

Hochschulstadt Geisenheim, Kernstadt

Begründung

Bebauungsplan

„Hotel am Rheingau-Bad“

Vorentwurf

Planstand: 29.01.2026

Projektnummer: 25-3121

Projektleitung: Bode

Planungsbüro Fischer Partnerschaftsgesellschaft mbB

Im Nordpark 1 – 35435 Wettenberg

T +49 641 98441 22 Mail info@fischer-plan.de www.fischer-plan.de

Inhalt

1. Vorbemerkungen.....	3
1.1 Planerfordernis und -ziel.....	3
1.2 Räumlicher Geltungsbereich.....	5
1.3 Regionalplanung	5
1.4 Vorbereitende und verbindliche Bauleitplanung	5
1.5 Verfahrensart und -stand.....	7
2. Inhalt und Festsetzungen.....	7
2.1 Art der baulichen Nutzung	7
2.2 Maß der baulichen Nutzung – Grundflächenzahl.....	8
2.3 Höhe baulicher Anlagen	8
2.4 Überbaubare Grundstücksflächen und Bauweise.....	8
2.5 Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen.....	8
2.6 Verkehrsflächen und öffentliche Grünflächen	9
2.7 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	9
2.8 Wasserwirtschaftliche Belange	9
2.9 Örtliche Bauvorschriften	9
3. Berücksichtigung umweltschützender Belange	10
3.1 Umweltprüfung und Umweltbericht	10
3.2 Eingriffs- und Ausgleichplanung.....	10
3.3 Artenschutzrechtliche Belange	10
3.4 Schutzgebiete	10
3.5 Biotopschutz und Flächen mit rechtlichen Bindungen.....	10
3.6 Allgemeiner Klimaschutz und effiziente Nutzung von Energien	10
4. Wasserwirtschaftliche Rahmenbedingungen	11
4.1 Überschwemmungsgebiet	11
4.2 Oberirdische Gewässer	12
4.3 Wasserschutzgebiete	12
4.4 Wasserversorgung / Löschwasser	12
4.5 Abwasserbeseitigung	12
5. Boden, Altlastenverdächtige Flächen, Baugrund und vorsorgender Bodenschutz.....	13
5.1 Altlastenverdächtige Flächen.....	13
5.2 Kampfmittel	13
5.3 Vorsorgender Bodenschutz	13

5.4	Denkmalschutz.....	14
6.	Immissionsschutz	14
7.	Weitere Kennzeichnungen, nachrichtliche Übernahmen und sonstige Hinweise	15
7.1	DIN-Normen.....	15
7.2	Abfallbeseitigung	15
8.	Bodenordnung.....	15

1. Vorbemerkungen

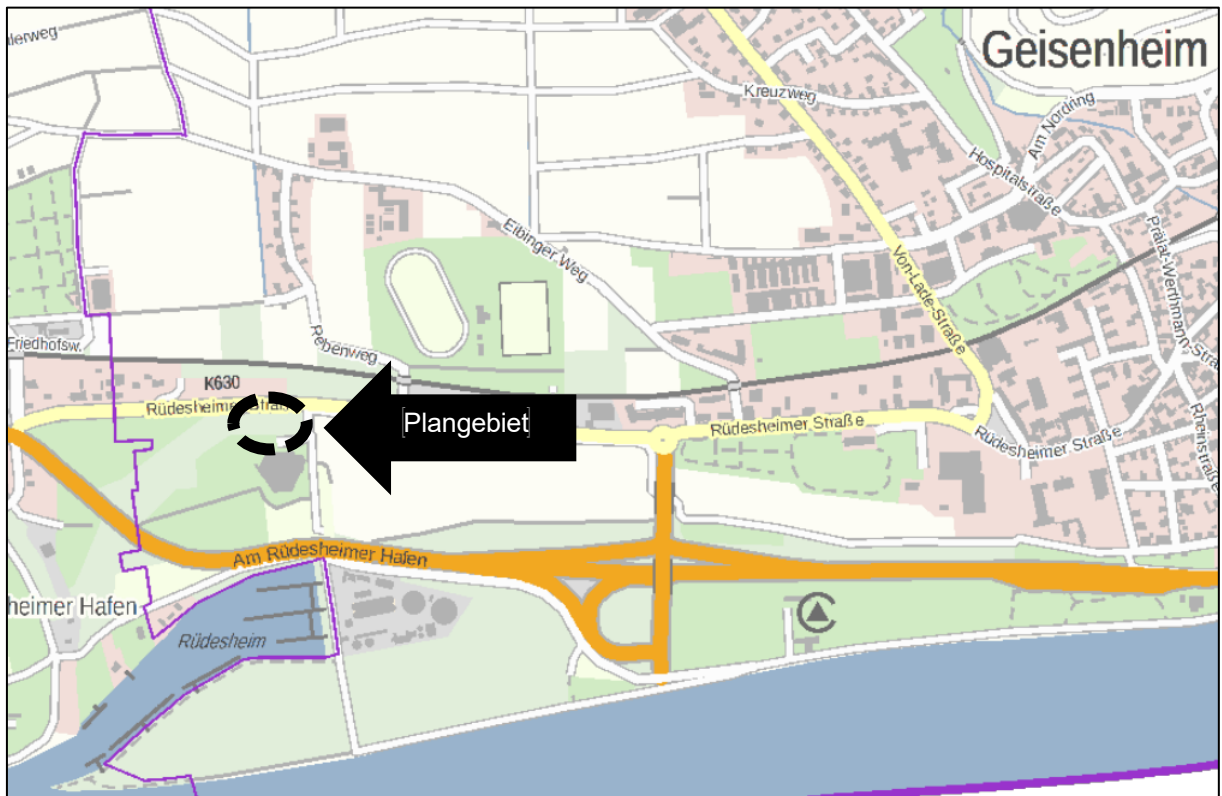
1.1 Planerfordernis und -ziel

Die Hochschulstadt Geisenheim möchte im Bereich des Rheingau Bades die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Errichtung eines Hotels schaffen. Mit der Ansiedlung des Hotels verfolgt die Hochschulstadt das Ziel, weitere kostengünstige, nachhaltige und innovative Übernachtungsmöglichkeiten in der Hochschulstadt und dem Rheingau insgesamt zu etablieren und die entsprechende touristische Infrastruktur weiter auszubauen.

