

Stadt Oestrich-Winkel im Rheingau

Begründung

Bebauungsplan

„Rheinanlagen“

Vorentwurf

Planstand: 19.01.2026

Projektnummer: 25-3051

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	4
1.3 Freiraumplanerisches Konzept	4
1.4 Regionalplanung	8
1.5 Vorbereitende und verbindliche Bauleitplanung	8
1.6 Verfahrensart und -stand	9
2. Inhalt und Festsetzungen	10
2.1 Öffentliche Grünflächen – Zweckbestimmung „Parkanlagen“	10
2.2 Besonderer Nutzungszweck von Flächen	10
2.3 Verkehrsflächen und Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung	11
2.4 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	12
2.5 Bindungen für Bepflanzungen und den Erhalt von Bäumen.....	12
2.6 Nachrichtliche Übernahmen	12
3. Berücksichtigung umweltschützender Belange	12
3.1 Umweltprüfung und Umweltbericht.....	12
3.2 Eingriffs- und Ausgleichplanung	13
3.3 Artenschutzrechtliche Belange	13
3.4 Allgemeiner Klimaschutz und effiziente Nutzung von Energien	13
4. Wasserwirtschaftliche Rahmenbedingungen	13
4.1 Überschwemmungsgebiet	13
4.2 Oberirdische Gewässer	14
4.3 Wasserschutzgebiete.....	14
4.4 Wasserversorgung / Löschwasser.....	14
4.5 Abwasserbeseitigung	14
5. Boden, Altlastenverdächtige Flächen, Baugrund und vorsorgender Bodenschutz	14
5.1 Altlastenverdächtige Flächen.....	14
5.2 Kampfmittel	14
5.3 Vorsorgender Bodenschutz	14
5.4 Denkmalschutz	15
6. Immissionsschutz	16
7. Weitere Kennzeichnungen, nachrichtliche Übernahmen und sonstige Hinweise	16
7.1 DIN-Normen	16

