

Hochschulstadt Geisenheim, Stadtteil Johannisberg

Begründung

Bebauungsplan

"Am Erntebringer"

Vorentwurf

Planstand: 09.01.2024

Projektnummer: 23-2896

Projektleitung: Bode

Planungsbüro Fischer Partnerschaftsgesellschaft mbB

Im Nordpark 1 – 35435 Wettenberg

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

Inhalt

1. Vorbemerkungen	3
1.1 Planerfordernis und -ziel	3
1.2 Räumlicher Geltungsbereich	4
1.3 Regionalplanung	6
1.4 Vorbereitende Bauleitplanung	6
1.5 Verbindliche Bauleitplanung	7
1.6 Innenentwicklung und Planungsalternativen	8
1.7 Verfahrensart und -stand	8
2. Verkehrliche Erschließung und Anbindung	9
3. Inhalt und Festsetzungen	9
3.1 Art der baulichen Nutzung	9
3.2 Überbaubare Grundstücksflächen, Stellplätze und Nebenanlagen	10
3.3 Maß der baulichen Nutzung	10
3.3.1 Grundflächenzahl (GFZ)	10
3.3.2 Höhe baulicher Anlagen	11
3.4 Verkehrsflächen	11
3.5 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	11
3.6 Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	12
3.7 Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	12
4. Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften	12
4.1 Gestaltung von Einfriedungen	12
4.2 Abfall- und Wertstoffbehälter	12
4.3 Stellplätze und Zufahrten	12
4.4 Werbeanlagen	13
5. Berücksichtigung umweltschützender Belange	13
5.1 Umweltprüfung und Umweltbericht	13
5.2 Eingriffs- und Ausgleichplanung	13
5.3 Artenschutzrechtliche Belange	13
6. Allgemeiner Klimaschutz	14
7. Wasserwirtschaft und Grundwasserschutz	15
7.1 Überschwemmungsgebiete	15
7.2 Oberirdische Gewässer	15
7.3 Wasserschutzgebiete	15

7.4	Wasserversorgung / Löschwasser	15
7.5	Abwasserbeseitigung	15
8.	Boden, Altlastenverdächtige Flächen, Baugrund und vorsorgender Bodenschutz.....	15
8.1	Altlastenverdächtige Flächen	15
8.2	Kampfmittel	16
8.3	Vorsorgender Bodenschutz	17
8.4	Denkmalschutz.....	17
9.	Immissionsschutz	18
10.	Weitere Hinweise und Empfehlungen	18
10.1	DIN-Normen	18
10.2	Abfallbeseitigung	18
10.3	Stellplatzsatzung	18
11.	Bodenordnung.....	18
12.	Flächenbilanz	18
13.	Anlagen und Gutachten	19

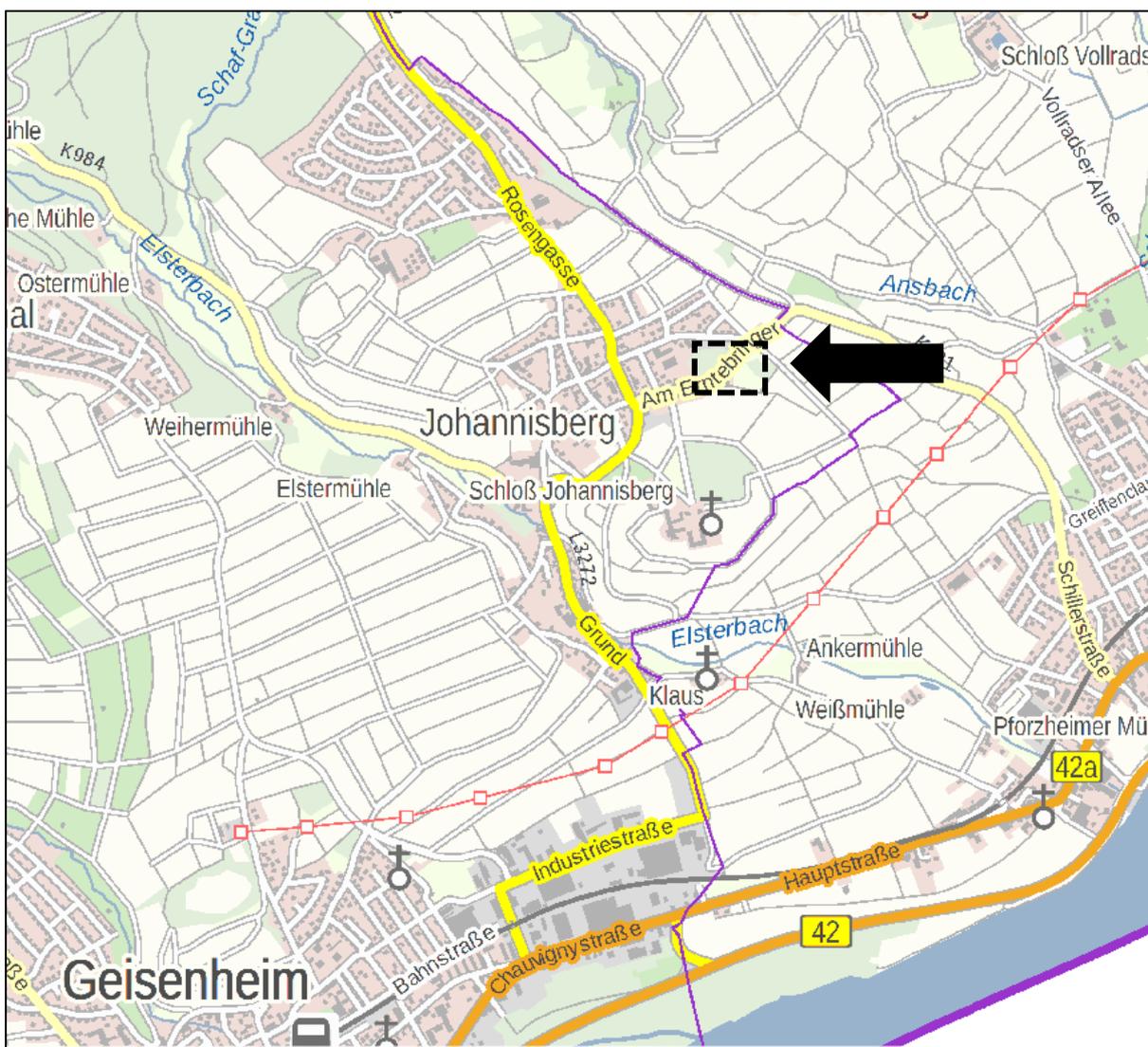
1. Vorbemerkungen

1.1 Planerfordernis und -ziel

Der ursprünglich auf dem Gelände des Schlosses Johannisberg befindliche Garten- und Landschaftsbetrieb, Rheingau Gärten GmbH, (ehemals Schlossgärtnerei) musste sich im Jahr 2018 um einen neuen Standort bemühen, da der damalige Pachtvertrag am bisherigen Standort auslief. Dem Betreiber wurde die Möglichkeit der Betriebsverlagerung und damit Standortsicherung und Kundenbindung im Stadtteil Johannisberg ermöglicht. Die Zulässigkeit zur Verlagerung des Betriebes auf den jetzigen Standort am Ortseingang wurde mit Bauaufsichtsbehörde, Naturschutzbehörde und der Stadt vorab abgestimmt. Eine Bauvoranfrage wurde im Jahr 2018 positiv, allerdings mit zahlreichen Auflagen, beschlossen. Zur Schaffung der planungsrechtlichen Grundlagen und zur Sicherstellung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung und Nutzung für die bereits vollzogene Standortverlagerung ist nunmehr die Aufstellung eines Bebauungsplanes mitsamt Änderung des Flächennutzungsplanes erforderlich. Die Maßnahme dient zudem der Sicherung des Betriebsstandortes mit ca. 18 Mitarbeitern.

