

Hochschulstadt Geisenheim, Kernstadt

## **Begründung**

# **Bebauungsplan**

„An der Winkeler Straße, 3. Änderung“

## **Satzung**

Planstand: 26.04.2023

Projektnummer: 21-2536

Projektleitung: Bode

Planungsbüro Fischer Partnerschaftsgesellschaft mbB

Im Nordpark 1 – 35435 Wettenberg

T +49 641 98441 22 Mail [info@fischer-plan.de](mailto:info@fischer-plan.de) [www.fischer-plan.de](http://www.fischer-plan.de)

## Inhalt

<b>1. Vorbemerkungen</b> .....	<b>3</b>
1.1 Planerfordernis und -ziel .....	3
1.2 Räumlicher Geltungsbereich .....	4
1.3 Regionalplanung .....	4
1.4 Vorbereitende Bauleitplanung .....	5
1.5 Verbindliche Bauleitplanung .....	6
1.6 Innenentwicklung und Bodenschutz .....	7
1.7 Verfahrensart und -stand .....	7
<b>2. Verkehrliche Erschließung und Anbindung</b> .....	<b>8</b>
<b>3. Städtebauliche Konzeption</b> .....	<b>8</b>
<b>4. Inhalt und Festsetzungen</b> .....	<b>9</b>
4.1 Art der baulichen Nutzung .....	9
4.2 Überbaubare Grundstücksfläche, Stellplätze und Nebenanlagen .....	10
4.3 Grundflächenzahl .....	11
4.4 Höhe baulicher Anlagen / Zahl der Vollgeschosse .....	12
4.5 Abweichende Maße der Tiefe der Abstandsflächen .....	12
4.6 Verkehrsflächen .....	13
4.7 Nutzung der solaren Strahlungsenergie .....	13
4.8 Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen und sonstigen Gefahren im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes .....	14
4.9 Anpflanzung und Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen .....	17
<b>5. Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften</b> .....	<b>17</b>
5.1 Dach- und Fassadengestaltung .....	17
5.2 Gestaltung von Einfriedungen .....	18
5.3 Abfall- und Wertstoffbehälter .....	18
5.4 Werbeanlagen .....	18
<b>6. Berücksichtigung umweltschützender Belange</b> .....	<b>18</b>
6.1 Umweltprüfung und Umweltbericht .....	18
6.2 Berücksichtigung der Belange des Umweltschutzes gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB .....	18
6.2.1 Pflanzen, Biotop- und Nutzungstypen .....	18
6.2.2 Tiere, Artenschutzrechtliche Aspekte .....	21
6.2.3 Boden und Wasser .....	21
6.2.4 Klima und Luft .....	23
6.2.5 Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit .....	23

6.2.6	Gebiete zur Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität, Vermeidung von Emissionen, Nutzung erneuerbarer Energien .....	24
6.2.7	Schutzgebiete und Biotopschutz .....	24
6.3	Eingriffs- und Ausgleichplanung .....	25
<b>7.</b>	<b>Wasserwirtschaft und Grundwasserschutz .....</b>	<b>25</b>
7.1	Überschwemmungsgebiet .....	25
7.2	Oberirdische Gewässer .....	25
7.3	Wasserschutzgebiete .....	25
7.4	Wasserversorgung .....	25
7.5	Abwasserbeseitigung .....	26
<b>8.</b>	<b>Altlastenverdächtige Flächen, Baugrund und Bergbau .....</b>	<b>26</b>
<b>9.</b>	<b>Abfallbeseitigung .....</b>	<b>27</b>
<b>10.</b>	<b>Kampfmittel .....</b>	<b>27</b>
<b>11.</b>	<b>Denkmalschutz / Orts- und Landschaftsbild .....</b>	<b>27</b>
<b>12.</b>	<b>Weitere Kennzeichnungen, nachrichtliche Übernahmen und sonstige Hinweise .....</b>	<b>30</b>
12.1	DIN-Normen .....	30
12.2	Städtische Satzungen .....	30
12.3	Lichtemissionen .....	30
12.4	Brandschutz .....	30
<b>13.</b>	<b>Infrastrukturen .....</b>	<b>31</b>
<b>14.</b>	<b>Bodenordnung .....</b>	<b>31</b>
<b>15.</b>	<b>Kosten .....</b>	<b>31</b>

## 1. Vorbemerkungen

### 1.1 Planerfordernis und -ziel

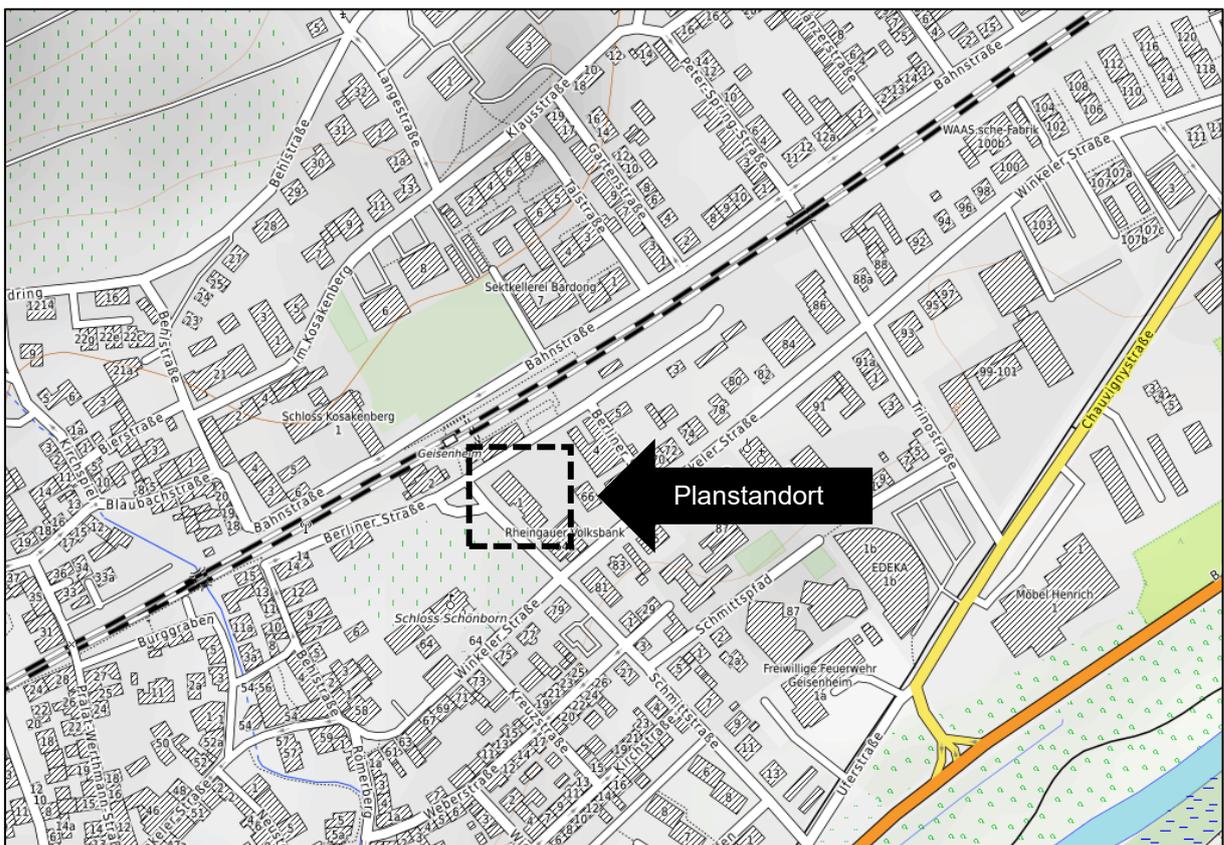
Im Bereich des rechtsverbindlichen Bebauungsplans „An der Winkeler Straße“ aus dem Jahr 1989 befindet sich im Südwesten des Geltungsbereiches die Liegenschaft „Schönbornstraße 1“, das Gelände der ehemaligen Post in Geisenheim. Das Grundstück wurde im o.g. Bebauungsplan bisher als Fläche für den Gemeinbedarf, Zweckbestimmung „Post“ festgesetzt.

Derzeit werden in den oberen Stockwerken des auf dem Grundstück befindlichen Gebäude noch Technischeinheiten der Deutschen Telekom untergebracht. Die Erdgeschossflächen werden noch durch die Deutsche Post genutzt.

Die Liegenschaft wurde allerdings zwischenzeitlich veräußert. Die aktuelle Nutzung wird mittelfristig in der bestehenden Form nicht mehr weitergeführt werden. Auf dem Gelände sollen künftig ein Bürogebäude sowie ein Geschäfts- und Wohnhaus u.a. mit Wohneinheiten für Studenten oder einem Boardinghaus sowie Wohnungen im obersten Geschöß errichtet werden. Hierfür soll mit dem vorliegenden Bebauungsplan die rechtliche Grundlage geschaffen werden.

Mit dem Bebauungsplan verfolgt die Hochschulstadt Geisenheim das städtebauliche Ziel, eine sinnvolle und hochwertige Nachfolgenutzung an diesem für die Stadt repräsentativen Standort am Bahnhof zu ermöglichen. In diesem Kontext sollen Vorgaben zur zulässigen Art und dem Maß der Nutzung definiert und planungsrechtliche Klarheit geschaffen werden. Aufgrund der Lage des Plangebietes am Bahnhof sind u.a. auch soziale und / oder kulturelle Einrichtungen (Stadtteilt-, Bürgertreffpunkt, Kinderbetreuungseinrichtungen, etc.) Bestandteil des Planungswillens der Stadt. Die Vorgaben des §6a BauNVO sind im Vollzug des Bebauungsplanes entsprechend zu berücksichtigen.

### Übersichtskarte



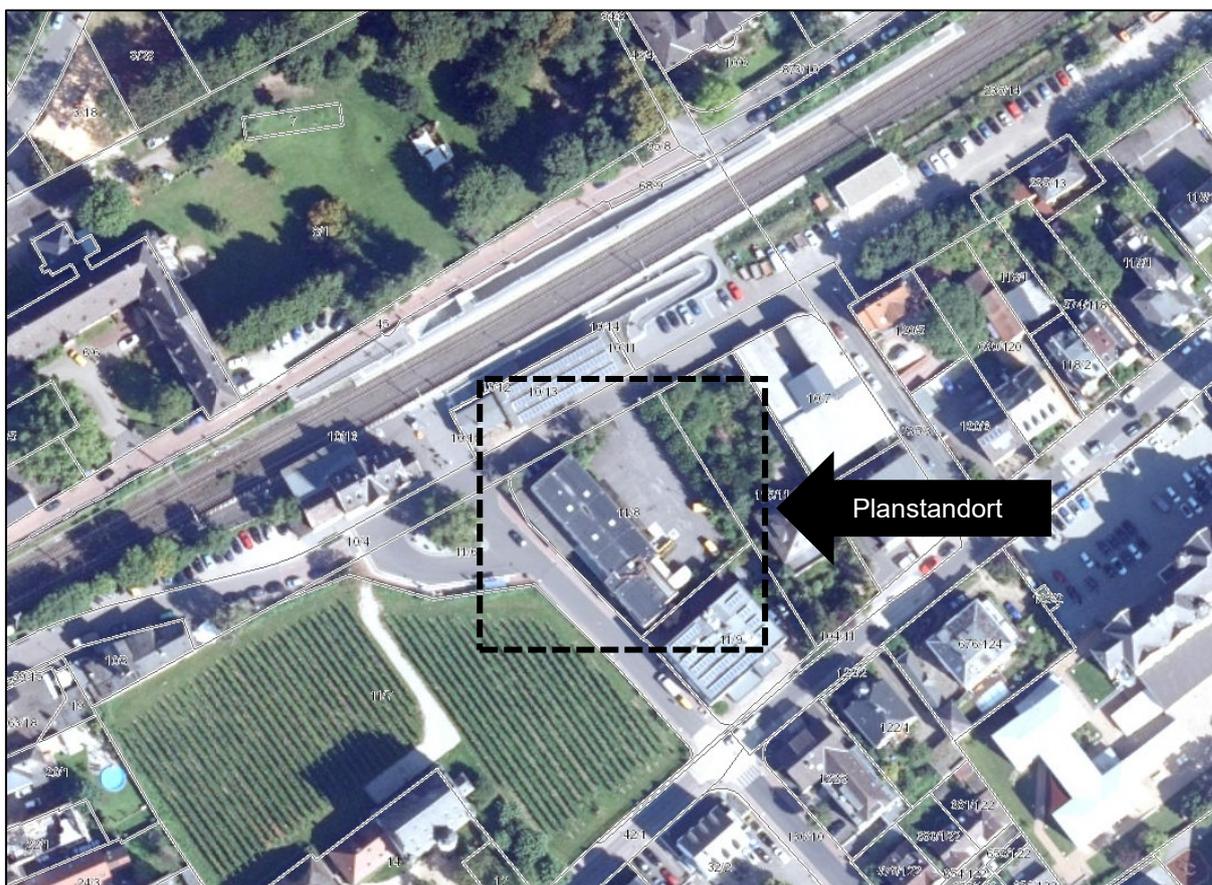
Quelle: © OpenStreetMap-Mitwirkende / <https://opentopomap.org>, bearbeitet

## 1.2 Räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet umfasst das Flurstück 11/8 und einen kleinen nördlichen Teil des südlich angrenzenden Flurstückes 11/9, in dem eine Verbindungsbrücke zum südlich gelegenen Gebäude der Volksbank errichtet werden soll. Darüber hinaus werden die angrenzenden Erschließungsstraßen zum Nachweis der gesicherten Erschließung in den Geltungsbereich einbezogen.