7.2	Abfallbeseitigung.....	16
8.	Bodenordnung.....	16

1. Vorbemerkungen

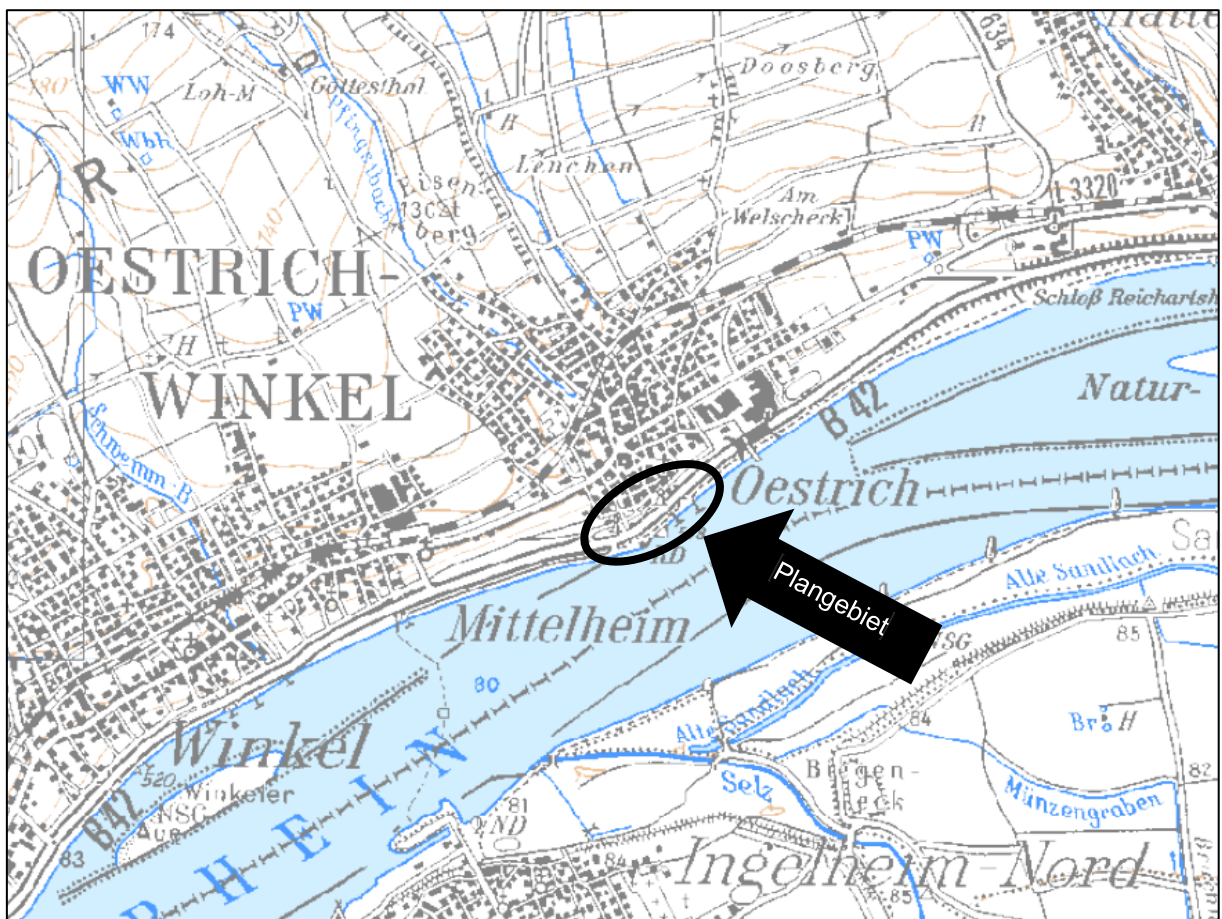
1.1 Planerfordernis und -ziel

Die Stadt Oestrich-Winkel stellt den Bebauungsplan „Rheinanlagen“ auf, um die öffentlichen Flächen entlang des Rheinufers planungsrechtlich zu sichern, weiterzuentwickeln und langfristig als zentralen Freiraum für Erholung, Aufenthalt, Tourismus, Kultur und Naherholung zu erhalten.

Die Rheinanlagen nehmen eine herausragende Bedeutung für das Stadtbild und die städtebauliche Identität Oestrich-Winkels ein. Sie bilden die Schnittstelle zwischen dem Rhein als Bundeswasserstraße, dem historischen Ortskern von Oestrich sowie den Wohn- und Verkehrsflächen entlang der Rheinallee. Zugleich sind sie Standort bedeutender Kulturdenkmäler, insbesondere des Oestricher Krans und des historischen Bootshauses.

Mit dem Bebauungsplan sollen die bestehenden Nutzungen geordnet und gesichert, eine behutsame Weiterentwicklung ermöglicht und Nutzungskonflikte vermieden werden. Dabei sind insbesondere die Anforderungen des Hochwasserschutzes, des Denkmalschutzes sowie des Natur- und Landschaftsschutzes zu berücksichtigen. Ziel ist eine geordnete städtebauliche Entwicklung im Sinne des § 1 BauGB unter Wahrung der öffentlichen Zugänglichkeit der Rheinanlagen.

Lage im Stadtgebiet



Quelle: Datengrundlagen: Hessische Verwaltung für Bodenmanagement und Geoinformation und © GeoBasis-DE / BKG 2022 (Daten verändert)

1.2 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst die Rheinanlagen im Stadtteil Oestrich entlang des Rheinufers einschließlich der Parkanlagen, Wege- und Platzflächen, der Bereich des Oestricher Krans, des Bootshauses sowie angrenzender Verkehrs- und Wasserflächen. Der genaue Geltungsbereich ist der Planzeichnung zu entnehmen.

Übersichtsplan



Quelle: Geobasisdaten © Hessische Verwaltung für Bodenmanagement und Geoinformation

1.3 Freiraumplanerisches Konzept

Die Stadtverordnetenversammlung hat am 01.09.2025 als Grundlage für den Bebauungsplan ein freiraumplanerisches Gesamtkonzept zur Neugestaltung Grün- & Rheinanlagen im Rahmen des Förderprogramms „Lebendige Zentren“ durch das Planungsbüro „Scholtissek“ erarbeiten lassen. Das Entwurfskonzept dient als Grundlage für die Aufstellung des Bebauungsplanes, welcher künftige Entwicklungs- sowie Aufwertungsmöglichkeiten für das unter Denkmalschutz stehende Rheinwasenareal (Kulturdenkmal gem. § 2 Abs. 1 HDSchG) aufzeigen und bauplanungsrechtlich ermöglichen soll.