Angedacht ist ein „Containerhotel“ der Firma TIN INN. Das Konzept des Betreibers sieht vor, dass alle Zimmer aus ausrangierten Überseecontainern errichtet werden. Diese werden aufgearbeitet und zu vergleichsweise hochwertigen, jedoch bezahlbaren, Hotelzimmern ausgebaut. Dieses „Upcycling-Konzept“ verbessert die Ökobilanz und trägt zu einer neuen, langfristigen Nutzung bestehender Ressourcen bei. Das Hotel ist als dreigeschossiges Gebäude konzipiert. Auf dem Dach ist zusätzlich ein Technikmodul vorgesehen. Die serielle Bauweise ermöglicht eine Fertigstellung innerhalb von nur vier Monaten. Zunächst soll ein Hotel mit ca. 30 Betten errichtet werden, perspektivisch soll ein 2. Gebäudeteil ergänzt werden. Das Hotel richten sich vor allem an beruflich Reisende, Handwerker und Touristen mit einer Übernachtungsdauer von 1-3 Tagen.

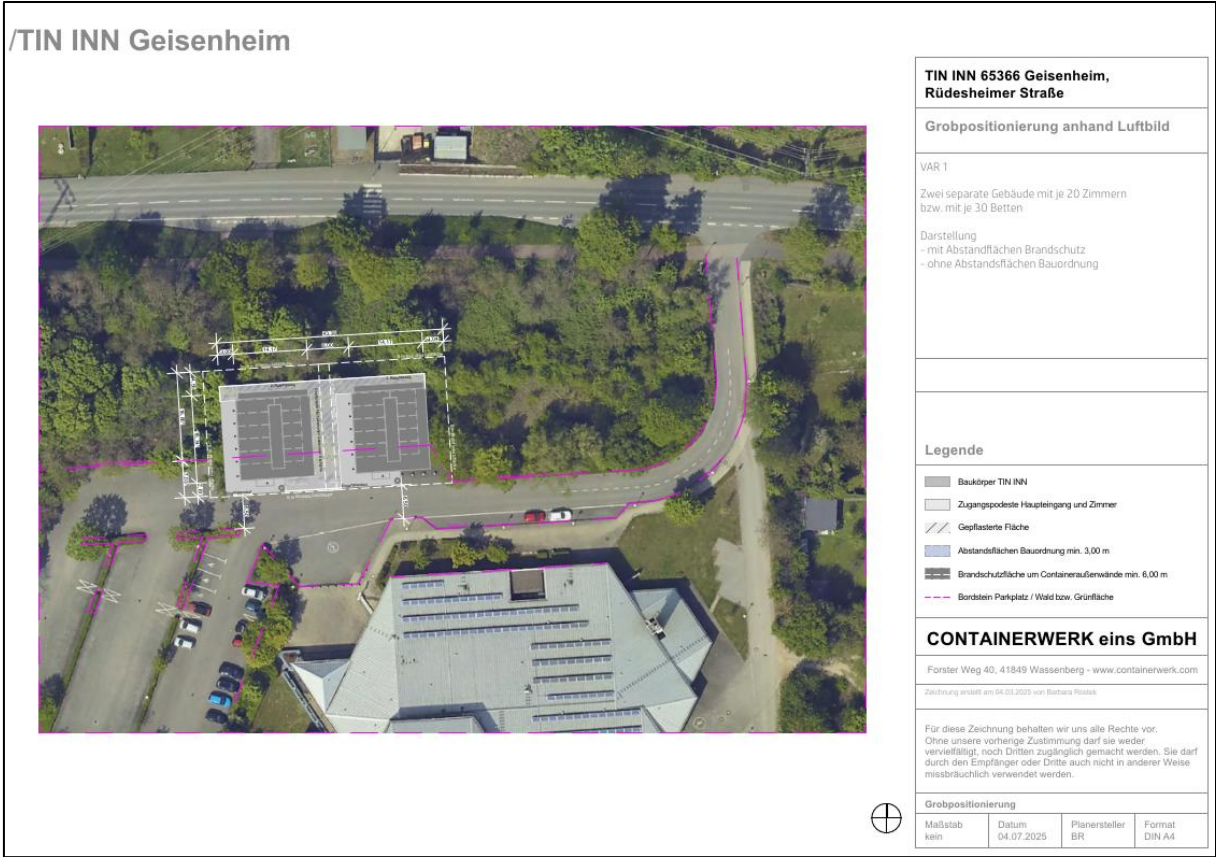
Für die Ansiedlung und Errichtung ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes zur Schaffung der planungsrechtlichen Grundlagen und Sicherstellung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung erforderlich.

Lage im Raum



Quelle: <https://natureg.hessen.de/>

Übersichtsplan



Quelle: CONTAINERWERK eins GmbH / Hochschulstadt Geisenheim / <https://natureg.hessen.de/>

Beispielfotos



Quelle: CONTAINERWERK eins GmbH

1.2 Räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet mit einer Größe von rd. 0,5 ha befindet sich westlich der Kernstadt; es handelt sich um ein städtisches Flurstück 111/2 tlw. (Stadtwerke). Im Geltungsbereich befindet sich zudem das Flurstück 109/5 tlw.

Das Plangebiet liegt südlich der Rüdeshheimer Straße und wird durch die bestehende Zufahrt zum Rheingau Bad erschlossen. Das Hotel soll nördlich des Rheingau Bades bzw. dessen Parkplatz auf einer bisher unbebauten und mit Gehölzen bestandenen Fläche errichtet werden.

