

Beschlussvorlage	
- öffentlich -	
VL-34/2026	
Fachbereich	Bauamt
Sachbearbeiter	Nicola Fischer-Quasten
Datum	26.02.2026

Beratungsfolge	Termin	Beratungsaktion
Magistrat	18.03.2026	vorberatend
Ortsbeirat Talstadt	04.05.2026	vorberatend
Ortsbeirat Stephanshausen	28.04.2026	vorberatend
Ortsbeirat Marienthal	28.04.2026	vorberatend
Ortsbeirat Johannisberg	29.04.2026	vorberatend
Ausschuss für Kommunalentwicklung, Bauen und Umwelt	06.05.2026	vorberatend
Haupt - und Finanzausschuss	07.05.2026	vorberatend
Stadtverordnetenversammlung	13.05.2026	beschließend

Betreff:

**Bauleitplanung der Hochschulstadt Geisenheim
Aufhebung von Bebauungsplänen**

Beschlussvorschlag:

Der Stadtverordnetenversammlung der Hochschulstadt Geisenheim wird folgende Beschlussfassung empfohlen:

1. Beschluss zur Prüfung der während der Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden gem. § 3 Abs. 2 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB eingegangenen Stellungnahmen

Die Stadtverordnetenversammlung beschließt die als Anlage 1a, 2a, 3a, 4a, 5a, und 6a beigelegten Beschlussvorlagen zu den während der Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden gem. § 3 Abs. 2 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB eingegangenen Stellungnahmen.

2. Beschluss der Aufhebung folgender Bebauungspläne:

Geisenheim:

03.GE.001.00 "Drei Weisen"
03.GE.002.00 "Verlängertes Mittelweggebiet"
03.GE.012.01 "Hähnchen I" incl. 1. Änderung

Johannisberg:

03.JO.003.01 "Hansenbergallee " incl. 1.Änderung

Stephanshausen:

03.SE.004.00 "Kirchweg"
03.SE.006.00 "Erweiterung Baugebiet Kirchweg"

Die Stadtverordnetenversammlung beschließt die Aufhebung der o.g. Bebauungspläne mit Begründung gem. §10 Abs.3 BauGB in Verbindung mit §1 Abs.8 BauGB als Satzung.

Die Planunterlagen zur Aufhebung bestehen jeweils aus der Planzeichnung mit den textlichen Festsetzungen und der Begründung.

Der Magistrat der Hochschulstadt Geisenheim wird beauftragt, die Aufhebung der Bebauungspläne gem. §10 Abs. 3 BauGB öffentlich bekannt zu machen und die Pläne damit rechtswirksam außer Kraft zu setzen.

Sachverhalt / Begründung:

Die Stadtverordnetenversammlung der Hochschulstadt Geisenheim beschloss am 19. Dezember 2024 gem. § 2 Abs. 1 BauGB in Verbindung mit § 1 Abs. 8 BauGB die Aufhebung folgender Bebauungspläne:

Geisenheim:

- 03.GE.001.00 "Drei Weisen"
- 03.GE.002.00 "Verlängertes Mittelweggebiet"
- 03.GE.012.01 "Hähnchen I", incl. 1. Änderung

Johannisberg:

- 03.JO.003.01 "Hansenbergallee " incl. 1. Änderung

Stephanshausen:

- 03.SE.004.00 "Kirchweg"
- 03.SE.006.00 "Erweiterung Baugebiet Kirchweg"

Die Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden wurde in Form einer Offenlage vom 5. Mai 2025 bis zum 10. Juni 2025 durchgeführt.

Alle Bebauungspläne können im beschleunigten Verfahren gem. § 13 a (Bebauungspläne der Innenentwicklung) aufgehoben werden. Mit dieser durchgeführten Beteiligung, der Abwägung zu den eingegangenen Stellungnahmen und dem folgenden Satzungsbeschluss wird das Verfahren zur Aufhebung der 6 Bebauungspläne abgeschlossen.

