PLANUNGSBÜRO FISCHER

Raumplanung | Stadtplanung | Umweltplanung

Stadt Oestrich-Winkel im Rheingau

Begründung

Bebauungsplan

„Rheinanlagen“

Entwurf

Planstand: 25.08.2026

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
2.3.1 Hinweise und Abstimmungen mit Hessen Mobil ... 12
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 ... 13
2.6 Nachrichtliche Übernahmen ... 13
3. Berücksichtigung umweltschützender Belange ... 13
3.1 Umweltprüfung und Umweltbericht ... 13
3.2 Eingriffs- und Ausgleichplanung ... 14
3.3 Artenschutzrechtliche Belange ... 14
3.4 Allgemeiner Klimaschutz und effiziente Nutzung von Energien ... 15
4. Wasserwirtschaftliche Rahmenbedingungen ... 15
4.1 Überschwemmungsgebiet ... 15
4.2 Oberirdische Gewässer ... 16
4.3 Wasserschutzgebiete ... 16
4.4 Wasserversorgung / Löschwasser ... 16
4.5 Abwasserbeseitigung ... 16
5. Boden, Altlastenverdächtige Flächen, Baugrund und vorsorgender Bodenschutz ... 17
5.1 Altlastenverdächtige Flächen ... 17
5.2 Kampfmittel ... 17
5.3 Vorsorgender Bodenschutz ... 17
5.4 Denkmalschutz ... 17
6. Immissionsschutz ... 18
7. Weitere Kennzeichnungen, nachrichtliche Übernahmen und sonstige Hinweise ... 18

7.1 DIN-Normen 18
7.2 Abfallbeseitigung 19
8. Bodenordnung 19

1. Vorbemerkungen

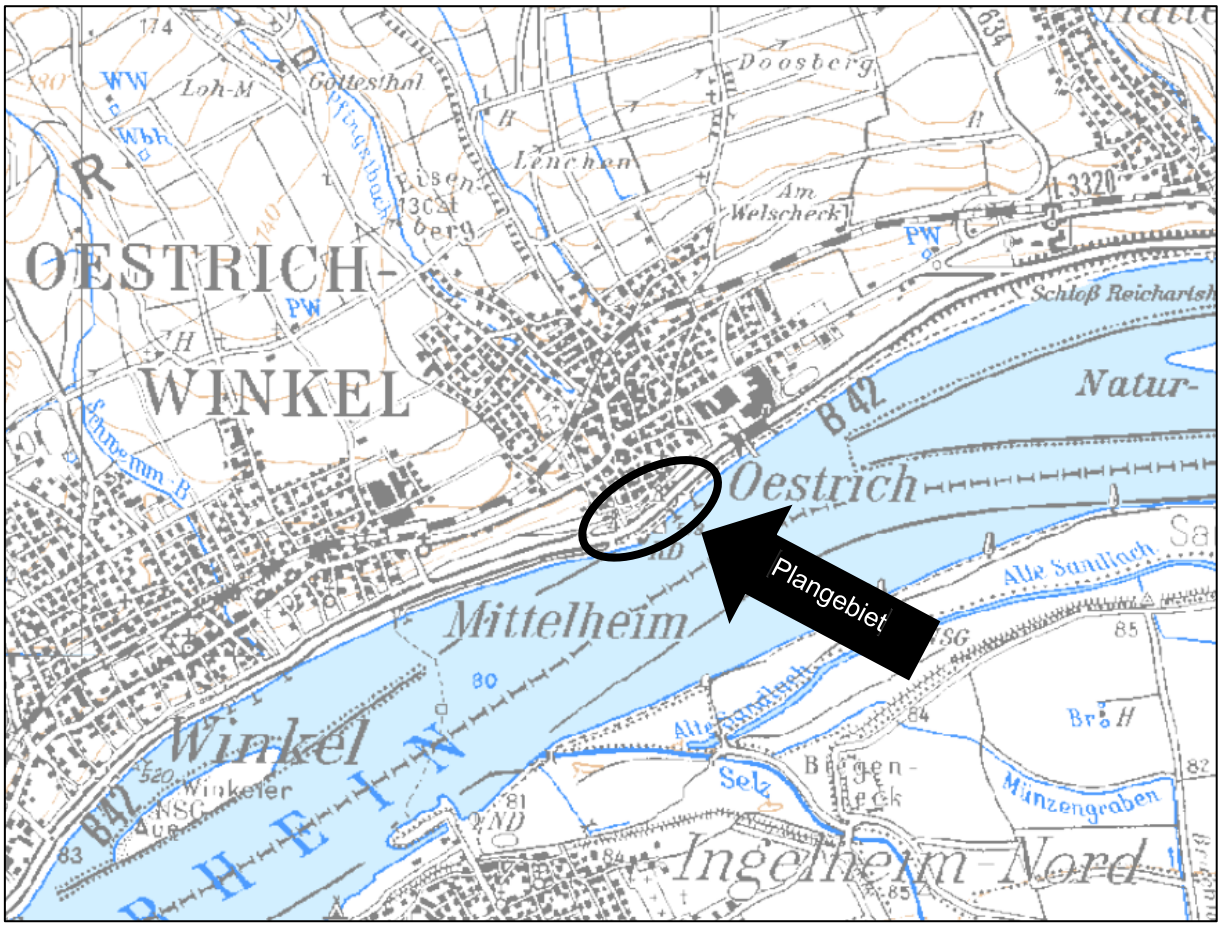
1.1 Planerfordernis und -ziel

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 und prägender Bestandteile der historischen Rheinuferlandschaft, insbesondere des Oestricher Krans, des historischen Bootshauses sowie weiterer denkmalgeschützter Anlagen und Strukturen.

Mit dem Bebauungsplan sollen die bestehenden Nutzungen geordnet und gesichert, eine behutsame Weiterentwicklung auf Grundlage des freiraumplanerischen Gesamtkonzeptes 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 und der besonderen Freiraumqualität 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, des Bereichs des Oestricher Krans, des Bootshauses sowie angrenzender Verkehrsflächen. Teilflächen im Uferbereich, die dem Widmungszweck der Bundeswasserstraße Rhein sowie deren Zubehör dienen und im Eigentum des Bundes stehen, wurden im Zuge des Verfahrens aus dem räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans herausgenommen. Der genaue Geltungsbereich ist der Planzeichnung zu entnehmen.

