

Hochschulstadt Geisenheim



Vorhabenbezogener Bebauungsplan

„Chauvignystraße II“

Begründung

SATZUNG

11. 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.	Das Plangebiet	4
3.1.	Lage und Geltungsbereich	4
3.2.	Aktuelle Nutzung	5
3.3.	Derzeitige Planungssituation	5
4.	Planungskonzept	6
4.1.	Nutzungskonzept	6
4.2.	Verkehrliche Erschließung	6
4.3.	Technische Erschließung	8
4.4.	Planungsalternativen	8
5.	Ziele und Darstellungen übergeordneter Planungen	9
5.1.	Ziele der Raumordnung	9
5.2.	Flächennutzungsplanung	11
5.3.	Einzelhandelskonzept	11
5.4.	Verträglichkeitsuntersuchung	12
6.	Umweltbelange	12
6.1.	Naturschutz und Landespflege	12
6.2.	Entwässerung	13
6.3.	Schallschutz	13
6.4.	Hochwasser	14
6.5.	Photovoltaik auf Stellplatzanlage	14
7.	Begründung der Planfestsetzungen und Inhalte	15
7.1.	Bauplanungsrechtliche Festsetzungen	15
7.2.	Bauordnungsrechtliche Festsetzungen	18
7.3.	Pflanzliste	20
7.4.	Nachrichtliche Übernahme	20
8.	Hinweise	20
8.1.	Allgemeines	20
8.2.	Brandschutz	21
8.3.	Kampfmittel	22
9.	Abwägung	22
10.	Flächenbilanz	23

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.“ (vgl. Kap. 5.3).

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. Das Plangebiet

3.1. Lage und Geltungsbereich

Das Plangebiet befindet sich in der Hochschulstadt Geisenheim zwischen den Bundesstraße B 42A und der B 42. Östlich schließt sich eine umfangreiche Gewerbe- und Einzelhandelsansiedlung an. Westlich des Vorhabenstandortes befinden sich Wohnstandorte.

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

Die Erschließung des Geländes erfolgt über den neu gebauten Kreisel am Kreuzungspunkt Chauvignystraße – Winkeler Straße – L3272, der Richtung Süden eine zusätzliche Ausfahrt für das Plangebiet bereitstellt.

Das Areal hat eine Größe von rund 0,8 ha und beinhaltet in der Gemarkung Geisenheim, Flur 13 die Flurstücke 159/16, 159/13, 159/14 (tlw.) und die 159/12 (tlw.).