Das zur Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen erforderliche Bauleitplanverfahren wird im zweistufigen Regelverfahren mit Umweltprüfung durchgeführt.

Übersichtskarte

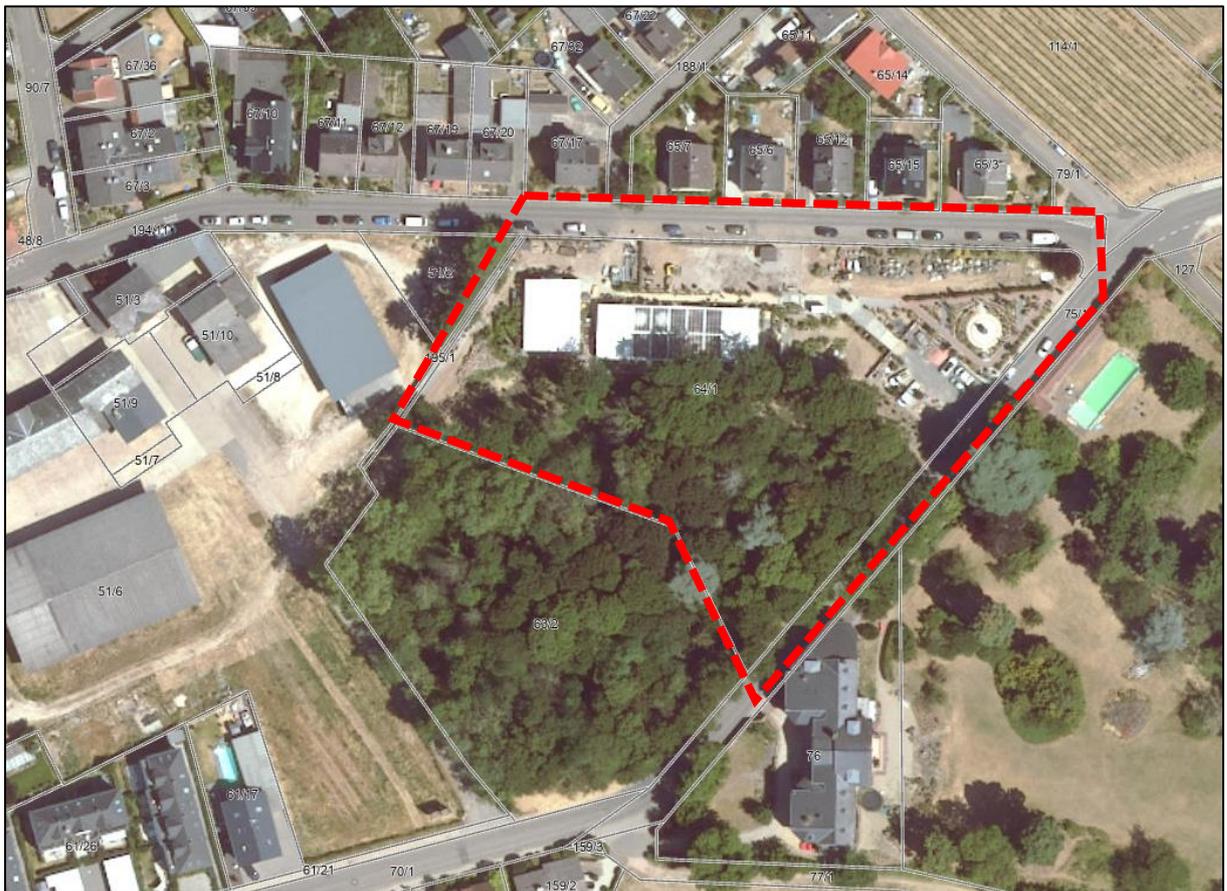


Quelle: <https://natureg.hessen.de/>, bearbeitet

1.2 Räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet befindet sich mit einer Größe von rd. 1 ha im Osten des Geisenheimer Stadtteils Johannisberg am Schnittpunkt der Schulstraße und der Straße Am Erntrbringer. Der Geltungsbereich wird im Norden von Wohnbebauung begrenzt. Im Osten befindet sich das weitläufige Anwesen Am Erntrbringer 12 („Villa Mumm“) mit Parkanlage, welches als Kulturdenkmal nach § 2 Absatz 1 Hessisches Denkmalschutzgesetz aus geschichtlichen, künstlerischen und städtebaulichen Gründen in das Denkmalverzeichnis des Landes Hessen eingetragen ist. Im Süden geht das Plangebiet in eine Grünfläche mit Baumbestand über, während sich im Osten die von der Klarstellungssatzung - Johannisberg, Am Erntrbringer – erfasste Altortslage befindet. In diesem Bereich wird derzeit auf dem ehemaligen Gelände des Mumm'schen Weinguts das Wohnbauprojekt „Schlossterrassen Johannisberg“ entwickelt. Die bestehenden Gebäude des Weingutes werden zudem als Kulturdenkmäler nach § 2 Absatz 1 Hessisches Denkmalschutzgesetz geführt.

Luftbild



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

Das Gelände wird derzeit durch den Garten- und Landschaftsbaubetrieb der Rheingau Gärten GmbH genutzt. Dieser nutzt den nördlichen und nordöstlichen Bereich des Plangebiets vorwiegend als Freiluft-Ausstellung für Pflanzen und diverser Baumaterialien. Auf östlicher Seite entlang der Straße Am Erntrbringer befindet sich zudem eine Parkplatzanlage. Im zentralen Bereich befinden sich drei Ausstellungs-Pavillons. Im westlichen Bereich wird aktuell vorwiegend als Abstellfläche für diverses Gerät und Material genutzt, während der gesamte südliche Bereich, unterhalb der Böschung, von Großbaumbeständen und Gehölzsukzessionen überlagert ist.