Im Rahmen der Beteiligung der Wasserstraßen- und Schifffahrtsverwaltung des Bundes (WSV) wurde auf die wasserstraßenrechtliche Zweckbindung dieser Flächen hingewiesen. Die Stadt Oestrich-Winkel beabsichtigt dennoch, die im freiraumplanerischen Konzept vorgesehenen Maßnahmen im Uferbereich, insbesondere die gestalterische Aufwertung der Uferanlagen sowie mögliche Steinsitztreppen, in enger Abstimmung mit der Wasserstraßen- und Schifffahrtsverwaltung des Bundes umzusetzen. Hierzu wird eine entsprechende Gestattungsvereinbarung mit der WSV angestrebt. Die Regelung und Zulassung der Maßnahmen erfolgt außerhalb des Bauleitplanverfahrens auf Grundlage der jeweiligen wasserstraßen- und wasserrechtlichen Anforderungen.

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 der Grün- und 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 gemäß § 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 Geltungsbereich entlang der Rheinwasen sowie des Leinpfades in vier Bereiche (B1 bis B4). Für jeden Bereich wurden Bestands- und Maßnahmenpläne erstellt.

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

Darüber hinaus wurde im Bereich der Rheinaue die Herstellung von Steinsitztreppen als mögliche Maßnahme zur Verbesserung der Aufenthaltsqualität und der Zugänglichkeit zum Rhein untersucht. Die Eignung des Standortes für die geplante Treppenanlage wurde im Rahmen einer gesonderten Machbarkeitsstudie geprüft. Dabei wurde der Standort aufgrund günstigerer Strömungsverhältnisse des Rheins sowie der vergleichsweise hohen Aufenthaltsqualität gegenüber alternativen Standorten als Vorzugsstandort bewertet. Die Umsetzung einer entsprechenden Maßnahme setzt eine gesonderte Abstimmung mit der Wasserstraßen- und Schifffahrtsverwaltung des Bundes sowie die erforderlichen fachrechtlichen Zulassungen voraus und erfolgt unabhängig von den Festsetzungen des Bebauungsplans.

Durch die Bespielung und Aufwertung des beschriebenen Maßnahmenbereichs soll zudem eine Verbindung beziehungsweise 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 Bauantrages „Errichtung eines Weinprobierstandes, temporär/saisonal mit Außenbestuhlung sowie Errichtung einer dauerhaften Überdachung“ entwickelt wurde.

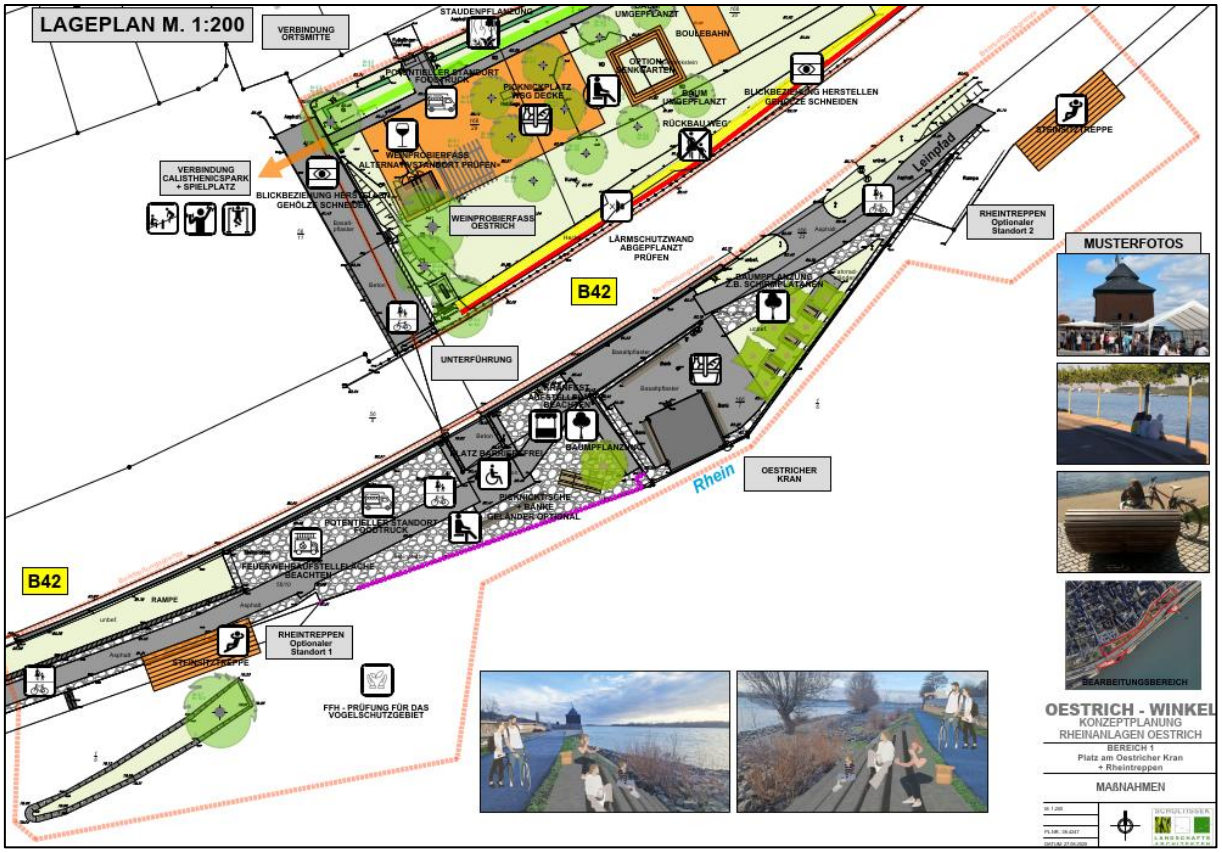
Östlich des Weinstandes wären zudem ein Picknickplatz, Sitz- und Liegebänke, ein Bouleplatz sowie weitere Baumpflanzungen in Form einer sich nach Osten verlaufenden Allee (bis zu B4) aus Ulmen in Anlehnung an die sich 1692 dort befindende, aus mehreren Bäumen bestehende Verteidigungsanlage „das Rüsterrech“ 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 angrenzenden Bereichs B3 „Grünfläche Rheinwasen“ (Anlage 7) ist 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 unterschiedliche Arrangements von Sitzgelegenheiten profitieren.

