



ELTVILLE AM RHEIN
WEIN-, SEKT- UND ROSENSTADT

ÖFFENTLICHE BEKANNTMACHUNG **der Stadt Eltville am Rhein**

Am Mittwoch, 22. September 2021, 18:30 Uhr,

findet in der Erbacher Halle,

Bachhöller Weg 5, 65346 Eltville am Rhein,

eine öffentliche Sitzung des Ausschusses für Stadtentwicklung statt.

Interessierte Bürgerinnen und Bürger werden gebeten, sich vor dem Besuch der Sitzung mit Namen und Angabe ihrer Telefonnummer im Gremienbüro anzumelden per E-Mail an gremienbuero@eltville.de oder telefonisch unter 06123/697-160

Um die Gefahr der Verbreitung des Coronavirus einzudämmen wird eindringlich darum gebeten, folgendes zu beachten:

- einen Mund-Nasenschutz tragen, auch während der Sitzung
- das bereitgestellte Desinfektionsmittel bei Ankunft verwenden
- vermeiden Sie während der Sitzung bitte unnötiges Hin- und Herlaufen
- der Sitzungsort muss gelüftet werden - entsprechende Kleidung tragen
- bitte beachten Sie die Abstands- und Hygieneregeln und die Hinweise vor Ort

Schützen Sie sich und andere, nehmen Sie das Angebot wahr, sich vor dem Besuch der Sitzung an einer Teststation testen zu lassen.

Tagesordnung

1. Bebauungsplan Nr. 95 „Ehemaliger Güterbahnhof“, Eltville
2. Zukunftsfähige Daseinsvorsorge und Stadtentwicklung – Nachhaltigkeitsstrategie der Stadt Eltville am Rhein
3. Gemeindegrenzänderung Stadt Eltville am Rhein/ Gemeinde Walluf im Zuge des Flurbereinigungsverfahrens Eltville-Sonnenberg (F 1002)
4. Bebauungsplan Nr. 31/4 „Rheinviertel – 4. Änderung“, Eltville
5. Bebauungsplan Nr. 34/2 „Bachhöller Weg – 2. Änderung“, Erbach
6. Bebauungsplan „Winzerhalle“, Rauenthal
 1. Aufstellungsbeschluss
 2. Veränderungssperre

7. Antrag der Fraktion B`90/Die Grünen vom 4. Mai 2021 betreffend "Radweg Wallufer Straße"
8. Antrag der Fraktion B`90/DIE GRÜNEN vom 15.06.2021 (PE) betreffend "Radverkehrsführung zwischen Eltville und Martinthal"
9. Antrag der Fraktion B`90/Die Grünen vom 7.9.2021 betreffend "Aufhebung Vollsperrung Leinpfad Radfahrer"
10. Gemeinsamer Antrag der Fraktionen BLL und CDU vom 26.08.2021 betreffend "Gesamtkonzept Mobilität Eltville"
11. Antrag der Fraktion B`90/Die Grünen-vom 07.09.2021 betreffend "Gleichberechtigte Gestaltung des öffentlichen Verkehrsraums/Shared Space"
12. Mitteilungen
13. Anfragen und Verschiedenes

Eltville am Rhein, 08. September 2021

Der Vorsitzende des Ausschusses für Stadtentwicklung

Ludwig Jung



ELTVILLE AM RHEIN
WEIN-, SEKT- UND ROSENSTADT

Stadt Eltville am Rhein

Beschlussvorlage

Drucksache VL-124/2021

Datum: 01. September 2021

Aktenzeichen	610-20/95
Federführendes Amt	Stadtplanung, Bauberatung
Vorlagenerstellung	Claus-J. Steins

Beratungsfolge

Termin

Magistrat	07. September 2021
Ausschuss für Stadtentwicklung	22. September 2021
Ortsbeirat Eltville	30. September 2021
Stadtverordnetenversammlung	04. Oktober 2021

Betreff:

Bebauungsplan Nr. 95 „Ehemaliger Güterbahnhof“, Eltville

Beschlussvorschlag:

Dem Entwurf des Bebauungsplans Nr. 95 „Ehemaliger Güterbahnhof“ in der Fassung vom August 2021 gemäß Anlage 2 sowie der Begründung (Anlage 3) wird zum Zweck der öffentlichen Auslegung zugestimmt.

Sachverhalt:

Der StVV wurde zuletzt in der Sitzung vom 12. Juli 2021 über den Sachstand berichtet (Antwort zu AN-12/2021).

Der Bebauungsplan wurde in den vergangenen Monaten von einem Planungsbüro, das von dem Vorhabenträger beauftragt wurde, erarbeitet.

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden, sonstigen Träger öffentlicher Belange und der Öffentlichkeit wurde im März/April bzw. Juli 2021 durchgeführt.

Die Bedenken, Anregungen und Hinweise sind soweit abgehandelt worden, dass der Bebauungsplan öffentlich ausgelegt werden kann.

In den nächsten Wochen ist zwischen der Stadt und dem Vorhabenträger ein städtebaulicher Vertrag zu entwerfen, der insbesondere regelt, dass die Stadt die geplante Rampe/Treppe zur barrierefreien Anbindung an die Personenunterführung unter den Bahngleisen realisieren kann. Außerdem muss die von der StVV im März 2021 beschlossene generelle Verpflichtung, sozialen Wohnraum zu schaffen, geregelt werden.

Der städtebauliche Vertrag wird der StVV zur Beratung vorgelegt.

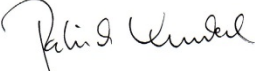
Finanzielle Auswirkungen (Kostenstelle, Haushaltsansatz, Fördermittel) / Bemerkung der Kämmerei:

Begründung zur Nachhaltigkeit der Maßnahme:

Schaffung von dringend benötigtem Wohnraum bzw. gewerblichen Flächen

Anlage(n):

- (1) B-Plan Ehemaliger Güterbahnhof Stellungnahmen
- (2) B-Plan Ehemaliger Güterbahnhof Entwurf
- (3) B-Plan Ehemaliger Güterbahnhof Entwurf Begründung


Patrick Kunkel
Bürgermeister

Vermerk über die

- **Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB und die**
- **Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB.**

1. Stellungnahmen im Rahmen der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB

Beteiligungszeitraum: 12.03.2021 bis einschließlich 15.04.2021

Eingegangene Stellungnahmen: 12

Nr.	Einwender	Schreiben vom ... Eingang am ...	Abwägungs-relevante Anregungen	Ohne abwägungsrelevante Anregungen
1.	Regierungspräsidium Darmstadt, Abteilung III 31.2	vom 16.04.2021 am 16.04.2021	X	
2.	Landesamt für Denkmalpflege Hessen, Bau- und Kunstdenkmalpflege	vom 15.04.2021 am 16.04.2021	X	
3.	Landesamt für Denkmalpflege Hessen, Hessen Archäologie	vom 16.03.2021 am 22.03.2021	X	
4.	Industrie- und Handelskammer Wiesbaden	vom 15.04.2021 am 15.04.2021	X	
5.	Kreisausschuss Rheingau-Taunus-Kreis, Untere Bauaufsichtsbehörde	vom 13.04.2021 am 14.04.2021	X	
6.	Abwasserverband Oberer Rheingau	vom 09.04.2021 am 09.04.2021	X	
7.	Rheingauwasser GmbH	vom 15.03.2021 am 15.03.2021	X	

8.	Deutsche Bahn AG, DB Immobilien	vom 14.04.2021 am 14.04.2021	X	
	Deutsche Bahn AG, DB Kommunikationstechnik GmbH	vom 23.04.2021 am 23.04.2021	X	
	Deutsche Bahn AG, DB Netz GmbH	vom 03.05.2021 am 03.05.2021	X	
9.	Deutsche Telekom Technik GmbH	vom 13.04.2021 am 13.04.2021	X	
10.	Syna GmbH	vom 15.03.2021 am 15.03.2021	X	

Lfd. Nr.	Einwender	Kurzzinhalt der Anregungen	Abwägung
1	Regierungspräsidium Darmstadt, Abteilung III 31.2	<p>Grundwasser:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Hinweis, dass ein konkreter Wasserbedarfsnachweis und dessen Deckung in der Begründung zum Bebauungsplan nicht aufgeführt sind und deshalb noch vorgelegt werden müssen. <p>Oberflächengewässer – Flurstücksaufteilung:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Bei der Realisierung des Bebauungsplans ist die Gewässerparzelle als ein Flurstück auszuparzellieren. • Anregung, den 5 m Gewässerrandstreifen ebenfalls katastermäßig auszuweisen oder dem Sülzbach in einem Flurstück zuzuschlagen. <p>Oberflächengewässer – Gewässerrandstreifen:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Es fehlt die Festsetzung zum Schutz des Gewässerrandstreifens. Der Gewässerrandstreifen ist im B-Plan nachrichtlich darzustellen und freizuhalten sowie in der Begründung zu beschreiben. <ul style="list-style-type: none"> • Eine Reduzierung der Erdböschung zum Sülzbach innerhalb des 5 m Gewässerrandstreifens ist im Vorfeld mit der Unteren Wasserbehörde vom Rheingau-Taunus-Kreis abzustimmen und ggf. genehmigen zu lassen. Dies ist in Schnitten (Bestand/Planung) zum Gewässer darzustellen. <p>Abwasser, anlagenbezogener Gewässerschutz:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Hinweis, dass aufgrund nicht ausreichender Planungstiefe oder fehlender Darstellungen der Entwässerungsplanung eine ordnungsgemäße Abwasserentsorgung (Regenwasser) nicht ablesbar ist. • Zweifel an der Realisierbarkeit des Retentionsspeichers aufgrund der Höhenlagen und der geplanten Tiefgarage. • Anregung, eine konkrete Entwässerungsplanung aufzustellen, um die Realisierbarkeit von notwendigen Behandlungsanlagen (hier Retention) zu gewährleisten. 	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen, ist jedoch nicht Regelungsgegenstand des Bebauungsplanverfahrens. Der Wasserbedarfsnachweis sowie dessen Deckung werden im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens erbracht.</p> <p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen, sind jedoch nicht Regelungsgegenstand eines Bebauungsplanverfahrens.</p> <p>Der Gewässerrandstreifen verläuft außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplans. Der Gewässerrandstreifen wurde nachrichtlich in die Planzeichnung aufgenommen und in Kapitel 8.4 „Schutzgut Wasser“ der Begründung zum Bebauungsplan ergänzt. Der Belang wird berücksichtigt.</p> <p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen, sind jedoch nicht Regelungsgegenstand eines Bebauungsplanverfahrens und bei nachfolgenden Planungen zu berücksichtigen.</p> <p>Eine konkrete Entwässerungsplanung ist zum derzeitigen Planungsstand nicht möglich. Aus diesem Grund wurde das Entwässerungskonzept des Sachverständigenbüros Umweltplanung Bullermann Schneble GmbH in Abstimmung mit dem Regierungspräsidium Darmstadt hinsichtlich der Konzepte zur Regenwasserbewirtschaftung angepasst. Die Retentionsspeicher befinden sich außerhalb der baulichen Anlagen. Da der Sülzbach ca. acht Meter tiefer liegt ist aufgrund des Gefälles eine Retention und Einleitung in den Sülzbach in jedem Fall möglich. Die erforderliche Drosselung von 5 l/s ist für die errechneten Speichervolumina gewährleistet. Im</p>

Lfd. Nr.	Einwender	Kurzzinhalt der Anregungen	Abwägung
			<p>Ergebnis ist bei einer Realisierung des dargestellten Regenwasserkonzeptes die entwässerungstechnische Erschließung bezüglich des Regenwassers gesichert. Die endgültige Leitungsführung und Platzierung der Retentionsspeicher ist nach Vorliegen der Gebäudeplanungen zu konkretisieren.</p> <p>Hinsichtlich der wasserrechtlichen Regelungen wurde ein textlicher Hinweis in den Bebauungsplan unter Punkt 3.5 „Entwässerung“ aufgenommen.</p>
		<p>Abwasser, anlagenbezogener Gewässerschutz:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Wenn das Areal in einer Hand bzw. Eigentümergemeinschaft verbleibt, dann ist die Untere Wasserbehörde die zuständige Wasserbehörde für die Beantragung der wasserrechtlichen Erlaubnis. 	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen, ist jedoch nicht Regelungsgegenstand eines Bebauungsplanverfahrens und bei nachfolgenden Planungen zu berücksichtigen.</p>
		<p>Immissionsschutz:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Angesichts der Lärmsituation unmittelbar an der tags und nachts stark befahrenen Bahnstrecke Wiesbaden - Niederlahnstein bestehen erhebliche Bedenken. • Hinweis, dass aufgrund deutlicher Überschreitungen der Orientierungswerte gem. DIN 18005 sowie der Grenzwerte gem. 16. BImSchV keine gesunden Wohnverhältnisse gegeben sind. • Verweis auf die im Gutachten Nr. T3178 des TÜV Hessen beschriebenen Schallschutzmaßnahmen. • Empfehlung, die in Rede stehenden Grundstücke nicht mit Wohnhäusern zu bebauen. 	<p>Es wurde ein Schallgutachten von der TÜV Hessen GmbH erstellt, das den gesetzlichen Vorgaben entspricht. Das Gutachten kommt zu dem Ergebnis, dass bei der Umsetzung des Schallschutzkonzeptes und der entsprechenden baulichen Anforderungen sich trotz der hohen Lärmbelastung gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse realisieren lassen. Die erforderlichen Schallschutzmaßnahmen sind im Bebauungsplan festgesetzt. Eine Änderung der Planunterlagen ist nicht erforderlich.</p>
		<ul style="list-style-type: none"> • Die Empfehlung des Gutachters „Ortsunkundige Kauf- oder Mietinteressenten sollten unbedingt auf die besondere Lärmsituation im Bereich des Bauvorhabens aufmerksam gemacht und deren Kenntnisnahme ggf. dokumentiert werden“ (S. 8 Fazit 6. Absatz) ist umzusetzen. 	<p>Die Stellungnahme wurde dem Vorhabenträger zur Information weitergeleitet.</p> <p>Kauf- oder Mietinteressenten werden über die besondere Lärmsituation im Bereich des Bauvorhabens umfänglich informiert und deren Kenntnisnahme vertraglich bestätigt.</p>

Lfd. Nr.	Einwender	Kurzzinhalt der Anregungen	Abwägung
2	Landesamt für Denkmalpflege Hessen, Bau- und Kunstdenkmalpflege	<ul style="list-style-type: none"> • Bitte um Aufnahme eines Hinweises in die textlichen Festsetzungen hinsichtlich Instandsetzungen oder Umgestaltungen von Kulturdenkmälern sowie Veränderungen in deren Umgebung. 	Ein entsprechender textlicher Hinweis wurde in den Bebauungsplan unter Punkt 3.2 „Baudenkmalpflege“ aufgenommen. Der Belang wird berücksichtigt.
3	Landesamt für Denkmalpflege Hessen, Hessen Archäologie	<ul style="list-style-type: none"> • Im Plangebiet liegen Hinweise für die Überreste einer neolithischen Siedlung mit bislang unbekannter Gesamtausdehnung vor. 	Der Hinweis wurde in Kapitel 8.7 „Schutzgut kulturelles Erbe und sonstige Sachgüter“ ergänzt.
		<ul style="list-style-type: none"> • Die Planung wird im derzeitigen Stadium abgelehnt. Es ist damit zu rechnen, dass durch die Bebauung Kulturdenkmäler zerstört werden. • Den Belangen des Bodendenkmalschutzes / der Bodendenkmalpflege kann entweder durch ein archäologisches Gutachten (vorbereitende Untersuchung gem. § 20 Abs. 1 S. 2 HDSchG) oder eine baubegleitende Untersuchung mittels einer archäologischen Fachfirma Rechnung getragen werden. 	Es wird eine qualifizierte archäologische Grabungsfirma mit der Baubegleitung beauftragt. Die Belange werden berücksichtigt.
4	Industrie- und Handelskammer Wiesbaden	<ul style="list-style-type: none"> • Empfehlung ein eingeschränktes Gewerbegebiet festzusetzen um ein deutliches Heranrücken einer schutzbedürftigen Bebauung an die Schreinermeisterei zu vermeiden. • Trotz entsprechender vorsorglicher Maßnahmen besteht grundsätzlich die Gefahr, dass sich bei Wohnnutzung das Unternehmen mit den Beschwerden zukünftiger Anwohner auseinandersetzen muss und das Unternehmen u. U. Auflagen erfüllen muss, um seine Tätigkeit ausüben zu können. 	<p>Die Stadt Eltville beabsichtigt die Neubebauung der brachliegenden Fläche des ehemaligen Güterbahnhofs, um insbesondere der hohen Nachfrage nach Wohnraum zu begegnen. Entsprechend der vorhandenen gemischten Nutzungsstruktur im Umfeld des Plangebiets sowie der angestrebten Mischnutzung innerhalb des Geltungsbereichs wird das Gebiet als Mischgebiet gemäß § 6 BauNVO festgesetzt.</p> <p>Darüber hinaus wurde ein Schallgutachten von der TÜV Hessen GmbH erstellt, das den gesetzlichen Vorgaben entspricht. Das Gutachten zeigt, dass der zulässige Immissionsrichtwert der TA Lärm für Mischgebiete durch die relevanten Betriebsgeräusche der Schreinerei um 6 dB(A) unterschritten wird. Die Richtwerte der TA Lärm dienen dem Schutz der Nachbarschaft vor schädlicher Umwelteinwirkung durch Geräusche. Eine Verträglichkeit der geplanten Nutzungen mit den vorhandenen Schallimmissionen ist somit gegeben. Eine Änderung der Planunterlagen ist nicht erforderlich.</p>

Lfd. Nr.	Einwender	Kurzzinhalt der Anregungen	Abwägung
		<ul style="list-style-type: none"> Für Unternehmen, die in dem Planentwurf und in den angrenzenden Gebieten ansässig sind, muss sichergestellt werden, dass sie dauerhaft uneingeschränkt ihrer Geschäftstätigkeit nachgehen können. Dies schließt auch Potential für Erweiterungen ein. Bei der Erschließung des Planbereichs sollte auf eine Verlegung von Leerrohren geachtet werden, um den zukünftigen Bedürfnissen der Unternehmen nach einem Glasfaseranschluss bis ins Gebäude Rechnung zu tragen. 	<p>Es wurde ein Schallgutachten von der TÜV Hessen GmbH erstellt, das den gesetzlichen Vorgaben entspricht. Im Rahmen des Gutachtens wurden alle immissionsrelevanten gewerblichen Geräuschquellen beurteilt. Hinsichtlich des Gewerbelärms wird der zulässige Immissionsrichtwert der TA Lärm für ein Mischgebiet eingehalten.</p> <p>Weiterhin befinden sich die angrenzenden gewerblichen Nutzungen innerhalb des rechtskräftigen Bebauungsplans „Wörthstraße II“ (1973), der ein Mischgebiet festsetzt. Somit sind ebenso wie im Plangebiet die Immissionsrichtwert der TA Lärm für Mischgebiete maßgebend. Eine Änderung der Planunterlagen ist nicht erforderlich.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen, ist jedoch nicht Regelungsgegenstand eines Bebauungsplanverfahrens.</p> <p>Die Erschließung des Bebauungsplans erfolgt durch einen privaten Vorhabenträger, der auch die Planung der Versorgungsmedien betreibt. Die Verlegung von Leerrohren ist entsprechend mit dem privaten Erschließungsträger abzustimmen. Die Stellungnahme wurde dem Vorhabenträger zur Information weitergeleitet.</p>
5	Kreisausschuss Rheingau-Taunus-Kreis, Untere Bauaufsichtsbehörde	<p>Immissionsschutz: <u>Zur Immissionsberechnung nach TA Lärm durch die westlich angrenzende Schreinerei Petzold:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> Das Gutachten Nr. T 3178 des TÜV Hessen ist unter Punkt 5.6, Seite 27 fehlerhaft. Bei der Ermittlung des Beurteilungspegels wurde ein Zuschlag von 6 dB(A) in Tageszeiten mit erhöhter Empfindlichkeit von 6.00 – 7.00 Uhr und von 20.00 – 22.00 Uhr nicht mit einbezogen. Der Zuschlag erfolgt gemäß TA Lärm nur in Gebieten nach Nummer 6.1 Buchstaben d – f. Mischgebiete sind demnach nicht ausgeschlossen, da sie unter Buchstabe d eindeutig aufgezählt sind. 	<p>Das Gutachten der TÜV Hessen GmbH ist nicht fehlerhaft. Es handelt sich hierbei um einen redaktionellen Fehler in der TA Lärm. Im Rechtssetzungsverfahren zur Ergänzung der TA Lärm um Immissionsrichtwerte für urbane Gebiete wurde die Anpassung der Verweise in den Nummern 6.5 und 7.4 TA lärm übersehen. Auf das Schreiben des Bundesministeriums für Umwelt, Naturschutz, Bau und Reaktorsicherheit an die obersten Immissionsschutzbehörden der Länder bzgl. der Korrektur redaktioneller Fehler in der TA Lärm vom 07.07.2017 wird hingewiesen. Eine Änderung des Gutachtens sowie der Planunterlagen ist nicht erforderlich.</p>

Lfd. Nr.	Einwender	Kurzzinhalt der Anregungen	Abwägung
		<p><u>Zukünftige Planungen im Zuge des Bauantragsverfahrens:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • Vorbelastung durch Fremdgeräusche am Immissionsort sollte bei zukünftigen Bauantragsverfahren im Anwendungsbereich der TA Lärm durch Erstellung eines Schallgutachtens zur Gesamtbelastung miteinbezogen werden. 	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen, ist jedoch nicht Regelungsgegenstand eines Bebauungsplanverfahrens und im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens zu berücksichtigen.</p>
		<p><u>Erschütterungen / sekundärer Luftschall:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • Erschütterungen / sekundärer Luftschall durch den nahen Bahnverkehr wurden nicht untersucht. Zukünftige Schäden an der Bausubstanz und negative Auswirkungen auf die Menschen im Gebäude können nicht ausgeschlossen werden. • Empfehlung zur Erstellung eines erschütterungstechnischen Gutachtens, spätestens im Bauantragsverfahren. 	<p>Es wird ein erschütterungstechnisches Gutachten zum Bauantragsverfahren erstellt. Der Belang wird berücksichtigt.</p>
		<p>Untere Wasserbehörde: <u>Zum Gewässer Sülzbach mit geschütztem Gewässerrandstreifen:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • Der Gewässerrandstreifen ist in seiner Breite von 5,0 m zu kennzeichnen. Es muss erkennbar sein, dass der Gewässerrandstreifen nicht Bestandteil des Bebauungsplanes ist. 	<p>Der Gewässerrandstreifen verläuft außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplans.</p> <p>Der Gewässerrandstreifen wurde nachrichtlich in die Planzeichnung aufgenommen und in Kapitel 8.4 „Schutzgut Wasser“ der Begründung zum Bebauungsplan ergänzt. Der Belang wird berücksichtigt.</p>
		<ul style="list-style-type: none"> • Empfehlung eines klärenden Ortstermins hinsichtlich der Festlegung der ausgeprägten Böschungsoberkante zur Bestimmung des Gewässerrandstreifens. 	<p>Am 29. März 2021 fand eine Begehung des Gewässerrandstreifens mit der Oberen Wasserbehörde statt. Es wurde die Festlegung getroffen, dass sich der 5 m breite Gewässerrandstreifen ab der ausgeprägten Oberkante der Betonufermauer bemisst. Dies hat die Obere Wasserbehörde in Ihrer Stellungnahme vom 30.03.2021 bestätigt, auf die hiermit verwiesen wird. Der Belang wird berücksichtigt.</p>
		<ul style="list-style-type: none"> • Empfehlung, den Teilsatz zur fußläufige Verbindung zum im Osten angrenzenden Lebensmittelmarkt in der Begründung auf Seite 10, Punkt „Erschließung“ zu streichen. Im Zuge der Bauvoranfrage hatte die Untere Wasserbehörde unmissverständlich klargemacht, dass für die Überbrückung des Sülzbachs keine wasserrechtliche Befreiung 	<p>Die Begründung zum Bebauungsplan wurde in Kapitel 6 „Städtebauliches Konzept“ entsprechend angepasst. Der Belang wird berücksichtigt.</p>

Lfd. Nr.	Einwender	Kurzzinhalt der Anregungen	Abwägung
		gemäß § 23 Abs. 3 HWG in Aussicht gestellt werden kann.	
		<u>Zur Einleitung von Niederschlagswasser in den Sülzbach:</u> <ul style="list-style-type: none"> • Für die Einleitung von Niederschlagswasser in den Sülzbach bedarf es einer wasserrechtlichen Erlaubnis. Hinsichtlich des wasserrechtlichen Verfahrens wird auf die Stellungnahme des RP Darmstadt verwiesen. 	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen, ist jedoch nicht Regelungsgegenstand eines Bebauungsplanverfahrens und im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens zu berücksichtigen. Hinsichtlich der wasserrechtlichen Regelungen wurde ein textlicher Hinweis in den Bebauungsplan unter Punkt 3.5 „Entwässerung“ aufgenommen.
		<ul style="list-style-type: none"> • Empfehlung, die Realisierbarkeit des Baus von Rückhalteanlagen im Geltungsbereich unter Berücksichtigung aller örtlicher und rechtlicher Rahmenbedingungen zu prüfen. 	Siehe lfd. Nr. 1 „Abwasser, anlagenbezogener Gewässerschutz“
		Fachdienst III.3 – Brandschutz <ul style="list-style-type: none"> • Allgemeine Hinweise zur Verkehrsanbindung, zur Sicherstellung eines zweiten Rettungsweges, zur Löschwasserversorgung und Hydranten. 	Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen, sind jedoch nicht Regelungsgegenstand eines Bebauungsplanverfahrens. Und im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens zu berücksichtigen.
		Fachdienst III.4 – Bauaufsicht <ul style="list-style-type: none"> • Anregung zur nachvollziehbaren Vermaßung der Baugrenzen, der Umgrenzung der Tiefgarage und der privaten Zufahrtsstraße. 	Die Vermaßung wurde in der Planzeichnung ergänzt. Die Belange werden berücksichtigt.
		<ul style="list-style-type: none"> • Hinweis, dass nach der Darstellung in der Planzeichnung die Abstände zu Nachbargrenzen und zwischen den Gebäuden nicht den Belangen der HBO entsprechen. • Belange des Brandschutzes sind unbedingt zu beachten. Sollten geringere Abstände gem. § 6 HBO zugelassen werden, sind hierzu entsprechende Festsetzungen im B-Plan erforderlich. 	Zur Gewährleistung einer höheren Flexibilität der Bebauung sind die Baugrenzen weiter gefasst. Die Abstandsflächen gem. § 6 HBO (0,4 H, mind. 3 m) sind dennoch einzuhalten. Geringere Abstände werden nicht zugelassen. Eine Änderung der Planunterlagen ist nicht erforderlich.
		<ul style="list-style-type: none"> • Anregung zur Festlegung und Definition der Oberkante Tiefgarage über Gelände. 	Die Oberkante Tiefgarage wird im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens festgelegt.

Lfd. Nr.	Einwender	Kurzzinhalt der Anregungen	Abwägung
		<ul style="list-style-type: none"> • Anregung die angegebene Bepflanzung „Bäume“ auf der Tiefgaragendecke zu definieren. • Hinweis, dass aufgrund der Höhe von Erdaufschüttungen auf Gebäuden nur eine begrenzte Bepflanzung möglich ist. 	<p>Bei der Begrünung der Tiefgaragendecken sind die fachlichen Empfehlungen und Vorgaben einschlägiger Richtlinien und Regelwerke zu beachten. Im Bebauungsplan sind hinsichtlich der zu pflanzenden Bäume Mindestpflanzqualitäten festgesetzt. Eine Änderung der Planunterlagen ist nicht erforderlich.</p>
		<ul style="list-style-type: none"> • Anregung, unter 1.7.1 der textlichen Festsetzungen die Nutzung im Bereich der denkmalgeschützten Güterhalle unmittelbar an der Schienenstrecke hinsichtlich Lärmimmissionen genau zu definieren. Eine Wohnraumnutzung ist hier auszuschließen. 	<p>Dem bestehenden denkmalgeschützten Güterschuppen soll eine gewerbliche Nutzung zugeführt werden (siehe Kapitel 6 in der Begründung). Gemäß textlicher Festsetzung Nr. 1.7.1 ist im Bereich der denkmalgeschützten Güterhalle unmittelbar an der Schienenstrecke die Einrichtung schutzbedürftiger Aufenthaltsräume im Sinne der DIN 4109-1:2018-01 möglichst zu vermeiden. In unvermeidbaren Ausnahmefällen sind die schalltechnischen Anforderungen im Einzelfall nach den örtlichen Gegebenheiten festzulegen. Der Nachweis der Einhaltung der Immissionsrichtwerte ist im Rahmen des nachgeordneten Baugenehmigungsverfahrens zu erbringen. Eine Änderung der Planunterlagen ist nicht erforderlich.</p>
		<ul style="list-style-type: none"> • Anregung, unter 1.7.3 der textlichen Festsetzungen die Ausbildung der Lärmschutzwände genauer zu definieren (Material / Anordnung und Lage in Bezug zu den Gebäuden). Die zeichnerische Darstellung bezieht sich lediglich auf die Baugrenzen. 	<p>Die genaue Ausbildung der Lärmschutzwand, wie z.B. Material sind nicht Regelungsgegenstand eines Bebauungsplans.</p> <p>Die textliche Festsetzung Nr. 1.7.3 wurde hinsichtlich Anordnung und Lage der Lärmschutzwand angepasst. Der Belang wird teilweise berücksichtigt.</p>
		<ul style="list-style-type: none"> • Anregung, die unter 1.7.4 der textlichen Festsetzungen vorgegebene Verglasung im Bereich der Außenwohnbereiche genauer zu definieren. • Frage, ob es sich hierbei um eine Einhausung handelt? 	<p>Die genaue Ausbildung der Verglasung ist nicht Regelungsgegenstand eines Bebauungsplans und im Baugenehmigungsverfahren zu berücksichtigen.</p> <p>Die schutzbedürftigen Außenwohnbereiche sind entsprechend der textlichen Festsetzung Nr. 1.7.4 mit verschiebbaren Glaselementen vollständig einzuhausen. Das erforderliche Schalldämm-Maß einschließlich Sicherheitsbeiwert ist zu beachten. Eine Änderung der Planunterlagen ist nicht erforderlich.</p>

Lfd. Nr.	Einwender	Kurzzinhalt der Anregungen	Abwägung
		<ul style="list-style-type: none"> Anregung, die festgesetzte Gebäudehöhe hinsichtlich haustechnischer Aufbauten / Aufzugsüberfahrten genauer zu definieren. 	<p>Die textliche Festsetzung Nr. 1.2.2 wurde hinsichtlich Überschreitung der zulässigen Gebäudehöhe durch technische Anlagen und Dachaufbauten ergänzt. Der Belang wird berücksichtigt.</p>
		<ul style="list-style-type: none"> Anregung, auf Grundlage eines entsprechenden Lärmschutzgutachtens Schalldämmwerte für die Außenbauteile im B-Plan festzusetzen. 	<p>Es wurde ein Schallgutachten von der TÜV Hessen GmbH erstellt, welches Maßnahmen zur Herstellung der schalltechnischen Verträglichkeit des Vorhabens mit den bestehenden Schallimmissionen definiert. Diese sind im Bebauungsplan festgesetzt.</p> <p>Die Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen sind bereits in den textlichen Festsetzungen unter Punkt 1.7.1 enthalten. Eine Änderung der Planunterlagen ist nicht erforderlich.</p>
		<ul style="list-style-type: none"> Hinweis auf eine entsprechende Durchmischung zwischen Wohnen und Gewerbe gem. § 6 BauNVO. 	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und ist im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens zu berücksichtigen.</p>
		<ul style="list-style-type: none"> Anregung, die textlichen Festsetzungen auf dem B-Plan anzugeben. 	<p>Die textlichen Festsetzungen wurden auf der Planzeichnung zum Bebauungsplan ergänzt. Der Belang wird berücksichtigt.</p>
		<p>Fachdienst II.JHP – Jugendhilfeplanung</p> <ul style="list-style-type: none"> Hinweis, dass für die zuziehenden Neubürger auch die entsprechende Infrastruktur vorgehalten werden muss. Das betrifft insbesondere die Vorhaltung entsprechender Betreuungsplätze in der Kindertagesbetreuung. 	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen, ist jedoch nicht Regelungsgegenstand eines Bebauungsplanverfahrens.</p>
		<p>Eigenbetrieb Abfallwirtschaft</p> <ul style="list-style-type: none"> Hinweis, dass die Abfallsammelfahrzeuge die private Stichstraße aus Haftungsgründen nicht benutzen können. Darum ist das überplante Gebiet abfallwirtschaftlich nicht erschlossen. Anfallende Abfälle müssen an der nächsten öffentlichen Straße (Wörthstraße) zur Abholung bereitgestellt werden. Dort sollte ausreichend Platz eingeplant werden. 	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die Standplätze für Abfallbehälter sowie das ordnungsgemäße Aufstellen am Abholtag sind nicht Regelungsgegenstand eines Bebauungsplanverfahrens.</p>

Lfd. Nr.	Einwender	Kurzzinhalt der Anregungen	Abwägung
6	Abwasserverband Oberer Rheingau	<ul style="list-style-type: none"> Anregung, auf die Ausweisung der Höhe der in den Mischwasserkanal eingeleiteten, zulässigen Niederschlagswassermenge in den textlichen Festsetzungen sowie der Begründung zu verzichten. 	Die Angaben zur Niederschlagswassermenge wurden aus dem textlichen Hinweis Nr. 3.4 sowie der Begründung gestrichen. Der Belang wird berücksichtigt.
		<ul style="list-style-type: none"> Hinweis, dass nicht klar ist, ob es sich bei dem Bestandskanal DN 200, um einen städtischen oder um einen alten Bestandskanal der Deutschen Bahn handelt. Der Kanal ist erst vor wenigen Jahren aufgemessen und in den Kanaldatenbestand der Stadt Eltville aufgenommen worden. Der Zustand des Kanals ist ebenfalls unbekannt. 	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
7	Rheingauwasser GmbH	<ul style="list-style-type: none"> Für die Wasserversorgung der geplanten Gebäude bitten wir dringend um vorherige Informationen sowie gegebenenfalls einen Vorort-Termin. 	Die Erschließung des Bebauungsplans erfolgt durch einen privaten Vorhabenträger, der auch die Planung der Versorgungsmedien betreibt. Die Stellungnahme wurde dem Vorhabenträger zur Information weitergeleitet.
8	Deutsche Bahn AG, DB Immobilien	<ul style="list-style-type: none"> Die Auflagen aus dem Kaufvertrag UR-Nr. 1057/2017 vom 16.11.2017 sind zu beachten und einzuhalten. 	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die Auflagen werden eingehalten.
		<ul style="list-style-type: none"> Hinweis, dass der Geltungsbereich des B-Plans ein Grundstück der DB (Fl. Nr. 27/17) umfasst. Hierbei handelt es sich um gewidmete Eisenbahnbetriebsanlagen, die dem Fachplanungsvorbehalt des Eisenbahn-Bundesamtes unterliegen. 	Der Geltungsbereich des Bebauungsplans wurde so angepasst, dass das Flurstück Nr. 27/17 nicht mehr Bestandteil ist. Der Belang wird berücksichtigt.
		<ul style="list-style-type: none"> Hinweis, dass das Flurstück Nr. 27/26 nicht von Bahnbetriebszwecken freigestellt ist. 	Die Begründung wurde in Kapitel 5 „Bestandssituation“ redaktionell angepasst. Der Belang wird berücksichtigt.
		<p>Planungen der DB Station & Service AG:</p> <ul style="list-style-type: none"> Hinweis, dass sich der weitere Verlauf der Rampenanlage der geplanten Personenunterführung innerhalb des Geltungsbereiches des B-Plans befindet. Die Herstellung obliegt der Stadt Eltville. 	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die geplante Personenunterführung ist jedoch nicht Gegenstand des Bebauungsplanverfahrens.

Lfd. Nr.	Einwender	Kurzzinhalt der Anregungen	Abwägung
		<ul style="list-style-type: none"> • Maßnahmen auf der geplanten Baustelleneinrichtungsfläche seitens der Stadt Eltville sind frühzeitig der DB Station & Service AG anzuzeigen. • Bitte um frühzeitige Einbindung hinsichtlich der Terminschiene und etwaiger geplanter Baubeginne innerhalb der geplanten BE-Fläche. 	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen, ist jedoch nicht Regelungsgegenstand eines Bebauungsplanverfahrens und bei nachfolgenden Planungen zu berücksichtigen.</p>
		<p>Weitere Hinweise und Bedingungen:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Es ist sicherzustellen, dass das Stellwerk der DB Netz AG über die Privatstraße erreichbar bleibt. Ggf. müsste ein Wegerecht eingetragen werden. 	<p>Die uneingeschränkte Nutzung der privaten Verkehrsfläche durch die DB Netz AG wird in Abstimmung mit dem privaten Vorhabenträger durch ein dingliches Wegerecht im Grundbuch gesichert. Die Stellungnahme wurde dem Vorhabenträger zur Information weitergeleitet. Der Belang wird berücksichtigt.</p>
		<ul style="list-style-type: none"> • Die Standsicherheit, Funktionsfähigkeit der Bahnanlagen und die Sicherheit des Eisenbahnbetriebs sind jederzeit zu gewährleisten. Die Sichtverhältnisse auf die Bahnanlagen und Signalanlagen müssen jederzeit gewährleistet sein. • Baumaßnahmen entlang der Bahnstrecke bedürfen der frühzeitigen Abstimmung mit der DB Netz AG. Die Antragsunterlagen müssen mit detaillierten Plänen rechtzeitig vor Baubeginn zur Stellungnahme und ggf. vertragliche Regelung vorgelegt werden. • Hinweis, dass ein Bauvorhaben nur genehmigt werden kann, wenn auch die Vorschriften des Eisenbahnrechts eingehalten sowie die öffentliche Sicherheit des Eisenbahnverkehrs gewährleistet ist. 	<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und sind bei nachfolgenden Planungen zu berücksichtigen. Die Stellungnahme wurde dem Vorhabenträger zur Information weitergeleitet.</p>
		<ul style="list-style-type: none"> • Hinweis, dass die Abstandsflächen gem. HBO zu dem Bahngelände eingehalten werden müssen. 	<p>Die Abstandsflächen gem. § 6 HBO (0,4 H, mind. 3 m) werden eingehalten. Geringere Abstände werden nicht zugelassen. Eine Änderung der Planunterlagen ist nicht erforderlich.</p>
		<ul style="list-style-type: none"> • Hinweis, dass der erforderliche Sicherheitsabstand von mind. 3 m zu den Bahnanlagen (Oberleitungsanlagen, Signale etc.) einzuhalten ist. 	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und ist bei nachfolgenden Planungen zu berücksichtigen.</p>

Lfd. Nr.	Einwender	Kurzzinhalt der Anregungen	Abwägung
		<ul style="list-style-type: none"> • Die Tiefe der Ausschachtung für geplante Baumaßnahmen muss außerhalb des Druckbereiches der Eisenbahnverkehrslasten liegen. • Das Bahngelände darf durch die Baumaßnahmen nicht in seiner Funktion beeinträchtigt werden und Abgrabungen dürfen nicht erfolgen. 	<p>Der Hinweis werden zur Kenntnis genommen und sind bei nachfolgenden Planungen zu berücksichtigen.</p>
		<ul style="list-style-type: none"> • Der Zugang zum Gewölbedurchlass muss jederzeit für Prüfungen und Instandhaltungsarbeiten (bzw. alle 3 Jahre) gewährleistet sein. Dafür wird ein Zugangsrecht benötigt. • Alternativ könnte man eine Verfüllung des Durchlasses prüfen. 	<p>Die den Geltungsbereich umfassenden Flurstücke befinden sich im Eigentum des privaten Vorhabenträgers. Die Sicherung eines Zugangsrechtes oder eine Verfüllung des Durchlasses sind entsprechend mit dem Vorhabenträger abzustimmen. Die Stellungnahme wurde dem Vorhabenträger zur Information weitergeleitet.</p>
		<ul style="list-style-type: none"> • Anfallendes Oberflächenwasser, Dachentwässerung oder sonstige Abwässer dürfen nicht auf Bahngrund geleitet oder zum Versickern gebracht werden. • Die Vorflutverhältnisse (Bahnseitengraben) dürfen nicht zu Ungunsten der DB AG verändert werden. 	<p>Es wurde ein Entwässerungskonzept erstellt, das Gegenstand der Offenlage ist. Oberflächenwasser und sonstige Abwässer werden nicht über Bahngrund abgeleitet. Die Belange werden berücksichtigt.</p>
		<ul style="list-style-type: none"> • Der Bauherr muss im Interesse der öffentlichen Sicherheit durch geeignete Maßnahmen (z.B. Einfriedung) ein Betreten der Bahnanlagen verhindern. Die Einfriedung ist laufend instand zu halten und ggf. zu erneuern. 	<p>Das Baugebiet wird entlang der Bahnstrecke eingefriedet. Hinsichtlich Einfriedungen wurde eine textliche Festsetzung unter Punkt 2.7 in den Bebauungsplan aufgenommen. Der Belang wird berücksichtigt.</p>
		<p>Weitere Hinweise zu folgenden Themen:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Betreten von Bahnanlagen, • Lagerung von Baumaterial, Geräten etc. auf Bahngelände, • Abstand und Art der Bepflanzung, • Beleuchtungsanlagen, • Vorhandene Kabel und Leitungen, • Haftungspflicht des Vorhabenträgers, • Verkehrssicherung Zufahrt, Fahrweg und Parkplätze, • Oberleitungsanlage, 	<p>Die Hinweise wurden entweder bereits ausreichend berücksichtigt oder sind nicht Regelungsgegenstand eines Bebauungsplanverfahrens und sind bei nachfolgenden Planungen zu berücksichtigen.</p>

Lfd. Nr.	Einwender	Kurzzinhalt der Anregungen	Abwägung
		<ul style="list-style-type: none"> Einsatz von Baukränen. 	
		<ul style="list-style-type: none"> Hinweis, dass durch den Bahnbetrieb und die Erhaltung der Bahnanlagen Immissionen an der benachbarten Bebauung entstehen können. 	<p>Es wurde ein Schallgutachten von der TÜV Hessen GmbH erstellt, welches Maßnahmen zur Herstellung der schalltechnischen Verträglichkeit des Vorhabens mit den bestehenden Schallimmissionen definiert. Diese sind im Bebauungsplan festgesetzt.</p> <p>Darüber hinaus wird ein erschütterungstechnisches Gutachten zum Baugenehmigungsverfahren erstellt. Die Belange werden berücksichtigt.</p>
		<p>Kabellagen der DB Kommunikationstechnik GmbH:</p> <ul style="list-style-type: none"> Hinweis, dass sich im Plangebiet diverse Kabel der DB KT befinden. Sofern die Baumaßnahme die Kabel/Anlagen berührt, ist eine örtliche Einweisung durch die DB KT notwendig. Bitte um schriftliche Terminvereinbarung zur Kabeleinweisung (mind. 10 Arbeitstage vorher). 	<p>Die Erschließung des Bebauungsplans erfolgt durch einen privaten Vorhabenträger, der auch die Planung der Versorgungsmedien betreibt. Die Stellungnahme wurde dem Vorhabenträger zur Information weitergeleitet.</p> <p>Ein entsprechender Hinweis wurde in Kapitel 8.5 „Schutzgut kulturelles Erbe und sonstige Sachgüter“ aufgenommen. Der Belang wird berücksichtigt.</p>
		<p>Weitere Hinweise zu:</p> <ul style="list-style-type: none"> Merkblättern, Verpflichtungserklärung, Haftung bei Beschädigungen durch übermittlungsbedingte Planungenauigkeiten. 	<p>Der Hinweis werden zur Kenntnis genommen sind jedoch nicht Regelungsgegenstand eines Bebauungsplanverfahrens und bei nachfolgenden Planungen zu berücksichtigen.</p>
		<ul style="list-style-type: none"> Die DB Netz AG benötigt ein Wegerecht über die private Straßenverkehrsfläche. Zu dem betriebsnotwendigen Gebäude muss die Zufahrt rund um die Uhr gewährleistet sein. 	<p>Die uneingeschränkte Nutzung der privaten Verkehrsfläche durch die DB Netz AG wird in Abstimmung mit dem privaten Vorhabenträger durch ein dingliches Wegerecht im Grundbuch gesichert. Die Stellungnahme wurde dem Vorhabenträger zur Information weitergeleitet. Der Belang wird berücksichtigt.</p>
9	Deutsche Telekom Technik GmbH	<ul style="list-style-type: none"> Hinweis, dass sich im Plangebiet Telekommunikationslinien der Telekom befinden. 	<p>Die Erschließung des Bebauungsplans erfolgt durch einen privaten Vorhabenträger, der auch die Planung der Versorgungsmedien betreibt. Die Stellungnahme wurde dem Vorhabenträger zur Information weitergeleitet.</p>

Lfd. Nr.	Einwender	Kurzzinhalt der Anregungen	Abwägung
			Die Leitungen befinden sich im westlichen und östlichen Randbereich des Geltungsbereiches. Ein entsprechender Hinweis wurde in Kapitel 8.5 „Schutzgut kulturelles Erbe und sonstige Sachgüter“ aufgenommen. Der Belang wird berücksichtigt.
		Weitere Hinweise zu folgenden Themen: <ul style="list-style-type: none"> • Trassen für die Unterbringung der Telekommunikationslinien in allen Straßen bzw. Gehwegen, • Baumpflanzungen, • Verlegung neuer Telekommunikationslinien, • Frühzeitige Anzeige über Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen 	Der Hinweis werden zur Kenntnis genommen sind jedoch nicht Regelungsgegenstand eines Bebauungsplanverfahrens und bei nachfolgenden Planungen zu berücksichtigen.
		<ul style="list-style-type: none"> • Bitte um Sicherstellung, dass für den Ausbau des Telekommunikationsnetzes im Plangebiet die ungehinderte, unentgeltliche und kostenfreie Nutzung der künftig gewidmeten Verkehrswege möglich ist. • Bitte um Festsetzung eines Leitungsrechts mit beschränkter persönlicher Dienstbarkeit im Grundbuch zugunsten der Telekom Deutschland GmbH. 	Die Sicherung von Leitungstrassen im Straßenraum sowie die Sicherung von Flächen für die Aufstellung von oberirdischen Schaltgehäusen sind entsprechend mit dem privaten Erschließungsträger abzustimmen. Von Seiten der Stadt Eltville wird auf die Planung keinen Einfluss genommen, da die Erschließungsflächen zukünftig in privater Hand verbleiben.
		<ul style="list-style-type: none"> • Bitte um Sicherstellung, dass der Erschließungsträger verpflichtet wird, in Abstimmung mit der Telekom 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 im Grundbuch kostenlos zu sichern. 	Der Vorhabenträger wird, in Abstimmung mit der Telekom, erforderliche Flächen für die Aufstellung von oberirdischen Schaltgehäusen zur Verfügung stellen und diese durch Eintrag einer beschränkten persönlichen Dienstbarkeit im Grundbuch sichern. Der Belang wird berücksichtigt.
		<ul style="list-style-type: none"> • Bitte um rechtzeitige und einvernehmliche Abstimmung der Lage und der Dimensionierung der Leitungszonen sowie Koordinierung der Tiefbaumaßnahmen für Straßen- und Leitungsbau mit dem Erschließungsträger. 	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen ist jedoch nicht Regelungsgegenstand eines Bebauungsplans und bei nachfolgenden Planungen zu berücksichtigen. Die Stellungnahme wurde dem Vorhabenträger zur Information weitergeleitet.

Lfd. Nr.	Einwender	Kurzzinhalt der Anregungen	Abwägung
		<ul style="list-style-type: none"> • Es sollte sichergestellt sein, dass die geplanten Verkehrswege nach der Errichtung der TK-Infrastruktur in Lage und Verlauf nicht mehr verändert werden. 	<p>Die private Straßenverkehrsfläche ist zeichnerisch im Bebauungsplan festgesetzt und damit planungsrechtlich gesichert. Eine Änderung ist somit nicht zulässig.</p>
10	Syna GmbH	<ul style="list-style-type: none"> • Hinweis auf vorhandene Stromversorgungseinrichtungen im Einmündungsbereich „Wörthstraße / Private Straßenverkehrsfläche“ und einen Stromnetzanschluss im östlichen Geltungsbereich. • In Abhängigkeit von den letztendlichen Leistungsanforderungen kann es zu umfangreichen Verlegungen bzw. Montagen verschiedener Leitungen und Anlagen innerhalb und außerhalb des Geltungsbereiches kommen. 	<p>Die Erschließung des Bebauungsplans erfolgt durch einen privaten Vorhabenträger, der auch die Planung der Versorgungsmedien betreibt. Die Stellungnahme wurde dem Vorhabenträger zur Information weitergeleitet.</p> <p>Ein entsprechender Hinweis wurde in Kapitel 8.5 „Schutzgut kulturelles Erbe und sonstige Sachgüter“ aufgenommen. Der Belang wird berücksichtigt.</p>
		<ul style="list-style-type: none"> • Wegen der festgesetzten Errichtung von Solarenergiegewinnungsanlagen sowie der geplanten Errichtung einer E-Ladeinfrastruktur ist auch die erforderliche Errichtung einer Transformatorenstation möglich. • Die hierfür ggf. benötigte Grundstücksfläche von ca. 15 m² ist im Geltungsbereich entsprechend zur Verfügung zu stellen. 	<p>Untergeordnete Nebenanlagen wie Trafostationen, die der Versorgung des Baugebiets dienen können gem. § 14 Abs. 2 BauNVO als Ausnahme zugelassen werden, auch soweit für sie im Bebauungsplan keine besonderen Flächen festgesetzt sind.</p> <p>Falls erforderlich wird der private Vorhabenträger, in Abstimmung mit der Syna GmbH, die benötigten Flächen zur Verfügung stellen und diese durch Eintrag einer beschränkten persönlichen Dienstbarkeit im Grundbuch sichern. Der Belang wird berücksichtigt.</p>
		<ul style="list-style-type: none"> • Hinweis, dass in allen Erschließungsstraßen und Verbindungswegen der notwendige Raum für die Einbringung der Versorgungskabel und Gasrohre nach DIN 1998 bereitzustellen ist. 	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen ist jedoch nicht Regelungsgegenstand eines Bebauungsplans und bei nachfolgenden Planungen zu berücksichtigen.</p>
		<ul style="list-style-type: none"> • Alle Versorgungsanlagen im Bereich privater Erschließungsflächen sind dienstrechtlich zu sichern. 	<p>Die Versorgungsanlagen im Bereich der privaten Straßenverkehrsfläche werden in Abstimmung mit dem privaten Erschließungsträger durch Eintragung eines dinglichen Leitungsrechtes im Grundbuch gesichert. Die Stellungnahme wurde dem Vorhabenträger zur Information weitergeleitet. Der Belang wird berücksichtigt.</p>

Lfd. Nr.	Einwender	Kurzinhalt der Anregungen	Abwägung
		<ul style="list-style-type: none"> Hinweise zu Pflanzabständen und Schutzmaßnahmen hinsichtlich Versorgungsanlagen. Bitte um Abstimmung der Pflanzungsmaßnahmen im Bereich der Versorgungsleitungen. 	Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Bei der Bepflanzung sind die fachlichen Empfehlungen und Vorgaben einschlägiger Richtlinien und Regelwerke zu beachten. Eine Änderung der Planunterlagen ist nicht erforderlich.

2. Stellungnahmen im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB

Beteiligungszeitraum: 30.06.2021 bis einschließlich 02.08.2021

Eingegangene Stellungnahmen: 10

Nr.	Einwender	Schreiben vom ... Eingang am ...	Abwägungsrelevante Anregungen	Ohne abwägungsrelevante Anregungen
1.	Einwender 1	vom 30.06.2021 am 30.06.2021	X	
2.	Einwender 2	vom 30.06.2021 am 30.06.2021	X	
3.	Einwender 3	vom 30.06.2021 am 30.06.2021	X	
4.	Einwender 4	vom 02.07.2021 am 02.07.2021	X	
5.	Einwender 5	vom 09.07.2021 am 09.07.2021	X	
6.	Einwender 6	vom 09.07.2021 am 09.07.2021	X	
7.	Einwender 7	vom 14.07.2021 am 14.07.2021	X	

Nr.	Einwender	Schreiben vom ... Eingang am ...	Abwägungsre- levante Anre- gungen	Ohne abwä- gungsrelevante Anregungen
8.	Einwender 8	vom 15.07.2021 am 15.07.2021	X	
9.	Einwender 9	vom 23.07.2021 am 23.07.2021	X	
10.	Einwender 10	vom 05.08.2021 am 05.08.2021	X	

Lfd. Nr.	Einwender	Kurzzinhalt der Anregungen	Abwägung
1	Einwender 1	<ul style="list-style-type: none"> Anregung, einen Teil des Geländes für eine Bürgerhalle zu nutzen. 	<p>Die Stadt Eltville beabsichtigt eine wohnbauliche Nutzung der Fläche, um insbesondere der hohen Nachfrage nach Wohnraum zu begegnen. Weiterhin weist das Plangebiet hinsichtlich einer Bürgerhalle keine guten Standortvoraussetzungen auf. Insbesondere fehlt die für diese Nutzung erforderliche verkehrliche Infrastruktur.</p>
2	Einwender 2	<ul style="list-style-type: none"> Hinweis, dass sich aufgrund der festgesetzten Gebäudehöhe und der geplanten Nutzungen ein hoher Stellplatzbedarf ergibt. Die Planung lässt diesbezüglich jedoch nicht erkennen, wo die notwendigen Stellplätze untergebracht werden sollen. Hinweis, dass die private Verkehrsfläche nur mit einem Fahrrecht für Radfahrer belastet ist und sich deshalb Besucher und Kunden mit PKW in der Umgebung einen Parkplatz suchen müssten. Diesbezüglich verweist der Einwender auf die bereits herrschende Parkplatznot in der Umgebung. 	<p>Die notwendigen Stellplätze werden vollständig auf dem Baugrundstück, in der geplanten Tiefgarage, in mehrstöckigen Parkgaragen und der Außenanlage untergebracht. Der Stellplatznachweis für die geplanten Nutzungen gemäß der Stellplatzsatzung der Stadt Eltville wird im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens erbracht.</p> <p>Die Nutzung der privaten Verkehrsfläche mit dem PKW steht der allgemeinen Öffentlichkeit nicht zur Verfügung. Hiervon ausgenommen sind jedoch Besucher und Kunden der in dem Gebiet ansässigen Bewohner und Betriebe.</p>
		<ul style="list-style-type: none"> Hinweis, dass 3 Etagen besser in die Umgebung passen würden. 	<p>Gemäß Bebauungsplanentwurf sind maximal drei Vollgeschosse zulässig. Die Festsetzung orientiert sich an der umliegenden Bebauung und fügt sich somit in das bestehende Stadtbild ein. Dem Belang wird entsprochen.</p>
		<ul style="list-style-type: none"> Anregung, die als Spielplatz ausgewiesenen Flächen tatsächlich umzusetzen. Der Einwender verweist diesbezüglich auf die Nichtumsetzung bei der Bebauung der Peter-Jordan-Schule. 	<p>Die geplanten Spielplatzflächen sind durch zeichnerische Festsetzungen im Bebauungsplans gesichert und somit umzusetzen. Zusätzlich wird die Umsetzung in einem städtebaulichen Vertrag zwischen der Stadt Eltville und dem Vorhabenträger gesichert.</p>
3	Einwender 3	<ul style="list-style-type: none"> Der Einwender befürchtet, dass die geplante Tiefgarage nicht groß genug sei und sich deshalb das bestehende Stellplatzproblem in der Umgebung verschärfen könne. 	<p>Die notwendigen Stellplätze werden vollständig auf dem Baugrundstück untergebracht. Neben einer Tiefgarage ist zudem die Errichtung von mehrstöckigen Parkgaragen sowie ebenerdigen Stellplätzen geplant.</p>

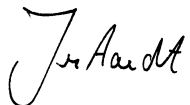
Lfd. Nr.	Einwender	Kurzzinhalt der Anregungen	Abwägung
			Der Stellplatznachweis für die geplanten Nutzungen gemäß der Stellplatzsatzung der Stadt Eltville wird im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens erbracht.
		<ul style="list-style-type: none"> • Der Einwender begrüßt den neuen Zugang zum Bahnhof. • Frage nach der Verbindung zum östlich gelegenen Lebensmitteldiscounter. 	Die Verbindung zu dem östlich gelegenen Lebensmitteldiscounter liegt außerhalb des Geltungsbereichs und ist deshalb nicht Bestandteil des Bebauungsplans.
4	Einwender 4	<ul style="list-style-type: none"> • Anregung, die Vielfalt der Stadt an Kultur und seinen verschiedenen Epochen in das Bauvorhaben einfließen zu lassen. 	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen, ist jedoch nicht Regelungsgegenstand eines Bebauungsplanverfahrens und bei nachfolgenden Planungen zu berücksichtigen. Den Belangen des Denkmalschutzes wird entsprechend Rechnung getragen.
5	Einwender 5	<ul style="list-style-type: none"> • Hinweis, dass eine behindertengerechte Unterführung fehle, die vom Bahnhof unter den Gleisen durch bis zur Wörthstraße führt. 	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen, ist jedoch nicht Regelungsgegenstand eines Bebauungsplanverfahrens. Die Stadt Eltville plant zusammen mit der Deutschen Bahn eine barrierefreie Personenunterführung der Bahngleise sowie eine rad- und fußläufige Verbindung zur Wörthstraße. Seitens der Deutschen Bahn ist die barrierefreie Umgestaltung des Mittelbahnsteigs für das Jahr 2024 vorgesehen. Mit der Festsetzung einer Fläche mit einem Geh- und Fahrrecht zugunsten der Allgemeinheit wird die fuß- und radläufige Verbindung zur Wörthstraße planungsrechtlich gesichert.
		<ul style="list-style-type: none"> • Hinweis, dass nach wie vor ein großes Fahrradparkhaus für 20-30 Fahrräder auf der Nordseite des Bahnhofs fehle. Eine angepasste Verkehrsführung für Fußgänger, Radfahrer und vielleicht auch ein vollautomatisches Parkhaus an der Weinhöhle seien leider nicht vorgesehen. 	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen, ist jedoch nicht Regelungsgegenstand des Bebauungsplans. Planungsziel der Stadt Eltville ist insbesondere die wohnbauliche Entwicklung der Fläche, um der hohen Nachfrage nach Wohnraum zu begegnen. Im Zuge der geplanten Umgestaltung des Mittelbahnsteigs sind auf der Nordseite des Bahnhofs auch Fahrradunterstände vorgesehen.

Lfd. Nr.	Einwender	Kurzzinhalt der Anregungen	Abwägung
		<ul style="list-style-type: none"> Anregung, im Plangebiet einen Platz für den Wochenmarkt samt Markthalle oder überdachten Flächen zu integrieren. 	<p>Die Stadt Eltville beabsichtigt eine wohnbauliche Nutzung der Fläche, um insbesondere der hohen Nachfrage nach Wohnraum zu begegnen. Eine Marktplatz mit Halle ist nicht vorgesehen.</p>
6	Einwender 6	<ul style="list-style-type: none"> Hinweis, dass als Vorschlag für die Bepflanzung sehr hohe Bäume (bis zu 30/35 m) angegeben sind, die in geraumer Zeit zu einer hohen Verschattung der Süd-Fassaden der Wohnhäuser führen könnten. Anregung, kleinwüchsige heimische Bäume zu pflanzen. 	<p>Die Pflanzliste ist nur beispielhaft. Dennoch wurde die Liste in der textlichen Festsetzung Nr. 1.9 entsprechend angepasst. Bei der Bepflanzung sind die fachlichen Empfehlungen und Vorgaben einschlägiger Richtlinien und Regelwerke zu beachten.</p>
7	Einwender 7	<ul style="list-style-type: none"> Der Einwender begrüßt die Schaffung von neuem Wohnraum im Innenbereich. Anregung, den Anteil der Sozialwohnungen auf 25 Prozent zu erhöhen. 	<p>Der im Bebauungsplan festgesetzte Anteil von 15 Prozent für sozial geförderten Wohnraum entspricht der Zielsetzung der Stadtverordnetenversammlung bei Wohnungsbauvorhaben mit mehr als 10 Wohneinheiten (Beschluss vom 24.03.2021).</p>
		<ul style="list-style-type: none"> Anregung, weitere Vorgaben zum energieeffizienten Bauen zu treffen. 	<p>Im Hinblick auf die Energieeffizienz bei Bauvorhaben sind die einschlägigen Gesetze und Verordnungen wie z.B. das Gebäudeenergiegesetz (GEG) oder die Energieeinsparverordnung (EnEV) zu beachten. Darüber hinaus enthält der Bebauungsplan Festsetzungen zur Dach- und Fassadenbegrünung, die sich positiv auf die Wärmedämmung bzw. Kühlung von Gebäuden auswirken kann.</p>
		<ul style="list-style-type: none"> Anregung, die Nutzung von Niederschlagswasser vorzusehen, um Grundwasser-Ressourcen zu schonen. 	<p>Hinsichtlich der Niederschlagswasserbewirtschaftung wurde ein Entwässerungskonzept erstellt, das Gegenstand der Offenlage ist. Demnach ist eine Brauchwassernutzung z.B. für WC-Spülung oder die Grünflächenbewässerung möglich.</p>
8	Einwender 8	<ul style="list-style-type: none"> Frage, ob eine Wohnbebauung für die Stadt und die umliegenden Gemeinden wirklich sinnvoll ist. 	<p>Die Stadt Eltville beabsichtigt eine wohnbauliche Nutzung der Fläche, um insbesondere der hohen Nachfrage nach Wohnraum zu begegnen.</p>
		<ul style="list-style-type: none"> Hinweis, dass für die Zukunft Parkflächen fehlen, um Menschen vom Auto auf die Schiene zu bekommen. Hinweis, dass ein Fahrradparkhaus eine nachhaltige Investition wäre. 	<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen, sind jedoch nicht Regelungsgegenstand des Bebauungsplanverfahrens.</p>

Lfd. Nr.	Einwender	Kurzzinhalt der Anregungen	Abwägung
		<ul style="list-style-type: none"> Der Einwender befürchtet, dass durch die vielen neuen Wohnungen weitere Parkplatzprobleme hinzukommen. 	<p>Die für die Nutzungen notwendigen Stellplätze werden vollständig auf dem Baugrundstück untergebracht. Der für die Nutzungen erforderliche Stellplatznachweis wird im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens erbracht.</p>
9	Einwender 9	<ul style="list-style-type: none"> Hinweis, dass ein barrierefreier Zugang zu Gleis 2 und 3 des Bahnhofs Eltville sinnvoll wäre. Der Übergang könnte durch Ampeln oder Schranken gesichert sein. 	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen, ist jedoch nicht Regelungsgegenstand des Bebauungsplanverfahrens.</p> <p>Die Stadt Eltville plant zusammen mit der Deutschen Bahn eine barrierefreie Personenunterführung der Bahngleise sowie eine rad- und fußläufige Verbindung zur Wörthstraße. Seitens der Deutschen Bahn ist die barrierefreie Umgestaltung des Mittelbahnsteigs für das Jahr 2024 vorgesehen.</p>
10	Einwender 10	<ul style="list-style-type: none"> Anregung, in der textlichen Festsetzung Nr. 1.4 das Wohnraumförderungsgesetz (WoFG) und das Wohnungsbindungsgesetz (WoBindG) zu ergänzen. 	<p>Im Rahmen der sozialen Wohnraumförderung sind die einschlägigen Gesetze zu beachten. Eine Änderung der textlichen Festsetzung ist nicht erforderlich.</p>
		<ul style="list-style-type: none"> Anregung, die textliche Festsetzung Nr. 1.7 wie folgt anzupassen: Dächer bis 30 ° Neigung sind vollflächig zu begrünen und entsprechend den Regeln der Technik, vollständig mit Anlagen zur Nutzung von Solarenergie zu versehen. 	<p>Aufgrund der Zulässigkeit von Mansarddächern ist eine Begrünung aller Dachflächen bis 30° nicht sinnvoll.</p> <p>Die festgesetzte Mindestflächengröße für die Errichtung von Anlagen zur Nutzung von Solarenergie entspricht der Zielsetzung der Stadtverordnetenversammlung und ermöglicht den zukünftigen Bauherren die Erfüllung technischer Anforderungen wie z.B. Abluftrohre oder Belüftungsanlagen.</p>
		<ul style="list-style-type: none"> Anregung, in der textlichen Festsetzung Nr. 1.8.3 eine vollständige Fassadenbegrünung der Lärmschutzwände zu ergänzen. 	<p>Zur Gewährleistung der Transparenz und zur Minimierung von Verschattungseffekten ist vorgesehen, die erforderlichen Lärmschutzwände als transparente Wandscheiben auszuführen. Aus vorgenannten Gründen wird ebenso auf eine Fassadenbegrünung der Lärmschutzwände verzichtet.</p>
		<ul style="list-style-type: none"> Anregung, in der textlichen Festsetzung Nr. 1.9 anstatt des Stammumfangs von 18/20 mindestens 25/30 festzusetzen und die Formulierung hochstämmige Laub-/Obst- und Nussbäume aufzunehmen. 	<p>Der geforderte Mindeststammumfang ist in Bezug auf das Plangebiet unverhältnismäßig. Der gewählte Stammumfang von mind. 18/20 sorgt zudem für bessere Anwuchschancen und wird deshalb beibehalten. Die Raumwirkung der Gehölze</p>

Lfd. Nr.	Einwender	Kurzinhalt der Anregungen	Abwägung
			ist gewährleistet. Obst- und Nussbäume fallen unter den Begriff Laubbaum und müssen daher nicht gesondert benannt werden. Eine Änderung der textlichen Festsetzung ist nicht erforderlich.
		<ul style="list-style-type: none">Anregung, in der textlichen Festsetzung Nr. 2.7 die beidseitige Begrünung von Einfriedungen zu ergänzen.	Aufgrund der angrenzenden Bahnstrecke sowie der in diesem Bereich befindlichen Bahnanlagen wird auf die Begrünung der Einfriedungen verzichtet.
		<ul style="list-style-type: none">Anregung, den textlichen Hinweis Nr. 3.5 zur Entwässerung wie folgt zu ändern: Die westliche Verkehrsfläche wird barrierefrei und mit versickerungsfähiger, heller Oberfläche hergestellt. Das Oberflächen Gefälle wird so ausgebildet, dass Regenwasser in umliegende Grünflächen geleitet wird. Überschüssiges Regenwasser wird in einem Trennsystem in den Retentionsspeicher im östlichen Teil des Grundstücks geführt und gedrosselt in den Sulzbach geleitet.	Der textliche Hinweis entspricht dem zum Bebauungsplan erstellten Entwässerungskonzept, das fachbehördlich mit der Oberen Wasserbehörde Regierungspräsidium Darmstadt, der Unteren Wasserbehörde des Rheingau-Taunus-Kreises sowie dem Abwasserzweckverband Oberer Rheingau abgestimmt wurde. Eine Änderung des textlichen Hinweises ist nicht erforderlich.

JESTAEDT + Partner



Mainz, den 06.08.2021

Bebauungsplan „Ehemaliger Güterbahnhof“



Zeichnerische Festsetzungen

Mischgebiet (§ 6 BauNVO)		Art der baulichen Nutzung	
0,45	1,0	Grundflächenzahl (GRZ)	Geschossflächenzahl (GFZ)
o	SD/MD FD	Bauweise	Dachform SD = Standard-100% Vordach FD = Flachdach

Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1-11 BauNVO)

Mischgebiet (§ 6 BauNVO)

Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16-21a BauNVO)
0,45 zulässige Grundflächenzahl als Höchstmaß

1,0 zulässige Geschossflächenzahl als Höchstmaß

z.B. III Zahl der zulässigen Vollgeschosse als Höchstmaß

z.B. GH 16,00 m Gebäudehöhe als Höchstmaß in Meter über Bezugspunkt

Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)
o offene Bauweise

Baugrenze

Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Private Straßenverkehrsfläche

Bereich für Ein- und Ausfahrt

Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Private Grünfläche

Zweckbestimmung: Spielplatz

Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Lärmschutzwand mit Mindesthöhe in Meter über OK FFB EG

Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

Anpflanzung von Bäumen

Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs (§ 9 Abs. 7 BauGB)

Umgrenzung von Flächen für Stellplätze und Garagen mit ihren Zufahrten (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

Zweckbestimmung:
TGa = Tiefgarage
St = Stellplätze
Ga = Garagen (mehrstöckige Parkgaragen)

Mit einem Geh- und Fahrrecht zu belastende Fläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Nachrichtliche Übernahmen (§ 9 Abs. 6 BauGB)

Baudenkmal Güterschuppen aus Backstein

Überschwemmungsgebiet Sülzbach

Zeichnerische Hinweise

Gewässerrandstreifen (5 m)

Grabenböschung

vorhandene Gebäude

Bemaßung in Meter
z.B. 1:10

Flurstücksnummer

Flurstücksgrenze

Planungshöhe in Meter über Normalhöhennull (m ü. NHN)
96,24

Höhenkote Kanaldeckel in m ü. NHN

Textliche Festsetzungen

1 Planungsrechtliche Festsetzungen

1.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 2-11 BauNVO)

Mischgebiet (§ 6 BauNVO)

Im Mischgebiet (MI) sind folgende unter § 6 Abs. 2 BauNVO genannten Nutzungen zulässig:

- 1. Wohngebäude,
- 2. Geschäfts- und Bürogebäude,
- 3. Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- 4. sonstige Gewerbebetriebe,
- 5. Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Im Mischgebiet (MI) sind gemäß § 1 Abs. 5 und 6 BauNVO folgende unter § 6 Abs. 2 und Abs. 3 BauNVO genannten Nutzungen nicht zulässig:

- 1. Gartenbaubetriebe,
- 2. Tankstellen,
- 3. Vergnügungstätten.

1.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16-21a BauNVO)

1.2.1 Grundflächenzahl (GRZ)

Eine Überschreitung der festgesetzten Grundflächenzahl (GRZ) durch Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten im Sinne des § 12 BauNVO, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, ist gemäß § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO bis 0,8 zulässig.

1.2.2 Höhe der baulichen Anlagen

Als maximal zulässige Gebäudehöhe gemäß § 18 BauNVO gilt das Maß zwischen dem unteren und dem oberen Höhenbezugspunkt.

Unterer Höhenbezugspunkt ist die durch Planeintrag festgesetzte Planungshöhe mit 96,00 m ü. NHN. Oberer Höhenbezugspunkt ist die Oberkante (OK) der Dachrandverkleidung (Attika) bzw. der oberste Dachabschluss bei geeigneten Dächern.

Untergeordnete, über die Gebäudehöhe herausragende Bauteile bzw. technische Dachaufbauten sind bis zu einer maximalen Bauteilhöhe von 2,00 m zulässig. Der Abstand der untergeordneten Bauteile bzw. technischen Dachaufbauten zu den Außenwänden des darunterliegenden Geschosses muss mindestens 2,00 m betragen.

1.3 Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

Innere der mit „TGa“ gekennzeichneten Fläche ist die Errichtung einer Tiefgarage zulässig. Innere der mit „St/Ga“ gekennzeichneten Flächen ist die Errichtung von Stellplätzen und mehrtstöckigen Parkgaragen zulässig. Stellplätze mit ihren Zufahrten sind darüber hinaus auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

1.4 Geförderter Wohnungsbau (§ 9 Abs. 1 Nr. 7 BauGB)

Mindestens 15 Prozent der neu entstehenden Wohneinheiten sind so zu errichten, dass sie den Anforderungen der sozialen Wohnraumförderung entsprechen.

1.5 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

1.5.1 Reduzierung der Versiegelung

Fußwege und oberirdische PKW-Stellplätze sind mit wasserdurchlässigen Materialien herzustellen, sofern andere gesetzliche Vorschriften nicht entgegenstehen.

1.5.2 Anbringen künstlicher Quartiere für Zwergfledermäuse

Innerhalb des Geltungsbereiches sind an den neuen Gebäuden oder dem Güterschuppen fünf künstliche Quartiersmöglichkeiten für Fledermäuse dauerhaft funktionsfähig anzubringen.

1.5.3 Anbringen künstlicher Quartiere für Haussperling und Hausrotschwanz

Innerhalb des Geltungsbereiches sind an den neuen Gebäuden oder dem Güterschuppen vier Nisthilfen für Nischenbrüter dauerhaft funktionsfähig anzubringen.

1.5.4 Maßnahmen zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität (CEF-Maßnahmen)

Innerhalb der durch Planeintrag festgesetzten Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sind ... **CEF-Maßnahmen werden ergänzt**

Innerhalb der durch Planeintrag festgesetzten Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft ist eine Befestigung für Wege bis zu maximal 250 m² zulässig.

1.6 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Die mit „GF“ bezeichnete Fläche ist mit einem Gehrecht und einem Fahrrecht für Radfahrer zugunsten der Allgemeinheit zu belasten.

1.7 Bauliche Maßnahmen für die Erzeugung, Nutzung oder Speicherung von Strom, Wärme oder Kälte aus erneuerbaren Energien (§ 9 Abs. 1 Nr. 23b BauGB)

Flachdächer sind bei einer zusammenhängenden Fläche ab 20 m² zu mindestens 60 Prozent mit Anlagen zur Nutzung von Solarenergie zu versehen. Hiervon ausgenommen sind sonstige bauliche Anlagen wie z.B. Carports, oberirdische Garagen und Nebengebäude.

Die Anlagen zur Nutzung von Solarenergie sind mit der Dachbegrünung zu kombinieren.

1.8 Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Geräusche (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

1.8.1 Baulicher Schallschutz der Außenbauteile von schutzbedürftigen Räumen

Die Anforderungen an die gesamten bewerteten Bau-Schalldämm-Maße $R_{w,ges}$ der Außenbauteile von schutzbedürftigen Räumen sind unter Berücksichtigung der verschiedenen Raumarten nach der Gleichung 6 der DIN 4109-1:2018-01 „Schallschutz im Hochbau - Teil 1: Mindestanforderungen“ zu berechnen. Für schutzbedürftige Räume, deren Nutzung zum regelmäßigen Nachtschlaf nicht ausgeschlossen werden kann, sind bei der Berechnung der Anforderungen die resultierenden Außenlärmpegel $L_{a,ext,Nacht}$ und für die sonstigen schutzbedürftigen Räume die resultierenden Außenlärmpegel $L_{a,ext,Tag}$ entsprechend der Tabelle 5 des schalltechnischen Gutachtens Nr. T 3178 der TÜV Technische Überwachung Hessen GmbH vom 25.02.2021 zu berücksichtigen.

Das erforderliche resultierende Schalldämm-Maß $R_{w,req}$ bezieht sich auf die gesamte Außenfläche eines Raumes einschließlich Dach. Der Nachweis der Anforderung ist im Einzelfall in Abhängigkeit des Verhältnisses der gesamten Außenfläche eines Raumes zu dessen Grundfläche sowie der Flächenanteile der Außenbauteile zu führen. Grundlage für die Berechnung ist die DIN 4109-2:2018-01 „Schallschutz im Hochbau - Teil 1: Mindestanforderungen“ in Verbindung mit der DIN 4109-2:2018-01 „Schallschutz im Hochbau - Teil 2: Rechnerische Nachweise der Erfüllung der Anforderungen“.

Im Bereich der denkmalgeschützten Güterhalle unmittelbar an der Schienenstrecke ist die Einrichtung schutzbedürftiger Aufenthaltsräume im Sinne der DIN 4109-1:2018-01 möglichst zu vermeiden. In unvermeidbaren Ausnahmefällen sind die schalltechnischen Anforderungen im Einzelfall nach den örtlichen Gegebenheiten festzulegen.

1.8.2 Fensterunabhängige schalldämmte Lüftungseinrichtung

Für Schlafräume (Schlafzimmer, Kinderzimmer, Einzelzimmerappartements) sind zusätzliche schalldämmte Belüftungseinrichtungen vorzusehen, die eine Belüftung ermöglichen, auch ohne das Fenster zu öffnen (wie z. B. ein in den Fensterrahmen oder die Außenwand integrierter Schalldämmlüfter). Bei der Berechnung des resultierenden Schalldämm-Maßes der Außenbauteile ist die Schalldämmung der Belüftungseinrichtungen im Betriebszustand zu berücksichtigen.

1.8.3 Lärmschutzwände

Die Lücken zwischen den Häusern 1 bis 3 sind durch Lärmschutzwände mit einer Mindesthöhe von 9,00 m, gemessen ab Oberkante Fertigfußboden im Erdgeschoss (OK FFB EG) zu schließen. Die Durchgangs-Schalldämmung der Lärmschutzwand muss einen Wert von $D_{Lk} > 20$ dB aufweisen.

1.8.4 Außenwohnbereiche

Unter Berücksichtigung der festgesetzten Lärmschutzwände ist eine Verglasung der Außenwohnbereiche mit entsprechenden verschiebbaren Elementen an den folgenden Fassaden vorzusehen:

Haus 1: Südfassade und Westfassade

Haus 2: Südfassade

Haus 3: Südfassade und Ostfassade

Das erforderliche Schalldämm-Maß der eingesetzten Systeme einschließlich Sicherheitsbeiwert muss er. $R_{w} \geq 17$ dB betragen.

Von den Festsetzungen kann im Einzelfall abgewichen werden, wenn sich für das konkrete Objekt im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens oder durch Nachfolgenormen geänderte Anforderungen an den baulichen Schallschutz ergeben.

1.9 Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

Die im Bebauungsplan festgesetzten Bäume sind mit einem Stammumfang 18/20 gemessen in 1,00 m Höhe als gebietseigene, standortgerechte Laubbäume zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten (Beispiele siehe Pflanzliste). Bei Abgang sind gleichwertige Nachpflanzungen vorzusehen. Der Standort der festgesetzten Bäume kann um bis zu 5,00 m verschoben werden.

Pflanzliste (beispielfaht): Laubbäume

- | | |
|---------------------------------------|---------------------------------------|
| <i>Acer campestre</i> (Feld-Ahorn) | <i>Castanea sativa</i> (Ess-Kastanie) |
| <i>Acer platanoides</i> (Spitz-Ahorn) | <i>Sorbus aucuparia</i> (Eberesche) |
| <i>Alnus glutinosa</i> (Schwarz-Erle) | <i>Tilia cordata</i> (Winter-Linde) |
| <i>Betula pendula</i> (Sandbirke) | <i>Ulmus minor</i> (Feld-Ulme) |
| <i>Carpinus betulus</i> (Hainbuche) | |

2 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (§ 91 HBO; § 9 Abs. 4 BauGB)

2.1 Dachform und Dachbegrünung (§ 91 Abs. 1 Nr. 1 HBO)

Im Geltungsbereich sind Sattel-, Mansard- und Flachdächer zulässig. Flachdächer sind bei einer zusammenhängenden Fläche ab 20 m² extensiv zu begrünen. Die Substratstärke hat mindestens 10 cm zu betragen. Die Begrünung ist dauerhaft zu unterhalten und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen. Technische Dachaufbauten und Belichtungsflächen sind von dieser Regelung ausgenommen.

Die Anlagen zur Nutzung von Solarenergie sind mit der Dachbegrünung zu kombinieren.

2.2 Fassadenbegrünung (§ 91 Abs. 1 Nr. 5 HBO)

Tür- und / oder fensterlose Wand- oder Fassadenflächen sind mit Gehölzen bzw. mit Rank- oder Kletterpflanzen zu begrünen, sofern sie eine Größe von mindestens 30 m² aufweisen. Je 2,00 m Wandlänge ist mindestens eine Rank- oder Kletterpflanze zu setzen. Die Begrünung ist dauerhaft zu unterhalten und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen.

2.3 Begrünung von baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche (§ 91 Abs. 1 Nr. 5 HBO)

Decken von Tiefgaragen, die nicht überbaut werden, sind vollständig mit einer Erdaufschüttung zu versehen und als Vegetationsflächen anzulegen, dauerhaft zu unterhalten und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen. Für die Erdaufschüttungen über Drainschicht sind folgende Mindeststärken festgesetzt:

- Rasen / niedrige Bepflanzung: 60 cm,
- hochwachsende Sträucher: 100 cm,
- Bäume: 150 cm.

2.4 Gestaltung der Grundstücksfreiflächen (§ 91 Abs. 1 Nr. 5 HBO)

Die nicht überbauten Grundstücksflächen bebaubarer Grundstücke sind, soweit diese nicht für Nebenanlagen, Zuwege, Zufahrten und Stellplätze benötigt werden, zu begrünen.

2.5 Werbeanlagen (§ 91 Abs. 1 Nr. 1 und 2 HBO)

Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig.

Das Anbringen von Werbeanlagen auf Dächern ist unzulässig.

Werbeanlagen mit wechselndem oder bewegtem Licht sowie Lichtwerbung in fluoreszierenden Farben sind unzulässig.

An einem Gebäude sind die Werbeanlagen in Gestaltung, Farbe und Größe aufeinander abzustimmen. Die maximal zulässige Größe der Werbeanlagen beträgt 2,00 m² pro Betrieb.

Freistehende Werbeanlagen in Form von Werbepylonen und Werbetafeln sind unzulässig.

2.6 Anlagen zum Sammeln von Abfall (§ 91 Abs. 1 Nr. 3 HBO)

Abfallbehälter und Mülltonnen sind in bauliche Anlagen zu integrieren oder mit einem Sichtschutz zu umgeben.

2.7 Einfriedungen (§ 91 Abs. 1 Nr. 3 HBO)

Entlang der rechtsrheinische Bahnstrecke 3507 sind die angrenzenden Grundstücke lückenlos einzufriedigen, sofern nicht andere Vorschriften entgegenstehen. Einfriedungen sind bis zu einer Höhe von maximal 2,00 m zulässig.

3 Hinweise

3.1 Archäologische Bodenfunde

Sollten bei der Durchführung der vorgesehenen Arbeiten archäologische Funde oder Befunde entdeckt werden, sind diese umgehend der zuständigen Behörde zu melden. Die Fundstelle ist eine Woche nach der Anzeige unberührt zu lassen, wenn nicht die Behörde einer Verklärung dieser Frist zustimmt.

Gegebenenfalls vorhandene Kleindenkmale (z. B. historische Wegweiser, Bildstöcke usw.) sind unverändert an ihrem Standort zu belassen. Sollte eine Veränderung unabweisbar erscheinen, ist diese nur im Benehmen mit der zuständigen Behörde vorzunehmen. Alle Nachforschungen bedürfen der Genehmigung. Erd- und Bauarbeiten, bei denen zu vermuten ist, dass Kulturdenkmäler entdeckt werden, sind rechtzeitig anzuzeigen. Auf die Bestimmungen des Denkmalschutzgesetzes über Ordnungswidrigkeiten wird hingewiesen.

3.2 Baudenkmalpflege

Instandsetzungen oder Umgestaltungen von Kulturdenkmälern sowie Veränderungen in deren Umgebung sind nach § 18 Hessisches Denkmalschutzgesetz (HDSchG) genehmigungspflichtig durch die Untere Denkmalschutzbehörde.

3.3 Kampfmittel

Gemäß Schreiben des Kampfmittelräumdienstes (KMrd) des Landes Hessen vom 03.09.2020 besteht für das Plangebiet kein begründeter Verdacht, dass mit dem Auffinden von Bombenabzweigen zu rechnen ist. Da auch sonstige Erkenntnisse über eine mögliche Munitionsbelastung dieser Fläche nicht vorliegen, ist eine systematische Flächenabsuche nicht erforderlich. Sollten dennoch bei Erdbarbeiten Kampfmittel gefunden werden, sind die Arbeiten aus Sicherheitsgründen umgehend einzustellen und der KMrd des Landes Hessen zu benachrichtigen (Regierungspräsidium Darmstadt).

3.4 Artenschutz

Die Artenschutzbestimmungen der §§ 37, 39 und 44 BNatSchG sind zwingend zu beachten. Im Vorfeld aller Baumaßnahmen ist rechtzeitig vor Baubeginn festzustellen, ob besonders oder streng geschützte Tierarten bzw. europäische Vogelarten von den Baumaßnahmen oder ihren Auswirkungen betroffen sind. Werden Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 Nr. 1-3 BNatSchG berührt, ist eine Befreiung nach § 45 Abs. 7 BNatSchG bei der zuständigen Naturschutzbehörde zu beantragen.

Gehölzrodungen haben außerhalb der Vegetationsperiode, d.h. ausschließlich im Zeitraum vom 1. Oktober bis 28./29. Februar, zu erfolgen.

Der Abriss oder die Sanierung von Gebäuden hat außerhalb der Brutzeit bzw. Aktivitätsperiode von Vögeln und Fledermäusen, im Zeitraum vom 01. Oktober bis 28./29. Februar, zu erfolgen. Sollten Gebäude oder Gebäudeteile vom 01. März bis 30. September abgerissen oder saniert werden, müssen die Gebäude oder Gebäudeteile vor Beginn der Baumaßnahmen auf vorhandene Vogelbruten und Sommer- bzw. Tagesquartiere von Fledermäusen durch einschlägig qualifizierte artenschutzfachliche Gutachter geprüft werden. Je nach Ergebnis der Überprüfung ist das weitere Vorgehen mit der zuständigen Naturschutzbehörde abzustimmen.

3.5 Entwässerung

Gemäß § 55 Abs. 2 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) und den landesrechtlichen Vorgaben soll Niederschlagswasser ortsnah versickert, verrieselt oder direkt oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen.

Die westliche Verkehrsfläche wird über den bestehenden Mischwasserkanal ungedrosselt in die öffentliche Mischwasserkanalisation in der nördlich des Geltungsbereichs verlaufenden Wörthstraße entwässert.

Das anfallende Niederschlagswasser im östlichen Teilbereich des Plangebiets, das nicht auf dem Grundstück bewirtschaftet werden kann, wird entsprechend den Vorgaben der Oberen Wasserbehörde über einen Retentionsspeicher gedrosselt auf maximal 5 l/s in den östlich angrenzenden Sülzbach eingeleitet.

In den Sülzbach wurde eine Einleitung von Regenwasser mit einer maximalen Drosselabflussherde von 5 Liter pro Sekunde und Hektar für ein fünfjähriges Regenereignis mit den zuständigen Fachbehörden abgestimmt und ist somit möglich.

Für die Einleitung von Regenwasser in den Sülzbach ist eine wasserrechtliche Erlaubnis bei der zuständigen Fachbehörde zu beantragen.

4 Rechtsgrundlagen

- 1. Baugesetzbuch (BauGB)
 - 2. Baunutzungsverordnung (BauNVO)
 - 3. Planzeichenverordnung (PlanZV)
 - 4. Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)
 - 5. Hessisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (HAGBNatSchG)
 - 6. Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG)
 - 7. Hessische Bauordnung (HBO)
 - 8. Hessisches Denkmalschutzgesetz (HDSchG)
 - 9. Hessisches Nachbarrechtsgesetz (HNRRG)
 - 10. Wasserhaushaltsgesetz (WHG)
 - 11. Hessisches Wassergesetz (HWG)
 - 12. Hessische Gemeindeordnung (HGO)
- Alle Vorschriften in der zum Zeitpunkt des Beginns der Auslegung des Bebauungsplanes gültigen Fassung.

Verfahrensablauf und Verfahrensvermerk

Aufstellungsbeschluss (§ 2 Abs. 1 BauGB) 27.03.2017

Ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses (§ 2 Abs. 1 BauGB) 13.04.2017

Ortsübliche Bekanntmachung der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung (§ 3 Abs. 1 BauGB) 30.06.2021

Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung (§ 3 Abs. 1 BauGB) vom: 30.06.2021 bis einschl.: 02.08.2021

Frühzeitige Beteiligung der Behörden (§ 4 Abs. 1 BauGB) mit Schreiben vom: 12.03.2021 bis einschl.: 15.04.2021

Beschluss über das Ergebnis der frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung; Abwägung der Anregungen

Beschluss zur öffentlichen Auslegung (§ 3 Abs. 2 BauGB)

Ortsübliche Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung (§ 3 Abs. 2 BauGB)

Öffentliche Auslegung (§ 3 Abs. 2 BauGB) vom: bis einschl.:

Beteiligung der Behörden (§ 4 Abs. 2 BauGB) mit Schreiben vom: bis einschl.:

Beschluss über das Ergebnis der öffentlichen Auslegung und der Behördenbeteiligung; Abwägung der Anregungen

Satzungsbeschluss durch die Stadtverordnetenversammlung (§ 10 Abs. 1 BauGB)

Eiltville am Rhein, den

Dienstsiegel

..... Patrick Kunkel (Bürgermeister)

Die Bebauungsplansatzung bestehend aus der Planzeichnung, den Textlichen Festsetzungen und der Begründung wird hiermit ausgesetzt.

Eiltville am Rhein, den

Dienstsiegel

..... Patrick Kunkel (Bürgermeister)

Satzungsbeschluss ortsüblich bekannt gemacht (§ 10 Abs. 3 BauGB) am

Mit dieser Bekanntmachung ist der Bebauungsplan in Kraft getreten.

Dienstsiegel

..... Patrick Kunkel (Bürgermeister)

Satzungsbeschluss ortsüblich bekannt gemacht (§ 10 Abs. 3 BauGB) am

Mit dieser Bekanntmachung ist der Bebauungsplan in Kraft getreten.

Dienstsiegel

..... Patrick Kunkel (Bürgermeister)

Satzungsbeschluss ortsüblich bekannt gemacht (§ 10 Abs. 3 BauGB) am

Mit dieser Bekanntmachung ist der Bebauungsplan in Kraft getreten.

Dienstsiegel

..... Patrick Kunkel (Bürgermeister)

Satzungsbeschluss ortsüblich bekannt gemacht (§ 10 Abs. 3 BauGB) am

Mit dieser Bekanntmachung ist der Bebauungsplan in Kraft getreten.

Dienstsiegel

..... Patrick Kunkel (Bürgermeister)

Satzungsbeschluss ortsüblich bekannt gemacht (§ 10 Abs. 3 BauGB) am

Planungsträger:



Stadt Eltville am Rhein
Gutenbergstraße 13
65343 Eltville am Rhein

Stadt Eltville am Rhein
Bebauungsplan „Ehemaliger Güterbahnhof“
im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB

Begründung

Unterlagen für die Öffentlichkeits- und
Behördenbeteiligung gemäß §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB

Dieser Bericht umfasst 23 Seiten und 1 Karte
Proj.-Nr.: 114-20

vorgelegt von:

J E S T A E D T |
+ P A R T N E R

Büro für Raum- und Umweltplanung
55130 Mainz · Göttelmannstr. 13B

Mainz, den 18.08.2021

INHALTSVERZEICHNIS

1	ERFORDERNIS DER PLANUNG	4
2	VERFAHREN	4
3	RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH	6
4	PLANERISCHE ZIELE UND VORGABEN	6
4.1	Regionalplan Südhessen	6
4.2	Flächennutzungsplan der Stadt Eltville (1984)	7
4.3	Bebauungspläne	8
5	BESTANDSSITUATION.....	8
6	STÄDTEBAULICHES KONZEPT	9
7	FESTSETZUNGEN DES BEBAUUNGSPLANS	12
7.1	Art der baulichen Nutzung	12
7.2	Maß der baulichen Nutzung.....	12
7.3	Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen sowie Stellung der baulichen Anlagen.....	12
7.4	Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen	12
7.5	Geförderter Wohnungsbau	13
7.6	Verkehrsflächen	13
7.7	Private Grünflächen.....	13
7.8	Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	13
7.9	Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen	13
7.10	Bauliche Maßnahmen für die Erzeugung, Nutzung oder Speicherung von Strom, Wärme oder Kälte aus erneuerbaren Energien.....	14
7.11	Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Geräusche	14
7.12	Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	14
7.13	Nachrichtliche Übernahmen	14
7.14	Bauordnungsrechtliche und gestalterische Festsetzungen	15
7.15	Hinweise	16
8	UMWELTBELANGE	16
8.1	Schutzgut Menschen, insbesondere die menschliche Gesundheit	16
8.2	Schutzgut Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt	17
8.3	Schutzgut Boden und Fläche	19
8.4	Schutzgut Wasser.....	20
8.5	Schutzgut Klima / Luft.....	21
8.6	Schutzgut Landschaft	21
8.7	Schutzgut kulturelles Erbe- und sonstige Sachgüter	22
9	FLÄCHENBILANZ	22
10	QUELLENVERZEICHNIS	23

ANLAGENVERZEICHNIS

- Anlage 1: TÜV Technische Überwachung Hessen GmbH: Gutachten Nr. T 3178 im Rahmen der Bauleitplanung für den Bebauungsplan „Ehemaliger Güterbahnhof“ der Stadt Eltville am Rhein, Untersuchung der Lärmimmissionen durch den Schienenverkehr und gewerbliche Anlagen sowie erforderlicher Schallschutzmaßnahmen (Stand Februar 2021).
- Anlage 2: Landschaftsökologie und Zoologie, Dipl.-Biol. Rudolf Twelbeck: Bebauungsplan „Ehemaliger Güterbahnhof“, Eltville am Rhein, Hessen, Fachbeitrag Artenschutz (Stand August 2021).
- Anlage 3: Baugrundinstitut Franke-Meißner und Partner GmbH: Gutachten, Baugrund und Gründung sowie umwelttechnische Untersuchung, Errichtung von drei Mehrfamilienhäusern über einer gemeinsamen Tiefgarage, Wörthstraße, Eltville (Stand November 2020).
- Anlage 4: Umweltplanung Bullermann Schneble GmbH: Erstellung eines Regenwasserkonzeptes für den Bebauungsplan „Ehemaliger Güterbahnhof“, Eltville am Rhein (Stand Mai 2021).

