

Beschlussvorlage	
- öffentlich -	
VL-17/2024	
Fachbereich	Bauamt
Sachbearbeiter	Nicola Fischer-Quasten
Datum	14.02.2024

Beratungsfolge	Termin	Beratungsaktion
Magistrat	28.02.2024	vorberatend
Ortsbeirat Johannisberg	17.04.2024	vorberatend
Ausschuss für Kommunalentwicklung, Bauen und Umwelt	24.04.2024	vorberatend
Haupt - und Finanzausschuss	25.04.2024	vorberatend
Stadtverordnetenversammlung	02.05.2024	beschließend

Betreff:

**Bauleitplanung der Hochschulstadt Geisenheim, Stadtteil Johannisberg
Bebauungsplan „Am Erntebringer“**

Beschlussvorschlag:

1. Beschluss der Aufstellung des Bebauungsplanes gemäß § 2 Abs. 1 BauGB
Die Stadtverordnetenversammlung der Hochschulstadt Geisenheim beschließt gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplanes „Am Erntebringer“.
2. Beschluss zur Durchführung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden gemäß § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB
Die Stadtverordnetenversammlung beschließt weiter die Durchführung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden gemäß § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB durchzuführen.
3. Beschluss zur Änderung des Flächennutzungsplanes
Der wirksame Flächennutzungsplan der Hochschulstadt Geisenheim ist entsprechend den Vorgaben des Bebauungsplanes „Am Erntebringer“ im Parallelverfahren zu ändern. Punkt 2 gilt entsprechend.

Sachverhalt / Begründung:

Der ursprünglich auf dem Gelände der Schlossgärtnerei befindliche Garten- und Landschaftsbaubetrieb, Rheingau Gärten GmbH, wurde 2018 auf den jetzigen Standort in der Schulstraße, am Ortszugang von Johannisberg verlagert, da der Pachtvertrag am bisherigen Standort auslief. Dem Betreiber wurde mit der Betriebsverlagerung die Möglichkeit der Standortsicherung und Kundenbindung im Stadtteil Johannisberg zugesichert.

Die Zulässigkeit zur Verlagerung des Betriebes auf den jetzigen Standort wurde unter Einbeziehung von Bauaufsichtsbehörde, Naturschutzbehörde und Stadt vorab abgestimmt. Eine Bauvoranfrage wurde 2018 positiv, mit zahlreichen Auflagen, beschieden.

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.

Lage des Plangebietes:



Übersichtskarte

Räumlicher Geltungsbereich:



Luftbild mit Geltungsbereich

Der Räumliche Geltungsbereich befindet im Osten des Stadtteils Johannisberg am Schnittpunkt der „Schulstraße“ und der Straße „Am Erntebinger“ und beinhaltet das Flurstück 64/4, der Flur 20, Gemarkung Johannisberg außerdem die Straßenparzellen 194/11 sowie das Flurstück 75/1 der Flur 1 mit einer Größe von rund 1 ha.

Planungsrecht:

Die Fläche ist im wirksamen Flächennutzungsplan der Hochschulstadt Geisenheim als „Wohnbaufläche“ dargestellt. Von der „Schulstraße“ erstreckt sich diese „Wohnbaufläche“ in einer Breite von 28 m Richtung Süden. Eine Grünfläche (Wäldchen) mit der Zweckbestimmung „Parkanlage“ folgt und erstreckt sich bis zur Straße „Am Erntebinger“.



Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan

Planungsrechtlich befindet sich der jetzige Betriebsstandort der Rheingau Gärten im Außenbereich und ist nach § 35 BauGB (Bauen im Außenbereich) zu beurteilen. Der Betrieb ist gemäß § 35.1 BauGB nicht privilegiert.

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

Der wirksame Flächennutzungsplan wird im Parallelverfahren im Bereich des Bebauungsplanes geändert.

