



Vorhabenbezogener Bebauungsplan

„Chauvignystraße II“

Zusammenfassende Erklärung

17. Dezember 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.	Umweltbelange	4
3.1.	Naturschutz und Landespflege	4
3.2.	Entwässerung.....	5
3.3.	Schallschutz	5
3.4.	Hochwasser.....	6
3.5.	Photovoltaik auf Stellplatzanlage	6
4.	Abwägung	7
4.1.	Frühzeitige Beteiligung gemäß §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB	7
4.2.	Offenlegung gemäß §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB	13
5.	Planungsalternativen	15

1. Anlass und Ziele der Planung

Auf dem Plangebietsareal beabsichtigt der Vorhabenträger die Errichtung eines Gebäudes, dass 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 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.

Ziel der Planung ist der Ausbau der Nahversorgungsfunktion in gut erreichbarer Lage für die Einwohner der Hochschulstadt Geisenheim, insbesondere für die ebenfalls geplanten Wohnquartiere am Standort sowie die Quartiere entlang der Winkeler Straße und dem „Pflänzer“.

Zur Klarstellung der Steuerungsinhalte wird der Bebauungsplan als Vorhabenbezogener Bebauungsplan aufgestellt.

Im Vorfeld des Bebauungsplanverfahrens wurde für die geplante Verlegung und Erweiterung des Betriebs eine Verträglichkeitsanalyse angefertigt. Diese kam zu dem Ergebnis, dass „negative städtebauliche Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche und die wohnortnahe Versorgungsstruktur im Untersuchungsraum ausgeschlossen werden.“

Bei dem Plangebiet handelt es sich um eine rd. 0,8 ha große gewerblich genutzte Fläche. Das Gelände ist mit mehreren Gebäuden besetzt, die zum Teil abgerissen und durch Neubauten ersetzt werden. Ein weiterer Teil der Fläche wird derzeit als Lagerfläche genutzt. Diese Lagerfläche fällt ebenfalls weg.

Die Planaufstellung erfolgt im Regelverfahren. Damit einher geht die Durchführung einer Umweltprüfung, deren Ergebnisse im Umweltbericht als Bestandteil des Bebauungsplans zusammengestellt werden. Parallel zum Bebauungsplan ist der Flächennutzungsplan zu ändern, da dieser eine gewerbliche Baufläche ausweist.

2. Verfahren

In seiner Sitzung am 19.12.2024 hat die Stadtverordnetenversammlung der Hochschulstadt Geisenheim beschlossen den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Chauvignystraße II“ aufzustellen.

Der Vorentwurf des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans wurde in der Sitzung vom 19.12.2024 durch die Stadtverordnetenversammlung 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 02.01.2025. Die Beteiligung erfolgte vom 13.01.2025 bis einschließlich 14.02.2025. Die Behörden und Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB mit Schreiben vom 09.01.2025 von der Planung unterrichtet.

In seiner Sitzung vom 11.09.2025 hat die Stadtverordnetenversammlung den Entwurf des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans 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 18.09.2025 öffentlich bekannt gemacht. Die Offenlage erfolgte vom 29.09.2025 bis einschließlich 29.10.2025. Die Behörden und Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 23.09.2025 um Stellungnahme gebeten.

Die Stadtverordnetenversammlung der Hochschulstadt Geisenheim hat in ihrer Sitzung am 11.12.2025 die eingegangenen Stellungnahmen gesichtet, bewertet und abgewogen. Am 11.12.2025 fasste die Stadtverordnetenversammlung den Satzungsbeschluss.

3. Umweltbelange

3.1. Naturschutz und Landespflege

Im Zuge des Bebauungsplanverfahrens wird eine Umweltprüfung durchgeführt, deren Ergebnisse im Umweltbericht¹ als gesondertem Teil der Begründung zum Bebauungsplan dokumentiert sind.

Die Umweltprüfung kommt zu dem Ergebnis, dass keine überregionalen Umweltbelange, wie Schutzgebiete oder andere umweltschutzrelevanten Planungen, betroffen sind. Das Plangebiet befindet aber teilweise im Überschwemmungsgebiet. Des Weiteren führt der Umweltbericht aus: „Insgesamt ist durch das Vorhaben kumulativ eine geringe bis mittlere Beeinträchtigungintensität zu erwarten.“

Waldflächen sind gemäß Hessischem Forstamt nicht von der Planung betroffen.

