

**Hochschulstadt Geisenheim  
Rheingau-Taunus-Kreis**

**Änderung des Flächennutzungsplanes  
(Bereich Vorhabenbezogener Bebauungsplan  
„Parkplatz Hochschule“)**

---

**Zusammenfassende Erklärung gemäß § 6 Abs. 5 BauGB**

**Februar 2020**

Bearbeitung:  
M.Sc. Christina Kontaxis

**PLANUNGSGRUPPE DARMSTADT  
Raabe, Schulz, Heidkamp - Partnerschaft mbB  
Architekten und Stadtplaner**

Alicenstraße 23 64293 Darmstadt  
tel 06151 - 99 500 fax 99 50 22  
mail@planungsgruppeDA.de  
www.planungsgruppeDA.de

## INHALT

1.	Ziel der Änderung des Flächennutzungsplanes .....	3
2.	Verfahrensablauf.....	3
3.	Berücksichtigung der Umweltbelange .....	4
3.1	Umweltprüfung .....	4
3.2	Gutachten.....	4
4.	Berücksichtigung der Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung .....	4
4.1	Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 1 und § 3 Abs. 2 BauGB.....	4
4.2	Behördenbeteiligungen nach § 4 Abs. 1 und § 4 Abs. 2 BauGB .....	5
4.2.1	Immissionsschutz.....	5
4.2.2	Grundwasser.....	5
4.2.3	Bodenschutz .....	5
4.2.4	Untere Wasserbehörde.....	5
5.	In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten .....	5

## ZUSAMMENFASSENDER ERKLÄRUNG

Nach § 6 Abs. 5 BauGB ist der Änderung des Flächennutzungsplanes eine zusammenfassende Erklärung beizufügen. Die zusammenfassende Erklärung muss folgende Angaben enthalten:

- die Art und Weise, wie die Umweltbelange und die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung in der Änderung des Flächennutzungsplanes berücksichtigt wurden sowie
- aus welchen Gründen der Plan nach Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten gewählt wurde.

### 1. Ziel der Änderung des Flächennutzungsplanes

Im Bereich westlich der neu errichteten Obstpackhalle soll eine neue Parkplatzanlage für die Hochschule Geisenheim University entstehen. Der Standort wurde bereits 2016 im Rahmen eines städtebaulich-freiraumplanerischen Wettbewerbs festgelegt.

Da die Initiative zur Bebauung der Grundstücke von der Hochschule als Eigentümerin ausgeht, die ein konkretes Vorhaben verwirklichen möchte, wird das erforderliche Planungsrecht mittels eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes gemäß § 12 BauGB herbeigeführt. Mit der Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes sollen die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für diese Parkplatzanlage geschaffen werden.

Das innerhalb des Plangebiets befindliche Grundstück soll zum Großteil als Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Hochschule, Forschung und Lehre“ festgesetzt werden. Im Rahmen des bauleitplanerischen Verfahrens ist gleichfalls der Flächennutzungsplan der Hochschulstadt Geisenheim für den Planbereich zu ändern.

### 2. Verfahrensablauf

- Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 Abs. 1 BauGB sowie Beschluss des Vorentwurfes der Änderung des Flächennutzungsplanes zur frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB durch die Stadtverordnetenversammlung am 06.09.2018
- Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB mit Anschreiben vom 14.03.2019
- Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses gemäß § 2 Abs. 1 BauGB und der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB am 07.03.2019
- Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB in Form einer öffentlichen Auslegung durchgeführt vom 15.03.2019 bis 15.04.2019
- Prüfung und Entscheidung über die Stellungnahmen zum Vorentwurf gemäß § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB und Beschlüsse des Entwurfes der Änderung des Flächennutzungsplanes der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und der Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB durch die Stadtverordnetenversammlung am 06.06.2019
- Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit Anschreiben vom 13.06.2019
- Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB am 12.06.2019
- Öffentliche Auslegung des Entwurfes der Änderung des Flächennutzungsplanes mit Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB durchgeführt vom 21.06.2019 bis 23.07.2019
- Prüfung und Entscheidung über die fristgemäß eingegangenen Stellungnahmen und Beschluss der Änderung des Flächennutzungsplanes gemäß § 6 BauGB durch die Stadtverordnetenversammlung am 05.12.2019

- Inkrafttreten der Änderung des Flächennutzungsplanes durch amtliche Bekanntmachung der Erteilung der Genehmigung gemäß § 6 Abs. 5 BauGB

### **3. Berücksichtigung der Umweltbelange**

#### **3.1 Umweltprüfung**

Zur Berücksichtigung der Umweltbelange wurde eine Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB durchgeführt. In der Umweltprüfung werden die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und im Umweltbericht gemäß § 2a Nr. 2 BauGB beschrieben und bewertet.