Das freiraumplanerische Konzept stellt ein informelles Planwerk dar und dient als inhaltliche Orientierung. Rechtsverbindlich sind ausschließlich die zeichnerischen und textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans. Es gliedert den gesamten Geltungsbereich entlang der Rheinwasen sowie des Leinpfades in vier Sektoren (B1-B4). Für jeden entsprechenden Bereich wurde ein Bestandsplan sowie ein Maßnahmenplan erstellt.

Der Sektor B1 „Platz am Oestricher Kran + Rheintreppen“ (Anlage 5) sieht für den Bereich östlich des Krans durch Baumpflanzungen die Beschattung der dort bereits bestehenden Sitzgelegenheiten vor. Westlich des Krans soll eine einladende Aufenthaltsqualität geschaffen werden durch Sitzelemente, einem Eis- oder Foodtruck.

Des Weiteren wird der Bereich um die Rheinaue als einer der optionalen Standorte für die bereits in der Vergangenheit angedachten Rheintreppen favorisiert, da dort eine geringere Fließgeschwindigkeit des Rheins besteht. Ein weiterer positiver Standortfaktor lässt sich durch das Höhenniveau zwischen Ufer und der Bundesstraße durch einen geringeren Verkehrslärm verzeichnen.

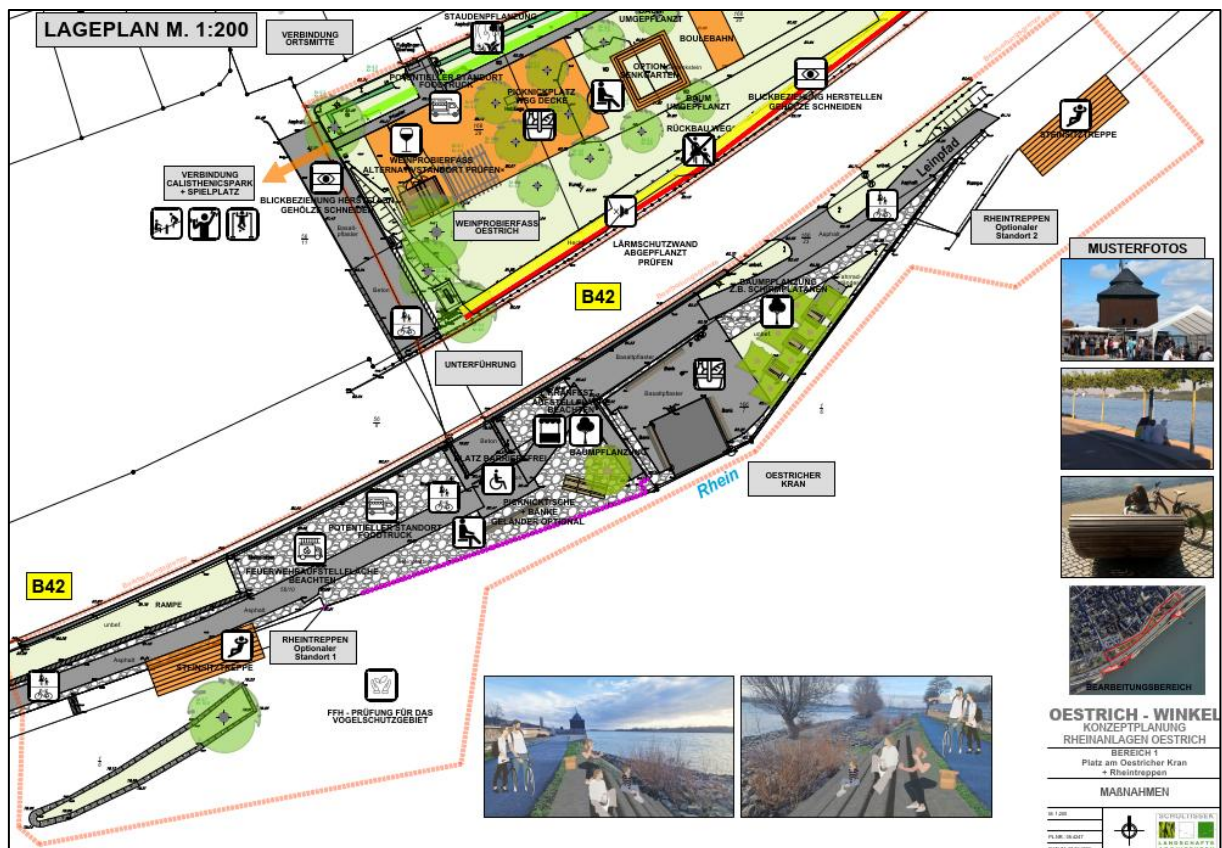
Durch die Bespielung und Aufwertung geschilderten Maßnahmenbereichs soll zudem eine Verbindung, eine Art Synergie zu dem südlich gelegenen Maßnahmengebiet B2 „Platz am Weinprobierstand“ (Anlage 6) erzeugt werden. Das freiraumplanerische Konzept berücksichtigt bereits den Planungsentwurf, der im Rahmen des gestellten Bauantrages „Errichtung eines Weinprobierstandes, temporär/saisonal mit Außenbestuhlung sowie Errichtung einer dauerhaften Überdachung“ entworfen wurde.