Zukünftige Festsetzungen:

Entsprechend der bestehenden Nutzungen und zur Sicherung dieser im Plangebiet setzt der Bebauungsplan ein „Sonstiges Sondergebiet (SO)“ mit der Zweckbestimmung „Gartenbau-ausstellung“ sowie ein „Sonstiges Sondergebiet“ mit der Zweckbestimmung „Gartenbauausstellung - Freiluft-Ausstellung“ fest.

Die Festsetzungen orientieren sich eng am vorhandenen Bestand, den Anlagen auf dem Gelände. Überbaubare und nichtüberbaubare Flächen werden dargestellt, die Größe und die Höhe der vorhandenen Anlagen werden durch die Festsetzungen Grundflächenzahl und die Höhe der baulichen Anlagen minimiert.

Im Zuge des weiteren Verfahrens erfolgt eine Umweltprüfung, außerdem wird ein umfangreicher Umweltbericht erstellt, der Bestandteil der Begründung sein wird. Die artenschutzrechtlichen Belange mit Eingriffs- und Ausgleichsplanung werden zum Entwurf in den Bebauungsplan integriert.

Der Bebauungsplan ermöglicht nicht die uneingeschränkte Genehmigungsfähigkeit der vorhandenen Betriebsgebäude. Die geforderten Belange müssten trotz Bebauungsplan uneingeschränkt abgearbeitet werden. Durch den Bebauungsplan würde die Fläche des Betriebes auf die vorhandene Fläche eingegrenzt, ein Erweiterungsspielraum besteht nicht, eine zusätzliche Nutzung des Wäldchens ist nicht zulässig.

Der Standort wird als grundsätzlich städtebaulich sinnvoll eingestuft. Als Wohnbaufläche wurde dieser Bereich in der Vergangenheit mehrfach geprüft. Im Flächennutzungsplan wird er mit einem X dargestellt. Dieses bedeutet: „Flächen, die mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sein können“. Es handelt sich um eine belastete Baufläche, die ehemalige Ortsmüllkippe von Johannisberg befindet sich an dieser Stelle. Bodengutachten haben gezeigt, dass keinerlei Erdaushub, Kellernutzung oder ähnliches im gesamten Bereich möglich ist. Eine Nutzung als Wohnbaufläche scheiterte daher

in der Vergangenheit und wurde von den Investoren und Nutzern nach den Ergebnissen der Gutachten abgelehnt. Auch von den Behörden wird diese Fläche nicht als Wohnbaufläche empfohlen. Für die weitere dauerhafte Nutzung des Geländes ist die Schaffung klarer planungsrechtlicher Vorgaben erforderlich, insbesondere aufgrund der besonderen Lage im Übergang zur Wohnbebauung, der Altlastenhistorie und der denkmalrechtlichen Belange im Umfeld.

Im folgenden Bauleitplanverfahren werden alle Belange abgearbeitet, (Naturschutz, Immissionschutz etc.)

Der nächste Schritt im Verfahren wäre die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und die frühzeitige Beteiligung der Behörden.

Kostenträger ist der Betreiber/Vorhabenträger, das Planungsbüro wurde direkt vom Vorhabenträger beauftragt, der Hochschulstadt Geisenheim entstehen dadurch keine Kosten.

Der Betrieb würde eine Duldung für die Dauer des Verfahrens erhalten, sollte dieser Bebauungsplan nicht aufgestellt werden oder nicht erfolgreich sein würde eine Räumung durch die Bauaufsichtsbehörde ausgesprochen werden. Der Rückbau könnte eine erneute erhebliche Belastung für den gesamten Bereich bedingen.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes könnte Planungsrecht für die gesamte Fläche geschaffen werden. Dieses Planungsrecht wäre dann zukünftig auch betriebsunabhängig zu sehen.

Finanzielle Auswirkungen:

Die Kosten für das Bauleitplanverfahren werden vom Vorhabenträger übernommen.

Anlage(n):

1. VL-17_2024 Anlage 1 Plankarte
2. VL-17_2024 Anlage 2 Textliche Festsetzungen
3. VL-17_2024 Anlage 3 Begründung
4. VL-17_2024 Anlage 4 Änderung Flächennutzungsplan

Der Bürgermeister