KARTENVERZEICHNIS

- Karte 1: Planzeichnung Bebauungsplan – Entwurf (Maßstab 1:500 im Original)

ABBILDUNGSVERZEICHNIS

Abbildung 1: Lage im Raum (Plangebiet rot umrandet, Abbildung unmaßstäblich, HVBG, 2021)	4
Abbildung 2: Kartenausschnitt aus dem Regionalplan Südhessen (Plangebiet rot umrandet, Abbildung unmaßstäblich)	7
Abbildung 3: Kartenausschnitt aus dem wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Eltville am Rhein (Geltungsbereich rot umrandet, Abbildung unmaßstäblich)	7
Abbildung 4: Kartenausschnitt aus der in Aufstellung befindlichen Novellierung des Flächennutzungsplanes der Stadt Eltville am Rhein (Geltungsbereich rot umrandet, Abbildung unmaßstäblich)	8
Abbildung 5: Bestandssituation (Abbildung unmaßstäblich)	9
Abbildung 6: Städtebauliches Konzept (Abbildung unmaßstäblich, Karl Dudler Architekten, 2021)	10

TABELLENVERZEICHNIS

- Tabelle 1: Übersicht über die Flächengrößen der einzelnen Flächennutzungen 22

1 Erfordernis der Planung

Die Stadt Eltville am Rhein beabsichtigt die Neubebauung einer brachliegenden Fläche des ehemaligen Güterbahnhofs, um insbesondere der hohen Nachfrage nach Wohnraum zu begegnen. Geplant ist eine wohnbauliche und gewerbliche Nutzung des Areals im Sinne eines Mischgebiets. Durch die Wiedernutzbarmachung und die Nachverdichtung der brachliegenden Fläche wird der Bodenschutzklausel des § 1a Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) Rechnung getragen. Zur planungsrechtlichen Sicherung des Vorhabens ist die Aufstellung des Bebauungsplans „Ehemaliger Güterbahnhof“ erforderlich.

Das Plangebiet befindet sich im Zentrum der Stadt Eltville nördlich der rechtsrheinischen Bahnstrecke direkt gegenüber dem Bahnhof und umfasst eine Fläche von ca. 0,65 ha (siehe Abbildung 1).

Abbildung 1: Lage im Raum (Plangebiet rot umrandet, Abbildung unmaßstäblich, HVBG, 2021)



2 Verfahren

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Eltville am Rhein hat die Aufstellung des Bebauungsplans „Ehemaliger Güterbahnhof“ in ihrer Sitzung am 27.03.2017 beschlossen. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses gemäß § 2 Abs. 1 BauGB erfolgte am 13.04.2017.

Auf Grundlage der §§ 14 und 16 BauGB und der §§ 5 und 51 der Hessischen Gemeindeordnung (HGO) hat die Stadtverordnetenversammlung in der Sitzung am 23.04.2018 zur Sicherung der Planung eine Veränderungssperre für den vom Bebauungsplan „Ehemaliger Güterbahnhof“ umfassten Geltungsbereich beschlossen. Die Verlängerung der Veränderungssperre um ein Jahr wurde in der Sitzung der Stadtverordnetenversammlung am 29.06.2020 beschlossen.

Der Bebauungsplan „Ehemaliger Güterbahnhof“ wird, da er die Innenentwicklung im Sinne einer Wiedernutzbarmachung von Flächen und einer Nachverdichtung zum Ziel hat, im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung aufgestellt.

Die Voraussetzung zur Anwendung des beschleunigten Verfahrens ist mit einer zulässigen Grundfläche von weniger als 20.000 m² erfüllt. Ein enger sachlicher, räumlicher und zeitlicher Zusammenhang mit der Aufstellung eines anderen Bebauungsplanes kann ebenfalls ausgeschlossen werden, da sich im Umfeld keine Bebauungspläne in Aufstellung befinden. Mit der Aufstellung des Bebauungsplans wird keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach dem Landesrecht unterliegen. Da es sich um eine brachliegende Fläche des ehemaligen Güterbahnhofs handelt, die einer Nachnutzung zugeführt werden soll, bestehen mit der Realisierung des Bebauungsplanes keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und europäischer Vogelschutzgebiete. Weiterhin bestehen keine Anhaltspunkte dafür, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 S. 1 Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) zu beachten sind.

Im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, dem Umweltbericht nach § 2a BauGB, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 S. 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10a Abs. 1 BauGB abgesehen. § 4c BauGB ist nicht anzuwenden.

In den Fällen des § 13a Abs. 1 S. 2 Nr. 1 BauGB gelten Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 S. 6 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB erfolgte nach ortsüblicher Bekanntmachung am 30.06.2021 in der Zeit vom 30.06.2021 bis einschließlich dem 02.08.2021. In diesem Verfahrensschritt gingen von Seiten der Öffentlichkeit 10 Stellungnahmen ein.

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB sowie die Abstimmung mit den Nachbargemeinden gemäß § 2 Abs. 2 BauGB erfolgte mit dem Schreiben der Stadt Eltville vom 12.03.2021 mit Frist bis einschließlich dem 15.04.2021. In diesem Verfahrensschritt gingen 12 Stellungnahmen ein, von denen 12 abwägungsrelevante Anregungen enthielten.

Die eingegangenen Anregungen wurden als Abwägung in einer Synopse zusammengefasst, der Stadtverordnetenversammlung vorgelegt und im laufenden Planaufstellungsverfahren berücksichtigt.

Folgende Fachgutachten bzw. Fachplanungen waren Grundlage für die Erarbeitung der Unterlagen für das frühzeitige Beteiligungsverfahren und im Rahmen dieses Verfahrensschrittes einsehbar:

- Gutachten Nr. T 3178, Untersuchung der Lärmimmissionen durch den Schienenverkehr und gewerbliche Anlagen sowie erforderlicher Schallschutzmaßnahmen (siehe Anlage 1)
- Gutachten, Baugrund und Gründung sowie umwelttechnische Untersuchung (siehe Anlage 3)
- Regenwasserkonzept (siehe Anlage 4)

Für die Offenlage wurden folgende Unterlagen, Fachgutachten bzw. Fachplanungen erstellt oder fortgeschrieben:

- Fachbeitrag Artenschutz (siehe Anlage 2)
- Regenwasserkonzept (siehe Anlage 4)

Die Planzeichnung, die textlichen Festsetzungen und die Begründung wurden unter Zugrundelegung der vorgenannten Unterlagen, Fachgutachten bzw. Fachplanungen und fachbehördlichen Abstimmungen fortgeschrieben. Diese sind im Rahmen der Offenlage gemäß § 3 Abs. 2 BauGB einsehbar.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans wurde um einen Teilbereich des Flurstücks Nr. 27/24 erweitert und das im Eigentum der Bahn befindliche Flurstücks Nr. 27/17 herausgenommen. Darüber hinaus wurde die Planzeichnung zum Bebauungsplan hinsichtlich der östlichen Baugrenze des Güterschuppens, Anpflanzungen von Bäumen, der privaten Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Spielplatz“, der mit einem Geh- und Fahrrecht zu belastenden Fläche sowie der Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft geändert. Der Gewässerrandstreifen des Sülzbaches wurden nachrichtlich in die Planzeichnung aufgenommen. Die textlichen Festsetzungen wurden hinsichtlich der Überschreitung der maximal zulässigen Gebäudehöhe, der Flächen für Nebenanlagen und Stellplätze, der mit einem Geh- und Fahrrecht zu belastenden Fläche, der Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sowie zu Einfriedungen ergänzt.

Redaktionelle Änderungen ergaben sich in der Begründung in Kapitel 5 „Bestandssituation“, in Kapitel 6 „Städtebauliches Konzept“, in Kapitel 7 „Festsetzungen des Bebauungsplans“, in Kapitel 8.2 „Schutzgut Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt“, in Kapitel 8.4 „Schutzgut Wasser“, in Kapitel 8.7 „Schutzgut kulturelles Erbe und sonstige Sachgüter“ sowie in Kapitel 9 „Flächenbilanz“.

Dem Bebauungsplan ist gemäß § 9 Abs. 8 BauGB eine Begründung beizufügen, in welcher die Ziele, Zwecke und wesentlichen Auswirkungen des Bebauungsplanes darzulegen sind.

3 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Ehemaliger Güterbahnhof“ mit einer Fläche von ca. 0,6 ha ist der Flur 39 in der Gemarkung Eltville zugeordnet und wird begrenzt:

- im Norden durch die Wohngebäude Wörthstraße 41 und 43,
- im Osten durch den Sülzbach,
- im Süden durch die Bahnstrecke Wiesbaden – Niederlahnstein und
- im Westen durch den Gebäudekomplex Taunusstraße 3 und 3a.

Maßgeblich für die Abgrenzung des Geltungsbereichs ist der zeichnerische Teil des Bebauungsplans.

4 Planerische Ziele und Vorgaben

4.1 Regionalplan Südhessen

Der Regionalplan Südhessen 2010 klassifiziert die Stadt Eltville am Rhein als Mittelzentrum und legt den Geltungsbereich als Vorranggebiet Siedlung Bestand fest (siehe Abbildung 2). Gemäß dem Ziel 3.4.1-9 sind im Rahmen der Bauleitplanung in verstädterter Besiedlung und ihrer Umgebung 35 bis 50 Wohneinheiten je ha, bzw. im Einzugsbereich vorhandener oder geplanter S- und U-Bahn-Haltepunkte 45 bis 60 Wohneinheiten je ha einzuhalten. Die Aufstellung des Bebauungsplans bildet die planungsrechtliche Grundlage für eine Maßnahme der Innenentwicklung im Sinne einer Wiedernutzbarmachung von Flächen und der Nachverdichtung. Der Bebauungsplan entspricht somit den regionalplanerischen Vorgaben.

Abbildung 2: Kartenausschnitt aus dem Regionalplan Südhessen (Plangebiet rot umrandet, Abbildung unmaßstäblich)



4.2 Flächennutzungsplan der Stadt Eltville (1984)

Im wirksamen Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Eltville wird der Geltungsbereich des Bebauungsplans als Bahnanlage dargestellt (siehe Abbildung 3). Derzeit wird der Flächennutzungsplan der Stadt Eltville neu aufgestellt. Der Vorentwurf zur Novellierung des Flächennutzungsplanes stellt den Geltungsbereich als gemischte Baufläche Bestand dar (siehe Abbildung 4). Die ehemaligen Bahnflächen im Geltungsbereich des Bebauungsplans wurden vom Eisenbahn-Bundesamt von Bahnbetriebszwecken freigestellt. Die im Bebauungsplan beabsichtigte Festsetzung eines Mischgebietes entspricht somit den Darstellungen des in Aufstellung befindlichen Flächennutzungsplanes.

Abbildung 3: Kartenausschnitt aus dem wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Eltville am Rhein (Geltungsbereich rot umrandet, Abbildung unmaßstäblich)

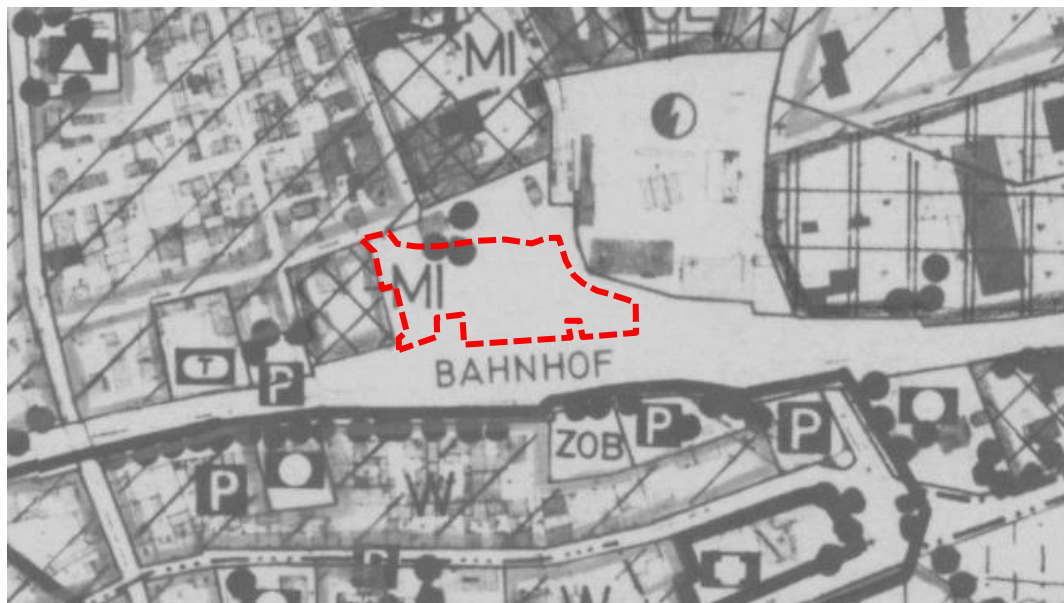
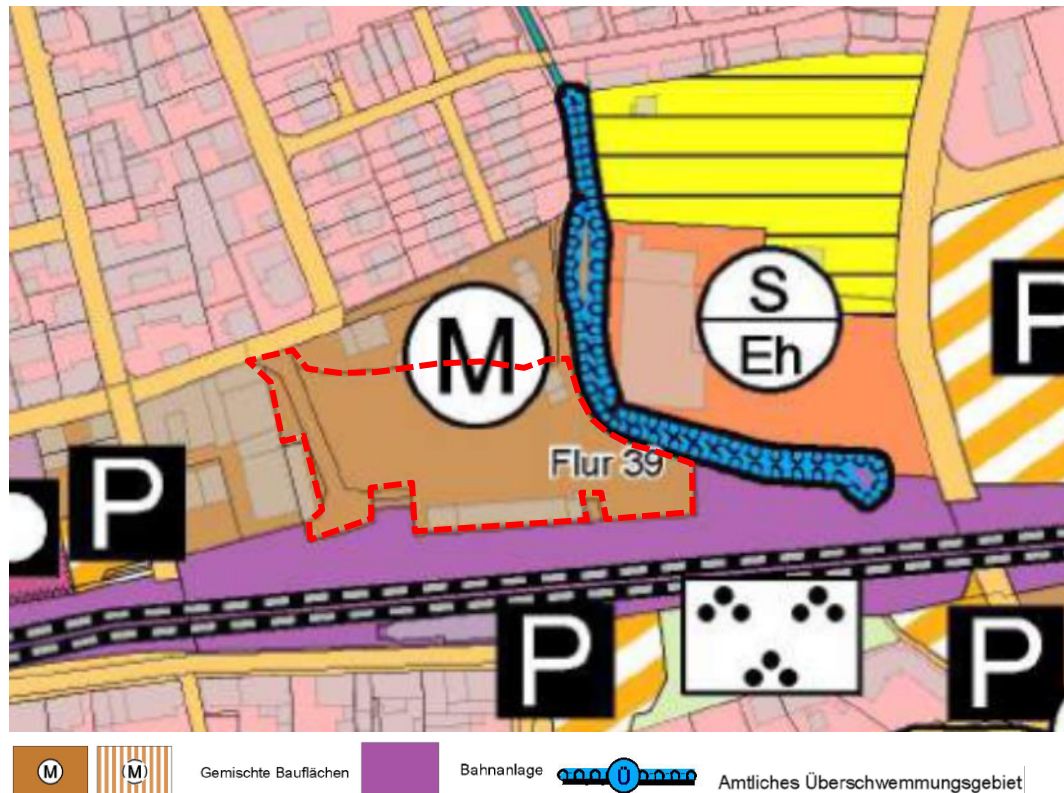


Abbildung 4: Kartenausschnitt aus der in Aufstellung befindlichen Novellierung des Flächennutzungsplanes der Stadt Eltville am Rhein (Geltungsbereich rot umrandet, Abbildung unmaßstäblich)



4.3 Bebauungspläne

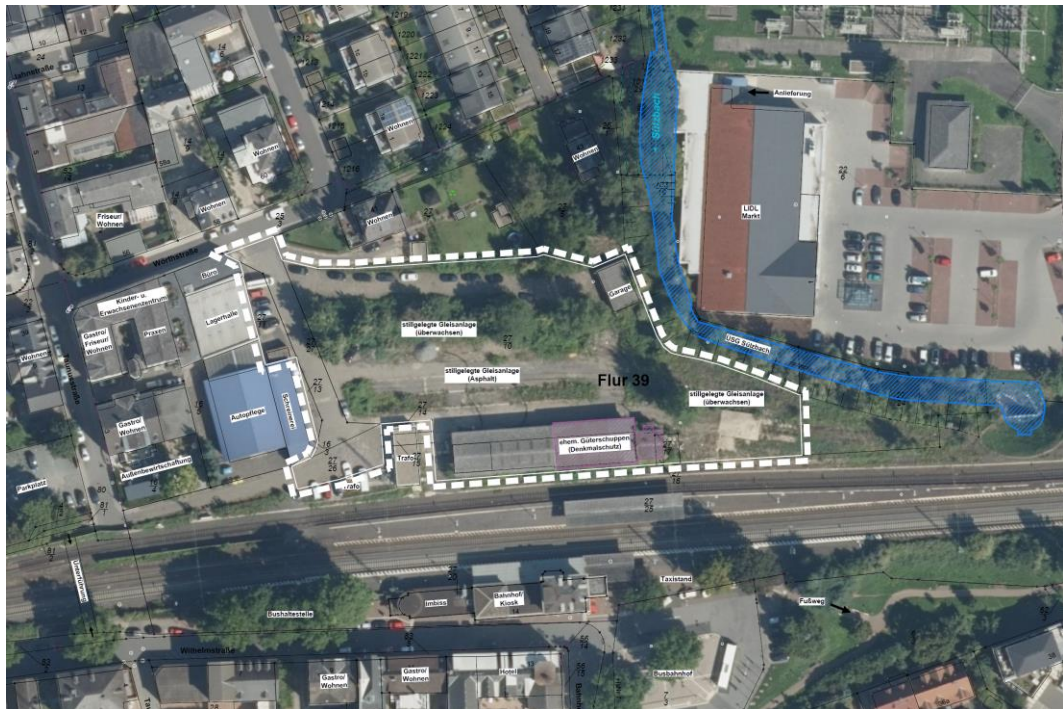
Für das Plangebiet liegt kein rechtskräftiger Bebauungsplan vor. Im Westen grenzt der Geltungsbereich an den rechtskräftigen Bebauungsplan „Wörthstraße II“ (1973), der ein Mischgebiet mit einer GRZ von 04, einer GFZ von 1,0 sowie maximal drei Vollgeschossen festsetzt, an. Darüber hinaus schließt sich östlich des Geltungsbereichs der rechtskräftige Bebauungsplan „Erweiterung Lidl-Markt“ (2016), der ein Sondergebiet für einen Lebensmittelmarkt festsetzt, an.

5 Bestandssituation

Das Plangebiet befindet sich im Zentrum der Stadt Eltville am Rhein, direkt gegenüber dem Bahnhof und wird im Norden durch die Wohngebäude Wörthstraße 41 und 43, im Osten durch einen Lebensmittel-Discounter, im Süden durch die Bahnstrecke Wiesbaden – Niederlahnstein und im Westen durch den Gebäudekomplex Taunusstraße 3 und 3a begrenzt. Der angrenzende Gebäudekomplex ist durch eine Mischnutzung aus Wohnen und nicht wesentlich störendem Gewerbe geprägt. Südlich, direkt an den Geltungsbereich angrenzend, befindet sich zudem ein Stellwerksgebäude der Deutschen Bahn.

Erschlossen wird das Gebiet über die Wörthstraße im Norden. Der Bahnhof Eltville grenzt südlich an das Plangebiet an und ist über die Unterführung im Westen außerhalb des Geltungsbereiches fußläufig erreichbar. Vom Bahnhof ist ein Anschluss an das überregionale Schienenverkehrsnetz gegeben. Darüber hinaus befinden sich auf dem Bahnhofsvorplatz ein Busbahnhof mit Haltestellen für den Linienverkehr, ein Taxistand und eine Park-and-Ride-Anlage (siehe Abbildung 5).

Abbildung 5: Bestandssituation (Abbildung unmaßstäblich)



Der Geltungsbereich umfasst eine brachgefallene Bahnfläche des ehemaligen Güterbahnhofs samt stillgelegter Gleisanlage, Güterschuppen und Garage. Der östliche Gebäudeteil des Güterschuppens steht zudem unter Denkmalschutz. Die Gleisanlage ist überwiegend mit Sträuchern und Gehölzen bewachsen. Westlich außerhalb des Geltungsbereichs verläuft der Sülzbach, für den ein Überschwemmungsgebiet festgesetzt ist (siehe Abbildung 5).

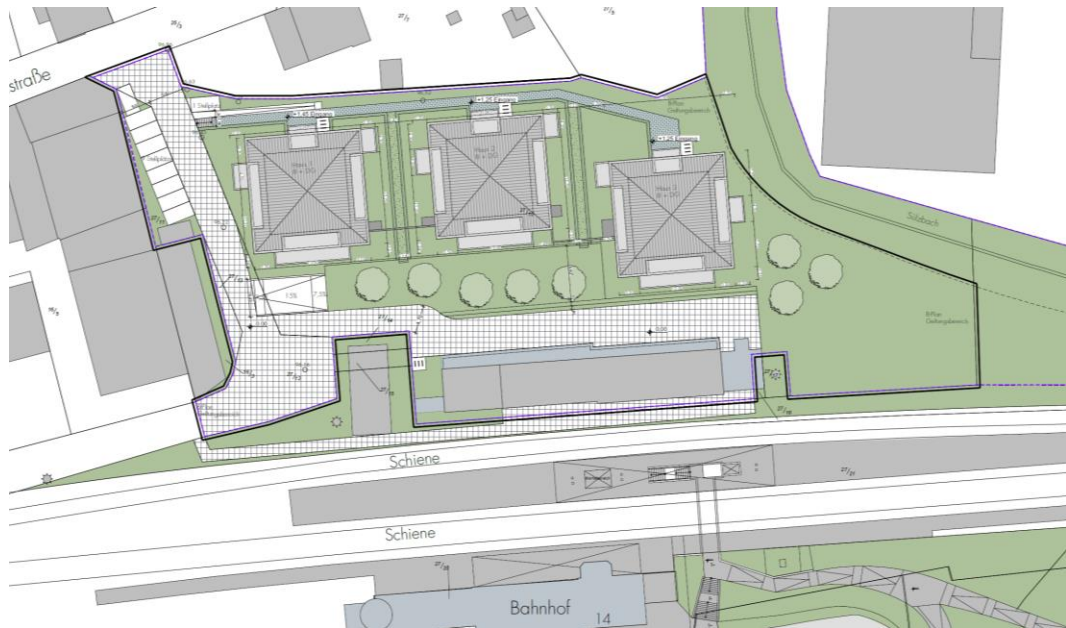
Die Flurstücke der ehemaligen Bahnfläche mit Ausnahme des Flurstücks Nr. 27/26 wurden gemäß Freistellungsbescheid des Eisenbahn-Bundesamtes vom 08.12.2020 von Bahnbetriebszwecken freigestellt. Die den Geltungsbereich umfassenden Flurstücke befinden sich in privatem Eigentum.

Topographisch besitzt das Plangebiet ein Nordwest-Südost-Gefälle. Die Höhen betragen ca. 97,00 m ü. NN an der nordwestlichen Grenze und ca. 95,50 m ü. NN an der südöstlichen Grenze des Geltungsbereichs. Daraus ergibt sich ein Höhenunterschied von ca. 1,50 m auf einer Distanz von ca. 180 m. Östlich außerhalb des Plangebietes fällt das Gelände weiter bis zum Bachlauf des Sülzbaches um ca. 7 m bis 8 m ab.

6 Städtebauliches Konzept

Das Planungskonzept sieht im nördlichen Teil des Geltungsbereiches die Errichtung von drei Gebäuden mit einer Mischnutzung aus Wohnen und Gewerbe sowie im südlichen Teil den Ausbau und die gewerbliche Nutzung des denkmalgeschützten Güterschuppens vor. Die gemischtgenutzten Gebäude sollen auf einer gemeinsamen Tiefgarage errichtet werden. Mit drei Vollgeschossen zuzüglich eines Staffelgeschosses fügen sich die Gebäude in die umgebende Bebauung ein. Die Tiefgaragendecke wird intensiv begrünt und schafft somit eine großzügige Innenhofsituation. Darüber hinaus sind Gärten vorgesehen, die mit Baum- und Strauchpflanzungen voneinander abgegrenzt werden (siehe Abbildung 6).

Abbildung 6: Städtebauliches Konzept (Abbildung unmaßstäblich, Karl Dudler Architekten, 2021)



Aufgrund der Lage direkt an der rechtsrheinischen Bahnstrecke wirken Schallimmissionen durch den Schienenverkehr auf das Plangebiet ein. In Bezug auf Gewerbelärmimmissionen bestehen Vorbelastungen durch einen westlich angrenzenden Schreinerbetrieb. Bereits früh im Planungsprozess wurde erkannt, dass Aspekte des Schallschutzes eine wesentliche Randbedingung für die städtebauliche Konzeption und architektonische Ausgestaltung des Vorhabens darstellen. Dies wurde im Rahmen des Schallgutachtens bestätigt. Im Ergebnis werden die Orientierungswerte für Verkehrslärm gemäß DIN 18005 und die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV für Mischgebiete am Tag sowie in der Nacht flächendeckend im Geltungsbereich überschritten. Hinsichtlich des Gewerbelärms wird der zulässige Immissionsrichtwert der TA Lärm für ein Mischgebiet eingehalten.

Unter Zugrundelegung dieser Erkenntnisse wurde ein städtebauliches Konzept mit umfassenden Schallschutzmaßnahmen entwickelt, die als zeichnerische und textliche Festsetzungen in den Bebauungsplan aufgenommen wurden. Zum Schutz der Wohn-, Schlaf- und Arbeitsräume sowie der Außenwohnbereiche sieht das Konzept eine durchgehende Lärmschutzwand zwischen den drei Gebäudekörpern mit einer Höhe von 9,00 m vor. Die dahinterliegenden West- und Ostfassaden werden somit gegenüber dem Schienenverkehrslärm abgeschirmt. Zur Gewährleistung der Transparenz und zur Minimierung von Verschattungseffekten ist vorgesehen, die erforderlichen Lärmschutzwände als durchsichtige Wandscheiben auszuführen (siehe Abbildung 6).

Für die Außenwohnbereiche, die nicht ausreichend durch die Lärmschutzwände geschützt werden können, ist eine Verglasung der Terrassen, Balkone und Loggien mit entsprechenden verschiebbaren Glaselementen an der Süd-, West- und Ostfassade der Gebäude vorgesehen. Darüber hinaus werden spezifische Anforderungen an den baulichen Schallschutz der Außenbauteile gestellt sowie eine fensterunabhängige Belüftungseinrichtung installiert.

Der bestehende denkmalgeschützte Güterschuppen wird mit seinem historischen Teil erhalten und in Abstimmung mit der Denkmalschutzbehörde saniert, sodass die verschiedenen Gebäudeteile der hohen Qualität des Gesamtensembles entsprechen. Dem Gebäude soll anschließend eine gewerbliche Nutzung zugeführt werden, sodass im Bereich unmittelbar an der Schienenstrecke die Einrichtung schutzbedürftiger Aufenthaltsräume vermieden wird.

Bei der Umsetzung des Schallschutzkonzeptes und der entsprechenden baulichen Anforderungen lassen sich somit trotz der hohen Lärmbelastung gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse realisieren.

Erschließung

Die äußere Erschließung erfolgt über die Wörthstraße im Norden. Im Inneren des Plangebietes werden die Nutzungen über eine Stichstraße erschlossen. Durch die Lage direkt am Bahnhof Eltville ist das Plangebiet optimal an den öffentlichen Personennahverkehr angebunden (siehe Abbildung 5). Der Bahnhof, der Lebensmittel-Discounter und die angrenzenden Nutzungen sind in wenigen Minuten fußläufig erreichbar.

Die für die Gebäude erforderlichen Stellplätze werden in der geplanten Tiefgarage und in der Außenanlage nachgewiesen. Die Ein- und Ausfahrt der Tiefgarage erfolgt von der Wörthstraße im Norden. Zudem sollen Stellplätze mit Ladestationen für Elektroautos installiert werden.

Im Zuge der besseren Anbindung des Bahnhofes zu dem nördlich des Plangebiets gelegenen Stadtteil plant die Stadt Eltville eine Personenunterführung der Bahnleise sowie eine fußläufige Verbindung zur Wörthstraße / Taunusstraße.

Entwässerung

Es wurde ein Entwässerungskonzept erstellt, das Gegenstand der Anlage 3 ist. Dieses wurde fachbehördlich mit der Oberen Wasserbehörde Regierungspräsidium Darmstadt, der Unteren Wasserbehörde des Rheingau-Taunus-Kreises sowie dem Abwasserzweckverband Oberer Rheingau abgestimmt und kann wie folgt zusammengefasst werden:

Aufgrund der Bodenbelastungen durch die Auffüllung ist eine gezielte entwässerungstechnische Versickerung von Regenwasser nicht möglich. Somit ist eine vollständige Bewirtschaftung der Niederschlagsabflüsse vor Ort nicht realisierbar.

Deshalb ist vorgesehen die westliche Verkehrsfläche über den bestehenden Mischwasserkanal ungedrosselt in die öffentliche Mischwasserkanalisation in der nördlich verlaufenden Wörthstraße zu entwässern.

Das anfallende Niederschlagswasser im östlichen Teilbereich des Plangebiets (Gebäude, Güterschuppen, Wegeflächen), das nicht auf dem Grundstück bewirtschaftet werden kann, soll entsprechend den Vorgaben der Oberen Wasserbehörde über einen Retentionsspeicher gedrosselt auf maximal 5 l/s in den östlich angrenzenden Sülzbach eingeleitet werden.

Die Bemessung des erforderlichen Retentionsspeichers erfolgt auf Grundlage des städtebaulichen Konzeptes. Im Rahmen einer beispielhaften Vorbemessung ergibt sich bei Realisierung eines Mansarddaches und einem Abfluss von 5 l/s für ein 5-jährliches Regenereignis ein erforderliches Retentionsspeichervolumen von ca. 54 m³. Bei Realisierung eines extensiv begrünten Flachdaches mit einer Aufbaudicke ≥ 10 cm ergibt sich ein erforderliches Retentionsspeichervolumen von ca. 30 m³.

Darüber hinaus werden Fußwege und oberirdische PKW-Stellplätze mit wasserdurchlässigen Belägen hergestellt.

7 Festsetzungen des Bebauungsplans

7.1 Art der baulichen Nutzung

Entsprechend der vorhandenen gemischten Nutzungsstruktur im Umfeld des Plangebiets sowie der angestrebten Mischnutzung innerhalb des Geltungsbereichs wird das Gebiet als Mischgebiet gemäß § 6 BauNVO festgesetzt. Den Darstellungen des im Verfahren befindlichen Flächennutzungsplanes der Stadt Eltville am Rhein wird entsprochen. Das Mischgebiet dient dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören. Im Mischgebiet werden Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungsstätten ausgeschlossen. Die Nutzung durch flächenintensive Gartenbaubetriebe und Tankstellen ist nicht mit der innerstädtischen Lage direkt gegenüber dem Bahnhof sowie dem angestrebten Gebietscharakter vereinbar. Tankstellen und Gartenbaubetriebe können zudem aufgrund von Geruchs- und Lärmbelästigungen zum Teil erhebliche Störungen verursachen und zu Konflikten mit der Wohnnutzung im Umfeld führen. Vergnügungsstätten können sich negativ auf die schutzbedürftige Wohnnutzung sowie die städtebauliche Qualität eines Gebietes auswirken.

7.2 Maß der baulichen Nutzung

Im Mischgebiet wird entsprechend dem städtebaulichen Konzept eine maximal zulässige Grundflächenzahl (GRZ) von 0,45 und eine Geschossflächenzahl (GFZ) von 1,0 festgesetzt. Eine Überschreitung der festgesetzten GRZ durch Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen sowie bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche ist gemäß § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO bis 0,8 zulässig.

Die Festsetzung der zulässigen Vollgeschosse und der maximal zulässigen Gebäudehöhen erfolgt differenziert für die jeweiligen Baufenster. Unter Berücksichtigung der umgebenden Bebauung werden für die drei Nutzungsgemischten Gebäude maximal drei Vollgeschosse und eine maximale Gebäudehöhe von 16,00 m (112,00 m ü. NN) festgesetzt. Die Kubatur des denkmalgeschützten Güterschuppens wird mit der Festsetzung von maximal einem Vollgeschoss und einer maximalen Gebäudehöhe von 6,50 m (102,50 m ü. NN) gesichert.

Die Festsetzung zur Überschreitung der maximal zulässigen Oberkante baulicher Anlagen durch untergeordneten Bauteile bzw. technischen Dachaufbauten stellt zudem sicher, dass keine unmaßstäblich wirkenden Dachaufbauten entstehen, die das städtebauliche Erscheinungsbild beeinträchtigen können. Darüber hinaus sind die Dachaufbauten mit einem Rücksprung von den Außenwänden auszubilden, um eine direkte Einsichtnahme zu verhindern.

Im Zusammenwirken von festgesetzter GRZ, GFZ, der Begrenzung der Vollgeschosse und der Höhe baulicher Anlagen wird für das Mischgebiet eine angemessene Höhenentwicklung sowie eine angemessene städtebauliche Dichte erzielt.

7.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen sowie Stellung der baulichen Anlagen

Für das Mischgebiet wird die offene Bauweise nach § 22 Abs. 2 BauNVO festgesetzt. Gemäß dem städtebaulichen Konzept wird eine Offenheit in der städtebaulichen Struktur des Gebietes angestrebt, die sich optisch in den bestehenden Siedlungskörper einfügt. Die gemäß § 23 BauNVO festgesetzten Baufenster entsprechen dem städtebaulichen Konzept.

7.4 Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen

Für die vollständige Unterbringung der notwendigen Stellplätze für die geplanten Nutzungen auf dem Baugrundstück ist die Errichtung von mehrstöckigen Parkgaragen und einer Tiefgarage erforderlich. Diese werden mit der Festsetzung von Flächen für Stellplätze und Garagen bauplanungsrechtlich gesichert.

7.5 Geförderter Wohnungsbau

Im Sinne einer sozialen Durchmischung wird das Ziel verfolgt, bedarfsgerechten Wohnraum für alle Bevölkerungs- und Einkommensschichten zu schaffen. Zur Gewährleistung dieses Ziels sind mindestens 15 Prozent der neu entstehenden Wohneinheiten so zu errichten, dass sie den Anforderungen der sozialen Wohnraumförderung des Landes Hessen entsprechen. Dem Planungsleitsatz des § 1 Abs. 5 Satz 1 BauGB wird damit entsprochen.

7.6 Verkehrsflächen

Mit der Festsetzung einer privaten Straßenverkehrsfläche wird die Erschließung über die Wörthstraße im Norden gesichert. Die Lage der Ein- und Ausfahrt der Tiefgarage wird mit der Festsetzung eines Ein- und Ausfahrtsbereiches planungsrechtlich geregelt.

7.7 Private Grünflächen

Die privaten Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Spielplatz“ dienen der Errichtung wohnungsnaher Spielflächen für die neuen Bewohner des Baugebiets. Die festgesetzten Spielplatzflächen unterstützen die Identifizierung der Bewohner mit dem Gebiet und leisten damit einen wichtigen Beitrag zur Selbstverpflichtung der Stadt Eltville als kinderfreundliche Kommune.

7.8 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Reduzierung der Versiegelung

Durch die Verwendung von wasserdurchlässigen Materialien im Geltungsbereich kann die Niederschlagsversickerung in eingeschränktem Umfang erhalten und die Grundwasserneubildung weiterhin ermöglicht werden. Im Bebauungsplan ist deshalb festgesetzt, dass Fußwege und oberirdische PKW-Stellplätze mit versickerungsfähigen Belägen herzustellen sind.

Anbringen künstlicher Quartiere für Vögel und Fledermäuse

Die Inanspruchnahme von Brutplätzen der Vogelarten Haussperling und Hausrotschwanz sowie von potenziellen Quartiersmöglichkeiten für Fledermäuse wird durch die im Plangebiet festgesetzten Ausgleichsmaßnahmen gemäß dem zum Bebauungsplan erstellten artenschutzrechtlichen Fachbeitrag kompensiert.

CEF-Maßnahmen

Durch die Realisierung des Bebauungsplans werden Teile der Fortpflanzungs- und Ruhestätten der Mauereidechse in Anspruch genommen. Im Vorgriff auf die Umsetzung der Planung ist deshalb eine Umsiedlung der Tiere und die Kompensation der beanspruchten Lebensräume erforderlich, um Verstöße gegen die artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände gemäß § 44 BNatSchG zu vermeiden. Zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität der Mauereidechsenpopulation wird deshalb eine Ausgleichsfläche im Osten des Geltungsbereiches festgesetzt, in die die Mauereidechsen vergrämt oder umgesiedelt werden. Darüber hinaus ist in geringem Umfang eine Befestigung für Wege zulässig, um die fuß- und radläufige Verbindung zur Wörthstraße / Taunusstraße zu sichern.

7.9 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen

Die private Straßenverkehrsfläche ist mit einem Gehrecht und einem Fahrrecht für Radfahrer zugunsten der Allgemeinheit zu belasten. Mit der Festsetzung wird für die Öffentlichkeit die fuß- und radläufige Verbindung vom Bahnhof Eltville zur Wörth- und Taunusstraße planungsrechtlich gesichert.

7.10 Bauliche Maßnahmen für die Erzeugung, Nutzung oder Speicherung von Strom, Wärme oder Kälte aus erneuerbaren Energien

Im Hinblick auf den Ausbau erneuerbarer Energien sowie einer sparsamen Energienutzung wird festgesetzt, dass Flachdächer ab 20 m² zu mindestens 60 Prozent mit Anlagen zur Nutzung von Solarenergie auszustatten sind. Sonstige bauliche Anlagen wie z.B. Carports, oberirdische Garagen und Nebengebäude sind hiervon ausgenommen. Die Anlagen zur Nutzung von Solarenergie sind mit der Dachbegrünung zu kombinieren. Aus der Kombination können sich zahlreiche Synergieeffekte ergeben: Die Dachbegrünung sorgt für eine niedrigere Umgebungstemperatur, wodurch der Wirkungsgrad der Anlage und somit der solare Energieertrag steigt. Im Gegenzug entstehen durch die Verschattung der Module wechselnde Standortbedingungen (unterschiedliche Sonneneinstrahlung und Feuchtigkeitsverhältnisse), die zu einer Zunahme der Artenvielfalt von Flora und Fauna beitragen. Den Erfordernissen des Klimaschutzes im Sinne des § 1a Abs. 5 BauGB wird somit Rechnung getragen.

Die Vorgaben zur verpflichtenden Montage von Anlagen zur Gewinnung von Solarenergie bilden keine Ermächtigungsgrundlage für die Festsetzung eines Anschluss- und Nutzungszwangs, da nur bodenrechtlich relevante Vorgaben im Bebauungsplan getroffen werden können. Es besteht jedoch die Möglichkeit die oben genannten Regelungen ebenso wie die Nutzung der Anlagen in einem städtebaulichen Vertrag zu regeln.

7.11 Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Geräusche

Mit den zeichnerischen und textlichen Festsetzungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Geräusche wird das dem Bebauungsplan zugrundeliegende Schallschutzkonzept umgesetzt und die Verträglichkeit der geplanten Nutzungen mit den vorhandenen Schallimmissionen hergestellt. Die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse werden damit gewährleistet (siehe Kapitel 6 und Anlage 1).

Die Festsetzungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Geräusche gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB umfassen:

- Errichtung von zwei Lärmschutzwänden mit einer Mindesthöhe von 9,00 m zwischen den Gebäuden,
- Festsetzungen nach DIN 4109-1:2018-01 – Anforderungen an Außenbauteile von schutzbedürftigen Räumen,
- Fensterunabhängige schallgedämmte Lüftungseinrichtung,
- Verglasung der Außenwohnbereiche.

Von den Festsetzungen kann im Einzelfall abgewichen werden, wenn sich für das konkrete Objekt im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens oder durch Nachfolgenormen geänderte Anforderungen an den baulichen Schallschutz ergeben.

7.12 Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Die festgesetzten Baumpflanzungen dienen der Durchgrünung und optischen Aufwertung des Plangebiets. Die Festsetzung von Mindestpflanzqualitäten unterstützt die zügige Begrünung und Raumwirkung der Gehölze.

7.13 Nachrichtliche Übernahmen

Das festgesetzte Überschwemmungsgebiet des Sülzbaches sowie der 5 m breiter Gewässerrandstreifen, der sich ab der ausgeprägten Oberkante der Betonufermauer bemisst, wurden nachrichtlich in die Planzeichnung aufgenommen.

7.14 Bauordnungsrechtliche und gestalterische Festsetzungen

Dachform und Dachbegrünung

Die festgesetzten Sattel- und Mansarddächer entsprechen den Dachformen der bestehenden Bebauung im Umfeld, sodass sich das Vorhaben städtebaulich in das Umfeld einfügt. Darüber hinaus sind Flachdächer zulässig. Mit der Festsetzung von Flachdächern kann flächeneffizient Wohnraum geschaffen werden. Flachdächer ermöglichen zudem eine Dachbegrünung, die sich positiv auf die Regenwasserrückhaltung, die Wärmedämmung bzw. Kühlung von Gebäuden, das Mikroklima und das städtebauliche Erscheinungsbild auswirkt. Flachdächer mit einer zusammenhängenden Fläche ab 20 m² sind deshalb extensiv zu begrünen.

Fassadenbegrünung

Die festgesetzte Fassadenbegrünung trägt ebenfalls zur Durchgrünung des Plangebietes und zur landschaftsgerechten Einbindung der baulichen Anlagen bei. Weiterhin werden Lebensräume für Tiere und Pflanzen geschaffen. Zudem kann sich die Fassadenbegrünung positiv auf die mikroklimatischen Verhältnisse im Plangebiet auswirken.

Begrünung von baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche

Die Decken von Tiefgaragen sind zu begrünen, soweit diese nicht von baulichen Anlagen überdeckt werden. Damit werden einerseits Oberflächenwasserabflüsse minimiert und andererseits Lebensräume für Tiere und Pflanzen geschaffen.

Gestaltung der Grundstücksfreiflächen

Die Begrünung der nicht bebauten Grundstücksflächen bebaubarer Grundstücke wirkt sich eingriffsmindernd aus. Darüber hinaus wird die Entstehung von Stein- und Schottergärten verhindert.

Werbeanlagen

Die unkontrollierte Aufstellung von Werbeanlagen kann das Straßen- und Ortsbild beeinträchtigen und die städtebauliche Qualität eines Gebietes verringern. Aus diesem Grund wird ein Gestaltungsrahmen für Werbeanlagen festgesetzt.

Blinkende und sich bewegende Werbeanlagen, Überdachwerbeanlagen sowie freistehende Werbeanlagen in Form von Werbepylonen und Werbetafeln werden ausgeschlossen, da sie eine besonders abstrahlende Wirkung entfalten und insbesondere in den Nachtstunden zu erheblichen Beeinträchtigungen des Stadt- und Landschaftsbildes führen können. Darüber hinaus werden Regelungen zur absoluten Größe von Werbeanlagen getroffen, die zur Erhaltung des städtebaulichen Erscheinungsbildes beitragen.

Anlagen zum Sammeln von Abfall

Abfallanlagen können sich negativ auf das städtebauliche Erscheinungsbild auswirken, weshalb festgesetzt wird, dass Abfallsammelanlagen in bauliche Anlagen zu integrieren oder mit einem Sichtschutz zu umgeben sind.

Einfriedungen

Im Interesse der öffentlichen Sicherheit sowie der Sicherheit der auf dem Grundstück verkehrenden Personen wird festgesetzt, dass entlang der südlichen Grundstücksgrenzen Einfriedungen zum Bahngelände zu errichten sind. Ein Betreten der Bahnanlagen wird somit verhindert.

7.15 Hinweise

Hinweise wurden hinsichtlich der folgenden Belange in die textlichen Festsetzungen zum Bebauungsplan aufgenommen:

- Archäologische Bodenfunde,
- Baudenkmalpflege,
- Kampfmittel,
- Artenschutz,
- Entwässerung.

8 Umweltbelange

Bei dem Bebauungsplan „Ehemaliger Güterbahnhof“ handelt es sich um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB, der im beschleunigten Verfahren aufgestellt wird. Eine Umweltprüfung und die Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung sind deshalb nicht erforderlich. Die Umweltbelange sind jedoch bei der Aufstellung des Bebauungsplanes zu beachten und in die Abwägung einzustellen. Daher werden nachfolgend die voraussichtlichen Auswirkungen auf die Umwelt ermittelt und beschrieben.

8.1 Schutzgut Menschen, insbesondere die menschliche Gesundheit

Bestand

Das Plangebiet befindet sich im Zentrum der Stadt Eltville nördlich der rechtsrheinischen Bahnstrecke direkt gegenüber dem Bahnhof und wird im Norden durch Wohngebäude, im Osten durch einen Lebensmittel-Discounter, im Süden durch die Bahnstrecke Wiesbaden – Niederlahnstein und im Westen durch einenutzungsgemischten Gebäudekomplex begrenzt. Der Geltungsbereich umfasst eine brachgefallene Bahnfläche des ehemaligen Güterbahnhofs samt stillgelegter Gleisanlage, Güterschuppen und Garage. Demnach ist das Plangebiet durch Verkehrslärm- und Gewerbelärmimmissionen vorbelastet. In Bezug auf Verkehrslärmimmissionen bestehen Vorbelastungen durch die südlich an den Geltungsbereich angrenzende Bahnstrecke. Hinsichtlich der Gewerbelärmimmissionen bestehen Vorbelastungen durch einen westlich angrenzenden Schreinereibetrieb.

Auswirkungen

Für das Bebauungsplanverfahren wurde ein Schallgutachten erstellt und ein Schallschutzkonzept für das Vorhaben entwickelt. Hierzu wird auf die Anlage 1 sowie Kapitel 6 verwiesen. Nachfolgend werden die Ergebnisse zusammenfassend dargestellt.

Verkehrslärmimmissionen

Erwartungsgemäß ist das Plangebiet erheblichen Lärmimmissionen durch den Schienenverkehr ausgesetzt. Im Ergebnis werden die Orientierungswerte für Verkehrslärm gemäß DIN 18005 sowie die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV tags (06:00 Uhr bis 22:00 Uhr) sowie nachts (22:00 Uhr bis 06:00 Uhr) im Mischgebiet überschritten. Die fassadengenauen Beurteilungspegel können Tabelle 2 der Anlage 1 entnommen werden.

Angesichts der vorhandenen Schienenverkehrslärmimmissionen im Umfeld sowie der vergleichsweise kleinen Fläche des Plangebietes ist sicher auszuschließen, dass im Bereich der schutzbedürftigen Bestandsbebauung die vorhandenen Verkehrslärmimmissionen durch die Planungen relevant erhöht werden. Es kann hingegen davon ausgegangen werden, dass durch die Abschirmwirkung der vorgesehenen Bebauung in Teilbereichen der nördlich angrenzenden Wohnnachbarschaft Lärminderungseffekte auftreten werden.

Gewerbelärmimmissionen

Immissionsrelevant hinsichtlich der Planung ist der westlich angrenzende Schreinereibetrieb in einem Hallenanbau des Gebäudekomplexes Taunusstraße 3 und 3a. Im Ergebnis wird der zulässige Immissionsrichtwert der TA Lärm für ein Mischgebiet durch die relevanten Betriebsgeräusche der Schreinerei um 6 dB(A) unterschritten. Von weiteren immissionsrelevanten Geräuschquellen ist derzeit nicht auszugehen. Darüber hinaus können Geräuschspitzen, die die zulässigen Immissionsrichtwerte tagsüber kurzzeitig um mehr als 30 dB(A) überschreiten, ausgeschlossen werden.

Im Zusammenhang mit der gewerblichen Nutzung der denkmalgeschützten ehemaligen Güterhalle ergibt sich auf der Ebene der Bauleitplanung kein Regelungsbedarf. Der Nachweis der Einhaltung der Immissionsrichtwerte gemäß TA Lärm wird im Rahmen des nachgeordneten Baugenehmigungsverfahrens erbracht.

Bei den hier auftretenden Immissionspegeln ergibt sich das Erfordernis, die schutzbedürftigen Innenwohnbereiche, aber auch die Außenwohnbereiche durch zusätzliche passive Schallschutzmaßnahmen vor unzumutbaren Lärmeinwirkungen zu schützen. Die erforderlichen aktiven und passiven Schallschutzmaßnahmen werden in den textlichen und zeichnerischen Festsetzungen zum Bebauungsplan festgesetzt. Insgesamt können bei der Umsetzung des Schallschutzkonzeptes und der entsprechenden baulichen Anforderungen gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse im Geltungsbereich hergestellt werden.

8.2 Schutzgut Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt

Für den Bebauungsplan wurde ein Fachbeitrag Artenschutz vom Büro Landschaftsökologie und Zoologie, Dipl.-Biol. Rudolf Twelbeck erstellt, der Gegenstand der Anlage 2 ist. Die Ergebnisse werden im Folgenden zusammenfassend dargestellt.

Bestand

Das Plangebiet umfasst eine brachgefallene Bahnfläche des ehemaligen Güterbahnhofs samt stillgelegter Gleisanlage, Güterschuppen und Garage. Die Gleisanlage ist überwiegend mit Sträuchern und Gehölzen bewachsen. Die überwachsenen Gleisanlagen bieten Vögeln, Reptilien und Insekten gute Bedingungen und sind potenziell als Fortpflanzungs- und Ruhestätten geeignet. Der denkmalgeschützte Güterschuppen und die Garage bieten potenziell Fledermäusen und Vögeln Fortpflanzungs- und Ruhestätten. Im Geltungsbereich kommen keine nach § 30 BNatSchG und § 13 HAGBNatSchG geschützten Biotoptypen und keine FFH-Lebensraumtypen gemäß Anhang I der FFH-Richtlinie vor. Ein Vorkommen europarechtlich und national streng geschützter Farn- und Blütenpflanzen, Moos- und Flechtenarten sowie Pilz- und Algenarten im Plangebiet ist auszuschließen.

Fledermäuse

Im Plangebiet wurde die Zwergfledermaus (*Pipistrellus pipistrellus*) nachgewiesen. Wenige Zwergfledermäuse nutzen die mit Gebüsch bestandene Umgebung der leerstehenden Gebäude als Jagdgebiete. Es wurden keine Aus- bzw. Einflüge von Fledermäusen in die leerstehenden Gebäude oder sonstige Quartiere festgestellt. Weiterhin konnten keine Transfer Routen eruiert werden. Die Auswertung der Batcoder ergab, dass in allen Nächten nur Einzeltiere das Plangebiet auf der Nahrungssuche durchflogen. Fortpflanzungs- und Ruhestätten der Zwergfledermaus sind im Geltungsbereich nicht vorhanden. In dem denkmalgeschützten Güterschuppen wurden potenzielle Tagesquartiere bzw. Sommerquartierstrukturen in der Fassade festgestellt.

Vögel

Im Plangebiet wurden 15 Vogelarten nachgewiesen, davon 14 heimische und ein Neozoon, der Alexandersittich (*Psittacula eupatria*). Von diesen Vogelarten brüten sieben Arten (Zilpzalp, Mönchsgrasmücke, Amsel, Rotkehlchen, Hausrotschwanz, Haussperling, Buchfink) im Plangebiet und acht Arten (Alexandersittich, Saatkrähe, Rabenkrähe, Blau-

meise, Kohlmeise, Star, Bachstelze, Stieglitz) nutzen den Geltungsbereich als Nahrungsgäste. Es wurden keine Baumhöhlen nachgewiesen, die als Brutmöglichkeit geeignet waren.

Reptilien

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans wurde die Mauereidechse (*Podarcis muralis*) nachgewiesen. Sie kommt mit einer geringen Populationsgröße von ca. 130 Individuen beinahe flächendeckend im Plangebiet vor. Die Habitatqualität des Plangebiets ist jedoch weitgehend suboptimal. Das Gebiet ist stark vermüllt und überwiegend versiegelt. Bei den Begehungen wurden nur sehr wenige Jungtiere festgestellt.

Weitere Reptilienarten wurden nicht nachgewiesen.

Schmetterlinge

Das Plangebiet weist einen sehr geringen Bestand an Blütenpflanzen auf, die von Schmetterlingen zur Nektaraufnahme genutzt werden könnten. Es wurden wenige Einzel-exemplare von fünf weitverbreiteten, ungefährdeten Tagfalterarten nachgewiesen. Geschützte oder gefährdete Schmetterlingsarten kommen im Geltungsbereich nicht vor. Für streng geschützte Arten fehlen die geeigneten Raupennahrungspflanzen.

Sonstige streng geschützte Tierarten

Weitere streng geschützte Arten aus anderen Artengruppen kommen aufgrund mangelnder Habitatqualität im Plangebiet nicht vor.

Auswirkungen

Durch das Vorhaben werden die vorhandenen, aktuell mit Bäumen und Sträuchern bewachsenen Gleisanlagen sowie die befestigten Flächen entfernt und überbaut. Die vorhandene Garage wird abgebrochen sowie der denkmalgeschützte Güterschuppen im Süden des Plangebiets saniert und ausgebaut.

Fledermäuse

Durch die Realisierung des Bebauungsplans werden potenzielle Tagesquartiere bzw. Sommerquartierstrukturen von Fledermäusen in dem Güterschuppen in Anspruch genommen. Zur Vermeidung der artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände gemäß § 44 BNatSchG, sind die Gebäude außerhalb der Aktivitätszeit von Fledermäusen, in der Zeit vom 01. Oktober bis 28./29. Februar, zu sanieren. Sollten die Gebäude mit den potenziellen Quartiersmöglichkeiten in der Aktivitätszeit der Fledermäuse saniert oder abgebrochen werden, sind vor Beginn der Baumaßnahmen diese auf Besatz zu überprüfen und je nach Ergebnis das weitere Vorgehen mit der zuständigen Naturschutzbehörde abzustimmen. Weiterhin sind für die entfallenden Spaltenquartiere in und an dem Güterschuppen fünf künstliche Quartiersmöglichkeiten dauerhaft funktionsfähig an den neuen Gebäuden anzubringen. Bei Einhaltung der vorgenannten Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen ist kein Verstoß gegen die artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG zu erwarten.

Vögel

Durch die Realisierung des Bebauungsplans werden die Brutplätze des Haussperlings und des Hausrotschwanzes in dem Güterschuppen in Anspruch genommen. Um das Eintreten der artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände gemäß § 44 BNatSchG zu vermeiden, sind die Gehölze außerhalb der Vogelbrutzeit, in der Zeit vom 01. Oktober bis zum 28./29. Februar, zu entfernen. Die Gebäude sind außerhalb der Vogelbrutzeit, in der Zeit vom 01. Oktober bis 28./29. Februar, zu sanieren oder rückzubauen. Ist dies nicht möglich, ist eine erneute Überprüfung vor Beginn der Baumaßnahmen notwendig. Je nach Ergebnis der Überprüfung ist das weitere Vorgehen mit der zuständigen Naturschutzbe-

hörde abzustimmen. Darüber hinaus sind als Ausgleich für die beanspruchten Brutmöglichkeiten von Haussperling und Hausrotschwanz in dem Güterschuppen vorlaufen vor deren Entfernung vier Nisthilfen für Nischenbrüter in der näheren Umgebung (lokale Population) dauerhaft funktionsfähig anzubringen. Mit der Umsetzung der vorgenannten Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen ist kein Verstoß gegen die Verbotstatbestände im Sinne des § 44 BNatSchG zu erwarten.

Die Vogelarten Saatkrähe, Star und Stieglitz nutzen das Plangebiet als Nahrungsgäste, ihre Fortpflanzungsstätten befinden sich in den Gehölzen und Gebäuden der Umgebung. Ein Verstoß gegen die Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG ist durch die Realisierung des Bebauungsplans nicht zu erwarten.

Reptilien

Mit der Realisierung des Bebauungsplans werden Teile der Fortpflanzungs- und Ruhestätten der Mauereidechse in Anspruch genommen. Um das Eintreten von Verbotstatbeständen nach § 44 BNatSchG zu verhindern, sind die Mauereidechsen in eine vorher hergerichtete CEF-Ausgleichsfläche zu vergrämen oder umzusiedeln. Als Ausgleich für den beanspruchten Lebensraum der Mauereidechse ist die ca. 1.000 m² große Ausgleichsfläche durch geeignete Freistellung und das Einbringen von Kleinstrukturen dauerhaft aufzuwerten. Darüber hinaus sind in der Ausgleichsfläche insektenfreundliche Blühwiesen oder Blühstreifen und blütentragende, heimische Gehölzpflanzungen anzulegen und zu pflegen. Vor Beginn der Umsiedlung der Zauneidechse ist die CEF-Fläche mit einem für Reptilien undurchlässigen Zaun zu umzäunen, um eine Wiedereinwanderung der Eidechsen in das Baufeld zu verhindern. Mit der Umsetzung der Vermeidungs- und vorgezogenen Ausgleichsmaßnahme werden keine Verbotstatbestände gemäß § 44 BNatSchG ausgelöst.

8.3 Schutzgut Boden und Fläche

Bestand

Gemäß Schreiben des Kampfmittelräumdienstes des Landes Hessen (Regierungspräsidium Darmstadt) vom 03.09.2020 besteht für das Plangebiet kein begründeter Verdacht, dass mit dem Auffinden von Bombenblindgängern zu rechnen ist. Da auch sonstige Erkenntnisse über eine mögliche Munitionsbelastung dieser Fläche nicht vorliegen, ist eine systematische Flächenabsuche nicht erforderlich.

Der Geltungsbereich umfasst teil- und vollversiegelte, stark anthropogen überprägte Böden. Die natürlichen Bodenfunktionen der vorbelasteten Böden sind bereits stark eingeschränkt.

Es wurde ein Baugrund- und Gründungsgutachten sowie eine umwelttechnische Untersuchung erstellt, die Gegenstand der Anlage 2 sind. Nachfolgend werden die Ergebnisse zusammenfassend dargestellt.

Im Geltungsbereich wurde ab Geländeoberkante (GOK) bzw. unterhalb der teilweise vorhandenen Oberflächenbefestigung aus Betonpflaster zunächst aufgefülltes Material aufgeschlossen, das sehr heterogen zusammengesetzt ist. Neben Gleisschotter (Basaltschotter) handelt es sich bei den Auffüllungen zumeist um grob- bis gemischtkörnige Bodenarten mit Beimengungen an Ziegel, Schlacke, Beton, Kohle sowie vereinzelt Keramik, Glas und Mörtelresten. Insgesamt reicht die Auffüllung bei 9 der 13 Rammkernsondierungen (RKS) bis zur Endteufe bei 8,0 m. In drei RKS wurde unterhalb der Auffüllung quartärer Schluff aufgeschlossen. Hierbei handelt es sich um Löss bzw. Lösslehm, der als sandiger bis stark sandiger, schwach toniger bis toniger, schwach kiesiger bis kiesiger Schluff anzusprechen ist. Als unterstes Schichtglied wurde in zwei RKS, jeweils bis zur Endteufe, quartärer sandiger Kies bzw. schluffiger, kiesiger Sand angetroffen.

Gemäß Auskunft des Regierungspräsidiums Darmstadt, Abteilung Arbeitsschutz und Umwelt Wiesbaden liegt für das Grundstück ein Eintrag im Altflächen-Informationssystem (ALTIS) unter der Nr. 439.003.010-001.324 vor. Das Grundstück ist demnach Teil des

Altstandortes „Bahnhof Eltville“. Das Gefährdungspotential wird aufgrund der angegebenen Branchenklassen als hoch eingestuft.

Im Jahr 2015 wurden auf dem Projektareal bereits umwelttechnische Untersuchungen durchgeführt. Demnach wurde in der Auffüllung keine Überschreitungen der Prüfwerte für den Wirkungspfad Boden-Mensch (Nutzungsart: Wohngebiet) festgestellt. Zur Verifizierung bzw. Ergänzung der vorliegenden Untersuchungsergebnisse wurden weitere umwelttechnische Untersuchungen an der Auffüllung, dem Gleisschotter sowie dem gewachsenen Boden durchgeführt. In der Auffüllung konnten erneut verschiedene Schwermetalle und hier insbesondere Quecksilber sowie Polyzyklische Aromatische Kohlenwasserstoffe (PAK) nachgewiesen werden. Die Mischprobe des Gleisschotters wurde auf die bahntypischen Herbizide analysiert. Hierbei konnte AMPA, ein Abbauprodukt von Glyphosat, in geringer Konzentration nachgewiesen werden.

Auswirkungen

Bei dem Vorhaben handelt es sich um eine Maßnahme der Innenentwicklung im Sinne einer Wiedernutzbarmachung von Flächen sowie der Nachverdichtung. Dem Planungsleitsatz des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden gemäß § 1a Abs. 2 BauGB wird somit entsprochen. Durch die Aufstellung des Bebauungsplans wird eine Versiegelung der Flächen in der Größenordnung von ca. 5.100 m² planungsrechtlich ermöglicht. Im Bereich versiegelter Flächen kommt es zu einem Verlust von Bodenfunktionen. Durch das Vorhaben werden stark anthropogen überprägte, teil- und vollversiegelte Flächen in Anspruch genommen. Da der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB aufgestellt wird, ist die Eingriffsregelung nicht anzuwenden. Dennoch sind grünordnerische Festsetzungen wie Baumpflanzungen, Begrünung der Tiefgaragendächer und Grundstücksfreiflächen sowie Dach- und Fassadenbegrünung vorgesehen, die sich einerseits eingriffsmindernd auswirken und den Belangen des Klimaschutzes Rechnung tragen sowie andererseits das Plangebiet gestalterisch aufwerten.

Hinsichtlich der schadstoffbelasteten Auffüllung sind notwendige Maßnahmen mit der zuständigen Bodenschutzbehörde abzustimmen. Erhebliche Auswirkungen auf das Schutzgut sind nicht zu erwarten.

8.4 Schutzgut Wasser

Bestand

Das Plangebiet befindet sich außerhalb von Heilquellen- und Trinkwasserschutzgebieten sowie gesetzlichen Überschwemmungsgebieten (HVBG, 2021). Im Geltungsbereich existieren keine Oberflächengewässer. Das nächstgelegene Oberflächengewässer ist der westlich an den Geltungsbereich angrenzende Sülzbach, von dem ein 5 m breiter Gewässerrandstreifen ausgeht und für den ein Überschwemmungsgebiet festgesetzt ist (siehe Abbildung 5). Gemäß Stellungnahme des Regierungspräsidiums Darmstadt, Abteilung Umwelt Wiesbaden, Dezernat IV/WI 41.2 Oberflächengewässer vom 30.03.2021 im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung bemisst sich der 5 m breite Gewässerrandstreifen ab der ausgeprägten Oberkante der Betonufermauer. Der außerhalb des Geltungsbereiches verlaufende Gewässerrandstreifen wurde nachrichtlich in die Planzeichnung aufgenommen (siehe Karte 1).

Aufgrund der Bodenbelastungen durch die Auffüllung ist eine gezielte entwässerungstechnische Versickerung von Regenwasser nicht möglich. Somit ist eine vollständige Bewirtschaftung der Niederschlagsabflüsse vor Ort nicht realisierbar.

Durch die bestehende Versiegelung ist das Wasserrückhaltevermögen, die Versickerungsfähigkeit des Untergrunds für Niederschlagswasser und die Grundwasserneubildung bereits eingeschränkt.

Auswirkungen

Aufgrund der Flächenversiegelung kommt es zu einer Verschärfung des Oberflächenwasserabflusses. Durch die Realisierung eines Retentionsspeichers, die Verwendung von wasserdurchlässigen Materialien im Plangebiet und durch grünordnerische Festsetzungen wie Baumpflanzungen, Begrünung der Tiefgaragendächer und Grundstücksfreiflächen sowie Dach- und Fassadenbegrünung wird das Wasserrückhaltungs- und versickerungspotenzial erhalten bzw. gesteigert und der Verschärfung des Oberflächenabflusses entgegengewirkt. Erhebliche Auswirkungen auf das Schutzgut sind nicht zu erwarten.

Es wurde ein Entwässerungskonzept erstellt, das Gegenstand der Anlage 3 ist.

Die westliche Verkehrsfläche wird über den bestehenden Mischwasserkanal ungedrosselt in die öffentliche Mischwasserkanalisation in der nördlich des Plangebiets verlaufenden Wörthstraße entwässert. Das anfallende Niederschlagswasser im östlichen Teilbereich des Plangebiets, das nicht auf dem Grundstück bewirtschaftet werden kann, wird entsprechend den Vorgaben der Oberen Wasserbehörde über einen Retentionsspeicher gedrosselt auf maximal 5 l/s in den östlich angrenzenden Sülzbach eingeleitet (siehe Anlage 3).

8.5 Schutzgut Klima / Luft

Bestand

Bedingt durch die verdichtete, innerstädtische Lage ist das Plangebiet klimatisch und lufthygienisch vorbelastet. Südlich an den Geltungsbereich angrenzend verläuft die Bahnstrecke Wiesbaden – Niederlahnstein, die eine Ventilationsbahn darstellt (siehe Abbildung 5).

Auswirkungen

Kleinklimatisch kommt es zu einem Verlust von unversiegelten Freiflächen. Mit grünordnerischen Festsetzungen wie Baumpflanzungen, Begrünung der Tiefgaragendächer und Grundstücksfreiflächen sowie Dach- und Fassadenbegrünung werden kleinklimatische Gunsträume erhalten bzw. geschaffen und negative Auswirkungen auf das Schutzgut verringert.

8.6 Schutzgut Landschaft

Bestand

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans befindet sich außerhalb von Landschaftsschutzgebieten (HLNUG, 2021). Das Plangebiet umfasst eine brachgefallene Bahnfläche des ehemaligen Güterbahnhofs samt stillgelegter Gleisanlage, Güterschuppen und Garage. Die Gleisanlage ist überwiegend mit Sträuchern und Gehölzen bewachsen. Bedingt durch die Lage direkt gegenüber dem Bahnhof Eltville ist das Landschaftsbild bereits vorbelastet.

Auswirkungen

Durch das Vorhaben kommt es zu einer Veränderung des Ortsbildes. Die geplanten Gebäude werten das Grundstück städtebaulich auf. Das Vorhaben fügt sich aufgrund der festgesetzten Vollgeschosse und Gebäudehöhen in das bestehende städtebauliche Umfeld ein. Darüber hinaus tragen die Begrünungsmaßnahmen zur landschaftsgerechten Einbindung der baulichen Anlagen bei. Hinsichtlich des Schutzgutes Landschaft ergeben sich positive Effekte durch die Aufstellung des Bebauungsplans.

8.7 Schutzgut kulturelles Erbe- und sonstige Sachgüter

Bestand

Der östliche Gebäudeteil des im Bestand vorhandenen Güterschuppens aus Backstein (um 1860) steht unter Denkmalschutz (siehe Karte 1 und Abbildung 5). Südlich an den Geltungsbereich angrenzend befindet sich ein Stellwerksgebäude der Deutschen Bahn AG.

Gemäß Stellungnahme des Landesamtes für Denkmalpflege Hessen, Archäologie vom 16.03.2021 im Rahmen der frühzeitigen Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB, liegen im Plangebiet Hinweise für die Überreste einer neolithischen Siedlung mit bislang unbekannter Gesamtausdehnung vor.

Innerhalb des Geltungsbereichs befinden sich diverse Kabel der DB Kommunikationstechnik GmbH (DB KT). Sofern Baumaßnahmen die TK-Kabel/TK-Anlagen berühren, ist eine örtliche Einweisung durch einen Mitarbeiter der DB KT GmbH notwendig. Der Termin zur Kabeleinweisung ist mindestens 10 Arbeitstage vorher der DB KT GmbH schriftlich mitzuteilen. Darüber hinaus befinden sich Telekommunikationsleitungen der Deutschen Telekom Technik GmbH im westlichen und östlichen Randbereich des Geltungsbereichs sowie Stromversorgungseinrichtungen der Syna GmbH im Einmündungsbereich „Wörthstraße / private Straßenverkehrsfläche und im östlichen Geltungsbereich. Diese sind bei Bauarbeiten zu beachten.

Auswirkungen

Der denkmalgeschützte Güterschuppen wird mit seinem historischen Teil erhalten und in Abstimmung mit der Denkmalschutzbehörde saniert, sodass die verschiedenen Gebäudeteile der hohen Qualität des Gesamtensembles entsprechen.

Die Erreichbarkeit des Stellwerksgebäudes über die Flurstücke Nr. 27/26 und 27/27 wird durch die Festsetzung einer privaten Straßenverkehrsfläche und die Eintragung eines Wegerechts gewährleistet.

Hinsichtlich der Belange des Bodendenkmalschutzes und der Bodendenkmalpflege wird eine in Hessen zugelassene archäologische Fachfirma mit der Baubegleitung beauftragt. Sollten bei der Durchführung der vorgesehenen Arbeiten archäologische Funde oder Befunde entdeckt werden, sind diese umgehend der zuständigen Behörde zu melden und mit dieser die weitere Vorgehensweise abzustimmen. Erhebliche Auswirkungen auf das Schutzgut sind nicht zu erwarten.

9 Flächenbilanz

Tabelle 1: Übersicht über die Flächengrößen der einzelnen Flächennutzungen

Flächennutzung	Flächengröße [m²]
Mischgebiet (MI)	ca. 5.200
<ul style="list-style-type: none">davon Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	ca. 1.050
Straßenverkehrsfläche	ca. 1.060
Private Grünfläche	ca. 240
Gesamtfläche des räumlichen Geltungsbereiches	ca. 6.500

Mainz, den 18.08.2021



JESTAEDT + Partner

10

Quellenverzeichnis

EISENBAHN-BUNDESAMT (2020): Freistellungsbescheid gemäß § 23 AEG für mehrere Flurstücke in der Stadt Eltville am Rhein im Landkreis Rheingau-Taunus-Kreis, Bahn-km 48,680 bis 48,880 der Strecke 3507 Wiesbaden Ost - N'lahnstein. Bonn.

HVBG – HESSISCHES LANDESAMT FÜR BODENMANAGEMENT UND GEOINFORMATION (2021): Geoportal Hessen. Internetseite: <https://www.geoportal.hessen.de/> (Stand März 2021).

HLNUG – HESSISCHES LANDESAMT FÜR NATURSCHUTZ, UMWELT UND GEOLOGIE (2021): Hessisches Naturschutzinformationssystem (Natureg Viewer). Internetseite: <http://natureg.hessen.de/> (Stand März 2021).

PLANUNGSVERBAND BALLUNGSRAUM FRANKFURT/RHEIN-MAIN UND REGIERUNGSPRÄSIDIUM DARMSTADT GESCHÄFTSSTELLE REGIONALVERSAMMLUNG (2010): Regionalplan Süd-hessen/Regionaler Flächennutzungsplan. Darmstadt.

STADT ELTVILLE AM RHEIN (1984): Flächennutzungsplan der Stadt Eltville. Eltville am Rhein.

STADT ELTVILLE AM RHEIN (2019): Vorentwurf zur Novellierung des Flächennutzungsplans, Arbeitskarte Stadtteil Eltville. Eltville am Rhein.



ELTVILLE AM RHEIN
WEIN-, SEKT- UND ROSENSTADT

Stadt Eltville am Rhein

Beschlussvorlage

Drucksache VL-116/2021

Datum: 27. August 2021

Aktenzeichen	
Federführendes Amt	Wirtschaftsförderung, Kultur und Tourismus (Amtsleitung)
Vorlagenerstellung	Julia Übelhör

Beratungsfolge

Termin

Magistrat	07. September 2021
Ausschuss für regionale Angelegenheiten	09. September 2021
Hauptausschuss für Finanzen und Nachhaltigkeit	20. September 2021
Ausschuss für Stadtentwicklung	22. September 2021
Ausschuss für Jugend, Soziales, Sport und Kultur	23. September 2021
Stadtverordnetenversammlung	04. Oktober 2021

Betreff:

Zukunftsfähige Daseinsvorsorge und Stadtentwicklung – Nachhaltigkeitsstrategie der Stadt Eltville am Rhein

Beschlussvorschlag:

Die Nachhaltigkeitsstrategie wird mit den vorliegenden Änderungen und Ergänzungen verabschiedet und die Umsetzung beschlossen.

Sachverhalt:

Globale Herausforderungen wie zunehmende Erderwärmung, die Corona-Pandemie, soziale Krisen und internationale Konflikte verdeutlichen die Notwendigkeit und Dringlichkeit, den Wandel zu einer nachhaltigen Gesellschaft voranzubringen.

2015 verabschiedete die Generalversammlung der Vereinten Nationen die Agenda 2030 mit den Zielen für nachhaltige Entwicklung, den sogenannten „Sustainable Development Goals“ (SDGs). Für die SDGs sind konkrete Zielwerte festgelegt, die von 2016 bis 2030 erreicht werden sollen. Städten und Kommunen kommt eine wichtige Rolle bei der Verwirklichung der Agenda 2030 zu.

In Eltville am Rhein unterzeichneten im Dezember 2017 Stadtverordnetenvorsteher Ingo Schon, der Erste Stadtrat Hans-Walter Prnischeck und Bürgermeister Patrick Kunkel die Resolution „Agenda 2030 für nachhaltige Entwicklung: Nachhaltigkeit auf kommunaler Ebene gestalten“. Damit verpflichtet sich Eltville am Rhein, nachhaltige Maßnahmen umzusetzen.

In der Stadtverwaltung entstand die ämterübergreifende Arbeitsgruppe #AG 2030 zur Entwicklung und Abstimmung nachhaltiger Ziele und Handlungsfelder im Sinne der Agenda 2030. In der vorliegenden Nachhaltigkeitsstrategie werden diese gebündelt vorgestellt.

Es liegt eine ausführliche Version der Nachhaltigkeitsstrategie vor, die etwa 100 Seiten umfasst, sowie eine Kurzversion mit etwa 10 Seiten.

Die Nachhaltigkeitsstrategie wurde in der vorliegenden Arbeitsversion von den städtischen Mitarbeitenden formuliert und über die Sommerpause in die Ausschüsse verwiesen, so dass alle Mandatsträger die Gelegenheit hatten, das umfangreiche Dokument zu lesen und durchzuarbeiten. Am 2. September wird eine Zoom-Sprechstunde für Fragen zur Nachhaltigkeitsstrategie angeboten.

In der Stadtverordnetenversammlung am 12. Juli wurde die Nachhaltigkeitsstrategie vom Bürgermeister vorgestellt, die Stadtverordneten wurden aufgefordert, bis zum 3. September ihre Anmerkungen an Julia Übelhör (julia.uebelhoer@eltville.de) zu schicken.

Am 4. Oktober kommt die Beschlussvorlage zur Abstimmung wieder auf die Tagesordnung. Änderungen müssen von der Mehrheit beschlossen werden.

Finanzielle Auswirkungen (Kostenstelle, Haushaltsansatz, Fördermittel) / Bemerkung der Kämmerei:

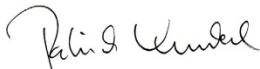
Für die Umsetzung der beschriebenen Ziele und Handlungsfelder planen die Fachbereiche die erforderlichen Mittel bei den Haushaltsanmeldungen der kommenden Jahre ein.

Begründung zur Nachhaltigkeit der Maßnahme:

Mit dem vorliegenden Papier stellt die Stadtverwaltung Eltville am Rhein ihre Ziele und Handlungsfelder zur lokalen Umsetzung der Agenda 2030 in einem Gesamtkonzept vor.

Anlage(n):

- (1) Nachhaltigkeitsstrategie_Kurversion
- (2) Nachhaltigkeitsstrategie_Langversion


Patrick Kunkel
Bürgermeister



ELTVILLE AM RHEIN

WEIN-, SEKT- UND ROSENSTADT



Verwaltung



Städtebau



Stadtentwicklung



Soziale Netzwerke

Kurzversion: Ziele #Eltville 2030

Zukunftsfähige Daseinsvorsorge und Stadtentwicklung

– Nachhaltigkeitsstrategie der Stadt Eltville am Rhein –



**ELTVILLER
ZIELE FÜR
NACHHALTIGE
ENTWICKLUNG**

Zukunftsfähige Daseinsvorsorge und Stadtentwicklung: Nachhaltigkeitsstrategie der Stadt Eltville am Rhein

Zielsetzungen der städtischen Ressorts

Warum eine Nachhaltigkeitsstrategie der Stadt Eltville am Rhein?

Globale Herausforderungen wie zunehmende Erderwärmung, die Corona-Pandemie, soziale Krisen und internationale Konflikte verdeutlichen die Notwendigkeit und Dringlichkeit, den Wandel zu einer nachhaltigen Gesellschaft voranzubringen.

Vor diesem Hintergrund verabschiedete die Generalversammlung der Vereinten Nationen im September 2015 auf dem UN-Nachhaltigkeitsgipfel die Agenda 2030 mit den Zielen für nachhaltige Entwicklung, den sogenannten „Sustainable Development Goals“ (SDGs).

Für die SDGs sind konkrete und überprüfbare Zielwerte festgelegt, die von 2016 bis 2030 erreicht werden sollen. „Leave no one behind“, niemand soll zurückgelassen werden, ist ein zentrales Leitprinzip der Agenda 2030.

Städten und Kommunen kommt eine wichtige Rolle bei der Verwirklichung der Agenda 2030 zu. In Eltville am Rhein unterzeichneten im Dezember 2017 Stadtverordnetenvorsteher Ingo Schon, der Erste Stadtrat Hans-Walter Pnischeck und Bürgermeister Patrick Kunkel die **Resolution „Agenda 2030 für nachhaltige Entwicklung: Nachhaltigkeit auf kommunaler Ebene gestalten“**. Damit verpflichtet sich Eltville am Rhein, nachhaltige Maßnahmen umzusetzen.

Daraufhin entstand in Eltville am Rhein die ämterübergreifende Arbeitsgruppe #AG 2030, die sehr konstruktiv und zielorientiert nachhaltige Maßnahmen entwickelt. Diese Maßnahmen mit ihren dahinterliegenden Zielsetzungen werden in der **vorliegenden „Kurzversion der Nachhaltigkeitsstrategie“** gebündelt vorgestellt.

Die Nachhaltigkeitsstrategie wurde von den städtischen Mitarbeitenden erarbeitet und verfasst, unter Mitwirkung von politischen Vertretern und engagierten Bürgerinnen und Bürgern. Ausführlichere Informationen dazu finden sich in der detaillierten Version der rund 100 Seiten umfassenden Nachhaltigkeitsstrategie.

Unterstützung bei der Umsetzung der Agenda 2030 erhält die Stadt unter anderem von Engagement Global gGmbH – Partnerin für entwicklungspolitisches Engagement.



Gesamtstädtische Leitziele: Querschnittsaufgaben für alle Bereiche der Stadtverwaltung

Als **Agenda 2030 Kommune** setzt sich Eltville am Rhein für eine nachhaltige Entwicklung auf kommunaler Ebene ein. Die vorliegende Kurzversion des Nachhaltigkeitsstrategieentwurfs, welcher von der Stadtverwaltung in einem ressortübergreifenden Prozess erarbeitet wurde, fasst die dazugehörigen Ziele und Handlungsfelder zusammen.



Klimaschutz und -anpassung: Eltville am Rhein ist Mitglied im Bündnis hessischer Städte, Gemeinden und Landkreise für den Klimaschutz und die Anpassung an die bereits spürbaren Folgen des Klimawandels. Vor Ort werden zahlreiche Maßnahmen sowohl zur Reduzierung von Treibhausgasemissionen, als auch zur Anpassung an veränderte Rahmenbedingungen (z.B. heißere und trockenere Sommer, zunehmende Anzahl an Starkregenereignisse) umgesetzt.



Stadt für alle Generationen: Eltville am Rhein ist seit 2021 „Kinderfreundliche Kommune“ – und setzt sich dafür ein, dass auch die Interessen und Bedürfnisse von Kindern und Jugendlichen ernst genommen werden. Insbesondere geht es darum, in Eltville die Kinderrechte in Gesellschaft, Verwaltung und Politik zu etablieren.



Zur strategischen Koordination und zur Unterstützung bei der Umsetzung dieser Querschnittsaufgaben wurden Stellen geschaffen und in die Verwaltung integriert. So wird kompetent, vernetzt und vorausschauend gearbeitet!

Ziele der Stadtverwaltung für einen nachhaltigen Entwicklungsweg

Im Nachhaltigkeitsstrategieentwurf werden auf über 100 Seiten die Ziele und Handlungsfelder vorgestellt und erläutert, die sich die Eltviller Stadtverwaltung vorgenommen hat. In der vorliegenden Kurzversion werden zentrale Aussagen zusammengefasst.

Insgesamt gliedert sich der Strategieentwurf in die Kapitel

- 1) Gestalten statt Verwalten
- 2) Städtebau
- 3) Soziale Stadt mit einem starken sozialen Netzwerk
- 4) Nachhaltige Stadtentwicklung für Wirtschaft, Bürgerschaft und Gäste.



1) Gestalten statt Verwalten

Ziel der Verwaltungsorganisation

Struktur: Eine moderne und nachhaltige öffentliche Verwaltung mit neuen Denkweisen und Impulsen in Bezug auf ihre innere Organisation, ihre Handlungsweisen und Angebote.

Personal: Qualifizierte Personalausstattung der Verwaltung durch ein zukunftsorientiertes Personalmanagement mit adäquater Personalplanung, -entwicklung, -führung und -verwaltung.

Bürgerservice: Ausbau und Anpassung der zeitgemäßen Bereitstellung von Verwaltungsleistungen für die Eltviller Bürger – sei es online oder analog. Ausbau der städtischen Systeme zu Serviceeinrichtungen und -plattformen.

Nachhaltige Haushaltswirtschaft: Die Belastungen der zukünftigen Generationen durch Eigenkapitalabbau, Vernachlässigung der kommunalen Infrastruktur und Anstieg der Verschuldung verhindern.

Kommunales Beschaffungswesen: Etablieren fairer und nachhaltiger Beschaffungsprozedere in der Stadt Eltville am Rhein.

Die digitale Stadt...

...bezieht alle Bereiche des Gemeinwesens in die digitalen Entwicklungsmöglichkeiten ein. Dies betrifft nicht nur den Einsatz neuer Techniken in der Verwaltung selbst, sondern sämtliche Bereiche der breitgefächerten Stadtgesellschaft.

Zielsetzungen für die digitale Verwaltung

- Vereinfachung von Abläufen, Prozessen und Zuständigkeiten innerhalb der Verwaltung → Vereinfachung von Verwaltungshandeln für die Bürgerinnen und Bürger.
- Anpassung der Verwaltung an den demografischen Wandel der Beschäftigten und an veränderte digitale Kunden-/ Serviceanforderungen.
- Steigerung der Attraktivität der Verwaltung als Arbeitgeber.

Ziele in weiteren Bereichen der Stadtentwicklung

- Leistungsfähige digitale Infrastruktur für Wirtschaft und Arbeitswelt.
- Potential der Digitalisierung für Verbesserungen in den Bereichen Mobilität, Umwelt, Energie und Klima nutzen.
- Schaffung von zielgruppengerechten Zugängen zu Informationen jeglicher Art, Vereinfachung von Antrags- und Zuwendungsverfahren, Vernetzung digitaler Kulturangebote.
- Wissen und Bildung: Digitalisierung für alle Altersgruppen greifbar machen, Bildungsangebote an neue Entwicklungen anpassen und Fachkräfte schulen.



**ELTVILLER
ZIELE FÜR
NACHHALTIGE
ENTWICKLUNG**

Verwaltungskommunikation

Es gilt, alle Akteure auf dem Weg der nachhaltigen Stadtentwicklung mitzunehmen, durch eine einheitliche, transparente und verständliche interne und externe Kommunikation.

Themen, Maßnahmen und Aktionen, die die Stadt betreffen, werden verständlich an die Zielgruppen (Bedienstete, Mandatsträger, Bürgerschaft, Gäste und Wirtschaftsakteure) vermittelt, um sie zu Beteiligten einer nachhaltigen Stadtentwicklung zu machen.

Entwicklungen außerhalb der Verwaltung werden proaktiv antizipiert, um einen angemessenen Umgang damit sicherzustellen.

Stärkung des Engagements der ehrenamtlichen Mandatsträger in ihrer Rolle als Schlüsselfiguren und Multiplikatoren, um die Herausforderungen der Agenda 2030 im Schulterschluss möglichst aller Parteien zu stemmen.

Organisation der kommunalen Wirtschaftsbetriebe

Ziele im Bereich des Gebäudemanagements:

- Bewusster Umgang mit Ressourcen
- Abschaffung von fossilen Brennstoffen
- Nachhaltige Beschaffung von Energie und Materialien
- Vorbildfunktion bei Senkung von CO₂-Emissionen und Transparenz
- Kostensenkung
- Aufstellung von Sanierungsplänen mit Ziel 2050
- Lebenszyklusbetrachtungen von Gebäudebauteilen

Ziele für den Eigenbetrieb Betriebshof

- Stärkung der innerbetrieblichen Effizienz und stärkere Priorisierung von Nachhaltigkeitsaspekten bei der Arbeit des Betriebshofs
- Verbesserte Kommunikation mit Bürgerinnen und Bürgern, Weingütern und weiteren Anliegern.
- Harmonisierung von Prozessen zwischen der Stadt Eltville und dem Betriebshof
- Perspektivisch: Gründung der „Stadtwerke“, voraussichtlich im Verbund mit Walluf, Kiedrich, Schlangenbad.

Ziele für das Eltviller Rosenbad

- Inklusiver Begegnungsraum für alle Generationen
- Umfassendes Naherholungs- und Kulturangebot für Familien und Ort für Gemeinsamkeiten
- Reduzierung Energieaufwand.

Ziele für die Kurfürstliche Burg

- Besucherzentrum für Gäste und Stadtgesellschaft gleichermaßen
- Angebotserweiterung im Sinne der Nachhaltigkeit
- Verbesserung der nachhaltigen Effizienz der Liegenschaft.



2) Städtebau - Gesamtheit der planenden, ordnenden und baulichen Maßnahmen

Eltville am Rhein ist eine Stadt für alle Menschen. Barrierefreiheit ist eine Vorgabe für die Gestaltung aller Lebensbereiche in der Stadt. Gerade durch städtebauliche Projekte werden die Verschiedenheit der Menschen sowie ihre Bedürfnisse und damit auch ganz unterschiedliche Arten von Behinderungen oder Beeinträchtigungen berücksichtigt.

Der Städtebau in Eltville orientiert sich an folgenden Leitzielen:

- Lebensqualität: weniger Lärm und bessere Luft durch weniger motorisierten Verkehr, mehr Grünstrukturen, mehr Spiel- und Aufenthaltsmöglichkeiten
- Lebendige Stadtteile und Aufwertung der Attraktivität der Altstadt
- Vernetzung in der Region: Interkommunale Zusammenarbeit bei der Entwicklung von Baugebieten; Förderung des öffentlichen Verkehrs sowie Erweiterung des Fuß- und Gehwegnetzes über die Stadtgrenzen hinaus
- Multikulturalität und Internationalität, Integration: Durchmischung der Wohnformen; keine Ausbildung in sich geschlossener Wohnquartiere
- Stärkung der lokalen und regionalen Wirtschaft im Rahmen der nachhaltigen Stadtentwicklung
- Klima- und Umweltschutz
- Wertschätzung älterer Mitbürger: Barrierefreiheit; Mobilität.

Ziele Städtebau im engeren Sinne (Flächennutzungsplanung, Bebauungspläne):

- Innen- vor Außenentwicklung
- Entwicklung neuer (Wohn-)Gebiete mit guter Anbindung an den öffentlichen Verkehr und mit Nähe zu vorhandenen sozialen und technischen Infrastruktureinrichtungen
- Baulichen Leerstand beseitigen

Städtische Zielsetzungen im Bereich Wohnen

- Nachhaltige Wohnraumversorgung für alle Bevölkerungsgruppen, Weiterentwicklung als attraktiven Wohnstandort.
- Attraktivität von Wohnquartieren insbesondere für Familien, Ältere und Menschen mit geringem Einkommen erhöhen.

Städtische Zielsetzungen im Bereich Mobilität

- Mindestens gleichberechtigtes Miteinander der unterschiedlichen Verkehrsteilnehmenden
- Stärkung und Förderung der Nahmobilität.



**ELTVILLER
ZIELE FÜR
NACHHALTIGE
ENTWICKLUNG**

Umweltrelevante Ziele und Klimaanpassung

Durch den Schutz und das Nachhalten bestehender Freiräume wie Bäche und andere Gewässer, landwirtschaftliche Flächen, Wälder und sonstige Biotope, werden die Lebensqualität der Bürgerinnen und Bürger, die Naherholung und der Tourismus, das Stadt- und Landschaftsbild und die ökologischen Werte gesichert.

Maßnahmen umfassen unter anderem:

- Fortentwicklung und Neuschaffung innerstädtischer Grünflächen
- Erhaltung bzw. Weiterentwicklung „Leben am Fluss“
- Aufenthalts- und Spielflächen in bebauter Ortslage
- Aufenthaltsqualität außerhalb (Wanderwege, Naturerlebnis etc.)

Naturschutz wird unter anderem erreicht durch:

- Nachhaltige Waldwirtschaft
- Renaturierung Gewässer
- Erhalt und Schaffung von ökologisch wertvollen Flächen
- Förderung Stadtgrün

Lärmschutz unter anderem durch:

- Reduzierung insbesondere von Straßenverkehr und, soweit möglich, Reduzierung der Lärmbelastung durch Schienenverkehr

Hochwasserschutz unter anderem durch:

- Starkregensimulation
- Dezentrale Maßnahmen der Regenrückhaltung
- Renaturierung Fließgewässer

Maßnahmen zur Verbesserung des Stadtklimas:

- Verhinderung bzw. Rückbau von Versiegelung
- (Wieder-)Begrünung
- Reduzierung Kfz-Verkehr/Förderung Nahmobilität und ÖPNV

Viele der aufgeführten Maßnahmen werden auch im Zuge des Klimawandels (zunehmend heißer werdende Sommer) erforderlich.

Klimaschutz: Klimagasausstoß aller Akteure in Eltville am Rhein senken

- Energieeinsparung und Reduzierung des Energiebedarfs
- Steigerung der Energieeffizienz
- Ersetzen fossiler durch erneuerbare Energieträger.

Reduzierung des Energiebedarfs durch:

- Kompaktes Bauen (günstiges A/V Verhältnis)
- Vermeidung von Kühlenergiebedarf
- Einsatz effizienter Energiesysteme



- Verdichtung im Einzugsbereich von Haltestellen des ÖPNV sowie dessen Stärkung

Förderung erneuerbarer Energienutzung durch:

- Gezielte Beratung von Bürgerinnen und Bürgern, Unternehmen und Vereinen
- Sensibilisierung durch Kampagnen und Pressearbeit
- Stadtentwicklungsmaßnahmen: (Neu-)Gestaltung von Flächen und Verkehr, Aufforstung etc.
- Sanierung der eigenen (kommunalen) Liegenschaften
- Förderung regenerativer Energien
- Förderung regionaler und nachhaltig hergestellter Produkte.

Freiräume

- Bestehende Freiräume sichern. Dazu gehören Bäche und andere Gewässer, landwirtschaftliche Flächen, Wälder und sonstige Biotope.
- Es gilt, die Lebensqualität der Bürgerinnen und Bürger, die Naherholung und den Tourismus, das Stadt- und Landschaftsbild und die ökologischen Werte zu erhalten.

Technische Infrastruktur: Wasserversorgung und Abwasserentsorgung

- Alte und neue Brunnensysteme aktivieren zur Brauchwasserentnahme für Landwirtschaft und Gartenbau
- Pflege der Ausgleichsflächen, Gräben und Bachläufe und Dokumentation zur Erosionsverhinderung, Entlastung der Bäche, Stabilisierung des Grundwasserspiegels zur Förderung der Biodiversität
- Entwicklung neuer Wege- und Bewässerungspläne im laufenden Flurbereinigungsverfahren.

Baukultur

- Den Wert des erhaltenswerten Baubestandes bewusst machen, ggfs. durch Satzungen reglementieren.
- Materialien und Gestaltungsdetails werden zu Standards entwickelt, die unabhängig von kurzfristigen Moden spezifisch und wiedererkennbar dem öffentlichen Raum eine solide Grundlage geben können.

Friedhöfe

- Sicherstellung von ausreichenden Bestattungsplätzen unter Berücksichtigung einer sich wandelnden Bestattungskultur.
- Friedhöfe mit ihren Grünflächen werden als Begegnungsstätten und Oasen der Ruhe und Artenvielfalt gefördert.



**ELTVILLER
ZIELE FÜR
NACHHALTIGE
ENTWICKLUNG**

3) Soziale Stadt mit einem starken sozialen Netzwerk

Mit Blick auf die sozialen Aspekte der Nachhaltigkeit und vor dem Hintergrund des demografischen Wandels liegt der Schwerpunkt auf aktiver Teilhabe, Begegnung und Dialog aller Alters- und Bevölkerungsgruppen. Wichtig dabei ist, dass der offene und respektvolle Prozess gemeinsam mit allen Interessierten erarbeitet wird.

