

ELTVILLE AM RHEIN
WEIN-, SEKT- UND ROSENSTADT

Bebauungsplan Nr. 32/4 „Rheinviertel“, 4. Änderung

Abwägung der Anregungen aus der Beteiligung der Behörden und der Öffentlichkeit (§ 4 Abs. 1 und 2 und § 3 Abs. 1 und 2 BauGB)

Beteiligung der Behörden	2
Industrie- und Handelskammer Wiesbaden	3
Landesamt für Denkmalpflege - hessenARCHÄOLOGIE	5
Landesamt für Denkmalpflege – Bau- und Kunstdenkmalpflege	7
Regierungspräsidium Darmstadt	9
Rheingau-Taunus-Kreis.....	16
Rheingauwasser GmbH.....	25
Syna GmbH	26
Wasserbeschaffungsverband Rheingau-Taunus	29
Handwerkskammer Wiesbaden.....	31
Deutsche Telekom Technik GmbH.....	32
Beteiligung der Öffentlichkeit	35
Stellungnahme Bürger 1 vom 25.06.2021	36
Stellungnahme Bürger 2 vom 21.06.2021	37
Stellungnahme Bürger 3 vom 17.06.2021	38
Stellungnahme Bürger 4 vom 16.06.2021	39
Stellungnahme Bürger 5 vom 15.06.2021	40
Stellungnahme Bürger 6 vom Oktober 2021	41

Beteiligung der Behörden

Tabellarische Übersicht

Behördliche Stellungnahmen mit Anregungen aus der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB und aus der förmlichen Beteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB sind der folgenden Tabelle zu entnehmen:

Nr.	Behörde / Träger öffentlicher Belange	Ort	Datum
1	Industrie- und Handelskammer Wiesbaden	65183 Wiesbaden	01.07.2021 22.11.2021
2	Landesamt für Denkmalpflege (hessenARCHÄOLOGIE)	65203 Wiesbaden	28.06.2021
3	Landesamt für Denkmalpflege – Bau- und Kunstdenkmalpflege	65203 Wiesbaden	02.07.2021
4	Regierungspräsidium Darmstadt	64283 Darmstadt	01.07.2021 17.11.2021
5	Rheingau-Taunus-Kreis	65307 Bad Schwalbach	29.06.2021 18.11.2021
6	Rheingauwasser GmbH	65344 Eltville	28.05.2021
7	Syna GmbH	65344 Eltville	01.07.2021 28.10.2021
8	Wasserbeschaffungsverband Rheingau-Taunus	65193 Wiesbaden	09.06.2021 27.10.2021
9	Handwerkskammer Wiesbaden	65189 Wiesbaden	20.10.2021
10	Deutsche Telekom Technik GmbH	55122 Mainz	20.10.2021

Anregungen

Von: Christine Fritsch <c.fritsch@wiesbaden.ihk.de>
Gesendet: Donnerstag, 1. Juli 2021 10:01
An: Steins, Claus-Jürgen <claus-juergen.steins@eltville.de>
Betreff: Bebauungsplan Nr. 32/4 "Rheinviertel - 4. Änderung" in Eltville

Sehr geehrter Herr Steins,

wir bedanken uns für die Möglichkeit, zu dem Bebauungsplanentwurf eine Stellungnahme abgeben zu können. Grundsätzlich begrüßen wir, dass durch den Bebauungsplan und seine Festsetzungen die Voraussetzungen für gewerbliche Entwicklung/ Ansiedlung geschaffen werden.

In der Begründung des Bebauungsplanes steht unter Punkt 3.4 Parken „Außerhalb der geplanten Tiefgarage sind ca. 21 PKW-Stellplätze vorgesehen.“ Und „Die Tiefgarage hat eine Kapazität von rund 33 Stellplätzen.“ Für die geplanten 9 Eigentumswohnungen sind laut Stellplatzsatzung der Stadt Eltville ab 71 m² zwei Stellplätze je Wohnung herzustellen. Neben den Eigentumswohnungen ist ein Gebäude mit der Möglichkeit der Beherbergung mit 9 Gästezimmern sowie eine gastronomische Nutzung im EG mit einer Außenterrasse denkbar. Weiterhin soll ein Konferenzgebäude realisiert werden, in welchem kleinere Tagungen und Veranstaltungen stattfinden sollen. Außerdem gibt es einen Platzhalter für einen optionalen Neubau, für welchen noch keine konkreten Planungen vorliegen, aber ein Wohngebäude realisiert werden könnte. Im südöstlichen Randbereich des Plangebiets entsteht die Rekonstruktion des historischen Pavillons, welcher zukünftig ausschließlich der privaten Nutzung dient. Des Weiteren gibt es die Nutzungen der denkmalgeschützten Bestandsgebäude.

Für eine positive Quartiersentwicklung sind Stellplätze in ausreichender Anzahl für die Anwohner, die Besucher und die Kunden der umliegenden Gewerbebetriebe notwendig. Kostenpflichtiges Parken und nicht ausreichende Stellplätze können dazu führen, dass im Umfeld geparkt wird und somit Parkdruck auf das umliegende Gewerbe entstehen könnte.

Im Hinblick auf die E-Mobilität sollten ausreichende Ladestationen in dem Planbereich stehen, die allerdings nicht die Stellplatzanzahl reduzieren sollte.

Freundliche Grüße

Christine Fritsch
Konjunkturumfragen, Bebauungspläne | Wirtschaftspolitik

IHK Wiesbaden | Wilhelmstraße 24 - 26 | 65183 Wiesbaden
T +49 611 1500-137 | c.fritsch@wiesbaden.ihk.de

Beschlussvorschlag

Industrie- und Handelskammer Wiesbaden

1

zu 1: Die grundsätzliche Zustimmung wird begrüßt.

2

zu 2-3: Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.

3

Es werden nicht nur Stellplätze innerhalb der Tiefgarage entstehen, sondern auch solche – wie zum Zeitpunkt der früheren Nutzung – auf dem Außengelände. Nach überschlägiger Berechnung im Rahmen der Projektentwicklung können die nach Stellplatzsatzung erforderlichen Stellplätze nachgewiesen werden. Der Stellplatznachweis ist außerhalb der Bauleitplanung im Rahmen der Baugenehmigungsverfahren zu erbringen.

4

zu 4: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Im Hinblick auf E-Mobilität wird auf § 2 Abs. 3 der Verordnung über den Bau und Betrieb von Garagen und Stellplätzen (Garagenverordnung - GaV) verwiesen. Diese Anforderungen sind mindestens zu erfüllen. Der Bebauungsplan trifft darüber hinaus keine Festsetzungen.

Die Anregung wird an den Vorhabenträger weitergeleitet.

Anregungen

Von: Christine Fritsch <c.fritsch@wiesbaden.ihk.de>
Gesendet: Montag, 22. November 2021 13:16
An: Steins, Claus-Jürgen <claus-juergen.steins@eltville.de>
Betreff: Bebauungsplan Nr. 32/4 Rheinviertel - 4. Änderung in Eltville

Sehr geehrter Herr Steins,

zu dem Bebauungsplan Nr. 32/4 Rheinviertel haben wir keine ergänzenden Anregungen und verweisen auf unsere Stellungnahme vom 1. Juli 2021.

Freundliche Grüße

Christine Fritsch
Konjunkturumfragen, Bebauungspläne | Wirtschaftspolitik

IHK Wiesbaden | Wilhelmstraße 24 - 26 | 65183 Wiesbaden
T +49 611 1500-137 | c.fritsch@wiesbaden.ihk.de



Besuchen Sie uns online unter ihk-wiesbaden.de, nehmen Sie an unseren [Veranstaltungen](#) teil oder abonnieren Sie unsere [Newsletter](#).

Beschlussvorschlag

1

zu 1: Siehe Beschlussvorschlag zur Stellungnahme vom 01.07.2021.

Magistrat der Stadt Eltville am Rhein
Bauamt
Schwalbacher Straße 40
65343 Eltville

EINGEGANGEN
02. JULI 2021

Bearbeiter/in Dr. Kai Mückenberger
Durchwahl (0611) 6906-169
Fax (0611) 6906-137
E-Mail Kai.Mueckenberger@lfid-hessen.de
Ihr Zeichen
Ihre Nachricht
Datum 28.06.2021

Bebauungsplan Nr. 32/4 „Rheinviertel – 4. Änderung“ Beteiligung der Behörden

Sehr geehrte Damen und Herren,

Die vorliegende Planung wird vom Landesamt für Denkmalpflege, hessenArchäologie, im derzeitigen Stadium abgelehnt, da nicht sichergestellt ist, dass die öffentlichen Belange des Bodendenkmalschutzes und der Bodendenkmalpflege (§ 1 Abs. 6 Nr. 5 BauGB) hinreichend berücksichtigt werden. Im Plangebiet und dem unmittelbaren Umfeld befinden sich mehrere archäologische Fundstellen mit bislang ungeklärter Gesamtausdehnung. Darüber hinaus wurde im östlichen Abschnitt des Plangebiets bereits 1979 der Überrest eines gemauerten unterirdischen Gangsystems nachgewiesen, der im Zuge erneuter Bodeneingriffe zu dokumentieren wäre.

Es ist damit zu rechnen, dass durch die Bebauung Kulturdenkmäler im Sinne von § 2 Abs. 2 HDSchG (Bodendenkmäler) zerstört werden.

Um Qualität und Quantität der archäologischen Befunde zu überprüfen und um später zu fundierten Stellungnahmen im Rahmen von bauordnungsrechtlichen oder denkmalschutzrechtlichen Genehmigungsverfahren zu gelangen, ist ein archäologisches Gutachten, d. h. eine vorbereitende Untersuchung gemäß § 20 Abs. 1 Satz 2 HDSchG erforderlich, deren Kosten vom Plangeber in seiner Eigenschaft als Verursacher zu tragen sind.

Den Belangen des Bodendenkmalschutzes und der Bodendenkmalpflege kann vorliegend wie folgt ausreichend Rechnung getragen werden:

Anstelle einer vorbereitenden Untersuchung/Ausgrabung ist während zukünftiger Bodeneingriffe eine Baubegleitung durch eine in Hessen zugelassene archäologische Fachfirma durchzuführen. Bei Auftreten von archäologisch relevanten Strukturen ist dem beauftragten Grabungsunternehmen genügend Zeit einzuräumen, diese zu dokumentieren und zu bergen.

Landesamt für Denkmalpflege - hessenARCHÄOLOGIE

1

zu 1: Der Einwand und die Hinweise zu archäologischen Fundstellen werden zur Kenntnis genommen und beachtet.

Den Belangen des Bodendenkmalschutzes und der Bodendenkmalpflege bezüglich möglicher Bodenfunde wird Rechnung getragen (siehe unten Punkt 2). Darüber hinaus wurde bereits ein Textbaustein zu baulichen Eingriffen bei Baumaßnahmen (Bodendenkmäler) in die Textlichen Festsetzungen unter „Hinweise und Empfehlungen zur Planverwirklichung“ aufgenommen.

2

zu 2: Der Vorhabenträger wird dafür Sorge tragen, dass während der Bau- und Tiefbauarbeiten eine Begleitung durch eine geeignete Fachfirma erfolgt. Die Kosten trägt der Vorhabenträger. Bei Auftreten von archäologischen Befunden ist dem beauftragten Grabungsunternehmen genügend Zeit einzuräumen, um diese zu dokumentieren und zu bergen. Die Bodendenkmalpflege ist in diesem Fall umgehend zu informieren.

Ein entsprechender Hinweis wird in den Textteil des Bebauungsplans unter „Hinweise und Empfehlungen zur Planverwirklichung“ aufgenommen.

Anregungen

Wie auch bei der Voruntersuchung bis zur Totalausgrabung sind gemäß § 18 Abs. 5 HDSchG die Kosten vom Plangeber in seiner Eigenschaft als Verursacher zu tragen.

Eine Liste zu den Grabungs- und Prospektionsfirmen, die in Hessen zugelassen sind, wird vom Bundesverband freiberuflicher Kulturwissenschaftler e. V., Adenauerallee 10, 53 113 Bonn geführt. Unter <http://www.b-f-k.de/mg-listen/archaeologie-grabungsfirmen.php#list>, finden Sie den Link zu der pdf-Liste der **Archäologischen Grabungsfirmen, die in Hessen zugelassen sind**.

Hinweis: Die vorliegende Stellungnahme verhält sich ausschließlich zu den öffentlichen Belangen des Bodendenkmalschutzes und der Bodendenkmalpflege. Eine gesonderte Stellungnahme zu den Belangen des Baudenkmalschutzes und der Baudenkmalpflege behält sich die Denkmalfachbehörde vor.

Mit freundlichen Grüßen
im Auftrag



Dr. Kai Mückenberger
Bezirksarchäologe

Beschlussvorschlag

3

zu 3: Die Liste zu den Grabungs- und Prospektfirmen wird zur Kenntnis genommen und an den Vorhabenträger weitergeleitet.

4

zu 4: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die Baudenkmalfachbehörde wurde im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung direkt beteiligt und hat eine Stellungnahme abgegeben.



BAU- UND
KUNSTDENKMALPFLEGE

HESSEN



Landesamt für Denkmalpflege Hessen | Schloss Biebrich | 65203 Wiesbaden

Magistrat der Stadt Eitville am Rhein

Schwalbacher Straße 40

65343 Eitville am Rhein

Aktenzeichen Su
 Bearbeiter/in Kristin Schubert
 Durchwahl +49 611 6906-117
 Fax +49 611 6906-140
 E-Mail kristin.schubert@fd-hessen.de
 Ihr Zeichen III/2-4 610-20/32
 Ihre Nachricht v. 26.5.2021
 Datum 2.7.2021

Bauleitplanung der Stadt Eitville am Rhein

Bebauungsplan Nr. 32/4 „Rheinviertel“ 4. Änderung

Ihre Bitte um Stellungnahme gem. § 4 (1) BauGB

Sehr geehrter Herr Steins,
 sehr geehrte Damen und Herren,

der zu beplanende Bereich überschneidet sich, wie bereits in den Unterlagen aufgeführt, in Teilbereichen mit der geschützten Gesamtanlage „Altstadt Eitville“ nach § 2 Abs. 3 Hessisches Denkmalschutzgesetz (HDSchG) samt mehrerer Einzelkulturdenkmäler nach § 2 Abs. 1 HDSchG.

