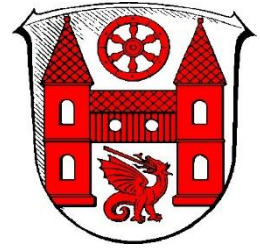


Hochschulstadt Geisenheim



Flächennutzungsplanänderung im Bereich des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Chauvignystraße II“

Begründung

ENTWURF

01. August 2025

Erarbeitet durch:

Planung1
Stadtplanung | Beratung

Inh. Dipl.-Ing. Daniel Heßer
Freier Stadtplaner AKRP

Schloßstraße 11 | 54516 Wittlich
info@planung1.de | 06571 177 98 00

Inhaltsverzeichnis

1.	Anlass und Ziele der Planung.....	3
2.	Verfahren.....	3
3.	Das Plangebiet.....	4
3.1.	Lage und Geltungsbereich.....	4
3.2.	Derzeitige Planungssituation	4
4.	Planungskonzept.....	5
4.1.	Nutzungskonzept.....	5
5.	Ziele und Darstellungen übergeordneter Planungen	5
5.1.	Ziele der Raumordnung	5
5.2.	Flächennutzungsplanung.....	5
6.	Umweltbelange	6
6.1.	Naturschutz und Landespflege	6
6.2.	Entwässerung.....	7
6.3.	Hochwasser.....	7
7.	Abwägung	7

1. Anlass und Ziele der Planung

Auf dem ehemaligen Gelände der Firma Wald beabsichtigt ein privater Investor die Errichtung eines Gebäudes, das im Erdgeschoss einen Lebensmittelmarkt der Firma Lidl und in den Obergeschossen Wohneinheiten beherbergt. Die Stellplätze für die Wohneinheiten werden über eine Tiefgarage bereitgestellt. Für den Lebensmittelmarkt stehen die notwendigen Stellplätze oberirdisch bereit.

Die Verkaufsfläche des Lidl-Marktes soll 1.470 m² betragen. Es handelt sich vorliegend um einen Standortwechsel in Verbindung mit der Erweiterung der Verkaufsfläche. Der Lidl befindet sich derzeit im Bereich der Industriestraße in gewerblich geprägtem Umfeld nordöstlich des Plangebietes. Bei dem Plangebiet handelt es sich um eine rd. 0,7 ha große ehemals gewerblich genutzte Fläche der Firma Wald.

Der Bebauungsplan wird als Vorhabenbezogener Bebauungsplan aufgestellt. Als Art der Nutzung wird im Bebauungsplan kein Baugebiet nach Baunutzungsverordnung (BauNVO) festgesetzt, sondern die konkrete Nutzung anhand des Vorhaben- und Erschließungsplans definiert. Zulässig werden gemäß Vorhabenbezogenem Bebauungsplan ein großflächiger Lebensmitteldiscounter, Wohnnutzungen sowie Stellplätze im Bereich einer Tiefgarage wie auch oberirdisch. Der Flächennutzungsplan stellt derzeit eine gewerbliche Baufläche dar. Da sich die geplanten Nutzungen (Einzelhandel, Wohnen) nicht aus den Darstellungen des Flächennutzungsplans ableiten lassen, ist der Flächennutzungsplan für den Bereich des Vorhabengebietes zu ändern.

Ziel der Flächennutzungsplanänderung ist die Darstellung einer gemischten Baufläche.

2. Verfahren

In seiner Sitzung am __.__.____ hat der Rat der Hochschulstadt Geisenheim beschlossen den Flächennutzungsplan im Bereich des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Chauvignystraße II“ zu ändern.

Der Vorentwurf Flächennutzungsplanänderung wurde in der Sitzung vom __.__.____ durch den Stadtrat gebilligt und der Beschluss gefasst, dass die Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB und die Behörden und Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB zu beteiligen sind. Der Beschluss wurde bekanntgemacht am. Die Beteiligung erfolgte vom __.__.____ bis einschließlich __.__.____. Die Behörden und Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB mit Schreiben vom __.__.____ von der Planung unterrichtet.

In seiner Sitzung vom ____ hat der Stadtrat den Entwurf gebilligt und den Beschluss zur Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und der Behörden und Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB gefasst. Der Beschluss wurde am ____ öffentlich bekannt gemacht. Die Beteiligung erfolgte vom ____ bis einschließlich _____. Die Behörden und Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom ____ um Stellungnahme gebeten.

In seiner Sitzung am ____ hat der Rat der Hochschulstadt Geisenheim über die eingegangenen Stellungnahmen beraten und eine Abwägung vorgenommen sowie die Änderung des Flächennutzungsplans beschlossen.

