

Hochschulstadt Geisenheim

Aufhebung des Bebauungsplanes „Drei Weisen“

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

Mai 2026

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

PLANUNGSGRUPPE DARMSTADT
Raabe, Schulz, Dr. Gehrman – 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	3
5.	Planungsrechtliche Situation	4
5.1	Regionalplan Südhessen / Regionaler Flächennutzungsplan 2010	4
5.2	Flächennutzungsplan der Hochschulstadt Geisenheim	5
5.3	Rechtskräftige Bebauungspläne	5
5.4	Zukünftige planungsrechtliche Situation	6
6.	Schutzgebietsausweisungen	6
7.	Bestandsbeschreibung und städtebauliche Situation	6
8.	Bodenschutz	7
9.	Altlasten	7
10.	Immissionsschutz	7
11.	Verkehrliche Auswirkungen	7
12.	Begründung der Notwendigkeit der Aufhebung des Bebauungsplanes	7
13.	Entschädigung	8
14.	Eingriffs-Ausgleichsbetrachtung	8

ABBILDUNGEN

Abb. 1: Lage des Plangebietes (Quelle: openstreetmap, o. M.)	2
Abb. 2: Geltungsbereich der Aufhebung des Bebauungsplans (Quelle: Geoportal Hessen, o. M.) ..	3
Abb. 3: Ausschnitt RPS/RegFNP 2010 mit Lage des Plangebiets (Quelle: RPS / RegFNP 2010, o. M.)	4
Abb. 4: Ausschnitt Flächennutzungsplan der Hochschulstadt Geisenheim (2006) mit Geltungsbereich des Plangebiets (Quelle: Hochschulstadt Geisenheim, o. M.)	5
Abb. 5: Bebauungsplan „Drei Weisen“ 1965 (Quelle: Hochschulstadt Geisenheim, o. M.)	6

1. Erfordernis und Ziel der Aufhebung des Bebauungsplanes

Der Bebauungsplan „Drei Weisen“ wurde im Jahre 1965 rechtskräftig. Dieser Bebauungsplan bildet die rechtliche, technische und baugestalterische Grundlage für die bauliche Erweiterung des Ortsteiles Marienthal.

Der gesamte Geltungsbereich ist nahezu vollständig bebaut, das Baugebiet wurde bebauungspkonform umgesetzt. Die Ziele des Bebauungsplanes gelten demnach als erfüllt. Daher ist er für die städtebauliche Ordnung und Entwicklung nicht mehr erforderlich. Außerdem sind einige Festsetzungen nicht mehr zeitgemäß, 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 Baugesetzbuch (BauGB) „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