Der Bereich B4 „Park am Ehrenmal“ (Anlage 8) sieht durch ergänzende Wegeelemente eine stärkere Vernetzung unter anderem mit dem zentral in der Parkanlage gelegenen Kriegerdenkmal sowie 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 im Bereich B1 untersuchten Steinsitztreppen an. Auch dieser Bereich wäre durch Baumpflanzungen sowie Sitzbänke und Liegen zu ergänzen, um den qualitätsvollen Rheinblick erlebbar zu machen.

Die Darstellungen des freiraumplanerischen Konzeptes werden nicht Bestandteil der Satzung. Sie dienen ausschließlich der Veranschaulichung möglicher freiraumplanerischer Entwicklungs- und Gestaltungsmaßnahmen.

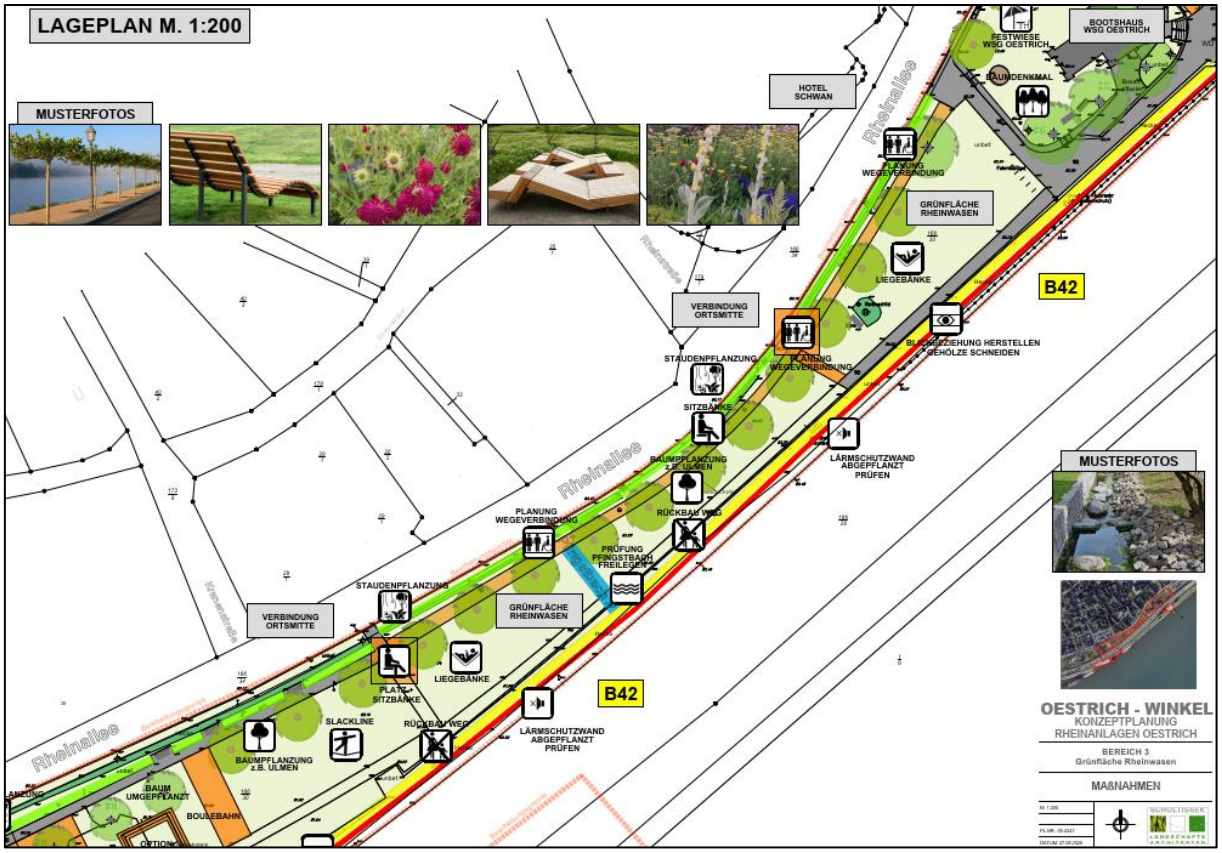
Konzeptplanung Rheinanlagen Oestrich, Bereich 1 (Quelle: Büro Scholtissek; alle Abbildungen)



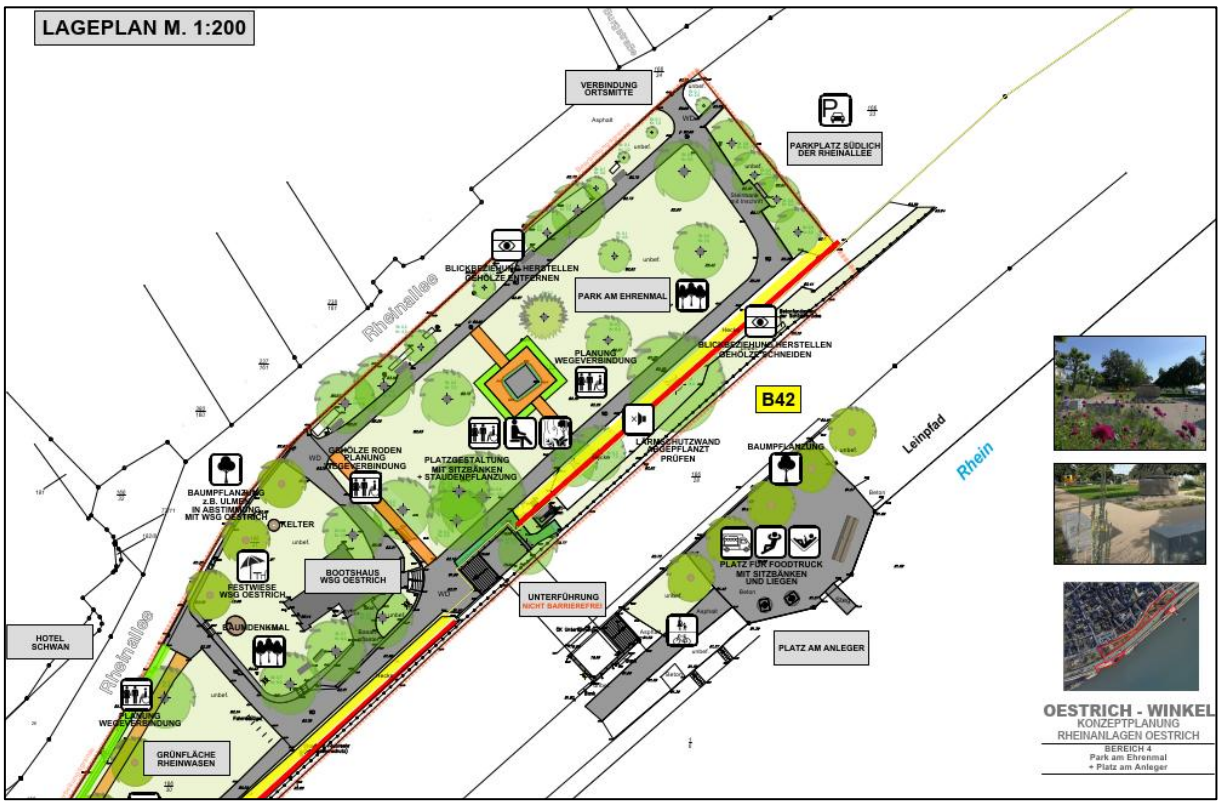
Konzeptplanung Rheinanlagen Oestrich, Bereich 2