Für Details über die Ergebnisse der Umweltprüfung wird auf den Umweltbericht verwiesen.

¹ Umweltbericht mit Grünordnung zum vorhabenbezogenen BPL der Hochschulstadt Geisenheim „Chauvignystraße II“ | BNL.baubkus | August 2025.

3.2. 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 des Bauunternehmens 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.

3.3. Schallschutz

TÜV Hessen³ hat im Auftrag des Vorhabenträgers eine Untersuchung der Lärmimmissionen durch den Straßen- und Schienenverkehr und den zukünftigen Betrieb des Verbrauchermarktes durchgeführt. Ebenfalls betrachtet wurden passive bauliche Schallschutzmaßnahmen.

Der Abgleich mit den Werten der Verkehrsverteilung ergibt eine Erhöhung der Straßenverkehrslärmimmission von < 0,25 dB(A), die durch das Planvorhaben verursacht wird. Gemäß Bewertung durch das Gutachten werden durch die Planung keine „spürbaren Effekte im Umfeld verursacht“. Die verkehrlichen Auswirkungen werden als irrelevant angesehen.

Hinsichtlich des Gewerbelärms durch das Vorhaben ist weder am Tag noch in der Nacht mit Geräuschspitzen zu rechnen, die die zulässigen Immissionsrichtwerten kurzzeitig überschreiten.

Allerdings sind aufgrund der Verkehrslärmbelastung aufgrund der innerstädtischen Lage bauliche Schallschutzmaßnahmen zur Sicherung gesunder Wohnverhältnisse erforderlich.

Auf die Ausführungen des Gutachtens wird verwiesen.

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

³ Gutachten Nr. 6634 im Rahmen des Bauvorhabens „Neubau Verbrauchermarkt mit Studentenwohnen“ in der Chauvignystraße 9 in 65366 Geisenheim | TÜV Technische Überwachung Hessen GmbH | 12. November 2024.

3.4. Hochwasser

Das Plangebiet befindet sich teilweise im Überschwemmungsgebiet des Rheins. Die Fläche wurde bisher durch ein Bauunternehmen genutzt. Derzeit befindet sich bereits ein Großteil des Bestandsgebäudes sowie Lager und Abstellfläche innerhalb des Überschwemmungsgebietes. Es ist vorgehesehen, die Bestandsgebäude abzureißen und ein neues Gebäude zu errichten. Auch der Neubau wird sich in Teilen innerhalb des Überschwemmungsgebietes befinden.

Gemäß § 78 Abs. 3 WHG müssen bei der Aufstellung, Änderung oder Ergänzung von Bebauungsplänen in festgesetzten Überschwemmungsgebieten nachteilige Auswirkungen auf Ober- und Unterlieger vermieden werden. Zudem ist das Bauvorhaben in einer hochwasserangepassten Bauweise zu errichten.

Der tiefste Punkt befindet sich an der Zufahrt zur Tiefgarage bei 83,5 m ü. NHN und somit bereits über HQ100. In der Tiefgarage (UG) sind keine technischen Anlagen vorgesehen (bis auf die notwendigen Elektroinstallationen an der Decke) und sie wird in Massivbauweise ausgeführt. Sollte das UG bei Hochwasser doch einmal überfluten, läuft das Wasser natürlich ab, da die angrenzenden westlichen Wiesen/Gärten und der Entlastungskanal tiefer als die UG-Sohle von 83,0 m ü. NHN liegen. Die EG-Sohle liegt mit 86,0 m ü. NHN einen Meter über HQ Extrem.

Nachteilige Auswirkungen auf Oberlieger und Unterlieger sind nicht zu erwarten, da das betreffende Grundstück bereits versiegelt bzw. bebaut ist und somit keine zusätzlichen Eingriffe in unberührte Flächen oder bestehende natürliche Strukturen erfolgen. Es wird kein bislang ungenutzter oder schützenswerter Raum in Anspruch genommen, sodass sich die vorhandene Nutzungssituation im Umfeld nicht wesentlich verändert.

Zudem wird im Rahmen des Bauvorhabens auf eine flächenschonende und umweltverträgliche Ausführung geachtet. Hierzu zählen unter anderem die Verwendung geeigneter Materialien, eine möglichst geringe Versiegelung sowie eine architektonische Integration in die bestehende Umgebung. Eine Überlastung angrenzender Grundstücke oder eine Beeinträchtigung der nachbarlichen Nutzbarkeit ist daher nicht zu erwarten.

