



Hochschulstadt Geisenheim, Stadtteil Stephanshausen

Begründung
zum Bebauungsplan
„Westlich Lückerstraße“

Planstand: 02.11.2017

Bearbeiter:

Dipl.-Ing. Raumplanung Nina Späth (Stadtplanerin AKH)

Dipl.-Geograph Ulrich Stüdemann (Stadtplaner AKH)

Inhalt

1	Vorbemerkungen	3
1.1	Veranlassung und Planziel	3
1.2	Räumlicher Geltungsbereich	3
1.3	Übergeordnete Planungen	5
2	Inhalt und Festsetzungen	5
2.1	Art der baulichen Nutzung	5
2.2	Maß der baulichen Nutzung.....	6
2.3	Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche	7
2.4	Sonstige Festsetzungen	7
2.5	Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften	8
3	Verkehrerschließung	8
4	Berücksichtigung landschaftspflegerischer Belange	9
4.1	Eingriffsregelung	9
4.2	Umweltbericht/Umweltprüfung.....	9
5	Wasserwirtschaft/Grundwasserschutz	10
5.1	Wasserversorgung/Abwasserbeseitigung	10
5.2	Überschwemmungsgebiet/Oberirdische Gewässer	10
5.3	Wasserschutzgebiete	11
6	Altlastenverdächtige Flächen/Altlasten	11
7	Immissionsschutz	11
8	Denkmalschutz	11
9	Sonstige Infrastruktur	13
10	Bodenordnung	13
11	Städtebauliche Vorkalkulation	13
12	Hinweise und Empfehlungen	13
12.1	Telekommunikationslinien	13
12.2	Brandschutz	14
12.3	Bergbau	15

Anlagen:

Planungsbüro Holger Fischer:

Umweltbericht zum Bebauungsplan „Westlich Lückerstraße“, Planstand: 11/2017

1 Vorbemerkungen

1.1 Veranlassung und Planziel

Im Stadtteil Stephanshausen der Hochschulstadt Geisenheim befindet sich am westlichen Ortsrand der ehemalige Betriebsstandort der Walter Meckel Straßen- und Tiefbau GmbH. Hierbei handelt es sich um gewerbliche Maschinen- und Lagerhallen, Lagerplätze, Hofflächen aber auch Wohnungen, die in verschiedenen Gebäuden untergebracht sind. Nachdem das Unternehmen seinen Sitz in die Stadt Rüdesheim verlagert hat, sind die Eigentümer der Flurstücke an die Hochschulstadt Geisenheim mit der Anfrage herangetreten, für das ehemalige Betriebsgelände die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Nachfolgenutzung zu schaffen und in diesem Kontext auch das Baurecht für die an das Betriebsgelände angrenzenden Grünlandflächen vorzubereiten, die derzeit dem baulichen Außenbereich im Sinne § 35 BauGB unterliegen. Die Hochschulstadt Geisenheim hat die Anfrage geprüft und ist zu dem Ergebnis gelangt, dass zum einen die Nachfolgenutzung von Bestandsimmobilien im Grundsatz zu begrüßen ist, um dem Flächenverbrauch zu minimieren und einen Beitrag zur Innenentwicklung zu leisten. Zum anderen kann mit der tlw. Überplanung bisheriger Außenbereichsflächen der Ortsrand von Stephanshausen in sinnvoller Weise arrondiert werden.

In Ausführung der vorangehenden Grundsatzüberlegungen wurde ein Nutzungskonzept erarbeitet, welches der Lage des Plangebietes zwischen der bebauten Ortslage im Osten und dem baulichen Außenbereich im Westen und Süden Rechnung trägt. Demgemäß gelangt der nordöstliche Teil des Plangebietes, in dem derzeit bereits hochbauliche Anlagen vorhanden sind, als Mischgebiet im Sinne § 6 BauNVO zur Ausweisung. Damit wird für die vorhandenen Gebäude ein weites Spektrum an möglichen Nachnutzungsoptionen unter Sicherung der tlw. bereits vorhandenen Wohnnutzung eröffnet, die sich allerdings im Hinblick auf die Gebietsverträglichkeit an dem Maß der vorhandenen Ortslage orientieren. Für die übrigen Teile des Plangebietes kommt im Übergang zum baulichen Außenbereich ein Allgemeines Wohngebiet im Sinne § 4 BauNVO zur Ausweisung. Hierfür ist die ergänzende Bebauung mit freistehenden Wohngebäuden vorgesehen, die sich in ihrer Maßstäblichkeit an der Ortsrandlage zu orientieren haben. Bei den Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung ist daher insbesondere ein besonderes Augenmerk auf die zulässige Höhenentwicklung der baulichen Anlagen und die Zahl der zulässigen Wohneinheiten zu legen. Die Verkehrserschließung des Mischgebietes erfolgt in der bestehenden Form über die Lückerstraße mit Anschluss an die Landesstraße L 3272 (Hauptstraße). Auch das geplante Allgemeine Wohngebiet wird über die Lückerstraße, die tlw. entsprechend der künftigen Erschließungsfunktion auszubauen ist, über den gleichen Anschlussknotenpunkt wie das Mischgebiet erschlossen. Der zweite, westlich gelegene Anschlussknoten kann u.a. aus Gründen der Verkehrssicherheit nicht als allgemeine Zufahrt zum Plangebiet genutzt werden (vgl. hierzu ausführlich Kapitel 3).

