Hochschulstadt Geisenheim

Aufhebung des Bebauungsplanes „Kirchweg“

Begründung
(§ 9 Abs. 8 BauGB i. V. m. § 2a BauGB)

April 2025

Bearbeitung:
M. Sc Weiliang Zhou
Dipl.-Ing. Wolfgang Schulz (Stadtplaner)

PLANUNGSGRUPPE DARMSTADT
Raabe, Schulz, Dr. Gehrmann – 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. Erfordernis und Ziel der Aufhebung des Bebauungsplanes ... 2
2. Räumlicher Geltungsbereich und Lage des Plangebietes ... 2
3. Rechtsgrundlagen ... 3
4. Beschleunigtes Verfahren nach § 13a BauGB ... 4
5. Planungsrechtliche Situation ... 5
5.1 Regionalplan Südhessen / Regionaler Flächennutzungsplan 2010 ... 5
5.2 Flächennutzungsplan der Hochschulstadt Geisenheim ... 5
5.3 Rechtskräftige Bebauungspläne ... 6
5.4 Zukünftige planungsrechtliche Situation ... 7
6. Schutzgebietsausweisungen ... 7
7. Bestandsbeschreibung und städtebauliche Situation ... 8
8. Bodenschutz ... 8
9. Altlasten ... 8
10. Immissionsschutz ... 8
11. Verkehrliche Auswirkungen ... 8
12. Begründung der Notwendigkeit der Aufhebung des Bebauungsplanes ... 8
13. Entschädigung ... 9
14. Eingriffs-Ausgleichsbetrachtung ... 9

ABBILDUNGEN

Abb. 1: Lage des Plangebietes (Quelle: openstreetmap) ... 2
Abb. 2: Geltungsbereich der Aufhebung des Bebauungsplans ... 3
Abb. 3: Ausschnitt RPS/RegFNP 2010 (o. M.) ... 5
Abb. 4: Ausschnitt Flächennutzungsplan der Hochschulstadt Geisenheim 2006 (o. M.) ... 6
Abb. 5: Bebauungsplan „Kirchweg“ 1971 (Quelle: Hochschulstadt Geisenheim) ... 7

1. Erfordernis und Ziel der Aufhebung des Bebauungsplanes

Der Bebauungsplan „Kirchweg“ wurde im Jahre 1971 rechtskräftig. Mit dem Bebauungsplan wurde der Ausbau des südlich des Kirchweges gelegenen Gebietes gesteuert. Dieser Bebauungsplan bildet die rechtliche, technische und baugestalterische Grundlage für die bauliche Erweiterung des Ortteiles Stephanshausen.

Der gesamte Geltungsbereich ist nahezu vollständig bebaut, der Straßenausbau ist seit langem abgeschlossen. Da in diesem Plan überholte Festsetzungen enthalten sind, soll er nun im Sinne der Rechtssicherheit und Rechtsklarheit aufgehoben werden.

Nach Aufhebung des Bebauungsplanes wird die bauplanungsrechtliche Beurteilung in diesem Bereich nach dem § 34 BauGB (Baugesetzbuch) „Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile“ geprüft, sodass die bauplanungsrechtliche Entwicklung ausreichend und ordnungsgemäß gesichert ist.