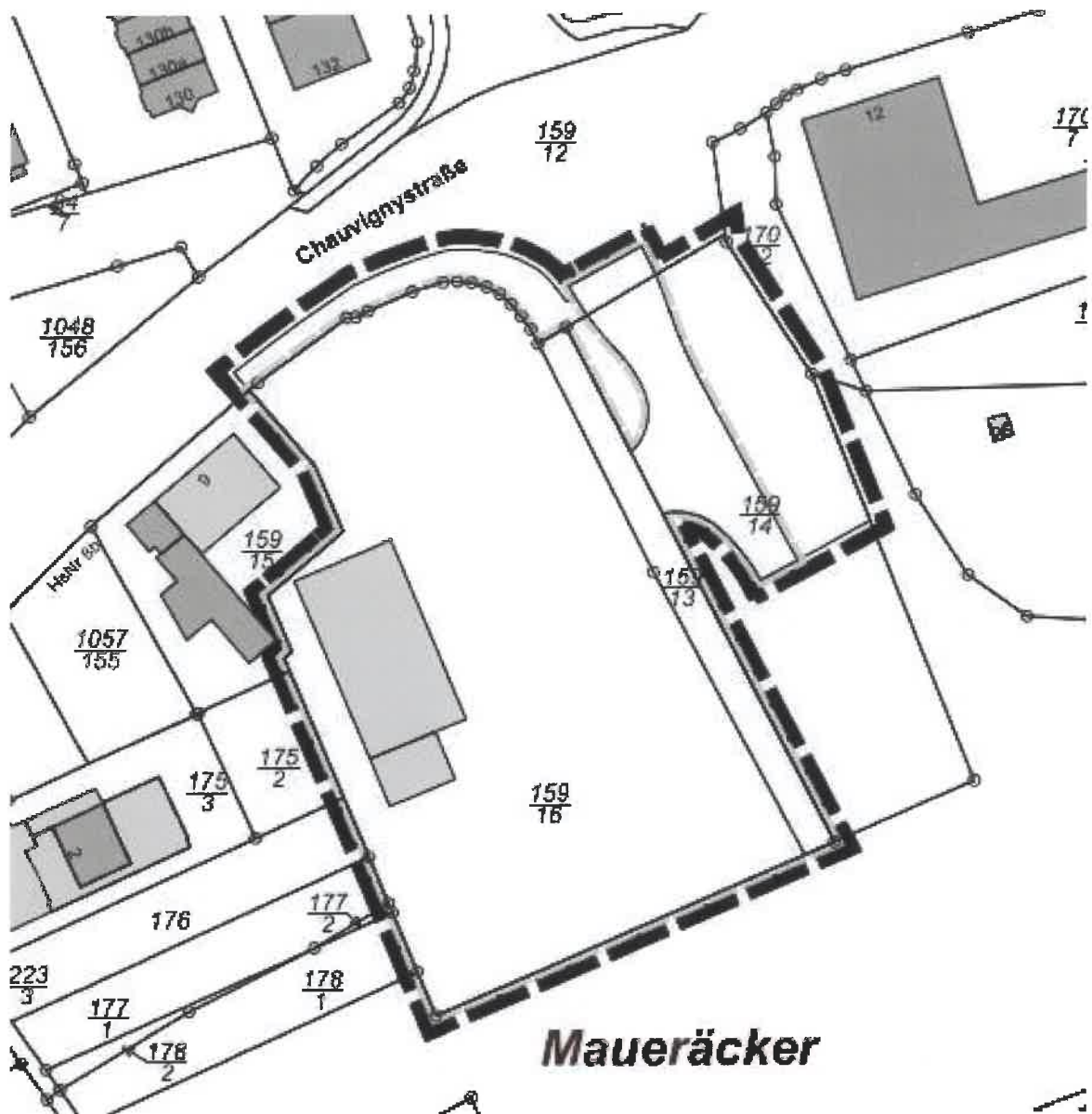


Abbildung 1 Geltungsbereich Bebauungsplan „Chauvignystraße II“
(Datengrundlage © Hessische Verwaltung für Bodenmanagement und Geoinformation 2025, ohne Maßstab)

Der genaue Geltungsbereich ist ebenfalls der Planzeichnung zu entnehmen.

3.2. Aktuelle Nutzung

Das Plangebiet wurde bisher durch das Bauunternehmen genutzt. Das Gebiet ist teilweise bebaut. Die übrige Fläche war Lagerfläche des Unternehmens.

3.3. Derzeitige Planungssituation

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

4. Planungskonzept

4.1. Nutzungskonzept

Der Vorhabenträger sieht vor, die bisherige gewerbliche Nutzung des Geländes durch Einzelhandel- und Wohnnutzung zu ersetzen. Das Gebäude mit der Hausnummer 9, an der Chauvignystraße gelegen, befindet sich außerhalb des Geltungsbereichs. Das rückwärtige Gewerbegebäude, das Bestandteil des Geltungsbereichs ist, wird abgerissen.

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.

Der Lidl-Markt wird eine Verkaufsfläche von rd. 1.470 m² aufweisen und überschreitet somit die Schwelle der Großflächigkeit. Im Vorfeld der Bebauungsplanung wurde zur Untersuchung möglicher städtebaulicher Auswirkungen eine Verträglichkeitsuntersuchung durchgeführt (vgl. Kap. 5.3).

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

4.2. Verkehrliche Erschließung

Die Erschließung des geplanten Vorhabens erfolgt über den südlichen Arm des neu gebauten Kreisels an der Chauvignystraße (42A) / L3272. Der Anschluss an den Kreisel ist bereits vorhanden. Der Ausbau bis zur Einfahrt zum Plangebiet erfolgt im Zuge der Ausführungsplanung und ist somit Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplans.

Im Rahmen der Verkehrsuntersuchung „Erweiterung Industriegebiet – Kreuzung Reutershahn“¹ wurde die Leistungsfähigkeit des Knotenpunktes Chauvignystraße / L3272 untersucht. In die Untersuchung einbezogen wurden neben den Erweiterungsabsichten im Bereich der Industriestraße, auch die geplanten Wohnnutzungen nördlich der Chauvignystraße sowie die Umsiedlung des Lebensmittelmarktes an den geplanten Standort inklusive der Wohneinheiten oberhalb des Marktes.

¹ Verkehrsuntersuchung Erweiterung Industriegebiet – Kreuzung „Reutershahn“ Erläuterungsbericht | Heinz+Feier | 11. Januar 2023.

In der Untersuchung wurde die aktuelle Verkehrsbelastung erfasst und darauf aufbauend die zukünftige Verkehrsbelastung unter Berücksichtigung des zu erwartenden Verkehrsaufkommens prognostiziert. Die Untersuchung kommt zu dem Ergebnis, dass der Knotenpunkt bei einer Umgestaltung zu einem Kreisverkehr als leistungsfähig eingestuft werden kann.

Derzeit verfügt der Kreisel über einen Abzweig im Süden, der jedoch noch nicht vollständig ausgebaut ist. Der Ausbau der öffentlichen Verkehrsfläche in dem Bereich bis zur Zufahrt zur Stellplatzfläche des Lebensmittelmarktes erfolgt im Rahmen dieses vorhabenbezogenen Bebauungsplans.

Auf Anregung von Hessen Mobil wurden in der Vorhabenplanung die Schleppkurven der Zufahrt mit denen des Kreisverkehrs abgestimmt – insbesondere im Bereich der südlichen Ein- und Ausfahrt. Die Prüfung ergab, dass sämtliche Radien ausreichend groß bemessen sind, sodass bei der Ein- und Ausfahrt aus dem Kreisverkehr bzw. bei der Zu- und Abfahrt zum Vorhabengebiet keine Probleme zu erwarten sind.



Abbildung 2

Schleppkurven Lastzug (blau: Einfahrts-Schleppkurve; grün: Ausfahrts-Schleppkurve)
 (© Konzept Verkehrsanbindung, Scheurmann u. Martin (07/25), ohne Maßstab)

Hessen Mobil beabsichtigt perspektivisch, im Zuge des Umbaus des Knotenpunktes der B 42 die Verbindung über eine Querspange zur B 42 a / Chauvignystraße herzustellen. Hierfür kann die geplante Erschließung des Plangebietes in Richtung Süden zu B 42 verlängert werden. Eine konkrete Planung liegt nach Aussage von Hessen Mobil jedoch noch nicht vor.

Auch die umgebenden Straßen werden als leistungsfähig eingestuft.

Die Anbindung an den ÖPNV erfolgt über die Bushaltestelle „Chauvignystraße“ in unmittelbarer Nähe zum Plangebiet. In einer Entfernung von rd. 10 Gehminuten können insbesondere die Wohngebiete, die nordwestlich und westlich des Plangebietes liegen, erreicht werden.