Kulturdenkmäler sind nach § 1 Abs. 1 HDSchG in die städtebauliche Entwicklung und Raumordnung einzubeziehen. Die planungsrechtliche städtebauliche Ordnung des Bereichs wird seitens der Denkmalfachbehörde begrüßt. Die eingereichte Planung entspricht dem Abstimmungsstand mit Dr. Jakobi aus unserem Hause. Bedenken zur vorgelegten Planung bestehen daher aus Sicht der Abteilung Bau- und Kunstdenkmalpflege nicht.

Instandsetzungen oder Umgestaltungen von Kulturdenkmälern sowie Veränderungen in deren Umgebung sind nach § 18 HDSchG genehmigungspflichtig durch die Untere Denkmalschutzbehörde. Wir bitten, diesen Hinweis in die textlichen Festsetzungen aufzunehmen.

Im Übrigen verweisen wir auf die Stellungnahme der Unteren Denkmalschutzbehörde zum Verfahren.

Landesamt für Denkmalpflege
 Hessen
 Schloss Biebrich / Westflügel
 65203 Wiesbaden

poststelle.baudenkmalpflege.wi@fd-hessen.de
<https://fd.hessen.de>
 T +49 611 6906-0
 F +49 611 6906-140



Landesamt für Denkmalpflege – Bau- und Kunstdenkmalpflege

1

zu 1: Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.

2

zu 2: Die grundsätzliche Zustimmung der Bau- und Kunstdenkmalpflege wird zur Kenntnis genommen.

3

zu 3: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und wird in die textlichen Festsetzungen unter „Hinweise und Empfehlungen zur Planverwirklichung“ aufgenommen.

4

zu 4: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Anregungen	Beschlussvorschlag
<p>Hinweis: Die vorliegende Stellungnahme verhält sich ausschließlich zu den öffentlichen Belangen der Bau- und Kunstdenkmalpflege. Eine gesonderte Stellungnahme zu den Belangen der Bodendenkmalpflege seitens der hessenArchäologie behält sich die Denkmalfachbehörde vor.</p> <p>Wir bitten um Übersendung des Abwägungsergebnisses.</p> <p>Mit freundlichen Grüßen Im Auftrag</p> <p>Kristin Schubert M. A., MSchM Konservatorin</p> <p>Ref. B I 1 Bezirksdenkmalpflege B II 1 Industriedenkmalpflege</p>	<p>5 zu 5: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. HessenArchäologie hat im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung eine gesonderte Stellungnahme abgegeben.</p> <p>6 zu 6: Der Bitte wird entsprochen.</p>

Regierungspräsidium Darmstadt



Regierungspräsidium Darmstadt, 64278 Darmstadt

Abt. III - Dez. 31.2 - Regionale Siedlungs- und Bauleitplanung, Bauwesen

Per Email

Magistrat der Stadt
Eltville am Rhein
Schwalbacher Straße 40
65343 Eltville am Rhein

Unser Zeichen: RPDA - Dez. III 31.2-61 d 02.13/12-2021/1
Ihr Zeichen: III/2-4 610-20/3
Nachricht Planbüro vom: 26.Mai 2021
Ihre Ansprechpartnerin: Karin Schwab
Zimmernummer: 3.018
Telefon/ Fax: 06151 12 6321/ +49 611 327642295
E-Mail: karin.schwab@rpd.hessen.de
Datum: 1.Juli 2021

**Bauleitplanung der Stadt Eltville im Rheingau-Taunus-Kreis
Bebauungsplanvorentwurf Nr. 32/4 "Rheinviertel – 4. Änderung",
Stellungnahme gemäß § 4. Abs. 1 BauGB**

Sehr geehrte Damen und Herren,

das Ziel der vorliegenden Planung ist die Neuordnung des Areals um den ehemaligen Langwerther Hof. Aufgrund der Aufgabe des Weinguts im Jahr 2018 verloren die Wirtschaftsgebäude ihren bisherigen Nutzungszweck. Für die denkmalgeschützten Gebäude ist die Erhaltung und Sanierung geplant. Die übrigen Gebäude sollen durch Neubauten ersetzt werden.

Die vorgesehene Fläche ist ca. 0,66 ha groß und liegt innerhalb eines im Regionalplan Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplan 2010 (RPS/RegFNP 2010) ausgewiesenen „Vorranggebiet Siedlung, Bestand“.

Zu der vorgelegten Planung bestehen aus regionalplanerischer Sicht keine Bedenken.

Eine Zuständigkeit der **Oberen Naturschutzbehörde** ist gemäß § 2 Abs. 1 Hessisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (HAGBNatSchG) nicht gegeben. (siehe hierzu auch Ziffer 3.5 des Erlasses des Hessischen Ministeriums für Wirtschaft, Energie, Verkehr und Wohnen über die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (TöB) in städtebaulichen Verfahren nach dem Baugesetzbuch (BauGB) vom 11. Dezember 2019 -StAnz. 52/2019 S. 1373-).

Aus **weinbaufachlicher Sicht** bestehen keine Bedenken.

Regierungspräsidium Darmstadt
Wilhelminenstraße 1-3, Wilhelminenhäuser
64283 Darmstadt

Servicezeiten:
Mo. – Do. 8:00 bis 16:30 Uhr
Freitag 8:00 bis 15:00 Uhr
Telefon: 06151 12 0 (Zentrale)
Telefax: 06151 12 6347 (allgemein)

Fristenbriefkasten:
Luisenplatz 2
64283 Darmstadt
Öffentliche Verkehrsmittel:
Haltestelle Luisenplatz



- 2 -

Regierungspräsidium Darmstadt

1 zu 1: Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.

2 zu 2: Die Zustimmung zur Planung wird begrüßt.

3 zu 3: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

4 zu 4: Die Zustimmung zur Planung wird begrüßt.

Anregungen

Bezüglich der von der **Abteilung Umwelt Wiesbaden** zu vertretenden Belange teile ich Ihnen folgendes mit:

Grundwasser

Das Gebiet liegt nicht in einem Wasserschutzgebiet. Gegen die Planung bestehen keine Bedenken.

Es wird auf Teil 3 Umweltplanung, Kapitel 2.2 Abiotische Faktoren, Absatz Grundwasser und Oberflächenwasser der Begründung zum Vorentwurf vom 29. April 2021 verwiesen. Wasserversorgung – Bedarfsermittlung und Deckungsnachweise

Die Bauleitplanung muss wasserwirtschaftliche Belange angemessen berücksichtigen. Gewährleistet werden müssen eine qualitativ und quantitativ ausreichende Wasserversorgung und ein ausreichender Schutz des Grundwassers.

Die planaufstellende Kommune hat in eigener Verantwortung sicherzustellen, dass die Versorgungssicherheit der öffentlichen Wasserversorgung dauerhaft für die künftige Bebauung im Rahmen der bestehenden wasserrechtlichen Zulassungen gewährleistet ist und eine ausreichende Löschwassermenge bereitgestellt werden kann.

Ein entsprechender konkreter Wasserbedarfsnachweis und dessen Deckung sind in der Begründung zum Bebauungsplan nicht aufgeführt und müssen deshalb noch vorgelegt werden.

Bodenschutz

Eine Überprüfung der Altflächendatei ergab folgenden Altstandort im Bereich des Bauvorhabens:

ALTIS Nr.	Straße	Firma
439.003.010-001.384	Rheingauer Straße 33	Krug - BIGA Textile Creationen GmbH

Belastungen oder Verunreinigungen des Bodens sind bisher nicht bekannt.

Hinweis:

Werden bei Eingriffen in den Boden organoleptische Verunreinigungen festgestellt, ist das Regierungspräsidium Darmstadt, Abteilung IV Umwelt Wiesbaden, Dezernat IV/Wi 41.1 Grundwasser, Bodenschutz, Lessingstraße 16-18, 65189 Wiesbaden, zu beteiligen.

Abfallwirtschaft

Ich möchte darauf hinweisen, dass die Regelungen des Merkblatts „Entsorgung von Bauabfällen“ der Regierungspräsidien Darmstadt, Gießen und Kassel (Stand: 01.09.2018) bei der Beprobung, Separierung, Bereitstellung, Lagerung und Entsorgung von Bodenaushub/Bauschutt einzuhalten sind.

Die vorherige Zustimmung der Abfallbehörde (RP Darmstadt, Abteilung IV Umwelt Wiesbaden, Dezernat 42 – Abfallwirtschaft, Email: Abfallwirtschaft-Wi@rpd.hessen.de) zu dem Beprobungsumfang, der Einstufung sowie zu den beabsichtigten Entsorgungsmaß-

Beschlussvorschlag

5

zu 5: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen, die grundsätzliche Zustimmung zur Planung wird begrüßt.

Bei dem Standort um den ehemaligen Langwerther Hof handelt es sich um ein bereits bestehendes Baugebiet. Innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans erfolgen lediglich punktuell bauliche Eingriffe; der Großteil der Bestandsgebäude bleibt erhalten und wird nur saniert. Weiterhin ist unklar, ob es zu einer Bebauung der im Bebauungsplan als „Platzhalter“ bezeichneten überbaubaren Grundstücksfläche überhaupt kommen wird.

Auf eine konkrete Wasserbedarfsberechnung für das Bestandgebiet kann daher verzichtet werden.

Rheingauwasser als Versorgungsträger hat bezüglich der Trinkwasserversorgung keine Bedenken geäußert.

Zum Löschwasserbedarf:

Die Hinweise zu Löschwasserversorgung und Hydranten werden zur Kenntnis genommen.

Zur Löschwasserversorgung für eine Bebauung (WR, WA, WB, MI, MD) über drei Geschosse oder GFZ >0,7 und <1,2 muss eine Wassermenge von mindestens 1.600 l/min (96 m³/h) über einen Zeitraum von mindestens zwei Stunden zur Verfügung stehen, die Brandreserve im Hochbehälter muss mindestens 192 m³ betragen.

Entsprechende Textbausteine wurden bereits im Anhang zu den textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans unter „Hinweise und Empfehlungen zur Planverwirklichung“ berücksichtigt.

6

zu 6: Die Hinweise zum Bodenschutz bzw. zu Altlasten werden zur Kenntnis genommen und in den Textteil des Bebauungsplans unter „Hinweise und Empfehlungen zur Planverwirklichung“ aufgenommen.

7

zu 7: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und in den Textteil des Bebauungsplans unter „Hinweise und Empfehlungen zur Planverwirklichung“ integriert.

Anregungen	Beschlussvorschlag
<p>nahmen ist einzuholen, wenn bisher nicht bekannte Schadstoffe im Bodenaushub/Bauschutt erkennbar werden sollten.</p> <p>Hinweis - Das v. g. Merkblatt ist als Download zu finden unter: www.rp-darmstadt.hessen.de - Umwelt - Abfall - Bau- und Gewerbeabfall</p> <p>Immissionsschutz Zum Schutz der Wohnungen im Plangebiet schlage ich vor, nur „sonstige, nicht störende Gewerbebetriebe“ zuzulassen, statt „sonstige Gewerbebetriebe“ wie es im Vorentwurf der Textlichen Festsetzungen jetzt steht. Die neuen Betriebe im Plangebiet müssen mit immissionsschutzrechtlichen Auflagen im Rahmen der erforderlichen Baugenehmigungsverfahren rechnen.</p> <p>Bergaufsicht Für die bergrechtliche Stellungnahme wurden folgende Quellen als Datengrundlage herangezogen:</p> <p><u>Hinsichtlich der Rohstoffsicherung:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Regionalplan Südhessen/Regionaler Flächennutzungsplan (RPS/RegFNP) 2010 - Rohstoffsicherungskarte (KRS 25) des HLNUG <p><u>Hinsichtlich der aktuell unter Bergaufsicht stehenden Betriebe:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - vorliegende und genehmigte Betriebspläne <p><u>Hinsichtlich des Altbergbaus:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - bei der Bergaufsicht digital und analog vorliegende Risse - in der Datenbank vorliegende Informationen - Kurzübersichten des ehemaligen Bergamts Weilburg über früheren Bergbau <p>Die Recherche beruht auf den in Inhaltsverzeichnissen des Aktenplans inventarisierten Beständen von Berechtsams- und Betriebsakten früherer Bergbaubetriebe und in hiesigen Kartenschränken aufbewahrten Rissblättern. Die Stellungnahme basiert daher <i>hinsichtlich des Altbergbaus</i> auf einer unvollständigen Datenbasis.</p> <p>Anhand dieser Datengrundlage wird zum Vorhaben wie folgt Stellung genommen:</p> <p><u>Rohstoffsicherung:</u> Durch das Vorhaben sind keine Rohstoffsicherungsflächen betroffen.</p> <p><u>Aktuelle Betriebe:</u> Es befinden sich keine aktuell unter Bergaufsicht stehenden Betriebe im Planbereich und dessen näherer Umgebung.</p> <p><u>Gefährdungspotential aus früheren bergbaulichen Tätigkeiten:</u> Im Plangebiet ist meinen Unterlagen zufolge bisher kein Bergbau umgegangen.</p> <p>Dem Vorhaben stehen aus Sicht der Bergbehörde keine Sachverhalte entgegen.</p> <p>Hinsichtlich des Umfangs und des Detaillierungsgrades des Umweltberichtes werden aus Sicht der Abteilung Arbeitsschutz und Umwelt Wiesbaden keine weiteren Forderungen gestellt und es bestehen keine weiteren Bedenken und Anregungen.</p>	<p>zu 8: Die Bezeichnung ist mit § 6a Abs. 2 Nr. 4 BauNVO identisch. Aus § 6a Abs. 1 BauNVO geht hervor, dass nicht wesentlich störende sonstige Gewerbebetriebe gemeint sind. Die Stadt Eltville sieht keine Veranlassung, von dieser Vordefinition der BauNVO abzuweichen. Baulichen und sonstigen Anlagen, die der Eigenart des Baugebiets widersprechen, könnte gemäß § 15 Abs. 1 BauNVO die Zulassung verweigert werden.</p> <p>zu 9: Die grundsätzliche Zustimmung der Bergaufsicht zur Planung wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>zu 10: Die Zustimmung zu Umfang und Detaillierungsgrad des Umweltberichtes wird zur Kenntnis genommen.</p>

Anregungen

Den **Kampfmittelräumdienst** beteilige ich ausnahmsweise nur dann, wenn von gemeindlicher Seite im Rahmen des Bauleitplanverfahrens konkrete Hinweise auf das mögliche Vorkommen von Kampfmitteln erfolgt sind. In dem mir von Ihnen zugeleiteten Bauleitplanverfahren haben Sie keine Hinweise dieser Art gegeben. Deshalb habe ich den zentralen Kampfmittelräumdienst nicht beteiligt. Es steht Ihnen jedoch frei, den Kampfmittelräumdienst direkt zu beteiligen. Mündliche Anfragen können Sie richten an Herrn Schwetzler, Tel. 06151-126501. Schriftliche Anfragen sind per Email zu richten an das Regierungspräsidium Darmstadt, Dezernat I 18, Zentraler Kampfmittelräumdienst kmr@rpda.hessen.de

Eine verfahrensrechtliche Prüfung ist nicht erfolgt. Bei Rückfragen und zur Beratung stehe ich selbstverständlich zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag

gez. Karin Schwab

Dieses Dokument habe ich in der Hessischen eDokumentenverwaltung (HeDok) elektronisch schlussgezeichnet.
Es ist deshalb auch ohne meine handschriftliche Unterschrift gültig.