Die Eltviller Quartiersentwicklung legt sich nicht nur auf (tradierte oder konstruierte) Gruppen, Generationen, Schichten, bestimmte Herkunft oder Kulturen fest, sondern orientiert sich in ihrem methodischen Handeln an den Bedürfnissen und Interessen der Menschen – im Sozialraum, also unter der Berücksichtigung des Zusammenhangs zwischen lokalen Strukturen und den Menschen.

Zentrale Akteure für die Quartiersentwicklung in Eltville am Rhein sind das NetzwerkBüro sowie das Mehrgenerationenhaus & Familienzentrum.

Ziele der Eltviller Quartiersentwicklung

- Stärkung sozialer Netzwerke in der Stadt
- Teilhabe aller Bevölkerungsgruppen
- Förderung ehrenamtlichen Engagements
- Strukturelle Verankerung der nachhaltigen Quartiersentwicklung

Der Rahmen wird vorgegeben von den drei Quartieren, die Eltville am Rhein ausmachen:

- Kernstadt, zentriert um das Mehrgenerationenhaus Eltville und das NetzwerkBüro (nahe Rathaus)
- Erbach und Hattenheim (am Rhein gelegen)
- Die „Höhengemeinden“ Martinsthal und Rauenthal

Kinder- und Jugendfreundliche Kommune

Die Kinderfreundliche Kommune wirkt in drei Richtungen: in Richtung Gesellschaft, Verwaltung und Politik und erreicht Fortschritte in den folgenden Bereichen:

- Vorrang des Kindeswohls
- Berücksichtigung der Kinderrechte im Verwaltungshandeln und Schaffung kinderfreundlicher Strukturen
- Recht auf Beteiligung für Kinder und Jugendliche in allen Angelegenheiten, die sie in der Kommune betreffen
- Bekanntheit der Kinderrechte

Weiterhin setzt das Jugendzentrum (JUZ) auf konsequente Nachhaltigkeit im laufenden Betrieb.



Kitas und Vereine - Zukunftsweisende Bestandteile einer starken Stadtgesellschaft

- Zur Nachhaltigkeit in Kitas gehört die Förderung von nachhaltigem Konsum und die Sensibilisierung für die Belange der Einen Welt.
 - Nachhaltigkeit im Kita-Betrieb und in der frühkindlichen Pädagogik
 - Ökologische Bildung und Nutzgarten erfahrbar machen
 - Auszeichnung mit dem Siegel Fairer Träger Eltville am Rhein wird angestrebt
 - Zusammenarbeit – mit der Elternschaft, mit den Eltviller Schulen und anderen Institutionen und Initiativen (z.B. Lesepatzen, Präventionsrat, u.v.m.)
- Mit Blick auf Vereine wird die Herstellung, Erhaltung und Förderung von ermöglichenden Rahmenbedingungen zur Unterstützung von effektiven ehrenamtlichen Gruppierungen angestrebt.

Kommunale Integration und Vielfalt noch aktiver gestalten und nutzen:

- Stärkung von Integrationsansätzen und Vielfaltsbewusstsein
- Förderung eines friedlichen Zusammenlebens
- Alle Bevölkerungsgruppen – auch solche mit geringeren Kommunikations- und Repräsentationsmöglichkeiten – werden zur Mitwirkung an der Gestaltung der Stadtgesellschaft motiviert.

Demographischer Wandel und Seniorenarbeit

- Gesellschaftliche Einbindung und Sicherstellung sozialer Teilhabe, besonders für benachteiligte Gruppen.
- Engagierte Mitgestaltung der eigenen Lebensumwelt ermöglichen, Versorgungssicherheit gewährleisten, ausbauen und stärken.
- Älter werdende Menschen sollen so lange wie möglich selbstbestimmt in ihren eigenen vier Wänden leben können.



**ELTVILLER
ZIELE FÜR
NACHHALTIGE
ENTWICKLUNG**

4) Nachhaltige Stadtentwicklung für Wirtschaft, Bürgerschaft und Gäste

Wirtschaftsförderung: den Wirtschaftsraum Eltville am Rhein stetig weiterentwickeln

- Gezielte Unterstützung für lokal ansässige Unternehmen und Existenzgründungen in der Kernstadt und in den Stadtteilen zur Stärkung der Wirtschaftskraft durch bedarfsorientierte städtische Dienstleistungen für Unternehmende
- Gemeinsame Fokussierung von Verwaltung, Bürgerschaft und Unternehmenden auf eine attraktive (Innen)Stadt sowie das Ziel, gleichzeitig Räume und Flächen zu schaffen, in denen Unternehmen sich gerne ansiedeln und Menschen zufrieden leben, sich einbringen und engagieren.
- Steigerung der Angebote der Stadt bei allen Akteuren in Nah und Fern durch ein koordinierendes Stadtmarketing und die Stärkung des Rheingaus als nachhaltige Wirtschaftsregion

Kultur

Die Stadt Eltville als „Kultur-Ermöglicherin“

- Koordination und Sicherstellung eines reichhaltigen, für unterschiedliche Zielgruppen attraktiven Kulturprogramms
- (Raum-)Angebot für regionale Künstlerinnen, Künstler und Kulturveranstalter

Kulturelle Bildung mit Angeboten für unterschiedliche Zielgruppen in der Mediathek

- Mediathek als soziokulturelles Zentrum
- Makerspace etablieren
- Digitale Transformation der Angebote der Mediathek
- Raum für außerschulische Bildung

Förderung eines nachhaltigen Tourismus

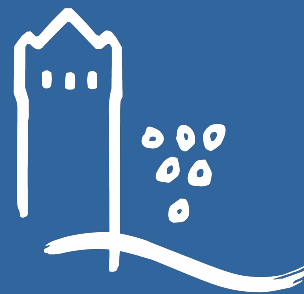
- Förderung des kulturellen Erbes und der regionalen Identität
- Förderung einer umweltfreundlichen und barrierefreien Mobilität
- Beachtung des Miteinanders von Gästen und Einwohnerschaft
- Schaffen von touristischen Angeboten unter Berücksichtigung des Ressourcenschutzes und der Biodiversität

Kommunale Entwicklungspolitik: Wahrnehmung der Verantwortung für die Eine Welt

- Stärkung des Fairen Handels und des nachhaltigen Konsums
- Sensibilisierung und Aktivierung der Stadtgesellschaft
- Initiativen stärken, die sich für eine nachhaltige Entwicklung einsetzen
- Städtefreundschaft mit einer Kommune in der argentinischen Weinbauregion Mendoza.

Information zum aktuellen Sachstand: In der Stadtverordnetenversammlung am 12. Juli wird die Nachhaltigkeitsstrategie vom Bürgermeister vorgestellt, die Stadtverordneten werden aufgefordert, über die Sommerpause ihre Anmerkungen an die Verwaltung zu schicken.

Wir freuen uns auf Anregungen, Anmerkungen und Ergänzungen an die Koordinatorin für Kommunale Entwicklungspolitik, Julia Übelhör, julia.uebelhoer@eltville.de.



ELTVILLE AM RHEIN

WEIN-, SEKT- UND ROSENSTADT



Verwaltung



Städtebau



Stadtentwicklung



Soziale Netzwerke

Zukunftsfähige Daseinsvorsorge und Stadtentwicklung

– Nachhaltigkeitsstrategie der Stadt Eltville am Rhein –



**ELTVILLER
ZIELE FÜR
NACHHALTIGE
ENTWICKLUNG**

Inhaltsverzeichnis

VORWORT	4
A. AUFGABEN DES STRATEGIEDOKUMENTS	6
B. GESAMTSTÄDTISCHE LEITZIELE	9
C. ZIELE UND HANDLUNGSFELDER ZUR NACHHALTIGEN STADTENTWICKLUNG	15
1. Gestalten statt Verwalten	15
1.1 Verwaltungsorganisation	15
1.1.1 Strukturen der öffentlichen Verwaltungen	15
1.1.2 Personalmanagement	16
1.1.3 Bürgerservice	17
1.1.4 Nachhaltige Haushaltswirtschaft	18
1.1.5 Kommunales Beschaffungswesen	19
1.2 Die Digitale Stadt	21
1.2.1 Digitalisierung der Verwaltung	22
1.2.2 Digitalisierung in der Stadtentwicklung	24
1.2.2.1 Digitalisierung in den Bereichen Tourismus, Kultur, Sport und Freizeit	24
1.2.2.2 Digitalisierung in den Bereichen Mobilität, Umwelt, Energie und Klima	25
1.2.2.3 Digitalisierung in den Bereichen Wirtschaft und Arbeitswelt	26
1.2.2.4 Digitalisierung im Bereich Wissen und Bildung	26
1.3 Verwaltungskommunikation	27
1.3.1 Überzeugende Kommunikation nach innen und nach außen	27
1.3.2 Kommunikation und Transformation	29
1.4 Organisation der kommunalen Wirtschaftsbetriebe	31
1.4.1 Gebäudemanagement	31
1.4.2 Die kommunalen Wirtschaftsbetriebe	33
1.4.2.1 Betriebshof	33
1.4.2.2 Eltviller Rosenbad	34
1.4.2.3 Kurfürstliche Burg	36
2. Städtebau	39
2.1 Städtebau in Eltville	39
2.2 Wohnen	41
2.3 Mobilität	44



**ELTVILLER
ZIELE FÜR
NACHHALTIGE
ENTWICKLUNG**

2.4	Umwelt, Energie und Klima	52
2.4.1	Umweltrelevante Rahmenbedingungen und Ziele	52
2.4.1.1	Naturschutz	52
2.4.1.2	Lärmschutz	53
2.4.1.3	Hochwasserschutz	54
2.4.1.4	Stadtklima und Klimaanpassung im Stadtgebiet	55
2.4.2	Klimaschutz	57
2.5	Freiräume	60
2.6	Friedhöfe	61
2.7	Technische Infrastruktur	61
2.8	Baukultur	63
3.	Soziale Netzwerke	64
3.1	Soziale Stadt mit einem starken sozialen Netzwerk	64
3.2	Kinderfreundliche Kommune: Umsetzung der Kinderrechte	72
3.3	Kitas und Vereine	75
3.3.1	Nachhaltigkeit in der Arbeit der Kitas	75
3.3.2	Vereine – Nachhaltiges Rückgrat einer Stadtgesellschaft	79
3.4	Integrations- und Vielfaltsstrategie	81
3.5	Seniorenarbeit	82
4.	Nachhaltige Stadtentwicklung für Wirtschaft, Bürgerschaft und Gäste	84
4.1	Wirtschaftsförderung	84
4.2	Kultur	88
4.2.1	Die Stadt Eltville als „Kultur-Ermöglicherin“	88
4.2.2	Mediathek: Kulturelle Bildung für unterschiedliche Zielgruppen	91
4.3	Tourismus in der Wein-, Sekt- und Rosenstadt Eltville am Rhein	94
4.4	Kommunale Entwicklungspolitik	98



Vorwort

Die Agenda 2030 und die kommunale Verantwortung für eine nachhaltige Entwicklung

Im September 2015 verabschiedete die Vollversammlung der Vereinten Nationen die Agenda 2030 für nachhaltige Entwicklung. Als zentrale Handlungsaufträge dieser Agenda wurden die 17 nachhaltigen Entwicklungsziele formuliert (Sustainable Development Goals), vielen auch unter dem Kürzel SDGs bekannt. Die SDGs umfassen alle Themenfelder einer nachhaltigen Entwicklung in der Breite: Von Klimaschutz über Armutsbekämpfung bis hin zu menschenwürdiger Arbeit und Rechtsstaatlichkeit. Umwelt- und entwicklungspolitische Ziele sind damit erstmals in einer gemeinsamen globalen Agenda zusammengeführt.

Für alle Regierungen der Welt gelten seit Januar 2016 die im Rahmen der Agenda 2030 für nachhaltige Entwicklung erarbeiteten 17 globalen Nachhaltigkeitsziele, die SDGs. Auch in Deutschland sind die SDGs für Bund, Länder und Kommunen handlungsleitend. Kaum eines dieser Ziele kann ohne die Mitwirkung der Kommunen erreicht werden. Eltville am Rhein stellt sich dieser Verantwortung für eine nachhaltige Entwicklung vor Ort und engagiert sich auf vielfältige Weise im Bereich Nachhaltigkeit. Im Jahr 2017 ist Eltville auf Empfehlung des Deutschen Städtetags den Agenda 2030-Kommunen beigetreten und verpflichtet sich seitdem, die Umsetzung der 17 Nachhaltigkeitsziele auf lokaler Ebene voranzubringen.

Das Soziale als Kern der lokalen Umsetzung der Agenda 2030 in Eltville am Rhein

Eltville am Rhein versteht sich als Soziale Stadt, FamilienStadt und ist seit 2020 Träger des Siegels Kinderfreundliche Kommune. Die Stadt verfolgt konsequent die Umsetzung von Maßnahmen zur Erreichung der globalen Nachhaltigkeitsziele. Im Zentrum politischen Handelns steht stets der Mensch und daher gilt für Bürgermeister Patrick Kunkel „Das Soziale ist für mich der Kern der Nachhaltigkeit.“

Bei einer nachhaltigen Politik geht es darum, die Rahmenbedingungen für Menschen – für alt und für jung – möglichst sicher, gleichberechtigt und zukunftsfest zu gestalten. Das ist ganz im Sinne der 17 globalen Nachhaltigkeitsziele der Agenda 2030, die sich zum Ziel gesetzt hat: „Leave no one behind“ – Niemanden zurücklassen!

Netzwerke stärken und ämterübergreifend arbeiten

Gerade während der Corona-Pandemie zeigt sich einmal mehr, wie wichtig der gesellschaftliche Zusammenhalt ist. In Eltville am Rhein gibt es eine große Bereitschaft seitens der Bürgerinnen und Bürger, sich aktiv einzubringen in die Belange der Stadt. Es gibt zahlreiche ehrenamtlich Tätige. Dieser Einsatz wird von städtischer Seite koordiniert, unterstützt und gefördert.

Auch Unternehmende schätzen den Wirtschaftsstandort Eltville am Rhein und engagieren sich – unterstützt durch die Stadt – für die Stärkung der regionalen Strukturen im Sinne der SDGs genauso wie für eine nachhaltige Wertschöpfung.



Um ämter- und parteiübergreifend Maßnahmen abzustimmen, tagen regelmäßig Nachhaltigkeits-AGs (AG 2030 und AG NEU) – so wird in allen Themenfeldern der globalen Nachhaltigkeitsziele aktiv an deren lokaler Umsetzung gearbeitet.

Um Inspiration, Unterstützung, Feedback und Ansporn zu erhalten, vernetzt sich Eltville mit anderen Kommunen, Wissenschaftlern, Verbänden u.v.m. Dieser Austausch bringt immer neue Ideen zur Umsetzung konkreter Maßnahmen mit sich und trägt nicht zuletzt die Eltviller Aktivitäten zu interessierten Gleichgesinnten in Foren und Netzwerken deutschlandweit. Die Stadtverwaltung unterhält vielfältige Kooperationsbeziehungen in der Region und auch darüber hinaus.

DNP 2021

Eltvilles Engagement für Nachhaltigkeit ist weithin sichtbar. Im Dezember 2017 und 2018 wird Eltville zweimal hintereinander unter die Top 3 der nachhaltigsten Kleinstädte Deutschlands gewählt. Mit der Auszeichnung werden seit 2012 Vorreiter der kommunalen Nachhaltigkeit ausgezeichnet, der Preis wird von der Stiftung Deutscher Nachhaltigkeitspreis e.V. vergeben und gilt als Europas größte Auszeichnung für ökologisches und soziales Engagement (s. <https://www.nachhaltigkeitspreis.de/dnp/preis/>).

Im Dezember 2020 erhält die Stadt die Auszeichnung, nachhaltigste Kleinstadt in Deutschland zu sein. Der Preis ist Ansporn und Herausforderung zugleich: Die Stadtverwaltung ist stolz auf das bereits Erreichte – und will auch in den nächsten Jahren konsequent die Bemühungen für eine krisenfest aufgestellte Stadtentwicklung weiter vorantreiben.

Im vorliegenden Dokument werden dazu Ziele und Handlungsfelder definiert. Damit soll aufgezeigt werden, was sich die Stadt für die kommenden Jahre vornimmt, um auf der lokalen Ebene zur Umsetzung der Agenda 2030 beizutragen.

Eine Stadt braucht vielfältiges Engagement auf dem Weg zur nachhaltigen Entwicklung

Klar ist: Allein kann die Stadtverwaltung diesen Weg nicht beschreiten. Erforderlich ist ein laufender, offener und zielführender Austausch mit der Kommunalpolitik, den Unternehmen, Vereinen, Verbänden, zivilgesellschaftlichen Organisationen und allen Mitbürgerinnen und Mitbürgern – über alle Generationen hinweg. Denn die Herausforderungen für eine nachhaltige Stadtentwicklung sind so komplex und vielschichtig, dass die nachhaltigen Entwicklungsziele nur durch gemeinsames Engagement erreicht werden können.

So ist das vorliegende Dokument auch als Einladung zu verstehen, sich zu beteiligen, sich mit eigenem Engagement einzubringen und konstruktive Lösungen zu finden – immer dort, wo es gilt, Herausforderungen zu meistern und Konflikte zu lösen.



A. Aufgaben des Strategiedokuments

Rahmenbedingungen und Herausforderungen

Begünstigt durch die Nähe zu den Rhein-Main-Zentren Wiesbaden, Mainz und Frankfurt am Main zählt Eltville zu den attraktivsten Wirtschafts- und Dienstleistungsstandorten in der Region. Trotz der ständig wachsenden baulichen Entwicklung hat sich die Stadt – gelegen zwischen dem Fuße des Taunus, dem Rhein und malerischen Weinbergen – ihren besonderen Charme bewahrt. Nicht zuletzt durch die quirlige Altstadt und die lebendigen Stadtteile Erbach, Hattenheim, Martinsthal und Raenthal mit ihrer florierenden Weinbautradition.

Eltville am Rhein wird sowohl von seiner Bürgerschaft als auch von seinen vielen (regionalen, nationalen sowie internationalen) Gästen sehr geschätzt: Wegen der einmaligen Lage am Rhein, dem attraktiven Rheinufer und vielseitigen Einkaufs- und Gastronomiemöglichkeiten, dem kulturellen Angebot, seiner Rosenvielfalt und insbesondere wegen seines hohen Freizeit- und Naherholungswerts.

Als „jüngste“ Stadt im Rheingau, bezogen auf den Altersdurchschnitt der Bevölkerung, besteht eine besondere Verantwortung für Zukunftsgestaltung.

Eltville am Rhein ist in der bevorzugten Situation, wachsende Bevölkerungszahlen zu verzeichnen. Die Stadt ist somit zwar mit Blick auf die Historie (im Jahr 1332 Erhalt der Stadtrechte) die älteste Stadt im Rheingau. Andererseits ist die Kommune gleichzeitig die jüngste Stadt – bezogen auf den Altersdurchschnitt in der Bevölkerung: Durch die Attraktivität und verkehrsgünstige Lage kann sich Eltville des Zuzugs junger Familien (Arbeitnehmenden) erfreuen. Dieser Umstand birgt natürlich Freude, doch bringt er mit Blick auf die Bereiche Zukunftsgestaltung, Perspektiven für Bildung und nachhaltige Stadtentwicklung auch eine besondere Verantwortung mit sich.

Steigende Bevölkerungszahlen vor allem aber auch die Folgen des Klimawandels stellen die Stadt vor immer neue Herausforderungen

Die steigenden Bevölkerungszahlen, ein florierender Tourismus und die damit einhergehende starke Inanspruchnahme öffentlicher Flächen zeigen sich insbesondere im Bereich der Mobilität:

Auf den engen Straßen der historischen Stadt gibt es an vielen Stellen schlichtweg nicht ausreichend Platz für Gleichberechtigung zwischen allen Verkehrsteilnehmenden. Im Zuge der Entlastung der Kernstadt arbeitet die Stadt intensiv an der Entwicklung von modernen Mobilitätskonzepten und setzt dazu schon zahlreiche Bausteine um – mit dem Ziel, den Nahverkehr, also Fuß- und Radverkehr, attraktiver und vor allem auch sicherer zu gestalten und für mehr Gleichberechtigung zwischen unterschiedlichen Verkehrsteilnehmenden in Eltville zu sorgen.

Ein weiteres zentrales Themenfeld für eine zukunftsorientierte Entwicklung ist auch die Sicherstellung einer nachhaltigen Frischwasserversorgung für sämtliche Beteiligte, d.h. für die wirtschaftenden Akteure ebenso wie für die Bevölkerung.



Erschwert wird diese Aufgabe aktuell durch die Folgen des Klimawandels: Zu den immer heißeren und trockeneren Sommern kommen Starkregenereignisse dazu, die beim Umgang mit der Ressource Wasser stets mitberücksichtigt werden müssen.

Auch in der „jüngsten“ Stadt im Rheingau ist die gesamt-demographische Entwicklung Deutschlands spürbar

Das Durchschnittsalter der gut 17.500 Eltviller Bürgerinnen und Bürger lag 2018 bei 46,2 Jahren und damit etwas über dem Bundesschnitt. In 2030 wird das Durchschnittsalter hier 49 Jahre betragen. Die 65-79-jährigen machen aktuell 16,8 Prozent der Stadtbevölkerung aus, für 2030 wird für diese Altersgruppe ein Anteil von über 20 Prozent prognostiziert (Bertelsmann Stiftung 2020). In der aktuellen Altersgruppenstatistik liegt der Anteil der 80-jährigen bei über 1.300 Personen.

Orientierungsrahmen

Angesichts dieser und zahlreicher weiterer Herausforderungen hat die Stadtverwaltung unter Mitwirkung von politischen Vertretern und engagierten Bürgerinnen und Bürgern das vorliegende ämterübergreifende Strategiedokument erarbeitet, welches einen Orientierungsrahmen zur Entwicklung der Stadt bietet. Das Dokument fasst bestehende Fachkonzepte zusammen und bildet eine Klammer für die unterschiedlichen Vorhaben – ämter- und ressortübergreifend.

Beschrieben werden die Ziele und Handlungsfelder einer nachhaltigen Stadtentwicklungspolitik in Eltville am Rhein zur lokalen Umsetzung der SDGs. Das Dokument stellt somit ein Grundsatzprogramm für das Handeln von Verwaltung und Politik dar. Es bietet einerseits eine langfristige, verlässliche und verbindliche Zielorientierung, die andererseits flexibel genug ist, um sich an sich verändernden Rahmenbedingungen anpassen zu können. Es kann – und soll – ständig fortgeschrieben werden.

Angebot an alle Akteure

Die Entwicklung einer Stadt ergibt sich aus dem Zusammenspiel des Engagements unterschiedlichster Menschen und Gruppen. Das vorliegende Dokument ist daher als Angebot – ja sogar als motivierende Aufforderung – an alle Akteure zu verstehen, sich aktiv in die Prozesse der Stadtentwicklung einzubringen.

Eltville am Rhein nutzt dazu seit 2020 auch digitale Beteiligungsformate. Dazu gehört der digitale Bürgerdialog ebenso wie die Plattform mitgestalten.eltville.de, auf der unterschiedliche Fragen und Projekte der nachhaltigen Stadtentwicklung partizipativ erörtert werden. Auch hierbei sind alle Bürgerinnen und Bürger eingeladen, sich zu beteiligen. Auch zukünftig wird es Beteiligungsformate geben, um die Bürgerschaft aktiv einzubinden auf dem Weg zur nachhaltigen Stadtentwicklung.

Auch dieses Strategiepapier wird der Öffentlichkeit und somit allen am Stadtleben Beteiligten zugänglich gemacht. Es darf und soll von jedermann zur Kenntnis genommen, kommentiert, diskutiert und somit gemeinsam fortentwickelt werden.



Hinweis zum aktuellen Sachstand: In der Stadtverordnetenversammlung am 12. Juli wird die Nachhaltigkeitsstrategie vom Bürgermeister vorgestellt, die Stadtverordneten werden aufgefordert, über die Sommerpause ihre Anmerkungen an die Verwaltung zu schicken.

Wir freuen uns auf Anregungen, Anmerkungen und Ergänzungen an die Koordinatorin für Kommunale Entwicklungspolitik, Julia Übelhör, julia.uebelhoer@elville.de.



B. Gesamtstädtische Leitziele

Bevor auf die einzelnen Handlungsfelder eingegangen wird, werden an dieser Stelle zunächst die ämterübergreifenden Leitlinien vorgestellt. Dabei handelt es sich um übergeordnete Ziele, welche in der Stadtverwaltung als Querschnittsaufgaben verfolgt werden:

- [Agenda 2030](#)
- [Klima Kommune](#)
- [Kinderfreundliche Kommune](#).

Die Prozesse zur Umsetzung dieser Querschnittsaufgaben haben das Potential, mehr Nachhaltigkeit in das Verwaltungshandeln zu bringen.

Agenda 2030



Das vorliegende Dokument soll die Umsetzung der Ziele der Agenda 2030 in Eltville am Rhein konkretisieren – im Sinne eines Fahrplans für die kommunale Entwicklungspolitik.

Es fasst das bestehende, vielfältige Engagement der Stadtverwaltung für eine nachhaltige Entwicklung zusammen, zeigt auf, an welchen Zielen sich die weitere Arbeit der Stadtverwaltung orientiert und welche konkreten Handlungsfelder bearbeitet werden.

Die Stadtverordnetenversammlung in Eltville beschloss im September 2017 den Beitritt Eltvilles in das Netzwerk der Agenda 2030-Kommunen. Der Bürgermeister unterzeichnete für Eltville am Rhein als eine der ersten Städte in Hessen, nach Marburg und Dieburg, die Resolution Agenda 2030 – die Agenda für Nachhaltigkeit auf kommunaler Ebene.

Darin begrüßt die Stadt die von den Vereinten Nationen verabschiedete 2030-Agenda und die darin enthaltenen 17 Entwicklungsziele, die SDGs. Es gilt, die SDGs insbesondere durch eine kommunale Beteiligung und Verantwortung mit Leben zu füllen.

Die sogenannten Agenda 2030-Kommunen werden bei der Planung und Umsetzung lokaler Projekte im Sinne der globalen Entwicklungsziele von der „Servicestelle Kommunen in der Einen Welt“ (SKEW) unterstützt, welche von der Bundesregierung dafür beauftragt ist. In diesem Zusammenhang startete im März 2020 das Projekt „Kommunale Entwicklungspolitik in Eltville am Rhein“, in dessen Rahmen eine eigens geschaffene und aktuell von der SKEW geförderte Koordinatoren-Stelle eingerichtet wurde.

Gemeinsam erarbeiteter Fahrplan für die lokale Umsetzung der SDGs in Eltville am Rhein

Schon seit Jahren tagt in der Stadtverwaltung Eltville am Rhein regelmäßig die ämterübergreifende AG 2030 zur Koordination von Maßnahmen zur lokalen Umsetzung der SDGs. Diese regelmäßigen Sitzungen und Abstimmungsrunden helfen dabei, Nachhaltigkeit – in all ihren Facetten – in sämtliche Bereiche der Verwaltung zu tragen. Der dabei entwickelte Maßnahmenplan bildet eine wichtige Grundlage für das vorliegende Dokument. Die Nachhaltigkeit sämtlicher geplanter Maßnahmen wird explizit durch die Mitarbeitenden der Stadtverwaltung evaluiert und als



**ELTVILLER
ZIELE FÜR
NACHHALTIGE
ENTWICKLUNG**

separates Kriterium in den relevanten Dokumenten (beispielsweise in Beschlussvorlagen für den Magistrat und andere Gremien) herausgestellt.

Da eindimensionale Ansätze vermieden werden sollen, strebt die Stadt eine fruchtbare Zusammenarbeit mit unterschiedlichen Akteuren an. Es wird stetig daran gearbeitet, diese Kooperationslandschaft sowohl in der Stadt als auch darüber hinaus kontinuierlich weiterzuentwickeln.

So ist auch das vorliegende Dokument – gedacht als Fahrplan für eine lokale Umsetzung der SDGs – entstanden: Durch die Beiträge aus allen Ämtern. Diese wurden ergänzt durch Rückmeldungen aus der Bevölkerung, welche u.a. im Rahmen des digitalen Bürgerdialogs im September 2020 und durch die Beteiligungsprojekte auf <https://mitgestalten.eltville.de/> entwickelt wurden.

Durch politische Vorgaben und Beschlüsse setzen die politischen Entscheidungsträger die Rahmenbedingungen für die in der Strategie beschriebenen Ziele und Handlungsfelder. Außerdem wirken Vertreter der Stadtverordnetenversammlung in Gremien wie beispielsweise der AG NEU mit, auf die im ersten Kapitel eingegangen wird. Und die politischen Vertreter sind eingeladen, den von der Stadtverwaltung formulierten Entwurf zu kommentieren.

Aspekte der kommunalen Entwicklungspolitik

Eltville stellt mit dem vorliegenden Dokument Ziele und Handlungsfelder vor, um aktuellen Herausforderungen vor Ort zu begegnen und aktiv neue Themen anzustoßen bzw. weiterzuentwickeln. Adressiert wird dabei auch die Verantwortung der Stadt für die Eine Welt. Daher werden quer über alle Kapitel entwicklungspolitische Handlungsfelder aufgezeigt.

Die Förderung des gesellschaftlichen Engagements der Fairtrade Kommune Eltville wird im Bereich der nachhaltigen Stadtentwicklung beschrieben, ebenso wie einige der zahlreichen Aktivitäten zur Bewusstseinsbildung in der Bevölkerung sowie in der Verwaltung. Und schließlich gehört dazu auch das internationale Engagement der Stadt. In Eltville gibt es bereits Städtefreundschaften mit Städten in Italien und Frankreich, diese sollen künftig noch ergänzt werden um eine Zusammenarbeit mit Kommunen in Ländern des globalen Südens. Konkret ist für Eltville die Anbahnung einer kommunalen Städtefreundschaft in Argentinien, in der Weinbauregion Mendoza, angedacht.

Klima-Kommune



Gewaltige Klimaschutz-Anstrengungen erforderlich

Beim Thema Klimaschutz besteht eine enorme Dringlichkeit. Seit der Industrialisierung gibt es einen erhöhten Ausstoß an Treibhausgasen, mit der Folge, dass der Mensch klimatische Veränderungen beschleunigt. Weltweit sind die Auswirkungen klimatischer Veränderungen spürbar. Es kommt zu einem Meeresspiegelanstieg durch das Schmelzen der Pole infolge steigender Temperaturen und immer häufiger werdenden Extremwetterereignissen.

Auch im Rheingau lassen sich Änderungen beobachten, so gibt es u.a. längere Trockenzeiten im Sommer und dadurch bedingtes Waldsterben, ein Absinken des Grundwasserspiegels sowie immer häufiger auftretende Starkregenereignisse.



**ELTVILLER
ZIELE FÜR
NACHHALTIGE
ENTWICKLUNG**

Zwar gibt es ambitionierte Klimaschutz-Zielsetzungen auf unterschiedlichen Ebenen – aber diese werden derzeit kaum erreicht. Im Dezember 2020 hat die Europäische Union ihr Klimaziel bis 2030 deutlich verschärft: Um mindestens 55 Prozent unter den Wert von 1990 soll der Ausstoß von Treibhausgasen sinken. Bisher galt ein Ziel von minus 40 Prozent. Diese strengeren Zielsetzungen erfordern ein entschlossenes Handeln, auch und gerade auf der lokalen Ebene.

Das Land Hessen strebt aktuell eine Reduktion seiner Treibhausgasemissionen bis 2025 um 40 Prozent an, im Vergleich zu 1990. Bis 2030 sollen die Emissionen um 55 Prozent reduziert werden. Spätestens 2050 will Hessen klimaneutral werden.

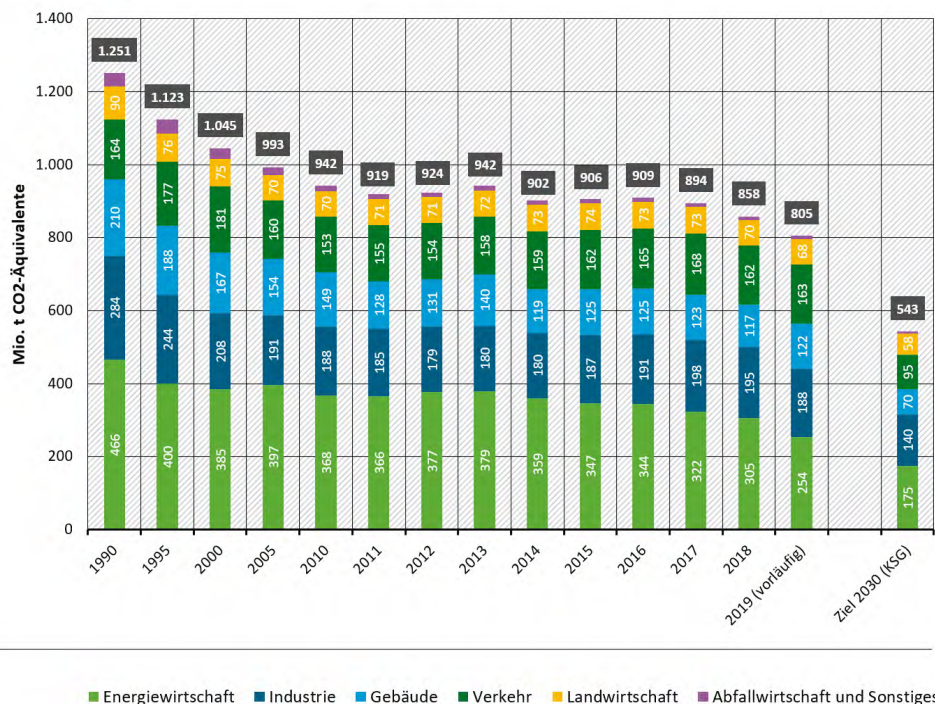
Mit dem Beitritt zu den Klima-Kommunen, d.h. zu dem Bündnis der Hessischen Kommunen zur Einhaltung der Klimaschutzziele, hat die Stadt Eltville 2010 entschieden, die Klimaschutzziele des Landes Hessen auf kommunaler Ebene zu unterstützen.

Seit Oktober 2019 arbeitet ein mit Bundesmitteln bezuschusster Klimaschutzmanager an der Umsetzung des Klimaschutzteilkonzeptes „Klimaschutz in eigenen Liegenschaften der Stadt Eltville“. 2019 wurde auch der Fachbereich Energie, Mobilität, Umwelt geschaffen, der ebenfalls die Themen Klimaschutz und Klimaanpassung bearbeitet.

In der folgenden Darstellung vom Umweltbundesamt werden die Treibhausgasemissionen von 1990 bis 2019 dargestellt.

Entwicklung der Treibhausgasemissionen in Deutschland

in der Abgrenzung der Sektoren des Klimaschutzgesetzes (KSG)



* Die Aufteilung der Emissionen weicht von der UN-Berichterstattung ab, die Gesamtemissionen sind identisch

Quelle: Umweltbundesamt 09.03.2020



Bundesweit wurden 1990 etwa 1.251 Mio. Tonnen/CO₂äquivalent¹ emittiert. Im Vergleich: 2019 wurden 805 Mio. Tonnen emittiert, dies entspricht einer Reduktion von 35,7%. Bei 83,05 Millionen Einwohnern fehlen bis 2025 etwa 53,8 Mio. Tonnen bzw. 0,65 Tonnen je Person.

Energieversorgung besonders klimarelevant

Der größte Teil der Emissionen stammt aus der Energiewirtschaft. Hier hat es in den letzten Jahren auch die größten Änderungen gegeben, denn der Ausbau erneuerbarer Energien ist bundesweit stetig gestiegen. Die Stadt Eltville hat sich das Ziel gesetzt, die kommunalen Liegenschaften zu 50 Prozent aus erneuerbaren Energien zu versorgen.

Schon heute wird nur Ökostrom eingekauft, der mit einer Neuanlagenquote den Ausbau erneuerbarer Energien zusätzlich fördert. Doch diese Bemühungen der Stadtverwaltung genügen nicht, um die gesteckten Ziele zu erreichen. Auch bei einer Neuanlagenquote bleibt der Strommix wenig umweltfreundlich. 50 Prozent der städtischen Liegenschaften mit regenerativer Energie zu versorgen, bedeuten 450 Tonnen CO₂ Einsparung.

Klimaschutzteil-konzept der Stadt Eltville fokussiert auf Gebäude.

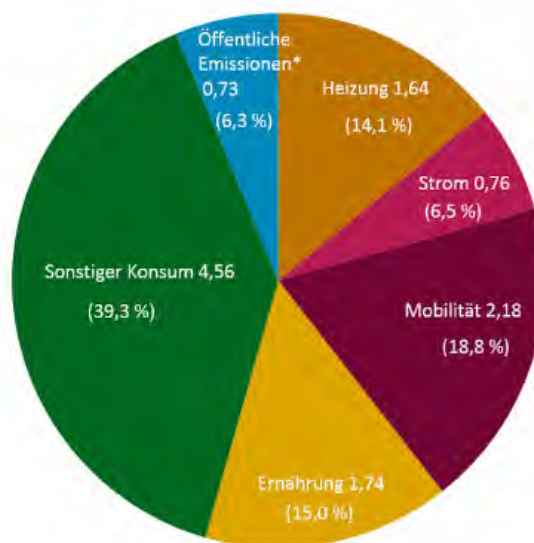
Im Bereich der Gebäude geht die Stadt Eltville mit dem Klimaschutzteilkonzept als positives Beispiel voran. Hierbei hat die Stadt z.B. ineffiziente Leuchtmittel, Heizungen oder Pumpen getauscht. Das Klimaschutzkonzept für die Liegenschaften hat eine CO₂ Einsparung von 130 Tonnen zur Folge.

Selbstverständlich gibt es hier noch einiges mehr zu tun: Gerade im Gebäudesektor sind schon jetzt die Ziele 2050 zu betrachten, denn wird eine Fassade saniert, hält diese in der Regel über 40 Jahre. Um den Zielen 2050 gerecht zu werden, sollte diese daher auch direkt gedämmt werden.

Um das Klima zu stärken, muss sich das Konsumverhalten ändern

Treibhausgasausstoß pro Kopf in Deutschland nach Konsumbereichen (2017)

(in t CO₂e)



* Emissionen aus Verwaltung, Organisation des Sozialwesens, Infrastruktur, Bildung, Wasserversorgung und Abfallentsorgung

Quelle: UBA-CO₂-Rechner (http://www.uba.co2-rechner.de/de_DE)

¹ CO₂äquivalent: Beinhaltet alle Treibhausgasemissionen, F-Gase, Methan, Distickstoffoxid etc.



**ELTVILLER
ZIELE FÜR
NACHHALTIGE
ENTWICKLUNG**

Die vorstehende Grafik des Umweltbundesministeriums verdeutlicht, welcher großer Hebel der Konsum bei den Treibhausgasemissionen pro Kopf darstellt. Die Stadtverwaltung achtet ihrerseits auf Nachhaltigkeitskriterien bei kommunalen Beschaffungen.

Es ist von grundlegender Bedeutung für einen erfolgreichen Klimaschutz, dass auch die Unternehmen sowie alle Bürgerinnen und Bürger im Alltag Klimaschutzmöglichkeiten erkennen und umsetzen.

Es ist inzwischen Konsens, dass die volkswirtschaftlichen Kosten zur Vermeidung der Treibhausgasemissionen wesentlich niedriger liegen als die Kosten der Anpassung an die zu erwartenden Schäden. Kommunen – und alle Beteiligten vor Ort – müssen daher schnellstmöglich umfassende Klimaschutz- und Klimafolgeanpassungsmaßnahmen ergreifen.

Auch die Bürgerinnen und Bürger sollten ihre Energieversorgung möglichst nachhaltig gestalten. Eltviller Bürgerinnen und Bürger können bei der Energieberatung der Verbraucherzentrale im städtischen Rathaus erfahren, wie Gebäude klimagerecht renoviert werden können. Seit 2019 unterstützt die Stadt Eltville am Rhein die Bürgerinnen und Bürger mit einer kostenfreien Solarberatung. Diese unterstützt und ergänzt die bereits davor initiierte Energieberatung der Verbraucherzentrale.

Doch auch rheingauweit engagiert sich Eltville, so im Projekt KliA-Net zur Klimaanpassung in Weinbau-Landschaften (www.klianet.de). Bei diesem Netzwerk- und Forschungsprojekt kooperiert die Stadt Eltville am Rhein mit dem renommierten Wuppertal Institut für Klima, Umwelt, Energie und der Hochschule Geisenheim University. Es werden Maßnahmen entwickelt, die die Zukunftsfähigkeit von Weinbau-Landschaften im Rheingau erhalten sollen – auch unter sich verändernden klimatischen Bedingungen, die für die Winzer aktuell bereits deutlich spürbar sind.

In Eltville wurde mit Blick auf dieses Projekt seit Januar 2019 die Stelle eines Fachbereichsleiters Nachhaltigkeit, Energie, Umwelt eingerichtet, der sich darüber hinaus auch für eine moderne Mobilität in Eltville engagiert.

Kinderfreundliche Kommune



Kinderrechte im
Leitbild und als
Leitlinie

Das Dach des Vorhabens „Kinderfreundliche Kommunen“ in Deutschland bildet eine Initiative von UNICEF, die sich international dafür einsetzt, Kommunen kinderfreundlicher zu gestalten.

Ziel der Kinderfreundlichen Kommune ist die Umsetzung der von Deutschland 1992 ratifizierten UN-Kinderrechtskonvention.

Im Dezember 2020 nahm die Stadtverordnetenversammlung in Eltville am Rhein den Aktionsplan für eine Kinderfreundliche Kommune an. In Eltville ergänzt das Siegel Kinderfreundliche Kommune die Ziele der familienfreundlichen Stadt Eltville. Kinder und Jugendliche werden in den Mittelpunkt gestellt – und zwar in unterschiedlichen Bereichen.

Das Ziel der Kinderfreundlichen Kommune ordnet sich in das Eltviller Verständnis ein, dass das Soziale den Kern der Nachhaltigkeit darstellt. Im Aktionsplan finden sich daher Maßnahmen, die das Wohl der Kinder und Jugendlichen in Eltville am Rhein in den Mittelpunkt rücken. Adressiert



werden darin sowohl Themen wie Spiel- und Bolzplätze, „angstfreie“ Mobilität als auch die Förderung von politischer Beteiligung junger Menschen sowie Gesundheit oder die Arbeit an einem eigenen Garten, um für einen achtsamen Umgang mit natürlichen Ressourcen zu sensibilisieren.

Im Bereich außerschulische Bildung und mit Blick auf die Förderung eines „nachhaltigen Bewusstseins“ halten auch die Kitas, das Mehrgenerationenhaus sowie die Mediathek interessante Angebote bereit, die gerne von der Bevölkerung angenommen werden.

In Eltville werden Kinderrechte vor Ort und überall auf der Welt ernst genommen und die Kommune hat sich auf die Fahne geschrieben, die UN-Kinderrechtskonvention im städtischen Handeln bestmöglich umzusetzen.²

Drei Leitziele - ein integrierter Gesamtansatz

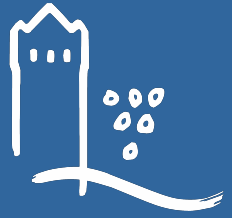
So werden in Eltville am Rhein diese drei Zielsetzungen – Agenda 2030, Klima-Kommune und Kinderfreundliche Kommune – als fundamental und grundsätzlich handlungsorientierend verstanden. Es gilt, diese bei allen künftigen Beschlüssen und Maßnahmen zu berücksichtigen.

Im Rahmen des vorliegenden Dokuments sollen die drei strategischen Leitlinien in einen integrierten Gesamtansatz gebracht werden, mit dem Ziel, Maßnahmen wo möglich integriert zu planen und umzusetzen.

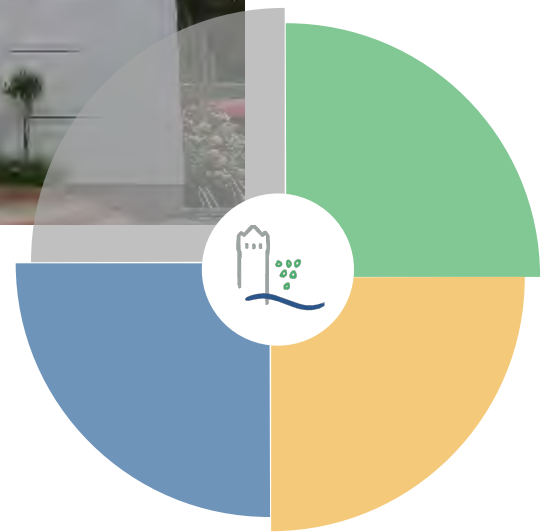
Umsetzung als Querschnittsthemen

Bei diesen wichtigen Querschnittsthemen gilt es alle Mitarbeitenden mitzunehmen und die bestehenden Aufgaben und Aktivitäten clever zu verankern, indem – nach Möglichkeit gemeinsam – thematische Klammern und Synergien herausgearbeitet werden und so eine möglichst breite Teilhabe auch unter den Mitarbeitenden der Kommune erzielt wird. Darüber hinaus erscheinen jährliche Schwerpunkte sinnvoll. In diesem Sinne werden in 2021 Seminare und Workshops zum Thema faire/nachhaltige Beschaffung für die Mitarbeitenden organisiert. In 2022/23 findet eine Schulungsreihe zum Thema „Kinderrechte“ statt.

² Unicef hat ein interaktives Matching der SDGs und der Kinderrechte erstellt unter: <https://www.unicef.de/hintergrund--kinderrechte-und-sdgs/224774>.



ELTVILLE AM RHEIN
WEIN-, SEKT- UND ROSENSTADT



1. Verwaltung



C. Ziele und Handlungsfelder zur nachhaltigen Stadtentwicklung

1. Gestalten statt Verwalten

1.1 Verwaltungsorganisation

1.1.1 Strukturen der öffentlichen Verwaltungen

1.1.1.1 Ziel

Eine moderne und nachhaltige öffentliche Verwaltung mit neuen Denkweisen und Impulsen in Bezug auf ihre innere Organisation, ihre Handlungsweisen und Angebote.

Herausforderung dabei: Die bestehenden Strukturen der öffentlichen Verwaltungen müssen den heutigen und zukünftigen Anforderungen an Digitalisierung, Bürgerbeteiligung, Transparenz und Innovation standhalten. Explizites Ziel der Verwaltung ist, den Bedarfen entsprechend zu wachsen und dafür zukunftsfähige Strukturen auszubilden.

Darüber hinaus arbeitet die Verwaltung eng mit ehrenamtlich engagierten Akteuren und gemeinnützigen Organisationen zusammen. Sie werden zunehmend in das Verwaltungshandeln eingebunden. Dabei bilden feste Strukturen aus Haupt- und Ehrenamtlichen die Knoten zwischen den einzelnen Fäden im Netzwerk. Der Zusammenhalt in der Gemeinschaft macht diese widerstandsfähig gegenüber Krisen. Darauf wird im Kapitel 3, Soziale Netzwerke, vertiefend eingegangen.

1.1.1.2 Handlungsfelder

Leitbild der Verwaltung

Die Verwaltung muss ein Verständnis für die Herausforderungen der Zukunft verinnerlichen. Dafür werden verantwortungsvolle und empathische junge Menschen benötigt, die die neuen Herausforderungen in immer wieder neu zusammengestellten Teams kreativ angehen. So wandelt sich die Verwaltung immer mehr zu einem kreativen Dienstleister.

Hierzu gehören u.a.

- Auf die Haltung der Bediensteten kommt es an. Wir sind immer für alle Bürgeranliegen zuständig
- Der Wille und die Bereitschaft für Veränderungen in den Abläufen der (digitalen) Verwaltungsverfahren
- Das Erkennen der Notwendigkeit für ein Abschütteln althergebrachter Verfahrensweisen
- Ein Verständnis zur besseren Kundenorientierung/Bürgerservice
- Das Selbstverständnis für Kompetenz, Engagement und Loyalität

Von den Akteuren (Führungskräfte, Mitarbeitende) muss dies zum Ausdruck gebracht und regelmäßig evaluiert werden.



Aufgaben der Verwaltung

Die Kommunale Aufgabenstruktur beschreibt die verschiedenen Arten von Aufgaben der Kommunen im Rahmen der **kommunalen Selbstverwaltung**, welche grundgesetzlich in Art. 28 GG und kommunalverfassungsrechtlich in §§ 4, 5 und 19 der Hessischen Gemeindeordnung ihre Grundlagen findet.

Die (dualistische und monistische) Aufgabenstruktur beinhaltet:

1. Selbstverwaltungsangelegenheiten

- Pflichtige Selbstverwaltungsangelegenheiten (keine Entscheidung über das *ob*, aber über das *wie*, z.B. Brandschutz, Abwasserbeseitigung, Bauleitplanung)
- Freiwillige Selbstverwaltungsangelegenheiten (freie Entscheidung über das *ob* und *wie*, z.B. Sorge um das wirtschaftliche, kulturelle und soziale Wohl)
- Übertragene Aufgaben (z.B. Bauaufsicht), Pflichtaufgaben zur Erfüllung nach Weisung (z.B. örtliche Ordnungsbehörde)

2. Auftragsangelegenheiten.

Die veränderten Anforderungen an die Verwaltung müssen sich nicht nur in der Gesetzgebung, sondern hauptsächlich in deren Umsetzung in den Verwaltungen wiederfinden.

Hierzu gehört eine regelmäßige Aufgabenkritik in Wechselwirkung zu finanziellen und personellen Ressourcen der Kommune.

Organisation der Verwaltung

Die Organisation der Verwaltung ist Aufgabe der Dienststellenleitung. Sie regelt „die Geschäfte“ und verteilt die Aufgaben an die entsprechenden Ressorts. Beides findet Ausdruck im

- Geschäftsverteilungsplan
- Organigramm

1.1.2 Personalmanagement

1.1.2.1 Ziel

Qualifizierte Personalausstattung der Verwaltung durch ein zukunftsorientiertes Personalmanagement mit adäquater Personalplanung, -entwicklung, -führung und -verwaltung.

1.1.2.2 Handlungsfelder

Personalplanung

Kurz-, mittel- und langfristige Planung des Bedarfs an Mitarbeitenden sowie deren Qualifizierung, damit aktuell und in Zukunft anstehende Aufgaben stets von kompetenten Mitarbeitenden vorausschauend bearbeitet werden können.

Personalentwicklung

Erhaltung und Verbesserung der Mitarbeiterkompetenzen. Entsprechende Maßnahmen können Aus- und Weiterbildungsangebote sein, aber auch Angebote



zur Steigerung der Attraktivität des Arbeitsplatzes „öffentlicher Dienst“, z.B. durch ein Gesundheitsmanagement oder – seit Februar 2021 – das ÖPNV-Job-Ticket für alle Bediensteten (auch ein Beitrag zum Klimaschutz und zur Unterstützung einer nachhaltigen Mobilität).

Personalführung

Die Mitarbeitenden müssen zielorientiert in die Aufgaben der Verwaltung eingebunden werden. Der Dienststellenleitung und den Führungskräften kommt dabei die Verantwortung zu, gemeinsam mit den einzelnen Mitarbeitenden die (Nachhaltigkeits-)Ziele als handlungsleitende Querschnittsaufgabe auf die Arbeitsbereiche zu übertragen. Ziel ist es, dass die Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter eine bestmögliche Arbeitsleistung erbringen, die gestellten Aufgaben optimal bewältigen sowie auftretende Problemsituationen lösen können.

Personalverwaltung

Es bedarf hierzu qualifizierter Fachkräfte zur Umsetzung arbeitsrechtlicher und beamtenrechtlicher Normen sowie tariflicher Ansprüche. Die Bündelung des Know-hows innerhalb des IKZ-Personalamtes hat sich dabei bewährt.

Ausbau flexibler Arbeitsmodelle und moderner Arbeitsplätze

Durch die Ausweitung des Angebots für alternierende Arbeitsformen (Homeoffice) für die städtischen Bediensteten werden die Vorteile, die während der Corona-Krise deutlich wurden, auch weiterhin genutzt. Dadurch ist eine effizientere Nutzung der vorhandenen Büroräume (im Rahmen von Co-Workingspaces) möglich und wird auch angestrebt.

Die Ausstattung mit digitalen Arbeitsmitteln (Notebooks, VPN-Tunneln, Videokonferenzplattformen etc.) wird es ermöglichen, ortsunabhängig die Arbeitsleistung zu erbringen, ohne dass es zu Qualitätsverlusten kommt und weiterhin ein stetiger Austausch zwischen den Beschäftigten möglich ist. Arbeitsplätze müssen künftig modern, benutzerfreundlich, barrierefrei und technologisch auf dem neusten Stand sein. Die flächendeckende Einführung digitaler Systeme für tägliche Abläufe (DMS, Mitarbeiterportale, elektronische Rechnungsbearbeitung) tragen zusätzlich zur Entlastung bei. Dies steigert die Zufriedenheit der Beschäftigten, was sich unmittelbar auf deren Arbeitsleistung auswirken wird.

Die Gestaltung der Arbeitsmodelle muss weiterhin angepasst und künftig deutlich flexibler gestaltet werden. Die Chancen der Digitalisierung werden hier ein wichtiger Aspekt sein, wie im Folgenden deutlich wird.

1.1.3 Bürgerservice

1.1.3.1 Ziel

Ausbau und Anpassung der zeitgemäßen Bereitstellung von Verwaltungsleistungen für die Eltviller Bürger – sei es online oder analog. Ausbau der städtischen Systeme zu Serviceeinrichtungen und -plattformen.



1.1.3.2 Handlungsfelder

Derzeit wird die Dienstleistungsplattform civento eingeführt. Civento ist eine erweiterbare Prozessplattform mit vollständigem Dokumentenmanagementsystem und integriertem Zahlungssystem für die Bearbeitung individueller Prozesse vom Antrag bis zur Archivierung. Die Bürgerinnen und Bürger können damit online auf die Angebote der Verwaltung zugreifen.

Die Einführung des Systems wird durch die Landesregierung unterstützt und wird damit künftig weitestgehend flächendeckend in Hessen verfügbar sein.

Die notwendigen Vorarbeiten wurden bereits Mitte 2020 erledigt. Die Testphase konnte Anfang 2021 starten. Mitte 2021 sollen dann in regelmäßigen Abständen neue Prozesse online gestellt werden.

Beispiele für Änderungen in der jüngsten Zeit sind die Online-Terminvereinbarung für Bürgerservice und Einwohnermeldeamt seit April 2021, sowie seit Juni 2021 die Online-Sprechstunde des Bürgerservice.

Civento wird künftig das Kernstück der Bereitstellung von Online-Dienstleistungen der Verwaltung darstellen. Durch die Einführung werden die Vorgaben des Online-Zugangsgesetzes (OZG) (Online-Bereitstellung der Verwaltungsleistungen bis Ende 2022) erfüllt.

Grundsätzlich werden alle Fachverfahren und Prozesse dahingehend überprüft, ob sie digital abgebildet werden können. Bei vorhandenen Fachverfahren werden dann zusätzliche Module beschafft und bei allen übrigen Prozessen eine digitale Abbildung über andere Systeme (civento o.ä.) geprüft und umgesetzt.

Hierbei handelt es sich um einen umfassenden Prozess, der die Verwaltung in den kommenden fünf bis zehn Jahren intensiv beschäftigen wird.

1.1.4 Nachhaltige Haushaltswirtschaft

1.1.4.1 Ziel

Oberstes Ziel der nachhaltigen Haushaltswirtschaft ist es, die Belastungen der zukünftigen Generationen durch Eigenkapitalabbau, Vernachlässigung der kommunalen Infrastruktur und Anstieg der Verschuldung zu verhindern. Eltville ist mit seiner kommunalen Politik und Verwaltung – nicht zuletzt durch die Umstellung des kommunalen Rechnungswesens – auf eine ressourcenorientierte, nachhaltige und damit der „intergenerativen Gerechtigkeit“ unterworfenen Haushaltswirtschaft fokussiert.

Zur Gewährleistung nachhaltiger haushaltswirtschaftlicher Entscheidungen im Sinne der Generationengerechtigkeit beschließt die Stadtverordnetenversammlung eine „Satzung für nachhaltige Haushaltswirtschaft“ (Nachhaltigkeitssatzung).



1.1.4.2 Handlungsfelder

Generationengerechter Haushalt

Aus der Verantwortung für die zukünftigen Generationen ergibt sich das zu erreichende Ziel eines generationengerechten Haushalts. Dieses Ziel gilt als erreicht, wenn

1. das ordentliche Ergebnis im Ergebnishaushalt mindestens ausgeglichen ist und
2. der Finanzmittelsaldo aus Investitionstätigkeit maximal so hoch ist, dass der Finanzhaushalt ohne Nettoneuverschuldung finanziert werden kann.

Die Stadtverordnetenversammlung verpflichtet sich selbst, neue Aufgaben bzw. finanzielle Belastungen nur einzugehen, wenn deren Finanzierung gesichert ist.

Generationenbeitrag

Zum Erreichen des Zieles eines generationengerechten Haushaltes wird ein Generationenbeitrag eingeführt, der jährlich neu anzupassen ist. Der Generationenbeitrag wird über eine jährliche Anpassung des gemeindlichen Hebesatzes der Grundsteuer B erhoben.

1.1.5 Kommunales Beschaffungswesen

1.1.5.1 Ziel

Etablierung nachhaltiger Beschaffungsprozedere in der Stadt Eltville am Rhein.

1.1.5.2 Handlungsfelder

Als Agenda 2030-Stadt und Fairtrade Kommune fördert Eltville das Bewusstsein für die Eine Welt in Stadtverwaltung und Bevölkerung. Eltville engagiert sich für die Förderung des fairen Handels durch Aktionen sowie durch die Arbeit in zahlreichen Gremien und gemeinnützigen Organisationen.

Ein zentraler Bestandteil des Nachhaltigkeitsmanagements in Kommunen ist die nachhaltige Beschaffung. Dieser Aufgabenbereich gewinnt zunehmend an politischer Bedeutung, insbesondere auch in der öffentlichen Wahrnehmung.

Dabei meint nachhaltige Beschaffung, dass nicht zwingend das günstigste Angebot auch das Ökologischste, Wirtschaftlichste oder sozial Gerechteste ist. Es ist vielmehr eine Gesamtberücksichtigung und -beurteilung dieser Faktoren bei der Bewertung eines Produkts oder einer Dienstleistung. Ziel ist letztlich, die Produkte und/ oder Dienstleistungen zu ermitteln, die insgesamt am höchsten gewertet werden. Um diesen Vorgang zu realisieren und langfristig zu implementieren, müssen im Vorfeld einheitliche und anspruchsvolle Kriterien für eine nachhaltige Beschaffung entwickelt werden.

Bestimmte Produktgruppen weisen ein besonderes Risiko auf, unter Missachtung von arbeitsrechtlichen Mindeststandards gewonnen oder hergestellt worden zu sein. Solche sogenannten sensiblen Produktgruppen werden hauptsächlich in Ländern gewonnen oder produziert, in denen Verstöße gegen die von der



Internationalen Arbeitsorganisation der VN definierten Kernarbeitsnormen gehäuft vorkommen.³ Die acht Kernarbeitsnormen der ILO (International Labour Organization) bilden das Grundgerüst für internationale Arbeits- und Sozialstandards.

Eine Übersicht der kritischen Herkunftsländer bietet die DAC-Liste der Entwicklungsländer (vgl. hierzu die aktuelle DAC-Liste des Bundesministeriums für wirtschaftliche Zusammenarbeit und Entwicklung, BMZ⁴).

Sensibilisierung und Befähigung der Verwaltungsmitarbeitenden

Um einen Überblick über die aktuelle Anwendung von Öko- und Sozialstandards in der dezentral organisierten Beschaffung der Stadtverwaltung von Eltville am Rhein zu erhalten, wurde 2020 eine Bestandsaufnahme bzw. Bedarfsanalyse durchgeführt.

Dabei wurde deutlich, dass die Stadt Eltville in vielen Bereichen bereits nachhaltige Kriterien in der Beschaffungspraxis anwendet. Diese Praxis gilt es zu systematisieren und auszubauen. Dazu startete im April 2021 eine Seminarreihe für die Mitarbeitenden der Stadt Eltville in Bereichen, die für kommunale Beschaffungen zuständig sind. Bei dieser Fortbildung arbeitet die Stadt eng mit der Engagement Global gGmbH zusammen, die Ansprechpartnerin für kommunales Engagement in der Entwicklungszusammenarbeit ist.

Ziel ist es, für verschiedene Beschaffungsbereiche (z.B. Lebensmittel & Catering, Textilien & Arbeitsschuhe, Büroausstattung, Kitas und vieles mehr) Mindestanforderungen an die Beschaffung abzustimmen.

Für die Mitarbeitenden des Bauamts sind Fortbildungen zu Fragestellungen im Bereich „Nachhaltigkeit rund um das Bauen“ in Planung.

Zudem gibt es Bereiche, wie beispielsweise die Verwendung von Natursteinen auf Friedhöfen, bei denen die Stadt mit der Friedhofssatzung indirekte Eingriffsmöglichkeiten hat. Seit 2019 ermöglicht das Hessische Friedhofs- und Bestattungsgesetz in der Friedhofsordnung das Verbot von Grabsteinen aus Kinderarbeit zu regeln. Derzeit bereitet Eltville eine Aktualisierung der Friedhofssatzung vor, im Zuge derer dann auch von dieser Möglichkeit Gebrauch gemacht werden soll.

Darüber hinaus vernetzt sich die Stadt mit relevanten Akteuren und setzt sich beispielsweise für ein wirksames Lieferkettengesetz auf Bundesebene ein.⁵

³ Zu den sensiblen Produktgruppen zählen beispielsweise: Textilien sowie Arbeits- und Sicherheitsschuhe, Sportbälle, IT- und Kommunikations-Hardware, Naturstein, Lebensmittel.

⁴ DAC-Liste der Entwicklungsländer und -gebiete, siehe: <https://www.bmz.de/de/ministerium/zahlen-fakten/oda/hintergrund/dac-laenderliste/index.html>.

⁵ So gehört Eltville zu den Erstunterzeichnern der Resolution „Kommunen für ein starkes Lieferkettengesetz. Mehr Informationen hierzu unter: [Kommunen pro Lieferkettengesetz | Bürgerhaus Neumarkt \(fairtrade-neumarkt.de\)](https://www.fairtrade-neumarkt.de).



1.2 Die Digitale Stadt

Ziel

Die Stadtverwaltung hat sich zum Ziel gesetzt, alle Bereiche des Gemeinwesens in die digitalen Entwicklungsmöglichkeiten einzubeziehen. Dies betrifft nicht nur den Einsatz neuer Techniken in der Verwaltung selbst, sondern sämtliche Bereiche der breitgefächerten Stadtgesellschaft.

Deshalb wird hier der Begriff Digitale Stadt verwendet.

Eltville am Rhein möchte den Wandel zur Digitalisierung aktiv gestalten. Damit verbindet sie, als traditionelle Weinbaukommune, innovative Technologien mit gewachsenen Strukturen.

Das Potential der Digitalisierung wird genutzt, um Probleme zu lösen, Synergien zu nutzen und Ressourcen zu schonen. Damit leistet die Digitalisierung einen zentralen Beitrag zur Nachhaltigkeit der Stadt Eltville am Rhein. Bei der Digitalisierung handelt es sich um eine ressortübergreifende Querschnittsaufgabe, die von allen Akteuren aktiv vorangetrieben und bei allen Planungen und Entscheidungen berücksichtigt wird.

Die öffentliche Verwaltung setzt die Rahmenbedingungen für die Digitalisierung in allen gesellschaftlichen, sozialen und wirtschaftlichen Sektoren. Dabei berücksichtigt sie die strategische Ausrichtung aller Bereiche der Stadtgesellschaft.

Die Digitalisierung richtet sich nach dem tatsächlichen Nutzen für die Bürgerinnen und Bürger aus. Es werden Abläufe überprüft und verschlankt – sowohl intern, als auch nach außen für Bürgerinnen und Bürger sowie Unternehmen. Der Digitalisierungsprozess bietet die Chance, vorhandene Arbeitsabläufe und Prozesse zu überdenken.

Gleichzeitig wird dafür Sorge getragen, dass niemand abgehängt wird – wo erforderlich gibt es Unterstützungen und Alternativen. Adäquate Zugänge müssen für alle Nutzerinnen und Nutzer geschaffen werden. Dafür werden Barrieren erkannt und abgebaut.

Die Digitalisierung wird als Möglichkeit gesehen, sich künftigen Herausforderungen zu stellen, wettbewerbs- und handlungsfähig zu bleiben. **Eine ausgeprägte digitale Kompetenz wird immer mehr zum wichtigsten Standortfaktor** werden. Dabei müssen insbesondere die Aspekte des Datenschutzes und der Informationssicherheit berücksichtigt werden. Bürgerinnen und Bürger sowie Unternehmen müssen darauf vertrauen können, dass behutsam mit ihren Daten umgegangen wird und eine Nutzung immer zum Wohle der Bevölkerung erfolgt.

Die Beschäftigten der Verwaltung werden durch die zunehmende Digitalisierung eine weitreichende Veränderung ihres bisherigen Arbeitslebens erfahren. Die Beschäftigten müssen bei diesem Prozess eingebunden und begleitet werden.



Digitalisierung ist kein Selbstzweck. Es bedarf einer guten Planung und kritischen Betrachtung dessen, was möglich, notwendig und hilfreich ist.

Im Folgenden werden zunächst die Handlungsfelder der Digitalisierung von Verwaltungsleistungen behandelt, im Anschluss wird die Digitalisierung mit Blick auf weitere kommunale Bereiche beleuchtet.

1.2.1 Digitalisierung der Verwaltung

1.2.1.1 Ziele

- Vereinfachung von Abläufen, Prozessen und Zuständigkeiten innerhalb der Verwaltung
- Vereinfachung von Verwaltungshandeln für die Bürgerinnen und Bürger durch die Einführung eines einheitlichen, identifizierbaren Nutzerkontos, online erreichbarer Verwaltungsleistungen, Bündelung dieser Leistungen innerhalb eines Portalverbundes sowie die Onlinebezahlung der Verwaltungsgebühren
- Anpassung der Verwaltung an veränderte digitale Kunden-/Serviceanforderungen
- Anpassung der Verwaltung an den demografischen Wandel der Beschäftigten
- Steigerung der Attraktivität der Verwaltung als Arbeitgeber
- Überprüfung aller Verwaltungsentscheidungen hinsichtlich der Vereinfachung und digitaler Anpassung der Prozesse; kritische Würdigung aller vorhandenen Verfahrensweisen

1.2.1.2 Handlungsfelder

Umsetzung des Gesetzes zur Förderung der elektronischen Verwaltung (EGovG)
Das EGovG ist der einheitliche Rechtsrahmen für die durchgängige (medienbruchfreie) elektronische Kommunikation zwischen Verwaltung, Bürgerschaft und Unternehmen.

Umsetzung des Gesetzes zur Verbesserung des Onlinezugangs zu Verwaltungsleistungen - Onlinezugangsgesetz (OZG)

Das OZG ist der Rechts- und Regulierungsrahmen für den einfachen elektronischen Zugang zu Leistungen der Verwaltung und damit die zentrale Herausforderung und wesentliche strategische Perspektive für die digitale Verwaltung. Es verpflichtet die Kommune bis 31. Dezember 2022 alle Verwaltungsleistungen (insg. rund 550 Leistungen, davon etwa 100 Leistungen in den Kommunen) auch elektronisch über Verwaltungsportale bereitzustellen. Darüber hinaus muss ein Portalverbund geschaffen werden, über den eine barriere- und medienbruchfreie Nutzung mittels Service-/ Bürgerkonto möglich ist (siehe dazu 1.1.4 Digitale Bürgerservices).

Einführung eines Dokumentenmanagementsystems (DMS)

Seit Ende 2019 wird die Einführung eines DMS verfolgt.

Vorrangige Ziele sind die Verkürzung von Bearbeitungszeiten durch Verschlinkung und Optimierung von Arbeitsabläufen, bis hin zur



Automatisierung von Prozessen. Dadurch werden freie Kapazitäten für andere Aufgaben geschaffen, Kosten gesenkt und Informationen schnell und einfach, ortonabhängig verfügbar gemacht.

Die Ausrichtung ist eine End-to-End-Digitalisierung. D.h. eine digitale Bearbeitung von der Antragsstellung bis hin zur abschließenden Genehmigung und Archivierung. Dadurch werden gesamte Prozesse neu gestaltet. Die Verwaltungsdigitalisierung zielt auf das Once-Only-Prinzip, wonach die Eingabe von Daten und deren Speicherung nur noch ein einziges Mal erfolgt und dann gemeinsam genutzt werden kann. Dies kann über gemeinsame Plattformen (Nutzer-/Bürgerkonto) oder auch Schnittstellen zwischen verschiedenen Systemen realisiert werden (siehe dazu auch 1.1.3 Bürgerservice). Entwickelte Workflows und Automatismen (Eingangsbestätigungen, einfache Bescheinigungen) vereinfachen die tägliche Arbeit zusätzlich.

Die Einführung erfolgt im Rahmen einer Interkommunalen Zusammenarbeit (IKZ) mit den Kommunen Lorch am Rhein, Rüdesheim am Rhein und Schlangenbad. Die Umsetzung erfolgt im laufenden Jahr 2021.

Ziel ist es, bis Ende 2022 mit der Gesamtverwaltung vollumfänglich in einem DMS zu arbeiten und die gesamten Prozesse ausschließlich digital abzubilden.

Einführung eines Liegenschafts- und Gebäudemanagement

Für 2021 ist die Einführung eines Liegenschafts- und Gebäudemanagements für das Bauamt geplant. Innerhalb eines solchen Systems können Baumaßnahmen, Instandhaltungsmaßnahmen, Wartungsverträge und vieles mehr abgebildet und geplant werden. Über eine Schnittstelle kann eine direkte Kostenkontrolle über das Finanzsystem erfolgen.

Diese Maßnahme trägt zur effizienteren Bewirtschaftung der Finanzmittel und der Vereinfachung der Prozesse im Liegenschaftswesen bei und stellt damit einen wichtigen Bestandteil der Verwaltungsdigitalisierung dar. Siehe dazu auch Kapitel 1.4.1 Gebäudemanagement.

Ausbau von Open-Government-Diensten

Mit dem Eltviller BürgerDialog (digitale Bürgerbeteiligung) startete im September 2020 ein Projekt der Open-Government-Dienste, die den Bürgerinnen und Bürgern eine digitale Mitgestaltungsmöglichkeit geben soll. Seit Oktober 2020 steht die Beteiligungsplattform <https://mitgestalten.eltville.de> als Austauschforum zur Verfügung und auch künftig wird mit Blick auf Beteiligungsformate an dauerhaft zur Verfügung stehende, digitale Formate gedacht werden. Weiterhin sind digitale Bürgerforen, ein digitaler interaktiver Haushalt sowie ein Online-Mängelmelder vorgesehen.

Open-Government-Dienste tragen zur Transparenz und Offenheit im Verwaltungshandeln bei. Bürgerinnen und Bürger werden bei relevanten Themen eingebunden. Dies steigert die Nachvollziehbarkeit, Zufriedenheit und die Akzeptanz der kommunalen Entscheidungen.



Datenschutz

Der Datenschutz bekommt durch die Digitalisierung einen deutlich höheren Stellenwert, als dies früher der Fall war. Die Stadt Eltville am Rhein bindet bei allen Entscheidungen den Datenschutzbeauftragten ein, der dafür Sorge trägt, dass die strengen Vorgaben der Datenschutzgrundverordnung (DSGVO) eingehalten werden.

Informationssicherheit

Die Informationssicherheit bezeichnet den Schutz von Informationen vor Gefahren oder Manipulationen und die daraus resultierenden Schäden für ein Unternehmen oder eben auch eine Stadtverwaltung.

Die Stadt Eltville hat sich der Sicherstellung der

- Vertraulichkeit von Informationen (ausschließlich autorisierter Zugriff auf Informationen, um sie zu lesen, zu verarbeiten oder zu bearbeiten)
- Integrität von Informationen (Verhinderung von unbemerkten Veränderungen von Daten durch Unbefugte)
- Verfügbarkeit von Daten (Zugriff auf Informationen in zugesicherter Art und Weise, Verhinderung von Ausfällen von Systemen)

verpflichtet.

1.2.2 Digitalisierung in der Stadtentwicklung

1.2.2.1 Digitalisierung in den Bereichen Tourismus, Kultur, Sport und Freizeit

Im gesamten Freizeitbereich sollen nicht nur digitale Angebote geschaffen, sondern insbesondere die Vereinfachung der Prozesse vorangetrieben werden. Neben Online-Ticket-Services für Bürgerinnen und Bürger sollen auch Anträge von Vereinen (öffentliche Zuschüsse) oder Anfragen von Veranstaltern digital abgewickelt werden.

Ziele

- Schaffung von zielgruppengerechten Zugängen zu Informationen jeglicher Art.
- Vereinfachung von Antrags- und Zuwendungsverfahren für Vereine im Rahmen der öffentlichen Kultur- und Sportförderung.
- Digitale Kulturangebote rheingauweit vermitteln und vernetzen.

Wichtig ist darüber hinaus eine gute Informationskultur, die durch digitale Technologien ausgeweitet werden kann.

Handlungsfelder

Vernetztes Destinationsmanagement

Als Grundlage für ein vernetztes Destinationsmanagement wurde 2019 gemeinsam mit der RTKT und anderen Kommunen das Informations- und Reservierungssystem feratel Deskline 3.0 in der Tourist-Information eingeführt (Darstellung der Übernachtungsbetriebe inkl. Möglichkeit zur Online-Buchung, Schnittstelle zu verschiedenen Reservierungsplattformen, Darstellung von



Gastrobetrieben und Weingütern, Darstellung aller relevanter POI, datenbankbasierter Prospektversand, integrierter Veranstaltungskalender).

Reservierungsmanager für Gästeführungen und weitere Angebote

Zur Vermittlung von Gästeführungen und anderen Gruppenangeboten wird das System Reservierungsmanager 3.0 zusammen mit der Stiftung Kloster Eberbach verwendet.

Online-Ticketing

Die Firma DIPKO bietet eine digitale Plattform für kommunale Services an. 2020 wurde über diese Plattform die Möglichkeit für die Buchung von Online-Tickets für das Rosenbad ermöglicht (inklusive der vorgegebenen Zeitslots). Ab 2021 wird auch die Tourist-Information mit dem System einen Online-Shop abbilden sowie das gesamte Ticketing für Stadtführungen und Kulturangebote über DIPKO abwickeln.

1.2.2.2 Digitalisierung in den Bereichen Mobilität, Umwelt, Energie und Klima

Ziel

Die Stadt Eltville am Rhein nutzt auch das Potential der Digitalisierung, um Verbesserungen in den Bereichen Mobilität, Umwelt, Energie und Klima zu erzielen.

Handlungsfelder

Mobilität

Wie im Kapitel 2.3. Mobilität ausgeführt wird, möchte die Stadt den motorisierten Individualverkehr in der Innenstadt reduzieren. Auf dem Weg dorthin sollen Park-Apps oder andere digitale Parkleitsysteme genutzt werden, um den Parksuchverkehr möglichst gering zu halten. Darüber hinaus können Park-Apps die Sachkosten für Parkscheinautomaten reduzieren und für die Bürgerinnen und Bürger ein verbessertes Serviceangebot bieten.

Umwelt

Weiterhin bietet die Digitalisierung in der kommunalen Flächenbewirtschaftung interessante Möglichkeiten zur Steigerung der betrieblichen Rentabilität, indem beispielsweise über moderne Sensortechnik bereit gestellte Daten genutzt werden (bspw. für Füllstandsanzeigen in Mülleimern, Bewässerung von Pflanzbeeten etc.).

Im Sinne einer zunehmenden Mechanisierung sollte ein Caigos – GIS System für das Grünflächenmanagement System eingeführt werden. Bei diesem System wird eine Grafikkarte hinterlegt, um bestimmte Maschinen per GPS Signal steuern zu können.

Außerdem können Drohnen zur Beurteilung von Pflanzenwuchs, Gebäudeuntersuchungen (bspw. hinsichtlich Schäden oder Verunreinigungen an Dächern), für Baumbeschau oder auch Bachbegehung genutzt werden.

Energiemanagement

Auch im Bereich des Gebäudemangements spielt die Digitalisierung eine zunehmende Rolle. In kommunalen Liegenschaften in Eltville am Rhein wird



mithilfe von CAFM (computer added facility management) die Gebäudeverwaltung transparenter und damit auch vereinfacht werden. Darauf wird im Kapitel 1.4.1 näher eingegangen.

1.2.2.3 Digitalisierung in den Bereichen Wirtschaft und Arbeitswelt

Durch das Bereitstellen einer leistungsfähigen digitalen Infrastruktur schafft die Stadt Eltville am Rhein wichtige Rahmenbedingungen für Wirtschaft und Unternehmen.

Die flächendeckende Versorgung mit Glasfaseranschlüssen und dem 5G-Mobilfunkstandard sind zwingend erforderlich. Grundsätzlich muss man sich an den steigenden Anforderungen orientieren, um diesen wichtigen Standortfaktor erfüllen zu können.

Damit schafft man auch Raum für neue Branchen und Unternehmen. Neben Start-Ups und Lernlaboren können auch Co-Workingspaces und Digital Hubs verteilt über die Stadt geschaffen werden. Die Angebote fördern Menschen mit neuen Ideen, die damit einen Mehrwert für die Kommune schaffen können. Mehr dazu in Kapitel 4.1.

1.2.2.4 Digitalisierung im Bereich Wissen und Bildung

Die Digitalisierung ist eng mit dem Bereich Wissen und Bildung verbunden. Die Stadt Eltville am Rhein versteht darin ein lebenslanges und lebensbegleitendes Lernen und Erfahren.

Dazu gehören die frühkindliche Erziehung (Kapitel 3.2.1), die Schulen (Schulträger ist hier der Rheingau-Taunus-Kreis) und darüber hinaus innerbetriebliche Aus-, Weiter- und Fortbildungsangebote sowie die Personalentwicklung (siehe 1.1.2) und die außerschulische Bildung.

Ziele

- Digitalisierung für alle Altersgruppen greifbar machen.
- Bildungsangebote an neue Entwicklungen anpassen.
- Fachkräfte für die veränderten Anforderungen schulen.

Handlungsfelder

Angebote für Senioren und ältere Menschen

Um gerade diese Zielgruppe nicht abzuhängen, sollen bedarfsgerechte Angebote geschaffen werden. Neben PC- und Handy-Kursen, können dies auch Anwenderschulungen für das kommende Service-/ Bürgerkonto sein. Mehr Informationen dazu finden sich im Kapitel 3, soziale Netzwerke.

Angebote der Mediathek

Die Mediathek bietet ein umfassendes Angebot an analogen und digitalen Medien. Da die Relevanz der analogen Angebote künftig abnehmen wird, muss die Ausrichtung der Mediathek stetig überprüft und an die neuen Anforderungen angepasst werden. Die Digitalisierung bietet hier große Potenziale, um Angebote bedarfsgerecht auszuweiten. Siehe hierzu 4.2.2.



Zielgerichtete Aus-, Weiter- und Fortbildungsangebote schaffen

Angebote zur Digitalisierung müssen in Unternehmen, Schulen und im gemeinnützigen Bereich gemacht werden.

Pädagogisches Fachpersonal muss in den Herausforderungen einer immer umfassenderen Mediennutzung bereits ab dem Kleinkindalter geschult werden. Dies trifft auch auf Eltern zu. Das Projekt Medienscouts bietet hier bereits Veranstaltungen an, die regelmäßig an die steigenden Anforderungen angepasst werden (siehe Kapitel 3.2).

Auch in der Mediathek, im Bereich der Jugendpflege oder im Mehrgenerationenhaus wird die Digitalisierung bei der Gestaltung künftiger Angebote eine immer größere Rolle spielen.

1.3 Verwaltungskommunikation

1.3.1 Überzeugende Kommunikation nach innen und nach außen

1.3.1.1 Ziele

Eine Zielgruppen-gerichtete Kommunikation auf interner wie externer Ebene, die die einzelnen Akteure zu Beteiligten einer nachhaltigen Stadtentwicklung macht (Zielgruppen sind: Bedienstete, Mandatsträger, Bürgerschaft, Gäste, Wirtschaftsakteure und Medienvertreter).

Mit einer einheitlichen, transparenten und verständlichen Kommunikation alle Akteure mitnehmen und abholen.

Städtische Themen, Maßnahmen und Aktionen verständlich machen.

Anliegen von Beteiligten in die Ämter tragen.

1.3.1.2 Handlungsfelder

Vorhandene Kommunikationskanäle nutzen

Die unterschiedlichen Akteure werden über digitale und analoge Informationskanäle regelmäßig und zeitnah über aktuelle Entwicklungen von Projekten, Vorhaben und Aktionen (z.B. Bauprojekte) informiert und in diese eingebunden. Dazu werden Kommunikationsinstrumente entwickelt und genutzt, mit denen sich die Ziele der Stadtentwicklung einfach vermitteln lassen. Die bereits vorhandenen Kommunikationskanäle der Stadt Eltville am Rhein dienen auch in Zukunft als wichtige Informationskanäle für die Kommunikation mit den verschiedenen Zielgruppen. Dazu gehören im Online-Bereich die Social-Media-Kanäle der Stadt Eltville (Facebook, Instagram, YouTube, Twitter, Xing und LinkedIn) und die Website www.eltville.de. Über Xing und LinkedIn ist nicht zuletzt eine gezielte Ansprache von jüngeren Bewerbern möglich. Neben den Online-Medien spielt auch die klassische Pressearbeit über die analogen Kanäle weiterhin eine wichtige Rolle für die Kommunikation der Stadt Eltville.

Neue Kommunikationswege erschließen

Neben den bereits bestehenden Kommunikationskanälen sind in Zukunft auch neue Kanäle bzw. Formate der Verwaltungskommunikation angedacht. Hierzu zählt ein Podcast „Eltville. Zukunft. Mitgestalten“, der rund um die Agenda 2030-Themen in Eltville informiert und dabei interne wie externe Experten zu Wort kommen lässt. Außerdem sind sogenannte „Erklärvideos“ geplant, d.h. kurze



informative Videos, die ein bestimmtes Thema einfach und verständlich erklären. Beispiele sind die bereits veröffentlichten Erklärvideos zum Thema Briefwahl und zur Beteiligungsplattform mitgestalten.eltville.de.

Sichtbares Handeln und die Kommunikation darüber

In der Eltviller Innenstadt selbst soll es sichtbare und für jeden zugängliche Informationen geben, z.B. in Form von Informationsschildern zum Thema Müllvermeidung am Rheinufer und auf Müllbehältern. Einfach und präzise muss erklärt werden, wieso eine bestimmte Maßnahme auf eine bestimmte Art und Weise ergriffen wird.

Moderner und nutzerorientierter Webauftritt

Die städtische Homepage soll zum Ende des Jahres 2021 komplett überarbeitet und neu aufgesetzt werden, da die alte Website nicht mehr den Anforderungen an eine moderne Homepage entspricht. Die neue Homepage der Stadt soll stärker als bisher einen breit angelegten Service für die Bürgerschaft bieten. Benutzer- und Bedienfreundlichkeit stehen im Fokus.

Künftig wird die Bedeutung der städtischen Homepage als Dreh- und Angelpunkt aller digitalen städtischen Dienstleistungen immer weiter steigen. Deshalb ist es wichtig, die Seite zukunftsorientiert zu gestalten und auch für künftige Bedarfe anpassbar zu halten.

Partizipation fördern

„Gestalten statt Verwalten“ bildet den Leitsatz für die Arbeit der Stadtverwaltung. Bürgerinnen und Bürger sollen aktiv in die nachhaltige Stadtentwicklung Eltvilles eingebunden werden. Ein Instrument dafür sind digitale Beteiligungsformate wie <https://mitgestalten.eltville.de> und künftig auch neue Möglichkeiten zur Beteiligung. Hier sind die Eltvillerinnen und Eltviller gefragt, eigene Impulse einzubringen und aktiv mitzugestalten.

Angedacht sind außerdem Social-Media-Aktivitäten, die die Community aktiv einbeziehen. So ist beispielsweise ein „Klimathon“ angedacht, ein Monat, in dem die Community sich aktiv für Nachhaltigkeit und Klima einsetzt und die Aktionen über die Sozialen Netzwerke teilt. So tun alle gemeinsam etwas Gutes fürs Klima und das WIR-Gefühl wird gestärkt.

Kampagnen einsetzen

Müllvermeidungs-Kampagne: Umwelt-Scouts Eltville

Weggeworfene Zigarettenstummel und Kaugummis oder zurückgelassene Flaschen und Verpackungsmüll sind ein Problem am Eltviller Rheinufer. Dieses achtlose Verhalten schadet und belastet die Tier- und Umwelt stark und stört auch diejenigen, die das Rheinufer als einen Erholungs- und Freizeitort aufsuchen. Hier setzt die Müllvermeidungs- und Umweltschutzkampagne „Umwelt-Scouts Eltville“ an. Im Sommer 2021 nehmen dafür ausgebildeten Umweltexpertinnen und -experten (meist Studierende) ihre Arbeit entlang des Eltviller Rheinufer auf und gehen dort proaktiv auf die Menschen zu, um sie für Themen wie Müllvermeidung und Umweltschutz zu sensibilisieren. Sie informieren über Umweltschäden durch Müll und weisen auf Missstände hin. Die Stadt Eltville behandelt die Thematik als eine ämterübergreifende Kampagne zum Thema Müllvermeidung und Umweltschutz in und um Eltville. So ist beispielsweise auch der Betriebshof eingebunden, wenn es um neue und bedarfsangepasste Mülleimer am Rheinufer geht.

Kampagne M E H R



„Das Ganze ist M E H R als die Summe seiner Teile“ – das gilt auch für die Stadt Eltville mit ihren vier Stadtteilen! In einer eignen Kampagne sollen ab Sommer 2021 die Eltviller Stadtteile Martinsthal, Erbach, Hattenheim und Rauenthal mit ihren jeweiligen Besonderheiten und Sehenswürdigkeiten genauer vorgestellt werden. Die Kampagne soll vorwiegend über die städtischen Social-Media-Kanäle ausgespielt werden. Dabei soll es darum gehen, zu zeigen, wie vielfältig die Stadt Eltville ist und was die Stadtteile alles zu bieten haben. Hierzu werden auch die Ortsvorsteher eingebunden.

Interne Kommunikation

Die Bediensteten der Stadtverwaltung sollen und müssen über die großen Themen der Stadt informiert sein. Als Sprachrohr für die ganze Stadtverwaltung sollten sie in der Lage sein, Fragen zu Themen wie nachhaltiger Stadtentwicklung in Eltville wenigstens in groben Zügen beantworten zu können.

Heute werden alle Mitarbeitenden der Stadtverwaltung bereits mit den aktuellen Presse-Informationen via Mail versorgt. Zukünftig soll es eine regelmäßige Mitarbeiter-News (in Form einer digitalen Mitarbeiterzeitschrift oder Austauschplattform) sowie Workshops zu Themen wie Klimaschutz und Nachhaltigkeit geben, um so die Bediensteten stets auf dem neuesten Stand zu halten.

1.3.2 Kommunikation und Transformation

1.3.2.1 Ziele

Entwicklungen außerhalb der Verwaltung proaktiv antizipieren und einen angemessenen Umgang damit sicherstellen.

Stärkung des Engagements der ehrenamtlichen Mandatsträger in ihrer Rolle als Schlüsselfiguren und Multiplikatoren, um die großen Herausforderungen der Agenda 2030 im Schulterschluss der Engagierten möglichst aller Parteien zu stemmen.

1.3.2.2 Handlungsfelder

Die Arbeit innerhalb der Verwaltung hat sich in den letzten Jahrzehnten stark verändert – die Erwartungshaltung der Bürgerschaft gegenüber den angebotenen Dienstleistungen ebenfalls. Deshalb ist es notwendig, die Art und Weise des Arbeitens an veränderte Bedingungen anzupassen. Dies gelingt in der Stadt Eltville am Rhein, indem ämterübergreifend zusammengearbeitet wird. Handlungsfelder werden ganzheitlich betrachtet und nicht nach Zuständigkeit überprüft.

Diese Transformation ist auch notwendig, um die Verwaltung und die Stadtgesellschaft zukunftsfähig aufzustellen und sie widerstandsfähig gegenüber Krisen zu machen. Viele, vor allem die Amtsleitungen, arbeiten an der Transformation mit. Bürgermeister und Stabsstelle haben die notwendigen Veränderungen in Positionspapieren festgehalten, die im Angesicht der Corona-Pandemie entstanden sind.



**ELTVILLER
ZIELE FÜR
NACHHALTIGE
ENTWICKLUNG**

Die **ehrenamtlich aktiven kommunalen Mandatsträger sind im Zuge ihrer Gremienarbeit systemrelevant**. Die Arbeit in den Ortsbeiräten, die die kleinsten Einheiten unserer Demokratie darstellen, bildet das Fundament unserer Demokratie. Die Ortsbeiräte erkennen sofort, ob ihre Beschlüsse, Eingaben und Hinweise zielführend und gewinnbringend für die Gemeinschaft im Ort umgesetzt werden. Dies gilt ebenso für die ehrenamtlich Tätigen in Magistrat und Stadtverordnetenversammlung. Ohne die konstruktiven Rückmeldungen der Mandatsträger könnte die Verwaltung nicht wirklich produktiv und passgenau arbeiten.

Deshalb hat die Stadt Eltville am Rhein in der Verwaltung die **Stabsstelle Kommunikation und Transformation** eingerichtet, die die kommunikative Schnittstelle für die Mandatsträger der städtischen Gremien hinein in die Verwaltung darstellt.

Zunächst ausschließlich für die fünf Ortsbeiräte zuständig wurde der Wirkkreis nach und nach ausgedehnt. Ab sofort haben alle städtischen Gremien die Stabsstelle als Ansprechpartnerin in die Verwaltung hinein. Inhaltlich kümmert sich die Stabsstelle zudem darum, dass die Punkte aus den Gremien in den Ämtern abgearbeitet werden.

Das Implementieren der Stabsstelle in die Verwaltung stärkt das Engagement der ehrenamtlichen Mandatsträger. Sie fühlen sich ernst genommen und bekommen unmittelbare Erfolgserlebnisse. Im guten Zusammenspiel zwischen Verwaltung und städtischen Gremien liegt das Erfolgsgeheimnis für engagierte Ehrenamtliche auf der einen und für gelingende Arbeit und Dienstleistungen für die Gemeinschaft auf der anderen Seite. **Die Stadt tritt auch an dieser Stelle als aktiver Dienstleister auf.**

Die **Mandatsträger** – allen voran die Stadträtinnen und Stadträte – brauchen in einer zunehmend digitalisierten Zukunft ein ganz neues Selbstverständnis. Auch sie sind **Schlüsselfiguren und Multiplikatoren**. Unabhängig von ihrer Parteizugehörigkeit liegt es in ihrer Verantwortung, die mehrheitlich festgelegten Ziele der Stadt in die Gemeinschaft hineinzutragen. Sie sind Verbindungsmänner und -frauen in die Gesellschaft hinein und transportieren die Themen in die Bürgerschaft. Im Umkehrschluss brauchen die Mandatsträger immer und möglichst umfassend Informationen über neue Entwicklungen in der Verwaltung und über die Projekte, an denen gearbeitet wird.

Die Mandatsträger gestalten die Zukunft der Stadt durch ihre Entscheidungen mit. Sie tragen darüber hinaus durch die Art und Weise ihrer Kommunikation in die Stadtgesellschaft hinein entscheidend mit dazu bei, dass ihre Beschlüsse auf Akzeptanz und Verständnis stoßen. Die **digitale Kommunikation** nimmt in Zukunft einen immer breiteren Raum ein. Deshalb ist es wichtig, dass die Botschaften der Mandatsträger neutral und transparent sind.

Die Bürgerschaft hat bei der Kommunalwahl im März 2021 neue Vertreterinnen und Vertreter in die städtischen Gremien gewählt. Vor allem der neu besetzte Magistrat, aber auch Ortsbeiräte und Stadtverordnetenversammlung bieten hier eine Chance, die Ideen für die Zukunft weiterzudenken und in die Gemeinschaft zu tragen. Die großen Herausforderungen von Krisen und des Klimawandels sind nur im Schulterschluss der Engagierten möglichst aller Parteien zu



stemmen, unbequeme und ungewöhnliche Maßnahmen müssen gemeinsam getragen und nach außen erklärt werden. Grundvoraussetzung dafür ist eine **gute Zusammenarbeit zwischen den Ehrenamtlichen in den städtischen Gremien und der Verwaltung**. Dafür ist die Stabsstelle als Kommunikationsschnittstelle der Schlüssel.

1.4 Organisation der kommunalen Wirtschaftsbetriebe

1.4.1 Gebäudemanagement

1.4.1.1 Ziele

- Bewusster Umgang mit Ressourcen
- Abschaffung von fossilen Brennstoffen
- Nachhaltige Beschaffung von Energie und Materialien
- Vorbildfunktion bei Senkung von CO₂-Emissionen und Transparenz
- Kostensenkung
- Aufstellung von Sanierungsplänen mit Ziel 2050
- Lebenszyklusbetrachtungen von Gebäudebauteilen

1.4.1.2 Handlungsfelder

Energiemanagement und Klimamanagement

Zum Erreichen des Zieles eines bewussten Umgangs mit Ressourcen ist seitens des Gebäudemanagements eine stetige Reduktion der Energiemenge und eine nachhaltige Beschaffung nötig.

