

Beschlussvorlage	
- öffentlich -	
VL-59/2026	
Fachbereich	Bauamt
Sachbearbeiter	Nicola Fischer-Quasten
Datum	14.04.2026

Beratungsfolge	Termin	Beratungsaktion
Magistrat	22.04.2026	zur Kenntnis
Ortsbeirat Marienthal	28.04.2026	zur Kenntnis
Ausschuss für Kommunalentwicklung, Bauen und Umwelt	06.05.2026	zur Kenntnis
Haupt - und Finanzausschuss	07.05.2026	zur Kenntnis
Stadtverordnetenversammlung	13.05.2026	zur Kenntnis

Betreff:

**Bauleitplanung der Hochschulstadt Geisenheim
Bebauungsplan „Baugebiet Hähnchen“ 2. Änderung**

Beschlussvorschlag:

1. **Beschluss über den Antrag auf Änderung des Bebauungsplans „Baugebiet Hähnchen“**
Dem Antrag der Firma Wolz Zell GmbH auf Änderung des Bebauungsplans „Baugebiet Hähnchen“ wird zugestimmt.
2. **Beschluss der Änderung gemäß § 2 Abs. 1 i.V. mit § 1 Abs. 8 BauGB**
Beschluss der Durchführung gemäß § 13a BauGB
Die Stadtverordnetenversammlung beschließt gemäß § 2 BauGB die 2. Änderung des Bebauungsplans „Baugebiet Hähnchen“ als Bebauungsplanänderung der Innenentwicklung gem. § 13a BauGB und stimmt dem Planentwurf mit der Begründung zu.
3. **Beschluss der Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 13 BauGB in Form einer Offenlage gem. § 3(2) BauGB, sowie der Beteiligung der betroffenen Behörden gem. § 13 (2) BauGB**
Die Stadtverordnetenversammlung beschließt weiter, die Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 13 BauGB in Form einer Offenlage gem. § 3 (2) BauGB, sowie die Beteiligung der betroffenen Behörden gem. § 13 (2) BauGB durchzuführen.

Sachverhalt / Begründung:

Die Hochschulstadt Geisenheim beabsichtigt, den Bebauungsplan „Baugebiet Hähnchen“ in der Fassung seiner 1. Änderung vom 11.10.2007 im Bereich des bestehenden Betriebs der Dr. Wolz Zell GmbH anzupassen. Ziel dieser Planung ist es, für den im Plangebiet ansässigen Gewerbebetrieb eine bauliche Erweiterungsoption zu schaffen und damit eine langfristige Sicherung des Standortes zu ermöglichen.

Hierzu soll die nördliche Baugrenze auf dem Grundstück der Firma Wolz um 5,00 m verschoben werden.

Darüber hinaus werden einzelne textliche Festsetzungen überarbeitet, modernisiert und an geltendes Fachrecht angepasst.

Weitere Änderungen der planungsrechtlichen Festsetzungen sind nicht vorgesehen.

Die Art der baulichen Nutzung, das Maß der baulichen Nutzung, die Erschließung und die städtebauliche Grundstruktur bleiben unverändert, sodass die Grundzüge der Planung unberührt bleiben. Die Änderung stellt eine maßvolle Innenentwicklung innerhalb des bestehenden Siedlungsgefüges dar.

Bereich der Änderung:

Das Plangebiet der 2. Änderung umfasst lediglich eine Fläche von rund 0,5 ha und befindet sich nördlich der Kernstadt Geisenheim im Stadtteil Marienthal. Es liegt westlich der Marienthaler Straße und ist über die bestehende Zufahrt vollständig erschlossen.

Der Änderungsbereich befindet sich innerhalb des Geltungsbereiches der 1. Änderung des Bebauungsplans und bezieht zudem die bestehende Verkehrsfläche mit ein.

Flächennutzungsplan:

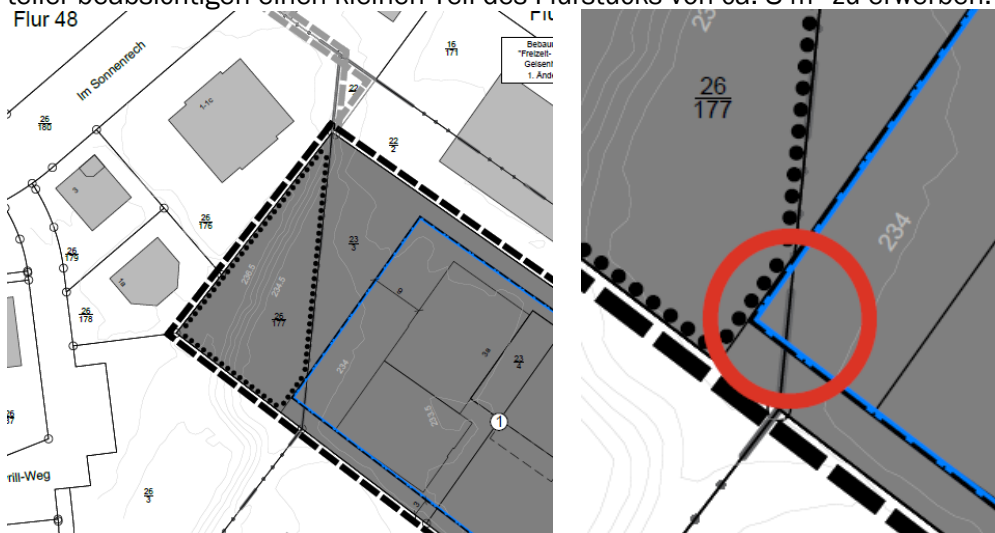
Der wirksame Flächennutzungsplan der Hochschulstadt Geisenheim stellt das Plangebiet als gewerbliche Baufläche dar. Das Entwicklungsgebot wird eingehalten. Eine Änderung des Flächennutzungsplanes ist nicht vorgesehen.



Der gesamte Bereich der Änderung ist bereits als gewerbliche Baufläche dargestellt.

Grundstückserwerb:

Die Erweiterung greift geringfügig in das nördlich gelegene städtische Flurstück 26/177 ein. Die Antragsteller beabsichtigen einen kleinen Teil des Flurstücks von ca. 8 m² zu erwerben.



Ein Teilbereich der Erweiterung greift in die städtische Fläche ein. (ca. 8 m²)

Mit der Änderung des Bebauungsplans wird die Erweiterung des aktuell rechtskräftigen Baufensters um 5,00 nach Norden beantragt. Momentan endet das Gebäude noch 4,00 m von der aktuell gültigen Baugrenze. Wird die Bebauungsplanänderung rechtskräftig, kann das bestehende Gebäude um 4,00 m + 5,00 m = 9,00 m erweitert werden.

Soweit die Begrünung auf dem Flurstück durch die Anbaumaßnahme beeinträchtigt werden sollte, wird diese vollumfänglich wieder hergestellt.

Bauleitplanverfahren:

Die Geschäftsführer der Dr. Wolz Zell GmbH stellten am 27.08.2025 einen Antrag zur Änderung des Bebauungsplans und äußerten den Wunsch das bestehende Betriebsgebäude nach Norden zu erweitern.

Ein städtebaulicher Vertrag zur Kostentragung erübrigt sich, da die notwendigen Aufträge zur Bebauungsplanänderung direkt von der Firma Dr. Wolz Zell GmbH in Auftrag gegeben wurden.

Das Verfahren erfolgt als Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren. Umweltauswirkungen sind nicht zu erwarten, da ausschließlich bestehende Bauflächen arrondiert werden.

Eine Umweltprüfung, ein Umweltbericht sowie Ausgleichsmaßnahmen sind nach § 13a Abs. 2 BauGB nicht erforderlich, die entsprechenden Fachbehörden werden im Rahmen der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange um Stellungnahme gebeten.

Die Stadtverordnetenversammlung wird nun gebeten, dem Antrag des Vorhabenträgers zuzustimmen, die 2. Änderung des Bebauungsplans zu beschließen und dem vorliegenden Planentwurf zuzustimmen.

Außerdem wird die Stadtverordnetenversammlung gebeten die Beteiligung der Öffentlichkeit gem. §13 BauGB in Form einer Offenlage gem. § 3 (2) BauGB, sowie die Beteiligung der betroffenen Behörden gem. § 13 (2) BauGB zu beschließen.

Die Planunterlagen liegen Ihnen in der Anlage bei.

Anlagen:

Anlage 1: Entwurf zur 2. Änderung Bebauungsplan „Baugebiet Hähnchen“, Planfassung

Anlage 2: Textliche Festsetzungen zum Entwurf der Bebauungsplanänderung

Anlage 3: Begründung zum Entwurf der Bebauungsplanänderung

Finanzielle Auswirkungen:

Die Aufwendungen zur Änderung des Bebauungsplans werden vom Vorhabenträger übernommen. Für die Hochschulstadt Geisenheim entstehen keine Kosten.

Ein städtebaulicher Vertrag zur Kostentragung erübrigt sich, da die Auftragserteilung über den Vorhabenträger erfolgt.

Anlage(n):

1. VL-59_2026 Anlage 1_Baugebiet Hähnchen 2.Änderung, Planfassung
2. VL-59_2026 Anlage 2_Baugebiet Hähnchen 2.Änderung, Textliche Festsetzungen
3. VL-59_2026 Anlage 3_Baugebiet Hähnchen 2.Änderung, Begründung

Der Bürgermeister