1.3 Regionalplanung

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird im Regionalplan Südhessen 2010 als Vorbehaltsgebiet für Landwirtschaft (G), als Vorranggebiet Regionaler Grünzug (Z), als Vorbehaltsgebiet für den Grundwasserschutz (G) und als Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktionen dargestellt.

Der Entwurf / Vorentwurf 2025 Regionalplan Südhessen und Regionaler Flächennutzungsplan für den Ballungsraum Frankfurt/Rhein-Main (Entwurf zur 1. Offenlage / Frühzeitigen Beteiligung) stellt das Plangebiet als Vorbehaltsgebiet für Landwirtschaft (G), als Vorranggebiet für den Grundwasserschutz (Z) und als Vorbehaltsgebiet für vorbeugenden Hochwasserschutz (G) dar.

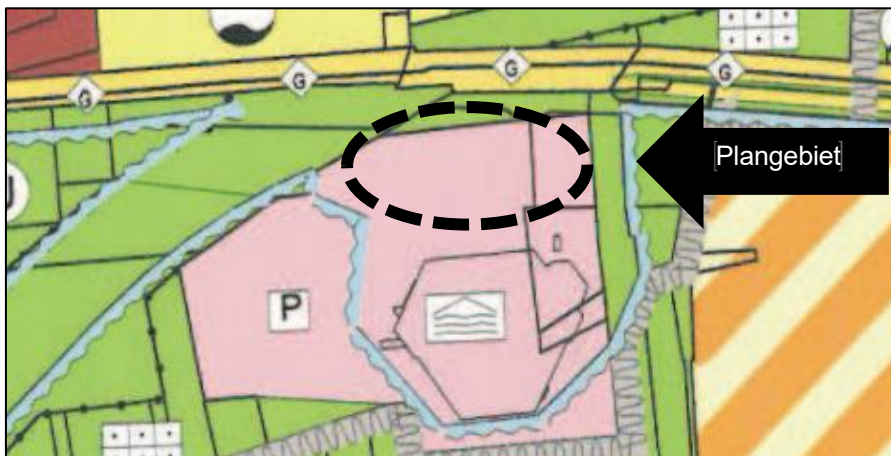
Die Hochschulstadt Geisenheim geht davon aus, dass das Hotelvorhaben mit einer Grundfläche von rd. 1.000 qm aufgrund der Größe und Maßstäblichkeit des Regionalplans mit den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung vereinbar und nicht raumbedeutsam ist. Die Eingriffe in Natur und Landschaft (Zielvorgabe Regionaler Grünzug) können vsl. in Abhängigkeit der weiteren vegetationskundlichen und artenschutzrechtlichen Erfassungen im Zuge der verbindlichen Bauleitplanung berücksichtigt und ausgeglichen werden.

Die Vereinbarkeit mit den fachgesetzlichen Anforderungen des Grundwasserschutzes (Zielvorgabe Grundwasserschutz) wird nachfolgend im Kapitel „Wasserwirtschaft“ berücksichtigt.

1.4 Vorbereitende und verbindliche Bauleitplanung

Im Flächennutzungsplan sind das Sondergebiet als auch die einbezogenen weiteren Flächen Teil einer „Fläche für den Gemeinbedarf“ mit der Zweckbestimmung Hallenbad. Einen Bebauungsplan gibt es in diesem Bereich nicht. Im Entwurf des Flächennutzungsplans aus dem Jahr 2006 war bereits ein Hotelstandort am Rheingau Bad angedacht, dieser entfiel jedoch aus verschiedenen Gründen.

Auszug Flächennutzungsplan



Quelle: Hochschulstadt Geisenheim

Entwurfsphase FNP 2006



Quelle: Hochschulstadt Geisenheim

Nachfolgend soll die Frage erörtert werden, ob die vorliegende Festsetzung als Sondergebiet mit den zugehörigen Verkehrs- und Grünflächen bzw. die Etablierung eines Hotels mit den Darstellungen des wirksamen Flächennutzungsplanes und dem Entwicklungsgebiet nach § 8 Abs. 2 BauGB vereinbar ist:

Der Rechtsbegriff des Entwickelns lässt es nicht nur zu, das grobe Raster des Flächennutzungsplans mit genaueren Festsetzungen auszufüllen, sondern er gewährleistet auch die gestalterische Freiheit, über ein Ausfüllen des Vorgeplanten hinaus in dessen Rahmen eigenständig zu planen. Er gestattet sogar, in einem gewissen Maß von den Darstellungen des Flächennutzungsplans abzuweichen, und zwar von den gegenständlichen Darstellungen des Flächennutzungsplans, etwa bezüglich der Art oder des Maßes der baulichen Nutzung, wie auch von den im Flächennutzungsplan dargestellten räumlichen Grenzen. Abweichungen des Bebauungsplans vom Flächennutzungsplan sind insoweit vom Begriff des Entwickelns i. S. von § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB gedeckt, als sie sich aus dem – im Verhältnis zwischen Flächennutzungs- und Bebauungsplan vorliegenden – Übergang in eine stärker verdeutlichende Planstufe rechtfertigen und der Bebauungsplan trotz der Abweichung der Grundkonzeption des Flächennutzungsplans nicht widerspricht (BauR - Baurecht 2000, S. 358, 359).

Im vorliegenden Fall konkretisiert und erweitert der Bebauungsplan die Vorgaben des wirksamen Flächennutzungsplanes in einem eng begrenzten Bereich. Inhaltlich ergibt zudem die Ansiedlung eines Hotels in direkter räumlicher Nähe zum Rheingau Bad Sinn, da sich die beiden Nutzungen gegenseitig ergänzen und fördern. Der Bebauungsplan trifft somit nach diesseitiger Einschätzung mit der Ausweisung eines Sondergebiets konkretisierende Festsetzungen zu den Darstellungen des Flächennutzungsplanes. Für die Verkehrs- und Grünflächen dürfte dies in jedem Fall unstrittig sein. Die Grundkonzeption des Flächennutzungsplanes für den engeren Standort (Gemeinbedarfsfläche) als auch für das gesamte Stadtgebiet wird durch das Vorhaben in der vorliegenden und im Verhältnis untergeordneten Größenordnung nicht beeinträchtigt und in Frage gestellt.