3.5. Photovoltaik auf Stellplatzanlage

Gemäß § 12 des Hessischen Energiewende-Gesetzes (HEG) sind Betreiber von Stellplatzanlagen in bestimmten Fällen verpflichtet, Photovoltaikanlagen (PV-Anlagen) zu errichten oder bestehende Stellplatzanlagen mit solchen auszurüsten. Diese Regelung dient der Förderung der Nutzung erneuerbarer Energien und soll dazu beitragen, den CO₂-Ausstoß im Gebäu-

debereich zu reduzieren. Die Verpflichtung zur Installation von PV-Anlagen auf Stellplatzanlagen gilt vor allem für Neubauten und größere Umbauten, wenn die Anzahl der Stellplätze eine bestimmte Schwelle überschreitet. Ziel ist es, durch die Nutzung der Dachflächen der Stellplätze zur Erzeugung von Solarstrom einen aktiven Beitrag zur Energiewende zu leisten.

Obwohl die Installation von Photovoltaikanlagen grundsätzlich eine umweltfreundliche und zukunftsfähige Maßnahme darstellt, führt im vorliegenden Fall eine verpflichtende PV-Vorgabe aus Sicht der Hochschulstadt Geisenheim zu städtebaulichen Konflikten mit anderen Zielen der Stadtentwicklung. Im Bereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans steht die Durchgrünung mit der Integration von Baumanpflanzen in die Stellplatzanlage dem Ziel einer aufgeständerten PV-Anlage entgegen. Eine Durchgrünung trägt entscheidend zur Lebensqualität in städtischen Räumen bei. Sie fördert nicht nur das Mikroklima, sondern auch die Biodiversität und dient der Reduzierung von Hitzeinseln. Die Installation von Photovoltaikanlagen auf Stellplätzen führt zu einer Reduzierung der benötigten Grünflächen, die für den Baumbestand und die notwendige ökologische Ausgewogenheit erforderlich sind. Aus diesem Grund sieht die Hochschulstadt Geisenheim von einer PV-Pflicht auf der Stellplatzanlage ab.

4. Abwägung

Das Baugesetzbuch sieht gemäß § 1 Abs. 7 vor, dass bei der Aufstellung von Bauleitplänen die „öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen“ sind. Hierzu wurde im Zuge der frühzeitigen Beteiligung und der Offenlage die städtebauliche Planung vorgestellt und um die Abgabe von Hinweisen, Anregungen und Bedenken gebeten. Alle eingegangenen Stellungnahmen wurden ausgewertet und abgewogen.

Im Folgenden werden die Stellungnahmen, die im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung (§§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB) und der Offenlage (§§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB) sind zusammenfassend dargestellt. Abschließend wird der Ratsbeschluss aufgeführt.

4.1. Frühzeitige Beteiligung gemäß §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB

Aus der Öffentlichkeit wurden keine Stellungnahmen vorgebracht.

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung haben 24 Träger öffentlicher Belange Stellungnahmen abgegeben. Hiervon wurden bei 9 Stellungnahmen keine Bedenken gegen die Planung geäußert. Die Inhalte der übrigen Stellungnahmen sowie die daraufhin erfolgte Abwägung werden im Folgenden zusammengefasst wiedergegeben:

Das Amt für Bodenmanagement weist darauf hin, dass der Flurstückbestand nicht dem zum Zeitpunkt aktuellen Liegenschaftskataster entspricht. **Das aktuelle Liegenschaftskataster wird dem Entwurfsstand als Kartengrundlage hinterlegt.**

Die Deutsche Bahn, Immobilien, weist auf die grundsätzlichen Emissionen durch Bahnanlagen hin. Mögliche Auswirkungen durch Emissionen werden im Schallgutachten untersucht. **Ein Beschluss wird nicht erforderlich.**

Die Handwerkskammer Wiesbaden leitet die Bitte um Stellungnahme an die Kreishandwerkerschaft Wiesbaden- Rheingau-Taunus weiter. **Ein Beschluss wird nicht erforderlich.**

Hessen Mobil macht in der Stellungnahme auf folgende Punkte aufmerksam:

- Defizite des nördlich neu entstandenen Kreisverkehrs: Hieraus ergeben sich keine Einbußen hinsichtlich der Leistungsfähigkeit und der Fahrdynamik.
- Fehlende Aussagen zu Verkehrsaufkommen durch das Vorhaben: die hierzu durchgeführte Verkehrsuntersuchung kommt zu dem Ergebnis, dass der Kreisverkehr als leistungsfähig eingestuft werden kann. Dies wird im Nachtrag auch von Hessen Mobil bestätigt. Zusätzliche Berechnungen oder Zählungen werden nicht erforderlich.
- Die Begründung soll um Aussagen zum potenziellen Ausbau der „Querspange“ (Verbindung B42a mit B43) ergänzt werden.
- Hierzu ist auch die Verkehrsuntersuchung zu ergänzen. Gemäß einer weiteren Abstimmung mit Hessen Mobil wird eine weitergehende Verkehrsuntersuchung nicht erforderlich.
- Es ist ein Nachweis zu den Schleppkurven des Lieferverkehrs zu erbringen. Aufnahme in die Planunterlagen erfolgt.
- Der aufgeführte Hinweis wird ergänzt.

Für den Planentwurf wird ein Hinweis zu Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs aufgenommen. Zudem wird die Begründung um die Themen Schleppkurven und Spangplanung ergänzt.

Das Hessische Forstamt Rüdesheim weist darauf hin, dass es sich angrenzend an das Plangebiet nicht um Waldflächen handelt. **Für den Planentwurf werden die Hinweise auf gesetzliche Rahmenbedingungen zum Artenschutz redaktionell ergänzt.**

Die Industrie- und Handelskammer Wiesbaden führt folgende Punkte in ihrer Stellungnahme auf:

- Kritik am Wegfall gewerblicher Flächen: Hochschulstadt löst zusammen mit dem Vorhabenträger die Konkurrenz zwischen verschiedenen Nutzungen, indem zwei Nutzungen (Gewerbe und Wohnen) auf dem Grundstück untergebracht werden.
- Aufgrund der Standortverlagerung wird eine andere gewerbliche Fläche frei.
- Es wird angeregt, die Angaben zu den Wohneinheiten und der Stellplatzanzahl für Studierende zu prüfen. Die Unterlagen werden überprüft.

- Es sollen ausreichend Ladestationen zur Verfügung stehen. Die gesetzlichen Vorgaben werden eingehalten.

Für den Planentwurf wird das Einzelhandelsgutachten redaktionell korrigiert.

Der Kreisausschuss, Fachdienst Umwelt, bringt folgende Anregungen vor:

- Im Zuge des Bauantragsverfahrens wird ein Immissionsgutachten für die Bauphase notwendig.
- In der Planzeichnung soll das amtlich festgestellte Überschwemmungsgebiet dargestellt werden. Der Anregung wird gefolgt.
- Ergänzung des eines Hinweises zum Bauen im Überschwemmungsgebiet. Der Anregung wird gefolgt.
- Die Begründung und die Hinweise sind um nähere Ausführungen zum § 78 Abs. 3 WHG zu ergänzen. Der Anregung wird gefolgt.
- Zudem wird ein Hinweis zur hochwasserangepassten Bauweise ergänzt.
- Es bestehen Bedenken zur Maßnahme M3. Der Anregung zur Verwendung eines insekten- und fledermausfreundliches Beleuchtungskonzept wird gefolgt.
- Es wird empfohlen, den Bäumen einen größeren Stauraum zur Verfügung zustellen. Die Richtlinien für Baumpflanzungen und die Pflege von Gehölzen werden um Vorgaben zur Begrünung von Stellplätzen erweitert. Zudem werden Maßnahmen zur Sicherung der Bäume festgelegt.
- Vogelschlag soll an transparenten oder reflektierenden Glasflächen vermieden werden.
- Einfriedungen sollen Durchschlüpfmöglichkeiten für Kleintiere gewährleisten. Wird berücksichtigt.
- Der Empfehlung zur Entfernung von Ahorn aus der Pflanzliste wird gefolgt.

Das amtlich festgestellte Überschwemmungsgebiet wird in den Entwurf aufgenommen. Hinweis 5.1 wird ergänzt. Begründung und Umweltbericht werden um Ausführungen gemäß § 78 Abs. 3 WHG ergänzt. Der Hinweis einer hochwasserangepassten Bauweise wird ergänzt.

