

Beschlussvorlage	
- öffentlich -	
VL-186/2024	
Fachbereich	Bauamt
Sachbearbeiter	Nicola Fischer-Quasten
Datum	18.11.2024

Beratungsfolge	Termin	Beratungsaktion
Magistrat	27.11.2024	vorberatend
Ortsbeirat Talstadt	02.12.2024	vorberatend
Ausschuss für Kommunalentwicklung, Bauen und Umwelt	11.12.2024	vorberatend
Haupt - und Finanzausschuss	12.12.2024	vorberatend
Stadtverordnetenversammlung	19.12.2024	beschließend

Betreff:

**Bauleitplanung der Hochschulstadt Geisenheim
Vorhabenbezogener Bebauungsplan“Chauvignystraße II“**

Beschlussvorschlag:

Der Stadtverordnetenversammlung wird folgende Beschlussfassung empfohlen:

1. Beschluss der Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes nach § 2 Abs.1 BauGB in Verbindung mit § 12 Abs. 2 BauGB

Die Stadtverordnetenversammlung der Hochschulstadt Geisenheim beschließt auf Antrag des Vorhabenträgers die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Chauvignystraße II“ für das im beige-fügten Plan dargestellte Gebiet in der Gemarkung Geisenheim.

2. Beschluss zur Durchführung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden gemäß § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB.

Die Stadtverordnetenversammlung beschließt weiter die Durchführung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden gemäß § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB durchzuführen.

3. Beschluss zur Änderung des Flächennutzungsplanes im Bereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes

Der wirksame Flächennutzungsplan der Hochschulstadt Geisenheim ist entsprechend den Vorgaben des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Chauvignystraße II“ im Parallelverfahren zu ändern. Die Punkte 1 und 2 gelten entsprechend.

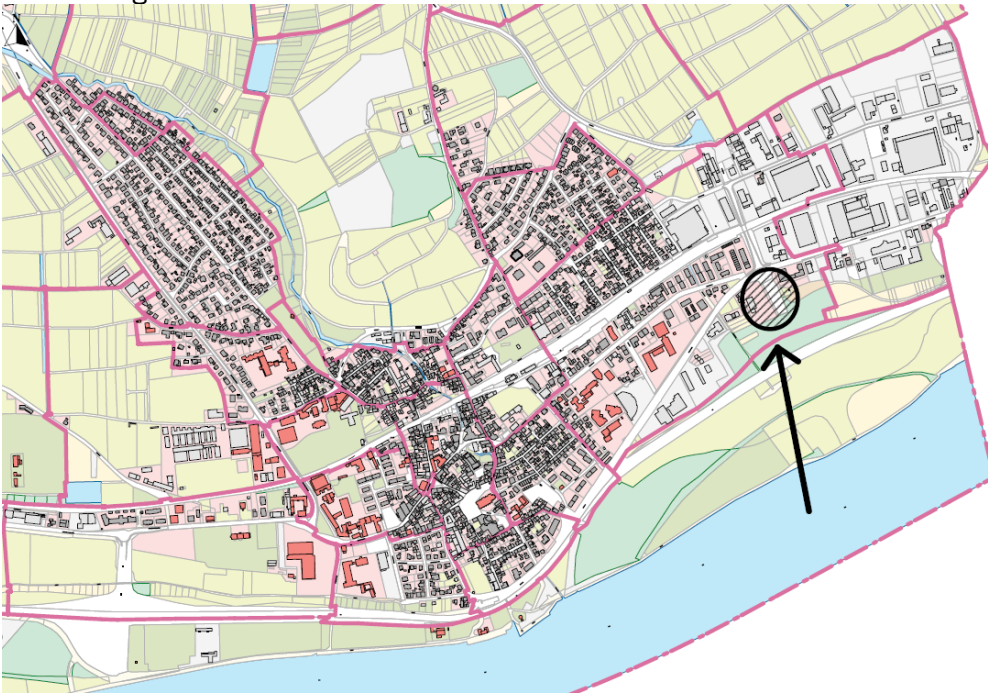
Sachverhalt / Begründung:

Auf dem ehemaligen Betriebsgelände der Firma Wald Bau Unternehmen GmbH ist die Errichtung eines multifunktionalen Gebäudes geplant. Die Planung sieht einen Lebensmittelmarkt in der Erdgeschosszone und Wohnnutzungen in den Obergeschossen vor.

Primäres Ziel der Bauleitplanung ist die Baurechtschaffung zur Umsiedlung des Lidl Marktes von der Industriestraße in die Chauvignystraße sowie die Schaffung des Baurechts für die geplanten Wohnungen.

Lage des Plangebietes und Geltungsbereich:

Das Plangebiet befindet sich am süd-östlichen Stadtrand und umfasst eine Größe von rund 0,7 ha. Der Geltungsbereich beinhaltet die Flurstücke 159/7 (tlw.), 159/11 (tlw.) sowie 159/12 (tlw.) der Flur 13, Gemarkung Geisenheim.