Östlich des Weinstandes wäre zudem ein Picknickplatz, Sitz- und Liegebänke, ein Bouleplatz sowie weitere Baumpflanzungen in Form einer sich nach Westen verlaufenden Allee (bis zu B4) aus Ulmen in Anlehnung an die sich 1692 dort befindende, aus mehreren Bäumen bestehende Verteidigungsanlage „das Rüsterrech“, denkbar. Auch die nördliche Wegeführung in Höhe der Rheinstraße wird als Verbindungselement zu den östlich angrenzenden Bereichen B3 und B4 weitergedacht und formt den angestrebten Allee-Charakter.

Für die Beplanung des östlich angliedernden Areals B3 „Grünfläche Rheinwasen“ (Anlage 7) wäre die Fortführung der zuvor genannten Allee aus Ulmen als Verbindungselement zur Schaffung einer homogenen zusammenhängenden Parkanlage vorgesehen. Auch dieser Bereich würde durch Baum- und Staudenpflanzungen sowie von unterschiedlichen Arrangements an Sitzgelegenheiten profitieren.

Der Teilbereich B4 „Park am Ehrenmal“ (Anlage 8) sieht partienweise durch ergänzende Wegelemente Vernetzungen zu bspw. zentral in der Parkanlage gelegenen Kriegerdenkmal sowie auch dem Einzelkulturdenkmal „Oestricher Bootshaus“ vor. Der im Süden am Leinpfad gelegene Platz am Anleger bietet sich als Alternativstandort für den angedachten Foodtruck sowie für die Rheintreppen im westlichen Bereich „B1“ dar. Auch dieser Bereich wäre durch Baumpflanzungen sowie Sitzbänke und Liegen zu ergänzen, um den qualitativen Rheinblick erleben zu können.

Konzeptplanung Rheinanlagen Oestrich, Bereich 1 (Quelle: Büro Scholtissek; alle Abbildungen)



Konzeptplanung Rheinanlagen Oestrich, Bereich 2



1.4 Regionalplanung

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird im Regionalplan Südhessen 2010 als Vorranggebiet Siedlung sowie Vorranggebiet für vorbeugenden Hochwasserschutz dargestellt. Südlich angrenzend findet sich der Rhein, der wiederum durch ein Vorbehaltsgebiet für Natur und Landschaft überlagert wird. Darüber hinaus überlagert die Liniensignatur der Bundesstraße (Bundesfernstraße) und eine linienhafte Darstellung des Vorranggebietes Regionalparkkorridor die Darstellung.