In der Gesamtschau kann mit der gegenständlichen Planung eine städtebauliche Entwicklung am westlichen Ortsrand vorbereitet wird, die eine sinnvolle Arrondierung darstellt und mit geringem Erschließungsaufwand bis zu 8 Wohnbaugrundstück zur Befriedigung der entsprechenden Nachfrage in der Hochschulstadt Geisenheim schafft.

1.2 Räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet liegt am westlichen Ortsrand des Stadtteils Stephanshausen unmittelbar südlich angrenzend an die Landesstraße L 3272 (Hauptstraße) und wird im Osten, Süden und Westen von der umlaufenden Lückerstraße begrenzt.



Abbildung 1: Lage des Plangebiets

Die Nutzung im Plangebiet wird im nördlichen und östlichen Bereich bestimmt von den ehemaligen Betriebsanlagen der Meckel Straßen- und Tiefbau GmbH, wobei es sich im Wesentlichen um Gewerbebauten mit Werkstatt, Lager- und Büro- sowie tlw. Wohnräumen handelt. Im Übrigen sind ein ehemaliger Lagerplatz und ein freistehendes Wohnhaus vorhanden. Der südliche Teil des Plangebietes wird derzeit als Grünland genutzt. Das natürliche Gelände im Plangebiet zeichnet sich durch einen deutlich Höhenunterschied aus, demgemäß die aus Mischgebiet zur Ausweisung geplanten Flächen deutlich (bis ca. 4 m) unterhalb des Niveaus des Allgemeinen Wohngebietes liegen.

An den Geltungsbereich des Bebauungsplanes schließen sich die folgenden Nutzungen an:

Norden: baulicher Außenbereich jenseits der Landesstraße (landwirtschaftliche Flächen)

Westen/Süden: baulicher Außenbereich jenseits der Lückerstraße (landwirtschaftliche Flächen)

Osten: bestehende Ortslage von Stephanshausen (gemischte Nutzungen) sowie naturschutzrechtliche Ausgleichsflächen

Die Größe des Plangebietes beträgt 1,4 ha, wovon 0,6 ha auf das Allgemeine Wohngebiet und 0,5 ha auf das Mischgebiet entfallen. Die Verkehrsflächen nehmen 0,3 ha ein.

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes beinhaltet die folgenden Flurstücke:

Flur 4: Flurstücke 140/2, 140/3, 140/4, 139, 84/2, 84/1 teilweise, 128 teilweise, 135, 136, 137.

1.3 Übergeordnete Planungen

Der **Regionalplan Südhessen** stellt das Plangebiet als Vorranggebiet Siedlung Bestand dar. Die Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebietes und eines Mischgebietes ist damit an die Ziele der Raumordnung angepasst.

Der wirksame **Flächennutzungsplan** der Hochschulstadt Geisenheim stellt das Plangebiet als gewerbliche Baufläche Bestand dar. Der Bebauungsplan ist daher nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Die notwendige Änderung wird im Parallelverfahren durchgeführt.

