Beschlussvorlage	
- öffentlich -	
VL-225/2026	
Fachbereich	Bauamt
Sachbearbeiter	Nicola Fischer-Quasten
Datum	11.11.2026

Beratungsfolge	Termin	Beratungsaktion
Magistrat	18.11.2026	vorberatend
Ortsbeirat Talstadt	23.11.2026	vorberatend
Ausschuss für Kommunalentwicklung, Bauen und Umwelt	02.12.2026	vorberatend
Haupt - und Finanzausschuss	03.12.2026	vorberatend
Stadtverordnetenversammlung	10.12.2026	beschließend

Betreff:

Bauleitplanung der Hochschulstadt Geisenheim
Bebauungsplan "Hotel am Rheingau-Bad"

Beschlussvorschlag:

Der Stadtverordnetenversammlung der Hochschulstadt Geisenheim wird folgende Beschlussfassung empfohlen:

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

   Die Stadtverordnetenversammlung beschließt die als Anlage 1 beigefügten Beschlussvorlagen zu den während der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden gem. § 3 Abs. 1 BauGB und § 4 Abs. 1 eingegangenen Stellungnahmen.

2. Beschluss des Entwurfes des Bebauungsplanes.
   Dem vorliegenden Entwurf des Bebauungsplanes „Hotel am Rheingau-Bad" mit Begründung wird zugestimmt.

3. Beschluss zur Durchführung der Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB

   Die Stadtverordnetenversammlung beschließt weiter die Durchführung der Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB für den Entwurf des Bebauungsplanes.

Sachverhalt / Begründung:

Sachverhalt:
Die Stadtverordnetenversammlung beschloss am 3. Mai 2026 gem. § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplanes „Hotel am Rheingau-Bad".
Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Errichtung eines Hotels in unmittelbarer Nähe zum Rheingau-Bad geschaffen werden.

Geplant ist ein „Containerhotel“ der Firma TIN INN. Das Projekt soll in 2 Bauphasen realisiert werden und zunächst über 30 Zimmer verfügen. Die Details zum Hotelkonzept, zur Lage und Erschließung wurden bereits in der Vorlage zum Aufstellungsbeschluss genauer erläutert.


Beispielfoto TIN INN Hückelhoven

Verfahrensstand: Auf der Grundlage des Vorentwurfes wurde die frühzeitige Beteiligung der Behörden durch Schreiben vom 19. März 2026 eingeleitet. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung fand vom 23. März 2026 bis einschließlich 30. April 2026 statt.
Von den Behörden wurden mehrere abwägungsrelevante Stellungnahmen vorgebracht, deren Ergebnisse in die vorliegende Entwurfsfassung eingeflossen sind.
Die wichtigsten Themenfelder der Stellungnahmen waren:
Forstwirtschaftliche Belange, Anmerkungen zum Immissionsschutz, Hinweise zum festgesetzten Überschwemmungsgebiet und zur hochwasserangepassten Bauweise, baurechtliche Hinweise mit Anregungen und Empfehlungen zum einfacheren Umgang im Genehmigungsverfahren sowie Hinweise zum Brandschutz.

Von den Bürgern wurden keine Stellungnahmen vorgebracht.

Änderungen und Anpassungen im Einzelnen:

Hessen Forst: Es handelt sich bei den betroffenen Flächen nicht um die Inanspruchnahme von Waldflächen. Eine Waldumwandlungsgenehmigung gem. §12 HWaldG ist daher nicht erforderlich.
Die Frage der Waldeigenschaft wurde mit Hessenforst gemeinsam geprüft und detailliert bewertet. Eine schriftliche Bestätigung von Hessen Forst liegt vor.

Untere Wasserbehörde/Hessisches Landesamt für Naturschutz, Umwelt und Geologie / RP Darmstadt / Stadt Rüdesheim:
Der Hotelstandort liegt innerhalb der Schutzzone II des im Festsetzungsverfahren befindlichen Wasserschutzgebietes des Wasserwerkes Rüdesheim. Der Abstand zu den Trinkwassergewinnungsanlagen beträgt rd. 50m. Für die Errichtung des Hotels an diesem Standort sind daher erhebliche wasserrechtlich Belange zu berücksichtigen, was bereits bekannt war.
Die aufgeführten Hinweise und Maßnahmenvorschläge der Fachbehörden und der Stadt Rüdesheim am Rhein betreffen technische Regelwerke, Anforderungen an die Bauausführung sowie den Betrieb eines Hotels innerhalb von Wasserschutzgebieten. Ein genereller Verzicht auf eine Bebauung an diesem Standort ergibt sich daraus nicht. Weder das vorliegende Baugrundgutachten noch die Stellungnahmen der Fachbehörden schließen ein Vorhaben aus. Vielmehr wird übereinstimmend festgestellt, dass bei Einhaltung der entsprechenden Schutzmaßnahmen eine Realisierung möglich ist.
Es fanden umfangreiche Abstimmungsgespräche und Analysen mit allen Beteiligten statt.
Das Verfahren wird in enger Kooperation mit den Fachbehörden, der Stadt Rüdesheim am Rhein sowie den Stadtwerken Rüdesheim weitergeführt.