Hinweis:
Datenschutzrechtliche Hinweise über die Verarbeitung personenbezogener Daten in der Regional- und Bauleitplanung finden Sie hier: <https://rp-darmstadt.hessen.de/planung/bauleitplanung>

11

Beschlussvorschlag

zu 11: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Regierungspräsidium Darmstadt



Regierungspräsidium Darmstadt, 64278 Darmstadt

Per Email

Unser Zeichen: RPDA - Dez. III 31.2-61 d 02.13/12-2021/2
 Dokument-Nr.: 2021/1291313
 Ihr Zeichen: III/2-4 610-20/32
 Ihre Nachricht vom: 18. Oktober 2021
 Ihre Ansprechpartnerin: Karin Schwab
 Zimmernummer: 3.018
 Telefon/ Fax: 06151 12 6321/ +49611 327642295
 E-Mail: karin.schwab@rpd.hessen.de
 Datum: 17. November 2021

Magistrat der Stadt
 Eitville am Rhein
 Schwalbacher Straße 40
 65343 Eitville am Rhein

**Bauleitplanung der Stadt Eitville am Rhein im Rheingau-Taunus-Kreis
 Bebauungsplanentwurf Nr. 32/4 „Rheinviertel - 4. Änderung“**

Stellungnahme gemäß § 4 Abs. 2 BauGB

Sehr geehrte Damen und Herren,

Die vorgesehene Fläche ist ca. 0,66 ha groß und liegt innerhalb eines im Regionalplan Südhessen/Regionaler Flächennutzungsplan 2010 (RPS/RegFNP 2010) ausgewiesenen „Vorranggebiet Siedlung-Bestand“. Zu der vorgelegten Planung bestehen aus regional-planerischer Sicht keine Bedenken.

Eine Zuständigkeit der oberen Naturschutzbehörde ist gemäß § 2 Abs. 1 Hessisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (HAGBNatSchG) nicht gegeben. (siehe hierzu auch Ziffer 3.5 des Erlasses des Hessischen Ministeriums für Wirtschaft, Energie, Verkehr und Wohnen über die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (TöB) in städtebaulichen Verfahren nach dem Baugesetzbuch (BauGB) vom 11. Dezember 2019 -StAnz. 52/2019 S. 1373-).

Aus Sicht der Abteilung Umwelt Wiesbaden nehme ich wie folgt Stellung:

Grundwasser

Meine Stellungnahme im Verfahrensschritt nach § 4 (1) BauGB hat weiterhin Gültigkeit.

Nicht berücksichtigt wurde der Bereich:

Wasserversorgung – Bedarfsermittlung und Deckungsnachweise

Die Bauleitplanung muss wasserwirtschaftliche Belange angemessen berücksichtigen. Gewährleistet werden müssen eine qualitativ und quantitativ ausreichende Wasserversorgung und ein ausreichender Schutz des Grundwassers.

Regierungspräsidium Darmstadt
 Wilhelminenstraße 1-3, Wilhelminenhaus
 64283 Darmstadt

Servicezeiten:
 Mo. – Do. 8:00 bis 16:30 Uhr
 Freitag 8:00 bis 15:00 Uhr

Fristenbriefkasten:
 Luisenplatz 2
 64283 Darmstadt

Internet:
<https://rp-darmstadt.hessen.de>

Telefon: 06151 12 0 (Zentrale)
 Telefax: 06151 12 6347 (allgemein)

Öffentliche Verkehrsmittel:
 Haltestelle Luisenplatz



- 2 -

1

zu 1: Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen. Die Zustimmung zur Planung wird begrüßt.

2

zu 2: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

3

zu 3: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.
 Siehe Beschlussvorschlag zu Punkt 5 der Stellungnahme vom 1. Juli 2021.

Anregungen	Beschlussvorschlag
<p>Die planaufstellende Kommune hat in eigener Verantwortung sicherzustellen, dass die Versorgungssicherheit der öffentlichen Wasserversorgung dauerhaft für die künftige Bebauung im Rahmen der bestehenden wasserrechtlichen Zulassungen gewährleistet ist und eine ausreichende Löschwassermenge bereitgestellt werden kann. Ein entsprechender konkreter Wasserbedarfsnachweis und dessen Deckung sind in der Begründung zum Bebauungsplan nicht aufgeführt und müssen deshalb noch vorgelegt werden.</p>	
<p>Bodenschutz</p>	
<p>Die Hinweise zum Bodenschutz bzw. zu Altlasten werden zur Kenntnis genommen und in den Textteil des Bebauungsplans unter „Hinweise und Empfehlungen zur Planverwirklichung“ aufgenommen. Aus Sicht des vor- und nachsorgenden Bodenschutzes ergeben sich daher keine Anmerkungen, Ergänzungen oder Hinweise.</p>	<p>4 zu 4: Die Zustimmung zur Planung wird begrüßt.</p>
<p>Oberflächengewässer</p>	
<p>Es bestehen keine Bedenken.</p>	<p>5 zu 5: Die Zustimmung zur Planung wird begrüßt.</p>
<p>Abwasser, anlagenbezogener Gewässerschutz</p>	
<p>Bei der frühzeitigen Beteiligung hatte ich seinerzeit auf den Regelungsinhalt des §37 Abs. 4 Hessisches Wassergesetz hingewiesen, wonach Niederschlagswasser von der Person, bei der es anfällt, verwertet werden soll, wenn wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen. Auf Seite 35 der Begründung ist nun aufgeführt, dass die Möglichkeiten zur Rückhaltung des Niederschlagswassers (Mulden, Zisternen, usw.) untersucht würden. Auch würde das Konferenzgebäude mit einem intensiv begrünten Flachdach ausgestattet. Da es sich hier bereits um den Entwurf des Bebauungsplans handelt und zudem die Bebauung schon klar definiert ist, erscheint diese Überlegung zeitlich spät angesiedelt. Die Forcierung und entsprechende Festsetzung im Bebauungsplan wird empfohlen. Gerade vor dem Hintergrund der engen Bebauungssituation erscheint es als notwendig, dass bereits im Bebauungsplan die erforderlichen Anlagen festgeschrieben werden und der notwendige Platzbedarf dafür ermittelt und auch zeichnerisch im Plan vorgesehen wird. Die Erfahrung zeigt auf, dass ansonsten keine Realisierung erfolgt. In den textlichen Festsetzungen ist ein Widerspruch enthalten. In Kapitel 7.1 steht unter der Überschrift „Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen“, dass auf der Teilfläche mit dem Eintrag Konferenz eine intensive Dachbegrünung anzulegen ist. Im gleichen Kapitel steht dann unter der Überschrift „Dachbegrünung oberirdischer baulicher Anlagen“, dass für diesen Bereich eine intensive oder extensive Dachbegrünung zulässig ist. Um es eindeutig zu formulieren, muss auch hier auf die Verpflichtung in der Wortwahl abgehoben werden.</p>	<p>6 zu 6: Die Anregung der Abteilung Umwelt Wiesbaden wird grundsätzlich berücksichtigt, die Umsetzung jedoch auf andere Art und Weise vorgenommen. In der Stellungnahme selbst wird die enge Bebauungssituation angesprochen, mit einem sehr hohen Anteil von Bestandsgebäuden. Überdies erstreckt sich mittig auf dem Gelände ein großflächiger Gewölbekeller, von dem seitliche Abstände einzuhalten sind. Aus diesem Grund ist es sinnvoll, die Frage der Entwässerung nicht auf der abstrakten Ebene des Bebauungsplans zu klären, sondern auf derjenigen der Objektplanung. Der Vorhabenträger hat die ingenieurtechnische Planung für das Gesamtareal vorgebracht und zwischenzeitlich ein Entwässerungsgesuch eingereicht. Somit ist davon auszugehen, dass die in der konkreten örtlichen Situation machbaren Schritte zur Rückhaltung und Verwertung des Niederschlagswassers auch tatsächlich realisiert werden.</p>
<p>In den textlichen Festsetzungen ist ein Widerspruch enthalten. In Kapitel 7.1 steht unter der Überschrift „Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen“, dass auf der Teilfläche mit dem Eintrag Konferenz eine intensive Dachbegrünung anzulegen ist. Im gleichen Kapitel steht dann unter der Überschrift „Dachbegrünung oberirdischer baulicher Anlagen“, dass für diesen Bereich eine intensive oder extensive Dachbegrünung zulässig ist. Um es eindeutig zu formulieren, muss auch hier auf die Verpflichtung in der Wortwahl abgehoben werden.</p>	<p>7 zu 7: Der Anregung wird entsprochen. Es handelt sich um einen redaktionellen Fehler, der korrigiert wird. Die Dachbegrünung des Konferenzgebäudes wird nur einmal festgesetzt.</p>
<p>Abfallwirtschaft</p>	
<p>Zum v. g. Vorhaben bestehen aus abfallwirtschaftlicher Sicht keine Bedenken.</p>	<p>8 zu 8: Die Zustimmung wird zur Kenntnis genommen.</p>

Anregungen	Beschlussvorschlag
<p>Immissionsschutz, Lufthygiene, Kleinklima Bzgl. Immissionsschutz möchte ich folgende Hinweise geben: Zum Schutz der Wohnungen im Plangebiet schlage ich vor, nur sonstige, nicht störende Gewerbebetriebe (statt sonstige Gewerbebetriebe s. Textliche Festsetzungen - Entwurf Nr. 1) zuzulassen.</p> <ul style="list-style-type: none"> Die neuen Betriebe im Plangebiet müssen mit immissionsschutzrechtlichen Auflagen im Rahmen der erforderlichen Baugenehmigungsverfahren rechnen. <p>Bergaufsicht Als Datengrundlage für die Stellungnahme wurden folgende Quellen herangezogen: Hinsichtlich der Rohstoffsicherung: Regionalplan Südhessen/Regionaler Flächennutzungsplan (RPS/RegFNP) 2010, Rohstoffsicherungskarte (KRS 25) des HLNUG; Hinsichtlich der aktuell unter Bergaufsicht stehenden Betriebe: vorliegende und genehmigte Betriebspläne; Hinsichtlich des Altbergbaus: bei der Bergaufsicht digital und analog vorliegende Risse, in der Datenbank vorliegende Informationen, Kurzübersichten des ehemaligen Bergamts Weilburg über früheren Bergbau. Die Recherche beruht auf den in Inhaltsverzeichnissen des Aktenplans inventarisierten Beständen von Berechtsams- und Betriebsakten früherer Bergbaubetriebe und in hiesigen Kartenschränken aufbewahrten Rissblättern. Die Stellungnahme basiert daher hinsichtlich des Altbergbaus auf einer unvollständigen Datenbasis. Anhand dieser Datengrundlage wird zum Vorhaben wie folgt Stellung genommen: Rohstoffsicherung: Durch das Vorhaben sind keine Rohstoffsicherungsflächen betroffen. Aktuelle Betriebe: Es befinden sich keine aktuell unter Bergaufsicht stehenden Betriebe im Planbereich und dessen näherer Umgebung. Gefährdungspotential aus früheren bergbaulichen Tätigkeiten: Im Plangebiet ist meinen Unterlagen zufolge bisher kein Bergbau umgegangen. Dem Vorhaben stehen seitens der Bergaufsicht weiterhin keine Sachverhalte entgegen.</p> <p>Zu den Belangen des Kampfmittelräumdienstes habe ich bereits in meiner vorherigen Stellungnahme einen Hinweis gegeben.</p> <p>Eine verfahrensrechtliche Prüfung ist nicht erfolgt. Bei Rückfragen und zur Beratung stehe ich selbstverständlich zur Verfügung.</p> <p>Mit freundlichen Grüßen Im Auftrag gez. Karin Schwab</p> <p><small>Dieses Dokument habe ich in der Hessischen eDokumentenverwaltung (HeDok) elektronisch schlussgezeichnet. Es ist deshalb auch ohne meine handschriftliche Unterschrift gültig.</small></p> <p>Hinweis: Datenschutzrechtliche Hinweise über die Verarbeitung personenbezogener Daten in der Regional- und Bauleitplanung finden Sie hier: https://rp-darmstadt.hessen.de/planung/bauleitplanung</p>	<p>9 zu 9: Siehe Beschlussvorschlag zu Punkt 8 der Stellungnahme vom 1. Juli 2021. Immissionsschutzrechtliche Auflagen können in einem dicht bebauten Altstadt-kern dazu beitragen, potenziellen Konflikten vorzubeugen.</p> <p>10 zu 10: Die grundsätzliche Zustimmung der Bergaufsicht zur Planung wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>11 zu 11: Siehe Beschlussvorschlag zu Punkt 11 der Stellungnahme vom 1. Juli 2021.</p>

RHEINGAU – TAUNUS



KREIS

Rheingau-Taunus-Kreis - Untere Bauaufsichtsbehörde
Heimbacher Str. 7 • 65307 Bad Schwalbach

1. Verteiler
2. Magistrat der Stadt Eitville

DER KREISAUSSCHUSS

Untere Bauaufsichtsbehörde

Sachbearbeiter/in : Frau Umhauer/Frau Diehl
 Zimmer : 1.310/1.311 (Eingang 1)
 Telefon: (06124) 510 – 542/506
 Telefax : (06124) 510 - 18542
 e-Mail : Ivonne.umhauer@rheingau-taunus.de
Sabine.diehl@rheingau-taunus.de
 Servicezeiten : persönliche Vorsprachen nur nach
 terminvereinbarung und mit Mund-
 lasen-Schutz

Ihr Zeichen:
 Ihre Nachricht vom:
 Bei Schriftwechsel angeben:
 Unser Zeichen: FD III.4-80-01946/21
 Datum: 29.06.2021

Grundstück Eitville, ~
 Gemarkung Eitville
 Vorhaben 02 EL 13.6 B-Plan "Rheinviertel" Änderung in Eitville

Stellungnahme gem. § 4 (1) Baugesetzbuch (BauGB)

Kreisausschuss: ST-GF- Gleichstellungsfragen
 u. Frauenangelegenheiten

Fachdienst KE

Kreisentwicklung und Wirtschaftsförderung

Fachdienst I.7 Schule, Hochbau u. Liegenschaften, Sport
 und Kultur

Fachdienst II.7 Gesundheitsverwaltung

Fachdienst III.2 Umwelt

Fachdienst III.3 Brandschutz

Fachdienst III.4 Bauaufsicht/Denkmalschutz

Fachdienst III.5 Ordnungs- und Kommunalaufsichtsbehörde,
 Wahlen

Fachdienst III.6 Verkehr

Fachdienst II.JHP Jugendhilfeplanung

Eigenbetrieb Abfallwirtschaft

Postanschrift:
 Heimbacher Str. 7 65307 Bad Schwalbach • Telefon (06124) 510 -0

Bankverbindung:
 Naspas Bad Schwalbach: IBAN: DE65 5105 0015 0393 0000 31, BIC: NASSDE55

Datenschutzinformation: <https://www.rheingau-taunus.de/downloads/formulare-publikationen/kreisverwaltung.html>

Seite 1 von 5

Rheingau-Taunus-Kreis

Anregungen

Schreiben vom 29.06.2021; Aktenzeichen 01946-21-80

Stellungnahme des Büro für Gleichstellungsfragen:

Stellungnahme liegt nicht vor.