Insgesamt wird daher der Verzicht auf eine parallele Änderung des Flächennutzungsplanes im Rahmen der Abwägung als vertretbar bewertet.

1.5 Verfahrensart und -stand

Die Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplans erfolgt im zweistufigen Regelverfahren mit Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB.

Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 Abs. 1 BauGB	_____ Bekanntmachung: _____
Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB	_____ Bekanntmachung: _____
Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB	Frist _____
Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB	_____ Bekanntmachung: _____
Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB	Frist analog § 3 Abs. 2 BauGB
Satzungsbeschluss gemäß § 10 Abs. 1 BauGB	_____

Die Bekanntmachungen erfolgen im Amtsblatt und auf der website der Hochschulstadt Geisenheim.

2. Inhalt und Festsetzungen

Gemäß § 1 Abs. 5 BauGB sollen Bauleitpläne eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung, die die sozialen, wirtschaftlichen und umweltschützenden Anforderungen auch in Verantwortung gegenüber künftigen Generationen miteinander in Einklang bringt, und eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende sozialgerechte Bodennutzung gewährleisten. Sie sollen dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern, die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln sowie den Klimaschutz und die Klimaanpassung, insbesondere auch in der Stadtentwicklung zu fördern sowie die städtebauliche Gestalt und das Orts- und Landschaftsbild baukulturell zu erhalten und zu entwickeln. Zur Ausführung dieser Grundnormen und zur Sicherung der angestrebten städtebaulich geordneten Entwicklung sind in Ausführung des § 1 Abs. 3 BauGB die im Folgenden erläuterten zeichnerischen und textlichen Festsetzungen in den Bebauungsplan aufgenommen worden.

2.1 Art der baulichen Nutzung

Im Plangebiet wird gemäß § 11 Abs. 2 BauNVO ein sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Hotel“ festgesetzt. Zulässig sind Betriebe des Beherbergungsgewerbes sowie die damit funktional verbundenen Nebenanlagen, Einrichtungen der Ver- und Entsorgung und die erforderlichen Stellplätze, Garagen und Carports.

Die Festsetzung eines sonstigen Sondergebietes ist erforderlich, da sich das geplante Hotel aufgrund seiner Nutzungsstruktur, Betriebsweise und Zielgruppe nicht in die Gebietstypen der §§ 2 bis 10 BauNVO einordnen lässt und andere Nutzungen explizit nicht zugelassen werden sollen. Mit der Ausweisung des Sondergebietes werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Ansiedlung eines Hotelbetriebes in direkter räumlicher Nähe zum Rheingau-Bad geschaffen.

Die Lage des Hotels nördlich des bestehenden Bades bzw. dessen Parkplatz ist städtebaulich sinnvoll, da sich beide Nutzungen funktional ergänzen und Synergieeffekte entstehen können, insbesondere im Hinblick auf Erschließung, Stellplatznutzung und touristische Infrastruktur. Gleichzeitig wird durch die auf das Beherbergungsgewerbe beschränkte Gebietsfestsetzung eine Nutzungsausweitung oder eine Entwicklung gebietsfremder Nutzungen ausgeschlossen.

2.2 Maß der baulichen Nutzung – Grundflächenzahl

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Festsetzung einer maximal zulässigen Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8 bestimmt, die der Nutzungsmatrix in der Plankarte zu entnehmen ist. Die Grundflächenzahl begrenzt die maximal überbaubare Grundstücksfläche und stellt sicher, dass die bauliche Ausnutzung des Plangebietes auf ein städtebaulich verträgliches Maß beschränkt bleibt.

Mit der festgesetzten GRZ wird eine kompakte Bauweise ermöglicht, die der vorgesehenen Hotelnutzung entspricht. Dadurch wird dem Grundsatz eines sparsamen und schonenden Umgangs mit Grund und Boden gemäß § 1a BauGB Rechnung getragen. Bei Konkurrenz zwischen der festgesetzten Grundflächenzahl und den überbaubaren Grundstücksflächen gilt jeweils die engere Festsetzung.

2.3 Höhe baulicher Anlagen

Die maximal zulässige Höhe der baulichen Anlagen wird als Höchstmaß durch Einschrieb in der Nutzungsmatrix der Plankarte mit 97 m ü NHN festgesetzt. Als oberer Bezugspunkt gilt die Oberkante des Gebäudes am höchsten Punkt einschließlich etwaiger Dachaufbauten. Bei einem bestehenden Geländeneiveau von rd. 84 m entspricht die maximal zulässige Bauhöhe damit 13 m.

Die Höhenfestsetzung dient der Begrenzung der baulichen Wirkung des Hotelgebäudes am Standort und gewährleistet eine maßstäbliche Einfügung in die Umgebung des Rheingau-Bades sowie der angrenzenden Freiflächen. Gleichzeitig wird dem geplanten dreigeschossigen Hotelkonzept einschließlich technischer Aufbauten Rechnung getragen. Ungewollte Beeinträchtigungen des Orts- und Landschaftsbildes sowie übermäßige Fernwirkungen werden durch die Höhenbegrenzung vermieden.

2.4 Überbaubare Grundstücksflächen und Bauweise

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden in der Plankarte durch Baugrenzen festgesetzt. Diese definieren den räumlichen Bereich, in dem bauliche Anlagen zulässig sind. Außerhalb der festgesetzten Baugrenzen sind bauliche Anlagen unzulässig.

Durch die Festsetzung der Baugrenzen wird die bauliche Entwicklung gezielt gesteuert und auf einen klar begrenzten Teil des Plangebietes konzentriert. Hierdurch können bestehende Gehölzbestände und randliche Grünstrukturen erhalten werden.

2.5 Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen

Stellplätze, Garagen, Carports sowie Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind ausschließlich innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Diese Festsetzung dient der Vermeidung einer zersplitterten Inanspruchnahme des Grundstücks durch untergeordnete bauliche Anlagen und trägt zu einem geordneten Erscheinungsbild und dem Schutz der umgebenden Grünstrukturen bei. Die Regelung unterstützt zudem den Schutz des Bodens und des Grundwassers.