Fotodokumentation des Plangebiets und der Umgebung



Blick von Osten in das Gebiet



Blick auf die Ausstellung-Pavillons



Blick Westen im Plangebiet



Blick auf das westliche Planungsgebiet



Blick auf die nördliche Freiluft-Ausstellung

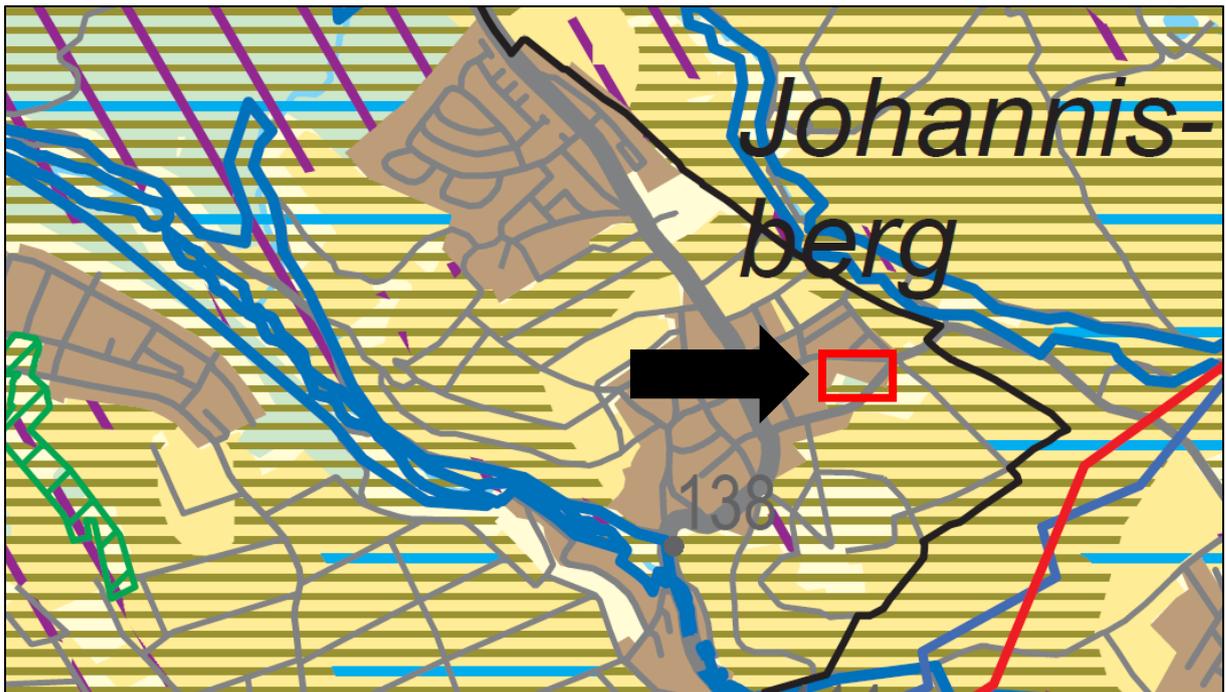


Kreuzungsbereich Schulstraße/Am Erntebinger

1.3 Regionalplanung

Bauleitpläne sind gemäß § 4 Abs. 1 Raumordnungsgesetz (ROG) an die Ziele der Raumordnung anzupassen. Das Plangebiet ist im Regionalplan Südhessen / Regionaler Flächennutzungsplan 2010 als Vorranggebiet Siedlung dargestellt. Die bauleitplanerische Ausweisung von Wohn-, gemischten Bauflächen und Sonderbauflächen sowie dazugehörigen kleineren gewerblichen Bauflächen hat gemäß Zielvorgabe Z 3.4.1-3 innerhalb der in der Karte ausgewiesenen "Vorranggebiete Siedlung, Bestand und Planung" stattzufinden. Die Planung ist damit an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung angepasst.

Regionalplan Südhessen / Regionaler Flächennutzungsplan 2010



Quelle: Regierungspräsidium Darmstadt, bearbeitet

1.4 Vorbereitende Bauleitplanung

Die Fläche ist im wirksamen Flächennutzungsplan der Hochschulstadt Geisenheim als „Wohnbaufläche“ dargestellt und mit einer Fläche, deren Böden mit umweltbelastenden Stoffen belastet sein könnten (ehemalige Müllkippe) überlagert. Eine Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Parkanlage“ schließt sich im Süden an. Der wirksame Flächennutzungsplan ist daher im Parallelverfahren zu ändern.

Ausschnitt Flächennutzungsplan

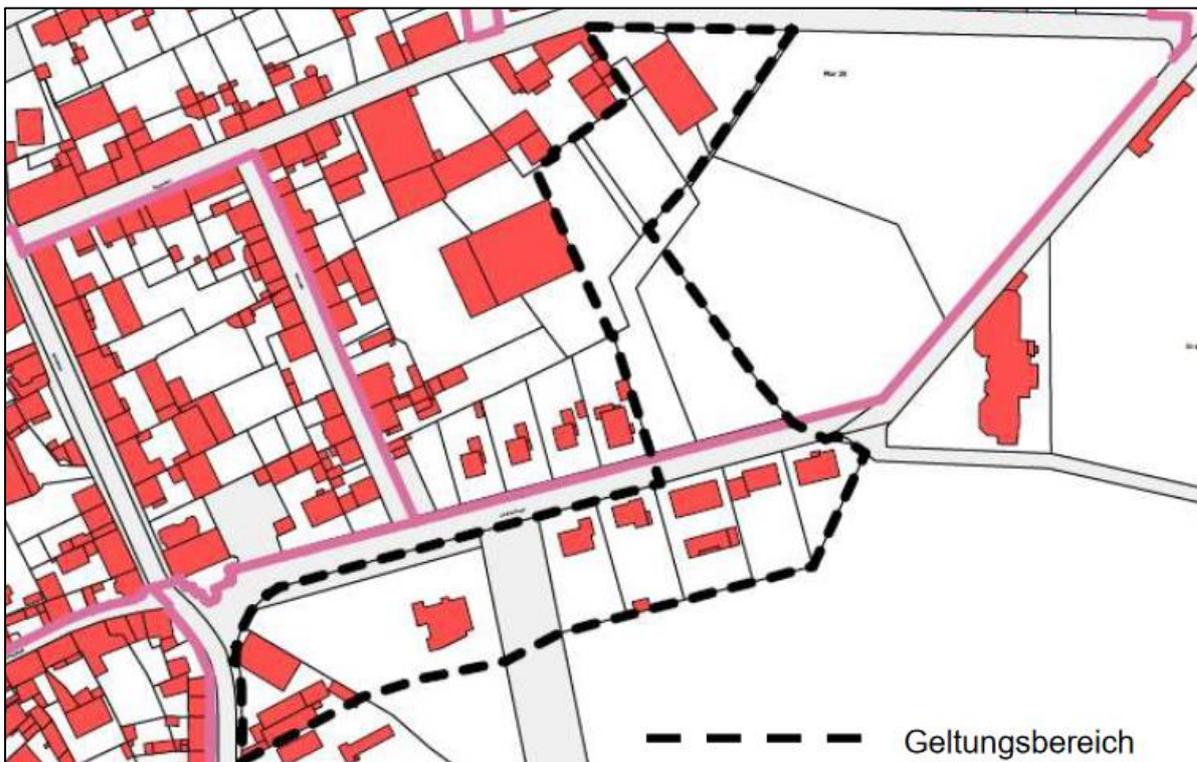


Quelle: Hochschulstadt Geisenheim, bearbeitet

1.5 Verbindliche Bauleitplanung

Für das Plangebiet existiert kein rechtsverbindlicher Bebauungsplan. Westlich an das Plangebiet grenzt der Geltungsbereich der Klarstellungssatzung „Am Erntebringer“ aus dem Jahr 2011 an. Diese beurteilt die Zulässigkeit von Vorhaben nach § 34 BauGB für den Geltungsbereich.