Stellungnahme des Fachdienstes KE- Kreisentwicklung:

Es bestehen keine Bedenken und Anregungen.

Stellungnahme des Fachdienstes I.7 – Schule, Hochbau u. Liegenschaften, Sport und Kultur:

Es bestehen keine Bedenken und Anregungen.

Stellungnahme des Fachdienstes II.7 - Gesundheitsverwaltung:

Es bestehen keine Bedenken und Anregungen.

Stellungnahme des Fachdienstes III.2 – Umwelt (106711-21-wi):

Seitens des Fachdienstes III.2 wird folgende Stellungnahme abgegeben:

1. Immissionsschutz:

Keine Anregungen und Bedenken

2. Untere Naturschutzbehörde:

Keine Anregungen und Bedenken

3. Untere Wasserbehörde:

Keine Anregungen und Bedenken

Stellungnahme des Fachdienstes III.3 - Brandschutz:

Aus brandschutztechnischer Sicht bestehen keine grundsätzlichen Bedenken. Es wird davon ausgegangen, dass bei zukünftigen Bebauungsplanungen die nachfolgenden Anforderungen erfüllt werden.

Verkehrsanbindung:

- Die öffentlichen Straßen sind so zu unterhalten bzw. herzustellen, dass diese durch Löschfahrzeuge der Feuerwehr ohne Beeinträchtigung genutzt werden können.
- In § 5 Abs. 1 Satz 4 HBO wird geregelt, dass bei Gebäuden, die ganz oder mit Teilen mehr als 50 m von einer öffentlichen Verkehrsfläche entfernt sind, Zufahrten oder Durchfahrten [...] zu den vor und hinter den Gebäuden gelegenen Grundstücksteilen und Bewegungsflächen herzustellen sind, wenn sie aus Gründen des Feuerwehreinsatzes erforderlich sind. Eine Feuerwehrezufahrt ist aus Gründen des Feuerwehreinsatzes bei Gebäuden, die ganz oder mit Teilen mehr als 50 Meter von einer öffentlichen Verkehrsfläche entfernt sind im Rheingau-Taunus-Kreis erforderlich.

Seite 2 von 5

Beschlussvorschlag

1

zu 1: Die Zustimmung zur Planung wird begrüßt.

2

zu 2: Die Zustimmung zur Planung wird begrüßt.

3

zu 3: Die Zustimmung zur Planung wird begrüßt.

4

zu 4: Die Zustimmung zur Planung wird begrüßt.

5

zu 5: Die Zustimmung zur Planung wird begrüßt.

6

zu 6: Die Zustimmung zur Planung wird begrüßt.

7

zu 7: Die grundsätzliche Zustimmung zur Planung wird begrüßt. Die Anforderungen des Fachdienstes III.3 - Brandschutz werden zur Kenntnis genommen.

Anregungen

Beschlussvorschlag

Schreiben vom 29.06.2021; Aktenzeichen 01946-21-80

Dies ist insbesondere notwendig um:

1. Tragbare Leitern in kurzer Zeit vorzunehmen.
 2. Schlauchleitungen zum Löscheinsatz in kurzer Zeit zu verlegen.
 3. Material und Gerät zum Lösch- oder Hilfeleistungseinsatz in kurzer Zeit vorzubringen.
 4. Rettungsdienstliches Gerät zu einem Rettungsdiensteinsatz in kurzer Zeit an die Einsatzstelle zu tragen.
 5. Patienten bei einem Rettungsdiensteinsatz zum Rettungstransportwagen in kurzer Zeit zu transportieren.
- Die Zugänge und Zufahrten müssen der Muster-Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr entsprechen.
 - Vorgesehene Maßnahmen zur Verkehrsberuhigung sind mit der örtlichen Feuerwehr und der Brandschutzdienststelle des Rheingau Taunus Kreises – Kreisbrandinspektor -, Vorbeugender Brandschutz, Heimbacher Str. 7, 65307 Bad Schwalbach, abzustimmen.
 - Behinderungen im Bereich von Zufahrts-, Aufstell-, Anleiter- und Zugangsflächen für die Feuerwehr, dürfen in keinem Fall vorhanden sein oder geschaffen werden.

Löschwasserversorgung:

Die Löschwasserversorgung für Bebauungen ist gemäß dem § 14 Abs. 1 Hessische Bauordnung – 2018 in Verbindung mit den Mindestanforderungen nach dem Arbeitsblatt W 405 DVGW Abs. 4 und 5 zu planen, wobei als Grundsatz folgende Mindestwassermengen zur Verfügung stehen müssen:

- Zur Löschwasserversorgung für eine Bebauung (WR, WA, WB, MI, MD) über drei Geschosse oder GFZ > 0,7 und ≤ 1,2 muss eine Wassermenge von mind. 1600 l/min. (96 m³ /h) über eine Zeitraum von mind. 2 Stunden zur Verfügung stehen, die Brandreserve im Hochbehälter muss mindestens 192 m³ betragen.

Hydranten

- Die Löschwassermenge muss aus genormten Hydranten, die im öffentlichen Verkehrsreich eingebaut sind, entnommen werden können.
- Von der Gebäudemitte sollte in einer Entfernung von höchstens 80 m bis 100 m mindestens einer der erforderlichen Hydranten erreichbar sein.
Der Abstand der Hydranten untereinander sollte das Maß von 150 m nicht überschreiten.
- Für den Fall, dass eine Schneeräumung im Winter nicht durchgeführt wird, sind Überflurhydranten nach DIN EN 14384 vorzusehen.
- Der Fließdruck bei Hydranten darf bei maximaler Löschwasserentnahme 1,5 bar nicht überschreiten und sollte aus technischen Gründen jedoch, dort wo es möglich ist, die 2 bar erreichen.
- Die Hydranten sind nach DIN 4066 zu beschildern.

Brandschutzabstand

- Im Bereich Ellenbogengasse 3, 4 + 5 Flur 41 Flurstück 26/3, 28, 27, Kirchgasse 5 Flur 41 Flurstück 33/4 ist der Brandschutzabstand von mind. 5 m von der Baulinie zu bestehenden Gebäuden nicht gegeben.

8

Zu 8: Die Hinweise zu Löschwasserversorgung und Hydranten werden zur Kenntnis genommen.
Entsprechende Textbausteine wurden bereits im Anhang zu den textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans unter „Hinweise und Empfehlungen zur Planverwirklichung“ berücksichtigt.

9

zu 9: Der Hinweis wird beachtet und in der Planung umgesetzt.
Beim Neubau BTR wird die Baulinie leicht zurückversetzt, sodass sich der Brandschutzabstand von 5,0 m einhalten lässt.
Beim Neubau BHB wird eine Brandschutzwand ausgebildet.

Stellungnahme des Fachdienstes III.4 - Bauaufsicht:

Gegen den vorgelegten Vorentwurf bestehen aus bauaufsichtlicher Sicht grundsätzlich keine Bedenken.

Auf Folgendes wird hingewiesen:

1. Die festgelegten überbaubaren Grundstücksflächen (Baugrenze, Unterirdische Baugrenze, Baulinie) sind eindeutig und nachvollziehbar zu vermaßen.
2. Die Umgrenzung von Flächen für Stellplätze, Carports, Tiefgaragen und deren Zufahrten sowie Einfahrtsbereiche sind eindeutig und nachvollziehbar zu vermaßen.
3. Die Umgrenzung der festgelegten privaten Grünflächen (Parkanlage) ist eindeutig und nachvollziehbar zu vermaßen.
4. Die überbaubare Grundstücksfläche „Konferenz“ ist im Plan grün schraffiert dargestellt (Fläche zum Anpflanzen und zum Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen). Um Klarstellung wird gebeten.
5. Es wird empfohlen Angaben zu Dachformen und Dachneigungen festzusetzen. Hier stellt sich die Frage, ob der Hinweis auf die Satzung über die Gestaltung der Bebauung des Altstadtkernbereiches ausreichend ist.
6. Es wird empfohlen Angaben zu technischen Anlagen auf / über Dächern festzulegen (z.B. Solaranlagen, Klimageräte, Aufzugsüberfahrten).
7. Unter Pkt. 5 wird empfohlen, zur festgesetzten Höhe die Bezugsebene klar zu definieren.
8. Im Bebauungsplan sind Geländehöhen (NHN) angegeben. Es wird empfohlen Angaben zu Auffüllungen / Abgrabungen festzulegen.
9. Im Bereich der Kirchgasse und der Ellenbogengasse beträgt der Abstand zwischen der festgelegten neuen Bebauung (Baulinie) und der gegenüberliegenden vorhandenen Bebauung teilweise unter 5 m. Es wird darauf hingewiesen, dass bei Gebäudeabständen unter 5 m die betreffende Außenwand im Bereich der neuen Bebauung als Brandwand gem. § 33 HBO auszubilden ist. Aufgrund dessen wird empfohlen, die Baulinie entsprechend dem erf. Gebäudeabstand von mind. 5 m gem. § 33 HBO anzupassen.

Stellungnahme des Fachdienstes III.4 - Denkmalschutz:

Es bestehen keine Bedenken und Anregungen.

Stellungnahme des Fachdienstes III.5 – Ordnungs- und Kommunalaufsichtsbehörde, Wahlen:

Es bestehen keine Bedenken und Anregungen.

Stellungnahme des Fachdienstes III.6 - Verkehr:

Es bestehen keine Bedenken und Anregungen.

10	zu 10: Die grundsätzliche Zustimmung zur Planung wird begrüßt.
11	zu 11-12: Der Anregung wird nicht gefolgt. Eine Vermaßung wird nicht als erforderlich erachtet, da die Planzeichnung mit einem CAD-Programm präzise gezeichnet wurde. Messungengenauigkeiten können daher nur so gering sein, dass sie städtebaulich irrelevant sind. Insbesondere bei den größeren, zusammenhängenden Baufenstern würden zusätzliche Vermaßungen die Planzeichnung überfrachten und die Lesbarkeit des Bebauungsplans beeinträchtigen.
12	zu 13: Siehe Beschlussvorschlag zu Nr. 11-12.
13	Eine Bemaßung der geschwungenen Grünfläche ist wenig aussagekräftig. Die Flächengröße der festgesetzten privaten Grünfläche wird jedoch zur besseren Nachvollziehbarkeit in der Begründung ergänzt.
14	zu 14: Bei den grün schraffierten Flächen handelt es sich um Flächen zum Anpflanzen von Sträuchern oder sonstigen Bepflanzungen, wie der Legende der Planzeichnung und den Textlichen Festsetzungen, Abschnitt 7.1 zu entnehmen ist. Die Schraffur innerhalb der überbaubaren Fläche des Konferenzgebäudes stellt die Dachbegründung dar („sonstige Bepflanzung“).
15	zu 15: Der Anregung wird nicht gefolgt.
16	Zahlreiche Vorgaben für die Dachgestaltung gehen aus den örtlichen Bauvorschriften, II. Äußere Gestaltung von Gebäuden, hervor. Zudem unterliegt die Baugestaltung dem Genehmigungsvorbehalt der Denkmalschutzbehörden. In Rahmen der das Bebauungsplan-Verfahren begleitenden Objektplanung ist die äußere Gestaltung der baulichen Anlagen umfassend, detailliert und vielstufig mit dem Landesamt für Denkmalpflege und der Unteren Denkmalschutzbehörde abgestimmt worden. Dies gilt explizit auch für die Neubauten, insbesondere den „Bauträger“ an der Kirchgasse.
17	zu 16: Der Anregung wird gefolgt.
18	Eine Festsetzung zu Anlagen zur Nutzung von Solarenergie wurde im Textteil des Bebauungsplan-Entwurfs unter Kapitel 8 „Bauliche Maßnahmen für die Erzeugung, Nutzung oder Speicherung von Strom, Wärme oder Kälte aus erneuerbaren Energien (§ 9 Abs. 1 Nr. 23b) BauNVO)“ ergänzt.
19	zu 17: Hier scheint ein Missverständnis vorzuliegen. Aus den Textlichen Festsetzungen geht hervor, dass der Bezugspunkt die Ebene Normalhöhennull (NHN) ist, über dem die Höhen vertikal abzutragen sind. NHN kann näherungsweise mit der Meeresspiegelhöhe gleichgesetzt werden. Es handelt sich hierbei um eine eindeutige und in der Praxis eingeführte Bezugsebene.
20	zu 18: Der Anregung wird nicht gefolgt. Das Erfordernis einer Festsetzung zu Aufschüttungen und Abgrabungen wird nicht gesehen. Die Gestaltung der Außenanlagen wird von einem Landschaftsarchitekten begleitet. Oberflächenänderungen sind ohnehin wie die bauliche Gestaltung mit der Denkmalfachbehörde abzustimmen, da nahezu die gesamte Bestandsbebauung dem Denkmalschutz unterliegt.
21	
22	

