflächenzahl und die Zahl der Vollgeschosse

Die maximal zulässige Grundflächenzahl, Geschossflächenzahl und die Zahl der Vollgeschosse werden durch den Einschrieb in der Nutzungsmatrix der Plankarte festgesetzt. Die Maßfestsetzungen orientieren sich an der vorhandenen baulichen Struktur des bestehenden Gewerbebetriebes und den bisherigen Festsetzungen. Sie werden nicht verändert und stellen so sicher, dass das zulässige Bauvolumen auf ein städtebaulich verträgliches Maß begrenzt bleibt. Durch die Festsetzung wird eine bauliche Entwicklung ermöglicht, die funktional auf die betrieblichen Erfordernisse abgestimmt ist, ohne zu einer unverträglichen Verdichtung oder einer Überlastung der Erschließungs- und Freiflächen zu führen. Die Maßvorgaben gewährleisten somit eine geordnete Weiterentwicklung innerhalb des bestehenden Gewerbegebietes und sichern den sparsamen und schonenden Umgang mit Grund und Boden gemäß § 1a BauGB. Bei konkurrierenden Festsetzungen gilt jeweils der restriktivere Vorgabewert.

2.4 Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden in der Plankarte durch Baugrenzen festgesetzt. Diese definieren den räumlichen Bereich, in dem bauliche Anlagen zulässig sind. Entsprechend dem Planziel werden die Baugrenzen nach Norden um 5,0m erweitert.

Die Verschiebung der nördlichen Baugrenze um 5,0 m dient der Schaffung einer maßvollen betrieblichen Erweiterungsoption für den im Plangebiet ansässigen Gewerbebetrieb. Die bestehende Baugrenze bildet die funktionalen Anforderungen des Betriebes nicht mehr ab und schränkt die Weiterentwicklung innerhalb des bereits festgesetzten Gewerbegebietes ein.

Da die Änderung ausschließlich die räumliche Lage des Baufensters betrifft und das Maß der baulichen Nutzung, die Art der Nutzung sowie die bestehenden Höhenbegrenzungen unverändert bleiben, entstehen durch die Anpassung keine wesentlich neuen städtebaulichen oder immissionsschutzrechtlichen Konflikte. Die Baugrenzenverschiebung stellt somit eine maßvolle Innenentwicklung dar und entspricht den Grundsätzen des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden gemäß § 1a BauGB.

Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen können Nebenanlagen im Sinne des § 14 zugelassen werden. Das Gleiche gilt für bauliche Anlagen, soweit sie nach Landesrecht in den Abstandsflächen zulässig sind oder zugelassen werden können.

2.5 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Die Festsetzungen zu den Maßnahmen des Boden-, Natur- und Landschaftsschutzes dienen der Sicherstellung einer ökologisch verträglichen Ausgestaltung der unbebauten Grundstücksbereiche im Plangebiet.

Mit dem Ausschluss wasserdichter oder nicht durchwurzelbarer Materialien wie Folien oder Vliese wird gewährleistet, dass oberflächennahe Bodenschichten weiterhin ihre natürliche Bodenfunktion übernehmen können. Dies betrifft insbesondere die Versickerung von Niederschlagswasser, die Durchlüftung sowie den Erhalt des Bodenlebens. Zugleich bleiben technische Abdichtungen, die aus baurechtlichen oder wasserwirtschaftlichen Gründen erforderlich sind, ausdrücklich möglich.

Die Unzulässigkeit flächiger Stein-, Kies-, Split- oder Schottergärten dient der Vermeidung biologisch weitgehend funktionsloser Vegetationsflächen, die sich stark aufheizen und kaum Lebensraum für Flora und Fauna bieten. Durch den Ausschluss solcher Gestaltungen auf mehr als 1 m² wird eine nachhaltige Freiflächengestaltung gefördert, während notwendige funktionale Bereiche wie Wege oder Spritzwasserschutzstreifen weiterhin zulässig bleiben.

Die Festsetzung zur Außenbeleuchtung verfolgt das Ziel, negative Auswirkungen künstlicher Beleuchtung auf umliegende Tierarten, insbesondere Insekten, zu minimieren. Die Vorgabe voll abgeschirmter Leuchten mit warmweißen, insektenfreundlichen Lichtfarben (1600–2200 K) verhindert Streulicht und reduziert Anlockeffekte. Gleichzeitig trägt das Verbot bewegter oder wechselnder Lichteffekte dazu bei, unerwünschte visuelle Beeinträchtigungen im Gebiet zu vermeiden und das Ortsbild zu schützen. Das Verbot der Abstrahlung über die Horizontale stellt sicher, dass keine unnötige Lichtemission in den Luftraum und die Umgebung erfolgt.

