



Hochschulstadt Geisenheim

4. Änderung Bebauungsplan „Schorchen“

Begründung

Planstand: 10.07.2024

Inhalt

| | | |
|-----------|---|-----------|
| 1 | Verfahren | 3 |
| 2 | Erfordernis und Ziel der 4. Änderung des Bebauungsplanes „Schorchen“ | 3 |
| 3 | Rechtsgrundlagen | 3 |
| 4 | Räumlicher Geltungsbereich | 4 |
| 5 | Übergeordnete Planungen | 5 |
| 6 | Städtebauliche Situation und städtebauliche Entwicklung | 5 |
| 7 | Berichtigung des Flächennutzungsplanes | 6 |
| 8 | Bebauungsplan | 8 |
| 9 | Inhalt und Festsetzungen | 8 |
| 9.1 | Art der baulichen Nutzung | 8 |
| 9.2 | Maß der baulichen Nutzung | 9 |
| 9.3 | Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche | 9 |
| 9.4 | Sonstige Festsetzungen | 9 |
| 10 | Verkehrerschließung | 9 |
| 11 | Berücksichtigung von Umweltbelangen | 9 |
| 11.1 | Artenschutzmaßnahmen | 10 |
| 12 | Wasserwirtschaft/Grundwasserschutz | 14 |
| 12.1 | Wasserversorgung/Abwasserbeseitigung | 14 |
| 12.2 | Überschwemmungsgebiet/Oberirdische Gewässer | 14 |
| 12.3 | Wasserschutzgebiete | 14 |
| 13 | Altlastenverdächtige Flächen/Altlasten | 15 |
| 14 | Innenentwicklung, Bodenschutz, Inanspruchnahme landw. Flächen | 15 |
| 15 | Immissionsschutz | 15 |
| 16 | Denkmalschutz | 15 |
| 17 | Sonstige Infrastruktur | 15 |
| 18 | Bodenordnung | 15 |
| 19 | Städtebauliche Vorkalkulation | 16 |
| 20 | Hinweise und Empfehlungen | 16 |
| 20.1 | Denkmalschutz | 16 |
| 20.2 | Wasserschutzgebiet | 16 |
| 20.3 | Kampfmittel | 16 |
| 20.4 | Stellplätze | 16 |
| 20.5 | Bodenschutz | 16 |
| 20.6 | Abfallwirtschaft | 17 |
| 20.7 | Verwertung von Niederschlagswasser | 17 |
| 20.8 | Brandschutz | 17 |
| 20.9 | Bergbau | 18 |

Abbildungsverzeichnis:

- Abb. 1 : Übersichtsplan: Bebauungsplan „Schorchen“
 Abb. 2 : Geltungsbereich der Änderung
 Abb. 3 : Luftbild des Bereiches der Änderung
 Abb. 4 : Ausschnitt FNP alt

- Abb. 5 : Ausschnitt FNP neu
Abb. 6 : Ausschnitt Bebauungsplan „Schorchen“
Abb. 7: Übersicht über die jetzige Lage der Orchideenbestände und zwei der vorgesehenen Umsiedlungsflächen (Fläche 1 und Fläche 3)
Abb. 8: Fläche 1 mit Hecke und Saumstreifen, der als Vorbereitung für die Umsiedlung ökologisch aufgewertet wird.
Abb. 9: Fläche Nr. 2 ist der Terrassenweinberg „Krähennest“
Abb. 10: Vorhandene Leitungsinfrastruktur (Trinkwasser- und Mischwasserkanal)

Tabellen:

- Tab. 1: Ausgewählte Flächen zur Umsiedlung der Bocks-Riemenzunge, aus dem Umsiedlungskonzept vom 20.2.2022

1 Verfahren

Am 14.05.2020 wurde von der Stadtverordnetenversammlung die 4. Änderung des Bebauungsplanes „Schorchen“ beschlossen. Diese wird gemäß § 13a BauGB (Bebauungspläne der Innenentwicklung) im beschleunigten Verfahren durchgeführt. Im beschleunigten Verfahren gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs.2 und 3 Satz 1.

Die Beteiligung der berührten Träger Öffentlicher Belange wurde mit Schreiben vom 27.Mai2020 nach § 4 Abs. 2 BauGB eingeleitet. Die Offenlage wurde vom 05.06. – 10.07.2020 durchgeführt. Die erneute Offenlage fand vom 27.11.2020 -08.01.2021 statt. Die eingegangenen Anregungen erforderten die Ergänzung der Planunterlagen, sodass eine zweite erneute Offenlage notwendig wird. Die eingegangenen Anregungen erforderten die Ergänzung der Planunterlagen, sodass eine weitere erneute Offenlage (3.Offenlage) notwendig wurde. Diese fand vom 14.05.2024-14.06.2024 statt. Satzungsbeschluss: Datum wird nach Beschluss ergänzt

2 Erfordernis und Ziel der 4.Änderung des Bebauungsplanes „Schorchen“

Die Änderung des Bebauungsplanes betrifft die Liegenschaft Kreuzweg 25. Es handelt sich um das Flurstück 1/3 der Flur 26, Gemarkung Geisenheim welches ursprünglich dem Deutschen Wetterdienst gehörte und das ehemalige Institutsgebäude der agrarmeteorologischen Beratungs- und Forschungsstelle des Deutschen Wetterdienstes beherbergt.

Anfang 2014 wurde der Standort als Außenstelle des Deutschen Wetterdienstes (DWD) in Offenbach aufgegeben, die Liegenschaft wurde zunächst von der Forschungsanstalt Geisenheim angemietet und 2018 vom Land Hessen (Landesbaubetrieb Hessen LBIH) für die Nutzung als Bürogebäude durch die Hochschule Geisenheim gekauft.

Das ursprüngliche Gebäude stammt aus dem Jahre 1926 und wurde bereits in den 90-er Jahren modernisiert, um- bzw. angebaut. Das Gebäude wird als reines Bürogebäude genutzt. Nun soll das Gebäude durch einen kleinen Anbau ergänzt werden. Da die Hochschule in den letzten Jahren stark gewachsen ist fehlen zusätzliche Büroräume.

Die bauplanungsrechtliche Beurteilung in diesem Gebiet erfolgt auf Grund des Bebauungsplanes auf der Grundlage des § 30 BauGB (Zulässigkeit von Vorhaben im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes) wonach die Zulässigkeitsvoraussetzungen erfüllt sind, wenn die Festsetzungen des Bebauungsplanes eingehalten werden und die Erschließung gesichert ist.

Bei der Aufstellung des Bebauungsplanes „Schorchen“ im Jahre 1971 wurde das Gebiet gemäß § 3 BauNVO als „Reines Wohngebiet“ festgesetzt. Die Nutzung als Instituts- bzw. Bürogebäude ist in der Nutzungschartakteristik eines reinen Wohngebietes nicht enthalten.

Es wurde daher bei Aufstellung des Bebauungsplanes 1971 versäumt eine entsprechende Nutzung für das seit 1926 als Bürogebäude bestehende Gebäude aufzunehmen. Dieses soll nun nachgeholt werden, um in Zukunft Rechtssicherheit für das Grundstück mit dem bestehenden Gebäude zu erlangen.

3 Rechtsgrundlagen

- **Baugesetzbuch** (BauGB) i. d. F. der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20.12.2023 (BGBl.2023 I Nr. 394)
- **Baunutzungsverordnung** (BauNVO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), , zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 03.07.2023 (BGBl. I, Nr. 176)
- **Planzeichenverordnung** (PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I, S. 58), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I, S. 1802)
- **Hessische Bauordnung** (HBO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 28. Mai 2018 (GVBl. S. 198), zuletzt geändert durch Gesetz vom 20. Juli 2023 (GVBl. S. 582)
- **Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege** (Bundesnaturschutzgesetz – BNatSchG) i. d. F. vom 29.07.2009 (BGBl. I, S. 2542), zuletzt geändert durch Art. 5 des Gesetzes vom 03.07.2024 (BGBl. 2024 I Nr.. 225)
- **Wasserhaushaltsgesetz** (WHG) i. d. F. vom 31.07.2009 (BGBl. I, S. 2585), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 19.06.2020 (BGBl. I S. 1408)
- **Hessisches Wassergesetz** (HWG) i. d. F. vom 14.12.2010 (GVBl. I, S. 548), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 28.06.2023 (GVBl. S. 366)
- **Bundesimmissionsschutzgesetz** (BImSchG) i. d. F. vom 26.09.2002 (BGBl. I 3830), Neufassung durch Bek. vom 17.05.2013 (BGBl. I, S. 1274), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 03.07.2024 (BGBl. 2024 I Nr.. 225)
- **Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung** (UVPG) i. d. F. vom 18.03.2021 (BGBl. I, S. 540), zuletzt geändert durch Art. 13 des Gesetzes vom 08.05.2024 (BGBl. 2024 I Nr.. 151).
- **Hessisches Denkmalschutzgesetz** (HDSchG) vom 28.11.2016 (GVBl. 2016, 211 ff.)

4 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich der Änderung befindet sich in der Flur 26, Gemarkung Geisenheim und betrifft das Flurstück 1/3.

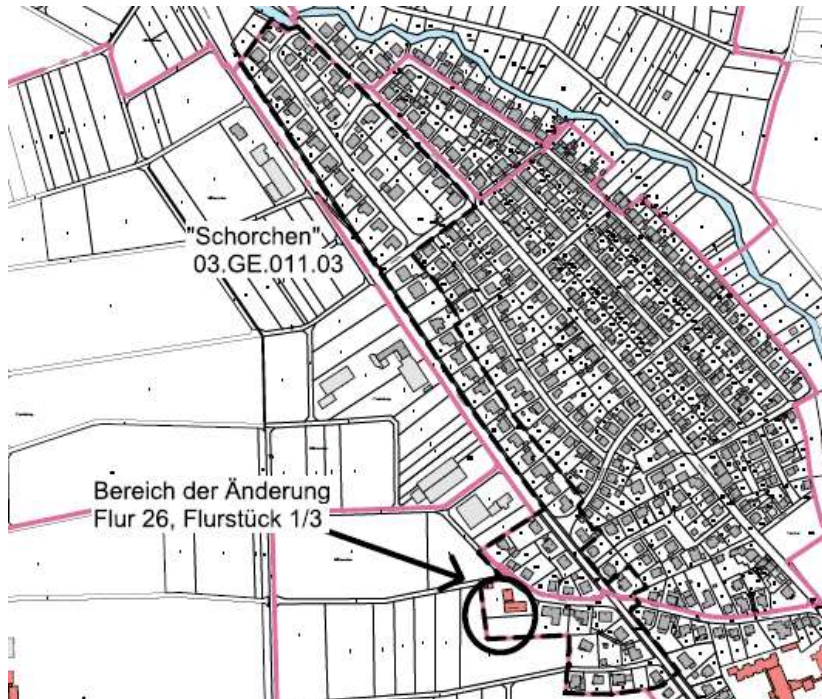


Abbildung 1: Übersichtsplan Bebauungsplan „Schorchen“; Bereich der Änderung
 Das Flurstück/Gebäude liegt im Geltungsbereich des rechtswirksamen Bebauungsplanes „Schorchen“ und ist als Bestandsgebäude mit Büronutzung innerhalb eines reinen Wohngebietes enthalten. Die Flächengröße des Grundstücks/der Änderung beträgt insgesamt 1.904 m².

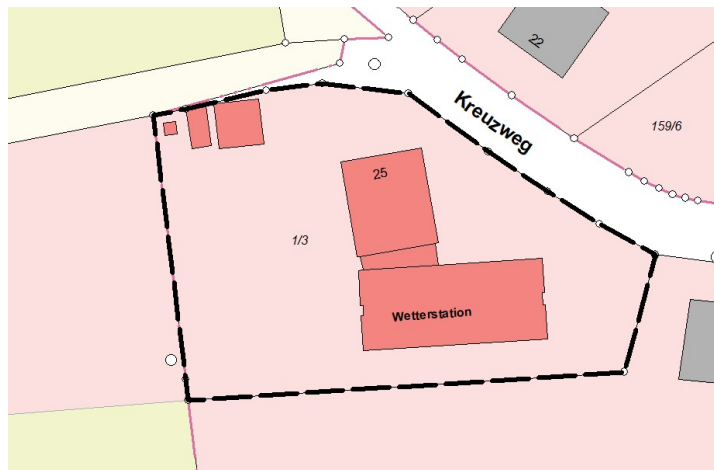


Abbildung 2: Geltungsbereich der Änderung; Gemarkung Geisenheim, Flur 26, Flurstück 1/3, Größe 1.904 m².



Abbildung 3: Luftbild des Bereiches der Änderung

5. Übergeordnete Planungen

Der **Regionalplan Südhessen** stellt das Plangebiet als Vorranggebiet Siedlung Bestand dar. Regionalplanerisch wurden keine Bedenken geäußert. Die Planung ist damit an die Ziele der Raumordnung angepasst.

6. Städtebauliche Situation und Städtebauliche Entwicklung

Bei der Umgebungsbebauung handelt es sich um ein gewachsenes „Reines Wohngebiet“. Der Bebauungsplan setzt eine I-II geschossige, offene Bauweise fest. Die Grundflächenzahl ist auf 0,25 und die Geschossflächenzahl auf 0,5 festgesetzt.

Wie bereits in Kapitel 1. (Erfordernis und Ziel der 4. Änderung des Bebauungsplanes „Schorchen“) beschrieben wurde bei der Aufstellung des Bebauungsplanes „Schorchen“ im Jahre 1971 versäumt eine entsprechende Nutzung für das seit 1926 als Bürogebäude bestehende Gebäude aufzunehmen. Dieses soll nun nachgeholt werden, um in Zukunft Rechtssicherheit für das Grundstück mit dem bestehenden Gebäude zu erlangen

Das Grundstück Kreuzweg 25, Flurstück 1/3 der Flur 26 soll nun als Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Hochschule, Forschung und Lehre“ festgesetzt werden, analog zu den anderen Flächen der Hochschule Geisenheim im Stadtgebiet. Mit der ausführlichen Beschreibung und den sehr engen Festsetzungen für dieses Sondergebiet bleibt die allgemeine Zweckbestimmung der Umgebung und des Bestandes gewahrt.