Der Kreisausschuss, Fachdienst Brandschutz gibt **Hinweise zur Verkehrsanbindung und Löschwasserversorgung, die in den Textfestsetzungen und der städtebaulichen Begründung ergänzt werden.**

Der Kreisausschuss, Fachdienst Bauaufsicht, macht folgende Anmerkungen und Anregungen:

- Abgleich der Planstände der Unterlagen.

- Aktualisierung des Katasters.
- Überprüfung der Darstellung der Geltungsbereiche, Flurstücke in den Planunterlagen,
- Ergänzung von Maßketten und Legendeneinträge.
- Es wird angeregt, „Studentenwohnen“ statt „Wohnen“ festzusetzen. Der Anregung wird nicht gefolgt. Wohnen ist ein bauplanungsrechtlich bestimmter Begriff. Die Konkretisierung erfolgt durch den VEP.
- Übernahme der Festsetzung auf die Planzeichnung.
- Festsetzung der Geschossflächenzahl: Die getroffenen Festsetzungen zum Nutzungsmaß in Kombination mit dem Vorhaben- und Erschließungsplan werden als hinreichend für die städtebauliche Steuerung angesehen.
- Festsetzung einer maximalen Höhe aller zulässigen Aufbauten und Anlagen. Der Anregung wird gefolgt.
- Festsetzung der Maßnahmen M1 bis M11.
- Hinweis zur fehlenden Bestimmtheit einzelner Formulierungen wird aufgegriffen. Die entsprechenden Formulierungen werden überarbeitet.
- Übernahme der Maßnahme M5 in Planzeichnung. Der Anregung wird nicht gefolgt. Die Maßnahme wird textliche festgesetzt. Eine zeichnerische Darstellung findet sich im Umweltbericht und als Textfestsetzung.
- Übernahme der Festsetzung von HBW und TSR in Planzeichnung. Anregung wird nicht gefolgt.

Das Kataster wird aktualisiert. In der Planzeichnung werden die Maßketten ergänzt. Der Empfehlung „Wohnen“ als „Studentenwohnheim“ zu konkretisieren wird nicht gefolgt. Wohnen ist ein bauplanungsrechtlich bestimmter Begriff. Der Vorhaben- und Erschließungsplan konkretisiert die Nutzung. Der Anregung eine Geschossflächenzahl festzusetzen wird nicht gefolgt. Die getroffenen Festsetzungen zum Nutzungsmaß in Kombination mit dem Vorhaben- und Erschließungsplan werden als hinreichend für die städtebauliche Steuerung angesehen. Der Anregung zur Aufnahme einer maximalen Höhe aller zulässigen Aufbauten und Anlagen aufzunehmen wird gefolgt. Die Textfestsetzungen werden gemäß Kommentierung ergänzt. Der Hinweis zur fehlenden Bestimmtheit einzelner Formulierungen wird aufgegriffen. Die entsprechenden textlichen Festsetzungen, insbesondere im Zusammenhang mit der Außenbeleuchtung, werden überarbeitet und durch eindeutig formulierte, überprüfbare Maßgaben ersetzt. Dies betrifft unter anderem die Höhe von Leuchten sowie die Anforderungen an Art und Umfang der Beleuchtung. Der Anregung zu Festsetzungen zu HBW, TSR und farbliche Gestaltungen wird nicht gefolgt.

Auf Grundlage der Stellungnahme des Landesamtes für Denkmalpflege Hessen werden die **Hinweise in den Textfestsetzungen ergänzt.**

Der Landesbetrieb Bau- und Immobilie Hessen verweist auf die Notwendigkeit die Bundesanstalt für Immobilienaufgaben (BIMA) am Verfahren zu beteiligen. Die BIMA wurde beteiligt. **Ein Beschluss wird nicht erforderlich.**

Das Regierungspräsidium Darmstadt gibt eine Stellungnahme zu folgenden Punkten ab:

- Die Begründung ist um die Ziele zum großflächigen Einzelhandel (gemäß Regionalplan) zu ergänzen.
- Den Aussagen, dass der Standort als weitestgehend städtebaulich integriert bewertet werden kann und die wohnortnahe Versorgung sichert, wird nicht gefolgt. Hierbei handelt es sich um eine Aussage aus dem Einzelhandelskonzept der Hochschulstadt. Der Standort an der Chauvignystraße verfügt gemäß Angaben der Isochronenkarte (@openrouteservice.org by HeiGIT, 2025) über einen Einzugsbereich von rund 2.500 Einwohnern, die in einem Radius von etwa 10 Gehminuten leben. Die fußläufige Erreichbarkeit ist demnach gegeben.
- Eine Auseinandersetzung mit dem Kongruenzgebot findet nicht statt. Die Verträglichkeitsuntersuchung wird ergänzt.
- Das Beeinträchtigungsverbot und das städtebauliche Integrationsgebot werden in der Verträglichkeitsuntersuchung untersucht und die Einhaltung wird aufgezeigt.
- Die Erschließung und fußläufige Anbindung ist gewährleistet. Die Begründung wird hierzu ergänzt.
- Planungsalternativen werden nicht aufgezeigt: Da es sich um einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan handelt, ist eine Alternativenprüfung nicht im Umfang wie bei einem Angebotsbebauungsplans erforderlich.
- Für das geplante Vorhaben soll der gesamte Wasserbedarf ermittelt werden. Die Hochschulstadt verfügt über eine ausreichende Versorgung an Trinkwasser. Auch die Löschwassermenge kann zur Verfügung gestellt werden.
- Für die Prüfung der bodenschutzrechtlichen Belange erfolgen weitere Hinweise, die teilweise berücksichtigt werden.
- Es werden Ergänzungen im Kapitel „Nachrichtliche Übernahme – Überschwemmungsgebiet“ erforderlich.
- Verkehrslärm: Die nächtliche Lärmbelastung im Bereich des Plangebietes wird vorrangig durch den Güterverkehr auf der nordrheinischen Schienenstrecke 3507 verursacht, nicht durch den Straßenverkehr. Aktive Schallschutzmaßnahmen außerhalb des Bahn-

geländes zeigen in diesem Fall keine wirksame Lärminderung. Daher sind zur Einhaltung angemessener Innenraumpegel passive Schallschutzmaßnahmen erforderlich (siehe Textfestsetzungen).

- Bauliche Schutzmaßnahmen werden gefordert. Das Schallgutachten kommt zu dem Ergebnis, dass die rechnerische Erhöhung der Straßenverkehrslärmimmissionen durch das Vorhaben unter 0,25 dB(A) liegt. Spürbare Effekte im Umfeld sind daher nicht zu erwarten. Ergänzende Hinweise werden aufgenommen.
- Hinweise auf ein Vorkommen von Kampfmitteln liegen nicht vor.

Die Begründung wird um die Ziele zum großflächigen Einzelhandel, Aussagen zur fußläufigen Erreichbarkeit sowie zu Erweiterungen hinsichtlich der Verkaufsfläche und der Wohnraumentwicklung, Ausführungen zum Überschwemmungsgebiet und der Aussage, dass keine Waldflächen betroffen sind, ergänzt. Die Verträglichkeitsuntersuchung wird gemäß der erfolgten Anregungen ergänzt. Der Umweltbericht wird um die gemäß der hessischen Arbeitshilfe „Bodenschutz in der Bauleitplanung“ (Stand: Juni 2023) erforderlichen Inhalte ergänzt (insbesondere Bewertung der natürlichen Bodenfunktionen sowie die Berücksichtigung von Empfindlichkeiten und Vorbelastungen). Im Rahmen des Maßnahmenkonzepts werden zusätzlich geeignete Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen geprüft. Die Planzeichnung wird um eine Karte zu den Risikogebieten aus dem Hochwassermanagementplan ergänzt. Die Hinweise in den Textfestsetzung werden gemäß Kommentierung ergänzt. Die bauordnungsrechtlichen Festsetzungen werden um eine Festsetzung zu den zulässigen Werbeanlagen ergänzt. Die Beleuchtungsstärke wird als Hinweis in die Textfestsetzungen aufgenommen.

Der Magistrat der Stadt Oestrich-Winkel verweist auf die Massivität des geplanten Baukörpers. Die zuständigen Behörden haben im Rahmen des Beteiligungsverfahrens keine Bedenken geäußert. **Ein Beschluss wird nicht erforderlich.**

Die Stadtwerke Geisenheim macht darauf aufmerksam, dass die Planungen zur Trinkwasserversorgung, Schmutzwasser- und Regenwasserbeseitigung abzustimmen ist. Hierzu erfolgt ein Erschließungsvertrag. **Der Erschließungsvertrag wird seitens der Hochschulstadt Geisenheim vorbereitet.**