Konzeptplanung Rheinanlagen Oestrich, Bereich 3



Konzeptplanung Rheinanlagen Oestrich, Bereich 4



Diese Plankarten werden nicht Bestandteil der Satzung.

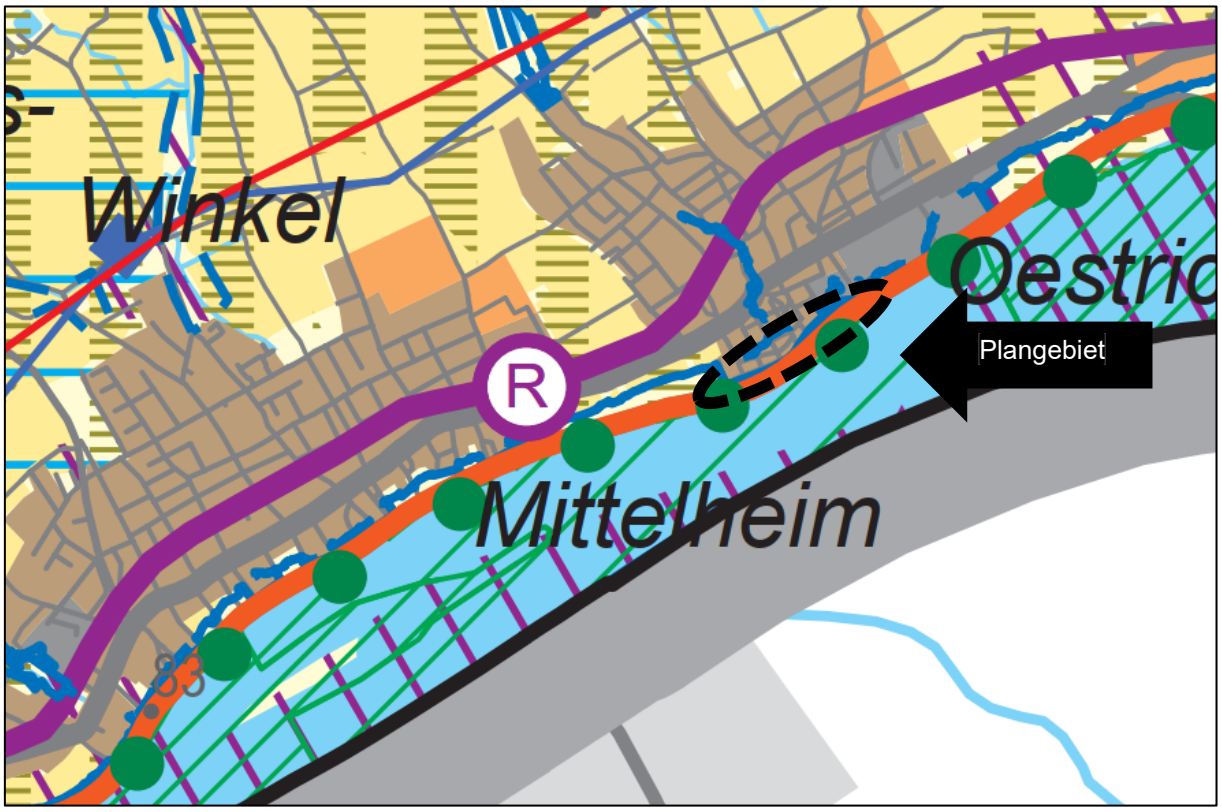
1.4 Regionalplanung

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird im Regionalplan Südhessen 2010 als Vorranggebiet Siedlung sowie als Vorranggebiet für vorbeugenden Hochwasserschutz dargestellt. Südlich angrenzend verläuft der Rhein, der zugleich Bestandteil eines Vorbehaltsgebietes für Natur und Landschaft ist. Darüber hinaus wird das Plangebiet von der Liniensignatur einer Bundesfernstraße sowie von der Darstellung eines Vorranggebietes Regionalparkkorridor überlagert.

Der Entwurf des Regionalplans Südhessen / Regionalen Flächennutzungsplans 2025 (Stand: 1. Offenlage) stellt das Plangebiet in vergleichbarer Weise dar. Ergänzend ist im westlichen Bereich des Geltungsbereiches eine Darstellung als Vorbehaltsgebiet für Landwirtschaft enthalten.

Aufgrund der Art der Planung, der geringen räumlichen Ausdehnung des Plangebietes sowie der überwiegend bestandsorientierten Sicherung und Weiterentwicklung vorhandener Nutzungen wird davon ausgegangen, dass die Planung mit den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung vereinbar ist.

Regionalplan Südhessen 2010



Quelle: Regierungspräsidium Darmstadt

1.5 Vorbereitende und verbindliche Bauleitplanung

Der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Oestrich-Winkel stellt die Rheinanlagen überwiegend als Grünflächen dar. Der Bebauungsplan entwickelt diese Darstellungen gemäß § 8 Abs. 2 BauGB weiter und trifft verbindliche Festsetzungen zur Art und zum Zweck der Nutzung, zur Sicherung besonderer Nutzungsbereiche sowie zur Berücksichtigung von Belangen des Umwelt-, Hochwasser- und Denkmalschutzes.

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**	02.06.2025 Bekanntmachung: 09.03.2026
Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß **§ 3 Abs. 1 BauGB**	30.03.2026 – 30.04.2026 Bekanntmachung: 09.03.2026
Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß **§ 4 Abs. 1 BauGB**	Frist: 30.04.2026
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, sowie 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 weiterzuentwickeln.

Zur Umsetzung dieser Planungsziele und zur Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung wurden die nachfolgend erläuterten zeichnerischen und textlichen Festsetzungen in den Bebauungsplan aufgenommen.