Im Osten grenzen umfangreiche Gewerbe- und Einzelhandelsansiedlung an. Im Westen liegen die Wohnstandorte.



Geltungsbereich im Luftbild

Erschließung:

Die verkehrliche Erschließung erfolgt über die vorhandene Chauvignystraße/ B 42a und den in diesem Jahr neu angelegten Kreisverkehr, der eine zusätzliche Ausfahrt im Süden zur Erschließung der Fläche erhalten hat. Die umgebenden Straßen wurden als leistungsfähig eingestuft.

Die technische Erschließung erfolgt über das bereits vorhandene Leitungsnetz in der Chauvignystraße. Ein Ausbau des Bestandes ist hier nicht erforderlich.

Bestand und Standortwahl:

Das Gelände wurde bisher gewerblich durch das Bauunternehmen Wald genutzt. Die bestehenden Gebäude (Lagerhallen) werden abgerissen und durch den Neubau mit Einzelhandel- und Wohnnutzungen ersetzt. Der größte Teil der Fläche wird derzeit als Lagerfläche für Maschinen und Baustoffe genutzt, diese Fläche entfällt ebenfalls und wird durch eine Stellplatzanlage ersetzt. Das Gebäude mit der Hausnummer 9, direkt an der Chauvignystraße gelegen, befindet sich außerhalb des Geltungsbereichs und wird von der Planung nicht berührt.

2023 wurde das Einzelhandelskonzept der Hochschulstadt Geisenheim fortgeschrieben, welches das Plangebiet als Potentialfläche für einen Einzelhandelsstandort ausweist. Dabei wurde die Verlagerung des Lidl-Marktes eingehend geprüft. Der vorhandene Markt weist an seinem bisherigen Standort enorme bauliche Defizite auf. Baurechtlich greift lediglich der Bestandsschutz, da sich die Fläche im textlichen Bebauungsplan „Gewerbegebiet Geisenheim“ befindet. Dieser Bebauungsplan schließt Einzelhandelsnutzungen aus, eine Erweiterung oder Erneuerung des Marktes ist daher an dem vorhandenen Standort nicht gegeben. Da das Unternehmen seinen Standort in Geisenheim zukunftsfähig aufstellen möchte, ist die Betriebsverlagerung zwingend erforderlich. Das Einzelhandelskonzept weist auf unterdurchschnittliche Ausstattungswerte in Geisenheim, in Bezug auf das Lebensmittelangebot, hin. Das Plangebiet wird als Grundversorgungsstandort, mit gesamtstädtischer Versorgungsfunktion eingestuft. Folglich muss das Ziel der Planung der Ausbau der Nahversorgungsfunktion in gut erreichbarer Lage für die Einwohner der Hochschulstadt Geisenheim sein, insbesondere für die Wohnquartiere entlang der Winkeler Straße und dem „Pflänzer“ sowie die ebenfalls geplanten Wohnquartiere am Standort selbst.

Im Vorfeld der Bauleitplanung wurde für die Verlagerung des Lebensmittelmarktes und die damit einhergehende Verkaufsflächenerweiterung eine Verträglichkeitsanalyse erarbeitet.

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 „Pflänzer“ und verbessert somit die Rahmenbedingungen für eine wohnortnahe und fußläufige Versorgung der Bevölkerung.

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

Planung:

Das Planungskonzept sieht die Errichtung eines multifunktionalen Gebäudes vor, welches in der Region ein Alleinstellungsmerkmal aufweist. In der Erdgeschosszone wird der Lebensmitteldiscounter der Firma Lidl untergebracht. Der neue Markt wird eine Verkaufsfläche von rd. 1.470 m² aufweisen und somit die Schwelle der Großflächigkeit überschreiten. In den Obergeschossen werden insgesamt 83 Studentenwohnungen realisiert. Geplant sind sogenannte Studios, Ein-Raum-Appartements, die über eine eingebaute Kochnische und ein separates Bad verfügen.

Gestalterisch werden die Obergeschosse zurückversetzt und als Gebäuderiegel auf den Lebensmittelmarkt aufgesetzt.

Die Nord- und Eingangsfassade erhält im Erdgeschoss eine durchgängige Glasfront, die Obergeschosse werden farblich abgesetzt.

Die Eingangszone des Lidl Marktes befindet sich an der Nord- östlichen Gebäudeecke, der Eingang zu den Wohnungen ist im Osten angeordnet und gestalterisch zurückversetzt.