Diese Regelungen entsprechen dem Grundsatz eines sparsamen, ressourcenschonenden und ökologisch orientierten Umgangs mit Grund und Boden gemäß § 1a BauGB. Sie unterstützen eine klima-, boden- und artenschutzgerechte Gestaltung der Freiräume im Plangebiet und gewährleisten gleichzeitig, dass die betriebliche Nutzung uneingeschränkt möglich bleibt.

2.6 Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Die Festsetzung zur Erhaltung des vorhandenen Gehölzbestandes dient dem Schutz ökologisch wertvoller Strukturen innerhalb des Plangebietes. Die im Bestand vorhandenen Bäume, Sträucher und Vegetationsflächen erfüllen wichtige Funktionen für das Lokalklima, die Versickerung von Niederschlagswasser und die ökologische Durchgrünung des Gewerbegebietes. Darüber hinaus gewährleisten sie eine optische Abschirmung zu angrenzenden Nutzungen und tragen zur Einbindung der gewerblichen Anlagen in das Orts- und Landschaftsbild bei.

Durch die Verpflichtung zur dauerhaften Erhaltung und Pflege des Vegetationsbestandes wird sichergestellt, dass diese Funktionen auch bei künftigen betrieblichen Veränderungen erhalten bleiben. Gleichzeitig wird ein Beitrag zur Minderung von Eingriffen in Natur und Landschaft gemäß § 1a BauGB geleistet.

2.7 Örtliche Bauvorschriften (Satzung gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 91 Abs. 1 und 3 HBO)

2.7.1 Dachgestaltung

Die Zulässigkeit sowohl geneigter Dächer als auch Flachdächer gewährleistet eine funktionale und flexible bauliche Entwicklung innerhalb des Gewerbegebietes. Gewerbliche Baukörper weisen erfahrungsgemäß unterschiedliche konstruktive und betriebliche Anforderungen auf, die teils eine geneigte Dachform, teils eine flache Dachausbildung erfordern. Zugleich bleibt durch die Begrenzung der Gebäudehöhe die städtebauliche Einfügung in das Umfeld gesichert, sodass durch die unterschiedliche Dachgestaltung keine Beeinträchtigungen des Orts- und Landschaftsbildes entstehen.

2.7.2 Fassadengestaltung

Die Festsetzungen zur Fassadengestaltung dienen der Sicherung eines einheitlichen, zurückhaltenden und gewerbegebietstypischen Erscheinungsbildes. Die im Plangebiet zulässigen Fassadenmaterialien – Putzflächen, Holzverschalungen sowie Verkleidungen aus Metall, Kunststoff und Keramikplatten – entsprechen der baulichen Realität moderner Gewerbebauten und gewährleisten gleichzeitig eine robuste, pflegeleichte und funktionale Gestaltung der Betriebsgebäude. Die Beschränkung auf helle und gedeckte Farbtöne vermeidet starke Farbkontraste und trägt zu einem harmonischen Gesamteindruck bei, insbesondere im Übergang zu den angrenzenden Nutzungen.

2.7.3 Grundstücksgestaltung

Die Festsetzungen zur Grundstücksgestaltung dienen der Sicherung eines geordneten und gebietsverträglichen Erscheinungsbildes sowie dem Schutz angrenzender Räume. Die Beschränkung von Geländeaufschüttungen, Abgrabungen und Geländemodellierungen auf eine maximale Höhe von 1,00 m gewährleistet, dass sich bauliche Eingriffe verträglich einfügen. Gleiches gilt für die Begrenzung der Höhe von Stützmauern auf 1,00 m, die durch die Verpflichtung zur Begrünung zusätzlich optisch zurückgenommen und ökologisch aufgewertet werden. Diese Regelungen stellen sicher, dass trotz gewerblicher Nutzung ein geordnetes, optisch beruhigtes und funktional ausgewogenes Erscheinungsbild gewahrt wird.