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, Tourismus und Veranstaltungen im verträglichen Umfang und sichert zugleich deren Funktion als städtebaulich prägender Grün- und Freiraum entlang des Rheinufers. Gleichzeitig wird ausgeschlossen, dass private, baulich dominante oder gebietsfremde Nutzungen die Freiraumfunktion, die landschaftliche Qualität, die denkmalpflegerische Bedeutung oder die öffentliche Zugänglichkeit der Rheinanlagen beeinträchtigen.

2.2 Besonderer Nutzungszweck von Flächen

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

Weinprobierstand

Die Fläche mit besonderem Nutzungszweck „Weinprobierstand“ dient dem Betrieb eines Weinprobierstandes mit Ausschank und Verkauf regionaltypischer Produkte. Die Festsetzung trägt der besonderen Bedeutung des Weinbaus für die Identität, Kultur, Wirtschaft und touristische Attraktivität des Rheingaus Rechnung. Durch die räumlich begrenzte Festsetzung wird eine verträgliche Einbindung der Nutzung in die öffentlichen Rheinanlagen gewährleistet, ohne deren Freiraum- und Erholungsfunktion wesentlich zu beeinträchtigen.

Die festgesetzte überbaubare Fläche reicht teilweise in den Abstandsstreifen entlang der B 42 hinein. Die Planung erfolgte unter Beteiligung von Hessen Mobil. Gemäß § 23 Abs. 7 HStrG finden die Beschränkungen des § 23 Abs. 1 bis 6 HStrG auf Vorhaben, die den Festsetzungen des Bebauungsplanes entsprechen, keine Anwendung.

Bootshaus

Die Fläche mit besonderem Nutzungszweck „Bootshaus“ dient dem Erhalt und der Nutzung des bestehenden Bootshauses für Zwecke des Vereins- und Wassersports. Die Festsetzung sichert die bestehende Nutzung als Vereinsheim sowie für wassersportbezogene Funktionen und verhindert standortfremde Nutzungen. Damit werden sowohl das Vereinsleben als auch die traditionelle Nutzung des Standorts am Rhein dauerhaft gesichert. Zugleich wird die Bedeutung des Bootshauses als prägender Bestandteil der Rheinanlagen und als Zeugnis der örtlichen Kultur- und Nutzungsgeschichte berücksichtigt.

Das bestehende Bootshaus liegt innerhalb des Abstandsstreifens entlang der B 42. Die Planung wurde mit Hessen Mobil abgestimmt. Gemäß § 23 Abs. 7 HStrG finden die Beschränkungen des § 23 Abs. 1 bis 6 HStrG auf Vorhaben, die den Festsetzungen des Bebauungsplanes entsprechen, keine Anwendung. Damit stehen straßenrechtliche Belange der planungsrechtlichen Sicherung des Bestands und der bisherigen Nutzung nicht entgegen.

Oestricher Kran

Die Fläche mit besonderem Nutzungszweck „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 herausragende historische und kulturgeschichtliche Bedeutung des Oestricher Krans als Wahrzeichen der Stadt und prägender Bestandteil der historischen Rheinuferlandschaft hervorgehoben. Zugleich wird seine nachhaltige Nutzung als kultureller Identifikationspunkt sowie als Ort der Denkmalvermittlung und der touristischen Entwicklung gesichert.

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 Rheinufers. 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.

Die Belange der Verkehrssicherheit sind im Rahmen der nachfolgenden Freiraum- und Ausführungsplanung zu berücksichtigen. Dies betrifft insbesondere die konfliktarme Führung von Rad- und Fußverkehr, angemessene Wegebreiten, ausreichende Sichtverhältnisse in Querungs- und Begegnungsbereichen sowie die Besucherlenkung innerhalb des Plangebietes. Erforderliche passive Schutzeinrichtungen entlang der Bundesstraße B 42 sind im Rahmen der weiteren Planung in Abstimmung mit Hessen Mobil als zuständigem Straßenbaulastträger zu berücksichtigen.

2.3.1 Hinweise und Abstimmungen mit Hessen Mobil

Anbaubeschränkungen an Bundesfernstraßen

Entlang der Bundesstraße B 42 gelten grundsätzlich die straßenrechtlichen Anbauverbots- und Anbaubeschränkungsregelungen. Die Anbauverbotszone von 20 m, gemessen ab dem äußeren Rand der befestigten Fahrbahn, ist nachrichtlich in die Planzeichnung übernommen.

Die festgesetzten Baugrenzen innerhalb der Flächen mit besonderem Nutzungszweck „Weinprobierstand“ und „Bootshaus“ reichen teilweise in den Abstandsstreifen entlang der B 42 hinein. Die Planung wurde mit Hessen Mobil abgestimmt. Gemäß § 23 Abs. 7 HStrG finden die Beschränkungen des § 23 Abs. 1 bis 6 HStrG auf Vorhaben, die den Festsetzungen des Bebauungsplanes entsprechen, keine Anwendung. Damit stehen straßenrechtliche Belange der planungsrechtlichen Sicherung des Weinprobierstandes sowie des Bestands und der bisherigen Nutzung des Bootshauses nicht entgegen.

Schutzeinrichtungen und Fahrzeug-Rückhaltesysteme

Hessen Mobil weist darauf hin, dass im Zuge der weiteren Planung zu prüfen ist, ob die vorgesehenen Umgestaltungen und Veränderungen im Bereich der Naherholungsflächen eine Anpassung vorhandener Schutzeinrichtungen gemäß den Richtlinien für passiven Schutz an Straßen durch Fahrzeug-Rückhaltesysteme (RPS 2009) erforderlich machen. Die Wirkungsbereiche bestehender Schutzeinrichtungen dürfen dabei nicht durch neue Gefahrenstellen eingeschränkt werden. Sofern erforderlich, sind Hessen Mobil im Rahmen der weiteren Planung aussagekräftige Planunterlagen zur Prüfung und Abstimmung vorzulegen.

Verkehrssicherheit und Besucherlenkung

Hessen Mobil weist darauf hin, dass die geplanten Umgestaltungen und zusätzlichen Freizeit- und Erholungsangebote zu einer erhöhten Frequentierung der Rheinanlagen führen können. Im Rahmen der weiteren Planung ist daher auf eine sichere und konfliktfreie Führung des Fuß- und Radverkehrs sowie auf ausreichende Sichtbeziehungen zu achten. Potenzielle ungesicherte Querungsmöglichkeiten der B 42 sind durch geeignete Maßnahmen zu vermeiden, sodass eine Gefährdung von Naherholungssuchenden sowie Beeinträchtigungen der Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs ausgeschlossen werden können.