2.6 Verkehrsflächen und öffentliche Grünflächen

Die verkehrliche Erschließung des Sondergebietes erfolgt über eine festgesetzte Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung, die als Erschließungsstraße dient. Die Anbindung erfolgt über die bestehende Zufahrt zum Rheingau-Bad, wodurch zusätzliche Flächenversiegelungen vermieden werden.

Ergänzend werden bestehende öffentliche Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Verkehrsbegleitgrün“ festgesetzt. Diese dienen der Erhaltung bestehender Strukturen und zur gestalterischen Einbindung der Verkehrsflächen in die Landschaft.

2.7 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Zur Minimierung der Eingriffe in Natur und Landschaft werden verschiedene Festsetzungen getroffen. Auf der vorgesehenen Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft ist der vorhandene Vegetationsbestand dauerhaft zu erhalten und entsprechend zu pflegen. Ziel ist der Erhalt und die Weiterentwicklung bestehender Gehölzstrukturen.

Die Verwendung wasserdichter oder nicht durchwurzelbarer Materialien in den Frei- und Grünflächen wird ausgeschlossen, um die natürliche Bodenfunktion zu erhalten. Ebenso sind großflächige Stein-, Kies- oder Schottergärten unzulässig. Darüber hinaus werden Anforderungen an eine insekten- und umweltschonende Beleuchtung gestellt, um nachteilige Auswirkungen auf den Naturhaushalt zu vermeiden.

2.8 Wasserwirtschaftliche Belange

Das Plangebiet liegt innerhalb der Schutzzone II eines im Festsetzungsverfahren befindlichen Wasserschutzgebietes sowie innerhalb des Risikogebietes eines extremen Hochwasserereignisses (HQ extrem). Aus diesem Grund werden besondere Anforderungen an die Abwasserbeseitigung und den Grundwasserschutz gestellt.

Die Ableitung des Schmutzwassers hat über den vorhandenen öffentlichen Kanal zu erfolgen. Schmutzwasserleitungen sind dauerhaft dicht auszuführen. Niederschlagswasser ist in den vorhandenen Regenwasserkanal einzuleiten; eine Versickerung ist unzulässig. Fundamente und Gründungsbauteile sind so auszuführen, dass das Grundwasser weder erreicht noch in seinem Fließverhalten oder seiner Beschaffenheit nachteilig beeinflusst wird.

2.9 Örtliche Bauvorschriften

Zur Sicherung eines geordneten städtebaulichen Erscheinungsbildes werden ergänzende örtliche Bauvorschriften getroffen. Diese betreffen insbesondere die Gestaltung von Einfriedungen, die Unterbringung von Abfall- und Wertstoffbehältern sowie die Zulässigkeit und Gestaltung von Werbeanlagen.

Die Regelungen dienen der gestalterischen Einbindung des Hotelstandortes in die Umgebung, der Vermeidung visueller Beeinträchtigungen und dem Schutz des Orts- und Landschaftsbildes.

3. Berücksichtigung umweltschützender Belange

3.1 Umweltprüfung und Umweltbericht

Mit Inkrafttreten des Gesetzes zur Anpassung des Baugesetzbuches an die EU-Richtlinien (EAG Bau, BGBl. I S.1359) am 20.07.2004 ist die Notwendigkeit zur Aufnahme eines Umweltberichtes in die Begründung zum Bebauungsplan eingeführt worden (§ 2a BauGB). Darin sollen die im Rahmen der Umweltprüfung ermittelten Belange des Umweltschutzes systematisch zusammengetragen und bewertet werden. Im Zuge der verbindlichen Bauleitplanung wird daher ein Umweltbericht erarbeitet, dessen Inhalt entsprechend der Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB aufbereitet wird. Nach § 2a BauGB ist der Umweltbericht Teil der Begründung zum Bebauungsplan und unterliegt damit den gleichen Verfahrensschritten wie die Begründung an sich (u.a. Öffentlichkeitsbeteiligung und Beteiligung der Träger öffentlicher Belange). Die Ergebnisse des Umweltberichts und die eingegangenen Anregungen und Hinweise sind in der abschließenden bauleitplanerischen Abwägung entsprechend zu berücksichtigen. Um Doppelungen zu vermeiden, wurden die für die Abarbeitung der Eingriffsregelung notwendigen zusätzlichen Inhalte, die als Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB gleichberechtigt in die bauleitplanerische Abwägung einzustellen sind, in den Umweltbericht integriert. Der Umweltbericht wird zum Entwurf des Bebauungsplanes nach Einholung der umweltrelevanten Stellungnahmen im Verfahren nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB erstellt.

3.2 Eingriffs- und Ausgleichplanung

Gemäß § 1a Abs. 3 BauGB sind die Belange von Natur und Landschaft sowie die Vermeidung und der Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes in die Bauleitplanung einzustellen und in der Abwägung zu berücksichtigen. Die Eingriffs- und Ausgleichplanung wird zum Entwurf in den Umweltbericht integriert.

3.3 Artenschutzrechtliche Belange

Im Rahmen des Planvorhabens wird ein Artenschutzrechtliche Fachbeitrag erstellt, dessen Ergebnisse zum Entwurf Eingang in die Planung bzw. die Umweltprüfung und den Umweltbericht finden werden.

3.4 Schutzgebiete

Das Plangebiet befindet sich außerhalb von Schutzgebieten (Landschaftsschutzgebiete, Naturschutzgebiete, Naturparke, Vogelschutzgebiete, FFH-Gebiete, Biosphärenreservate, Nationalparke. Das nächstgelegene Schutzgebiet ist das Vogelschutzgebiet Nr. 5914-450 Inselrhein in rd. 350 m südlicher Entfernung.