2.7.4 Einfriedungen

Die Festsetzungen zur Gestaltung von Einfriedungen dienen der Sicherung eines geordneten und gebietsverträglichen Erscheinungsbildes im Übergang zwischen Gewerbegebiet und öffentlichem Raum. Im Bereich angrenzender Wohngrundstücke werden transparente Zäune wie Maschendraht- oder Staketenzäune zugelassen, um massive bauliche Barrieren zu vermeiden. Die Begrenzung auf eine Höhe von 2,00 m sowie der erforderliche Bodenfreiraum von 20 cm sichern zusätzlich eine ausreichende Durchlässigkeit für Kleintiere und stärken den ökologischen Verbund. Das Verbot von Mauern als Einfriedungen verhindert visuell dominante und versiegelnde Strukturen, die zu einer Beeinträchtigung des Ortsbildes und zu nachteiligen klimatischen Effekten führen könnten.

2.7.5 Werbeanlagen

Die Einschränkung von Werbeanlagen dient der Sicherung eines geordneten und gebietsverträglichen Erscheinungsbildes im Gewerbegebiet. Insbesondere Werbeanlagen auf Dachflächen sowie bewegte, wechselnde oder stark lichtintensive Werbe- und Beleuchtungseinrichtungen können zu erheblichen visuellen Störungen führen und das Orts- und Landschaftsbild nachhaltig beeinträchtigen.

Bewegte oder flackernde Lichtquellen wie Light-Boards, Videowände oder Skybeamer erzeugen zudem hohe Aufmerksamkeitswirkungen, die im Gewerbegebiet zu Konflikten mit angrenzenden Nutzungen führen können. Durch den Ausschluss solcher Anlagen wird einer visuellen Überfrachtung des Gebietes vorgebeugt, die Wahrnehmung des nächtlichen Himmels geschützt und eine unnötige Lichtemission vermieden.

3. Berücksichtigung umweltschützender Belange

3.1 Umweltprüfung und Umweltbericht

Im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB („Bebauungspläne der Innenentwicklung“) ist die Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB ausdrücklich nicht erforderlich. Da für Bebauungspläne der Innenentwicklung gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB die Pflicht zur Erstellung eines Umweltberichts entfällt, muss kein gesonderter Bericht gemäß Anlage 1 BauGB erarbeitet werden.

Voraussetzung hierfür ist, dass der Bebauungsplan keine Anhaltspunkte für erhebliche Umweltauswirkungen aufweist und die Schwellenwerte des § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB nicht überschreitet. Dies ist im vorliegenden Fall gegeben, da:

- keine neuen Bauflächen im Außenbereich ausgewiesen werden,
- lediglich eine geringfügige Verschiebung der Baugrenze um 5,0 m innerhalb eines bereits überplanten und gewerblich genutzten Gebietes erfolgt,
- keine neuen Nutzungsmöglichkeiten geschaffen werden,
- das Maß der baulichen Nutzung unverändert bleibt,
- keine schutzwürdigen oder empfindlichen Bereiche betroffen sind,
- keine zusätzlichen Verkehre, Emissionen oder Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten sind.

Der Plan löst daher keine erheblichen Umweltauswirkungen aus, sondern stellt eine maßvolle Innenentwicklung dar, die innerhalb des bereits bestehenden Siedlungsgefüges erfolgt. Die Grundzüge der Planung bleiben unberührt. Gemäß § 13a Abs. 3 Nr. 1 BauGB wird zudem klargestellt, dass auch keine zusammenfassende Erklärung nach § 10 Abs. 4 BauGB erforderlich ist. Die Anwendung des § 13a BauGB ist damit rechtlich eindeutig zulässig, und die entsprechende Folge – kein Umweltbericht – ist zwingende Rechtsfolge des beschleunigten Verfahrens.

3.2 Eingriffs- und Ausgleichplanung

Nach § 1a Abs. 3 BauGB sind die Belange von Natur und Landschaft in die Bauleitplanung einzustellen. Für Bebauungspläne der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB entfällt jedoch die Pflicht zur Durchführung einer förmlichen Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung, da der Gesetzgeber für derartige Pläne ausdrücklich eine vereinfachte Behandlung der Eingriffsregelung vorsieht.

Die vorliegende 2. Änderung des Bebauungsplanes führt ausschließlich zu einer geringfügigen Verschiebung der bestehenden Baugrenze um 5,0 m innerhalb eines bereits überplanten und gewerblich genutzten Bereiches.