Klarstellungssatzung „Am Erntebringer“



Quelle: Hochschulstadt Geisenheim

1.6 Innenentwicklung und Planungsalternativen

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.

Bei der vorliegenden Bauleitplanung wird die bereits bestehende Nutzung auf dem Gelände der Rheingau-Gärten planungsrechtlich gesichert und an aktuelle und künftige Anforderungen sowie an die Entwicklungsvorstellungen der Stadt angepasst und dauerhaft in dieser Funktion gesichert. Es findet somit keine Neuinanspruchnahme von Flächen statt. Planungsalternativen, bspw. zur Verlagerung dieser Nutzungen an einen gänzlich anderen Standort, bestehen dementsprechend nicht. Es wird aufgrund der bestandsorientierten Planung daher als zulässig erachtet, von weiteren Alternativenuntersuchungen abzusehen.

1.7 Verfahrensart und -stand

Die Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplans erfolgt im zweistufigen Regelverfahren mit Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB.

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

Die Bekanntmachungen erfolgen im Rheingau Echo.

2. Verkehrliche Erschließung und Anbindung

Die derzeitige verkehrliche Anbindung des Plangebietes erfolgt über die Schulstraße und die östlich verlaufende Straße Am Erntebringer. Der nächstgelegene Anschluss an den Öffentlichen Personennahverkehr erfolgt über die Bushaltestelle Geisenheim-Johannisberg-Rosengasse in rund 400m Entfernung. Damit besteht Anschluss an die Buslinie 183 nach Presberg bzw. in die Kernstadt Geisenheim.

3. 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 Sicherung der angestrebten städtebaulich geordneten Entwicklung sind die im Folgenden erläuterten zeichnerischen und textlichen Festsetzungen in den Bebauungsplan aufgenommen worden.

3.1 Art der baulichen Nutzung

Entsprechend der bestehenden Nutzungen und zur Sicherung dieser im Plangebiet setzt der Bebauungsplan ein Sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Gartenbauausstellung“ (Ifd. Nr. 1) sowie ein Sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Gartenbauausstellung - Freiluft-Ausstellung“ (Ifd. Nr. 2) fest. Die Teilbereiche werden durch eine Abgrenzung unterschiedlicher Art unterschiedlichen Maßes der baulichen Nutzung zeichnerisch getrennt.

Das **Sonstige Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Gartenbauausstellung“ (Ifd. Nr. 1)** dient der Unterbringung von Garten- und Landschaftsbaubetrieben mit Gartenbauausstellung inkl. Verkauf. Zulässig sind:

- Anlagen und Gebäude für den Verkauf von Zimmer-, Beet-, Balkon- und Außenpflanzen, Pflege- und Düngemittel, Erde, Torf, Gartengeräte, Gartenmöbel, Gartenkeramik / Pflanzengefäße, Gartenhäuser, Gartendekoration.
- Anlagen und Gebäude für Verkaufs-, Beratungs- und Ausstellungszwecken, Kundencafés, Lager- und Büroräume, Freiluft-Ausstellungsbereiche und Lagerflächen,
- die dem Nutzungszweck zugeordnete Neben-, Ver- und Versorgungsanlagen, Stellplätze, Garagen und Carports.

Die maximal zulässige Verkaufsflächenzahl (VFZ) beträgt $VFZ = 0,36$. Bei einer Gebietsgröße von 2329 qm entspricht die einer Verkaufsfläche von rund 850 qm.

Das **Sonstige Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Gartenbauausstellung - Freiluft-Ausstellung“ (Ifd. Nr. 2)** dient der Unterbringung von Gartenbau-Freiluftausstellungen inkl. Verkauf.

Zulässig sind:

- Freiluft-Ausstellungsbereiche und -Verkaufsflächen für Beet-, Balkon- und Außenpflanzen, Pflege- und Düngemittel, Erde, Torf, Gartengeräte, Gartenmöbel, Gartenkeramik / Pflanzengefäße, Gartendekoration.

- Garagen, Carports, Gartenhütten und -pavillons mit einer maximal zulässigen Grundfläche von je 25 qm,
- Anlagen für Verkaufs-, Beratungs- und Ausstellungszwecke, Lagerflächen sowie
- die dem Nutzungszweck zugeordnete Neben-, Ver- und Entsorgungsanlagen und Stellplätze.

Die maximal zulässige Verkaufsflächenzahl (VFZ) beträgt $VFZ = 0,76$. Bei einer Gebietsgröße von 2378 qm entspricht dies einer Verkaufsfläche von rund 1.800 qm.

Verkaufsflächen im Sinne dieser Festsetzungen sind alle Flächen, die dem Verkauf, der Verkaufsförderung und der Ausstellung dienen, einschließlich der Flächen außerhalb von Gebäuden, der Standflächen für Verkaufsregale und Einrichtungsgegenstände, der Kassenzonen und Vorkassenbereiche und von Verkehrs- und Lagerflächen, soweit sie den Kunden zugänglich sind.

3.2 Überbaubare Grundstücksflächen, Stellplätze und Nebenanlagen

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden im Bebauungsplan durch Baugrenzen festgesetzt. Die Festsetzungen erfolgen flächig und orientieren sich weitestgehend an den bestehenden baulichen Anlagen. Aufgrund der bestehenden baulich geprägten Strukturen orientiert sich die Baugrenze im Bereich der Freiluftausstellung an der Grenze des Sonstigen Sondergebiets.

Nebenanlagen i.S.d. §14 BauNVO sind innerhalb und außerhalb der Baugrenzen zulässig. Garagen, Carports und Stellplätze mit ihren Zufahrten sind ausschließlich innerhalb der Baugrenzen und in den mit „St“ festgesetzten Flächen zulässig. Darüber hinaus sind Gastanks ausschließlich in den mit „Gt“ gekennzeichneten Flächen zulässig. Die Ausweisung von Flächen für Nebenanlagen folgt entsprechend der bestehenden Anlagen.

3.3 Maß der baulichen Nutzung

Bei der Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung im Bebauungsplan sind gemäß § 16 Abs. 3 BauNVO stets die Grundflächenzahl oder die Größe der Grundflächen der baulichen Anlagen und die Zahl der Vollgeschosse oder die Höhe baulicher Anlagen zu bestimmen, wenn ohne ihre Festsetzung öffentliche Belange, insbesondere das Orts- und Landschaftsbild, beeinträchtigt werden können. Zum Maß der baulichen Nutzung wird daher die Grundflächenzahl festgesetzt. Hinzu kommt eine Festsetzung zur Höhenentwicklung baulicher Anlagen innerhalb des Plangebietes.

3.3.1 Grundflächenzahl (GFZ)

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 am Bestand. Die maximal zulässige Grundflächenzahl im Teilgebiet 1 (Ifd. Nr. 1) beträgt $GRZ = 0,8$. Sie darf durch die Grundflächen von Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen und baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, bis zu einer Grundflächenzahl von $GRZ = 0,9$ überschritten werden.