3.5 Biotopschutz und Flächen mit rechtlichen Bindungen

Geschützte Biotope und Flächen mit rechtlichen Bindungen befinden sich nicht im Plangebiet. Das Naturdenkmal Nr. 3439084 Maulbeerbaumallee (Altbestand aus Morus alba und Morus nigra) befindet sich rd. 200 m südlich.

3.6 Allgemeiner Klimaschutz und effiziente Nutzung von Energien

Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7f BauGB sind bei der Aufstellung von Bauleitplänen die Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energien zu berücksichtigen. Auf Ebene der Bauleitplanung wird insgesamt aus Gründen der planerischen Zurückhaltung auf weitergehende Festsetzungen zu Gunsten der nachfolgenden Objektplanung verzichtet.

Weiterhin kann auf die speziellen energiefachrechtlichen Regelungen mit ihren Verpflichtungen zur Errichtung und Nutzung bestimmter erneuerbarer Energien verwiesen werden, die bei der Bauplanung und Bauausführung gemäß dem Gebäudeenergiegesetz (GEG) einzuhalten sind.

Im vorliegenden Fall wird CO₂ durch die Verwendung alter Seecontainer und den Verzicht auf eine Betonbauweise eingespart. Durch die Verwendung gebrauchter Überseecontainer verringert sich der Energieeinsatz für die Herstellung immens. Außerdem wird der Energiebedarf durch eine adäquate Dämmung des Objekts mehr als 50% nachwachsenden Rohstoffen reduziert. Über eine kontrollierte Wohnraumbe- und -entlüftung wird ein optimales Raumklima mit Hilfe von Wärmepumpen erzielt. Eine Fußbodenheizung und eine Klimadecke erzeugen eine effiziente Heizung und Kühlung der Hotelzimmer. Perspektivisch ist vorgesehen, die Dächer mit Fotovoltaik und einer Begründung auszustatten. Durch den Einsatz von "Streifenfundamenten" wird der natürliche Boden so wenig wie möglich beeinträchtigt und versiegelt. Perspektivisch ist vorgesehen, die Dächer mit Fotovoltaik und einer Begründung auszustatten.

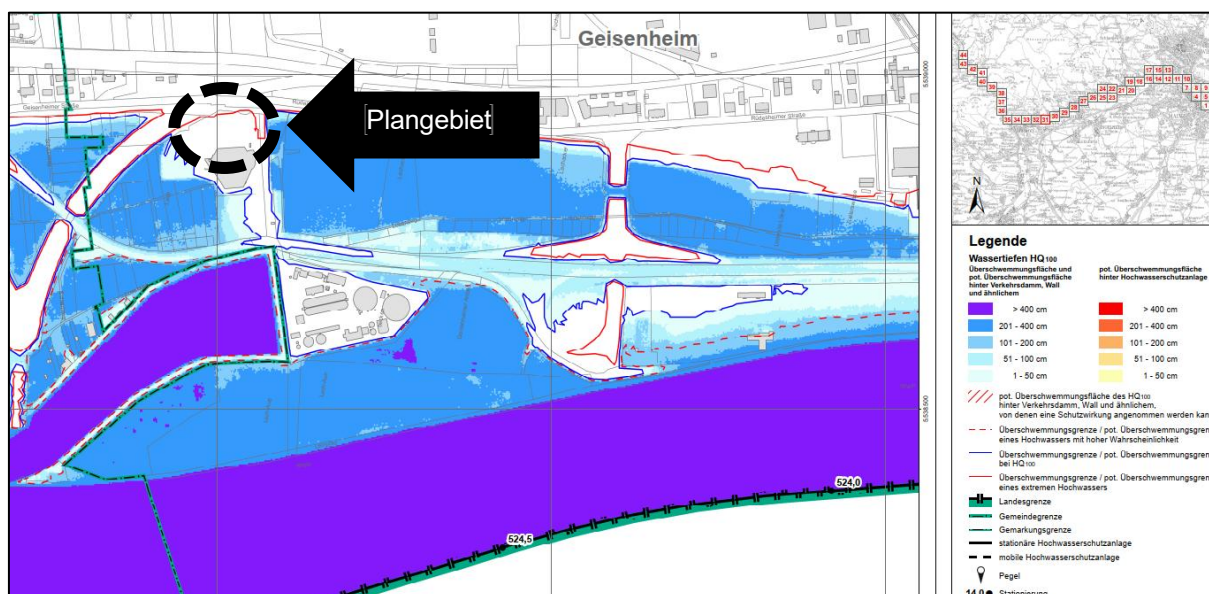
4. Wasserwirtschaftliche Rahmenbedingungen

In Anlehnung an die Arbeitshilfe zur Berücksichtigung von wasserwirtschaftlichen Belangen in der Bauleitplanung vom Hessischen Ministerium für Umwelt, Klimaschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz aus dem Jahr 2023 wird die Wasserversorgung und Schonung der Grundwasservorkommen, Abwasserbeseitigung und Abflussregelung im Bebauungsplan wie folgt behandelt:

4.1 Überschwemmungsgebiet

Das Plangebiet befindet sich nicht in einem amtlich festgesetzten Überschwemmungsgebiet. Das Überschwemmungsgebiet HQ100 des Rheins grenzt allerdings unmittelbar südlich und westlich des bestehenden Rheingau Bades an. Das Plangebiet befindet sich zudem innerhalb der Überschwemmungsgrenze / pot. Überschwemmungsgrenze eines extremen Hochwassers (HQExtrem) gemäß dem Hochwasserrisikomanagementplan Rheingau des Regierungspräsidium Darmstadt, Abteilung Arbeitsschutz und Umwelt Wiesbaden, Dezernat 41.2.

Gefahrenkarte Hochwasserrisikomanagementplan Rheingau



Quelle: <https://www.hlnug.de/themen/wasser/hochwasser/hochwasserrisikomanagement/mittel-oberrhein/hw-gefahrenkarten>

Aufgrund dieser Nähe des amtlichen Überschwemmungsgebietes, der vorhandenen Geländehöhen und den Darstellungen des Hochwasserrisikomanagementplans (HQExtrem) sollte ein möglicher Anstieg des Grundwasserspiegels bis zum Geländeniveau unterstellt werden. Es wird empfohlen, die Hochwasserstände des Rheins zur Festlegung des Bemessungswasserstandes (HGW) im Rahmen der Objektplanung einzuholen und entsprechende Vorkehrungen in der Objektplanung zu treffen.