2. Räumlicher Geltungsbereich und Lage des Plangebietes

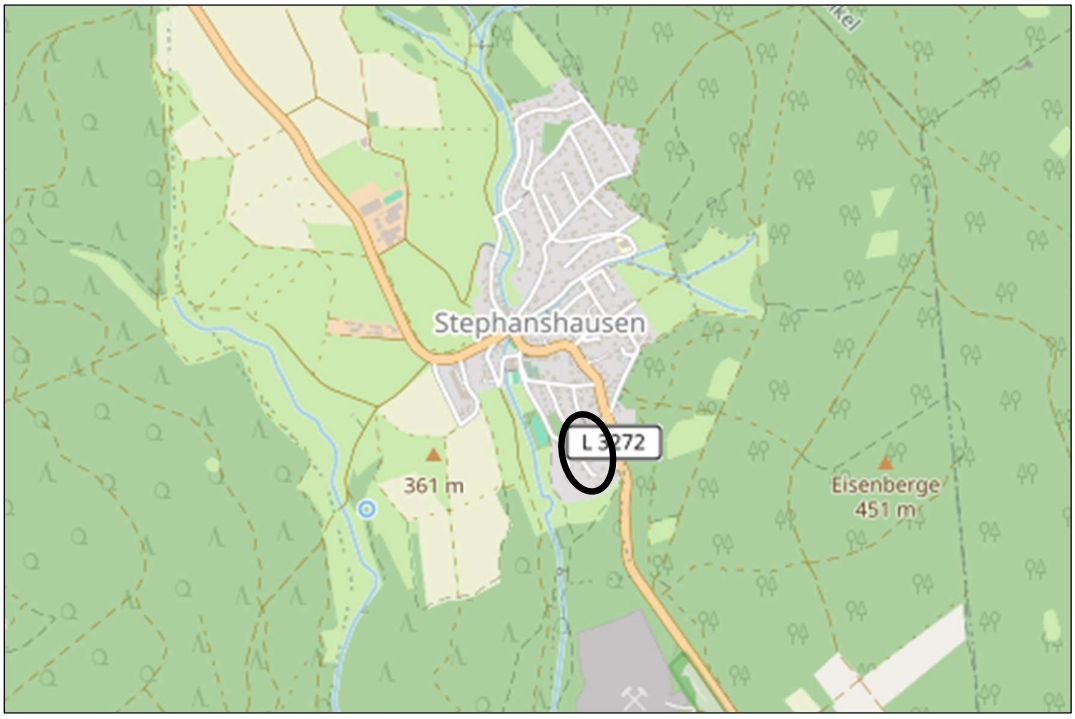

Abb. 1: Lage des Plangebietes (Quelle: openstreetmap)

Der Geltungsbereich der Aufhebung des Bebauungsplanes „Kirchweg“ liegt im Norden von Geisenheim im Stadtteil Stephanshausen und hat eine Größe von ca. 3,3 ha.

Der Geltungsbereich beinhaltet in der Gemarkung Stephanshausen, in der Flur 4, folgende Flurstücke: 1/26, 1/27, 1/33, 15 tlw., 5/2, 142/7, 143, 144/1, 145/1, 145/2, 146 bis 148, 149/1, 150 bis 153, 154/2, 155, 156/1, 156/2, 157, 163/1 tlw., 164 bis 168, 169/1, 169/2, 170, 171/1, 173 tlw., 174 bis 179, 181, 182 184, 185.

