

Beschlussvorlage	
- öffentlich -	
VL-99/2022	
Fachbereich	Bauamt
Sachbearbeiter	Nicola Fischer-Quasten
Datum	01.09.2022

Beratungsfolge	Termin	Beratungsaktion
Magistrat	14.09.2022	vorberatend
Magistrat	21.09.2022	
Ortsbeirat Talstadt	22.09.2022	vorberatend
Ausschuss für Kommunalentwicklung, Bauen und Umwelt	28.09.2022	vorberatend
Haupt - und Finanzausschuss	29.09.2022	vorberatend
Stadtverordnetenversammlung	06.10.2022	beschließend

Betreff:

**Bauleitplanung der Hochschulstadt Geisenheim
Bebauungsplan „An der Winkeler Straße, 3. Änderung“
Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 Abs. 1 Baugesetzbuch**

Beschlussvorschlag:

Der Stadtverordnetenversammlung wird folgende Beschlussfassung empfohlen:

- 1. Beschluss der 3. Änderung des Bebauungsplanes „An der Winkeler Straße“ gemäß § 2 Abs. 1 BauGB (Baugesetzbuch)**

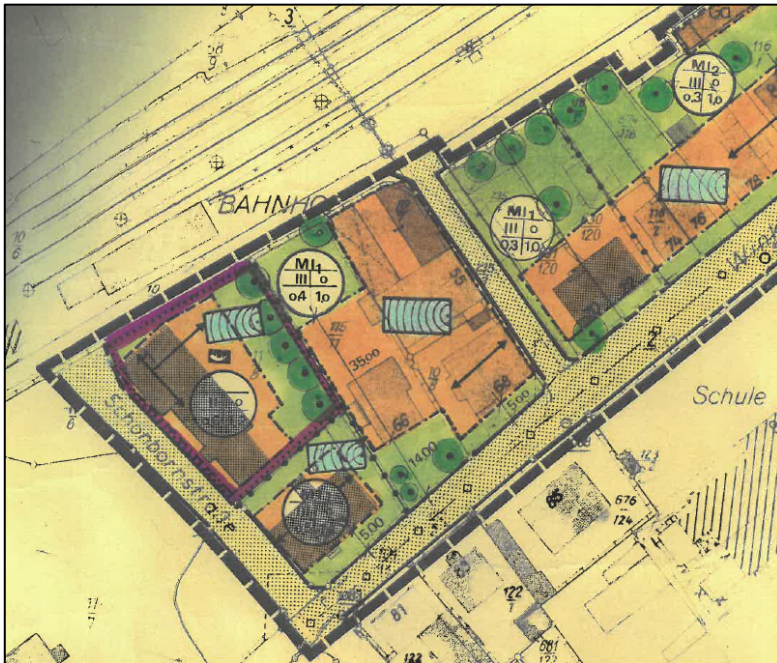
Die Stadtverordnetenversammlung der Hochschulstadt Geisenheim beschließt gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplanes „An der Winkeler Straße, 3. Änderung“. Der wirksame Flächennutzungsplan ist gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB, im Bereich der Bebauungsplanänderung, zu berichtigen.

- 2. Beschluss der Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB (Baugesetzbuch)**

Die Stadtverordnetenversammlung beschließt weiter die Durchführung der Offenlage des Bebauungsplanes gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 Baugesetzbuch durchzuführen.

Sachverhalt / Begründung:

Im Bereich des rechtskräftigen Bebauungsplans „An der Winkeler Straße“ aus dem Jahr 1989 befindet sich im Südwesten die Liegenschaft „Schönbornstraße 1“, das Gelände der ehemaligen Post in Geisenheim. Das Grundstück wurde im o.g. Bebauungsplan bisher als Fläche für den Gemeinbedarf, Zweckbestimmung „Post“ festgesetzt.

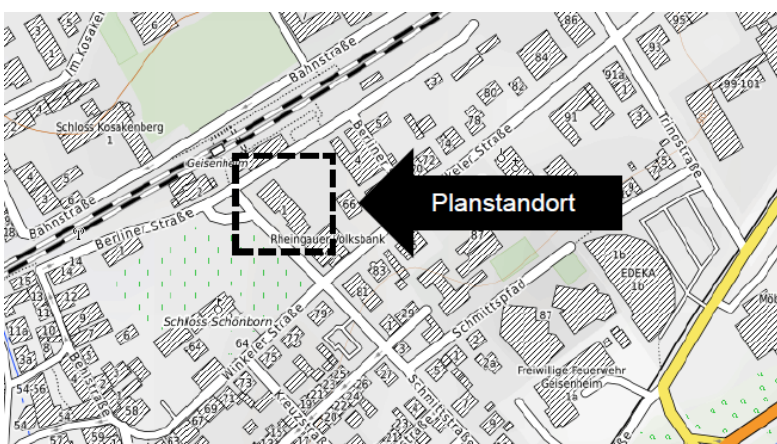


Ausschnitt B-Plan
„An der Winkeler Straße“,
Fläche für den Gemeinbedarf,
Zweckbestimmung „Post“