Immissionsschutz und Straßenverkehr

Hessen Mobil weist darauf hin, dass die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs durch die Planung und deren Umsetzung nicht beeinträchtigt werden dürfen. Gegenüber dem Straßenbaulastträger der B 42 können auch künftig keine Ansprüche auf die Durchführung von Schallschutzmaßnahmen aufgrund des Bundes-Immissionsschutzgesetzes geltend gemacht werden.

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, Anforderungen an eine insekten- und umweltschonende Außenbeleuchtung sowie Regelungen zum Erhalt und zur Entwicklung standortgerechter Vegetationsstrukturen.

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 Rheinufers.

Zugleich werden negative Auswirkungen auf Bodenfunktionen, Wasserhaushalt, Kleinklima und Tierwelt reduziert. Aufgrund der Lage des Plangebietes innerhalb des Überschwemmungsgebietes leisten die Festsetzungen darüber hinaus einen Beitrag zur hochwasserangepassten Entwicklung und Gestaltung der Rheinanlagen.

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 als standortgerechte und hochwasserangepasste Laubbäume auszuführen.

Durch diese Festsetzungen werden das landschaftliche Erscheinungsbild, die klimatische Ausgleichsfunktion sowie die ökologische Qualität der Rheinanlagen langfristig gesichert und weiterentwickelt. Gleichzeitig wird den besonderen Anforderungen des festgesetzten Überschwemmungsgebietes und des Hochwasserabflussgebietes Rechnung getragen.

Die konkrete Artenauswahl und Ausgestaltung der Pflanzmaßnahmen bleibt der nachfolgenden Freiraum- und Ausführungsplanung vorbehalten und ist unter Berücksichtigung der wasserwirtschaftlichen Belange vorzunehmen.

2.6 Nachrichtliche Übernahmen

Nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommen werden die nach Landesrecht geschützten Kulturdenkmäler, das festgesetzte Überschwemmungsgebiet (HQ100) des Rheins sowie die Bereiche des Hochwasserabflussgebietes. Die nachrichtlichen Übernahmen dienen der Information über bestehende fachgesetzliche Regelungen und Schutzgebiete sowie der Klarstellung der für das Plangebiet maßgeblichen rechtlichen Rahmenbedingungen. Die entsprechenden Vorschriften und Genehmigungserfordernisse bleiben von den Festsetzungen des Bebauungsplans unberührt.

3. Berücksichtigung umweltschützender Belange

3.1 Umweltprüfung und Umweltbericht

Mit Inkrafttreten des Gesetzes zur Anpassung des Baugesetzbuches an EU-Richtlinien (EAG Bau) am 20.07.2004 wurde die Verpflichtung zur Erstellung eines Umweltberichts als Bestandteil der Begründung eines Bauleitplans eingeführt (§ 2a BauGB). Im Rahmen der Umweltprüfung werden die voraussichtlichen Umweltauswirkungen der Planung ermittelt, beschrieben und bewertet.

Für den vorliegenden Bebauungsplan wird daher ein Umweltbericht erstellt, dessen Inhalt entsprechend den Vorgaben der Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB aufbereitet wird.

Der Umweltbericht ist gemäß § 2a BauGB Bestandteil der Begründung und unterliegt den gleichen Verfahrensschritten wie der Bebauungsplan selbst, insbesondere der Öffentlichkeitsbeteiligung sowie der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange.

Die Ergebnisse der Umweltprüfung sowie die im Verfahren eingehenden Anregungen und Hinweise werden im Rahmen der abschließenden bauleitplanerischen Abwägung berücksichtigt.

Zur Vermeidung von Doppelungen werden die für die Eingriffsregelung erforderlichen Inhalte in den Umweltbericht integriert. Der Umweltbericht übernimmt damit zugleich die Funktion eines landschaftspflegerischen Planungsbeitrags und bildet die wesentliche Grundlage für die Bewertung der Auswirkungen der Planung auf Natur und Landschaft.

3.2 Eingriffs- und Ausgleichplanung

Gemäß § 1a Abs. 3 BauGB sind die Belange von Natur und Landschaft sowie die Vermeidung und der Ausgleich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes und der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes in die Bauleitplanung einzustellen und in der Abwägung zu berücksichtigen.

Der Bebauungsplan dient im Wesentlichen der planungsrechtlichen Sicherung und behutsamen Weiterentwicklung bereits vorhandener Grün-, Aufenthalts- und Verkehrsflächen. Umfangreiche Neuversiegelungen oder erhebliche Eingriffe in bislang unbebaute und naturschutzfachlich hochwertige Bereiche werden durch die Planung nicht vorbereitet. Die wesentlichen Grünflächen und Gehölzstrukturen bleiben erhalten und werden teilweise durch zusätzliche Pflanzmaßnahmen gesichert und ergänzt.

Durch die Planung werden keine erheblichen Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft vorbereitet. Ein naturschutzrechtlicher Ausgleich ist daher nicht erforderlich.

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 sowie Fortpflanzungs- oder Ruhestätten besonders geschützter Arten zu beschädigen oder zu zerstören.

Zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände sind geeignete Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen zu beachten. Hierzu zählt insbesondere die Beschränkung von Rodungen, Fällungen, dem Auf-den-Stock-Setzen sowie starken Rückschnitten von Gehölzen auf den Zeitraum vom 01. Oktober bis zum 28./29. Februar. Die Ausnahmeregelungen des § 39 Abs. 5 Satz 2 Bundesnaturschutzgesetz bleiben hiervon unberührt.

Sollten im Zuge von Bau- oder Pflegemaßnahmen geschützte Arten oder deren Fortpflanzungs- oder Ruhestätten festgestellt werden, sind die Arbeiten unverzüglich zu unterbrechen und die zuständige Naturschutzbehörde zu informieren.

Die im Jahr 2026 durchgeführte artenschutzrechtliche Untersuchung ergab keine Hinweise auf das Vorkommen artenschutzrechtlich relevanter Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie im Plangebiet. Im Rahmen der avifaunistischen Erfassungen wurden verschiedene europäische Vogelarten nachgewiesen, darunter auch einzelne Brutvorkommen bzw. Brutverdachte von Arten mit ungünstigem Erhaltungszustand in Hessen (u.a. Grünfink, Heckenbraunelle, Star und Stieglitz). Der Bebauungsplan dient jedoch überwiegend der planungsrechtlichen Sicherung des bestehenden Zustandes; ein Verlust von Gehölzbeständen oder sonstigen relevanten Habitatstrukturen wird durch die Festsetzungen nicht vorbereitet.