Es gingen keine abwägungsrelevanten Stellungnahmen ein, die gravierende Änderungen der Planunterlagen hervorgerufen hätten. Es wurden in den Unterlagen zum Teil einzelne ergänzende Hinweise eingefügt, die die getroffenen Aussagen verdeutlichen.

Zum Teil wurden Standarttexte von den Fachbehörden als Stellungnahme eingereicht, die bei der Aufstellung von Bebauungsplänen zum Tragen kommen, nicht jedoch bei der hier vorliegenden Aufhebung. So wurde zum Beispiel das Eintragen einer Überschwemmungsgrenze bei Neuaufstellung des Bebauungsplanes gefordert. Eine Neuaufstellung ist jedoch nicht Bestandteil der Beteiligung.

Nach Aufhebung der Bebauungspläne bleiben alle einschlägigen wasserrechtlichen und naturschutzrechtlichen Vorgaben weiterhin bestehen. Auch sind alle baurechtlichen Vorgaben weiterhin einzuhalten. Eventuelle zukünftige Eingriffe im Rahmen neuer Planungen sind unter Beachtung des Bundesnaturschutzgesetzes ausgleichspflichtig.

Das Einhalten der gesetzlichen Vorschriften, wie zum Beispiel die in den Stellungnahmen angesprochenen Schutzvorschriften für Gewässer werden zukünftig im Rahmen der bauaufsichtlichen und wasserrechtlichen Verfahren geprüft und durchgesetzt.

Auch behalten die in den Geltungsbereichen bestehenden und genehmigten Betriebe nach Aufhebung der Bebauungspläne ihre Standortberechtigung und Entwicklungspotentiale.

Nach Aufhebung der Bebauungspläne wird die bauplanungsrechtliche Beurteilung nach dem § 34 BauGB (Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile) erfolgen.

Information zum Bebauungsplan "Hähnchen I" incl. 1. Änderung (Nr.03.GE.012.01)

Der Bebauungsplan „Hähnchen I“, incl. 1. Änderung erhielt bei der ursprünglichen Planung im nördlichen Bereich Flächen, die sich zurzeit im Außenbereich befinden. Dieser Teilbereich wurde bei der Planaufstellung 1974 nicht genehmigt und erhielt demnach keine Rechtskraft.

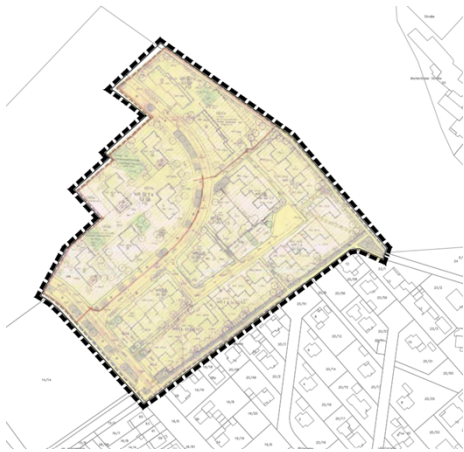
Von einigen Behörden war fehlerhaft der nicht rechtskräftige Teilbereich des ursprünglichen Bebauungsplans mit bewertet und in die Stellungnahmen einbezogen worden. (RP und RTK Fachdienst Bauaufsicht.)

Die vom RP empfohlene Durchführung eines 2-stufigen Verfahrens zur Aufhebung dieses Planes erübrigt sich, da die Stellungnahme nicht rechtskräftig und somit nicht aufzuhebende Bereiche betrifft.