Da die Änderung keine erheblichen zusätzlichen Umweltauswirkungen erwarten lässt und der Eingriff in Natur und Landschaft gegenüber dem rechtskräftigen Bebauungsplan nicht vertieft oder erweitert wird, erfolgt die Eingriffsregelung im Rahmen des § 13a BauGB. Somit ist weder ein Umweltbericht noch eine detaillierte Eingriffs- und Ausgleichsplanung erforderlich.

3.3 Artenschutzrechtliche Belange

Die Vorschriften des besonderen Artenschutzes des § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) sind zu beachten. 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 die folgenden Punkte zu beachten:

- Baumaßnahmen, die zu einer Zerstörung von Fortpflanzungs- oder Ruhestätten geschützter Vogelarten führen können, sind außerhalb der Zeit von 01.03. bis 30.09. durchzuführen.
- Bestandsgebäude sind ganzjährig unmittelbar vor Durchführung von Bau-, Änderungs- und Abrissmaßnahmen durch eine qualifizierte Person daraufhin zu kontrollieren, ob geschützte Tierarten anwesend sind.
- Bau-, Änderungs- und Abrissarbeiten sind generell außerhalb der Wochenstubezeit von Fledermäusen (01.05. bis 31.07.) durchzuführen und durch eine qualifizierte Person zu begleiten.
- Höhlenbäume sind ganzjährig unmittelbar vor der Rodung / dem Gehölzrückschnitt durch einen Fachgutachter auf das Vorhandensein von geschützten Tierarten zu überprüfen.
- Im Falle der Betroffenheit von geschützten Arten ist die Fortpflanzungs- und Ruhestätte zu erhalten. Das weitere Vorgehen ist in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde zu treffen.
- Gehölzrückschnitte und -rodungen sind außerhalb des Zeitraums von 01.03. bis 30.09. durchzuführen.

Bei abweichender Vorgehensweise ist die Untere Naturschutzbehörde vorab zu informieren. Werden Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG berührt, ist eine Ausnahme nach § 45 Abs. 7 BNatSchG bzw. Befreiung nach § 67 BNatSchG bei der Unteren Naturschutzbehörde zu beantragen.

Da die 2. Änderung des Bebauungsplanes lediglich eine geringfügige Verschiebung der Baugrenze vorsieht, sind keine erheblichen Auswirkungen auf geschützte Arten zu erwarten. Das Plangebiet weist überwiegend bebautes oder befestigtes Gelände sowie nur kleinräumige Gehölzstrukturen ohne besondere Habitatqualität auf. Hochwertige oder ungestörte Lebensstätten streng geschützter Arten sind im Änderungsbereich nicht vorhanden.

Durch die üblichen bauzeitlichen Vorsorgemaßnahmen (z. B. Arbeiten außerhalb der Brut- und Wochenstubezeiten, fachgutachterliche Kontrolle vor Eingriffen) können verbleibende Risiken zuverlässig ausgeschlossen werden. Insgesamt ist daher nicht mit artenschutzrechtlich relevanten Konflikten gemäß § 44 BNatSchG zu rechnen.

3.4 Schutzgebiete

Das Plangebiet befindet sich außerhalb von Schutzgebieten (Landschaftsschutzgebiete, Naturschutzgebiete, Naturparke, Vogelschutzgebiete, FFH-Gebiete, Biosphärenreservate, Nationalparke).

3.5 Vegetationsbestand, Biotopschutz und Flächen mit rechtlichen Bindungen

Im Änderungsbereich befindet sich ein kleinflächiger Gehölzsaum aus Sträuchern und jüngeren Bäumen, der einem ruderalen Gehölzbestand entspricht. Die Vegetation setzt sich aus dicht stehenden, sukzessionsgeprägten Strauch- und Jungbaumstrukturen zusammen. Der Bereich besitzt überwiegend die Funktion eines innerörtlichen Vegetationspuffers zwischen gewerblichen und wohnbaulichen Nutzungen. Geschützte Biotope und Flächen mit rechtlichen Bindungen befinden sich nicht im Plangebiet.

Luftbild mit Eintragung des möglichen Eingriffs in Gehölze



© HVBG | Datengrundlage: Hessische Verwaltung für Bodenmanagement und Geoinformation

3.6 Allgemeiner Klimaschutz und effiziente Nutzung von Energien

Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7f BauGB sind bei der Aufstellung von Bauleitplänen die Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energien zu berücksichtigen. Auf Ebene der Bauleitplanung wird insgesamt aus Gründen der planerischen Zurückhaltung auf weitergehende Festsetzungen verzichtet, da das Gebiet bereits weitgehend entwickelt und bebaut ist.