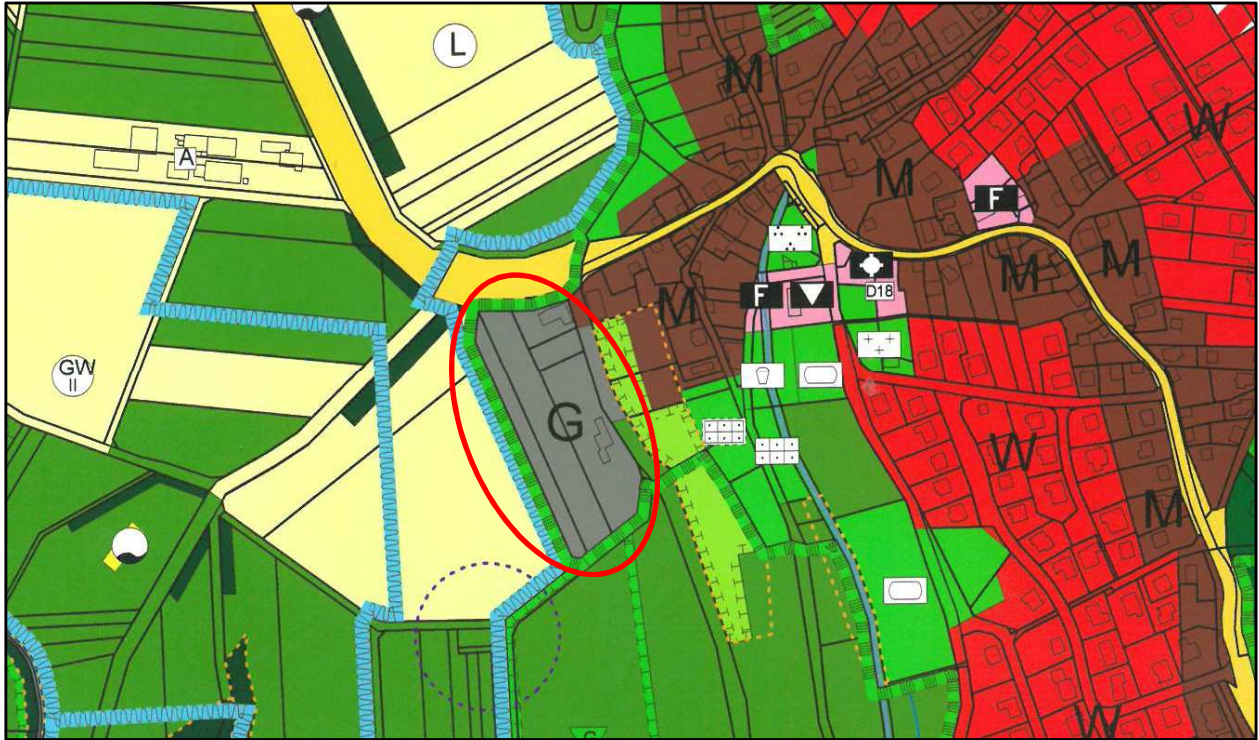


Abbildung 2: Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan

2 Inhalt und Festsetzungen

2.1 Art der baulichen Nutzung

Entsprechend des in Kapitel 1.1 dargelegten Planziels gelangen ein Allgemeines Wohngebiet und ein Mischgebiet zur Ausweisung.

Allgemeine Wohngebiet im Sinne § 4 BauNVO dienen dem Wohnen. Allgemein zulässig sind:

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

Ausnahmsweise zulässig sind nach § 4 Abs. 3 Nr. 1 BauGB Betriebe des Beherbergungsgewerbes.

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

Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen unzulässig.

Der Ausschluss dieser Nutzungen ergibt sich aus dem Planziel, die als Allgemeines Wohngebiet am westlichen Siedlungsrand zur Ausweisung gebrachten Flächen im Wesentlichen für eine wohnbauliche Nutzung vorzuhalten und gerade solche Nutzungen, die diesbezüglich ein Störpotenzial entfalten können und im Übrigen erhöhte Anforderungen bspw. an die verkehrliche Erschließung stellen, hier nicht zuzulassen.

Mischgebiete dienen dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören. Hierfür wird im Bebauungsplan als allgemein zulässig festgesetzt:

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

In Ergänzung ergibt sich hierfür die Zulässigkeit von Gebäuden für freie Berufe aus § 13 BauNVO.

Als unzulässig festgesetzt werden Tankstellen und Vergnügungsstätten, da diese erhebliche Störwirkungen gerade auch zur Nachtzeit verursachen können und dadurch im Übrigen auch geeignet sind, einen Trading-down-Effekt einzuleiten, was es vorliegend auszuschließen gilt.

2.2 Maß der baulichen Nutzung

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

Grundflächenzahl (GRZ)

Die Grundflächenzahl wird mit $GRZ = 0,4$ im Allgemeinen Wohngebiet und $GRZ = 0,6$ im Mischgebiet festgesetzt. Sie orientiert sich damit an den Obergrenzen der zulässigen Verdichtung im jeweiligen Baugebiet und berücksichtigt im Übrigen das im Plangebiet und dessen Umfeld vorhandene Dichtemaß. Auf die Regelungen des § 19 Abs. 4 BauNVO, demgemäß die zulässigen Grundflächen durch bspw. Nebenanlagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten bis zu 50 % überschritten werden dürfen, sei verwiesen. Auf Grund der Kappungsgrenze gilt dies im MI-Gebiet nur bis zu einer GRZ von 0,8.

Geschossflächenzahl (GFZ)

Die Geschossflächenzahl wird unter Berücksichtigung der zulässigen Grundflächenzahl und der Zahl der zulässigen Vollgeschosse auf $GFZ = 0,4$ im Allgemeinen Wohngebiet und $GFZ = 1,2$ im Mischgebiet begrenzt. Auf der Grundlage von § 20 Abs. 3 BauNVO wird festgesetzt, dass Flächen von Aufenthaltsräumen in „Nicht-Vollgeschossen“ ausnahmsweise nicht mitzurechnen sind.

Zahl der zulässigen Vollgeschosse (Z)

Die Zahl der zulässigen Vollgeschosse im Sinne der Hessischen Bauordnung wird im Bereich des Mischgebietes entsprechend des vorgefundenen Bestandes auf $Z = II$ begrenzt. Im Bereich des Allgemeinen Wohngebietes wird die Zahl der zulässigen Vollgeschosse aufgrund der Ortsrandlage und des gegenüber dem Mischgebiet deutlich erhöht gelegenen natürlichen Gelände auf $Z = I$ begrenzt.