Das Plangebiet mit einer Größe von rd. 0,25 ha liegt zentral in der Ortslage der Kernstadt. Nördlich grenzt der Bahnhof der Hochschulstadt Geisenheim an. Im Osten befindet sich der Gartenbereich des Anwesens Winkeler Straße 66, welches im rechtsverbindlichen Bebauungsplan als Mischgebiet mit einer maximal zulässigen Zahl der Vollgeschosse von  $Z = III$  festgesetzt ist. Im Süden grenzt das ebenfalls als Mischgebiet festgesetzte Grundstück der Rheingauer Volksbank an, während im Westen die Schönbornstraße das Plangebiet von den innerstädtisch gelegenen Weinbauflächen um das Renaissance-Schloss Schönborn abgrenzt.

### Luftbild



Quelle: Hessischen Verwaltung für Bodenmanagement und Geoinformation (HVBG)

## 1.3 Regionalplanung

Bauleitpläne sind gemäß § 4 Abs. 1 Raumordnungsgesetz (ROG) an die Ziele der Raumordnung anzupassen. Maßgebend für das Plangebiet sind die Vorgaben des Regionalplan Südhessen/Regionaler Flächennutzungsplan 2010. Im Regionalplan Südhessen/Regionaler Flächennutzungsplan 2010 ist das Plangebiet als Vorranggebiet Siedlung – Bestand dargestellt.

Die bauleitplanerische Ausweisung von Wohn-, gemischten Bauflächen und Sonderbauflächen sowie dazugehörigen kleineren gewerblichen Bauflächen hat innerhalb der in der Karte ausgewiesenen "Vorranggebiete Siedlung, Bestand und Planung" stattzufinden. Das Planvorhaben mit dem Ziel der Festsetzung eines Urbanen Gebietes steht somit im Einklang mit den Zielen der Raumordnung und Landesplanung.

#### 1.4 Vorbereitende Bauleitplanung

Der wirksame Flächennutzungsplan der Hochschulstadt Geisenheim stellt das Plangebiet als Fläche für den Gemeinbedarf, Zweckbestimmung „Post“ dar. Der Flächennutzungsplan ist daher vorliegend aufgrund der Änderung des Bebauungsplanes im Verfahren gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB zu berichtigen.

#### Wirksamer Flächennutzungsplan

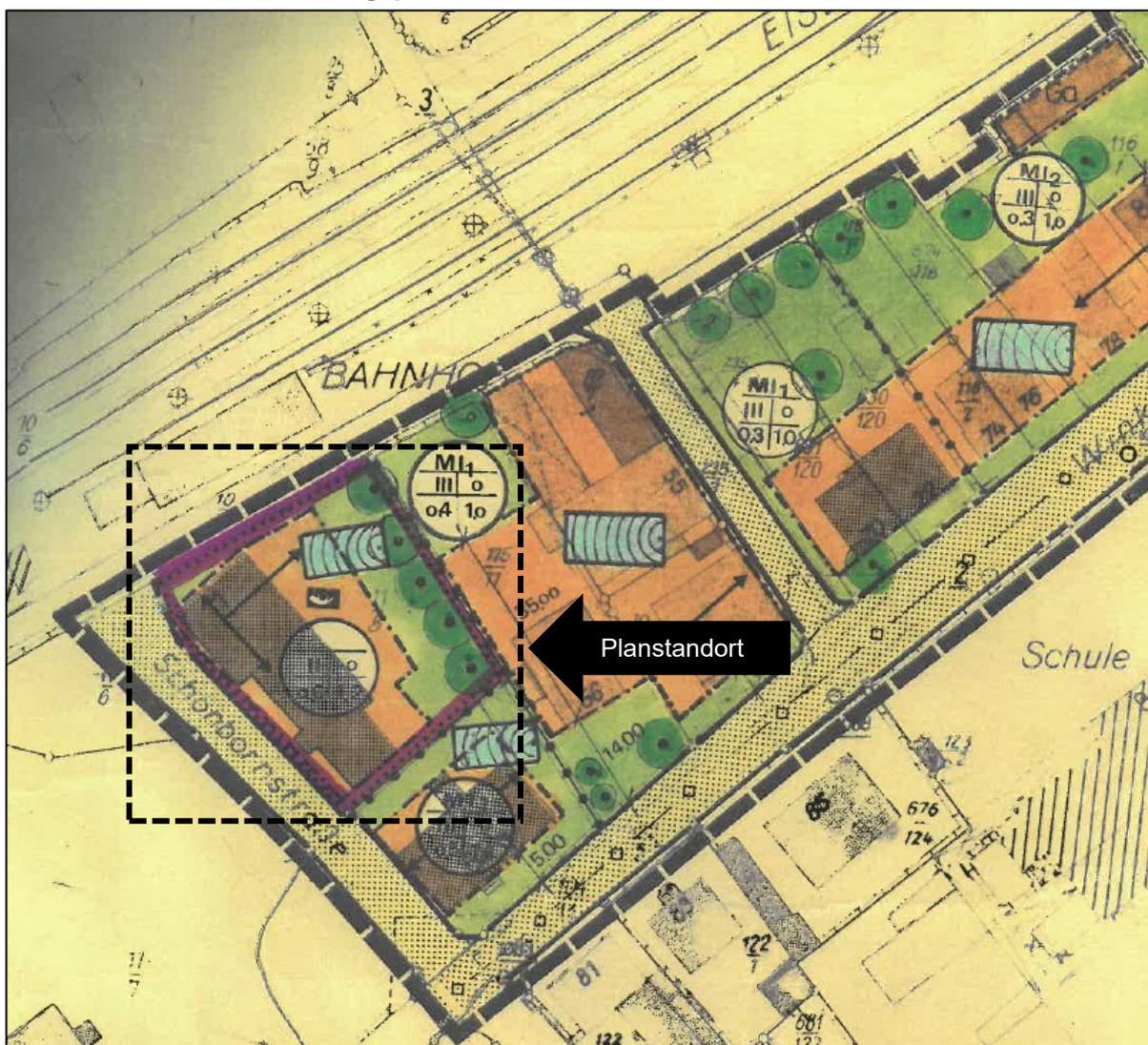


Quelle: Hochschulstadt Geisenheim

### 1.5 Verbindliche Bauleitplanung

Für das Plangebiet ist der rechtsverbindliche Bebauungsplan „An der Winkeler Straße“ aus dem Jahr 1989 relevant, der dort bisher eine Fläche für den Gemeinbedarf, Zweckbestimmung „Post“ festsetzt. Aus dieser Festsetzung kann das vorliegende Planvorhaben nicht entwickelt werden, wodurch die Bebauungsplanänderung zur Schaffung der planungsrechtlichen Grundlagen und zur Sicherstellung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung u.a. begründet ist.

#### Rechtsverbindlicher Bebauungsplan „An der Winkeler Straße“



Quelle: Hochschulstadt Geisenheim

## 1.6 Innenentwicklung und Bodenschutz

Das Baugesetzbuch wurde 2013 mit dem Ziel geändert, die Innenentwicklung in den Städten und Gemeinden weiter zu stärken. Insofern ist der Vorrang der Innenentwicklung zur Verringerung der Neuinanspruchnahme von Flächen ausdrücklich als ein Ziel der Bauleitplanung bestimmt worden. § 1 Abs. 5 BauGB sieht nun zusätzlich vor, dass die städtebauliche Entwicklung vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung erfolgen soll.

In den ergänzenden Vorschriften zum Umweltschutz wird daher in der Bodenschutzklausel nach § 1a Abs. 2 BauGB in Satz 4 bestimmt, dass die Notwendigkeit der Umwandlung landwirtschaftlich oder als Wald genutzter Flächen begründet werden soll; dabei sollen Ermittlungen zu den Möglichkeiten der Innenentwicklung zugrunde gelegt werden, zu denen insbesondere Brachflächen, Gebäudeleerstand, Baulücken und andere Nachverdichtungsmöglichkeiten zählen können. Für die Bauleitplanung bedeutet das, dass etwa in den Begründungen zu Bauleitplänen darzulegen ist, dass die Gemeinden Bemühungen unternommen haben, vor der Neuinanspruchnahme von Flächen zunächst die Möglichkeiten der Innenentwicklung zu untersuchen und auszuschöpfen.

Mit der vorliegenden Bauleitplanung sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Nachfolgenutzung des bisherigen Post- und Telekomstandortes geschaffen werden. Das Vorhaben entspricht damit vollständig dem Gebot der Innenentwicklung und beansprucht keine bisher unversiegelten Böden oder unbebaute Flächen. Von einer weitergehenden Standortalternativenprüfung kann daher abgesehen werden.

## 1.7 Verfahrensart und -stand

Die Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplans erfolgt im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB ohne Umweltprüfung.

Aufstellungsbeschluss gemäß <b>§ 2 Abs. 1 BauGB</b>	06.10.2022 Bekanntmachung: 10.11.2022
Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß <b>§ 3 Abs. 1 BauGB</b>	entfällt
Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß <b>§ 4 Abs. 1 BauGB</b>	entfällt
Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß <b>§ 3 Abs. 2 BauGB</b>	21.11.2022 - 23.12.2022 Bekanntmachung: 10.11.2022
Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß <b>§ 4 Abs. 2 BauGB</b>	Frist analog § 3 Abs. 2 BauGB
Satzungsbeschluss gemäß <b>§ 10 Abs. 1 BauGB</b>	<b>Wird nach Beschluss ergänzt.</b>

Die Bekanntmachungen erfolgen im Rheingau Echo

## 2. Verkehrliche Erschließung und Anbindung

Die derzeitige verkehrliche Anbindung des Plangebietes erfolgt über die Schönbornstraße und die Berliner Straße. Darüber hinaus ist das Areal aufgrund seiner Lage am Bahnhof der Hochschulstadt Geisenheim und der dort vorhandenen Bushaltestelle sehr gut an den Öffentlichen Personennahverkehr angebunden. Hier verkehren u.a. die Bahnlinien RB10, RE9 und die Buslinien 171, 181, 183 und 185.

## 3. Städtebauliche Konzeption

Das vom Vorhabenträger beabsichtigte städtebaulich-architektonische Konzept sieht die Errichtung von zwei Gebäudekörpern vor, die über eine gemeinsame Tiefgarage miteinander verbunden sind und sich nach Norden hin öffnen. Erster Bauabschnitt wird der östliche Baukörper mit bis zu drei Vollgeschossen sein, der primär Büroflächen beinhaltet und mit einer baulichen Verbindung (Verbindungsgang / -brücke) mit dem Gebäude der Rheingauer Volksbank im Süden verbunden werden soll.

Als zweiter Bauabschnitt soll das westliche und bis zu viergeschossige Objekt entstehen. Die Realisierung ist jedoch erst nach der Aufgabe der Nutzungen im bestehenden Gebäude bzw. nach dem Rückbau und Verlegung der Technischeinheiten der Deutschen Telekom möglich. Dieses Objekt soll gewerbliche Einheiten im Erdgeschoss sowie ein Boardinghaus bzw. Wohnnutzungen in den Obergeschossen beinhalten. Aus gestalterischen Gründen soll das oberste Geschoss entlang der Schönbornstraße und der Berliner Straße etwas zurückversetzt werden, um eine zu dominante Wirkung in diesem stadträumlichen Bereich zu vermeiden. Die Stellplätze werden v.a. in einer Tiefgarage untergebracht, die aus der Schönbornstraße heraus über eine Zufahrt erreichbar ist. Kurzzeitparkplätze für z.B. Kunden der gewerblichen Einheiten im Erdgeschoss können zudem entlang der Schönbornstraße und der Berliner Straße angeordnet werden.