Weiterhin kann auf die speziellen energiefachrechtlichen Regelungen mit ihren Verpflichtungen zur Errichtung und Nutzung bestimmter erneuerbarer Energien verwiesen werden, die bei der Bauplanung und Bauausführung gemäß dem Gebäudeenergiegesetz (GEG) einzuhalten sind.

4. Wasserwirtschaftliche Rahmenbedingungen

In Anlehnung an die Arbeitshilfe zur Berücksichtigung von wasserwirtschaftlichen Belangen in der Bauleitplanung vom Hessischen Ministerium für Umwelt, Klimaschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz aus dem Jahr 2023 wird die Wasserversorgung und Schonung der Grundwasservorkommen, Abwasserbeseitigung und Abflussregelung im Bebauungsplan wie folgt behandelt:

4.1 Überschwemmungsgebiet

Das Plangebiet befindet sich nicht in einem amtlich festgesetzten Überschwemmungsgebiet.

Hingewiesen, sei an dieser Stelle auch auf den StarkregenViewer Hessen, der für das Plangebiet vorliegend ausgehend von der Marienthaler Straße den Beginn eines nach Norden verlaufenden Fließpfades markiert.

4.2 Oberirdische Gewässer

Es bestehen keine oberirdischen Gewässer im Plangebiet.

4.3 Wasserschutzgebiete

Das Grundstück befindet sich in keinem Wasserschutzgebiet.

4.4 Wasserversorgung / Löschwasser

Nach vorliegendem Kenntnisstand kann die Wasser- und Löschwasserversorgung auch weiterhin sichergestellt werden.

4.5 Abwasserbeseitigung

Nach vorliegendem Kenntnisstand kann die Entwässerung am Planstandort (u.a. durch Neuverlegungen von Leitungen, etc.) auch weiterhin sichergestellt werden.

5. Boden, Altlastenverdächtige Flächen, Baugrund und vorsorgender Bodenschutz

5.1 Altlastenverdächtige Flächen

Schädliche Bodenverunreinigungen sind im Plangebiet nicht bekannt. Generell gilt jedoch, dass bei allen Baumaßnahmen, die einen Eingriff in den Boden erfordern, auf organoleptische Auffälligkeiten zu achten ist (Geruch, Geschmack, Aussehen und Farbe). Ergeben sich bei den Erdarbeiten Kenntnisse, die den Verdacht einer schädlichen Bodenverunreinigung begründen, sind diese umgehend der zuständigen Behörde mitzuteilen.

5.2 Kampfmittel

Falls im Zuge der Bauarbeiten ein kampfmittelverdächtiger Gegenstand gefunden werden sollte, ist der Kampfmittelräumdienst unverzüglich zu verständigen. Weitergehende Informationen liegen gegenwärtig noch nicht vor. Im Falle konkreter Baumaßnahmen, sollte ein vorsorglicher Prüfantrag beim RP Darmstadt gestellt werden.

5.3 Vorsorgender Bodenschutz

Im Rahmen des vorsorgenden Bodenschutzes wird auf die "Arbeitshilfe zur Berücksichtigung von Bodenschutzbelangen in der Abwägung und der Umweltprüfung nach BauGB in Hessen" des hessischen Umweltministeriums hingewiesen. Die DIN 19731, DIN 18915 und DIN 19639 sind bei der Bauausführung zu beachten und einzuhalten.

Nachfolgend werden verschiedene Empfehlungen zum vorsorgenden Bodenschutz aufgeführt, die als Hinweise für die Planungsebenen der Bauausführung und Erschließungsplanung vom Bauherrn / Vorhabenträger relevant sein können:

1. Maßnahmen zum Bodenschutz bei der Baudurchführung, beispielsweise Schutz des Mutterbodens nach § 202 BauGB. Von stark belasteten / befahrenen Bereichen ist zuvor der Oberboden abzutragen.
2. Vermeidung von Bodenverdichtungen durch Aufrechterhaltung eines durchgängigen Porensystems bis in den Unterboden, d.h. Erhaltung des Infiltrationsvermögens. Bei verdichtungsempfindlichen Böden (Feuchte) und Böden mit einem hohen Funktionserfüllungsgrad hat die Belastung des Bodens so gering wie möglich zu erfolgen, d.h. ggf. der Einsatz von Baggermatten / breiten Rädern / Kettenlaufwerken etc. und die Berücksichtigung der Witterung beim Befahren von Böden (siehe Tab. 4-1, Arbeitshilfe „Rekultivierung von Tagebau- und sonstigen Abgrabungsflächen -HMUKLV, Stand März 2017).