4.3. Technische Erschließung

Die technische Erschließung erfolgt über das bereits vorhandene Netz, dass seitens der Stadtwerke als ausreichend dimensioniert und leistungsfähig beurteilt wird. Ein Ausbau ist demnach nicht erforderlich.

Auf dem Grundstück verläuft ein bestehender Entlastungskanal für das Regenwasser. Da dieser teilweise in den Bereich des geplanten Neubaus fällt, wird er an den westlichen Rand des Grundstücks verlegt. Im Bereich der Stellplatzanlage wird der ursprüngliche Verlauf des Kanals wieder aufgenommen.

Gemäß Hessischer Landesbauordnung wird bei Gebäuden, die mehr als 50 m von einer öffentlichen Verkehrsfläche entfernt liegen, eine Feuerwehrezufahrt erforderlich. Diese Zufahrt erfolgt über die Stellplatzfläche des Marktes (siehe hierzu auch Kap. 8.2).

4.4. 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 gewerblichen 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.

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.

Laut dem Landesentwicklungsplan (LEP) Hessen 2020 gelten für großflächigen Einzelhandel folgende Regelungen:

- Großflächige Einzelhandelseinrichtungen mit mehr als 800 m² Verkaufsfläche (§ 11 Abs. 3 BauNVO) werden vorrangig in Ober- und Mittelzentren angesiedelt.
- Zur Sicherung der Grundversorgung ist großflächiger Einzelhandel auch in den zentralen Ortsteilen von Grundzentren zulässig. Dies gilt jedoch nur, wenn das Sortiment überwiegend aus Waren des täglichen Bedarfs besteht und die Gemeinde entsprechende Kaufkraft in diesem Bereich nachweisen kann.
- Die Verkaufsfläche darf in diesen Fällen maximal 2.000 m² betragen. Eine Überschreitung dieser Grenze bedarf eines Nachweises der Raumverträglichkeit.

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.

Der **Regionalplan Südhessen** enthält ebenfalls Vorgaben zur Steuerung großflächiger Einzelhandelsvorhaben. Die wichtigsten Regelungen hinsichtlich des Vorhabens sind:

Zentralitätsgebot (Z): *Großflächige Einzelhandelsvorhaben (über 800 m² Verkaufsfläche) sind grundsätzlich nur in Ober- und Mittelzentren zulässig.* Geisenheim hat die Funktion eines Mittelzentrum inne. Das Zentralitätsgebot wird eingehalten.

Kongruenzgebot (G): *Großflächige Einzelhandelsvorhaben müssen sich hinsichtlich Verkaufsfläche, Einzugsbereich und Sortimentsstruktur in das zentrale Versorgungssystem einfügen.* Das Vorhaben zieht bei dem angenommenen Marktanteil von 23 % bis maximal 25 % maximal 27 % der Kaufkraft außerhalb des Mittelbereichs (Hochschulstadtgebiet Geisenheim) an, was unterhalb der Schwelle von 30 % liegt. Daher kann bei der geplanten Verlagerung der

Verkaufsstätten und Erweiterung der Verkaufsfläche von einer Übereinstimmung mit dem landesplanerischen Kongruenzgebot ausgegangen werden.²

Integrationsgebot (Z): Sondergebiete für großflächigen Einzelhandel dürfen nur in den im Regionalplan festgelegten Vorranggebieten für Siedlungen an städtebaulich integrierten Standorten entstehen. Ausnahmen sind möglich, wenn ein Vorhaben in unmittelbarer Nähe zu städtebaulich integrierten Standorten liegt. Das Plangebiet befindet sich innerhalb des Vorranggebietes Siedlung. Das Integrationsgebot wird eingehalten.

Beeinträchtigerungsverbot (Z): Großflächige Einzelhandelsbetriebe dürfen die Funktionsfähigkeit städtebaulich integrierter Versorgungslagen der Standort- und der Nachbarkommunen nach ihrer Art, Lage und Größe nicht beeinträchtigen. Die Verträglichkeitsuntersuchung führt hierzu aus: „Aufgrund der ermittelten Umsatzumverteilungen an allen untersuchungsrelevanten Angebotsstandorten von maximal rund 6 % kann ein Umschlagen absatzwirtschaftlicher Auswirkungen in negative städtebauliche Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche und die wohnortnahe Versorgungsstruktur im Untersuchungsraum ausgeschlossen werden.“

Agglomerationsgebot (Z): Mehrere kleinere Einzelhandelsbetriebe, die zusammen die Grenze zur Großflächigkeit überschreiten, werden raumplanerisch wie ein großflächiges Einzelhandelsvorhaben behandelt. Es ist nicht vorgesehen mehrere kleinere Einzelhandelsbetriebe anzusiedeln. Das Agglomerationsgebot ist nicht betroffen.

Verkehrsanbindung (G): Großflächige Einzelhandelsvorhaben sollen eine Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr haben. Der Standort ist an das Busnetz der Hochschulstadt angeschlossen. An der Chauvignystraße befinden sich Bushaltestellen, die das Plangebiet neben Zielen in Geisenheim auch mit Rüdesheim, Wiesbaden, Oestrich-Winkel und Taunusstein-Hahn verbindet.

Regionale Einzelhandelskonzepte (REHK) (G): Die Konzepte können zur Steuerung von Einzelhandelsansiedlungen beitragen, Innenstädte und Stadtteilzentren stärken sowie zur Sicherung der wohnungsnahen Grundversorgung dienen. Das Einzelhandelskonzept der Hochschulstadt Geisenheim befindet sich derzeit in der Fortschreibung und liegt im Entwurf vor.

Zusammenfassend legt der Regionalplan Südhessen großen Wert auf eine zentrale Steuerung des großflächigen Einzelhandels, um eine nachhaltige und integrierte Entwicklung zu gewährleisten.