Strom: Die Stadt Eltville fördert den Ausbau regenerativer Energien und nutzt diese auch für die eigenen Liegenschaften. Der aus dem Netz bezogene Strom wird ausschließlich aus regenerativen Quellen beschafft. Bei Stromlieferausschreibungen setzt die Stadt Eltville nachhaltige Kriterien und Anforderungen an den Strom wie z.B. eine Neuanlagenquote, um den Ausbau erneuerbarer Energien zu fördern, oder den Bezug von 100% Ökostrom.

Für ein nachhaltiges Energie-Management müssen Verbräuche transparent werden. Dies erreicht man durch eine Vielzahl von digitalen Messeinrichtungen, Sensoren und Aktoren. Die Verläufe der Verbräuche sollen jederzeit als Trendlinie bzw. Lastgang angezeigt werden können, sodass gezielte Maßnahmen zur Einsparung von Energien erkenntlich werden. Mit Hilfe von Kennlinien lassen sich z.B. Absenkungen gezielt steuern und der Energieverbrauch reduzieren. Diese Transparenz führt auch zu der Möglichkeit, Sektorenkopplung zu nutzen, also Technologien zu vernetzen. So kann mit entsprechender Regelungstechnik z.B. der Energieüberschuss aus den regenerativen Energien für die Wärme genutzt werden: Indem Pufferspeicher mit Heizstäben dann geladen werden, wenn regenerativ erzeugter Strom vorhanden ist. Konkrete Maßnahmen sind hier bereits geplant und erste Umsetzungen angestoßen. So soll ein Bilanzkreis über alle Liegenschaften entstehen, der die städtischen Gebäude mit Solarstrom versorgt. Heizungen werden mit Wärmepumpen oder Pelletkesseln getauscht und intelligente Thermostate regeln den Verbrauch anwesenheitsabhängig.



Auf Basis von Kennzahlen lassen sich gezielt Ziele definieren und in den Zyklus einarbeiten. Ein gelungenes Energiemanagementkonzept basiert auf einem PDCA-Zyklus (Plan, Do, Check, Act). Durch den PDCA-Zyklus wird ein Controlling entwickelt, das zu einer kontinuierlichen Verbesserung der Energieeffizienz führt.

Im Konkreten heißt das: Organisationsstrukturen schaffen, Leitbilder entwickeln, die Ausgangssituation analysieren und operative Ziele setzen sowie Maßnahmen zu entwickeln und umzusetzen.

Aus dem Energiemanagement resultierende Maßnahmen können die energetische Sanierung, Optimierung von Regelungen oder die energetische Modernisierung sein.

Energetische Sanierung

Die durch das kommunale Energiemanagement aufgedeckten Defizite werden durch die energetische Sanierung reduziert. Hierzu sind Sanierungsfahrpläne jeder Liegenschaft nötig, mit denen die Ziele eines ressourcenschonenden Umgangs der Energien erreicht werden. Diese müssen bereits heute den CO₂-Einsparungszielen 2050 der Bundesregierung entsprechen, denn die Lebenszeiten der sanierten Bauteile gehen über die Ziele 2030 hinaus. Die Sanierungskonzepte zeigen sowohl Sanierungsdefizite als auch energetische Schwachstellen auf.

Beispiele sind die derzeit geplanten Energiekonzepte der Turnhallen oder des Freibades. Das Freibad soll ausschließlich mit Solarenergie beheizt werden, hierzu wird der Großteil der nötigen Energiemenge durch Solarabsorber bereitgestellt.

Drei Konzepte wurden bereits geplant und Fördermittel beantragt. Das Freibad soll künftig mit Solarabsorbern Wärme erzeugen und durch eine Abdeckung weniger Wärme verlieren. Die Turnhallen werden künftig mit Stroh gedämmt sowie mit nachhaltiger Energie versorgt. Deckenstrahlplatten sorgen für eine gute Versorgung bei niedriger Vorlauftemperatur.

Künftig werden die Maßnahmen mit einem CAFM-System geplant, um so stets die Fälligkeit im Blick zu haben und Maßnahmen sinnvoll zusammenzulegen.

CAFM (computer added facility management)

Auch im Bereich des Gebäudemanagements soll die Digitalisierung einkehren. Ein CAFM System dient dazu, die Gebäude transparent zu machen und die Verwaltung zu vereinfachen. So können Schlüssel erfasst werden, Reinigungspläne optimiert oder das Flächenmanagement kann Leerstände von Büros und Räumen sichtbar machen. Das System hilft ebenfalls bei der Kostenplanung und Zeitplanung der Instandhaltung und entlastet damit die Mitarbeitenden. Fällige Wartungen werden gemeldet und es wird sichergestellt, dass die Kommune ihren Betreiberpflichten nachkommt.

Life Cycle Assessment

Eine weitere wichtige Säule der Nachhaltigkeit im Gebäudemanagement ist das Life Cycle Assessment. Hierbei werden die eingesetzten Materialien innerhalb der Liegenschaften mit ihrem gesamten Lebenszyklus betrachtet. Dabei sind wirtschaftliche und ökologische Aspekte zu betrachten. Ein Beispiel: Eine Styropordämmung der Außenfassade mag während der Nutzungsphase eine sowohl wirtschaftlich als auch ökologisch sinnvolle Maßnahme sein. Wird jedoch der gesamte Lebenszyklus betrachtet, so fällt auf, dass während der



Produktion und Entsorgung ein hoher Energieaufwand entsteht. Eine alternative Dämmung aus natürlichen Ressourcen ist unter Umständen weniger energieintensiv und kostet bei der Entsorgung weniger.

Für die Nachhaltigkeit spielt dies eine große Rolle. Kommunen halten Liegenschaften lange im Besitz und sollten daher langfristig planen. Mit der Nachhaltigkeitsstrategie setzt sich die Stadt Eltville das Ziel, bei Anschaffungen den gesamten Lebenszyklus zu bewerten. Dieses Thema wird gemeinsam mit der Initiative „Klimapositive Städte und Gemeinden“ der Deutschen Gesellschaft für Nachhaltiges Bauen (DGNB e.V.) behandelt.

1.4.2 Die kommunalen Wirtschaftsbetriebe

1.4.2.1 Betriebshof

Ziele

- Stärkung der innerbetrieblichen Effizienz
- Harmonisierung von Prozessen zwischen der Stadt und dem Betriebshof
- Verbesserte Kommunikation mit Bürgerinnen und Bürger, Weingütern, etc.
- Stärkere Priorisierung von Nachhaltigkeitsaspekten bei der Arbeit des Betriebshofs
- Gründung der „Stadtwerke“, voraussichtlich im Verbund mit Walluf, Kiedrich, Schlangenbad

Handlungsfelder

Nachhaltigkeit in den Betriebshofabläufen

- Digitalisierung/Mechanisierung der Flächenbewirtschaftung: dazu gehört die Anschaffung neuer technischer Ausstattung und die Umstellung von benzinmotorbetriebenen Geräten zur Landschaftspflege auf Elektrogeräte
- Umstellung von chemischen auf biologische Pflanzenschutzmittel
- Nutzung der Dächer im Betriebshof für Photovoltaikanlagen zur Versorgung des Betriebshofs
- Vermehrter Einsatz von Elektrofahrzeugen
- Etablierung eines Müll-Trenn-Systems an öffentlichen Plätzen in Eltville – maschinelle Entleerung zum Schutz der Mitarbeitenden
- Fortbildungsangebote für Mitarbeitende
- Beim Personalmanagement auch weiterhin auf soziale Aspekte achten (Zusammenarbeit mit EVIM etc.)

Förderung einer engeren Zusammenarbeit zwischen Betriebshof und Stadtverwaltung und Stärkung der innerbetrieblichen Effizienz

- Betriebsabläufe überprüfen und wo möglich effizienter gestalten, Strukturen an aktuelle Anforderungen anpassen
- Leistungen gegenüber der Stadt als „Regiebetrieb“, der in der Stadt integriert ist und wirtschaftlich arbeitet (statt gegenseitiger Rechnungsstellung)
- Überprüfung der Aufgabenvergabe an externe Dienstleister, Förderung der eigenständigen Umsetzung, wo immer möglich
- Einführung einer Kostenstelle für Haus- und Hofarbeit

Verbesserte Information, Kommunikation und Dokumentation



- Thema steigende Müllberge: Die Stadt Eltville und damit der Betriebshof leidet aktuell stark unter zunehmendem Abfallaufkommen, insbesondere am Rheinufer. Da dies Kräfte bindet und aus Sicht des Umweltschutzes ein Problem darstellt, beteiligt sich der Betriebshof an der Müllvermeidungskampagne „Umwelt-Scouts Eltville“.
- Zur Förderung nachhaltiger Stadtbegrünung beteiligt sich der Betriebshof an der „AG ökologische Rosen in der Kurfürstlichen Burg“, weitere Projekte sind geplant.
- Wenn Mäharbeiten künftig unter stärkerer Berücksichtigung von Umweltschutz zurückgefahren werden, gilt es, Anlieger darüber aufzuklären.
- Zusammenarbeit mit Winzern, z.B. werden zum Schutz der Reben Pheromon-Ampullen aus Plastik ausgebracht – aber oftmals nicht wieder eingesammelt
- Stärkung eines gemeinsamen Landschaftsverständnisses
- Im Sinne von Wirksamkeitsstudien könnten hier Studienprojekte z.B. mit der Hochschule Geisenheim im Eltville LAB angesiedelt werden.

Neue Projekte im Bereich Umwelt- und Klimaschutz initiieren und/oder begleiten

Der Betriebshof überprüft aktuell seine Betriebsabläufe, um diese nachhaltiger auszugestalten.

Darüber hinaus möchte der Betriebshof künftig stärker als bisher in Projekten zum Umwelt- und Klimaschutz mitwirken, insbesondere in den Bereichen:

- Biodiversitätsförderung an Land (z.B. Bienenweiden, Nistkästen, Erhalt von Trockenmauern, Greifvogelständer) und im Wasser (z.B. Bachcontrolling)
- Wald: Wiederaufforstungen nach den heftigen Schäden der letzten Jahre, stärkere Berücksichtigung des Klimawandels bei Neuanpflanzungen von Stadtbäumen, u.v.m.

1.4.2.2 Eltviller Rosenbad

Ziele

- Das Eltviller Freibad direkt am Rhein als inklusiven Treffpunkt aller Generationen erhalten und gestalten.
- Räume und Gelegenheiten für die Bürgerschaft und Besuchende öffnen, neben freizeithlicher Erholung und dem Besuch von Veranstaltungen auch ein ganz besonderer Ort für gestaltbare Begegnungen sein.
- Energieaufwand des Bades reduzieren und regenerativ decken.

Handlungsfelder

Das Eltviller Rosenbad ist ein naturnaher Erholungsort für alle Gäste, die von weit über den Rheingau hinaus das Eltviller Freibad besuchen. Die Gelegenheit, stadtnah Ruhe zu tanken, Sport zu treiben und die Freizeit genießen zu können, ist für die Erholungsfunktion von unschätzbarem Wert.

Natürlich stellt jedes öffentliche (Frei-)Bad seine öffentlichen Betreiber vor ständige Herausforderungen, von der Logistik bis zur Instandhaltung. Eltville bekennt sich zu seinem Bad. Auch die folgenden Generationen sollen die Gelegenheit erhalten, im Rosenbad das Schwimmen erst zu lernen und dann bis in den Lebensabend dort auch schwimmen zu können.



Gerade Bäder sind prädestiniert für Maßnahmen im Sinne einer nachhaltigen Nutzung. Die eingesetzten Energien sind kostbar und endlich. Die Nähe zu Gewässern macht zudem eine besonders sanfte Wasserreinigung und Instandhaltung notwendig.

Energetische Sanierung

Die hier ansetzende, umfassende energetische Sanierung garantiert, zukünftig mit noch minimalerem Ressourceneinsatz den größtmöglichen Nutzen zu erzielen.

Um einen kostengünstigen und effizienten Betrieb zu fördern, hat die Stadt Eltville ein **Konzept erstellt, welches den Energieaufwand des Bades reduziert und regenerativ deckt**. Durch den Einsatz von Solarhybridanlagen wird das Wasser erwärmt und gleichzeitig Strom für die Umwälzung erzeugt. Diese Technik bietet sich insbesondere in Freibädern an, da im Sommer die Globalstrahlung besonders intensiv ist. Die Solarhybridanlagen bestehen aus Solarthermie und Photovoltaik. Das Wasser, welches durch die Anlage zirkuliert, wird erwärmt und kühlt gleichzeitig die Photovoltaikmodule, wodurch die Stromerzeugung zusätzlich effizienter wird. Im Winter produziert die Anlage weiterhin Strom und wird von der Wasseraufbereitung getrennt. Hierzu ist ein hoher Flächenaufwand nötig, weshalb derzeit Lösungen erarbeitet werden, wie die Anlage möglichst natürlich in die Umgebung angepasst werden kann.

Damit die Badesaison möglichst früh beginnen kann, wird die Wassertemperierung durch Luft-Wasser-Wärmepumpen unterstützt. Angenehme Temperaturen bleiben so durchgehend erhalten. Ein weiterer wichtiger Teil des Konzepts ist eine Abdeckung des Beckens, denn über Nacht verliert das Becken besonders viel Wärme und das Wasser muss zusätzlich aufgeheizt werden. Allein durch eine Abdeckung können bis zu 50% des Energieaufwandes der Beheizung eingespart werden.

Innovative Nutzungsmöglichkeiten

Eine weitere Überlegung, den Standort langfristig kostengünstig zu halten, ist die Schaffung eines Solarcafés, welches durch seine offene Gestaltung Kunden auch im Winter anlockt. Dieses Café würde für zusätzliche Pachteinahmen sorgen und damit zur Kostendeckung des Freibads beitragen.

Die Neugestaltung des Babybeckens und die Schaffung zusätzlicher Verschattungen sollen künftig das **Freibad für Familien** attraktiver machen und ein generationsübergreifendes Angebot ermöglichen.

Doch das Rosenbad bietet auch die Möglichkeit, (nicht nur) für die Eltvillerinnen und Eltviller einen **Raum zur Gemeinsamkeit** zu schaffen. Ausdruck sind die hier tätigen Vereine, Freunde der Rosenkultur, Veranstaltungsbesucher und das Miteinander aller Kulturen, Ethnien und Altersgruppen. In Zukunft erhalten diese Begegnungsräume einen stetig wachsenden Wert, was sich bereits in der inklusiven Preisgestaltung widerspiegelt. Daher ist ein besonderer Umgang mit den Vereinen und Gruppen notwendig, die sich dem Wirkkreis des Rosenbads zuordnen. Die Möglichkeiten für Vereine, unkompliziert Bahnen für ihr Training zu mieten oder ihre Aktivitäten von hier aus zu planen, sind bereits vorhanden – und werden pragmatisch erweitert.



1.4.2.3 Kurfürstliche Burg

Die Kurfürstliche Burg, das Wahrzeichen der Stadt im kommunalen Besitz, stammt aus dem 14. Jahrhundert. Früher residierten hier Kurfürsten, die Mainzer Erzbischöfe. Heute bildet das ehrwürdige historische Gemäuer in kommunalem Besitz das sozio-kulturelle Zentrum der Stadt.

Die Burg ist Kulturdenkmal und Sehenswürdigkeit zugleich, mit dem Museum im Burgturm und der Gutenberg-Ausstellung mit der historischen Florentiner Druckerpresse sowie dem Rosengarten.

Mit dem Umzug der Tourist-Information in die Kurfürstliche Burg (2013) wurde die Basis gelegt für eine grundlegende Neuausrichtung. Aus dem historischen Gebäude entwickelte sich ein Besucherzentrum – mit Angeboten für die ganze Familie. Mittlerweile ist die Kurfürstliche Burg ein beliebter Treffpunkt für die einheimische Bevölkerung und für Gäste. Neben der Tourist-Information hat auch der Burgladen, ein Souvenirshop mit einem Sortiment rund um die Themen Eltville, Rosen, Druck u.v.m., seinen Sitz im Burgturm. Immer stärker steht die Burg als Veranstaltungslocation im Mittelpunkt. So finden vielfältige Kultur-Veranstaltungen, Tagungen, Feierlichkeiten, Firmenevents und Feste hier statt. Auch stehen die Räumlichkeiten den lokalen Vereinen zur Verfügung.

Nicht zuletzt befindet sich in der Kurfürstlichen Burg eine wichtige Außenstelle des Eltviller Standesamtes. Jedes Jahr werden in der Burg weit über 100 Brautpaare getraut (in standesamtlichen und freien Trauungen). Außerdem werden als besondere Serviceleistung zahlreiche Sektempfänge für Hochzeitsgesellschaften organisiert.

Seit 2016 wird die Kurfürstliche Burg als Betrieb gewerblicher Art betrieben.

Ziele

- Etablierung der Kurfürstlichen Burg als Besucherzentrum für Gäste und Stadtgesellschaft gleichermaßen.
- Angebotserweiterung im Sinne der Nachhaltigkeit.
- Verbesserung der nachhaltigen Effizienz der Liegenschaft.

Handlungsfelder

Trauungen in der Kurfürstlichen Burg

Alle Brautpaare werden individuell beraten und begleitet. Eine festgelegte Maximal-Anzahl an Trauungen pro Tag verhindert eine Massenabfertigung. Die persönlichen Wünsche der Brautpaare werden möglichst umgesetzt. Der reibungslose Ablauf einer Trauung setzt eine enge Abstimmung zwischen KB-Team und Standesamt voraus.

Familienburg

Seit dem Einzug der Tourist-Information in die Kurfürstliche Burg (2013) gibt es sozio-kulturelle Angebote für die einheimische Bevölkerung und für Gäste. So finden z.B. jedes Jahr Burgsonntage statt. Hier treten zahlreiche Akteure gleichberechtigt nebeneinander auf und schaffen viele Programmpunkte für die ganze Familie.



Jugendpark der Philipp-Kraft-Stiftung

Eine enge Kooperation mit dem benachbarten Jugendpark wird gepflegt. Gegenseitige Unterstützung bei Veranstaltungen und Aktionen.

Erweiterung des Museums im Burgturm

Hier sollen Angebote für Familien geschaffen werden, Mitmachmuseum, Burg-Rallye, in enger Kooperation mit dem Burg-Verein.

Kooperation mit den Rosenfreunden Eltville

Öffentlichkeitswirksame Veranstaltungen sollen die Identität mit der Burg und den Rosen stärken (Vorstellung der Lieblingsrose, fachliche Führungen durch die Anlage, Workshops).

An weiteren Ideen wird laufend gearbeitet, denkbar wäre beispielsweise auch die Initiierung eines Burg-Cafés an den Wochenenden, beispielsweise mit ehrenamtlicher Unterstützung.

Umstellung der Rosenanlagen auf ökologische Bewirtschaftung – in Abstimmung mit den Vorgaben des Denkmalschutzes

Für die professionelle Umsetzung des über mehrere Jahre angelegten Projektes entwickelt eine ämterübergreifende AG Maßnahmen, die aus den verschiedenen Blickwinkeln beleuchtet und abgestimmt umgesetzt werden. Das Projekt wird von der Hochschule Geisenheim, sowie dem Gartenbauzentrum in Geisenheim (Landesbetrieb Landwirtschaft Hessen, LLH) unterstützt.

Stärkung regionaler und nachhaltiger Produkte

Im Burgladen werden faire und nachhaltige Produkte angeboten, das Sortiment wird ständig geprüft und erweitert (Eltviller Honig, biologische Rosenprodukte, fair gehandelte Dekoartikel, Stadtschokolade).

Auch bei den Partnern rund um die Veranstaltungslocation Kurfürstliche Burg gilt: Caterer, Getränkelieferanten etc., die möglichst nachhaltige Produkte und Services anbieten, werden bevorzugt.

Vermarkung rheingautypischer Produkte, Unterstützung der regionalen Zulieferer und Anbieter (z.B. der Winzer vor Ort, Sektkellereien, aber auch Manufakturen, des lokalen Einzelhandels und lokaler Produzenten).

Verwendung von nachhaltigen Produkten bei Tagungen, Vermietungen (Kaffee, Tee, Milch, Zucker, Gebäck), das Angebot wird ständig erweitert und angepasst.

Umweltmanagement in der Liegenschaft

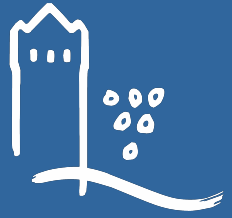
Energetische Optimierung in der Kurfürstlichen Burg (in enger Abstimmung mit dem Fachamt). Unter anderem sind bereits alle Glühbirnen in den Räumen durch LED-Leuchten ersetzt worden, in Planung ist weiterhin ein Leitfaden für Mitarbeitende zum nachhaltigen Wirtschaften (Lüften, Heizen, Wasserverbrauch). Bei Veranstaltungen wird auf Einweggeschirr und Strohhalme verzichtet.

Zwar ist die Burg energetisch betrachtet kein Paradebeispiel, doch in keinem anderen Objekt wird mehr Substanz recycelt, aufgewertet und wiederverwendet.

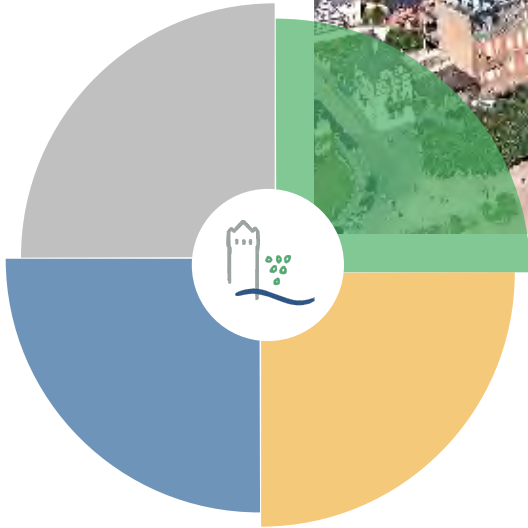


Barrierefreiheit

Das historische Gebäude ist nicht nach barrierefreien Standards angelegt. Dennoch müssen für die Zukunft Lösungsansätze erarbeitet werden, wie eine Barrierefreiheit für ALLE gewährleistet werden kann.



ELTVILLE AM RHEIN
WEIN-, SEKT- UND ROSENSTADT



2. Städtebau



2. Städtebau

2.1 Städtebau in Eltville

2.1.1 Ziele

Eltville ist eine Stadt für alle Menschen. Barrierefreiheit ist eine Vorgabe für die Gestaltung aller Lebensbereiche in der Stadt. Menschen mit Behinderung sollen umfassend am Leben und der Gestaltung der Gesellschaft teilhaben können. Gerade durch städtebauliche Projekte werden die Verschiedenheit der Menschen sowie ihre Bedürfnisse und damit auch ganz unterschiedliche Arten von Behinderungen oder Beeinträchtigungen berücksichtigt. Städtebau ist die Gesamtheit der planenden, ordnenden und baulichen Maßnahmen zur räumlichen Gestaltung von Stadt und Land und umfasst somit alle Aspekte des gesellschaftlichen Lebens.

Der Städtebau in Eltville orientiert sich an folgenden Leitzielen:

- Lebensqualität: Zum Beispiel weniger Lärm und bessere Luft durch weniger motorisierten Verkehr, mehr Grünstrukturen, mehr Spiel- und Aufenthaltsmöglichkeiten
- Lebendige Stadtteile
- Vernetzung in der Region: Interkommunale Zusammenarbeit bei der Entwicklung von Baugebieten, Förderung des öffentlichen Verkehrs sowie Erweiterung des Fuß- und Gehwegnetzes über die Stadtgrenzen hinaus
- Multikulturalität und Internationalität, Integration: Durchmischung der Wohnformen, keine Ausbildung in sich geschlossener Wohnquartiere
- Stärkung der lokalen und regionalen Wirtschaft im Rahmen der nachhaltigen Stadtentwicklung
- Klima- und Umweltschutz
- Wertschätzung älterer Mitbürger: Barrierefreiheit, Mobilität.

Hierzu gehören

- Aufwertung bzw. Erhalt der Attraktivität der Altstadt
- Stärkung des kulturellen Angebots
- Beitrag für gerechtere Chancen zur Bildung leisten
- Verkehrswege für umweltgerechte Mobilität attraktiver machen (Näheres hierzu im Kapitel zum Handlungsfeld Mobilität)
- Vielfältige Freizeit- und Sportangebote anbieten
- Attraktive Stadtlandschaft gestalten (Näheres hierzu im Kapitel zum Handlungsfeld Freiraum)

Nachhaltigkeit mit Blick auf Lebensqualität, Wirtschafts- und Wohnstandort

Die Stadt Eltville will eine zukunftsfähige Entwicklung der Stadt sichern. Sie nimmt die Herausforderung des demografischen Wandels an. Sie will eine den Bedürfnissen der heutigen Generation entsprechende Entwicklung ermöglichen, ohne die Chancen künftiger Generationen zu gefährden. Insbesondere achtet sie auf ökologische, ökonomische und soziale Nachhaltigkeit und Gerechtigkeit.

Partizipation der Bevölkerung



Die Stadt Eltville will zusammen mit ihren Bürgerinnen und Bürgern eine zukunftsfähige, innovative und lebenswerte Stadt entwickeln. Sie schafft dafür eine Kultur der offenen Diskussion und dialogorientierte Formen der Beteiligung. Partizipation kann dem Interessenausgleich dienen und die Identifikation mit der Stadt fördern.

Die Stadt Eltville novelliert zurzeit ihren Flächennutzungsplan. In diesem Prozess kann sich die Öffentlichkeit in die Vorstellungen einbringen, in welche Richtung sich die Stadt in den nächsten 20 bis 25 Jahren städtebaulich entwickeln soll.

Geschlechtergerechtigkeit

In der Stadt sollen Bewohnerinnen und Bewohner die gleiche Möglichkeit haben, am gesellschaftlichen Leben teilzunehmen und sich dafür zu engagieren. Die Bedürfnisse und Interessen aller Geschlechter sollen berücksichtigt und geschlechtsspezifische Benachteiligungen abgebaut werden. Ein wichtiges Instrument in der Stadtentwicklung ist das Gender Mainstreaming. Dies bedeutet, alle Handlungsfelder der Stadtentwicklung bei der Planung der Maßnahmen verpflichtend auf die Gleichstellung von Frauen und Männern hin zu orientieren. Die Mischung von verschiedenen Funktionen wie Wohnen, Arbeiten, Einkaufen, flexiblen und qualitätsvollen Möglichkeiten der Kinderbetreuung und Freizeit hilft ganz entscheidend bei der Bewältigung des Alltags. Bei der Planung und Umgestaltung von Straßen, Plätzen, Freiflächen, Wohnraum und Einzelhandel wird ganz besonders auf die Vermeidung von Angsträumen geachtet, damit es in der Stadt möglichst keine Flächen gibt, auf denen subjektiv beim Durchqueren Angst verspürt wird.

Generationengerechtigkeit

Eltville ist eine Stadt für alle Lebensalter. Sie will auf allen Ebenen und in allen Bereichen Gerechtigkeit zwischen den Generationen erreichen. Solidarität und Dialog unter den Generationen, gegenseitiges Verständnis und Toleranz sind zentrale Ziele der Kommunalpolitik. Mit der städtebaulichen Entwicklung sollen deshalb Rahmenbedingungen geschaffen werden, die den höchst unterschiedlichen Bedürfnissen, Fähigkeiten und Lebenslagen aller Altersgruppen gerecht werden.

Integration der Vielfalt

Eltville fördert die soziale wie auch kulturelle Integration der städtischen Gesellschaft. Es soll ein aktives und lebendiges Gemeinwesen entstehen, das die Vielfalt der Bürgerinnen und Bürger zu einem fruchtbaren Miteinander zusammenführt. Die städtebauliche Entwicklung zielt darauf ab, Rahmenbedingungen für Chancengleichheit herzustellen. Sie fördert die aktive Teilhabe und die Übernahme von Verantwortung für das Gemeinwesen auch durch Migrantinnen und Migranten. Sie schafft Orte der Begegnung und der Kommunikation für alle Bewohnerinnen und Bewohner.

Hier ist auf das 2019/2020 entwickelte Eckpunktepapier „Kommunale Integration und Vielfaltsstrategie Eltville“ zu verweisen, auf welches im Kapitel 3.3 dezidiert eingegangen wird.



**ELTVILLER
ZIELE FÜR
NACHHALTIGE
ENTWICKLUNG**

2.1.2 Handlungsfelder

- Innen- vor Außenentwicklung: Ausweisung von Bauflächen hat Vorrang vor neuen Gebieten am Stadtrand; gleichzeitig aber günstige Umweltbedingungen schaffen: möglichst geringe Belastungen durch Immissionen (Verkehr, Gewerbe), Freiräume/Grünstrukturen erhalten bzw. weiterentwickeln (Nutzungskonflikte zum einen Verdichtung/Freiraum; zum anderen Zentralität/Schutz vor Emissionen)
- Entwicklung neuer Gebiete mit guter Anbindung an den ÖPNV
- Entwicklung neuer (Wohn-)Baugebiete mit Nähe zu vorhandenen sozialen und technischen Infrastruktureinrichtungen
- Bebauungspläne auch für bereits bestehende Gebiete, um z.B. Maßnahmen zur Energieeinsparung/Erzeugung regenerativer Energie festzuschreiben und Verdichtung bei gleichzeitiger Schonung der Fläche
- Baulichen Leerstand analysieren und entgegenwirken (z.B. durch Modernisierungsgebot nach BauGB)

2.2 Wohnen

Im Jahr 2020 wurde durch die Nassauische Heimstätte im Rahmen der Baulandoffensive Hessen eine Studie zur Wohnungssituation erstellt. Die Erkenntnisse aus der Analyse können wie folgt zusammengefasst werden:

- In den vergangenen Jahren war ein Bevölkerungswachstum zu beobachten, das sich laut Prognose bis 2035 nicht fortsetzen wird. Die Entwicklung ist mit -0,1% leicht rückläufig.
- Das derzeitige Bevölkerungswachstum wirkt sich auf fast alle Altersklassen aus – lediglich die Zahl der Personen zwischen 30 und 50 Jahren in der sogenannten Familienphase und die Zahl der Kleinkinder nimmt in den vergangenen Jahren ab. Damit ist der demographische Wandel in Form einer überalternden Gesellschaft in Eltville deutlich spürbar. Dadurch ergibt sich ein Bedarf nach neuen, altersgerechten Wohnformen.
- Die Zahl der Haushalte wird steigen. Der Trend zu kleineren Haushaltsgrößen wird trotz prognostizierten Rückgangs der Bevölkerung bis zum Jahr 2035 die Anzahl der Haushalte bis zu 440 erhöhen.
- Die stabilen bis steigenden Zahlen der Arbeitnehmerinnen und Arbeitnehmer vor Ort sprechen für eine positive wirtschaftliche Entwicklung der Stadt. Darüber hinaus verfügt Eltville über eine hohe Attraktivität als Wohnort in einer stark prosperierenden Wirtschaftsregion. Es kann davon ausgegangen werden, dass Eltville auch zukünftig eine gehobene Anziehungskraft für potentielle neue Einwohnerinnen und Einwohner hat.
- Es sind deutliche Mietpreissteigerungen seit 2016 auszumachen, die auf einen zunehmend angespannten Markt hinweisen.
- Das Mietpreisniveau und die Mietpreisentwicklung spiegeln die angespannte Lage in der Rhein-Main-Region wieder.
- Der durchschnittliche Mietpreis bei Neuvermietungen von Wohnungen im Bestand liegt im vierten Quartal 2019 bei 10,27 €/m² und damit über dem Niveau des Kreises.



- Der freie Wohnungsmarkt ist auf Haushalte mit mittlerem bis hohem Einkommen ausgerichtet.
- Die Kaufpreise, insbesondere für Wohnungen, steigen deutlicher an als die Mietpreise.
- Der Markt für Häuser zum Verkauf zeigt sich weniger angespannt als der Käufermarkt für Wohnungen.
- Wie auch der Mietmarkt ist der Käufermarkt auf Haushalte mit einem mittleren bis hohen Einkommen ausgerichtet.
- Häuser einer Größe von 120 bis 180 m² dominieren den Kaufmarkt.

Die Studie kommt zu folgendem Fazit:

„Sowohl die Wohnungsmarktanalyse als auch die jüngste Bevölkerungsentwicklung für die Stadt Eltville begründen – mit jeweils unterschiedlichen Schwerpunkten – die Situation eines angespannten Wohnungsmarktes. Die Stadt Eltville verzeichnet seit 2007 einen Preisanstieg für Wohnungen zur Miete von +35 %, für Wohnungen zum Kauf sogar um +88 %. Trotz einer stagnierenden Bevölkerungsentwicklung bis 2035 ist das Angebot an Wohnraum – in quantitativer als auch qualitativer Hinsicht – als eingeschränkt zu betrachten. Dies hat den Hintergrund, dass einerseits zusätzliche Bedarfe aufgrund der durchschnittlichen Verkleinerung der Haushaltgröße möglich sind und andererseits mit zunehmender Diversifizierung der Gesellschaft differenziertere Bedarfe und folglich Nachfragen nach Wohnraum entstehen. Eine Studie des Instituts für Wohnen und Umwelt zur Mietpreisbremse (IWU 2015, 2018) bestätigt die Annahme eines angespannten Immobilienmarktes. Es treffen vier von fünf Indikatoren für einen angespannten Wohnungsmarkt in Eltville zu, womit der Tatbestand einer „besonderen Gefährdung zu angemessenen Bedingungen“ erfüllt ist. Dies trifft sowohl auf die Ausgangsstudie (2015), als auch auf die Fortschreibung der Studie aus dem Jahr 2018 zu.“

Das Auslaufen der Fristen zur Belegungs- und zur Mietpreisbindung führt bundes- und landesweit generell zur Reduzierung von sozial gefördertem Wohnraum und trägt zur Verschärfung der Situation auf dem Wohnungsmarkt für die Bevölkerungskreise bei, die aufgrund ihrer Einkommenssituation Anspruch auf einen Wohnberechtigungsschein haben. Diese Bevölkerungsgruppen drängen zunehmend auf den freien Wohnungsmarkt, so dass es zu einer signifikanten Verknappung von Wohnraum, mit und ohne Belegungsbindung, im bezahlbaren Preissegment kommt. Auch in Eltville gibt es einen hohen Bedarf nach Sozialwohnungen. Nach Auskunft der Stadt Eltville fragen derzeit 76 Bedarfsgemeinschaften, die über einen Wohnberechtigungsschein verfügen, offiziell nach einer Sozialwohnung. Ein Großteil der Nachfragen bezieht sich auf eine Wohnungsgröße mit maximal drei Zimmern. Diesen Bedarf kann die Stadt Eltville derzeit nicht decken. Wie die Übersicht der Angebote in der Marktanalyse zeigt, sind für diese Haushalte kaum Möglichkeiten gegeben, über den freien Wohnungsmarkt eine bezahlbare Wohnung zu finden, da ein günstiges Preissegment deutlich unterrepräsentiert ist.

Haushalte von Geringverdienern werden über ihre finanzielle Leistungsfähigkeit belastet, finden im Bedarfsfall keine bezahlbare Alternative in ihrem sozialen Umfeld und sind daher oft gezwungen, sich andernorts neu zu orientieren.“



2.2.1 Ziele

Die Stadt Eltville strebt die Versorgung an nachhaltigem Wohnraum für alle Bevölkerungsgruppen an und will Eltville als attraktiven Wohnstandort weiterentwickeln.

Adäquater Wohnraum ist eine Grunddaseinsfunktion. Daher ist die Attraktivität von Wohnquartieren insbesondere für Familien, Ältere und Menschen mit geringem Einkommen zu erhöhen.

2.2.2 Handlungsfelder

- Ausreichendes Angebot an Mietwohnungen mit einem preiswerten Segment und Wohnungen für Haushalte mit geringem Einkommen sicherstellen (Handlungsträger: öffentliche Wohnungsbauunternehmen; Stärkung der Gemeinnützigen Baugenossenschaft; ggfs. Gründung einer stadteigenen Gesellschaft)
- Differenziertes Angebot an unterschiedlichen Formen von selbst genutztem Wohneigentum ermöglichen (Stadt wirkt passiv; unterstützt private Bauherinnen und Bauherren)
- Altengerechte, barrierefreie Wohnungen mit entsprechend ausgestattetem Wohnumfeld ermöglichen
- Angebote für gemeinschaftliches Wohnen in zentralen Lagen schaffen; Experimente für neue Bedarfe unterstützen (Baugemeinschaften, Genossenschaften, Mehrgenerationenwohnen)
- Aufstellung von Bebauungsplänen, die die vorgenannten Maßnahmen unterstützen. Dazu hat die Stadtverordnetenversammlung am 1. März 2021 beschlossen, dass in Bebauungsplänen 15% sozial geförderter Wohnraum zu berücksichtigen ist.

Zu den Maßnahmen gehört auch, dass städtische Grundstücke nicht (nur) zum Höchstgebot veräußert werden.

Dazu wird zunächst weiter aus der vorgenannten Studie zitiert:

„Nach hessischer Rechtsprechung kann von einem angespannten Wohnungsmarkt gesprochen werden, da vier der dafür aufgestellten fünf Kriterien (Wohnungsdefizit, Leerstandsreserve, Neubauintensität, Angebotsmiete und Mietpreissteigerung) auf Eltville zutreffen. Lediglich die der Studie zu Grunde gelegte Mietpreisentwicklung der Jahre 2012 – 2017 ist im Landesvergleich leicht unterdurchschnittlich. Die in der Marktanalyse ermittelten durchschnittlichen Mietpreise bewegen sich der Höhe nach bereits bei Vermietungen von Bestandsobjekten mit 10,27 €/m² im Durchschnitt in einem Preisspektrum, dass für breite Kreise der Bevölkerung und insbesondere für [...] Schwellenhaushalte und Haushalte mit mittleren Einkommen als nicht mehr bezahlbar gilt. Bei Vermietungen von Neubauobjekten liegt der durchschnittliche Mietpreis mit ca. 13,00 €/m² deutlich über einer bezahlbaren Miethöhe für weite Teile der Bevölkerung. Für Haushalte mit besonders niedrigen Einkommen sollte ein Angebot geschaffen werden, das unter den Vermietungspreisen des freien Marktes liegt. Hierfür wird im Sinne der Leistbarkeit ein durchschnittlicher Mietpreis von 7,00 €/m² in Ansatz gebracht. Darüber hinaus werden Wohnungen für wohnberechtigte Haushalte mit mittleren Einkommen zu 8,50 €/m² geschaffen. Um ebenfalls ein günstiges



Angebot für Haushalte ohne Wohnberechtigungsschein zu schaffen, wird ein Teil der Wohnungen zu einem gedämpften Mietpreis von 9,00 €/m² vermietet. Ein Teil der Wohnungen soll zu einem gängigen Marktpreis vermietet werden. Hierfür wird in der Wirtschaftlichkeitsbetrachtung der Mietpreis 12,00 €/m² angesetzt. Den Zielen der Bau-land-Offensive Hessen und der Stadt Eltville wird in diesem Ansatz Rechnung getragen, indem nicht nur das Angebot im nach wie vor stark nachgefragten Einfamilienhaussektor vergrößert wird, sondern auch einer Unterversorgung im Bereich der kleineren Wohneinheiten im bezahlbaren Wohnungsmarktsegment entgegengewirkt wird. Im Sinne einer Sozialquote werden 50 % der Wohneinheiten im Geschosswohnungsbau (ca. 30 % aller Wohneinheiten) zu einem verringerten Mietpreis nach den Förderrichtlinien des Landes Hessen vermietet. Dies trägt zur Bedarfsdeckung in der Kommune bei.“

2.3 Mobilität

Verkehrssituation und -Prognose

Überörtlicher Verkehr

Eltville am Rhein liegt nur wenige Kilometer von Wiesbaden, einem der Oberzentren und Kerne des Rhein-Main-Gebietes, entfernt. Durch die räumliche Nähe ergeben sich einige Vorzugseffekte (vierspuriger Ausbau der B42 bis Eltville-West, RB9 als Direktzug ab Eltville nach Frankfurt – wobei die beiden letztgenannten erst in den vergangenen zwei Jahren etabliert wurden, erwähnt werden kann noch die ESWE-Stadtbuslinie bis Martinsthal/Rauenthal, die Ende 2021 eingestellt wird).

Wie fast überall im ländlichen Raum ist auch der Anteil des motorisierten Individualverkehrs (MIV) am Gesamtverkehr in Eltville am Rhein hoch.

Zwar verfügen zumindest die am Rhein gelegenen Stadtteile neben einer Busanbindung durch die Bahnverbindung über eine schnelle Verbindung nach Wiesbaden/Frankfurt und seit der Übernahme durch die VIAS auch über attraktive Züge. Die Stadtteile Martinsthal und Rauenthal sind ausschließlich über Busverkehr an Eltville bzw. Wiesbaden angebunden. Die überwiegend nur stündliche Taktung, zum Teil langwierige Anschlüsse zur End-Destination und ungünstige Tarifstruktur führen aber dazu, dass sich nach wie vor viele Eltviller mit dem eigenen PKW zur Arbeit in Richtung Wiesbaden, Frankfurt und ins übrige Rhein-Main-Gebiet bewegen.

Der überörtliche Verkehr ist also weitestgehend auf das Auto ausgerichtet; der ÖPNV spielt dabei nur eine nachgelagerte (in den nur mit Bus angebundenen Höhengemeinden geringe) Rolle.

Auch die Tagestouristen aus dem Rhein-Main-Gebiet kommen überwiegend mit dem PKW in den Rheingau.

Das Fahrrad als Alltagsverkehrsmittel oder gar überörtliches Transportmittel spielt, selbst in den topographisch begünstigten Rheinstadtteilen, eine untergeordnete Rolle, hier fehlt es an attraktiver und sicherer Infrastruktur.



Innerörtlicher Verkehr

Auch im innerörtlichen Verkehr in Eltville am Rhein hat das Auto einen hohen Anteil am „modal split“, der Aufteilung aller von der Bevölkerung Eltvilles zurückgelegten Wege auf die Verkehrsmittel. Dies gilt nicht nur für Fahrten aus den Stadtteilen in die Kernstadt, sondern auch innerhalb der Kernstadt, obwohl der weit überwiegende Teil der Wohnbebauung innerhalb eines Radius von 10 bis 15 Minuten Fußweg zu den Geschäften der Altstadt liegt.

Der ÖPNV besitzt im innerörtlichen Fortkommen nur geringe Bedeutung. Der Bus innerhalb der Kernstadt bzw. zwischen den Stadtteilen dient in erster Linie als Zubringer zu den Bahnhöfen für eine Weiterfahrt mit dem Zug.

Beim Radverkehr lässt sich zwar im Vergleich zu vergangenen Jahren eine deutliche Zunahme feststellen, dies aber von sehr niedrigem Niveau kommend. Der Anteil derer, die Alltagserledigungen mit dem Fahrrad vornehmen, auch unter den noch nicht motorisierten Jugendlichen z.B. für den Schulweg, ist nach wie vor gering.

Motorisierter Individualverkehr MIV

Die Verkehrsanlagen und Straßenräume innerhalb Eltvilles sind sehr stark an den Belangen des Kfz-Verkehrs ausgerichtet. In den älteren Teilen der Kernstadt sowie den Ortskernen der Stadtteile wird der weit überwiegende Teil des Verkehrsraums für den fahrenden und ruhenden MIV vorgehalten. Abgesehen von einer kurzen Fußgängerzone sind die Bürgersteige meist schmal bzw. dort, wo sie breiter sind, vielfach als Parkflächen gekennzeichnet.

Auf den Einfallstraßen besteht überwiegend Tempo 50, lediglich auf der Schwalbacher Straße (seit 2020) und im letzten Abschnitt der Erbacher Straße ist Tempo 30 angeordnet. Im Altstadtring selbst besteht auf der Gutenbergstraße Tempo 30, in der Rheingauer Straße Tempo 20.

Die Stadtteile sind im Wesentlichen von jeweils einer durch den Ortskern führenden, meist sehr engen Hauptstraße geprägt. Die Bürgersteige, auch in den Seitenstraßen, sind an vielen Stellen sehr schmal (Begegnungsverkehr oder breitere Kinderwagen nicht möglich, große Gefährdung für Kleinkinder mit Fahr- oder Laufrädern). Radwegeinfrastruktur fehlt fast vollständig und dort, wo vorhanden, präsentiert sie sich ungeeignet und den Bedarfen des MIV untergeordnet.

Vor allem zu den Hauptverkehrszeiten und an Wochenenden während des Sommerhalbjahres kommt es in den engen Straßen, insbesondere in der Kernstadt, aber auch den Stadtteilen, häufig zu Verkehrsbehinderungen durch hohes Verkehrsaufkommen von Pendlern bzw. Tagesausflüglern sowie Behinderungen durch Parksuchverkehr durch Ausflügler oder Geschäftsbesucher.

Neben dem Flächenbedarf durch den fließenden MIV besteht darüber hinaus hoher Flächenverbrauch durch den ruhenden Verkehr, eines der Kernprobleme in Eltville am Rhein. Die oben beschriebene Priorisierung des PKW selbst für innerörtliche Fahrten und der hohe Parkdruck durch Tagestouristen an den Wochenenden führen unweigerlich zu einem hohen Bedarf an Parkraum vor allem im Bereich der Kernstadt, aber auch der Ortskerne mit ihren Weinwirtschaften und -proberständen.



Zwar gibt es rund um die Altstadt und im Bereich der Ortskerne größere zentrale Parkplätze, diese werden aber für Alltagsbesorgungen nicht genutzt, an den Wochenenden sind sie vielfach überfüllt. In der Folge werden fast alle verfügbaren Flächen auf den Straßen und auf breiteren Bürgersteigen für das Abstellen von PKW genutzt. Durch geparkte Fahrzeuge sind die Bürgersteige vielfach so verengt, dass ein Durchkommen für Kinderwagen, Rollstühle oder Rollatoren erschwert bis unmöglich gemacht wird. Die meisten Plätze oder platzartigen Verbreiterungen (Kliliansring, Entenplatz, Bahnhofsvorplatz) dienen fast gänzlich als Parkflächen und stehen damit nicht als Lebensraum für die Bewohnerinnen und Bewohner oder als Grünfläche zur Beschattung und Klimaregulierung zur Verfügung.

Das Auto wird im ländlichen Raum auf lange Sicht unersetzlich bleiben, es kann also nicht darum gehen und würde auch nicht gelingen, den MIV aus Eltville am Rhein zu verbannen oder zu ersetzen. **Ziel muss es sein, zu einem mindestens gleichberechtigten Miteinander der Verkehrsträger zu kommen**, also vor allem **im Zentrum der Kernstadt und auf kürzeren regionalen Wegen die Nahmobilität zu fördern** und zu bevorzugen. In den noch engeren Ortskernen der Stadtteile stellt sich dies mangels Alternativstrecken oft schwierig dar und kann nur mit einschneidenden und MIV-beschränkenden oder -behindernden Maßnahmen geschehen (Einbahnstraßenverkehr, Sperrungen).

Radverkehr

Ein Grund für die untergeordnete Rolle des Radverkehr liegt sicherlich in der mangelhaften Wege- und Parkinfrastruktur. Es besteht in den Haupteinfall- sowie den Hauptachsen der Kernstadt sowie der Ortskerne der Stadtteile praktisch keine Fahrradwege-Infrastruktur, wenn, dann meist unzureichend bis ungeeignet. Ebenso fehlen in den Nebenstraßen jegliche Radwege, der Straßenraum ist also fast vollständig dem Autoverkehr vorbehalten.

Diese mangelnde Attraktivität und damit verbundene mangelnde Sicherheit haben bislang weitestgehend verhindert, dass das Rad als Alltagsalternative zum Pkw wahrgenommen wird. Bezüglich der Anbindung der beiden Höhengemeinden kommt die Topographie als erheblicher hemmender Faktor hinzu. Dieser Faktor sollte im Zuge der zunehmenden Elektrifizierung des Radverkehrs aber an Bedeutung verlieren.

Das Radfahren hat durch Corona einen großen Boom erlebt, die Verkaufszahlen, insbesondere von E-Bikes sind enorm. Viele der neuen Radbesitzenden haben den Spaß am Radfahren (wieder-)entdeckt, sehen das Rad aber aktuell vor allem als Mittel der Freizeitgestaltung für eine schöne Ausfahrt am Wochenende durch den schönen Rheingau abseits der Straßen entlang des Rheins oder in den Weinbergen. Dies mag bedingt auch zu einer Reduzierung des Autoverkehrs führen, einige dieser Fahrten wären vermutlich mit dem Auto erfolgt. Die meisten hätte es aber unter Umständen gar nicht gegeben. Dies führt aktuell zu einer Überlastung der wenigen Radwege (v.a. Leinpfad) an den Wochenenden.

Fußverkehr

Grundsätzlich sollten in einer Kleinstadt wie Eltville die meisten Wege innerhalb des jeweiligen Stadtkerns bei der (ggfs. abgesehen von Rauenthal) gemäßigten Topographie mit den Mitteln der Nahmobilität, also zu Fuß oder mit



dem Rad, zu bewerkstelligen sein. Von wenigen Ausnahmen abgesehen befindet sich kaum eine Straße außerhalb eines Radius von 10 bis 15 Minuten Fußweg (5 bis 7 Minuten Radweg) vom Zentrum/Altstadt entfernt. In den Stadtteilen sind die Entfernungen (von wenigen sehr langgestreckten Ausfallstraßen abgesehen) noch geringer.

Dennoch sind hoch frequentierte Parkplätze und damit einhergehender Suchverkehr Beleg dafür, dass der Anteil der PKW ist für einen beachtlichen Teil der Bewohnerinnen und Bewohner das bevorzugte Mittel ist, um ins Zentrum zu gelangen. So wird von vielen lediglich der letzte Abschnitt vom Parkplatz zum Zielort zu Fuß zurückgelegt.

Grund hierfür ist sicher die jahrzehntelange Priorisierung des PKW als Verkehrsträger. In Eltville und den Stadtteilen nimmt der Straßenraum den weit überwiegenden Teil an der Gesamtfläche ein. Fußgängerzonen und unbefahrbare Plätze gibt es praktisch nicht. Entsprechend klein und unattraktiv präsentieren sich die Wege für Fußgängerinnen und Fußgänger. An vielen Stellen ist Begegnungsverkehr nur durch Ausweichen auf die Straße möglich. Viele Engpässe reichen nicht für die Nutzung mit Kinderwagen oder Rollstuhl und stellen so erhebliche Gefahrenstellen dar. Dort, wo sich Bürgersteige etwas breiter zeigen, sind diese vielfach zum Parken freigegeben, so dass die Durchgangsbreiten auch hier nicht für Kinderwagen oder Rollstühle ausreichen. Auch fehlen an den meisten Stellen noch barrierefreie Straßenübergänge.

ÖPNV

Der ÖPNV spielt für die innerstädtischen Wege praktisch keine Rolle. Innerstädtischen Busverkehr gibt es nicht. Die Tarifstruktur der Regionalbusse sieht kein innerstädtisches kostengünstiges Kurzstreckenticket für beispielsweise eine Bus-Fahrt vom Friedhof zum Kiliansring vor, so dass für diese Strecke ein Ticket für die einfache Fahrt aktuell 2,10 Euro kostet. Abgesehen von den Schülerinnen und Schülern der weiterführenden Schulen am Wiesweg dürfte die Nutzung der Bahn zwischen den Stadtteilen, wie gesagt, eher die Ausnahme sein. Ein neben der geringen Taktung weiteres bedeutsames Hindernis dürfte dabei die fast nirgends an den Haltestellen oder Bahnhöfen gegebene Barrierefreiheit sein. Gerade die potenziellen Hauptnutzergruppen (ältere Menschen, Menschen mit Behinderung, Mütter mit Kinderwagen) werden dadurch von der Nutzung vielfach ausgeschlossen.

2.3.1 Ziele

- Mindestens gleichberechtigtes Miteinander der unterschiedlichen Verkehrsteilnehmenden
- Stärkung und Förderung der Nahmobilität

Die Bundesregierung ebenso wie das Land Hessen haben sich zu den Klimazielen des Pariser Abkommens bekannt. Es sind erhebliche Anstrengungen nötig, um diese Ziele zu erreichen. Mit einem Weiter so und Hoffen auf eventuelle technische Errungenschaften wird es ganz sicher nicht zu schaffen sein. Alle Teile unserer Gesellschaft: Handel, Gewerbe, Behörden und alle Bürgerinnen und Bürger, werden in ihrem Verbrauch und Verhalten etwas ändern müssen.



Wie eingangs erwähnt sind die Themen Kinderfreundliche Kommune und Klimaschutz Querschnittsthemen von grundlegender Bedeutung. Weiterhin ist für die Stadt Eltville am Rhein die Sicherheit der schwächeren Verkehrsteilnehmenden, insbesondere der Kinder, aber auch unserer Seniorinnen und Senioren und körperlich oder geistig eingeschränkten Menschen, von höchster Priorität. Sei es zu Fuß auf den zum Teil extrem schmalen Bürgersteigen, sei es auf dem Fahrrad in den hochfrequentierten Straßen ohne Radinfrastruktur, es besteht aktuell ein erhöhtes gesundheitliches Risiko.

Verbesserungen im Hinblick auf Schadstoff- und Lärmemission sowie Verkehrssicherheit lassen sich durch eine Reduzierung des motorisierten Verkehrs erreichen. So würde eine spürbare Verringerung des innerstädtischen Verkehrs oder gar eine komplette Sperrung der Rheingauer Straße zu einer erheblichen Lärm- und Schadstoff-Entlastung der Bewohnerinnen und Bewohner des Innenstadtbereichs, aber auch der Geschäftsbesuchenden und Tagesgäste führen. **Eine Reduzierung des Verkehrs setzt ein Umdenken sowohl bei Einheimischen als auch Touristen voraus.** Solange das Auto als Verkehrsmittel gegenüber den anderen Verkehrsteilnehmenden derart bevorzugt ist und den überwiegenden Teil der Verkehrsflächen beanspruchen kann, wird es auch in den Köpfen der Menschen das bevorzugte Fortbewegungsmittel bleiben. Erst wenn das direkte Erreichen eines innerstädtischen Ziels für den MIV spürbar erschwert oder gar unmöglich wird und durch Fuß- oder Radnutzung schneller und leichter zu erreichen ist, wird ein Umdenken einsetzen.

Die knappe Fläche innerhalb von Kleinstädten wie Eltville am Rhein steht nur einmal zur Verfügung und ist aktuell weit überwiegend dem Autoverkehr vorbehalten. **Eine Verringerung der Belastungen und eine Erhöhung der Sicherheit für Fuß- und vor allem Schulwege, Klimaschutz und -anpassung (durch mehr Stadtgrün) sowie Lebensqualität kann somit nur durch ein Zurücknehmen der Verkehrsflächen des Autoverkehrs (Fahr- und vor allem Parkflächen) und ein Zuschlagen dieser gewonnenen Flächen zugunsten der Nahmobilität gelingen.** Bürgersteige müssen verbreitert, sichere und ausreichend breite Radwege geschaffen werden. In engen Einbahnstraßen müssen ausreichende Ausweichmöglichkeiten und Passiermöglichkeiten für Radfahrende geschaffen werden. Den Fußgängerraum einschränkende Parkmöglichkeiten auf Bürgersteigen sind zu entfernen bzw. in die Fahrbahn zu verlagern. Dies wird an einigen Stellen zwangsläufig zu einer Behinderung des Autoverkehrs führen. Spurverengung oder gar Wegfall einer oder mehrerer Fahrspuren reduzieren die Fahrgeschwindigkeit oder verhindern das Befahren der Straße in zumindest einer Richtung gänzlich.

Entscheidend für eine Verkehrswende und für lebenswertere Innenstädte wäre eine Verlagerung des Alltagsverkehrs auf alternative Mobilität, sowohl für Wege innerhalb Eltvilles als auch für Pendlerfahrten ins nähere Rhein-Main-Gebiet. Bislang sind es nur wenige, die regelmäßig den ÖPNV nutzen, nur wenige Überzeugungstäter, die das Fahrrad im Alltag einsetzen. Gerade für den Bereich des innerörtlichen Verkehrs besteht in Eltville am Rhein durchaus hohes Potential, Erledigungen des täglichen Lebens wie Einkäufe, Behördengänge, Arztbesuche und vor allem Schulwege auf alternative Fortbewegung zu verlagern. Dazu wird es **notwendig** sein, **die Wege zur Erreichung**



innerstädtischer Ziele für die Fußgänger und Radfahrer komfortabler und schneller zu machen als die Wege für den motorisierten Verkehr. Voraussetzung hierfür ist eine attraktive und vor allem sichere Infrastruktur, die man mit gutem Gefühl oder, noch besser, mit Spaß nutzt. Nur mit solchen Wegen und Abstellanlagen kann man Menschen den Umstieg schmackhaft machen oder können Eltern ihre Kinder guten Gewissens zu Fuß zum Spielplatz und Einkaufen oder mit dem Fahrrad auf den Schulweg schicken.

Ein Umdenken bei der Wahl vor allem der innerörtlichen Mobilitätsform wird nur durch eine Erhöhung der Attraktivität und Sicherheit von Fuß- und Radverkehr gegenüber dem MIV zu erreichen sein. Auch eine Reduzierung des Komforts bei der MIV-Nutzung wird dazu beitragen, beispielsweise durch verlängerte Wege zwischen Parkplatz und Zieleinrichtungen, Erhöhung der Parkgebühren, Parkraumüberwachung und Erschwernisse bei der Anfahrbarkeit durch Wegeverlängerung/Umleitungen. Positive Bewusstseinsbildung und Information spielen bei diesem Umdenken eine ganz wichtige Rolle, sowohl durch Visualisierung nach möglichen Umgestaltungen und Aufwertungen, als auch negativ durch das Vor-Augen-Führen negativer Auswirkungen auf Gesundheit, Lebensqualität, Sicherheit und Zerstörung der natürlichen Umgebung. Für den Mobilitätswandel in Eltville am Rhein wird also eine effiziente Öffentlichkeits- und Überzeugungsarbeit benötigt, denn es gilt, die Bürgerschaft und die Besuchenden des Rheingaus auf diesem Weg mitzunehmen.

2.3.2 Handlungsfelder

Motorisierter Individualverkehr (MIV)

Bereits durchgeführte bzw. eingeleitete Maßnahmen:

- Sperrung Rheinufer durch absenkbare Poller
- Temporeduzierungen (Tempo 30: Schwalbacher Straße, Bahnhofstraße, Ortsdurchfahrten der Stadtteile; Tempo 20: Wörthstraße, Rheingauer Straße)
- Umwandlung von PKW-Parkplätzen in Fahrradabstellplätze (Gutenbergstraße, Kiliansring)
- Förderung von E-Car-Sharing durch Bereitstellung von Stellplätzen am Parkplatz Kiliansring; aktuell Angebot von 3 E-Carsharing-Fahrzeugen verfügbar
- Förderung der E-Mobilität durch Errichtung von Schnellladesäulen durch Überlassung von Bau- und Stellflächen am Kiliansring; Errichtung einer AC-Säule am Parkplatz Erbach; weitere Säulen am Parkplatz Hattenheim vorgesehen
- studentisches Projekt mit der UAS Frankfurt zur zeitweisen Sperrung der Rheingauer Straße (wg. Corona auf 2021 verschoben)
- Nahmobilitätscheck aus Fördermitteln des Landes Hessen (AGNH) (wg. Corona auf 2021 verschoben)
- Mitarbeit am Verkehrskonzept des Kreises; in Bearbeitung durch Verkehrsplanungsbüro im Auftrag des Kreises
- Bewusstseinsbildung bei Autofahrenden für die Notwendigkeit des Mobilitätswandels und Belange des Fuß- und Radverkehrs über Nahmobilitätscheck, STADTRADELN, Online-Bürgerforum



- Anbindung der schlechter mit dem ÖPNV versorgten Höhengemeinden und Eltville-Ost mit dem Zentrum Eltville durch Bereitstellen von Mitfahrbänken

Geplante Maßnahmen

- Teilhabe und weitere Bewusstseinsbildung für die Notwendigkeit des Mobilitätswandels und Belange des Fuß- und Radverkehrs über Newsletter, Beteiligungsformate, etc.
- Ganzheitliches Verkehrs-/Stadtentwicklungskonzept mit Fachleuten aus Verkehrs-, Stadt-, Landschaftsplanung
- Nahmobilitätsfreundliche Umgestaltung Erbacher Straße bis Ortseingang Erbach: Planung in Abstimmung mit HessenMobil, danach Vorstellung in den Gremien
- Förderung ÖPNV durch barrierefreien Ausbau der Haltestellen; weiterer Aufbau politischen Drucks zur Erhöhung von Taktung und Liniendichte
- Weitere Intensivierung der Parkraumüberwachung

Darüberhinausgehende mögliche Maßnahmen

- Kontrolle der missbräuchlichen Verwendung privater Abstellmöglichkeiten (Garagen als Lagerräume)
- Reduzierung der Parkplätze auf Gehwegen
- Lieferservice für Eltviller Betriebe per Lasten-E-Bike: Mit Studenten der UAS Frankfurt wurde dazu in Absprache mit der IGE ein Konzept ausgearbeitet
- Umwandlung der Parkinfrastruktur auf Plätzen in Grün- und Aufenthaltsbereiche
- Einführung eines innerstädtischen Kleinbus-Stadtbussystems
- Parkhaus am Schwimmbad mit Shuttlemöglichkeit durch Stadtbussystem zur Innenstadt
- On-Demand-Verkehre

Radverkehr

- Schaffung sicherer, komfortabler und alltagstauglicher Radwegeinfrastruktur auf:
 - den Zubringern ins Stadtzentrum
 - den Hauptachsen innerhalb des Zentrums
 - den Haupttrouten durch die Stadtteile
 - den Verbindungsstrecken zwischen den Stadtteilen
- Attraktivitätsvorsprung gegenüber MIV schaffen
- Schaffung sicherer und komfortabler Abstellrichtungen (zentral und dezentral)
- Freihalten von Radstreifen/Radschutzstreifen von geparkten Fahrzeugen durch verstärkte Parkraumüberwachung

Bereits erfolgte Maßnahmen

- Zahlreiche Einbahnstraßen geöffnet (u.a. Wörthstraße als wichtige abkürzende Verbindung zwischen Kiedricher Straße/Kiliansring/Roßpfad zur Schwalbacher Straße)
- Temporeduzierungen zum Schutz der Radfahrer auf Schwalbacher Straße; Bahnhofstraße (Tempo 30); Wörthstraße (Tempo 20)
- Errichtung von Pop-Up Radständen auf PKW-Stellplätzen und an weiteren Standorten



- Bike&Ride-Anlage Bhf Erbach
- Errichtung von Akku-Ladeschränken in den Stadtteilen
- Entfernung von Barrieren (z.B. Erbacher Straße)
- Radpiktogramme an zahlreichen Standorten zur Aufmerksamkeitsförderung der Autofahrer
- Einrichtung einer Melde-Email-Adresse für Schäden/Behinderungen
- Beantragung Nahmobilitätscheck (wegen Corona verschoben auf 2021)
- Teilnahme an „Besser zur Schule“ zur Entwicklung sicherer Schulwege für Fußgänger und Radfahrer
- Teilnahme STADTRADELN, RadfahrenNeuEntdecken (Bewusstseinsbildung)

Weitere geplante Maßnahmen

- Radweg nach Martinthal beidseitig ausbauen (2021)
- Kreisel am Wiesweg mit Umgestaltung Schwalbacher Straße (2023)
- Umgestaltung Gutenbergplatz
- Bike & Ride Bhf Hattenheim (2021)
- Fahrradstation Roßpfad (2022)
- Fahrradstation Bahnhof Eltville
- Dezentrale Fahrradständer in den Stadt-/Ortskernen (2022)
- Verbesserte Radwegführung Erbacher Straße (Vorstellung in Gremien 2021)
- Verbesserte Radwegführung Erbach Hattenheim (2021)
- Entwicklung von Radwegführungen in den Gemarkungen
- Schaffung von weiterer Fahrradinfrastruktur (Wege- und Parkinfrastruktur)
- Fahrradleihsystem/Lastenradleihsystem

Fußverkehr

- soll attraktiver und sicherer werden
- Verbreiterung von Bürgersteigen (ggfs. zu Lasten des Straßenraums durch Einbahnstraßenverkehrsführungen in den Ortskernen)
- Parkplätze auf Bürgersteigen entfernen
- Mehr Fußgängerzonen schaffen
- mehr Aufenthalts-/Erholungsbereiche (schattige Plätze mit Baum und Bänken v.a. für Senioren) schaffen
- barrierefreie Übergänge einrichten (Start 2021)
- Geschwindigkeiten an Engstellen zusätzlich reduzieren
- Verstärkte Geschwindigkeitskontrollen
- Weitere Förderung der E-Mobilität (Reduzierung gesundheitsgefährdender Schadstoff- und Lärmemission)

ÖPNV

Notwendige Maßnahmen

- Barrierefreie Haltestellen ausbauen (2022-24)
- Bahnhöfe barrierefrei und attraktiv gestalten (Abstimmungen mit Bahn laufen)
- Steigerung der Attraktivität von Bus und Bahn durch Erhöhung der Taktung und neue Preisstruktur durch Aufbau weiteren politischen Drucks auf Kreis, RMV etc.



Bereits eingeleitete Maßnahmen

- Barrierefreie Umgestaltung von Bushaltestellen in den kommenden Jahren (ab 2022)
- Planung „Mobile Mitte“ ZOB/Bahnhof Eltville zur barrierefreien Mobilitätsstation (Abstimmung mit DB läuft)
- Forderung nach Verbesserungen im ÖPNV im Rahmen des Verkehrskonzeptes des RTK wurde eingebracht (höhere Taktung, längere Züge, mehr Busverkehr)

Weitere mögliche Maßnahmen

- Vorfahrt für Busse
- Stadteigener innerstädtischer Verkehr
- Shuttleservice von/zu den Parkplätzen

2.4 Umwelt, Energie und Klima

2.4.1 Umweltrelevante Rahmenbedingungen und Ziele

2.4.1.1 Naturschutz

In einer Region wie dem Rheingau, der stark von der Monokulturlandschaft Weinbau und hohem touristischen Besucherdruck durch das dicht besiedelte Rhein-Main-Gebiet geprägt ist, **sieht sich die Stadt Eltville dem Naturschutz in hohem Maße verpflichtet**. Im Rheingau sind neben überregionalen Faktoren wie Umweltbelastung durch Verkehrs- und Gebäudeemissionen andere, eher lokale Themen wie Artenschutz und -vielfalt, Pestizideintrag oder Gewässerschutz wichtige Faktoren für den Natur- und Umweltschutz.

Ziele und Handlungsfelder

Die Stadt Eltville räumt diesen Themen des Naturschutzes hohen Stellenwert ein und engagiert sich in vielerlei Hinsicht. So pflegt die Stadt in enger Abstimmung mit dem Landschaftspflegeverband zahlreiche ökologische Ausgleichsflächen in der gesamten Gemarkung. Zudem wurden 2020 drei hochwertige Biotop-Flächen der ehemaligen Dr. Brack-Stiftung in Rauenthal in städtische Obhut übernommen.

Nachhaltige Waldwirtschaft wird in Eltville seit Jahrzehnten durch die beiden städtischen Revierförster betrieben. Der Klimawandel stellt die Wälder des Rheingaus aktuell vor große Herausforderungen, sollen diese als natürlicher Lebensraum für heimische Tiere und Naherholungsraum für die Bevölkerung erhalten werden. Die Stadt Eltville leistet hier mit Wiederaufforstungsprogrammen in Zusammenarbeit mit Schulen und Kindergärten wichtige Arbeit auch in der Umweltbildung.

In enger Zusammenarbeit mit Naturschutz- und Wasserbehörden gab es in den vergangenen Jahren mehrere Gewässer-Renaturierungsprojekte, zuletzt 2020 die große Maßnahme an der Walluf im Martinsthaler Wiesental. Gemeinsam mit dem Zweckverband soll ein regionales Wassermanagement aufgebaut werden.



Seit 2019 arbeitet die Stadt mit der Hochschule Geisenheim und dem Wuppertal Institut im Projekt KliA-Net zusammen. Der Fokus dieses ressortübergreifenden Programms liegt auf der Klimaanpassung der Weinbau-Kulturlandschaft und der Schaffung eines Netzwerkes mit Weinbauverband und Winzerinnen und Winzern. Die Anpassung an die Auswirkungen des Klimawandels soll über gezielte und nachhaltige Maßnahmen in den Bereichen Erosionsschutz, Wassermanagement, Grundwasser- und Artenschutz durch verringerten Pestizideinsatz sowie Erhalt und Schaffung von ökologisch wertvollen Flächen inmitten der Rebflächen erreicht werden.

Innerhalb des Stadtgebietes wird dem Thema Stadtgrün in der „AG Nachhaltigkeit, Energie, Umwelt“ der Eltviller Stadtverordnetenversammlung, kurz: AG NEU, hoher Stellenwert für künftige Stadtplanung eingeräumt. Die Stadt engagiert sich bei der Aktion „Bienenfreundliches Hessen“ und hat 2021 die Bürgerbeteiligungsaktion „Eltville blüht und summt“ fortgeführt. Im Rahmen der Aktion wurden 50 bienenfreundliche Stauden an Eltviller Bürgerinnen und Bürger sowie städtische Einrichtungen wie Kitas, Jugendraum und Mehrgenerationenhaus verteilt. Neben der Verteilung von bienenfreundlichem Saatgut hat sich die Verwaltung zum totalen Verzicht auf den Einsatz von Glyphosat verpflichtet. Die städtischen Rosenanlagen in der Burg und am Rheinufer sollen künftig in Zusammenarbeit mit der Hochschule Geisenheim naturnah gepflegt werden. Zudem unterstützt die Stadt Eltville die Neuanpflanzung von Bäumen durch ein eigenes Förderprogramm finanziell.

Natürlich steht Naturschutz in engem Zusammenhang mit einer Reduzierung der Belastungen durch den Straßenverkehr. Lärm- und Schadstoffemissionen, Verunreinigungen durch Mineralölrückstände oder Reifenabrieb sowie Kollisionen wirken sich auch negativ auf den Bestand von Insekten, Vögeln und Kleinsäugetern sowie auf Boden- und Wasserqualität aus. Die angestrebte Reduzierung des motorisierten Verkehrs (s. Kapitel 2.3) zieht somit auch Verbesserungen für diese Bereiche des Naturschutzes nach sich.

2.4.1.2 Lärmschutz

Geräuschintensive Industrie- oder Gewerbeanlagen gibt es in Eltville praktisch nicht, somit kommt dem Verkehr beim Lärmeintrag in Eltville der mit Abstand größte Anteil zu. Straßen-, Schienen- und Luftverkehrslärm stellen für viele Menschen des Rhein-Main-Gebietes eine erhebliche Einschränkung des Wohlbefindens dar. In Eltville sind hier vor allem die am Rhein gelegenen Stadtteile betroffen. Diese sind durch das hohe Verkehrsaufkommen (mit hohem Schwerverkehrsanteil) auf der B42 sowie in den Hauptverkehrsstraßen der Stadtteile einerseits, durch den enormen Geräuscheintrag der Bahntrasse als Hauptgüterverkehrsachse andererseits zum Teil extremen Lärmemissionen ausgesetzt. Entlang des Rheins fühlen sich Anwohner wie Erholungssuchende durch den Lastschiffsverkehr und den zunehmenden Freizeitschiffsverkehr zusätzlich beeinträchtigt.

Die Bewohner Martinsthals sind durch die mitten durch den Ort verlaufende B260 gantztägig durch sehr hohe Verkehrsbelastungen mit Schwerverkehr in Mitleidenschaft gezogen. Bei Westwind-Wetterlagen geraten insbesondere die Höhengemeinden unter Lärmeinfluss durch die in Frankfurt startenden Flugzeuge.



Ziele und Handlungsfelder

Aktiver Lärmschutz in baulicher Form durch entsprechende Schutzwände gestaltet sich innerhalb der bebauten Flächen Eltvilles schwierig. Entlang der B42 und der Bahnlinie existieren in einigen Abschnitten Lärmschutzwände, die die Bahn treibt den Ausbau entlang ihrer Gleistrassen weiter voran. Innerhalb der Ortslagen sind solche baulichen Maßnahmen an Straßen kaum möglich.

So kann dort eine Lärmreduktion nur durch eine Verringerung des Straßenverkehrs, vor allem des Last- und Lieferverkehrs, aber auch des PKW-Verkehrs, erreicht werden, wie in Kapitel 2.3 beschrieben. Insofern werden die dort angeführten Maßnahmen zur Förderung der Nahmobilität auch hier zu Verbesserungen führen. Verringerung der Geschwindigkeiten, (Teil-)Sperrungen von Straßen, Förderung der E-Mobilität, die Verringerung des Verkehrs durch Umstieg auf alternative Mobilität, ein zentraler Liefer-Hub, von dem aus dann Pakete per E-Fahrzeug oder E-Lastenbike ausgeliefert werden, sind Maßnahmen der Stadt Eltville, die neben Schadstoff-Emissionen eben auch die Belastung der Bevölkerung durch Lärmeintrag verringert haben und weiter reduzieren können.

Beim Thema Bahnlärm wird die Stadt Eltville weiter gemeinsam mit anderen betroffenen Kommunen auf die Fortsetzung des Ausbaus der Schallschutzwände und den verstärkten Einsatz von Flüsterbremsen an Güterwagen drängen. Die große und langfristige Zukunftsvision wäre ein kompletter Neubau einer Nord-Süd-Strecke für den Güterverkehr in Deutschland, die das Weltkulturerbe Mittelrheintal von extrem hohem Güterzugverkehrsaufkommen entlasten würde.

2.4.1.3 Hochwasserschutz

Das Thema Hochwasser hat in Eltville und seinen Stadtteilen zwei Aspekte. Zum einen **Hochwasser des Rheins**, ausgelöst beispielsweise durch Schneeschmelze in den Alpen und den südlichen Mittelgebirgen oder durch langanhaltende, großflächige Regenereignisse im Einzugsgebiet des Flusses. Die am Rhein liegenden Stadtteile haben in ihrer Geschichte zum Teil dramatische Erfahrungen machen müssen. In den letzten Jahren und Jahrzehnten waren bedrohliche Höchststände seltene Ausnahmen. Hattenheim und Erbach liegen nicht direkt am Ufer, die B42 erfüllt hier ihre Dammfunktion. Und Alta Villa, wie der Name schon sagt, blieb, obwohl nahe am Ufer gelegen, durch die Lage auf einer kleinen Erhebung vor den meisten Hochwassern verschont: In jüngerer Vergangenheit hat sich die Situation durch die Schaffung großer Polderflächen am Oberrhein zusätzlich entschärft.

Anders liegt das Bedrohungspotential bei kurzzeitigen innerörtlichen **Hochwasserereignissen** durch Starkregen. Die Auswirkungen des Klimawandels mit höheren Durchschnittstemperaturen führen weltweit zu einer steigenden Anzahl und Intensität von Extremereignissen, insbesondere zu plötzlich auftretenden Starkregen mit ihren Sturzfluten. Die Lage der Stadt und ihrer Stadtteile am Fuße des Rheingau-Taunus-Gebirges und der überwiegend mit Weinbau kultivierten Hänge des Rheingaus stellen eine Gefährdung für Leib und Leben, für Gebäude und Infrastruktur dar. Mit besonders dramatischen



Folgen in Erbach am 9. Mai 1990, ansonsten sind diese im Großen und Ganzen bislang in Eltville vergleichsweise glimpflich abgegangen.

Dies ist zum Teil bereits eingeleiteten Maßnahmen der Stadt und der Flurbereinigungsbehörde gedankt, Regenrückhaltebecken und leistungsfähigere Gräben in der Gemarkung haben schon einiges bewirkt.

Ziele und Handlungsfelder

Die Stadt Eltville am Rhein treibt den Schutz vor diesen Gefährdungen weiter massiv voran. Inzwischen liegen für die Einzugsgebiete der meisten Bäche Starkregensimulationen der Fließwege vor. Basierend auf deren Erkenntnissen wurden und werden dezentrale Maßnahmen in der Gemarkung geschaffen, mit denen das Wasser effektiv zurückgehalten und erst verzögert in die Bäche und die Kanalisation abgegeben wird.

Die bereits vorgenommenen Schritte zur Gewässerrenaturierung sowie weitere diesbezügliche Planungen leisten mit den so geschaffenen Retentionsflächen ebenfalls einen wichtigen Beitrag zum Hochwasserschutz. Aktuell befindet sich Eltville im Rahmen des Programms „100 Wilde Bäche“ in Abstimmung mit den Behörden zu weitreichenden Maßnahmen an Kiedrichbach und Wallufbach.

Die alle Ortslagen umgebenden Weinberge stellen, vor allem an steileren Hängen, ein erhöhtes Gefahrenpotential dar. Bei Starkregen bilden sich zwischen den Zeilen oft regelrechte Sturzbäche mit hoher Erosionskraft. Die mitgerissenen Erdmassen stellen durch Verringerung des Stau- und Abflussvolumens eine zusätzliche Belastung der Gräben, Bäche und Kanalisation dar. In einer stark vom Weinbau geprägten Region ist es daher unumgänglich, die Weinbaubetriebe und den Weinbauverband in die Strategien einzubinden. Die Stadt Eltville betreibt daher gemeinsam mit der Hochschule Geisenheim und dem Wuppertal-Institut das Projekt KliA-Net zur Anpassung des Weinbaus an den Klimawandel. Über das ressortübergreifende Förderprojekt wird versucht, die Betriebe bei deren Anpassungsbemühungen zu unterstützen. Zeilenbegrünung und Querterrassierung sind dabei Aspekte, die von zentraler Bedeutung für den Wasserrückhalt und Schutz der Bevölkerung bei Starkregenereignissen sein können.

Darüber hinaus gilt es, in der Bevölkerung ein Bewusstsein für die Risiken, aber auch für die vorbeugenden Maßnahmen zu schaffen. Die Stadt Eltville hat hierzu die entsprechenden Informationen im Internet und Drucksachen zur Verfügung gestellt.⁶

2.4.1.4 Stadtklima und Klimaanpassung im Stadtgebiet

„Unter dem Begriff Stadtklima wird heute die menschengemachte Veränderung des Klimas und der Luftqualität in städtischen Ballungsräumen zusammengefasst. Diese Veränderungen basieren hauptsächlich auf dem Einfluss von Versiegelung und Bebauung sowie Industrie und Verkehr. Typische Phänomene des Stadtklimas sind neben der Luftverschmutzung erhöhte Luft-

⁶ <https://www.eltville.de/aktuelles/aktuelles-aus-eltville-im-detail/vorsorge-gegen-sturzfluten-fuer-zuhause/>



und Oberflächentemperaturen sowie veränderte Wind- und Niederschlagsverhältnisse.“⁷

Wenig Grün und viel Beton

Weite Flächen unserer Städte präsentieren sich heute in bebautem und versiegeltem Zustand. Auch in Eltville am Rhein sind Kernstadtzentrum sowie die historischen Ortskerne dicht bebaut und von asphaltierten Flächen geprägt. Luftkühlende und -reinigende Grünflächen und Vegetation gibt es kaum. Die natürliche Bodenoberfläche ist durch undurchlässige Materialien wie Beton und Asphalt nahezu vollständig bedeckt und versiegelt. Dies führt zum einen dazu, dass das Niederschlagswassers ohne Verzögerung in die Kanalisation abgeführt wird (was bei Starkregenereignissen zu einem bedrohlichen Problem werden kann, vgl. Kap. 2.4.1.3) und somit nicht mehr zur kühlenden Verdunstung im Boden gespeichert bleibt. Vor allem aber nehmen die für Gebäude- und Straßenbau verwendeten Materialien (Stein, Beton, Stahl, Asphalt) mehr Wärme auf und speichern diese deutlich länger als unbebaute Flächen und natürliche Vegetation. Dies belastet die Bewohnerinnen und Bewohner im Sommer massiv, wenn sich Gebäude und versiegelte Flächen in der Sonne stark aufheizen. Die tagsüber aufgenommene Wärme wird dann nachts abgegeben. Die Hitze scheint dann in den Straßen „zu stehen“, Abkühlung und erholsamer Schlaf werden dadurch erheblich behindert.

In den dicht bebauten Ortskernen mit ihren engen Straßen findet zudem kaum Luftaustausch mit dem Umland oder höheren Luftschichten statt, unbebaute Frischluftschneisen, die Frisch- und Kaltluft von den umliegenden Hängen bis in die Ortszentren führen, gibt es kaum. Zusätzliche Wärme, die aus Gewerbe-, Heiz- und Kühlprozessen oder vor allem Verbrennungsmotoren eingetragen wird, führt zu weiterer Temperaturerhöhung. Mitunter liegen die Temperaturunterschiede zwischen Innenstädten und Umland bei bis zu 10 Grad Celsius. Kommen dann noch Feinstäube und Luftschadstoffe aus Gewerbe und Verkehr hinzu, kann dies auch in einer Kleinstadt wie Eltville, gerade in den tief gelegenen Stadtteilen, zu einem ungesunden Stadtklima führen. Für Kinder und ältere Menschen, aber auch jüngere mit Herz- und Kreislaufproblemen, sind unsere zunehmend heißer werdenden Sommer gesundheitlich oft extrem belastend. Die Wohnstätten sind stark aufgeheizt, an Aufenthalt im hitzereflektierenden und meist nicht beschatteten Straßenraum ist kaum zu denken. Und auch die Nacht bringt kaum Erholung und Abkühlung.

Zwar liegt Eltville an der stadt- und ortsnahen kühlenden Freifläche, dem Rhein, die zumindest in den rheinnahen Straßen tagsüber für etwas Luftzirkulation und Abkühlung sorgen kann. Bis in die tieferen Ortskerne reicht dies aber kaum. In warmen Sommernächten kann das wärmespeichernde Wasser hingegen sogar eher nachteiligen Effekt haben.

Nun gibt es in Eltville sicher nicht so hohe Schadstoffausstöße wie in Großstädten mit Industrieflächen und hochfrequentierten Magistralen. Dafür stehen die Gebäude in den Ortskernen oft extrem eng, in den schmalen Gassen gibt es bei geringen Windstärken kaum Luftbewegung. Und anders als in Großstädten, in denen man die Bedeutung innerstädtischer Frei- und Grünflächen sowie unbebauter Kaltluftschneisen schon in den frühen Phasen

⁷ Definition Stadtklima www.nabu.de



der Industrialisierung erkannte, wurde dies in Kleinstädten vielfach vernachlässigt, das freie Land war ja direkt hinter der nächsten Straßenecke. Als sich diese Kleinstädte dann immer weiter in der Fläche ausdehnten, rückte das kühlende Umland für die ursprünglichen Ortskerne in immer weitere Ferne.

Ziele und Handlungsfelder

Die **im Zuge des Klimawandels zunehmend heißer werdenden Sommer erfordern auch in Kleinstädten wie Eltville entsprechende Klimaanpassungsmaßnahmen**. Der wachsende Anteil älterer Mitbürger im Zuge des demografischen Wandels, vor allem aber die für unsere Kinder mit der Kinderfreundlichen Kommune manifestierte Verantwortung verpflichten uns, gesunde Lebensbedingungen für alle, insbesondere aber für diese schwächeren Gruppen, zu schaffen.

Die baulichen Spielräume in gewachsenen Ortschaften sind natürlich gering. Ziel kann und muss es somit sein, weitere Versiegelung zu verhindern und die wenigen potentiellen Standorte für Grünflächen und Bäume zu nutzen. Jede Rasenfläche, jeder Busch weist gegenüber bebauten Arealen einen deutlich höheren Kühlungsfaktor durch Verdunstung und Filtereffekt für Feinstäube und Luftschadstoffen auf. Allen voran Bäume, die über ihre großen Blattflächen mit ihren hohen Verdunstungsleistungen und großer Absorptionsfähigkeit erheblich zur Abkühlung und Reinhaltung des Stadtklimas beitragen können (siehe dazu Kapitel 2.5 Freiräume).

Daneben muss es verstärkt gelingen, den Wärme- und Schadstoffeintrag durch den Verkehr als Hauptverursacher in Eltville möglichst gering zu halten. Hierzu gilt es, die in Kapitel 2.3 beschriebenen Maßnahmen zur Reduzierung des Autoverkehrs durch Förderung der Nahmobilität und des ÖPNV umzusetzen.

2.4.2 Klimaschutz

2.4.2.1 Ziele

Die drei zentralen Zielsetzungen des Klimaschutzes sind

- Energieeinsparung
- Steigerung der Energieeffizienz
- Substitution fossiler durch erneuerbare Energieträger

Klimaschutz stellt eine dringliche und zugleich langfristige Aufgabe dar, die von allen Ebenen – Bund, Land, Kommune – wahrgenommen werden muss. Insbesondere den Städten und Gemeinden kommt im Rahmen dieser umfangreichen Aufgabenstellung eine wesentliche Bedeutung zu. Die Stadt Eltville setzt sich mit dem Thema Klimaschutz, seiner Notwendigkeit, seinen Möglichkeiten und auch positiven Nebenfolgen, auseinander. Viele Aktivitäten wurden bereits im Rahmen des Agenda-2030-Prozesses angestoßen. Die Stadt Eltville hat z.B. begonnen, ihre Liegenschaften zu sanieren und ein entsprechendes „Klimaschutzkonzept in den eigenen Liegenschaften“



aufgestellt, mit regionalen Partnern Solaranlagen installiert und die E-Mobilität gefördert.

Kommunales Klimaschutzmanagement ist ein stetiger Prozess und bezeichnet einen systematischen Umgang mit Energie, um den Ausstoß klimarelevanter Gase, vor allem von CO₂, aus allen Quellen im Stadtgebiet und, soweit darauf Einfluss genommen werden kann auch darüber hinaus, zu reduzieren.

Dieses Bestreben hat die Politik zusammen mit Bürgermeister Patrick Kunkel am 8. März 2010 mit dem Beitritt zu den hessischen Klima-Kommunen beschlossen. Das Bündnis der Hessischen Kommunen zur Einhaltung der Klimaschutzziele, beinhaltet das Ziel, bis 2025 die Treibhausgasemissionen um 40 % und bis 2050 etwa 90 % gegenüber den Emissionen im Jahre 1990 einzusparen.

Es ist inzwischen Konsens, dass die volkswirtschaftlichen Kosten zur Vermeidung der Treibhausgasemissionen wesentlich niedriger liegen als die Kosten der Anpassung an die zu erwartenden Schäden.

2.4.2.2 Handlungsfelder

Die zentrale Idee ist, Entscheidungs- und Arbeitsabläufe in der Verwaltung und der Kommunalpolitik an längerfristig angelegten Zielen zu orientieren. Für die weitere Gestaltung von Zielsetzungen und deren Umsetzung wurde eine gemischte Kerngruppe gebildet, die bereits erwähnte AG NEU – Nachhaltigkeit, Energie, Umwelt. Diese besteht neben zentralen Akteuren aus der Verwaltung vor allem aus Mandatsträgern. Fachexperten werden punktuell hinzugezogen. Die erarbeiteten Strategien und Maßnahmen sollen in dem Prozess der vorliegenden Nachhaltigkeitsstrategie fortwährend aufgegriffen und umgesetzt werden. Bislang angedachte Maßnahmen sind z.B. die Solarförderung und Energieberatung für Bürger, Vereine und Unternehmen. In Kooperation mit der Wirtschaftsförderung wurden und werden Veranstaltungen angeboten, bei denen speziell Unternehmen über regenerative Energien informiert werden.

Zusammengefasst verfügt die Stadt Eltville über die folgenden Möglichkeiten, um zur Erreichung der oben genannten Zielsetzung beizutragen:

- Gestaltung der Siedlungs- und Verkehrsentwicklung
- Energieeffizienz der Straßenbeleuchtung (wurde bereits weitestgehend umgesetzt)
- Einspar- und Substitutionspotentiale beim Energieverbrauch aufzeigen
- Energieeffizienz der eigenen Liegenschaften (Vorbildfunktion)

In anderen Teilbereichen kann die Stadt durch Kommunikation aktiv werden (das Marketing des Anliegens bzw. Öffentlichkeitsarbeit), z.B. im Konsum (siehe dazu auch Kapitel 1, Verwaltungskommunikation und Kapitel 4, nachhaltige Stadtentwicklung).

Anforderung an die städtebauliche Entwicklung

Etwa 35% der CO₂-Emissionen in Deutschland werden durch Gebäude verursacht. Der größte Anteil entfällt auf die Konditionierung, also das Kühlen bzw. Heizen, und den Stromverbrauch.



Mit der Einführung der Klimaschutzklausel vom 22. Juli 2011 hat die Bundesregierung Kommunen die Möglichkeit gegeben, Planungsleitzielen in der Bauleitplanung zu verankern. Auch die Stadt Eltville macht hiervon Gebrauch und hat z.B. im aktuellsten Neubaugebiet in Erbach die Anforderungen der Bebauung durch eine Photovoltaikpflicht erhöht. Neben der Bauleitplanung gibt es auch die Möglichkeit, in den Flächennutzungsplänen entsprechende Zonen für regenerative Energien oder zur Prävention von Klimaschäden zu setzen. In Eltville umgesetzte Projekte sind die Renaturierung der Walluf oder die Aufforstungen.

Strategien und Ziele für die Stadtentwicklung sind:

Die Reduzierung des Energiebedarfs durch:

- Kompaktes Bauen (günstiges A/V Verhältnis)
- Vermeidung von Kühlenergiebedarf
- Einsatz effizienter Energiesysteme
- Verdichtung im Einzugsbereich von Haltestellen des ÖPNV sowie dessen Stärkung

Förderung erneuerbarer Energienutzung, wobei sich die Stadt Eltville in den kommenden Jahren verstärkt auf die Solarenergie konzentrieren möchte:

- Solarenergie
- Geothermie
- Nachwachsende Rohstoffe
- Wasserkraft

Zur Umsetzung nutzt die Stadt Eltville Rahmenkonzepte, Energienutzungspläne, Umweltprüfungen, Flächennutzungsplan und Landschaftspläne, Bebauungspläne, sowie Pläne zu Stadtumbaumaßnahmen. Ein integriertes Stadtentwicklungskonzept, welches übergeordnet ansetzt, soll künftig aus den Teilkonzepten entstehen.

Im Gegensatz zur Verdichtung in der Nähe des ÖPNV, sollte eine Entdichtung angestrebt werden in Gegenden, die besonders durch Hitze belastet sind. Windschneisen verhindern das übermäßige Aufheizen von Stadtteilen (vgl. hierzu auch 2.4.1.4).

Senkung des Klimaausstoßes

Wie eingangs bereits erwähnt trägt der Mensch durch den massiven und ständig steigenden Treibhausgasausstoß zu einer Beschleunigung klimatischer Veränderungen bei. In der Folge lassen sich in Eltville u.a. längere Trockenzeiten, Waldsterben, ein Absinken des Grundwasserspiegels sowie Starkregenereignisse beobachten.

Die Senkung des Klimagasausstoßes ist eine gemeinsame Aufgabe, die jeden betrifft. Die Stadt Eltville kann nur gemeinsam mit der Bürger- und Unternehmerschaft die Klimaziele erreichen, um das Aufheizen der Erde zu entschleunigen.

In Eltville wurde eine Vielzahl von Methoden und Instrumenten entwickelt, welche die Kommunikation fördern oder gezielt Emissionen einsparen sollen. Diese werden fortlaufend ergänzt und optimiert.



Instrumente und Methoden sind z.B.:

- Die gezielte Beratung von Bürgerinnen und Bürgern, Unternehmen und Vereinen
- Sensibilisierung durch Kampagnen und Pressearbeit
- Umsetzung von Maßnahmen in der Stadtentwicklung, (Neu-)Gestaltung von Flächen und Verkehr, Aufforstung etc.
- Sanierung der eigenen (kommunalen) Liegenschaften
- Förderung regenerativer Energien

Senkung des Klimagasausstoßes

- Förderung regionaler und nachhaltig hergestellter Produkte

Bei der Umsetzung der genannten Instrumente setzt die Stadt auf eine ressortübergreifende Zusammenarbeit, um möglichst viele unterschiedliche Zielgruppen in der Stadt anzusprechen und für die Belange des Klimaschutzes zu sensibilisieren und zu aktivieren.

2.5 Freiräume

2.5.1 Ziele

Wesentliches Ziel ist, bestehende Freiräume zu sichern. Dazu gehören Bäche und andere Gewässer, landwirtschaftliche Flächen, Wälder und sonstige Biotop. Es gilt, die Lebensqualität der Bürgerinnen und Bürger, die Naherholung und den Tourismus, das Stadt- und Landschaftsbild und die ökologischen Werte zu sichern.

2.5.2 Handlungsfelder

- Inwertsetzung zentraler Standorte durch Fortentwicklung und Neuschaffung innerstädtischer Grünflächen (z.B. Kiliansring)
- Anpassung an Freiraumbedürfnisse für Kinder und Senioren im Wohnquartier (z. B. Rückbau von Straßen zugunsten von Stadtgrün und Spiel- bzw. Aufenthaltsmöglichkeiten)
- Ergänzung der Freiraumvernetzung durch Renaturierungen und Talfreiräume mit Uferwegen, Hangwald und Höhenwege, Alleen (verbesserte Erreichbarkeit und Biotopvernetzung)
- Anpassung an Auswirkungen des Klimawandels mit erhöhten Temperaturen und Hochwassergefahr (z.B. Baumpflanzungen, Wasserversickerung, Retention)
- Erhaltung bzw. Weiterentwicklung „Leben am Fluss“ (z. B. bessere Anbindung Erbach und Hattenheim an den Rhein)

Näheres hierzu findet sich auch im Kapitel 2.4 Umwelt, Energie, Klima.