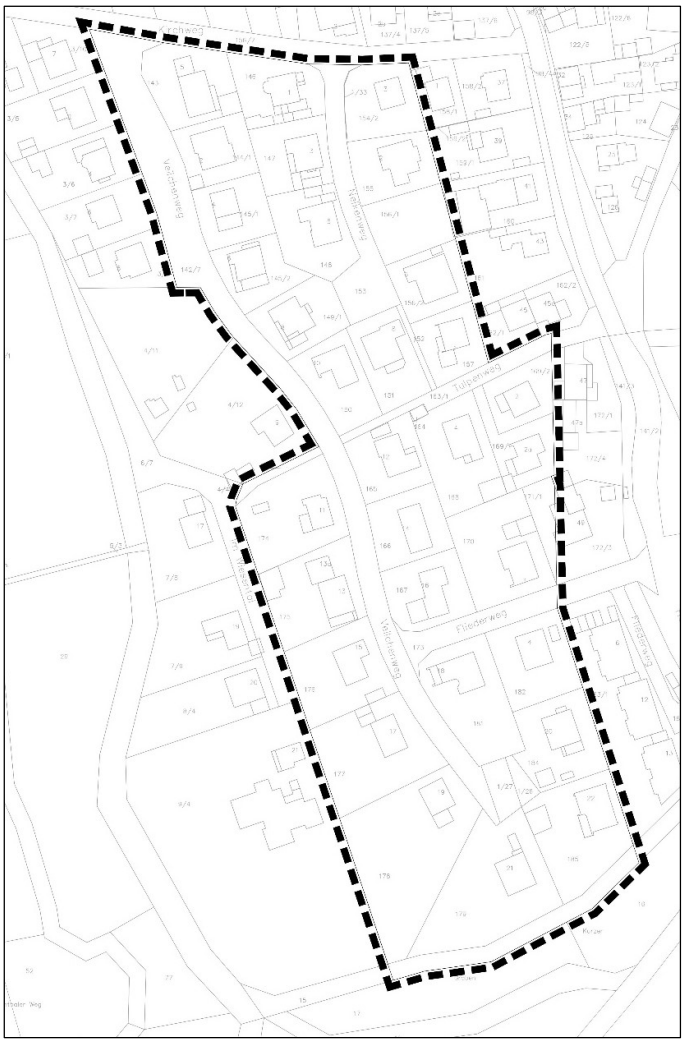

Abb. 2: Geltungsbereich der Aufhebung des Bebauungsplans

3. Rechtsgrundlagen

- **Baugesetzbuch** (BauGB) i. d. F. vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20.12.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394)
- **Baunutzungsverordnung** (BauNVO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S.3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176)
- **Planzeichenverordnung** (PlanzV) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S.1802)
- **Hessische Bauordnung** (HBO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 28.05.2018 (GVBl. S. 198), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 11.07.2024 (GVBl. 2024 Nr. 32)
- **Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege** (Bundesnaturschutzgesetz – BNatSchG) i. d. F. vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 48 des Gesetzes vom 23.10.2024 (BGBl. 2024 I Nr. 323)
- **Hessisches Gesetz zum Schutz der Natur und zur Pflege der Landschaft** (Hessisches Naturschutzgesetz − HeNatG) v. 25.05.2023 (GVBl. I S. 379), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 10.10.2024 (GVBl. 2024 Nr. 57)
- **Wasserhaushaltsgesetz** (WHG) i. d. F. vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 22.12.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 409)

- **Hessisches Wassergesetz** (HWG) i. d. F. vom 14.12.2010 (GVBl. I, S. 548), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 28.06.2023 (GVBl. S. 473)
- **Bundesimmissionsschutzgesetz** (BImSchG) i. d. F. vom 17.05.2013 (BGBl. I S. 1274; 2021 I S. 123), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 03.07.2024 (BGBl. 2024 I Nr. 225, Nr. 340)
- **Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung** (UVPG) i. d. F vom 24.02.2010 (BGBl. I, S. 94), zuletzt geändert durch Artikel 10 des Gesetzes vom 23.10.2024 (BGBl. 2024 I Nr. 323)
- **Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten** (Bundes-Bodenschutzgesetz - BBodSchG) vom 17.03.1998 BGBl. I S. 502, zuletzt geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 25.02.2021 (BGBl. I S. 306)
- **Hessisches Denkmalschutzgesetz** (HDSchG) vom 28.11.2016 (GVBl. S. 211)

4. Beschleunigtes Verfahren nach § 13a BauGB

Das Aufhebungsverfahren richtet sich gemäß § 2 Abs. 1 i. V. m. § 1 Abs. 8 BauGB nach den Vorschriften zur Aufstellung von Bauleitplänen.