Hingewiesen, sei an dieser Stelle auch auf den StarkregenViewer Hessen, der für das Plangebiet vorliegend allerdings keine weitergehenden Darstellungen enthält.

4.2 Oberirdische Gewässer

Es bestehen keine oberirdischen Gewässer im Plangebiet.

4.3 Wasserschutzgebiete

Das Grundstück befindet sich in der geplanten Zone II eines im Verfahren befindlichen Trinkwasserschutzgebietes. Nördlich der Baumaßnahme im Bereich der vorhandenen Trinkwasserbrunnen „Am Gleisdreieck“ des Wasserwerks Rüdesheim ist eine Festlegung der Wasserschutzzone I in Planung.

Aufgrund des Eingriffs in die vorgesehene Schutzzone II und der nahegelegenen Schutzzone I wurden weitergehende Untersuchungen durch das Büro Dr. Hug Geoconsult vorgenommen. Die Untersuchung liegt den Planunterlagen bei. Sie kommt im Hinblick auf die Vereinbarkeit des Vorhabens mit den Belangen der Trinkwasserschutzes zusammengefasst zu folgenden Erkenntnissen:

Die Gründung des Hotels kann mittels Einzel- und/oder Streifenfundamenten nach erfolgter Bodenaustauschmaßnahme erfolgen. Es sind keine tiefreichenden Maßnahmen (z.B. Pfahlgründungen) erforderlich. Durch die Gründungsmaßnahmen sind keine negativen Einflüsse auf die in der Nachbarschaft vorhandenen Trinkwasserbrunnen zu erwarten. Das anfallende Niederschlagswasser ist ordnungsgemäß abzuleiten.

4.4 Wasserversorgung / Löschwasser

Nach vorliegendem Kenntnisstand kann die Wasser- und Löschwasserversorgung am Planstandort (u.a. durch Neuverlegungen von Leitungen, etc.) sichergestellt werden.

4.5 Abwasserbeseitigung

Nach vorliegendem Kenntnisstand kann die Entwässerung am Planstandort (u.a. durch Neuverlegungen von Leitungen, etc.) sichergestellt werden.

Abweichend vom § 55 des Wasserhaushaltsgesetzes ist das anfallende Niederschlagswasser zu sammeln und auf direktem Wege dem öffentlichen Regenwasserkanal zuzuführen. Von der Baumaßnahme unberührte Entwässerungsflächen bleiben davon ausgenommen.

Ebenfalls ist das anfallende Schmutzwasser zu sammeln und auf kürzestem Wege dem öffentlichen Mischwasserkanal zuzuführen. Zur Berücksichtigung der Belange des Grundwasserschutzes sind geeignete Maßnahmen vorzusehen, um einen Austritt von Abwasser dauerhaft auszuschließen.

5. Boden, Altlastenverdächtige Flächen, Baugrund und vorsorgender Bodenschutz

5.1 Altlastenverdächtige Flächen

Schädliche Bodenverunreinigungen sind im Plangebiet nicht bekannt. Generell gilt jedoch, dass bei allen Baumaßnahmen, die einen Eingriff in den Boden erfordern, auf organoleptische Auffälligkeiten zu achten ist (Geruch, Geschmack, Aussehen und Farbe). Ergeben sich bei den Erdarbeiten Kenntnisse, die den Verdacht einer schädlichen Bodenverunreinigung begründen, sind diese umgehend der zuständigen Behörde, dem Regierungspräsidium Kassel mitzuteilen.

5.2 Kampfmittel

Falls im Zuge der Bauarbeiten ein kampfmittelverdächtiger Gegenstand gefunden werden sollte, ist der Kampfmittelräumdienst unverzüglich zu verständigen. Weitergehende Informationen liegen gegenwärtig noch nicht vor.

5.3 Vorsorgender Bodenschutz

Im Rahmen des vorsorgenden Bodenschutzes wird auf die "Arbeitshilfe zur Berücksichtigung von Bodenschutzbelangen in der Abwägung und der Umweltprüfung nach BauGB in Hessen" des hessischen Umweltministeriums hingewiesen. Die DIN 19731, DIN 18915 und DIN 19639 sind bei der Bauausführung zu beachten und einzuhalten.

Nachfolgend werden verschiedene Empfehlungen zum vorsorgenden Bodenschutz aufgeführt, die als Hinweise für die Planungsebenen der Bauausführung und Erschließungsplanung vom Bauherrn / Vorhabenträger relevant sein können:

1. Maßnahmen zum Bodenschutz bei der Baudurchführung, beispielsweise Schutz des Mutterbodens nach § 202 BauGB. Von stark belasteten / befahrenen Bereichen ist zuvor der Oberboden abzutragen.
2. Vermeidung von Bodenverdichtungen durch Aufrechterhaltung eines durchgängigen Porensystems bis in den Unterboden, d.h. Erhaltung des Infiltrationsvermögens. Bei verdichtungsempfindlichen Böden (Feuchte) und Böden mit einem hohen Funktionserfüllungsgrad hat die Belastung des Bodens so gering wie möglich zu erfolgen, d.h. ggf. der Einsatz von Baggermatten / breiten Rädern / Kettenlaufwerken etc. und die Berücksichtigung der Witterung beim Befahren von Böden (siehe Tab. 4-1, Arbeitshilfe „Rekultivierung von Tagebau- und sonstigen Abgrabungsflächen -HMUKLV, Stand März 2017).
3. Ausreichend dimensionierte Baustelleneinrichtung und Lagerflächen nach Möglichkeit im Bereich bereits verdichteter bzw. versiegelter Boden anlegen (ggf. Verwendung von Geotextil, Tragschotter).
4. Ausweisung von Bodenschutz- / Tabuflächen bzw. Festsetzungen nicht überbaubarer Grundstücksflächen.
5. Wo es logistisch möglich ist, sind Flächen vom Baustellenverkehr auszunehmen, z. B. durch Absperrung mit Bauzäunen, Einrichtung fester Baustraßen oder Lagerflächen. Bodenschonende Einrichtung und Rückbau.
6. Vermeidung von Fremdzufuss, z.B. zufließendes Wasser von Wegen. Der ggf. vom Hang herabkommende Niederschlag ist während der Bauphase – beispielsweise durch einen Entwässerungsgraben an der hangaufwärts gelegenen Seite des Grundstückes –, um das unbegrünte Grundstück herumzuleiten. Anlegen von Rückhalteeinrichtungen und Retentionsflächen.
7. Technische Maßnahmen zum Erosionsschutz.
8. Sachgerechte Zwischenlagerung und Wiedereinbau des Oberbodens (DIN 18915, DIN 19731).