Bauaufsicht:

Die Hinweise der Bauaufsicht wurden berücksichtigt, das Baufenster wurde geringfügig nach Osten verschoben.

RP Darmstadt:
Oberflächengewässer:
Der Hinweis zur Lage des Plangebietes im festgesetzten Überschwemmungsgebiet wurde geprüft, anschließend wurde die Lage angepasst. Mit der Anpassung wird vermieden, dass eine Inanspruchnahme des Überschwemmungsgebietes erforderlich wird.

Abwasser, anlagenbezogener Gewässerschutz:
Die Hinweise zur Einleitung von Niederschlagswasser sowie zur hydraulischen Leistungsfähigkeit der bestehenden Entwässerungsanlagen werden zur Kenntnis genommen. Wasserrechtliche Erlaubnisse und der Nachweis der hydraulischen Leistungsfähigkeit der Entwässerungsanlagen werden im Rahmen der weiteren Planungen und Genehmigungen geprüft und gewährleistet.

Artenschutzrechtliche Prüfung, Umweltbericht und Maßnahmen zum Naturschutzrechtlichen Ausgleich:
Neben dem Umweltbericht wurde zur Erfassung der planungsrelevanten Fauna ein Artenschutzgutachten erstellt. Ziel dieses Gutachtens ist die Erfassung der zu erwartenden europarechtlich geschützten Tierarten.

Die naturschutzrechtlichen Ausgleichsmaßnahmen werden auf 3 Bereiche verteilt und in unmittelbarer Nähe zum Neubauprojekt realisiert.

Der Bebauungsplan setzt hierfür drei Flächen (Maßnahmenflächen A-C) für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB fest. Die Maßnahmenflächen A und B dienen der Ausgleichsmaßnahme für den im artenschutzrechtlichen Beitrag kartierten Pirol, die Maßnahmenfläche C dem Ausgleich des Eingriffs in Natur und Landschaft.

Neben der Entbuschung der Bereiche ist die Entfernung einzelner invasiver Robinien geplant. Die gewählten Maßnahmen verbessern den Lebensraum des Pirols, entschärfen die Situation hinsichtlich der Gefährdung durch umstürzende Bäume etc. und fördern langfristig die Entwicklung des naturnahen Gehölzes.

Die Maßnahmenflächen B und C sind im Eigentum der Hochschulstadt Geisenheim. Bei Maßnahmenfläche A handelt es sich um ein Grundstück der Stadt Rüdesheim, westlich des Planungsgebietes. Abstimmungen mit der Stadt Rüdesheim zur Umsetzung der Maßnahme sind bereits erfolgt und werden im weiteren Verfahren konkretisiert.

Die von den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange vorgebrachten Stellungnahmen, mit den dazugehörigen Abwägungsvorschlägen sind Ihnen als Anlage 1 beigefügt.

Die aktualisierten Planunterlagen finden Sie in den Anlagen 3 bis 4.

Der nächste reguläre Verfahrensschritt im Aufstellungsverfahren ist die Offenlage des Entwurfes gem. § 3 Abs. 2 BauGB sowie die Behördenbeteiligung gem. § 4 Abs. 2 BauGB.

Die Stadtverordnetenversammlung wird nun gebeten, die vorgebrachten Anregungen zu prüfen und darüber zu entscheiden. (Beschluss 1)

Außerdem wird die Stadtverordnetenversammlung gebeten dem vorliegenden Entwurf zuzustimmen (Beschluss 2)

Des Weiteren wird die Stadtverordnetenversammlung gebeten die öffentliche Auslegung des Entwurfes des Bebauungsplanes zu beschließen, sowie den Magistrat zu beauftragen, die öffentliche Auslegung des Entwurfes gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und die Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB durchzuführen. (Beschluss 3)

Finanzielle Auswirkungen:

Im Vorfeld wurde eine Vereinbarung zur Kostentragung mit dem Hotelbetreiber getroffen. 75% der Kosten für die Bauleitplanung (17.013,48 € zzgl. MwSt.) werden nach Genehmigung des Bauantrages rückerstattet.

Nach Baurechtschaffung kann eine Teilfläche des Flst.111/2 von ca. 50 x 25 m, dieses entspricht ca. 1.250 m², zum Bodenrichtwert verkauft oder verpachtet werden.

Die Kosten für die Bauleitplanung sind unter der Kostenstelle 52142100 im Haushalt 2027 eingestellt.

Anlage(n):

1. VL-225_2026 ANLAGE 1_ Abwägung
2. VL-225_2026 ANLAGE 2_Bebauungsplan „Hotel am Rheingau-Bad“, Planzeichnung, Entwurf
3. VL-225_2026 ANLAGE 3_Bebauungsplan „Hotel am Rheingau-Bad“, Textliche Festsetzungen, Entwurf
4. VL-225_2026 ANLAGE 4_Bebauungsplan „Hotel am Rheingau-Bad“ Begründung , Entwurf
5. VL-225_2026 ANLAGE 5_Bebauungsplan „Hotel am Rheingau-Bad“, Umweltbericht, Entwurf
6. VL-225_2026 Anlage 1 zur ANLAGE 5 Umweltbericht_Bestandskarte_Hotel-Rheingau_04-11-2026

Der Bürgermeister