2.6 Friedhöfe

2.6.1 Ziele

Vorrangiges Ziel der Friedhofsverwaltung ist die Sicherstellung von ausreichenden Bestattungsplätzen unter Berücksichtigung einer sich wandelnden Bestattungskultur.

Darüber hinaus werden die Friedhöfe mit ihren Grünflächen als Begegnungsstätten und Oasen der Ruhe und Artenvielfalt gefördert.

2.6.2 Handlungsfelder

Das Bestattungsangebot auf den Friedhöfen soll unterschiedlichen Bedürfnissen Rechnung tragen. Dabei gilt es insbesondere, traditionelle Bestattungsformen mit modernen Bestattungsformen zu vereinen. Damit möchte die Stadt den veränderten Ansprüchen an die Bestattungskultur Folge leisten.

Grundsätzlich verwendet die Stadt Eltville am Rhein seit 2004 bei Neupflanzungen nahezu flächendeckend heimische und ökologisch wertvolle Blüthengehölze und Bäume in den öffentlichen Grünanlagen. Die Stadt bekennt sich seit 2017 zur Kampagne „Bienenfreundliches Hessen“ und hat beispielsweise bei der Friedhofserweiterung Erbach Rasen- in Wiesenflächen umgewandelt.

Als Grünflächen spielen Friedhöfe auch eine Rolle beim Bemühen, zum Artenschutz beizutragen. Auf den Eltviller Friedhöfen erfolgt das Management von Wildkräutern nicht mehr mit Pflanzenschutzmitteln, sondern mechanisch. Der damit verbundene zusätzliche finanzielle Aufwand ist zwar hoch, jedoch bringt der Verzicht auf Pflanzenschutzmittel wichtige positive Auswirkungen auf die Umwelt.

Außerdem wurden Mitarbeitende dahingehend geschult, Blätter und Grünschnitt auf Friedhöfen nicht vollständig zu entfernen – und trotzdem ein ordentliches Erscheinungsbild zu gewährleisten.

Schließlich arbeitet die Fairtrade Kommune Eltville am Rhein aktuell an einer Aktualisierung der Friedhofssatzung. In der neuen Version der Satzung wird, wie bereits im Kapitel 1.1.5 erwähnt, voraussichtlich auch von der Möglichkeit Gebrauch gemacht, ein Verbot von Grabsteinen aus ausbeuterischer Kinderarbeit aufzunehmen.

2.7 Technische Infrastruktur

2.7.1 Abwasserentsorgung

2.7.1.1 Ziele

Wasserrückhaltung und Versickerung in der Landschaft
Verschlammung vermeiden



2.7.1.2 Handlungsfelder

In enger Zusammenarbeit mit dem Abwasserverband arbeitet die Stadt Eltville an Möglichkeiten, um Wasserrückhaltung und Versickerung in der Landschaft zu fördern. Dies ist im Zuge immer heißerer Sommer von zunehmender Bedeutung zur ganzjährigen Sicherstellung der Wasserversorgung für die gesamte Bevölkerung. Außerdem kann damit einer Überforderung der Kanalnetze entgegengewirkt werden.

Viele Regenwasserkanäle führen direkt in Gewässer und Flüsse. Zum Schutz der Fischbrut sollte diese Verschlammung möglichst niedrig gehalten werden.

2.7.2 Wasserversorgung

2.7.2.1 Ziel

[Sicherstellung der Wasserversorgung](#)

2.7.2.2 Handlungsfelder

Angesichts zunehmend trockener und heißer Sommer wird Trinkwasser immer wertvoller. Kommunen stehen vor der Herausforderung, die Trinkwasserversorgung für die Bevölkerung sicherzustellen.

Zur Schonung der wichtigen Ressource Trinkwasser gewinnen Möglichkeiten zur Sammlung von Niederschlagswasser, Uferfiltrat durch Wassergewinnungsanlagen am Rhein sowie Regenrückhaltesysteme an Bedeutung.

Beispielsweise wird angestrebt für den Wein- oder Gartenbau solche Nicht-Trinkwasser-Versorgungsmöglichkeiten bereitzustellen oder die Brauchwasserentnahme aus nicht genutzten oder neuen Brunnen zu fördern. Voraussetzung dafür ist allerdings, dass dadurch der Wasserspiegel nicht sinkt. In diesem Zusammenhang ist auch die Entwicklung neuer Wege- und Bewässerungspläne im laufenden Flurbereinigungsverfahren ein wichtiges Thema.

Ein geeignetes Forum, um angesichts des steigenden Bewässerungsbedarfs für Winzerinnen und Winzer Konzepte aus unterschiedlichen Perspektiven zu diskutieren und in die Umsetzung zu bringen, ist das bereits erwähnte KliA-Net Projekt, bei dem die Stadt Eltville mit der Hochschule Geisenheim und dem Wuppertal Institut zusammenarbeitet.

Zur Stabilisierung des Grundwasserspiegels und zur Förderung der Biodiversität gilt es weiterhin Ausgleichsflächen, Gräben und Bachläufe zu pflegen, Bäche zu entlasten und relevante Erfahrungen zur Erosionsverhinderung zu dokumentieren.



2.8 Baukultur

2.8.1 Ziele

- Den Wert des erhaltenswerten Baubestandes bewusst machen (Bauberatung, Öffentlichkeitsarbeit), ggfs. durch Satzungen (Gestaltungssatzung nach HBO, Erhaltungssatzung nach BauGB) reglementieren.
- Öffentlicher Raum: Materialien und Gestaltungsdetails werden zu Standards entwickelt, die unabhängig von kurzfristigen Moden spezifisch und wiedererkennbar dem öffentlichen Raum eine solide Grundlage geben können.

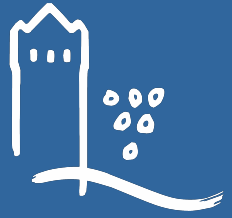
2.8.2 Handlungsfelder

Für die südliche Altstadt von Eltville existiert eine Gestaltungssatzung. Darin werden baugestalterische Vorstellungen der Stadt geregelt – über denkmalpflegerische Anforderungen hinaus.

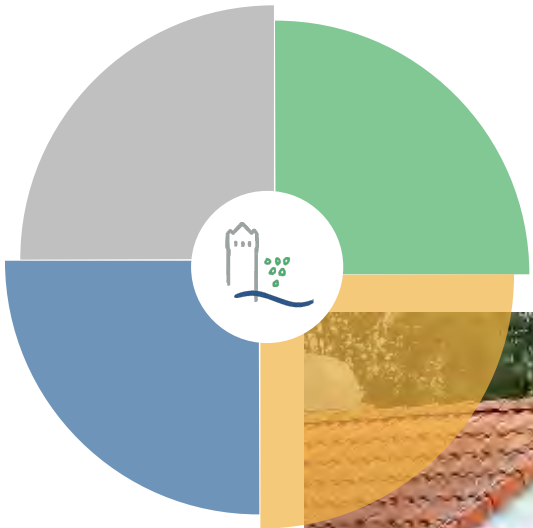
Große Bereiche in Eltville sind einzeln oder als Ensembles denkmalgeschützt. Die Unterschutzstellung erfolgt bzw. erfolgte durch übergeordnete Vorgaben (Hessisches Denkmalschutzgesetz) und Institutionen. Die Stadt Eltville unterstützt die denkmalschützenden bzw. -rechtlichen Aspekte des Bauens.

Baukultur speziell in Eltville bedeutet vor allem, private Bauherren für einen qualitativen Beitrag zur Stadtgestalt – sowohl bei Neubauten als auch bei der Pflege/Erhaltung des Bestandes – zu gewinnen.

Bei städtischen Vorhaben sind gestalterisch/architektonische Vorgaben gegenüber ökonomischen Aspekten vorrangig.



ELTVILLE AM RHEIN
WEIN-, SEKT- UND ROSENSTADT



3. Soziale Netzwerke



3. Soziale Netzwerke

3.1 Soziale Stadt mit einem starken sozialen Netzwerk

3.1.1 Ziele

- Stärkung sozialer Netzwerke in der Stadt
- Teilhabe aller Bevölkerungsgruppen
- Förderung ehrenamtlichen Engagements
- Strukturelle Verankerung der nachhaltigen Quartiersentwicklung

Mit Blick auf die sozialen Aspekte der Nachhaltigkeit und vor dem Hintergrund des demografischen Wandels liegt der Schwerpunkt auf aktiver Teilhabe, Begegnung und Dialog aller Alters- und Bevölkerungsgruppen. Wichtig dabei ist, dass der offene und respektvolle Prozess gemeinsam mit allen Interessierten erarbeitet wird.

3.1.2 Handlungsfelder

Quartiersentwicklung

Die Eltviller Quartiersentwicklung (QE) legt sich nicht nur auf (tradierte oder konstruierte) Gruppen, Generationen, Schichten, bestimmte Herkunft oder Kulturen fest, sondern orientiert sich in ihrem methodischen Handeln an den Bedürfnissen und Interessen der Menschen – im Sozialraum, also unter der Berücksichtigung des Zusammenhangs zwischen lokalen Strukturen und den Menschen.

Das Grundprinzip der QE ist also der Sozialraumbezug, die bedarfsgerechte Gestaltung der sozialen Nahräume (s. Handlungsfelder des MGH und Netzwerkbüros sowie das Programmheft des Mehrgenerationenhauses Eltville unter www.eltville.mehrgenerationenhaus.de, s. Eltviller Integrations- und Vielfaltstrategie (KIV), s. Seniorenkonzept, beides zu finden unter www.netzwerk-eltville.de).

QE erkennt und sondiert vorhandene Ressourcen und Potenziale von Gruppen und einzelnen Menschen und (Sozial-)Räumen. Vorhandene Potenziale werden aktiviert und gefördert, damit sie dem Gemeinwesen zugutekommen. Ebenfalls werden neue Maßnahmen entwickelt und koordiniert. Der Fokus auf die Bedürfnisse der Menschen wird ergänzt durch den stetigen Einbezug aller Gruppen.

Der Rahmen wird vorgegeben von den drei Quartieren, die Eltville ausmachen:

- Kernstadt, zentriert um das Mehrgenerationenhaus Eltville und das NetzwerkBüro (nahe Rathaus)
- Erbach und Hattenheim (am Rhein gelegen)
- Die „Höhengemeinden“ Martinthal und Raenthal



Folgende Grafik veranschaulicht das Eltviller Quartierskonzept:



Zur Stärkung lokaler Angebote und sozialer Netzwerke plant die Stadt ihre Zusammenarbeit u.a. mit Vereinen und Ehrenamtlichen im Bereich QE weiter auszubauen – über die bestehenden Kooperationen mit kirchlichen Ansprechpartnern hinaus.

Soziale Infrastruktur, Beteiligung, Engagement

Ausgangspunkte der sozialen Daseinsfürsorge bilden MGH und NetzwerkBüro. Diese bieten den in ihrem Umkreis tätigen kommunalen wie ehrenamtlich Engagierten Rahmenbedingungen, um dort aktiv zu werden, wo sie selbst am besten um den jeweiligen Bedarf wissen. Nur durch diese konstante Rückkopplung kann auch zukünftig bedarfsgerecht und passend auf neue Herausforderungen im Konsens mit den Engagierten reagiert werden – oder diese werden bestenfalls sogar antizipiert.

Ehrenamtlich Engagierte sollen nicht im luftleeren Raum schweben. Um sie nachhaltig an die Stadt zu binden, sind feste Strukturen notwendig. Dieses Netzwerk existiert in Eltville am Rhein. Denn uns ist bewusst, dass feste und wertschätzend auftretende Ansprechpartnerinnen und Ansprechpartner für Ehrenamtliche wichtig sind. Menschen, die sich engagieren, brauchen eine Struktur, eine feste Kontaktperson.

Diese festen Ansprechpartnerinnen und Ansprechpartner haben wir nach und nach in die Verwaltung eingebunden oder zumindest an sie angedockt. Gute Beziehungen im Netzwerk sind in unseren Augen die Grundlage für ein erfolgreiches Arbeiten und ein positives Miteinander.

Auf die Schlüsselfiguren kommt es an: Sie motivieren, bringen Menschen zusammen und organisieren Hilfen. Feste Strukturen aus Haupt- und Ehrenamtlichen sind die Knoten zwischen den einzelnen Fäden im Netzwerk.

Jour fixes, Offene Treffs, Völkerkino und Völkercafé ermöglichen Begegnungsräume und lassen Menschen in Beziehung zueinander treten. Hervorzuheben ist dabei die katalysatorische Wirkung auf die Gewinnung weiterer Ehrenamtlicher. So befördert beispielsweise die Kooperation zwischen



MGH und Philipp-Kraft-Stiftung (PKS) die der Eltviller QE innewohnende integrative Wirkung.

Auch demographische Herausforderungen werden nur unter stetem Einbezug der entsprechenden Gruppen wirksam gestaltet. Das im NetzwerkBüro Ehrenamt koordinierte Seniorennetzwerktreffen bildet neben den Altersgruppen auch konfessionelle Vertreterinnen und Vertreter, Vereine und andere Engagierte ab. Eltviller Nachhaltigkeit bedeutet auch, gegenwärtig auf zukünftige Handlungsnotwendigkeiten vorbereitet zu sein und im Einklang mit den Beteiligten das Vorgehen abstimmen zu können.

Bewährt hat sich während der Pandemiemaßnahmen die Etablierung der Bürgerbeteiligungsplattform <https://mitgestalten.eltville.de/> zur Förderung von Kommunikation zwischen Bürgerinnen und Bürgern und der Stadtverwaltung.

Auch zukünftig gilt es, niedrigschwellige Formen der Zusammenarbeit mit Netzwerkpartnern und Akteuren vor Ort zu ermöglichen und Kooperationsstrukturen zwischen Quartier (Bürgerschaft, soziale Dienstleister) und Verwaltung zu gewährleisten.

Altersgerechte QE für Senioren

Die Schaffung, Vernetzung und Optimierung vorhandener Unterstützungsangebote ermöglicht die ganzheitliche Weiterentwicklung aller Lebensfeldbedingungen – gerade älterer Menschen.

Elemente dabei sind abgestimmte Beratungsleistungen, wie beispielsweise Sturzprävention, Sicherheitstraining, Erste Hilfe für Senioren, Gedächtnistraining, PC-Kurse und Wohnberatung. Gerade in letzterer zeigt sich der vorwegnehmende Eltviller Ansatz, nicht bloß Daseinsfürsorge, sondern Daseinsvorsorge bieten zu können. Für betagte Menschen und solche in relevanten Bedarfslagen ist die Eltviller Gemeindeschwester zuständig, die vor Ort in den Quartieren arbeitet, indem sie Hilfsangebote vermittelt und die Menschen bei der Entwicklung neuer Lebensperspektiven unterstützt. Dabei hilft sie bei der Einleitung von Behandlungen oder Rehabilitation, die einen längeren selbstbestimmten Verbleib im eigenen Heim ermöglichen können. Die Gemeindeschwester bildet daneben die Schnittstelle zwischen dem MGH, dem NetzwerkBüro, dem Seniorennetzwerk und der Verwaltung.

Präventive Ansätze spielen dabei eine große Rolle. Die Zunahme neurologischer Einschränkungen wie Demenzerkrankungen ist ein Merkmal des demographischen Wandels. Die Zusammenarbeit mit der HUFAD (Häusliche Unterstützung für Alzheimer- und Demenzerkrankte durch Ehrenamtliche) erlaubt, unter anderem durch die Gruppenbetreuung von Erkrankten, die Wiederherstellung der sozialen Einbettung – mittelbar auch der Angehörigen, was durch die Arbeit der Betroffenennetzwerke wie der Alzheimer Gesellschaft Rheingau-Taunus e.V. in ihrer Wirksamkeit erhöht wird.

Wohnen

Im Wortsinn nachhaltig sind Bemühungen, den langfristigen Verbleib im gewohnten Wohnumfeld zu sichern. Die Verbesserung der Infra- und Versorgungsstruktur, die Ermöglichung bedarfsgerechter Wohnangebote, der weitere Ausbau generationsgerechter räumlicher Anbindungen und die Vermeidung von Umzügen stehen im Mittelpunkt des Netzwerks Wohnen.



Mobilität

Heimische Verortung hängt nachvollziehbar auch an der Möglichkeit des Fortkommens. Alternative Mobilitätsformen erhöhen die Beweglichkeit. Der Bürgerbus nutzt die Bereitschaft zahlreicher Engagierter, die Demenzbegleitung, beispielsweise zur HUFAD, zu ermöglichen. Des Weiteren fährt der Bus die Eltviller Mitfahrbänke an, bringt Menschen zu Friedhofsbesuchen und bietet Fahrten zum Eltviller Wochenmarkt – und erlaubt vielen Passagieren die Wiederaufnahme von Kontakten, die sie mit eigenen (auch finanziellen) Ressourcen, nicht mehr pflegen können. Hier strahlt der Kulturbus 60+ seine besonders einflussreiche Wirkung auf vorhandene (Nah- und Fern-)Mobilität ab.

Bildung, Kultur, Wissenstransfer, Beratung

Vor jedem anderen Lebensabschnitt kommt die Kindheit und spätere Adoleszenz. Das enorme Potential, das die QE durch den Einbezug junger Menschen aufweist, wird nicht nur verstärkt durch ein umfangreiches, passgenaues Bildungs- und Beratungsangebot in den Quartieren, sondern entfaltet sich vor allem im Bereich des (intergenerationalen) Wissenstransfers. MGH, NetzwerkBüro und Mediathek sowie deren Kooperationspartner (Bibliothek KÖB Martinsthal, Vereine) bieten ein großes Spektrum an (Weiter-)Bildung an, welches aus den Begegnungen zwischen Jung und Älter gespeist wird. Die technischen Kompetenzen jüngerer Menschen erlauben es älteren, von ihnen zu profitieren. Die Älteren können ihren Erfahrungsschatz weitergeben. Gegen- und wechselseitiges Lernen sind das Zentrum von Projekten wie den Eltviller Ausbildungslotsen oder den Alt-für-Jung-Patenschaften. Das nachhaltige Quartier lebt auch intergenerational beisammen – und nicht bloß nebeneinander.

Kinder und Jugendliche

Bei jüngeren Menschen kann der Wille und die Kompetenz sowie das Erkennen der Selbstwirksamkeit bei eigener (politischer) Partizipation an der Gemeinschaft geweckt werden – sofern die ermöglichenden Rahmenbedingungen gegeben sind. Auf diese Weise kann das Fundament für nachhaltiges Handeln gelegt werden. Die inklusive QE baut auf die Kooperation mit dem JUZ, der kinderfreundlichen Kommune (s. Kapitel 3.2), sowie den Kindertageseinrichtungen (s. Kapitel 3.3) auf.

Das kreative Handlungspotenzial der jungen Quartiersbewohnenden wird sichtbar in den Bemühungen zum Klimaschutz und zu mehr fairem Handeln. Auf Nachhaltigkeit orientierte junge Menschen (wie z.B. Your City for Future) können auf die (kommunale) Unterstützung bei ihren Projekten und Absichten zählen – in allen Quartieren. Die Eigengestaltung der Quartiere fußt auf einer Ermöglichungsstruktur, die konstant sicherstellt, dass die Verbindlichkeit der eigenen Mitwirkung gegeben ist.

Im Rahmen der QE sollen weiterhin Angebote für Jugendliche in den Quartieren wieder etabliert bzw. gestärkt werden. Dazu gibt es in Martinsthal beispielsweise bereits den Jugendraum, der an die Öffnungszeiten der KÖB gekoppelt ist. Ein weiteres Angebot ist die (Jugend)Feuerwehr. Auch in den anderen Stadtteilen bzw. Quartieren wird an solchen Angeboten gearbeitet.



NetzwerkBüro

Erfolgreiche Gestaltung des demografischen Wandels und die Weiterentwicklung der kommunalen sozialen Themen wie Senioren- und Quartiersarbeit

Dank der vorhandenen guten Kooperation zwischen Akteuren wie ehrenamtlichen Projektleitern aber auch Institutionen wie dem WIR-Kompetenzzentrum, der BaS (Seniorenbüros), dem Rheingau-Taunus-Kreis, Pro Job, Stiftung Miteinander-Füreinander und dem Eltviller Tisch e.V., gestaltet die Stadt den demografischen Wandel schon heute aktiv mit.

Ausgehend von einer bestehenden guten Kollegialität und vorhandener Infrastrukturen kann etwa das Senioren-Netzwerk Eltville zu einem „Demografie-Netzwerk“ erweitert werden. Zudem ist innerhalb der Verwaltung die ressortübergreifende Arbeit zu stärken und gleichzeitig auf Kreisebene die fachliche Zusammenarbeit der Verantwortlichen zu vertiefen.

Freiwilliges Engagement wertschätzen und bürgerschaftliche Mitwirkung fördern

Die Bedeutung der ehrenamtlichen und freiwilligen Aktivitäten der Menschen für ein funktionierendes Gemeinwesen kann kaum überschätzt werden. Nur durch dieses freiwillige Engagement ist ein friedliches und solidarisches Miteinander im kommunalen Raum möglich. Die Stadt als kleinste Einheit schafft ein Zusammengehörigkeitsgefühl, das der Nährboden für ehrenamtliches Engagement ist. In der Stadt als kleinster Einheit der Gemeinschaft bieten Menschen Hilfe an, die von Bedürftigen auch angenommen wird. Der Zusammenhalt in der Gemeinschaft macht diese resilient gegenüber Krisen.

Eltville am Rhein hat bereits eine respektable Anerkennungskultur, die es aktiv weiter zu entwickeln gilt. Zudem gibt es mit dem NetzwerkBüro Ehrenamt eine institutionelle Anbindung, die weiter gestärkt werden kann. Ältere Menschen spielen dank ihrer Lebenserfahrung und ihrer hohen Bereitschaft eine wichtige Rolle im Engagement. Gerade bei den „jungen Alten“ besteht ein großes Potenzial, welches gezielt angesprochen werden kann. Zugleich benötigen insbesondere Hochbetagte oftmals Unterstützung, die mit Hilfe freiwilliger Leistungen sinnvoll ergänzt werden kann.

Steuerung, Vermittlung und Betreuung ehrenamtlichen Engagements

Die folgenden Projekte laufen derzeit in Eltville mit ehrenamtlichen Projektleitungen:

- Ausbildungslotsen
- My way out – Beratung für Jugendliche
- NetzwerkWohnen Wohnberatung
- Bürgerbus
- Repair Café
- Integrationslotsen
- Laiendolmetscher
- Rheingauer Sozialkompass
- Betriebskostenabrechnung
- Eltviller Kulturbus 60+
- Neustart für Langzeitarbeitslose
- Engagement-Lotsen-Programm
- BaS Bundesarbeitsgemeinschaft Seniorenbüros



**ELTVILLER
ZIELE FÜR
NACHHALTIGE
ENTWICKLUNG**

- Generationen Kulturen Vielfalt
- alt & jung Chancenpatenschaften
- Lichtblick
- ZweiZeit – Jung für Alt
- Bücherbus

Informationen zu den einzelnen Projekten finden Interessierte unter www.netzwerk-eltville.de.

Darüber hinaus zielt die Engagement-Förderung der Stadt selbstverständlich auch auf das **Ehrenamt in der Feuerwehr**, dem eine ganz herausragende Bedeutung zukommt:

Die Freiwillige Feuerwehr der Stadt Eltville am Rhein besteht aus rund 200 Frauen und Männern in den Einsatzabteilungen der fünf Stadtteilwehren, die ihre Freizeit in den Dienst der Allgemeinheit stellen und Tag und Nacht im Alarmfall zu Hilfe eilen. Die unterschiedlichsten Berufsgruppen und Persönlichkeiten treten hier im Feuerwehrdienst in Aktion. Sie verbringen Stunden mit Ausbildungen, Übungen, Feuerwehrlehrgängen und Fortbildungsmaßnahmen, um für den Ernstfall gewappnet zu sein.

Zudem stellt der Kinderfeuerwehr für die Jüngsten zwischen 6 und 10 Jahren die erste spielerische Bindung zur Feuerwehr her, die später in der Jugendfeuerwehr für Mädchen und Jungen von 10 bis 17 Jahren gefestigt wird, um Nachwuchskräfte für die Einsatzabteilungen zu gewinnen. Die Kinder- und Jugendwarte verrichten eine ungeheuer wichtige Arbeit im sozialen Bereich, indem sie mit den Kindern und Jugendlichen arbeiten.

Für die Allgemeinheit werden Weihnachtsbäume eingesammelt, St. Martinszüge begleitet und Feste, wie „Tag der offenen Tür“ organisiert.

Mehrgenerationenhaus und Familienzentrum

Die Handlungsfelder in Eltville orientieren sich an den Handlungsfeldern des Bundesprogramms Mehrgenerationenhäuser.

Vereinbarkeit von Familie und Beruf

Familie und Erwerbstätigkeit sind zwei zentrale Bestandteile des Lebens. Mehrgenerationenhäuser tragen dazu bei, beides leichter miteinander vereinbaren zu können. Durch erweiterte Angebote der Kinderbetreuung ergänzen sie etwa die Kindertagesstätten und entlasten berufstätige Eltern beim Spagat zwischen Arbeit und Familienaufgaben.

Oma-Opa-Kartei, Babysitter-Vermittlung, wellcome Eltville – Unterstützung von Familien direkt nach der Geburt durch wellcome-Engel, TagespflegeBüro, Ferienprogramm, Offene Sprechstunde Frühe Hilfen, Anlaufstelle des Präventionsrates für Eltern, Jugend- und Familienberatungsstelle des RTK sind wichtige Angebote in diesem Zusammenhang.

Vereinbarkeit von Familie und Pflege

In einer alternden Gesellschaft spielt die Pflege von Familienangehörigen eine zunehmend wichtige Rolle. Mehrgenerationenhäuser unterstützen bei der Bewältigung der Pflege im erweiterten Sinne; zum Beispiel durch die Begleitung älterer Menschen, durch Einkaufs- oder Mittagsangebote oder durch Entlastungsangebote für pflegende Angehörige.

Dazu gibt es in Eltville:

- HUFAD: niedrigschwellige Betreuungsleistung



- Alzheimer Gesellschaft Rheingau-Taunus e.V.: Gesprächskreis für Angehörige
- Parkinson Vereinigung: Beratung und Hilfe für Erkrankte und Angehörige
- Sprechstunden der Gemeindeschwester

Selbstbestimmtes Leben im Alter

Zu einem selbstbestimmten Leben im Alter gehört es teilzuhaben, sich untereinander auszutauschen und bei Bedarf Unterstützung in Anspruch nehmen zu können. Mit Computer- und Internetkursen, Handysprechstunden, Erste-Hilfe-Kursen, Gedächtnistraining, Sprachkursen, Seniorentanz, Freizeitangeboten, Seniorennetzwerk und vielem mehr tragen Mehrgenerationenhäuser zu einem selbstbestimmten Leben und einem aktiven Miteinander bei.

Jugendgerechte Gesellschaft

Um Abwanderung zu vermeiden und zukunftsfest zu sein, müssen die Kommunen gerade für junge Menschen attraktiv bleiben. Mehrgenerationenhäuser tragen mit ihren Angeboten dazu bei, dass Jugendliche mit ihren Bedürfnissen gehört werden, mitgestalten können und sich nachhaltig vor Ort verwurzeln. In diesem Zusammenhang spielt auch die Arbeit der Eltviller Jugendpflege eine große Rolle, auf die im anschließenden Kapitel 3.2 Kinderfreundliche Kommune näher eingegangen wird.

Arbeitsmarktnähe und Beschäftigung

Viele Menschen nehmen noch nicht oder nicht mehr am Erwerbsleben teil. Die Mehrgenerationenhäuser sollen mit ihren Angeboten diese Menschen einbinden, fördern und Orientierung bieten. So können sie z.B. Bewerbungstrainings durchführen, mit Mentoring-Angeboten auf das Berufsleben vorbereiten, beim Wiedereinstieg begleiten oder individuelle Stärken etwa im Rahmen eines Ehrenamts fördern. In Eltville gibt es dazu das Angebot der Pro Abschluss-Beratung zur beruflichen Nachqualifizierung (Fresko e.V.).

Integration von Menschen mit Migrations- und Fluchtgeschichte

Nach der Ankunft von Geflüchteten aus Syrien, dem Irak und weiteren Ländern im Sommer 2015 hat das Mehrgenerationenhaus Eltville gemeinsam mit dem Netzwerkbüro und dem Kooperationspartner Fresko e.V. in kürzester Zeit viele Unterstützungsangebote auf die Beine gestellt, um dabei zu helfen Sprachbarrieren abzubauen, Orientierung und Austausch zu ermöglichen und die Menschen in unsere Gesellschaft zu integrieren. Die Angebote richten sich sowohl an Geflüchtete als auch an Menschen mit weiteren Migrationsbiographien. An der Volkshochschule (VHS) des Rheingau-Taunus-Kreises gibt es weiterhin folgende Angebote: Deutschkurs für Frauen, in Kooperation mit der Phillip-Kraft-Stiftung wird regelmäßig das Völkerkino und das Völkercafé durchgeführt. Im Februar 2021 hat sich der Arbeitskreis für Integration und Vielfalt mit der Philipp-Kraft-Stiftung konstituiert. Aktuell wird außerdem am Aufbau einer Sozialberatung in türkischer und syrischer Sprache gearbeitet.



**ELTVILLER
ZIELE FÜR
NACHHALTIGE
ENTWICKLUNG**

Partizipations- und Demokratieförderung

Mit ihrer Arbeit tragen Mehrgenerationenhäuser dazu bei, die Bedarfe der Menschen zu erfassen und an die Kommunen weiterzugeben. Mit gezielten Angeboten ermöglichen sie es interessierten Personen, ihr Umfeld mitzugestalten und demokratische Prozesse erlebbar zu machen. In Eltville gibt es dazu z.B. den „Tag der Nachbarn“ (s. Integrations- und Vielfaltsstrategie/Eckpunktepapier).

Digitale Teilhabe und Bildung

Um an der Gesellschaft teilhaben zu können, gehört die Nutzung digitaler Technologien mittlerweile zum Alltag. Die Beratungs- und Unterstützungsangebote der Mehrgenerationenhäuser wie Internet-Sprechstunden oder Smartphone-Kurse bauen Barrieren ab und bringen unter anderem älteren Menschen die Technik näher. Geplant ist weiterhin die Ausbildung und Fortführung von Digitallotsen. Dabei wird auch die Zusammenarbeit mit bundesweiten Angeboten gesucht, wie z.B. dem Digitalen Engel. Geplant ist es, Online-Kurse zu etablieren und die digitale Teilhabe z.B. an Sport-, Literatur-, Kultur- und Beratungsangeboten zu ermöglichen.

Zur Förderung der digitalen Teilhabe hat die Stadt weiterhin die Möglichkeit, entsprechende Hardware wie Tablets an Zielgruppen zu verleihen und somit Zugangshürden zu senken und Bedienkompetenzen zu stärken.

Kooperation zwischen Zivilgesellschaft, Politik und Wirtschaft

Mehrgenerationenhäuser machen sich stark für den Auf- und Ausbau von Partnerschaften von Zivilgesellschaft, Politik und Wirtschaft. Gemeinsam führen sie Aktionen wie (Engagement-) Marktplätze ein. In Eltville sind in diesem Sinne einige Aktivitäten zur Förderung von Corporate Social Responsibility bei lokal ansässigen Unternehmen geplant (s. Kapitel 4.1). In Kooperation mit der Wirtschaftsförderung Eltville soll die Aktion Ehrensache des Rheingau-Taunus Kreises stärker als bisher in Eltville beworben werden.

Die Stadt Eltville kooperiert über das MGH z.B. mit dem Arbeitsamt und Initiativen wie Pro Job oder mit dem Bildungsverein Fresko e.V., um Bewerbungstrainings, Coachings oder Team-Events anbieten zu können. Dadurch wird die Vermittlung von Langzeitarbeitslosen ermöglicht, die in den Beruf ein- oder wiedereinsteigen möchten. So entsteht eine Win-win-Situation für Fachkräfte, Unternehmen, aber auch für die Gemeinschaft als Ganzes.

Ökologische Nachhaltigkeit

Mehrgenerationenhäuser engagieren sich für einen bewussten und ressourcensparenden Umgang mit der Umwelt. Durch Angebote wie Repair-Cafés in Eltville und bald auch in Martinthal, die Fahrradwerkstatt im JUZ, Tauschbörsen und Second-Hand-Börsen (Kooperation mit dem von der evangelischen und katholischen Kirche gegründeten „Eingeladen“) etc. tragen sie zur Umsetzung des Nachhaltigkeitsgedankens bei. Weiterhin bietet das MGH mit dem „DROP IN(KLUSIVE)“ einen Ort der Begegnung von jungen Eltern, bei dem es auch die Möglichkeit gibt, Second-Hand-Babykleidung abzugeben oder mitzunehmen.



3.2 Kinderfreundliche Kommune: Umsetzung der Kinderrechte

3.2.1 Ziele

Die Kinderfreundliche Kommune wirkt in drei Richtungen: in Richtung Gesellschaft, Verwaltung und Politik und erreicht Fortschritte in den folgenden Bereichen:

- Vorrang des Kindeswohls
- Berücksichtigung der Kinderrechte im Verwaltungshandeln und Schaffung kinderfreundlicher Strukturen
- Recht auf Beteiligung für Kinder und Jugendliche in allen Angelegenheiten, die sie in der Kommune betreffen
- Bekanntheit der Kinderrechte

Weiterhin setzt das Jugendzentrum (JUZ) auf konsequente Nachhaltigkeit im laufenden Betrieb.

Die Agenda 2030 mit ihren 17 SDGs und die Kinderfreundlichen Kommunen mit dem Ziel der Umsetzung der in Deutschland seit 1992 geltenden UN-Kinderrechtskonvention, zielen auf eine gerechtere und nachhaltigere Gesellschaft.

Für die Stadt Eltville ist das Soziale der Kern der Nachhaltigkeit, womit nicht gemeint ist, dass das Soziale alle Entwicklungen lediglich begleiten und möglicherweise entstehende negative Folgen politischen Handelns abfedern soll. **Das Soziale kann vielmehr zu einer treibenden integrativen Kraft, zu einem Motor gesellschaftlicher Veränderungen werden.** Die Frage, wie wir künftig leben möchten, wird sozusagen gemeinschaftlich verhandelt. Neue Mitbestimmungsformen wie z.B. (digitale) Bürgerdialoge, oder die Beteiligungsplattform „Mitgestalten“ sind erste Maßnahmen für mehr Partizipation und bürgerschaftlichen Gemeinsinn. Und dazu gehören ganz besonders in einer Kinderfreundlichen Kommune auch alle Kinder und Jugendlichen.

Die Kinderfreundliche Kommune liefert der Jugendarbeit mit ihrem informellen Bildungscharakter die gesetzliche Basis und den strukturellen Freiraum, kümmert sich um gesellschaftliche Akzeptanz und politische Teilhabe. Die Offene Jugendarbeit spiegelt das im Erfahrungswissen, das sich Kinder und Jugendliche hier aneignen.

Die Kinderrechte richten sich wiederum nach drei Prinzipien, nämlich Schutz, Förderung und Beteiligung. Die Kinderrechte gelten für alle Kinder und Jugendlichen bis 18 Jahre auf der ganzen Welt und betreffen sämtliche Lebensbereiche von Kindern und Jugendlichen. Sie beziehen sich auf diese besonderen Lebensphasen, die zwar kurz und ganz anders als die Erwachsenenphase, aber besonders wichtig für das ganze menschliche Leben sind. Das wichtigste Recht, aus dem sich alle anderen ergeben, ist das Diskriminierungsverbot.

Die Politik soll bei allem, was sie tut, immer auch an Kinder und Jugendliche denken (Vorrang des Kindeswohls), diese haben das Recht auf Leben,



Entwicklung und Bildung und das Recht auf freie Meinungsäußerung. Das Recht auf Leben und Entwicklung deutet bereits auf das Recht auf gesundes Aufwachsen hin, dazu gehört auch das Recht auf Spielen oder das Recht auf Freizeit und Erholung. Das Recht auf Bildung weist auf das Recht auf Information hin und den Schutz vor Inhalten, die schaden können. Zum Recht auf freie Meinungsäußerung gehört auch das Recht gehört zu werden.

Der Verein der Kinderfreundlichen Kommunen und damit alle Child Friendly Cities auf der ganzen Welt streben Verbesserungen in vier Bereichen, die Kinderrechte betreffend, an:

1. Vorrang des Kindeswohls (alle Maßnahmen, die ein sicheres und gesundes Aufwachsen von Kindern ermöglichen),
2. Kinderfreundliche Rahmenbedingungen (umfasst die kommunalen Strukturen, Zuständigkeiten und Verfahren, die dazu beitragen, Kinderrechte konkret umzusetzen),
3. Partizipation (Teilhabe von Kindern und Jugendlichen im kommunalen Handeln) und
4. Information (kindgerechte Öffentlichkeitsarbeit, Informationen zu Schutz und Hilfe, Berichtswesen zur Situation der Kinder und Jugendlichen vor Ort).

3.2.2 Handlungsfelder

Der Vorrang des Kindeswohls ist in Eltville umgesetzt

a) Sichere Mobilität, Ausbau Spiel und Bewegungsmöglichkeiten

Dazu gehören auf der Handlungsebene zahlreiche Aspekte, auf die teilweise im Kapitel 2, Städtebau, bereits eingegangen wurde:

- Ausbau Fuß- und Radwege
- Ausbau ÖPNV
- autofreie Innenstadt
- neues inklusives Konzept Spiel- und Bolzplätze unter Berücksichtigung des Klimawandels
- Einrichtung Jugendplätze
- Freiflächen zum Spielen und Erholen
- Gestaltung Stadtpark (intergenerationelles Partizipationsprojekt)
- Neugestaltung Plätze Innenstadt unter Berücksichtigung des Klimawandels
- Platz der Kinderrechte
- Garten in der Stadt (Partizipationsprojekt mit KiTa-Kindern)

b) Gesundheitsförderung

- Informationen über Unterstützungsangebote (s. Kapitel 3.1) verbessern
- in Kooperation mit Oestrich-Winkel Workshops zur gesunden, nachhaltigen und fairen Ernährung (s. auch Kapitel 3.3.1) und zum Zusammenhang von Umwelt und Gesundheit, Beispiel: Eigenanbau Gemüse, Obst mit KiTa Kindergartenburg (Garten in der Stadt)
- Förderung (inklusive) Bewegungs-, Sport- und Erholungsmöglichkeiten im gesamten Stadtgebiet



- c) Medienschutz und -kompetenz, Schutz vor Gewalt
 - Neuausrichtung Konzeption Medienscouts und Kooperation Schulen und Kitas
 - Niedrigschwellige Beratungsangebote (Netzwerk Präventionsrat einbinden)
- d) Gute Ausbildungsmöglichkeiten
In Zusammenarbeit mit dem Amt für Wirtschaftsförderung Einrichtung einer regionalen Ausbildungsplatz- und Praktikumsbörse. Stärkung der Region.
- e) (Kulturelle) Freizeitmöglichkeiten
 - In Kooperation mit dem Jugendpark der Kulturen der Philipp-Kraft-Stiftung kulturelles Programm für Kinder und Jugendliche verbessern und Integration fördern
 - Einrichtung Proberaum, Etablierung Musizierenden-Netzwerk in Kooperation mit Oestrich-Winkel
 - Angebot 14-tägige Ferienfreizeit für Grundschulkindern einführen, Naturerfahrungen fördern, Einrichtung Naturerlebnispfad

Kinderrechte werden im Verwaltungshandeln berücksichtigt. Es gibt kinderfreundliche Strukturen in Eltville.

Institutionalisierung eines zentralen Kinder- und Jugendbüros/ Stabsstelle Kinder- und Jugendbeauftragte

- Stabsstelle Kinder- und Jugendbeauftragte baut Handlungskompetenz aus, sodass ein Kinder- und Jugendbüro eine feste Größe in Sachen Kinderrechte wird. Hier fließt alles zusammen: Informationen, Öffentlichkeitsarbeit, Fachstelle für Partizipation, Schulungen für Mitarbeitende und Politik, Netzwerkarbeit, dient ebenfalls als Ombuds- und niederschwellige Anlaufstelle.
- Initiiert Projekte sowohl innerhalb als auch außerhalb der Verwaltung.
- Sämtliche Beschlüsse werden von Stabsstelle auf Berücksichtigung der Kinderrechte geprüft.

Das Recht auf Beteiligung in allen Angelegenheiten, die sie betreffen, ist für Kinder und Jugendliche in der Kommune umgesetzt.

Förderung der Teilhabe von Kindern und Jugendlichen im kommunalen Handeln

- Zur Gewährleistung der Beteiligung von Kindern und Jugendlichen in Projekten der Verwaltung wird ein Prüfverfahren zu Standards der Beteiligung entwickelt. Die Kinder- und Jugendbeauftragte wird zur Prozessmoderatorin ausgebildet.
- Offene Kinder- und Jugendarbeit wird gefördert, sodass mehr Partizipationsprojekte, auch spezifische in den Stadtteilen, gestartet werden können (vgl. Garten in der Stadt als Beispielprojekt Partizipation mit KiTa-Kindern, Stadtpark als Beispielprojekt intergenerationeller Partizipation, Green Weekends, YCFF (#Your City For Future), JuVA-Team, Kindertreff, Mädchentreffs, Klartext-Veranstaltungen...)
- Teilnahme anbieten für europäische Mitbestimmung (European Youth Event)
- Kooperation mit Schulen, politischer Rathaustag (in Curriculum), Mitbestimmungsprojekte in Verwaltung stärken, KJB und YCFF fördern



und stärken, mehr konkrete Projekte umsetzen (Selbstwirksamkeit!), Zusammenarbeit mit JSSK ausbauen, Berührungspunkte zwischen Politik und Kindern und Jugendlichen abbauen, Kinder und Jugendliche als Bürgerinnen und Bürger sehen

Die Kinderrechte sind in Eltville bekannt.

Aufbau kindgerechter Öffentlichkeitsarbeit

- Konzept kinder- und jugendgerechte Öffentlichkeitsarbeit entwickeln
- Kinderfreundliche Kommune in städtische Neugestaltung der Website integrieren
- Berichtswesen installieren
- digitale Umfragemöglichkeiten entwickeln
- Veranstaltungen, Workshops und Projekte zu Kinderrechten durchführen
- pädagogische Konzepte zur kinder- und jugendgerechten Vermittlung der Bedeutung von Kinderrechten entwickeln

Nachhaltiges Öko-JUZ

Schließlich hat sich das Jugendzentrum (JUZ) vorgenommen, konsequent nachhaltig zu arbeiten: vom sparsamen Umgang mit Papier, der Ausstattung mit gebrauchten (von Eltviller Bürgerschaft geschenkten) Möbeln, der Benutzung von wiederverwendbaren Glasflaschen, dem regionalen fairen Einkauf, der Vermeidung von Einweggeschirr und Plastik bis zur Refill-Station. Kühlschrank und Lichterkette im Garten werden solar betrieben, das JUZ fährt e-mobil, demnächst auch mit Lastenfahrrad, Einrichtung regelmäßiger Fahrradwerkstatt, Freizeiten mit Jugendlichen mit Rad und zu Fuß, Kleidertauschbörse, Flohmärkte, nachhaltiger fairer Mittagstisch für Mitarbeitende, gesunde Kochabende mit Jugendlichen, Nutzung Gemüse, Kräuter und Obst aus Garten in der Stadt, Kompostierung.

3.3 Kitas und Vereine

3.3.1 Nachhaltigkeit in der Arbeit der Kitas

3.1.1.1 Ziel

In allen Eltviller Kitas wird nachhaltiger Konsum gefördert und für die Belange der Einen Welt sensibilisiert.

In den zwei kommunalen Kitas und den neun Einrichtungen freier oder konfessioneller Träger, wird in der Frühpädagogik – natürlich nur ergänzend zur Familie – der Grundstein für die Entwicklung der zukünftigen Generation gelegt. Bereits hier wird auf die Vermittlung eines Verständnisses über die größeren Zusammenhänge in der Welt geachtet. Mit dem Bewusstmachen globaler Interdependenzen besteht die Gelegenheit, jetziges wie zukünftiges Handeln reflektieren und nach den informierten verinnerlichteten Maßstäben ausrichten zu können. Die Freiwilligkeit der Umsetzung theoretischer Kenntnisse ist dabei unabdingbar. Ideologien und Doktrinen haben keinen Platz.



3.1.1.2 Handlungsfelder

Nachhaltigkeit im Kita-Betrieb

Bei der Förderung eines nachhaltigen Kita-Betriebs werden die Mitarbeiterenden und die Eltern/Erziehungsberechtigten einbezogen. Das Bewusstsein um die heterogenen Produktionsbedingungen vieler Konsumgüter führt immer mehr zu einem sensiblen Umgang bei der Kaufentscheidung. Die mit der Beschaffung Beauftragen unternehmen mehr Anstrengungen, so viele Produkte wie möglich aus nachhaltiger und unbedenklicher Herstellung einzuführen.

Gemeinsam mit den Erziehungsberechtigten werden immer mehr Themenbereiche erarbeitet, welche die ökologische Nachhaltigkeitsbilanz verbessern. Der Umstieg auf wiederholt nutzbare textile Werkstoffe, etwa Servietten oder Reinigungstücher, hat bereits begonnen.

Dazu zählt ferner die Sensibilisierung im Umgang mit der Ernährung. Eine Initiative aus der Kita heraus hat begonnen, für die zwei Tage, an denen Fleisch auf dem Speiseplan steht, die bestmöglichen Aufzuchtbedingungen ausfindig zu machen. Hierzu wurden und werden mit Fleischlieferanten, Bio-Höfen und Metzgereien Gespräche geführt, um mittelfristig auf den besten Tierwohlstandard und die beste Ökobilanz setzen zu können.

Nachhaltigkeit in der frühkindlichen Pädagogik und Sensibilisierung für die Eine Welt

Neben den ökonomischen und ökologischen Aspekten im Kita-Betrieb wird das Thema Nachhaltigkeit auch pädagogisch bearbeitet. Nicht nur im Rahmen der Zertifizierungsprozesse als „faire Kita“ werden in den städtischen Einrichtungen Angebote etabliert, die globale Zusammenhänge erkennbar werden lassen. Denn Wissen hat dann die größte Aussicht auf Effektivität, wenn den Handelnden die eigene Wirksamkeit bewusst gemacht wird und sie auf Unterstützung vertrauen können (Selbstwirksamkeit). Aus diesem Grund wird den Kindern Kenntnis davon vermittelt, dass alle Produkte vor deren Verfügbarkeit in oftmals sehr unterschiedlichen Kontexten hergestellt werden müssen. Das Wissen darum, dass Kakao, Kleidung u.v.m. bestimmten Herstellungsfaktoren unterliegt, eröffnet bereits früh die Chance, eigenes Handeln zu reflektieren und in einem breiteren Kontext sehen zu können. Den Kindern wird bewusst, dass die Welt ein sehr großer, aber auch sehr eng verbundener Ort ist, bei dem das Handeln von jedem Einzelnen eine Wirkung hat und erzielen kann.

Das Kita-Curriculum beinhaltet an vielen praktikablen Stellen die Chance zur Partizipation der Kinder sowie weitgehende Mitwirkungsrechte (z.B. Umfeldgestaltung (Farbauswahl, Einrichtung, Möblierung usw.), Essentscheidungen, (Mit-)Bestimmung bei der Auswahl von Saatgut und Umfang der Mitarbeit an Aussaat und Ernte (eigenes Anbaubett), (Mit-)Mitbestimmung in Entscheidungen über Tagesablauf (Spiel-, Lern- und Freizeitgestaltung) usw. – natürlich in ausschließlicher Abhängigkeit der kognitiven Fähigkeiten).

Eine deckungsgleiche, wengleich auch auf eine breitere Zielgruppe ausgerichtete Richtung schlägt der Aktionsplan Kinderfreundliche Kommune ein, weshalb eine enge Abstimmung mit der Kinder- und Jugendbeauftragten der



Stadt Eltville stattfindet. Gemeinsam wird daran gearbeitet, diese Bildungsmöglichkeiten und Methoden der Wirksamkeit so vielen jungen Eltvillerinnen und Eltvillern wie möglich anbieten zu können.

Faire Kita, Faire Stadt – Fairer Träger Eltville am Rhein (das Siegel Fairer Träger)

Auch die freien und konfessionellen Träger von Kinderbetreuungseinrichtungen werden in die oben beschriebenen Prozesse eingebunden, legen sie doch mit der (Co-)Bestimmung der finanziellen Ressourcen den Handlungsradius der jeweiligen Kita fest.

Auf jeden Fall verpflichtet sich die Stadt Eltville als Träger von zwei Einrichtungen, im Rahmen des zeitnah anzustoßenden Zertifizierungsprozesses als fairer Träger, das eigene administrative Handeln stets zu reflektieren und nachhaltiger zu gestalten. Dabei werden verwaltungsintern die Informations- und Verweisberatungen durch die Mitarbeitenden im Fachamt für die Kitas ausgebaut, sodass jederzeit auf kompetente Ansprechpartner zurückgegriffen werden kann.

Ergänzend dazu werden die Maßnahmen verstärkt, freie und konfessionelle Träger von den Vorteilen einer Fairen Kita – und Trägerschaft – zu überzeugen und mittelfristig von den mit beiden Zertifizierungsprozessen verbundenen Vorteilen zu überzeugen.

Schließlich soll an dieser Stelle auch auf die Einführung eines neuen Tools für die Kitaplatz-Verwaltung und Abrechnung zum April 2021 hingewiesen werden, ein bedeutsamer Schritt hin zur Vermeidung von Papiernutzung. Mit dieser Software wird auch die zukünftig vollständig digitale Beantragung eines Kita-/Krippenplatzes möglich.

Ökologische Bildung erfahrbar machen

Aspekte der Verwertbarkeit von allen Konsumprodukten ist beständiger Vermittlungsinhalt in den kommunalen Kitas. Hierzu wird die Aufmerksamkeit auf die mit Nutzung und Konsum von Produkten immer verbundene Herausforderung der Abfallthematik gelenkt. Da bereits beim Einkauf die zu erwartende Müllmenge mitbestimmt wird, ist es ein Anliegen, möglichst gering verpackte Produkte zu erstehen. Die von herkömmlichen Verpackungen abweichende Darreichungsform wird den Kindern im Kontext erklärt. Ziel dabei ist die beständige Reduzierung von Verpackungsresten. Die regelmäßigen Teilnahmen an (über-)regionalen Aktionen wie dem „Sauberhaften Hessen“ oder dem RhineCleanUp Eltville stehen daher außer Frage. Die Teilnahme – und im besten Fall auch die Initiation – von Projekten mit ähnlicher Zielrichtung wird mit allen Akteuren gemeinsam erörtert.

Nachhaltigkeit – Erfahrbare Mittel zum Leben

Nahrungsmittel haben eine enorme Auswirkung auf den Menschen wie auf seine Umwelt – lange vor der Kaufentscheidung. Die Produktion von Lebensmitteln verbindet die ganze Welt in kaum noch nachvollziehbaren Verbindungen.

Kleinster gemeinsamer Nenner ist das Wirken des Menschen auf den Boden. Diese grundlegende Erkenntnis wird in den kommunalen Kitas vermittelt.

Durch die Bestellung eigener Beete im Nutzgarten bestimmen die Kinder nicht nur mit, was angebaut werden soll, sondern kommen bereits früh in Berührung mit den Auswirkungen des Jahreszeitenwechsels auf die Anbaumöglichkeiten.



Gleichzeitig wird Ursache und Wirkung vermittelt, wobei der zeitliche Abstand nichts an der Kausalität ändert. Das Ausbringen wird erfahrung- und erlebbar für die Kinder, die ihre Körperkraft für das gewünschte und selbst(mit)bestimmte Resultat einsetzen müssen. Die Freiwilligkeit und der damit verbundene Genuss wird bewusst reflektiert – und nach pädagogischen Kriterien altersgerecht mit Produktionsbedingungen in anderen Bereichen der Erde kontrastiert.

Dies stellt den Zusammenhang her mit der Einen Welt und steht – erst einmal – dem globalisierten Wirtschaftskreislauf entgegen, ausgedrückt in der dauerhaften außersaisonalen Verfügbarkeit jeglicher Nahrungsmittel. Mit dem Wissen um die natürlichen Bedingungen des Pflanzenwachstums, des immer damit verbundenen Arbeitseinsatzes und der daraus abzuleitenden Erfordernis von Fruchtwechsel, wird früh spürbar, dass nachhaltige Ernährung in einem ökologischen Rahmen stattfinden muss und eine schonende Bewirtschaftung natürlicher Ressourcen der einzige Weg sein kann, um dauerhaft schadlos einen gegenseitigen Nutzen aus der Umwelt ziehen zu können. Klima, angezeigt zu einem Bruchteil durch Wetter, wird erfahrbar im Zusammenspiel von Wachstum und Sonne.

Durch den saisonalen Speiseplan, dessen Bestandteile weitgehend nach ökologischen, fairen und ernährungswissenschaftlichen Gesichtspunkten ausgesucht werden, gelingt in Eltville die Verortung der Kinder im natürlichen Zusammenhang.

Auch hier wird die Zusammenarbeit mit der Eltviller Jugendpflege weiter verstärkt. Neben der Vergrößerung der möglichen Pflanzungs- und Nutzungsfläche sollen den Kita-Kindern und den Jugendlichen weitere gestalterische Kooperationen ermöglicht und dabei unterstützt und bestärkt werden. Hier ist der Einbezug des Bauamts sowie der Brückenschlag zur Initiative #YCFF geplant.

Zusammenarbeit – Kern nachhaltiger Vernetzung

Das Handeln von Kitas – und der unterstützenden Eltviller Verwaltung – orientiert sich am Konzept der größtmöglichen Kommunikation, um Synergien zu ermöglichen und Reibungsverluste zwischen den Organisationseinheiten zu vermeiden. Des Weiteren wird die kreative Lösungsfindung gesteigert. Dieser Überzeugung verdankt sich die stetige Zusammenarbeit – und ihre potenzielle Ausweitung – der (kommunalen) Kitas mit vielen Akteuren.

Im Kontext der Bildung steht zuvorderst die Zusammenarbeit mit den Eltviller Schulen als sog. Tandems. Einen sanften Übergang in die Schulen zu schaffen, erleichtert es Kindern, sich auf die neuen Bedingungen bestmöglich einzustellen. Ebenfalls antizipiert das Kita-Curriculum bestimmte Bildungsinhalte. Neben der musischen (Heraus-)Bildung und Lesekompetenz, liegt der Fokus auf der Vorbereitung zu – im weitesten Sinne – mathematisch-technischen Fächern. Besonders die Mathematik eignet sich erfahrungsgemäß gut zu initialen Vermittlungsformen bereits in der frühkindlichen Entwicklungsphase.

Nicht nur Bildungsforscher sind sich über die Bedeutung des Lesens als Grundkompetenz einig. Eltville setzt hier an, wenn das umfangreiche Angebot der Mediathek herangezogen wird und die Stadt als Partner für das jährliche Lesefest auftritt. Mit diversen Aktionen und Bücher- wie Medienkoffern wird



bereits den Kita-Kindern die Relevanz des Kulturguts Buch bzw. Druckerzeugnis vermittelt. Die zentrale Kompetenz der Welterschließung durch das Lesen wird durch die durchgängige Verfügbarkeit von altersgerechtem Lektürematerial gefördert. Unterstützung bei der Vermittlung von Lese-, Informations-, Sprach- und Medienkompetenzen erfahren die Kitas auch durch eine individuelle Sprachförderung, wozu die BAS-Chancenpatenschaften offenstehen und das rege Engagement der Eltviller Vorlese-Paten und -Patinnen beiträgt.

Auf diesen Grundlagen baut dann auch die enge Einbindung der Kita-Mitarbeitenden in die Arbeit des Präventionsrates auf. Das multidisziplinäre Gremium rekrutiert sich aus den Bereichen Bildung, Exekutive, wechselnden Experten und bringt Erfahrungen und Perspektiven aus der (psycho-)sozialen Arbeit mit. Präventionsmaßnahmen setzen weit vor möglicher Straffälligkeit an und geben den Kindern einen ethischen und wertebestimmten Maßstab an die Hand, um selbstbestimmt über die Konsequenzen des eigenen Handelns urteilen zu können.

3.3.2 Vereine – Nachhaltiges Rückgrat einer Stadtgesellschaft

3.3.2.1 Ziel

Herstellung, Erhaltung und Förderung von ermöglichenden Rahmenbedingungen zur Unterstützung von effektiven ehrenamtlichen Gruppierungen

Vereine, begriffen als organisierte Vereinigung von Menschen ähnlicher Interessen und Ziele, sind ein Fundament unseres sozialen Miteinanders. Anders als lose Gruppierungen ermöglicht die juristische Verfasstheit verestigte festgelegte Rechte und Verpflichtungen. Vereine tragen aktiv zum Erhalt der Gemeinschaft sowie zum sozialen Ausgleich bei. Dabei ist die fast unüberschaubare Themenvielfalt der Zielausrichtungen erst einmal nicht von Bedeutung für die Notwendigkeit, diese meist rein ehrenamtlichen Gruppierungen so gut wie möglich von staatlicher Seite aus zu unterstützen. Eltville hat sich dieser, auch als Staatsziel in die hessische Verfassung aufgenommen, Ehrenamtsförderung bereits lange verschrieben. Diese Unterstützungsleistungen tragen dem Ziel Rechnung, möglichst vielen Bürgerinnen und Bürgern die bestmöglichen Voraussetzungen für ihr nachhaltiges Engagement zu bieten. Dahinter steht die Überzeugung, dass Menschen in förderlichen Rahmenbedingungen selbst am besten ihr gemeinsames Handeln bestimmen und organisieren können.

Vereine sind durch ihre Verfasstheit nachhaltige Organisationen für den beabsichtigten Zweck. Das für die Mitglieder der Gruppierung ausschlaggebende Motiv bildet somit die Grundlage für die Gemeinwohlorientierung der Gruppe.



3.3.2.2 Handlungsfelder

Die Stadt als verlässlicher und starker Partner ihrer Vereinslandschaft

Die Stadt Eltville am Rhein fördert Vereine nicht nur im Rahmen der Mitwirkungspflichten innerhalb der hessischen Förderstruktur finanziell. Die Selbstverpflichtung, niedergelegt in der Vereinsförderrichtlinie der Stadt, geht weit darüber hinaus und umfasst auch Ehrungen, Förderungen bei Jubiläen und bei der Jugendarbeit. Die damit verbundene öffentliche Anerkennung schafft Anreize für ehrenamtliches Engagement, das als Bestandteil des gestaltenden Umgangs mit den Herausforderungen des demografischen Wandels von zentraler Bedeutung ist.

Im selben Licht sind Hilfen bei Investitionen und Förderungen der Übungsleiterinnen und -leiter sowie die Zuschussmöglichkeit bei Fortbildungen zu sehen. Eine weitere Implikation ist die Mietgestaltung für Vereine, die städtische Liegenschaften dauerhaft nutzen. Das MGH Eltville bietet seine Räumlichkeiten für die verschiedensten, zeitlich begrenzten Belange der hiesigen Vereine an. Aktuell wird ein Konzept für diejenigen Liegenschaften mit Vereinsnutzung erarbeitet, das unter anderem die finanziellen Mitwirkungsaspekte so ehrenamtsfreundlich wie möglich gestalten soll.

Noch einen Schritt weiter geht Eltville darin, einheitliche Ansprechpersonen innerhalb der Stadtverwaltung zu beschäftigen, zu deren Aufgabengebiet neben Informations- und Verweisbereitstellungen auch die Vermittlung zu den kommunalen Gremien und übergeordneten Verwaltungseinheiten und Landesverbänden gehört. Dabei spielen Fortbildungen und Mithilfe bei der Digitalisierung und Förderprogramme eine Rolle. Auch das Bewältigen der häufigen Herausforderung des Mitgliederschwunds durch Methoden zur Mitgliederakquise wird adressiert.

Als Kooperationspartner hat sich die Landesstiftung Miteinander in Hessen bewährt. Die Kooperation mit dem Amt für Wirtschaftsförderung und den dortigen Kompetenzen ist von hohem Wert für eine nachhaltige Vereinsstruktur.

Sensibilisierung für nachhaltige Themen in Vereinen

Zu diesen Angeboten gehören vor allem im Sportbereich die weitergehende Etablierung von fair und nachhaltig produzierten Materialien. Anvisiert wird der Umstieg auf, oder mindestens die Ergänzung um Spielmaterialien wie fair gehandelte (Fuß-)Bälle etc. Dazu wird an einem dem Vereinszweck entsprechenden Informationsangebot gearbeitet (Handlungsleitfaden „Fairer (Sport-) Verein – Faire Menschen - Faire Produkte“ für die Eltviller Vereinslandschaft). Außerdem werden Vereine gezielt angesprochen, wenn es um relevante Veranstaltungen geht.

CSR: Dauerhafte Kooperation zwischen zivilgesellschaftlichen Gruppierungen und Unternehmen/Gewerbetreibenden

Der Ansatz, wonach ungeahnte Synergieeffekte durch den strukturierten Austausch zwischen Unternehmen und der (organisierten) Zivilgesellschaft entspringen können, führte in Eltville zu der Überzeugung, die Stadt als Mittler zu positionieren (s. dazu auch Kapitel 4.1).

Zusammen mit dem Amt für Wirtschaftsförderung werden Möglichkeiten erarbeitet, die beidseitige Durchlässigkeit der wirtschaftlichen und sozialen



Sphären nicht nur erkennbar zu machen, sondern auch den Ideenfluss zwischen ihnen zu erleichtern und zu erhöhen.

Diese nachhaltige Stärkung der Wirksamkeitserfahrung der Bürgerinnen und Bürger hebt auch die gegenseitigen Abhängigkeiten hervor: Das Wissen um gemeinsame Ziele und von der Notwendigkeit pragmatischer Zusammenarbeit lassen in Eltville keinen Raum für Wagenburgmentalitäten.

Langfristig wird eine auf gegenseitiger Augenhöhe stattfindende dauerhafte Kooperation zwischen den zivilgesellschaftlichen und wirtschaftlichen Akteuren in Eltville gefördert. Dieses Zusammenspiel wird, sofern von den Handelnden gewünscht, punktuell oder strukturell von der Stadt unterstützt, verfügt aber nach der initialen Ermöglichung über eigene Handlungskompetenzen und über eigene Möglichkeitsräume.

3.4 Integrations- und Vielfaltsstrategie

3.4.1 Ziele

Die Stadt Eltville am Rhein hat sich das Ziel gesetzt, ihre kommunale Vielfalt in den nächsten Jahren noch aktiver zu gestalten und zu nutzen. Im Sinne des Gemeinwohls werden Integrationsansätze und Vielfaltsbewusstsein weiter gestärkt, ein friedliches Zusammenleben gefördert und alle Bevölkerungsgruppen – auch solche mit geringeren Kommunikations- und Repräsentationsmöglichkeiten – werden zur Mitwirkung an der Gestaltung der Stadtgesellschaft motiviert.

Das Fundament der Integrationsarbeit bildet die Eltviller Integrations- und Vielfaltstrategie (KIV), ein durch Landesmittel kofinanziertes und durch offene Partizipation aller interessierter Bürgerinnen und Bürger erstelltes Handlungskonzept. Während des Erstellungsprozesses wurde ein inklusiver und dennoch größtmöglicher Konsens über die geltenden Orientierungen für Neuankommende hergestellt. Die nachhaltige Umsetzung wird neben anderen durch die Eltviller Integrationslotsen sichergestellt, die täglich in ihrem Quartier die lokale Integration (vor-)leben. Die Relevanz gelungener Integrationsbiographien auf die nachhaltige gesellschaftliche Entwicklung muss dabei nicht eigens ausgeführt werden.

Bei der Erstellung der Eltviller Integrations- und Vielfaltsstrategie galt es, das Integrationsverständnis zu erweitern und Raum für einen breiteren Vielfaltsansatz zu ermöglichen, bei dem ein angemessener Umgang mit Unterschiedlichkeit in der Eltviller Stadtgesellschaft im Vordergrund steht und von einer Engführung auf das Thema (ethnische) Herkunft abgesehen wird, ohne dieses jedoch aus den Augen zu verlieren.

Es gibt bereits zahlreiche Initiativen und Maßnahmen zur Integrations- und Vielfaltsförderung in unterschiedlichen Arbeitszusammenhängen in Eltville am Rhein, an die angeknüpft werden kann. Ein wichtiger strategischer Ansatz liegt vor allen Dingen auch in der Sichtbarmachung dieser Maßnahmen sowie in einer besseren Vernetzung der Akteure, um nachhaltige Synergieeffekte erzielen zu können.



3.4.2 Handlungsfelder

Integration und Vielfalt sind **Querschnittsthemen für die Stadt Eltville am Rhein** und werden als solche berücksichtigt. Dazu gilt es, Zugangsbarrieren abzubauen sowie die gleichberechtigte Repräsentation und soziale, politische und kulturelle Teilhabe aller im Gemeinwesen sicherzustellen.

Das vorliegende Strategie-Eckpunktepapier soll als Grundlage für die Entwicklung eines langfristigen Integrations- und Vielfalts-Gesamtkonzeptes sowie eines Strategieplans genutzt werden.

In Zusammenarbeit mit der Philipp-Kraft-Stiftung wird der **Arbeitskreis Integration und Vielfalt** aus den Teilnehmenden des Völkercafés und der Integrationslotsen heraus aufgebaut. Weitere betroffene, interessierte und engagierte Menschen in Eltville sollen zur Mitwirkung erreicht werden. Darüber hinaus gilt es, mit überörtlichen Akteuren zusammenzuarbeiten, insbesondere mit dem Rheingau-Taunus-Kreis. Aktuell kooperiert die Stadt mit dem Rheingau-Taunus-Kreis beispielsweise bei der Ausbildung ehrenamtlicher Laiendolmetscher für mehrere Sprachen.

Weiterer zentraler Baustein ist die **Ausbildung von Integrationslotsen** in Zusammenarbeit mit der Philipp-Kraft-Stiftung. Ziel ist es, eine zentrale **Anlaufstelle** aufzubauen, um z.B. soziale Beratung in türkischer und arabischer Sprache anbieten zu können. Dieses Vorhaben soll verknüpft werden mit dem Arbeitskreis Integration und Vielfalt sowie mit dem NetzwerkBüro, bei dem seit Jahren erfolgreich Sozialberatung in deutscher Sprache angeboten wird, die eine rege Nachfrage erfährt (200 Beratungen pro Jahr auf interkommunaler Ebene).

3.5 Seniorenarbeit

3.5.1 Ziele

- Gesellschaftliche Einbindung und Sicherstellung sozialer Teilhabe, besonders für benachteiligte Gruppen.
- Engagierte Mitgestaltung der eigenen Lebensumwelt ermöglichen, Versorgungssicherheit gewährleisten.
- In Eltville sollen die älter werdenden Menschen so lange wie möglich selbstbestimmt in ihren eigenen vier Wänden leben.

Die Bevölkerungsgruppe der Senioren ist in Eltville am Rhein stark vertreten und ihr Anteil wird sich in Zukunft noch erhöhen. Aktuell leben mehr als 1.380 über 80-Jährige in der Stadt. Um hierzu aktuelle Informationen und Daten zusammenzutragen und Handlungsbedarfe zu ermitteln, wurde 2020 ein Seniorenkonzept erstellt. In der Vorbereitung darauf fand, neben vielen Gesprächen und Befragungen, ein Workshop mit relevanten Akteuren statt. So gelang es, bestehende Strukturen und Angebote der Seniorenarbeit detailliert aufzuzeigen und den perspektivischen Bedarf zu beschreiben, mit dem Ziel, vorhandene Potenziale zu stärken und weiterzuentwickeln. Die wichtigsten Ergebnisse aus diesem Strategieprozess werden im Folgenden dargestellt.



3.5.2 Handlungsfelder

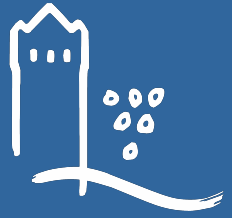
Eine moderierte Auseinandersetzung der Altersgruppen über die individuellen Chancen und sozialen Herausforderungen des demografischen Wandels soll den **Dialog der Generationen** anregen und gegenseitiges Verständnis schaffen. Dies kann in unterschiedlichen Formaten geschehen, z.B. in Fortführung und Erweiterung der bereits begonnenen „Digitalen Bürgerdialoge“. Geplant ist auch eine Befragung der älteren Bürgerinnen und Bürger in Eltville am Rhein, um deren tatsächliche Wünsche und Bedürfnisse zu erfassen und in der zukünftigen Planung stärker zu berücksichtigen.

Die konkrete **Bedarfsplanung** wird durch die Quartiersarbeit erfolgen, die ggf. durch weitere Expertise, z.B. eine Arbeitsgruppe, unterstützt wird. Wichtig hierbei ist die gute Einbindung der Gemeindegewerkschaft in die bestehenden Unterstützungsnetzwerke.

In Planung ist die **Einrichtung einer Anlaufstelle** für Information, Beratung und kompetente Vermittlung für ältere Mitbürgerinnen und Mitbürger im Mehrgenerationenhaus. Es laufen bereits mehrere teils ehrenamtlich geleitete Projekte und Aktivitäten, beispielsweise Fahrten mit dem Bürgerbus von der Seniorenwohnanlage zum Wochenmarkt oder der Kulturbus 60+. Im MGH 1 gibt es drei Tage pro Woche das Angebot der Demenzzbetreuung.

Für pflegende Angehörige sollten zusätzliche **Entlastungsangebote** (Tagespflege und Kurzzeitpflege) geschaffen werden. Ebenso sollten nicht-pflegerische Hilfen (haushaltsnahe Dienstleistungen) verstärkt werden.

Insgesamt sollten Informations- und Beratungsangebote auch für die Höhengemeinden besser erreichbar werden, etwa durch besondere Sprechzeiten der Gemeindegewerkschaft vor Ort – ergänzend zum Mehrgenerationenhaus 1 in der Kernstadt.



ELTVILLE AM RHEIN
WEIN-, SEKT- UND ROSENSTADT



4. Stadtentwicklung



4. Nachhaltige Stadtentwicklung für Wirtschaft, Bürgerschaft und Gäste

4.1 Wirtschaftsförderung

4.1.1 Ziel

Oberstes Ziel ist das Entwickeln des Wirtschaftsraums Eltville. Darunter fällt:

- Die gezielte Unterstützung für lokal ansässige Unternehmen und Existenzgründungen in der Kernstadt und den Stadtteilen zur Stärkung der Wirtschaftskraft durch bedarfsorientierte städtische Dienstleistungen für Unternehmende.
- Die gemeinsame Fokussierung von Verwaltung, Bürgerschaft und Unternehmenden auf eine attraktive (Innen-)Stadt sowie das Ziel, gleichzeitig Räume und Flächen zu schaffen, in denen Unternehmen sich gerne ansiedeln und Menschen zufrieden leben, sich einbringen und engagieren.
- Die Steigerung der Angebote der Stadt bei allen Akteuren in Nah und Fern durch ein koordinierendes Stadtmarketing.
- Die Stärkung des Rheingaus als nachhaltige Wirtschaftsregion.

4.1.2 Handlungsfelder

Durch **gezielte Unterstützung für lokal ansässige Unternehmen und von Existenzgründungen** durch die Eltviller Wirtschaftsförderung, die sich als bedarfsorientierter städtischer Dienstleister definiert, werden Bedarfe und Möglichkeiten zusammengebracht. So entwickeln wir die Stadt insgesamt und verzahnen produzierendes und dienstleistendes Gewerbe mit standortspezifischen Anforderungen und Angeboten.

Lösungsorientierter Ansprechpartner sein, Impulse geben und Initiativen anstoßen, die Schnittstelle zwischen Stadtverwaltung und Unternehmen lebendig managen, das sind die wichtigsten Handlungsfelder und Dienstleistungen der Wirtschaftsförderung Eltville. Dabei werden sämtliche Anfragen rund um Unternehmensansiedlung, Wirtschaften in Eltville und die Förderung des Gewerbestandorts in enger Abstimmung mit beteiligten Akteuren und im Sinne der Nachhaltigkeitsstrategie gehandhabt.

Von Gründungsüberlegungen über die Gewerbebestätigung bis hin zur Unterstützung mit Informationen und Formaten in guten und in schweren Zeiten werden die Gewerbetreibenden begleitet und steht die Stadtverwaltung als kompetenter Ansprechpartner und – wo immer möglich – Förderer an der Seite der Unternehmerinnen und Unternehmer.

Konsequente und überdauernde Netzwerkarbeit für Unternehmende

In on- und offline Netzwerkformaten wird Unternehmergeist in Eltville gefördert: Im Eltviller WirtschaftsDialog (EWD) tauschen sich regelmäßig Eltviller Unternehmende aus. Auf Rheingaubene geschieht das Gleiche im Rheingauer Handelsforum (RHF), welches die Stadt Eltville am Rhein gemeinsam mit den anderen Rheingauer Wirtschaftsförderungen steuert.



Weitere Formate zum nachhaltigen Netzwerken sind in Vorbereitung. Der Schwerpunkt liegt hier auf dem wichtigen Thema Corporate Social Responsibility, für das auf allen Kanälen der Kommune Bewusstsein geschaffen werden soll.

Vernetzung wird dabei bedarfsorientiert und zielführend vorangetrieben.

Beispielhaft für Vernetzung im digitalen Raum, die seit Beginn der Corona-Pandemie massiv an Bedeutung gewonnen hat, ist die Einrichtung des digitalen Marktplatzes „Eltville liefert“ unter <https://www.eltville-marktplatz.de/>.

Darüber hinaus leistet die Wirtschaftsförderung wertvolle Netzwerkarbeit im Projekt KliA-Net, auf das im Kapitel 2, Städtebau, bereits eingegangen wird. Ein wichtiges Ziel hierbei ist es, auch über die geförderte Projektdauer hinaus relevante Akteure für die Klimaanpassung in dem bedeutsamen Wirtschaftszweig Weinbau an einen Tisch zu bringen, um gemeinsam Konzepte und Maßnahmen abzustimmen und voranzubringen.

Auf Gewerbetreibende ausgerichtete **Informationspolitik**

Kontinuierlich und wo immer möglich tagesaktuell informiert die Eltviller Wirtschaftsförderung über interessante Veranstaltungen, Veränderungen regulatorischer Vorgaben, Förderprogramme, Schulungsmöglichkeiten und lädt zum Austausch ein. Meist digital werden die Unternehmen hierbei über aktuelle wirtschaftliche Entwicklungen benachrichtigt und mit Neuigkeiten und Angeboten der Stadt Eltville, der Handelskammern und des Handelsverbands Hessen sowie anderer wichtiger Institutionen versorgt.

Beispielhaft für die Förderung eines bewussten und regionalen Einkaufs soll die mit den Eltviller Gewerbetreibenden umgesetzte Kampagne **#WIRsindEltville** erwähnt werden, die das Ziel verfolgt, kleine, regionale Betriebe in Eltville während der schwierigen Zeit der Corona-Pandemie zu unterstützen. Zu diesem Zweck wurde auch der Eltviller Marktplatz unter <https://www.eltville-marktplatz.de/> geschaffen und wird die Entwicklung des **Rheinscheins** als einer lokalen (Gutschein-)Währung gemeinsam mit anderen Rheingauer Kommunen vorangetrieben.

Ein weiteres Vorhaben ist die Ausarbeitung eines Einkaufsführers, in dem nachhaltige Einkaufsmöglichkeiten in Eltville am Rhein vorgestellt werden. Über verschiedene Produktgruppen hinweg, in der Kernstadt und in den Stadtteilen werden diejenigen Betriebe vorgestellt, die in ihrem Angebot darauf achten, regional oder biologisch hergestellte und/oder fair gehandelte Produkte anzubieten.

Standortmanagement

Gewerbeansiedlung und Flächennutzungsstrategie sind wichtige Säulen der kommunalen Stadtentwicklung und von Unternehmen nachgefragte Kernaufgabe für kommunale Dienstleistung: Bedarfsorientierte und ämterübergreifende Auseinandersetzung mit der baulichen Stadtentwicklung, Unterstützung durch Netzwerkarbeit und Abstimmungsrunden z.B. bei Gewerbeflächenentwicklung und Bauanträgen ist hier die Unterstützung, die die kommunale Wirtschaftsförderung stellt. Zur Stärkung der lokalen Wirtschaftskraft und Gewerbeinfrastruktur informiert die Stadtverwaltung on- und offline und bevorzugt im individuellen Dialog. Dabei liegt immer ein Augenmerk darauf, dass das Vorhaben im Einklang mit den Prinzipien zur



nachhaltigen Entwicklung des Standortes Eltville steht und die jeweiligen lokalen Bedingungen – auch in den Stadtteilen – besonders berücksichtigt werden.

Eine digitale **Leerstandserfassung** soll vorausschauendes Planen erleichtern und **Service auch für Immobilienbesitzer** bieten. Gemeinsam und verzahnt steuert Eltville Aktivitäten rund um die Planung der Objekte und die Vermietung – immer unter Berücksichtigung des Bedarfs, des Branchenmixes und der Einbettung in die Nachhaltigkeitsstrategie der Stadt. Grundsätzlich haben deshalb Eltviller Unternehmen bzw. familiär geführte Betriebe bei Anfrage Vorrang zur Unternehmenserweiterung, bevor Flächen für Neuansiedlungen vergeben werden.

Gründergeist wird in Eltville gefördert, u.a. durch die Etablierung eines Gründungszentrums im ehemaligen Amtsgericht: Hier finden Neugründer erste Büroräume, Möglichkeiten zum Co-Working und erleben künftig Start up-Spirit und bedarfsorientierte Förderung. Auch studentische Projekte zu Themen der nachhaltigen Stadtentwicklung finden hier einen räumlichen Anker, unabhängig von der thematischen Aufhängung in unterschiedlichen Ämtern/Fachbereichen.

Corporate Social Responsibility gewinnt kontinuierlich an Bedeutung – nicht zuletzt für die lokalen Gewerbe. Ziel der Eltviller Wirtschaftsförderung ist, ansässige Unternehmen diesbezüglich zu sensibilisieren und zu unterstützen. Um der Entrepreneur-Rolle zeitgemäß zu entsprechen und Unternehmen erfolgreich in die Zukunft zu führen, ist gezielte Aktivität zum Wohle von Mitarbeitenden, Umwelt und Allgemeinheit weiter in den Mittelpunkt gerückt. Aufbauend auf der bereits geleisteten Netzwerkarbeit fördert die Stadtverwaltung Eltville genau diese Art verantwortungsvoller Unternehmensführung. Eine CSR-Initiative der Stadt wurde 2019 mit dem Netzwerk engagierter Unternehmen und gemeinnütziger Mittlerorganisationen UPJ gestartet: In Workshops wurde ein mehrstufiger Prozess definiert und entsprechende Maßnahmen sind geplant.

Als CSR-Startpunkt kann die Veranstaltung zur Energieeffizienz im Eltviller Unternehmen Maschinenbau Bsullak in 2019 gesehen werden. Erstes großes CSR-Event unterschiedlichster Akteure ist die für September 2021 geplante 1. Eltviller FairHandlungsBörse, bei der auf einem „Marktplatz für gute Geschäfte“ Dienstleistungen getauscht werden und somit die Übernahme sozialer Verantwortung durch die Unternehmen mit der in Eltville besonders geförderten und präsenten Ehrenamtsarbeit für z.B. gemeinnützige Vereine kombiniert wird – und so das Thema Nachhaltigkeit auch noch einmal aus anderer Zielperspektive durch die Aktivitäten der Stadtverwaltung in der Unternehmensführung verankert werden kann.

Von einer attraktiven Innenstadt bis zum regionalen Netzwerken für Unternehmende

Innenstadtentwicklung heißt für die nachhaltig arbeitende Wirtschaftsförderung vor allem **Innenstadtprofil schärfen, ansässige Gewerbe stärken** und **Frequenzsteigerung erzielen**. In Kooperation mit der Interessengemeinschaft Gewerbetreibender Eltville e.V., bei der die Kommune aktives Mitglied ist, erfolgt handelsspezifische Kommunikation und werden Veranstaltungen und Initiativen der Gewerbetreibenden gefördert und begleitet. Die besondere **Unterstützung des für Eltville so wichtigen lokalen**



Einzelhandels trägt ebenfalls zur nachhaltigen Entwicklung der Kommune bei. In enger Zusammenarbeit mit Gewerbeverein und durch sehr gute individuelle Kontakte zu den Einzelhändlern übernimmt die Stadtverwaltung Eltville im Bereich Wirtschaftsförderung hier wichtige Impulsgeberaufgaben, Kümmererfunktionen und initiiert Aktionen zur Förderung des **lokalen und fairen Handels**.

Der **Fokus auf eine lebendige Mitte** unter Berücksichtigung der **Bedürfnisse der Stadtteile** ist eine Kernaufgabe in Eltville. Wie in allen anderen Bereichen wird auch hier Engagement großgeschrieben und ein Spirit von Wertschätzung, Partnerschaftlichkeit, Gemeinwohlförderung, Innovationsgeist und Zuversichtlichkeit ist überall in der Stadt spürbar. Die Planung und Organisation von Veranstaltungen, Festen, Foren, Stadtrallyes, themenspezifischen Märkten, Diskussionen und vielfältigen anderen Maßnahmen für Engagement und Partizipation in der Stadt bilden einen wichtigen Bestandteil des wirtschaftlichen Lebens Eltvilles.

Gemeinsam mit dem Bürgermeister und den Akteuren aus anderen Ämtern werden Stadtentwicklungskonzepte angestrebt, die alle Bürgerinnen und Bürger in die Innenstadt locken und die städtischen Räume und Orte der Begegnung nachhaltig nutzbar machen. Dieses Ziel wird erreicht über Projekte wie die Aufwertung des kleinen aber bisher wenig genutzten Stadtparks oder eine Überarbeitung des Nutzungskonzepts für den zentral liegenden Platz der Deutschen Einheit. Diese wertvollen Orte für Austausch, Begegnung, Erholung und Freizeitgenuss optimal zu nutzen, geht Hand in Hand mit der nachhaltigen Stadtentwicklung: Soziale, ökonomische und ökologische Bedarfe hier zu verflechten mit Engagement und Wünschen der Bevölkerung und Vorstellungen der anliegenden Unternehmen ist gemeinsames Ziel der Stadtverwaltung.

Förderung und Stärkung des Rheingaus als Wirtschaftsstandort durch (über-)regionale Förderung

Durch regelmäßige, rheingauweite Netzwerktreffen, koordiniert durch die Rheingauer Wirtschaftsförderungen, mit fachlichem Input zu handelsrelevanten Themen wie Digitalisierung, Online-Handel, eine gemeinsame Rheingau-Währung „Rheinschein“ etc. wird das Anliegen, die Rheingauer Innenstädte gemeinsam nachhaltig zu entwickeln, vorangetrieben. Eltville steht hier als wichtiger Akteur und Impulsgeber mit an der Speerspitze der Innenstadt- und Wirtschaftsförderung in der Region.

Auch in Zukunft werden vorausschauend wichtige Themen bearbeitet und Ausschreibungen und andere Möglichkeiten genutzt, um mit cleveren Konzepten Fördermittel für die nachhaltige kommunale Entwicklung zu erlangen.



4.2 Kultur

4.2.1 Die Stadt Eltville als „Kultur-Ermöglicherin“

4.2.1.1 Ziel

Die Koordination und Sicherstellung eines reichhaltigen, für unterschiedliche Zielgruppen attraktiven Kulturprogramms

An dieser Zielsetzung – und Herausforderung – wirken und gestalten unterschiedliche Akteure der Stadtverwaltung in Kooperation mit Kulturveranstalterinnen und -veranstaltern, Künstlerinnen und Künstlern, freien Theatern, Institutionen und Vereinen mit. Dabei engagiert sich Eltville auch für die Rheingauer Kulturszene und bietet durch effektive Netzwerkarbeit und Kooperationen ein Programm, das allen Zielgruppen gerecht wird. Auch wenn Eltville sich bisher dank vieler aktiver Kulturakteure eines lebendigen Kulturlebens erfreut, gilt es, die Kultur mit strategischen Maßnahmen fest in der Nachhaltigkeitsstrategie zu verankern, und zukunftssicher für alle Zielgruppen zu gestalten. Zwar gelten städtische Haushaltsmittel für kulturelle Veranstaltungen und Projekte als „freiwillige Leistung“, doch muss es gelingen, dass die Eigenmittel der Stadt weiterhin fester Bestandteil der kulturellen Planung sind, mit der Projekte und Veranstaltungen der Kultur-Akteure in allen Eltviller Stadtteilen unterstützt werden. Dies stärkt auch die kulturelle Vielfalt Eltvilles. Dazu gehört die beständige Suche nach und Pflege von Kooperationsbeziehungen mit Partnern, Sponsoren und Förderern, die über den „Förderverein FamilienStadt Eltville“ und die „Bürgerstiftung FamilienStadt Eltville“ soziale und kulturelle Belange für alle Zielgruppen finanziell unterstützen.

4.2.1.2 Handlungsfelder

Um (Raum-)Angebot für regionale Künstlerinnen, Künstler und Kulturveranstalter zu schaffen, werden die folgenden Maßnahmen umgesetzt:

Kulturveranstaltungen in der Kurfürstlichen Burg

Die Burg ist die „Gudd´ Stubb“ der Eltvillerinnen und Eltviller. Hier wurde schon früher gefeiert, getanzt und bei Konzerten und Kabarett-Veranstaltungen gelacht. Die Eltviller Bürgerinnen und Bürger sind stolz auf ihre Burg. Die Burg befindet sich in städtischem Besitz und die Unterhaltung des Denkmals kostet enorme finanzielle Aufwendungen. Trotzdem ist es wichtig, dass das so bleibt, weil die Stadt im Burgsaal und im Kurfürstensaal (mit 130 Plätzen der größte Saal der Stadt) sowohl eigene Veranstaltungen wie das jährliche Neujahrskonzert der Ungarischen Kammerphilharmonie durchführen kann, als auch den Saal regionalen Künstlerinnen und Künstlern zur Verfügung stellt, auf Basis einer Aufteilung der Einnahmen zwischen Stadt und Künstler. Vom gemeinsam festgelegten Eintrittspreis geht der Großteil an die Kulturakteure, einen Anteil behält die Stadt ein für die Kosten zur Bereitstellung des Saals. Bei dieser Regelung vermeidet die Stadt hohe Gagenkosten, tut den Anfragen und Bitten der Künstlerinnen und Künstler nach einem Auftrittsort Genüge und bietet ihren Bürgerinnen und Bürgern sowie ihren Gästen ein zielgruppen-



spezifisches Kulturprogramm an. Insbesondere nach Corona sollen die Auftrittsmöglichkeiten und -angebote für die Kulturakteure intensiviert werden.

Kooperationen und Fördermittelbeschaffung

Die Stadt bietet Partnern wie dem Jugendpark der Kulturen, dem Galli-Theater, dem Verein „Kultur für Kurze und Lange“, „Concerto Classico“, „Bachmanns Wein + Kultur“ oder dem Verein Bühnenfieber Unterstützung bei der Durchführung eigener Veranstaltungen an, wenn abzusehen ist, dass diese nicht kostendeckend sind, z.B. um familienfreundliche Eintrittspreise anzubieten. Dann gewährt die Stadt Zuschüsse oder überlässt die Räume kostenfrei. Mit der Philipp-Kraft-Stiftung im hinteren Teil des Zwingers werden zudem gemeinsam Förderanträge zur Durchführung für (Migrations-)Projekte für Familien und Jugendliche gestellt. Auch diese gilt es zukünftig zu verstetigen.

Verbessertes Kulturangebot durch Vernetzen von Initiativen/Dachmarke „Eltviller KulturLeben“

Zweimal jährlich gibt der Fachbereich Tourismus und Kultur den Flyer „Eltviller KulturLeben“ heraus. In diesem werden sämtliche kulturelle Angebote aus allen fünf Eltviller Stadtteilen veröffentlicht. Hierzu gibt es eine regelmäßige Abfrage, die Veröffentlichung ist kostenlos. Der von Sponsoren mitfinanzierte Flyer wird in einer Auflage von 5.000 Stück gedruckt und über die Tourist-Informationen und Kultureinrichtungen im Rhein-Main-Gebiet verteilt. Zudem sind städtische Mitarbeitende im Rheingauer KulturNetzwerk aktiv, in dem sie die Vernetzung der Kulturakteure unterstützen. Ein zukünftiges Ziel ist es, bei regelmäßigen Austausch- und Netzwerktreffen gemeinsame Kulturprojekte zu initiieren sowie das „Schön hier“-Festival, das alternierend jedes Jahr in einer anderen Kommune im Rheingau durchgeführt wird, nach der Burg-Sanierung nach Eltville zu holen. Dass das Team vom Kultur- und Tourismusbereich auch sehr große Veranstaltungen organisieren kann, haben die Durchführung des Hessischen Familientags 2011, die Hörl-Rosen-Installation aus 2013 zum 25-jährigen Jubiläum der Rosen-Stadt Eltville und die Gutenberg-Skulpturen-Ausstellung von Ottmar Hörl 2018 bewiesen.

Organisation und Durchführung eigener Veranstaltungen wie das traditionsreiche Sekt- und Biedermeierfest, die Rosentage, das Frühlingsfest, der Sound of Eltville und der Eltviller FamilienLauf

Zwar ist die Maxime der Stadt Eltville, möglichst wenig als Veranstalter aufzutreten, da dies in der Regel mit Kosten, Risiken und hohem Organisations- und Personalaufwand verbunden ist. Doch gibt es ur-eigene, traditionsreiche Veranstaltungen wie das Frühlingsfest und das Eltviller Sekt- und Biedermeierfest. Letzteres wird von einer städtischen Mitarbeiterin organisiert und mit regionalen Winzerinnen und Winzern, Partnern und Musikerinnen und Musikern umgesetzt. Dadurch erhält es sich seinen Charme und seine Unverwechselbarkeit im Rheingau, die durch das Einbinden der Weinmajestäten und des Biedermeiervereins noch unterstützt wird. Dieses Fest wird aktuell in eine nachhaltige Zukunft geführt, in dem die Standbetreiber verpflichtet werden, Mehrweggeschirr zu benutzen und nach Möglichkeit neben Wein und Sekt weitere regionale Produkte anzubieten. Ein faires Familienfest soll ab 2022 das Frühlingsfest ablösen, der Eltviller FamilienLauf wird zukünftig von der Eltviller Jugendpflege organisiert. Die Rosentage hätten bereits 2020 von der IGE Eltville aktiv in die gemeinsame Betreiberschaft der Stadt Eltville



und der Gesellschaft zur Förderung des Gartenbaus Hessen übergehen sollen – dies wird bei der Neuauflage 2022 hoffentlich der Fall sein. Es wird angestrebt, die Rosentage, die Rosenliebende aus ganz Deutschland nach Eltville ziehen, mit nachhaltigen Angeboten rund um Garten und Pflanzen qualitativ zu steigern. Als jüngstes Kind des Eltviller Kulturengagements ist 2020 zu Corona-Zeiten der „Sound of Eltville“ auf dem „Open Air“-Gelände des städtischen Freibads ins Leben gerufen worden: Als kurzfristige „Ersatzveranstaltung“ für das ausgefallene Sektfest, dem auch die Auftritte der Musikerinnen und Musiker zum Opfer fielen, wird sich die bei den Bands und dem Publikum begeistert aufgenommene „Hut“-Konzertreihe etablieren und zum festen Bestandteil des Eltviller Kultur-Reigens werden.

Unterstützung von Vereinen, die traditionelle Feste eigenverantwortlich organisieren

Um die vielen Vereine in ihrem Engagement zur Durchführung traditioneller Feste wie dem Erbacher Erdbeerfest, der Eltviller Kappeskerb oder dem Adventskalender und dem Weihnachtsmarkt zu unterstützen, hält die Stadt ein Budget bereit, mit dem Kosten für Straßensperrungen, Genehmigungen und unterstützende Arbeiten durch den Betriebshof finanziert werden. Hier gilt es, an einem gemeinsamen Runden Tisch die Zukunftsfähigkeit der Vereine und ihrer Veranstaltungen zu sichern.

Unterstützung neuer kultureller Initiativen und Angebote

Immer wieder kommen Menschen auf die Stadt Eltville zu, die neue Ideen, Projekte oder (kulturelle) Netzwerke mitbringen, für deren Umsetzung sie die Stadt um Unterstützung bitten. Dies kann, so nicht durch den Kulturhaushalt abgedeckt, durch eine Spende über den Förderverein FamilienStadt Eltville, durch Presse- und Öffentlichkeitsarbeit, durch Bekanntmachung über die städtischen Netzwerke und Verteiler geschehen, aber auch durch die Übernahme der Veranstalterschaft, um den rechtmäßigen Rahmen und die Verantwortung zu übernehmen. So werden auch junge und finanzschwache Initiativen und Projekte gefördert. Hier gilt es zu überlegen, ob die Stadt Eltville zukünftig einen eigenen Kulturförderpreis für kulturelles Engagement auslobt.