Oberkante Gebäude (OKGeb)

Da alleine die Zahl der zulässigen Vollgeschosse nicht ausreicht, die Höhenentwicklung baulicher Anlagen abschließend zu steuern, wird in Ergänzung eine maximal zulässige Gebäudehöhe festgesetzt. Für den Bereich dieses Mischgebietes erfolgt wiederum eine bestandsorientierende Festsetzung von max. 10 m über dem Niveau der angrenzenden Erschließungsstraße. Im Bereich des Allgemeinen Wohngebietes wird dieser Wert auf max. 8 m reduziert, was unter Berücksichtigung der Dachneigung die Errichtung eines Dremfels im Dachgeschoss und den Ausbau zu Wohnzwecken erlaubt, sofern hierdurch kein zweites Vollgeschoss im Sinne der HBO entsteht. Die Reduzierung der zulässigen Höhe baulicher Anlagen im Allgemeinen Wohngebiet gegenüber dem Mischgebiet erfolgt unter Berücksichtigung der tlw. sichtexponierten Ortsrandlage und ist damit als eingriffsminimierend für das Landschaftsbild zu bewerten.

2.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche

Die Bauweise für das Mischgebiet wird unter Berücksichtigung des gebauten Bestandes als abweichende Bauweise festgesetzt. Diese wird bestimmt als offene Bauweise mit der Maßgabe, dass Gebäude eine Länge von 50 m überschreiten dürfen. Für das Allgemeine Wohngebiet gilt die offene Bauweise, wonach Gebäude mit seitlichem Grenzabstand zu errichten sind und eine Länge von 50 m nicht überschreiten dürfen. Als zulässig festgesetzt werden hier ausschließlich Einzel- und Doppelhäuser.

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen bestimmt, bis an die gebaut werden darf. Im Bereich des Mischgebietes umfasst das Baufenster den gebauten Bestand und erlaubt hierfür teilräumige Arrondierungen, wobei die Bebauung nicht näher an die Lückerstraße heranrücken darf, als dies im Bestand bereits vorhanden ist. Die rückwärtige Baugrenze tritt 3 m von der künftigen Grundstücksgrenze zum Allgemeinen Wohngebiet zurück, in südliche Richtung ist hierzu ein Abstand von 10 m festgesetzt.

Für das Allgemeine Wohngebiet erfolgt eine flächenhafte Ausweisung der überbaubaren Grundstücksflächen, die rückwärtig den Mindestabstand von 3 m zur künftigen Grundstücksgrenze einzuhalten hat. Straßenseitig müssen die Gebäude mind. 5 m von der künftigen Grenze des Straßengrundstückes zurücktreten. In nördlicher Richtung würdigt die Baugrenze im Allgemeinen Wohngebiet die Bauverbotszone nach § 23 HStrG.

Aufgrund der unterschiedlichen stadtbildprägenden Wirkungen von Stellplätzen, Carports, Garagen und Nebenanlagen wird deren Zulässigkeit differenziert festgesetzt:

Carports und Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Stellplätze sind innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Nebenanlagen im Sinne § 14 BauNVO sind innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

2.4 Sonstige Festsetzungen

Um im Hinblick auf das in Kapitel 1.1 ausgeführte Planziel sicherzustellen, dass im Bereich des Allgemeinen Wohngebietes ausschließlich der Ortsrandlage angemessene Wohngebäude zur Umsetzung gelangen, wird bestimmt, dass je Wohngebäude max. zwei Wohnungen zulässig sind. Bei Doppelhäusern ist je Doppelhaushälfte eine Wohnung zulässig. Demgemäß ist die Errichtung von Gebäuden mit Geschosswohnungsbau unzulässig.

Aus Gründen der Eingriffsminimierung und der Einbindung der künftigen Bebauung in das Landschaftsbild werden am westlichen und südlichen Rand des Plangebietes, welches sich durch die größte Sichtexposition auszeichnet, Laub- oder Obstbäume sowie Sträucher zur Anpflanzung festgesetzt. Im Übrigen wird bestimmt, dass mindestens 30 % der Grundstücksflächen mit einheimischen, standortgerechten Laubgehölzen zu bepflanzen sind.

2.5 Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften

Auf Grundlage der Ermächtigung des § 9 Abs. 4 BauGB i.V. § 81 HBO werden folgende bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften in den Bebauungsplan aufgenommen, die das Ziel haben, bei der Gestaltung der künftigen baulichen Anlagen der Ortsrandlage Rechnung zu tragen und im Übrigen sicherzustellen, dass die Gebäude ortstypische Gestaltungsmerkmale aufnehmen.

Dächer

Für das Allgemeine Wohngebiet gilt: Für Hauptgebäude zulässig sind geneigte Dächer mit einer Neigung von 15°-35°. Zur Dacheindeckung sind nicht glänzende Materialien in dunklen Farben (schwarz, braun, anthrazit) sowie extensive Dachbegrünungen zulässig. Anlagen zur Nutzung von Solarenergie auf den Dachflächen sind zulässig. Für Nebenanlagen und Garagen sind abweichende Dachformen zulässig. Flachdächer sind auf max. 30 % der Dachfläche zulässig, sofern es sich hierbei um Dachterrassen handelt.

Für das Mischgebiet gilt: Für Hauptgebäude zulässig sind Flachdächer und geneigte Dächer mit einer Neigung von max. 35°. Zur Dacheindeckung sind nicht glänzende Materialien in dunklen Farben (schwarz, braun, anthrazit) sowie extensive Dachbegrünungen zulässig. Anlagen zur Nutzung von Solarenergie auf den Dachflächen sind zulässig. Für Nebenanlagen und Garagen sind abweichende Dachformen zulässig.