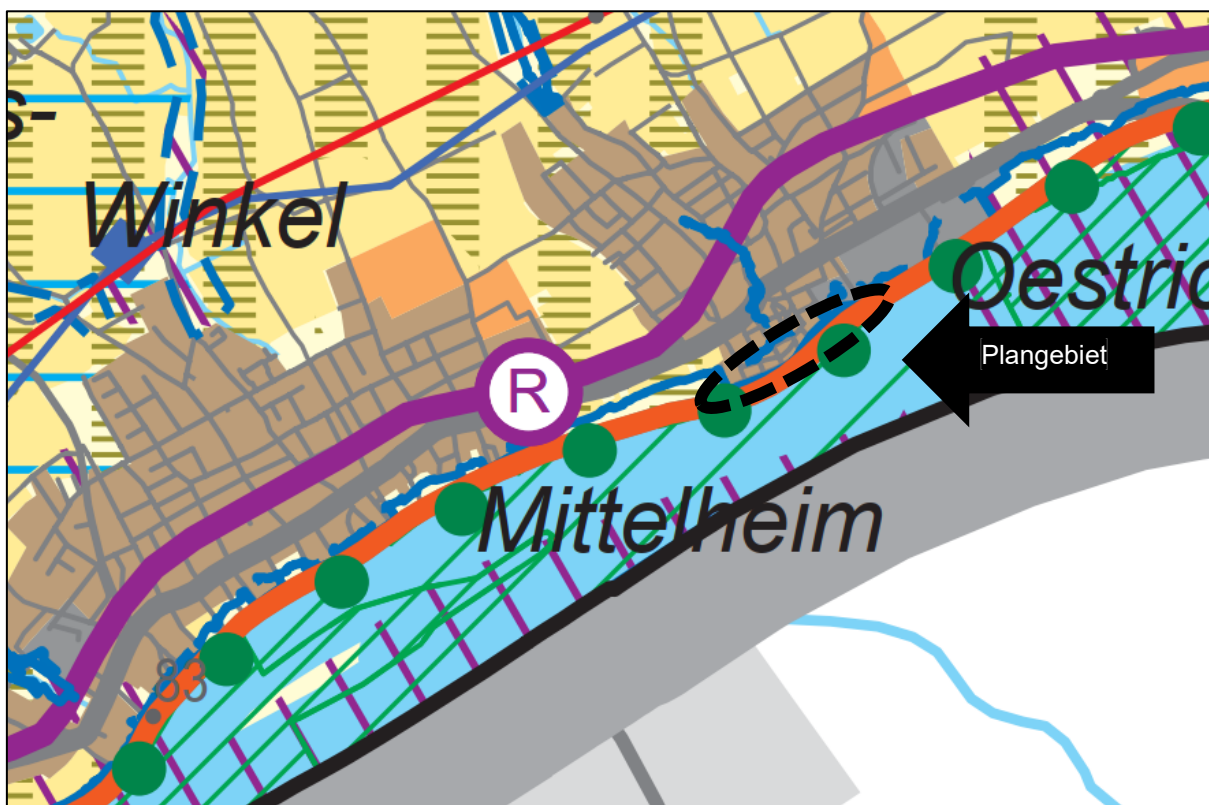
Der Entwurf / Vorentwurf 2025 Regionalplan Südhessen (Entwurf zur 1. Offenlage / Frühzeitigen Beteiligung) stellt das Plangebiet in vergleichbarer Art und Weise dar. Hingewiesen sei darauf, dass im Westen des Geltungsbereiches noch eine Darstellung als Vorbehaltsgebiet für Landwirtschaft zu erkennen ist.

Es wird davon ausgegangen, dass das Projekt mit seinen Festsetzungen aufgrund der Größe und Maßstäblichkeit des Regionalplans mit den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung vereinbar ist.

1.5 Vorbereitende und verbindliche Bauleitplanung

Der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Oestrich-Winkel stellt die Rheinanlagen überwiegend als Grünflächen dar. Der Bebauungsplan konkretisiert diese Darstellung gemäß § 8 Abs. 2 BauGB und trifft verbindliche Festsetzungen zu Art und Zweck der Nutzung, zur Sicherung besonderer Nutzungsbereiche sowie zu Umwelt-, Hochwasser- und Denkmalschutzbelangen.

Regionalplan Südhessen 2010



Quelle: Regierungspräsidium Darmstadt

Auszug Flächennutzungsplan



Quelle: Stadt Oestrich-Winkel im Rheingau

1.6 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 der Stadt und auf der website der Stadt.

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 Öffentliche Grünflächen – Zweckbestimmung „Parkanlagen“

Die Rheinanlagen werden als öffentliche Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Parkanlagen“ festgesetzt. Innerhalb dieser Flächen sind insbesondere Wege- und Platzflächen, Aufenthalts- und Erholungsbereiche, Ausstattungselemente wie Sitzgelegenheiten, Abfallbehälter und Fahrradabstellanlagen sowie untergeordnete technische Anlagen zulässig, die dem Betrieb, der Gestaltung und der Nutzung der Grünflächen dienen.