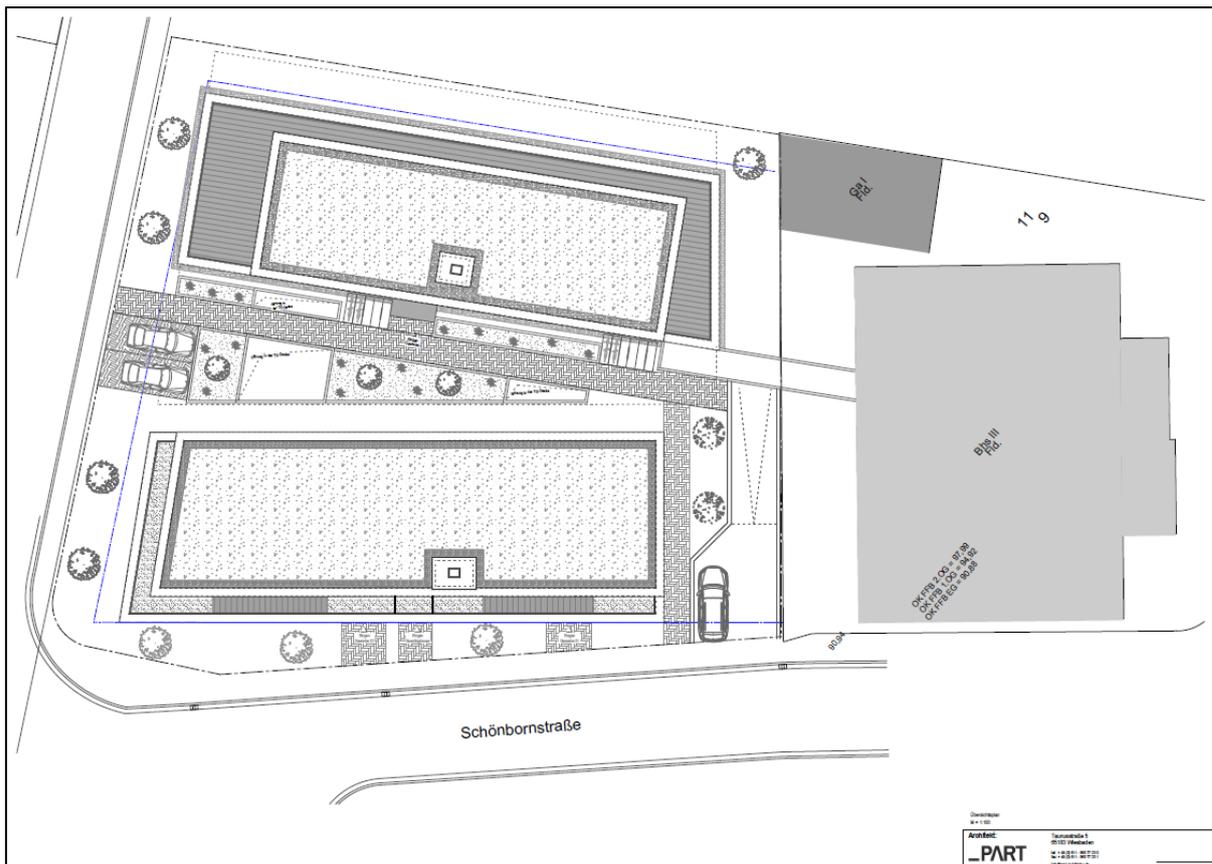
Zur Aufwertung des öffentlichen Raums sollen entlang der Erschließungsstraßen straßenbegleitende Bäume gepflanzt werden. Im Innenhof der beiden geplanten Objekte sind zur Aufwertung entsprechende Grüninseln vorgesehen. Die unter den Gebäuden liegende Tiefgarage soll durch Lichtschächte einen offenen Charakter erhalten.

### Visualisierungen (unverbindlich)



Quelle: Dipl.-Ing. (TU) Hilmar Prager, Architekt PART - Prager Architektur, Wiesbaden

## Dachaufsicht / Grundriss (unverbindlich)



Quelle: Dipl.-Ing. (TU) Hilmar Prager, Architekt PART - Prager Architektur, Wiesbaden

## 4. 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 fördern sowie die städtebauliche Gestalt und das Orts- und Landschaftsbild baukulturell zu erhalten und zu entwickeln. Zur Ausführung dieser Grundnormen und zur Umsetzung der angestrebten und vorstehend skizzierten städtebaulichen Entwicklung, sind die im Folgenden erläuterten zeichnerischen und textlichen Festsetzungen in den Bebauungsplan aufgenommen worden. Die bisherigen für den Geltungsbereich geltenden Festsetzungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes „An der Winkeler Straße“ werden durch den vorliegenden Bebauungsplan ersetzt.

### 4.1 Art der baulichen Nutzung

Aufgrund der geplanten Nutzungen wird ein Urbanes Gebiet gemäß § 6a BauNVO festgesetzt. Die Wahl der Gebietsart leitet sich zum einen aus den geplanten Nutzungen sowie der vermittelnden Lage zwischen dem angrenzenden Mischgebiet im Bereich der Winkeler Straße und dem Bahnhofsareal ab. Im Hinblick auf seine Lage ist es geradezu prädestiniert für eine urbane Nutzung.

Diese Lage und Standorteigenschaften spiegeln sich entsprechend auch im Nutzungskonzept des Vorhabenträgers wider, welches sich durch einen Mix aus gewerblichen Nutzungen und Wohn-Einheiten sowie eines Boardinghauses auszeichnet. Aufgrund der Lage des Plangebietes am Bahnhof sind u.a. auch soziale und / oder kulturelle Einrichtungen (Stadtteil-, Bürgertreffpunkt, Kinderbetreuungseinrichtungen, etc.) Bestandteil des Planungswillens der Stadt.

Das Planungskonzept entspricht damit der Intention des § 6a BauNVO, demgemäß Urbane Gebiete dem Wohnen sowie der Unterbringung von Gewerbebetrieben und sozialen, kulturellen und anderen Einrichtungen dienen, die die Wohnnutzung nicht wesentlich stören. Die Nutzungsmischung muss dabei nicht gleichgewichtig sein. Dies ist in der vorliegenden Planungskonzeption der Fall, die in der weiteren und der Bauleitplanung nachfolgenden Objektplanung noch detaillierter ausgearbeitet wird.

Im Plangebiet zulässig sind dementsprechend Wohngebäude, Geschäfts- und Bürogebäude, Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige Gewerbebetriebe sowie Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke. Die gemäß § 6a Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Tankstellen und Vergnügungsstätten werden in diesem Fall einschränkend als unzulässig festgesetzt.

Tankstellen sind aufgrund der verkehrlichen Anbindung und des angrenzenden Bahnhofsumfeldes vorliegend nicht städtebaulich verträglich und sinnvoll anzusiedeln. Sie stehen zudem einer aus Sicht der Hochschulstadt Geisenheim hochwertigen baulichen Entwicklung an diesem repräsentativen Standort entgegen.

Um präventiv sogenannte Trading-down-Effekte im direkten Bahnhofsumfeld mit seiner repräsentativen Bedeutung für die Hochschulstadt Geisenheim ausschließen und eine hochwertige Entwicklung am Planstandort gewährleisten zu können, werden zudem Vergnügungsstätten von der Zulässigkeit ausgeschlossen. Die Festsetzung wird als zulässig erachtet, da im weiteren Umfeld bzw. in der Hochschulstadt Geisenheim insgesamt ausreichend Gebiete ohne entsprechenden Ausschluss für dementsprechende Nutzungen zur Verfügung stehen.

Im Hinblick auf die zeitliche Entwicklung des Areals ist auf den Umstand hinzuweisen, dass im Plangebiet zunächst das östliche Gebäude errichtet werden soll, welches ausschließlich gewerbliche Nutzungen (Büros) beinhaltet. Der westliche Bauabschnitt kann erst mittelfristig nach der Nutzungsaufgabe durch die Telekom bzw. der Post entwickelt werden. In diesem bestehenden Objekt sind aktuell auch Wohnnutzungen vorhanden, so dass sich eine dem Urbanen Gebiet entsprechende Durchmischung (Wohnen, Post- und Telekomnutzungen sowie Büros) auch kurz- bis mittelfristig nach Realisierung des ersten Bauabschnittes im Plangebiet einstellen wird.

In der Zusammenfassung gelangt die Hochschulstadt Geisenheim daher zu der Einschätzung, dass die Festsetzung eines Urbanen Gebietes auch vor dem Hintergrund der zeitlich gestaffelten Entwicklung im Plangebiet zielführend ist und die Genehmigungsfähigkeit des ersten Bauabschnittes sichergestellt werden kann.

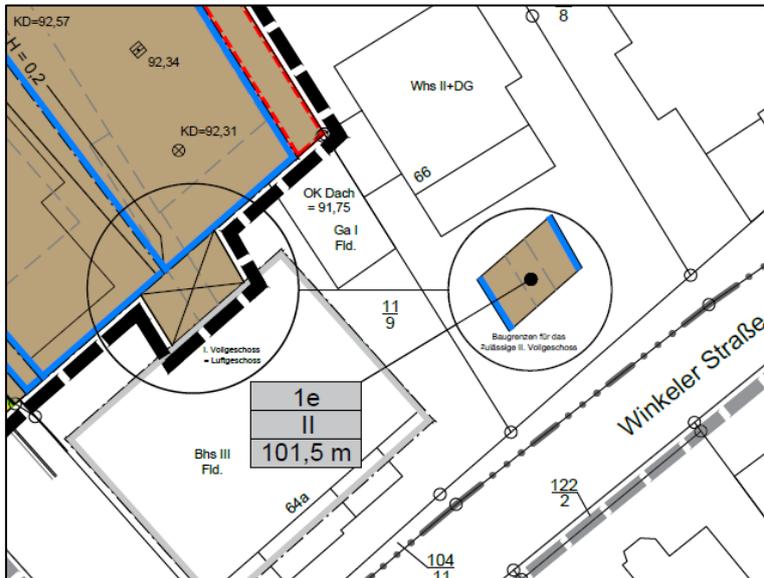
#### **4.2 Überbaubare Grundstücksfläche, Stellplätze und Nebenanlagen**

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden im Bebauungsplan durch Baugrenzen festgesetzt. Die Festsetzungen erfolgen flächig, gliedern das Gebiet jedoch im Hinblick auf die geplanten Bauhöhen und die zulässige Zahl der Vollgeschosse, um die städtebaulich gewünschte Staffelung sicherstellen zu können.

Im Süden des Plangebietes erfolgt ergänzend die Festsetzung von Baugrenzen für das zweite Vollgeschoss. In diesem Bereich ist das erste Geschoss als sogenanntes Luftgeschoss auszubilden.

Die ebenbezogene Festsetzung soll die planungsrechtlichen Vorgaben für die Errichtung einer baulichen Verbindung zum Gebäude der Rheingauer Volksbank schaffen, ohne weitere Eingriffe in Grund und Boden vorzubereiten.

#### Ausschnitt aus der Plankarte



Nebenanlagen i.S.d. §14 BauNVO inkl. Hof- und Andienungsflächen, Gehwege sowie Werbeanlagen, etc. sind darüber hinaus innerhalb und außerhalb der Baugrenzen zulässig. Für Tiefgaragen, Garagen, Carports und Garagengeschosse wird klarstellend bestimmt, dass dies nur innerhalb der Baugrenzen und in den für sie festgesetzten Flächen (TGa) zulässig sind. Die möglichen Flächen für die Tiefgarage werden dementsprechend über die Baugrenzen hinaus bis an die östliche Grundstücksgrenze erweitert, um eine möglichst effiziente Ausnutzung des bestehenden Grundstücks zu ermöglichen. Freie (d.h. nicht überdachte oder nicht in Gebäuden integrierte) Stellplätze mit ihren Zufahrten sind unabhängig davon auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und den mit „TGa“ gekennzeichneten Bereichen möglich, um entlang der Erschließungsstraßen Stellplätze für Kunden bzw. für Kurzzeitparker anbieten zu können.

#### 4.3 Grundflächenzahl

Die Grundflächenzahl gibt an, wieviel Quadratmeter Grundfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche zulässig sind. Für die Ermittlung der zulässigen Grundfläche ist die Fläche des Baugrundstücks maßgebend, die im Bauland und hinter der im Bebauungsplan festgesetzten Straßenbegrenzungslinie liegt. Die Grundflächenzahl orientiert sich in diesem Fall an dem Orientierungswert der BauNVO und dem vorliegenden Baukonzept. Sie wird mit  $GRZ = 0,8$  festgesetzt. Die maximal zulässige Grundfläche darf allerdings durch die Grundflächen von Stellplätzen mit ihren Zufahrten Garagen, eingeschossigen oberirdischen Garagengeschossen, Nebenanlagen im Sinne des § 14, baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird (z.B. Tiefgaragen), bis zu einer Grundflächenzahl von  $GRZ = 0,9$  überschritten werden. Diese Überschreitung ermöglicht eine effiziente Ausnutzung der begrenzten Flächenressourcen im Plangebiet und trägt damit auch zu einem nachhaltigen und sparsamen Umgang mit Grund und Boden bei.