² Städtebauliche Verträglichkeitsuntersuchung zur geplanten Verlagerung und Erweiterung des Lebensmitteldiscounters Lidl am Standort Chauvignystraße 9 in der Hochschulstadt Geisenheim | Junker+Kruse | Oktober 2024, aktualisiert im April 2025.

Im Regionalplan 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.

Eine Änderung des Flächennutzungsplans ist erforderlich.

5.3. Einzelhandelskonzept

Im Jahr 2023 hat die Hochschulstadt Geisenheim ihr Einzelhandelskonzept aus dem Jahr 2007 einer Fortschreibung³ unterzogen.

Das Einzelhandelskonzept identifiziert den Standort als Potenzialfläche. Im Detail führt das Einzelhandelskonzept folgendes aus: „...

- **Eine Entwicklung auf der Fläche** ist insbesondere vor dem Hintergrund der **unterdurchschnittlichen Ausstattungswerte in Geisenheim in Bezug auf das Lebensmittelangebot zu befürworten**.
- Neben den beiden angedachten Einzelhandelsbausteinen, sollten an diesem Standort **keine eigenständigen weiteren Einzelhandelsbetriebe insbesondere mit zentrenrelevanten Sortimenten angesiedelt werden**.
- Der perspektivische Standort ist als **Grundversorgungsstandort** (mit Nahversorgungsrelevanz für Nähe die Wohnquartiere entlang der Winkeler Straße sowie dem „Pflänzer“) mit **gesamtstädtischer Versorgungsfunktion** einzustufen.
- Die Einhaltung des landesplanerischen Ziels des Integrationsgebots ist gewahrt: der Bereich ist als **Vorranggebiet Siedlung** im geltenden Regionalplan Südhessen/Reg. FNP 2010 ausgewiesen.“

Zudem nennt das Einzelhandelskonzept die folgenden nahversorgungsrelevanten Sortimente in der Geisenheimer Sortimentsliste: Blumen (Indoor), Drogeriewaren/Körperpflegeartikel, Getränke (Ausnahme Erzeugerweine), Nahrungs- und Genussmittel (inkl. Fleisch- und Backwaren), Pharmazeutische Artikel (Apothekenwaren) sowie Zeitungen/Zeitschriften.

³ Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes für die Hochschulstadt Geisenheim | Junker+Kruse | August 2023.

5.4. Verträglichkeitsuntersuchung

Das Büro Junker+Kruse⁴ wurde damit beauftragt, für die Verlagerung und die damit einhergehende Verkaufsflächenerweiterung eine Verträglichkeitsanalyse zu erarbeiten.

Die Gutachter beurteilen die Standortverlagerung aus versorgungsstruktureller und räumlicher Sicht als Verbesserung und Optimierung. Die Lage des Plangebietes wird als „weitestgehend städtebaulich integriert“ bewertet. Der Lebensmitteldiscounter rückt im Rahmen dieser Verlagerung näher an die Siedlungsbereiche entlang der Winkeler Straße und dem „Pflanzen“ und verbessert somit die Rahmenbedingungen für eine wohnortnahe und fußläufige Versorgung der Bevölkerung.

Die Untersuchung kommt zu dem Ergebnis, dass städtebauliche Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche und die wohnortnahe Versorgungsstruktur nicht zu erwarten sind. Das Vorhaben stimmt mit den Vorgaben aus dem Einzelhandelskonzept überein.

Auf die Ausführungen der Verträglichkeitsanalyse wird verwiesen.

6. Umweltbelange

6.1. Naturschutz und Landschaftspflege

Im Zuge des Bebauungsplanverfahrens wird eine Umweltprüfung durchgeführt, deren Ergebnisse im Umweltbericht⁵ 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 sich teilweise im Überschwemmungsgebiet. Des Weiteren führt der Umweltbericht aus: „Insgesamt ist durch das Vorhaben kumulativ eine geringe bis mittlere Beeinträchtigungsintensität zu erwarten.“

Waldflächen sind gemäß Hessischem Forstamt nicht von der Planung betroffen.

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

⁴ Städtebauliche Verträglichkeitsuntersuchung zur geplanten Verlagerung und Erweiterung des Lebensmitteldiscounters Lidl am Standort Chauvignystraße 9 in der Hochschulstadt Geisenheim | Junker+Kruse | Oktober 2024, aktualisiert im April 2025.

⁵ Umweltbericht mit Grünordnung zum vorhabenbezogenen BPL der Hochschulstadt Geisenheim „Chauvignystraße II“ | BNL.baubkus | August 2025.

6.2. Entwässerung⁶

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.

6.3. Schallschutz

TÜV Hessen⁷ 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.

⁶ Entwässerungskonzept - Kurzerläuterung | Dipl.-Ing. Scheuermann u. Martin

⁷ Gutachten Nr. 6634 im Rahmen des Bauvorhabens „Neubau Verbrauchermarkt mit Studentenwohnungen“ in der Chauvignystraße 9 in 65366 Geisenheim | TÜV Technische Überwachung Hessen GmbH | 12. November 2024.

6.4. 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 vorgesehen, 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.

6.5. 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.

7. Begründung der Planfestsetzungen und Inhalte

7.1. Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

Im vorhabenbezogenen Bebauungsplan ist es möglich von strikten Regelungen des § 9 BauGB abzuweichen, da das geplante Vorhaben im Vorhaben- und Erschließungsplan detailliert dargestellt wird. Von der Möglichkeit wird in diesem Planverfahren Gebrauch gemacht. Der Bebauungsplan setzt somit keine Gebietsart gemäß BauNVO fest. Vielmehr wird die konkrete Nutzung festgesetzt, die sich aus dem Vorhaben- und Erschließungsplan ableiten lässt und den Entwicklungsabsichten entspricht. Mit dem Verweis auf die Durchführungsverpflichtung nach dem Durchführungsvertrag wird die Festsetzung den Anforderungen des § 12 BauGB gerecht.