3. Ausreichend dimensionierte Baustelleneinrichtung und Lagerflächen nach Möglichkeit im Bereich bereits verdichteter bzw. versiegelter Boden anlegen (ggf. Verwendung von Geotextil, Tragschotter).
4. Ausweisung von Bodenschutz- / Tabuflächen bzw. Festsetzungen nicht überbaubarer Grundstücksflächen.
5. Wo es logistisch möglich ist, sind Flächen vom Baustellenverkehr auszunehmen, z. B. durch Absperrung mit Bauzäunen, Einrichtung fester Baustraßen oder Lagerflächen. Bodenschonende Einrichtung und Rückbau.
6. Vermeidung von Fremdzufuss, z.B. zufließendes Wasser von Wegen. Der ggf. vom Hang herabkommende Niederschlag ist während der Bauphase – beispielsweise durch einen Entwässerungsgraben an der hangaufwärts gelegenen Seite des Grundstückes –, um das unbegrünte Grundstück heranzuleiten. Anlegen von Rückhalteeinrichtungen und Retentionsflächen.
7. Technische Maßnahmen zum Erosionsschutz.
8. Sachgerechte Zwischenlagerung und Wiedereinbau des Oberbodens (DIN 18915, DIN 19731).
9. Lagerflächen vor Ort sind aussagekräftig zu kennzeichnen. Die Höhe der Boden-Mieten darf 2 m bzw. 4 m (bei Ober- bzw. Unterboden) nicht übersteigen. Die Bodenmieten dürfen nicht befahren werden und sind bei mehrmonatiger Standzeit zu profilieren (ggf. Verwendung von Geotextil, Erosionsschutzmatte), gezielt zu begrünen und regelmäßig zu kontrollieren.
10. Fachgerechter Umgang mit Bodenaushub und Wiederverwertung des Bodenaushubs am Eingriffsort. Ober- und Unterboden separat ausbauen, lagern und in der ursprünglichen Reihenfolge wieder einbauen.
11. Angaben zu Ort und Qualität der Verfüllmaterialien.
12. Beseitigung von Verdichtungen im Unterboden, d.h. verdichteter Boden ist nach Abschluss der Bauarbeiten und vor Auftrag des Oberbodens und der Eingrünung zu lockern (Tiefenlockerung). Danach darf der Boden nicht mehr befahren werden.
13. Zuführen organischer Substanz und Kalken (Erhaltung der Bodenstruktur, hohe Gefügestabilität, hohe Wasserspeicherfähigkeit sowie positive Effekte auf Bodenorganismen).
14. Zur Herstellung einer durchwurzelbaren Bodenschicht kann die Arbeitshilfe „Rekultivierung von Tagebau- und sonstigen Abgrabungsflächen -HMUKLV Stand März 2017“ hilfsweise herangezogen werden.

Für die zukünftigen Bauherren sind nachfolgende Infoblätter des Hessischen Ministeriums für Umwelt, Klimaschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz (HMUKLV) relevant:

1. Boden - mehr als Baugrund, Bodenschutz für Bauausführende (HMUKLV, 2018)
2. Boden - damit der Garten funktioniert, Bodenschutz für Häuslebauer (HMUKLV, 2018)

5.4 Denkmalschutz

Wenn bei Erdarbeiten Bodendenkmäler wie Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen und Fundgegenstände, zum Beispiel Scherben, Steingeräte, Skelettreste entdeckt werden, so ist dies gemäß § 21 HDSchG dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen (Abt. Archäologische Denkmalpflege) oder der unteren Denkmalschutzbehörde unverzüglich anzuzeigen. Der Fund und die Fundstelle sind gem. § 21 Abs. 3 HDSchG bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige im unveränderten Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise vor Gefahren für die Erhaltung des Fundes zu schützen.

6. Immissionsschutz

Im Rahmen der 2. Änderung des Bebauungsplanes wird das Plangebiet weiterhin als eingeschränktes Gewerbegebiet (GE/N) festgesetzt. Die im Ursprungsplan enthaltenen immissionsschutzbezogenen Festsetzungen (u. a. flächenbezogene Schallleistungspegel) werden nicht fortgeführt, da sie auf überholten technischen Regelwerken beruhten und heute fachrechtlich nicht mehr angewendet werden können. Die Beurteilung der zulässigen Immissionen erfolgt künftig ausschließlich nach geltendem Fachrecht (BImSchG, TA Lärm, TA Luft sowie einschlägigen VDI-Richtlinien).