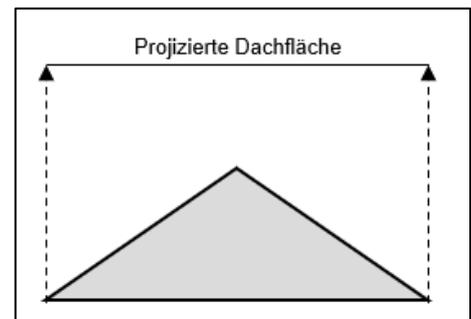
Das im Bereich der mit der lfd. Nr. 1e bezeichneten überbaubaren Grundstücksflächen zulässige zweite Vollgeschoss bleibt bei der Ermittlung der Grundflächenzahl unberücksichtigt, da hier keine Bodeneingriffe stattfinden, sondern lediglich eine brückenartige Verbindung zum bestehenden benachbarten Gebäude zulässig ist.

#### 4.4 Höhe baulicher Anlagen / Zahl der Vollgeschosse

Die maximal zulässige Höhe baulicher Anlagen (OKGeb.) wird im Bebauungsplan gemäß Einschrieb in der Nutzungsmatrix in Meter über Normalhöhennull (m ü NHN) festgesetzt. Die zulässigen Gebäudehöhen werden in Anlehnung an die bereits vorliegende Objektplanung differenziert festgesetzt.

Sie betragen entlang der Schönbornstraße und der Berliner Straße 104,5 m ü NHN (Höhe über Gelände ca. 12 m) bzw. 109,0 m ü NHN (Höhe über Gelände ca. 16 m). Dies gibt die hier vorgesehene Staffelung des obersten Geschosses wieder. Im östlichen Plangebiet beträgt die maximal zulässige Höhe ebenfalls 104,5 m ü NHN (Höhe über Gelände ca. 12 m), um einen städtebaulich verträglichen Übergang zu dem benachbarten Anwesen sicher zu stellen. Im Bereich des geplanten baulichen Übergangs zum Objekt der Volksbank im Süden und im östlichen Teil entlang der Berliner Straße wird die Höhe auf 101,5 m ü NHN begrenzt.

Der obere Bezugspunkt für die maximal zulässige Gebäudeoberkante ist die Oberkante der Dachhaut am höchsten Punkt des Gebäudes und entspricht bei Flachdächern der Oberkante Attika des obersten Geschosses. Überschreitungen der maximal zulässigen Gebäudeoberkante (OKGeb.) für technische Anlagen sind zulässig, sofern diese insgesamt einen Anteil von 10 % der jeweiligen projizierten Dachfläche nicht übersteigen. Hiermit werden mögliche technische Dachaufbauten erfasst.



Die maximal zulässige Zahl der Vollgeschosse (Z) wird im Bebauungsplan gemäß Einschrieb in der Nutzungsmatrix festgesetzt. Diese Festsetzungen korrespondieren grundsätzlich mit der zulässigen Höhe im Plangebiet. Im Bereich der mit der lfd. Nr. 1e bezeichneten überbaubaren Grundstücksflächen ist als Besonderheit das erste Vollgeschoss als sogenanntes „Luftgeschoss“ auszubilden.

#### 4.5 Abweichende Maße der Tiefe der Abstandsflächen

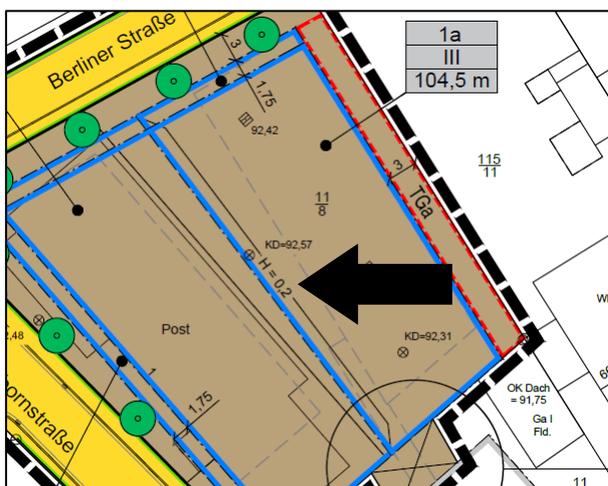
Um eine effiziente Grundstücksausnutzung zu ermöglichen und damit einen Beitrag zu einem sparsamen Umgang mit Grund und Boden leisten zu können, wird innerhalb des Plangebietes entlang des gekennzeichneten Baugrenzenabschnittes ein abweichendes und in diesem Fall gegenüber den sonst geltenden Vorgaben der Hessischen Bauordnung (HBO) reduziertes Maß der Abstandsflächen festgesetzt. Die erforderliche Tiefe der Abstandsflächen beträgt in diesem Bereich 0,2 H statt 0,4 H. Die Tiefe der Abstandsfläche bemisst sich gemäß den Vorgaben der HBO nach der Wandhöhe und wird rechtwinklig zur Wand gemessen.

Diese Festsetzung für einen Teilbereich wird unter dem Aspekt der Gefahrenabwehr vorliegend als zulässig erachtet, da der erforderliche Abstand zwischen den Objekten dem vom Vorbeugenden Brandschutz des Rheingau-Taunus-Kreises geforderten Maß von mindestens 5,0 m entspricht. Dies wurde entsprechend u.a. auch im Rahmen eines Scoping-Termins am 30.06.2022 abgestimmt und erörtert.

Nachbarliche Belange (Aspekte des Sozialabstands, Wohnfriedens, etc.) sind vorliegend ebenfalls nicht zu berücksichtigen, da das reduzierte Abstandsflächenmaß nur nach innen innerhalb des Plangebietes wirkt und sich auch nur jeweils auf eine Seite der geplanten Gebäude bezieht.

Insgesamt wird dies daher auch im Hinblick auf die geplanten Nutzungen (Büros, Wohnen, Boardinghaus) als städtebaulich vertretbar bewertet. Die Wahrung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse (u.a. auch die Aspekte der Belichtung) können dabei nach diesseitiger Einschätzung im Zuge der nachfolgenden konkreten Objektplanung ausreichend berücksichtigt werden, zumal sich die reduzierten Abstandsflächen nur auf den oben dargestellten bzw. innenliegenden Teil des Plangebietes beziehen.

#### Ausschnitt aus der Plankarte



#### 4.6 Verkehrsflächen

Die öffentlichen Verkehrsflächen sind in der Planzeichnung durch entsprechende Flächensignaturen sowie durch die Straßenbegrenzungslinie festgesetzt. Sie wurden zum Nachweis der gesicherten Erschließung und zum Verständnis des Planes in die Plankarte aufgenommen.

#### 4.7 Nutzung der solaren Strahlungsenergie

Die Pflicht zur Nutzung der solaren Strahlungsenergie zur Stromerzeugung (Solarfestsetzung) wird unter Beachtung des Abwägungsgebots unter Berücksichtigung der örtlichen Verhältnisse und Prüfung der Verhältnismäßigkeit in Abstimmung mit dem Vorhabenträger im vorliegenden Bebauungsplan gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 23 b BauGB festgesetzt.

Die Dachflächen der Gebäude und baulichen Anlagen innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sind daher zu mindestens 50 % mit Photovoltaikmodulen zur Nutzung der einfallenden solaren Strahlungsenergie auszustatten. Solarwärmekollektoren (Solarthermie) können gleichwertig angerechnet werden.

Die Festsetzungen fußt auf den Bestrebungen der Hochschulstadt Geisenheim zum Schutz des Klimas, der Förderung Erneuerbarer Energien und der Reduzierung von Treibhausgasen. Verwiesen wird in diesem Kontext auch auf das diesen Bestrebungen zugrundeliegende Integrierte Klimaschutzkonzept des Zweckverbandes Rheingau (sonstige städtebauliche Planung oder Konzept gem. § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB), das bereits im Jahr 2013 entsprechende Handlungsmaßnahmen definiert hat.

Darüber hinaus betreibt die Hochschulstadt aktuell auch das Forschungsprojekt Vitivoltaik, in dem die Kombination von Weinbaulicher Nutzung mit PV-Anlagen im Außenbereich untersucht wird.

Nicht zuletzt wurde auch in der Stadtverordnetenversammlung am 07.07.2022 die Einrichtung einer Arbeitsgruppe „Unsere Stadt. Unsere Energie. Unsere Zukunft.“ unter Vorsitz des Bürgermeisters der Hochschulstadt Geisenheim beschlossen.

Aufgabe der Arbeitsgruppe soll es sein, örtliche Handlungsfelder zu bestimmen, alle möglichen Energieformen zu durchleuchten, Projektideen zu untersuchen und zu entwickeln sowie fundierte Grundlagen für aufzubauende Beschlussvorlagen zu liefern.

Die vorliegende Festsetzung baut entsprechend auf den oben genannten Bestrebungen und Konzepten auf und ist dementsprechend städtebaulich gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7f i.V.m. § 9 Abs. 1 Nr. 23 b BauGB begründet.

#### **4.8 Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen und sonstigen Gefahren im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes**

Das Plangebiet grenzt an die nördlich verlaufende Bahnlinie (Strecke 3507). Im Rahmen der Bauleitplanung sind daher die Auswirkungen dieser Strecke auf das Plangebiet zu untersuchen und die Anforderungen an den Schallschutz zu ermitteln. Im Rahmen der Bauleitplanung wurde aus diesem Grund eine schalltechnische Untersuchung angefertigt, welche die daraus resultierenden Anforderungen an den Schallschutz für die geplante Nutzung ermittelt hat und Festsetzungsvorschläge für den Bebauungsplan beinhaltet.

Das Gutachten kommt u.a. zu dem Ergebnis, dass die Fläche im Wesentlichen durch den Schienenverkehrslärm beaufschlagt wird. Der Straßenverkehr kann dem gegenüber vernachlässigt werden. Da die Fläche schon vor der Änderung den Schutzanspruch analog eines Mischgebiets aufweist und nach der Änderung entweder weiter als Mischgebiet oder Urbanes Gebiets einzustufen ist, und auch in der Umgebung keine lärmrelevanten gewerblichen Anlagen vorhanden sind, ist eine Betrachtung des Gewerbelärm nicht erforderlich.

Die Berechnungen der Schienenverkehrslärmimmissionen zeigen, dass im Plangebiet insbesondere zur Nachtzeit hohe Lärmbelastungen durch den Güterverkehr auf der Schienenstrecke auftreten. Da aktive Lärmschutzmaßnahmen - wie eine Lärmschutzwand an der Grundstücksgrenze - oder gar die Einhaltung größerer Abstände zur Bahnlinie aufgrund der räumlichen Situation und aus städtebaulichen Gründen vorliegend nicht in Frage kommen, sind für die äußeren Fassaden passive Schallschutzmaßnahmen erforderlich, um die Innenwohnbereiche vor unzumutbaren Lärmeinwirkungen zu schützen.

Im Ergebnis gelangt das Gutachten zu den folgenden Festsetzungsvorschlägen, die entsprechend Eingang in die Planunterlagen gefunden haben.