Es wird ein Lebensmitteldiscounter mit einer raumordnerisch geprüften maximalen Verkaufsfläche sowie Wohnen festgesetzt.

Der Vorhabenträger beabsichtigt die Entwicklung einer urbanen Nutzungsmischung bestehend aus Einzelhandel im Erdgeschoss und Wohnen in den Obergeschossen. Bestandteil der Wohnnutzung ist die Bereitstellung von Stellplätzen. Hierzu gehören nicht nur PKW-Stellplätze, sondern auch Bereiche, in denen Fahrräder sicher und witterungsunabhängig abge-

stellt werden können. Hierzu erfolgt die Errichtung eines Tiefgaragengeschosses. Die Stellplätze für den Kundenverkehr des Einzelhandels befinden sich auf der oberirdischen, dem Lebensmittelmarkt vorgelagerten, Stellplatzfläche.

Im Bebauungsplan wird für das Plangebiet eine **Grundflächenzahl** von 0,8 festgesetzt. Unter Anwendung der Steuerungsmöglichkeiten der BauNVO wird diese für Stellplätze, Wege, etc. auf bis zu 0,95 angehoben. Dies dient der angemessenen Ausnutzung des Grundstücks für die Nutzungen des Einzelhandels, um so eine Inanspruchnahme weiterer Flächen zu verringern.

Das Konzept des Vorhabenträgers sieht vor, im Erdgeschoss einen Lebensmitteldiscounter und in den 3 Obergeschossen Wohnungen in Form von Studios zu errichten. Aus diesen beiden Nutzungen ergibt sich eine unterschiedliche **Geschossigkeit**. Der Lebensmittelmarkt benötigt das gesamte Erdgeschoss für den Verkaufsbereich, Lager und Anlieferung. Für die Errichtung der Studios wird hingegen nicht die gesamte Grundfläche benötigt, so dass im Bebauungsplan eine gestaffelte Anzahl der Geschosse festgesetzt wird. Die Zahl der Geschosse wird gemäß Planeintrag in Abhängigkeit von den Baugrenzen festgesetzt.

Die Höhenfestsetzung basiert auf dem Bezug zur mittleren Meeresspiegelhöhe über Normalhöhen Null (NHN). Bei den festgesetzten **Gebäudehöhen** kann das Gebäude in dem Bereich des einen Vollgeschosses eine bauliche Höhe von rund 6,50 m und dem Bereich, wo vier Vollgeschosse zulässig sind, eine bauliche Höhe von rund 15,00 m erreichen. Die Höhenfestsetzung berücksichtigt die geplante Geländemodellierung und soll eine mit der Umgebung verträgliche Höhenentwicklung sicherstellen.

Die Festsetzung des Baufensters (**überbaubare Grundstücksfläche**) orientiert sich eng am Vorhaben- und Erschließungsplan und gibt dem dort aufgezeigten Bauvorhaben geringfügig Freiraum für Anpassungen aus bautechnischen Gründen oder für Anpassungen, die im Zuge der Ausführungsplanung erforderlich werden könnten.

Die Regelung zur Zulässigkeit von **Stellplätzen und Garagen** dient ebenfalls der städtebaulichen Ordnung. So sollen alle als Hochbau in Erscheinung tretenden Nutzungen, also auch Garagen, nur innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig sein. Normale Stellplätze hingegen sind auch außerhalb zulässig.

Im Geltungsbereich des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans wird eine **öffentliche Verkehrsfläche** festgesetzt. Diese führt von dem nordöstlich gelegenen neuen Kreisverkehr Richtung Süden zur Einfahrt in den Bereich des Vorhaben- und Erschließungsplans. Perspektivisch

besteht die Möglichkeit, die Verkehrsfläche nach Süden zu erweitern und an die B42 anzuschließen. Der derzeit geplante Ausbau der Verkehrsfläche entspricht den Anforderungen, die eine Erschließung des Plangebietes notwendig macht.

Die **Grünordnerischen Festsetzungen** ergeben sich aus den Festsetzungsvorschlägen des Umweltberichts und wurde entsprechend übernommen.

Versickerungsfähige Beläge (M1) für Stellplätze werden festgesetzt um dem Grundsatz des sparsamen und schonenden Umgangs mit Grund und Boden gemäß §1 a BauGB gerecht zu werden. Hierdurch wird die Versickerung von Niederschlagswasser erleichtert, was sich einerseits positiv auf die Grundwasserneubildung auswirkt und andererseits die städtischen Abwasserkanäle und Klärwerke entlastet. Außerdem wird hierdurch ein Beitrag zum Mikroklima geleistet, da auch die Kühlung der Umgebungsluft durch die Feuchtigkeit gefördert wird.

Die Festsetzung der **Rodungszeitbeschränkung (M2)** entspricht den gesetzlichen Vorgaben und trägt dazu bei, dass die, für Bauarbeiten notwendige Entnahme von Pflanzen, u.a. keine brütenden Tiere gefährdet.