9. Lagerflächen vor Ort sind aussagekräftig zu kennzeichnen. Die Höhe der Boden-Mieten darf 2 m bzw. 4 m (bei Ober- bzw. Unterboden) nicht übersteigen. Die Bodenmieten dürfen nicht befahren werden und sind bei mehrmonatiger Standzeit zu profilieren (ggf. Verwendung von Geotextil, Erosionsschutzmatte), gezielt zu begrünen und regelmäßig zu kontrollieren.
10. Fachgerechter Umgang mit Bodenaushub und Wiederverwertung des Bodenaushubs am Eingriffsort. Ober- und Unterboden separat ausbauen, lagern und in der ursprünglichen Reihenfolge wieder einbauen.
11. Angaben zu Ort und Qualität der Verfüllmaterialien.
12. Beseitigung von Verdichtungen im Unterboden, d.h. verdichteter Boden ist nach Abschluss der Bauarbeiten und vor Auftrag des Oberbodens und der Eingrünung zu lockern (Tiefenlockerung). Danach darf der Boden nicht mehr befahren werden.
13. Zuführen organischer Substanz und Kalken (Erhaltung der Bodenstruktur, hohe Gefügestabilität, hohe Wasserspeicherfähigkeit sowie positive Effekte auf Bodenorganismen).
14. Zur Herstellung einer durchwurzelbaren Bodenschicht kann die Arbeitshilfe „Rekultivierung von Tagebau- und sonstigen Abgrabungsflächen -HMUKLV Stand März 2017“ hilfsweise herangezogen werden.

Für die zukünftigen Bauherren sind nachfolgende Infoblätter des Hessischen Ministeriums für Umwelt, Klimaschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz (HMUKLV) relevant:

1. Boden - mehr als Baugrund, Bodenschutz für Bauausführende (HMUKLV, 2018)
2. Boden - damit der Garten funktioniert, Bodenschutz für Häuslebauer (HMUKLV, 2018)

5.4 Denkmalschutz

Wenn bei Erdarbeiten Bodendenkmäler wie Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen und Fundgegenstände, zum Beispiel Scherben, Steingeräte, Skelettreste entdeckt werden, so ist dies gemäß § 21 HDSchG dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen (Abt. Archäologische Denkmalpflege) oder der unteren Denkmalschutzbehörde unverzüglich anzuzeigen. Der Fund und die Fundstelle sind gem. § 21 Abs. 3 HDSchG bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige im unveränderten Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise vor Gefahren für die Erhaltung des Fundes zu schützen.

6. Immissionsschutz

Im Rahmen der Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB sind die Belange des Immissionsschutzes entsprechend zu würdigen. Nach den Vorgaben des § 50 Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) sind bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen einander so zuzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen auf die ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienenden Gebiete sowie auch sonstige schutzbedürftige Gebiete soweit wie möglich vermieden werden.

Im vorliegenden Fall sind keine immissionsschutzrechtlichen nachteiligen oder problematischen Aspekte (z.B. durch Verkehr und / oder Parkierungsvorgänge) auf benachbarte ggf. schutzbedürftige Nutzungen erkennbar. Schutzbedürftige Bereiche grenzen nicht unmittelbar an.

Im Hinblick auf die in das Plangebiet hineinwirkenden Immissionen der Bundesstraße B 42, der Rüdesheimer Straße und der nördlich liegenden Bahnlinie kann davon ausgegangen werden, dass diese im Zuge der konkreten Objektplanung durch entsprechende Schallschutzmaßnahmen berücksichtigt werden können.

7. Weitere Kennzeichnungen, nachrichtliche Übernahmen und sonstige Hinweise

7.1 DIN-Normen

Sofern in den Festsetzungen keine anderen Datenquellen genannt sind, können alle aufgeführten DIN-Normen und Regelwerke in der Verwaltung der Hochschulstadt Geisenheim während der allgemeinen Dienststunden oder nach telefonischer Vereinbarung von jedermann eingesehen werden.

7.2 Abfallbeseitigung

Bei Bau,- Abriss und Erdarbeiten im Plangebiet sind die Vorgaben im Merkblatt "Entsorgung von Bauabfällen" (Baumerkblatt, Stand: 01.09.2018) der Regierungspräsidien in Hessen zu beachten. Das Baumerkblatt enthält Informationen im Hinblick auf eine ordnungsgemäße Abfalleinstufung, Beprobung, Trennung und Verwertung/Beseitigung von Bauabfällen (zum Beispiel Bauschutt und Bodenaushubmaterial sowie gefährliche Bauabfälle, wie zum Beispiel Asbestzementplatten).

8. Bodenordnung

Ein Verfahren zur Bodenordnung wird nicht erforderlich.

Planstand: 29.01.2026

Projektnummer: 25-3121

Projektleitung: Bode

Planungsbüro Fischer Partnerschaftsgesellschaft mbB

Im Nordpark 1 – 35435 Wettenberg

T +49 641 98441 22 Mail: info@fischer-plan.de www.fischer-plan.de