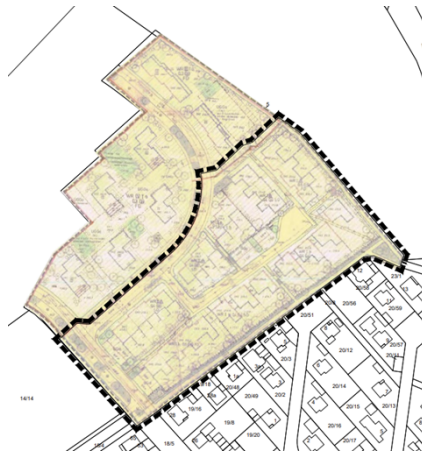
Auf Grund dieses Missverständnisses wurde die Plankarte deutlicher dargestellt und umfasst nun nur den rechtskräftigen Bereich des Bebauungsplanes. Der nördliche Bereich ist und wird auch weiterhin dem Außenbereich zugeordnet.

Geltungsbereich der Aufhebung:

Da nur rechtskräftige Teile eines Bebauungsplanes aufgehoben werden können wurde der Geltungsbereich im Laufe des Verfahrens verdeutlicht, die Aufhebung betrifft nur den ursprünglich genehmigten Bereich.



Bebauungsplan Plankarte 1975, der nördliche Bereich ist nicht rechtskräftig



Geltungsbereich angepasst zur besseren Lesbarkeit

Von den Bürgern gingen während der Offenlage keine Stellungnahmen ein.

Alle eingegangenen Stellungnahmen aus den oben beschriebenen Beteiligungsverfahren sind beigelegt. Den genauen Wortlaut der Schreiben und die Abwägungsvorschläge hierzu entnehmen Sie bitte den Anlagen 1a, 2a, 3a, 4a, 5a, und 6a.

Die Stadtverordnetenversammlung wird nun gebeten, die Aufhebung der Bebauungspläne zu beschließen.

Finanzielle Auswirkungen:

Das Bauleitplanverfahren und die Bearbeitung erfolgten Ende 2024 und 2025. Die Aufwendungen zur Aufhebung der Bebauungspläne wurden 2024 und 2025 im Haushalt eingestellt und sind bereits beglichen.

Anlage(n):

1. VL-34_2026 Anlage 1a_Drei Weisen_Aufhebung_SB_Abwägung
2. VL-34_2026 Anlage 1b_Drei Weisen_Aufhebung_SB_Plankarte
3. VL-34_2026 Anlage 1c_Drei Weisen_Aufhebung_SB_Begründung
4. VL-34_2026 Anlage 2a_Verlängertes Mittelweggebiet_Abwägung_4_2_3
5. VL-34_2026 Anlage 2b_Verlängertes Mittelweggebiet_sb_Plankarte
6. VL-34_2026 Anlage 2c_Verlängertes Mittelweggebiet_Aufhebung_SB_Begründung
7. VL-34_2026 Anlage 3a_Hähnchen I_Abwägung_4_1_4
8. VL-34_2026 Anlage 3b_Hähnchen I u. 1. Änderung_sb_Plankarte
9. VL-34_2026 Anlage 3c_Hähnchen I u. 1. Änderung_Aufhebung_SB_Begründung
10. VL-34_2026 Anlage 4a_Hansenbergallee u. 1. Änderung_Aufhebung_Abwägung
11. VL-34_2026 Anlage 4b_Hansenbergallee u. 1. Änderung_Aufhebung_Plankarte
12. VL-34_2026 Anlage 4c_Hansenbergallee u. 1. Änderung_Aufhebung_Begründung
13. VL-34_2026 Anlage 5a_Kirchweg_Aufhebung_Abwägung
14. VL-34_2026 Anlage 5b_Kirchweg_sb_Plankarte
15. VL-34_2026 Anlage 5c_Kirchweg_Aufhebung_SB_Begründung

16. VL-34_2026 Anlage 6a_Erweiterung_Kirchweg_Abwägung_
17. VL-34_2026 Anlage 6b_Erweiterung Kirchweg_sb_Plankarte
18. VL-34_2026 Anlage 6c_Erweiterung Kirchweg_Aufhebung_SB_Begründung

Der Bürgermeister