Nördlich des Plangebietes befindet sich ein ausgewiesenes Wohngebiet, dessen schutzbedürftige Nutzungen im Zuge der Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB zu berücksichtigen sind. Durch die vorliegende Planänderung werden jedoch weder neue gewerbliche Nutzungen ermöglicht noch erhöht sich das zulässige Emissionsniveau. Die Baugrenze wird lediglich um 5,0 m innerhalb des bestehenden Gewerbegebietes verschoben. Die planungsrechtliche Situation der nördlich angrenzenden Wohnnutzung verschlechtert sich daher nicht wesentlich.

Die immissionsschutzrechtlichen Anforderungen an den Gewerbebetrieb ergeben sich aus dem Fachrecht. Dieses stellt für die angrenzenden Wohnnutzungen verbindliche Schutzziele bereit und gewährleistet, dass unzumutbare Lärm- oder Luftschadstoffbelastungen vermieden werden. Die Einhaltung der maßgeblichen Grenzwerte kann im Rahmen des nachgelagerten Baugenehmigungsverfahrens durch geeignete bauliche, technische oder organisatorische Maßnahmen sichergestellt werden.

Dies entspricht dem in der Rechtsprechung anerkannten Grundsatz des Konflikttransfers. Danach können immissionsschutzrechtliche Detailfragen zulässigerweise in nachgelagerte Verfahren überführt werden, wenn:

- der Bebauungsplan keine neuen unlösbaren Konflikte schafft,
- das Fachrecht geeignete Instrumente zur Konfliktbewältigung bereitstellt, und
- die Konfliktlösung im Einzelfall sachgerecht möglich ist.

Alle drei Voraussetzungen sind erfüllt:

- Die Nutzungsart GE/N bleibt unverändert, lärmintensive Nutzungen bleiben ausgeschlossen; es entstehen keine zusätzlichen Konflikte gegenüber der bestehenden Wohnbebauung.
- Das Fachrecht enthält präzise Immissionsgrenzwerte, welche im Genehmigungsverfahren zwingend einzuhalten sind.
- Erforderliche Maßnahmen wie baulicher Schallschutz, Fassadenorientierung oder betriebliche Abläufe können problemlos im Baugenehmigungsverfahren nachgewiesen werden.

Damit ist der Konflikttransfer rechtlich zulässig, fachlich angemessen und städtebaulich unbedenklich. Die 2. Änderung führt weder zu einer wesentlichen Verschlechterung der immissionsschutzrechtlichen Situation der angrenzenden Wohnnutzung noch zu einer wesentlichen Veränderung des bestehenden Lärmniveaus.

7. Weitere Kennzeichnungen, nachrichtliche Übernahmen und sonstige Hinweise

7.1 DIN-Normen

Sofern in den Festsetzungen keine anderen Datenquellen genannt sind, können alle aufgeführten DIN-Normen und Regelwerke in der Verwaltung der Hochschulstadt Geisenheim während der allgemeinen Dienststunden oder nach telefonischer Vereinbarung von jedermann eingesehen werden.

7.2 Abfallbeseitigung

Bei Bau,- Abriss und Erdarbeiten im Plangebiet sind die Vorgaben im Merkblatt "Entsorgung von Bauabfällen" (Baumerkblatt, Stand: 01.09.2018) der Regierungspräsidien in Hessen zu beachten. Das Baumerkblatt enthält Informationen im Hinblick auf eine ordnungsgemäße Abfalleinstufung, Beprobung, Trennung und Verwertung/Beseitigung von Bauabfällen (zum Beispiel Bauschutt und Bodenaushubmaterial sowie gefährliche Bauabfälle, wie zum Beispiel Asbestzementplatten).

8. Bodenordnung

Ein Verfahren zur Bodenordnung wird nicht erforderlich.

Planstand: 10.02.2026

Projektnummer: 26-3155

Projektleitung: Bode

Planungsbüro Fischer Partnerschaftsgesellschaft mbB

Im Nordpark 1 – 35435 Wettenberg

T +49 641 98441 22 Mail: info@fischer-plan.de www.fischer-plan.de