Zusammenarbeit und Unterstützung stadtnaher Vereine

Es gibt so viele traditionsreiche Themen und Projekte, die die Stadt nur dank vieler Engagierter umsetzen und dauerhaft pflegen kann. Dazu hat sie Vereine ins Leben gerufen, die jährlich mit Mitteln aus dem Haushalt in der Umsetzung ihrer Ziele und Zwecke unterstützt werden und in deren Vorständen die Stadt aktiv mitarbeitet. Der Burgverein kümmert sich um das Erbe Gutenbergs und der Burg, sammelt Spenden – und soll zukünftig personell verstärkt werden, damit der mitgliederstarke Verein sein Potenzial besser und schlagkräftiger nutzen kann. Der Verein der Rosenfreunde unterstützt die Stadt bei der Pflege der vielen Rosen, und initiiert eigene Führungen, Exkursionen und Projekte, um die Bürgerinnen und Bürger für „ihre“ Rosen zu sensibilisieren und zu begeistern. Der bereits genannte Biedermeierverein kümmert sich um die kulturelle Pflege dieses „Erbes“ aus der Biedermeierzeit, die in Eltville besonders stark ausgeprägt war. Mit ihren selbstgenähten Kostümen und Tänzen bereichern sie jedes Fest und sind auch außerhalb Eltvilles gern gesehene Gäste. Der Weihnachtsmarkt-Verein ist fundamental wichtig für die Organisation des Weihnachtsmarkts. Die Mitglieder der Fördervereine für das Archiv, die Mediathek und des Freibads unterstützen diese um zum Teil



„freiwillige“ Leistungen mit Mitteln bzw. ihrer Arbeitskraft für Aktionen und Projekte, die Mittel einbringen, wie der Bücherflohmarkt oder Freibad-Lounge-Abende. Und die Städtepartnerschaftsvereine Eltville-Montrichard, Arzens-Hattenheim und Eltville-Passignano sorgen dafür, dass der Kontakt zu den europäischen Freundinnen und Freunden intensiviert und die Begegnungskultur gepflegt wird. Auch hier ist nicht nur eine Verstetigung der Aktivitäten geplant, sondern durch Einbeziehen der Jugendlichen und durch die Organisation und Durchführung von jährlichen Bürgerfahrten sollen mehr Interessierte aus den europäischen Ländern in die intensiv gelebten Städtefreundschaften mit einbezogen werden. Über diese etablierten internationalen Beziehungen hinaus ist der Aufbau einer Städtefreundschaft mit einer argentinischen Stadt geplant, hierzu mehr im Kapitel zu kommunaler Entwicklungspolitik, 4.4.2.

Vielseitiges, doch keinesfalls beliebiges Kulturrengagement und eine ebensolche Kulturförderung, die möglichst alle Anspruchs- und Zielgruppen mit einbeziehen, sind das nachhaltige Ziel der strategischen, städtischen Kulturarbeit.

4.2.2 Mediathek: Kulturelle Bildung für unterschiedliche Zielgruppen

4.2.2.1 Ziele

- [Mediathek als soziokulturelles Zentrum](#)
- [Makerspace etablieren](#)
- [Digitale Transformation der Angebote der Mediathek](#)
- [Raum für außerschulische Bildung](#)

Als erste Mediathek in Hessen öffnete die Mediathek Eltville an zentraler Stelle in Eltville im Januar 2005 ihre Türen. Seitdem hat sich im Bereich der Medien sehr viel getan und sich die Anforderungen an Bibliotheken sehr verändert. Seien es eMedien, Streamingdienste, Tiptoi-Medien (o.ä.), Tonie-Figuren – Bibliotheken müssen am Puls der Zeit bleiben!

Um aus der Mediathek Eltville einen modernen Ort der Begegnung, des Lernens, des Wohlfühlens und des Schaffens zu machen, ist es wichtig, die Publikumsfläche zu erweitern. Die momentane Publikumsfläche von 400 m² entspricht nicht der Empfehlung der Handreichung zu Bau und Ausstattung öffentlicher Bibliotheken (Stand 2016). Empfohlen werden 30 m² pro 1.000 Medieneinheiten. Mit dem Medienbestand der Mediathek Eltville von 16.500 Medieneinheiten, sollten dort mindestens 495 m² zur Verfügung stehen.

Aktuell werden Möglichkeiten zur Flächenerweiterung geprüft, noch ist nicht absehbar, wann die Erweiterung realisiert werden kann.



**ELTVILLER
ZIELE FÜR
NACHHALTIGE
ENTWICKLUNG**

4.2.2.2 Handlungsfelder

Die Mediathek als Treffpunkt und „Dritten Ort“ etablieren

Die Mediathek ist der ideale Ort für Menschen, die andere zum Austausch treffen wollen – oder schlicht eine Atmosphäre suchen, in der sie ihren Interessen nachgehen können. Nicht zuletzt gehören Bibliotheken zu den ganz wenigen kostenlosen Aufenthaltsorten ohne Konsumzwang. Mit erweiterten Räumlichkeiten wird die Mediathek die Attraktivität als Treffpunkt noch mehr steigern, in dem das Lesecafé räumlich vergrößert wird. Mit einem Kooperationspartner wird das Getränkeangebot erweitert und ein Angebot an Speisen bereitgestellt werden. Damit erreicht die Mediathek eine Attraktivität für alle Altersgruppen.

Zusammenarbeit und Veranstaltungen mit Vereinen und Institutionen (z.B. Philipp-Kraft-Stiftung, Schulen, Kitas, MGH, Weltladen Walluf, ...)

Die Veranstaltungsreihe „Völkermühle“ der Philipp-Kraft-Stiftung wird in regelmäßigen Abständen in der Mediathek durchgeführt. Erreicht werden mit der Veranstaltungsreihe multikulturelle erwachsene Besucherinnen und Besucher aus allen Altersgruppen, die durch den Besuch der Veranstaltung auch die Mediathek kennenlernen. Weitere Veranstaltungen werden mit Vereinen und Institutionen geplant.

Lernräume schaffen

Auf der Galerie befinden sich zwei Tische, die von Schülerinnen und Schülern oft zum Lernen oder Ausarbeiten eines Referats genutzt werden. Mit der Erweiterung der Räumlichkeiten kann die Mediathek geschlossene Lernräume im Erdgeschoß zur Verfügung stellen um den Lernenden mehr Ruhe zu bieten.

Einen Makerspace in der Mediathek etablieren

Ein Makerspace ist eine Art Werkstatt, in der man, teils unter Anleitung oder im Austausch, Sachen ausprobieren kann und so zum „Selbermachen“ animiert wird. Zur Ausstattung gehören meist Geräte zur Digitalisierung analoger Medien (Schallplatten, VHS-Kassetten, ...), 3D-Drucker, Nähmaschinen, Musikinstrumente und vieles mehr. Wissenserwerb vom Do-It-Yourself zum Do-it-Together steht im Vordergrund. Zum Kennenlernen der Ausstattung werden regelmäßige Workshops angeboten.

Die Einrichtung eines Makerspace ist für die Mediathek in Eltville geplant, allerdings ist diese erst mit der Erweiterung der Räumlichkeiten realisierbar.

OnleiheVerbundHessen

Über 350 Nutzerinnen und Nutzer der Mediathek nutzen den OnleiheVerbundHessen, in dem über 260.000 eMedien zur Verfügung stehen. Der Bestand und die Anzahl der Nutzenden wachsen kontinuierlich.

Freegal Music (Streamingdienst)

Seit 2020 steht allen Nutzenden der Mediathek der Streamingdienst Freegal Music zur Verfügung. Ein Portal in dem über 1,5 Millionen Musiktitel, Musikvideos und Hörbücher gestreamt werden können.



Datenbank Duden Basis Schülerwissen (Munzinger Archiv)

Das DUDEN Basiswissen Schule beinhaltet alle wichtigen Schulfächer und Themen für die Klassen 5 bis 10 und die Abiturstufe: Deutsch, Mathematik, Englisch, Physik, Biologie, Chemie, Geschichte, Geographie, Astronomie, Kunst, Musik und Politik/Wirtschaft. 18 Bände liefern umfangreiches Schulwissen.

Actionbound

Actionbound ist eine Lern-Anwendung, mit der digitale Erlebnis-Rallyes (so genannte Bounds) erstellt und zur Einführung in die Nutzung der Mediathek genutzt werden. Auf den Prinzipien von Geocaching, Outward- und City-Bound aufbauend, bewegen sich die Spielerinnen und Spieler gemeinsam eigenständig von Station zu Station, dort erhalten sie Informationen und lösen Aufgaben. Mit Hilfe von Actionbound eröffnen sich vielfältige Anwendungsmöglichkeiten und helfen dabei, frischen Wind in die Einführung der Nutzung der Mediathek oder Recherchetrainings zu bekommen und so Kinder und Jugendliche, aber auch Erwachsene, zu begeistern.

Digitale Anmeldung von Neuleserinnen und Neulesern

Mit der Einführung des Programms „Civento“ (vermutlich Herbst 2021) können sich Neuleserinnen und Neuleser bequem von zu Hause aus in der Mediathek registrieren lassen: Ein weiteres Serviceangebot der Mediathek, mit dem nachhaltigen Vorteil, dass weniger Papier verbraucht wird.

Auftritt in den Sozialen Medien ausbauen

Bisher nur auf Facebook vertreten, wird die Mediathek Eltville in Zukunft auch einen Account auf Instagram anlegen. Mit diesen beiden Plattformen erreicht die Mediathek verstärkt die jüngeren Zielgruppen.

Ferienworkshops

In den Oster-, Sommer-, und Herbstferien bietet die Mediathek Eltville Ferienworkshops mit nachhaltigen Themen an. Schülerinnen und Schüler werden hier unter fachlicher Anleitung für den Natur- und Umweltschutz sensibilisiert.

Bildungspartner

Regelmäßige Besuche von Kindergärten und Schulen: Als wichtiger Bildungspartner für die ortsansässigen Kindergärten und Schulen werden regelmäßige Einführungen in die Nutzung der Mediathek durchgeführt. Diese sind unabdingbar, um Kinder neugierig auf die Bibliothek zu machen, und tragen maßgeblich zur Förderung der Lese- und Medienkompetenz bei. Mit der gegebenen Infrastruktur (Smartboard, WLAN, Medienbestand, Räumlichkeiten) bietet die Mediathek eine Plattform für Schulunterricht vor Ort. Ein Flyer wird Schulen und Kindertagesstätten auf das Angebot aufmerksam machen.



4.3 Tourismus in der Wein-, Sekt- und Rosenstadt Eltville am Rhein

4.3.1 Ziele

- Förderung eines nachhaltigen Tourismus in Eltville am Rhein
- Förderung des kulturellen Erbes und der regionalen Identität
- Förderung einer umweltfreundlichen und barrierefreien Mobilität
- Beachtung des Miteinanders von Gästen und Einwohnerschaft
- Schaffen von touristischen Angeboten unter Berücksichtigung des Ressourcenschutzes und der Biodiversität

Das Gemarkungsgebiet der Stadt Eltville am Rhein erstreckt sich direkt vom Rhein über die gewellten, weit ausgedehnten Weinbergflächen bis hin in steilere bewaldete Lagen, den Ausläufern des Untertaunus. Durch den Ost-West-Verlauf des Rheins zwischen Mainz/Wiesbaden und Bingen/Rüdesheim ergibt sich für den Rheingau ein überwiegend südexponiertes Relief, das wiederum ein sehr mildes, fast mediterranes Klima mit sich bringt. Dieser exponierte Landschaftsraum bildet die Grundlage für die zahlreichen Naherholungsangebote wie Wandern, Radfahren, Schifffahrten auf dem Rhein, um nur einige zu nennen. In diesen begünstigten Naturraum sind eine Vielzahl an Sehenswürdigkeiten eingebettet, allen voran das Zisterzienserkloster Eberbach, das zu den bedeutendsten Kulturdenkmälern Europas zählt. Aber auch die pittoreske Altstadt mit der Kurfürstlichen Burg und die Rosenanlagen sowie das verkehrsfreie Rheinufer zählen dazu. Ein anderer aber nicht minder attraktiver Blickwinkel bietet sich den Besuchern beim Besuch der ländlich geprägten Stadtteile inmitten der Weinberge. Hier spielen vor allem Wein- und Wandertourismus eine herausragende Rolle.

Durch die Nähe zu den Rhein-Main-Zentren Wiesbaden, Mainz und Frankfurt ist Eltville am Rhein auch für Geschäftsreisende ein attraktiver Standort.

Weiterhin bietet Eltville am Rhein ein buntes Kultur-Potpourri, angefangen bei international renommierten Veranstaltungen wie dem Rheingau Musik Festival über zahlreiche Wein- und Volksfeste bis hin zu breit gefächerten Kulturevents, die von engagierten Kulturinitiativen auf die Beine gestellt werden. Ergänzt wird das Kulturangebot durch die vielfältige Gastronomie – von der Gourmetküche über die gutbürgerlichen Restaurants bis hin zu den Straußwirtschaften findet der Gast alles, was den Gaumen erfreut. Nicht zu vergessen die riesige Auswahl an Weingütern, Vinotheken und Weinprobierständen.

Im Jahr 2019 hatte Eltville am Rhein über 67.500 Ankünfte und fast 119.000 Übernachtungen zu verzeichnen (Quelle: Hessen-Statistik). Der stetige Zuwachs an Gästen wurde durch die Corona-Pandemie im Jahr 2020 jäh gestoppt. Die Übernachtungen brachen um über 40% ein. Dennoch besteht die Hoffnung, dass Corona auch als Chance für den Deutschlandtourismus genutzt werden kann. Viele Menschen haben 2020 den Urlaub im eigenen Land schätzen gelernt. Deshalb stellt sich nun den Destinationen die Aufgabe, in ihrer Region attraktive Angebote zu schaffen, damit die „Pandemie-Besucher“ zu Stammgästen werden. Auch hier spielt natürlich der nachhaltige Aspekt eine große Rolle.



4.3.2 Handlungsfelder

Regionale Identität

- Enger Austausch mit den lokalen Gastgebern; die Unterstützung und der Dialog sollen weiter intensiviert werden
- Schaffung von qualitativ hochwertigen Produkten und Angeboten. Das Burgladensortiment wird ständig erweitert um Produkte, die aus Rheingauer Manufakturen stammen (siehe auch Kapitel 1.4.2.3).
- Bei der Vermarktung der touristischen Angebote wird Wert auf Qualität gelegt (z.B. der seit 2019 bestehende Vinothekenpass).
- Gruppenangebote wie Stadtführungen, Weinbergwanderungen und -proben etc. sind fester Bestandteil der Angebotspalette. Allen gemeinsam ist die Vermittlung rheingautypischer Themen und des Rheingauer Lebensgefühls. Die Angebote werden permanent angepasst und erweitert, immer in enger Abstimmung mit den Kooperationspartnern (z.B. mit den Eltviller Gästeführern).

Qualitätsverbesserung

- Teilnahme an anerkannten Qualitätsoffensiven:
 - Zertifizierung als Tourismusort (2019/2020)
 - Servicequalität Deutschland – Ausbildung zum Q-Coach ist erfolgt, Zertifizierung zum Servicebetrieb Mai 2021
 - i-Marke des Deutschen Tourismusverbandes: Zertifikat geplant für 2022.
- Klassifizierung von Ferienwohnungen und Ferienzimmern in enger Abstimmung mit dem Deutschen Tourismusverband und den Gastgebern. Als anerkannte DTV-Prüfer sind die Mitarbeitenden der Tourist-Info in der Lage, eigenständige Klassifizierungen durchzuführen. Dadurch wird dem Gast eine objektive Hilfestellung bei der Auswahl seiner Unterkunft geboten.
- Es wird Wert daraufgelegt, dem Gast in Eltville ein breit gefächertes und ausgewogenes Angebot an Unterkünften anbieten zu können (vom Wohnmobilstellplatz bis zum Fünf-Sterne-Hotel).

Dachmarke Rheingau stärken

- Enge Kooperation mit der Rheingau Taunus Kultur und Tourismus GmbH (RTKT): Eine gemeinsame Stärkung der Destination Rheingau ist unabdingbar für eine gute Platzierung am Markt. Nur wenn eine rheingauweite Tourismusstrategie verfolgt wird, kann sich die Region erfolgreich als touristische Destination behaupten.
- Einführung eines rheingauweiten Tourismusbeitrages dient als Grundlage für die Umsetzung von regionalen Projekten (ganz wichtig hier die Planung einer GästeCard, die die kostenfreie Nutzung des ÖPNV beinhaltet).

Angebote erweitern, die das kulturelle Erbe stärken

- Die Attribute Wein, Sekt, Rosen, Gutenberg, Biedermeier bieten eine Vielzahl von Ideen, um das kulturelle Erbe zu stärken. Besonders das Erbe Gutenbergs, mit dem Eltville eng verwoben ist, muss für die nachfolgenden Generationen erlebbar gemacht werden. Hierzu ist eine enge Zusammenarbeit mit dem Burgverein notwendig, um das Thema Druckgeschichte und Druckkunst zu bespielen. 2019 wurde der thematische Gutenberg-Wanderweg geschaffen.



- Auch die Rosen sind ein Alleinstellungsmerkmal, das ortsbildprägenden Charakter hat. Die Geschichte der Rosenstadt Eltville geht bis ins 19. Jahrhundert zurück. Die Rosen sind fester Bestandteil der zahlreichen touristischen Angebote.
- Unterstützung der regionaltypischen Veranstaltungen wie z.B. die Schlemmerwochen, das Rheingau Musik Festival usw.
- Vermarktung und Unterstützung der ortsprägenden Feste (z.B. Sekt- und Biedermeierfest, Erdbeerbefest) siehe auch Kapitel 4.2.2.
- Enge Kooperation mit der Stiftung Kloster Eberbach (z.B. wurde 2016 das gemeinsame Kombiticket ins Leben gerufen, das die Verbundenheit der beiden Kulturdenkmäler zeigt).

Förderung von umweltfreundlicher Mobilität für Gäste

Es müssen Anreize für Gäste geschaffen werden, mit öffentlichen Verkehrsmitteln anzureisen:

- Es sollen Angebote geschaffen werden, die an die Nutzung des ÖPNV gekoppelt sind (z.B. ÖPNV-Ticket inkludiert bei bestimmten touristischen Angeboten/Veranstaltungen).
- Es muss darauf geachtet werden, dass die Treffpunkte bei touristischen Angeboten (z.B. bei Weinbergwanderungen) mit dem ÖPNV erreichbar sind.
- Es müssen Kooperationspartner gefunden werden, um ein rheingauweites E-Bike-Verleih-System zu etablieren.
- Alle vorhandenen Angebote umweltfreundlicher Mobilität vor Ort müssen vorab den Gästen übermittelt werden, damit sie sich für eine entsprechende Anreise entscheiden.

Förderung von barrierearmen Angeboten

- Das Repertoire der Gruppenangebote beinhaltet sowohl Stadtführungen für Gebehinderte als auch für Sehbehinderte. Ein Rundgang durch die Altstadt – speziell für Gehbehinderte – wurde ebenfalls entwickelt.
- Erarbeitung eines Konzeptes, wie die – leider nicht barrierefreie Tourist-Info – auch für gehbehinderte Gäste zugänglich werden kann.

Anforderungen von Gästen und Eltviller Bürgerschaft in Einklang bringen

- Die Bedürfnisse der Eltviller Bürgerschaft müssen mit den Bedürfnissen der Gäste harmonieren, bei der Schaffung neuer Angebote muss auf das Miteinander geachtet werden.
- Angebote speziell für Neubürgerinnen und Neubürger von Eltville fördern die schnelle Integration ins Stadtleben. Ein Beispiel ist die zweimal im Jahr stattfindende Neubürgerführung, bei der der Bürgermeister selbst „seine“ Stadt zeigt.
- Kooperation mit den „stadtnahen“ Vereinen: Es besteht ein intensiver Austausch mit den Vereinen, die dem kulturellen/touristischen Bereich zuzuordnen sind (Rosenfreunde Eltville, Verkehrsverein, Eltviller Gästeführer usw.).
- Mit der seit 2015 bestehenden Möglichkeit, als Firma, Verein, Institution oder Privatperson eine Eltviller Rosenpatenschaft oder Rosenbeetpatenschaft zu erwerben, wurde eine Aktion für Freunde der Rosenanlagen gefunden, mit der alle die angestrebte nachhaltige Bewirtschaftung unterstützen können (siehe Kapitel 1.4.2.3). Die Übernahme einer Patenschaft stärkt die persönliche Identität mit der Stadt.



Stärkung der Teamgemeinschaft

- Regelmäßige Team-Events sollen das Miteinander stärken (z.B. gemeinsame Begehung neuer Wanderwege zum Kennenlernen und besserer Vermarktungsmöglichkeit, Besuche bei Gastgebern).

Förderung der Artenvielfalt

- Veranstaltungen zum Thema „Bienenfreundliches Eltville“ – Motivation für die Eltviller Bürgerschaft zum Mitmachen: Fotowettbewerb für bienenfreundliche Gärten und Balkone, etc.
- Idee: Wildrosenweg, der alle Stadtteile verbindet – hier Einbindung aller Akteure vor Ort (Mitmach-Aktion entwickeln)
- Überführung der Rosenanlagen in der Kurfürstlichen Burg in eine ökologische Bewirtschaftung (siehe hier Kapitel 1.4.2.3). Öffentlichkeitswirksame Veranstaltungen sollen den Prozess begleiten, um sowohl Einheimische als auch Touristen in die Thematik einzubeziehen.

Ressourcenschonende Angebote schaffen bzw. erweitern

- Alle neuen und bestehenden touristischen Angebote werden hinsichtlich der Auswirkung auf die Ressourcen geprüft. Beispiel: Es befinden sich zwar Ausflugsfahrten mit dem Schiff im touristischen Angebot der Stadt. Anbieter sind hier regionale Schifffahrtsgesellschaften. Ganz bewusst wurde der Bereich der Flusskreuzfahrten nicht ins touristische Repertoire aufgenommen. Grund hierfür sind die Naturschutzbelange.
- Ein besonderes Angebot für Wanderfreunde hält die Stadt seit 2019 bereit – mit dem GutenbergWeg wurde ein Lehr- und Erlebnispfad für die ganze Familie geschaffen. Auf 21 Kilometern verbindet dieser leichte Wanderweg, der zu Ehren Johannes Gutenbergs konzipiert wurde, alle fünf Stadtteile miteinander. Unterwegs informieren Tafeln von A bis Z über den Erfinder des Buchdrucks mit beweglichen Lettern und seine Verbindung zu Eltville am Rhein.
- Naturerlebnisangebote für verschiedene Zielgruppen (z.B. Familien, Kinder) sollen ausgeweitet werden (z.B. Unterwegs mit dem Förster, Naturwanderungen), in Kooperation mit der Stabsstelle der Kinderfreundlichen Kommune.
- Angebote im Wald und in den Weinbergen schaffen, um damit die Frequentierung der Rheinpromenade zu entzerren: Angebote für Wanderer und Radwanderer erweitern unter Einbeziehung der lokalen Akteure: Wanderkonzept für Eltville ist am Entstehen (Bestandsaufnahme vorhandener Wege, Aufbereitung der Infrastruktur, Vermarktung), fügt sich anschließend ein in das regionale Rheingauer Wanderkonzept.
- Angebote in den Randzeiten schaffen, damit die saisonale Verteilung von touristischen und kulturellen Angeboten erreicht wird (Eltville soll das ganze Jahr über für den Gast attraktiv sein).
- Enge Kooperation mit dem Naturschutz und den entsprechenden Institutionen.



**ELTVILLER
ZIELE FÜR
NACHHALTIGE
ENTWICKLUNG**

4.4 Kommunale Entwicklungspolitik

4.4.1 Ziele:

Wahrnehmung von Verantwortung für die Eine Welt:

- Stärkung des Fairen Handels und des nachhaltigen Konsums in Eltville am Rhein
- Sensibilisierung und Aktivierung der Bürgerinnen und Bürger – in Eltville am Rhein und darüber hinaus
- Als starker und engagierter Partner lokale und regionale Initiativen stärken, die sich für eine nachhaltige Entwicklung einsetzen

4.4.2 Handlungsfelder

Stärkung des Fairen Handels und des nachhaltigen Konsums in Eltville

Seit 2015 befasst sich die Eltviller Fairtrade-Initiative, bestehend aus Vertreterinnen und Vertretern der kommunalen Politik, Verwaltung und Kirchengemeinden, aber auch aus Privat- und Geschäftsleuten, damit, das Bewusstsein für faire und regionale Produkte bei Handel und Verbrauchern zu wecken. Auch dank der Unterstützung der Steuergruppe des Rheingau-Taunus-Kreises, dem ersten Fairtrade- ausgezeichneten Kreis in Hessen, ist es gelungen, in Eltville zahlreiche Händler, Gastronomen, Vereine und andere Organisationen und Institutionen dafür zu gewinnen, **faire Produkte** ins Sortiment aufzunehmen.

Eltville am Rhein wurde am 25. September 2018 offiziell als **Fair-Trade-Stadt** ausgezeichnet, im Jahr 2020 wurde Eltville rezertifiziert, das heißt die Kommune darf für zwei weitere Jahre den offiziellen Titel Fair-Trade-Stadt führen.

Die Stadt nimmt diese Auszeichnung ernst und engagiert sich auf verschiedene Weise für die Förderung fair gehandelter Produkte in der Stadt.

Seit 2017 ist Eltville außerdem Agenda 2030-Kommune. Das bedeutet, dass sich die Stadt Eltville für die Umsetzung der 17 globalen Nachhaltigkeitsziele der Vereinten Nationen (die SDGs) auf lokaler Ebene einsetzt – in allen Bereichen der Kommunalverwaltung. Die Koordination dieses Engagements ist im Amt für Wirtschaftsförderung, Kultur und Tourismus angesiedelt, welches das Querschnittsthema nachhaltige Stadtentwicklung steuert und konsequent über alle Verwaltungsbereiche voranbringt. Die **Koordination und Weiterentwicklung des nachhaltigen Engagements der Stadtverwaltung** erfolgt insbesondere durch:

- Begleitung bei der Umsetzung der in der vorliegenden Nachhaltigkeitsstrategie benannten Ziele, insbesondere im Bereich Schnittstellen-Arbeit, Weiterbildungsmaßnahmen und Unterstützung für ressortübergreifende Arbeitsgruppen.
- Gremienarbeit und kontinuierliche Weiterentwicklung der Agenda 2030-Maßnahmen in allen Bereichen der städtischen Verwaltung.
- Fortbildung für die städtischen Mitarbeitenden, beispielsweise zu Themen wie der fairen und nachhaltigen kommunalen Beschaffung, kontinuierliche Beratung und Unterstützung, um das Thema laufend weiter voranzubringen.
- Kommunikation zu relevanten Themen und Entwicklungen nach innen und nach außen – durch Pressemeldungen und Beiträge zu Medienartikeln, die



Erstellung von ansprechenden, multimedialen Informationsmaterialien (Flyern, Plakaten, Social-Media-Beiträgen, Kurz-Filmen, Erklärvideos, u.v.m.).

- Organisation von (Mitmach-)Aktionen, lokalen Projekten und Veranstaltungen mit entwicklungspolitischem Bezug (z.B. Organisation des ersten hessischen Nachhaltigkeitssymposiums im Oktober 2021, städtisches „Fest der Nachhaltigkeit“ – erstmalig geplant im Frühjahr 2022, Fortführung erfolgreicher Formate wie der fairen Rosenaktion am Weltfrauentag, dem „fairen Frühstück“ im Mai, den Stadtrallyes im September, etc.).

Ein entscheidendes Element hierbei ist eine zielgerichtete **Projekt- und Netzwerkarbeit**, um (ggf. zusätzliche) Ressourcen für relevante Themen und Aktivitäten akquirieren und umsetzen zu können.

Um für anstehende und kommende Aufgaben gewappnet zu sein, gilt es für eine Kommune, aufmerksam zu sein gegenüber Fördermöglichkeiten, auch um die erforderlichen Ressourcen für eine vorausschauende Bearbeitung sicherzustellen. Dazu eignet sich die Beteiligung an Wettbewerben, Ausschreibungen und sonstigen Förderantragsmöglichkeiten. Wichtig für den Erfahrungsaustausch sowie für die Inspiration ist außerdem die Kontaktpflege mit relevanten Organisationen, Institutionen und Netzwerken auf unterschiedlichen Ebenen. Dazu wird die bestehende Kooperationslandschaft der Stadt Eltville am Rhein engagiert gepflegt und gezielt weiterentwickelt.

Sensibilisierung und Aktivierung der Bürgerinnen und Bürger – in Eltville und darüber hinaus

Die Stadt Eltville möchte ihre Bürgerinnen und Bürger für die Belange der Einen Welt sensibilisieren und das Bewusstsein für die Notwendigkeit eines nachhaltigen Konsums stärken. Dabei zielt das Engagement der Stadt darauf, eine zunehmend breitere Öffentlichkeit zu informieren, wo in Eltville nachhaltig produzierte Waren und Produkte erworben werden können. Dazu wird beispielsweise der bereits erwähnte nachhaltige Einkaufsführer erstellt, anlässlich der „fairen Wochen“ im September werden Stadtrallyes organisiert, die auf nachhaltige Produkte und nachhaltige Entwicklungsziele aufmerksam machen. Projekte wie die Zertifizierung zur „Fairen Kita“ werden unterstützt und die Arbeit mit Schülerinnen und Schülern soll vorangetrieben werden – in Zusammenarbeit mit unterschiedlichen städtischen Ansprechpartnern wie dem JUZ, der Mediathek, dem MGH, uvm.

Auch in den kommenden Jahren wird die Stadt ihr Engagement als Fairtrade-Kommune kontinuierlich weiterentwickeln und sichtbar machen. Dazu werden stets neue Projekte und lokale Initiativen angestoßen, wie beispielsweise die Einführung einer fair gehandelten Stadtschokolade, die an möglichst vielen Stellen in der Stadt angeboten werden soll. Für diese und viele weitere Aktionen freut sich die Steuergruppe Fairtrade stets über Interessierte und neue Mitstreiter!

Schließlich gilt es, passgenaue Formate zu entwickeln, die es den Bürgerinnen und Bürgern ermöglichen, sich aktiv für Projekte zu engagieren und selbst zur lokalen Umsetzung der Agenda 2030 beizutragen. Beispielhaft hierfür wurde im Mehrgenerationen im September 2020 ein Workshop zu fairer Kleidung



durchgeführt. Auch in Zukunft sollen ansprechende, niedrighschwellige und motivierende Möglichkeiten geschaffen werden, um möglichst viele für die Belange der Einen Welt zu sensibilisieren und einen Anstoß zu liefern, in diesem Sinn aktiv zu werden.

Engagement im globalen Süden/Städtepartnerschaft

Ein wichtiges Thema, das das Engagement für den fairen Handel hervorragend ergänzt, ist im Rahmen der kommunalen Entwicklungspolitik unmittelbar vor Ort in Partnerstädten in Ländern des Südens wirksam zu werden. Eltville am Rhein hat sich Ende 2019 dazu entschlossen, über die bestehenden Städtepartnerschaften mit Montrichard in Frankreich und Passigiano in Italien hinaus eine Städtefreundschaft mit einer argentinischen Stadt in der Tourismus- und Weinbauregion Mendoza, aufzubauen.

Thematisch soll sich diese auf das Thema Klimawandel-Anpassung in Weinbaulandschaften konzentrieren. Die bestehende Forschungskoooperation zwischen der Hochschule Geisenheim und der Universidad Nacional de Cuyo spielt hierbei eine wichtige Rolle, ebenso das bereits erwähnte Projekt KliA-Net.

Eltville am Rhein – starker Partner für lokale und regionale Initiativen, die sich für eine nachhaltige Entwicklung einsetzen

Eltville am Rhein steht mit seinem Engagement für fairen Handel natürlich nicht allein, mehrere Städte im Rheingau und darüber hinaus auch der Rheingau-Taunus-Kreis arbeiten daran, einen fairen Konsum in der Region voranzubringen. Für die gegenseitige Inspiration, zur Identifikation von Synergien und zum Erfahrungsaustausch ist Vernetzung wichtig. Daher vernetzt sich die Stadt Eltville am Rhein auf unterschiedlichen Ebenen und beteiligt sich am und unterstützt das Engagement der Fairtrade-Steuerungsgruppe des ersten Fairtrade Kreises in Hessen: Dem **Rheingau-Taunus-Kreis**.

Auf Ebene des Rhein-Main-Gebiets setzt sich der Verein Rhein.Main.Fair e.V. dafür ein, dass sich immer mehr Kommunen für eine global nachhaltige Entwicklung engagieren. Eltville am Rhein ist Gründungsmitglied und engagiert in der Steuerungsgruppe sowie im Vereinsvorstand. Eltville am Rhein begrüßt und unterstützt ausdrücklich die Netzwerk- und Informationsarbeit des Vereins zu mehr Nachhaltigkeit, Fairem Handel und globaler Gerechtigkeit und freut sich sehr über die Auszeichnung zur **Fairen Metropolregion** im Rahmen der Kampagne Fairtrade-Towns, die der Verein im Februar 2021 erreicht hat.

Es ist eine enorme Herausforderung und Aufgabe, auf unterschiedlichen Ebenen gemeinsam an der Umsetzung der Agenda 2030-Ziele zu arbeiten! Die Stadt Eltville am Rhein stellt sich den Herausforderungen – um unseren Kindern eine lebens- und liebenswürdige Welt zu hinterlassen.



ELTVILLE AM RHEIN
WEIN-, SEKT- UND ROSENSTADT

Stadt Eltville am Rhein

Beschlussvorlage

Drucksache VL-111/2021

Datum: 06. August 2021

Aktenzeichen	I/4 610-28
Federführendes Amt	Allgemeine Bauverwaltung, unbebaute Liegenschaften, Forstwesen (FB-Leitung)
Vorlagenerstellung	Uta Schabinger

Beratungsfolge

Termin

Magistrat	10. August 2021
Ausschuss für Stadtentwicklung	22. September 2021
Stadtverordnetenversammlung	04. Oktober 2021

Betreff:

Gemeindegrenzänderung Stadt Eltville am Rhein/ Gemeinde Walluf im Zuge des Flurbereinigungsverfahrens Eltville-Sonnenberg (F 1002)

Beschlussvorschlag:

Der Gemeindegrenzänderung Stadt Eltville am Rhein/ Gemeinde Walluf wird zugestimmt

Sachverhalt:

Im Flurbereinigungsverfahren F 1002 Eltville-Sonnenberg wird eine geringfügige Gemeindegrenzänderung notwendig.

Im Zuge der Flurbereinigung wurde die Gemeindegrenze zwischen der Stadt Eltville am Rhein und der Gemeinde Walluf an die durch die im Flurbereinigungsverfahren neu entstandenen Wegeparzellen bzw. -grenzen angeglichen. Betroffen sind die Bereiche der Flure 15 bis 19 der Gemarkung Eltville und die alten Flure 4, 5 und 6 der Gemarkung Oberwalluf.

Der sich hieraus ergebende Flächenzuwachs von 368 qm der Stadt Eltville kann jedoch durch die nachfolgend beschriebenen Gemeindegrenzänderungen ausgeglichen werden.

- Das neue Flurstück 14 (446 qm) in der Flur 49 der Gemarkung Eltville wird der Gemeinde Walluf zugeschlagen. Dadurch fällt der komplette nördliche Bereich der Maßnahme 801 (Baumreihe) in den Zuständigkeitsbereich der Gemeinde Walluf
- Als Ausgleich für den entstandenen Defizit von 78 qm wird der Stadt Eltville das Flurstück 40 in der Flur 8 der Gemarkung Oberwalluf (29 qm) und eine Fläche von 49 qm aus der angrenzenden Wegefläche Flur 8 Flurstück 54 zugeteilt.

In der beigegeführten tabellarischen Übersicht sind die Gebietsänderungen dokumentiert. Weiterhin sind zur Verdeutlichung als Anlage eine Übersichtskarte M = 1:2000 mit Nebenzeichnungen M = 1:500 angefügt.

Die Gemeinde Walluf hat in ihren Gremien bereits der vorliegenden Grenzänderung zugestimmt.

Finanzielle Auswirkungen (Kostenstelle, Haushaltsansatz, Fördermittel) / Bemerkung der Kämmerei:

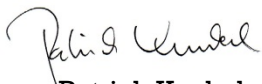
Keine

Begründung zur Nachhaltigkeit der Maßnahme:

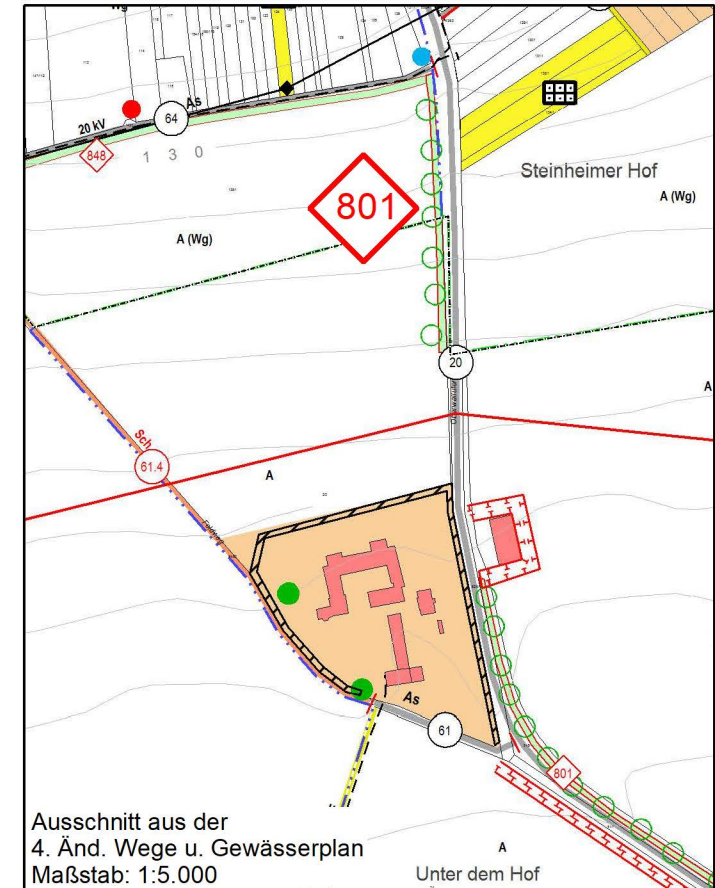
Die angestrebte Grenzänderung im Flurbereinigungsverfahren führt zu einer sinnvollen, klaren und nachvollziehbaren Grenzbereinigung zwischen den Nachbargemeinden Eltville und Walluf.

Anlage(n):

- (1) 1002_Gemeindegrenzänd_Anlage_1
- (2) 1002_Gemeindegrenzänd_Anlage_2
- (3) 1002_Gemeindegrenzänd_Anlage_4
- (4) 1002_Gemeindegrenzänd_Anlage_5_Beiblatt1
- (5) 1002_Gemeindegrenzänd_Anlage_5_Beiblatt2
- (6) 1002_Gemeindegrenzänd_Anlage_5_Beiblatt3
- (7) 1002_Gemeindegrenzänd_Anlage_5_Beiblatt4
- (8) 1002_Gemeindegrenzänd_Anlage_5_Beiblatt4_1
- (9) 1002_Gemeindegrenzänd_Anlage_5_Beiblatt5
- (10) 1002_Gemeindegrenzänd_Anlage_5_Beiblatt5_1
- (11) 1002_Gemeindegrenzänd_Anlage_5_Beiblatt 6
- (12) 1002_Gemeindegrenzänd_Anlage_5_Beiblatt7
- (13) 1002_Gemeindegrenzänd_Anlage_5_Beiblatt7_1
- (14) Grenzänderung 1


Patrick Kunkel
Bürgermeister

Gemarkung Walluf
Flur 5
Flur 7 (neu)



Ausschnitt aus der
4. Änd. Wege u. Gewässerplan
Maßstab: 1:5.000
Unter dem Hof

Legende

-  Gemeindegrenze Alt
-  Flurstück Alter Bestand
-  Gemeindegrenzaenderung
-  Flurstück Neuer Bestand
-  Verfahrensgrenze
-  nach Gemarkung Obewalluf

263 m²

Gemarkung Oberwalluf
Flur 4
Flur 7 (neu)

801

Baumreihe

nach Gem. Eltville
(263 m²)

nach Gem. Oberwalluf
(446 m²)

Gemarkung Eltville
Flur 18
Flur 49 (neu)

nach Gem. Eltville
(7 m²)

■ Amt für Bodenmanagement
■ Limburg a. d. Lahn
■ - Flurbereinigungsbehörde -
■ Bernerstraße 11
■ 65552 Limburg a. d. Lahn

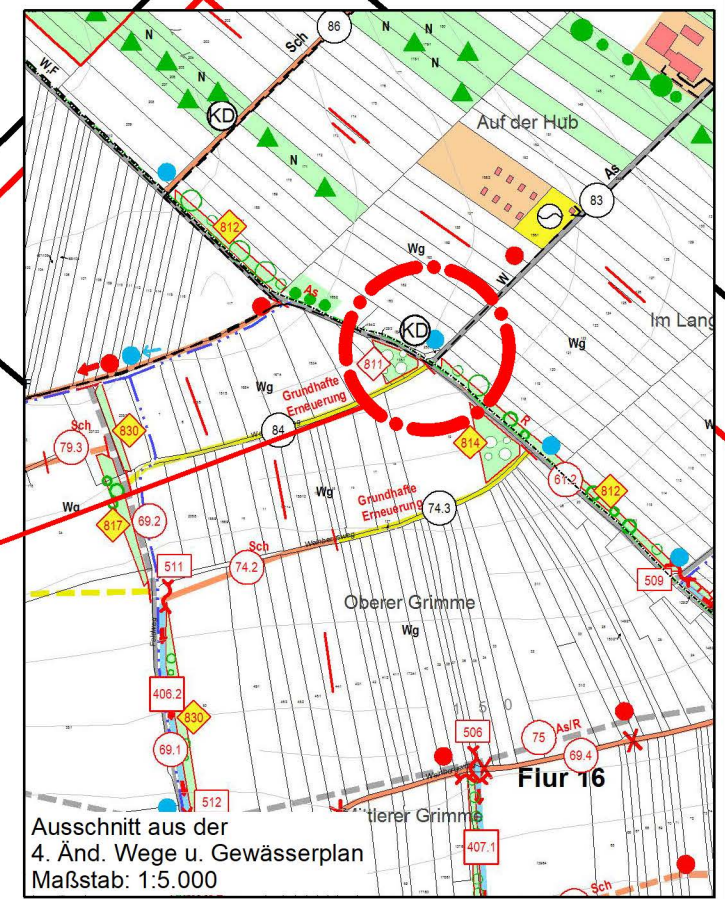
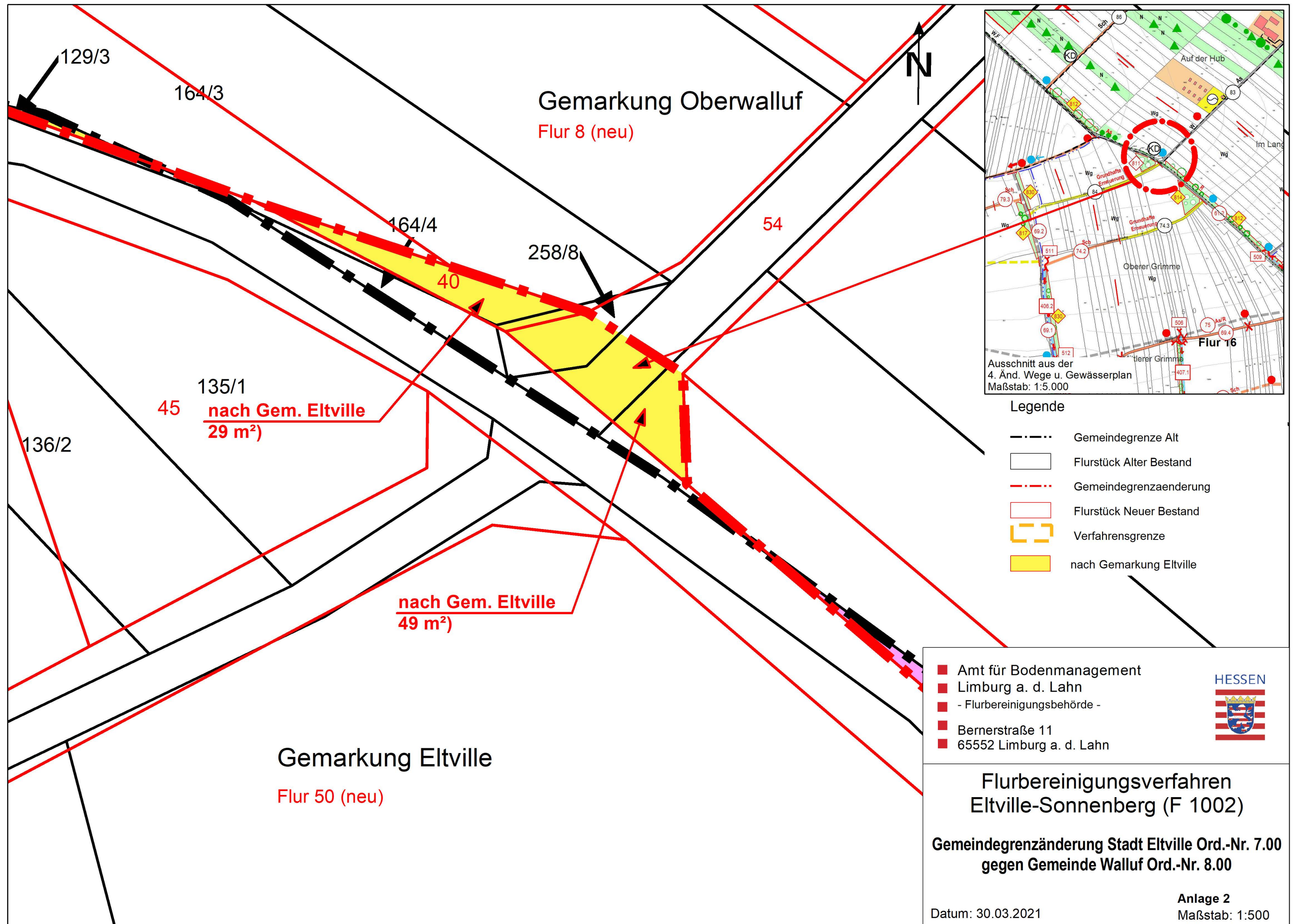


Flurbereinigungsverfahren
Eltville-Sonnenberg (F 1002)

Gemeindegrenzänderung Stadt Eltville Ord.-Nr. 7.00
gegen Gemeinde Walluf Ord.-Nr. 8.00

Datum: 30.03.2021

Anlage 1
Maßstab: 1:500



Ausschnitt aus der
4. Änd. Wege u. Gewässerplan
Maßstab: 1:5.000

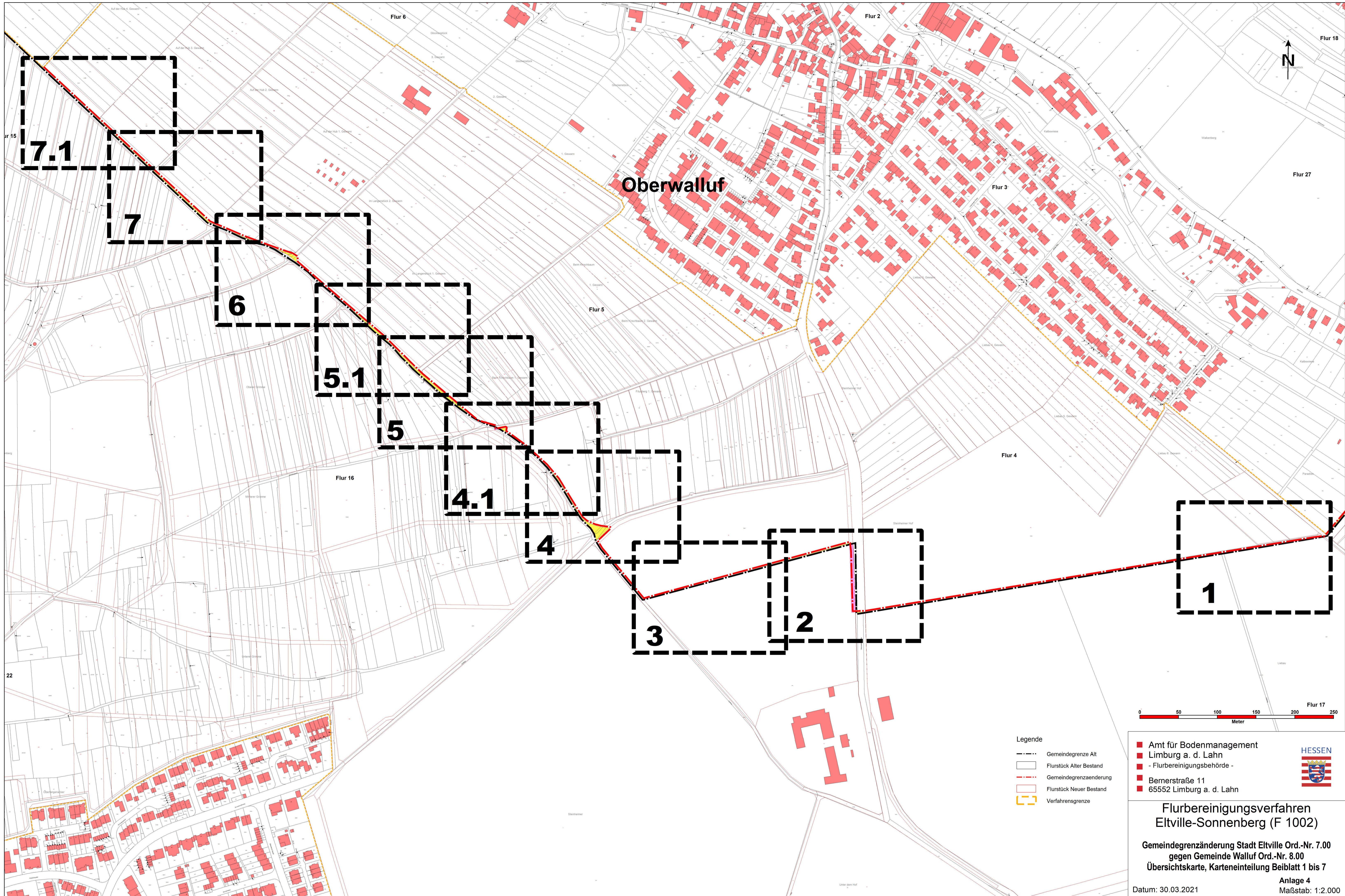
- Legende**
- Gemeindegrenze Alt
 - Flurstück Alter Bestand
 - Gemeindegrenzaenderung
 - Flurstück Neuer Bestand
 - Verfahrensgrenze
 - nach Gemarkung Eltville

Amt für Bodenmanagement
 Limburg a. d. Lahn
 - Flurbereinigungsbehörde -
 Bernerstraße 11
 65552 Limburg a. d. Lahn

Flurbereinigungsverfahren
Eltville-Sonnenberg (F 1002)

Gemeindegrenzänderung Stadt Eltville Ord.-Nr. 7.00
gegen Gemeinde Walluf Ord.-Nr. 8.00

Anlage 2
 Datum: 30.03.2021
 Maßstab: 1:500



Oberwalluf

7.1

7

6

5.1

5

4.1

4

3

2

1

Flur 6

Flur 2

Flur 18

Flur 27

Flur 3

Flur 5

Flur 4

Flur 16

Flur 17

Legende

- Gemeindegrenze Alt
- Flurstück Alter Bestand
- Gemeindegrenzaenderung
- Flurstück Neuer Bestand
- Verfahrensgrenze

- Amt für Bodenmanagement
- Limburg a. d. Lahn
- Flurbereinigungsbehörde -
- Bernerstraße 11
- 65552 Limburg a. d. Lahn



**Flurbereinungsverfahren
Eltville-Sonnenberg (F 1002)**

**Gemeindegrenzänderung Stadt Eltville Ord.-Nr. 7.00
gegen Gemeinde Walluf Ord.-Nr. 8.00
Übersichtskarte, Karteneinteilung Beiblatt 1 bis 7**

Datum: 30.03.2021

Anlage 4
Maßstab: 1:2.000



Gemarkung
Oberwalluf
Flur 3

Gemarkung Oberwalluf
Flur 4
Flur 7 (neu)

Gemarkung Eltville
Flur 17
Flur 49 (neu)






nach Gem. Oberwalluf
(204 m²)

nach Gem. Oberwalluf
(4 m²)

nach Gem. Oberwalluf
(7 m²)

Legende

-  Gemeindegrenze Alt
-  Flurstück Alter Bestand
-  Gemeindegrenzaenderung
-  Flurstück Neuer Bestand
-  Verfahrensgrenze
-  nach Gemarkung Obewalluf

-  Amt für Bodenmanagement
-  Limburg a. d. Lahn
-  - Flurbereinigungsbehörde -
-  Bernerstraße 11
-  65552 Limburg a. d. Lahn



Flurbereinigungsverfahren
Eltville-Sonnenberg (F 1002)

Gemeindegrenzänderung Stadt Eltville Ord.-Nr. 7.00
gegen Gemeinde Walluf Ord.-Nr. 8.00

Datum: 30.03.2021

Anlage 5 / Beiblatt 1
Maßstab: 1:500





Gemarkung Walluf

Flur 5

Flur 7 (neu)

nach Gem. Eltville
(91 m²)

Gemarkung Eltville

Flur 18

Flur 49 (neu)

nach Gem. Oberwalluf
(446 m²)

nach Gem. Eltville
(7 m²)

Baumreihe

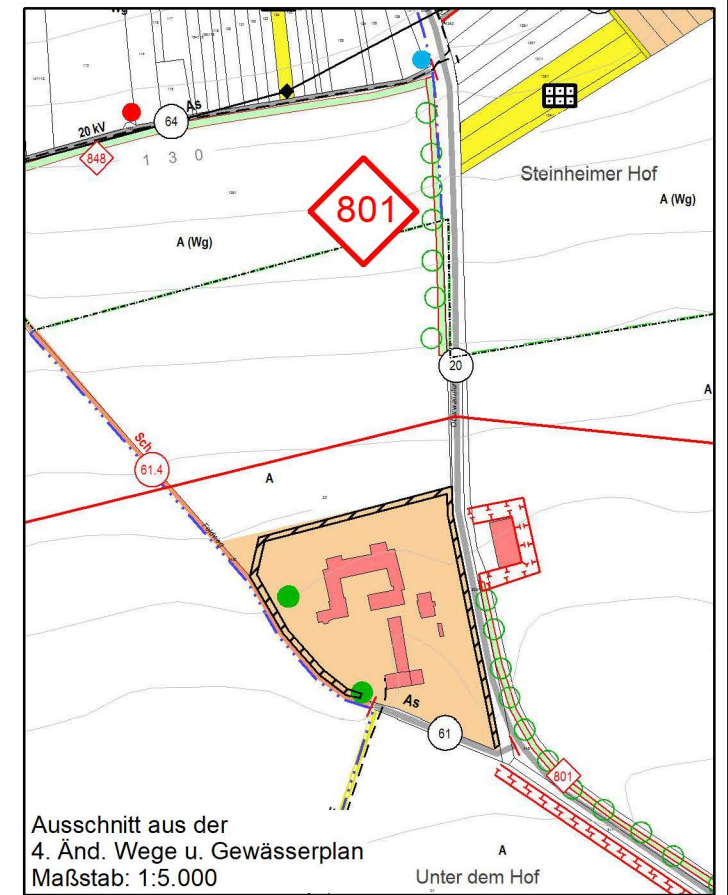


mit Besitzeinweisung
vom 30.04.2012
bereits
Gemarkung
Oberwalluf
(263 m²)

Gemarkung Oberwalluf

Flur 4

Flur 7 (neu)



Ausschnitt aus der
4. Änd. Wege u. Gewässerplan
Maßstab: 1:5.000

Legende

- Gemeindegrenze Alt
- Flurstück Alter Bestand
- Gemeindegrenzaenderung
- Flurstück Neuer Bestand
- Verfahrensgrenze
- nach Gemarkung Obewalluf



- Amt für Bodenmanagement
- Limburg a. d. Lahn
- Flurbereinigungsbehörde -
- Bernerstraße 11
- 65552 Limburg a. d. Lahn

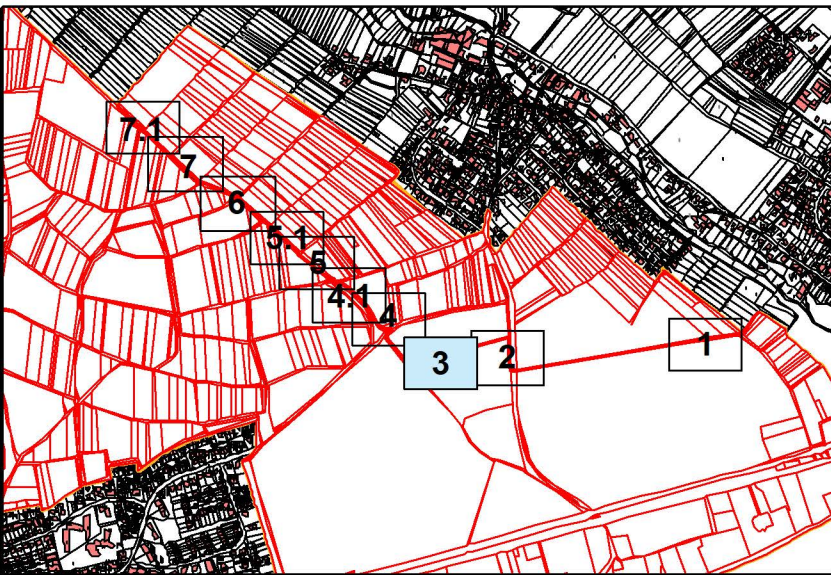


Flurbereinigungsverfahren Eltville-Sonnenberg (F 1002)

Gemeindegrenzänderung Stadt Eltville Ord.-Nr. 7.00
gegen Gemeinde Walluf Ord.-Nr. 8.00

Datum: 30.03.2021

Anlage 5 / Beiblatt 2
Maßstab: 1:500



Gemarkung Oberwalluf

Flur 5
Flur 7 (neu)



Legende

-  Gemeindegrenze Alt
-  Flurstück Alter Bestand
-  Gemeindegrenzaenderung
-  Flurstück Neuer Bestand
-  Verfahrensgrenze
-  nach Gemarkung Obewalluf






**nach Gem. Oberwalluf
(22 m²)**

Gemarkung Eltville

Flur 18
Flur 49 (neu)

Gemarkung Eltville

Flur 19

-  Amt für Bodenmanagement
-  Limburg a. d. Lahn
-  - Flurbereinigungsbehörde -
-  Bernerstraße 11
-  65552 Limburg a. d. Lahn

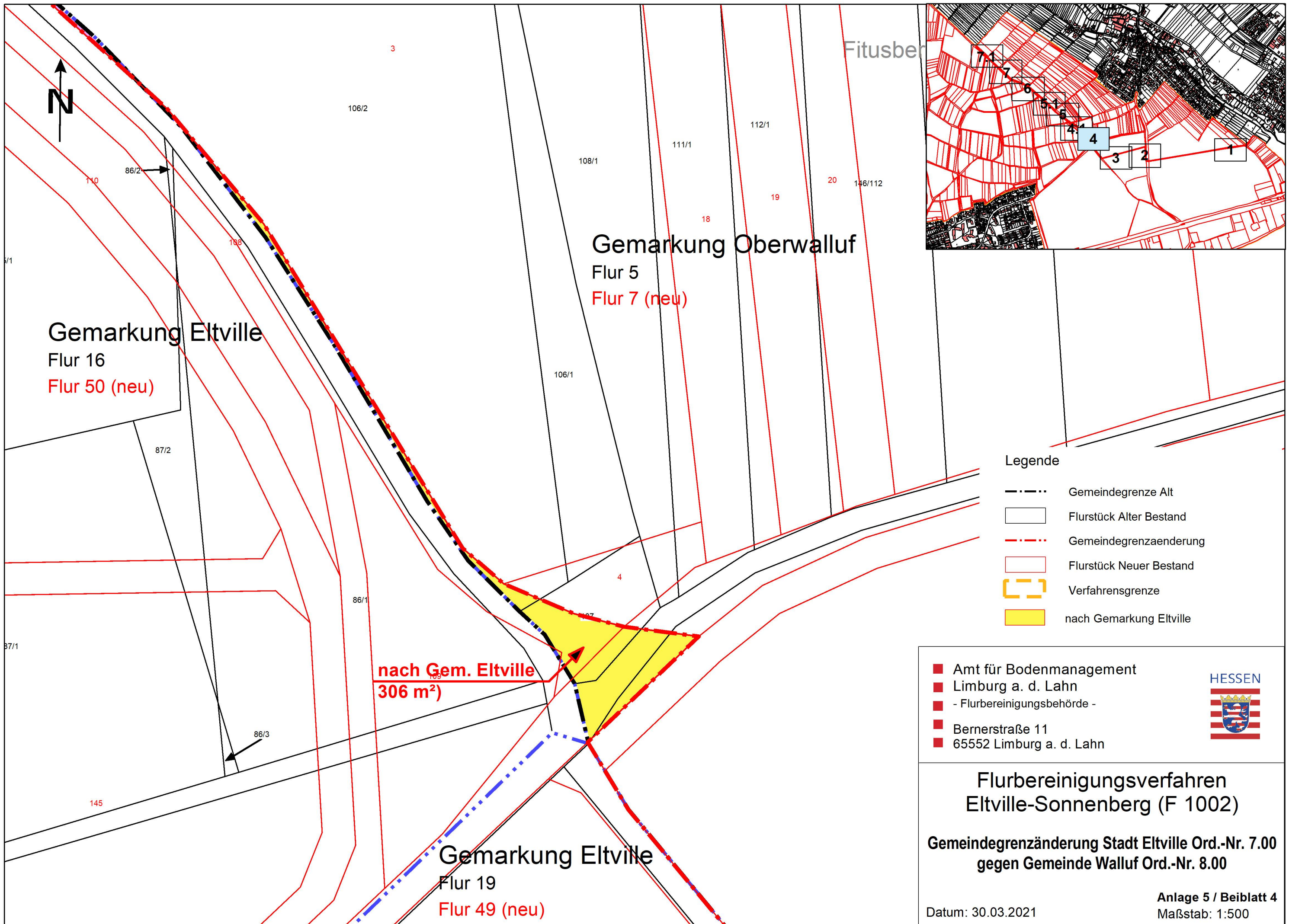


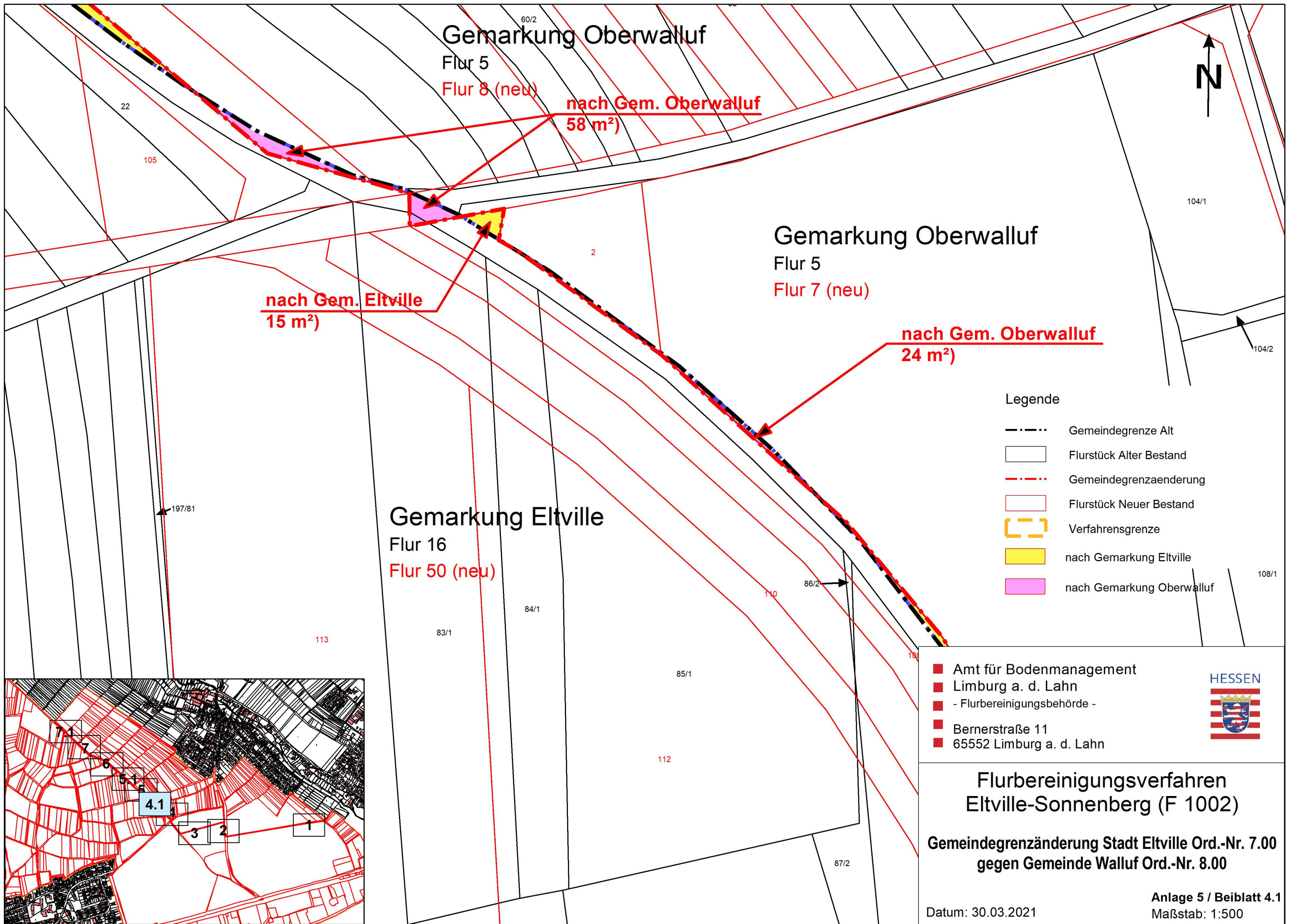
Flurbereinigungsverfahren Eltville-Sonnenberg (F 1002)

**Gemeindegrenzänderung Stadt Eltville Ord.-Nr. 7.00
gegen Gemeinde Walluf Ord.-Nr. 8.00**

Datum: 30.03.2021

Anlage 5 / Beiblatt 3
Maßstab: 1:500





Gemarkung Oberwalluf

Flur 5
Flur 8 (neu)

nach Gem. Oberwalluf
58 m²)

Gemarkung Oberwalluf

Flur 5
Flur 7 (neu)

nach Gem. Oberwalluf
24 m²)

nach Gem. Eltville
15 m²)

Gemarkung Eltville

Flur 16
Flur 50 (neu)

Legende

- Gemeindegrenze Alt
- Flurstück Alter Bestand
- Gemeindegrenzaenderung
- Flurstück Neuer Bestand
- Verfahrensgrenze
- nach Gemarkung Eltville
- nach Gemarkung Oberwalluf

Amt für Bodenmanagement
 Limburg a. d. Lahn
 - Flurbereinigungsbehörde -
 Bernerstraße 11
 65552 Limburg a. d. Lahn

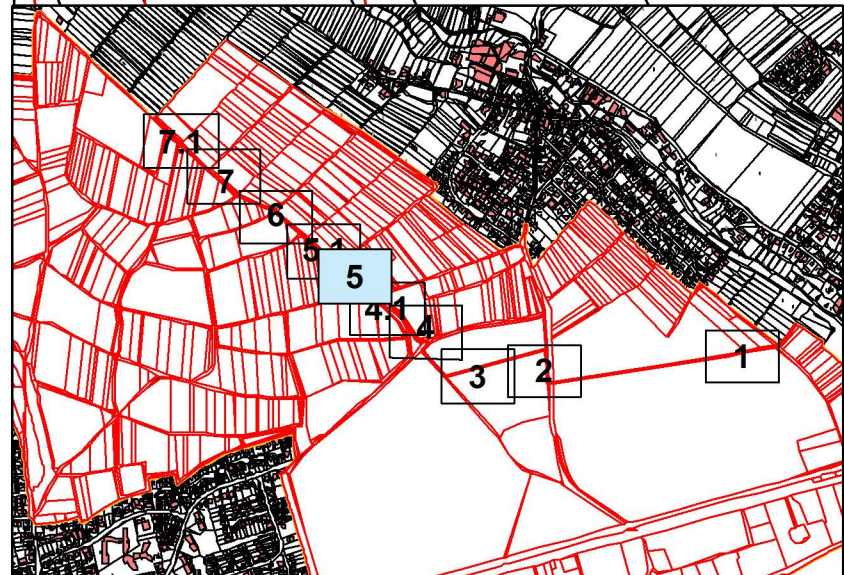
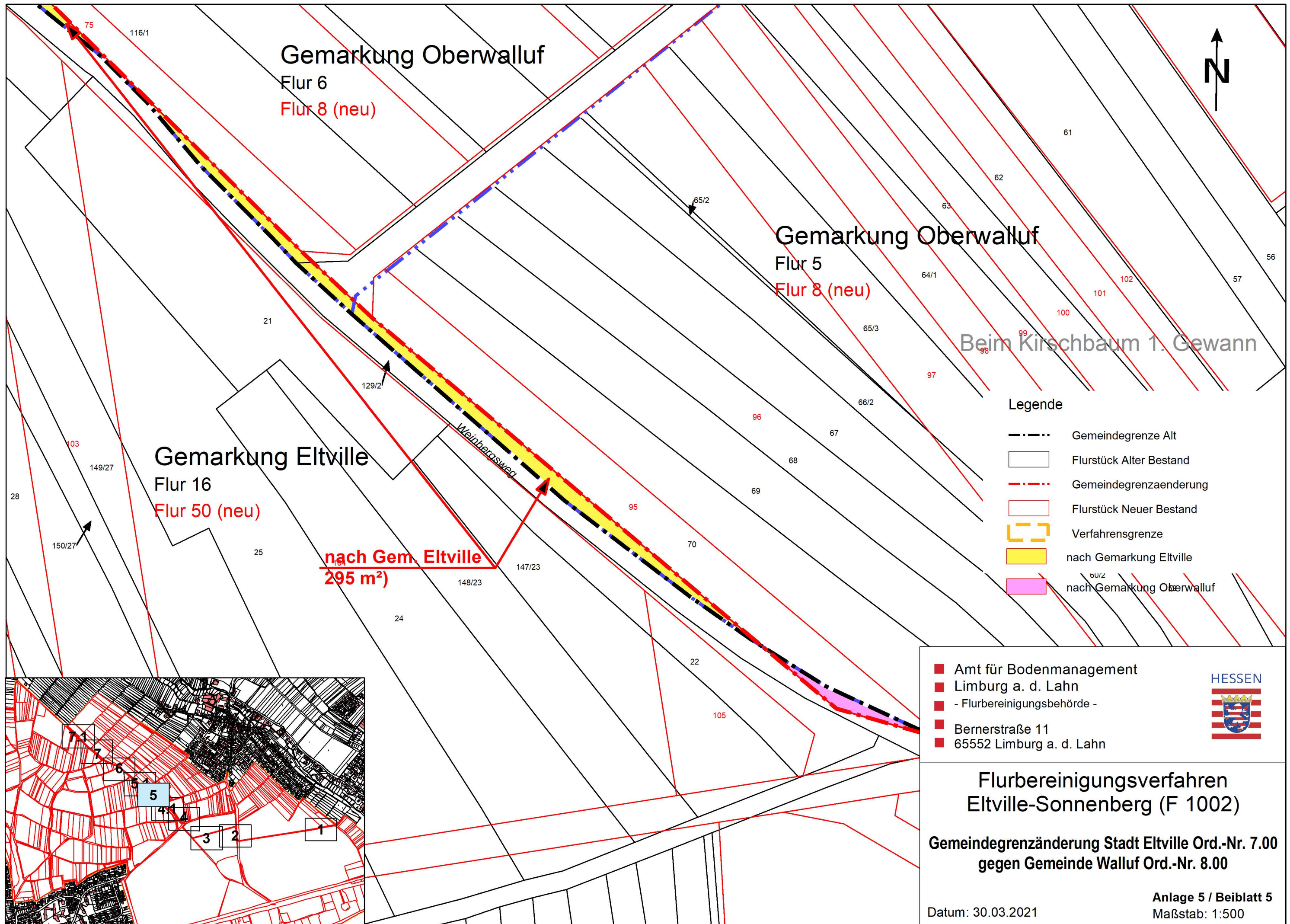


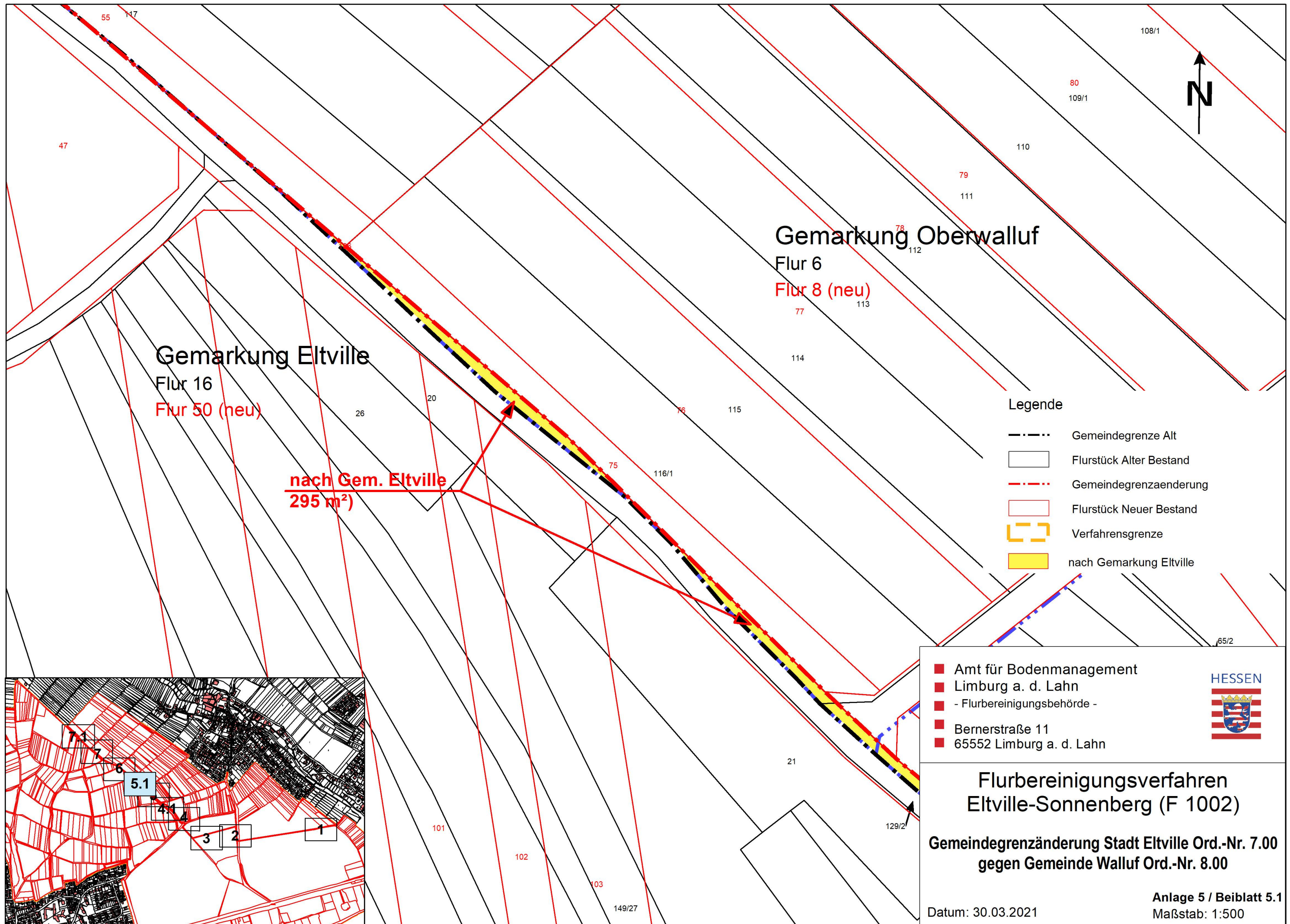
**Flurbereinigungsverfahren
Eltville-Sonnenberg (F 1002)**

**Gemeindegrenzänderung Stadt Eltville Ord.-Nr. 7.00
gegen Gemeinde Walluf Ord.-Nr. 8.00**

Datum: 30.03.2021

Anlage 5 / Beiblatt 4.1
Maßstab: 1:500





Gemarkung Eltville
Flur 16
Flur 50 (neu)

Gemarkung Oberwalluf
Flur 6
Flur 8 (neu)

nach Gem. Eltville
295 m²)

- Legende
- Gemeindegrenze Alt
 - Flurstück Alter Bestand
 - - - Gemeindegrenzaenderung
 - Flurstück Neuer Bestand
 - Verfahrensgrenze
 - nach Gemarkung Eltville

■ Amt für Bodenmanagement
■ Limburg a. d. Lahn
■ - Flurbereinigungsbehörde -
■ Bernerstraße 11
■ 65552 Limburg a. d. Lahn

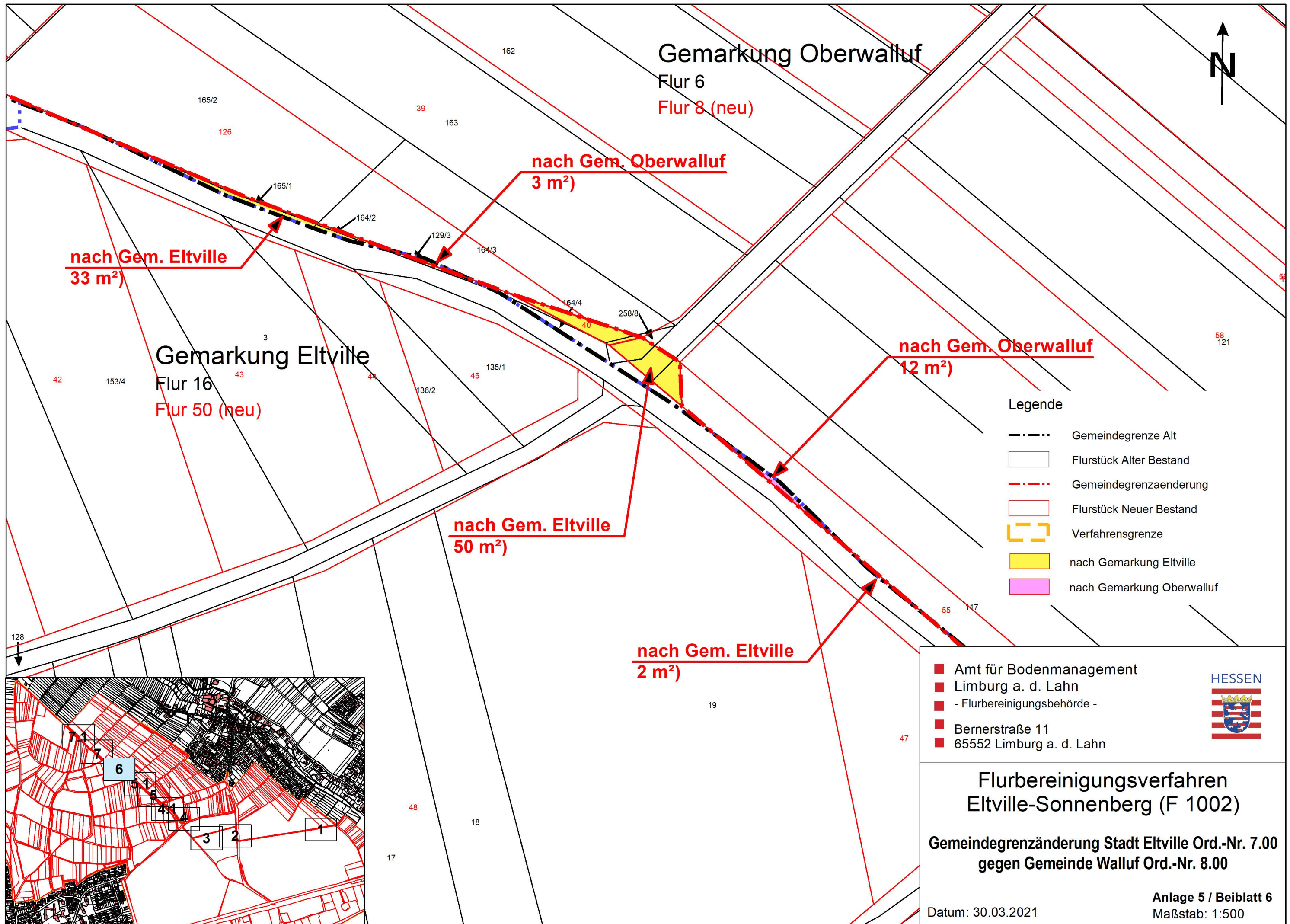


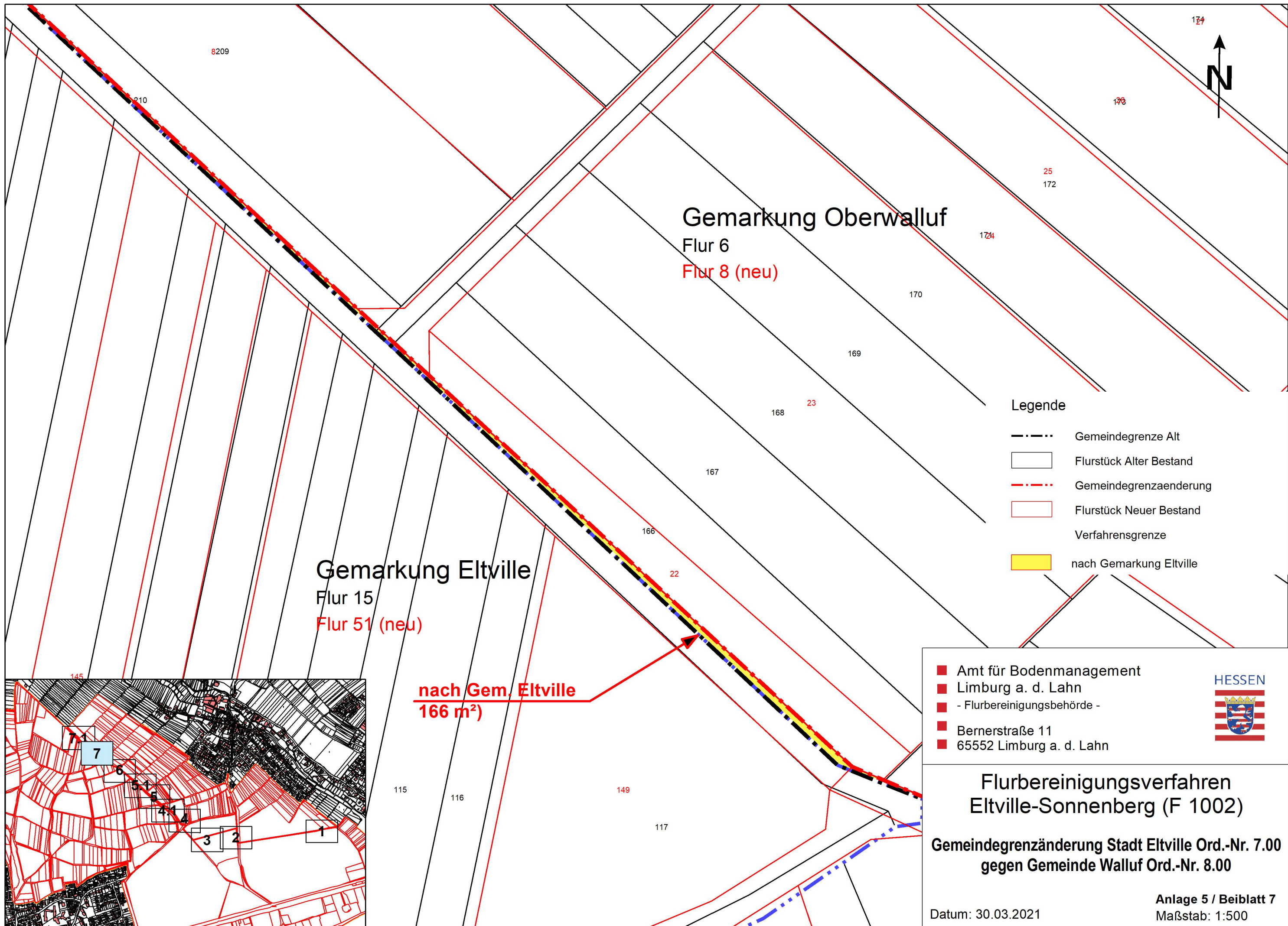
**Flurbereinigungsverfahren
Eltville-Sonnenberg (F 1002)**

**Gemeindegrenzänderung Stadt Eltville Ord.-Nr. 7.00
gegen Gemeinde Walluf Ord.-Nr. 8.00**

Datum: 30.03.2021

Anlage 5 / Beiblatt 5.1
Maßstab: 1:500











Gemarkung Oberwalluf

Flur 6
Flur 8 (neu)






Gemarkung Eltville

Flur 15
Flur 51 (neu)

Legende

-  Gemeindegrenze Alt
-  Flurstück Alter Bestand
-  Gemeindegrenzaenderung
-  Flurstück Neuer Bestand
-  Verfahrensgrenze
-  nach Gemarkung Eltville

nach Gem. Eltville
166 m²)

-  Amt für Bodenmanagement
-  Limburg a. d. Lahn
-  - Flurbereinigungsbehörde -
-  Bernerstraße 11
-  65552 Limburg a. d. Lahn

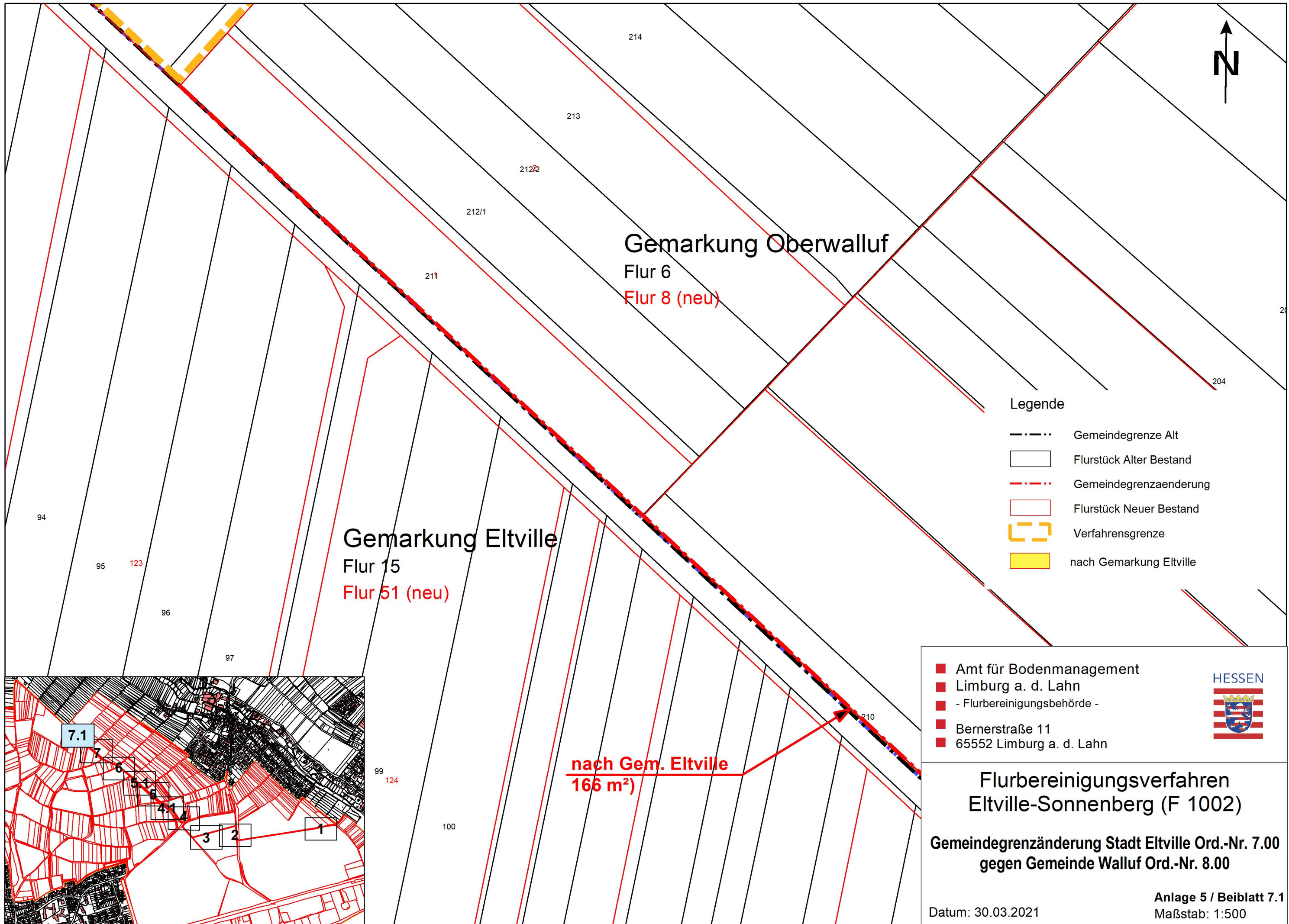


**Flurbereinigungsverfahren
Eltville-Sonnenberg (F 1002)**

**Gemeindegrenzänderung Stadt Eltville Ord.-Nr. 7.00
gegen Gemeinde Walluf Ord.-Nr. 8.00**

Datum: 30.03.2021

Anlage 5 / Beiblatt 7
Maßstab: 1:500



Gemarkung Oberwalluf
 Flur 6
 Flur 8 (neu)

Gemarkung Eltville
 Flur 15
 Flur 51 (neu)

- Legende
- Gemeindegrenze Alt
 - Flurstück Alter Bestand
 - .-.- Gemeindegrenzaenderung
 - Flurstück Neuer Bestand
 - Verfahrensgrenze
 - nach Gemarkung Eltville



■ Amt für Bodenmanagement
 ■ Limburg a. d. Lahn
 ■ - Flurbereinigungsbehörde -
 ■ Bernerstraße 11
 ■ 65552 Limburg a. d. Lahn



**Flurbereinigungsverfahren
 Eltville-Sonnenberg (F 1002)**
**Gemeindegrenzänderung Stadt Eltville Ord.-Nr. 7.00
 gegen Gemeinde Walluf Ord.-Nr. 8.00**

Datum: 30.03.2021 Anlage 5 / Beiblatt 7.1
 Maßstab: 1:500

nach Gem. Eltville
 166 m²)

F 1002 Eitville-Sonnenberg

Gemeindegrenzänderung

Zusammenstellung der Zu- bzw. Abgänge

Beiblatt	Zu-/Abgang in m ² Stadt Eitville	Zu-/Abgang in m ² Gemeinde Walluf
1	-7 -4 -204	+7 +4 +204
2	+7 -263 +91	-7 +263 -91
3	-22	+22
4	+306	-306
4.1	-24 +15 -58	+24 -15 +58
5	+295	-295
5.1		
6	+2 -12 +50 -3 +33	-2 +12 -50 +3 -33
7	+166	-166
7.1		
Summe	+ 368	- 368

Der Zugang von 368 m² der Stadt Eitville wird wie folgt ausgeglichen:

Stadt Eitville	Gemeinde Walluf	Bemerkungen
+ 368	- 368	Ausgangssituation
- 446	+ 446	Gemarkung Eitville, Flur 40 Flurstück 14
+ 29	- 29	Gemarkung Oberwalluf, Flur 8 Flurstück 40
+ 49	- 49	Fläche A (s. Anlage 2)
+/- 0	+/- 0	Flächengleiche Gemeindegrenzänderung



ELTVILLE AM RHEIN
WEIN-, SEKT- UND ROSENSTADT

Stadt Eltville am Rhein

Beschlussvorlage

Drucksache VL-123/2021

Datum: 01. September 2021

Aktenzeichen	610-20/32
Federführendes Amt	Stadtplanung, Bauberatung
Vorlagenerstellung	Claus-J. Steins

Beratungsfolge

Termin

Magistrat	07. September 2021
Ausschuss für Stadtentwicklung	22. September 2021
Ortsbeirat Eltville	30. September 2021
Stadtverordnetenversammlung	04. Oktober 2021

Betreff:

Bebauungsplan Nr. 31/4 „Rheinviertel – 4. Änderung“, Eltville

Beschlussvorschlag:

Dem Entwurf des Bebauungsplans Nr. 31/4 „Rheinviertel – 4. Änderung“ in der Fassung vom August 2021 gemäß Anlagen 2 und 3 sowie der Begründung (Anlage 4) wird zum Zweck der öffentlichen Auslegung zugestimmt.

Sachverhalt:

Die StVV beschloss im November 2020, den Bebauungsplan „Rheinviertel“ teilweise zu ändern.

