

Bauleitplanung der Hochschulstadt Geisenheim, Stadtteil Stephanshausen Aufstellung des Bebauungsplanes „Westlich Lückerstraße“

Zusammenfassende Erklärung gemäß § 10a Abs. 1 BauGB

1. Gründe der Wahl des vorliegenden Planes unter Beachtung anderweitiger Planungsmöglichkeiten

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 den 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 welchem 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. In Anbetracht, dass es sich im Wesentlichen um eine Bestandsüberplanung handelt, wobei zur Arrondierung des Ortsrandes ergänzend Außenbereichsflächen in den räumlichen Geltungsbereich einbezogen wurden, liegen anderweitige Planungsmöglichkeiten nicht vor.

2. Art und Weise der Berücksichtigung der Umweltbelange

Im Rahmen der vorliegenden Bauleitplanung „Westlich Lücker Straße“ wurde gemäß § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB ein Umweltbericht erarbeitet, der Teil der Begründung zum Bebauungsplan ist. Der Umweltbericht umfasst neben einem Kapitel zu den Inhalten, Zielen und Festsetzungen des Planes, der Einordnung des Plangebietes und den in den einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Zielen des Umweltschutzes, eine Beschreibung und Bewertung der voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen der Planung einschließlich der Maßnahmen zu ihrer Vermeidung, Verringerung bzw. ihrem Ausgleich.

Im Rahmen der Umweltprüfung wurden die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und im Umweltbericht mit integriertem landschaftspflegerischen Planungsbeitrag beschrieben und bewertet. Insgesamt wurden die bewährten Prüfverfahren (Geländebegehung, Erfassung und Bewertung der Biotop- und Nutzungstypen etc.) eingesetzt, die auf Ebene der Bauleitplanung eine weitgehend abschließende Bewertung ermöglichen. Für die betrachteten Umweltbelange stellt sich dies zusammenfassend wie folgt dar:

Schutzgüter Boden und Wasser: Im Bereich des Plangebietes ist aufgrund der langjährig gegebenen baulichen Nutzung davon auszugehen, dass überwiegend keine natürlichen Bodenprofile mehr existieren. Lediglich im südwestlichen Bereich befindet sich eine noch unbeanspruchte Wiesenfläche mit rezenten Böden aus lösslehmhaltigen Solifluktsdecken mit basenarmen Gesteinsanteilen (Braunerde). In der Bodenfunktionsbewertung wird die Fläche hinsichtlich der Standorttypisierung für die Biotopentwicklung als „mittel“, hinsichtlich Ertragspotenzial, Feldkapazität und Nitratrückhaltevermögen als „gering“ eingestuft, woraus sich in der Gesamtbewertung ein „sehr gering“ ergibt. Das Plangebiet befindet sich in keinem Wasserschutzgebiet oder

amtlich festgestellten Überschwemmungsgebiet. Auch finden sich im Plangebiet keine Oberflächengewässer.

Schutzgüter Klima und Luft: Aus klimatischer Sicht dient der Bereich der geplanten Baugrundstücke zwar der Produktion von Frischluft, jedoch erfüllt er keine besonderen Funktionen für das örtliche Kleinklima. Durch die Planung sind damit keine nennenswerten Eingriffswirkungen auf das Kleinklima der Umgebung zu erwarten. Geringfügige kleinklimatische Auswirkungen werden sich auf das Plangebiet selbst beschränken, wo mit einer Einschränkung der Verdunstung und einem geringfügigen Anstieg der Durchschnittstemperatur zu rechnen ist. Wirksame Möglichkeiten zur Minimierung der beschriebenen Effekte bestehen vor allem in einer großzügigen, die Beschattung fördernden Bepflanzung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen.

Schutzgüter Pflanzen und Tiere: Die Freiflächen des Geltungsbereichs werden derzeit von versiegelten und überbauten Flächen, strukturarmen Hausgärten, Ziergehölzen und einer größeren Frischwiese eingenommen. Dem Plangebiet kommt aus naturschutzfachlicher Sicht somit insgesamt eine geringe bis mittlere Bedeutung zu. Ausschlaggebend dafür ist die vorhandene Biotop- und Nutzungsstruktur, die sich durch ein Nebeneinander von Flächen geringer Wertigkeit (versiegelte bzw. überbaute Flächen) und Flächen mittlerer Wertigkeit (vorhandene Gehölzstrukturen und Wiesenflächen) auszeichnet.

Schutzgut Landschaft: Die vorliegende Planung bereitet aus landschaftspflegerischer Sicht die teilflächige Umgestaltung eines bisher durch gewerbliche Flächen, Gärten und Grünland geprägten Bereichs in ein Misch- bzw. Wohngebiet vor. In diesem Zusammenhang wird entlang der südlichen und westlichen Wohngebietsgrenze eine durchgehende Heckenpflanzung mit ergänzenden Baumpflanzungen festgesetzt, so dass mittelfristig wieder eine gute Eingrünung des Plangebiets gewährleistet wird. Somit sind im Rahmen der Plandurchführung keine erheblichen Beeinträchtigungen bezüglich des hier zu betrachtenden Schutzgutes zu erwarten.