*Ohne gesonderten Nachweis muss die Schalldämmung der Gebäudeaußenbauteile schutzbedürftiger Räume in Abhängigkeit von der Raumart und Lage die Anforderungen der folgenden Lärmpegelbereiche (LPB) entsprechend der Tabelle 7 der DIN 4109-1:2018-01 erfüllen:*

*Für schutzbedürftigen Räume, deren Nutzung zum regelmäßigen Nachtschlaf nicht ausgeschlossen werden kann (Schlafzimmer, Kinderzimmer):*

- *Im gesamten Plangebiet an den nach Südosten ausgerichteten Fassaden: LPB V*  
*Als nach Südosten ausgerichtete Fassaden gelten alle Fassaden, deren Ausrichtung einen Richtungswinkel (Kompass) > 90° und < 180° aufweist (vgl. nachfolgende Skizze zur Erläuterung!).*
- *An weiteren Fassaden, die gegenüber der Bahnlinie durch andere Gebäudeteile abgeschirmt werden: LPB V*  
*Als abgeschirmt gilt eine Fassade, wenn die theoretisch mögliche Sichtverbindung zur Bahnlinie bzw. zum Bahnhof durch ein vorgelagertes Gebäude mit mindestens der gleichen Höhe (gemessen an der Oberkante der Geschossdecke des jeweiligen Geschosses in m ü NHN) vollständig unterbrochen wird.*
- *an allen anderen Fassaden: LPB VI*

*Für alle Schlafräume sind schalldämmte Belüftungseinrichtungen vorzusehen, die ein Lüften dieser Räume ermöglichen, auch ohne das Fenster zu öffnen (wie z. B. ein in den Fensterrahmen oder die Außenwand integrierter Schalldämmlüfter). Bei der Berechnung des resultierenden Schalldämm-Maßes der Außenbauteile ist die Schalldämmung der Belüftungseinrichtungen im Betriebszustand zu berücksichtigen.*

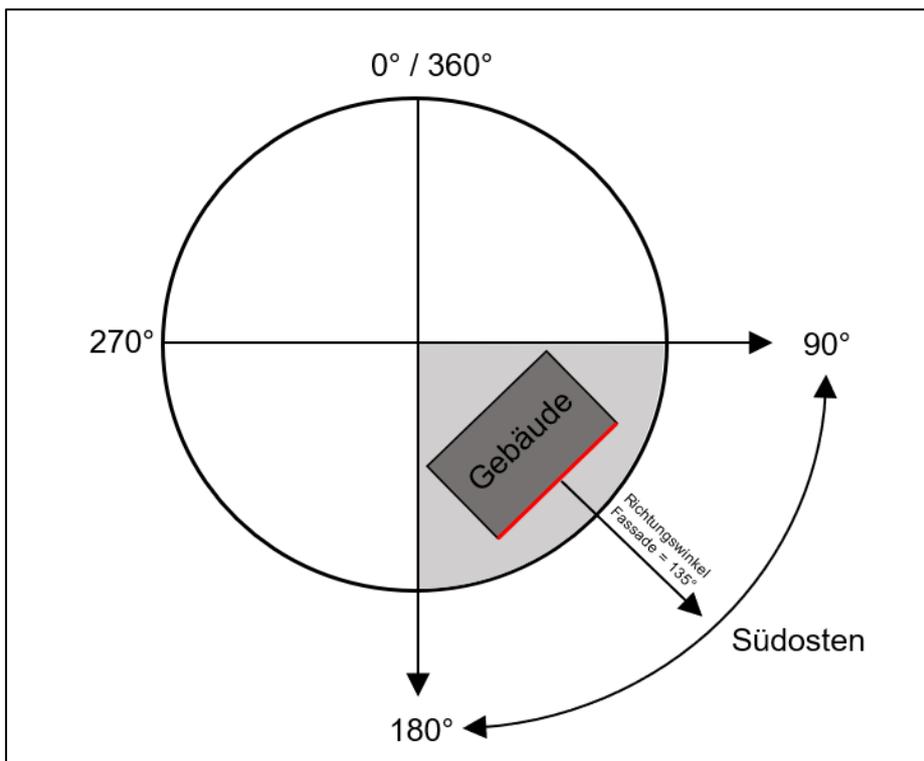
Für die sonstigen schutzbedürftigen Räume gilt:

- *Im gesamten Plangebiet an allen Fassaden: LPB IV*

*Das erforderliche resultierende Schalldämm - Maß erf.  $R'_{w,res}$  bezieht sich auf die gesamte Außenfläche eines Raumes einschließlich Dach. Der Nachweis der Anforderung ist im Einzelfall in Abhängigkeit des Verhältnisses der gesamten Außenfläche eines Raumes zu dessen Grundfläche sowie der Flächenanteile der Außenbauteile zu führen. Grundlage für die Berechnung ist die DIN 4109-1:2018-01 „Schallschutz im Hochbau – Teil 1: Mindestanforderungen“ in Verbindung mit der DIN 4109-2:2018-01 „Schallschutz im Hochbau – Teil 2: Rechnerische Nachweise der Erfüllung der Anforderungen“.*

*Von den Festsetzungen kann im Einzelfall abgewichen werden, wenn sich für das konkrete Objekt aus fassadengenauen Detailberechnungen im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens geringere Anforderungen an den baulichen Schallschutz ergeben. Von den Festsetzungen kann weiterhin abgewichen werden, wenn zum Zeitpunkt der Erstellung der bautechnischen Nachweise neue technische Regeln für den Schallschutz im Hochbau als Technische Baubestimmungen eingeführt worden sind und diese Technischen Baubestimmungen beachtet werden.*

#### Skizze zur Erläuterung



Weitere Empfehlungen:

*Aufgrund der Lärmbelastung durch nördlich verlaufende Schienenstrecke wird empfohlen bei der Anordnung von Außenwohnbereichen (Terrassen, Balkonen, Loggien etc.) die nordwestlichen Fassaden auszuschließen, es sei denn sie werden durch ein vorgelagertes Gebäude abgeschirmt.*

*Da die Lärmbelastung tagsüber deutlich geringer ausfällt als zur Nachtzeit, ist die Nutzung von Außenwohnbereichen in weiten Teilen des Plangebiets unkritisch. Wie (...) beschrieben, ist ein Beurteilungspegel von 64 dB(A) (siehe Tabelle 1 und 2 des Gutachtens) als Grenze für die Nutzung von Außenwohnbereichen zu betrachten.*

*Sollten dennoch schutzbedürftige Außenwohnbereiche an den nordwestlichen Fassaden geplant werden, ist eine bestimmungsgemäße Nutzung dieser Bereiche bei den auftretenden Schienenverkehrslärmimmissionen nur eingeschränkt möglich.*

*Diesem Umstand kann durch eine Vollverglasung dieser Bereiche (Ausführung als Wintergärten) mit entsprechenden wandseitig verschiebbaren Elementen begegnet werden. Dem Nutzer bietet sich durch Schließen der Glaselemente die Möglichkeit, sich vor dem Schienenlärm zu schützen. Ein Mehrwert entsteht durch diese Elemente auch dadurch, dass die Nutzung dieser bebauten Außenwohnbereiche auch im Winter oder in der Übergangszeit länger möglich ist. Derartige Elemente bieten z. B. die Hersteller Sunflex, Solarlux oder Lumon an. Exemplarisch wird in der Abb. 5 (des Gutachtens) das System SF 25 des Herstellers Sunflex abgebildet.*

*Beispielsweise weist das Ganzglas-Schiebe-System SF 25 ohne Spaltabdeckung ein Schalldämm-Maß  $RW = 22$  dB abzgl. eines Vorhaltemaßes von 2 dB auf, womit sich gegenüber dem freien Schalleintrag der Geräuschpegel in geschlossenem Zustand um ca. 20 dB(A) reduzieren lässt. Somit kann auch bereits durch ein verhältnismäßig einfaches System ohne Spaltabdeckung im geschlossenen Zustand ein adäquater Geräuschpegel auch in den bebauten Außenwohnbereichen herstellen.*

*Da diese Elemente offenbar sind, sollten sie bei der Dimensionierung der Schalldämmung der Gebäudeaußenbauteile zum Schutz der Innenwohnbereiche unberücksichtigt bleiben.*

Auch die Thematik der Erschütterungseinwirkungen wurde im Rahmen der Planung und der Abwägung mit dem TÜV erörtert. Erschütterungen lassen sich nicht wie z.B. Lärm über ein rein digitales Modell im Rahmen der Bauleitplanung prognostizieren, da zahlreiche weitere Faktoren wie z.B. Untergrundbeschaffenheit, zur Anwendung kommende Baumaterialien, etc. einen maßgeblichen Einfluß haben. Es besteht allerdings die Möglichkeit Erschütterungen bestenfalls objektbezogen zu messen, darauf aufbauend Berechnungen durchzuführen und zu ermitteln in welchen Frequenzbereichen die Anhaltswerte der DIN 4150-2 ggf. überschritten werden. Im Rahmen der konkreten Objektplanung bestehen darauf aufbauend Möglichkeiten die Resonanzfrequenzen der entsprechenden Bauteile (Boden/Decke) zu beeinflussen bzw. diese entsprechend auszulegen (Bsp. „Verstimmung“ der Bauteile wie z.B. Decken und Wände oder elastische Lagerungen). Auch ob und in welchem Ausmaß sekundärer Luftschall aufgrund der Erschütterungen zu erwarten ist, lässt sich aus den Messungen und Berechnungen im Rahmen der Objektplanung ableiten. Nach gutachterlicher Aussage ist bei einem vorliegenden Abstand von 30 m Abstand anzunehmen, dass den potentiell zu erwartenden Erschütterungen und dem sekundärem Luftschall in der konkreten Objektplanung entgegengewirkt werden kann. Aus Erfahrungswerten aus Bauprojekten entlang der Rheintalstrecke lässt sich ableiten, dass selbst bei geringeren Abständen zu den Gleisen bautechnische Lösungen mit vertretbarem Aufwand möglich sind.

Es kann zusammenfassend davon ausgegangen werden, dass die vorgetragenen Belange im Rahmen der Objektplanung berücksichtigt und bewältigt werden können, so dass der Vollzug der Bauleitplanung grundsätzlich sichergestellt ist. Der Konfliktransfer auf die nachfolgende Ebene wird daher an dieser Stelle u.a. auch aus Gründen der planerischen Zurückhaltung als zulässig erachtet.

Zusammenfassend kann festgehalten werden, dass bei Berücksichtigung der Festsetzungen und Hinweise im Vollzug der Planung gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewährleistet werden können und andererseits im Rahmen der nachfolgenden Objektplanung auch ausreichend Flexibilität für die Bauherrschaft gewährleistet ist.

#### **4.9 Anpflanzung und Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen**

Um entlang der Erschließungsstraßen eine städtebaulich adäquate Eingrünung zu ermöglichen, wird festgesetzt, dass je Baumsymbol in der Planzeichnung mindestens ein standortgerechter Laubbaum mit einem Mindest-Stammumfang von 16-18 cm zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten ist.

Mit diesen Pflanzungen soll auch ein Ersatz der entfallenden Platanen im Gebiet erfolgen. Bei Anpflanzungen außerhalb größerer Grünflächen sind Pflanzscheiben mit mindestens 4,0 qm Fläche oder Pflanzstreifen mit einer Breite von mindestens 2,0 m je Baum vorzusehen. Eine Verschiebung der Pflanzungen von bis zu 10 m gegenüber den zeichnerisch festgesetzten Standorten ist zulässig. Bei Abgang sind gleichartige Ersatzpflanzungen vorzunehmen. Die Unterhaltung/Pflege der Baumscheiben ist sicherzustellen. Eine Sicherung der Baumscheiben gegen Schadverdichtungen wird empfohlen z.B. in Form eines Schutzgitters über der Baumscheibe.

Um eine optimale Entwicklung der Gehölze zu fördern und Schäden an den Pflanzungen vorzubeugen, empfiehlt die Hochschulstadt zudem die folgenden Maßnahmen: Fachgerechter Anstrich des Stammes bis zum Kronenansatz mit spezieller möglichst lang beständiger Weißfarbe (z.B. „ARBO-Flex 7“ mit entsprechendem Voranstrich LX60); Anbindung zum Schutz vor mechanischer Überbelastung (z.B. in Form eines Dreibocks aus Baumpfählen mit Anbindung); Unterstützungssystem zur Bewässerung der Jungpflanzungen (z.B. Wässerungssäcke oder System zur direkten Bewässerung des Wurzelraums). Die Unterhaltung/Pflege der Baumscheiben ist sicherzustellen. Eine Sicherung der Baumscheiben gegen Schadverdichtungen wird empfohlen z.B. in Form eines Schutzgitters über der Baumscheibe.

### **5. Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften**

Alle baulichen Maßnahmen tragen in der Wahl ihrer Gestaltung grundsätzlich dazu bei, die baugeschichtliche Bedeutung, die erhaltenswerte Eigenart und somit auch die Identität der gewachsenen Siedlungsstrukturen zu bewahren und zu stärken. Hierzu werden auf der Grundlage der Ermächtigung des § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 91 HBO bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften in den Bebauungsplan aufgenommen.

#### **5.1 Dach- und Fassadengestaltung**

Zugelassen werden geneigte Dächer und Flachdächer. Die Dacheindeckung bei geneigten Dächern hat zur Wahrung einer ortstypischen Dachgestaltung in ziegelroten, braunen oder grauen Farbtönen zu erfolgen. Sie sind gemäß bauplanungsrechtlicher Festsetzung 1.9.1 zu mindestens 50 % mit Photovoltaikmodulen oder Solarwärmekollektoren zur Nutzung der einfallenden solaren Strahlungsenergie auszustatten. Fotovoltaik- bzw. Solarthermieanlagen sind daher von den vorstehenden Bestimmungen zur Farbwahl ausgenommen.