Das Areal um den ehemaligen Langwerther Hof ist Teil der historischen Gesamtanlage der Altstadt von Eltville am Rhein. Bis dato befand sich der Langwerther Hof seit dem 18. Jahrhundert im Besitz der Familie Langwerth von Simmern. Infolge der Aufgabe des Weinguts im Jahr 2018 verloren die Wirtschaftsgebäude ihren bisherigen Nutzungszweck. Mit Beendigung der Bewirtschaftung ist das Eigentum an einen neuen Besitzer übergegangen, wodurch sich die Möglichkeit eröffnet, den Gutshof neu aufzustellen.

Das städtebauliche Konzept ist Kapitel 3 der Begründung (Anlage 4) zu entnehmen. Neben gewerblichen Einrichtungen (Büros, Gastronomie, Läden) sind derzeit 9 neue Wohnungen geplant.

Die Maßnahmen sind mit den Denkmalbehörden abgestimmt.

Der Bebauungsplan wurde in den vergangenen Monaten von einem Planungsbüro, das von der Vorhabenträgerin/Eigentümerin beauftragt wurde, erarbeitet.

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden, sonstigen Träger öffentlicher Belange und der Öffentlichkeit wurden im Juni/Juli 2021 durchgeführt.

Es wurden keine grundsätzlichen Bedenken geäußert, sodass der Bebauungsplan öffentlich ausgelegt werden kann.

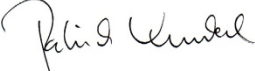
Finanzielle Auswirkungen (Kostenstelle, Haushaltsansatz, Fördermittel) / Bemerkung der Kämmerei:

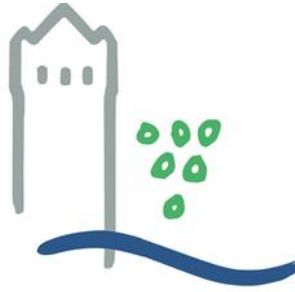
Begründung zur Nachhaltigkeit der Maßnahme:

Weiternutzung der Liegenschaften eines aufgegebenen Weingutes für eine gemischte Nutzung; Förderung des Wohnens und Gewerbe in zentraler städtischer Lage; Erhalt und Aufwertung denkmalgeschützter Bausubstanz

Anlage(n):

- (1) B-Plan Rheinviertel - 4. Änd. Stellungnahmen
- (2) B-Plan Rheinviertel - 4. Änd. Entwurf Planzeichnung
- (3) B-Plan Rheinviertel - 4. Änd. Entwurf Textl. Fests.
- (4) B-Plan Rheinviertel - 4. Änd. Entwurf Begründung


Patrick Kunkel
Bürgermeister



ELTVILLE AM RHEIN
WEIN-, SEKT- UND ROSENSTADT

Bebauungsplan „Rheinviertel“, 4. Änderung

■ Information über die Ergebnisse der frühzeitigen Beteiligungsverfahren (§ 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB)

Beteiligung der Behörden	2
Industrie- und Handelskammer Wiesbaden	3
Landesamt für Denkmalpflege - hessenARCHÄOLOGIE	4
Landesamt für Denkmalpflege – Bau- und Kunstdenkmalpflege	6
Regierungspräsidium Darmstadt	8
Rheingau-Taunus-Kreis	12
Rheingauwasser GmbH.....	17
Syna GmbH	18
Wasserbeschaffungsverband Rheingau-Taunus	20
Beteiligung der Öffentlichkeit	21
Stellungnahme Bürger 1 vom 25.06.2021	22
Stellungnahme Bürger 2 vom 21.06.2021	23
Stellungnahme Bürger 3 vom 17.06.2021	24
Stellungnahme Bürger 4 vom 16.06.2021	25
Stellungnahme Bürger 5 vom 15.06.2021	26

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 sind der folgenden Tabelle zu entnehmen:

Nr.	Behörde / Träger öffentlicher Belange	Ort	Datum
1	Industrie- und Handelskammer Wiesbaden	65183 Wiesbaden	01.07.2021
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
5	Rheingau-Taunus-Kreis	65307 Bad Schwalbach	29.06.2021
6	Rheingauwasser GmbH	65344 Eltville	28.05.2021
7	Syna GmbH	65344 Eltville	01.07.2021
8	Wasserbeschaffungsverband Rheingau-Taunus	65193 Wiesbaden	09.06.2021

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.

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@lfd-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 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 in diesem Fall umgehend informiert.

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



Landesamt für Denkmalpflege Hessen | Schloss Biebrich | 65203 Wiesbaden

Magistrat der Stadt Eltville am Rhein

Schwalbacher Straße 40

65343 Eltville am Rhein

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

Bauleitplanung der Stadt Eltville 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 Eltville“ 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 – 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, Wilhelminenhof
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 grundsätzliche Zustimmung zur Planung wird begrüßt.
- 3 zu 3: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
- 4 zu 4: Die grundsätzliche 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@rpda.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 lediglich saniert. Weiterhin ist unklar, ob es zu einer Bebauung der die 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:

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.

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.

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 würden, 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: Der Hinweis zum Umweltbericht wird zur Kenntnis genommen.</p>

Anregungen

11

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>

Beschlussvorschlag

zu 11: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

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:
 Naspä 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	Beschlussvorschlag
<p style="text-align: center;">Schreiben vom 29.06.2021; Aktenzeichen 01946-21-80</p> <hr/> <p><u>Stellungnahme des Büro für Gleichstellungsfragen:</u></p> <p>Stellungnahme liegt nicht vor.</p> <p><u>Stellungnahme des Fachdienstes KE- Kreisentwicklung:</u></p> <p>Es bestehen keine Bedenken und Anregungen.</p> <p><u>Stellungnahme des Fachdienstes I.7 – Schule, Hochbau u. Liegenschaften, Sport und Kultur:</u></p> <p>Es bestehen keine Bedenken und Anregungen.</p> <p><u>Stellungnahme des Fachdienstes II.7 - Gesundheitsverwaltung:</u></p> <p>Es bestehen keine Bedenken und Anregungen.</p> <p><u>Stellungnahme des Fachdienstes III.2 – Umwelt (106711-21-wi):</u></p> <p>Seitens des Fachdienstes III.2 wird folgende Stellungnahme abgegeben:</p> <p><u>1. Immissionsschutz:</u></p> <p>Keine Anregungen und Bedenken</p> <p><u>2. Untere Naturschutzbehörde:</u></p> <p>Keine Anregungen und Bedenken</p> <p><u>3. Untere Wasserbehörde:</u></p> <p>Keine Anregungen und Bedenken</p> <p><u>Stellungnahme des Fachdienstes III.3 - Brandschutz:</u></p> <p>Aus brandschutztechnischer Sicht bestehen keine grundsätzlichen Bedenken. Es wird davon ausgegangen, dass bei zukünftigen Bebauungsplanungen die nachfolgenden Anforderungen erfüllt werden.</p> <p><u>Verkehrsanbindung:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • 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. 	<p>1 zu 1: Die grundsätzliche Zustimmung zur Planung wird begrüßt.</p> <p>2 zu 2: Die grundsätzliche Zustimmung zur Planung wird begrüßt.</p> <p>3 zu 3: Die grundsätzliche Zustimmung zur Planung wird begrüßt.</p> <p>4 zu 4: Die grundsätzliche Zustimmung zur Planung wird begrüßt.</p> <p>5 zu 5: Die grundsätzliche Zustimmung zur Planung wird begrüßt.</p> <p>6 zu 6: Die grundsätzliche Zustimmung zur Planung wird begrüßt.</p> <p>7 zu 7: Die grundsätzliche Zustimmung zur Planung wird begrüßt. Die Hinweise zu den Anforderungen des Brandschutzes werden zur Kenntnis genommen.</p>

Anregungen

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 unterschreiten 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.

Beschlussvorschlag

8

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

9

zu 9: Dem Hinweis wird gefolgt.
Beim Neubau BTR wird die Baulinie leicht zurückversetzt, sodass der Brandschutzabstand von 5,0 m eingehalten wird.
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 Altsiedlungsbereiches 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 genau ist. 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

13

zu 13: Siehe Beschlussvorschlag zu Nr.11-12. Eine Bemaßung der geschwungenen Grünfläche ist wenig aussagekräftig. Die Flächengröße der festgesetzten privaten Grünfläche wird jedoch zur besseren Nachvollziehbarkeit in der Begründung ergänzt.

14

15

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 Dachbegrünung dar. Die textlichen Festsetzungen werden klarer formuliert.

16

17

zu 15: Der Anregung wird nicht gefolgt.

18

Zahlreiche Vorgaben für die Dachgestaltung gehen eindeutig aus den örtlichen Bauvorschriften, II. Äußere Gestaltung von Gebäuden, hervor.

19

zu 16: Der Anregung wird gefolgt. Eine Festsetzung zu Anlagen zur Nutzung von Solarenergie wurde im Textteil des Bebauungsplanentwurfs unter Kapitel 8 „Bauliche Maßnahmen für die Erzeugung, Nutzung oder Speicherung von Strom, Wärme oder Kälte aus erneuerbaren Energien (§ 9 Abs. 1 Nr. 23 b) BauNVO“ ergänzt.

20

zu 17: Der Anregung wird nicht gefolgt. Aus den Textlichen Festsetzungen geht hervor, dass der Bezugspunkt die Ebene Normalhöhennull (NHN) ist, über dem die Höhen vertikal abzutragen sind. Es handelt sich hierbei um eine eindeutige Bezugsebene, die insbesondere im Vermessungswesen bspw. zur Bestimmung der Höhenlage der Geländeoberfläche genutzt wird.

21

zu 18: Der Anregung wird nicht gefolgt. Die Notwendigkeit einer Festsetzung zu Aufschüttungen und Abgrabungen wird nicht gesehen. Die Gestaltung der Außenanlagen wird von einem Landschaftsarchitekten begleitet. Oberflächenänderungen sind ohnehin mit Denkmalbehörde abzustimmen, da nahezu die gesamte Bestandsbebauung dem Denkmalschutz unterliegt. Ebenso wurde die Neuplanung eng mit dem Landesamt für Denkmalpflege abgestimmt.

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: Dem Hinweis wird gefolgt. Beim Neubau BTR wird die Baulinie leicht zurückversetzt, sodass der Brandschutzabstand von 5,0 m eingehalten wird. Beim Neubau BHB wird eine Brandschutzwand ausgebildet.</p> <p>zu 20: Die grundsätzliche Zustimmung zur Planung wird begrüßt.</p> <p>zu 21: Die grundsätzliche Zustimmung zur Planung wird begrüßt.</p> <p>zu 22: Die grundsätzliche 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 auszugehen.</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>

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 grundsätzliche Zustimmung zur Planung wird begrüßt.

Beschlussvorschlag

Rheingauwasser GmbH

Meine Kraft vor Ort

Stadt Eltville am Rhein		I
05. Juli 2021		II
		III
		IV
b. R.	b. A.	I, S.R.
		+
		V

§ 8.7.

Syna

Syna GmbH · Ludwigshafener Straße 4 · 65929 Frankfurt am

Bitte bei Schriftverkehr folgende Adresse verwenden:

Magistrat der
Stadt Eltville am Rhein
Postfach 1454

65334 Eltville am Rhein

Syna GmbH
Große Hub 7a
65344 Eltville-Martinthal
RSDT-A-NIAnsprechpartner: 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 gassseitige 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 Begründung 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

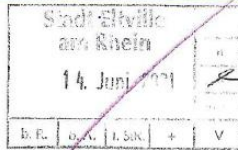
i.A.
Volker Jahn

i.A.
Markus Racke

**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/sl

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

1

zu 1: Die grundsätzliche Zustimmung zur Planung wird begrüßt.

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



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

Anregungen	Beschlussvorschlag
<div style="display: flex; justify-content: space-between; align-items: flex-start;"> <div style="width: 40%;"> <p> Teilnehmer*in</p> <p>Sehr geehrter Herr Steins,</p> <p>ich hätte einige Anregungen:</p> <ol style="list-style-type: none"> 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. 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. 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. <p>mit freundlichen Grüßen</p> </div> <div style="width: 5%; text-align: center; font-size: small;"> vor 21 </div> </div>	<p>Stellungnahme Bürger 1 vom 25.06.2021</p> <p>zu 1-2: Die Anregungen werden zur Kenntnis genommen und an den Vorhabenträger weitergeleitet.</p> <p>zu 3: Die Anregung wird zur Kenntnis genommen und an den Vorhabenträger weitergeleitet.</p>

Anregungen	Beschlussvorschlag
<div data-bbox="165 165 477 236">   </div> <div data-bbox="994 156 1099 177" style="text-align: right;"> VOR Z4 1 d g e </div> <p data-bbox="165 260 1061 328"> Wie wird gesichert, dass die Kirchgasse nicht durch automobilen Zielverkehr (Gastronomie, Konferenzgebäude...) stärker belastet wird? </p> <div data-bbox="1070 240 1122 292" style="border: 1px solid black; text-align: center; width: 23px; height: 32px; line-height: 32px; margin-left: auto;"> 1 </div>	<p data-bbox="1133 161 1749 197"> Stellungnahme Bürger 2 vom 21.06.2021 </p> <p data-bbox="1133 240 2092 687"> zu 1: Die Frage wird zur Kenntnis genommen. Es ist anzunehmen, dass sich die Belastung der Kirchgasse durch automobilen Zielverkehr gegenüber dem bisherigen Zustand eher verringert. 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 führen, über die Tiefgarage abgefangen werden. Die Unterbringung des ruhenden Verkehrs in der Tiefgarage ist für die Nachbarschaft weniger störend als das ebenerdige Parken. </p>



Klimaschutz und Naturschutz und Artenschutz sollen beachtet werden.

1

Stellungnahme Bürger 3 vom 17.06.2021

zu 1: Die Planung trägt dem Klima-, Natur- und Artenschutz Rechnung.

Dabei ist zu hervorheben, dass lediglich punktuelle bauliche Eingriffe im Plangebiet erfolgen und überwiegend Bestandsgebäude saniert werden. Nahezu der gesamte Gebäudebestand steht unter Denkmalschutz; die Umsetzung jeglicher Maßnahmen ist daher nur unter Vorbehalt möglich.

Im Vorfeld sind eine eingehende Bestandsaufnahme und Bewertung der Biotoptypen und des Gehölzbestandes erfolgt. Die Bestandsbäume bleiben weitestgehend erhalten. Weiterhin wurde ein Landschaftsarchitekt beauftragt, der sich tiefgehend mit dem Thema der Begrünung und der Gestaltung der Außenanlagen auseinandergesetzt hat. Das landschaftsarchitektonische Konzept ist in den Bebauungsplan eingeflossen.

Durch die Aufwertung der Grünanlagen ist von verbesserten Bedingungen für geschützte Tierarten (z.B. im Hinblick auf Nahrungshabitate) auszugehen.

Relevante klimatische Veränderungen innerhalb des Plangebiets sind nicht zu erwarten, da die Flächenversiegelung nahezu gleich bleibt. Tatsächlich ist sogar ein positiver Einfluss auf das Lokalklima anzunehmen, weil der Anteil der Flächen mit Bodenanschluss zunehmen wird.

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

Anregungen	Beschlussvorschlag
<p>... "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 Substratstärke mindestens 10 cm zu betragen. Für die in der Planzeichnung mit „Konferenz“ (KON) bezeichnete überbaubare Grundstücksfläche ist ergänzend eine intensive Dachbegrünung zulässig. Dachbegrünungen verringern baubedingte Aufheizungseffekte und führen zur Reduzierung der Luftschadstoffbelastung. 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>...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 umfangreich mit der Denkmalpflege 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>

BEBAUUNGSPLAN "RHEINVIERTEL", 4. ÄNDERUNG

STADT ELTVILLE AM RHEIN



Sonstige Planzeichen

- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans
- Geländehöhe im Bestand in m über Normalhöhennull (ü.NHN)
- Durchfahrt / Durchgang

NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

Regelungen für die Stadterhaltung und für den Denkmalschutz (§ 9 Abs. 4 BauGB)

- Einzelanlage, die dem Denkmalschutz unterliegt
- Umgrenzung des Teilbereichs der Gesamtanlage Altstadt
- Naturdenkmal

DARSTELLUNGEN

(nicht Bestandteil der Festsetzungen)

- Bestehende Flurstücksgrenze laut Kataster
- Bestehende Flurstücksnummer laut Kataster
- Bestehende bauliche Anlage laut Kataster
- Bestehende Hausnummer laut Kataster

RECHTSGRUNDLAGEN

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802).

Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802).

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 PlanZV) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802).

Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorkommnisse (Bundes-Immissionsschutzgesetz - BImSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274, 2021 I S. 123), zuletzt geändert durch Artikel 2 Absatz 1 des Gesetzes vom 9. Dezember 2020 (BGBl. I S. 2873).

Hessische Bauordnung (HBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 28. Mai 2018 (GVBl. I S. 198), zuletzt geändert durch Gesetz vom 3. Juni 2020 (GVBl. I S. 378).

Hessische Gemeindeordnung (HGO) vom 7. März 2005 (GVBl. I S. 142), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 7. Mai 2020 (GVBl. I S. 318).

Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) in der Fassung vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 10 des Gesetzes vom 25. Februar 2021 (BGBl. I S. 306).

Hessisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (HAGBNatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 20. Dezember 2010 (GVBl. I S. 629), zuletzt geändert durch Artikel 17 des Gesetzes vom 7. Mai 2020 (GVBl. I S. 318).

Hessisches Wassergesetz (HWG) vom 14. Dezember 2010 (GVBl. I S. 548), zuletzt geändert durch Artikel 11 des Gesetzes vom 4. September 2020 (GVBl. I S. 573).

Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushaltes (Wasserhaushaltsgesetz - WHG) vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 9. Juni 2021 (BGBl. I S. 1699).

Verordnung über den Bau und Betrieb von Garagen und Stellplätzen (Garagenverordnung - GaV) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. November 2014.

DEFINITION NUTZUNGSSCHABLONE

Bezeichnung Bauteil		
GRZ - Grundflächenzahl		GFZ - Geschossflächenzahl
TH - Traufhöhe		FH - Firsthöhe / OK - Oberkante

PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

(BauGB, BauNVO)

Hinweis: Zahlenangaben in der Legende sind Beispiele; die Festsetzungen gehen aus der Planzeichnung hervor.

Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

MU Urbanes Gebiet (siehe textliche Festsetzungen)

Maß der baulichen Nutzung, Höhe der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

GR 230 m ²	Grundfläche als Höchstmaß
GF 460 m ²	Geschossfläche als Höchstmaß
II	Zahl der Vollgeschosse zwingend
II-III	Zahl der Vollgeschosse als Mindest- und Höchstmaß
TH 99,0 m	Traufhöhe zwingend über Normalhöhennull (ü.NHN)
TH 99,0 m	Traufhöhe der baulichen Anlagen als Höchstmaß über Normalhöhennull (ü.NHN)
TH 99,4 m - 102,9 m	Traufhöhe der baulichen Anlagen als Mindest- und Höchstmaß über Normalhöhennull (ü.NHN)
FH 99,8 m	Firsthöhe zwingend über Normalhöhennull (ü.NHN)
FH 105,0 m	Firsthöhe der baulichen Anlagen als Höchstmaß über Normalhöhennull (ü.NHN)
FH 103,0 m - 105,3 m	Firsthöhe der baulichen Anlagen als Mindest- und Höchstmaß über Normalhöhennull (ü.NHN)
OK 97,0 m	Oberkante der baulichen Anlagen als Höchstmaß über Normalhöhennull (ü.NHN)

Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

- Baugrenze
- Unterirdische Baugrenze
- Baulinie

Stellplätze, Carports und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

- Umgrenzung von Flächen für Stellplätze, Carports, Tiefgaragen und deren Zufahrten
Zweckbestimmung:
- St** Stellplatz
- Car** Carport
- TGa** Tiefgarage
- Einfahrtbereich

Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft; Anpflanzen und Erhalten von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 a) und b) BauGB)

- Fläche zum Anpflanzen und zum Erhalten von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (siehe textliche Festsetzungen)
- Erhalten von Bäumen
- Anpflanzen von Bäumen

Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

- Private Grünfläche
Zweckbestimmung:
- Parkanlage

VERFAHRENSVERMERKE

Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 Abs. 1 BauGB	am	.....20..
Ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses	am	.....20..
Beschluss zur frühzeitigen Beteiligung	am	.....20..
Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB	vom bis	.....20..
Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB	vom bis	.....20..
Planentwurfs- und Auslegungsbeschluss gemäß § 3 Abs. 2 BauGB	am	.....20..
Bekanntmachung des Planentwurfs- und Auslegungsbeschlusses	am	.....20..
Öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB	vom bis	.....20..
Formelle Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB	vom bis	.....20..
Abwägungs- und Satzungsbeschluss gemäß § 10 BauGB	am	.....20..

Satzung

Aufgrund der gesetzlichen Ermächtigung des Bundesrechts, und zwar der §§ 2 ff des Baugesetzbuchs (BauGB) in der Fassung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert am 20. Juli 2017 (BGBl. I S. 2808) und der §§ 1 ff der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung) in der Fassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 127), zuletzt geändert am 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057), des Gemeindeverfassungsrechts, und zwar des § 5 der Hessischen Gemeindeordnung vom 7. März 2005 (GVBl. I S. 142), wird gemäß Beschluss der Stadtverordnetenversammlung vom .. 202.. der Bebauungsplan Nr. "Rheinviertel", 4. Änderung als Satzung beschlossen.

Eltville am Rhein, .. 202.. Der Magistrat der Stadt Eltville

Patrick Kunkel
Bürgermeister

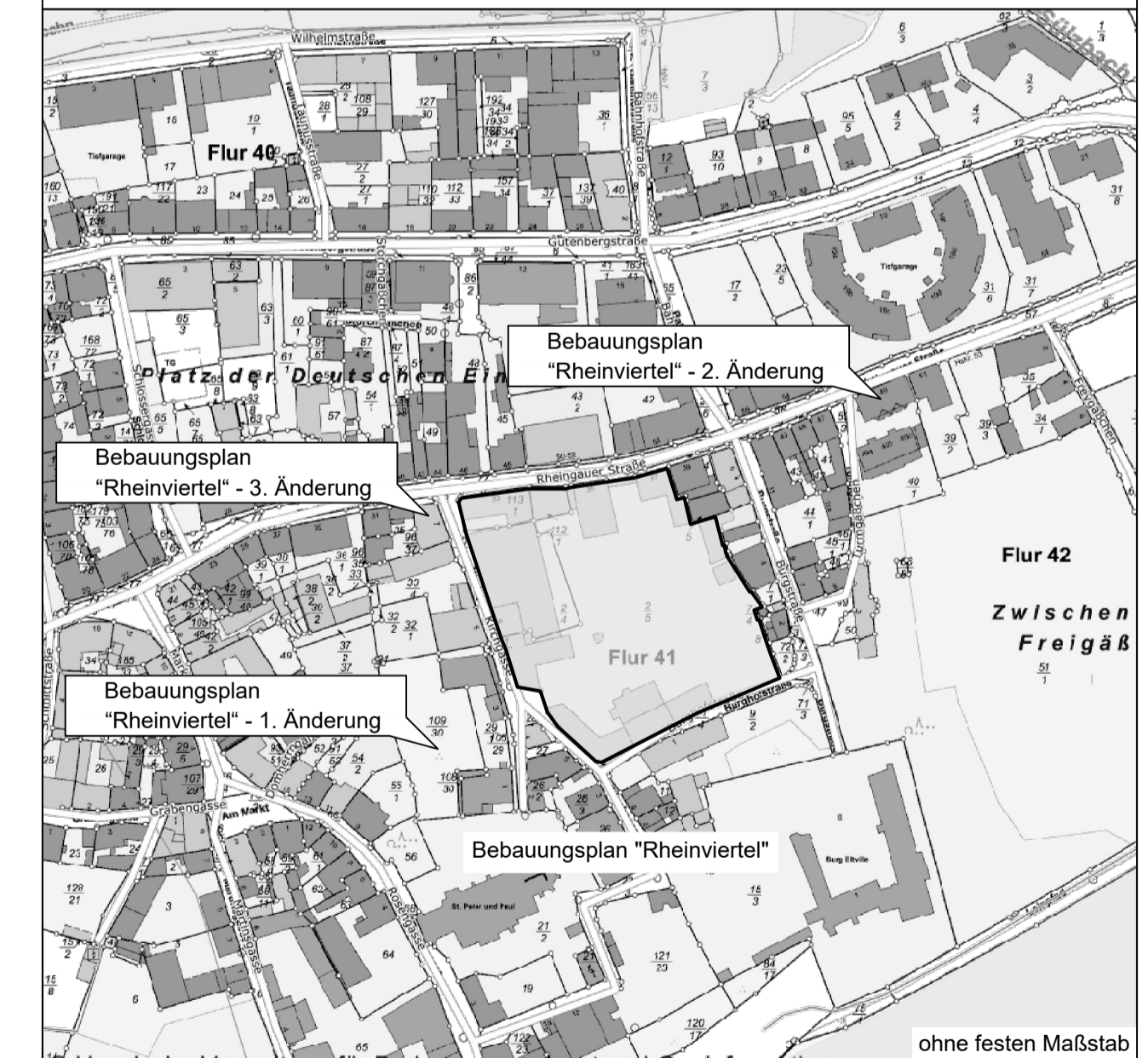
Rechtswirksamkeit

Gemäß § 10 Absatz 3 BauGB in Verbindung mit § 9 der Hauptsatzung der Stadt Eltville vom 7. Oktober 2019 wurde der Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes Nr. "Rheinviertel", 4. Änderung auf der Internetseite www.eltville.de am .. 202.. öffentlich bekannt gemacht. Auf die Bekanntmachung wurde in der Tageszeitung "Wiesbadener Kurier" hingewiesen. Mit der Bekanntmachung ist der Bebauungsplan in Kraft getreten. In der Bekanntmachung wurde darauf hingewiesen, dass der Bebauungsplan mit der Begründung und der zusammenfassenden Erklärung zu jedermanns Einsicht im Stadtbaumarkt Eltville, Schwalbacher Straße 40, 65343 Eltville am Rhein, bereitgehalten und über den Inhalt Auskunft gegeben wird. Ferner wurde auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen hingewiesen.

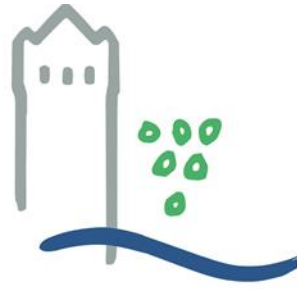
Eltville am Rhein, .. 202.. Der Magistrat der Stadt Eltville

Patrick Kunkel
Bürgermeister

ÜBERSICHTSPLAN



PROJEKT:	Bebauungsplan "Rheinviertel", 4. Änderung		
PLANINHALT:	Zeichnerische Festsetzungen [Textliche Festsetzungen separat abgedruckt]		
BEARBEITET:	Bäumer	PROJEKT-NR.:	EV06
GEZEICHNET:	Vogel	PHASE:	Entwurf
MABSTAB:	1:500	STAND:	2021-08-16
AUFTRAGGEBER:	Jökel Bau GmbH & Co. KG Gartenstraße 144 D-36381 Schlüchtern	AUFTRAGNEHMER:	Stadt.Quartier Dipl.-Ing. Olaf Bäumer Mosbacher Str. 20 D-65187 Wiesbaden



ELTVILLE AM RHEIN
WEIN-, SEKT- UND ROSENSTADT

**Bebauungsplan
„Rheinviertel“, 4. Änderung**

**Textliche Festsetzungen
16. August 2021**

**Stadt.
Quartier**

Inhalt	Seite
Teil A . Planungsrechtliche Festsetzungen	3
1 Art der baulichen Nutzung.....	3
2 Maß der baulichen Nutzung. Höhe der baulichen Anlagen.....	3
3 Überbaubare Grundstücksflächen.....	4
3.1 Unterschreiten von Baulinien.....	4
3.2 Überschreiten von Baugrenzen.....	4
4 Stellplätze und Abstellplätze.....	4
5 Nebenanlagen	5
6 Führung von Versorgungsanlagen und -leitungen	5
7 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft; Erhalten und Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen.....	5
7.1 Flächen oder Maßnahmen zum Anpflanzen und Erhalten von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen.....	5
7.2 Allgemeine Pflanz- und Pflegebestimmungen; Qualitätsbestimmungen	6
7.3 Befestigte Freiflächen, Terrassen, Stellplätze	6
7.4 Insektenfreundliche Außenbeleuchtung	6
8 Bauliche Maßnahmen für die Erzeugung, Nutzung oder Speicherung von Strom, Wärme oder Kälte aus erneuerbaren Energien	7
Teil B . Örtliche Bauvorschriften.....	8
9 Einfriedungen, Stützmauern	8
Teil C . Hinweise und Empfehlungen zur Planverwirklichung.....	9

Teil A . Planungsrechtliche Festsetzungen

1 Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 1 BauNVO, § 6a BauNVO)

Urbanes Gebiet (MU)

Allgemein zulässig sind:

- Wohngebäude
- Geschäfts- und Bürogebäude,
- Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Nicht zulässig sind (u. a.):

- Vergnügungsstätten jeglicher Art,
- Tankstellen.

2 Maß der baulichen Nutzung. Höhe der baulichen Anlagen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16ff BauNVO)

Bezugspunkt

Unterer Bezugspunkt aller Festsetzungen zur Höhe im Sinne des § 18 Abs. 1 BauNVO ist die Ebene Normalhöhennull (NHN). Die in der Zeichnung festgesetzten Höhen sind vertikal über dem Bezugspunkt abzutragen.

Traufhöhe (TH), Firsthöhe (FH), Höhe der Oberkante (OK) Als Traufhöhe gilt das Maß von dem Bezugspunkt bis zum Schnittpunkt der aufgehenden Wand mit der Dachaußenhaut oder bis zum oberen Abschluss der Wand; bei gestaffelten Wänden gilt dies für den jeweiligen Wandabschnitt.

Als Firsthöhe (FH) gilt das Maß von dem Bezugspunkt bis zum oberen Abschluss des Daches. Hat der First keine einheitliche Höhe, ist die mittlere Höhe über dem Bezugspunkt maßgebend.

Als Oberkante (OK) gilt bei Flachdächern das Maß von dem Bezugspunkt bis zum oberen Abschluss des Daches (einschließlich Aufkantung oder Attiken).

Dachgauben sind von der Festsetzung des Mindestmaßes von Traufhöhe und Firsthöhe ausgenommen.

3 Überbaubare Grundstücksflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)

3.1 Unterschreiten von Baulinien

(§ 23 Abs. 2 BauNVO)

Unterschreitungen der Baulinien sind bis zu einer Tiefe von 0,5 m zulässig, wenn die Unterschreitung insgesamt nicht mehr als ein Drittel der Breite der jeweiligen Außenwand beträgt.

[Hinweis: Denkmalschutzfachliche Belange bleiben unberührt.]

3.2 Überschreiten von Baugrenzen

(§ 23 Abs. 3 BauNVO)

Baugrenzen dürfen durch Bauteile wie folgt überschritten werden:

- durch Balkone, Loggien sowie ebenerdige, an das Gebäude angebaute Terrassen,
- durch vor die Außenwand vortretende Bauteile und Vorbauten wie Gesimse, Dachvorsprünge, Treppenhäuser, Hauseingangstreppen und deren Überdachungen, sowie Erker bis zu einer Tiefe von 1,5 m. Die jeweilige Außenwand darf insgesamt um nicht mehr als die Hälfte ihrer Breite überschritten werden.

Überschreitungen von Baugrenzen sind nur zulässig, wenn dadurch weder private Nachbargrenzen noch öffentliche Verkehrsflächen überdeckt werden.

4 Stellplätze und Abstellplätze

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB, § 12 BauNVO)

Begriffsbestimmungen im Sinne der folgenden Festsetzungen

- Stellplätze für Kraftfahrzeuge (Stellplätze) sind nicht überdachte Flächen, die dem Abstellen der Fahrzeuge außerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen dienen (§ 2 Abs. 11 Satz 1 HBO).
- Carports sind Stellplätze mit einem Schutzdach und höchstens einer Seitenwand.
- Garagen sind ganz oder teilweise umschlossene Räume zum Abstellen von Kraftfahrzeugen mit einem Schutzdach und mindestens zwei Seitenwänden.

Stellplätze, Carports, Garagen

Stellplätze, Carports sowie Tiefgaragen und deren Zufahrten sind nur innerhalb der dafür festgesetzten Flächen (St, Car, TGa) und der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Davon abweichend sind Stellplatzanlagen mit jeweils bis zu drei Stellplätzen auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen allgemein zulässig.

Ebenerdige Garagen sind insgesamt nicht zulässig.

Abstellplätze für Fahrräder

Abstellplätze sind mit Ausnahme der Flächen zum Anpflanzen im gesamten Plangebiet zulässig.

5 Nebenanlagen

(§ 14 BauNVO)

Folgende Nebenanlagen nach § 14 Abs. 1 BauNVO sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig:

Einfriedungen, Stützmauern, ebenerdige Terrassen, Anlagen für Abfallbehältnisse, Behältnisse für Niederschlagswasser, nicht überdachte Pergolen, Kinderspielgeräte, Sichtschutzzäune- und wände bis 2 m Höhe entlang von Terrassen, Gerätehütten bis 20 m³ umbauter Raum sowie Unterstände für Fahrräder, motorisierte Zweiräder und Kinderwagen.

Abfallsammelanlagen und Abfallbehälter sind in bauliche Anlagen zu integrieren oder mit einem Sichtschutz zu umgeben. Dies gilt nicht für temporär genutzte Aufstellplätze.

6 Führung von Versorgungsanlagen und -leitungen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)

Ver- und Entsorgungsleitungen der technischen Infrastruktur sind nur in unterirdischer Bauweise zulässig.

7 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft; Erhalten und Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 sowie Nr. 25 a) und b) BauNVO)

7.1 Flächen oder Maßnahmen zum Anpflanzen und Erhalten von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Im Plangebiet sind acht standortgerechte, groß- und mittelkronige Laubbäume anzupflanzen.

Auf der Teilfläche mit dem Eintrag „Konferenz“ ist eine intensive Dachbegrünung anzulegen.

Die sonstigen im Bebauungsplan mit einer grünen Schraffur gekennzeichneten Flächen zum Anpflanzen von Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind landschaftsgärtnerisch anzulegen und zu bepflanzen. Die Flächen dürfen durch notwendige befestigte Wege (z. B. Gehwege) in einer Breite von maximal 3,5 m je Zu- oder Durchfahrt unterbrochen werden.

Erhalten von Bäumen

Die in der Plandarstellung entsprechend gekennzeichneten Bestandsbäume sind zu erhalten und im Bestand fachgerecht zu sichern.

Ersatzpflanzungen für zeichnerisch festgesetzte Bäume müssen den Qualitätsbestimmungen in Abschnitt 7.2 entsprechen.

Private Grünfläche

Innerhalb der privaten Grünfläche mit der besonderen Zweckbestimmung Parkanlage sind Baum- und Strauchbestände zu entwickeln und dauerhaft zu pflegen. Die vorhandenen Gehölzstrukturen sind in ihrer ökologischen und stadtgestalterischen Wertigkeit zu erhalten. Abgängige und aus sonstigen Gründen wegfallende Bäume und Sträucher sind gleichwertig zu ersetzen.

Dachbegrünung oberirdischer baulicher Anlagen

Für die in der Planzeichnung mit „Konferenz“ bezeichnete überbaubare Grundstücksfläche ist eine intensive oder extensive Dachbegrünung zulässig. Sonstige Flachdächer und flachgeneigte Dächer von Gebäuden, Nebengebäuden und Carports sind extensiv zu begrünen; dabei hat die Substratstärke mindestens 10 cm zu betragen.

Dachbegrünung von Tiefgaragen

Tiefgaragendächer, die nicht überbaut werden, sind mit einer Vegetationstragschicht von im Mittel mindestens 0,5 m zu überdecken und u. a. mit Bäumen und Sträuchern in Anlehnung an die Pflanzliste zu bepflanzen.

7.2 Allgemeine Pflanz- und Pflegebestimmungen; Qualitätsbestimmungen

Die Standorte von zeichnerisch festgesetzten Bäumen dürfen um bis zu 5,0 m verändert werden, sofern technische oder gestalterische Zwänge, notwendige Grenzabstände zu Nachbargrundstücken oder sonstige zwingende Gründe dies erfordern.

Baumscheiben müssen mindestens eine Fläche von 10 m² einschließlich Randeinfassung aufweisen. Eine Verkleinerung und Befestigung der Fläche für Baumscheiben ist zulässig, soweit der Rauminhalt der Pflanzgrube für Substrat bzw. Vegetationstragschicht mindestens 12 m³ und die Tiefe der Pflanzgrube mindestens 1,5 m beträgt.

Die erstellten Neupflanzungen sowie Gehölze und Vegetationsflächen sind ordnungsgemäß zu unterhalten und zu pflegen. Pflanzausfälle sind ab der darauffolgenden Pflanzperiode innerhalb der nächsten zwei Jahre in gleicher Qualität zu ersetzen.

Pflanzungen müssen mindestens folgende Qualitätsbestimmungen einhalten:

- Bäume: Hochstämme, Stammumfang 18 - 20 cm, mit durchgehendem Leittrieb, 3 x verpflanzt mit Ballen.
- Heckenpflanzen: 2 x verpflanzt, Größe 100-125 cm.

7.3 Befestigte Freiflächen, Terrassen, Stellplätze

Oberirdische Stellplätze sind mit hellen Materialien und mit wasserdurchlässigen Belägen (z.B. wassergebundener Decke, Schotterrasen) zu befestigen.

7.4 Insektenfreundliche Außenbeleuchtung

Zur Vermeidung von Beeinträchtigungen nachtaktiver Insekten sind für die Außenbeleuchtung ausschließlich Leuchtmittel (z. B. LED-Technik oder Natriumdampf-Hochdrucklampen) mit einer Farbtemperatur von 3.000 Kelvin (warm-weiße Lichtfarbe) bis maximal 4.000 Kelvin unter Verwendung vollständig gekapselter Leuchtgehäuse, die kein Licht nach oben emittieren, zulässig.

8 Bauliche Maßnahmen für die Erzeugung, Nutzung oder Speicherung von Strom, Wärme oder Kälte aus erneuerbaren Energien (§ 9 Abs. 1 Nr. 23 b) BauNVO)

Soweit Belange der Denkmalpflege nicht entgegen stehen, sind Flachdächer ab einer zusammenhängenden Fläche von 20 m² zu mindestens 60 % der Dachfläche mit Anlagen zur Nutzung von Solarenergie zu versehen. Hiervon ausgenommen sind Carports, Garagen und Nebengebäude sowie sonstige untergeordnete bauliche Anlagen.

Die Anlagen zur Nutzung von Solarenergie sind mit der Dachbegrünung zu kombinieren.

Teil B . Örtliche Bauvorschriften

9 Einfriedungen, Stützmauern (§ 91 Abs. 1 Nr. 3 HBO)

Einfriedungen aus Baustoffen dürfen 1,5 m in der mittleren Höhe nicht überschreiten. Davon ausgenommen sind Einfriedungen entlang von öffentlichen Straßenverkehrsflächen.

Zulässige Ausführungen von Einfriedungen sind:

- Schnitthecken und freiwachsende Hecken,
- ortsüblicher Naturstein,
- transparente Holz-, Stahl- oder Eisengitterzäune mit vertikaler Stabgliederung,
- Metallzäune nur integriert in Heckenbepflanzungen.

Die Bestimmungen gelten nicht für Stützmauern, die dem Abfangen topografischer Höhenunterschiede dienen. Diese sind in Material und Farbe auf die Gebäudefassaden und die befestigten Oberflächen abzustimmen.

[Hinweis: Auf die Satzung über die Gestaltung der Bebauung des Altstadtkernbereichs der Stadt Eltville am Rhein – Gestaltungssatzung –, welche von der Stadtverordnetenversammlung am 19. Oktober 1981 beschlossen worden ist, wird hingewiesen.]

Teil C . Hinweise und Empfehlungen zur Planverwirklichung

Die der Planung zugrundeliegenden Vorschriften (Gesetze, Verordnungen, Erlasse und DIN-Normen) können im Bauamt der Stadt Eltville am Rhein [Schwalbacher Straße 40, 65343 Eltville am Rhein] während der Dienstzeiten eingesehen werden.

Brandschutz

Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens sind die Flächen für die Feuerwehr auf Grundstücken zu berücksichtigen (DIN 14090).

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) muss eine Wassermenge von mindestens 1600l/min (96 m³/h) über einen Zeitraum von mindestens 2 Stunden zur Verfügung stehen, die Brandreserve im Hochbehälter muss mindestens 192 m³ betragen.

Hydranten:

Die Löschwassermenge muss aus genormten Hydranten, die im öffentlichen Verkehrsbereich eingebaut sind, entnommen werden können.

Von der Gebäudemitte sollte in einer Entfernung von höchstens 80,0 m bis 100,0 m mindestens einer der erforderlichen Hydranten erreichbar sein. Der Abstand der Hydranten untereinander sollte das Maß von 150,0 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 unterschreiten und sollte aus technischen Gründen jedoch dort, wo es möglich ist, die 2 bar erreichen.

Die Hydranten sind nach DIN 4066 zu beschildern.

Die Erschließungsplanungen sind bezüglich der Löschwasserversorgung mit der Brandschutzdienststelle des Rheingau-Taunus-Kreises, Vorbeugender Brandschutz, Heimbacher Straße 7, 65307 Bad Schwalbach, abzustimmen.

Bodenschutz

Bei allen Baumaßnahmen, die einen Eingriff in den Boden erfordern, ist auf organoleptische Auffälligkeiten zu achten. Ergeben sich bei den Erdarbeiten Kenntnisse, die den Verdacht einer schädlichen Bodenverunreinigung begründen, sind diese umgehend der zuständigen Behörde, dem Regierungspräsidium Darmstadt, Abteilung Arbeitsschutz und Umwelt Darmstadt, Dezernat IV/Da 41.5, Bodenschutz, mitzuteilen. Darüber hinaus ist ein Fachgutachter in Altlastenfragen hinzuzuziehen. Schädliche Bodenverunreinigungen im Sinne des § 2 Abs. 3 Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) sind Beeinträchtigungen der Bodenfunktionen, die geeignet sind, Gefahren, erhebliche Nachteile oder erhebliche Belästigungen für den einzelnen oder die Allgemeinheit herbeizuführen. Gemäß § 7 BBodSchG sind Grundstückseigentümer, der Inhaber der tatsächlichen Gewalt über ein Grundstück und derjenige, der Verrichtungen auf einem Grundstück durchführt oder durchführen lässt, die zu Veränderungen der Bodenbeschaffenheit führen können, dazu verpflichtet, Vorsorge gegen das Entstehen schädlicher Bodenveränderungen zu treffen, die durch ihre Nutzung auf dem Grundstück oder in dessen Einwirkungsbereich hervorgerufen werden können. Hierbei sind insbesondere auch die Vorgaben der §§ 9-12 der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) zu beachten.

Auf den besonderen Schutz des Mutterbodens und sonstige Vorgaben zum Umgang und zum Schutz von Boden nach DIN 19731 „Bodenbeschaffenheit – Verwertung von Bodenmaterial“ ist hinzuweisen. Oberboden ist sachgerecht zwischenzulagern und wieder einzubauen.

Zur Vermeidung von Bodenverdichtungen sind für den Baustellen-Fahrverkehr und erforderliche Baulager- oder Montageflächen vorzugsweise bereits versiegelte oder befestigte Standorte auszuwählen. Natürliche bzw. naturnahe Böden sind durch Schutzvorkehrungen wie z.B. Kies-/Schottererschüttung über Geotextil, Holzhackschnitzel-Schüttung oder Baggermatratzen vor Verdichtung zu schützen.

Eine Überprüfung der Altflächendatei ergab, dass Belastungen oder Verunreinigungen des Bodens bisher nicht bekannt sind.

Bodendenkmäler

Der Vorhabenträger wird dafür Sorge tragen, dass während zukünftiger Bodeneingriffe eine Baubegleitung 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. Bei Erdarbeiten gefundene Bodendenkmäler wie Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen und Fundgegenstände wie Scherben, Steingeräte, Skelettreste sind dem Landesamt für Denkmalpflege, Abteilung Archäologische Denkmalpflege Hessen, Schloss Biebrich, 65203 Wiesbaden, unverzüglich zu melden. Funde und Fundstellen sind im unveränderten Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise bis zu einer Entscheidung zu schützen. Die Anzeigepflicht gemäß § 21 HDSchG ist in zu erteilende Baugenehmigungen aufzunehmen. Die mit den Erdarbeiten betrauten Firmen sind entsprechend zu belehren.

Denkmalschutz

Für nach § 64 HBO baugenehmigungsfreigestellte bauliche Anlagen innerhalb des Baugebiets besteht eine Genehmigungspflicht nach § 18 Hessisches Denkmalschutzgesetz (HDSchG), d.h. das jeweilige Vorhaben ist bei der Unteren Denkmalschutzbehörde mit einem denkmalrechtlichen Antrag vorzulegen.

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.

Instandsetzungen oder Umgestaltungen von Kulturdenkmälern sowie Veränderungen in deren Umgebung sind nach § 18 HDSchG genehmigungspflichtig durch die Untere Denkmalschutzbehörde.

Artenschutz

Auf die artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände von europarechtlich und streng geschützten Arten gemäß § 44 BNatSchG wird hingewiesen. Verboten ist danach die Beschädigung oder die Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten und die damit verbundene unvermeidbare Verletzung oder Tötung von Tieren oder ihrer Entwicklungsformen, sowie die erhebliche Störung von Tieren während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderzeiten. Insbesondere ist gemäß § 39 Abs. 5 BNatSchG die Rodung von Bäumen und Gehölzen im Regelfall auf die Zeit vom 1. Oktober bis 28./29. Februar zu beschränken. Außerhalb dieses Zeitraums sind zwingend die Zustimmung der Unteren Naturschutzbehörde und die Freigabe durch einen Artenschutzgutachter erforderlich.

Gehölze und Freiflächen

Baumpflanzungen sollten gemäß den „Empfehlungen für Baumpflanzungen“ der Forschungsgesellschaft Landschaftsentwicklung Landschaftsbau e. V., Teil 1: „Planung, Pflanzarbeiten, Pflege“ (2005), sowie Teil 2: „Standortvorbereitungen für Neupflanzungen; Pflanzgruben und Wurzelraumerweiterung, Bauweisen und Substrate“ (2010) ausgeführt werden.

Für die Abwicklung der Bauarbeiten gilt die DIN 18920 „Schutz von Bäumen, Pflanzbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen“.

Das „Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen“ der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen (FGSV), Ausgabe 2013; ist zu beachten.

Während der Bauarbeiten sind die zu erhaltenden Grünflächen durch einen Bauzaun vor Befahren zu schützen.

Behandlung und Verwertung von Niederschlagswasser

Gemäß § 37 Abs. 4 HWG gilt: Abwasser, insbesondere Niederschlagswasser, soll von der Person, bei der es anfällt, verwertet werden, wenn wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen.

§ 55 Abs. 2 Satz 1 WHG besagt: Niederschlagswasser soll ortsnah versickert, verrieselt oder direkt oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen.

Abfallwirtschaft

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

Die vorherige Zustimmung der Abfallbehörde (RP Darmstadt, Abteilung IV Umwelt Wiesbaden, Dezer- nat 42 – Abfallwirtschaft, Email: Abfallwirtschaft-Wi@rpda.hessen.de) zu dem Beprobungsumfang, der Einstufung sowie zu den beabsichtigten Entsorgungsmaßnahmen ist einzuholen, wenn bisher nicht bekannte Schadstoffe im Bodenaushub/Bauschutt erkennbar werden sollten.

Hinweis – Das v. g. Merkblatt ist als Download zu finden unter: www.rp-darmstadt.hessen.de – Umwelt – Abfall – Bau- und Gewerbeabfall.

Stellplatzsatzung

Die Stellplatz- und Ablösesatzung der Stadt Eltville am Rhein in der jeweils gültigen Fassung ist zu beachten.

**Stadt.
Quartier**

16. August 2021

Stadt.Quartier . Mosbacher Straße 20 . D-65187 Wiesbaden

Dipl.-Ing. Olaf Bäumer

M.Eng. Andrea Vogel

Dipl.-Ing.(FH) Arno Dormels



**Bebauungsplan
„Rheinviertel“, 4. Änderung**

**Begründung zum Entwurf
16. August 2021**

**Stadt.
Quartier**

Inhalt	Seite
Teil 1 . Städtebauliche Planung	4
1 Anlass, Erforderlichkeit und Ziele.....	4
2 Rahmenbedingungen und Planungsvorgaben	5
2.1 Lage des Plangebiets und räumlicher Geltungsbereich	5
2.2 Städtebauliche Struktur . Ortskern.....	6
2.3 Bestand . Geltungsbereich.....	8
2.4 Übergeordnete Planung . Planungsrechtliche Situation	11
3 Städtebauliches Konzept.....	15
3.1 Städtebauliche Struktur	15
3.2 Nutzungen.....	18
3.3 Objektplanung . Neubau.....	18
3.4 Erschließung . Parken.....	22
3.5 Freiflächenkonzept.....	22
Teil 2 . Festsetzungen des Bebauungsplans.....	26
1 Art der baulichen Nutzung.....	26
2 Maß der baulichen Nutzung	27
2.1 Grundfläche (GR) . Geschossfläche (GF)	27
2.2 Höhe der baulichen Anlagen	27
3 Überbaubare Flächen.....	28
4 Stellplätze und Abstellplätze.....	29
5 Nebenanlagen	29
6 Führung von Versorgungsanlagen und -leitungen.....	30
7 Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft; Erhalten und Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	30
7.1 Erhalten von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	30
7.2 Allgemeine Pflanz- und Pflegebestimmungen; Qualitätsbestimmungen	31
8 Bauliche Maßnahmen für die Erzeugung, Nutzung oder Speicherung von Strom, Wärme oder Kälte aus erneuerbaren Energien.....	31
9 Stellplätze	32
10 Insektenfreundliche Außenbeleuchtung	32

11	Örtliche Bauvorschriften	32
Teil 3 . Umweltplanung		33
1	Einleitung.....	33
1.1	Ziele und Inhalte des Bebauungsplans.....	33
1.2	Methodik	33
2	Bestandsaufnahme und Bewertung der Umweltauswirkungen.....	34
2.1	Räumliche Lage des Plangebiets	34
2.2	Abiotische Faktoren	34
2.2.1	Wasser . Versickerung von Niederschlagswasser	35
2.2.2	Klima und Luft	36
2.3	Biotop- und Nutzungstypen (Flora).....	37
2.3.1	Potenzielle natürliche Vegetation	37
2.3.2	Methode zur Erfassung der Biotoptypen	38
2.3.3	Ermittlung und Beschreibung	38
2.3.4	Zusammenfassung und Bewertung	41
2.4	Fauna	42
2.5	Schutzgebiete	42
2.6	Ortsbild, Freiraum und Erholung	42
2.7	Geräuscheinwirkungen.....	43
2.8	Kulturgüter und Sachgüter	43
3	Zusammenfassende Bewertung der Umweltauswirkungen.....	43
Teil 4 . Allgemeines, Verfahren		45
1	Verfahren	45
2	Rechtsgrundlagen	46

Teil 1 . Städtebauliche Planung

1 Anlass, Erforderlichkeit und Ziele

Das Areal um den ehemaligen Langwerther Hof ist Teil der historischen Gesamtanlage der Altstadt von Eltville am Rhein. Bis dato befand sich der Langwerther Hof seit dem 18. Jhd. im Besitz der Familie Langwerth von Simmern. Infolge der Aufgabe des Weinguts im Jahr 2018 verloren die Wirtschaftsgebäude ihren bisherigen Nutzungszweck. Mit Beendigung der Bewirtschaftung ist das Eigentum an einen neuen Besitzer übergegangen, wodurch sich die Möglichkeit eröffnet, den Gutshof neu aufzustellen.

Das südlich der Rheingauer Straße gelegene Plangebiet umfasst eine Größe von ca. 0,66 ha oder 6.600 m². Ein Teil der Gebäude steht als Einzeldenkmal unter Schutz und bildet den historisch wertvollen Kernbestand des Gehöfts, welcher im Zuge der Projektrealisierung erhalten und saniert wird. Hingegen sind die städtebaulich weniger bedeutsamen und wesentlich jüngeren Hallenstrukturen abgängig. An ihre Stelle sollen Neubauten treten, die sich in das Gesamtbild einfügen und die Bestandsstrukturen vervollständigen.

Für die Realisierung des Vorhabens entwickelt der Eigentümer gemeinsam mit Hochbauarchitekten und Stadtplanern ein städtebauliches und bauliches Konzept. Um wertvolle Gehölzstrukturen zu sichern und einen qualitätsvollen Außenraum zu schaffen, erstellen Landschaftsarchitekten ein Freiraumkonzept. Die Entwicklung dieser Konzepte erfolgt in enger Abstimmung mit dem Landesamt für Denkmalpflege sowie der Unteren Denkmalschutzbehörde des Rheingau-Taunus-Kreises. Über die Gesamtplanung hinaus sind bereits zahlreiche Einzelmaßnahmen abgestimmt worden, um den Belangen von Baukultur und Denkmalpflege gerecht zu werden.

Vor diesem Hintergrund sind übergeordnete Ziele der Planung:

- Die Revitalisierung des Areals im Hinblick auf den erhöhten Wohnungsdruck und die Nachfrage nach kleineren Gewerbeeinheiten im Rhein-Main-Gebiet.
- Die Sanierung und Inwertsetzung des Areals und der wertvollen Bausubstanz.
- Das Verhindern eines drohenden Leerstands durch Maßnahmen der Umnutzung und Aufwertung.
- Die städtebauliche Verbesserung und Weiterentwicklung durch harmonisches Einfügen der Neubauten hinsichtlich Kubatur und Höhenentwicklung.
- Eine vertikale Nutzungsmischung innerhalb der Gebäude, insbesondere entlang der nördlich gelegenen Rheingauer Straße.
- Die Entwicklung der qualitätsvollen Außenanlagen nach historischem Vorbild. Weiterhin der Schutz gesunder und erhaltenswerter Bestandsbäume.
- Das Gewährleisten der Zugänglichkeit von Teilflächen für die Allgemeinheit, zugleich die Schaffung von Schutz- und Rückzugsräumen für die private Nutzung.

Im Anschluss an umfangreiche Vorabstimmungen soll die Standortentwicklung nun bauplanungsrechtlich umgesetzt werden. Um die Entwicklung des Geländes in die Wege zu leiten, ist die 4. Änderung des derzeit rechtskräftigen Bebauungsplans „Rheinviertel“ notwendig, in dessen Geltungsbereich das Plangebiet fällt. Die Festsetzungen dieses Bebauungsplans waren seinerzeit unverkennbar auf die damalige Bestandssituation und die Nutzung als Weingut zugeschnitten worden. Weil der bestehende Bebauungsplan insoweit einer zukunftsfähigen Weiterentwicklung des Areals entgegensteht, hat die

Stadtverordnetenversammlung der Stadt Eltville am Rhein am 21. Oktober 2020 den Aufstellungsbeschluss für die Bebauungsplan-Änderung gefasst.

Unter Anwendung von § 13a Baugesetzbuch (BauGB) kann der Bebauungsplan als Bebauungsplan der Innenentwicklung aufgestellt werden, sodass eine förmliche Umweltprüfung nicht durchgeführt werden muss. Nicht im Bebauungsplan festsetzbare Sachverhalte sollen in einem begleitenden städtebaulichen Vertrag gemäß § 11 BauGB zwischen der Stadt Eltville am Rhein und dem Eigentümer vereinbart werden.

2 Rahmenbedingungen und Planungsvorgaben

2.1 Lage des Plangebiets und räumlicher Geltungsbereich

Räumliche Lage und Abgrenzung des Geltungsbereichs

Die Stadt Eltville am Rhein ist im westlichen Teil des Rhein-Main-Gebiets, etwa 16 km von der Landeshauptstadt Wiesbaden entfernt, situiert. Die rheinland-pfälzische Landeshauptstadt Mainz liegt in einer Entfernung von knapp 25 km. Eltville ist die größte Stadt im Rheingau. Sie gliedert sich in die fünf Stadtteile Eltville, Erbach, Hattenheim, Martinsthal und Rauenthal. Nordwestlich der Stadt Eltville am Rhein erstreckt sich die Gemeinde Kiedrich, östlich der Stadt die Gemeinde Walluf. Im Norden, abseits der Autobahn, liegen die beiden Stadtteile Rauenthal und Martinstal.

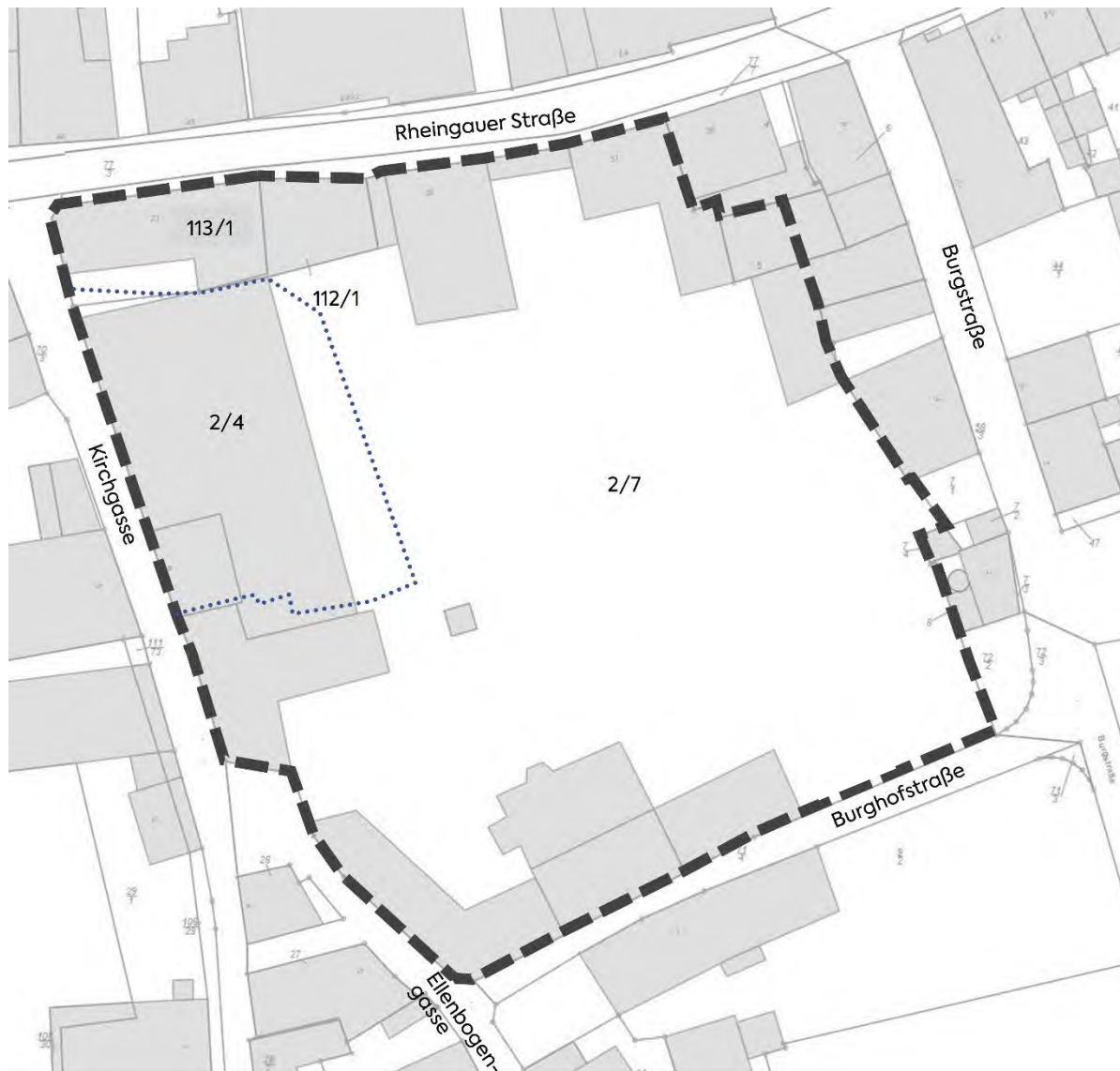
Eltville befindet sich inmitten des landschaftlich und kulturell attraktiven Rheingaus und etabliert sich, insbesondere für Familien und Berufstätige im Rhein-Main-Gebiet, als ein hoch attraktiver Wohnstandort mit ausgezeichnetem Naherholungsangebot. Der Rheingau ist für seine zwei Jahrtausende währende Weinkultur bekannt. Die symbiotische Verbindung aus Fluss-, Wein- und Naturlandschaft stellt einen Tourismusmagneten dar. Dabei zeichnet sich die Stadt Eltville durch ihre verkehrlich günstige Lage aus. Es besteht eine optimale Anbindung an die umliegenden Städte und Gemeinden und über die BAB 66 an das Rhein-Main-Gebiet.

Der Langwerther Hof liegt im zentralen Altstadtgebiet der Stadt Eltville am Rhein. Das Areal wird von gastronomischen Angeboten und mehreren Weingütern umgeben. Fußläufig erreichbar finden sich diverse kulturelle Einrichtungen, wie die Kurfürstliche Burg samt Rosengarten, die direkt an die im Süden angrenzende Burghofstraße anschließt. Weiter im Osten, in unmittelbarer Rheinnähe, befindet sich die von Weinbergen umrahmte Burg Crass, südwestlich des Plangebiets steht die Pfarrkirche St. Peter und Paul. In wenigen Gehminuten kann die südlich gelegene Rheinuferpromenade angesteuert werden, mit einer Anlegestelle für die Rheinschiffahrt (Köln-Düsseldorfer).

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Rheinviertel, 4. Änderung (siehe Abbildung auf der nachfolgenden Seite) wird wie folgt begrenzt:

- Im Norden durch die Rheingauer Straße,
- im Osten durch die Bestandsbebauung an der Burgstraße,
- im Süden durch die Burghofstraße, sowie
- im Westen durch die Kirchgasse, die südwestlich in die Ellenbogengasse übergeht.

Geltungsbereich des Bebauungsplans



© Eigene Darstellung, basierend auf Vermessungsgrundlage Post-Gärtner (Kataster)

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Rheingauviertel, 4. Änderung, umfasst die Flurstücke 2/4, 2/7, 112/1 und 113/1 der Flur 41, Gemarkung Eltville.

2.2 Städtebauliche Struktur . Ortskern

Die nähere Umgebung des Plangebiets weist charakteristische Strukturen eines historischen Altstadtkerns auf. Das Ortsbild wird durch eine dichte, kleinteilige Bebauung geprägt, die sich teilweise zu geschlossenen Blöcken zusammenfügt. Signifikant sind außerdem die verwinkelten Gassen, die stellenweise in Sackgassen übergehen, sowie die durchweg schmalen Straßen, welche teilweise geschwungen von der Rheingauer Straße abzweigen.

Die Bestandsgebäude reihen sich entlang des äußeren Grundstücksrands auf und bilden, dem Verlauf der Verkehrsflächen folgend, geschlossene Blöcke oder Hufeisenstrukturen aus, sodass partiell kleinere und verwinkelte Innenhöfe entstehen. Untermauert wird das für einen historischen Stadtkern

typische Erscheinungsbild ferner durch den unsystematischen Wechsel der Gebäudekubaturen hinsichtlich Tiefe, Ausrichtung und Gesamthöhe. Die Bebauungshöhe variiert überwiegend zwischen zwei Vollgeschossen mit Dach und drei Vollgeschossen. Das Ortsbild wird weiterhin von geneigten Dächern bestimmt. Vorherrschend wurden Sattel- und Walmdächer realisiert, einige Dachbauten sind hierbei mit klassischen Gauben versehen worden. Innerhalb der Altstadt gibt es außerdem zahlreiche historische Fachwerkhäuser; so reiht sich beispielsweise entlang der Burghofstraße ein Fachwerkhaus an das Nächste. Nicht ohne Grund ist die Stadt eine Station der Deutschen Fachwerkstraße. Eine Vielzahl an Bauten innerhalb des Altstadtkerns untersteht dem Denkmalschutz, was verdeutlicht, wie sehr der Altstadtkern von historisch bedeutsamer Bebauung geprägt ist. Dieser Eindruck verfestigt sich durch das Vorkommen zahlreicher kultureller Einrichtungen (Kirchen und Burgen) in direkter Umgebung.

Insgesamt weist der Ortskern eine recht differenzierte Nutzungsmischung auf. Neben der Wohnnutzung und einigen kulturellen Einrichtungen finden sich in unmittelbarer Nähe zahlreiche Weingüter, Straußwirtschaften und weitere gastronomische Einrichtungen. Diverse Cafés und Bäckereien haben sich entlang der Hauptstraßen und der Fußgängerzone etabliert. Weiterhin sind Dienstleister und Gesundheitseinrichtungen, (z. B. Apotheken, Praxen) sowie kleinere Einzelhandelseinheiten vorhanden. Westlich sind einige Hallen- bzw. Gewerbestrukturen anzutreffen, wie unweit des Plangebiets u. a. der Standort der MM Extra Sektkellerei. Nordwestlich der Sektkellerei konzentrieren sich Betriebe der Nahversorgung (Rewe-Markt, Takko-Modemarkt, Deichmann-Schuhe).

Plangebiet und Umgebung



© Eigene Darstellung, basierend auf: Orthofoto der Hessischen Verwaltung für Bodenmanagement und Geoinformation

2.3 Bestand . Geltungsbereich

Orthofoto . Bestandssituation



© Eigene Darstellung, basierend auf: Orthofoto der Hessischen Verwaltung für Bodenmanagement und Geoinformation

Das Plangebiet weist eine auch für die Nachbarschaft charakteristische Straßenrandbebauung auf. Die östliche Bestandsbebauung an der Burgstraße gehört nicht zum Geltungsbereich.

Das Hofinnere, der „Langwerth'sche Park“, ist eine großzügige Außenanlage mit zentraler Grünfläche, Ziehbrunnen und großkronigem Baumbestand. Unter dem Park liegt ein großer Gewölbekeller, der erhalten bleibt und einer neuen Nutzung zugeführt wird. Um Wiederholungen zu vermeiden, wird hinsichtlich der Gehölzstrukturen auf die Bestandsaufnahme der vorhandenen Vegetation (Biotoptypen und Bäume) in Teil 2 dieser Begründung, Umweltplanung, Kapitel 2.3 verwiesen.

Die Erschließung des Geländes erfolgte einst über die nördlich angrenzende Rheingauer Straße und die Kirchgasse. Da sich das Kutschenhaus (einst Witwenhaus) jedoch zuletzt in einem sehr maroden Zustand befand, wurde die nördliche Toreinfahrt gesperrt.

Bei den fünf denkmalgeschützten Gebäuden handelt es sich um drei Objekte an der Rheingauer Straße (Renthof Nr. 33, Lichtenstern'sches Palais Nr. 35 und Kutschenhaus Nr. 37), das im westlichen Plangebiet gelegene Rentmeisterhaus sowie den Stockheimer Hof im Süden.

Die Produktionshalle an der Kirchgasse, der an den Stockheimer Hof angebaute Gärkeller und das Tanklager wurden nachträglich in das Ensemble eingefügt. Diese drei Bauten werden abgebrochen.

Denkmalschutz

Das Areal ist Teil der „Gesamtanlage Altstadt“ der Stadt Eltville am Rhein. Es handelt sich hierbei vorrangig um den Bereich innerhalb der ehemaligen Stadtmauern bis hin zur Bahnlinie, welcher Straßenzüge, Gräben, Mauern, Gassen und Plätze sowie die vorherrschende kleinteilige Bebauung umfasst, vorrangig bestehend aus Fachwerkhäusern oder größeren Burganlagen.

Auszug aus der Denkmaltopografie „Kulturdenkmäler in Hessen“



© Landesamt für Denkmalpflege Hessen 1

Aus der Abbildung wird ersichtlich, dass auch im näheren und weiteren Umfeld viele Baudenkmäler anzutreffen sind, die das charakteristische Ortsbild des Altstadt kernbereichs von Eltville prägen.

Innerhalb des Plangebiets befindet sich Bausubstanz unterschiedlicher Epochen. In der Vergangenheit gab es weitere Scheunen und Wirtschaftsgebäude auf dem Gelände des Langwerther Hofes. Diese wurden schließlich durch die heutigen Bauten - Produktionshalle, Gärkeller und Tanklager- ersetzt.

Der zentrale Park umfasst neben altem Baumbestand einen kreisförmigen Ziehbrunnen aus Sandstein. Dieser wurde etwa 1726 erbaut und trägt das Wappenschild der Familie Langwerth von Simmern. Die große Platane ist über Jahre mit der Fassade des Lichtenstern'schen Palais verwachsen und steht als

¹ Landesamt für Denkmalpflege Hessen; Wiesbaden, Auszug aus der Denkmaltopografie, Band 1.1 Rheingautauuskreis, S. 124, Wiesbaden: 2014.

Naturdenkmal unter Schutz. Hofanlage und Bebauung bilden eine "hochwertige Sachgesamtheit innerhalb des Ensembles der Altstadt von Eltville."²

Folgende Aussagen zu den Einzeldenkmälern beruhen auf den Darstellungen der Denkmaltopografie des Landesamts für Denkmalpflege Hessen, Band 1.1 Rheingautaunuskreis, Altkreis Rheingau:

Rheingauer Straße 33 / Renthof (RHO)

Hierbei handelt es sich um das nordwestlich gelegene Gebäude an der Kreuzung Rheingauer Straße-Kirchgasse. Durch seine Lage hat das Eckgebäude eine straßenraumbildende Funktion. Das langgestreckte, einst verputzte Fachwerkhäuser mit Walmdach wurde in der ersten Hälfte des 18. Jhd. errichtet. Gestalterisch zeichnet sich das Haus v. a. durch den über Eck gestellten Fachwerkerker mit Haubendach und Rautenbrüstung aus.

Rheingauer Straße 37 / Kutschenhaus (KSH)

Das nordöstlichste Wohnhaus (ehemals als Witwenhaus bezeichnet) stammt aus dem frühen 19. Jahrhundert. Das verputzte Fachwerk mit mittigem Zwerchhaus besaß einst einen Haupteingang samt Freitreppe zur Rheingauer Straße hin. Das Haus ist durch die dreibogige Tordurchfahrt mit dem Nachbarhaus Nr. 35 verbunden. Die Verbindungsbrücke zum heutigen Lichtenstern'schen Palais entstand etwa 1837. Die Einfahrt ist mit Flachbögen auf Pfeilern überspannt. Die Zufahrt zum Hof erfolgte zuletzt über die Kirchgasse, wird künftig jedoch wieder in Stand gesetzt.

Rheingauer Straße 35 / Lichtenstern'sches Palais (LSP)

Das ebenfalls nördlich gelegene Haus Rheingauer Straße Nr. 35 wurde um etwa 1669 bis 1670 erbaut und hatte zunächst die Funktion eines Sommersitzes. Es wurde im Auftrag von Habbäus von Lichtenstern, einem schwedischen Gesandten in Kurmainz, errichtet. Sehr wahrscheinlich wurde das Gebäude zunächst eingeschossig ausgeführt und um 1831 schließlich aufgestockt. Bereits seit 1753 befand sich der Bau im Eigentum der Familie Langwerth von Simmern. Die Familie ließ letztlich die hofseitige Portalumrahmung bauen. Die Fassade wurde später zur Rheingauer Straße hin modernisiert, während die rückseitige Fassade mit ihren Fassadenelementen weitestgehend erhalten blieb.

Kirchgasse 6 / Rentmeisterhaus (RMH)

Im Westen des Plangebiets befindet sich die ehemalige Rentmeisterei, bei der es sich um eine Gebäudegruppe aus drei Häusern unterschiedlicher Entstehungszeit handelt. Die Bauzeit der jüngeren Gebäudeeinheiten wird auf das späte 18. Jahrhundert eingegrenzt. Der älteste Bau der Gruppe ist der in den Hof ragende Gebäudeteil. Der Entstehungszeitraum dieses Hauses wird auf etwa 1500 datiert. Gemeinsam bilden die Gebäude ein winkelförmiges Wohnhaus, mit einem straßenseitig massiven, verputzten Erdgeschoss und verschieferten Fachwerkobergeschoss.

Kirchgasse 6 / Stockheimer Hof (SHH)

Im Südteil des Plangebiets erstreckt sich das um 1550 errichtete Herrenhaus. Der zweigeschossige verputzte Massivbau mit Bruchstein besitzt ein hohes Satteldach mit Schildgiebeln (Haupthaus). Der

² Landesamt für Denkmalpflege Hessen; Wiesbaden, Auszug aus der Denkmaltopografie, Band 1.1 Rheingautaunuskreis, S. 176, Wiesbaden: 2014.

sechseckige Treppenturm mit Spitzhelm wurde als eigenständiger Gebäudeteil in Polygonform außen angesetzt. Westlich an einer Giebelseite ist ein rechteckiger Kellerhals mit aufgesetztem Fachwerker (Schmalseite) sichtbar. Wehrmotive dienen als schmückende Elemente. Einst stand das Herrenhaus als freistehender, unabhängiger Baukörper in der ummauerten Hofanlage, bevor schließlich die Kellereihalle und der Gärkeller direkt an das Gebäude angebaut wurden.

2.4 Übergeordnete Planung . Planungsrechtliche Situation

Regionaler Flächennutzungsplan 2010 (RegFNP) . Auszug aus dem Regionalplan Südhessen 2010



© Regionalverband FrankfurtRheinMain

Die Stadt Eltville am Rhein liegt innerhalb des Ballungsraums Frankfurt RheinMain und ist Teil des Planungsraums Regionalplan Südhessen (RPS)/Regionaler Flächennutzungsplan (RegFNP).

Eltville ist nach dem Landesentwicklungsplan (LEP) als Mittelzentrum ausgewiesen. Die im LEP ausgewiesenen Mittelzentren werden in den Regionalplan/RegFNP als Ziele übernommen.

In der Plankarte des RegFNP ist das Plangebiet als „Vorranggebiet Siedlung-Bestand“ ausgewiesen. Nördlich des Langwerther Hofes ist ein bestehender Haltepunkt im Regional-, Nah- bzw. S-Bahnverkehr eingetragen. Weiter westlich wird eine Anschlussstelle zur Bundesfernstraße (mindestens vierstreifig) dargestellt.

Südlich, entlang des Rheinufers, verläuft das „Vorranggebiet Regionalkorridor“. Südöstlich des Areal ist zudem ein kleiner Bereich als „Vorranggebiet Landwirtschaft“ ausgewiesen.

Vorbereitende Bauleitplanung . Flächennutzungsplan (FNP)

Auszug aus dem Flächennutzungsplan, Teilplan Eltville am Rhein



© Stadt Eltville am Rhein

Im derzeit wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Eltville am Rhein wird der zentrale Freibereich mit der Kennzeichnung "ND" (Naturdenkmal) gekennzeichnet. Der östliche Teilbereich des Plangebiets hat die Kennung "W" (Wohnbaufläche). Der westliche Teil des Areals fällt unter das „SO W“ (Sondergebiet Weinbau).

Verbindliche Bauleitplanung . Bebauungspläne

Auszug Übersicht angrenzende Bebauungspläne



© Stadt Eltville am Rhein

Das Plangebiet liegt innerhalb des Geltungsbereichs des rechtskräftigen Bebauungsplans "Rheinviertel". Es existieren bereits die Änderungen 1 bis 3, wobei das Plangebiet selbst nur von der 3. Änderung des Bebauungsplans im nördlichen Bereich (Teilbereich 2) tangiert wird.

Nördlich und östlich grenzen folgende Bebauungspläne an: Bebauungsplan „Petersweg“, Bebauungsplan „Platz der Deutschen Einheit“, Bebauungsplan „Gutenbergstraße“ und Bebauungsplan „Ehemaliges Krankenhaus“.

Der Auszug aus der Zeichnung des Bebauungsplans „Rheinviertel“ (siehe nächste Seite) zeigt die bauplanungsrechtliche Ausgangslage. Danach wird der Standort das Sondergebiet Weingut und eine private Grünfläche gegliedert. Zentrale Festsetzungen sind:

- Das Sondergebiet Weingut mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,6, einer Geschossflächenzahl (GFZ) von 1,2, zwei zwingenden Vollgeschossen und offener Bauweise.
- Das besondere Wohngebiet (Teil der 3. Änderung des Bebauungsplans „Rheinviertel“) mit einer GRZ von 0,6 und einer GFZ von 1,2 und geschlossener Bauweise. Weiterhin ab dem 1. Obergeschoss reine Wohnnutzung oder maximal 50 % Nutzung, welche in Verbindung mit der Erdgeschoss-Nutzung steht.
- Die zentrale Grünfläche mit insgesamt 20 zu erhaltenden Einzelbäume.

Auszug aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan „Rheinviertel“

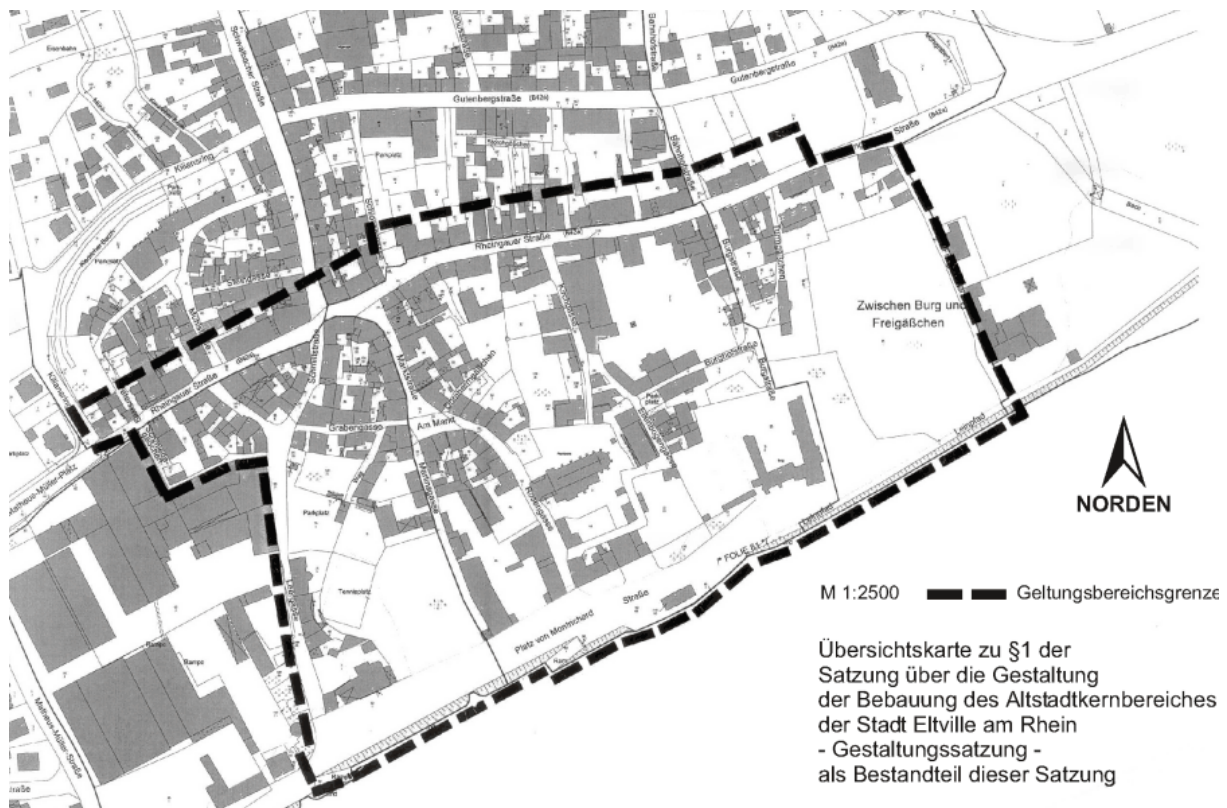


© Stadt Eltville am Rhein

Die 4. Änderung des Bebauungsplans „Rheinviertel“ greift charakteristische Festsetzungen auf, die bereits im rechtskräftigen Bebauungsplan getroffen wurden, wie z. B. die Integration der zentralen Grünfläche oder die Festsetzung von Baulinien entlang der öffentlichen Verkehrsflächen. Allerdings erfordert das neue Entwicklungskonzept die umfassende Überarbeitung der Festsetzungen.

Gestaltungssatzung der Stadt Eltville

Karte des Geltungsbereichs der Gestaltungssatzung (Anlage 1)



© Stadt Eltville am Rhein

Das Plangebiet liegt innerhalb des Geltungsbereichs der Gestaltungssatzung der Stadt Eltville am Rhein (Inkrafttreten am 20.10.1981).

Durch die Festlegungen der Gestaltungssatzung soll das historisch-charakteristische Erscheinungsbild des Altstadtkernbereiches auch für die Zukunft bewahrt werden. Die Vorgaben erstrecken sich insbesondere auf die in der Umgebung vorherrschenden Baustrukturen, die Gebäude wichtiger Bauepochen, die Straßen und Wege sowie die Höfe und Gärten. Weiterhin werden Bestimmungen bzgl. zulässiger Fassadengestaltung, Dachformen, Materialien und weiterer architektonischer Details getroffen. Die Gestaltungssatzung bezieht sich sowohl auf den Neu-, Um- oder Ausbau als auch auf die Renovierung und Sanierung von Bauwerken oder baulichen Anlagen innerhalb ihres Geltungsbereichs. Ferner gibt es Anforderungen an die Errichtung und Anbringung von Werbe- und Außenanlagen sowie Werbeautomaten.

3 Städtebauliches Konzept

3.1 Städtebauliche Struktur

An dem städtebaulichen Grundprinzip der für den Altstadtkern typischen Blockrandbebauung bei gleichzeitiger Gruppierung um den Innenhof wird festgehalten. Die Bestandsbebauung bleibt weitestgehend erhalten, wobei die unter Denkmalschutz stehenden Bauten denkmalgerecht und nachhaltig

saniert werden. Bestandsgebäude, die sich nicht in den städtebaulichen Kontext einfügen, werden in angemessener Weise durch Neubauten ersetzt. Dabei wird der Stockheimer Hof freigestellt.

Die nachfolgende Grafik zeigt die künftige Bebauungssituation auf dem Grundstück des ehemaligen Langwerther Hofes.

Maßnahmenplan . Abbruch und Neubau



© Eigene Darstellung

Die zu erhaltenden Bestandsgebäude sind in Beige in der Abbildung eingetragen, während die rot gestrichelten Linien den Abbruch der Bestandsgebäude (X---X) darstellen. Es handelt sich hierbei um die nachträglich in das Ensemble eingefügten Hallenstrukturen, die Produktionshalle an der Kirchgasse, das an den Stockheimer Hof angebaute Tanklager sowie das südwestliche Eckgebäude, den Garkeller.

Die türkis schraffierten Flächen kennzeichnen die Standorte der geplanten Neubauten. Neben dem Bauräger entstehen zwei weitere Gebäude und ein historischer Aussichtspunkt, das Teehaus. Die Umsetzung des als „Platzhalter“ bezeichneten Baukörpers ist optional, wird aber im Bebauungsplan berücksichtigt. Die blau gepunktete Linie (....) zeigt die Abgrenzung des künftigen Baurägergrundstücks (Flurstück 2/4), einer Wohnanlage mit Eigentumswohnungen.

Das Kutschenhaus wird zum Zeitpunkt der 4. Änderung des Bebauungsplans bereits aufwändig saniert. Der einstige Haupteingang zur Rheingauer Straße wird wiederhergestellt und die Zufahrt zwischen Kutschenhaus und Lichtenstern'schen Palais in Stand gesetzt.

Daneben sieht die Planung den Erhalt des zentralen Parks im historischen Stil vor. Die Freiflächen werden in enger Abstimmung mit der Denkmalpflege entwickelt. Um Wiederholungen zu vermeiden, wird an dieser Stelle auf die Ausführungen in Kapitel 3.5 Freiflächenkonzept verwiesen.

Im Südosten des Plangebiets wird das historische Teehaus rekonstruiert. Für das Teehaus ist eine reine private Nutzung geplant. Die im Süden bestehende Bruchsteinmauer entlang der Burghofstraße ist bereits erneuert und ergänzt worden.

Ziel der Neustrukturierung des Areals ist es nicht, den Langwerther Hof von seiner Nachbarschaft abzuschotten. In der Vergangenheit war der Innenhof beispielsweise für Führungen oder den traditionellen Weihnachtsmarkt öffentlich zugänglich. Auch künftig soll es möglich sein, dass sich Besucher das Areal anschauen, daher bleibt der Bereich zwischen dem Rentmeisterhaus und der künftigen Beherbergung bzw. dem Stockheimer Hof weiterhin zugänglich und ermöglicht die Ausrichtung kleinerer Veranstaltungen.

Der Lageplan (siehe nachfolgende Grafik) zeigt das städtebauliche Konzept, welches dem Bebauungsplans „Rheinviertel“, 4. Änderung zugrunde liegt.

Städtebauliches Konzept . Lageplan



© Architekturbüro M&P, 29.05.2020

3.2 Nutzungen

Durch die Aufgabe des bisherigen Weinguts müssen die Bestandsgebäude anders genutzt werden. Neben der Wohn- und Büronutzung wird z. B. die Einrichtung gastronomischer und gewerblicher Einheiten gefördert. Im nördlichen Bereich, entlang der Rheingauer Straße, überwiegt die Wohnnutzung. Generell sieht der Bebauungsplan eine vertikale Nutzungsmischung vor. So besteht im Erdgeschossbereich die Möglichkeit, Dienstleistungs- und Gewerbeeinheiten zu etablieren.

Angrenzend an die Kirchgasse entsteht im nordwestlichen Teil des Plangebiets eine Wohnanlage mit insgesamt neun Eigentumswohnungen und einer Tiefgarage. Innerhalb des bestehenden Rentmeisterhauses werden sich voraussichtlich Beherbergungs- und Gastronomieangebote konzentrieren.

Entlang der Burghofstraße wird weiterhin ein Nutzungsmix aus Büro-, Verwaltungseinheiten sowie Gastronomie- und Veranstaltungsangeboten angestrebt. In den Räumen des Stockheimer Hofes finden sich künftig v. a. Büro- und Verwaltungseinheiten wieder, im Keller ist die Einrichtung eines Veranstaltungsraums denkbar.

Im Zuge der Projektentwicklung wird auch dem unterirdischen Gewölbekeller eine neue Nutzung zugeführt. Dabei werden die Keller der Einzelbauten teilweise untereinander und mit dem Gewölbekeller verbunden. Eine Aussage über die Art der künftigen Nutzung lässt sich wegen des frühen Planungsstandes noch nicht treffen.

3.3 Objektplanung . Neubau

Baukörper (BTR)

Die Planung sieht eine eigenständige Wohnanlage mit Eigentumswohnungen auf dem Flurstück 2/4 vor. An die Kirchgasse angrenzend nimmt der Gebäudekomplex den Standort der ehemaligen Produktionshalle ein und schließt künftig die Lücke zwischen dem Eckhaus an der Rheingauer Straße (Renthof, Hausnummer 33) sowie dem älteren Gebäudeteil des Rentmeisterhauses.

Der Neubau tritt als Baukörper mit zwei Normalgeschossen zuzüglich Dachgeschoss auf und fügt sich hinsichtlich der Höhenentwicklung in das Straßenbild ein. Die Gesamthöhe orientiert sich an der Gebäudehöhe des direkt angrenzenden Rentmeisterhauses, sodass die Traufen optisch ineinander übergehen. Als Dachform wurde eine Mischform aus Sattel- und Walmdach gewählt, was den vorherrschenden Dachausführungen im direkten Umfeld entspricht. Zur Gliederung der Dachlandschaft trägt die variierende Anordnung und Abmessung der eingesetzten Gauben bei.

Ferner greift der Baukörper durch seine Fassadengestaltung und -gliederung die gängigen Gebäudeabmessungen in der Umgebung auf. Um die Kleinteiligkeit zu betonen, ist ein Wechsel der Firsthöhe in vier Teilbereichen vorgesehen, den äußeren, niedrigeren Giebelseiten und den beiden höheren Mittelgebäuden. Außerdem wird die Gebäudegliederung durch Variationen bei der Fassadengestaltung gefördert. So unterscheiden sich die Fensterabmessungen- und Formen sowie die Gestaltung der Rahmen und Streben je nach Fassadenabschnitt. Die Bandbreite der Farbanstriche und die Gestaltung der Sockelzonen unterstreichen die optische Gliederung zusätzlich. Die nachfolgenden Grafiken zeigen den mit dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen -Abteilung Bau- und Kunstdenkmalpflege zuletzt abgestimmten Stand der Westansicht des Baukörper-Neubaus.

Ansicht Kirchgasse . Bauträger



© Architekturbüro M&P, 31.03.2020

Die Erschließung der Wohnungen und die Einfahrt zur Tiefgarage erfolgen über die Kirchgasse. Dabei wird die Zufahrt zur Tiefgarage in die Fassadengestaltung integriert. Der eingeschossige Teil der überdachten Zufahrt wirkt wie ein Anbau des Bauträgers und bildet gemeinsam mit dem angrenzenden Mauerstück (Zugang zum Hof Renthof) das Bindeglied der Fassaden von Renthof und Bauträger. Unterhalb der neuen Wohnanlage erstreckt sich die Tiefgarage. Auf deren Ebene werden zusätzliche Abstellmöglichkeiten z. B. für Kinderwägen und Räume für Wertstoffe oder Technik realisiert. Das Untergeschoss grenzt direkt an den Keller des Rentmeisterhauses an und wird mit diesem verbunden.

Die rückwärtigen Bauteile des Bauträgers orientieren sich in ihrer Ausrichtung an der Gebäudefigur der Rentmeisterei: Zwei Bauteile erstrecken sich nach Osten in Richtung Innenhof, wodurch drei kleinere Hofsituationen entstehen. Dort werden die Gärten für die Erdgeschosswohnungen realisiert. Jede Wohnung verfügt über einen Balkon bzw. im Erdgeschoss über eine Terrasse.

Beherbergung (BHB)

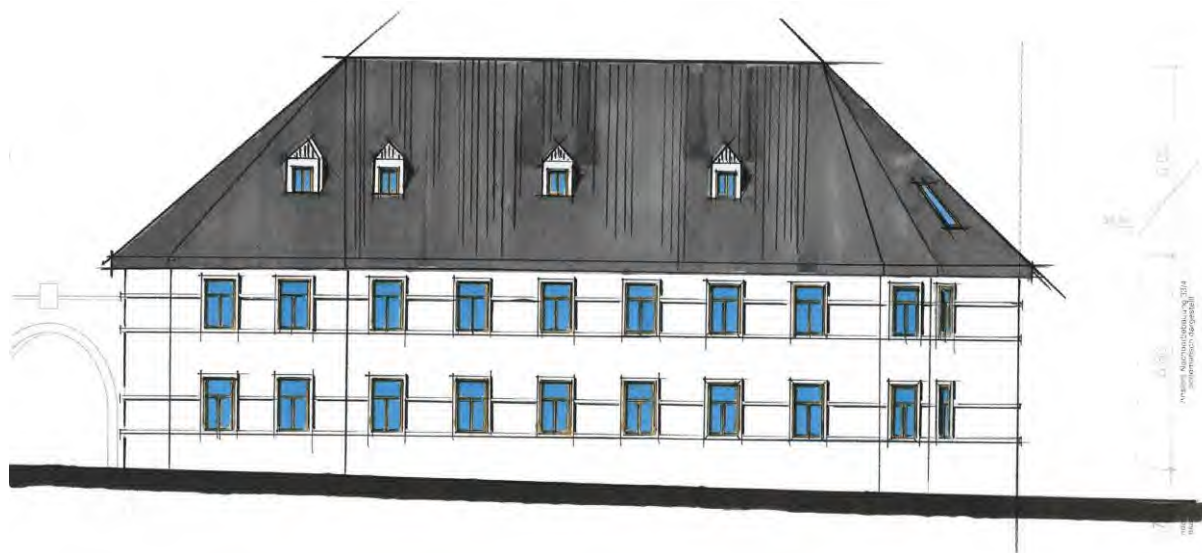
Der Neubau an der Ellenbogengasse nimmt den bisherigen Standort des Gärkellers ein und hat ein Vollgeschoss mehr als das abhängige Bestandsgebäude. Da jedoch die Geschossigkeit mit zwei Vollgeschossen zuzüglich Dach der vorherrschenden Bebauungshöhe im näheren Umfeld entspricht, fügt sich der Neubau in den städtebaulichen Kontext ein. Das Dach wird in Form eines Walmdaches ausgeführt.

In der Straßenansicht weist das Gebäude eine geordnete Fassadengestaltung mit streng gerasterter Fensteranordnung und der Platzierung klassischer Gauben im Dachgeschoss auf. Während sich der Neubau Richtung Straße introvertiert zeigt, öffnet er sich zum zentralen Freibereich. Die Eingangsseite und die Ostfassade in Richtung Hof wirken durch die Variation der Fenstergrößen und den insgesamt höheren Fensteranteil deutlich aufgelockerter. Die Erdgeschosszone auf der Hofseite ist weitestgehend verglast. Statt Dachgauben werden dort und an den Schmalseiten des Gebäudes Dachfenster integriert. Der Zugang ist über die nördliche Giebelwand geplant. Neben Beherbergung ist eine gastronomische Nutzung des Neubaus denkbar. Ca. neun Gästezimmer sollen entstehen. An den im Erdgeschoss angedachten Gastraum gliedert sich eine großzügige Außenterrasse mit Ausrichtung zum

Langwerth'schen Park an. Unterirdisch ist eine Verbindung zum Keller des benachbarten Stockheimer Hofes vorgesehen.