3. Das Plangebiet

3.1. Lage und Geltungsbereich

Das Plangebiet befindet sich in der Hochschulstadt Geisenheim am südlichen Siedlungsrand in unmittelbarer Nähe zum Rhein. Östlich schließt sich eine umfangreiche Gewerbe- und Einzelhandelsansiedlung an. Westlich des Vorhabenstandortes befinden sich Wohnstandorte.

Erreichbar ist das Gebiet über die B 42A/ Chauvignystraße sowie die Winkeler Straße, die beide von Westen kommend die Geisenheimer Innenstadt mit dem Plangebiet verbinden. Richtung Osten führt die B 42A/ Hauptstraße ins benachbarte Oestrich-Winkel.

Die Erschließung des Geländes erfolgt über den neugeplanten Kreisel an der heutigen Kreuzung Chauvignystraße – Winkeler Straße – L3272, der Richtung Süden eine zusätzliche Ausfahrt für das Plangebiet erhält.

Das Areal hat eine Größe von rund 0,7 ha und beinhaltet in der Gemarkung Geisenheim, Flur 13 die Flurstücke 159/7 (tlw.), 159/11 (tlw.) sowie 159/12 (tlw.).

Der genaue Geltungsbereich ist ebenfalls der Planzeichnung zu entnehmen.

3.2. Derzeitige Planungssituation

Das Plangebiet befindet sich im unbeplanten Innenbereich. Der Flächennutzungsplan stellt derzeit eine gewerbliche Baufläche dar.

4. Planungskonzept

4.1. Nutzungskonzept

Der Vorhabenträger beabsichtigt, die bisherige gewerbliche Nutzung des Geländes durch Einzelhandel- und Wohnnutzung zu ersetzen.

Vorgesehen ist die Errichtung eines Gebäudes, das im Erdgeschoss über Ladenflächen verfügt. Hier soll ein Lebensmitteldiscounter der Firma Lidl untergebracht werden. Die Anlieferung erfolgt an der östlichen Gebäudeseite. In den Obergeschossen ist die Einrichtung von Wohneinheiten vorgesehen.

Neben den oberirdischen Stellplätzen, die nördlich des Gebäudes realisiert werden und vornehmlich den Kunden des Einzelhandels dienen, werden im Untergeschoss weitere 41 Stellplätze sowie 85 Fahrradstellplätze bereitgestellt. Die Einfahrt zur Tiefgarage befindet sich an der westlich gelegenen Gebäudeseite.

5. Ziele und Darstellungen übergeordneter Planungen

5.1. Ziele der Raumordnung

Die durch Landesentwicklungsplan Hessen aus dem Jahr 2000 und den Regionalplan Südhessen aus dem Jahr 2010 definierten Ziele der Raumordnung gelten auf Ebene der Bauleitplanung. Der Hochschulstadt Geisenheim wird die zentralräumliche Funktion eines Mittelzentrums in Kooperation mit Rüdesheim am Rhein zugewiesen. Großflächiger Einzelhandel soll sich auf Ober- und Mittelzentren beschränken.

Im ROP Südhessen wird für das Mittelzentrum Geisenheim ebenfalls der Zentrale Versorgungsbereich sowie der Versorgungskern dargestellt. Zudem gibt es östlich des ZVB einen Ergänzungsstandort. Das Plangebiet befindet sich nicht innerhalb dieser Abgrenzungen.

5.2. Flächennutzungsplanung

Der Flächennutzungsplan der Hochschulstadt Geisenheim aus dem Jahr 2006 stellt für den Bereich des geplanten Vorhabens eine gewerbliche Baufläche dar.

Der Vorhabenbezogene Bebauungsplan setzt keine Art der baulichen Nutzung gemäß Baunutzungsverordnung fest. Die Nutzungsart regelt sich über die aufgeführten zulässigen Nutzungen in Kombination mit den Angaben aus dem Vorhaben- und Erschließungsplan. Die Flächennutzungsplanänderung wird erforderlich, da die zulässigen Nutzungen nicht einer gewerblichen Baufläche, sondern einer gemischten Baufläche entsprechen und die geplante Nutzung somit nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt ist.

6. Umweltbelange

6.1. Naturschutz und Landespflege

Gemäß § 2 Abs. 4 BauGB ist bei allen Bauleitplänen eine Umweltprüfung durchzuführen, in der die voraussichtlich erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und im Umweltbericht nach § 2a Nr. 2 BauGB beschrieben und bewertet werden. Für den vorliegenden Geltungsbereich wird parallel zur Änderung des Flächennutzungsplans der Vorhabenbezogene Bebauungsplan „*Chauvignystraße II*“ aufgestellt, in dessen Rahmen die Umweltprüfung erfolgt. Da die Einschätzung der voraussichtlich erheblichen Umweltauswirkungen aufgrund der detaillierteren Planungsebene des Bebauungsplans präziser vorgenommen werden kann und keine zusätzlichen oder abweichenden erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten sind, wird auf eine separate Umweltprüfung im Rahmen der Flächennutzungsplanänderung verzichtet. Für die detaillierten Ergebnisse der Umweltprüfung wird auf den Umweltbericht¹ zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan *Chauvignystraße II*“ verwiesen.

