

Hochschulstadt Geisenheim



Flächennutzungsplanänderung im Bereich des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „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.....	4
3.3.	Hochwasser.....	5
4.	Abwägung	5
4.1.	Frühzeitige Beteiligung gemäß §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB sowie der Nachbargemeinden (§ 2 Abs. 2 BauGB).....	5
4.2.	Offenlegung gemäß §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB sowie der Nachbargemeinden (§ 2 Abs. 2 BauGB).....	6
5.	Planungsalternativen	6
6.	Fazit	7

1. Anlass und Ziele der Planung

Auf dem ehemaligen gewerblich genutzten Gelände 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 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 19.12.2024 hat Stadtverordnetenversammlung der Hochschulstadt Geisenheim beschlossen den Flächennutzungsplan im Bereich des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Chauvignystraße II“ zu ändern.

Der Vorentwurf Flächennutzungsplanänderung 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. 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 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 Beteiligung 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.

In seiner Sitzung am 11.12.2025 hat die Stadtverordnetenversammlung der Hochschulstadt Geisenheim über die eingegangenen Stellungnahmen beraten und eine Abwägung vorgenommen sowie die Änderung des Flächennutzungsplans beschlossen.

3. Umweltbelange

3.1. Naturschutz und Landespflege

Im Zuge des Verfahrens zur Änderung des Flächennutzungsplanes wird eine Umweltprüfung durchgeführt, deren Ergebnisse im Umweltbericht als gesondertem Teil der Begründung zum Flächennutzungsplan dokumentiert sind. Für Details über die Ergebnisse der Umweltprüfung wird auf den Umweltbericht verwiesen.

3.2. Entwässerung¹

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 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.

¹ Entwässerungskonzept - Kurzerläuterung | Dipl.-Ing. Scheuermann u. Martin

3.3. 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.

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.

4.1. Frühzeitige Beteiligung gemäß §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB sowie der Nachbargemeinden (§ 2 Abs. 2 BauGB)

Aus der Öffentlichkeit wurden keine Stellungnahmen vorgebracht.

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung haben 7 Träger öffentlicher Belange Stellungnahmen abgegeben. 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 Kataster wird aktualisiert.**

Aus den Stellungnahmen des Amts für Bodenmanagement, des Landesamt für Denkmalpflege Hessen und des Regierungspräsidiums werden **kein 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.**

Aus der Stellungnahme von Hessen Mobil wird für die Flächennutzungsplanänderung **kein Beschluss erforderlich**.

Der Kreisausschuss macht darauf aufmerksam, dass in der Planzeichnung und der Begründung zum Flächennutzungsplanänderung die Art der Nutzung aufzunehmen ist. **Der Anregung wird gefolgt. Die Begründung wird ergänzt.**

4.2. Offenlegung gemäß §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB sowie der Nachbargemeinden (§ 2 Abs. 2 BauGB)

Aus der Öffentlichkeit wurden keine Stellungnahmen vorgebracht.

Im Rahmen der Offenlage haben 8 Träger öffentlicher Belange Stellungnahmen abgegeben. Hiervon wurden bei 5 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 Bereich des Vorhabens nicht von einem Flurbereinigungsverfahren oder einem Umlegungsverfahren betroffen ist. **Ein Beschluss wird nicht erforderlich.**

Das Amt für den ländlichen Raum verweist auf die Stellungnahme aus der Beteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB. **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.**

5. Planungsalternativen

Die Änderung des Flächennutzungsplans erfolgt im Parallelverfahren zur Aufstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Chauvignystraße II“ der Hochschulstadt Geisenheim. Alternativ zur anstehenden Änderung des Flächennutzungsplans müsste demnach auch die Bebauungsplanung eine alternative Ausrichtung erhalten. Es bestünde die Möglichkeit auf die Planänderung zu verzichten, was dazu führt, dass die Fläche weiterhin untergenutzt wäre, was gegen die Grundsätze der Raumordnung spricht. Auch bestünde die Möglichkeit alternative Nutzungen über die Bebauungsaufstellung im Plangebiet zu verankern. Für die geplanten Nutzungen Einzelhandel und Wohnen wird jedoch eine Fläche benötigt, die an anderer Stelle derzeit nicht zu realisieren wäre.

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 Verbandsgemeinde.

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.