Einfriedungen

Zulässig sind offene Einfriedungen bis zu einer Höhe von max. 1,8 m über dem gewachsenen Boden i.V.m. einheimischen Sträuchern oder dauerhaften Kletterpflanzen sowie lebende Zäune.

3 Verkehrserschließung

Das Plangebiet grenzt außerhalb des OD-Bereichs südlich an die Landesstraße L 3272 (innerorts Hauptstraße) an. Der OD-Bereich beginnt unmittelbar östlich der Einmündung Lückerstraße auf die Hauptstraße. Zur Frage der verkehrlichen Erschließung des Plangebietes fand ein Ortstermin mit u.a. Vertretern von Hessen Mobil und der Straßenmeisterei statt. Im Ergebnis wurde festgehalten, dass der östliche Anschlussknoten der Lückerstraße an die Hauptstraße als Zufahrt zum gesamten Plangebiet genutzt werden kann. Der westliche Anschluss der Lückerstraße darf aufgrund der Lage in einer Kurvensituation lediglich für landwirtschaftlichen Verkehr sowie Rettungs- und Versorgungsfahrzeuge genutzt werden, eine Erschließung der Bauflächen über diese Einmündung ist unzulässig.

Diesem Sachverhalt wird im Bebauungsplan insofern entsprechen, als dass die Lückerstraße im Bebauungsplan als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt wird, soweit sie künftig Erschließungsfunktion für das Plangebiet übernimmt. Nördlich an diese Ausbaufäche der Lückerstraße kommt sodann ein landwirtschaftlicher Weg zur Ausweisung, der mit einem Fahrrecht zu Gunsten o.g. Sondernutzer belegt wird.

Auf Ebene der Bauleitplanung wird damit das Erschließungskonzept entsprechend der Abstimmung mit Hessen Mobil umgesetzt. Es bleibt im Übrigen dem Vollzug des Bebauungsplanes vorbehalten, durch eine entsprechende Beschilderung die Einhaltung dieses Konzeptes sicherzustellen.

Im östlichen und südlichen Bereich erfolgt die Ausweisung der Straßenverkehrsfläche der Lückerstraße entsprechend der Parzellenbreiten. Im Westen, parallel entlang des Allgemeinen Wohngebietes, wird die Straßenverkehrsfläche mit einer Breite von 6,5 m tlw. zu Lasten der privaten Grundstücksfläche festgesetzt. Hiermit werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für einen Ausbau entsprechend des Erschließungserfordernisses geschaffen.

Soweit das Plangebiet an die Landesstraße angrenzt, gelangt in Ausführung der Bestimmungen des Hessischen Straßengesetzes (HStrG) ein Bereich ohne Ein- und Ausfahrten zur Ausweisung. Auch die Bauverbots- und Baubeschränkungszone nach § 23 HStrG haben Eingang in die Plankarte des Bebauungsplanes gefunden.

Die bestehenden und geplanten Erschließungsstraßen sind für das Befahren mit einem dreiachsigen Müllfahrzeug ausreichend dimensioniert. Über den landwirtschaftlichen Weg ist die Umfahrung des Gebietes gesichert.

4 Berücksichtigung landschaftspflegerischer Belange

4.1 Eingriffsregelung

Bei der Aufstellung von Bauleitplänen sind gemäß § 1a BauGB die Belange von Natur und Landschaft zu beachten und in die Abwägung einzustellen. Dazu sind auch die vorbereiteten Eingriffe in Natur und Landschaft durch entsprechende Maßnahmen zu kompensieren. Ein Ausgleich wird jedoch nicht erforderlich, sofern die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren.

Zum Entwurf des Bebauungsplanes wurde eine detaillierte Eingriffs-/ Ausgleichsplanung erstellt und die zum naturschutzrechtlichen Ausgleich erforderlichen Festsetzungen in den Bebauungsplan aufgenommen.

4.2 Umweltbericht/Umweltprüfung

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.

Auf den dieser Begründung in der Anlagen beigefügten Umweltbericht wird verwiesen.