Die maximal zulässige Grundflächenzahl im Teilgebiet 2 (Ifd. Nr. 2) beträgt $GRZ = 0,1$. Darin enthalten sind die Grundflächen von Gebäuden und weiteren hochbaulichen Anlagen wie Gartenhäuser, Gartenpavillons, Garagen und Carports. Die festgesetzte Grundflächenzahl darf durch die Grundflächen der Garten-Freiluftausstellung, von Stellplätzen mit ihren Zufahrten, nicht-hochbaulichen Nebenanlagen und baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich

unterbaut wird, bis zu einer Grundflächenzahl von GRZ = 0,9 überschritten werden. Aufgrund der vielfältigen Nutzungsstruktur in diesem Teilbereich ermöglicht die Überschreitung eine effiziente Ausnutzung der begrenzten Flächenressourcen im Plangebiet und trägt damit auch zu einem nachhaltigen und sparsamen Umgang mit Grund und Boden bei.

3.3.2 Höhe baulicher Anlagen

Die maximal zulässigen Höhen baulicher Anlagen (OKGeb.) werden im Bebauungsplan gemäß Einschrieb in der Nutzungsmatrix festgesetzt und orientieren sich an den bestehenden Anlagen auf dem Gelände.

Dabei wird die OKGeb. für das Gebiet mit der lfd. Nr. 1 gemäß Einschrieb in der Nutzungsmatrix in Meter über Normalhöhennull (m ü NHN) festgesetzt. Innerhalb des Teilgebiets mit der lfd. Nr. 1 wird die maximal zulässige Höhe baulicher Anlagen durch Abgrenzungen unterschiedlichen Maßes der baulichen Nutzung untergliedert. Um die bestehenden Gebäude möglichst bestandsgetreu abzubilden, orientiert sich diese Untergliederung an den bestehenden baulichen Anlagen im jeweiligen Teilbereich und gibt jeweils einen geringfügigen Spielraum. Zur besseren Nachvollziehbarkeit der gewählten Höhe baulicher Anlagen sind die Firsthöhen der bestehenden Gebäudestrukturen in der Plankarte verzeichnet.

Die maximal zulässige Höhe baulicher Anlagen (OKGeb.) für das Teilgebiet lfd. Nr. 2 wird mit 3,0 m über dem bestehenden Gelände festgesetzt. Bezugspunkt ist die tiefste durch das jeweilige Gebäude bzw. die bauliche Anlage angeschnittene und im Plan eingetragene Höhenlinie. Wird keine Höhenlinie angeschnitten, gilt die niedrigere nächstgelegene Höhenlinie. Mit dieser Festsetzung sollen die diversen Nutzungen im Teilbereich abgedeckt und auf ein verträgliches Höchstmaß begrenzt werden.

3.4 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.

Im Kreuzungsbereich zwischen Schulstraße und Am Erntebringer setzt der Bebauungsplan einen Bereich ohne Ein- und Ausfahrt fest. Damit soll eine Überfrachtung des Kreuzungsbereichs durch zusätzliche Ein-/Ausfahrten verhindert werden.

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

Zur Reduzierung des Oberflächenabflusses wird festgesetzt, dass Wege, Stellplätze und Hofflächen in einer Bauweise herzurichten sind, die eine Versickerung von Niederschlagswasser ermöglichen. Beispielfhaft zu nennen sind Pflaster, Schotterrasen, Rasengittersteine oder ähnliches. In vorstehend genanntem Zusammenhang werden die Verwendung von wasserdichten oder nicht durchwurzelbaren Materialien (Folie oder Vlies) als unzulässig festgesetzt. Die Anlage von permanent mit Wasser gefüllten Teichen sowie die Verwendung im Zusammenhang mit der Errichtung von Anlagen zur Rückhaltung von anfallendem Niederschlags- oder Schmutzwasser bleiben hiervon unberührt.

Um Lichtverschmutzung zu vermeiden und zum Schutz von Insekten wird zudem festgesetzt, dass zur Außenbeleuchtung nur voll-abgeschirmte Leuchten, die im installierten Zustand nur unterhalb der Horizontalen abstrahlen (0 % Upward Light Ratio) und Leuchtmittel mit für Insekten wirkungsarmen Spektrum von 1600 bis 2700 Kelvin zulässig sind. Flächige Fassadenanstrahlungen, freistrahrende Röhren sowie der Einsatz von Beleuchtungsanlagen mit wechselndem oder bewegtem Licht sind unzulässig.

3.6 Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Zur Sicherung der bestehenden Bäume und Gehölzstrukturen im südlichen Teil des Geltungsbereichs wird die mit „E“ gekennzeichnete Fläche als Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft mit der Zweckbestimmung "Erhalt und Entwicklung Großbaumbestand und Gehölzsukzession" festgesetzt. Dem Entwicklungsziel entsprechend sind die bestehenden Baumbestände und Gehölzsukzessionen zu erhalten und der natürlichen Sukzession zu überlassen.

3.7 Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Aus ästhetischen Gründen und um bestehende städtebaulich markante Baumstrukturen explizit zu erhalten, setzt der Bebauungsplan den Erhalt von Bäumen fest. Diese sind fachgerecht zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Bei Abgang sind Ersatzpflanzungen vorzunehmen. Für Neu- oder Ersatzpflanzungen ist ein Mindest-Stammumfang von 14-16 cm vorzusehen.

4. 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.

4.1 Gestaltung von Einfriedungen

Aus gestalterischen Gründen sind im Plangebiet ausschließlich Einfriedungen in Form von Hecken, Sträuchern oder Drahtgeflecht, Stabgitter, Holzzäune oder Streckmetall mit Bepflanzungen zulässig. Abschnittsweise sind im Wechsel mit Bepflanzungen auch Natursteinmauern auf maximal der halben Länge der Einfriedungen zulässig. Zäune aus Drahtgeflecht, Stabgitter oder Streckmetall sind innerhalb der Anpflanzungen zu führen. Die Höhe der Einfriedungen beträgt maximal 1,80 m bezogen auf das natürliche Gelände. Zur Durchlässigkeit für Kleintiere ist bei den Einfriedungen (mit Ausnahme der abschnittsweise zulässigen Natursteinmauern) ein Abstand von 10 cm zum Boden einzuhalten oder auf andere Art eine vergleichbare Durchlässigkeit sicherzustellen.

4.2 Abfall- und Wertstoffbehälter

Ebenfalls aus gestalterischen Gründen sowie zu Förderung eines verträglichen Ortsbildes wird für das Plangebiet bestimmt, dass Standflächen für Abfall- und Wertstoffbehälter, etc. gegen eine allgemeine Einsicht abzuschirmen sind. Zur Vermeidung einer städtebaulich nicht gewünschten Optik sind sie in Bauteile einzufügen oder einzubeziehen oder mit Laubhecken zu umpflanzen oder mit beranktem Sichtschutz dauerhaft zu umgeben.