Die Umweltprüfung zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan *Chauvignystraße II*“ kommt zu dem Ergebnis, dass durch das Vorhaben kumulativ eine geringe bis mittlere Beeinträchtigungsintensität zu erwarten ist.

Das Plangebiet des Bebauungsplans wird derzeit überwiegend gewerblich als Lager- oder Stellfläche genutzt und weist nur geringe ökologische Vielfalt auf. Das Umfeld ist im Norden städtisch bebaut, im Süden und Osten von Gehölzen und Waldrändern geprägt. Geschützte Biotop oder besonders wertvolle Flächen sind nicht vorhanden; überregionale Umweltaspekte wie Natura 2000 werden nicht berührt. Ein kleiner Teil im Süden liegt jedoch in einem festgesetzten HQ100-Überschwemmungsgebiet und im Vorbehaltsgebiet für vorbeugenden Hochwasserschutz. Die Vorhabensbewertung ergibt insgesamt eine geringe bis mittlere Beeinträchtigungsintensität, wobei insbesondere Bodenversiegelung und der Verlust von Lebensräumen für Klein- und Kleinstlebewesen als erheblich eingestuft werden. Andere Schutzgüter erfahren keine oder nur geringe Beeinträchtigungen. Die Eingriffe können durch ein internes Maßnahmenkonzept vollständig kompensiert werden.

¹ Umweltbericht mit Grünordnung zum vorhabenbezogenen BPL der Hochschulstadt Geisenheim „Chauvignystraße II“ | BNL Baubkus GbR, Arnshöfen, 01.08.2025

6.2. Entwässerung²

Im Bereich des Plangebietes verläuft ein Entlastungskanal mit der Dimension DN 1600 des Regenrückhaltebeckens „Hohe Rech“ von Norden nach Süden mit Einleitung in den Rhein südlich des Plangebietes. Der Kanalverlauf ist für den Neubau zu verlegen. Im Norden führt der Kanal mittig über das Gelände und winkelt dann Richtung Westen ab. Das Entwässerungskonzept sieht nun vor, die Abwinklung an den westlichen Rand des Plangebietes weiter nördlich zu beginnen.

Die Flächen innerhalb des Geltungsbereichs, inklusive der Zufahrt vom Kreisel, werden an den Entlastungskanal angeschlossen. Auch das Grundstück der Firma Wald wird weiterhin, wie derzeit auch angenommen, in den Kanal ableiten.

Für die Einleitung von Niederschlagswasser in den Rhein ist eine Einleiterlaubnis bei der Oberen Wasserbehörde des Regierungspräsidiums Darmstadt zu beantragen.

Auf den Bericht wird verwiesen.

6.3. Hochwasser

Der Bereich der Flächennutzungsplanänderung liegt teilweise im Überschwemmungsgebiet des Rheins. Die im Flächennutzungsplan dargestellte Hochwasserlinie basiert auf den Festsetzungen aus dem Jahr 2006, dem Zeitpunkt der Aufstellung des Plans. Diese Linie entspricht jedoch nicht mehr vollständig dem aktuell rechtsgültigen amtlichen Überschwemmungsgebiet sowie dem Hochwasserrisikomanagementplan Rheingau. Eine Anpassung der Hochwasserlinie im Flächennutzungsplan ist im Rahmen der Gesamtfortschreibung vorzunehmen und kann nicht im Zuge der vorliegenden Änderung erfolgen.

7. Abwägung

Im Verfahren werden alle zugänglichen Informationen erhoben und ausgewertet. Es ist davon auszugehen, dass es sich um eine ausgewogene Planung handelt, in der alle Belange Berücksichtigung finden.

Die im Rahmen der Beteiligung eingegangenen Stellungnahmen und Anregungen sind in die Entwurfsunterlagen zur Flächennutzungsplanänderung eingeflossen.

² Entwässerungskonzept - Kurzerläuterung | Dipl.-Ing. Scheuermann u. Martin

Diese Begründung ist der Änderung des Flächennutzungsplans im Bereich des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Chauvignystraße II“ der Hochschulstadt Geisenheim beigelegt.

Geisenheim, den _____

(Bürgermeister)