5 Wasserwirtschaft/Grundwasserschutz

5.1 Wasserversorgung/Abwasserbeseitigung

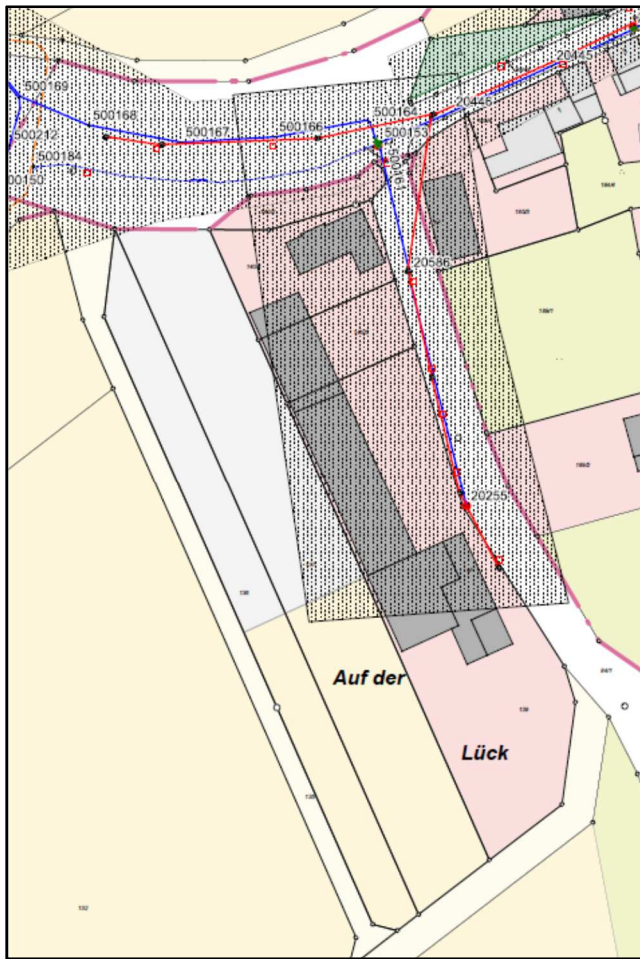


Abbildung 3: Vorhandene Leitungsinfrastruktur (Trinkwasser und Mischwasserkanal)

Die anstehenden Bodenverhältnisse lassen eine Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers nicht zu. Aus diesem Grund wird in der Erschließungsstraße und auf den Grundstücken ein Trennsystem notwendig. Das auf dem Grundstück anfallende Niederschlagswasser ist, wie auch der Überlauf der Zisternen, dem Regenwasserkanal zuzuführen. Das Schmutzwasser ist dem Mischwasserkanal zuzuführen, an den auch die Straßenentwässerung angeschlossen wird.

5.2 Überschwemmungsgebiet/Oberirdische Gewässer

Überschwemmungsgebiete oder oberirdische Gewässer werden durch die Planung nicht berührt.

Im Bereich der Lückerstraße östlich des Mischgebietes sind eine Trinkwasserleitung sowie ein Mischwasserkanal vorhanden, die die Ver- und Entsorgung der hier vorhandenen baulichen Anlagen sicherstellen. Zur Erschließung des Allgemeinen Wohngebietes bedarf es eines entsprechenden Ausbaus der vorhandenen Infrastruktur.

Die Stadtwerke Geisenheim weisen darauf hin, dass in der aktuellen Kanalnetzhydraulik vom 21.09.2016 die gegenständliche Bauleitplanung bereits berücksichtigt wurde, wobei entsprechend der bestehenden Nutzung ein Versiegelungsgrad von 62 % angesetzt wurde. Für diesen Fall kann eine Überlastung des Kanalnetzes in Stephanshausen ausgeschlossen werden.

Um die Belastung der Kanalinfrastruktur zu reduzieren, wird im Übrigen die folgende wasserwirtschaftliche Festsetzung in den Bebauungsplan aufgenommen: Das auf nicht begrünter Dachflächen der Hauptgebäude anfallende Niederschlagswasser ist in Zisternen zu sammeln und als Brauchwasser (Gartenbewässerung und/oder Haushalt) zu nutzen. Das Rückhaltevermögen der Zisternen muss mind. 30 l/qm horizontal projizierter Dachfläche, jedoch mind. 3 cbm betragen.

5.3 Wasserschutzgebiete

Westlich an das Plangebiet schließt sich ein Trinkwasserschutzgebiet Zone III an. Auswirkungen in der Folge der Umsetzung der gegenständlichen Planung sind nicht zu erwarten.

6 Altlastenverdächtige Flächen/Altlasten

Eine Überprüfung der hessischen Altflächendatei (Datenbank ALTIS) ergab den folgenden Datenbankeintrag im Gebiet des Bebauungsplanes: ALTIS Nr. 439.004.030-001.003, Lückerstraße 1, Meckel Straßen und Tiefbau, Kiesgrube. Es ist ein Eintrag in der hessischen Altflächendatei vorhanden. Hier befand sich demnach auf der Flur 4 Flurstück 140/4 die Meckel Straßen und Tiefbau GmbH. Belastungen oder Verunreinigungen des Bodens sind bisher nicht bekannt.

Hinsichtlich des festgesetzten Mischgebietes ergibt sich kein zusätzliches Planungserfordernis oder Untersuchungsaufwand. Der Hochschulstadt Geisenheim liegen darüber hinaus keine weiteren Erkenntnisse über Verdachtsflächen, Altflächen und Altstandorte im Geltungsbereich des Bebauungsplans vor.

7 Immissionsschutz

Immissionsschutzrechtliche Konflikte sind vorliegend nicht zu erwarten, da sich die Ausweisung eines Misch- und eines Allgemeinen Wohngebietes an dem Schutzstatus der Ortslage orientiert.

8 Denkmalschutz

Im unmittelbaren Umfeld des Plangebiets befindet sich eine Fundstelle der Vorrömischen Eisenzeit mit bislang ungeklärter Ausdehnung.