4.3 Stellplätze und Zufahrten

Um die Zufahrt zu den beiden, im Bebauungsplan festgesetzten, Stellplatzflächen im Nordwesten und Osten des Plangebiets zu gewährleisten, wird abweichend von der Stellplatzsatzung der Hochschulstadt Geisenheim bestimmt, dass von Schulstraße und der Straße Am Erntebringer je eine Zufahrt zulässig ist. Die Maximalbreite der Zufahrten darf 6,00m nicht überschreiten.

4.4 Werbeanlagen

Werbeanlagen können aus städtebaulich-gestalterischer Perspektive wesentlichen Einfluss auf das Erscheinungsbild eines Gebietes nehmen. Hinsichtlich der Lage des Plangebiets in unmittelbarer Nähe zu örtlichen Denkmälern, wie dem Areal der „Villa Mumm“ sowie in direkter Sichtachse zum Schloss Johannisberg, sind somit Einschränkungen von Werbeanlagen notwendig. Um das Projekt auch hinsichtlich der Werbeanlagen möglichst harmonisch zu integrieren und die potenziellen Auswirkungen auf umliegende Denkmäler zu begrenzen, wird festgesetzt, dass Werbeanlagen die jeweils maximal zulässige Oberkante baulicher Anlagen nicht überschreiten dürfen. Zudem ist Lichtwerbung in Form von Blink-, Lauf- und Wechsellichtern sowie LED-Tafeln und Bildschirme sind unzulässig.

Weitere Festsetzungen zur Gestaltung von Werbeanlagen werden zum Entwurf des Bebauungsplanes konkretisiert.

5. Berücksichtigung umweltschützender Belange

5.1 Umweltprüfung und Umweltbericht

Mit Inkrafttreten des Gesetzes zur Anpassung des Baugesetzbuches an die EU-Richtlinien (EAG Bau, BGBl. I S.1359) am 20.07.2004 ist die Notwendigkeit zur Aufnahme eines Umweltberichtes in die Begründung zum Bebauungsplan eingeführt worden (§ 2a BauGB). Darin sollen die im Rahmen der Umweltprüfung ermittelten Belange des Umweltschutzes systematisch zusammengetragen und bewertet werden.

Im Zuge der Bauleitplanung wird daher ein Umweltbericht erarbeitet, dessen Inhalt entsprechend der Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB aufbereitet wird. Nach § 2a BauGB ist der Umweltbericht Teil der Begründung zum Bebauungsplan und unterliegt damit den gleichen Verfahrensschritten wie die Begründung an sich (u.a. Öffentlichkeitsbeteiligung und Beteiligung der Träger öffentlicher Belange). Die Ergebnisse des Umweltberichts und die eingegangenen Anregungen und Hinweise sind in der abschließenden bauleitplanerischen Abwägung entsprechend zu berücksichtigen. Um Doppelungen zu vermeiden, werden die für die Abarbeitung der Eingriffsregelung notwendigen zusätzlichen Inhalte, die als Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB gleichberechtigt in die bauleitplanerische Abwägung einzustellen sind, in den Umweltbericht integriert. Der Umweltbericht wird zum Entwurf des Bebauungsplans ergänzt.

5.2 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 (Ausgleich). Gemäß § 1a Abs. 3 Satz 6 ist ein Ausgleich allerdings nicht erforderlich, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren. Dies ist vorliegend im Wesentlichen der Fall. Der Bebauungsplan erstreckt sich vollständig auf bereits überplante Fläche und sind in Teilen Anpassungen vor. Wesentliche zusätzliche Eingriffe in Natur und Landschaft werden nicht vorbereitet.

5.3 Artenschutzrechtliche Belange

Im Rahmen der weiteren Planung wird ein artenschutzrechtlicher Fachbeitrag erstellt. Der vollständige artenschutzrechtliche Fachbeitrag wird zum Entwurf in den Bebauungsplan integriert.

Zum gegenwärtigen Planungsstand wird daher auf die allgemein geltenden artenschutzrechtlichen Bestimmungen sowie weitergehende Hinweise und Empfehlungen verwiesen:

Die Vorschriften des besonderen Artenschutzes des § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) sind zu beachten. Zur Vermeidung der Zerstörung oder Beschädigung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten besonders und streng geschützter Arten (vgl. § 7 Abs. 2 Nr. 13 und 14 BNatSchG) sind die folgenden Punkte zu beachten:

- Baumaßnahmen, die zu einer Zerstörung von Fortpflanzungs- oder Ruhestätten geschützter Arten führen können, sind außerhalb der Brutzeit (01.03. bis 30.09.) durchzuführen.
- Bestandsgebäude und Flächen sind ganzjährig unmittelbar vor Durchführung von Bau-, Änderungs- und Abrissmaßnahmen durch einen Fachgutachter daraufhin zu kontrollieren, ob geschützte Tierarten anwesend sind. Diese Maßnahmen sollten durch eine qualifizierte Person begleitet werden.
- Bau-, Änderungs- und Abrissarbeiten sind generell außerhalb der Wochenstubezeit von Fledermäusen (01.05. bis 31.07.) durchzuführen und durch eine qualifizierte Person zu begleiten.
- Höhlenbäume sind ganzjährig unmittelbar vor der Rodung durch einen Fachgutachter auf das Vorhandensein von geschützten Tierarten zu überprüfen.
- Im Falle der Betroffenheit von geschützten Arten ist die Fortpflanzungs- und Ruhestätte zu erhalten. Über das weitere Vorgehen ist in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde zu entscheiden.
- 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.

Zur Verhinderung von Vogelschlag sollte für alle spiegelnden Gebäudeteile die Durchsichtigkeit durch Verwendung transluzenter Materialien oder flächiges Aufbringen von Markierungen (Punktraster, Streifen) reduziert werden. Zur Verringerung der Spiegelwirkung sollte eine Verglasung mit Außenreflexionsgrad von maximal 15 % verwendet werden.

6. Allgemeiner Klimaschutz

Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7f BauGB sind bei der Aufstellung von Bauleitplänen die Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energien zu berücksichtigen.

Der vorliegende Bebauungsplan beinhaltet vor allem die Festsetzung und Überplanung von Frei- und Grünflächen. Eine wesentliche Ausweitung hochbaulicher Maßnahmen wird nicht vorbereitet und auch eine Neuinanspruchnahme von Grund und Boden erfolgt nicht. Durch die bestandsorientierte Umwidmung der Flächen im Geltungsbereich ergeben sich daher keine wesentlichen Auswirkungen auf die Belange des Klimaschutzes.

Im Rahmen des vorliegenden Bebauungsplanes wird aus den genannten Gründen auf Festsetzungen zur Errichtung von Solar- und Photovoltaikanlagen auf den Dachflächen, Bestimmungen zur Dachbegrünung verzichtet. Weiterhin kann vielmehr auf die speziellen energiefachrechtlichen Regelungen mit ihren Verpflichtungen zur Errichtung und Nutzung bestimmter erneuerbarer Energien verwiesen werden, die bei der Bauplanung und Bauausführung auf Ebene der konkreten Objektplanung gemäß dem Gebäudeenergiegesetz (GEG) einzuhalten sind. Auf weitergehende Festsetzungen wird im Rahmen der vorliegenden Bauleitplanung verzichtet.

