

Objekt: Hotel TIN INN, Grüner Weg 12, 61169 Friedberg
Maßnahme: Errichtung von zwei Hotels aus Seefrachtcontainern
Bauherr: BAUWERK eins GmbH & Co. KG, Forster Weg 40, 41849 Wassenberg

Hier: Vorhabenbeschreibung

Seite 1 von 3

Vorhabenbeschreibung ergänzend zum Antrag auf Änderung des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet südlich des grünen Wegs“

Grundstück:

Grüner Weg 12, 61169 Friedberg, Gemarkung Friedberg, Flur 29, Flurstück 49/22

1. Antragsteller / Bauherrschaft

BAUWERK eins GmbH & Co. KG

Forster Weg 40
41849 Wassenberg

2. Anlass der Bebauungsplanänderung

Der rückwärtige Teil des Grundstücks **Grüner Weg 12, 61169 Friedberg, Flur 29, Flurstück 49/22, Gemarkung Friedberg**, soll zur Errichtung von zwei Beherbergungsbetrieben der Hotelkette „TIN INN“ genutzt werden. Hinter der vorhandenen Gewerbehalle des EUROGARANT AutoService AG ist eine ausreichend große Fläche vorhanden. Die textlichen Festsetzungen der zweiten Änderung enthalten eine Aufzählung über die Art zulässige Gewerbebetriebe, diese schließt eine Nutzung als Beherbergungsstätte jedoch nicht mit ein. Dementsprechend ist eine **formelle Änderung des Bebauungsplanes** erforderlich, um die Nutzung „Beherbergungsstätte / Hotel“ planungsrechtlich eindeutig zuzulassen und das Vorhaben rechtssicher zu ermöglichen.

3. Beschreibung des Vorhabens

Geplant ist die Errichtung zweier Hotels der **TIN INN AG** mit jeweils **20 Zimmern (30 Gastbetten)**. Das Konzept beruht auf der Umnutzung und Aufbereitung recycelter Seefrachtcontainer, die zu vollständig ausgestatteten Übernachtungseinheiten umgebaut werden. Der Hotelbetrieb erfolgt digital und personalarm; Buchung, Check-in und Zugang zu den Zimmern erfolgen über ein Onlineportal bzw. eine App, die den Gästen einen individuellen Zugangscode bereitstellt. Die Gebäude dienen ausschließlich der Übernachtungsnutzung; gastronomische Angebote, Tagungsräume oder Wellnessbereiche sind nicht vorgesehen. Dadurch entsteht ein emissionsarmes, verkehrlich gering belastendes und flächenökonomisches Beherbergungskonzept.

Objekt: Hotel TIN INN, Grüner Weg 12, 61169 Friedberg
Maßnahme: Errichtung von zwei Hotels aus Seefrachtcontainern
Bauherr: BAUWERK eins GmbH & Co. KG, Forster Weg 40, 41849 Wassenberg

Hier: Vorhaben beschreibung

Seite 2 von 3

4. Baukörper und bauliches Konzept

Die geplanten Gebäude bestehen aus drei Vollgeschossen, die aus modular angeordneten, umgenutzten Seefrachtcontainern gebildet werden. Die horizontale und vertikale Erschließung erfolgt über offene Laubengänge aus Betonfertigteilen und eine notwendige Treppe. Über eine zusätzliche außenliegende Stahltreppe wird ein zweiter baulicher

Rettungsweg sichergestellt. Im Erdgeschoss werden zehn kompakte Einzelzimmer errichtet, von denen drei eingeschränkt mit dem Rollstuhl nutzbar sind. In den Obergeschossen entstehen größere Zimmer, die als Einzel- oder Doppelzimmer vermietet werden, sodass insgesamt dreißig Betten zur Verfügung stehen. Die Anforderungen an barrierearme Beherbergungsräume gemäß der Landesbauordnung Hessen werden erfüllt.