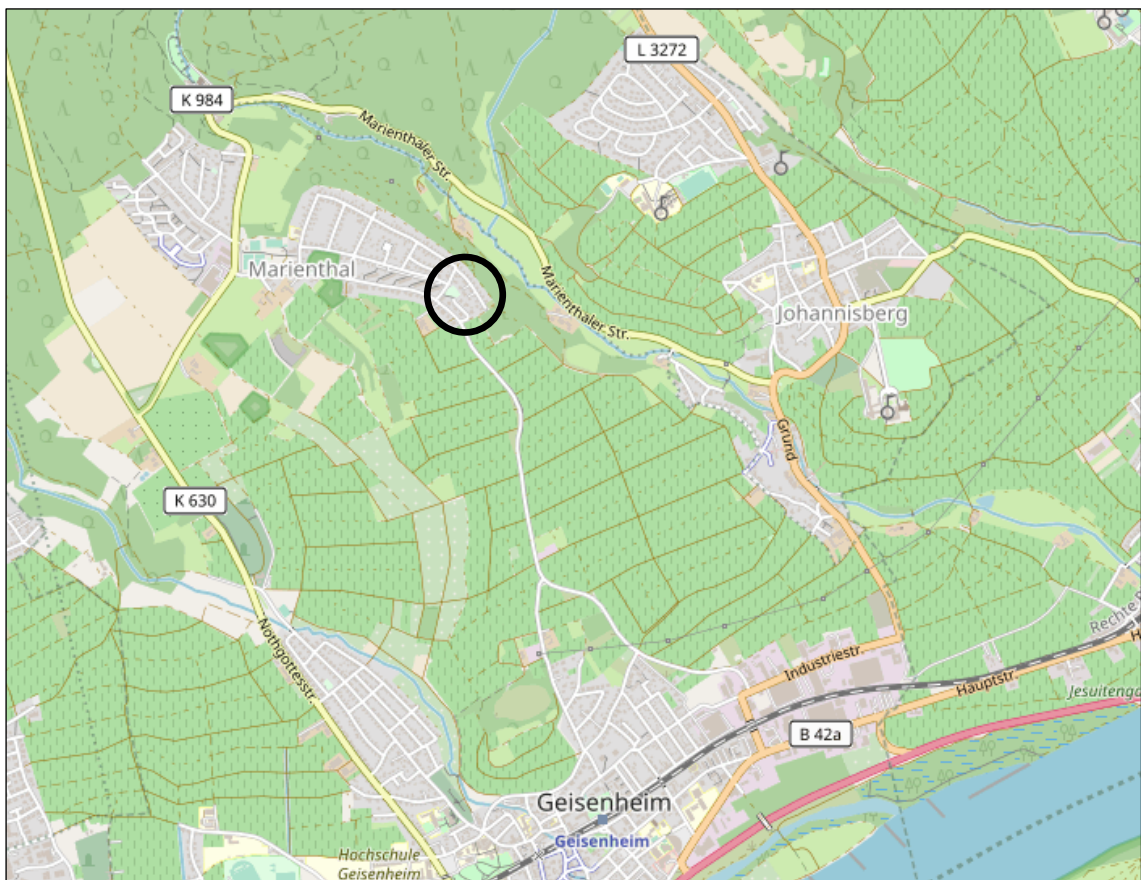


Abb. 1: Lage des Plangebietes (Quelle: openstreetmap, o. M.)

Der Geltungsbereich der Aufhebung des Bebauungsplanes „Drei Weisen“ liegt im Norden von Geisenheim im Stadtteil Marienthal und hat eine Größe von ca. 2,0 ha.

Der Geltungsbereich beinhaltet in der Gemarkung Marienthal, in der Flur 3, folgende Flurstücke: 22/47 bis 22/53, 22/59 bis 22/72, 22/76, 22/77, 22/78, 22/85, 22/101, 22/127, 22/129, 22/130, 22/144, 22/169, 22/170, 22/171, 22/173, 22/176 tlw., 34/12, 34/13, 41/7, 41/10 und in der Flur 5 h folgende Flurstücke: 2/6 tlw., 2/7, 4/9 tlw., 4/11 tlw.