Flachdächer sind v.a. aus gestalterischen Gründen vollständig (mit Ausnahme von erforderlichen Wartungsflächen, -wegen, -aufbauten) extensiv zu begrünen und ebenso wie geneigte Dächer zu 50% mit Fotovoltaik- bzw. Solarthermieanlagen gemäß Festsetzung 1.9.1 zu kombinieren. Sie leisten somit einen Beitrag zur Durchgrünung, aber auch zur Regenwasserrückhaltung und Biodiversität im innerstädtischen Bereich.

## **5.2 Gestaltung von Einfriedungen**

Zur Wahrung eines möglichst offenen städtebaulichen Charakters sind ausschließlich offene Einfriedungen wie z.B. Drahtgeflecht, Stabgitter, Holzzäune oder Streckmetall in Verbindung mit Laubstrauchhecken bis zu einer Höhe von 1,5 m und einem vertikalen Mindestbodenabstand von 0,10 m zulässig. Einfriedungen in Verbindung mit Sichtschutzfolien gelten als geschlossene Einfriedungen und sind aus städtebaulich-gestalterischen Gründen unzulässig.

## **5.3 Abfall- und Wertstoffbehälter**

Da auch von Abfall- und Wertstoffbehältern negative und ungeordnete Erscheinungsbilder gerade in städtebaulich exponierten Bereichen ausgehen können, wird zudem festgesetzt, dass Standflächen für Abfall- und Wertstoffbehälter gegen eine allgemeine Einsicht abzuschirmen und entweder in Bauteile einzufügen oder einzubeziehen, mit Laubhecken zu umpflanzen oder mit beranktem Sichtschutz dauerhaft zu umgeben sind.

## **5.4 Werbeanlagen**

Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung und im engen räumlichen Zusammenhang mit dem Betrieb innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Zur Beschränkung der Höhe von Werbeanlagen dürfen diese die jeweils maximal zulässige Oberkante baulicher Anlagen nicht überschreiten. Lichtwerbung in Form von Blink-, Lauf- und Wechsellichtern sowie LED-Tafeln und Bildschirme sind aus gestalterischen Gründen unzulässig.

## **6. Berücksichtigung umweltschützender Belange**

### **6.1 Umweltprüfung und Umweltbericht**

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

Eine Ausnahme stellen hierbei Bebauungspläne dar, die unter Anwendung des Vereinfachten Verfahrens gemäß § 13 BauGB bzw. des Beschleunigten Verfahrens gemäß § 13a BauGB abgewickelt werden. Hier ist die Durchführung einer Umweltprüfung nicht notwendig. Insofern kann vorliegend auf ein entsprechendes Verfahren verzichtet werden, wenngleich dennoch die Belange des Umweltschutzes gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 und Abs. 7 BauGB im Rahmen der planerischen Abwägung Berücksichtigung finden.

### **6.2 Berücksichtigung der Belange des Umweltschutzes gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB**

#### **6.2.1 Pflanzen, Biotop- und Nutzungstypen**

Zur Erfassung der Biotop- und Nutzungstypen des Plangebietes und seiner näheren Umgebung wurden im Jahr 2021 Geländebegehungen durchgeführt. Die Erhebungsergebnisse werden nachfolgend beschrieben.

Das Plangebiet befindet sich zentral im Geisenheimer Stadtgebiet an der Kreuzung der Schönbornstraße und Berliner Straße.

Es ist von drei Seiten (Norden, Osten und Süden) von Bebauung umgeben, wobei im Westen auf der gegenüberliegenden Seite der Schönbornstraße eine innerstädtisch gelegene Weinbaufläche angrenzt. Das Plangebiet setzt sich aus einem Post-Logistikzentrum und einem asphaltierten Innenhof zusammen. Das Gebiet ist fast vollständig versiegelt. Aufgrund der räumlichen Nähe zum Bahnhof und des regen Betriebsablaufs innerhalb des Logistikzentrums ist das Gebiet von Störungen wie Lärm und Verschmutzung betroffen. Die Grünflächen im Plangebiet sind wenig gepflegt und können als strukturreich bezeichnet werden. Bei der Begehung konnten folgende vorwiegend krautige Pflanzenarten festgestellt werden:

<i>Achillea millefolium</i>	Gewöhnliche Schafgarbe
<i>Amaranthus retroflexus</i>	Zurückgekrümmter Amarant
<i>Bryonia dioica</i>	Rotfrüchtige Zaunrube
<i>Chaerophyllum temulum</i>	Hecken-Kälberkropf
<i>Cirsium spec.</i>	Distel
<i>Clematis vitalba</i>	Gewöhnliche Waldrebe
<i>Contoneaster spec.</i>	Zwergmispel
<i>Conyza canadensis</i>	Kanadisches Berufkraut
<i>Cornus spec.</i>	Hartriegel
<i>Forsythia suspensa</i>	Hänge-Forsythie
<i>Hedera helix</i>	Efeu
<i>Lactuca serriola</i>	Kompass-Lattich
<i>Lamium spec.</i>	Taubnessel
<i>Ligustrum vulgare</i>	Gewöhnlicher Liguster
<i>Mahonia aquifolium</i>	Gewöhnliche Mahonie
<i>Plantago lanceolata</i>	Spitzwegerich
<i>Polygonum aviculare</i>	Vogelknöterich
<i>Rubus caesius</i>	Kratzbeere
<i>Sonchus oleraceus</i>	Kohl-Gänsedistel
<i>Taraxacum sect. Ruderalia</i>	Gewöhnliche Löwenzahn
<i>Trifolium spec.</i>	Klee

Es befinden sich mehrere Gehölze innerhalb des Plangebiets. Ein besonderer Fokus liegt hierbei auf einer Platanenreihe aus sechs, rund 4 m hohen Bäumen, deren Stammdurchmesser bei circa 40 cm liegt. Die Platanen wurden typischerweise wiederkehrend geschnitten und weisen keine Baumlöcher und Spalten auf. Es konnten darüber hinaus folgende Gehölze im Plangebiet nachgewiesen werden:

<i>Acer platanoides</i>	Spitzahorn
<i>Allianthus altissima</i>	Götterbaum
<i>Contoneaster spec.</i>	Zwergmispel
<i>Cornus spec.</i>	Hartriegel
<i>Forsythia suspensa</i>	Hänge-Forsythie
<i>Ligustrum vulgare</i>	Gewöhnlicher Liguster
<i>Mahonia aquifolium</i>	Gewöhnliche Mahonie
<i>Platanus x acerifolia</i>	Ahornblättrige Platane
<i>Pyracantha spec.</i>	Feuerdorn
<i>Rosa spec.</i>	Rosengewächs
<i>Sambucus spec.</i>	Holunder
<i>Symphoricarpos spec.</i>	Schneebeere
<i>Taxus baccata</i>	Europäische Eibe

#### Bestands- und Eingriffsbewertung:

Das Plangebiet teilt sich vorwiegend in bebaute / versiegelte Bereiche mit sehr geringer ökologischer Wertigkeit sowie in die partiell strukturreichen Grünflächen mit zahlreichen Zierpflanzen und einer aus naturschutzfachlicher Sicht geringen bis mittlerer Wertigkeit auf.

Hinzu kommen die Platanen, deren ökologische Wertigkeit aufgrund ihrer Herkunft und geringen Höhe bzw. Krone gegenüber heimischen Laubbäumen herabgesetzt ist. Die Lage im Siedlungsgefüge führt zusätzlich zu einer Abwertung des Plangebiets aus naturschutzfachlicher Sicht. Folglich ist von einer geringen Biodiversität innerhalb des Plangebiets auszugehen. Insgesamt ergibt sich daher eine tendenziell geringe Konfliktsituation hinsichtlich der Biotop- und Nutzungstypen sowie der Flora bei Umsetzung der Planung.



Blick auf den Nordwesten des Plangebiets



Blick auf den Osten des Plangebiets



Blick auf den Süden bzw. Südwesten des Plangebiets

### **6.2.2 Tiere, Artenschutzrechtliche Aspekte**

In Bezug auf die beschriebenen Biotop- und Nutzungstypen wird das Plangebiet somit als stark anthropogen überformt eingestuft, sodass nur wenige Tierarten den Planungsraum als Lebensraum nutzen. Dennoch können innerhalb der Gehölze Rückzugsorte vor allem von allgemein häufigen Vogelarten bestehen. Auch aufgrund der verwilderten Grünbereiche ist davon auszugehen, dass das Plangebiet zudem als Nahrungsraum temporär frequentiert wird.

Es ist jedoch anzunehmen, dass die Arten bereits an die gesteigerte Störkulisse gewöhnt sind, sodass sie nur eine lose Bindung an den Planungsraum aufweisen und auf Alternativflächen in der Umgebung ausweichen können. Bei Beachtung der folgenden artenschutzrechtlichen Vorgaben ist nach diesseitiger Einschätzung keine erhebliche Beeinträchtigung der Fauna zu erwarten.

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, insbesondere b) und d) zu beachten:

- a) Baumaßnahmen, die zu einer Zerstörung von Fortpflanzungs- oder Ruhestätten geschützter Vogelarten führen können, sind außerhalb der Zeit von 01.03. bis 30.09. durchzuführen.
- b) Bestandsgebäude sind ganzjährig unmittelbar vor Durchführung von Bau-, Änderungs- und Abrissmaßnahmen durch eine qualifizierte Person daraufhin zu kontrollieren, ob geschützte Tierarten anwesend sind.
- c) Bau-, Änderungs- und Abrissarbeiten sind generell außerhalb der Wochenstubezeit von Fledermäusen (01.05. bis 31.07.) durchzuführen und durch eine qualifizierte Person zu begleiten.
- d) Höhlenbäume sind ganzjährig unmittelbar vor der Rodung / dem Gehölzrückschnitt durch einen Fachgutachter auf das Vorhandensein von geschützten Tierarten zu überprüfen.
- e) 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.
- f) 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.

Es wird ferner für die Ebene der Bauausführung und die spätere Nutzungsphase empfohlen, zur Außenbeleuchtung Leuchten mit warmweißen LED-Lampen/ Natriumdampf-Drucklampen mit UV-armen Lichtspektren und geschlossenem Gehäuse, die kein Licht nach oben emittieren, zu verwenden sowie die Dauer der Beleuchtung auf das Minimum zu reduzieren.

Des Weiteren sollte auf spiegelnde Gebäudefronten und großräumige Verglasung zur Vermeidung von Vogelschlag verzichtet werden. Die Durchsichtigkeit sollte durch Verwendung transluzenter Materialien oder flächiges Aufbringen von Markierungen (Punktraster, Streifen) reduziert werden. Zur Verringerung der Spiegelwirkung ist eine Verglasung mit Außenreflexionsgrad von maximal 15 % zu empfehlen.

### **6.2.3 Boden und Wasser**

Das Plangebiet befindet sich auf etwa 94 m ü NHN und ist eben. Es liegt innerhalb des Siedlungskörpers und setzt sich aus dem Post-Logistikzentrum und einem asphaltierten Innenhof zusammen, sodass die Böden stark anthropogen überformt sind. Dementsprechend ist eine hohe Vorbelastung der Böden durch Bodenabtrag, Bodenauftrag, -durchmischung, Verdichtung und vor allem durch Versiegelung vorhanden.

Die Funktionen des Bodens im Natur-, Wasser- und Nährstoffhaushalt sowie die Archivfunktion sind somit bereits weitgehend beeinträchtigt. Der BodenViewer Hessen gibt folglich an, dass es sich bei den Bodenformen um Böden im Bereich von Siedlung, Industrie und Verkehr handelt. Es werden keine Daten zur Bodenfunktionsbewertung zur Verfügung gestellt.

Grundsätzlich sind aus Sicht des Bodenschutzes im Rahmen der Bauausführung die folgenden eingriffsminimierenden Maßnahmen zu empfehlen (aus HMUELV 2011: Bodenschutz in der Bauleitplanung):

- Nach § 202 BauGB ist in der Bauphase der Mutterboden zu erhalten und zu schützen,
- „Mutterboden, der bei Errichtung oder Änderung baulicher Anlagen sowie bei wesentlichen anderen Veränderungen der Erdoberfläche ausgehoben wird, ist in nutzbarem Zustand zu halten und vor Vernichtung oder Vergeudung zu schützen“,
- Sachgerechte Zwischenlagerung und Wiedereinbau des Oberbodens (DIN 18915, DIN 19731),
- Fachgerechter Umgang mit Bodenaushub und Verwertung des Bodenaushubs,
- Berücksichtigung der Witterung beim Befahren der Böden,
- Beseitigung von Verdichtungen im Unterboden nach Bauende und vor Auftrag des Oberbodens,
- Baustelleneinrichtung und Lagerflächen im Bereich bereits verdichteter bzw. versiegelter Böden.