Die im bisherigen „Reinen Wohngebiet“ vorhandene, festgesetzte Beschränkung im Maß der baulichen Nutzung wird für das Sondergebiet unter Berücksichtigung der Nutzungsart „Hochschule“ moderat auf eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,3 und eine Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,6 angepasst. Dies ermöglicht der Hochschule geringfügige Erweiterungen ohne die vorhandene kleingliedrige Gebietscharakteristik des reinen Wohngebietes zu beeinträchtigen. Die Beschränkung auf maximal 2 Vollgeschosse bleibt erhalten.

Eine Beeinträchtigung der städtebaulichen Ordnung ist nicht gegeben, da die Festsetzungen angrenzend an das „Reine Wohngebiet“ sensibel gewählt wurden und für das Gebäude selbst nur geringen Spielraum für Erweiterungen zulassen. Die bestehende Nutzung als Bürogebäude ist seit 1926 vorhanden, wird nun lediglich als gegebener Bestand legalisiert und kann somit die vorhandene städtebauliche Ordnung nicht negativ beeinflussen.

Das ursprüngliche Gebäude stammt aus dem Jahre 1926 und wurde bereits in den 90-er Jahren modernisiert, um- bzw. angebaut. In einem 2-geschossigen Erweiterungsbau wurden Labor und Verwaltungsräume untergebracht. Nun soll das Gebäude durch einen kleinen Anbau ergänzt werden. Da die Hochschule in den letzten Jahren stark gewachsen ist fehlen zusätzliche Büroräume. Geplant ist ein zweigeschossiger Anbau von 7,43 m in westlicher Richtung. Die Gebäudebreite von bisher 10,26 m bleibt unverändert. Es entstehen zusätzlich 6 Büroräume in Keller- und Erdgeschoss mit einer Fläche von insgesamt 110 m² + 16,5 m² Flur. Die Dachform bleibt erhalten, das bestehende Dach wird lediglich um 7,43 m in westliche Richtung verlängert.

Die Flächen des übrigen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes „Schorchen“ sind nahezu zu 100 % bebaut, eine Änderung der Gebietsfestsetzung „Reines Wohngebiet“ ist nicht vorgesehen, die allgemeine Zweckbestimmung des Baugebiets als „Reines Wohngebiet“ bleibt gewahrt.

Sonstige Änderungen des Bebauungsplanes „Schorchen“ sind nicht vorgesehen. Es bleibt bei den Festsetzungen in der rechtskräftigen Fassung.

Die allgemeine Zweckbestimmung des Gebietes im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Schorchen“ gemäß § 3 BauNVO als „Reines Wohngebiet“ bleibt in seinen übrigen Teilen gewahrt.

7. Berichtigung des Flächennutzungsplanes

Der **wirksame Flächennutzungsplan** der Hochschulstadt Geisenheim stellt das Plangebiet als „Wohnbaufläche Bestand“ dar. Im beschleunigten Verfahren kann ein Bebauungsplan, der von Darstellungen des Flächennutzungsplanes abweicht, auch aufgestellt werden, bevor der Flächennutzungsplan geändert oder ergänzt ist, die städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebietes darf nicht beeinträchtigt werden; der Flächennutzungsplan ist im Wege der Berichtigung anzupassen.

Der Flächennutzungsplan wird im Zuge der Berichtigung angepasst.

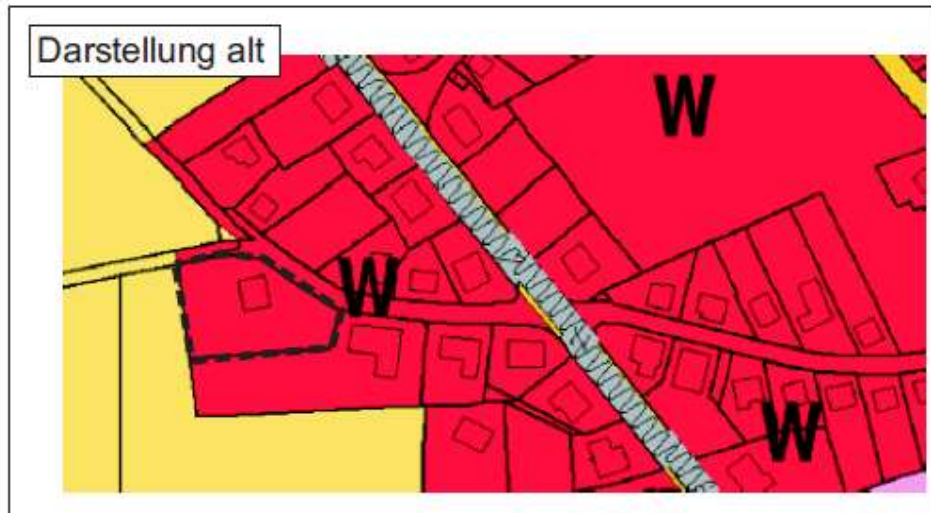


Abbildung 4: Ausschnitt FNP alt

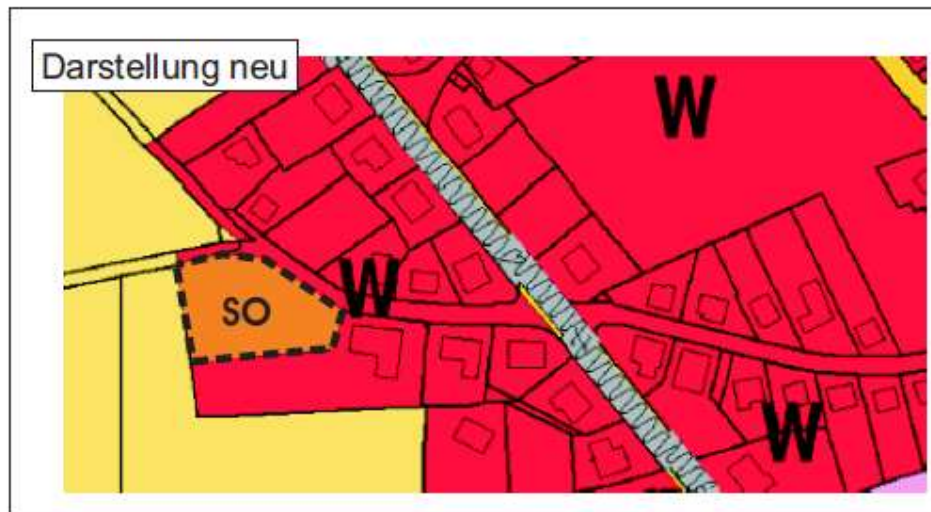


Abbildung 5: Ausschnitt FNP neu

Legende:

Planzeichen

Art der baulichen Nutzung

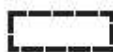


Wohnbauflächen



Sondergebiet; Zweckbestimmung: Hochschule, Forschung und Lehre

Sonstige Planzeichen



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der Flächennutzungsplanberichtigung

8. Bebauungsplan

Der Ausschnitt aus dem Bebauungsplan zeigt das seit 1926 als Bürogebäude bestehende Gebäude als „Gebäude Bestand“. Bei der Aufstellung des Bebauungsplanes „Schorchen“ im Jahre 1971 wurde versäumt eine entsprechende Nutzung für das Gebäude innerhalb des „Reinen Wohngebietes“ aufzunehmen.



Abbildung 6: Ausschnitt Bebauungsplan „Schorchen“

In der bisherigen Darstellung des Bebauungsplanes „Schorchen“ fehlt die Darstellung des Bestandsgebäudes/der bestehenden Nutzung.

Festgesetzt ist ein „Reines Wohngebiet“ mit einer I-II geschossigen, offenen Bauweise. Die Grundflächenzahl ist auf 0,25 und die Geschossflächenzahl mit 0,5 festgesetzt.

Nun soll für das Grundstück ein Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Hochschule, Forschung und Lehre“ mit folgenden Inhalten festgesetzt werden.

9. Inhalt und Festsetzungen:

9.1 Art der baulichen Nutzung

Sondergebiet SO mit Zweckbestimmung Hochschule, Forschung und Lehre

Durch die Bebauungsplanänderung wird eine Nutzung als Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Hochschule, Forschung und Lehre“ festgesetzt.

Das Sondergebiet „Hochschule, Forschung und Lehre“ dient der Unterbringung von Einrichtungen der Hochschule Geisenheim University.

Allgemein zulässig ist ein Bürogebäude für die Hochschule Geisenheim University sowie die dazugehörigen Parkplatzanlagen.

9.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch Grund- und Geschossflächenzahl sowie Vorgaben zur Zahl der zulässigen Vollgeschosse bestimmt.

Grundflächenzahl (GRZ)

Die Grundflächenzahl wird auf $GRZ = 0,3$ festgesetzt. Sie orientiert sich am Umfeld der vorhandenen Wohnbebauung vorhandene Dichtemaß.

Gem. § 19 Abs. 4 BauNVO bleiben bei der Ermittlung der Grundfläche die Grundflächen von Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Zuwegungen und Mülltonnenabstellplätze außer Betracht, soweit diese in einer sickerfähigen Ausführung befestigt werden oder anfallendes Niederschlagswasser unter Einhaltung der wasserrechtlichen Vorgaben auf dem Grundstück einer Versickerung zugeführt wird.

Geschossflächenzahl (GFZ)

Die Geschossflächenzahl wird unter Berücksichtigung der zulässigen Grundflächenzahl und der Zahl der zulässigen Vollgeschosse auf $GFZ = 0,6$ festgesetzt.

Zahl der zulässigen Vollgeschosse

Die Zahl der zulässigen Vollgeschosse im Sinne der Hessischen Bauordnung wird auf I-II, analog zu den bisherigen Festsetzungen und den Festsetzungen der Umgebungsbebauung, festgesetzt.

9.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche

Festgesetzt wird eine offene Bauweise.

Für das bestehende Reine Wohngebiet gilt ebenfalls die offene Bauweise

9.4 Sonstige Festsetzungen

Sonstige Festsetzungen innerhalb des Geltungsbereiches der Änderung sind nicht vorgesehen.

Weitere Änderungen des Bebauungsplanes „Schorchen“ sind nicht vorgesehen.

Es bleibt bei den Festsetzungen des Bebauungsplanes „Schorchen“ in der rechtskräftigen Fassung. Die allgemeine Zweckbestimmung des Gebietes im Geltungsbereich des Bebauungsplan „Schorchen“ gemäß § 3 BauNVO als „Reines Wohngebiet“ bleibt in seinen übrigen Teilen gewahrt.

10. Verkehrserschließung

Das Plangebiet ist bereits über den Kreuzweg erschlossen. Das Flurstück ist nachweislich seit 1926 bebaut und erschlossen. Eine Änderung der vorhandene Erschließung ist nicht vorgesehen.

11. 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 finden.

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.

Es handelt sich bei der Fläche der Änderung um ein bebautes Flurstück im Innenbereich. Insgesamt handelt es sich um eine Fläche von 1.904 m². Durch die Änderung wird die GRZ von 0,25 auf 0,3 und die GRZ von 0,5 auf 0,6 angehoben. Diese geringfügigen Änderungen ermöglichen der Hochschule einen kleinen Anbau an das bestehende Gebäude lassen jedoch keine komplexere Bebauung und Verdichtung des Grundstückes zu.

Die Belange des Arten- und Naturschutzes im Vollzug des Bebauungsplanes sind zu würdigen. Dies gilt auch für baugenehmigungsfreie Vorhaben gemäß §§ 63 und 64 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.

Die Vorgaben aus den oben genannten Gesetzen werden zum Schutz und zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft als Hinweis in den werden in den Bebauungsplan aufgenommen.

11.1 Artenschutzmaßnahmen

Im Zuge des Bauleitplanverfahrens wurde während der erneuten Offenlage vom NABU Rheingau auf seltene Orchideenarten aufmerksam gemacht. Es handelt sich um die Bocks-Riemenzunge (*Himantoglossum hircinum*) und die Bienen-Ragwurz (*Ophrys apifera*), für die ein Konzept zur Sicherung der Bestände entwickelt wurde. (Konzept zur Sicherung der Orchideen auf der zur Bebauung vorgesehenen Fläche des ehemaligen DWD Gebäudes der Hochschule, 20.2.22 von Frau Prof. Dr. Ilona Leyer). Dieses Konzept sieht die Umsiedlung der von der Bebauung betroffenen Pflanzen vor. Die von der Bebauung oder der Baustelleneinrichtung nicht betroffenen Orchideenstandorte werden in geeigneter Weise geschützt. Die Ausnahmegenehmigung der Unteren Naturschutzbehörde für die Umsiedlung der Orchideen liegt bereits vor. (Ausnahmegenehmigung vom 15.07.2022).

Im nördlichen Teilbereich des Rasens befindet sich die überwiegende Zahl der Bocks-Riemenzunge. Dieser Teilbereich soll erhalten werden. Die Fläche ist im Plan als „Wiese, ungemäht“ festgesetzt.

Die Zählung im Dezember 2021 ergab 385 Rosetten. Die Bienen-Ragwurz war nur in kleiner Zahl v.a. im südlichen Bereich des jetzigen Gebäudes und der südlich angrenzenden Nachbarfläche zu finden. Da dieser Bereich von den Bauarbeiten nicht betroffen ist, können auch diese Pflanzen erhalten werden.

Essentiell für die Sicherung beider Arten in diesem Bereich ist die Vermeidung von Störungen der Flächen während der Bauarbeiten, z.B. durch Befahrung und/oder Materiallagerung. Die Flächen müssen dauerhaft, nach Abschluss der Bautätigkeit vor Begehung oder Befahrung gesichert werden.