Das beschleunigte Verfahren nach § 13a BauGB kann angewandt werden, wenn u. a. eine zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 der Baunutzungsverordnung oder eine Größe der Grundfläche festgesetzt (aufgehoben) wird von insgesamt:

- weniger als 20 000 m², wobei die Grundflächen mehrerer Bebauungspläne, die in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang aufgestellt werden, mitzurechnen sind (§ 13a Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 BauGB) oder
- 20.000 m² bis weniger als 70.000 m², wenn auf Grund einer überschlägigen Prüfung unter Berücksichtigung der in Anlage 2 dieses Gesetzes genannten Kriterien die Einschätzung erlangt wird, dass der Bebauungsplan voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen hat, die nach § 2 Abs. 4 Satz 4 in der Abwägung zu berücksichtigen wären (Vorprüfung des Einzelfalls) (§ 13a Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 BauGB).

Die durch den Bebauungsplan zulässige Grundfläche gemäß § 19 Abs. 2 BauNVO beträgt ca. 11.000 m^2. Da angrenzend ebenfalls ein Bebauungsplan „Erweiterung Baugebiet Kirchweg“ aufgehoben wurde, sind gemäß § 13a Abs. 1 Nr. 1 „die Grundflächen mehrerer Bebauungspläne, die in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang aufgestellt werden, mitzurechnen“. Die durch den Bebauungsplan „Erweiterung Baugebiet Kirchweg“ zulässige Grundfläche gemäß § 19 Abs. 2 BauNVO beträgt ca. 5.000 m^2. Dadurch überschreiten die zulässigen Grundflächen kumulativ den Grenzwert von 20.000 m² nicht. Eine überschlägige Prüfung unter Berücksichtigung der in Anlage 2 des BauGB genannten Kriterien ist daher nicht erforderlich.

Wesentliche Merkmale des beschleunigten Verfahrens nach § 13a BauGB sind:

- Es kann das Aufstellungsverfahren nach § 13 BauGB (vereinfachtes Verfahren) angewandt werden.
- Es kann von der Umweltprüfung und vom Umweltbericht abgesehen werden.
- Es muss Eingriffe nach dem Bundesnaturschutzgesetz nicht ausgeglichen werden.
- Der Flächennutzungsplan kann auf dem Wege der Berichtung angepasst werden.

Eine Umweltverträglichkeitsprüfung ist gemäß Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung UVPG nicht notwendig.

Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung von Fauna-Flora-Habitat (FFH)-Schutzgebieten oder Vogelschutzgebieten liegen nicht vor.

Der Planungsbereich ist bereits überwiegenden bebaut. Nach Aufhebung des Bebauungsplans handelt es sich um ein nach § 34 BauGB ungeplanten Innenbereich. Schon durch

das dann geltende Einfügungsgebot wird künftig aus der vorhandenen Eigenart der näheren Umgebung ergebende Zulässigkeitsmaßstab nicht wesentlich verändert, wodurch gleichfalls das beschleunigte Verfahren anwendbar ist.

Mit dem Inkrafttreten der Aufhebung gelten alle Festsetzungen des Bebauungsplanes „Kirchweg“ als aufgehoben.

5. Planungsrechtliche Situation

5.1 Regionalplan Südhessen / Regionaler Flächennutzungsplan 2010

Im Regionalplan Südhessen / Regionaler Flächennutzungsplan 2010 (RPS / RegFNP 2010) wird der Geltungsbereich als „Vorranggebiet Siedlung, Bestand“ dargestellt.