Im Zusammenhang mit der vorliegenden Planung ist zudem das folgende Merkblatt der Regierungspräsidien Hessen (2018) wesentlich:

- „Entsorgung von Bauabfällen“ <https://rp-darmstadt.hessen.de/sites/rp-darmstadt.hessen.de/files/Merkblatt%20Entsorgung%20von%20Bauabfa%CC%88llen%20%28Baumerkblatt%29%20%28Stand%202018%29.pdf>

Innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans befinden sich zudem keine oberirdischen Gewässer, Quellen oder quellige Bereiche und er liegt fern von festgesetzten Heilquellen- und Trinkwasserschutzgebieten. Das nächste Fließgewässer ist der Stegbach / Blaubach mit der Abflussklasse 1, der 200 m westlich des Plangebiets verläuft und in den Rhein mündet.

In rd. 390 m südlicher Entfernung befindet sich der Rhein; amtlich festgesetzte Abfluss- und Überschwemmungsgebiete reichen allerdings nicht an das Plangebiet heran.

Der Bodenwasserhaushalt des Plangebiets ist bereits durch bestehende Versiegelung stark eingeschränkt, sodass die grundsätzlich mit Bodenversiegelungen verbundenen negativen Effekte (Erhöhung des Oberflächenabflusses des Niederschlagswassers, Erhöhung des Spitzenabflusses der Vorfluter, steigende Hochwasserspitzen, Verringerung der Grundwasserneubildung) bereits bestehen.

#### Eingriffsbewertung:

Das Plangebiet ist bereits weitgehend versiegelt, sodass die Böden und deren Funktionen bereits stark beeinträchtigt sind. Der zusätzliche zu erwartende Eingriff in den Boden und die resultierenden negativen Effekte sind zum derzeitigen Kenntnisstand gering. Insgesamt ergibt sich eine geringe Konfliktsituation hinsichtlich des Schutzgutes Boden.

Aufgrund der bereits bestehenden Bodenversiegelung sowie einer fehlenden Betroffenheit von Gewässern ist zudem mit einem geringen Konfliktpotenzial bezüglich des Schutzguts Wasser zu rechnen. Die Umsetzung der Planung führt somit zu keinen wesentlichen negativen Effekten.

#### **6.2.4 Klima und Luft**

Das Plangebiet ist zentral innerhalb des Siedlungsbereichs gelegen, so dass in Folge der überwiegenden Bebauung und Versiegelung von einem ausgeprägten Siedlungsinnenklima mit besonderer Aufheizung der Luft an heißen Sommertagen (Erwärmung von Beton-, Asphalt-, Schotter- und Pflasterflächen) und entsprechender nächtlicher Wärmeabstrahlung auszugehen ist. Kleinklimatische Effekte wie eine eingeschränkte Verdunstung und eine leicht erhöhte Durchschnittstemperatur im Vergleich zum Außenbereich sind bereits gegeben. In Folge der nördlich liegenden Bahntrasse und der generellen Verkehrsbelastung kann von Emissionen, insbesondere von Luftschadstoffen, ausgegangen werden. Das Plangebiet kann demnach zu den mit Wärme und Luftschadstoffen belasteten Siedlungsflächen gezählt werden, wohingegen sich die westlich gelegenen Weinbauflächen sowie der gehölzreiche Garten im Osten als innerstädtische klimatische Ausgleichsflächen bezeichnen lassen. Außerdem ist von einer mindestens ausreichenden Frisch- und Kaltluftzufuhr aufgrund des nördlich liegenden Taunus und den u. a. entlang des Rheins verlaufenden Luftbahnen auszugehen.

##### Eingriffsbewertung:

Es handelt sich um eine Nachfolgenutzung im Innenbereich, sodass eine wesentliche Änderung des Lokalklimas bei Umsetzung der Planung nicht zu erwarten ist. Eine Anfälligkeit des geplanten Vorhabens gegenüber den Folgen des Klimawandels ist derzeit nicht erkennbar. Es ergibt sich bei Umsetzung der Planung insgesamt keine erhebliche Beeinträchtigung der Luft und des Klimas.

Wirksame Möglichkeiten zur Minimierung der oben beschriebenen und bereits bestehenden Effekte bestehen vor allem in der Realisierung einer großzügigen, die Beschattung fördernden Bepflanzung. Hierbei sollte über die getroffenen Festsetzungen (Pflanzung von Einzelbäumen und Dachbegrünung) hinaus die Integration weiterer Grünelemente im Rahmen des Vollzugs geprüft werden.

#### **6.2.5 Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit**

Es handelt sich bei dem Plangebiet um ein umzäuntes Logistikzentrum bzw. Technikgebäude, das der Öffentlichkeit nicht zugänglich ist. Dementsprechend ergeben sich keine wesentlichen Freizeit- und Erholungsfunktionen für Besucher und Anwohner.

Aufgrund der mit dem angrenzenden Bahnbetrieb einhergehenden Belastungen (insb. Schall) wurde im Rahmen der Bauleitplanung eine schalltechnische Untersuchung angefertigt. Daraus resultieren Schallschutzmaßnahmen, die in die Festsetzungen des Bebauungsplans integriert wurden und gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sicherstellen können.

##### Eingriffsbewertung:

Die geplanten Nutzungen werden sich in den Siedlungsbereich gemischter Nutzungen einfügen. Erhebliche negative Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sind durch die Entwicklung des in Rede stehenden Bauvorhabens bei Beachtung der Festsetzungen nicht zu erwarten. Insgesamt ergeben sich bei Umsetzung der Planung keine erheblichen Beeinträchtigungen auf den Menschen und seine Gesundheit, einschließlich der Wohn- und Erholungsqualität.

### 6.2.6 Gebiete zur Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität, Vermeidung von Emissionen, Nutzung erneuerbarer Energien

Die Umsetzung der Planung wird keine erhebliche Zunahme von Emissionen zur Folge haben, die erhebliche Beeinträchtigungen auf Gebiete zur Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität nach sich ziehen werden.

Hinsichtlich der Vermeidung von Emissionen sei auf die ausdrückliche Zulässigkeit der Errichtung von Solar- und Photovoltaikanlagen auf den Dachflächen hingewiesen, durch welche emissionsfrei Energie produziert und vor Ort genutzt werden kann.

Weiterhin kann auf die speziellen energierechtlichen Regelungen mit ihren Verpflichtungen zur Errichtung und Nutzung erneuerbarer Energien verwiesen werden, die bei der Bauplanung und Bauausführung u.a. gemäß dem Gebäudeenergiegesetz (GEG) einzuhalten sind. Auf weitergehende Festsetzungen kann daher im Rahmen der vorliegenden Bauleitplanung verzichtet werden, zumal sich diese Bestimmungen regelmäßig ändern und vom Gesetzgeber angepasst werden.

### 6.2.7 Schutzgebiete und Biotopschutz

Das nächstgelegene Vogelschutzgebiet ist das Schutzgebiet Nr. 5914-450 „Inselrhein“ und das FFH-Gebiet Nr. 6013-301 „Rheinwiesen von Oestrich-Winkel und Geisenheim“ in rund 325 m südlicher Entfernung.

Da es durch das Vorhaben zu keiner Flächenbeanspruchung von Gebieten gemeinschaftlicher Bedeutung und/oder Europäischen Vogelschutzgebieten (Natura-2000-Gebiete) kommt und auch im Einwirkungsbereich keine entsprechenden Gebiete vorhanden sind, sind nachteilige Auswirkungen auf die Erhaltungsziele von Natura-2000-Gebieten nicht anzunehmen.

Gesetzlich geschützte Biotope und anderweitige Schutzgebiete aus naturschutzfachlicher Sicht sind im Umfeld des Plangebiets ( $r < \text{mind. } 500 \text{ m}$ ) nicht vorhanden. Es befindet sich entlang der Bahntrasse nördlich des Plangebiets eine abgeschlossene Artenschutzmaßnahme (Maßnahme-Nr. D\_AA\_001884) aus dem Jahr 2006, die von der Planung jedoch ebenfalls nicht betroffen ist.

### Übersicht Schutzgebiete



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

### Eingriffsbewertung:

Insgesamt ergeben sich bei Umsetzung der Planung keine erheblichen Beeinträchtigungen auf die in der Umgebung befindlichen Schutzgebiete.

### **6.3 Eingriffs- und Ausgleichplanung**

Gemäß § 1a Abs. 3 BauGB sind die Belange von Natur und Landschaft sowie die Vermeidung und der Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes in die Bauleitplanung einzustellen und in der Abwägung zu berücksichtigen. Der Ausgleich erfolgt durch geeignete Festsetzungen als Flächen oder Maßnahmen zum Ausgleich. Alternativ können auch vertragliche Vereinbarungen nach § 11 BauGB getroffen werden.

Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB gelten jedoch in Fällen des Absatzes 1 Satz 2 Nr. 1 Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung eines Bebauungsplanes zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig, sodass ein naturschutzfachlicher Ausgleich vorliegend nicht erforderlich ist.

Da der nunmehr vorliegende Bebauungsplan keinen zusätzlichen Eingriff verursacht und einer Maßnahme der Innenentwicklung dient, kann der Ausgleich entsprechend §13a BauGB i.V.m. § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB als bereits erbracht angesehen werden.

## **7. Wasserwirtschaft und Grundwasserschutz**

In Anlehnung an die Arbeitshilfe zur Berücksichtigung von wasserwirtschaftlichen Belangen in der Bauleitplanung vom Hessischen Ministerium für Umwelt, Klimaschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz vom Juli 2014 wird die Wasserversorgung und Schonung der Grundwasservorkommen, Abwasserbeseitigung und Abflussregelung im Bebauungsplan wie folgt behandelt:

### **7.1 Überschwemmungsgebiet**

Das Plangebiet befindet sich nicht in einem amtlich festgesetzten Überschwemmungsgebiet. Es befindet sich zudem außerhalb der potentiellen Überschwemmungsgrenze eines extremen Hochwassers (HQextrem) gemäß den Gefahrenkarten des Hochwasserrisikomanagementplans Rheingau.

### **7.2 Oberirdische Gewässer**

Im Plangebiet sind keine Gewässer vorhanden.

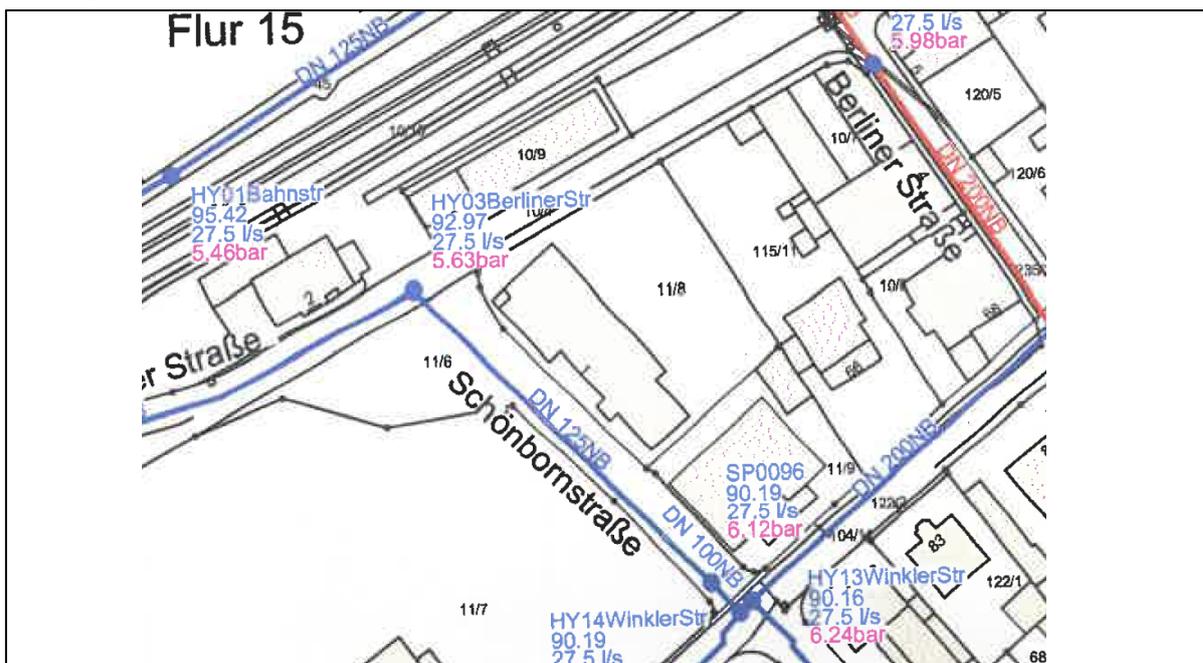
### **7.3 Wasserschutzgebiete**

Das Plangebiet liegt in keinem Wasserschutzgebiet.