Außerdem muss eine den Arten entsprechende Pflege durchgeführt werden (Mahd erst nach Aussa-
mung der Pflanzen, Abtransport der Biomasse von den Flächen, Gehölzrückschnitt im Bereich des
Vorkommens der Bienen-Ragwurz). Dieses wird von Seiten der Hochschule zugesagt.

Umsiedlung: Überdies werden circa 150 Pflanzen der Bocks-Riemenzunge und ca. 10 Rosetten der
Bienen-Ragwurz umgesiedelt.

Standortvoraussetzungen: Die Bocks-Riemenzunge besiedelt ausgesprochen magere, basenreiche
und offene Standorte und ist daher ein charakteristisches Element von Kalkmagerrasen bzw. von
magerem Grünland auf Kalk. Die Ersatzflächen müssen diesen Ansprüchen gerecht werden, damit
die Umsiedlung erfolgreich sein kann. Ein Hinweis dafür liefert die Begleitvegetation der Ersatzflä-
chen (Kalkzeiger, Magerkeitszeiger) bzw. ein bereits langjähriges Vorkommen der Bocks-Riemen-
zunge auf den Flächen.

Die erste Umsiedlungsfläche (Fläche 1) befindet sich in der Nähe der jetzigen Bau-Fläche im Saum
einer Hecke in der Geisenheimer Weinbergsflur (Tab. 1). Südlich angrenzender Bereich (Abb. 1 u. 2).

Bei Fläche 2 handelt es sich um randliche Säume des Terrassen-Weinbergs „Krähennest“ in den Rü-
desheimer Steillagen (Abb. 3).

Fläche Nr. 3 sind HGU-eigene Fläche am Eibinger Weg, Abb. 1, Pufferstreifen seitlich des HGU-Wein-
bergs.

Der neue Standort Nr.4 ist der Botanische Garten in Marburg. Hier wird eine Erhaltungskultur der
Bocks-Riemenzunge als Backup angelegt. Die Zusage des Leiters des Botanischen Gartens Marburg
Dr. Andreas Titze liegt bereits vor.

Ein kleiner Teil des Bestandes wurde bereits umgesiedelt um das Gedeihen über ein Jahr zu verfol-
gen, bevor weitere Rosetten umgesiedelt werden.

Tab. 1: Ausgewählte Flächen zur Umsiedlung der Bocks-Riemenzunge, Umsiedlungskonzept:

| Nr. | Lokalität | Grund für die Auswahl | Bemerkung |
|------------|--|--|--|
| 1 | Geisenheimer Weinbergsflur in der Nähe des Ausgangsbestandes | Nördlich an die Fläche 1 angrenzend be- findet sich im Saum der Hecke bereits ein Bestand der Bocks-Riemenzunge (Abb. 1); große Wahrscheinlichkeit, dass die Art hier passende Standortbedingungen vor- finden wird. Der bisher befahrene sehr kurzrasige Saum (Abb. 2) wird für die Be- fahrung gesperrt werden und ist bereits in 150 cm Breite gegrubbert worden, um den Boden aufzulockern. Ende Februar ist die Aussaat einer passenden Saumbeg- rünung (Regio-Saatgut) geplant. | Im Eigentum der HGU |
| 2 | Terrassen-Weinberg "Krähennest" | In randlichen Säumen befinden sich be- reits mehrere Bestände der Bocks-Rie- menzunge; Pflege (Offenhaltung) ist gesi- chert (Abb. 3). | Das „Krähennest“ gehört der Rudolf Hermanns Stiftung an der HGU, ist an die HGU verpachtet und wird von der HGU bewirtschaftet. |

| | | | |
|---|--|---|---|
| 3 | Hochschulfläche, angrenzend am Weinberg Eibinger Weg | Die Bocks-Riemenzunge wurde bereits vor ca. 7 Jahren erfolgreich vom DWD-Rasen auf diese Fläche umgesiedelt. Im Moment wird von der HGU direkt angrenzend ein Magerrasenstreifen als Pufferfläche zum angrenzenden Weinberg entwickelt. Fläche und Pflege sind gesichert. | Im Eigentum der HGU |
| 4 | Botanischer Garten Marburg | Anlegen einer Erhaltungskultur als Backup | Zusage des Direktors des Botanischen Gartens Dr. Andreas Titze bereits erhalten |

Genauere Lage der Flächen:

Fläche 1: Gemarkung Geisenheim, Flur 42, Flurstück 18/3

Fläche 2: Gemarkung Rüdesheim, Flur 37, Flurstück 9/2

Fläche 3: Gemarkung Geisenheim, Flur 43, Flurstück 44

Fläche 4: Botanischer Garten der Philipps-Universität in Marburg

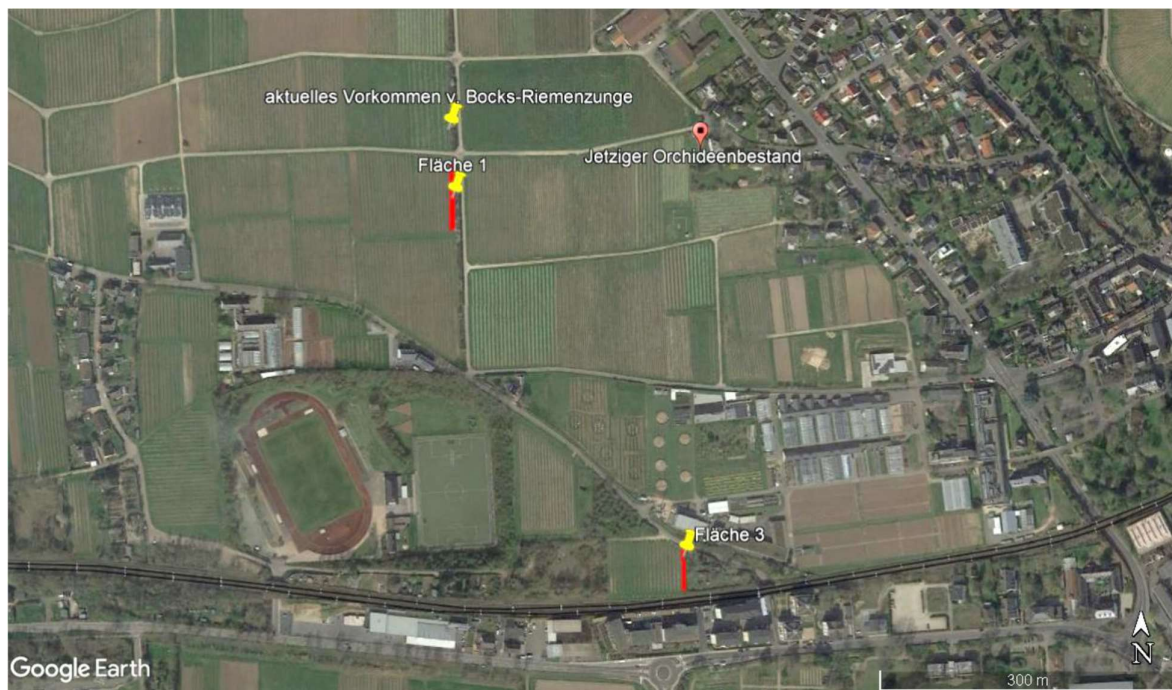


Abb. 7: Übersicht über die jetzige Lage der Orchideenbestände und zwei der vorgesehenen Umsiedlungsflächen (Fläche 1 und Fläche 3)

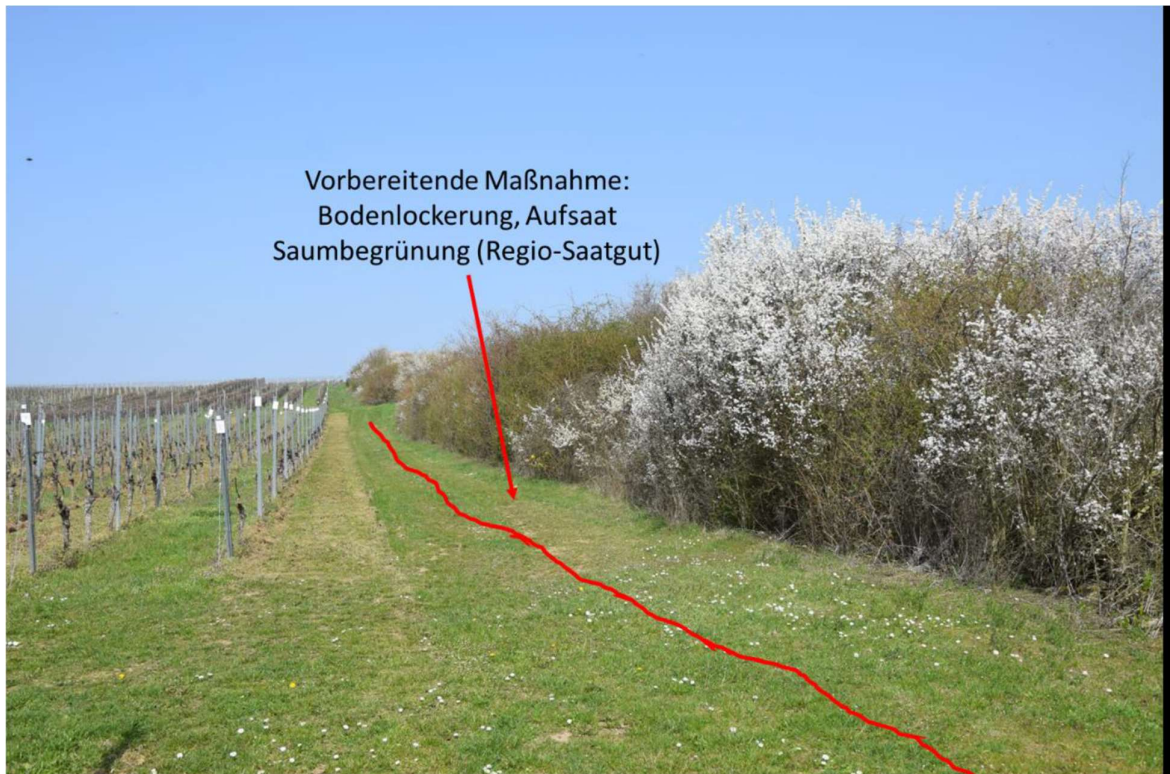


Abb. 8: Fläche 1 mit Hecke und Saumbstreifen, der als Vorbereitung für die Umsiedlung ökologisch aufgewertet wird.