Anregungen	Beschlussvorschlag
<p style="text-align: right;">Schreiben vom 29.06.2021; Aktenzeichen 01946-21-80</p> <hr/> <p><u>Stellungnahme des Fachdienstes II.JHP – Jugendhilfeplanung</u> Auch wenn der o.g. Bebauungsplan nur eine Wohnbebauung in überschaubarem Umfang vorsieht, ist die Stadt darauf hinzuweisen, dass für die zuziehenden Neubürger auch die entsprechende Infrastruktur zu erweitern ist. Das betrifft im Falle von Familien insbesondere die Vorhaltung entsprechender Betreuungsplätze in der Kindertagesbetreuung, um den Rechtsanspruch von Kindern ab dem vollendeten 1. Lebensjahr auf einen Tagesbetreuungsplatz erfüllen zu können. Der aktuelle Kindertagesstätten-Entwicklungsplan 2020-2022 weist für Eltville einen Fehlbedarf an Betreuungsplätzen für Kinder von 3 bis 6 Jahren aus, was bei den Planungen entsprechend berücksichtigt werden muss.</p> <p><u>Stellungnahme des Eigenbetrieb Abfallwirtschaft:</u> Der Eigenbetrieb Abfallwirtschaft hat keine Bedenken zum vorliegenden Bebauungsplanentwurf. Die Abfallgefäße der künftigen Bewohner, müssen jedoch an der nächst befahrbaren und den sicherheitstechnischen Anforderungen der Berufsgenossenschaft entsprechenden, öffentlichen Straße zur Entleerung bereitgestellt werden. Aufgrund der größeren Anzahl der möglichen Wohneinheiten und der engen Altstadtbebauung sollte dies vorab geprüft werden.</p> <p>Im Auftrag</p> <p>(Schuy)</p>	<p>zu 19: Die Anregung wird berücksichtigt und in der Planung umgesetzt. Beim Neubau BTR (Bauträger) wird die Baulinie leicht zurückversetzt, sodass der Brandschutzabstand von 5,0 m eingehalten werden kann. Beim Neubau BHB wird eine Brandschutzwand ausgebildet.</p> <p>zu 20: Die Zustimmung zur Planung wird begrüßt.</p> <p>zu 21: Die Zustimmung zur Planung wird begrüßt.</p> <p>zu 22: Die Zustimmung zur Planung wird begrüßt.</p> <p>zu 23: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Da lediglich ein minimaler Zuzug zu erwarten ist, ist kein zusätzlicher Bedarf an Betreuungsplätzen für Kindertageseinrichtungen anzunehmen.</p> <p>zu 24: Die grundsätzliche Zustimmung zur Planung wird begrüßt. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und im Zuge der Objektplanung beachtet. Da das Plangebiet von öffentlichen Verkehrsflächen umgeben ist, kann von einer gesicherten Erschließung ausgegangen werden.</p>

RHEINGAU – TAUNUS



KREIS

Rheingau-Taunus-Kreis - Untere Bauaufsichtsbehörde
Heimbacher Str. 7 • 65307 Bad Schwalbach

1. Verteiler
2. Magistrat der Stadt Eltville

DER KREISAUSSCHUSS

Untere Bauaufsichtsbehörde

Sachbearbeiter/in : Frau Umhauer/Frau Diehl
 Zimmer : 1.310/1.311 (Eingang 1)
 Telefon : (06124) 510 – 542/506
 Telefax : (06124) 510 - 18542
 e-Mail : lyonne.umhauer@rheingau-taunus.de
Sabine.diehl@rheingau-taunus.de
 Servicezeiten : **persönliche Vorsprachen nur nach
 Terminvereinbarung und mit Mund-
 lasen-Schutz**

Ihr Zeichen:
 Ihre Nachricht vom:
Bei Schriftwechsel angeben:
 Unser Zeichen: **FD III.4-80-01946/21**
 Datum: 18.11.2021

Grundstück Eltville, ~
 Gemarkung Eltville
 Vorhaben 02 EL 13.6 B-Plan "Rheinviertel" Änderung in Eltville

Stellungnahme gem. § 4 (1) Baugesetzbuch (BauGB)

Kreisausschuss: **ST-GF-** Gleichstellungsfragen
 u. Frauenangelegenheiten

Fachdienst KE

Kreisentwicklung und Wirtschaftsförderung

Fachdienst I.7Schule, Hochbau u. Liegenschaften, Sport
und Kultur**Fachdienst II.7**

Gesundheitsverwaltung

Fachdienst III.2

Umwelt

Fachdienst III.3

Brandschutz

Fachdienst III.4

Bauaufsicht/Denkmalschutz

Fachdienst III.5Ordnungs- und Kommunalaufsichtsbehörde,
Wahlen**Fachdienst III.6**

Verkehr

Fachdienst II.JHP

Jugendhilfeplanung

Eigenbetrieb Abfallwirtschaft

Postanschrift:
 Heimbacher Str. 7 65307 Bad Schwalbach • Telefon (06124) 510 -0

Bankverbindung:
 Naspas Bad Schwalbach: IBAN: DE85 5105 0015 0393 0000 31, BIC: NASSDE55

Anregungen	Beschlussvorschlag
<p style="text-align: center;">Schreiben vom 18.11.2021; Aktenzeichen 01946-21-80</p> <p><u>Stellungnahme des Büro für Gleichstellungsfragen:</u> Stellungnahme liegt nicht vor.</p> <p><u>Stellungnahme des Fachdienstes KE- Kreisentwicklung:</u> Stellungnahme liegt nicht vor.</p> <p><u>Stellungnahme des Fachdienstes I.7 – Schule, Hochbau u. Liegenschaften, Sport und Kultur:</u> Es bestehen keine Bedenken und Anregungen.</p> <p><u>Stellungnahme des Fachdienstes II.7 - Gesundheitsverwaltung:</u> Es bestehen keine Bedenken und Anregungen.</p> <p><u>Stellungnahme des Fachdienstes III.2 – Umwelt (100711/21):</u> Seitens des Fachdienstes III.2 wird folgende Stellungnahme abgegeben:</p> <p>1. <u>Immissionsschutz:</u> Keine Anregungen und Bedenken</p> <p>2. <u>Untere Naturschutzbehörde:</u> Keine Anregungen und Bedenken</p> <p>3. <u>Untere Wasserbehörde:</u> <u>Zu Teil 3 Umweltplanung, Ziffer 2.2.1 Bestandsaufnahme Wasser / Versickerung von Niederschlagswasser:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> Die Einleitung von unbelastetem Niederschlagswasser in Mulden-, Schacht- oder Rigolenversickerungsanlagen ist grundsätzlich wasserrechtlich erlaubnispflichtig. Zuständig ist die Untere Wasserbehörde. Die Versickerungsanlagen sind nach ATV-A 138 zu bemessen. Die Einleitung von unbelastetem Niederschlagswasser in einen alten versiegten Brunnen ist nicht zulässig. Ein alter Brunnen ist keine Versickerungsanlage nach ATV-A 138. Die Sammlung von unbelastetem Niederschlagswasser zur Bewässerung wird grundsätzlich begrüßt. Für die Sammlung sind Zisternen bzw. Becken vorzuhalten mit Überlauf in den Kanal oder in eine Versickerungsanlage nach ATV-A 138. <p><u>Stellungnahme des Fachdienstes III.3 - Brandschutz:</u> Aus brandschutztechn. Sicht bestehen keine grundsätzlichen Bedenken. Keine Änderung gegenüber der Ursprungsstimmungnahme.</p>	<p>zu 1 und 2: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>zu 3 - 6: Die Zustimmung zur Planung wird begrüßt.</p> <p>zu 7: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Der Vorhabenträger hat inzwischen ein Entwässerungsgesuch eingereicht.</p> <p>zu 8: Der Hinweis wird beachtet.</p> <p>zu 9: Die Anregungen werden berücksichtigt. Teil des Entwässerungskonzepts ist die Realisierung einer Zisterne oder mehrerer Zisternen.</p> <p>zu 10: Die grundsätzliche Zustimmung zur Planung wird begrüßt.</p>

Anregungen	Beschlussvorschlag
<p style="text-align: center;">Schreiben vom 18.11.2021; Aktenzeichen 01946-21-80</p> <p><u>Stellungnahme des Fachdienstes III.4 - Bauaufsicht:</u></p> <p>Gegen den vorgelegten Entwurf bestehen aus bauaufsichtlicher Sicht grundsätzlich keine Bedenken.</p> <p><u>Auf Folgendes wird hingewiesen:</u></p> <ol style="list-style-type: none"> Nach dem Beschlussvorschlag zu 11 – 12 wird eine Vermaßung der überbaubaren Grundstücksflächen sowie der Flächen für Stellplätze, Carports, Tiefgaragen und deren Zufahrten für nicht erforderlich erachtet und aus der Planzeichnung zu messen ist. Es wird empfohlen, dies im B-Plan entsprechend festzusetzen. Nach dem Beschlussvorschlag zu 13 soll die Flächengröße der festgesetzten privaten Grünfläche zur besseren Nachvollziehbarkeit in der Begründung ergänzt werden. In der Begründung zum Entwurf vom 16.08.2021 ist hierzu nichts enthalten. Es wird empfohlen die Fläche im B-Plan eindeutig festzusetzen. Für die in den textlichen Festsetzungen unter Nr. 8 angegebenen Solaranlagen stellt sich die Frage nach der zulässigen Höhe auf den Dachflächen. Auch wird empfohlen Höhen für weitere technische Aufbauten (z.B. Klimageräte, Aufzugsüberfahrten) auf den Dachflächen festzusetzen. Nach dem Beschlussvorschlag zu 19 wird beim Neubau BTR (Bauträger) die Baulinie im Bereich der Kirchgasse versetzt, so dass ein Gebäudeabstand von mind. 5 m gem. § 33 (2) Nr. 1 HBO eingehalten wird. Es wird darauf hingewiesen, dass Gebäudeteile die diesen Mindestabstand nicht einhalten (z.B. Dachüberstände), den Anforderungen gem. § 33 HBO entsprechen müssen. Beim Neubau BHB (Beherbergung) soll die Außenwand im Bereich der Eilbogengasse, die den v.g. Gebäudeabstand von mind. 5 m nicht einhält, als Brandwand gem. § 33 HBO ausgebildet werden. Es wird darauf hingewiesen, dass diese Anforderung für sämtliche Bauteile anzuwenden ist, auch für Öffnungen und auch im Dachbereich. Es wird empfohlen in den textlichen Festsetzungen unter Nr. 5 die Unterstände für Fahrräder, motorisierte Zweiräder und Kinderwagen in der Ausbildung (geschlossen oder offen) und auch größenmäßig zu definieren. <p><u>Stellungnahme des Fachdienstes III.4 - Denkmalschutz:</u></p> <p>Es bestehen keine Bedenken und Anregungen.</p> <p><u>Stellungnahme des Fachdienstes III.5 – Ordnungs- und Kommunalaufsichtsbehörde, Wahlen:</u></p> <p>Es bestehen keine Bedenken und Anregungen.</p> <p><u>Stellungnahme des Fachdienstes III.6 - Verkehr:</u></p> <p>Es bestehen keine Bedenken und Anregungen.</p> <p><u>Stellungnahme des Fachdienstes II.JHP – Jugendhilfeplanung</u></p> <p>Stellungnahme liegt nicht vor.</p>	<p>11 zu 11: Die grundsätzliche Zustimmung zur Planung wird begrüßt.</p> <p>12 zu 12: Der Anregung wird nicht gefolgt. Siehe Beschlussvorschlag zu Punkt 11-12 der Stellungnahme vom 29. Juni 2021.</p> <p>13 zu 13: Siehe Beschlussvorschlag zu Punkt 13 der Stellungnahme vom 29. Juni 2021. Unter 3.5 „Freiflächenkonzept“ wurde die Flächengröße der zentralen Grünfläche bereits zum Entwurf ergänzt.</p> <p>14 zu 14: Der Anregung wird nicht gefolgt. Fast alle Bestands- und Neubauten im Plangebiet haben geneigte Dächer, zugleich stehen über den Ensembleschutz hinaus fünf Gebäude als Einzeldenkmale unter Schutz. In dieser Situation spielen technische Aufbauten wie Solaranlagen – anders als in Neubaugebieten – eine stark untergeordnete Rolle. Aufbauten auf Dächern stehen generell unter dem Genehmigungsvorbehalt der Denkmalpflege. Zugleich eröffnen § 6 Abs. 10 Satz 1 Nr. 9 HBO und ansonsten § 63 HBO einen ausreichenden Spielraum, um im Einzelfall einen gestalterisch verträglichen Dachaufbau zuzulassen.</p> <p>15 zu 15: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>17 zu 16: Der Anregung wird nicht gefolgt. Obwohl die Objektplanung schon weit fortgeschritten ist, konnte sie sich noch nicht mit Details dieser Art befassen. Würde der Bebauungsplan in dieser Situation Festsetzungen treffen, wäre die Wahrscheinlichkeit groß, dass später Befreiungen beantragt werden müssten. Dies gilt es zu vermeiden. Aufgrund der Begleitung der Außenraumgestaltung durch einen qualifizierten Landschaftsarchitekten ist davon auszugehen, dass die angesprochenen Unterstände in einer adäquaten Qualität hergestellt bzw. gestaltet werden.</p> <p>18 zu 17 - 19: Die Zustimmung zur Planung wird begrüßt.</p> <p>19 zu 20: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p>

Anregungen	Beschlussvorschlag
<p style="text-align: right;">Schreiben vom 18.11.2021; Aktenzeichen 01946-21-80</p> <hr/> <p><u>Stellungnahme des Eigenbetrieb Abfallwirtschaft:</u></p> <p>Stellungnahme liegt nicht vor.</p> <p>Im Auftrag</p> <p>(Pohl)</p>	<p>21 zu 21: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p>

Anregungen



corinna.droeser@rheingauwasser.de

An Steins, Claus-Jürgen

Cc Stadt.Quartier / Patricia Frankenbach

Sie haben diese Nachricht am 28.05.2021 12:05 weitergeleitet.