Die Hessische Gesellschaft für Ornithologie und Naturschutz e.V. schreibt in ihrer Stellungnahme, dass an das Planvorhaben ein Wald anschließt. Gemäß Stellungnahme des Hessischen Forstamtes handelt es sich bei der angrenzenden Fläche nicht um Wald nach Landeswaldgesetz. Es wird zudem darauf hingewiesen, dass in den angrenzenden Flächen kein Material gelagert werden darf. Hierzu ist eine ökologische Baubegleitung vorgesehen. **Ein Beschluss wird nicht erforderlich.**

Zudem wird beschlossen, dass der Geltungsbereich zur Sicherung einer fußläufigen Erschließung des Vorhabengebiets von der Chauvignystraße sowie einer geringfügig größeren Flexibilität in der Ausbauplanung der Zufahrt um Teilflächen des Flurstücks 159/12 gemäß Planzeichnung ergänzt wird.

Aus der Öffentlichkeit wurden keine Stellungnahmen vorgebracht.

4.2. Offenlegung gemäß §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB

Aus der Öffentlichkeit ist eine Stellungnahme eingegangen. Hierin wird angeregt, dass ebenfalls eine Anbindung an die Ortsumgehungsstraße erfolgen soll. Im Rahmen der vorangegangenen Planung wurde gemeinsam mit Hessen Mobil die Möglichkeit dieser hier vorgeschlagenen Anbindung geprüft. Grundsätzlich ist diese sog. Spange zwischen der Chauvignystraße und der südlich verlaufenden Bundesstraße vorgesehen und auch im Flächennutzungsplan als geplante Straße dargestellt. Allerdings ist derzeit eine entsprechende Planung und somit der Ausbau seitens Hessen Mobil, als Träger dieser Maßnahme, nicht vorgesehen. **Ein Beschluss wird nicht erforderlich.**

Im Rahmen der Offenlage haben 18 Träger öffentlicher Belange Stellungnahmen abgegeben. Hiervon wurden bei 6 Stellungnahmen keine Bedenken gegen die Planung geäußert. Die Inhalte der übrigen Stellungnahmen sowie die daraufhin erfolgte Abwägung werden im Folgenden zusammengefasst wiedergegeben:

Aus den Stellungnahmen des Amts für Bodenmanagement, des Amts für den ländlichen Raum, der Handwerkskammer Wiesbaden, der Industrie- und Handelskammer Wiesbaden, dem Landesbetrieb Bau und Immobilien Hessen, Vodafone und dem Magistrat der Stadt Oestrich-Winkel werden **keine Beschlüsse erforderlich**.

Die Deutsche Bahn, Immobilien weist auf mögliche Emissionen durch die Bahnanlagen hin. Mögliche Auswirkungen durch Emissionen werden im Schallgutachten untersucht. **Ein Beschluss wird nicht erforderlich.**

Hessen Mobil weist in der Stellungnahme darauf hin, dass die Einwände und Anmerkungen im Rahmen der Beteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB zwischen der Hochschulstadt Geisenheim und Hessen Mobil abgestimmt und geklärt sind. **Ein Beschluss wird nicht erforderlich.**

Der Kreisausschuss, Fachdienst Umwelt, gibt eine Stellungnahme zu folgenden Punkten ab:

- Es sollte eine durchgehende Bepflanzung am südöstlichen Ende des Grundstücks geben. Eine dichtere oder durchgehende Bepflanzung am östlichen Rand würde aufgrund von Platzmangel durch Zufahrten, Stellplatzflächen und der erforderlichen

sonstigen Bewegungsflächen zu Nutzungskonflikten und möglicher Abgängigkeit von Bäumen führen.