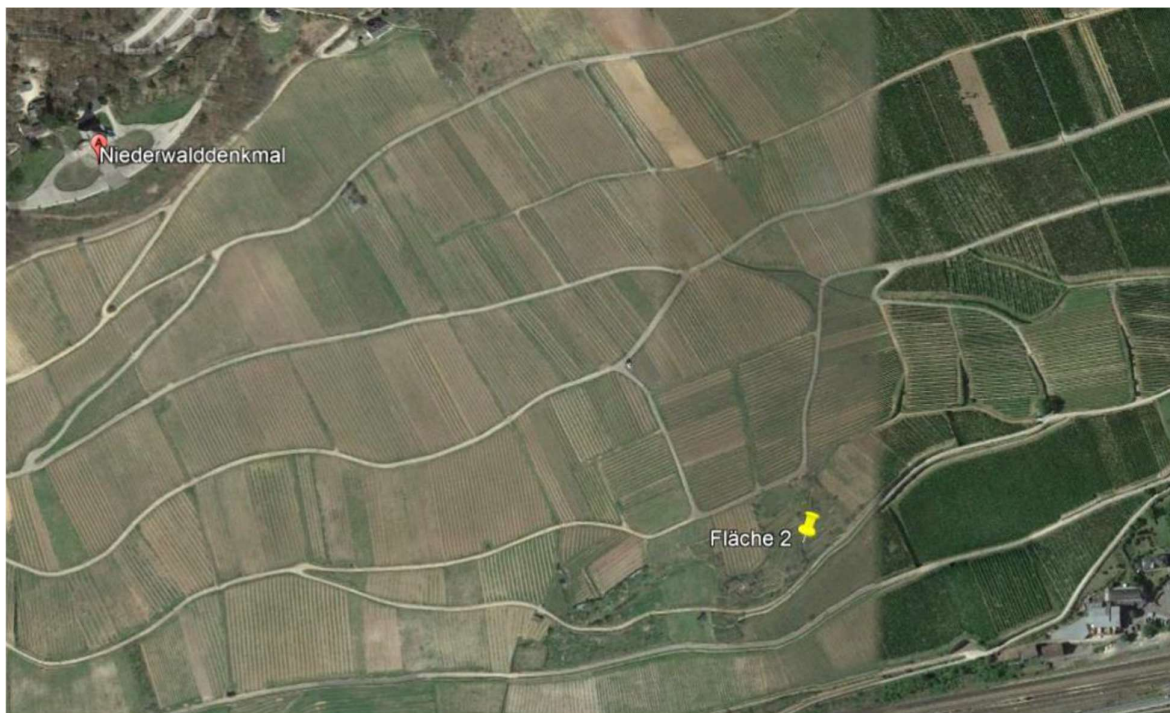


Abb. 9: Fläche Nr. 2 ist der Terrassenweinberg „Krähennest“

12. Wasserwirtschaft/Grundwasserschutz

12.1 Wasserversorgung/Abwasserbeseitigung

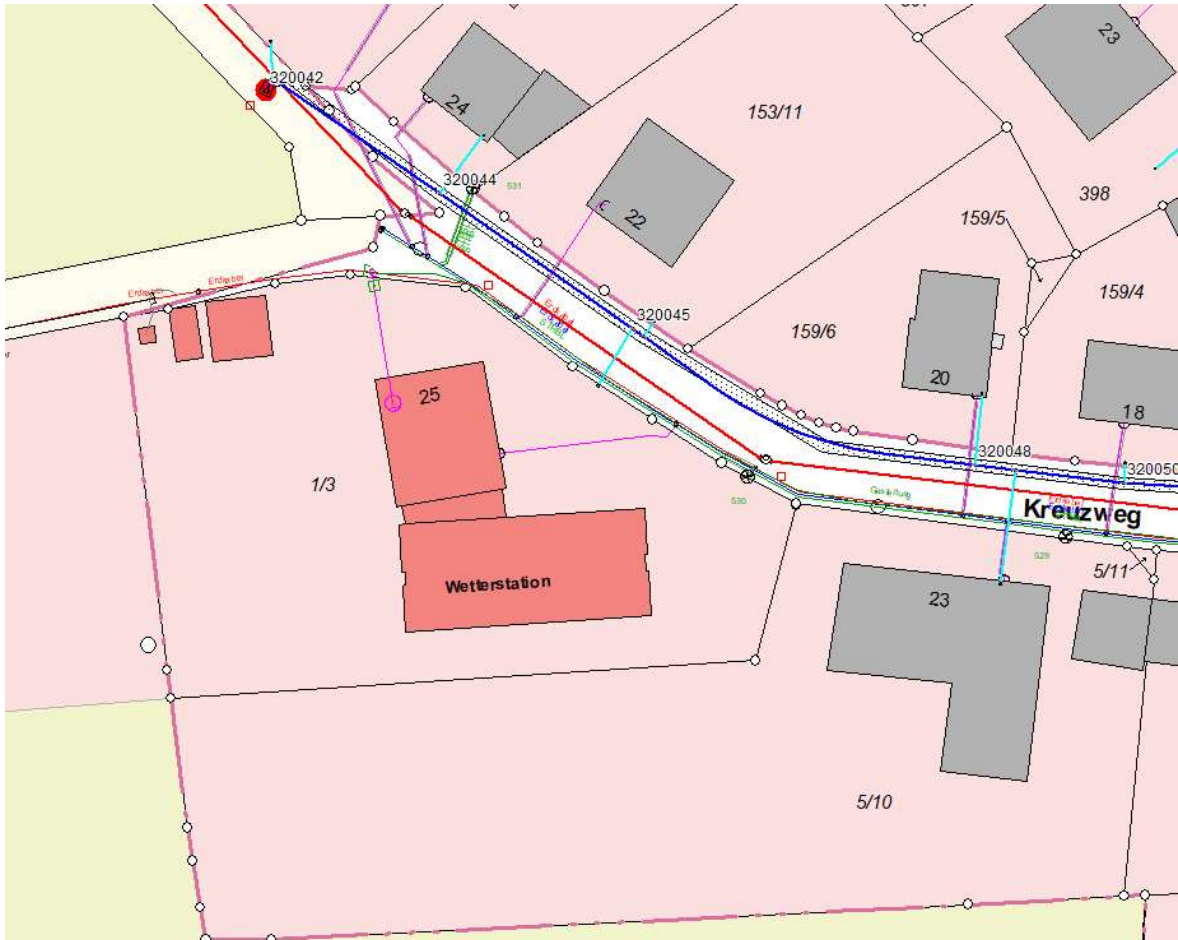


Abbildung 10: Vorhandene Leitungsinfrastruktur (Trinkwasser und Mischwasserkanal)

Die Ver- und Entsorgung ist über die bestehenden Netze gesichert. Das Gebiet wird im Mischsystem entwässert. Das Gebäude im Bereich der Änderung, Kreuzweg 25, ist bereits an das öffentliche Netz (Wasser/Kanal) angeschlossen.

12.2 Überschwemmungsgebiet/Oberirdische Gewässer

Überschwemmungsgebiete oder oberirdische Gewässer werden durch die Planung nicht berührt.

12.3 Wasserschutzgebiete

Südöstlich an das Gebiet der Bebauungsplanänderung schließt sich ein geplantes Trinkwasserschutzgebiet Zone III des Trinkwasserbrunnens in der Rüdesheimer Straße 6 der Stadt Rüdesheim an. Die wasserschutzrechtlichen Belange der Stadt Rüdesheim werden berücksichtigt. Die Einhaltung der Wasserschutzgebietsverordnung erfolgt im Zuge eines jeden Bauantragsverfahrens durch die Untere Wasserbehörde beim Rheingau-Taunus-Kreis.

13. Altlastenverdächtige Flächen/Altlasten

Eine Überprüfung der hessischen Altflächendatei (FIS AG) ergab keinen Hinweis auf schädliche Bodenveränderungen, Verdachtsflächen, Altlasten bzw. altlastverdächtige Flächen (§ 2 Abs. 3-6 BBodSchG).

Der Hochschulstadt Geisenheim liegen keine Erkenntnisse über Verdachtsflächen, Altflächen und Altstandorte im Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung vor.

14 Innenentwicklung, Bodenschutz, Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Flächen

Gemäß der Bodenschutzklausel in § 1a BauGB soll mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden. Zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen im Außenbereich sind insbesondere die Möglichkeiten zur Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung zu nutzen. Landwirtschaftlich, als Wald oder für Wohnzwecke genutzte Flächen sollen nur in notwendigem Umfang genutzt werden.

In der Darstellung der „Bodenfunktionalen Gesamtbewertung“ im Boden Viewer Hessen wird der Bereich nicht bewertet. Es handelt sich bei dem Bereich der Bebauungsplanänderung bereits um ein erschlossenes und bebautes Flurstück. Durch die moderaten Erweiterungen des Gebäudes, die die Festsetzungen zulassen wird der Bodenschutzklausel und der Forderung zur Innenentwicklung Rechnung getragen.

15. Immissionsschutz

Immissionsschutzrechtliche Konflikte sind vorliegend nicht zu erwarten. Die damalige Institutsnutzung /Büronutzung ist nachweislich älter als der 1971 in Kraft getretene Bebauungsplan. Bei der Beurteilung des Vorhabens sind insoweit Bestandsschutzkriterien zu berücksichtigen. Die seit Jahren bestehende Nutzung hat keine feststellbaren Störungen oder Beeinträchtigungen hervorgerufen. Eine Verschlechterung ist auch durch die geringfügige Erweiterung des Gebäudes nicht gegeben. Durch die Hochschule wurde bereits eine Anlieger- Informationsveranstaltung mit positiver Resonanz der Anlieger durchgeführt.

16. Denkmalschutz

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

17. Sonstige Infrastruktur

Im Abschnitt des Kreuzweges sind Infrastruktureinrichtungen verschiedener Versorgungsträger vorhanden.

18. Bodenordnung

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

19. Städtebauliche Vorkalkulation

Aus dem Vollzug des Bebauungsplanes entstehen der Hochschulstadt Geisenheim keine Kosten.

20. Hinweise und Empfehlungen

Im Rahmen des Beteiligungsverfahrens wurden seitens der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange Hinweise und Empfehlungen vorgebracht. Diese und generelle Hinweis und Empfehlungen werden im Folgenden aufgeführt und als Hinweise in den Bebauungsplan übernommen.

20.1 Denkmalschutz

Es wird darauf hingewiesen, dass bei Erdarbeiten jederzeit Bodendenkmäler wie Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen und Fundgegenstände (z.B. Scherben, Knochen oder Metallgegenstände) entdeckt werden können. Bodenfunde sind gem. § 21 Hessisches Denkmalschutzgesetz (HDSchG) unverzüglich beim Landesamt für Denkmalpflege in Wiesbaden-Biebrich, dem Magistrat der Hochschulstadt Geisenheim oder der unteren Denkmalschutzbehörde beim Kreisausschuss des Rheingau-Taunus-Kreises anzuzeigen. Funde und Fundstellen sind in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise bis zu einer Entscheidung zu schützen.

20.2 Wasserschutzgebiet

Das Gebiet liegt nicht in einem Wasserschutzgebiet. Südöstlich an das Gebiet der Bebauungsplanänderung schließt sich ein geplantes Trinkwasserschutzgebiet Zone III des Trinkwasserbrunnens in der Rüdesheimer Straße 6 der Stadt Rüdesheim an. Bisher wurde jedoch durch das Regierungspräsidium kein Wasserschutzgebiet festgesetzt. Auf Grund der hier gegebenen Umstände, sollte jegliches Handeln und jeglicher Umgang mit Stoffen, von denen bei unsachgemäßer Handhabung eine Grundwassergefährdung ausgehen kann, sensibel erfolgen. Im Zuge eines jeden Bauantragsverfahrens ist die Untere Wasserbehörde beim Rheingau-Taunus-Kreis zu beteiligen. Hintergrund ist die Einhaltung der Wasserschutzgebietsverordnung.

20.3 Kampfmittel

Sofern konkrete Hinweise auf Kampfmittel bekannt werden oder Kampfmittel gefunden werden, sind diese umgehend dem Kampfmittelräumdienst beim Regierungspräsidium Darmstadt mitzuteilen.

20.4 Stellplätze

Auf die Bestimmungen der Stellplatz- und Ablösesatzung der Hochschulstadt Geisenheim in der zum Zeitpunkt der Bauantragstellung geltenden Fassung wird verwiesen.

20.5 Bodenschutz

Wenn bei Eingriffen in den Boden organoleptische Verunreinigungen festgestellt werden, ist das Regierungspräsidium Darmstadt, Abteilung IV Arbeitsschutz und Umwelt Wiesbaden, Dezernat IV/Wi 41.1 Grundwasser, Bodenschutz, Lessingstraße 16-18, 65189 Wiesbaden, zu beteiligen.

20.6 Abfallwirtschaft

Die Regelungen des Merkblatts „Entsorgung von Bauabfällen“ der Regierungspräsidien Darmstadt, Gießen und Kassel (Stand: 01.09.2018) bei der Beprobung, Separierung, Bereitstellung, Lagerung und Entsorgung einzuhalten sind.

Die vorherige Zustimmung der Abfallbehörde (RP Darmstadt, Abteilung IV Arbeitsschutz und Umwelt Wiesbaden, Dezernat 42 – Abfallwirtschaft) zu dem Beprobungsumfang, der Einstufung sowie zu den beabsichtigten Entsorgungsmaßnahmen ist einzuholen, wenn bisher nicht bekannte Schadstoffe im Bodenaushub/Bauschutt erkennbar werden sollten.

Hinweis: Das v. g. Merkblatt ist als Download zu finden unter:

www.re-darmstadt.hessen.de – Umwelt – Abfall – Bau- und Gewerbeabfall.

20.7 Verwertung von Niederschlagswasser

Gemäß § 55 Abs. 2 Satz 1 WHG: Niederschlagswasser soll ortsnah versickert, verrieselt oder direkt über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen.

Die Entsorgung des Niederschlagswasser kann nur in Ausnahmefällen über den Mischwasserkanal erfolgen. Für diese Ausnahmen sind Regelungen mit dem Dezernat 41.3 beim Regierungspräsidium Darmstadt, Abteilung Arbeitsschutz und Umwelt zu treffen.

Gemäß § 37 Abs. 4 Satz 1 HWG: Abwasser, insbesondere Niederschlagswasser, soll von der Person, bei der es anfällt, verwendet werden, wenn wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen.

Die Versickerung von Niederschlagswasser bedarf grundsätzlich in jedem Einzelfall einer wasserrechtlichen Erlaubnis gemäß § 8 WHG durch die Untere Wasserbehörde. Auch die Einhaltung der Wasserschutzgebietsverordnung erfolgt im Zuge eines jeden Bauantragsverfahrens durch die Untere Wasserbehörde beim Rheingau-Taunus-Kreis.

20.8 Brandschutz

Verkehrsanbindung:

Die öffentlichen Straßen sind so zu unterhalten bzw. herzustellen, dass diese durch Löschfahrzeuge der Feuerwehr ohne Beeinträchtigung genutzt werden können.

In § 5 Abs. 1 Satz 4 HBO wird geregelt, dass bei Gebäuden, die ganz oder mit Teilen mehr als 50 m von einer öffentlichen Verkehrsfläche entfernt sind, Zufahrten oder Durchfahrten [...] zu den vor und hinter den Gebäuden gelegenen Grundstücksteilen und Bewegungsflächen herzustellen sind, wenn sie aus Gründen des Feuerwehreinsatzes erforderlich sind. Eine Feuerwehrezufahrt ist aus Gründen des Feuerwehreinsatzes bei Gebäuden, die ganz oder mit Teilen mehr als 50 Meter von einer öffentlichen Verkehrsfläche entfernt sind im Rheingau-Taunus-Kreis erforderlich.

Dies ist insbesondere notwendig um:

1. Tragbare Leitern in kurzer Zeit vorzunehmen.
2. Schlauchleitungen zum Löscheinsatz in kurzer Zeit zu verlegen.
3. Material und Gerät zum Lösch- oder Hilfeleistungseinsatz in kurzer Zeit vorzubringen.
4. Rettungsdienstliches Gerät zu einem Rettungsdiensteinsatz in kurzer Zeit an die Einsatzstelle zu tragen.
5. Patienten bei einem Rettungsdiensteinsatz zum Rettungstransportwagen in kurzer Zeit zu transportieren.

Die Zugänge und Zufahrten müssen der Muster-Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr entsprechen.

Vorgesehene Maßnahmen zur Verkehrsberuhigung sind mit der örtlichen Feuerwehr und der Brand-schutzdienststelle 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.

Löschwasserversorgung:

Die Löschwasserversorgung für Bebauungen ist gemäß dem § 14 Abs. 1 Hessische Bauordnung – 2018 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) bis drei Geschosse oder GFZ $\leq 0,7$ muss eine Wassermenge von mind. 800 l/min. ($48 \text{ m}^3 / \text{h}$) über einen Zeitraum von mind. 2 Stunden zur Verfügung stehen, die Brandreserve im Hochbehälter muss mindestens 96 m^3 betragen.

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 4066 zu beschildern.

20.9 Bergbau

Rohstoffsicherung: Durch das Vorhaben sind keine Rohstoffsicherungsflächen betroffen.

Aktuelle Betriebe: Es befinden sich keine aktuell unter Bergaufsicht stehenden Betriebe im Planbereich und dessen näherer Umgebung.

Gefährdungspotential aus früheren bergbaulichen Tätigkeiten: Im Plangebiet ist, nach Auskunft der Bergaufsicht bisher kein Bergbau umgegangen.