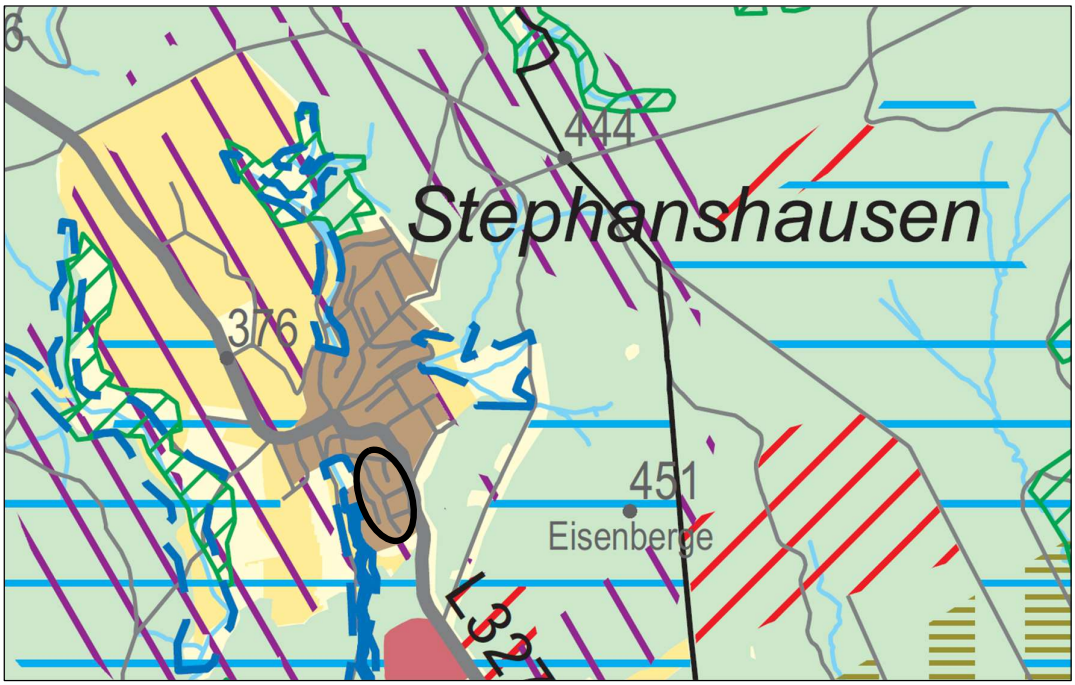

Abb. 3: Ausschnitt RPS/RegFNP 2010 (o. M.) mit Lage des Plangebiets

5.2 Flächennutzungsplan der Hochschulstadt Geisenheim

Im Plangebiet ist laut Flächennutzungsplan der Hochschulstadt Geisenheim Wohnbaufläche, Bestand dargestellt.

Abb. 4: Ausschnitt Flächennutzungsplan der Hochschulstadt Geisenheim 2006 (o. M.) mit Geltungsbereich des Plangebiets

5.3 Rechtskräftige Bebauungspläne

Der aufzuhebende Bebauungsplan „Kirchweg“ wurde 1971 rechtskräftig.

Im Bebauungsplan werden folgende Festsetzungen getroffen:

- Allgemeines Wohngebiet;
- Ein- bis zweigeschossige Gebäude und offene Bauweise; GRZ von 0,4;
- Dachform und -neigung: Wohngebäude müssen Satteldächer mit Neigung 25° - 45° erhalten, Nebengebäude und Garagen müssen Flachdächer erhalten; Dachfarbe;
- Festsetzungen zu Kniestöcken, Dachgauben und Dachaufbauten, Sockelhöhe;
- Einfriedung und Stützmauern im Vorgartenbereich.

Abb. 5: Bebauungsplan „Kirchweg“ 1971 (Quelle: Hochschulstadt Geisenheim)

5.4 Zukünftige planungsrechtliche Situation

Durch die Aufhebung des Bebauungsplans richtet sich die Zulässigkeit von Vorhaben nach § 34 BauGB (Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile). Zusätzliche Vorhaben oder Neubauten sind somit zulässig, wenn sie sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll in die Eigenart der näheren Umgebung einfügen und deren Erschließung gesichert ist. Darüber hinaus müssen die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewahrt bleiben und das Ortsbild darf nicht beeinträchtigt werden.

6. Schutzgebietsausweisungen

Naturschutzgebiet

Das nächstgelegene Naturschutzgebiet 1439017 „Sang- und Katzengröterwiese von Johannisberg“ liegt etwa 600 m südöstlich des Plangebietes.