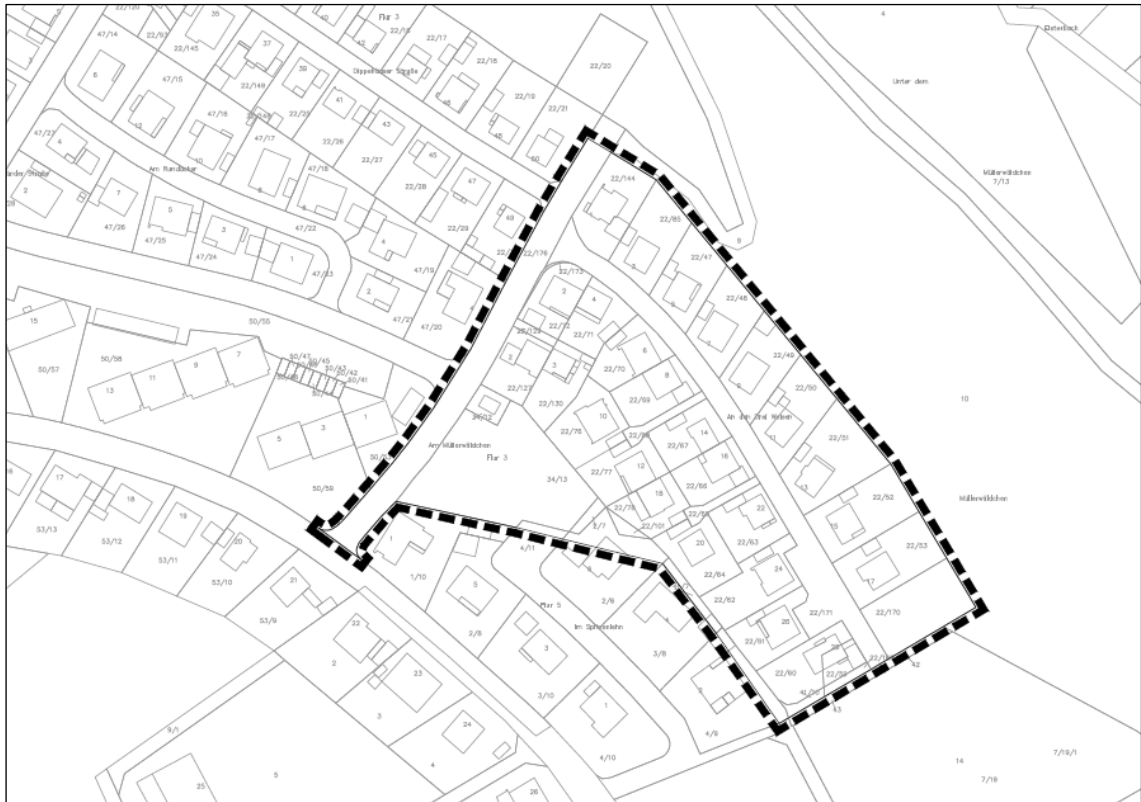


Abb. 2: Geltungsbereich der Aufhebung des Bebauungsplans (Quelle: Geoportal Hessen, o. M.)

3. Rechtsgrundlagen

- **Baugesetzbuch** (BauGB) i. d. F. vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 27.10.2025 (BGBl. 2025 I Nr. 257)
- **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)
- **Hessische Bauordnung** (HBO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 28.05.2018 (GVBl. S. 198), zuletzt geändert durch Gesetz vom 09.10.2025 (GVBl. 2025 Nr. 66)
- **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 2 des Gesetzes vom 12.08.2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189)
- **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 12.08.2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189)
- **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 (Bebauungsplan der Innenentwicklung) kann angewandt werden, weil die durch den Bebauungsplan zulässige Grundfläche gemäß § 19 Abs. 2 Baunutzungsverordnung (BauNVO) unterhalb des Grenzwertes für ein beschleunigtes Verfahren von 20.000 m² liegt.

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 Berichtigung 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 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 „Drei Weisen“ 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 mit Lage des Plangebiets (Quelle: RPS / RegFNP 2010, o. M.)

5.2 Flächennutzungsplan der Hochschulstadt Geisenheim

Im Plangebiet befinden sich laut Flächennutzungsplan der Hochschulstadt Geisenheim folgende Darstellungen:

- Wohnbaufläche, Bestand;
- Grünfläche mit Zweckbestimmung: Spielplatz.