### **7.4 Wasserversorgung**

Das Plangebiet verfügt über einen Anschluss an das städtische Ver- und Entsorgungsnetz. Die Versorgung kann somit durch Anschluss an das bestehende Trink- und Löschwasserversorgungsnetz grundsätzlich sichergestellt werden. Die Prüfung der Stadtwerke Geisenheim hat ergeben, dass am Hydranten „HY03 Berliner Straße“ 27,5 l/s bei 5,63 bar über zwei Stunden bereitgestellt werden können. Demnach wären 99 cbm/h über 2 h möglich. Der Hochbehälter Geisenheim verfügt über eine Brandreserve von 300 m³.

## Leitungsbestand



Quelle: Stadtwerke Geisenheim

## 7.5 Abwasserbeseitigung

Das Grundstück ist bereits an die öffentliche Abwasseranlage angeschlossen. Es gilt die Entwässerungssatzung der Hochschulstadt Geisenheim. Die Änderung der Grundstücksentwässerung ist im Vollzug den Stadtwerke Geisenheim anzuzeigen. Dabei ist der Nachweis zu führen, dass sich der Anteil der abflusswirksamen Fläche gegenüber der vormaligen Bebauung nicht erhöht.

Darüber hinaus sind die gesetzlichen Vorgaben des § 55 des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) in Verbindung mit § 37 Hessisches Wassergesetz (HWG) zur Regelung der Flächenversiegelung und der Verwertung und Versickerung des Niederschlagswassers im Rahmen der nachfolgenden Planungsebenen (Erschließungsplanung, Baugenehmigungsverfahren und Bauausführung) zu berücksichtigen. Regenwasser von Dachflächen sowie Drainagewasser ist somit gemäß § 55 WHG ortsnah zu versickern, zu verrieseln, direkt oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer einzuleiten, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen.

Da sowohl § 55 Abs. 2 WHG als auch § 37 Abs. 4 Satz 1 HWG unmittelbar geltendes Recht darstellen, wobei der Begriff „soll“ dahingehend verstanden wird, dass nur bei nachweislich zu erwartenden Schwierigkeiten, d.h. bei atypischen Sonderfällen, von dem Vollzug Abstand genommen werden darf, wird vorliegend von weitergehenden wasserrechtlichen Festsetzungen zum gegenwärtigen Planungsstand abgesehen.

## 8. Altlastenverdächtige Flächen, Baugrund und Bergbau

Der Hochschulstadt Geisenheim liegen keine Erkenntnisse über Altlasten oder Altstandorte im Plangebiet vor. Bei allen Baumaßnahmen, die einen Eingriff in den Boden erfordern, ist dennoch aufgrund der bisherigen baulichen Nutzung auf organoleptische Auffälligkeiten zu achten (Geruch, Geschmack, Aussehen und Farbe). Ergeben sich bei den Erdarbeiten Kenntnisse, die den Verdacht einer schädlichen Bodenverunreinigung begründen, sind diese umgehend den zuständigen Behörden mitzuteilen.

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.

## **9. 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).

## **10. Kampfmittel**

Informationen über mögliche Kampfmittel werden im Zuge des Beteiligungsverfahrens beim Kampfmittelräumdienst eingeholt. Aufgrund der Nähe zum Bahnhof und der Bahnstrecke ist grundsätzlich mit dem Vorkommen von Kampfmitteln zu rechnen. Sollte im Zuge der Bauarbeiten ein kampfmittelverdächtiger Gegenstand gefunden werden, ist der Kampfmittelräumdienst unverzüglich zu verständigen.

## **11. Denkmalschutz / Orts- und Landschaftsbild**

Grundsätzlich gilt: 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 gemäß § 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.

Darüber hinaus ist auf die denkmalgeschützte Gesamtanlage „Winkeler Straße“ südlich des Plangebietes (Winkeler Straße 71-91, 93-97, 111-115 (Südseite) und 70-78, 92-100 (Nordseite)) mit zahlreichen Einzeldenkmälern hinzuweisen. Innerhalb dieser Objekte ist insbesondere das Schloss Schönborn (ehemaliger *Stockheimer Hof*) westlich des Plangebietes zu nennen. Dabei handelt es sich um ein Renaissance-Adelshof aus der Mitte des 16. Jahrhunderts umgeben von einem ummauerten bzw. eingezäunten Weinberg (Clos). Im Jahr 1875 wurden auf den ursprünglichen Steinbau zwei Fachwerkobergeschosse in historisierender Renaissanceform aufgesetzt.

Nordwestlich des Plangebietes befindet sich zudem das denkmalgeschützte Bahnhofsgebäude. Es handelt sich dabei um einen standardisierten Typenbau mit Güterhalle aus dem Jahr 1886, erweitert 1900. Die Güterhalle wurde 1920 errichtet.

Es ist nach diesseitiger Einschätzung davon auszugehen, dass eine Neuentwicklung im Plangebiet sich nicht wesentlich auf die genannten Objekte auswirken und - u.a. auch im Hinblick auf die aktuelle städtebaulich-architektonische Situation der Liegenschaft - eine denkmalverträgliche bauliche Entwicklung sichergestellt werden kann.

Wie aus den nachstehenden Bildern ersichtlich wird, stellt sich die städtebaulich-architektonische Gestaltung im Bereich des Plangebietes derzeit als unbefriedigend dar.

Das bestehende Objekt, welches aktuell noch die Post- bzw. den Technikknoten der Telekom beinhaltet, entspricht hinsichtlich seiner Bausubstanz und seinem Erscheinungsbild nicht mehr den qualitativen Ansprüchen in dieser für die Hochschulstadt Geisenheim repräsentativen Lage am Bahnhof und beeinträchtigt damit inzwischen auch die umgebende und zum Teil denkmalgeschützte Bebauung. Durch die vorgesehene Entwicklung im Plangebiet kann der gesamte stadträumliche Bereich eine Aufwertung erfahren.

Es wird nicht verkannt, dass die geplante Bebauung höher werden kann als der aktuelle Bestand. Um die daraus resultierenden möglichen Auswirkungen auf umliegende denkmalgeschützte Objekte zu reduzieren, wird auf eine hochwertige, aber dennoch neutral und zurückhaltende gestaltete Fassade im Rahmen der Objektplanung Wert gelegt. Im Rahmen des Bebauungsplanes wird zudem über eine Festsetzung der Baugrenzen die Staffelung des obersten Geschosses verbindlich festgesetzt, um einen zu dominanten Charakter zu vermeiden. Ergänzend tragen die geplanten Baumstandorte insbesondere entlang der Schönbornstraße und die bauordnungsrechtlichen Gestaltungsvorschriften zu einem harmonischen Straßenbild bei, welches die aktuelle Situation deutlich verbessert.

Dabei ist auch zu berücksichtigen, dass die herausragenden denkmalgeschützten Objekte (vorliegend Schloss Schönborn und das Bahnhofsgebäude) nach diesseitiger Einschätzung ausreichend Abstand zum Plangebiet und der vorgesehenen Bebauung aufweisen und ihre Charakteristik als eigenständige Objekte durch die vorgesehene Neubebauung nicht wesentlich beeinträchtigt werden.



Blick auf das Plangrundstück (links) und das benachbarte Bahnhofsgebäude



Blick in die Berliner Straße (Güterhalle) und das Plangrundstück (Bild rechts)



Blick aus der Schönbornstraße auf das Schloss (links) und das Plangrundstück (rechts)

Am 09.03.2023 fand zudem ein Ortstermin mit Vertretern der Denkmalschutzbehörden statt. Nachfolgend zu diesem Termine wurden Straßenansichten (Perspektiven) zum Bauvorhaben zur weiteren Abstimmung und Bewertung erstellt. Mit fernmündlicher Abstimmung am 26.04.2023 wurde der Stadt mitgeteilt, dass die Denkmalschutzbehörde auf Basis dieser Visualisierungen ihre u.a. im Schreiben vom 22.12.2022 geäußerten Bedenken zurückstellt.

### Ansichten / Perspektiven



Quelle: Dipl.-Ing. (TU) Hilmar Prager, Architekt PART - Prager Architektur, Wiesbaden

Zusammenfassend gelangt die Hochschulstadt Geisenheim daher zu der Einschätzung, dass die vorgesehene und durch den Bebauungsplan vorbereitete Bebauung zu einer deutlichen Aufwertung dieses stadträumlichen Bereiches beitragen kann und die denkmalrechtlichen Aspekte in der Bauleitplanung ausreichend gewürdigt wurden bzw. auf Ebene der nachfolgenden und konkretisierenden Objektplanung berücksichtigt werden können.

## **12. Weitere Kennzeichnungen, nachrichtliche Übernahmen und sonstige Hinweise**

### **12.1 DIN-Normen**

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

### **12.2 Städtische Satzungen**

Es wird insbesondere auf die Stellplatzsatzung und die Entwässerungssatzung der Hochschulstadt Geisenheim in der zum Zeitpunkt der Baugenehmigung geltenden Fassung verwiesen.

### **12.3 Lichtemissionen**

Zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Licht sollten im Außenbereich helle, weitreichende künstliche Lichtquellen sowie der Einsatz von Beleuchtungsanlagen mit wechselndem oder bewegtem Licht vermieden werden. Leuchten sollten so ausgebildet sein, dass eine Lichtwirkung nur auf die zu beleuchtende Fläche erfolgt. Zur Reduzierung von Lichtemissionen und der Begrenzung der Beleuchtungszeiten wird die Nutzung von Zeitschaltuhren und Dämmerungsschaltern empfohlen. Dauerhafte, indirekte Beleuchtung und Blendwirkungen auf schutzbedürftige benachbarte Bereiche (z.B. Daueraufenthaltsräume) sind zu vermeiden.

### **12.4 Brandschutz**

Verkehrsanbindung: Die öffentlichen Straßen sind so zu unterhalten bzw. herzustellen, dass diese durch Löschfahrzeuge der Feuerwehr ohne Beeinträchtigung genutzt werden können. Dies kann als erfüllt angesehen werden, wenn Richtlinien für die Anlage von Stadtstraßen (RASt 06) umgesetzt wird.

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.

Hydranten: Die Löschwassermenge muss aus genormten Hydranten, die im öffentlichen Verkehrsbe-reich 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 vorzu-sehen. Der Fließdruck bei Hydranten darf bei maximaler Löschwasserentnahme 1,5 bar nicht unter-schreiten und sollte aus technischen Gründen jedoch, dort wo es möglich ist, die 2 bar erreichen. Die Hydranten sind nach DIN 4066 zu beschildern.

### **13. Infrastrukturen**

Im Planbereich befinden sich Telekommunikationslinien der Telekom. Die aktuellen Pläne sind unter <https://trassenauskunftkabel.telekom.de/start.html> ersichtlich und jederzeit einsehbar. Die Aufwendun-gen der Telekom müssen bei der Verwirklichung des Bebauungsplans so gering wie möglich gehalten werden. In allen Straßen bzw. Gehwegen sind geeignete und ausreichende Trassen mit einer Leitungs-zone in einer Breite von ca. 0,3 m für die Unterbringung der Telekommunikationslinien der Telekom vorzusehen. Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das "Merkblatt über Baumstandorte und unter-irdische Ver- und Entsorgungsanlagen" der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 1989; siehe insbesondere Abschnitt 3, zu beachten. Es ist sicherzustellen, dass durch die Baumpflanzungen der Bau, die Unterhaltung und Erweiterung der Telekommunikationslinien der Tele-kom nicht behindert werden. Zur Versorgung mit Telekommunikationsinfrastruktur durch die Telekom ist die Verlegung neuer Telekommunikationslinien im Plangebiet und außerhalb des Plangebiets erfor-derlich. Darüber hinaus wird auf die vollständige Stellungnahme der Telekom vom 16.12.2022 hinge-wiesen, die Bestandteil der Verfahrensdokumentation ist.

### **14. Bodenordnung**

Ein Verfahren zur Bodenordnung i.S.d. §§ 45ff. BauGB ist nicht vorgesehen.

### **15. Kosten**

Der Hochschulstadt Geisenheim entstehen aus dem Vollzug des Bebauungsplanes voraussichtlich keine Kosten.

Planstand: 26.04.2023

Projektnummer: 21-2536

Projektleitung: Bode

Planungsbüro Fischer Partnerschaftsgesellschaft mbB

Im Nordpark 1 – 35435 Wettenberg

T +49 641 98441 22 Mail: [info@fischer-plan.de](mailto:info@fischer-plan.de) [www.fischer-plan.de](http://www.fischer-plan.de)