##### **Ergebnis**

Durch die Planung kommt es zum Verlust der im Plangebiet vorhandenen landwirtschaftlichen Nutzung (Wiesenfläche). Für das Wasser- und Bodenpotenzial ist aufgrund der Versiegelung von Flächen mit Auswirkungen in geringem Umfang zu rechnen. Aufgrund der geringen Ausdehnung des Vorhabens sind diese jedoch als nicht erheblich einzuschätzen. In Bezug auf das Schutzgut Pflanzen und Tiere kommt es zum Verlust von Einzelbäumen, für die jedoch Nachpflanzungen vorgesehen werden. Hinsichtlich der übrigen Schutzgüter sind keine nachteiligen Umweltauswirkungen zu erwarten.

Zur Verringerung und Vermeidung der negativen Umweltfolgen sind im Bebauungsplan Festsetzungen zur Versickerung von Niederschlagswasser und zur Verwendung von wasserdurchlässigen Materialien zur Oberflächenbefestigung enthalten. Zudem werden Begrünungs- und Anpflanzmaßnahmen festgesetzt.

Im Rahmen der Eingriffsregelung wurde ermittelt, dass für die vorliegende Planung ein Biotopwertdefizit von 26.623 Wertpunkten zu verzeichnen ist. Der externe Ausgleich wird auf dem Flurstück 10/6, Gemarkung Rüdesheim, Flur 4, hergestellt.

Für die detaillierten Ergebnisse der Umweltprüfung wird auf den vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Parkplatz Hochschule“ verwiesen.

#### **3.2 Gutachten**

Folgende Fachgutachten mit umweltbezogenen Informationen liegen zur Änderung des Flächennutzungsplanes im Bereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Parkplatz Hochschule“ vor:

- Artenschutzrechtliche Prüfung, BfL Heuer & Döring, Brensbach, Mai 2019
- Geo- und abfalltechnischer Bericht WPW Geoconsult Südwest GmbH, Wiesbaden, 19.03.2019 (ergänzt am 30.09.2019)
- Schalltechnisches Gutachten, ISRW Dr.-Ing. Klapdor GmbH, Mainz, 05.04.2019
- Abschlussbericht zur geomagnetischen Prospektion, AGDS – Archäologische Grabung und Dokumentation, Schlangenbad, 2019

### **4. Berücksichtigung der Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung**

#### **4.1 Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 1 und § 3 Abs. 2 BauGB**

Im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 1 und § 3 Abs. 2 BauGB wurden keine Stellungnahmen abgegeben.

## 4.2 Behördenbeteiligungen nach § 4 Abs. 1 und § 4 Abs. 2 BauGB

### 4.2.1 Immissionsschutz

- Anregung, die Vorbelastung durch Schallemissionen der Lagerhalle sowie Ausführung der Stellplätze und Fahrspuren als teilversiegelte Flächen zu berücksichtigen

Berücksichtigung: Das Kapitel 12 „Immissionsschutz“ wurde in der Begründung ergänzt

- Anregung, das Schallgutachten vorzulegen

Berücksichtigung: Das Kapitel 12 „Immissionsschutz“ wurde in der Begründung ergänzt

### 4.2.2 Grundwasser

- Anregung, den Parkplatz in nichtversickerungsfähigem Material auszuführen

Berücksichtigung: die Kapitel 15.1 und 15.2 der Begründung wurden ergänzt

### 4.2.3 Bodenschutz

- Anregung, die Bodenbeeinträchtigungen zu bewerten und zu berechnen

Berücksichtigung: Die Begründung wurde um das Kapitel 10.1 „Bewertung des Bodens“ ergänzt

### 4.2.4 Untere Wasserbehörde

- Bedenken, hinsichtlich der Versickerung des Niederschlagswassers

Berücksichtigung: Die Begründung wurde unter den Kapiteln 14.1 und 14.2 ergänzt

## 5. In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten

Die Alternativenprüfung ist bereits im städtebaulich-freiraumplanerischen Wettbewerb erfolgt. Dort wurde die vorliegende Variante gewählt.