Natura 2000-Gebiete

Das Vogelschutzgebiet 5914-450 „Inselrhein“ liegt etwa 5,5 km südöstlich des Plangebietes.

Das nächstgelegene FFH-Gebiet 5913-308 „Wispertaunus“ liegt nordöstlich des Plangebiets in einer Entfernung von etwa 1,8 km.

Aufgrund der Lage des Plangebietes innerhalb des Ortskörpers und der zwischenliegenden Bebauung ist mit keinen negativen Auswirkungen auf die Schutz- und Erhaltungsziele der nächstgelegene Natura 2000-Gebiete zu rechnen.

Es liegen keine Schutzgebietsausweisungen nach Denkmalschutz für den Geltungsbereich vor.

7. Bestandsbeschreibung und städtebauliche Situation

Der Geltungsbereich der Aufhebung des Bebauungsplanes „Kirchweg“ liegt im Norden von Geisenheim im Stadtteil Stephanshausen, und erstreckt sich östlich des „Veilchenwegs“ und südlich des „Kirchwegs“.

Im Westen und Osten schließt unmittelbar der Bebauungsplan „Erweiterung Baugebiet Kirchweg“ an, welcher seit 1988 teilweise durch den Bebauungsplan „Freizeitzentrum“ überholt wurde. Im weiteren Osten befindet sich Waldflächen.

Der gesamte Geltungsbereich ist nahezu vollständig bebaut, die Erschließung des Gebietes ist abgeschlossen. Das Baugebiet wurde bebauungsplankonform mit Wohngebäuden und Einzelhandel umgesetzt.

Die L 3272 (Hauptstraße) verbindet den Stadtteil Stephanshausen mit Geisenheim.

8. Bodenschutz

Gemäß der Bodenschutzklausel in § 1a BauGB soll mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden. Zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen im Außenbereich sind insbesondere die Möglichkeiten zur Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung zu nutzen. Landwirtschaftlich, als Wald oder für Wohnzwecke genutzte Flächen sollen nur in notwendigen Umfang genutzt werden.

Durch die Aufhebung des Bebauungsplanes ändert sich nichts gegenüber der bestehenden Situation. Eine Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Flächen und einer Neuversiegelung von Flächen im Außenbereich findet durch die vorliegende Planung nicht statt.

9. Altlasten

Es befinden sich im Plangebiet keine bekannten Altflächen (Altstandort, Altablagerungen), schädliche Bodenveränderungen und/oder Grundwasserschäden.

Bei allen Baumaßnahmen, die einen Eingriff in den Boden erfordern, ist auf sensorische Auffälligkeiten zu achten. Werden solche Auffälligkeiten des Untergrundes festgestellt, die auf das Vorhandensein von schädlichen Bodenveränderungen hinweisen, ist umgehend das Regierungspräsidium Darmstadt, Abteilung Arbeitsschutz und Umwelt Wiesbaden, Dezernat 41.1 Grundwasser, Bodenschutz zu informieren.

10. Immissionsschutz

Durch die Aufhebung des Bebauungsplanes ändert sich aus immissionsrechtlicher Sicht nichts gegenüber der bestehenden Situation, da das Plangebiet entsprechend der festgesetzten Art der baulichen Nutzung bereits bebaut ist.

11. Verkehrliche Auswirkungen

Eine Realisierung der im Bebauungsplan festgesetzten Verkehrsflächen ist bereits erfolgt. Außerdem ist das Plangebiet bereits bebaut. Die Aufhebung des Bebauungsplans wird somit keine verkehrliche Auswirkungen auf die gegenwärtige Situation haben.

12. Begründung der Notwendigkeit der Aufhebung des Bebauungsplanes

Formale Gründe

Das Baugesetzbuch (BauGB) verpflichtet die Gemeinden, Bauleitpläne aufzustellen, um eine geordnete städtebauliche Entwicklung und eine dem Wohl der Allgemeinheit entsprechende sozialgerechte Bodennutzung zu gewährleisten.

Sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist, sind für bestimmte Gebiete innerhalb der Gemeinden Bebauungspläne zu entwickeln. Die Bebauungspläne treffen als Satzungen die rechtsverbindlichen Festsetzungen für die bauliche und sonstige Nutzung der Grundstücke. Die Vorschriften des Baugesetzbuches zur Auf-

stellung von Bebauungsplänen gelten nach § 1 Abs. 8 BauGB auch für ihre Änderung, Ergänzung und Aufhebung. Bei einer Planaufhebung kann das beschleunigte Verfahren nach § 13a BauGB angewendet werden. Bei der Aufhebung des Bebauungsplanes ist gem. § 1 Abs. 8 BauGB insbesondere zu bedenken, welche Folgen die Aufhebung eines Bebauungsplanes für die Betroffenen hat, ob die weitere Entwicklung des Gebietes auf der Rechtsgrundlage des § 34 BauGB erfolgen kann, oder ob ein dringendes Planungserfordernis für die Gemeinde vorliegt.

Die Bebauung und Erschließung des Gebietes sind abgeschlossen. Eine weitere bauliche Entwicklung des Gebiets wird auf der Rechtsgrundlage des § 34 BauGB geregelt werden können.

Inhaltliche Gründe

Im Hinblick auf die Rechtssicherheit und Rechtsklarheit, soll für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Kirchweg“ ein Verfahren zur Aufhebung eingeleitet werden, da er für die städtebauliche Ordnung und Entwicklung nicht mehr erforderlich ist. Die damaligen Festsetzungen des Bebauungsplanes sind in einigen Punkten nicht mehr zeitgemäß.

Nach der Aufhebung können Vorhaben gemäß § 34 BauGB (Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile) beurteilt werden. Die Aufhebung des Bebauungsplans und die Entlassung nach § 34 BauGB wird als sinnvollste Lösung im Umgang mit den fehlerhaften Darstellungen gesehen. Gleichzeitig kann den heutigen Vorgaben des Baugesetzbuches (BauGB) Rechnung getragen werden.

13. Entschädigung

Wird die zulässige Nutzung eines Grundstückes nach Ablauf von 7 Jahren aufgehoben oder geändert, kann der Eigentümer gemäß § 42 Abs. 2 und 3 BauGB eine Entschädigung für Eingriffe in die ausgeübte Nutzung verlangen. Dass Eigentümer o. ä. im berechtigten Vertrauen auf den Bestand eines rechtskräftigen Bebauungsplanes Vorbereitungen für die Verwirklichung von Nutzungsmöglichkeiten getroffen haben, die nach § 39 BauGB entschädigen zu wären, ist nicht bekannt.

Darüber hinaus sind mögliche Ansprüche der betroffenen Eigentümer auch deswegen nicht geltend zu machen, da durch die Aufhebung des Bebauungsplanes „Kirchweg“ mit seinen Festsetzungen durch die Entlassung gemäß § 34 BauGB ein größerer Spielraum bei der baulichen Entwicklung herbeigeführt wird, als der ursprüngliche Zustand durch Bebauungsplan ermöglicht hat.

Die Grundstücke innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes befinden sich zum Großteil in privatem Eigentum. Die Erschließungsstraßen sind städtische Straßen. Die Überführung in die planungsrechtliche Beurteilung nach § 34 BauGB bei Art und Maß der baulichen Nutzung führt bei den Grundstücken, die sich in privatrechtlichem Besitz befinden, nicht zu erkennbaren Entschädigungsansprüchen.

14. Eingriffs-Ausgleichsbetrachtung

Durch die Aufhebung des Bebauungsplans entstehen zwar Bebauungsmöglichkeiten im Rahmen des § 34 BauGB. Da Eingriffe entweder bereits erfolgt sind oder zulässig waren, besteht jedoch kein Ausgleichserfordernis.