Die Festsetzung eines **insekten- und fledermausfreundliches Lichtkonzept (M3)** dient der Reduzierung lichtbedingter Umweltbelastungen für Mensch und Tier, insbesondere zum Schutz nachtaktiver Insekten und Fledermäuse sowie zur Wahrung des nächtlichen Orts- und Landschaftsbildes. Lichtemissionen tragen ebenfalls zur Störung von Vögeln und Säugetieren u.a. bei der Brut, dem Durchzug, beim Ruhen oder bei der Jagd bei. Daher ist es notwendig unnötige Belastungen zu reduzieren. Dies kann auf vielfältige Weise erfolgen, z.B. durch das Anbringen von Bewegungsmeldern, Beachtung von Farbtemperaturen oder abgeschlossenen Lampengehäusen.

Vogelschlag an transparenten oder spiegelnden Flächen stellt ein erhebliches Risiko für viele Vogelarten dar. Zur Vermeidung von Vogelschlag sind sämtliche **transparenten oder spiegelnden Glasflächen (M4)** vogelfreundlich auszuführen.

Im Rahmen des Bebauungsplans wird festgesetzt, dass Einfriedungen privater Grundstücke im bodennahen Bereich so auszuführen sind, dass eine Durchschlupfmöglichkeit für Igel und andere heimische Kleintiere gewährleistet (**Einfriedung M5**) ist. Igel und andere bodengebundene Kleintiere wie Amphibien, Spitzmäuse oder Kröten sind auf durchlässige Strukturen im Siedlungsbereich angewiesen, um ihre Lebensräume zu verbinden, Nahrung zu finden und ihre Reviere zu nutzen. Geschlossene Einfriedungen stellen für sie eine unüberwindbare Barriere dar. Die Festsetzung trägt damit zur Erhaltung und Förderung der städtischen Biodiversität bei.

Saumvegetation und Steinschüttung (M6) dienen dem Reptilienschutz und sind daher an einem sonnenexponierten Platz zu errichten. Die Drainage wird erforderlich, um Staunässe zu vermeiden und das Mikrohabitat trocken zu halten. Die Sandinseln dienen der Eiablage.

Die Maßnahme zum Setzen eines temporären **Reptilienzaun (M7)** soll verhindern, dass Reptilien während der Baumaßnahme in die Eingriffsfläche einwandern. Die Höhe und Oberflächenbeschaffenheit des Zauns dient zur Vermeidung einer Überwindung durch Reptilien. Ein krautiger Saum bietet temporäre Versteckmöglichkeiten.

Die **Ökologische Baubegleitung (M8)** dient der Überwachung der genannten Maßnahmen um Auswirkungen auf Natur und Artenschutz zu vermeiden.

Die Festsetzung zum **Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen** dient dem Schallschutz und ist für die Sicherstellung gesunder Wohnverhältnisse erforderlich. Die Festsetzung ist dem Schallgutachten entnommen.

Die Festsetzungen zur **inneren Durchgrünung und Eingrünung unbebauter Flächen (M9 - M14)** stellt einen Beitrag zum städtebaulichen Erscheinungsbild des Gebiets dar und wirkt sich zudem positiv auf die Bewältigung klimatischer Folgen sowie den Arten- und Naturschutz aus. Bepflanzungen tragen zur Verbesserung des Mikroklimas bei, indem sie die Luftqualität verbessern, Staub filtern und zur Kühlung beitragen. Sie dienen als Brut- und Nahrungsplatz für heimische Tiere. Gleichzeitig kann durch eine entsprechende Bepflanzung ein positiver Beitrag zum Wasserhaushalt geleistet werden, da anfallendes Oberflächenwasser zurückgehalten und verzögert der Versickerung / Verdunstung zugeführt wird.

Eine **Dachbegrünung (M13)** wirkt sich insbesondere in besiedelten und urbanen Gebieten kühlend auf die bodennahe Luftschicht aus – das Kleinklima und die Luftqualität werden positiv beeinflusst. Es wird Staub aus der Luft gefiltert, die Luft durch latente Wärmezeugung gekühlt und mit Sauerstoff angereichert. Im Winter wirkt die Dachbegrünung wärmedämmend und im Sommer dient sie als Hitzeschutz. Begrünte Dächer bieten zudem Lebens- und Nahrungsraum für Insekten und Vögel. Die festgesetzte Substratstärke und Saatgutmischung fördert eine naturnahe und standortgerechte Vegetation.

7.2. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Die Festsetzung zur Gestaltung der Fassaden mit einem **Hellbezugswert (HBW)** von über 60 % sowie einer **totalen solaren Rückstrahlung (TSR-Wert)** von mehr als 25 % verfolgt das Ziel, die städtebauliche Qualität und die klimatische Verträglichkeit der baulichen Entwicklung im Plangebiet zu sichern. Ein hoher Hellbezugswert der Fassaden trägt zur Aufhellung des Straßenraums bei und fördert ein freundliches, einheitliches Erscheinungsbild. Darüber hinaus dienen die Anforderungen an den TSR-Wert dem Ziel, städtische Wärmebelastungen zu

reduzieren. Helle Fassaden mit entsprechendem Rückstrahlvermögen heizen sich unter Sonneneinstrahlung weniger stark auf und wirken somit dem sogenannten „urban heat island effect“ entgegen. Dies leistet einen Beitrag zur Reduzierung sommerlicher Hitzebelastungen in dicht bebauten Siedlungsstrukturen.

Die gestalterischen Festsetzungen stehen damit im Einklang mit den Zielen einer nachhaltigen und klimagerechten Stadtentwicklung gemäß § 1 Abs. 5 BauGB.