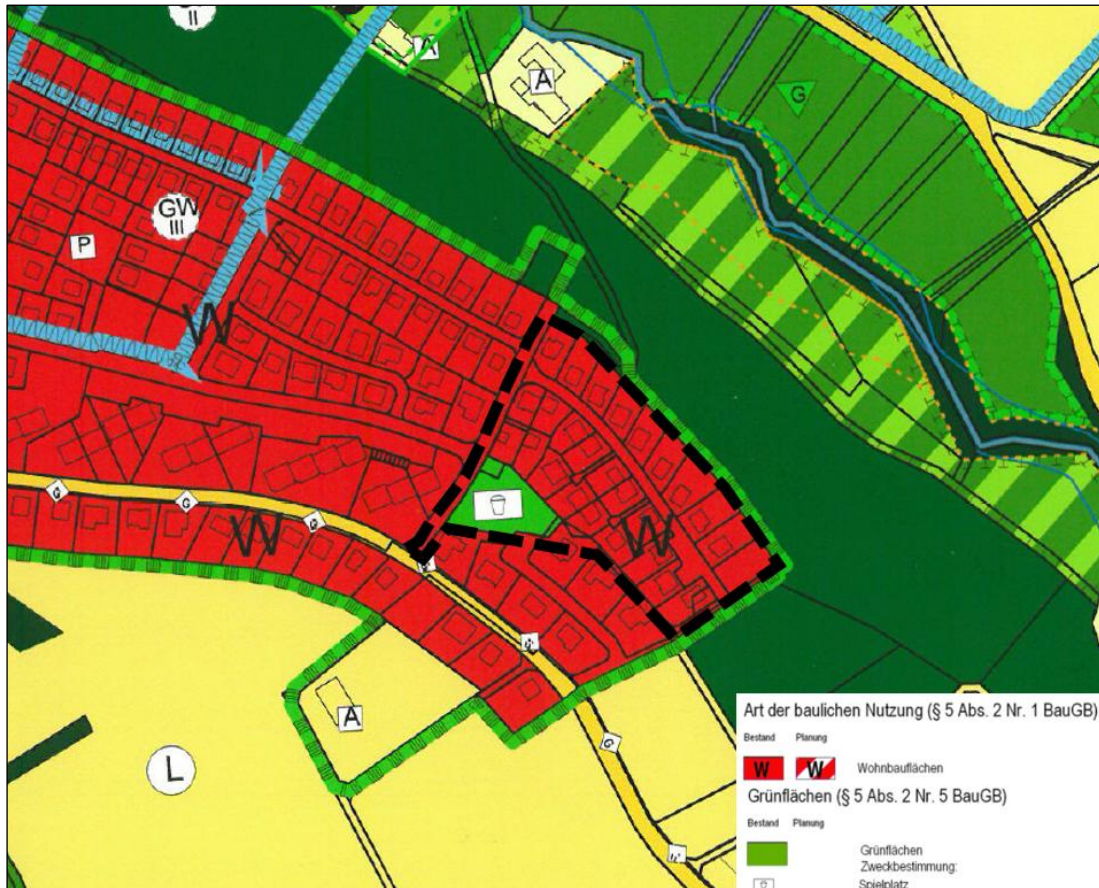


Abb. 4: Ausschnitt Flächennutzungsplan der Hochschulstadt Geisenheim (2006) mit Geltungsbereich des Plangebiets (Quelle: Hochschulstadt Geisenheim, o. M.)

5.3 Rechtskräftige Bebauungspläne

Der aufzuhebende Bebauungsplan „Drei Weisen“ wurde 1965 rechtskräftig.

Im Bebauungsplan werden folgende wesentliche Festsetzungen getroffen:

- Reines Wohngebiet;
- zwei Vollgeschosse;
- Dachausbau und Drempel sind nicht zulässig;
- Dachformen und Dachneigung: Flachdach, Dachneigung bis 6° sowie Satteldach mit festgesetzter Traufrichtung, Dachneigung 26,5°;
- Grüngestaltung und Einfriedung;
- Öffentliche und private Grünfläche



Abb. 5: Bebauungsplan „Drei Weisen“ 1965 (Quelle: Hochschulstadt Geisenheim, o. M.)

5.4 Zukünftige planungsrechtliche Situation

Durch die Aufhebung des Bebauungsplans und dessen Änderungen 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 1439018 „Geisenheimer Heide“ liegt etwa 500 m südöstlich des Plangebietes.

Natura 2000-Gebiete

Das Vogelschutzgebiet 5914-450 „Inselrhein“ liegt etwa 2,4 km südöstlich des Plangebietes.

Das nächstgelegene FFH-Gebiet 5913-304 „Geisenheimer Heide“ liegt nordwestlich des Plangebietes in einer Entfernung von etwa 600 m.

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 oder Wasserschutz für den Geltungsbereich vor.

7. Bestandsbeschreibung und städtebauliche Situation

Der Geltungsbereich der Aufhebung des Bebauungsplanes „Drei Weisen“ liegt im Norden von Geisenheim im Stadtteil Marienthal. Er erstreckt sich südöstlich der Straße „Am Müllwäldchen“.

Im Osten und Süden des Geltungsbereiches befinden sich Waldflächen. Im Norden und im Westen befindet sich unmittelbar der Bebauungsplan „Mühlfeld“.

Der Bebauungsplan „Drei Weisen“ wurde in den 60er Jahren zur Bebauung des damaligen Neubaugebietes „Drei Weisen“ aufgestellt. Bestandteile waren die Straßenplanung incl. Vorschlägen zur Befestigung der Straßen, Festsetzungen zu Baulinien und Baugrenzen sowie zur städtebaulichen Ordnung. Diese Festlegungen wurden getroffen um eine harmonische Stufenfolge der neuen Gebäude zu erreichen und die neuen Gebäude nicht zu hoch aus dem Gelände treten zu lassen.

Der Geltungsbereich ist mit ein- bis zweigeschossige Wohngebäude mit Satteldächern bebaut. Die Erschließung des Gebietes ist abgeschlossen. Das Baugebiet wurde bebauungsplankonform umgesetzt.

Die K 630 verbindet den Stadtteil Marienthal mit Geisenheim. In östlicher Richtung liegt der Stadtteil Johannisberg und in nördlicher Richtung liegt der Stadtteil Stephanshausen.

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 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 Aufstellung 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 „Drei Weisen“ ein Verfahren zur Aufhebung eingeleitet werden, da er für die städtebauliche Ordnung und Entwicklung nicht mehr erforderlich ist.

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 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 „Drei Weisen“ 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.