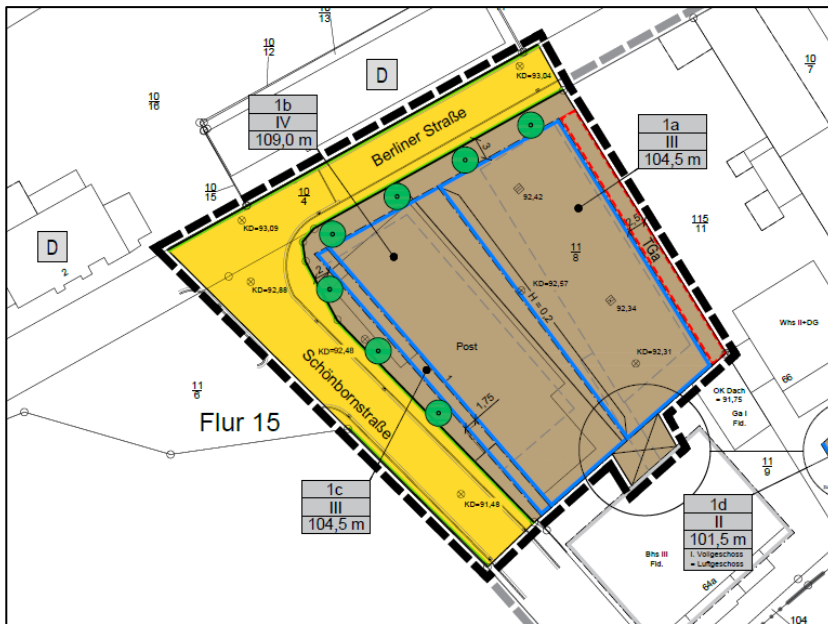
Die Liegenschaft wurde zwischenzeitlich an einen Investor veräußert. Derzeit befinden sich in den oberen Stockwerken des auf dem Grundstück befindlichen Gebäudes noch Technischeinheiten der Deutschen Telekom. Die Erdgeschossflächen werden als Verteilerzentrum durch die Deutsche Post genutzt, außerdem ist eine Wohnung im Obergeschoss bewohnt.

Die aktuelle Nutzung wird mittelfristig in der bestehenden Form aufgrund auslaufender Mietverträge nicht mehr weitergeführt werden. Auf dem Gelände sollen daher künftig ein Bürogebäude als Erweiterung der benachbarten Volksbank sowie ein Wohn- und Geschäftshaus u.a. mit Wohneinheiten für Studenten und/oder einem Boardinghaus sowie Wohnungen im obersten Geschoss errichtet werden. Da diese Planung mit dem bestehenden Planungsrecht (Zweckbestimmung „Post“) nicht zu verwirklichen ist, soll hierfür mit der vorliegenden Bebauungsplanänderung die rechtliche Grundlage geschaffen werden.

Das Plangebiet umfasst das Flurstück 11/8, Flur 15, in der Gemarkung Geisenheim und einen kleinen Teil des nördlichen Flurstückes 11/9, auf dem eine Verbindungsbrücke zum südlich gelegenen Gebäude der Volksbank errichtet werden soll. Darüber hinaus werden die angrenzenden Erschließungsstraßen zum Nachweis der gesicherten Erschließung in den Geltungsbereich einbezogen.



Planstandort, Flurstück 11/8
gegenüber vom Bahnhof



Geltungsbereich / Planskizze

des Bebauungsplanes

Mit der Bebauungsplanänderung kann eine sinnvolle und hochwertige Nachfolgenutzung an diesem, für die Stadt repräsentativen Standort am Bahnhof ermöglicht werden.

In diesem Kontext sollen Vorgaben zur zulässigen Art und dem Maß der baulichen Nutzung im Bebauungsplan definiert und planungsrechtliche Klarheit geschaffen werden.