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 August 2023 wird die Wasserversorgung und Schonung der Grundwasservorkommen, Abwasserbeseitigung und Abflussregelung im Bebauungsplan wie folgt behandelt:

7.1 Überschwemmungsgebiete

Das Plangebiet befindet sich nicht in einem amtlich festgesetzten Überschwemmungsgebiet oder überschwemmungsgefährdeten Gebiet.

7.2 Oberirdische Gewässer

Im Plangebiet sind keine Gewässer vorhanden.

7.3 Wasserschutzgebiete

Das Plangebiet liegt außerhalb von Wasserschutzgebieten.

7.4 Wasserversorgung / Löschwasser

Das Plangebiet verfügt über einen Anschluss an das kommunale Ver- und Entsorgungsnetz. Im Plangebiet entsteht durch die Planung kein wesentlicher zusätzlicher Wasserbedarf. Die Versorgung ist durch die bestehenden Anschlüsse an das Trink- und Löschwasserversorgungsnetz grundsätzlich sichergestellt. Zum gegenwärtigen Zeitpunkt bestehen keine Hinweise, die einer Versorgung des Plangebietes grundsätzlich entgegenstehen.

Hinsichtlich der Bereitstellung von Löschwasser ist anzumerken, dass die Schulstraße in der Mittelzone befindet und über den Zwischenbehälter Schwarzenstein versorgt wird. In der gesamten Mittelzone kann ein Löschwasser Grundschatz von 48 m³/h nachgewiesen werden. Der nächstgelegene Unterflurhydrant (HY-20913) ist in der Schulstraße und damit im Geltungsbereich des Bebauungsplanes verortet. Die Versorgung des Gebiets mit ausreichend Löschwasser ist somit gewährleistet.

7.5 Abwasserbeseitigung

Die Entwässerung des Schmutzwassers wurde von Seiten der Hochschulstadt Geisenheim geprüft und kann auch weiterhin gesichert werden. Die Ableitung von Niederschlagswasser und Schmutzwasser kann über die Mischwasserkanalisation erfolgen.

8. Boden, Altlastenverdächtige Flächen, Baugrund und vorsorgender Bodenschutz

8.1 Altlastenverdächtige Flächen

Im Plangebiet liegen Hinweise auf eine ehemalige Müllablagerung vor. ALTIS – Nummer 439.004.020-000.007. Es liegt gegenwärtig kein hinreichender Verdacht vor, dass von der genannten Fläche Auswirkungen ausgehen, die das Wohl der Allgemeinheit beeinträchtigen oder beeinträchtigen werden. Der Fall wurde abgeschlossen (Schreiben RP 22.10.1992). Die Fläche ist in der Plankarte entsprechend dargestellt.

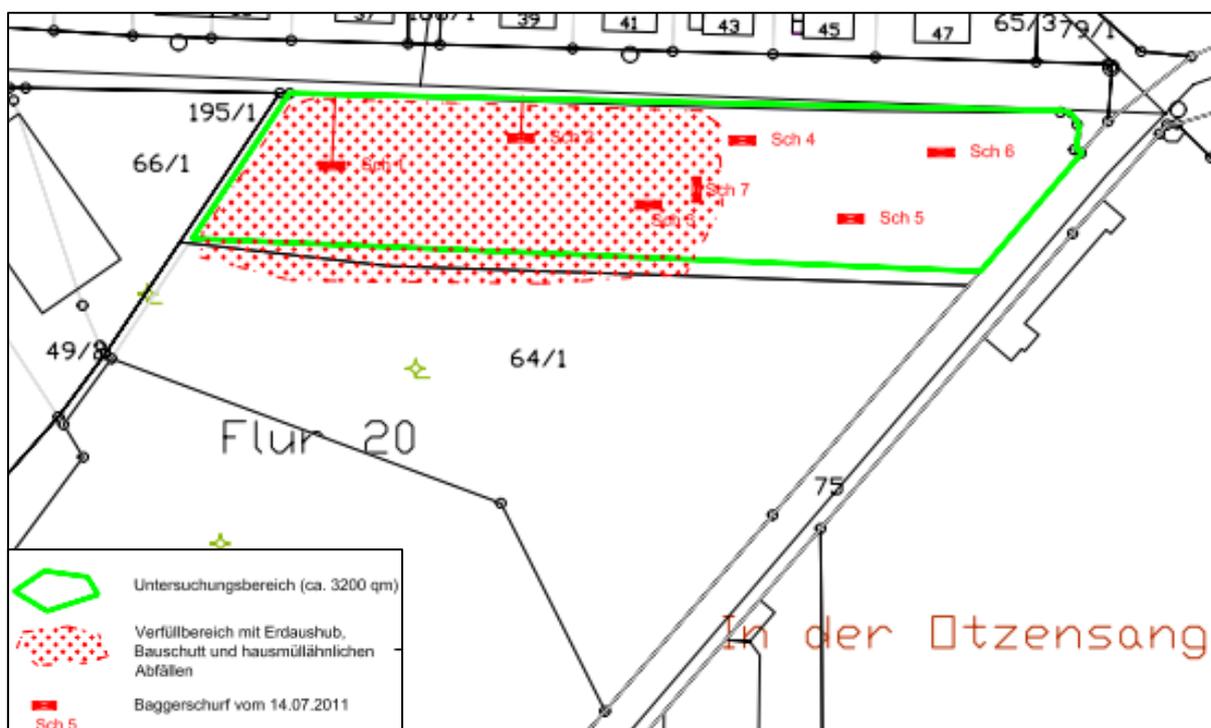
Die Untersuchung auf Untergrundverunreinigungen (Nördlicher Teilbereich des Flurstücks 61/1 der Flur 20 Gemarkung Geisenheim-Johannisberg durch die KAT Umweltberatung GmbH kommt zu folgenden Ergebnissen:

Auf dem westlichen Teil des Untersuchungsgeländes wurden Auffüllungen festgestellt. Die Auffüllungen reichten bis in Tiefen größer 5 m. Insgesamt ist mit ca. 8500 m³ an Auffüllmaterial auf dem Untersuchungsgelände zu rechnen. Die Auffüllungen bestehen vorrangig aus Erdaushub, der mit Bauschutt und hausmüllähnlichen Abfällen vermischt ist. Im östlichen Teil des Untersuchungsgeländes wurden dagegen deutlich geringere Auffüllungsmächtigkeiten festgestellt (1,0 m). Diese Auffüllung weist einen sehr geringen Bauschuttanteil auf. Hausmüllähnliche Bestandteile wurden nicht vorgefunden.

Die durchgeführten abfalltechnischen Untersuchungen zeigten, dass die im westlichen Teil des Grundstücks vorliegenden Auffüllungen Schadstoffbelastungen aufweisen, die Aushub der Auffüllungen eine Einstufung als LAGA-Z3-Material ergeben würden. Für die im östlichen Teil des Grundstücks vorhandene geringmächtige Auffüllung sind deutlich geringere Schadstoffbelastungen zu erwarten (LAGA Z1.2-Material).