Antworten Allen antworten Weiterleiten

Fr 28.05.2021

Ihr Aktenzeichen: III/2-4 610-20/32

Sehr geehrter Herr Steins,

Bezug nehmend auf Ihr Schreiben vom 26.05.2021 teilen wir mit, dass seitens der Rheingauwasser GmbH bezüglich der Trinkwasserversorgung keine Bedenken zu oben genanntem Bebauungsplan bestehen.

Mit freundlichen Grüßen

i. A. Corinna Dröser

Leitung Einkauf / Hausanschlusswesen

RHEINGAUWASSER GmbH

Große Hub 9 // 65344 Eltville // Deutschland

T +49 6123 70278-17 // F +49 6123 70278-99

corinna.droeser@rheingauwasser.de // rheingauwasser.de



RHEINGAUWASSER

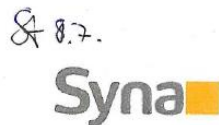
1

zu 1: Die Zustimmung zur Planung wird begrüßt.

Beschlussvorschlag

Rheingauwasser GmbH

Meine Kraft vor Ort



Syna GmbH · Ludwigshafener Straße 4 · 65929 Frankfurt am

Bitte bei Schriftverkehr folgende Adresse verwenden:

Magistrat der
Stadt Eltville am Rhein
Postfach 1454

Syna GmbH
Große Hub 7a
65344 Eltville-Martinthal
RSDT-A-NI

65334 Eltville am Rhein

Ansprechpartner: Markus Racke
Telefon: 06123 / 9759-122
E-Mail: markus.racke@syna.de

Martinthal, 1. Juli 2021

**Bebauungsplan Nr. 32/4 „Rheinviertel - 4. Änderung“, Eltville
Beteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB**

Stellungnahme der Syna GmbH

Sehr geehrte Damen und Herren,

wir beziehen uns auf Ihr Schreiben vom 26.05.2021 in obiger Angelegenheit und nehmen als zuständiger
Netzbetreiber wie folgt Stellung.

Gegen den Vorentwurf des Bebauungsplans „Rheinviertel - 4. Änderung“ in der Fassung vom April 2021
haben wir unter der Voraussetzung keine Bedenken anzumelden, dass unsere bestehenden und geplanten
Versorgungseinrichtungen bei der weiteren Bearbeitung berücksichtigt werden.

Bezüglich der bestehenden Versorgungseinrichtungen weisen wir auf die mehrfach vorhandenen Strom-
und Gasnetzanschlüsse zur Versorgung einzelner Gebäude bzw. Gebäudeanlagen innerhalb des
Geltungsbereiches hin.

Die Betriebs- und Versorgungssicherheit aller Anlagen bzw. Netzanschlüsse muss jederzeit bzw. bis zur
teilweise erforderlichen Demontage gewährleistet sein.

Aufgrund der vorhandenen Versorgungsanlagen in den angrenzenden Bereichen ist die strom- und
gasseltige Erschließung der geplanten Bauvorhaben grundsätzlich gesichert.

In Abhängigkeit von den letztendlichen Leistungsanforderungen kann es jedoch zu umfangreichen
Verlegungen und Montagen verschiedener Leitungen bzw. Anlagen innerhalb und außerhalb des
Geltungsbereiches kommen.

Nicht zuletzt wegen dem inzwischen stetig steigenden Interesse am Aufbau und Betrieb einer E-
Ladeinfrastruktur ist auch die Errichtung einer Transformatorenstation eventuell erforderlich. Die hierfür
gegebenenfalls benötigte Grundstücksfläche von ca. 15m² ist im Geltungsbereich entsprechend zur
Verfügung zu stellen.



Syna GmbH
Ludwigshafener Straße 4 · 65929 Frankfurt am Main · T: 069 3107-1060 · F: 069 3107-1069 · syna.de
Aufsichtsratsvorsitzender: Dr. Markus Coenen · Geschäftsführer: Dr. Andreas Berg · Timm Dolayich · Sitz der Gesellschaft: Frankfurt
am Main · Registergericht: Amtsgericht Frankfurt am Main · HRB 74234 · Steuernummer 047 243 73361 · Umsatzsteuer-ID-Nummer
DE814303069
Bankverbindung: Commerzbank AG · IBAN: DE95 5004 0000 0257 1370 00 · BIC: COBADE33XXX



1

zu 1: Die Hinweise werden beachtet.
Der Vorhabenträger wird sich mit dem Netzbetreiber in Verbindung setzen.
Die Hinweise zu den vorhandenen Leitungen werden vorsorglich in die Begrün-
dung des Bebauungsplans unter „Technische Infrastruktur . Energieversorgung“
aufgenommen.

- 2 -



In diesem Zusammenhang möchten wir darauf hinweisen, dass uns in allen Erschließungsstraßen und Verbindungswegen der notwendige Raum für die Einbringung der Versorgungskabel und Gasrohre nach DIN 1998 bereitzustellen ist.

Alle Versorgungsanlagen im Bereich privater Erschließungsflächen sind dienstrechtlich zu sichern.

Bezüglich der geplanten Anpflanzungen ist anzumerken, dass der Abstand zwischen Baum und Gasrohr bzw. Kabel 2,50 m betragen muss.

Bei geringeren Abständen sind die Bäume zum Schutz unserer Versorgungsanlagen in Betonschutzrohre einzupflanzen, wobei die Unterkante der Schutzrohre bis auf die Verlegetiefe der Versorgungsleitungen reichen muss. Bei dieser Schutzmaßnahme kann der Abstand zwischen Schutzrohr und Gasleitung bzw. Kabel auf 0,50 m verringert werden.

In jedem Falle sind Pflanzungsmaßnahmen im Bereich unserer Versorgungsanlagen im Voraus mit uns abzustimmen.

Nach Abschluss des Genehmigungsverfahrens bitten wir um eine Ausfertigung des Bebauungsplanes in seiner Endform.

Mit freundlichen Grüßen
Syna GmbH

i.A.
Volker Jahn

A handwritten signature in black ink, appearing to read "V. Jahn".

i.A.
Markus Racke

A handwritten signature in blue ink, appearing to read "M. Racke".

Meine Kraft vor Ort

Stadt Eltville am Rhein		I
01. Nov. 2021		II
		III
		IV
b. R.	b. A.	I. St.R. + V



Syna GmbH · Ludwigshafener Straße 4 · 65929 Frankfurt am

Bitte bei Schriftverkehr folgende Adresse verwenden:

Magistrat der
Stadt Eltville am Rhein
Postfach 14 54

65334 Eltville am Rhein

Syna GmbH
Große Hub 7a
65344 Eltville-Martinsthal
RSDT-A-NI

Ansprechpartner: Markus Racke
Telefon: 06123 / 9759-122
E-Mail: markus.racke@syna.de

Martinsthal, 28. Oktober 2021

**Bebauungsplan Nr. 32/4 „Rheinviertel - 4. Änderung“, Eltville
Öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 und Beteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB**

Stellungnahme der Syna GmbH

Sehr geehrte Damen und Herren,

wir beziehen uns auf Ihr Schreiben vom 18.10.2021 in obiger Angelegenheit und nehmen wie folgt Stellung.

Gegen den Entwurf der 4. Änderung des Bebauungsplans „Rheinviertel“ in der Fassung vom August 2021 haben wir unter der Voraussetzung keine Bedenken anzumelden, dass die Anregungen und Hinweise in unserer Stellungnahme vom 01.07.2021 im Rahmen der Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB weiterhin entsprechend berücksichtigt werden.

Mit freundlichen Grüßen
Syna GmbH

Volker Jahn
Volker Jahn

Markus Racke
Markus Racke

1

zu 1: Die grundsätzliche Zustimmung zur Planung wird begrüßt.
Siehe Beschlussvorschlag zur Stellungnahme vom 1. Juli 2021.



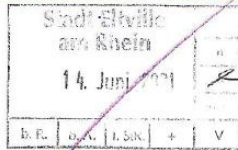
Syna GmbH
Ludwigshafener Straße 4 · 65929 Frankfurt am Main · T 069 3107-1060 · F 069 3107-1069 · syna.de
Aufsichtsratsvorsitzender Dr. Markus Coenen · Geschäftsführer Dr. Andreas Berg · Timm Dolezycz · Sitz der Gesellschaft Frankfurt
am Main · Registergericht Amtsgericht Frankfurt am Main · HRB 74234 · Steuernummer 047 243 72361 · Umsatzsteuer-ID-Nummer
DE814303069
Bankverbindung Commerzbank AG · IBAN: DE95 5004 0000 0257 1370 00 · BIC: COBADE33XXX



**Wasserbeschaffungsverband
RHEINGAU-TAUNUS**
KÖRPERSCHAFT DES ÖFFENTLICHEN RECHTS

Der Magistrat
der Stadt Eltville am Rhein
Postfach 14 54

65334 Eltville am Rhein



Unser Zeichen:

Wiesbaden,

We/sI

09.06.21

**Bebauungsplan Nr. 32/4 „Rheinviertel – 4. Änderung“, Eltville
Beteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB
Ihr Schreiben vom 26.05.2021; Aktenzeichen: III/2-4 610-20/32**

Sehr geehrte Damen und Herren,

wir nehmen Bezug auf Ihre o. g. Baumaßnahme und teilen Ihnen mit, dass der Wasserbeschaffungsverband Rheingau-Taunus hiervon nicht betroffen ist.

Mit freundlichen Grüßen

Im Auftrag


Susanne Lewandowski
Assistenz der Geschäftsführung

Geschäftsstelle: Platter Straße 158, 65193 Wiesbaden, Telefon (0611) 5 15 51, Telefax (0611) 5 11 33,
E-Mail: info@wbv-rt.de

Bankverbindungen: Nassauische Sparkasse Wiesbaden (BIC NASSDE55XXX)
IBAN: DE73 5105 0015 0100 0559 10

1

zu 1: Die Zustimmung zur Planung wird begrüßt.

**Wasserbeschaffungsverband
RHEINGAU-TAUNUS**
KÖRPERSCHAFT DES ÖFFENTLICHEN RECHTS

Magistrat
der Stadt Eltville am Rhein
Postfach 14 54

65334 Eltville am Rhein

Stadt Eltville am Rhein		<input checked="" type="checkbox"/>
29. Okt. 2021		<input checked="" type="checkbox"/>
b.R.	b. A.	I, SR.
	+	V

Unser Zeichen: Wiesbaden,

We/sl 27.10.21

Bebauungsplan Nr. 32/4 „Rheinviertel – 4. Änderung“, Eltville
Öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 und Beteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB
Ihr Schreiben vom 18.10.2021; Aktenzeichen: III/2-4 610-20/32

Sehr geehrte Damen und Herren,

wir nehmen Bezug auf Ihre o. g. Baumaßnahme und teilen Ihnen mit, dass der Wasserbeschaffungsverband Rheingau-Taunus hiervon nicht betroffen ist.

Mit freundlichen Grüßen

Im Auftrag


Susanne Lewandowski
Assistenz der Geschäftsführung

Geschäftsstelle: Platter Straße 158, 65193 Wiesbaden, Telefon (0611) 5 15 51, Telefax (0611) 5 11 33,
E-Mail: info@wbv-rt.de

Bankverbindungen: Nassauische Sparkasse Wiesbaden (BIC NASSDE55XXX)
IBAN: DE73 5105 0015 0100 0559 10

1 zu 1: Die Zustimmung zur Planung wird begrüßt.



**Technologie-, Umwelt-
und Digitalisierungs-
beratung**

Handwerkskammer Wiesbaden ·
Postfach 2960 · 65019 Wiesbaden

Magistrat der Stadt Eltville
Herrn Steins
Postfach 1454
65334 Eltville

**Bebauungsplan der Stadt Eltville am Rhein Nr. 32/4 "Rheinviertel –
4. Änderung"**

Sehr geehrter Herr Steins,

die Unterlagen haben wir an die zuständige Kreishandwerkerschaft
Wiesbaden-Rheingau-Taunus als Auftragsangelegenheit weitergeleitet.

Wird eine Stellungnahme abgegeben, geht sie Ihnen direkt zu.

Mit freundlichen Grüßen

Barbara Hammon-Müller

20. Oktober 2021

Ihr Zeichen: III/2-4 610-20/32
Unser Zeichen: III.2-Hm
VOR-40052-F5C4L3

Ansprechpartner:
Barbara Hammon-Müller
Telefon 0611 136-147
Telefax 0611 136-8147
barbara.hammon-mueller@hwk-
wiesbaden.de

Handwerkskammer Wiesbaden
Bierstadter Straße 45
65189 Wiesbaden
info@hwk-wiesbaden.de
www.hwk-wiesbaden.de

Präsident:
me. Stefan Füll
Hauptgeschäftsführer:
Bernhard Mundschenk

Öffnungszeiten:
Mo. – Do. 07:00 – 17:00 Uhr
Fr. 07:00 – 14:00 Uhr
Servicezeiten:
Mo. – Do. 08:00 – 17:00 Uhr
Fr. 08:00 – 14:00 Uhr

Wiesbadener Volksbank
IBAN DE17 5109 0000 0000 2909 04
BIC (Swift-Code) WIBADE5W

Nassauische Sparkasse
IBAN DE88 5105 0015 0100 0002 53



Handwerkskammer Wiesbaden

1

zu 1: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.



ERLEBEN, WAS VERBINDET.

DEUTSCHE TELEKOM TECHNIK GMBH
Wallstr.88 55122 Mainz

Magistrat der Stadt Eltville am Rhein
Postfach 1454
65334 Eltville am Rhein

REFERENZEN

ANSPRECHPARTNER Christine Wust (christine.wust@telekom.de)

TELEFONNUMMER 0671/96-8062

DATUM 20.10.2021

BETRIFFT Bebauungsplan Nr. 32/4 „Rheinviertel – 4. Änderung“, Eltville

Sehr geehrte Damen und Herren,

die Telekom Deutschland GmbH (nachfolgend Telekom genannt) - als Netzeigentümerin und Nutzungsberechtigte i. S. v. § 68 Abs. 1 TKG - hat die Deutsche Telekom Technik GmbH beauftragt und bevollmächtigt, alle Rechte und Pflichten der Wegesicherung wahrzunehmen sowie alle Planverfahren Dritter entgegenzunehmen und dementsprechend die erforderlichen Stellungnahmen abzugeben. Zu der o. g. Planung nehmen wir wie folgt Stellung:

Im Planbereich befinden sich Telekommunikationslinien der Telekom. Die aktuellen Pläne sind unter <https://trassenausunftkabel.telekom.de/start.html> ersichtlich und jederzeit einsehbar.