Es soll ein Urbanes Gebiet (MU) gemäß § 6a BauNVO, welches sich im Rahmen eines Scoping-Termins beim Rheingau-Taunus Kreis u.a. mit der Unteren Bauaufsichtsbehörde als zielführend erwiesen hat, festgesetzt werden. Die Wahl der Gebietsart leitet sich zum einen aus den geplanten Nutzungen sowie der vermittelnden Lage zwischen dem angrenzenden Mischgebiet der Winkeler Straße und dem Bahnhofsareal ab. Der Vorteil des Urbanen Gebietes im Gegensatz zum Mischgebiet liegt weiter im Verzicht auf ein genau definiertes Nutzungsverhältnis zwischen Wohn- und Gewerbeflächen.

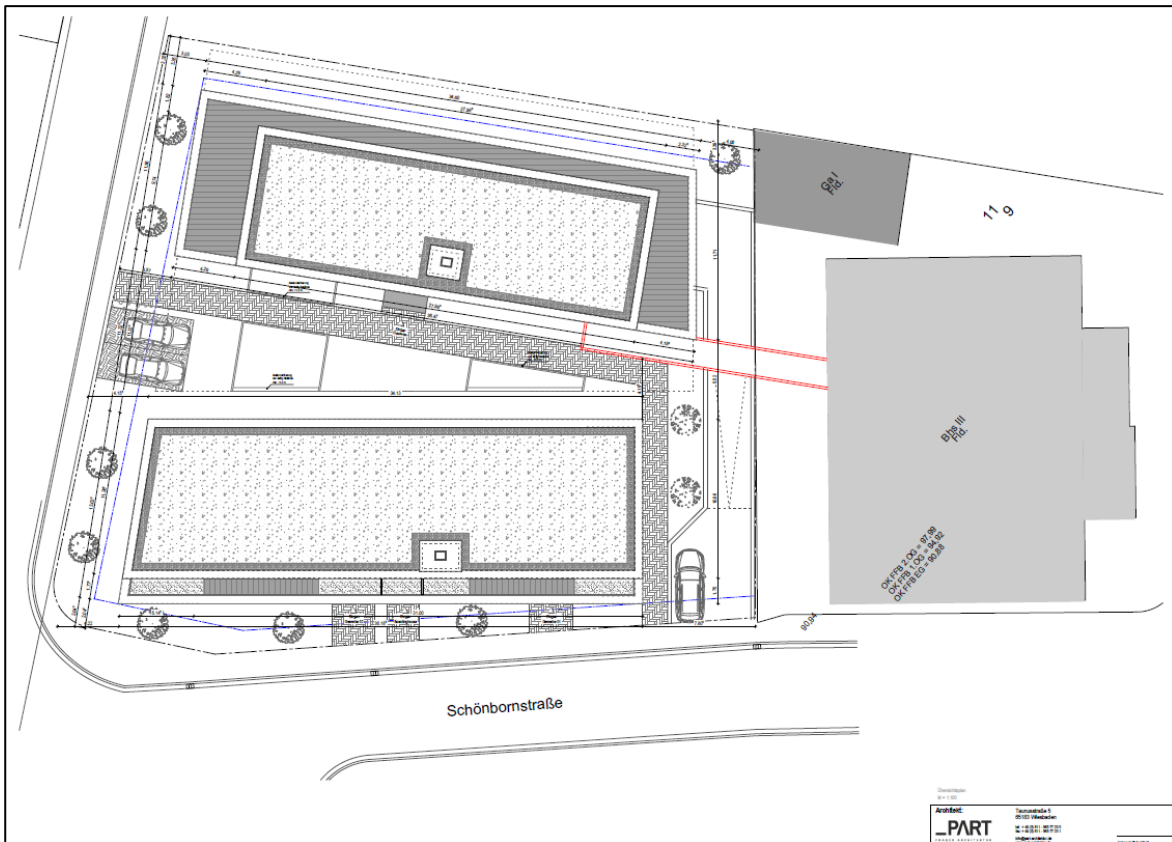
Städtebauliches Konzept:

Das vom Vorhabenträger beabsichtigte städtebaulich-architektonische Konzept sieht die Errichtung von zwei Gebäudekörpern vor, die über eine gemeinsame Tiefgarage miteinander verbunden sind und sich nach Norden hin öffnen. Als erster Bauabschnitt wird der östliche Baukörper mit bis zu drei Vollgeschossen realisiert, der primär Büroflächen beinhaltet und mit einem Verbindungsgang / einer Vrebindungsbrücke mit dem Gebäude der Rheingauer Volksbank im Süden verbunden werden soll. Als zweiter Bauabschnitt soll das westliche und bis zu viergeschossige Objekt entstehen. Die Realisierung ist jedoch erst nach der Aufgabe der Nutzungen im bestehenden Gebäude bzw. nach dem Rückbau und Verlegung der Technischeinheiten der Deutschen Telekom möglich. Dieses Objekt soll gewerbliche Einheiten im Erdgeschoss sowie Wohnnutzungen, Studentenwohnungen ggf. ein Boardinghaus in den Obergeschossen beinhalten. Aus gestalterischen Gründen soll das oberste Geschoss entlang der Schönbornstraße zurückversetzt werden, um eine zu dominante Wirkung in diesem stadträumlichen Bereich zu vermeiden. Die Stellplätze werden v.a. in einer Tiefgarage untergebracht, die von der Schönbornstraße aus über eine Zufahrt erreichbar ist. Kurzzeitparkplätze für z.B. Kunden der gewerblichen Einheiten im Erdgeschoss können zudem entlang der Schönbornstraße und der Berliner Straße angeordnet werden.

Zur Aufwertung des öffentlichen Raums sollen entlang der Erschließungsstraßen straßenbegleitende Bäume gepflanzt werden. Im Innenhof der beiden geplanten Objekte sind zur Aufwertung entsprechende Grüninseln vorgesehen. Die unter den Gebäuden liegende Tiefgarage soll durch Lichtschächte einen offenen Charakter erhalten.

Die bisher bereits vorliegenden Entwicklungsvorstellungen des Eigentümers der Liegenschaft liegen vor und sind in Auszügen unten dargestellt. Sie stellen zudem die Grundlage für den beiliegenden Entwurf des Bebauungsplanes dar.

Objektplanung (Dachaufsicht / Grundriss)



Visualisierungen (Auszüge)



Quelle: Dipl.-Ing. (TU) Hilmar Prager, Architekt PART - Prager Architektur, Wiesbaden

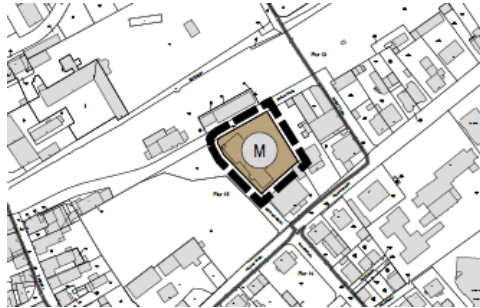
Darstellung im FNP:

Der wirksame Flächennutzungsplan der Hochschulstadt wird aufgrund der Änderung des Bebauungsplanes im Verfahren gemäß §13a Abs. 2 Nr 2 BauGB berichtigt.

Darstellung alt: Zweckbestimmung Post



Darstellung neu: Gemischte Baufläche/
Urbanes Gebiet



Verfahren:

Bei der vorliegenden Bebauungsplanänderung handelt es sich um eine Bebauungsplanänderung der Innenentwicklung gem. § 13 a BauGB. Die Änderung erfolgt im beschleunigten Verfahren.

Die Öffentlichkeitsbeteiligung erfolgt durch Auslegung des Bebauungsplanentwurfes mit Begründung nach § 3 Abs. 2 BauGB. Den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wird nach § 4 Abs. 2 BauGB zeitgleich zur Öffentlichkeitsbeteiligung Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.

Die Stadtverordnetenversammlung wird nun gebeten, die vorliegende Änderung des Bebauungsplanes "An der Winkeler Straße" zu beschließen und dem vorliegenden Planentwurf zuzustimmen. Außerdem wird die Stadtverordnetenversammlung gebeten die Beteiligung der Öffentlichkeit gem. §13 BauGB in Form einer Offenlage gem. § 3 (2) BauGB, sowie die Beteiligung der Behörden gem. § 4 (2) BauGB zu beschließen.

Weiterhin soll die Berichtigung des Flächennutzungsplanes im Bereich der Bebauungsplanänderung beschlossen werden.

Die Planunterlagen liegen Ihnen in der Anlage 1-4 bei.

Finanzielle Auswirkungen:

Keine. Die Kosten der Bauleitplanung und der Gutachten werden vom Vorhabenträger übernommen.

Anlage(n):

1. VL-99_2022 Anlage 1 Bebauungsplan Winkeler Straße 3A Plankarte
2. VL-99_2022 Anlage 2 Bebauungsplan Winkeler Straße 3A Begründung
3. VL-99_2022 Anlage 3 Bebauungsplan Winkeler Straße 3A Textliche Festsetzung
4. VL-99_2022 Anlage 4 Berichtigung Winkeler Straße Plankarte

Der Bürgermeister