Bei allen Baumaßnahmen, die einen Eingriff in den Boden erfordern, ist auf organoleptische Auffälligkeiten zu achten (Geruch, Geschmack, Aussehen und Farbe). Ergibt sich der Verdacht einer schädlichen Bodenverunreinigung, ist dieser umgehend der zuständigen Behörde mitzuteilen.

Untersuchungsraum auf Untergrundverunreinigungen



Quelle: KAT Umweltberatung GmbH

8.2 Kampfmittel

Hinweise auf Kampfmittel im Plangebiet liegen zum gegenwärtigen Zeitpunkt nicht vor. Sollten im Zuge der Bauarbeiten kampfmittelverdächtige Gegenstände gefunden werden, ist der Kampfmittelräumdienst unverzüglich zu verständigen.

8.3 Vorsorgender Bodenschutz

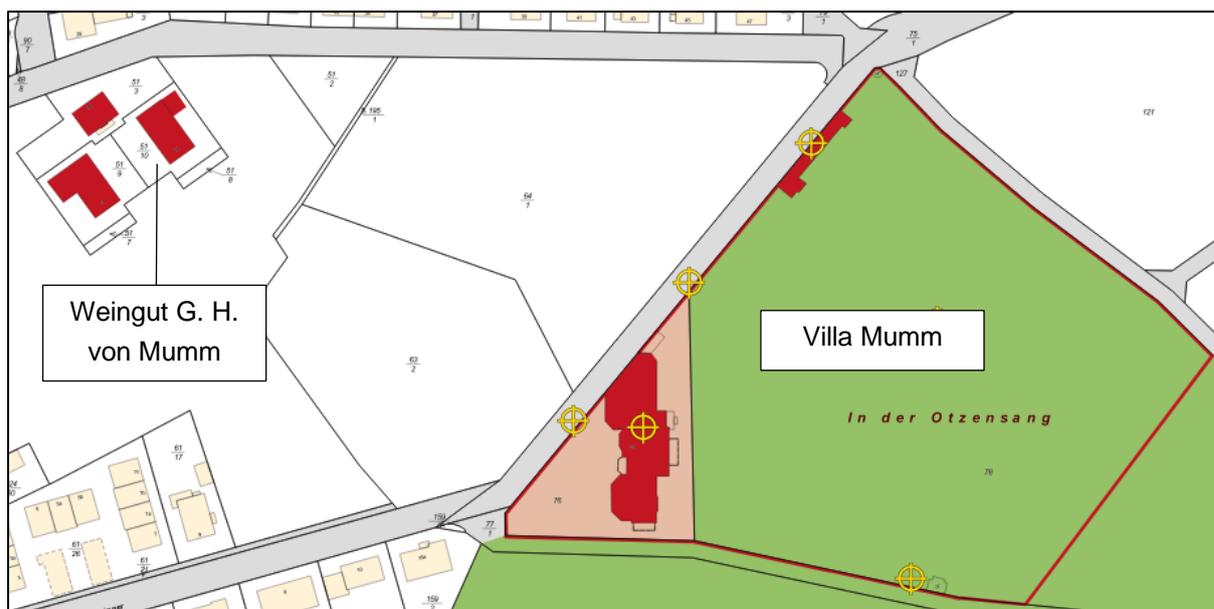
Im Rahmen des vorsorgenden Bodenschutzes wird auf die "Arbeitshilfe zur Berücksichtigung von Bodenschutzbelangen in der Abwägung und der Umweltprüfung nach BauGB in Hessen" des hessischen Umweltministeriums hingewiesen. Die DIN 19731, DIN 18915 und DIN 19639 sind bei der Bauausführung zu beachten und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

8.4 Denkmalschutz

Im Hinblick auf Kulturdenkmäler sind das im Osten des Plangebiets befindliche Anwesen Am Erntebringer 12 („Villa Mumm“) mit Parkanlage und die sich westlich des Plangebiets befindlichen bestehenden Gebäude des Mumm´schen Weinguts zu nennen. Beide Denkmäler wurden aus geschichtlichen, künstlerischen und städtebaulichen Gründen als Kulturdenkmal gem. § 2 Abs. 1 Hessisches Denkmalgesetz in das Denkmalverzeichnis des Landes Hessen eingetragen.

Wesentliche denkmalrechtliche Belange im Hinblick auf Kulturdenkmäler werden allerdings nach dieser Einschätzung nicht berührt. Die verträgliche Gestaltung von Werbeanlagen wurde zudem festgesetzt.

Übersicht umliegender Denkmäler



Quelle: Landesamt für Denkmalpflege Hessen, bearbeitet

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

9. Immissionsschutz

Im Rahmen der Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB sind die Belange des Immissionsschutzes entsprechend zu würdigen. Nach den Vorgaben des § 50 Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) sind bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen einander so zuzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen auf die ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienenden Gebiete sowie auch sonstige schutzbedürftige Gebiete soweit wie möglich vermieden werden.

Die Nutzungen im Plangebiet bestehen bereits im Wesentlichen (Gartenbauausstellung und Freiluft-Ausstellung). Vielmehr werden durch die Bauleitplanung die bestehenden Nutzungen planungsrechtlich gesichert. Die grundsätzliche Zonierung der bestehenden, geplanten und angrenzenden Nutzungen ändert sich damit nicht wesentlich. Um ein mögliches Konfliktpotenzial zwischen denen durch den Betrieb ausgelösten Immissionen und der angrenzenden Wohnbebauung abzuschätzen, wurde ein Lärmschutzgutachten durch Dipl.-Ing. Richard Möbus durchgeführt. In diesem konnte im Ergebnis festgestellt werden, dass durch die Schalleinwirkungen des Betriebs, an den nächsten Fenstern von Aufenthaltsräumen alle Anforderungen der TA Lärm eingehalten werden.

10. Weitere Hinweise und Empfehlungen

10.1 DIN-Normen

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

10.2 Abfallbeseitigung

Bei Bau-, Abriss und Erdarbeiten im Plangebiet sind die Vorgaben im Merkblatt "Entsorgung von Bauabfällen" (Baumerkblatt, Stand: 01.09.2018) der Regierungspräsidien in Hessen zu beachten (www.rp-giessen.hessen.de, Umwelt & Natur, Abfall, Bau- und Gewerbeabfall, Baustellenabfälle). 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).

10.3 Stellplatzsatzung

Auf die Stellplatzsatzung der Hochschulstadt Geisenheim wird hingewiesen. Es gilt jeweils die zum Zeitpunkt der behördlichen Entscheidung wirksame Fassung.

11. Bodenordnung

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

12. Flächenbilanz

Um die künftige Nutzungsaufteilung im Plangebiet zu dokumentieren, wird für das Plangebiet eine Flächenbilanz (digital errechnet, geringe Abweichungen rundungsbedingt) aufgestellt.

Die Flächenbilanz wird im weiteren Verfahren zum Entwurf des Bebauungsplanes integriert.

13. Anlagen und Gutachten

- Umweltbericht (folgt zum Entwurf)
- Fachbeitrag Artenschutz (folgt zum Entwurf)

Planstand: 09.01.2024

Projektnummer: 23-2896

Projektleitung: Bode

Planungsbüro Fischer Partnerschaftsgesellschaft mbB

Im Nordpark 1 – 35435 Wettenberg

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