Natura-2000-Gebiete: Durch das Vorhaben kommt es zu keiner Flächenbeanspruchung von Gebieten gemeinschaftlicher Bedeutung und/oder Europäischen Vogelschutzgebieten. Das nächstgelegene Schutzgebiet ist das FFH-Gebiet Nr. 5913-308 *Wispertaunus* in rund 2 km nordöstlicher Entfernung vom Plangebiet. Da das geplante Vorhaben somit außerhalb des Einwirkungsbereichs von Gebieten gemeinschaftlicher Bedeutung und Europäischen Vogelschutzgebieten liegt, könne negative Auswirkungen ausgeschlossen werden.

Schutzgüter Mensch, Kultur und sonstige Sachgüter: Durch die behutsame Arrondierung des Ortsrandes und den gleichzeitig vorgesehenen Festsetzungen zur Ein- und Durchgrünung werden keine erheblichen Beeinträchtigungen vorbereitet, die mit negativen Auswirkungen auf die umliegenden Wohngebiete verbunden sind. Hiervon ausgenommen sind die temporären Einflüsse, die während der Bauphase durch den Baustellenverkehr zwangsläufig auftreten. Immissionsschutzrechtliche Konflikte sind nicht zu erwarten. Bedingt durch die vorhandene Bebauung und gewerbliche Nutzung weist das Plangebiet keine besondere Funktion hinsichtlich der Naherholung auf. Durch die geplante zusätzliche Bebauung ist daher weder mit erheblichen negativen Einflüssen auf die Belange von Wohnen bzw. Siedlung noch nicht mit erheblichen Einschränkungen der örtlichen Naherholung zu rechnen. Kultur- und sonstige Sachgüter werden durch die Maßnahme voraussichtlich ebenfalls nicht betroffen.

Eingriffsregelung: Zum Ausgleich der durch die Planung vorbereiteten Eingriffe in Boden, Natur und Landschaft wird die Durchführung externer Ausgleichsmaßnahmen erforderlich. Hierzu steht eine Fläche im Scheidbachtal südwestlich Stephanshausen zur Verfügung, die sich mit Ausnahme der städtischen Gewässerparzelle im Besitz des Vorhabenträgers befindet. Die Fläche setzt sich auf Laubwald mit vorgelagerter Gebüschsukzession, einer artenarmen Frischwiese, einem kleinen Sumpfbereich und einem Ufergehölzsaum zusammen. Im Rahmen der Ausgleichsplanung soll der Schlehengürtel entbuscht werden und anschließend zusammen mit der artenarmen Frischwiese und dem Feuchtbereich einer extensiven Grünlandnutzung zugeführt werden. Der westlich vorhandene Laubwaldbereich soll durch Nutzungsverzicht als Naturwaldzelle entwickelt werden, der östlich vorhandene Ufergehölzsaum soll als bereits jetzt hochwertiger Erlen-Eschen-Bachrinnenwald erhalten werden.

Prognose und Alternativenbetrachtung: Wie die Bewertung der Eingriffswirkungen für die einzelnen Umweltbelange zeigt, sind bei Durchführung der Planung insgesamt keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen durch das Vorhaben zu erwarten. Bei Nichtdurchführung der Planung ist davon auszugehen, dass die derzeit im Plangebiet vorhandene Bebauung – ggf. im Zusammenhang mit einer neuen gewerblichen

Nutzung – weiterbesteht. Aufgrund der vorhandenen Vorbelastungen ist mit keiner erheblichen Verbesserung des Umweltzustands zu rechnen. Anderweitige Planungsmöglichkeiten kommen aufgrund des bereits gegebenen Standorts nicht in Betracht bzw. wären aller Voraussicht nach mit erheblichen Beeinträchtigungen von bisher nicht durch Bebauung belasteten Flächen verbunden.

Monitoring: In eigener Zuständigkeit kann die Stadtverwaltung im vorliegenden Fall deshalb nicht viel mehr tun, als die Umsetzung des Bebauungsplans zu beobachten, welches ohnehin Bestandteil einer verantwortungsvollen gemeindlichen Städtebaupolitik ist. Ein sinnvoller und wichtiger Ansatzpunkt ist, festzustellen, ob die Maßnahmen zur Eingriffsminimierung und zum Ausgleich umgesetzt wurden.

Nähere Ausführungen zu den untersuchten Umweltbelangen können dem Umweltbericht entnommen werden, der als jeweilige Anlage zur Begründung zum Bebauungsplan und der Änderung des Flächennutzungsplanes in diesem Bereich Bestandteil des Bauleitplanverfahrens ist.

3. Art und Weise der Berücksichtigung der Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

Die Art und Weise wie die im Rahmen der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung eingegangenen Anregungen im Bebauungsplan berücksichtigt wurden, sind im Detail in den Beschlussempfehlungen zu den jeweiligen Verfahrensschritten gemäß §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB sowie §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB dokumentiert. Aus der Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB sind keine Stellungnahmen eingegangen. Soweit diese die Ebene der verbindlichen Bauleitplanung betrafen, wurden Sie im Bebauungsplan entsprechend berücksichtigt und haben als redaktionelle Ergänzungen im Textteil zum Bebauungsplan Eingang gefunden. Der Satzungsbeschluss konnte daher am 14.12.2017 gefasst werden.

Geisenheim und Linden, den 23.03.2018