Hochschulstadt Geisenheim

4. Änderung Bebauungsplan „Schorchen“

Begründung

Planstand: 10.07.2024

Inhalt

| | | |
|-----------|---|-----------|
| 1 | Verfahren | 3 |
| 2 | Erfordernis und Ziel der 4. Änderung des Bebauungsplanes „Schorchen“ | 3 |
| 3 | Rechtsgrundlagen | 3 |
| 4 | Räumlicher Geltungsbereich | 4 |
| 5 | Übergeordnete Planungen | 5 |
| 6 | Städtebauliche Situation und städtebauliche Entwicklung | 5 |
| 7 | Berichtigung des Flächennutzungsplanes | 6 |
| 8 | Bebauungsplan | 8 |
| 9 | Inhalt und Festsetzungen | 8 |
| 9.1 | Art der baulichen Nutzung | 8 |
| 9.2 | Maß der baulichen Nutzung | 9 |
| 9.3 | Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche | 9 |
| 9.4 | Sonstige Festsetzungen | 9 |
| 10 | Verkehrerschließung | 9 |
| 11 | Berücksichtigung von Umweltbelangen | 9 |
| 11.1 | Artenschutzmaßnahmen | 10 |
| 12 | Wasserwirtschaft/Grundwasserschutz | 14 |
| 12.1 | Wasserversorgung/Abwasserbeseitigung | 14 |
| 12.2 | Überschwemmungsgebiet/Oberirdische Gewässer | 14 |
| 12.3 | Wasserschutzgebiete | 14 |
| 13 | Altlastenverdächtige Flächen/Altlasten | 15 |
| 14 | Innenentwicklung, Bodenschutz, Inanspruchnahme landw. Flächen | 15 |
| 15 | Immissionsschutz | 15 |
| 16 | Denkmalschutz | 15 |
| 17 | Sonstige Infrastruktur | 15 |
| 18 | Bodenordnung | 15 |
| 19 | Städtebauliche Vorkalkulation | 16 |
| 20 | Hinweise und Empfehlungen | 16 |
| 20.1 | Denkmalschutz | 16 |
| 20.2 | Wasserschutzgebiet | 16 |
| 20.3 | Kampfmittel | 16 |
| 20.4 | Stellplätze | 16 |
| 20.5 | Bodenschutz | 16 |
| 20.6 | Abfallwirtschaft | 17 |
| 20.7 | Verwertung von Niederschlagswasser | 17 |
| 20.8 | Brandschutz | 17 |
| 20.9 | Bergbau | 18 |

Abbildungsverzeichnis:

- Abb. 1 : Übersichtsplan: Bebauungsplan „Schorchen“
 Abb. 2 : Geltungsbereich der Änderung
 Abb. 3 : Luftbild des Bereiches der Änderung
 Abb. 4 : Ausschnitt FNP alt

- Abb. 5 : Ausschnitt FNP neu
Abb. 6 : Ausschnitt Bebauungsplan „Schorchen“
Abb. 7: Übersicht über die jetzige Lage der Orchideenbestände und zwei der vorgesehenen Umsiedlungsflächen (Fläche 1 und Fläche 3)
Abb. 8: Fläche 1 mit Hecke und Saumstreifen, der als Vorbereitung für die Umsiedlung ökologisch aufgewertet wird.
Abb. 9: Fläche Nr. 2 ist der Terrassenweinberg „Krähennest“
Abb. 10: Vorhandene Leitungsinfrastruktur (Trinkwasser- und Mischwasserkanal)

Tabellen:

- Tab. 1: Ausgewählte Flächen zur Umsiedlung der Bocks-Riemenzunge, aus dem Umsiedlungskonzept vom 20.2.2022

1 Verfahren

Am 14.05.2020 wurde von der Stadtverordnetenversammlung die 4. Änderung des Bebauungsplanes „Schorchen“ beschlossen. Diese wird gemäß § 13a BauGB (Bebauungspläne der Innenentwicklung) im beschleunigten Verfahren durchgeführt. Im beschleunigten Verfahren gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs.2 und 3 Satz 1.

Die Beteiligung der berührten Träger Öffentlicher Belange wurde mit Schreiben vom 27. Mai 2020 nach § 4 Abs. 2 BauGB eingeleitet. Die Offenlage wurde vom 05.06. – 10.07.2020 durchgeführt. Die erneute Offenlage fand vom 27.11.2020 -08.01.2021 statt. Die eingegangenen Anregungen erforderten die Ergänzung der Planunterlagen, sodass eine zweite erneute Offenlage notwendig wird. Die eingegangenen Anregungen erforderten die Ergänzung der Planunterlagen, sodass eine weitere erneute Offenlage (3. Offenlage) notwendig wurde. Diese fand vom 14.05.2024-14.06.2024 statt. Satzungsbeschluss: Datum wird nach Beschluss ergänzt

2 Erfordernis und Ziel der 4. Änderung des Bebauungsplanes „Schorchen“

Die Änderung des Bebauungsplanes betrifft die Liegenschaft Kreuzweg 25. Es handelt sich um das Flurstück 1/3 der Flur 26, Gemarkung Geisenheim welches ursprünglich dem Deutschen Wetterdienst gehörte und das ehemalige Institutsgebäude der agrarmeteorologischen Beratungs- und Forschungsstelle des Deutschen Wetterdienstes beherbergt.

Anfang 2014 wurde der Standort als Außenstelle des Deutschen Wetterdienstes (DWD) in Offenbach aufgegeben, die Liegenschaft wurde zunächst von der Forschungsanstalt Geisenheim angemietet und 2018 vom Land Hessen (Landesbaubetrieb Hessen LBIH) für die Nutzung als Bürogebäude durch die Hochschule Geisenheim gekauft.

Das ursprüngliche Gebäude stammt aus dem Jahre 1926 und wurde bereits in den 90-er Jahren modernisiert, um- bzw. angebaut. Das Gebäude wird als reines Bürogebäude genutzt. Nun soll das Gebäude durch einen kleinen Anbau ergänzt werden. Da die Hochschule in den letzten Jahren stark gewachsen ist fehlen zusätzliche Büroräume.

Die bauplanungsrechtliche Beurteilung in diesem Gebiet erfolgt auf Grund des Bebauungsplanes auf der Grundlage des § 30 BauGB (Zulässigkeit von Vorhaben im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes) wonach die Zulässigkeitsvoraussetzungen erfüllt sind, wenn die Festsetzungen des Bebauungsplanes eingehalten werden und die Erschließung gesichert ist.

Bei der Aufstellung des Bebauungsplanes „Schorchen“ im Jahre 1971 wurde das Gebiet gemäß § 3 BauNVO als „Reines Wohngebiet“ festgesetzt. Die Nutzung als Instituts- bzw. Bürogebäude ist in der Nutzungschartakteristik eines reinen Wohngebietes nicht enthalten.

Es wurde daher bei Aufstellung des Bebauungsplanes 1971 versäumt eine entsprechende Nutzung für das seit 1926 als Bürogebäude bestehende Gebäude aufzunehmen. Dieses soll nun nachgeholt werden, um in Zukunft Rechtssicherheit für das Grundstück mit dem bestehenden Gebäude zu erlangen.

3 Rechtsgrundlagen

- **Baugesetzbuch** (BauGB) i. d. F. der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20.12.2023 (BGBl.2023 I Nr. 394)
- **Baunutzungsverordnung** (BauNVO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), , zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 03.07.2023 (BGBl. I, Nr. 176)
- **Planzeichenverordnung** (PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I, S. 58), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I, S. 1802)
- **Hessische Bauordnung** (HBO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 28. Mai 2018 (GVBl. S. 198), zuletzt geändert durch Gesetz vom 20. Juli 2023 (GVBl. S. 582)
- **Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege** (Bundesnaturschutzgesetz – BNatSchG) i. d. F. vom 29.07.2009 (BGBl. I, S. 2542), zuletzt geändert durch Art. 5 des Gesetzes vom 03.07.2024 (BGBl. 2024 I Nr.. 225)
- **Wasserhaushaltsgesetz** (WHG) i. d. F. vom 31.07.2009 (BGBl. I, S. 2585), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 19.06.2020 (BGBl. I S. 1408)
- **Hessisches Wassergesetz** (HWG) i. d. F. vom 14.12.2010 (GVBl. I, S. 548), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 28.06.2023 (GVBl. S. 366)
- **Bundesimmissionsschutzgesetz** (BImSchG) i. d. F. vom 26.09.2002 (BGBl. I 3830), Neufassung durch Bek. vom 17.05.2013 (BGBl. I, S. 1274), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 03.07.2024 (BGBl. 2024 I Nr.. 225)
- **Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung** (UVPG) i. d. F vom 18.03.2021 (BGBl. I, S. 540), zuletzt geändert durch Art. 13 des Gesetzes vom 08.05.2024 (BGBl. 2024 I Nr.. 151).
- **Hessisches Denkmalschutzgesetz** (HDSchG) vom 28.11.2016 (GVBl. 2016, 211 ff.)

4 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich der Änderung befindet sich in der Flur 26, Gemarkung Geisenheim und betrifft das Flurstück 1/3.

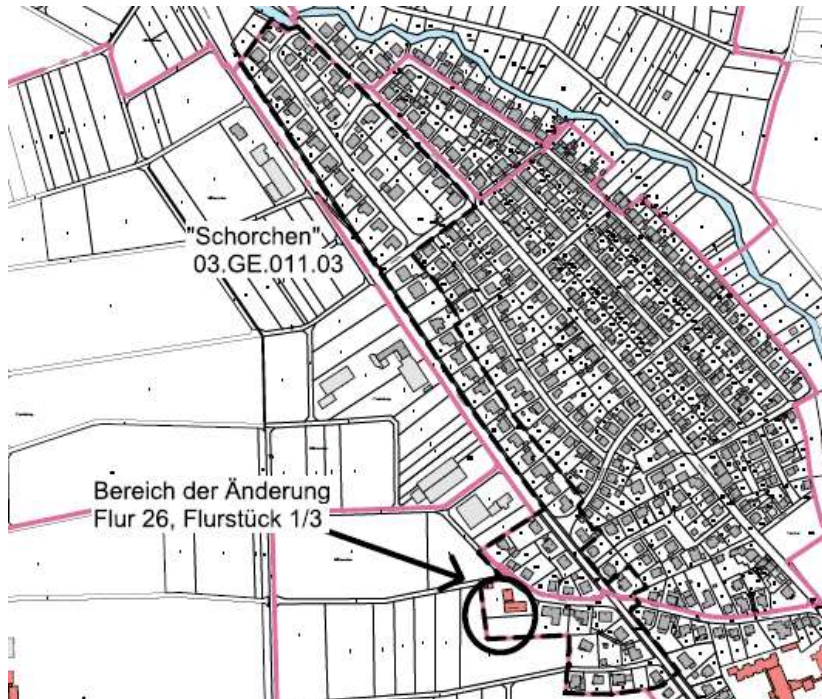


Abbildung 1: Übersichtsplan Bebauungsplan „Schorchen“; Bereich der Änderung
Das Flurstück/Gebäude liegt im Geltungsbereich des rechtswirksamen Bebauungsplanes „Schorchen“ und ist als Bestandsgebäude mit Büronutzung innerhalb eines reinen Wohngebietes enthalten. Die Flächengröße des Grundstücks/der Änderung beträgt insgesamt 1.904 m².

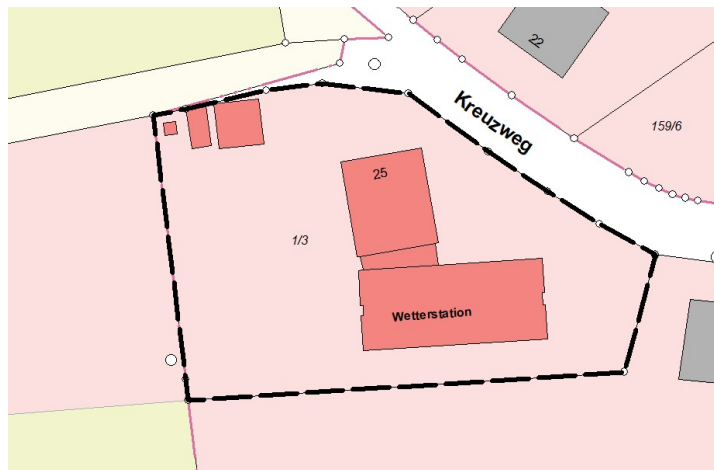


Abbildung 2: Geltungsbereich der Änderung; Gemarkung Geisenheim, Flur 26, Flurstück 1/3, Größe 1.904 m².



Abbildung 3: Luftbild des Bereiches der Änderung

5. Übergeordnete Planungen

Der **Regionalplan Südhessen** stellt das Plangebiet als Vorranggebiet Siedlung Bestand dar. Regionalplanerisch wurden keine Bedenken geäußert. Die Planung ist damit an die Ziele der Raumordnung angepasst.

6. Städtebauliche Situation und Städtebauliche Entwicklung

Bei der Umgebungsbebauung handelt es sich um ein gewachsenes „Reines Wohngebiet“. Der Bebauungsplan setzt eine I-II geschossige, offene Bauweise fest. Die Grundflächenzahl ist auf 0,25 und die Geschossflächenzahl auf 0,5 festgesetzt.

Wie bereits in Kapitel 1. (Erfordernis und Ziel der 4. Änderung des Bebauungsplanes „Schorchen“) beschrieben wurde bei der Aufstellung des Bebauungsplanes „Schorchen“ im Jahre 1971 versäumt eine entsprechende Nutzung für das seit 1926 als Bürogebäude bestehende Gebäude aufzunehmen. Dieses soll nun nachgeholt werden, um in Zukunft Rechtssicherheit für das Grundstück mit dem bestehenden Gebäude zu erlangen

Das Grundstück Kreuzweg 25, Flurstück 1/3 der Flur 26 soll nun als Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Hochschule, Forschung und Lehre“ festgesetzt werden, analog zu den anderen Flächen der Hochschule Geisenheim im Stadtgebiet. Mit der ausführlichen Beschreibung und den sehr engen Festsetzungen für dieses Sondergebiet bleibt die allgemeine Zweckbestimmung der Umgebung und des Bestandes gewahrt.