Die artenschutzrechtliche Prüfung kommt zu dem Ergebnis, dass unter Beachtung der zeitlichen Beschränkung von Gehölzarbeiten keine Verbotstatbestände gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG ausgelöst werden. Vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen) oder weitere artenschutzrechtliche Maßnahmen sind nicht erforderlich. Ein Ausnahmeverfahren nach § 45 BNatSchG wird nicht notwendig. Artenschutzrechtliche Belange stehen der Planung somit nicht entgegen.

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.

Der vorliegende Bebauungsplan dient überwiegend der Sicherung und Weiterentwicklung bestehender Grün-, Aufenthalts- und Verkehrsflächen. Die Planung bereitet keine nennenswerte Neubebauung vor und begründet daher keine besonderen Anforderungen an die Nutzung erneuerbarer Energien oder die Energieeffizienz von Gebäuden.

Die Festsetzungen des Bebauungsplans leisten insbesondere durch den Erhalt und die Entwicklung von Grünstrukturen sowie durch die Sicherung klimawirksamer Freiflächen einen Beitrag zur Klimaanpassung. Weitergehende Regelungen zur Energieversorgung und Energieeffizienz bleiben den einschlägigen fachgesetzlichen Bestimmungen sowie gegebenenfalls nachfolgenden Objektplanungen vorbehalten.

4. Wasserwirtschaftliche Rahmenbedingungen

In Anlehnung an die Arbeitshilfe zur Berücksichtigung wasserwirtschaftlicher Belange in der Bauleitplanung des Hessischen Ministeriums für Umwelt, Klimaschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz werden die für die Planung relevanten wasserwirtschaftlichen Belange im Folgenden dargestellt. Hierzu zählen insbesondere die Wasserversorgung, die Abwasserbeseitigung sowie die Belange des Hochwasserschutzes und der Wasserwirtschaft.

4.1 Überschwemmungsgebiet

Das gesamte Plangebiet liegt innerhalb des festgesetzten Überschwemmungsgebietes (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.

Teilflächen des Plangebietes befinden sich darüber hinaus innerhalb des Hochwasserabflussgebietes des Rheins. In diesen Bereichen sind die besonderen Anforderungen des Hochwasserschutzes und des Wasserrechts zu beachten. Dies gilt insbesondere für die Zulässigkeit und Ausgestaltung baulicher Anlagen sowie sonstiger Nutzungen.

Auch die festgesetzten Pflanzmaßnahmen berücksichtigen die Lage des Plangebietes innerhalb des Überschwemmungsgebietes. Neupflanzungen sind daher als standortgerechte und hochwasserangepasste Gehölze auszuführen. Die konkrete Artenauswahl und Ausgestaltung der Pflanzmaßnahmen hat die Belange des Hochwasserabflusses zu berücksichtigen und ist im Rahmen der weiteren Freiraum- und Ausführungsplanung mit den wasserwirtschaftlichen Anforderungen abzustimmen.

Für bauliche Anlagen und sonstige Maßnahmen innerhalb des Hochwasserabflussgebietes sind die Bestimmungen des Wasserhaushaltsgesetzes zu beachten. Die Erforderlichkeit wasserrechtlicher Zulassungen oder Genehmigungen ist im Einzelfall zu prüfen. Dies gilt sowohl für baugenehmigungspflichtige als auch für baugenehmigungsfreie Vorhaben.

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.

Grundsätzlich besteht die Möglichkeit, die derzeit verrohrt geführten Gewässerabschnitte von Pfingstbach und Solderbach im Bereich der Rheinanlagen künftig offenzulegen und gestalterisch in die Freiraumplanung zu integrieren. Der Bebauungsplan steht einer solchen Maßnahme nicht entgegen. Die technische Umsetzbarkeit, die wasserwirtschaftlichen Anforderungen sowie die konkrete Ausgestaltung sind im Rahmen nachfolgender Fachplanungen und gegebenenfalls erforderlicher Genehmigungsverfahren zu prüfen und zu konkretisieren.

4.3 Wasserschutzgebiete

In rd. 1,7 km nordwestlicher Entfernung zum Plangebiet befinden sich die festgesetzten Trinkwasserschutzgebiete „WSG Sch. + TB III Weihersborn, Oestrich-Winkel“ sowie „WSG TB II Vollradser Allee“ mit den jeweiligen Schutzzonen I, II und III. Das Plangebiet selbst liegt außerhalb von Trinkwasserschutzgebieten. Heilquellenschutzgebiete befinden sich weder innerhalb des Plangebietes noch in dessen näherem Umfeld.

4.4 Wasserversorgung / Löschwasser

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

Da der Bebauungsplan im Wesentlichen öffentliche Grünflächen, Verkehrsflächen sowie freiraumbezogene Nutzungen festsetzt und keine neuen Baugebiete mit einer verdichteten Bebauungsstruktur vorbereitet, ergeben sich keine besonderen Anforderungen an die Löschwasserversorgung, die über die bestehenden Rahmenbedingungen hinausgehen. Die Sicherstellung der erforderlichen Löschwasserversorgung bleibt im Rahmen der technischen Erschließung und unter Beachtung der einschlägigen Vorschriften gewährleistet.

Die Erreichbarkeit der Flächen für Feuerwehr- und Rettungsfahrzeuge ist im Rahmen der weiteren Freiraum- und Ausführungsplanung sicherzustellen. Die einschlägigen Anforderungen an Feuerwehrzufahrten und Rettungswege sind zu beachten.

4.5 Abwasserbeseitigung

Nach vorliegendem Kenntnisstand kann die Entwässerung des Plangebietes über die bestehenden Infrastrukturen sichergestellt werden.

Nach Mitteilung des Abwasserverbandes Mittlerer Rheingau verläuft im Plangebiet ein Regenentlastungskanal DN 1000, der vom Bereich der Flurstücke 63/1 und 47/3 über das Flurstück 56/11 zum Rhein führt. Der Kanal dient der Entlastung des Kanalnetzes bei Starkregenereignissen und ist an ein Pumpwerk angebunden. Der Auslauf in den Rhein wird erst bei entsprechenden Wasserständen sichtbar. Die für Betrieb, Kontrolle, Unterhaltung und Reinigung erforderliche Zugänglichkeit der technischen Anlagen ist dauerhaft sicherzustellen. Die Belange der vorhandenen Entwässerungsinfrastruktur sind bei der weiteren Ausführungsplanung und bei der Umsetzung einzelner Maßnahmen innerhalb der Rheinanlagen zu berücksichtigen.