Mit dieser Festsetzung werden die Rheinanlagen dauerhaft als öffentlich zugänglicher und zusammenhängender Freiraum gesichert. Sie gewährleistet die Nutzung der Flächen für Erholung, Begegnung, Freizeit und Tourismus und sichert zugleich deren Funktion als städtebaulich prägender Grün- und Freiraum entlang des Rheinufer. Gleichzeitig wird ausgeschlossen, dass private, baulich dominante oder gebietsfremde Nutzungen die Freiraumfunktion, die landschaftliche Qualität oder die öffentliche Zugänglichkeit der Rheinanlagen beeinträchtigen.

2.2 Besonderer Nutzungszweck von Flächen

Zur Sicherung bestehender, ortsbildprägender und standorttypischer Nutzungen werden innerhalb der öffentlichen Grünflächen Flächen mit besonderen Nutzungszwecken festgesetzt. Diese tragen der historischen, kulturellen und funktionalen Bedeutung einzelner Einrichtungen Rechnung und ermöglichen deren dauerhaften Erhalt in städtebaulich verträglicher Weise.

Weinprobierstand

Die Fläche besonderen Nutzungszweckes „Weinprobierstand“ dient dem Betrieb eines Weinprobierstandes mit Ausschank und Verkauf regionaltypischer Produkte. Die Festsetzung berücksichtigt die besondere Bedeutung des Weinbaus für die Identität, Kultur und Wirtschaft des Rheingaus sowie für den Tourismus der Stadt Oestrich-Winkel. Durch die räumlich klar begrenzte Festsetzung wird eine verträgliche Einbindung des Weinprobierstandes in die öffentlichen Parkanlagen gewährleistet, ohne deren Freiraum- und Erholungsfunktion grundsätzlich zu beeinträchtigen.

Bootshaus

Die Fläche besonderen Nutzungszweckes „Bootshaus“ dient dem Erhalt und der Nutzung des bestehenden Bootshauses für Zwecke des Vereins- und Wassersports. Die Festsetzung sichert die Nutzung als Vereinsheim sowie für wassersportbezogene Funktionen und verhindert eine gebietsfremde oder mit dem Standort nicht vereinbare Umnutzung. Damit wird sowohl der Fortbestand des Vereinslebens als auch die traditionelle Nutzung des Standorts am Rhein langfristig gewährleistet.

Oestricher Kran

Die Fläche besonderen Nutzungszweckes „Oestricher Kran“ dient dem Erhalt, der Sicherung und der kulturellen Nutzung des historischen Krangebäudes einschließlich seiner unmittelbaren Umgebung. Zulässig sind Nutzungen zu Informations-, Ausstellungs- und Besichtigungszwecken im Zusammenhang mit Denkmalpflege, Ortsgeschichte und Tourismus. Mit der Festsetzung wird die historische Bedeutung des Oestricher Krans hervorgehoben und seine nachhaltige Nutzung als kultureller Identifikationspunkt der Stadt gesichert.

Steinsitztreppen im Bereich des Rheinufer

Die Festsetzungen dienen der geordneten planungsrechtlichen Rahmensetzung im Bereich des Rheinufer unter Berücksichtigung der besonderen rechtlichen und funktionalen Rahmenbedingungen des Rheins als Bundeswasserstraße. Eine Festsetzung des Rheins als Wasserfläche im Sinne des Baugesetzbuches erfolgt nicht; die dargestellten Flächen des Rheins werden vielmehr nachrichtlich übernommen und dienen der informatorischen Darstellung des Gewässers sowie der räumlichen Einordnung des Plangebiets.

Durch die nachrichtliche Übernahme bleiben die Zuständigkeiten und Regelungen des Wasser- und Schifffahrtsrechts unberührt. Zugleich wird die Abgrenzung zwischen dem planungsrechtlich regelbaren Ufer- und Aufenthaltsbereich und dem hoheitlich verwalteten Gewässer transparent dargestellt.

