

<b>Beschlussvorlage</b>	
- öffentlich -	
<b>VL-134/2023</b>	
Fachbereich	Bauamt
Sachbearbeiter	Nicola Fischer-Quasten
Datum	22.06.2023

Beratungsfolge	Termin	Beratungsaktion
Magistrat	06.09.2023	vorberatend
Ortsbeirat Johannisberg	14.09.2023	vorberatend
Ausschuss für Kommunalentwicklung, Bauen und Umwelt	20.09.2023	vorberatend
Haupt - und Finanzausschuss	21.09.2023	vorberatend
Stadtverordnetenversammlung	28.09.2023	beschließend

**Betreff:**

**Bauleitplanung der Hochschulstadt Geisenheim**

**Planung Schloss Johannisberg  
Anpassung Flächennutzungsplan**

**Beschlussvorschlag:**

Der Stadtverordnetenversammlung wird folgende Beschlussfassung empfohlen:

- 1. Die Planung wird zur Kenntnis genommen. Das Bauleitplanverfahren zur Anpassung des Flächennutzungsplanes im Bereich Flurstück 58/2 (Tresterplatz/Kippacker) soll durchgeführt werden.**

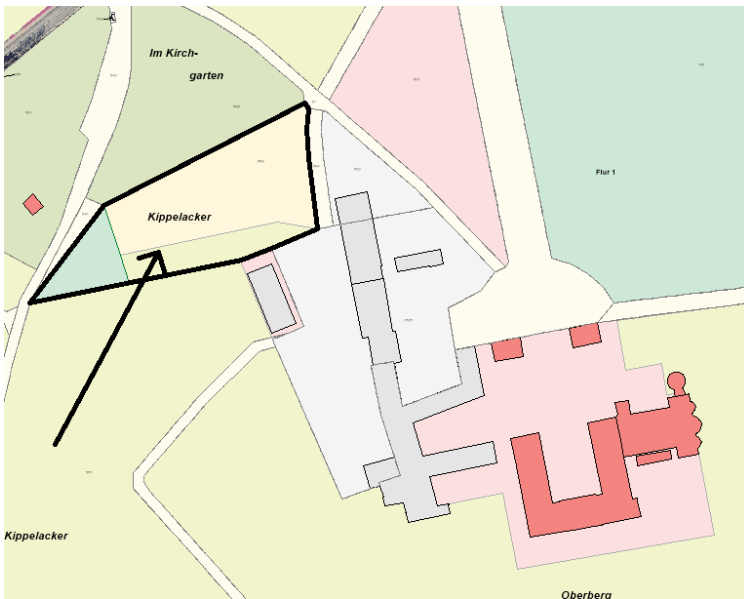
**Sachverhalt / Begründung:**

Die Schloss Johannisberg GbR plant die Sanierung der Schlossallee, die Wiederherstellung des Kräutergartens, den Neubau einer Stellfläche für Tresterwagen sowie die Verlegung der Parkplätze.

Die Bäume entlang der Schlossallee (Flurstück 66) mussten aufgrund eines Schädlingsbefalls gerodet werden. Die Schlossallee und der Kräutergarten sollen nun in Abstimmung und in Anlehnung an eine gartenhistorische Untersuchung (Ersteller: Dipl. Ing. Irmela Löw) von 2020 umgestaltet werden.

In diesem Zusammenhang sollen die Verkehrsströme neu geordnet und die Schlossallee in 2 unterschiedliche Verkehrsbereiche unterteilt werden.

Die Allee soll im vorderen Bereich „autofrei“ werden, so dass auch die Stellplätze in diesem Bereich entfallen. Aus diesem Grund sollen die Stellplätze auf dem ehemaligen Tresterplatz (Flurstück 58/2) entstehen.