Die im bisherigen „Reinen Wohngebiet“ vorhandene, festgesetzte Beschränkung im Maß der baulichen Nutzung wird für das Sondergebiet unter Berücksichtigung der Nutzungsart „Hochschule“ moderat auf eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,3 und eine Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,6 angepasst. Dies ermöglicht der Hochschule geringfügige Erweiterungen ohne die vorhandene kleingliedrige Gebietscharakteristik des reinen Wohngebietes zu beeinträchtigen. Die Beschränkung auf maximal 2 Vollgeschosse bleibt erhalten.

Eine Beeinträchtigung der städtebaulichen Ordnung ist nicht gegeben, da die Festsetzungen angrenzend an das „Reine Wohngebiet“ sensibel gewählt wurden und für das Gebäude selbst nur geringen Spielraum für Erweiterungen zulassen. Die bestehende Nutzung als Bürogebäude ist seit 1926 vorhanden, wird nun lediglich als gegebener Bestand legalisiert und kann somit die vorhandene städtebauliche Ordnung nicht negativ beeinflussen.

Das ursprüngliche Gebäude stammt aus dem Jahre 1926 und wurde bereits in den 90-er Jahren modernisiert, um- bzw. angebaut. In einem 2-geschossigen Erweiterungsbau wurden Labor und Verwaltungsräume untergebracht. Nun soll das Gebäude durch einen kleinen Anbau ergänzt werden. Da die Hochschule in den letzten Jahren stark gewachsen ist fehlen zusätzliche Büroräume. Geplant ist ein zweigeschossiger Anbau von 7,43 m in westlicher Richtung. Die Gebäudebreite von bisher 10,26 m bleibt unverändert. Es entstehen zusätzlich 6 Büroräume in Keller- und Erdgeschoss mit einer Fläche von insgesamt 110 m² + 16,5 m² Flur. Die Dachform bleibt erhalten, das bestehende Dach wird lediglich um 7,43 m in westliche Richtung verlängert.

Die Flächen des übrigen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes „Schorchen“ sind nahezu zu 100 % bebaut, eine Änderung der Gebietsfestsetzung „Reines Wohngebiet“ ist nicht vorgesehen, die allgemeine Zweckbestimmung des Baugebiets als „Reines Wohngebiet“ bleibt gewahrt.

Sonstige Änderungen des Bebauungsplanes „Schorchen“ sind nicht vorgesehen. Es bleibt bei den Festsetzungen in der rechtskräftigen Fassung.

Die allgemeine Zweckbestimmung des Gebietes im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Schorchen“ gemäß § 3 BauNVO als „Reines Wohngebiet“ bleibt in seinen übrigen Teilen gewahrt.

7. Berichtigung des Flächennutzungsplanes

Der **wirksame Flächennutzungsplan** der Hochschulstadt Geisenheim stellt das Plangebiet als „Wohnbaufläche Bestand“ dar. Im beschleunigten Verfahren kann ein Bebauungsplan, der von Darstellungen des Flächennutzungsplanes abweicht, auch aufgestellt werden, bevor der Flächennutzungsplan geändert oder ergänzt ist, die städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebietes darf nicht beeinträchtigt werden; der Flächennutzungsplan ist im Wege der Berichtigung anzupassen.

Der Flächennutzungsplan wird im Zuge der Berichtigung angepasst.

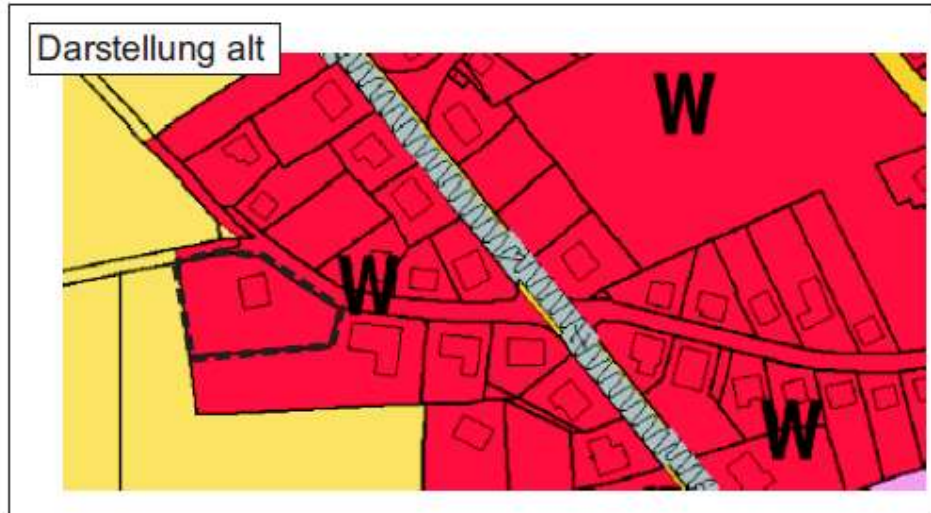


Abbildung 4: Ausschnitt FNP alt

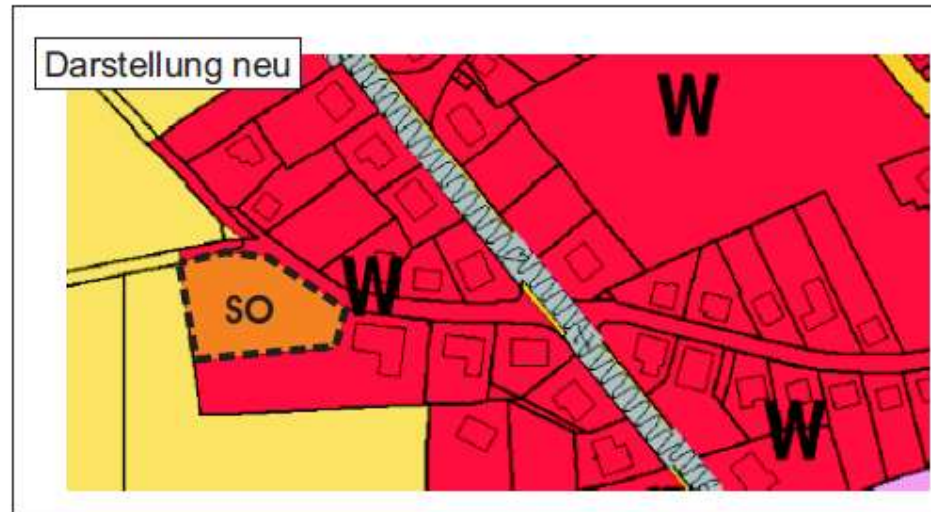


Abbildung 5: Ausschnitt FNP neu

Legende:

Planzeichen

Art der baulichen Nutzung

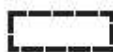


Wohnbauflächen



Sondergebiet; Zweckbestimmung: Hochschule, Forschung und Lehre

Sonstige Planzeichen



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der Flächennutzungsplanberichtigung

8. Bebauungsplan

Der Ausschnitt aus dem Bebauungsplan zeigt das seit 1926 als Bürogebäude bestehende Gebäude als „Gebäude Bestand“. Bei der Aufstellung des Bebauungsplanes „Schorchen“ im Jahre 1971 wurde versäumt eine entsprechende Nutzung für das Gebäude innerhalb des „Reinen Wohngebietes“ aufzunehmen.



Abbildung 6: Ausschnitt Bebauungsplan „Schorchen“

In der bisherigen Darstellung des Bebauungsplanes „Schorchen“ fehlt die Darstellung des Bestandsgebäudes/der bestehenden Nutzung.

Festgesetzt ist ein „Reines Wohngebiet“ mit einer I-II geschossigen, offenen Bauweise. Die Grundflächenzahl ist auf 0,25 und die Geschossflächenzahl mit 0,5 festgesetzt.

Nun soll für das Grundstück ein Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Hochschule, Forschung und Lehre“ mit folgenden Inhalten festgesetzt werden.

9. Inhalt und Festsetzungen:

9.1 Art der baulichen Nutzung

Sondergebiet SO mit Zweckbestimmung Hochschule, Forschung und Lehre

Durch die Bebauungsplanänderung wird eine Nutzung als Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Hochschule, Forschung und Lehre“ festgesetzt.

Das Sondergebiet „Hochschule, Forschung und Lehre“ dient der Unterbringung von Einrichtungen der Hochschule Geisenheim University.

Allgemein zulässig ist ein Bürogebäude für die Hochschule Geisenheim University sowie die dazugehörigen Parkplatzanlagen.

9.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch Grund- und Geschossflächenzahl sowie Vorgaben zur Zahl der zulässigen Vollgeschosse bestimmt.

Grundflächenzahl (GRZ)

Die Grundflächenzahl wird auf $GRZ = 0,3$ festgesetzt. Sie orientiert sich am Umfeld der vorhandenen Wohnbebauung vorhandene Dichtemaß.

Gem. § 19 Abs. 4 BauNVO bleiben bei der Ermittlung der Grundfläche die Grundflächen von Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Zuwegungen und Mülltonnenabstellplätze außer Betracht, soweit diese in einer sickerfähigen Ausführung befestigt werden oder anfallendes Niederschlagswasser unter Einhaltung der wasserrechtlichen Vorgaben auf dem Grundstück einer Versickerung zugeführt wird.

Geschossflächenzahl (GFZ)

Die Geschossflächenzahl wird unter Berücksichtigung der zulässigen Grundflächenzahl und der Zahl der zulässigen Vollgeschosse auf $GFZ = 0,6$ festgesetzt.

Zahl der zulässigen Vollgeschosse

Die Zahl der zulässigen Vollgeschosse im Sinne der Hessischen Bauordnung wird auf I-II, analog zu den bisherigen Festsetzungen und den Festsetzungen der Umgebungsbebauung, festgesetzt.

9.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche

Festgesetzt wird eine offene Bauweise.

Für das bestehende Reine Wohngebiet gilt ebenfalls die offene Bauweise

9.4 Sonstige Festsetzungen

Sonstige Festsetzungen innerhalb des Geltungsbereiches der Änderung sind nicht vorgesehen.

Weitere Änderungen des Bebauungsplanes „Schorchen“ sind nicht vorgesehen.

Es bleibt bei den Festsetzungen des Bebauungsplanes „Schorchen“ in der rechtskräftigen Fassung. Die allgemeine Zweckbestimmung des Gebietes im Geltungsbereich des Bebauungsplan „Schorchen“ gemäß § 3 BauNVO als „Reines Wohngebiet“ bleibt in seinen übrigen Teilen gewahrt.

10. Verkehrserschließung

Das Plangebiet ist bereits über den Kreuzweg erschlossen. Das Flurstück ist nachweislich seit 1926 bebaut und erschlossen. Eine Änderung der vorhandene Erschließung ist nicht vorgesehen.

11. 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 finden.

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.

Es handelt sich bei der Fläche der Änderung um ein bebautes Flurstück im Innenbereich. Insgesamt handelt es sich um eine Fläche von 1.904 m². Durch die Änderung wird die GRZ von 0,25 auf 0,3 und die GRZ von 0,5 auf 0,6 angehoben. Diese geringfügigen Änderungen ermöglichen der Hochschule einen kleinen Anbau an das bestehende Gebäude lassen jedoch keine komplexere Bebauung und Verdichtung des Grundstückes zu.

Die Belange des Arten- und Naturschutzes im Vollzug des Bebauungsplanes sind zu würdigen. Dies gilt auch für baugenehmigungsfreie Vorhaben gemäß §§ 63 und 64 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 überwinternde Arten zu überprüfen.

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

Die Vorgaben aus den oben genannten Gesetzen werden zum Schutz und zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft als Hinweis in den werden in den Bebauungsplan aufgenommen.

11.1 Artenschutzmaßnahmen

Im Zuge des Bauleitplanverfahrens wurde während der erneuten Offenlage vom NABU Rheingau auf seltene Orchideenarten aufmerksam gemacht. Es handelt sich um die Bocks-Riemenzunge (*Himantoglossum hircinum*) und die Bienen-Ragwurz (*Ophrys apifera*), für die ein Konzept zur Sicherung der Bestände entwickelt wurde. (Konzept zur Sicherung der Orchideen auf der zur Bebauung vorgesehenen Fläche des ehemaligen DWD Gebäudes der Hochschule, 20.2.22 von Frau Prof. Dr. Ilona Leyer). Dieses Konzept sieht die Umsiedlung der von der Bebauung betroffen Pflanzen vor. Die von der Bebauung oder der Baustelleneinrichtung nicht betroffenen Orchideenstandorte werden in geeigneter Weise geschützt. Die Ausnahmegenehmigung der Unteren Naturschutzbehörde für die Umsiedlung der Orchideen liegt bereits vor. (Ausnahmegenehmigung vom 15.07.2022).

Im nördlichen Teilbereich des Rasens befindet sich die überwiegende Zahl der Bocks-Riemenzunge. Dieser Teilbereich soll erhalten werden. Die Fläche ist im Plan als „Wiese, ungemäht“ festgesetzt.

Die Zählung im Dezember 2021 ergab 385 Rosetten. Die Bienen-Ragwurz war nur in kleiner Zahl v.a. im südlichen Bereich des jetzigen Gebäudes und der südlich angrenzenden Nachbarfläche zu finden. Da dieser Bereich von den Bauarbeiten nicht betroffen ist, können auch diese Pflanzen erhalten werden.

Essentiell für die Sicherung beider Arten in diesem Bereich ist die Vermeidung von Störungen der Flächen während der Bauarbeiten, z.B. durch Befahrung und/oder Materiallagerung. Die Flächen müssen dauerhaft, nach Abschluss der Bautätigkeit vor Begehung oder Befahrung gesichert werden.