Die Festsetzungen zur **Art und Höhe von Einfriedungen** dienen dem Ziel, ein offenes und durchlässiges Straßen- und Ortsbild zu erhalten sowie die Aufenthaltsqualität im öffentlichen Raum zu stärken. Diese Beschränkung der zulässigen Höhe von blickdichten Einfriedungen gewährleistet, dass das Straßenbild nicht durch hohe, abweisende Strukturen geprägt wird, sondern eine gestalterisch einheitliche und sozial verträgliche Einbindung der privaten Grundstücke in den öffentlichen Raum erfolgt. Der visuelle Bezug zwischen privatem und öffentlichem Raum bleibt erhalten, was sowohl die soziale Kontrolle im Quartier fördert als auch zur subjektiven Sicherheit beiträgt. Nicht blickdichte Einfriedungen, wie z. B. Stabgitter- oder Maschendrahtzäune, dürfen dagegen bis zu einer Höhe von 2,50 m errichtet werden. Diese höhere Ausführungsmöglichkeit ermöglicht funktionale Anforderungen wie die Sicherung von Grundstücken, ohne das Ortsbild wesentlich zu beeinträchtigen, da die optische Durchlässigkeit gewahrt bleibt.

Die Festsetzung zur **Gestaltung nicht überbaubarer Grundstücksflächen** dient der Sicherung eines hochwertigen und durchgrüntes Ortsbilds. Nicht überbaute Flächen, die nicht für technische Nutzungen erforderlich sind, sollen landschaftsgärtnerisch gestaltet und dauerhaft begrünt werden, um das Mikroklima zu verbessern, die Versickerung zu fördern und zur städtebaulichen Qualität beizutragen. Technische Anlagen wie Lagerflächen oder Abfallcontainer sind gegenüber öffentlichen Verkehrsflächen durch mindestens 2,00 m hohe Strauchhecken oder alternativ durch blickdichte bauliche Elemente abzuschirmen, um negative optische Auswirkungen auf das Straßenbild zu vermeiden. Dabei sind die nachbarrechtlichen Abstände einzuhalten.

Die Festsetzungen zu **Werbeanlagen** dienen der städtebaulichen Ordnung, der Wahrung eines einheitlichen Erscheinungsbilds sowie dem Schutz vor visueller Überreizung im öffentlichen Raum. Die Beschränkung auf Werbeanlagen an der Stätte der Leistung und der Ausschluss von Fremdwerbung verhindern eine Überkommerzialisierung des Stadtbilds und sichern die Lesbarkeit der gebauten Umgebung. Die Begrenzung der Werbeanlagenhöhe auf die maximal zulässige Gebäudehöhe gewährleistet eine maßstäbliche Integration in das Orts- bzw. Stadtbild. Mit der Festsetzung wird die Möglichkeit einer einzelnen Werbeanlage bis zu 6,00 m Höhe in nicht überbaubaren Flächen geschaffen. Der Ausschluss von wechselndem

oder bewegtem Licht sowie die Begrenzung der Beleuchtungsstärke dienen dem Schutz der Nachbarschaft vor Lichtimmissionen, insbesondere in den Nachtstunden, und unterstützen den Erhalt eines ruhigen, siedlungsverträglichen Umfelds. Damit wird zugleich dem Ziel einer nachhaltigen, gesundheitsfördernden Stadtentwicklung Rechnung getragen.

Mit den Vorgaben zur äußeren Gestaltung baulicher Anlagen und Einfriedungen soll die städtebauliche Erscheinung des Gebietes unter minimalen Vorgaben gesteuert werden. So sollen lediglich mit der Umgebung schwer vereinbare Erscheinungen vermieden werden. Die Festsetzungen sollen dafür sorgen, dass die Bebauungen im Plangebiet in die Umgebungsbebauung möglichst gut eingebunden werden können.

7.3. Pflanzliste

Mit der Pflanzliste wird ein nicht abschließender Vorschlag für die zu wählenden Arten zur Bepflanzung nach den Vorgaben der textlichen Festsetzungen unterbreitet. Die zu wählenden Arten sollen sich daran halten oder ähnlich ausfallen – je nach Verfügbarkeit zum Zeitpunkt der Pflanzung.

7.4. Nachrichtliche Übernahme

Überschwemmungsgebiet

Das Plangebiet befindet sich teilweise im durch Verordnung vom 9. März 2000 und im StAnz. 21/100 veröffentlichten festgesetzten und überprüften Überschwemmungsgebietes des Rheins. In der Planzeichnung sind sowohl die Linien des festgesetzten Überschwemmungsgebietes als auch die Risikogebiete gemäß Hochwassermanagementplan nachrichtlich übernommen. Die Errichtung und Erweiterung baulicher Anlagen ist in festgesetzten Überschwemmungsgebieten nicht gestattet und erfordert die Genehmigung nach § 78 Abs. 5 WHG. Zur Verringerung von Hochwasserschäden ist zudem § 78 Abs. 1 WHG zu berücksichtigen.

8. Hinweise

8.1. Allgemeines

Hinweise dienen dazu auf Normen, Regelungen und fachbehördliche Vorgaben aufmerksam zu machen, ohne dass sich daraus eine verbindliche Festsetzung ergeben würde. Daher sind diese lediglich als Verweis auf nachfolgende Verfahren und Genehmigungen zu sehen. Sie sind inhaltlich nicht abschließend und greifen die allgemein bekannten sowie die im Zuge des Planverfahrens bekannt gewordenen Belange auf.

8.2. Brandschutz

Verkehrsanbindung

Die öffentlichen Straßen sind so zu unterhalten bzw. herzustellen, dass diese durch Löschfahrzeuge der Feuerwehr ohne Beeinträchtigung genutzt werden können. Dies kann als erfüllt angesehen werden, wenn Richtlinien für die Anlage von Stadtstraßen (RASt 06) umgesetzt werden.

In § 5 Abs. 1 Satz 4 HBO wird geregelt, dass bei Gebäuden, die ganz oder mit Teilen mehr als 50 m von einer öffentlichen Verkehrsfläche entfernt sind, Zufahrten oder Durchfahrten [...] zu den vor und hinter den Gebäuden gelegenen Grundstücksteilen und Bewegungsflächen herzustellen sind, wenn sie aus Gründen des Feuerwehreinsatzes erforderlich sind.