5. Boden, Altlastenverdächtige Flächen, Baugrund und vorsorgender Bodenschutz

5.1 Altlastenverdächtige Flächen

Altlasten, Altstandorte oder schädliche Bodenverunreinigungen sind innerhalb des Plangebietes nach derzeitigem Kenntnisstand nicht bekannt.

Unabhängig hiervon ist bei allen Baumaßnahmen, die mit Eingriffen in den Boden verbunden sind, auf organoleptische Auffälligkeiten des Bodens zu achten. Hierzu zählen insbesondere ungewöhnliche Gerüche, Verfärbungen, Verunreinigungen oder sonstige Hinweise auf möglicherweise vorhandene Bodenbelastungen.

Werden im Zuge von Erdarbeiten Hinweise auf schädliche Bodenverunreinigungen oder sonstige umweltrelevante Belastungen festgestellt, ist das Regierungspräsidium Darmstadt als zuständige Bodenschutzbehörde unverzüglich zu informieren. Die weiteren Maßnahmen sind mit der zuständigen Fachbehörde abzustimmen.

5.2 Kampfmittel

Für das Plangebiet liegen dem Kampfmittelräumdienst des Regierungspräsidiums Darmstadt aussagefähige Luftbilder vor. Die Auswertung der Luftbilder hat keinen begründeten Verdacht auf das Vorhandensein von Bombenblindgängern ergeben. Auch sonstige Erkenntnisse über eine mögliche Munitionsbelastung der Fläche liegen nicht vor, sodass eine systematische Flächenabsuche nach derzeitigem Kenntnisstand nicht erforderlich ist.

Sollten im Zuge von Bauarbeiten dennoch kampfmittelverdächtige Gegenstände oder Munition aufgefunden werden, ist der Kampfmittelräumdienst unverzüglich zu verständigen.

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 Ministeriums für Umwelt, Klimaschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz hingewiesen. Darüber hinaus sind die einschlägigen technischen Regelwerke, insbesondere die DIN 18915, DIN 19731 und DIN 19639, bei der Bauausführung zu beachten.

Zur Vermeidung von Beeinträchtigungen der Bodenfunktionen sind im Zuge der Bauausführung insbesondere ein sachgerechter Umgang mit Ober- und Unterboden, die Vermeidung von Bodenverdichtungen, die fachgerechte Zwischenlagerung und Wiederverwendung von Bodenaushub sowie die Begrenzung von Baustelleneinrichtungs- und Lagerflächen auf möglichst bereits verdichtete oder versiegelte Bereiche zu berücksichtigen.

Aufgrund der überwiegend bestehenden Nutzung als öffentliche Grün-, Aufenthalts- und Verkehrsflächen sowie der lediglich geringfügigen zusätzlichen Inanspruchnahme bislang unversiegelter Bereiche werden keine erheblichen Beeinträchtigungen der Bodenfunktionen vorbereitet. Umfangreiche Neuversiegelungen oder bodenbezogene Eingriffe werden durch die Planung nicht eröffnet.

5.4 Denkmalschutz

Der Oestricher Kran, das Bootshaus des Wassersportclubs Oestrich, das Kriegerdenkmal von 1870/71, das Gefallenenehrenmal des Ersten Weltkrieges sowie weitere Bestandteile des historischen Ortskerns und der historischen Rheinuferlandschaft 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.

Besondere Bedeutung kommt darüber hinaus dem historischen Leinpfad zu, der als Denkmal der Verkehrsgeschichte einen prägenden Bestandteil der Rheingauer Uferlandschaft darstellt.

Neben den als Einzelkulturdenkmälern ausgewiesenen Anlagen sind weitere denkmalprägende Bestandteile der historischen Rheinuferlandschaft bei der Planung zu berücksichtigen. Hierzu zählen insbesondere historische Ufer- und Wegebefestigungen, Natursteinpflasterungen, Grenzsteine, Vermessungsmarken, Leitwerke und Rampenanlagen. Diese Elemente prägen den historischen Charakter des Rheinufers und sind bei zukünftigen Maßnahmen im Plangebiet angemessen zu berücksichtigen.

Wenn bei Erdarbeiten Bodendenkmäler wie Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen und Fundgegenstände, zum Beispiel Scherben, Steingeräte oder 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 gemäß § 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 sowie Außengastronomie im begrenzten Umfang). Schutzbedürftige Nutzungen wie Wohnen werden durch den Bebauungsplan nicht vorbereitet.

Der bestehende Weinprobierstand befindet sich in räumlicher Nähe zu den angrenzenden Siedlungsbereichen. Von der Nutzung können insbesondere durch Besucheraufkommen sowie gegebenenfalls begleitende Musik Geräuschimmissionen ausgehen. Aufgrund der Entfernung zur nächstgelegenen Wohnbebauung sowie der Einbettung des Standortes in einen überwiegend freiraumgeprägten Bereich mit bereits vorhandenen Nutzungen sind nach derzeitigem Kenntnisstand jedoch keine erheblichen Immissionskonflikte zu erwarten.

Die konkrete Ausgestaltung des Betriebs, insbesondere hinsichtlich etwaiger Musikdarbietungen, Veranstaltungsformate oder Betriebszeiten, ist im Rahmen der einschlägigen ordnungsrechtlichen Vorgaben zu berücksichtigen. Bei Bedarf können dort geeignete Maßnahmen zur Vermeidung möglicher Nutzungskonflikte getroffen werden.

Insgesamt wird davon ausgegangen, dass die Belange des Immissionsschutzes im Rahmen der Planung und ihres Vollzugs 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 des Merkblattes „Entsorgung von Bauabfällen“ (Baumerkblatt, Stand: 01.09.2018) der Regierungspräsidien in Hessen zu beachten.

Das Merkblatt enthält Hinweise zur ordnungsgemäßen Einstufung, Beprobung, Trennung sowie Verwertung beziehungsweise Beseitigung von Bauabfällen. Hierzu zählen insbesondere Bauschutt, Bodenaushubmaterial sowie gefährliche Bauabfälle, beispielsweise asbesthaltige Baustoffe.

8. Bodenordnung

Ein Verfahren zur Bodenordnung wird nicht erforderlich.

Planstand: 25.08.2026

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