- Ein Baum wird im Kronenbereich in die Einfahrt ragen. An diesem Standort sind standortgerechte, kompakt wachsende Baumarten vorgesehen, die Konflikte mit der Zufahrt vermeiden. Sollte ein Rückschnitt erforderlich sein, erfolgt dieser im Rahmen der üblichen Pflege und Verkehrssicherungspflicht.
- Der Baum ist zudem nah an Gebäude: Der Baumstandort ist fachgerecht gewählt. Durch die Verwendung einer schmal wachsenden Art (z. B. Stielsäuleneiche) wird der Platzbedarf an der Gebäudefassade berücksichtigt. Regelmäßige Pflegemaßnahmen, insbesondere Rückschnitte, gehören zur Verkehrssicherungspflicht und sichern die Vitalität sowie die Nutzungssicherheit.
- Es sollte eine alternative Zaunführung (Reptilienzaun) geprüft werden. Der dargestellte Zaunverlauf dient der planerischen Grundstrukturierung der Maßnahme. Geringfügige Anpassungen im Zuge der Bauausführung sind üblich und erfolgen im Rahmen der ökologischen Baubegleitung (ÖBB).
- Es sollte geprüft werden, ob die Herstellungsflächen der Reptilienhabitate als Kompensationsflächen festgesetzt werden sollte. Die Flächen gelten durch die textliche Festsetzung (Maßnahme 6) als gesichert.
- Es wird darauf hingewiesen, dass der Artenschutzbeitrag nicht vorlag. Die Thematik Artenschutz wird im Rahmen der Umweltprüfung bearbeitet und ist Bestandteil des Umweltberichts. In Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde (UNB) ist ein gesonderter Fachbeitrag nicht erforderlich. Der Umweltbericht wird klarstellend ergänzt.

Der Umweltbericht wird redaktionell ergänzt. An der Planung wird festgehalten.

Aus den Stellungnahmen der Fachdienste Brandschutz und Bauaufsicht des Kreisausschusses **werden keine Beschlüsse erforderlich.**

Der Fachdienst Verkehr (Kreisausschuss) weist darauf hin, dass die Verkehrsfläche nicht ausreichend dimensioniert sei. Die Straßenverkehrsfläche ist im Sinne einer nachhaltigen Flächenversiegelung für die Anforderungen als Zuwegung zu dem Gelände des Marktes und der Wohnungen dimensioniert. Zudem sollte laut Fachdienst Verkehr die Verbindungsspanne bereits in der Planung der Verkehrsfläche berücksichtigt werden. **Der Anregung wird nicht gefolgt. An der Planung wird festgehalten.**

Der Kampfmittelräumdienst (Regierungspräsidium) sieht keinen begründeten Verdacht hinsichtlich Bombenblindgängern oder sonstiger Munitionsbelastung. **Die Begründung und die Hinweise werden redaktionell ergänzt. An der Planung wird festgehalten.**

Es wurde zudem beschlossen, dass die städtebauliche Begründung im Kapitel ‚Begründung der Textfestsetzungen‘ dahingehend ergänzt wird, dass sich die Festsetzung der versickerungsfähigen Beläge auf Stellplätze bezieht.

5. Planungsalternativen

Alternativ zur Aufstellung des Bebauungsplans könnte lediglich auf die Planung verzichtet werden. Dann ließen sich die geplanten Nutzungen an dem Standort nicht realisieren. Da künftig der ansässige Gewerbebetrieb die Flächen nicht mehr benötigt, würde das Gelände brachfallen und ungenutzt bleiben.

Der Lebensmittelmitteldiscounter der Firma Lidl ist bereits seit vielen Jahren in Geisenheim im Bereich eines Gewerbegebietes ansässig und fester Bestandteil der Geisenheimer Versorgungsstruktur. Da es sich beim aktuellen Standort des Lidl-Marktes jedoch um ein Gewerbegebiet handelt, für das die Hochschulstadt auch weiterhin eine gewerbliche Entwicklung vorsieht, bestehen seit längerem Überlegungen den bestehenden Markt zu verlagern.

Mit der Aufgabe der gewerblichen Nutzung im Teilbereich des Bauunternehmens bietet sich die Möglichkeit im Rahmen der Verlagerung auch die Verkaufsfläche zu erweitern sowie Wohnraum zu entwickeln.

6. Fazit

Die vorliegende Bauleitplanung berücksichtigt alle öffentlichen und privaten Belange, die im Zuge des Verfahrens zur Kenntnis gelangten. Dazu gehören die behördlichen Hinweise und die weiteren Planungsabsichten der Hochschulstadt.

Die finale Abwägung berücksichtigt alle im Verfahren vorgetragenen Themen und Anregungen. Die Stadtverordnetenversammlung der Hochschulstadt Geisenheim hat sich ausgiebig mit den Belangen der Fachbehörden, Träger der öffentlichen Belange und der Öffentlichkeit beschäftigt. Die Anregungen wurden entkräftet, berücksichtigt oder in Interessenskonflikten einzelner Parteien abgewogen. Die Planung ist somit das Ergebnis einer gerechten Interessensabwägung.