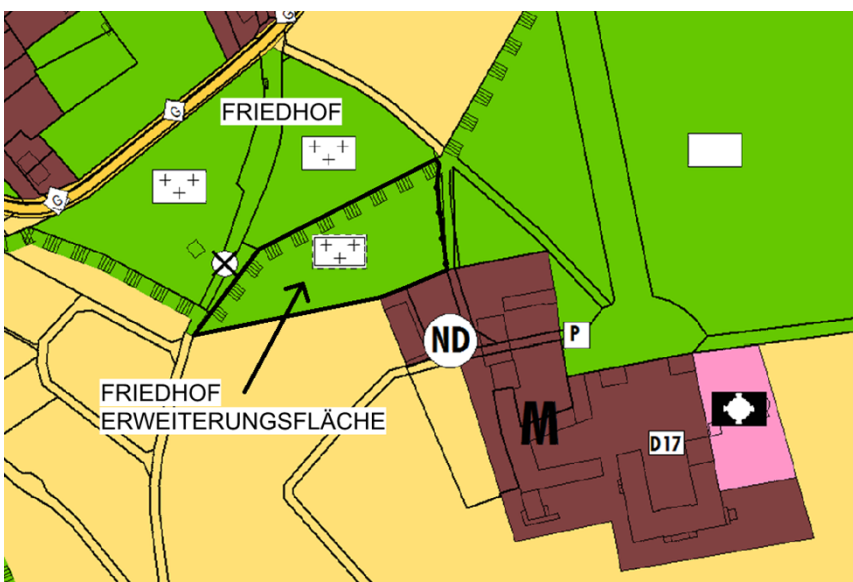
Ehemaliger Tresterplatz und geplanter

Parkplatz (Flurstück 58/2, Kippacker)

Planungsrechtlich wird dieser Bereich dem Außenbereich zugeordnet. Laut Flächennutzungsplan (FNP) der Hochschulstadt Geisenheim ist diese Fläche als „Friedhofserweiterungsfläche“ dargestellt. Es handelt sich dabei um eine Darstellung die 2006 aus dem ursprünglichen Flächennutzungsplan übernommen wurde.

Eigentumsrechtlich gehört diese Fläche zum Schloss Johannisberg. Auch die umliegenden Wege zwischen Schlossallee und Kanzler-Metternich-Straße gehören dem Schloss. Als Friedhofserweiterungsfläche wird diese Fläche auf Grund neuer Bestattungsformen und Konzepte von der Hochschulstadt nicht benötigt, topografisch ist die Lage zum Friedhof ungünstig (die Fläche liegt wesentlich höher). Außerdem würde diese Fläche vom Schloss nicht zur Verfügung gestellt oder veräußert, da sie für eigene Betriebsabläufe unverzichtbar ist.

Die Darstellung im FNP ist folglich fehlerhaft.



Ausschnitt aus dem FNP

Die Friedhofserweiterungsfläche grenzt an die Mischgebietsfläche, in der das Schloss liegt.

Die nun geplanten baulichen Maßnahmen auf dem ehemaligen Tresterplatz widersprechen somit der Darstellung im Flächennutzungsplan und damit dem ursprünglich bekundeten öffentlichen Interesse.

Eine Anpassung des Flächennutzungsplanes in diesem Bereich wäre zwingend notwendig um hier Baurecht für die Stellplätze zu schaffen.

Die Naturschutzbehörde steht der Änderung und Neuplanung sehr positiv gegenüber. Das Regierungspräsidium würde eine Berichtigung des Flächennutzungsplanes ebenfalls befürworten. Auch das Amt für den Ländlichen Raum hat bereits schriftlich die Zustimmung erteilt.

Der ehemalige Tresterplatz wird in der jetzigen Form nicht mehr benötigt. Der Trester wird nicht mehr am Schloss gelagert, sondern zur Energiegewinnung unmittelbar einer Biogasanlage zugeführt. Der gesamte Bereich könnte mit der Neuplanung neu gegliedert und attraktiver gestaltet werden. Gemäß der Stellplatzsatzung würde für 5 Stellplätze mindestens ein Baum gepflanzt.

Auf dem Gelände des Schlosses konnten bisher 228 PKW-Stellplätze nachgewiesen werden. Nach der Umgestaltung der Allee und der Errichtung des neuen Parkplatzes auf dem Tresterplatz und einer zusätzlichen Stellplatzreihe entlang des Weinberges, werden hier nun 271 Stellplätze nachgewiesen. Durch die Neuplanung entstehen zusätzlich 43 Stellplätze.

Verfahren:

Ein Bauleitplanverfahren zur Anpassung des Flächennutzungsplanes in diesem Bereich müsste durchgeführt werden. Die Kosten des Verfahrens wären vom Vorhabenträger zu tragen.

#### **Finanzielle Auswirkungen:**

Keine, die Kosten zur Anpassung des Flächennutzungsplanes werden vom Vorhabenträger getragen.

Anlage(n):

1. VL-134\_2023 Anlage 1 Übersichtsplan
2. VL-134\_2023 Anlage 2 Erläuterung

Der Bürgermeister