Die Aufwendungen der Telekom müssen bei der Verwirklichung des Bebauungsplans so gering wie möglich gehalten werden.

Deshalb bitten wir, unsere Belange wie folgt zu berücksichtigen:

Wir bitten folgende fachliche Festsetzung in den Bebauungsplan aufzunehmen:

In allen Straßen bzw. Gehwegen sind geeignete und ausreichende Trassen mit einer Leitungszone in einer Breite von ca. 0,3 m für die Unterbringung der Telekommunikationslinien der Telekom vorzusehen.

Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das "Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen" der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 1989; siehe insbesondere Abschnitt 3, zu beachten. Wir bitten sicherzustellen, dass durch die Baumpflanzungen der Bau, die Unterhaltung und Erweiterung der Telekommunikationslinien der Telekom nicht behindert werden.

DEUTSCHE TELEKOM TECHNIK GMBH

Hausanschrift: Wallstraße 88, 55122 Mainz | Besucheradresse: Wallstraße 88, 55122 Mainz

Postanschrift: Postfach 91 00 | Pakete: Wallstraße 88, 55122 Mainz

Telefon: 06131 149-6050 | Telefax: 0391 580131312 | Internet: www.telekom.de

Konto: Postbank Saarbrücken (BLZ 590 100 66), Kto.-Nr. 248 586 68 | IBAN: DE17 5901 0066 0024 8586 68 | SWIFT-BIC: PBNKDEFF590

Aufsichtsrat: Dr. Dirk Wössner (Vorsitzender) | Geschäftsführer: Walter Goldenits (Vorsitzender), Maria Stettner, Dagmar Vöckler-Busch

Handelsregister: Amtsgericht Bonn HRB 14190, Sitz der Gesellschaft Bonn | USt-IdNr. DE 814645262

Deutsche Telekom Technik GmbH

1 zu 1: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

2 zu 2-3: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.
Auf das „Merkblatt über Baumstandorte ...“ wird in den Hinweisen zur Planverwirklichung verwiesen.

3

Anregungen



ERLEBEN, WAS VERBINDET.

Zur Versorgung mit Telekommunikationsinfrastruktur durch die Telekom ist die Verlegung neuer Telekommunikationslinien im Plangebiet und außerhalb des Plangebiets erforderlich.

Bitte teilen Sie uns zum Zweck der Koordinierung mit, welche eigenen oder Ihnen bekannten Maßnahmen Dritter im Bereich folgender Straßen stattfinden werden.

Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Bebauungsplangebiet der Deutschen Telekom Technik GmbH unter dem im Briefkopf genannten Adresse so früh wie möglich, mindestens 6 Monate vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden.

Wir machen darauf aufmerksam, dass aus wirtschaftlichen Gründen eine Versorgung des Neubaugebietes mit Telekommunikationsinfrastruktur in unterirdischer Bauweise nur bei Ausnutzung aller Vorteile einer koordinierten Erschließung sowie einer ausreichenden Planungssicherheit möglich ist.
Wir bitten daher sicherzustellen, dass

- für den Ausbau des Telekommunikationsnetzes im Erschließungsgebiet die ungehinderte, unentgeltliche und kostenfreie Nutzung der künftig gewidmeten Verkehrswege möglich ist,
- entsprechend § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB folgende Flächen als mit einem Leitungsrecht zu belasten festgesetzt werden und im zweiten Schritt eine beschränkte persönliche Dienstbarkeit im Grundbuch zugunsten der Telekom Deutschland GmbH, Sitz Bonn, mit folgendem Wortlaut eingetragen wird: "Beschränkte persönliche Dienstbarkeit für die Telekom Deutschland GmbH, Bonn, bestehend in dem Recht auf Errichtung, Betrieb, Änderung und Unterhaltung von Telekommunikationslinien, verbunden mit einer Nutzungsbeschränkung."
- der Erschließungsträger verpflichtet wird, in Abstimmung mit uns im erforderlichen Umfang Flächen für die Aufstellung von oberirdischen Schaltgehäusen auf privaten Grundstücken zur Verfügung zu stellen und diese durch Eintrag einer beschränkten persönlichen Dienstbarkeit zu Gunsten der Telekom Deutschland GmbH, Sitz Bonn, im Grundbuch kostenlos zu sichern,
- eine rechtzeitige und einvernehmliche Abstimmung der Lage und der Dimensionierung der Leitungszonen vorgenommen wird und eine Koordinierung der Tiefbaumaßnahmen für Straßenbau und Leitungsbau durch den Erschließungsträger erfolgt,
- die geplanten Verkehrswege nach der Errichtung der TK-Infrastruktur in Lage und Verlauf nicht mehr verändert werden.

Mit freundlichen Grüßen

i.A.

Christine Wust

Beschlussvorschlag

4

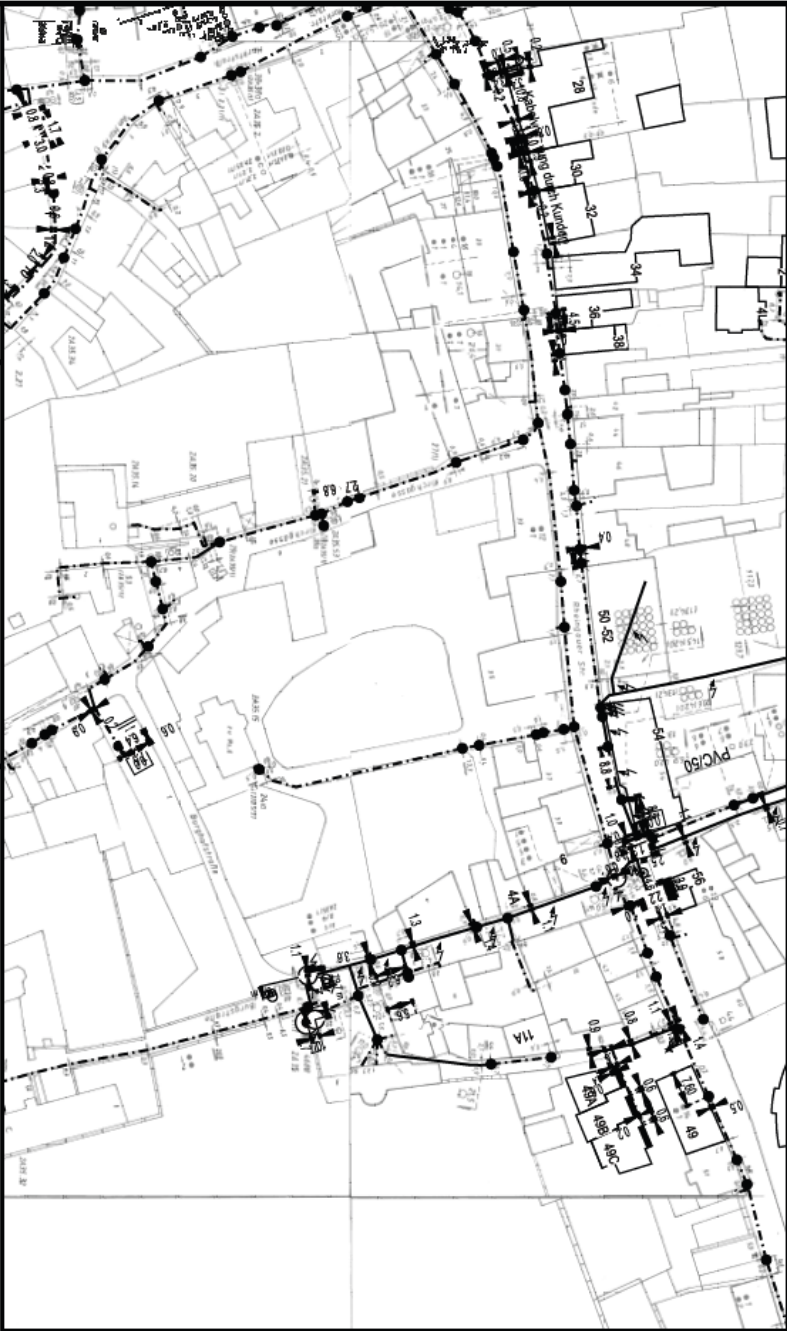
zu 4-6: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und an den Vorhabenträger weitergeleitet.

5

6

Anregungen

Beschlussvorschlag



Datum/Uhrzeit: 21.10.2021 11:46:01
Referenznr.: 3747828
Rheingauer Str. 35 65343 Eltville am Rhein
PTI 12 Mainz / Wiesbaden
Maßstab: 1:1000
gültig bis: 20.11.2021

Trassenauskunft Kabel



Beteiligung der Öffentlichkeit

Tabellarische Übersicht

Stellungnahmen aus der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB sind der folgenden Tabelle zu entnehmen:

Nr.	Antragsteller	Datum
1	Bürger 1	25.06.2021
2	Bürger 2	21.06.2021
3	Bürger 3	17.06.2021
4	Bürger 4	16.06.2021
5	Bürger 5	15.06.2021
6	Bürger 6	Oktober 2021

Anregungen

Beschlussvorschlag



Teilnehmer*in

vor 21

Sehr geehrter Herr Steins,

ich hätte einige Anregungen:

1. gab es früher (50er und 60er Jahre) in der Parkanlage um den großen Rasen herum ein eingefaßtes Rosenbeet als Abgrenzung zwischen Rasen und Kieswegen. Diese Idee könnte wieder aufgenommen werden.

1

2. Vis a vis vom Eingang zum Rentmeisterhaus gab es - auch von Rosen umsäumt - einen schattigen Ruheplatz mit Holzmöbeln, wo ältere Herrschaften Tee trinken konnten. Das wäre ja auch gastronomisch in kleinem Rahmen nutzbar, wenn der Eigentümer zustimmt.

2

3. rege ich an - ähnlich wie der Zugang zum Gelände der Kurfürstlichen Burg von der Ellenbogengasse aus - unter dem Teehäuschen einen Zugang für und Flanierer Besucher der Gastronomie zu schaffen, der über einen geführten Weg am Stockheimer Hof (wo die Mutter des preussischen Reformers vom und zum Stein geboren ist) am Brunnen vorbei zur Kirchgasse oder zur Ellenbogengasse wieder hinausführt. Da viele Besucher mit dem Zug nach Eltville kommen und vom BHF aus direkt Richtung Burg laufen, wäre das doch eine schöne Ergänzung zur Erwanderung der Altstadt. Zustimmung des Eigentümers natürlich vorausgesetzt.



3



mit freundlichen Grüßen

Stellungnahme Bürger 1 vom 25.06.2021

zu 1-2: Die Anregungen werden zur Kenntnis genommen und an den Vorhabenträger weitergeleitet.

zu 3: Die Anregung wird zur Kenntnis genommen und an den Vorhabenträger weitergeleitet.

Anregungen	Beschlussvorschlag
<div data-bbox="165 165 479 236">   </div> <div data-bbox="994 156 1099 175" style="text-align: right;"> vor 24 Tage </div> <div data-bbox="165 258 1061 328"> <p>Wie wird gesichert, dass die Kirchgasse nicht durch automobilen Zielverkehr (Gastronomie, Konferenzgebäude...) stärker belastet wird?</p> </div> <div data-bbox="1070 240 1122 292" style="border: 1px solid black; text-align: center; width: 23px; height: 32px; display: flex; align-items: center; justify-content: center; margin-left: auto;"> 1 </div>	<div data-bbox="1133 161 1749 197"> <h3>Stellungnahme Bürger 2 vom 21.06.2021</h3> </div> <div data-bbox="1133 240 1675 272"> <p>zu 1: Die Frage wird zur Kenntnis genommen.</p> </div> <div data-bbox="1133 304 2069 368"> <p>Es ist anzunehmen, dass sich die Belastung der Kirchgasse durch automobilen Zielverkehr gegenüber dem bisherigen Zustand kaum verändert.</p> </div> <div data-bbox="1133 400 2092 687"> <p>Ein vergleichbarer Ziel- und Quellverkehr, der bis zur Betriebsaufgabe des Weinguts geherrscht hat (insbesondere Frequentierung durch landwirtschaftliche Fahrzeuge), wird zukünftig nicht mehr erreicht werden. Das Kfz-Aufkommen in der Kirchgasse wird auch deshalb zurückgehen, weil die Anwohner des Neubaus BTR (lediglich 9 Wohneinheiten) bereits im Nahbereich der Rheingauer Straße in die Tiefgarage einfahren. Diese Tiefgarage dient nicht nur der Wohnbebauung, sondern auch einem Teil der Nicht-Wohnnutzungen auf dem weiteren Gelände. Somit kann ein Teil der Verkehre, welche in der Vergangenheit durch die Kirchgasse fahren, über die Tiefgarage abgefangen werden.</p> </div> <div data-bbox="1133 719 2069 783"> <p>Die Unterbringung des ruhenden Verkehrs in der Tiefgarage ist für die Nachbarschaft weniger störend als das ebenerdige Parken.</p> </div>

Anregungen	Beschlussvorschlag
<div data-bbox="159 164 309 236">   </div> <p data-bbox="165 261 1066 293">Klimaschutz und Naturschutz und Artenschutz sollen beachtet werden.</p>	<p data-bbox="1128 161 1744 197">Stellungnahme Bürger 3 vom 17.06.2021</p> <p data-bbox="1128 240 1973 272">zu 1: Die Planung trägt dem Klima-, Natur- und Artenschutz Rechnung.</p> <p data-bbox="1128 304 2085 464">Dabei ist hervorzuheben, dass lediglich punktuelle bauliche Eingriffe im Plangebiet erfolgen und überwiegend Bestandsgebäude saniert werden. Ein großer Teil des Gebäudebestands steht unter Denkmalschutz; die Umsetzung jeglicher Maßnahmen mit dem Ziel der Veränderung dieses Bestands ist daher nur unter Vorbehalt möglich.</p> <p data-bbox="1128 496 2085 624">Im Vorfeld sind eine detaillierte Bestandsaufnahme und eine Bewertung der Biotoptypen und des Gehölzbestandes vorgenommen worden. Die Bestandsbäume bleiben so weit wie möglich erhalten, nicht zuletzt, weil sie das Erscheinungsbild des Langwerther Hofs prägen.</p> <p data-bbox="1128 624 2085 815">In diesem Zusammenhang hat der Vorhabenträger einen Landschaftsarchitekten beauftragt, sich tiefergehend mit dem Thema der Begrünung und der Gestaltung der Außenanlagen auseinanderzusetzen. Das landschaftsarchitektonische Konzept ist in den Bebauungsplan eingeflossen. Durch die Aufwertung der Grünanlagen ist mittel- und langfristig von verbesserten Bedingungen für geschützte Tierarten (z. B. im Hinblick auf Nahrungshabitate) auszugehen.</p> <p data-bbox="1128 847 2085 975">Relevante klimatische Veränderungen innerhalb des Plangebiets sind nicht zu erwarten, da die Flächenversiegelung nahezu gleichbleibt. Tatsächlich ist sogar ein positiver Einfluss auf das Lokalklima anzunehmen, weil der Anteil der Flächen mit Bodenanschluss leicht zunehmen wird.</p>

Anregungen



Ich würde es begrüßen, wenn Energiesparmaßnahmen verpflichtend wären, soweit das mit dem Denkmalschutz machbar ist. Ich denke hier z.B. hauptsächlich an Photovoltaik-Anlagen auf den Flachdächern

1

Beschlussvorschlag

Stellungnahme Bürger 4 vom 16.06.2021

zu 1: Der Anregung wird gefolgt.