Ein durchgängiges Flachdach schützt die Containerstruktur vor Witterungseinflüssen und nimmt technische Anlagen sowie Photovoltaikmodule auf. Das Flachdach kann optional mit einer Dachbegrünung hergestellt werden. Auf dem Flachdach befindet sich ein weiterer Seefrachtcontainer, der als Gehäuse für technische Anlagen dient.

5. Nachhaltigkeit und Gebäudetechnik

Das Vorhaben basiert auf einem ressourcenschonenden Ansatz, da ausschließlich wiederverwendete Seefrachtcontainer zum Einsatz kommen, die energieeffizient nach einem patentierten Verfahren gedämmt und technisch modernisiert werden. Das Gebäude besteht aus Raumzellen und Betonfertigteilen, die unter kontrollierten Bedingungen gebaut und auf der Baustelle nur noch montiert und verbunden werden. Dies führt zu kurzen Bauzeiten. Die Wärmeversorgung erfolgt zentral über Wärmepumpen, die im Technikcontainer auf dem Dach installiert werden. Die Beheizung und sommerliche Kühlung der Zimmer wird über wassergeführte Heizsysteme in den Containerdecken gewährleistet; die Badezimmer verfügen zusätzlich über eine Fußbodenheizung. Jede Einheit erhält eine kontrollierte Lüftung mit Wärmerückgewinnung. Die gesetzlichen Vorgaben zur Installation von Photovoltaikanlagen auf geeigneten Dachflächen werden eingehalten.

6. Erschließung

Die verkehrstechnische Erschließung erfolgt über die öffentliche Straße „**Grünen Weg**“. Da die beiden geplanten Gebäude mehr als 50 m von der öffentlichen Straße entfernt liegen, muss auf dem Grundstück eine Bewegungsfläche für die Feuerwehr nachgewiesen werden. Die Anbindung an das öffentliche Ver- und Entsorgungsnetz für Wasser, Schmutzwasser, Strom und Medien ist über die vorhandene Zufahrt zu den Stellplätzen der EUROGARANT AutoService AG geplant. Die erforderlichen notwendigen Stellplätze für den Hotelbetrieb werden gemäß den geltenden kommunalen Anforderungen nachgewiesen und gesichert. Die auf dem Grundstück bereits vorhandenen Stellplätze des Gewerbebetriebs EUROGARANT AuroService AG bleiben bestehen, diese Fläche wird durch das geplante Bauvorhaben nicht in Anspruch genommen.

Objekt: Hotel TIN INN, Grüner Weg 12, 61169 Friedberg
Maßnahme: Errichtung von zwei Hotels aus Seefrachtcontainern
Bauherr: BAUWERK eins GmbH & Co. KG, Forster Weg 40, 41849 Wassenberg

Hier: Vorhabenbeschreibung

Seite 3 von 3

7. Städtebauliche Einordnung und Ziel der Planänderung

Das geplante Vorhaben liegt innerhalb der im B-Plan festgesetzten bebaubaren Grundstücksfläche. Für diesem Bereich ist eine Dachbegrünung vorgeschrieben, die die Gebäude erfüllen. Die zulässige Höhe im Baufeld liegt bei 175,00 m ü. NHN. Das Grundstück weist in diesem Bereich eine mittlere Höhe von ca. 163,09 m ü. NHN auf. Das Gebäude verfügt einschließlich des technischen Dachaufbaus über eine Gesamthöhe von 11,75 m. Die Vorgaben bezüglich der Höhen werden eingehalten. Ferner fügen sich die beiden Hotels aufgrund des emissionsarmen Betriebs, der geringen Verkehrsintensität sowie der reinen Übernachtungsnutzung verträglich in die Umgebung ein und stellen eine sinnvolle Ergänzung der örtlichen Angebotsstruktur dar. Die Änderung des Bebauungsplanes dient dazu, die Nutzung als Beherbergungsstätte planungsrechtlich festzusetzen, eine geordnete städtebauliche Entwicklung sicherzustellen und die Zulässigkeit der geplanten Gebäude eindeutig zu regeln.

Aufgestellt am 28.11.2025 von Dipl. -Ing. Barbara Rostek, Architektin AKNW