Die Steinsitztreppen sind als ortsfeste, dem Gewässer untergeordnete Anlagen im funktionalen Zusammenhang mit den angrenzenden öffentlichen Grün- und Aufenthaltsflächen zulässig. Sie sind nicht Bestandteil des Gewässers, sondern der freiraumbezogenen Nutzung und Gestaltung der Rheinanlagen. Ziel ist es, den Rhein als landschafts- und stadtbildprägendes Element erlebbar zu machen, die Aufenthaltsqualität im Uferbereich zu erhöhen und eine sichere sowie gestalterisch integrierte Zugänglichkeit zum Wasser zu ermöglichen.

Die Steinsitztreppen sind hochwasserangepasst auszubilden. Ihre Lage, Gestaltung und Ausbildung haben so zu erfolgen, dass der ordnungsgemäße Wasserabfluss nicht beeinträchtigt wird, die Belange des Hochwasserschutzes gewahrt bleiben und keine nachteiligen Auswirkungen auf die Ufersicherung entstehen. Weitergehende bauliche Nutzungen oder Verdichtungen im Bereich des Rheinufer werden durch diese Festsetzung nicht eröffnet.

Die planungsrechtliche Zulässigkeit der Steinsitztreppen ersetzt keine wasser- oder schifffahrtsrechtlichen Genehmigungen; diese bleiben den zuständigen Fachverfahren vorbehalten. Weitere bauliche Anlagen oder Nutzungen im Bereich des Gewässers sind unzulässig, soweit sie nicht wasserrechtlich zugelassen oder durch diesen Bebauungsplan ausdrücklich geregelt werden.

2.3 Verkehrsflächen und Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Die im Plangebiet festgesetzten Verkehrsflächen dienen überwiegend dem nicht motorisierten Verkehr sowie als öffentliche Platz- und Aufenthaltsflächen. Hierdurch wird die Funktion der Rheinanlagen als fuß- und fahrradfreundlicher Freiraum gestärkt.

Die Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung „Rad- und Fußweg“ sichern eine durchgängige, sichere und attraktive Verbindung entlang des Rheinufer. Sie fördern den Umweltverbund und leisten einen Beitrag zur nachhaltigen Mobilität innerhalb des Stadtgebiets sowie zur überörtlichen Vernetzung entlang des Rheins. Die Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung „Platz“ dienen als öffentliche Aufenthalts- und Begegnungsräume. Sie ermöglichen vielfältige Nutzungen für Aufenthalt, Außengastronomie, Tourismus und temporäre Veranstaltungen, ohne den öffentlichen Charakter der Flächen einzuschränken oder mit den Freiraumfunktionen in Konflikt zu geraten.

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

Zur Wahrung der ökologischen Funktionen der Rheinanlagen werden Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Vegetation und Fauna festgesetzt. Hierzu zählen insbesondere das Verbot flächiger Stein-, Kies- oder Schottergärten sowie Anforderungen an eine insekten- und umweltschonende Außenbeleuchtung.

Die Festsetzungen dienen der Minimierung von Eingriffen in Natur und Landschaft, der Förderung der Biodiversität sowie der Erhaltung der naturnahen und landschaftlich geprägten Gestaltung des Rheinuferes. Zugleich werden negative Auswirkungen auf Bodenfunktionen, Kleinklima und Tierwelt reduziert.

2.5 Bindungen für Bepflanzungen und den Erhalt von Bäumen

Die in der Planzeichnung festgesetzten Bäume sind dauerhaft zu erhalten und vor Beeinträchtigungen während der Bau- und Nutzungsphase zu schützen. Bei Verlust oder unvermeidbarem Abgang ist ein gleichwertiger Ersatz vorzunehmen. Neupflanzungen sind – gemäß den Eintragungen in der Plankarte – standortgerecht und hochwasserangepasst auszuführen.

Durch diese Festsetzungen werden das landschaftliche Erscheinungsbild, die klimatische Ausgleichsfunktion sowie die ökologische Qualität der Rheinanlagen langfristig gesichert und weiterentwickelt.

2.6 Nachrichtliche Übernahmen

Nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommen werden die nach Landesrecht geschützten Kulturdenkmäler sowie das festgesetzte Überschwemmungsgebiet HQ100 des Rheins. Die nachrichtlichen Übernahmen dienen der Information und Klarstellung der bestehenden gesetzlichen Rahmenbedingungen.

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.

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 zur Offenlage in den Umweltbericht integriert.