Außerdem muss eine den Arten entsprechende Pflege durchgeführt werden (Mahd erst nach Aussa-
mung der Pflanzen, Abtransport der Biomasse von den Flächen, Gehölzrückschnitt im Bereich des
Vorkommens der Bienen-Ragwurz). Dieses wird von Seiten der Hochschule zugesagt.

Umsiedlung: Überdies werden circa 150 Pflanzen der Bocks-Riemenzunge und ca. 10 Rosetten der
Bienen-Ragwurz umgesiedelt.

Standortvoraussetzungen: Die Bocks-Riemenzunge besiedelt ausgesprochen magere, basenreiche
und offene Standorte und ist daher ein charakteristisches Element von Kalkmagerrasen bzw. von
magerem Grünland auf Kalk. Die Ersatzflächen müssen diesen Ansprüchen gerecht werden, damit
die Umsiedlung erfolgreich sein kann. Ein Hinweis dafür liefert die Begleitvegetation der Ersatzflä-
chen (Kalkzeiger, Magerkeitszeiger) bzw. ein bereits langjähriges Vorkommen der Bocks-Riemen-
zunge auf den Flächen.

Die erste Umsiedlungsfläche (Fläche 1) befindet sich in der Nähe der jetzigen Bau-Fläche im Saum
einer Hecke in der Geisenheimer Weinbergsflur (Tab. 1). Südlich angrenzender Bereich (Abb. 1 u. 2).

Bei Fläche 2 handelt es sich um randliche Säume des Terrassen-Weinbergs „Krähennest“ in den Rü-
desheimer Steillagen (Abb. 3).

Fläche Nr. 3 sind HGU-eigene Fläche am Eibinger Weg, Abb. 1, Pufferstreifen seitlich des HGU-Wein-
bergs.

Der neue Standort Nr.4 ist der Botanische Garten in Marburg. Hier wird eine Erhaltungskultur der
Bocks-Riemenzunge als Backup angelegt. Die Zusage des Leiters des Botanischen Gartens Marburg
Dr. Andreas Titze liegt bereits vor.

Ein kleiner Teil des Bestandes wurde bereits umgesiedelt um das Gedeihen über ein Jahr zu verfol-
gen, bevor weitere Rosetten umgesiedelt werden.

Tab. 1: Ausgewählte Flächen zur Umsiedlung der Bocks-Riemenzunge, Umsiedlungskonzept:

| Nr. | Lokalität | Grund für die Auswahl | Bemerkung |
|------------|--|--|--|
| 1 | Geisenheimer Weinbergsflur in der Nähe des Ausgangsbestandes | Nördlich an die Fläche 1 angrenzend be- findet sich im Saum der Hecke bereits ein Bestand der Bocks-Riemenzunge (Abb. 1); große Wahrscheinlichkeit, dass die Art hier passende Standortbedingungen vor- finden wird. Der bisher befahrene sehr kurzrasige Saum (Abb. 2) wird für die Be- fahrung gesperrt werden und ist bereits in 150 cm Breite gegrubbert worden, um den Boden aufzulockern. Ende Februar ist die Aussaat einer passenden Saumbeg- rünung (Regio-Saatgut) geplant. | Im Eigentum der HGU |
| 2 | Terrassen-Weinberg "Krähennest" | In randlichen Säumen befinden sich be- reits mehrere Bestände der Bocks-Rie- menzunge; Pflege (Offenhaltung) ist gesi- chert (Abb. 3). | Das „Krähennest“ gehört der Rudolf Hermanns Stiftung an der HGU, ist an die HGU verpachtet und wird von der HGU bewirtschaftet. |

| | | | |
|---|--|---|---|
| 3 | Hochschulfläche, angrenzend am Weinberg Eibinger Weg | Die Bocks-Riemenzunge wurde bereits vor ca. 7 Jahren erfolgreich vom DWD-Rasen auf diese Fläche umgesiedelt. Im Moment wird von der HGU direkt angrenzend ein Magerrasenstreifen als Pufferfläche zum angrenzenden Weinberg entwickelt. Fläche und Pflege sind gesichert. | Im Eigentum der HGU |
| 4 | Botanischer Garten Marburg | Anlegen einer Erhaltungskultur als Backup | Zusage des Direktors des Botanischen Gartens Dr. Andreas Titze bereits erhalten |

Genauere Lage der Flächen:

Fläche 1: Gemarkung Geisenheim, Flur 42, Flurstück 18/3

Fläche 2: Gemarkung Rüdesheim, Flur 37, Flurstück 9/2

Fläche 3: Gemarkung Geisenheim, Flur 43, Flurstück 44

Fläche 4: Botanischer Garten der Philipps-Universität in Marburg

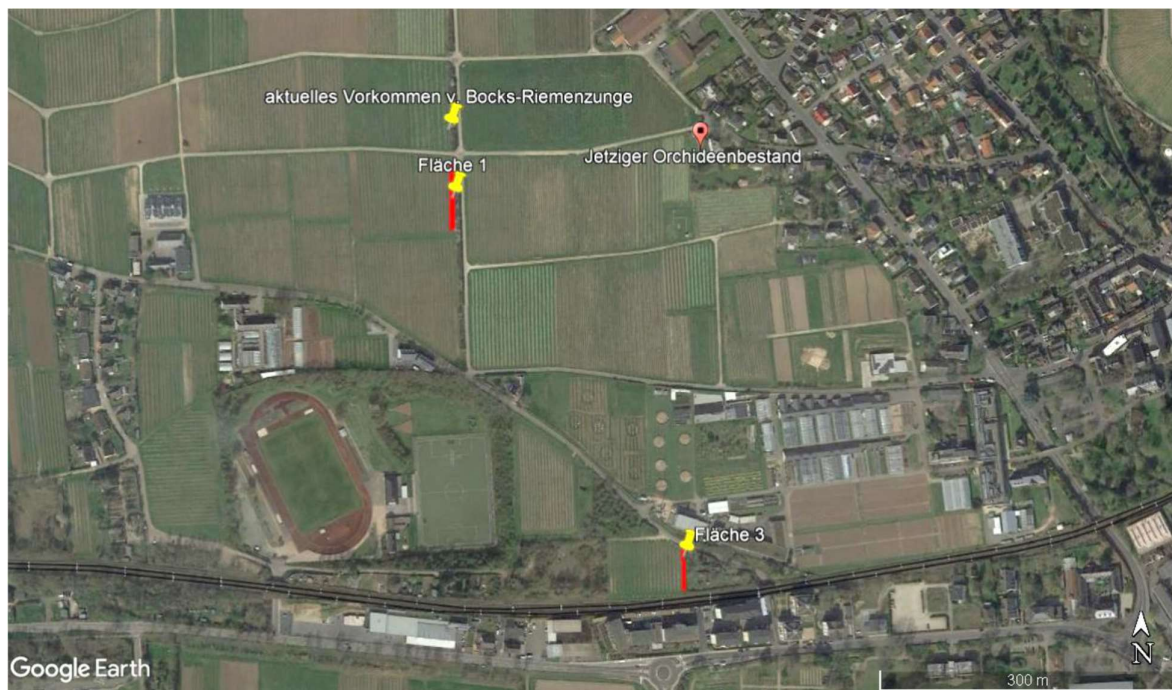


Abb. 7: Übersicht über die jetzige Lage der Orchideenbestände und zwei der vorgesehenen Umsiedlungsflächen (Fläche 1 und Fläche 3)

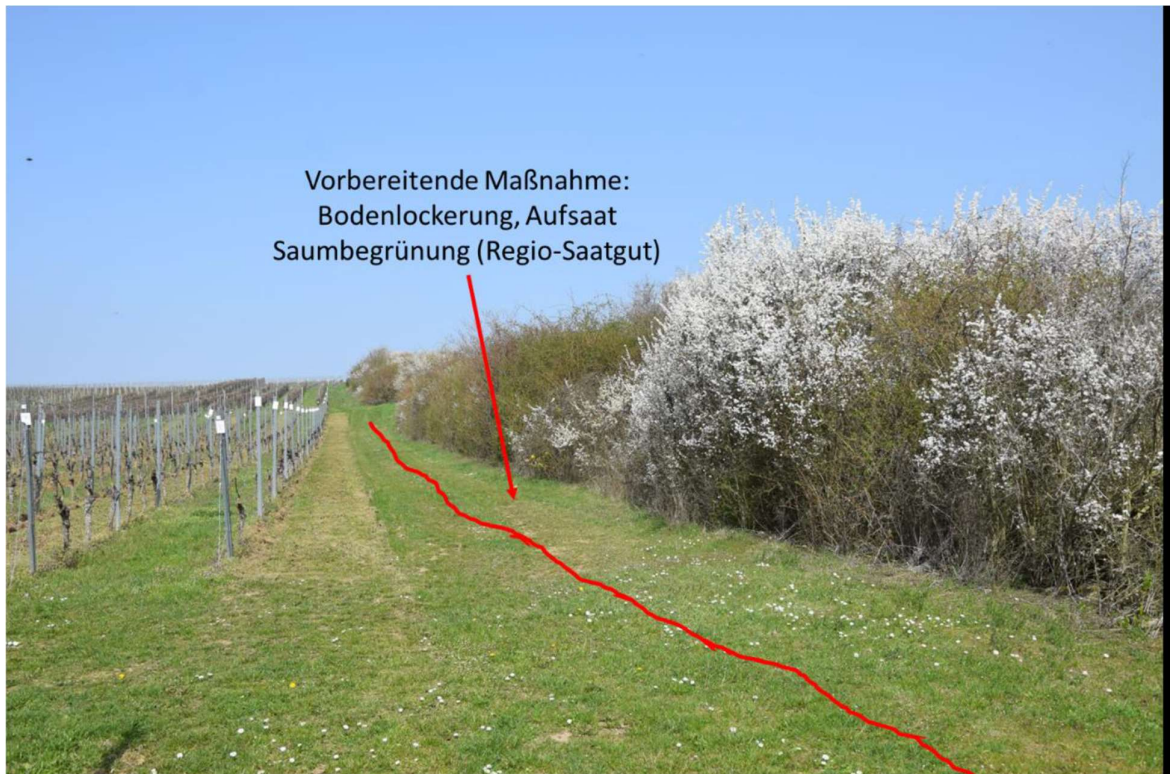


Abb. 8: Fläche 1 mit Hecke und Saumbstreifen, der als Vorbereitung für die Umsiedlung ökologisch aufgewertet wird.

