

Hochschulstadt Geisenheim



Vorhabenbezogener Bebauungsplan

„Chauvignystraße II“

Begründung

VORENTWURF

28. November 2024

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	6
4.	Planungskonzept	6
4.1.	Nutzungskonzept.....	6
4.2.	Verkehrliche Erschließung	6
4.3.	Technische Erschließung.....	7
4.4.	Planungsalternativen	7
5.	Ziele und Darstellungen übergeordneter Planungen	7
5.1.	Ziele der Raumordnung	7
5.2.	Flächennutzungsplanung.....	7
5.3.	Einzelhandelskonzept.....	7
5.4.	Verträglichkeitsuntersuchung.....	8
6.	Umweltbelange	9
6.1.	Naturschutz und Landschaftspflege	9
6.2.	Entwässerung.....	9
6.3.	Schallschutz	9
7.	Begründung der Planfestsetzungen und Inhalte	10
7.1.	Bauplanungsrechtliche Festsetzungen	10
7.2.	Bauordnungsrechtliche Festsetzungen	13
7.3.	Pflanzliste	13
7.4.	Hinweise	13
8.	Abwägung	13
9.	Flächenbilanz	14

1. Anlass und Ziele der Planung

Auf dem Plangebietsareal beabsichtigt die Centra Immobilien GmbH 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 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 geplanten Betriebe 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. 0,7 ha große gewerblich genutzte Fläche der Firma Wald. 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 __.__.____ hat die Stadtverordnetenversammlung der Hochschulstadt Geisenheim beschlossen den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Chauvignystraße II“ aufzustellen.

Der Vorentwurf des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans wurde in der Sitzung vom ____ 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 ____ bis einschließlich _____. Die Behörden und Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB mit Schreiben vom ____ von der Planung unterrichtet.

In ihrer Sitzung vom ____ 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 ____ öffentlich bekannt gemacht. Die Offenlage erfolgte vom ____ bis einschließlich _____. Die Behörden und Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom ____ um Stellungnahme gebeten.

Die Stadtverordnetenversammlung der Hochschulstadt Geisenheim hat in ihrer Sitzung am ____ die eingegangenen Stellungnahmen gesichtet, bewertet und abgewogen. Am ____ 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 Kreiselpunkt am Kreuzungspunkt Chauvignystraße – Winkeler Straße – L3272, der Richtung Süden eine zusätzliche Ausfahrt für das Plangebiet bereitstellt.