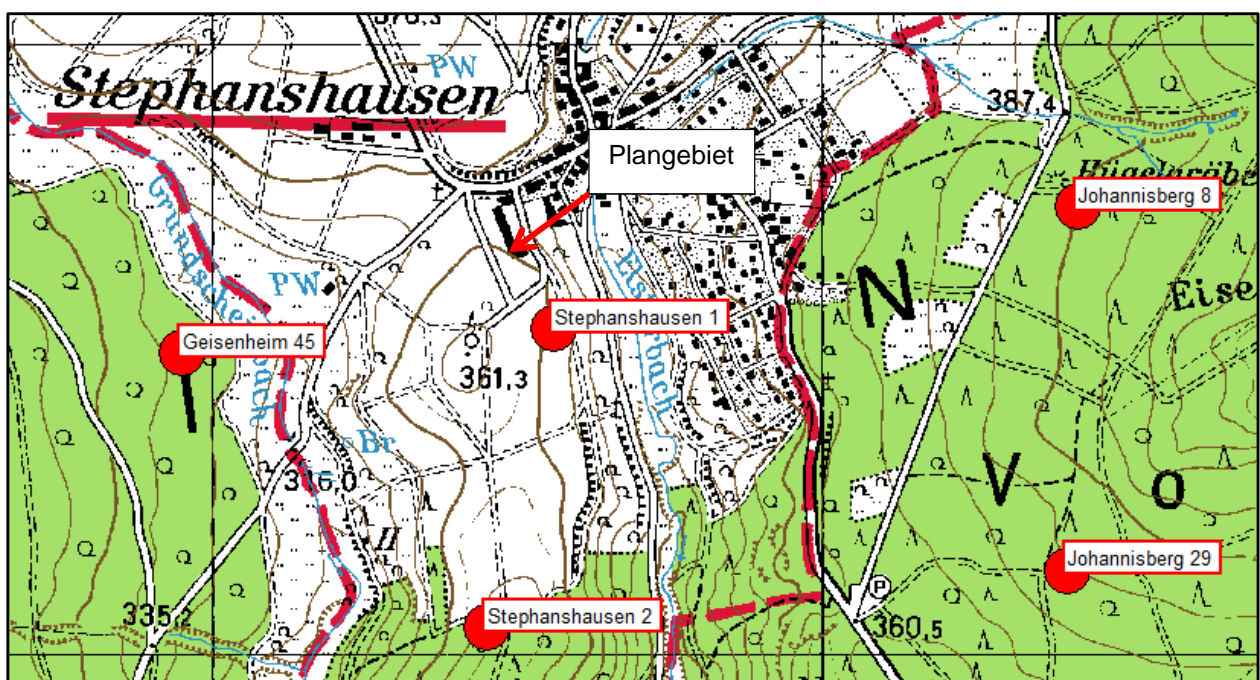


Abbildung 4: Archäologische Fundstellen

Bei der Fundstelle Stephanshausen Nr. 1 handelt es sich um einen Nachweis von latènezeitlichen Siedlungsresten der zweiten Hälfte des 1. Jt. v. Chr. Die Lokalisierung im GIS erfolgt dabei über eine Mittelpunkt Koordinate, die jedoch nichts über die mögliche Ausdehnung des Bodendenkmals (verm. Siedlung) aussagt. Es ist daher damit zu rechnen, dass durch die Bebauung Kulturdenkmäler im Sinne von § 2 Abs. 2 HDSchG (Bodendenkmäler) zerstört werden.

Vom Landesamt für Denkmalpflege, Hessen Archäologie wurde in der frühzeitigen Beteiligung auf eine archäologische Fundstelle im Bereich der umliegenden Gemarkung hingewiesen. Es handelt sich um eine Höhensiedlung der vorrömischen Eisenzeit (ca. 450 v.Chr.). Aus diesem Grund wurde eine geomagnetische Prospektion gefordert, und mittlerweile von Archäologen durchgeführt, um Planungssicherheit für weitere Bautätigkeiten zu erreichen.

Das Ergebnis der Prospektion¹ soll der Denkmalpflege zur weiteren Beurteilung der Sachlage dienen. Als Fazit der Untersuchung wird festgehalten, dass im oberflächennahen Bereich mit archäologischen Befunden zu rechnen ist. Die Befunde konzentrieren sich im Süden der Fläche und stehen möglicherweise in Verbindung mit der Höhensiedlung der vorrömischen Eisenzeit. Im Zentrum der Messfläche wurden lineare Strukturen beobachtet, die nicht zweifelsfrei als archäologische Befunde angesprochen werden. Sollte es sich bei ihnen jedoch um Gräben handeln wäre es eine wichtige Befundsituation, die eine weitere Nachforschung wünschenswert machen würde.