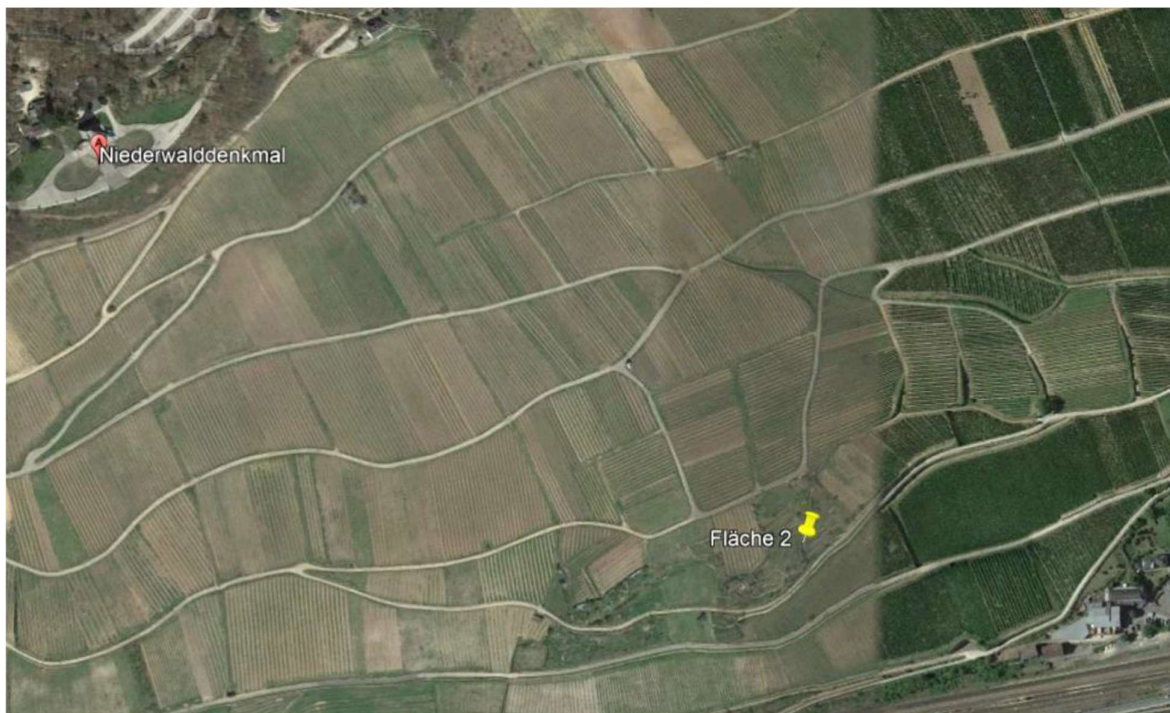


Abb. 9: Fläche Nr. 2 ist der Terrassenweinberg „Krähennest“

12. Wasserwirtschaft/Grundwasserschutz

12.1 Wasserversorgung/Abwasserbeseitigung

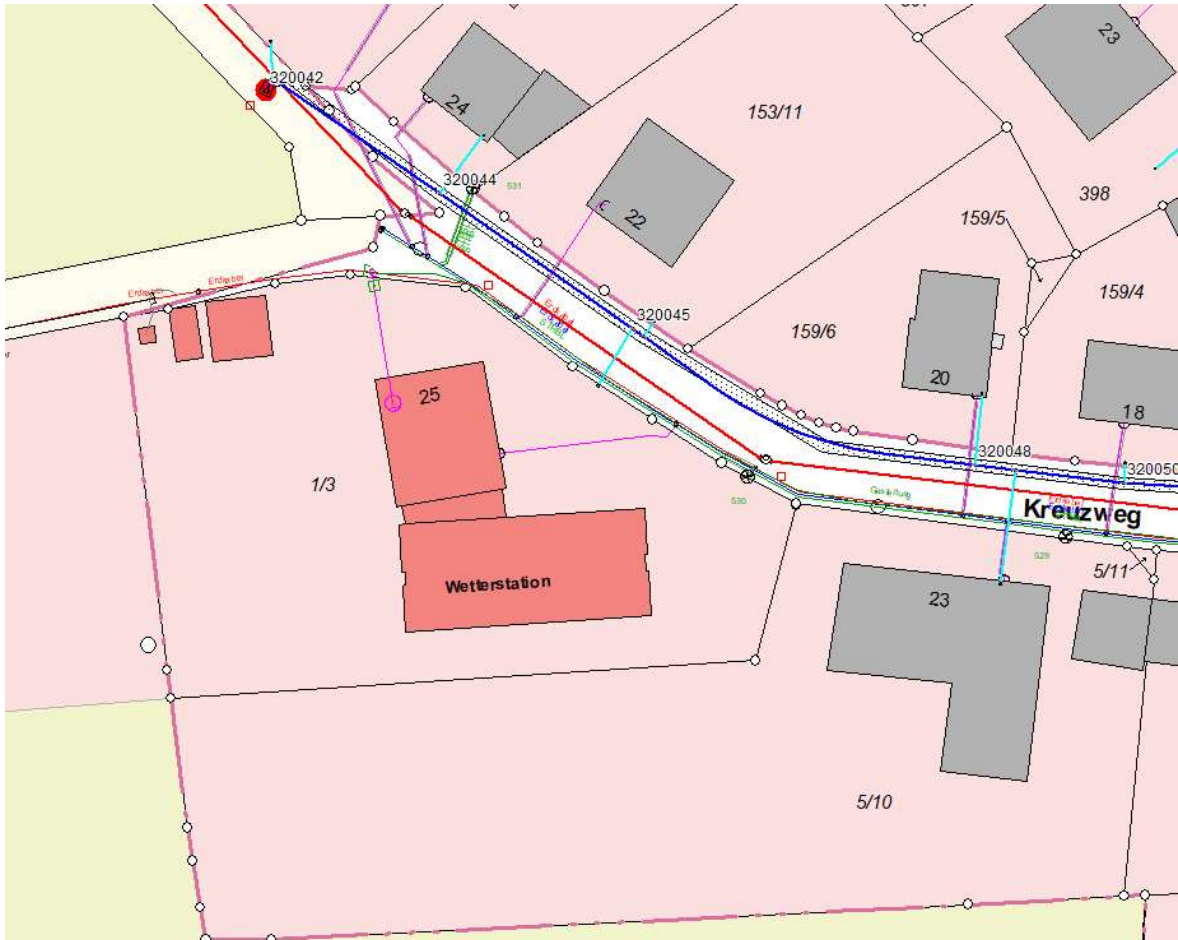


Abbildung 10: Vorhandene Leitungsinfrastruktur (Trinkwasser und Mischwasserkanal)

Die Ver- und Entsorgung ist über die bestehenden Netze gesichert. Das Gebiet wird im Mischsystem entwässert. Das Gebäude im Bereich der Änderung, Kreuzweg 25, ist bereits an das öffentliche Netz (Wasser/Kanal) angeschlossen.

12.2 Überschwemmungsgebiet/Oberirdische Gewässer

Überschwemmungsgebiete oder oberirdische Gewässer werden durch die Planung nicht berührt.

12.3 Wasserschutzgebiete

Südöstlich an das Gebiet der Bebauungsplanänderung schließt sich ein geplantes Trinkwasserschutzgebiet Zone III des Trinkwasserbrunnens in der Rüdesheimer Straße 6 der Stadt Rüdesheim an. Die wasserschutzrechtlichen Belange der Stadt Rüdesheim werden berücksichtigt. Die Einhaltung der Wasserschutzgebietsverordnung erfolgt im Zuge eines jeden Bauantragsverfahrens durch die Untere Wasserbehörde beim Rheingau-Taunus-Kreis.

13. Altlastenverdächtige Flächen/Altlasten

Eine Überprüfung der hessischen Altflächendatei (FIS AG) ergab keinen Hinweis auf schädliche Bodenveränderungen, Verdachtsflächen, Altlasten bzw. altlastverdächtige Flächen (§ 2 Abs. 3-6 BBodSchG).

Der Hochschulstadt Geisenheim liegen keine Erkenntnisse über Verdachtsflächen, Altflächen und Altstandorte im Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung vor.

14 Innenentwicklung, Bodenschutz, Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Flächen

Gemäß der Bodenschutzklausel in § 1a BauGB soll mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden. Zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen im Außenbereich sind insbesondere die Möglichkeiten zur Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung zu nutzen. Landwirtschaftlich, als Wald oder für Wohnzwecke genutzte Flächen sollen nur in notwendigem Umfang genutzt werden.

In der Darstellung der „Bodenfunktionalen Gesamtbewertung“ im Boden Viewer Hessen wird der Bereich nicht bewertet. Es handelt sich bei dem Bereich der Bebauungsplanänderung bereits um ein erschlossenes und bebautes Flurstück. Durch die moderaten Erweiterungen des Gebäudes, die die Festsetzungen zulassen wird der Bodenschutzklausel und der Forderung zur Innenentwicklung Rechnung getragen.

15. Immissionsschutz

Immissionsschutzrechtliche Konflikte sind vorliegend nicht zu erwarten. Die damalige Institutsnutzung /Büronutzung ist nachweislich älter als der 1971 in Kraft getretene Bebauungsplan. Bei der Beurteilung des Vorhabens sind insoweit Bestandsschutzkriterien zu berücksichtigen. Die seit Jahren bestehende Nutzung hat keine feststellbaren Störungen oder Beeinträchtigungen hervorgerufen. Eine Verschlechterung ist auch durch die geringfügige Erweiterung des Gebäudes nicht gegeben. Durch die Hochschule wurde bereits eine Anlieger- Informationsveranstaltung mit positiver Resonanz der Anlieger durchgeführt.

16. Denkmalschutz

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

17. Sonstige Infrastruktur

Im Abschnitt des Kreuzweges sind Infrastruktureinrichtungen verschiedener Versorgungsträger vorhanden.

18. Bodenordnung

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

19. Städtebauliche Vorkalkulation

Aus dem Vollzug des Bebauungsplanes entstehen der Hochschulstadt Geisenheim keine Kosten.

20. Hinweise und Empfehlungen

Im Rahmen des Beteiligungsverfahrens wurden seitens der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange Hinweise und Empfehlungen vorgebracht. Diese und generelle Hinweis und Empfehlungen werden im Folgenden aufgeführt und als Hinweise in den Bebauungsplan übernommen.

20.1 Denkmalschutz

Es wird darauf hingewiesen, dass bei Erdarbeiten jederzeit Bodendenkmäler wie Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen und Fundgegenstände (z.B. Scherben, Knochen oder Metallgegenstände) entdeckt werden können. Bodenfunde sind gem. § 21 Hessisches Denkmalschutzgesetz (HDSchG) unverzüglich beim Landesamt für Denkmalpflege in Wiesbaden-Biebrich, dem Magistrat der Hochschulstadt Geisenheim oder der unteren Denkmalschutzbehörde beim Kreisausschuss des Rheingau-Taunus-Kreises anzuzeigen. Funde und Fundstellen sind in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise bis zu einer Entscheidung zu schützen.

20.2 Wasserschutzgebiet

Das Gebiet liegt nicht in einem Wasserschutzgebiet. Südöstlich an das Gebiet der Bebauungsplanänderung schließt sich ein geplantes Trinkwasserschutzgebiet Zone III des Trinkwasserbrunnens in der Rüdesheimer Straße 6 der Stadt Rüdesheim an. Bisher wurde jedoch durch das Regierungspräsidium kein Wasserschutzgebiet festgesetzt. Auf Grund der hier gegebenen Umstände, sollte jegliches Handeln und jeglicher Umgang mit Stoffen, von denen bei unsachgemäßer Handhabung eine Grundwassergefährdung ausgehen kann, sensibel erfolgen. Im Zuge eines jeden Bauantragsverfahrens ist die Untere Wasserbehörde beim Rheingau-Taunus-Kreis zu beteiligen. Hintergrund ist die Einhaltung der Wasserschutzgebietsverordnung.

20.3 Kampfmittel

Sofern konkrete Hinweise auf Kampfmittel bekannt werden oder Kampfmittel gefunden werden, sind diese umgehend dem Kampfmittelräumdienst beim Regierungspräsidium Darmstadt mitzuteilen.

20.4 Stellplätze

Auf die Bestimmungen der Stellplatz- und Ablösesatzung der Hochschulstadt Geisenheim in der zum Zeitpunkt der Bauantragstellung geltenden Fassung wird verwiesen.

20.5 Bodenschutz

Wenn bei Eingriffen in den Boden organoleptische Verunreinigungen festgestellt werden, ist das Regierungspräsidium Darmstadt, Abteilung IV Arbeitsschutz und Umwelt Wiesbaden, Dezernat IV/Wi 41.1 Grundwasser, Bodenschutz, Lessingstraße 16-18, 65189 Wiesbaden, zu beteiligen.

20.6 Abfallwirtschaft

Die Regelungen des Merkblatts „Entsorgung von Bauabfällen“ der Regierungspräsidien Darmstadt, Gießen und Kassel (Stand: 01.09.2018) bei der Beprobung, Separierung, Bereitstellung, Lagerung und Entsorgung einzuhalten sind.

Die vorherige Zustimmung der Abfallbehörde (RP Darmstadt, Abteilung IV Arbeitsschutz und Umwelt Wiesbaden, Dezernat 42 – Abfallwirtschaft) zu dem Beprobungsumfang, der Einstufung sowie zu den beabsichtigten Entsorgungsmaßnahmen ist einzuholen, wenn bisher nicht bekannte Schadstoffe im Bodenaushub/Bauschutt erkennbar werden sollten.

Hinweis: Das v. g. Merkblatt ist als Download zu finden unter:

www.re-darmstadt.hessen.de – Umwelt – Abfall – Bau- und Gewerbeabfall.

20.7 Verwertung von Niederschlagswasser

Gemäß § 55 Abs. 2 Satz 1 WHG: Niederschlagswasser soll ortsnah versickert, verrieselt oder direkt über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen.

Die Entsorgung des Niederschlagswasser kann nur in Ausnahmefällen über den Mischwasserkanal erfolgen. Für diese Ausnahmen sind Regelungen mit dem Dezernat 41.3 beim Regierungspräsidium Darmstadt, Abteilung Arbeitsschutz und Umwelt zu treffen.

Gemäß § 37 Abs. 4 Satz 1 HWG: Abwasser, insbesondere Niederschlagswasser, soll von der Person, bei der es anfällt, verwendet werden, wenn wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen.

Die Versickerung von Niederschlagswasser bedarf grundsätzlich in jedem Einzelfall einer wasserrechtlichen Erlaubnis gemäß § 8 WHG durch die Untere Wasserbehörde. Auch die Einhaltung der Wasserschutzgebietsverordnung erfolgt im Zuge eines jeden Bauantragsverfahrens durch die Untere Wasserbehörde beim Rheingau-Taunus-Kreis.

20.8 Brandschutz

Verkehrsanbindung:

Die öffentlichen Straßen sind so zu unterhalten bzw. herzustellen, dass diese durch Löschfahrzeuge der Feuerwehr ohne Beeinträchtigung genutzt werden können.

In § 5 Abs. 1 Satz 4 HBO wird geregelt, dass bei Gebäuden, die ganz oder mit Teilen mehr als 50 m von einer öffentlichen Verkehrsfläche entfernt sind, Zufahrten oder Durchfahrten [...] zu den vor und hinter den Gebäuden gelegenen Grundstücksteilen und Bewegungsflächen herzustellen sind, wenn sie aus Gründen des Feuerwehreinsatzes erforderlich sind. Eine Feuerwehrezufahrt ist aus Gründen des Feuerwehreinsatzes bei Gebäuden, die ganz oder mit Teilen mehr als 50 Meter von einer öffentlichen Verkehrsfläche entfernt sind im Rheingau-Taunus-Kreis erforderlich.

Dies ist insbesondere notwendig um:

1. Tragbare Leitern in kurzer Zeit vorzunehmen.
2. Schlauchleitungen zum Löscheinsatz in kurzer Zeit zu verlegen.
3. Material und Gerät zum Lösch- oder Hilfeleistungseinsatz in kurzer Zeit vorzubringen.
4. Rettungsdienstliches Gerät zu einem Rettungsdiensteinsatz in kurzer Zeit an die Einsatzstelle zu tragen.
5. Patienten bei einem Rettungsdiensteinsatz zum Rettungstransportwagen in kurzer Zeit zu transportieren.

Die Zugänge und Zufahrten müssen der Muster-Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr entsprechen.

Vorgesehene Maßnahmen zur Verkehrsberuhigung sind mit der örtlichen Feuerwehr und der Brand-schutzdienststelle 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.

Löschwasserversorgung:

Die Löschwasserversorgung für Bebauungen ist gemäß dem § 14 Abs. 1 Hessische Bauordnung – 2018 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) bis drei Geschosse oder GFZ $\leq 0,7$ muss eine Wassermenge von mind. 800 l/min. (48 m³/h) über einen Zeitraum von mind. 2 Stunden zur Verfügung stehen, die Brandreserve im Hochbehälter muss mindestens 96 m³ betragen.

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 4066 zu beschildern.

20.9 Bergbau

Rohstoffsicherung: Durch das Vorhaben sind keine Rohstoffsicherungsflächen betroffen.

Aktuelle Betriebe: Es befinden sich keine aktuell unter Bergaufsicht stehenden Betriebe im Planbereich und dessen näherer Umgebung.

Gefährdungspotential aus früheren bergbaulichen Tätigkeiten: Im Plangebiet ist, nach Auskunft der Bergaufsicht bisher kein Bergbau umgegangen.