Eine Festsetzung von Anlagen zur Nutzung von Solarenergie wurde im Textteil des Bebauungsplan-Entwurfs unter Kapitel 8 „Bauliche Maßnahmen für die Erzeugung, Nutzung oder Speicherung von Strom, Wärme oder Kälte aus erneuerbaren Energien (§ 9 Abs. 1 Nr. 23b) BauNVO)“ ergänzt.

Anregungen	Beschlussvorschlag
<p>... vor etwa einem Monat</p> <p>1 ..."Dachbegrünung oberirdischer baulicher Anlagen Aufgrund der kleinklimatisch ausgleichenden Funktion sind Flachdächer und flachgeneigte Dächer von Gebäuden, Nebengebäuden und Carports im Regelfall extensiv zu begrünen; dabei hat die Sub-stratstärke mindestens 10 cm zu betragen. Für die in der Planzeichnung mit „Konferenz“ (KON) be-zeichnete überbaubare Grundstücksfläche ist ergänzende intensive Dachbegrünung zulässig. Dachbegrünungen verringern baubedingte Aufheizungseffekte und führen zur Reduzierung der Luft-schadstoffbelastung. Zudem tragen sie in erheblichem Umfang zur Rückhaltung von Niederschlagswasser bei und können gerade bei Starkregenereignissen Abflussspitzen reduzieren. Nicht zuletzt bieten sie, als vom Menschen geschaffene Sekundärbiotope, einen Lebensraum für Tiere und Pflanzen und wirken sich positiv auf das Ortsbild aus. Dachbegrünung von Tiefgaragen Zur Vorbeugung von Überwärmungstendenzen und zur allgemeinen Verbesserung der bioklimatischen Verhältnisse wird die Überdeckung derjenigen Dachflächen der Tiefgarage, die nicht überbaut sind, mit einer Vegetationstragschicht von im Mittel mindestens 0,5m festgesetzt. Damit unterstützt die Festsetzung die Ausbildung angemessen durchgrünter Grundstücke und fördert die Aufenthaltsqualität."...</p> <p>Sehr zu begrüßen!</p> <p>2 ...Schade, dass vor dem Stockheimer Hof keine "halböffentliche" Fläche entsteht. Gegenwärtig, nach der Niederlegung der nicht denkmalgeschützten Hallen und Nebenanlagen, verbindet sich die Qualität des Areal mit der umliegenden Altstadtfläche. Es entstanden durch den Abriss Platz ähnliche Strukturen, welche durch die historisch begründbare Straßenrandbebauung aufgehoben werden wird. Im Besonderen am westlichen Eingang auf das Areal, mit Blick auf den Stockheimer Hof, böte sich eine "halböffentliche" Platzstruktur an, welche durch das geplante Beherbergungsgebäude jedoch aufgehoben werden wird.</p> <p>Viele Grüße</p>	<p>Stellungnahme Bürger 5 vom 15.06.2021</p> <p>zu 1: Die Zustimmung zur Festsetzung der Dachbegrünung und Überdeckung der Tiefgarage wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>zu 2: Die Einschätzung wird zur Kenntnis genommen. Das städtebauliche Konzept in dem Zusammenspiel zwischen historischer Bebauung und ergänzenden Neubauten ist eingehend mit dem Landesamt für Denkmalpflege (Baudenkmalpflege und Bodendenkmalpflege) sowie der Unteren Denkmalschutzbehörde des Rheingau-Taunus-Kreises abgestimmt worden. Dabei kommt der Ausbildung von Raumkanten entlang der Straßen und Wege eine hervorgehobene Bedeutung zu. Insofern kann auf die Straßenrandbebauung nicht verzichtet werden.</p>

Anregungen

■■■■■■■■■■
■■■■■■■■■■

■■■■■■■■■■
■■■■■■■■■■

Tel.: ■■■■■■■■■■

Mobil: ■■■■■■■■■■

■■■■■■■■■■

Bebauungsplan „Rheinviertel“, 4. Änderung

Begründung zum Vorentwurf 29. April 2021

Sehr geehrter Herr Bürgermeister,
sehr geehrte Damen und Herren,

im Namen von ■■■■■■■■■■ (Eigentümerin des Hauses Kirchgasse ■■■■■■■■■■ 65343 Eltville) und ■■■■■■■■■■ (Nießbrauchsberechtigte), möchten wir zu obigem Bebauungsplan folgende Einwände vorbringen:

Unter Punkt „2.7 Geräuscheinwirkungen“ wird darauf hingewiesen, daß mit einer Abnahme des Gewerbelärms im Vergleich zur früheren Situation zu rechnen sei.

Genau das Gegenteil ist für die Kirchgasse der Fall:

Durch die neue Zufahrt zur Tiefgarage für die 33 Stellplätze die über die Kirchgasse ein- und ausfahren und die Zufahrt für die 21 oberirdischen Parkplätze, die teilweise über die Rheingauer Straße ein und ausfahren, entsteht wesentlich mehr Lärm. Die ehemalige alte Zufahrt, die durch die neue TG-Zufahrt ersetzt werden soll, wurde vorher wenig genutzt. Es gab dort u. E. nicht so viele Stellplätze wie es sie künftig geben soll.

Kunden der Hotel- und Gastronomieangebote, der Dienstleistungs- und Gewerbeeinheiten sowie die Eigentümer der neuen Eigentumswohnungen und Besucher von öffentlichen Veranstaltungen werden diese Ein- und Ausfahrt in der Kirchgasse nutzen wollen, was einer deutlich erhöhten Frequenz entspricht.

Darüberhinaus verteilt sich der neue Verkehr nicht über die gesamte Kirchgasse sondern konzentriert sich ausschließlich auf den vorderen Teil der Kirchgasse/Ecke Rheingauer Straße. Es befindet sich auch eine Einfahrt zum Weingut Kögler im vorderen Teil der Kirchgasse schräg gegenüber der neu geplanten TG-Zufahrt.

Beschlussvorschlag

Stellungnahme Bürger 6 vom Oktober 2021

1

zu 1: Die Einschätzung wird nicht geteilt. Lediglich die Bewohner des sogenannten „Bauträgers“ an der Kirchgasse werden die Ein- und Ausfahrt der Tiefgarage regelmäßig frequentieren. Die dort geplanten neun Wohneinheiten entsprechen einem einzigen konventionellen Mehrfamilienhaus. Bei einer derart geringen Wohnungsanzahl kann kein relevanter Verkehr entstehen.

Die Tiefgarage dient nicht nur der Wohnbebauung, sondern auch einem Teil der Nicht-Wohnnutzungen auf dem weiteren Gelände. Hotel- und Konferenznutzung werden jedoch viel seltener als die Wohnungen für Verkehrsbewegungen sorgen.

Die Unterbringung des ruhenden Verkehrs in der Tiefgarage ist für die Nachbarschaft generell weniger störend als das früher praktizierte ebenerdige Parken.

2

zu 2 und 6 (siehe nächste Seite): Die Einschätzung wird nicht geteilt. Die Anordnung der Tiefgarageneinfahrt im nördlichen Teil der Kirchgasse und damit nahe der Rheingauer Straße ist sinnvoll und verursacht die geringstmöglichen Störungen. Eine Verlagerung weiter in die Kirchgasse hinein würde die Belastung im Bereich der Antragsteller nicht verringern, sondern durch die dann längeren Fahrwege bei gleicher Fahrzeuganzahl erhöhen. Zugleich würden Belastungen für andere Anwohnerinnen und Anwohner neu entstehen. Beides lässt sich durch eine kurze Zufahrt in die Tiefgarage vermeiden.

Anregungen	Beschlussvorschlag
<p>Die Kirchgasse hat den Charakter einer Fußgängerzone und verfügt lediglich über eine Bepflasterung, es gibt keine Bürgersteige. Der Hauseingang Kirchgasse ■ liegt direkt an der Straße, genau gegenüber der geplanten TG-Zufahrt.</p> <p>Mieter des Hauses Kirchgasse ■ treten vom Hauseingang direkt auf die Straße; es muß sichergestellt sein, daß für die Mieter ein Be- und Entladen gefahrlos möglich ist sowie Personen mit Kinderwagen oder in Rollstühlen und Kinder ebenfalls nicht gefährdet werden, da sich alles auf den vorderen Teil der Kirchgasse konzentriert.</p> <p>Durch die geplante enge Bebauung in der Kirchgasse ist neben einer Steigerung des Lärmpegels mit erhöhter Luftverschmutzung bzw. erhöhten Abgaswerten zu rechnen. Durch Lage und Ausrichtung dieses Teils der Kirchgasse kommt es zu einem verminderten Luftaustausch und dadurch zu einer Erhöhung der Schadstoffkonzentration („Trichterwirkung“).</p> <p>Nach der Baunutzungsverordnung sollte in diesem Gebiet (WB) die Wohnnutzung erhalten und fortentwickelt werden. Das „Besondere Wohngebiet“ dient vorwiegend dem Wohnen und erst nachrangig der Unterbringung von Gewerbebetrieben und sonstigen Einrichtungen.</p> <p>Wir hoffen nicht, daß durch eine Änderung in „Urbanes Gebiet (MU)“ die Wohnnutzung in den Hintergrund tritt und eine höhere Umweltbelastung in Kauf genommen wird.</p> <p>Daher bitten wir, zu prüfen, ob die TG-Zufahrt nicht anderweitig erfolgen kann, um die Verkehrsbelastung etc. im vorderen Bereich der Kirchgasse „zu entzerren“.</p> <p>Da beide Unterzeichner dieses Haus lange bewohnt haben und in „ihm groß geworden sind“, würden wir uns freuen, wenn Sie unsere Einwände aufgreifen und weiterverfolgen würden, um eine umwelt- und anwohnergerechte Lösung herbeizuführen.</p> <p>Mit freundlichen Grüßen</p> <p>■ ■</p>	<p>3 zu 3: Die Auffassung wird nicht geteilt. Keineswegs hat die Kirchgasse den Charakter einer Fußgängerzone. Letztere wäre u. A. durch einen Geschäftsbesatz in der Erdgeschosszone und einen intensiven Lieferverkehr geprägt. Aufgrund der Lage und der historischen Entwicklung ist die Verkehrsfläche der Kirchgasse lediglich im Mischprinzip ausgebaut, wie viele andere Straßen und Gassen der Altstadt. Dass Zufahrten zu Tiefgaragen gegenüber von Gebäuden liegen, ist unvermeidbar und stellt für sich genommen keine unzumutbare Belastung dar. Eine Veränderung in der Gefährdungssituation ist nicht erkennbar.</p> <p>4 zu 4: Die Einschätzung wird nicht geteilt. Bei dem Neubau (Bauträger) handelt es sich im Prinzip um einen Lückenschluss: Nach dem inzwischen schon vollzogenen Abbruch der Bestandsgebäude entstehen an gleicher Stelle neue Gebäude, deren Kubatur mit den Denkmalfachbehörden abgestimmt wurde. Vor diesem Hintergrund ist eine Zunahme der Immissionsbelastung nicht plausibel.</p> <p>5 zu 5: Im derzeit rechtskräftigen Bebauungsplan „Rheinviertel“ ist lediglich ein Teilbereich als besonderes Wohngebiet (WB) ausgewiesen worden, daneben sieht die bauplanungsrechtliche Ausgangslage für den zentralen Teil des Plangebiets eine private Grünfläche sowie im Westen ein Sondergebiet Weingut vor. Schon die 3. Änderung des Bebauungsplans „Rheinviertel“ berücksichtigt eine Durchmischung der Nutzungen entlang der Rheingauer Straße. Die vorliegende 4. Änderung des Bebauungsplans greift charakteristische Festsetzungen auf, die bereits im rechtskräftigen Bebauungsplan getroffen wurden.</p> <p>6 Ein Urbanes Gebiet (MU) für den Standort festzusetzen, resultiert aus der Zielsetzung, eine intensive, vielfältige und dauerhafte Nutzungsmischung zu ermöglichen, die der zentralen stadträumlichen Lage gerecht wird. Wie zuvor dargestellt, sind keine Belastungen für die Nachbarschaft zu erwarten, welche die Schwelle der Zumutbarkeit überschreiten könnten. In dicht bebauten Situationen (Innenstadt / Altstadt) kommt dem Gebot der gegenseitigen Rücksichtnahme besondere Bedeutung zu. Damit verbunden ist die notwendige Toleranz gegenüber Störungen, die sich in der Innenstadt nur reduzieren, aber wie im Falle der Tiefgaragen-Zufahrt nicht gänzlich vermeiden lassen.</p>