Diese Untersuchungsergebnisse wurden an das Landesamt für Denkmalpflege übergeben. Eine Rückmeldung und Entscheidung zur weiteren Vorgehensweise steht noch aus, beeinflusst jedoch die Aufstellung des Bebauungsplanes nicht.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindet sich ca. 180 m südwestlich der in der Denkmaltopographie Bundesrepublik Deutschland, Kulturdenkmäler in Hessen, Rheingau Taunus Kreis, I.1, Altkreis Rheingau, S. 545 beschriebenen Kulturdenkmäler, der katholischen Pfarrkirche St. Michael und des dazugehörigen Pfarrhauses. Aus östlicher Sicht entlang der Hauptstraße sind die vorhandenen Bauten unmittelbar über dem Dachfirst des Pfarrhauses, bzw. unmittelbar hinter, bzw. über dem prägenden Kirchturm zu sehen.

Aus § 18 (2) Hessisches Denkmalschutzgesetz (HDSchG) geht hervor, dass eine denkmalrechtliche Genehmigung erforderlich ist, wenn in der Umgebung eines Kulturdenkmales Anlagen errichtet werden, welche sich auf das Erscheinungsbild des Kulturdenkmales auswirken.

Es ist nicht davon auszugehen, dass sich die mögliche Bebauung auf das Erscheinungsbild des Kulturdenkmals auswirkt. Die Blickbeziehung besteht lediglich von einem erhöhten Standort und deckt nur einen sehr geringen Blickwinkel ab. Von der überwiegenden Mehrzahl von möglichen Betrachtungspunkten aus östlicher Richtung ist die Sicht auf die Bebauung in der Lückerstraße auf Grund der vorhandenen Bebauung im Ortskern stark eingeschränkt. Hier ist auch der Rechtsgrundsatz der Verhältnismäßigkeit zu beachten.

¹ Geophysikalische Prospektion Geisenheim „Auf der Lück“ NFG 302/2017, Archäologische Grabung und Dokumentation Sarnowski, 65388 Schlagenbad-Bärstadt

Die max. Gebäudehöhe im MI wurde bereits auf die derzeit vorhandene Höhe des mittleren (zweigeschossigen) Gebäudeteils (10 m) beschränkt. Eine mögliche Erweiterung der Bebauung in max. Höhe der jetzigen Gebäude führt nicht zu einer Beeinträchtigung des Kulturdenkmals. Eine solche Bebauung wäre auch ohne Bebauungsplan nach § 34 BauGB planungsrechtlich zulässig. Im westlich des MI liegenden WA wurde auf eine kleinteilige Bebauung mit Höhenbeschränkung (max. 8 m) geachtet. Das Gelände steigt von den Bestandsgebäuden im MI bis zum Weg (Flurstück 135) um rund 2 m an. Durch die max. Höhe von 8 m im WA ist somit sichergestellt, dass auch die Wohnbebauung nicht über die Bestandshöhe im MI hinausragt.

9 Sonstige Infrastruktur

Im Abschnitt der Lückerstraße östlich des Mischgebietes sind Infrastruktureinrichtungen verschiedener Versorgungsträger vorhanden.

Zukünftige Telekommunikationslinien können innerhalb der im Bebauungsplan festgesetzten Verkehrsflächen untergebracht werden, so dass die Festsetzung von gesonderten Leitungsrechten für Telekommunikationslinien im Bebauungsplan entbehrlich ist. Die Hausanschlüsse sind auf den privaten Grundstücken vorzusehen.

10 Bodenordnung

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

11 Städtebauliche Vorkalkulation

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

12 Hinweise und Empfehlungen

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

12.1 Telekommunikationslinien

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

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

Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das "Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen" der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 1989; siehe

insbesondere Abschnitt 3, zu beachten. Durch Baumpflanzungen darf der Bau, die Unterhaltung und Erweiterung der Telekommunikationslinien nicht behindert werden.

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

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

Es soll daher sichergestellt werden, dass

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

12.2 Brandschutz

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

Die Löschwasserversorgung für Bebauungen ist gemäß dem § 38 Abs. 2 Hessische Bauordnung 2002 in Verbindung mit den Mindestanforderungen nach dem Arbeitsblatt W 405 DVGW Abs. 4 und 5 zu planen, wobei als Grundsatz folgende Mindestwassermengen zur Verfügung stehen müssen:

Zur Löschwasserversorgung für eine Bebauung (WR, WA, WB, MI, MD) bis drei Geschosse oder GFZ ≤ 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.

Zur Löschwasserversorgung für eine Bebauung (WR, WA, WB, MI, MD) über drei Geschosse oder GFZ > 0,7 und $\leq 1,2$ muss eine Wassermenge von mind. 1600 l/min. (96 m³ /h) über einen Zeitraum von mind. 2 Stunden zur Verfügung stehen, die Brandreserve im Hochbehälter muss mindestens 192 m³ betragen.

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

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

12.3 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: Das Plangebiet wird von erloschenen Bergbauberechtigungen überlagert, innerhalb denen geringfügiger Untersuchungsbergbau in Schächten und Strecken umgegangen ist. Die genaue Lage dieser bergbaulichen Tätigkeiten geht aus den vorliegenden Bergbauunterlagen nicht hervor. Aus Sicherheitsgründen wird daher empfohlen, bei Erdarbeiten auf Anzeichen alten Bergbaus zu achten und gegebenenfalls die notwendigen Sicherungsmaßnahmen im Einvernehmen mit der Ordnungs- und der Bauaufsichtsbehörde zu treffen.