Eine Feuerwehrezufahrt ist aus Gründen des Feuerwehreinsatzes bei Gebäuden, die ganz oder mit Teilen mehr als 50 Meter von einer öffentlichen Verkehrsfläche entfernt sind im Rheingau-Taunus-Kreis erforderlich.

Dies ist insbesondere notwendig um:

- Tragbare Leitern in kurzer Zeit vorzunehmen.
- Schlauchleitungen zum Löscheinsatz in kurzer Zeit zu verlegen.
- Material und Gerät zum Lösch- oder Hilfeleistungseinsatz in kurzer Zeit vorzubringen.
- Rettungsdienstliches Gerät zu einem Rettungsdiensteinsatz in kurzer Zeit an die Einsatzstelle zu tragen.
- Patienten bei einem Rettungsdiensteinsatz zum Rettungstransportwagen in kurzer Zeit zu transportieren.

Die Zugänge und Zufahrten müssen der Muster-Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr entsprechen. Vorgesehene Maßnahmen zur Verkehrsberuhigung sind mit der örtlichen Feuerwehr und der Brandschutzdienststelle des Rheingau Taunus Kreises – Kreisbrandinspektor -, Vorbeugender Brandschutz, Heimbacher Str. 7, 65307 Bad Schwalbach, abzustimmen. Behinderungen im Bereich von Zufahrts-, Aufstell-, Anleiter- und Zugangsflächen für die Feuerwehr, dürfen in keinem Fall vorhanden sein oder geschaffen werden.

Hydranten

Die Löschwassermenge muss aus genormten Hydranten, die im öffentlichen Verkehrsbereich eingebaut sind, entnommen werden können. Von der Gebäudemitte sollte in einer Entfernung von höchstens 80 m bis 100 m mindestens einer der erforderlichen Hydranten erreichbar sein. Der Abstand der Hydranten untereinander sollte das Maß von 150 m nicht überschreiten. Für den Fall, dass eine Schneeräumung im Winter nicht durchgeführt wird, sind Überflurhydranten

nach DIN EN 14384 vorzusehen. Der Fließdruck bei Hydranten darf bei maximaler Löschwasserentnahme 1,5 bar nicht unterschreiten und sollte aus technischen Gründen jedoch, dort wo es möglich ist, die 2 bar erreichen. Die Hydranten sind nach DIN 4066 zu beschildern.

8.3. Kampfmittel

Der Hochschulstadt Geisenheim liegen keine Hinweise auf ein Vorkommen von Kampfmitteln vor. Im Zuge der Offenlage nach §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB erfolgte die Beteiligung des Kampfmittelräumdienstes. Der Kampfmittelräumdienst weist in seiner Stellungnahme darauf hin, dass sich das Plangebiet, gemäß Luftbildauswertung, am Rande eines Bombenabwurfgebietes befindet. Allerdings gibt es keinen begründeten Verdacht, dass auf der Fläche mit dem Auffinden von Bombenblindgängern zu rechnen ist. Da auch sonstige Erkenntnisse über eine mögliche Munitionsbelastung dieser Fläche nicht vorliegen, ist eine systematische Flächenabsuche nicht erforderlich.

9. Abwägung

Im Zuge des Verfahrens wurden zahlreiche Themen erhoben, Belange der Hochschulstadt ausgelotet und private Bedürfnisse ermittelt.

Der vorliegende Planvorentwurf ist das Ergebnis einer bislang ausgewogenen Interessenabwägung öffentlicher und privater Belange. Die Anregungen aus der anstehenden Beteiligung werden ebenfalls in die Abwägung eingestellt und final durch die Stadtverordnetenversammlung der Hochschulstadt Geisenheim gewürdigt.

Die in der Planzeichnung Stand Vorentwurf als M9 dargestellte Anpflanzfläche wurde als zeichnerische Festsetzung im Entwurf entnommen. Die Festsetzung M11 setzt fest, dass alle Flächen, die nicht baulich genutzt werden, zu begrünen sind.

Im Rahmen der Offenlage ist eine Stellungnahme des Kampfmittelräumdienstes eingegangen, die zu redaktionellen Ergänzungen in den Hinweisen (Kampfmittel) führten. Die Grundzüge der Planung blieben hiervon unberührt.

Die Abteilung Verkehr des Kreisausschusses hat sich zudem kritisch zu der Erschließungsplanung geäußert. Es wurde angeregt, bei der Erschließung auch die angedachte Verbindungsspanne zur südlich verlaufenden Bundesstraße zu berücksichtigen. Die Hochschulstadt Geisenheim folgt dieser Anregung nicht, da es u.a. derzeit keine konkrete Planung dieser Spanne gibt, die der Erschließungsplanung im Rahmen dieses vorhabenbezogenen Bebauungsplans zu Grunde gelegt werden kann.

10. Flächenbilanz

Nutzung		Größe in m ²	Anteil in %
Geltungsbereich VBBP		7.731	100,0
Geltungsbereich VEP		6.616	85,6
Baugrundstück		6.031	78,0
	<i>Davon überbaubar</i>	2.596	33,6
Straßenverkehrsfläche	öffentlich	585	7,6
Grünfläche	Anpflanzfläche	189	2,4
	Pflanzbindung	289	3,7
	Maßnahmenfläche	711	9,2

Diese Begründung ist dem Vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Chauvignystraße II“ der Hochschulstadt Geisenheim beigelegt.

05. Feb. 2026

Geisenheim, den


(Bürgermeister)