Zur Deckung dieses Stellplatzbedarfes wurde ein Gesamtkonzept entwickelt, das zentrale Parkplatzanlagen an folgenden Standorten vorsieht:

- Falterstraße West (Vorhaben): Es ist ein ebenerdiger Parkplatz mit 141 Stellplätzen vorgesehen.
- Parkdeck Ver- und Entsorgungszentrum: An diesem Standort wird beabsichtigt, ein Parkdeck zu errichte
- Erweiterung Parkplatz 7100 (Rüdesheimer Straße): Es wird ein bestehender Parkplatz erweitert.
- Erweiterung Parkplatz Monrepos (Rüdesheimer Straße): Es wird ein bestehender Parkplatz erweitert.

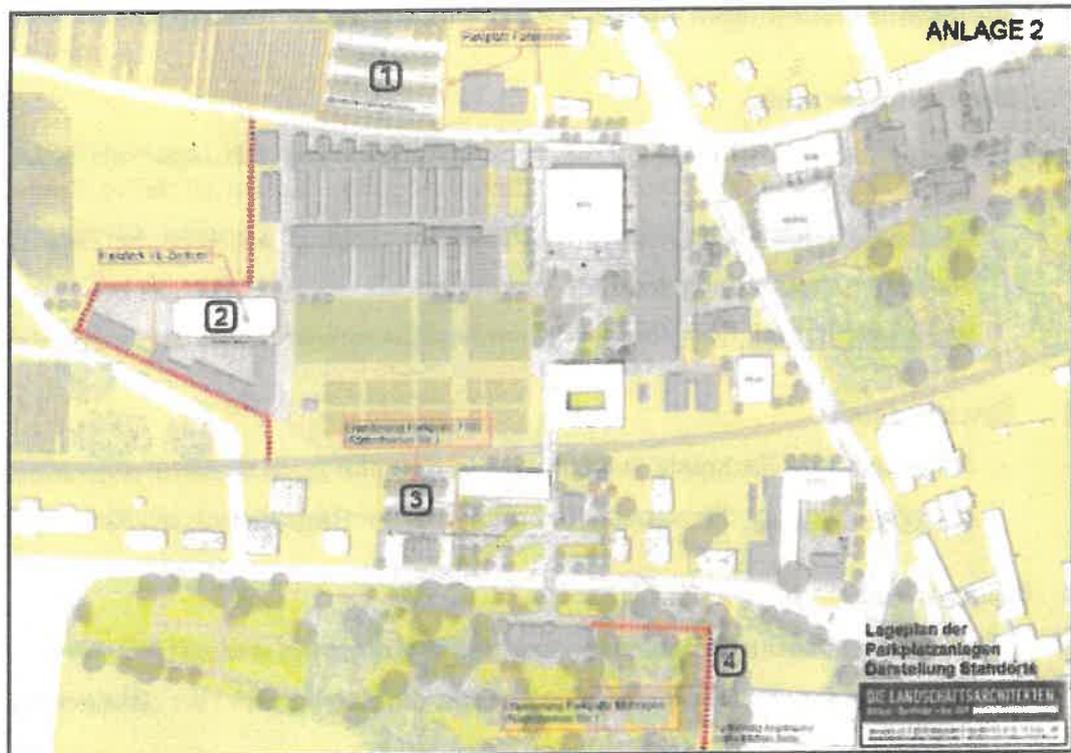


Abb. 1: Gesamtkonzept Parkplätze Hochschule Geisenheim University

Die Größen der verfügbaren Flächen reichen nicht aus, um ein zentrales Parkdeck zu errichten, welches die Gesamtzahl der benötigten Stellplätze deckt. Die im städtebaulich-freiraumplanerischen Wettbewerb gewählte Variante mit 4 dezentralen Parkplatzanlagen wurde als die ökonomisch und ökologisch geeignetste Variante bewertet.