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

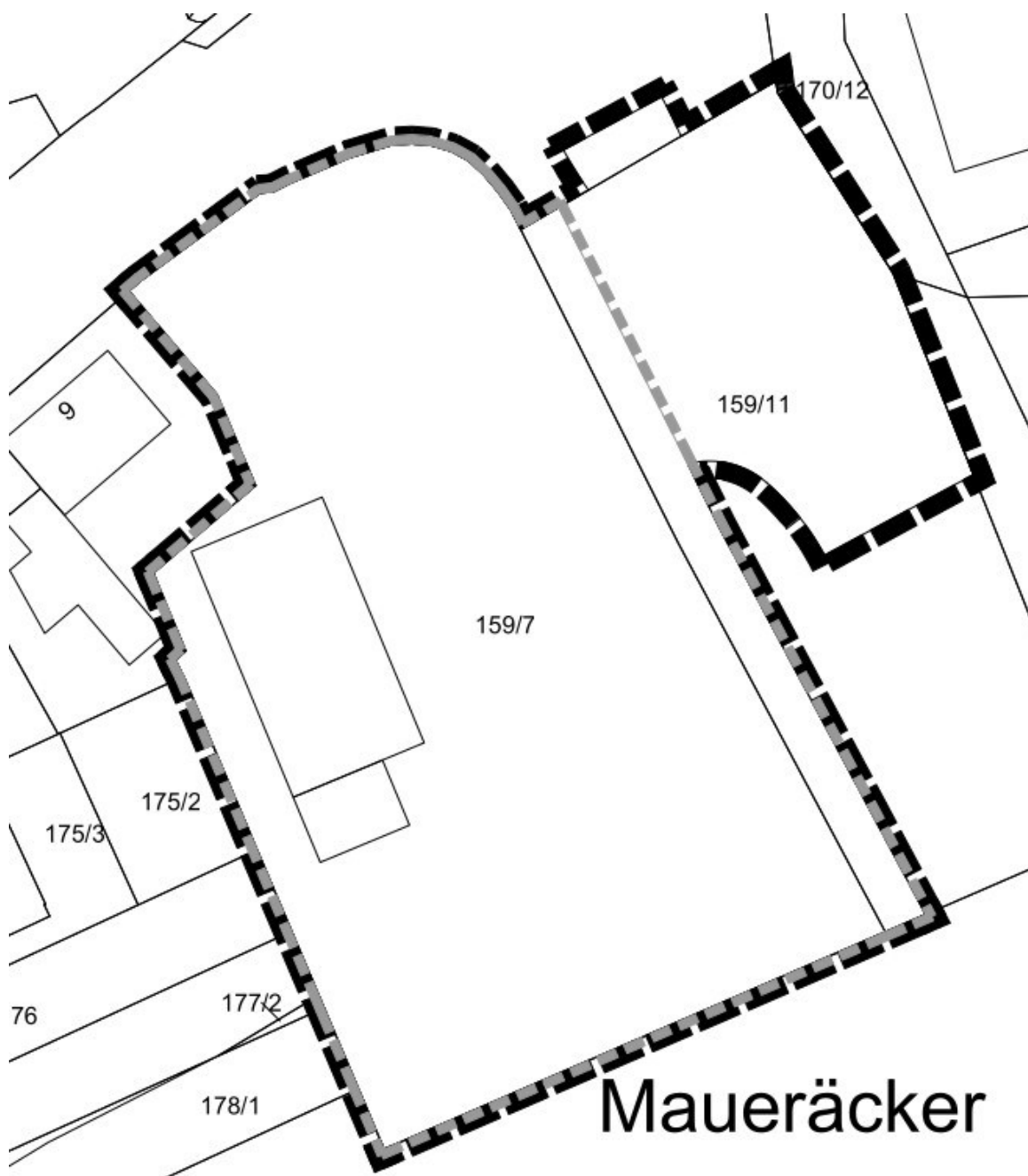


Abbildung 1 Geltungsbereich Bebauungsplan „Chauvignystraße II“
(Katastergrundlage © Hessische Verwaltung für Bodenmanagement und Geoinformation
(12/21), ohne Maßstab)

Der genaue Geltungsbereich ist ebenfalls der Planzeichnung zu entnehmen.

3.2. Aktuelle Nutzung

Das Plangebiet wurde bisher durch das Bauunternehmen Wald 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 (Studentenwohnen) 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 Wirkungsuntersuchung durchgeführt (vgl. Kap. 5.3).

In den Obergeschossen werden insgesamt 83 Wohneinheiten, sog. Studios¹ realisiert. Die Wohneinheiten sollen als Studentenwohnungen dienen.

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

4.2. Verkehrliche Erschließung

Die Erschließung des geplanten Vorhabens erfolgt über den neu gebauten Kreisel, der einen Anschluss im Süden bereithält. Die umgebenden Straßen werden als leistungsfähig eingestuft.

¹ Ein Ein-Raum-Appartement mit eingebauter Kochnische/ Küche. Nur das Bad ist separat.

4.3. Technische Erschließung

Die technische Erschließung erfolgt über das bereits vorhandene Netz. Ein Ausbau ist nach derzeitigem Kenntnisstand nicht erforderlich.

Im Zuge des weiteren Verfahrens zu ergänzen.

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.

5. Ziele und Darstellungen übergeordneter Planungen

5.1. Ziele der Raumordnung

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

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

5.2. Flächennutzungsplanung

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

Eine Änderung des Flächennutzungsplans ist erforderlich.

5.3. Einzelhandelskonzept

Im Jahr 2023 hat die Hochschulstadt Geisenheim ihr Einzelhandelskonzept aus dem Jahr 2007 einer Fortschreibung² unterzogen.

² Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes für die Hochschulstadt Geisenheim | Junker+Kruse | August 2023.

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.

5.4. Verträglichkeitsuntersuchung

Das Büro Junker+Kruse³ 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 „Pflänzen“ 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.

³ Städtebauliche Verträglichkeitsuntersuchung zur geplanten Verlagerung und Erweiterung des Lebensmitteldiscounters Lidl am Standort Chauvignystraße 9 in der Hochschulstadt Geisenheim | Junker+Kruse | Oktober 2024.

6. Umweltbelange

6.1. Naturschutz und Landespflege

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

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

6.2. Entwässerung⁴

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

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

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

6.3. Schallschutz

TÜV Hessen⁵ 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.

⁴ Entwässerungskonzept - Kurzerläuterung | Dipl.-Ing. Scheuermann u. Martin

⁵ Gutachten Nr. 6634 im Rahmen des Bauvorhabens „Neubau Verbrauchermarkt mit Studentenwohnen“ in der Chauvignystraße 9 in 65366 Geisenheim | TÜV Technische Überwachung Hessen GmbH | 26. Juli 2024.

Der Abgleich mit den Werten der Verkehrsverteilung ergibt eine Erhöhung der Straßenverkehrslärmimmission von $< 0,25 \text{ dB(A)}$, 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.

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. Die Wohneinheiten sollen explizit dem studentischen Wohnen in der Hochschulstadt Geisenheim dienen. Bestandteil der Wohnnutzung ist die Bereitstellung von Stellplätzen. Hierzu gehören nicht nur PKW-Stellplätze, sondern auch Bereiche, in denen Fahrräder sicher und witterungsunabhängig abgestellt 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 über dem mittleren Niveau der Chauvignystraße 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 sich in Planung befindlichen, 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 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** entspricht den gesetzlichen Vorgaben und trägt dazu bei, dass die, für Bauarbeiten notwendige Entnahme von Pflanzen, u.a. keine brütenden Tiere gefährdet.

Licht- und Lärmemissionen 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 Lärm- und Lichtbelastungen zu reduzieren. Dies kann auf vielfältige Weise erfolgen, z.B. durch das Anbringen von Bewegungsmeldern, Beachtung von **Farbtemperaturen oder abgeschlossenen Lampengehäusen**.

Saumvegetation und Steinschüttung (M4) 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 **Reptilienzaun (M5)** 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 (M6)** 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** 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** 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 Wärmeerzeugung 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

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. Hinweise

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. 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 den Stadtrat gewürdigt.

9. Flächenbilanz

Nutzung		Größe in m ²	Anteil in %
Geltungsbereich		7.427	100,0
Geltungsbereich VEP		6.010	80,9
Baugrundstück		6.010	80,9
	<i>Davon überbaubar</i>	2.809	37,8
Straßenverkehrsfläche	öffentlich	588	7,9
Grünfläche	Anpflanzfläche	339	4,6
	Maßnahmenfläche	711	9,6

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

Geisenheim, den _____

(Bürgermeister)