Ansicht von Nord Osten

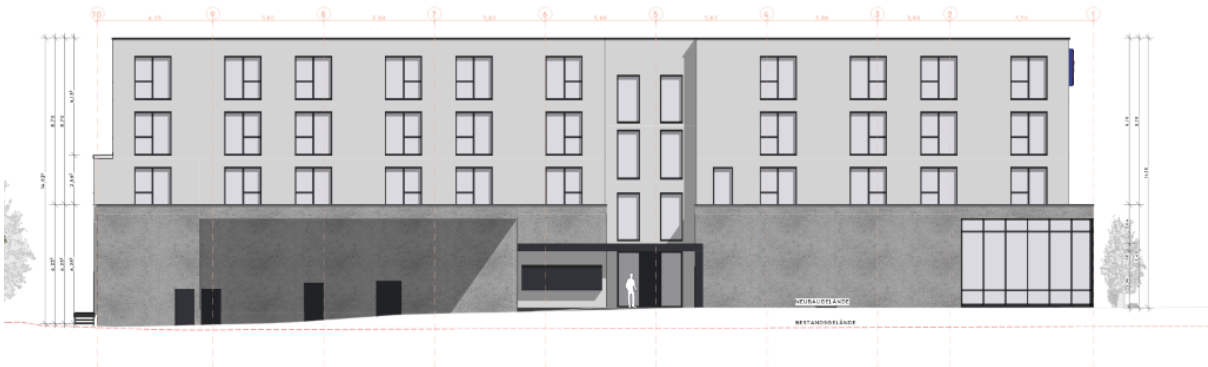


Obergeschosse als Riegel aufgesetzt

ANSICHT NORD-OST



Ansicht von Norden



Ansicht von Osten



Ansicht von Süden

Insgesamt werden 136 PKW- Stellplätze realisiert. Neben den 96 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, an der auch die Zulieferung des Marktes erfolgt.

Baurecht und Verfahren:

Um das Vorhaben am gewünschten Standort realisieren zu können, ist vorgesehen einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan mit Vorhaben- und Erschließungsplan aufzustellen. Der Vorhaben und Erschließungsplan beinhaltet die Hochbauplanung, die Erschließung und die Freiflächenplanung und wird gem. § 12 Abs. 3 BauGB Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes.

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.

Der Bauherr hat einen Antrag zur Durchführung des Bauleitplanverfahrens zur Erstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes mit Vorhaben- und Erschließungsplan (gem. § 12 Abs. 2 BauGB) an die Hochschulstadt Geisenheim gestellt.

Kostentragung und Durchführungsvertrag:

In einem Durchführungsvertrag wird die Kostentragung durch den Bauherrn geregelt.

In diesem Vertrag, der im weiteren Verfahren vorgelegt wird, verpflichtet sich der Bauherr (gem. § 12 Abs. 2 BauGB) auf der Grundlage des Vorhabens – und Erschließungsplanes, zur Durchführung der Vorhaben-

und Erschließungsmaßnahmen innerhalb einer bestimmten Frist und zur Tragung der Planungs- und Erschließungskosten.

Außerdem werden Regelungen zur Kostentragung für die notwendigen Ausgleichsmaßnahmen getroffen. Lage und Art der Maßnahmen werden genau beschrieben.

Scopingtermin:

Zur frühzeitigen Abstimmung der Planung fanden bereits Gespräche mit allen relevanten Trägern öffentlicher Belange statt. Hier konnten wesentliche Hinweise und Unterlagen zusammengetragen werden, die für die Bearbeitung des Vorhaben- und Erschließungsplanes und der Umweltprüfung von Bedeutung sind.

Die Stadtverordnetenversammlung wird nun gebeten, dem Antrag des Vorhabenträgers zur Durchführung der Bauleitplanung zuzustimmen und die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes mit Vorhaben- und Erschließungsplan "Chauvignystraße II" gem. § 12 BauGB zu beschließen.

Weiterhin wird gebeten dem Planentwurf mit der Begründung zuzustimmen.

Die Planunterlagen liegen Ihnen in der Anlage bei.

Außerdem wird vorgeschlagen die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit in Form einer Offenlage gem. § 3 (1) BauGB sowie die frühzeitige Beteiligung der Behörden gem. § 4 (1) BauGB zu beschließen.

Finanzielle Auswirkungen:

Die Planungs – und Erschließungskosten werden vom Vorhabenträger übernommen, verankert wird dieses in einem Durchführungsvertrag

Anlage(n):

1. VL-186_2024 Anlage 1_ Bebauungsplan_Planzeichnung_Chauvignystraße II_Vorentwurf
2. VL-186_2024 Anlage 2_ Bebauungsplan_Textliche Festsetzungen_Chauvignystraße II_Vorentwurf
3. VL-186_2024 Anlage 3_ Bebauungsplan_Begründung_Chauvignystraße II_Vorentwurf
4. VL-186_2024 Anlage 4_ Bebauungsplan_Umweltbericht_Chauvignystraße II_Vorentwurf
5. VL-186_2024 Anlage 5_ Bebauungsplan_VEP_Lageplan_Chauvignystraße II_Vorentwurf
6. VL-186_2024 Anlage 6_ Bebauungsplan_VEP_Ansichten und Schnitte_Chauvignystraße II_Vorentwurf
7. VL-186_2024 Anlage 7_ FNP_Planzeichnung_Chauvignystraße II_Vorentwurf
8. VL-186_2024 Anlage 8_ FNP_Planzeichnung_Chauvignystraße II_Vorentwurf

Der Bürgermeister