3.3 Artenschutzrechtliche Belange

Bei der Durchführung von Vorhaben sind die artenschutzrechtlichen Zugriffsverbote des § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) in der jeweils geltenden Fassung zu beachten. Demnach ist es unter anderem verboten, wildlebende Tiere der besonders geschützten Arten zu töten oder ihre Entwicklungsformen zu beschädigen oder zu zerstören, Fortpflanzungs- oder Ruhestätten der besonders geschützten Arten zu beschädigen oder zu zerstören, besonders geschützte Pflanzenarten zu beschädigen oder zu zerstören. Zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände sind zeitliche Beschränkungen für Gehölz- und Vegetationsarbeiten sowie geeignete Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen zu beachten. Sollten im Zuge von Baumaßnahmen geschützte Arten oder deren Fortpflanzungs- oder Ruhestätten festgestellt werden, sind die Arbeiten unverzüglich zu unterbrechen und die zuständige Naturschutzbehörde zu informieren.

Im Zuge der weiteren Planungen wird Artenschutzgutachten erstellt (Fertigstellung geplant bis zum 31.10.2026); die Untersuchung wurde Anfang März 2026 begonnen.

3.4 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. Da im vorliegenden Fall keine Bebauung im engeren Sinne vorbereitet wird, spielt die Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energien vorliegend keine wesentliche Rolle. Auf weitergehende Ausführungen kann daher verzichtet werden.

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 gesamte Plangebiet liegt innerhalb des festgesetzten Überschwemmungsgebiets HQ100 des Rheins. Die Festsetzungen des Bebauungsplans tragen dieser besonderen Rahmenbedingung Rechnung, indem ausschließlich hochwasserangepasste, untergeordnete Anlagen zugelassen werden und keine neuen, hochwasserrelevanten Baukörper entstehen. Der Bebauungsplan verfolgt somit das Ziel, die Belange des Hochwasserschutzes mit der öffentlichen Nutzbarkeit der Rheinanlagen in Einklang zu bringen.

4.2 Oberirdische Gewässer

Der räumliche Geltungsbereich grenzt im Süden an den Rhein. Des Weiteren fließen der Pfingstbach und Solderbach verrohrt von Norden nach Süden durch das Plangebiet.

4.3 Wasserschutzgebiete

In rd. 1,7 km nordwestlicher Entfernung zum Plangebiet liegt das festgesetzte Trinkwasserschutzgebiet „WSG Sch. + TB III Weiherborn, Oestrich-Winkel“ mit der Schutzzone I, II und III. Heilquellenschutzgebiete befinden sich weder innerhalb noch im Umfeld des Plangebietes.

4.4 Wasserversorgung / Löschwasser

Nach vorliegendem Kenntnisstand kann die Wasser- und Löschwasserversorgung im Plangebiet durch die bestehenden Infrastrukturen sichergestellt werden.

4.5 Abwasserbeseitigung

Nach vorliegendem Kenntnisstand kann die Entwässerung im Plangebiet durch die bestehenden Infrastrukturen sichergestellt werden.

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.

5.4 Denkmalschutz

Der Oestricher Kran, das Bootshaus sowie weitere Bestandteile des historischen Ortskerns sind nach Landesrecht geschützte Kulturdenkmäler. Die Belange des Denkmalschutzes wurden bei der Planung berücksichtigt und sind in den Festsetzungen verankert. Bauliche Maßnahmen bedürfen der denkmalrechtlichen Genehmigung nach den Bestimmungen des Hessischen Denkmalschutzgesetzes.

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

Durch die im Bebauungsplan vorgesehenen Nutzungen handelt es sich überwiegend um nicht besonders störungsempfindliche, freiraumbezogene Nutzungen (öffentliche Grün- und Parkanlagen, Aufenthalts- und Bewegungsflächen, temporäre Veranstaltungen, Außengastronomie im begrenzten Umfang). Schutzbedürftige Nutzungen wie Wohnen sind nicht vorgesehen. Es bestehen nach derzeitigem Kenntnisstand keine Anhaltspunkte für schädliche Umwelteinwirkungen.

Insgesamt wird davon ausgegangen, dass die Belange des Immissionsschutzes im Vollzug angemessen 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 Stadtverwaltung 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: 19.01.2026

Projektnummer: 25-3051

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