Die nachfolgenden Grafiken zeigen die ebenfalls mit dem Landesamt für Denkmalpflege abgestimmten Ansichten des Beherbergungs-Neubaus.

Ostansicht (Hof) . Beherbergung



© Architekturbüro M&P, 31.03.2020

Westansicht (Straße) . Beherbergung



© Architekturbüro M&P, 31.03.2020

Nord- und Südansicht . Beherbergung



© Architekturbüro M&P, 31.03.2020

Neubau Konferenzgebäude (KON)

An die Stelle des Tanklagers tritt künftig das eingeschossige Konferenzgebäude (KON), das östlich des Stockheimer Hofes als eingeschossiger Baukörper realisiert wird.

Das Konferenzgebäude rückt von der Burghofstraße ab und wird die Natursteinmauer kaum überragen. Der Neubau wird als rechteckiger, weitestgehend verglaste Baukörper ausgeführt und erhält ein intensiv begrüntes Flachdach mit deutlichem Dachüberstand.

Durch die Freistellung des Stockheimer Hofes kann das Herrenhaus wieder als Solitär ausstrahlen, bleibt aber weiterhin als Teil des Ganzen erkennbar.

Zwischen dem Stockheimer Hof und dem Konferenzgebäude führt eine Treppenanlage zur zentralen Freifläche des Plangebiets, da an dieser Stelle ein Höhenunterschied von knapp einem Meter im Vergleich zum Straßenniveau der Burghofstraße vorliegt. Entsprechend gräbt sich das Konferenzgebäude teilweise in das Gelände. Die Erschließung erfolgt über die Ost- und Westseite im nördlichen Gebäudeteil.

Innerhalb des Konferenzgebäudes können kleinere Tagungen und Veranstaltungen stattfinden. Im Erdgeschoss sind drei zusammenschaltbare Konferenzräume denkbar. Auch hier wird die Verbindung des Kellergeschosses mit dem des Stockheimer Hofes angedacht.

Platzhalter (PLH) . optionaler Neubau

Noch liegen keine konkreten Planungen für einen möglichen Bau im östlichen Teil des Plangebiets vor. Dennoch wird die potenzielle Lage des Gebäudes im Bebauungsplan berücksichtigt und im Lageplan als Platzhalter (PLH) mitgeführt. In die Planzeichnung ist dementsprechend eine überbaubare Fläche eingetragen worden. Im Falle einer Realisierung entsteht an dieser Stelle ein reines Wohngebäude mit geneigtem Dach und zwei Vollgeschossen plus Dachgeschoss.

Neubau Teehaus (TEH)

Im südöstlichen Randbereich des Plangebiets entsteht die Rekonstruktion des historischen Pavillons. Dieser sitzt auf einem steinernen Sockel, welcher optisch in die Bruchsteinmauer übergeht. Das

Teehaus hatte einst die Funktion eines Aussichtspunkts und dient zukünftig ausschließlich der privaten Nutzung. Erschlossen wird der Aufbau über die steinerne Sockelzone, ausgehend von der Parkanlage.

3.4 Erschließung . Parken

Zugang und Zufahrt zum Grundstück erfolgen heute ausschließlich über die Kirchgasse. Daneben wird das Areal nach Sanierung der Brücke zwischen Kutschenhaus und Lichtenstern'schen Palais zusätzlich über die Rheingauer Straße erschließbar sein. Über beide Zufahrten können die oberirdischen Stellplätze angefahren werden. Außerhalb der geplanten Tiefgarage sind ca. 21 PKW-Stellplätze vorgesehen.

Während in der unbeplanten Bestandssituation vor allem im östlichen Randbereich und im Westen entlang der ehemaligen Produktionshalle sowie zwischen Rentmeisterhaus und Stockheimer Hof geparkt wurde, konzentriert sich das Parken außerhalb der Tiefgarage überwiegend auf den Bereich um das Konferenzgebäude und das Teehaus. Vereinzelt sind noch Stellplätze im Norden des Areals und südlich des Rentmeisterhauses angedacht.

Anordnung und bauliche Ausführung der Stellplätze folgen dem Ziel, diese maßvoll in die Außenanlagen zu integrieren und auf einen größeren, zusammenhängenden Parkplatz zu verzichten. Der heute größtenteils versiegelte östliche Randbereich des Grundstücks wird durch die Eingrünung der Stellplätze deutlich aufgewertet. Optional können angrenzend an das Konferenzgebäude die vorgesehenen Stellplätze als Carports realisiert werden.

Der Großteil der Stellplätze wird in der Tiefgarage auf dem Bauträger-Grundstück mit direkter Zufahrt von der Kirchgasse organisiert. Die Tiefgarage hat eine Kapazität von rund 33 Stellplätzen.

Da die Anwohner des Neubaus BTR bereits im Nahbereich der Rheingauer Straße in die Tiefgarage einfahren, wird sich das vorhabenbedingte Kfz-Aufkommen in der Kirchgasse nicht erhöhen. Die Tiefgarage dient nicht nur der Wohnbebauung, sondern auch einem Teil der Nicht-Wohnnutzungen auf dem weiteren Gelände. Insofern wird ein Großteil des Kfz-Verkehrs bereits an dieser Stelle abgefangen. Die Unterbringung des ruhenden Verkehrs in der Tiefgarage ist für die Nachbarschaft weniger störend als das ebenerdige Parken.

Tendenziell reduziert sich die verkehrliche Belastung durch die Aufgabe der Weingutnutzung insbesondere für die Kirchgasse. Ein vergleichbarer Ziel- und Quellverkehr, der bis zur Betriebsaufgabe geherrscht hat, wird künftig nicht mehr erreicht werden, insbesondere durch die Wegfallende Frequenzierung durch landwirtschaftliche Fahrzeuge.

3.5 Freiflächenkonzept

Der historische Lageplan von 1878 (siehe Karte auf der nächsten Seite) ist Grundlage für das vorliegende Freiflächenkonzept (siehe Karte auf der übernächsten Seite). Die Konzeption erfolgte in Abstimmung mit der Oberen und Unteren Bodendenkmalpflege.

Die Zielsetzung besteht darin, die Charakteristik der Außenanlagen nach dem historischen Vorbild, soweit mit der Planung kompatibel, wiederherzustellen bzw. in ähnlicher Gestalt in die künftige Planung zu übertragen. Weiterhin bestand von Beginn an die Intention, den Großteil des Baumbestands nach Möglichkeit zu erhalten und langfristig zu sichern.

Historischer Lageplan von 1878



© Landesamt für Denkmalpflege Hessen

Der im Lageplan dargestellte Verlauf der beiden zentralen großen Rasenflächen ist im Wesentlichen noch ablesbar, während hingegen die Randbegrünungen verloren gegangen sind. Insbesondere im östlichen Randbereich sind v. a. Schotterflächen gegenwärtig. In Zusammenarbeit mit einem freien Landschaftsarchitekten wurde ein Freiflächenkonzept erarbeitet.

Die folgenden grundsätzlichen Aussagen zur Freiflächenplanung sind aus der Beschreibung des Gestaltungskonzepts entnommen.³

Das Freiflächenkonzept rückt die zentrale Grünfläche (Flächengröße ca. 750 m²) in seiner Bedeutung wieder in das Zentrum des Langwerth'schen Parks und stellt die ursprüngliche, geschwungene Wegeführung wieder her, sodass die in den Randbereichen neu geplanten Gebäude gestalterisch eingebunden werden. Das Rasenoval ist in seinen Grundzügen bis heute zwar weitgehend erhalten geblieben, wurde jedoch über die Jahre überformt. Der östlich am Oval vorbeiführende Weg wurde über die Jahre begradigt und als zentrale Achse betont. Die historische Randeingrünung wird teilweise aufgegriffen. Der weitläufige Raum zwischen dem geplanten Konferenzgebäude und der künftigen Beherrbergung bietet Aufenthaltsflächen und ermöglicht die Integration von Sitzgelegenheiten.

³ Andreas Koppelmann: Gestaltungskonzept für die Freianlagen Langwerther Hof in Eltville – Beschreibung. Alsheim: 26. Februar 2021.

Gestaltungskonzept Freianlagen



© Andreas Koppelman, Freier Landschaftsarchitekt, 24.02.2021

Materialien

Die Planung sieht eine Hierarchie der Wegeflächen durch den Einsatz unterschiedlicher Materialien vor. Der geschwungene zentrale Weg um die ovale Rasenfläche sowie die nördlichen Flächen entlang des Lichtenstern'schen Haus und Palais werden als Kiesfläche hergestellt.

Die Einfahrtszonen sowie Zugangs- und Funktionsbereiche (z. B. Abfallbereiche) werden mit Steinpflaster befestigt, wobei das vorhandene Natursteinpflaster teilweise wiederverwendet werden soll.

Die oberirdischen Stellplätze sind gestalterisch in die Konzeption eingebunden, so heben sie sich optisch nicht von den angrenzenden Wegebelägen ab, sondern werden lediglich durch Bodenmarkierungen gekennzeichnet. Die südlich angeordneten Stellplätze werden über eine wassergebundene, parkwegähnliche Fläche erschlossen. Die hierbei nördlicher angeordneten Stellplätze werden nach aktuellem Planstand mit Schotterrasen oder Rasenfugenpflaster befestigt, so dass sie optisch in die

Parkfläche integriert werden. Die südlich angeordneten Stellplätze um das Konferenzgebäude bzw. im Bereich des Teehauses können optional als Carports ausgebildet werden.

Durch die Unterscheidung der Wegebeläge tritt der zentrale Kern in seiner gestalterischen Bedeutung hervor und wird zukünftig sowohl optisch als auch haptisch wahrnehmbar.

Bäume und Sträucher

Die Planung berücksichtigt die im historischen Lageplan verankerte Grundidee der locker in die Freiflächen eingestreuten Bäume und Strauchgruppen. Allerdings sind nicht alle bestehenden Bäume mit der Objekt- und Tiefgaragenplanung kompatibel oder wurden schlussendlich als nicht mehr erhaltenswert eingestuft. Die in das Freiflächenkonzept eingetragenen Bäume werden allesamt im Bebauungsplan berücksichtigt.

Ein Großteil des vorhandenen wertvollen Baumbestands kann erhalten und langfristig gesichert werden, allen voran die aus dem frühen 19. Jahrhundert stammende Platane am Lichtenstern'schen Palais (Naturdenkmal) und die älteren Eschen und Ahorne. Die abgängigen Bestandsbäume werden hingegen zur Kompensation der geplanten Baumaßnahme durch Bäume 1. und 2. Ordnung ergänzt. Dabei erfolgt die Auswahl der Arten in enger Abstimmung mit der Stadt Eltville am Rhein. Hierbei wurden v. a. Belange von Insekten und Vögeln berücksichtigt. Weiterhin sind einheimische Baumarten nur noch eingeschränkt im innerstädtischen Raum einsetzbar, daher werden bei der Artenauswahl bereits die aktuellen Forschungsergebnisse zur Klimatoleranz von Bäumen beachtet.

Entsprechend der historischen Darstellung wird die Planung durch locker in die begrünten Flächen eingestreute Strauchgruppen, vorwiegend im Bereich der Rasenflächen, ergänzt. Zum Teil übernehmen die Sträucher die Sichtschutzfunktion entlang der oberirdischen Stellplätze, während die intensiver gestalteten und mit Sträuchern, Stauden und Bodendeckern bepflanzten Bereiche sich auf das Umfeld und die Vorzone der bestehenden und neu geplanten Gebäude beschränken. Die Bepflanzungen haben hierbei eine ausschließlich zierende Funktion (Stockheimer Hof) oder kombinieren ihren ästhetischen und funktionalen Charakter zur gestalterischen Einbindung von Sichtschutzelementen. Dies betrifft v. a. privat genutzte Flächen (Terrasse am Kutschenhaus, Abgrenzung des Bauträger-Grundstücks) oder die Bereiche zur Unterbringung von Abfalltonnen. Die östliche Randeingrünung entlang der Grundstücksgrenze wird teilweise wiederaufgenommen.

Technische Infrastruktur . Energieversorgung

Es ist davon auszugehen, dass die grundlegende technische Infrastruktur (Telekommunikation, Abwasser, Energieversorgung) aufgrund der bisherigen Weingutsnutzung des Areals vorhanden und somit die Erschließung gesichert ist.

Innerhalb des Geltungsbereichs bestehen Versorgungseinrichtungen der Syna GmbH (mehrfach vorhandene Strom- und Gasnetzanschlüsse zur Versorgung einzelner Gebäude bzw. baulicher Anlagen). Aufgrund der vorhandenen Versorgungsanlagen in den angrenzenden Bereichen ist die strom- und gasseitige Erschließung des geplanten Bauvorhabens grundsätzlich gesichert.

Teil 2 . Festsetzungen des Bebauungsplans

1 Art der baulichen Nutzung

Urbanes Gebiet (MU)

Der heute rechtskräftige Bebauungsplan „Rheinviertel“ in der Fassung der 3. Änderung setzt ein Besonderes Wohngebiet fest (WB). Im Hinblick auf die städtebaulichen Ziele für das Areal des Langwerther Hofes ist die Zweckbestimmung des Besonderen Wohngebiets zu überprüfen. Nach der Baunutzungsverordnung soll in diesen Gebieten die Wohnnutzung erhalten und fortentwickelt werden. Besondere Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen, und erst nachrangig der Unterbringung von Gewerbebetrieben und sonstigen verträglichen Einrichtungen im Sinne des § 4a Abs. 2 und 3 BauNVO. Typische Besondere Wohngebiete sind Gründerzeitquartiere in Großstädten.

Die gebotene Förderung der Wohnnutzung schließt es nicht aus, dass mit einer WB-Ausweisung auch die Entwicklung anderer – wohnfremder – Nutzungen gefördert wird. Dies darf jedoch nicht vorrangiges Planziel sein.⁴ An dieser Stelle ist ein Konflikt zu den städtebaulichen Zielen für den Langwerther Hof unübersehbar. Denn dort soll es keine Vorrangstellung des Wohnens geben, sondern vielmehr eine intensive, der zentralen stadträumlichen Lage entsprechende Nutzungsmischung, bei der sich die Flächenanteile und damit das städtebauliche Gewicht der verschiedenen Nutzungen im zeitlichen Ablauf auch ändern können. Schon von der Begrifflichkeit her käme deshalb eher eine Mischnutzung in Betracht, wobei die Festsetzung von Mischgebieten (MI) angesichts strenger verwaltungsgerichtlicher Maßstäbe an die Ausgewogenheit der Nutzungsmischung neue und andere Probleme aufwirft.

Vor dem Hintergrund dieser planungsrechtlichen Rahmenbedingungen und eines Bedarfs aus der Praxis nach besseren Steuerungsmöglichkeiten hat der Gesetzgeber mit dem Gesetz zur Umsetzung der Richtlinie 2014/52/EU im Städtebaurecht und zur Stärkung des neuen Zusammenlebens in der Stadt 2017 die vierte Novelle des BauGB in Kraft gesetzt, und dabei mit dem Urbanen Gebiet (MU, § 6a BauNVO) eine neue Baugebietskategorie geschaffen. Das Urbane Gebiet stellt sich im Hinblick auf die zulässige Nutzungsstruktur als eine Kombination aus Mischgebiet (§ 6 BauNVO), Kerngebiet (§ 7 BauNVO) und Besonderem Wohngebiet (§ 4a BauNVO) dar. Um die Probleme bei der Steuerung der Nutzungsmischung zu vermeiden, besagt § 6a Abs. 1 Satz 2 BauNVO explizit, dass die Nutzungsmischung nicht gleichgewichtig sein muss.

Da die städtebaulichen Ziele für den Langwerther Hof – intensive Nutzungsmischung, Gleichrangigkeit der Nutzungen, wechselnde Anteile einzelner Nutzungen am gesamten Nutzungsspektrum – am besten mit der Zweckbestimmung eines Urbanen Gebiets in Übereinstimmung gebracht werden können, trifft der Bebauungsplan eine entsprechende Festsetzung. Demnach sind i. S. d. § 6a BauNVO neben der Wohnnutzung, Geschäfts- und Bürogebäude sowie nicht-großflächige Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes allgemein zulässig. Außerdem können sonstige Gewerbebetriebe oder Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke zugelassen werden.

Ausgeschlossen werden die nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Gartenbaubetriebe und Tankstellen. Aufgrund der speziellen Standortansprüche und der zu erwartenden Kundenfrequenz

⁴ Kuschnerus, Ulrich: Der sachgerechte Bebauungsplan, 4. Aufl., Bonn: 2010, mit Verweis auf Urteile des OVG NRW und des BayVGH.

wären Konflikte insbesondere mit der vorhandenen und der geplanten Wohnbebauung zu erwarten. Der historisch und kulturell wertvolle Langwerther Hof stellt hierfür keinen geeigneten Standort dar.

2 Maß der baulichen Nutzung

Der Bebauungsplan bestimmt das Nutzungsmaß über die Grundfläche (GR), Geschossfläche (GF), Traufhöhe (TH) und Firsthöhe (FH) bzw. Höhe der baulichen Anlagen (OK). Damit lässt sich die Baudichte der Neubauten wirkungsvoll auf das notwendige Maß begrenzen. Die stellenweise Unterschreitung der notwendigen Abstandsflächen nach § 6 HBO erfordert z. T. eine direkte Festsetzung der zwingenden Zahl der Vollgeschosse (Z). Davon abgesehen erfolgt die Steuerung der Geschossigkeit bei den Bestandsgebäuden indirekt über die Festsetzung der maximalen Geschossfläche, bei den Neubauten über die Geschossfläche in Verbindung mit der festgesetzten Trauf- und Firsthöhe.

Die Festsetzungen zur Grundfläche (GR) und Geschossfläche (GF), wie auch die Eintragungen hinsichtlich der Höhe der baulichen Anlagen, beziehen sich auf die einzelnen überbaubaren Grundstücksflächen. Zusammenhängende Baufenster mit abweichenden Festlegungen zum Maß der baulichen Nutzung werden durch Baulinien oder Baugrenzen unterteilt.

2.1 Grundfläche (GR) . Geschossfläche (GF)

Durch die Festsetzung der Grundfläche wird für jedes Baufenster definiert, wieviel Quadratmeter Fläche maximal überbaut werden dürfen. Die Festsetzung absoluter Maße resultiert aus dem Vorhandensein sehr unterschiedlicher Grundstücksgrößen und dem Berücksichtigen der großen, zentralen Grünfläche. Würde in dieser Situation eine Grundflächenzahl (GRZ) festgesetzt, die sich auf das jeweilige Baugrundstück bezieht, hätte dies Extremwerte der GRZ nach oben und nach unten zur Folge. Außerdem blieb ein erheblicher Anteil der Grundstücksflächen unberücksichtigt, weil private Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB) nicht Bestandteil des Nettobaulands sind, auf welches sich die Grundflächenzahl bezieht. Aus den gleichen methodischen Gründen wird auch die Geschossfläche als absolute Größe festgesetzt, und nicht als relatives Maß.

Die Angaben zur Grundfläche entsprechen den Projektionsflächen der Neubauten oder des Bestands mit einer geringfügigen Abrundung nach oben. Zu den Gebäuden sind die Projektionsflächen ggf. vorhandener Anbauten sowie die ebenerdigen, an das Gebäude angebauten Terrassen zu addieren.

2.2 Höhe der baulichen Anlagen

Traufhöhe (TH), Firsthöhe (FH) . Höhe der Oberkante (OK)

Bezugspunkt der Gebäudehöhen ist ein definiertes Maß über Normalhöhennull, was vereinfachend der Höhe des Meeresspiegels entspricht.

Im Falle vorhandener Flachdächer ist der obere Bezugspunkt der obere Abschluss des Daches, d. h. einschließlich Attiken und Aufkantungungen oder der Oberkante des Gründaches, je nachdem welches Bauteil am höchsten liegt. Als Traufhöhe gilt das Maß von dem Bezugspunkt bis zum Schnittpunkt der aufgehenden Wand mit der Dachaußenhaut oder bis zum oberen Abschluss der Wand. Damit handelt es sich planungsrechtlich bei der Traufhöhe nicht um die Höhe der physisch vorhandenen Traufe, sondern um die Wandhöhe (WH).

Innerhalb des Plangebiets und der angrenzenden Nachbarschaft überwiegt eine Bebauung mit zwei Vollgeschossen zuzüglich Dach. Die Neuplanung greift dieses Erscheinungsbild auf. Für die neu geplanten Gebäude erfolgt die Festsetzung der Trauf- und Firsthöhe überwiegend als Höchstmaß. Da das niedrigere Konferenzgebäude mit einem Flachdach versehen wird, setzt der Bebauungsplan in diesem Fall die Oberkante der baulichen Anlage (OK) fest.

Im Falle des Bauträger-Baufensters an der Kirchgasse resultieren die Mindest- und Maximalwerte der Traufhöhe und der Firsthöhe aus der geplanten Dachform, die unterschiedliche Trauf- und Firsthöhen aufweist. Es ist möglich, dass die Dachgauben die Mindest-Traufhöhe geringfügig unterschreiten, weshalb eine textliche Festsetzung dies ermöglicht.

Aufgrund der Lage direkt an einer privaten Nachbargrenze werden für das Baufenster um das künftige Teehaus die Trauf- bzw. Firsthöhen zwingend vorgegeben.

Wie bei der Grundfläche (GR) und der Geschossfläche (GF) enthalten die Festsetzungen zur Höhe einen geringfügigen Puffer nach oben bzw. nach unten, um eine geringfügige Änderung der Gebäudehöhe zu ermöglichen. Bestandsgebäude werden davon ausgenommen, weil sie unter Denkmalschutz stehen. Bauliche Änderungen an Einzeldenkmalen setzen ohnehin eine denkmalrechtliche Genehmigung voraus.

Zahl der Vollgeschosse (Z)

Die Zahl der Vollgeschosse wird weitestgehend als zwingend festgesetzt, da sich teilweise eine Unterschreitung der notwendigen Abstandsflächen nicht vermeiden lässt. Aufgrund des schmalen Straßenquerschnitts kommt es außerdem partiell zu einer Überlagerung der Abstandsflächen mit denjenigen der Nachbargebäude. Wie in vielen historischen Ortskernen ist dies nicht zu umgehen. Aufgrund des großzügigen und begrünten Innenhofs bestehen jedoch keine Bedenken in Bezug auf Belichtung, Besonnung und Belüftung. Nachteile für die Nachbarschaft sind nicht zu erwarten.

Bei der Wohnanlage an der Kirchgasse („Bauträger“) wird das Dach die Grenze der Vollgeschossigkeit von drei Vierteln der Bruttogrundfläche des darunter liegenden Geschosses voraussichtlich knapp überschreiten. Daher setzt der Bebauungsplan hier mindestens zwei und höchstens drei Vollgeschosse fest. Durch die Begrenzung der Traufhöhe können jedoch nur zwei Normalgeschosse und ein ausgebautes Dach entstehen, Letzteres entweder als Nicht-Vollgeschoss oder als Vollgeschoss.

3 Überbaubare Flächen

Für die Abgrenzung der überbaubaren Grundstücksflächen werden Baugrenzen und Baulinien verwendet (§ 23 Abs. 2 und 3 BauNVO).

Das Verwenden von Baulinien ist erforderlich:

- Entlang der öffentlichen Verkehrsflächen Rheingauer Straße und Kirchgasse. Die straßenbegleitenden Raumkanten sollen auch in Zukunft erhalten werden. Die Straßenrandbebauung entspricht dem vorherrschenden städtebaulichen Erscheinungsbild innerhalb des Altstadtkerns.
- In denjenigen Bereichen, in welchen die Abstandsflächen unterschritten werden oder sich zusätzlich überlagern.

An den Hofseiten der Baufenster werden überwiegend Baugrenzen verwendet.

Um ein gewisses Maß an Flexibilität bei der baulichen Umsetzung zu gewährleisten, dürfen vortretende Bauteile und Vorbauten die Baugrenzen bis zu einer Tiefe von 1,5 m überschreiten. Damit aus dem Ausnahmefall nicht der Regelfall wird, ist die seitliche Ausdehnung dieser Bauteile auf die Hälfte der Breite der betreffenden Außenwand beschränkt. Angebaute Terrassen dürfen das Baufenster überschreiten.

Denkmalschutzfachliche Belange bleiben insgesamt unberührt. Kommt es beispielsweise im Falle von denkmalgeschützten Gebäuden zu einer Unterschreitung der Baulinien, wäre eine denkmalrechtliche Genehmigung einzuholen. In diesem Fall gilt das Fachplanungsrecht vorrangig, auch wenn der Bebauungsplan grundsätzlich Abweichungen zulässt.

4 Stellplätze und Abstellplätze

Das Grundstück des Bauträgers (BTR) wird mit einer Tiefgarage unterbaut, die einige Meter in den Innenhof hineinreicht.

Größere Stellplatzanlagen können eine erhebliche Auswirkung auf das städtebauliche Erscheinungsbild haben. Deshalb setzt der Bebauungsplan fest, dass Stellplatzanlagen mit mehr als drei Stellplätzen nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und der eigens dafür festgesetzten Flächen zulässig sind. Optional ermöglicht der Bebauungsplan die Errichtung von Carports innerhalb der in der Planzeichnung entsprechend gekennzeichneten Flächen.

Garagen werden im gesamten Geltungsbereich ausgeschlossen. Deren Zulassung würde in der hier geplanten Hofstruktur die Nutzbarkeit des Freiraums einschränken, Sichtbeziehungen stören und ggf. Probleme in Bezug auf Besonnung und Belichtung der Erdgeschosszonen verursachen.

Abstellplätze für Fahrräder können überall zugelassen werden, mit Ausnahme von Flächen zum Anpflanzen. Damit ist eine dezentrale Zuordnung zu den einzelnen Gebäuden möglich.

5 Nebenanlagen

Nach § 14 Abs. 1 BauNVO sind untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen, die dem Nutzungszweck der in dem Baugebiet gelegenen Grundstücke oder des Baugebiets selbst dienen und die seiner Eigenart nicht widersprechen, allgemein zulässig. Die Vordefinition des Gesetzgebers deckt ein breites Spektrum an Nebenanlagen ab, was in der Konsequenz zu Störungen des Erscheinungsbildes der denkmalpflegerischen Gesamtanlage führen kann. Daher setzt der Bebauungsplan eine Positivliste zulässiger Nebenanlagen fest. Diese schränkt einerseits die Nebenanlagen und Einrichtungen ein, lässt andererseits jedoch eine ausreichende Gestaltungsfreiheit zu.

Abfallsammelanlagen und Abfallbehälter können im Außenraum sehr störend sein, weshalb sie vorrangig in Gebäude oder in die Tiefgarage zu integrieren sind. Das steht unter dem Vorbehalt, einen direkten Zugang nach außen zu gewährleisten. Sollte dies nicht möglich sein, sind die Anlagen in geschlossenen Umhausungen unterzubringen. Die Freiflächen sollen sich weit überwiegend als Aufenthalts- und Ruheflächen nutzen lassen.

6 Führung von Versorgungsanlagen und -leitungen

Infolge der Anbindung des Langwerther Hofes an mehrere öffentliche Verkehrswege, ist davon auszugehen, dass die Ver- und Entsorgung für die baulich neu zu entwickelnden Grundstücke mit allen Medien gewährleistet werden kann. Eine textliche Festsetzung zur Führung der Ver- und Entsorgungsleitungen stellt sicher, dass diese Leitungen unterirdisch verlegt werden müssen; Freileitungen kommen im Siedlungsraum nicht in Betracht.

7 Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft; Erhalten und Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Die im Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen zur Grünordnung haben das Ziel, den Langwerther Hof zur Verbesserung des Stadtbildes, des Arten- und Biotopschutzes und der klimaökologischen Funktionen ausreichend zu begrünen.

7.1 Erhalten von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Anpflanzen von Bäumen

Insgesamt sind acht standortgerechte groß- und mittelkronige Laubbäume anzupflanzen, welche die abgängigen Bestandsbäume kompensieren. Hierbei sind drei Bäume Ersatzpflanzungen 1. Ordnung. Die in der Planzeichnung eingetragenen Standorte entsprechen der zugrunde liegenden Gestaltungskonzeption der Freianlagen. Insgesamt werden die Bäume, entsprechend dem historischen Vorbild, locker in den Außenraum gesetzt.

Erhalten von Bäumen

Der hohen Bedeutung des alten Baumbestandes für das Plangebiet wird dadurch Rechnung getragen, dass von 14 Bäumen acht Bäume erhalten werden können und der Verlust von sechs, nicht mit der Planung zu vereinbarenden Bäume durch Ersatzpflanzungen kompensiert wird. Die zu erhaltenden Bestandsbäume sind in der Planzeichnung eingetragen. Den wohl prägnantesten Baum innerhalb des Areals stellt die imposante Platane dar, die über die Jahre mit der Fassade des Lichtenstern'schen Palais verwachsen und als Naturdenkmal ausgewiesen ist. Die vorhandenen Bäume haben einen hohen Wert für die Standortqualität.

Können festgesetzte Bäume im Einzelfall nicht erhalten werden, stellt der Bebauungsplan definierte Anforderungen an die Qualität der Ersatzpflanzungen. Dadurch wird eine kontinuierliche Durchgrünung des Gebiets gewährleistet.

Anpflanzen von Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Die Idee der im historischen Lageplan von 1878 dargestellten geschwungenen Randeingrünung wird in der Planung wieder aufgegriffen. Die räumliche Eintragung der Pflanzflächen und Stellplatzeingrünungen ist der Planzeichnung zu entnehmen. Vorrangig übernehmen die Pflanzflächen eine zierende Funktion und bieten Sichtschutz. Gleichzeitig tragen sie zur gestalterischen Einbindung der ebenerdigen Stellplätze in die Gesamtanlage bei.

Private Grünfläche

Im Innenhof der Gesamtanlage setzt der Bebauungsplan zwei private Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Parkanlage“ fest. Nach historischem Vorbild wird die im Bestand deutlich überformte zentrale Rasenfläche in ihrer ursprünglich oval anmutenden Form wiederhergestellt.

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 Substratstärke mindestens 10 cm zu betragen. Für die in der Planzeichnung mit „Konferenz“ (KON) bezeichnete überbaubare Grundstücksfläche ist ergänzend eine intensive Dachbegrünung zulässig.

Dachbegrünungen verringern baubedingte Aufheizungseffekte und führen zur Reduzierung der Luftschadstoffbelastung. 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 0,5 m festgesetzt. Damit unterstützt die Festsetzung die Ausbildung angemessen durchgrünter Grundstücke und fördert die Aufenthaltsqualität.

7.2 Allgemeine Pflanz- und Pflegebestimmungen; Qualitätsbestimmungen

Neben den eigentlichen Pflanzfestsetzungen enthält der Bebauungsplan ergänzende Bestimmungen, z. B. zu Ersatzpflanzungen und zur Ausführung von Baumscheiben, die das Spektrum der Eingrünungsmaßnahmen abrunden.

8 Bauliche Maßnahmen für die Erzeugung, Nutzung oder Speicherung von Strom, Wärme oder Kälte aus erneuerbaren Energien

Die Stadt Eltville setzt in dem vorliegenden Bebauungsplan im Sinne des Entgegenwirkens gegen den Klimawandel fest, dass die verfügbaren Flachdachflächen zu mindestens 60 % mit Solaranlagen ausgestattet werden müssen, soweit Belange des Denkmalschutzes dem nicht entgegenstehen. Durch die Nutzung Erneuerbarer Energien für die Energieversorgung von Gebäuden, können CO₂-Emissionen vermieden werden.

Die Festsetzung berücksichtigt, dass nicht alle Teile des Daches technisch oder wirtschaftlich mit einer Solaranlage genutzt werden können. Die Festsetzung von 60 % Solarmindestfläche hält den Vorhabenträger dazu an, ausreichend Platz auf dem Dach für die effektive Nutzung der Solarenergie zur Verfügung zu stellen.

Hiervon ausgenommen sind Carports, Garagen und Nebengebäude sowie sonstige untergeordnete bauliche Anlagen.

Die Anlagen zur Nutzung von Solarenergie sind mit der Dachbegrünung zu kombinieren.

9 Stellplätze

Oberflächen sollen generell nur in dem Umfang befestigt werden, der ihrer Funktion entspricht. Deshalb sind aus klimatischen und ästhetischen Gründen oberirdische Stellplätze mit hellen und wasserdurchlässigen Belägen zu befestigen.

10 Insektenfreundliche Außenbeleuchtung

Für fliegende, nachtaktive Insekten werden starke nächtliche Lichtquellen zu einem Problem, denn Licht spielt eine wesentliche Rolle für ihre Orientierung. Das stundenlange Umschwirren der Lichtquellen erfordert unnötig viel Energie; undichte Gehäuse werden zu einer Falle. Deshalb stellt der Bebauungsplan besondere Anforderungen an die technische Ausführung der Außenbeleuchtung (Lichtfarbe, Gehäuse, Abstrahlung).

11 Örtliche Bauvorschriften

Auf die Satzung über die Gestaltung der Bebauung des Altstadt kernbereichs der Stadt Eltville am Rhein - Gestaltungssatzung -, welche von der Stadtverordnetenversammlung am 19. Oktober 1981 beschlossen worden ist, wird hingewiesen. Die Gestaltungssatzung ist anzuwenden, soweit sie nicht durch Festsetzungen des Bebauungsplans übersteuert wird.

Einfriedungen, Stützmauern

Die Festsetzungen zur Ausführung von Einfriedungen bestehen aus mehreren Regelungstatbeständen. Zunächst wird die Höhe der Einfriedungen auf 1,50 m im Mittel beschränkt, was ausreichend ist, um einen effektiven Sichtschutz im Bereich des Erdgeschosses bzw. der Gartennutzung zu gewähren. Höhere Einfriedungen könnten sich in Bezug auf Besonnung und Belichtung nachteilig auf die Umgebung auswirken. Weiterhin sollen sich private Außenbereiche nicht zu stark von der Gesamtanlage des Langwerth'schen Parks abgrenzen.

Überwiegend gestalterisch motiviert ist die Festsetzung, Einfriedungen auf Schnitthecken und freiwachsende Hecken, transparente Holz- und Stahl- oder Eisengitterzäune mit vertikaler Stabgliederung oder Metallzäune nur integriert in Heckenbepflanzungen zu beschränken. Standortgerechte Hecken erzeugen eine leichte Transparenz und wirken im Gegensatz zu geschlossenen Elementen nicht abweisend; sie dienen außerdem als Schutzraum und als Nahrungshabitat für Kleintiere. Holz- und Stahlgitterzäune als bauliche Alternative zu Hecken erfüllen zumindest das Kriterium der Transparenz. Kombinationen aus Hecken und Metallzäunen sind ebenfalls möglich.

Der Verzicht auf massive Sockel ermöglicht Kleintieren, sich innerhalb der Freiflächen ungehindert zu bewegen.

Teil 3 . Umweltplanung

1 Einleitung

1.1 Ziele und Inhalte des Bebauungsplans

Hier ist auf die Ausführungen im Teil 1 „Städtebauliche Planung“ zu verweisen. In dessen ersten Abschnitt werden Anlass und grundsätzliche Ziele der Planung beschrieben. Hinsichtlich der Inhalte liegt der Schwerpunkt in Teil 1 Abschnitt 3 „Städtebauliches Konzept“ und Teil 2 „Textliche Festsetzungen“.

1.2 Methodik

Die Umweltplanung, die vollinhaltlich in die Bauleitplanung integriert ist, umfasst die Ermittlung, Beschreibung und Bewertung der durch das Bauvorhaben hervorgerufenen Auswirkungen auf die einzelnen, im Anschluss aufgeführten Schutzgüter:

- Geologie, Boden und Altlasten,
- Grundwasser und Oberflächenwasser,
- Klima und Luft,
- Biotope und Vegetation,
- Fauna,
- Schutzgebiete,
- Ortsbild, Freiraum und Erholung,
- Geräuscheinwirkungen,
- Kultur- und Sachgüter (mit dem Teilkomplex Bodendenkmäler).

Zur Einschätzung der Umwelterheblichkeit werden zunächst die einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustands einschließlich der Umweltmerkmale des Gebietes, die voraussichtlich erheblich beeinflusst werden, ermittelt und beschrieben. In einem weiteren Schritt wird die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung bewertet bzw. prognostiziert. Außerdem werden Maßnahmen zur Verbesserung der Umweltsituation beschrieben.

Nicht-Anwendbarkeit der Eingriffsregelung

Der Bebauungsplan „Rheinviertel“, 4. Änderung, wird gemäß § 13a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren aufgestellt. Unter der Voraussetzung, dass die zulässige Grundfläche weniger als 20.000 m² beträgt, gelten Eingriffe, die als Folge der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig (§ 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB i. V. m. § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB).

Die 4. Änderung hat eine Fläche von insgesamt ca. 6.600 m², sodass die oben erwähnte Grenze, ab der die naturschutzfachliche Eingriffsregelung anzuwenden wäre, nicht erreicht werden kann.

Kenntnislücken

Im Rahmen der Umweltplanung sind keine Schwierigkeiten oder technischen Lücken aufgetreten, die Einfluss auf die Inhalte der Planung und damit auf die planungsrechtliche Abwägung der öffentlichen und privaten Belange haben könnten. Da auch keine fehlenden Kenntnisse festzustellen waren, beschreibt der Umweltteil die Auswirkungen des Planungsvorhabens vollständig.

2 Bestandsaufnahme und Bewertung der Umweltauswirkungen

2.1 Räumliche Lage des Plangebiets

Um Wiederholungen zu vermeiden, wird an dieser Stelle auf die Ausführungen im Teil 1 „Städtebauliche Planung“ Abschnitt 2 „Rahmenbedingungen und Planungsvorgaben“ verwiesen.

2.2 Abiotische Faktoren

Naturraum und Topografie

Nach dem Umweltatlas Hessen zählt der Standort zum Naturraum „Rhein-Main-Tiefland“ und bildet hier die Teileinheit 237.0 „Rheinaue“. Diese Stromaue ist rechtsrheinisch, auf hessischem Gebiet, als schmaler Saum zwischen Fluss und den Rebhängen des Rheingaus ausgebildet.⁵

Geologie und Boden

Das Plangebiet befindet sich im geologischen Strukturraum „Mainzer Becken“.⁶ Nach der Bodenübersichtskarte und Bodenkarte von Hessen wird das Plangebiet kleinmaßstäblich von mächtigen lösshaltigen Böden, speziell von Pararendzinen und Parabraunerden, umgeben. Das Gebiet selbst wird aufgrund stark anthropogener Überprägung ohne Bodengruppe- bzw. Art dargestellt.⁷

Grundwasser und Oberflächenwasser

Hydro(geo)logisch liegt das Plangebiet innerhalb der folgenden Gebietskategorien:⁸

03 Oberrheingraben mit Mainzer Becken und nordhessischem Tertiär

031 Oberrheingraben mit Mainzer Becken

03105 Tertiär und Quartär des Rhein-Main Gebiets

⁵ Hessisches Landesamt für Naturschutz, Umwelt und Geologie (HLNUG), <http://atlas.umwelt.hessen.de/servlet/Frame/atlas/naturschutz/naturraum/texte/ngl-rm.htm>, aufgerufen am 11.11.2020.

⁶ Hessisches Landesamt für Naturschutz, Umwelt und Geologie (HLNUG), <http://geologie.hessen.de/mapapps/resources/apps/geologie/index.html?lang=de>, aufgerufen am 11.11.2020.

⁷ Hessisches Landesamt für Naturschutz, Umwelt und Geologie (HLNUG), <http://bodenviewer.hessen.de/mapapps/resources/apps/bodenviewer/index.html?lang=de>, 11.11.2020.

⁸ Hessisches Landesamt für Naturschutz, Umwelt und Geologie (HLNUG), <http://gruschu.hessen.de/mapapps/resources/apps/gruschu/index.html?lang=de>, aufgerufen am 11.11.2020.

Das Plangebiet liegt nicht innerhalb von Wasserschutzgebieten⁸ und wird auch nicht von Oberflächengewässern durchquert. Aufgrund der Lage etwa 115 m nördlich des Rheins in der Altstadt von Eltville ist das Überschwemmungsgebiet des Rheins weit genug entfernt.⁹

Vor Ort sind wenig bedeutende Grundwasservorkommen (wenig oder wechselnd ergiebig) mit einer möglichen Entnahmemenge für Einzelbrunnen von 5-15 (l/s) anzutreffen. Die Grundwasserneubildung liegt bei 76 mm / Jahr.¹⁰ Nach der hydrogeologischen Übersichtskarte von Hessen wird die Versickerungsfähigkeit der Böden mit $> 10^{-5}$ bis 10^{-3} (Klasse 3) als mittel eingestuft.

2.2.1 Wasser . Versickerung von Niederschlagswasser

Durch den teilweisen Rückbau von Gebäuden sowie der Tanklager wird eine ober- und unterirdische Entsiegelung erreicht. Unter Berücksichtigung der neuen Tiefgarage ergibt sich, wenn überhaupt, in der Bilanz eine zu vernachlässigende, geringe Zunahme der versickerungsfähigen Flächen im Plangebiet.

Behandlung von anfallendem Schicht- und Oberflächenwasser

Das während der Bauarbeiten anfallende Schicht- und Oberflächenwasser ist über eine offene Wasserhaltung kontrolliert zu fassen und durch Gegengefälle oder über eine Pumpenanlage schadlos aus dem Bauwerksbereich abzuführen.

Sachgerechter Umgang mit Abwässern

Die entstehenden Abwässer sind über ausreichend dimensionierte Entwässerungsröhre und Kontrollschächte ordnungsgemäß in den örtlichen Mischwasserkanal einzuleiten. Die Entwässerungsröhre sind einer Dichtigkeitsprüfung zu unterziehen. Die Dichtigkeitsprüfung ist gemäß DIN EN 1610 von einem zertifizierten Sachverständigen durchzuführen. Werden dabei Undichtigkeiten festgestellt, sind diese zu beseitigen und die Dichtungsprüfung erneut durchzuführen. Das Verfüllen oder Verschmieren von Rohrverbindungen ist nicht zulässig. Über das Ergebnis der Dichtungsprüfung ist eine Bescheinigung auszustellen.

Sachgerechter Umgang mit Niederschlagswasser

Das unbelastete Niederschlagswasser ist zu sammeln und über geeignete technische, noch zu definierende Maßnahmen wie Mulden, Schacht- und / oder Rigolenversickerung, in den Untergrund abzuleiten.

Bei den Bestandsgebäuden wird das Regenwasser unverändert in die Kanalisation abgeleitet. Derzeit wird geprüft, ob das anfallende, unbelastete Niederschlagswasser der Neubauten BTR und BHB in den versiegten Bestandsbrunnen eingeleitet und anschließend zur Bewässerung genutzt werden kann. Das Fassungsvermögen des Brunnens beträgt ca. 20 m³. Parallel dazu werden weitere Möglichkeiten der Rückhaltung des Niederschlagswassers untersucht. Weiterhin wird das Konferenzgebäude mit einem intensiv begrünten Flachdach ausgestattet.

⁹ Hessisches Landesamt für Naturschutz, Umwelt und Geologie (HLNUG), <http://hwrn.hessen.de/mapapps/resources/apps/hwrn/index.html?lang=de>, aufgerufen am 11.11.2020

¹⁰ Bundesanstalt für Geowissenschaften und Rohstoffe (BGR), [/mapapps4/resources/apps/geoviewer/index.html?lang=de](http://mapapps4/resources/apps/geoviewer/index.html?lang=de), aufgerufen am 11.11.2020.

Maßnahmen

Oberirdische Stellplätze werden mit versickerungsfähigen Elementen versehen.

2.2.2 Klima und Luft

Der Rheingau erstreckt sich naturräumlich auf den Taunusunterhang bis zu etwa 300 m Höhe. Aufgrund dessen befindet sich die Stadt Eltville am Rhein in einer klimatisch günstigen und geschützten Lage im Regenschatten von Hunsrück und Taunus.

Das Klima ist durch trocken-warme Sommer und milde Winter geprägt. In den Sommermonaten liegt die durchschnittliche Tagestemperatur bei 19°C, im Winter liegt sie selten unter 1°C. Die Jahresniederschlagsmenge beträgt in Ortsnähe im Durchschnitt ca. 450 mm. Das Klima der Stadt Eltville am Rhein wird stark durch den Rhein bestimmt. Er besitzt eine erhebliche Funktion als Kaltluft- und Frischluftschneise. Das Umland ist geprägt von bebauten Flächen mit hoher Versiegelung. Bemerkenswert ist eine gute Durchgrünung mit Bäumen und Gehölzstrukturen. Die Stadt Eltville am Rhein wird von landwirtschaftlich genutzten Flächen mit dem Schwerpunkt Weinbau umgeben.

Das Plangebiet zeichnet sich durch eine großzügige Parkanlage im Hofinneren mit einem wertvollen Baumbestand aus. Die Wegeverbindungen und unbegrünten Bereiche der Anlage sind als Kiesflächen angelegt worden. Die Biotop- und Nutzungstypen sind dem nachfolgenden Kapitel 2.3 zu entnehmen.

Klimatische Ausgleichsfunktion

Die klimatische Ausgleichsfunktion ist die Leistung der örtlichen Meteorologie, im Landschaftsraum hohe Temperaturschwankungen auszugleichen und Immissionsbelastungen abzusenken.

Aufgrund der nur teilweise geöffneten Blockstruktur der Gebäude im Plangebiet ist die klimatische Ausgleichsfunktion eingeschränkt. Vor diesem Hintergrund kommt der bestehenden Vegetation eine besondere Bedeutung im Hinblick auf das Lokalklima zu. Vor allem in den Sommermonaten tragen die Bäume durch Verschattung und Verdunstung zur Absenkung der Temperaturen bei.

Lufthygienische Ausgleichsfunktion

Der lufthygienische Ausgleich zeigt sich in der Leistung von Vegetation, Morphologie und dem Klima, die im örtlichen Landschaftsraum vorhandenen gas- und staubförmigen Verunreinigungen der Luft abzubauen. Dies geschieht bei Luftverunreinigungen durch Verteilung, Verdünnung und z. T. durch Abbau sowie durch Frischluftproduktion und Frischluftaustausch. Zur Verbesserung der lufthygienischen Situation werden besonders im Siedlungsraum schon seit längerer Zeit intensive Anstrengungen unternommen.

Der zum Teil großkronige Baumbestand verbessert durch seine Filterwirkung die Luftqualität im Plangebiet und in der Umgebung.

Maßnahmen

Durch die Erhaltung von acht Bestandsbäumen und die Ersatzpflanzung weiterer acht Bäume erhöht sich die Anzahl der Bäume mit entsprechende positiven Effekten für das Kleinklima und die Lufthygiene.

Die zu erhaltenden Bäume sind während der Bauarbeiten durch geeignete Maßnahmen vor Beschädigungen zu schützen. Bäume, die aufgrund der Baumaßnahmen entfernt werden müssen, sind

möglichst durch die Neupflanzung von Laubbäumen I. Ordnung zu ersetzen. Damit diese Neupflanzungen möglichst schnell zur kleinklimatischen Verbesserung beitragen, sind diese Bäume in angemessener Qualität zu pflanzen (Stammumfang mindestens 18–20 cm).

Der Schadstoffausstoß kann lediglich durch die Minimierung von Kfz-Bewegungen verringert werden. Hierzu trägt die Planung in mehrfacher Hinsicht bei. Der Zufahrt zur Tiefgarage liegt in der Nähe der Rheingauer Straße, so dass die Pkw bereits nach einer sehr kurzen Fahrstrecke unter die Erde gelangen. Oberirdisch werden nur wenige Stellplätze geschaffen. Somit bleibt das Gelände weitestgehend Fußgängern vorbehalten.

2.3 Biotop- und Nutzungstypen (Flora)

2.3.1 Potenzielle natürliche Vegetation

Die heutige potenzielle natürliche Vegetation ist das Artengefüge, das sich unter den gegenwärtigen Umweltbedingungen ausbilden würde, wenn der Mensch überhaupt nicht mehr eingreifen würde und die Vegetation Zeit fände, sich zu ihrem Endzustand zu entwickeln.¹¹ Die Kenntnis der potenziellen natürlichen Vegetation bildet die Grundlage für landschaftspflegerische Planungen und Maßnahmen (z. B. Anpflanzungen).

Nach der Karte der Potenziellen Natürlichen Vegetation Deutschlands, Blatt 3 Mitte-West, würde sich im Plangebiet als natürliche Waldgesellschaft durch Sukzession ein Bergseggen-Waldmeister-Buchenwald (*Galio-Carpinetum*) im Komplex mit Bergseggen-Waldgersten-Buchenwald (*Hordelymo-Fagetum*) einstellen.¹² Da der Bergseggen-Waldgersten-Buchenwald ein artenreicher Buchenwald in Kalkgebieten auf normaldurchfeuchteten bis trockenen Böden, vorzugsweise an Südhängen und auf Kuppen ist, wäre ohne das Eingreifen des Menschen die Bildung eines Bergseggen-Waldmeister-Buchenwaldes eher wahrscheinlich.

Im Bergseggen-Waldmeister-Buchenwald ist die Buche (*Fagus sylvatica*) die vorherrschende Baumart, die zum Teil von der Stiel- oder Traubeneiche (*Quercus robur*, *Q. petraea*) ergänzt wird. Gelegentlich mischen sich auch Berg- und Spitzahorn (*Acer pseudoplatanus*, *A. platanoides*) hinzu.

Die Krautschicht wird vom Einblütigen Perlgras (*Melica uniflora*), Waldmeister (*Galium odoratum*), Wald-Hainsimse (*Luzula sylvatica*), Schönem Widertonmoos (*Polytrichum formosum*), Efeu (*Hedera helix*) u. a. gebildet. Vereinzelt wachsen bodenständige Gehölze wie Vogelbeere (*Sorbus aucuparia*), Vogel-Kirsche (*Prunus avium*), Espe (*Populus tremula*), Weißdorn (*Crataegus monogyna*), Hunds-Rose (*Rosa canina*) und Schlehe (*Prunus spinosa*).

Der Gutspark des nicht mehr bewirtschafteten Weinguts „Langwerth von Simmern“ besitzt einen wertvollen Baumbestand. Bei den Bäumen handelt es sich zum Teil um einheimische Baumarten, die der potenziellen natürlichen Vegetation entsprechen. Alle Bäume sind angepflanzt worden. Die Parkanlage selbst wurde mit Rasenflächen, Wegen und Ziergehölzen eher naturfern gestaltet.

¹¹ Tüxen, R. (1956): Die heutige potenzielle natürliche Vegetation als Gegenstand der Vegetationskartierung. – Angewandte Pflanzensoziologie 13: Seite 5 – 42, Stolzenau.

¹² Stuck, R. und Bushart, M. (2010): Karte der Potenziellen Natürlichen Vegetation Deutschlands, Maßstab 1:500.000. – Bundesamt für Naturschutz, Bonn-Bad Godesberg.

2.3.2 Methode zur Erfassung der Biotoptypen

Im Plangebiet sind die Biotoptypen gemäß der „Wertliste nach Nutzungstypen“ aus der Anlage 3 der Kompensationsverordnung (KV) im Mai 2020 erfasst worden. Zur Kartierung wurde zudem die Arbeitshilfe zur Kompensationsverordnung (KV) des Hessischen Ministeriums für Umwelt, ländlichen Raum und Verbraucherschutz herangezogen.¹³ Die in Klammern gesetzte Zahl hinter den Biotoptypen bezieht sich auf den jeweiligen Biotop-Code nach der „Wertliste nach Nutzungstypen“.

2.3.3 Ermittlung und Beschreibung

Standortfremde Hecken und Gebüsche (02.500)

Teilfläche 15: Entlang der Wege in der Parkanlage sind Hecken aus Lorbeer-Kirsche (*Prunus laurocerasus*) gepflanzt worden, die zwischen 1–2 m hoch und ca. 1,5 m breit sind.

Teilfläche 16: Eine Hecke im Ostteil des Gutsark ist eine Glanzmispel-Hecke (*Photinia x fraseri` Red Robin`*), die eine Höhe von 2 m und eine Breite von 1,5 m erreicht.

Einzelbäume, einheimisch (04.110) und nicht heimisch (04.120)

In der Baum-Tabelle werden alle im Plangebiet vorkommenden Einzelbäume aufgelistet. Besonders erhaltenswerte Bäume werden in der Tabelle hervorgehoben.

Die Vitalitätsstufe der Bäume wurde in etwas modifizierter Art und Weise nach dem Falblatt zur Beurteilung von Bäumen in der Stadt vom GALK (Deutsche Gartenamtsleiter-Konferenz) Arbeitskreis-Stadtbäume 2002 in insgesamt vier Vitalitätsstufen unterteilt:

1 = gesund bis leicht geschädigt

2 = mittel bis stark geschädigt

3 = stark bis sehr stark gefährdet

4 = sehr stark gefährdet bis absterbend / tot

Einzelbäume im Plangebiet „Rheinviertel“, 4. Änderung

Nr.	Baumart		Stamm-durchmesser in m	Stamm-umfang in m	Höhe in m	Kronen-breite in m	Vitalitäts-stufe	erhaltenswerter Solitärbaum
B1	Esche	<i>Fraxinus excelsior</i>	0,85	2,30	28,0	16,0	1	✓
B2	Winter-Linde	<i>Tilia cordata</i>	0,50	1,55	15,0	10,0	1	-
B3	Spitz-Ahorn	<i>Acer platanoides</i>	0,75	2,15	25,0	10,0	1	✓
B4	Esche	<i>Fraxinus excelsior</i>	0,65	1,65	28,0	10,0	2	-
B5	Esche	<i>Fraxinus excelsior</i>	1,00	2,60	28,0	20,0	1	✓
B6	Kirsche	<i>Prunus avium</i>	0,40; 0,60	1,15; 1,70	25	10,0	1, zwei-stämmig	-

¹³ Hessisches Ministerium für Umwelt, ländlichen Raum und Verbraucherschutz: Verordnung über die Durchführung von Kompensationsmaßnahmen, das Führen von Ökokonten, deren Handelbarkeit und die Festsetzung von Ersatzgeldzahlungen (Kompensationsverordnung – KV) vom 26. Oktober 2018.

B7	Blut- pflaume	Prunus cerasifera 'Nigra'	0,15	0,40	5,0	4,0	1	-
B8	Hainbuche	Carpinus betulus	0,45	1,35	15,0	5,0	3	-
B9	Berg- Ahorn	Acer pseudoplatanus	0,60	1,55	15,0	10,0	1	-
B10	Berg- Ahorn	Acer pseudoplatanus	0,65	1,70	20,0	12,0	1	✓
B11	Rote Kas- tanie	Aesculus carnea	0,20	0,50	5,0	4,0	2	-
B12	Berg- Ahorn	Acer pseudoplatanus	0,60	1,90	15,0	8,0	1	✓
B13	Platane	Platanus x hybrida	1,80	5,65	< 30,0	14,0	1	✓
B14	Sommer- Linde	Tilia platyphyllos	0,60	1,65	20,0	8,0	1	✓
Erfasste Bäume im Plangebiet			14					
Besonders erhaltenswerte Solitärbäume			7					

Es wird ersichtlich, dass sieben der insgesamt 14 Solitärbäume aufgrund ihres Alters, ihrer Größe und ihrer landschaftsästhetischen Bedeutung besonders erhaltenswert sind.

Die Platane (B13) ist mit einem Stammdurchmesser von 1,80 m und einer Höhe von über 30 m als Naturdenkmal ausgewiesen. Da der Baum sehr nah an einem Gebäude steht (Lichtenstern'sches Palais), wird er zur Hausseite hin regelmäßig zurückgeschnitten.

Sehr stark oder völlig versiegelte Fläche (Ortbeton, Asphalt) (10.510)

Teilfläche 6: Der Bereich zwischen dem noch bestehenden Gärkeller und dem Stockheimer Hof ist mit Beton befestigt.

Teilfläche 8: Im Eingangsbereich des Gutsparks steht ein alter, gemauerter, nicht mehr genutzter Brunnen.

Teilfläche 11: Das ehemalige Tanklager ist bereits abgerissen und war zum Zeitpunkt der Bestandsaufnahme Baustelle.

Nahezu versiegelte Fläche, Pflaster (10.520)

Teilfläche 2: Der westliche Eingangsbereich des Gutsparks ist mit einem Verbundsteinpflaster befestigt.

Teilfläche 10: Kleinflächige Bereiche und kleine Wege sind auch mit Basaltpflaster befestigt worden. Ebenso die Fläche um den Weinprobierstand.

Teilfläche 21: Ein Innenhof an der Kirchgasse ist vollständig mit einem Verbundsteinpflaster befestigt.

Schotter-, Kiesfläche (10.530)

Teilfläche 7: Die meisten Wege und Plätze des Gutsparks sind als Kiesflächen angelegt worden.

Teilfläche 22: Die Flächen im Bereich der bereits abgerissenen Häuser sind zum Teil geschottert. Zum Teil werden diese Flächen auch zur Ablagerung von Oberboden genutzt.

Dachfläche nicht begrünt (10.710)

Teilfläche 1: Die Parkanlage wird zum Zeitpunkt der Bestandsaufnahme von einem historischen Ensemble mit dem Stockheimer Hof, dem Lichtenstern'schen Haus und Palais, dem Witwen- bzw. Kutschenhaus, der ehemaligen Produktionshalle, dem Rentmeisterhaus sowie dem Gärkeller umgeben. Das Kutschenhaus und das Lichtenstern'sche Palais an der Rheingaustraße wurden zum Zeitpunkt der Bestandsaufnahme bereits saniert.

Teilfläche 14: Am Südost-Rand des Geländes steht ein ehemaliger Weinkeller, dessen Dach als Sitzplatz genutzt worden ist.

Teilfläche 18: Im Gutspark befindet sich ein kleines Holzhaus, welches als Weinprobierstand genutzt worden ist.

Teilfläche 20: Zwischen der ehemaligen Produktionshalle und dem Rentmeisterhaus liegt eine mit Kies und Pflaster angelegte Dachterrasse mit Sitzgelegenheiten. Grünflächen sind kaum vorhanden.

Mauer und Hauswand mit Fassadenbegrünung (10.741)

Teilfläche 3: An der Hauswand des Rentmeisterhauses klettert ein Blauregen (*Wisteria sinensis*), der bereits eine Höhe von 6 m erreicht hat.

Teilfläche 4: Die nördliche Hauswand des Gärkellers wird von der Kletter-Hortensie (*Hydrangea petiolaris*) und vom Wilden Wein (*Parthenocissus tricuspidata*) bereits vollständig bis zum First bedeckt.

Teilfläche 9: Zwischen Rentmeisterhaus und Brunnen steht eine 1,2 m hohe Mauer, die von Wein (*Vitis vinifera*) berankt wird.

Teilfläche 19: Eine aus Naturstein gebaute Wand im Bereich der Dachterrasse ist mit Kletter-Hortensien (*Hydrangea petiolata*) begrünt.

Arten- und strukturarme Grünanlage (11.221)

Teilfläche 5: Am Rentmeisterhaus steht in einem Beet ein größerer Rosen-Hochstamm, der mit Lavendel und weiteren Beetrosen unterpflanzt worden ist.

Teilfläche 13: Im südlichen Teil des ehemaligen Weinguts ist in einem nicht mehr genutzten Bereich Boden abgelagert worden. In den nicht zur Ablagerung genutzten Flächen wachsen neben den angepflanzten Ziergehölzen auch einige spontan aufgekommene Arten. Folgende Gehölze wurden erfasst: Robinie (*Robinia pseudoacacia*), Rose (*Rosa* „Sorte“), Spitzahorn (*Acer platanoides*), Lorbeer-Kirsche (*Prunus laurocerasus*), Skimmie (*Skimmia japonica*), Hasel (*Corylus avellana*), Schwarzer Holunder (*Sambucus nigra*), Kermesbeere (*Phytolacca americana*), Esche (*Fraxinus excelsior*), Efeu (*Hedera helix*), Teppichmispel (*Cotoneaster dammeri*), Brombeere (*Rubus fruticosus* agg.). Charakteristische Arten der Krautvegetation sind: Weiße Taubnessel (*Lamium album*), Acker-Kratzdistel (*Cirsium arvense*), Kultur-Erdbeere (*Fragaria x ananassa*).

Teilfläche 17: Die Grünflächen des Gutsparks sind größtenteils Rasenflächen, die vor allem an den Rändern durch einzelne größere Sträucher, zum Beispiel vom Runzelblättrigen Schneeball (*Viburnum rhytidophyllum*) und von der Lorbeer-Kirsche (*Prunus laurocerasus*) strukturiert werden. Zum Teil sind auch Beet-Rosen zusammen mit Stauden wie Lavendel oder Schwertlilie angepflanzt worden.

2.3.4 Zusammenfassung und Bewertung

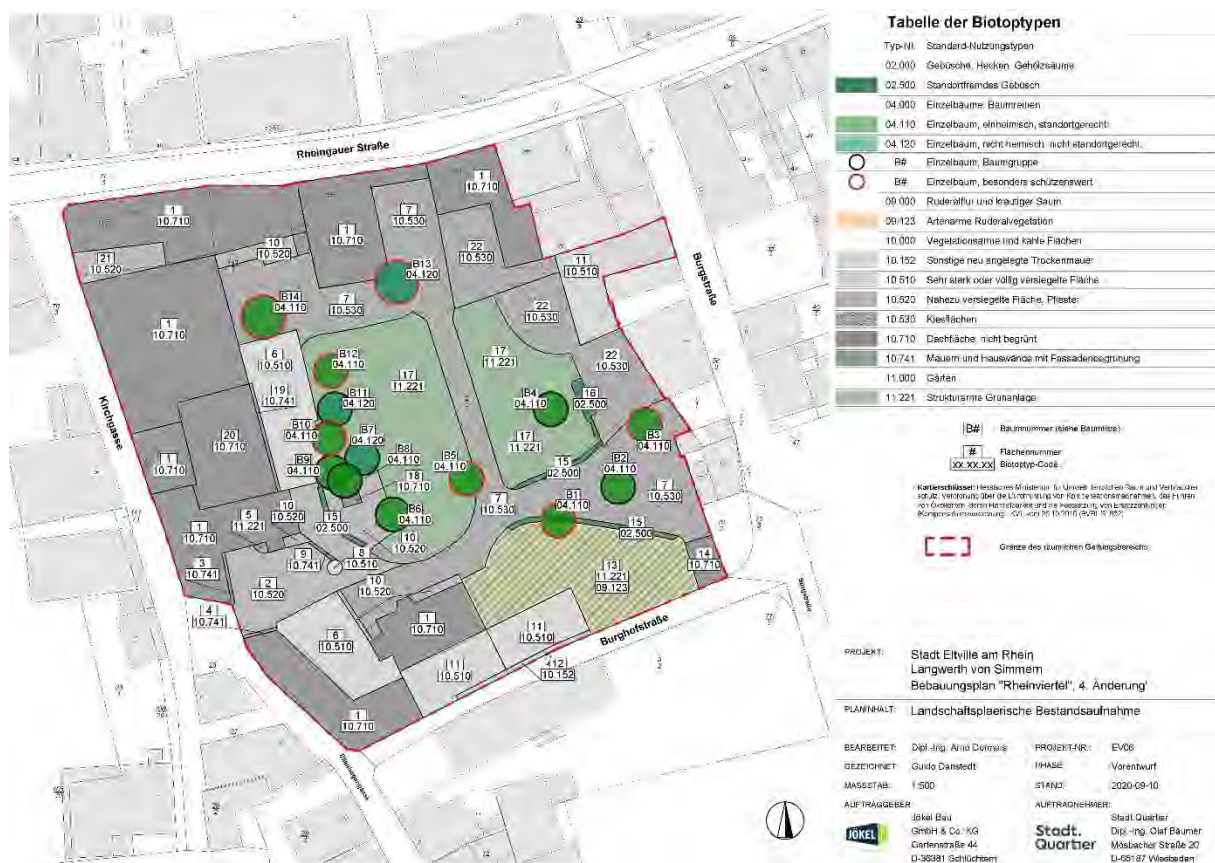
Das nicht mehr bewirtschaftete Weingut „Langwerth von Simmern“ besitzt einen Gutspark mit wertvollem, altem Baumbestand. Die Parkanlage wird von einem historischen Ensemble mit dem Stockheimer Hof, dem Lichtenstern'schen Palais, dem Kutschenhaus, der ehemaligen Produktionshalle, dem Rentmeisterhaus und dem Gärkeller umgeben. Einige Gebäude wie das Tanklager an der Burghofstraße waren vor der Bestandsaufnahme am 07.05.2020 bereits abgerissen worden. Das Kutschenhaus wurde saniert.

Bei dem wertvollen, alten Baumbestand handelt es sich zum Teil um einheimische Arten mit Stammdurchmesser von 40 bis 100 cm. Unmittelbar am Lichtenstern'schen Palais steht eine besonders eindrucksvolle Platane (*Platanus x hybrida*) mit einem Stammdurchmesser von 180 cm, die als Naturdenkmal ausgewiesen ist.

Der größte Teil des Baumbestandes ist ohne deutlich erkennbare Schäden gut ausgebildet. Sieben der insgesamt 14 Solitärbäume werden aus landschaftsplanerischer Sicht als besonders erhaltenswert eingestuft.

Unter den Bäumen liegt eine typische Parkanlage mit breiten Kieswegen- und plätzen sowie ausgedehnten Rasenflächen.

Landschaftsplanerische Bestandsaufnahme



© Eigene Darstellung

Maßnahmen

Von den 14 Solitärbäumen im Gebiet können acht planungsrechtlich gesichert werden, fünf davon sind besonders erhaltenswert. Somit können die meisten der wertvollen Bäume erhalten werden. Ergänzt werden diese durch insgesamt acht Neupflanzungen (Bäume 1. und 2. Ordnung) sowie punktuelle Großstrauchpflanzungen.

2.4 Fauna

Aufgrund des geringen Eingriffsniveaus und der bereits teilweise durchgeführten Abbruchmaßnahmen wurde von einer artenschutzfachlichen Prüfung abgesehen. Es liegen keine Anhaltspunkte dafür vor, dass die Zugriffsverbote des § 44 Abs. 1 BNatSchG erfüllt werden könnten.

2.5 Schutzgebiete

Hierbei sind vor allem folgende Gebiete unter Beachtung von Art und Umfang des Schutzes zu beachten:

- Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung (FFH-Gebiete) gemäß BNatSchG oder europäische Vogelschutzgebiete,
- Naturschutzgebiete gemäß BNatSchG, soweit nicht zuvor erfasst,
- Nationalparks gemäß BNatSchG, soweit nicht eingangs erfasst,
- Biosphärenreservate und Landschaftsschutzgebiete gemäß BNatSchG,
- Gesetzlich geschützte Biotope gemäß BNatSchG,
- Wasserschutzgebiete gemäß WHG oder nach Landeswasserrecht festgesetzte Heilquellenschutzgebiete sowie Überschwemmungsgebiete gemäß WHG.

Das Plangebiet befindet sich im innerstädtischen Bereich und liegt nicht innerhalb eines der oben genannten Schutzgebiete. Auch in der unmittelbaren Umgebung bestehen keine entsprechenden Festlegungen. Nach § 30 BNatSchG geschützte Biotope sind im Plangebiet nicht vorhanden und durch die Baumaßnahme auch nicht betroffen. Eine Baumschutzsatzung gibt es in der Stadt Eltville am Rhein nicht.

2.6 Ortsbild, Freiraum und Erholung

Ermittlung und Beschreibung

Der ehemalige Standort des Weinguts weist einen wertvollen Gebäudebestand auf, der teilweise stark sanierungsbedürftig ist. Die Hofanlage wirkt insgesamt gepflegt, die zentrale Rasenflächen mit Wegeverbindung erinnern an den einst historischen Zustand der Außenanlagen. Die angelegten Hecken und Gebüsche sind gepflegt. Die östlichen Schotterflächen werden vorwiegend zum Abstellen der PKWs genutzt. Der Baumbestand ist größtenteils in einem guten Zustand, nur einige Bäume besitzen eine reduzierte Vitalität.

Bewertung und Prognose

Maßnahmen

- siehe Abschnitt 2.3.3 weiter oben -

2.7 Geräuscheinwirkungen

Durch den Wegfall der Betriebstätigkeit des Weinguts und dessen Ersatz durch neue Nutzungsformen (Wohnen, Büro, Übernachtung, Gastronomie, kleine Veranstaltungen) ist mit einer Abnahme des Gewerbelärms im Vergleich zur früheren Situation zu rechnen. Maßnahmen auf der Ebene des Bebauungsplans sind daher nicht erforderlich. Sollte sich im Einzelfall die Notwendigkeit ergeben, individuelle Beschränkungen der Betriebstätigkeit vorzunehmen (z. B. zeitliche Begrenzung einer Außengastronomie), ließe sich dies über bauaufsichtliche oder ordnungsbehördliche Auflagen umsetzen.

2.8 Kulturgüter und Sachgüter

Innerhalb des Geltungsbereichs der 4. Änderung des Bebauungsplans „Rheinviertel“ befinden sich insgesamt fünf Denkmäler und ein Naturdenkmal. Um Wiederholungen zu vermeiden, wird an dieser Stelle auf Teil 1 „Städtebauliche Planung“, Kapitel 2.2 „Bestandssituation“ verwiesen.

Die Belange des Denkmalschutzes wurden bereits im Rahmen der Baugenehmigungsplanung berücksichtigt. Mit dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen – Baudenkmalpflege – wurde die Höhenentwicklung der geplanten Gebäude und Fassadengestaltung abgestimmt, sodass eine Beeinträchtigung unter denkmalpflegerischen Gesichtspunkten ausgeschlossen werden kann. Der Bebauungsplan setzt die Abstimmungsergebnisse im Rahmen der Festsetzungen um, vorrangig durch Festlegung der zulässigen Trauf- und Firsthöhe je Gebäude. Weiterhin sind im Hinblick auf die künftige Hofgestaltung und die Anordnung der oberirdischen Stellplätze bereits im Vorfeld zur Bauleitplanung Abstimmungen mit den für die Bodendenkmalpflege zuständigen Behörden erfolgt.

3 Zusammenfassende Bewertung der Umweltauswirkungen

Der Planungsstandort hat keine größere klimatologische oder ökologische Bedeutung. Jedoch leisten die zum Teil mächtigen Bäume in der zentralen Außenanlage einen wertvollen Beitrag zur Aufnahme von Kohlendioxid (CO₂) und zur Feinstaubminderung und tragen somit erheblich zur Luft- und Wohnumfeldverbesserung bei.

Die Neubaumaßnahmen sowie der Bau der Tiefgarage haben Folgen für die bestehende Vegetation, da im Zuge der Realisierung einige zum Teil erhaltenswerte Bäume entfernt werden müssen. Gleichwohl werden so viele Bäume wie möglich erhalten, wobei der notwendige Bau der Tiefgarage, der andere positive Auswirkungen hat, enge Grenzen setzt. Die zu erhaltenden Bäume sind während der Baumaßnahmen durch geeignete Maßnahmen vor Beschädigungen zu schützen. Die Bäume, die aufgrund der Baumaßnahmen entfernt werden müssen, sind durch die Neupflanzung von Laubbäumen 1. und 2. Ordnung zu ersetzen. Das landschaftsplanerische Konzept berücksichtigt jedoch die Neupflanzung von insgesamt acht Laubbäumen.

Im Hinblick auf denkmalpflegerische Belange sind sowohl die Baudenkmalpflege als auch die Bodendenkmalpflege betroffen. Während der Vorbereitung des Bebauungsplan-Verfahrens konnte Übereinstimmung bei der Höhenentwicklung (Begrenzung der Trauf- und Gebäudehöhen) sowie der

Fassadengestaltung erzielt werden. Die Belange der Bodendenkmalpflege sind auf der Grundlage eines landschaftsarchitektonisch untersetzten Freiraumkonzepts beachtet worden.

Insgesamt weisen die Umweltauswirkungen nur geringe Unterschiede im Vergleich zur vorherigen Nutzung des Geländes auf, da die Flächenversiegelung nahezu gleichbleibt. Demnach ist eine relevante klimatische Veränderung innerhalb des Plangebiets nicht zu erwarten, Durch die lediglich punktuellen baulichen Eingriffe innerhalb des Plangebiets kann insgesamt sogar von einer leichten Verbesserung für das Klima durch die Aufwertung der Außenanlagen ausgegangen werden. Der Anteil der Flächen mit Bodenanschluss nimmt leicht zu. Die Aufwertung der Grünanlagen hat weiterhin eine verbesserte Bedingung für geschützte Tierarten (z.B. im Hinblick auf Nahrungshabitate) zur Folge.

Tendenziell reduziert sich die verkehrliche Belastung durch die Aufgabe der Weingutnutzung insbesondere für die Kirchgasse. Ein vergleichbarer Ziel- und Quellverkehr, der bis zur Betriebsaufgabe geherrscht hat, wird künftig nicht mehr erreicht werden, insbesondere durch die Wegfallende Frequenzierung durch landwirtschaftliche Fahrzeuge. Das KFZ-Aufkommen wird größtenteils im Nahbereich der Rheingauer Straße an der Zufahrt der Tiefgarage (BTR) abgefangen. Die Unterbringung des ruhenden Verkehrs in der Tiefgarage ist für die Nachbarschaft weniger störend als das ebenerdige Parken.

Teil 4 . Allgemeines, Verfahren

1 Verfahren

Der Bebauungsplan „Rheinviertel“, 4. Änderung, wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung i. S. v. § 13a BauGB aufgestellt. Zu den formalen Voraussetzungen zählt das Einhalten bestimmter Schwellenwerte, die in § 13a Abs. 1 BauGB geregelt sind. Bei weniger als 20.000 m² Grundfläche (GR) wie hier steht der Verfahrenswahl in der Regel nichts entgegen, wenn die weiteren Anforderungen des Abs. 1 eingehalten werden: FFH- und Vogelschutzgebiete der EU dürfen nicht beeinträchtigt werden („Beeinträchtigung der in § 1 Absatz 6 Nummer 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter“); weiterhin dürfen keine UVP-pflichtigen Vorhaben geplant werden, was ebenso nicht der Fall ist; und schließlich dürfen keine Anhaltspunkte dafür bestehen, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (BImSchG) zu beachten sind – auch solche Anhaltspunkte sind nicht erkennbar.

Ein Bebauungsplan der Innenentwicklung zeichnet sich durch die folgenden Besonderheiten gegenüber dem Regelverfahren aus:

- **Keine Umweltprüfung:**
Im beschleunigten Verfahren entfällt die Pflicht zur Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 Satz 1 BauGB (§ 13a Abs. 2 Nr. 1 i. V. m. § 13 Abs. 3 Satz 1 Halbsatz 1 BauGB). Außerdem wird von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB abgesehen; ebenfalls nicht anzuwenden ist die Verpflichtung zum Monitoring nach § 4c BauGB und das Erstellen einer zusammenfassenden Erklärung nach § 10a Abs. 1 BauGB. Unbeschadet des Verzichts auf die formelle Umweltprüfung hat die Gemeinde aber auch im beschleunigten Verfahren nach allgemeinen Grundsätzen die Belange des Umweltschutzes im Sinn von § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB zu berücksichtigen und in die Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB einzustellen.
- **Besondere Verfahrensvorschriften:**
Von diesen soll bei der 4. Änderung des Bebauungsplans „Rheinviertel“ kein Gebrauch gemacht werden. Vielmehr ist vorgesehen, das normale vierstufige Verfahren durchzuführen (Aufstellungsbeschluss; frühzeitige Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung, §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB; formelle Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung, §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB; Abwägungs- und Satzungsbeschluss).
- **Verzicht auf die Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung:**
Bei Bebauungsplänen der Innenentwicklung mit einer zulässigen Grundfläche der baulichen Anlagen von weniger als 20.000 m² gelten Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinn des § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig (§ 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB). Nach § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB ist ein Ausgleich nicht erforderlich, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren.

2 Rechtsgrundlagen

BauGB	Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802).
BauNVO	Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802).
BImSchG	Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorkommnisse (Bundes-Immissionsschutzgesetz) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274), zuletzt geändert durch Artikel 2 Absatz 1 des Gesetzes vom 9. Dezember 2020 (BGBl. I S. 2873).
BNatSchG	Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz) in der Fassung der Bekanntmachung vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 25. Februar 2021 (BGBl. I S. 306).
BBodSchG	Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) vom 17. März 1998 (BGBl. I S. 502), zuletzt geändert durch Artikel 7 Absatz 3 des Gesetzes vom 25. Februar 2021 (BGBl. I S. 306).
PlanzV	Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802).
HBO	Hessische Bauordnung (HBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 28. Mai 2018 (GVBl. I S. 198), zuletzt geändert durch Gesetz vom 3. Juni 2020 (GVBl. I S. 378).
HGO	Hessische Gemeindeordnung (HGO) vom 7. März 2005 (GVBl. I S. 142), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 7. Mai 2020 (GVBl. I S. 318).
HDSchG	Hessisches Denkmalschutzgesetz in der Fassung der Bekanntmachung vom 28. November 2016 (GVBl. S. 211).
HAGBNatSchG	Hessisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (HAGBNatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 20. Dezember 2010 (GVBl. I S. 629), zuletzt geändert durch Artikel 17 des Gesetzes vom 7. Mai 2020 (GVBl. I S. 318).
HWG	Hessisches Wassergesetz (HWG) vom 14. Dezember 2010 (GVBl. I S. 548), zuletzt geändert durch Artikel 11 des Gesetzes vom 4. September 2020 (GVBl. I S. 573).
GaV	Verordnung über den Bau und Betrieb von Garagen und Stellplätzen (Garagenverordnung - GaV) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. November 2014.
Gestaltungssatzung Eltville am Rhein	Gestaltungssatzung der Stadt Eltville am Rhein in der jeweils gültigen Fassung.
Stellplatzsatzung Eltville am Rhein	Stellplatzsatzung der Stadt Eltville am Rhein in der jeweils gültigen Fassung.

**Stadt.
Quartier**

16. August 2021

Stadt.Quartier . Mosbacher Straße 20 . D-65187 Wiesbaden

Dipl.-Ing. Olaf Bäumer

M.Eng. Andrea Vogel

Dipl.-Ing. (FH) Arno Dormels



ELTVILLE AM RHEIN
WEIN-, SEKT- UND ROSENSTADT

Stadt Eltville am Rhein

Beschlussvorlage

Drucksache VL-126/2021

Datum: 02. September 2021

Aktenzeichen	610-20/34
Federführendes Amt	Stadtplanung, Bauberatung
Vorlagenerstellung	Claus-J. Steins

Beratungsfolge

Termin

Magistrat	07. September 2021
Ausschuss für Stadtentwicklung	22. September 2021
Ortsbeirat Erbach	30. September 2021
Stadtverordnetenversammlung	04. Oktober 2021

Betreff:

Bebauungsplan Nr. 34/2 „Bachhöller Weg – 2. Änderung“, Erbach

Beschlussvorschlag:

Dem Entwurf des Bebauungsplans Nr. 34/2 „Bachhöller Weg – 2. Änderung“ in der Fassung vom August 2021 gemäß Anlagen 3 bis 5 sowie der Begründung (Anlagen 6 und 7) wird zum Zweck der öffentlichen Auslegung zugestimmt.

Sachverhalt:

Die StVV beschloss im Dezember 2017, den Bebauungsplan „Bachhöller Weg“ teilweise zu ändern (VL 91/2017).

Im Dezember 2019 wurde das Nutzungskonzept beschlossen (VL 130/2019).

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden, sonstigen Träger öffentlicher Belange und der Öffentlichkeit wurden im November 2020 bzw. Dezember/Januar 20/21 durchgeführt.

Aus der Öffentlichkeit wurden keine Stellungnahmen vorgebracht.

Es wurden keine grundsätzlichen Bedenken geäußert. Die umfangreichen Anregungen konnten überwiegend berücksichtigt und in den Bebauungsplan eingearbeitet werden.

Finanzielle Auswirkungen (Kostenstelle, Haushaltsansatz, Fördermittel) / Bemerkung der Kämmerei:

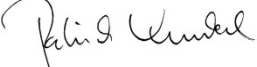
Begründung zur Nachhaltigkeit der Maßnahme:

Nachhaltige städtebauliche Regelung des Planbereichs; Förderung des Fremdenverkehrs

Anlage(n):

- (1) Stellungnahmen B-Plan Bachhöller Weg 2. Ä.
- (2) Vorläufige Abwägung B-Plan Bachhöller Weg 2. Ä.

- (3) Planzeichnung Entwurf Bachhöller Weg 2. Ä.
- (4) PZE Entwurf Bachhöller Weg 2. Ä.
- (5) Textliche Fests. Entwurf B-Plan Bachhöller Weg 2. Ä.
- (6) Begründung Entwurf B-Plan Bachhöller Weg 2. Ä. (1)
- (7) Umweltbericht Entwurf B-Plan Bachhöller Weg 2. Ä. (1)


Patrick Kunkel
Bürgermeister



Amt für Bodenmanagement Limburg a. d. Lahn
Berner Straße 11, 65552 Limburg a.d. Lahn

Stadt Eltville am Rhein
Gutenbergstraße 13
65343 Eltville am Rhein

per E-Mail an
claus-juergen.steins@eltville.de

TÖB – Rheingau-Taunus-Kreis

Aktenzeichen (Bitte bei Rückfragen/Zahlungen angeben)

22.2 LM-02-06-03-02-B-0005#026

Dienststelle Nr. 0620
Bearbeiter/in Weisbarth Laura (HVBG)
Telefon (06431) 9105 – 6241
E-Mail laura.weisbarth@hvbg.hessen.de

Datum 17.11.2020

Bebauungsplan: **Nr. 34-2 "Bachhöllerweg 2. Änderung"**
Frühzeitige Beteiligung der Behörden nach § 4 (1) BauGB

Ihr Schreiben vom: **16.10.2020**

Sehr geehrte Damen und Herren,

entsprechenden den Zuständigkeitsbereichen des Amtes für Bodenmanagement Limburg a. d. Lahn werden folgende Einwände beziehungsweise Hinweise vorgebracht:

Bereich: Ländliche Bodenordnung

Wir möchten darauf hinweisen, dass sich die betroffenen Flurstücke in der Gemarkung Erbach, Flur 16, Flurstücke 37/17 und 37/18 im Flurbereinigungsverfahren F 978 Eltville – Erbach befinden.

Hinweis:

Für den angegebenen Bereich besteht ein genehmigter Wege- und Gewässerplan nach § 41 FlurbG. Wie in der Karte der Anlage 1 zu erkennen, war die Maßnahme mit der Nummer 513, ein Neubau der Rohrleitung, geplant. Die Maßnahme wurde nicht umgesetzt, da die vorhandene Rohrleitung mit der Nummer 512 den Anforderungen entsprach. Somit ist zu beachten, dass die vorhandene Rohrleitung nicht beschädigt oder entfernt wird, damit eine Entwässerung des nördlichen Gebiets erfolgen kann.

Der aktuelle Wege- und Gewässerplan wird zurzeit überarbeitet und zur Genehmigung vorbereitet. Der Neubau der Rohrleitung mit der Nummer 513 wird dort entfallen. Der geplante Bebauungsplan wird nachrichtlich in unsere Planung mit einfließen.

Gegen die vorgelegte Planung bestehen somit unsererseits keine weiteren Bedenken.

Das geplante Vorhaben ist beteiligungspflichtig nach § 34 FlurbG. Unter der Voraussetzung der Berücksichtigung der vorgenannten Hinweise wird die Zustimmung nach § 34 FlurbG erteilt.

Für Rückfragen steht Ihnen neben meiner Person auch mein für das Flurbereinigungsverfahren zuständiger Kollege Herr Hentschel (Telefon: (06431) 9105 - 6238, E-Mail: dirk.hentschel@hvbg.hessen.de) zur Verfügung.

Bereich: Städtische Bodenordnung

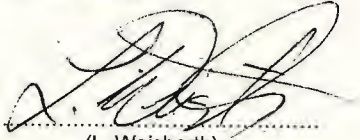
Es werden keine Bedenken und Anregungen vorgebracht.

Bereich: Liegenschaftskataster

Es werden keine Bedenken und Anregungen vorgebracht.

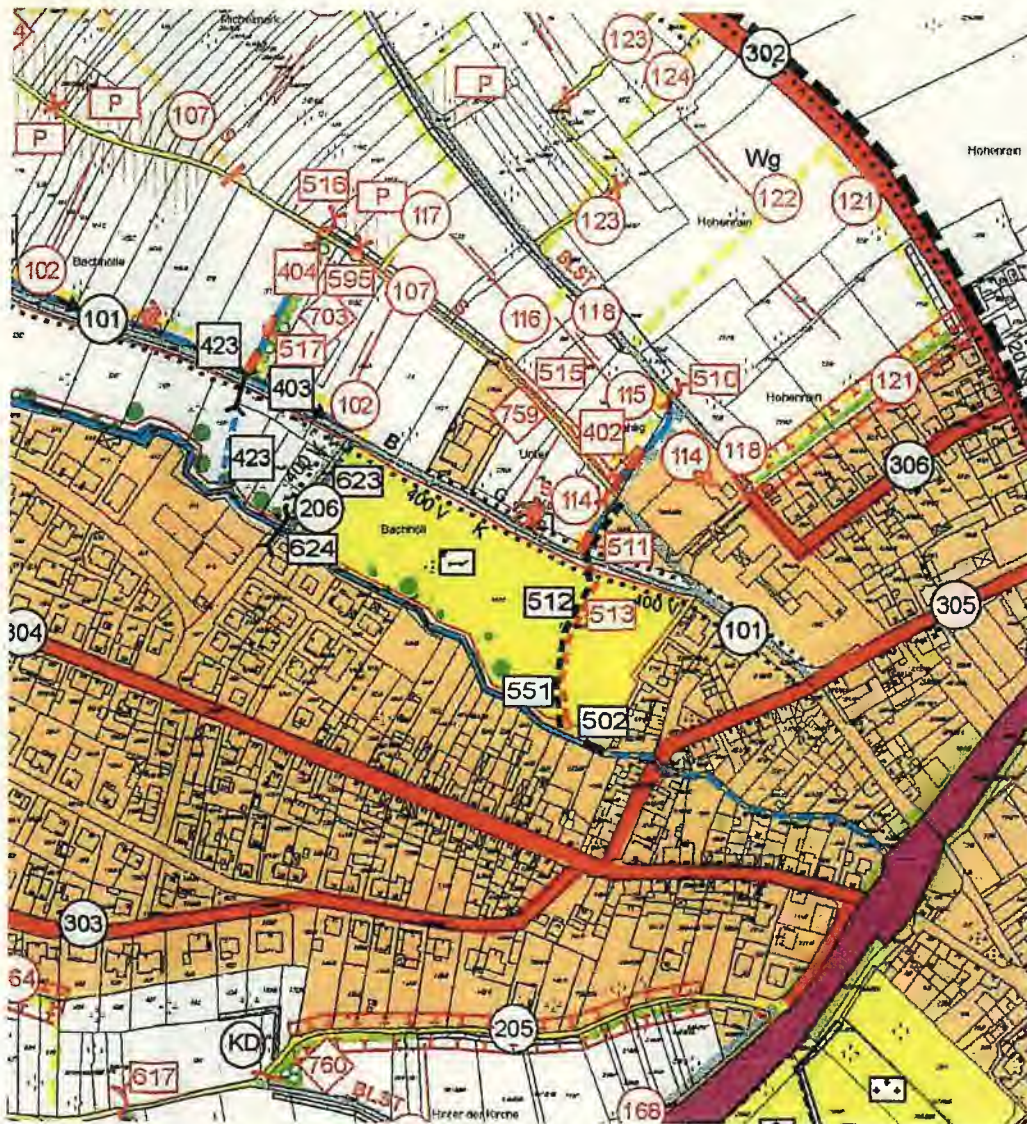
Mit freundlichen Grüßen

Im Auftrag



(L. Weisbarth)

Anlage 1:
Ausschnitt aus dem genehmigten Wege- und Gewässerplan nach § 41 FlurbG





Landesamt für Denkmalpflege Hessen Schloss Biebrich 65203 Wiesbaden

Magistrat der Stadt Eltville am Rhein
Bauamt
z. Hd. Herr Steins
Schwalbacher Str. 40
65343 Eltville am Rhein

St 8.11.
EINGEKANSEN
10.11.2020

Aktenzeichen

Bearbeiter/in Dr. Kai Mückenberger
Durchwahl (0611) 6906-169
Fax (0611) 6906-137
E-Mail Kai.Mueckenberger@lfd-hessen.de
Ihr Zeichen
Ihre Nachricht
Datum 03.11.2020

Bebauungsplan Nr. 34/2 „Bachhöllerweg – 2. Änderung“ Beteiligung nach § 4 (1) BauGB

Sehr geehrte Damen und Herren,

gegen den vorgesehenen Bebauungsplan mit Flächennutzungsplanänderung werden seitens der Denkmalfachbehörde keine grundsätzlichen Bedenken oder Änderungswünsche vorgebracht.

Die Hinweise zur Sicherung von Bodendenkmälern auf § 21 HDSchG sind korrekt.

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



Stadt Eltville am Rhein				I
23. Nov. 2020				II
				III
				IV
b. R.	b. A.	I. StR.	+	V
				+

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

1. Verteiler
2. Magistrat 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 : Ivonne.umhauer@rheingau-taunus.de
Sabine.diehl@rheingau-taunus.de
 Servicezeiten : **persönliche Vorsprachen nur nach Terminvereinbarung und mit Mundlasen-Schutz**

Ihr Zeichen:
 Ihre Nachricht vom:
Bei Schriftwechsel angeben:

Unser Zeichen: **FD III.4-80-03718/20**

Datum: 17.11.2020

Grundstück Eltville, ~
 Gemarkung Erbach Erbach
 Vorhaben Bauleitplanung der Stadt Eltville
 02 EB 06.3 B-Plan "Bachhöllerweg", 2. Änderung in Erbach

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

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 ():

Seitens des Fachdienstes III.2 wird folgende Stellungnahme abgegeben:

1. Immissionsschutz:

Aus Sicht des Immissionsschutzes ist die gemischte Nutzung problematisch, weil für die unterschiedlichen Nutzungen verschiedene immissionsschutzrechtliche Vorgaben zu beachten sind und insgesamt die Immissionsrichtwerte nicht überschritten werden dürfen. Wir empfehlen daher vorab ein schalltechnisches Fachgutachten bei einem gemäß § 29 b Bundes-Immissionsschutzgesetz zugelassenen Fachgutachter in Auftrag zu geben um eine Kontigentierung für die einzelnen Emissionsquellen mit den unterschiedlichen Betreibern (Sportverein, Gastronomie, sonstige Betriebe) vorzunehmen. Auf jeden Fall sollten folgende relevante Punkte in die Festsetzungen des Bebauungsplanes als Bedingungen einfließen:

- Während der Nachtzeit (22.00 Uhr – 6.00 Uhr) sind jeglicher Betrieb von Sportanlagen, gastronomische Aktivitäten und sonstige gewerbliche Tätigkeiten auf dem Gelände auszuschließen.
- Die gebietsbezogenen Immissionsrichtwerte der jeweils zutreffenden immissionsschutzrechtlichen Norm (Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA Lärm), Sportanlagenlärmschutzverordnung (18. BImSchV), Freizeitlärmschutzrichtlinie und bzgl. des Verkehrs der Verkehrslärmschutzverordnung (16. BImSchV) dürfen nicht überschritten werden.
- Bei Beschwerdefällen durch betroffene Anlieger, hat der oder die jeweiligen Verursacher (Sportverein, Gastronomiebetrieb, sonstige Verursacher) die Verpflichtung, die Einhaltung der Immissionsrichtwerte durch geeignete fachgutachterliche Messungen/Berechnungen (einschließlich der Verkehrsbelastung) nachzuweisen. Beim Auftreten gleichzeitiger Emissionsquellen, die nach verschiedenen immissionsschutzrechtlichen Vorgaben zu beurteilen sind, muss das Gutachten eine Beurteilung gemäß Kontigentierung für die einzelnen Anlagen aufzeigen.
- Musik im Außenbereich ist auszuschließen und im Innenbereich von Gebäuden auf Zimmerlautstärke zu begrenzen.
- Offene Feuerstellen, Grillanlagen und Öfen mit Rauchentwicklung sind im Außenbereich auszuschließen.

2. Untere Naturschutzbehörde:

Die Planung sollte um eine artenschutzrechtliche Vorprüfung ergänzt werden. Zur Verbesserung des Lebensraums für Amphibien und z. B. Äskulapnatter wäre es wünschenswert wenn planungsbezogene Empfehlungen einfließen könnten.

Der Wohnmobilparkplatz mit Weingartenwirtschaft sollte naturnahe gestaltet werden.

Für das Gewerbegrundstück bitten wir Sie, eine Eingrünungsfestsetzung zu treffen.

3. Untere Wasserbehörde:

Zum Lageplan:

Die Breite der als „Bachuferschutzstreifen“ bezeichneten Fläche ist einzutragen. Hinsichtlich der Breite bitten wir auch die textlichen Festsetzungen zu berücksichtigen, worauf nachfolgend noch näher eingegangen wird.

Der Maßstab im Lageplan ist anzugeben.

Zu den textlichen Festsetzungen:

Es fehlen Vorgaben für den gesetzlich geschützten **Gewässerrandstreifen**. Ferner sind die Vorgaben für das amtlich festgestellte **Überschwemmungsgebiet** zu ungenau. Die sich jeweils daraus ergebenden Anforderungen müssen wir differenziert betrachten.

Zum Gewässerrandstreifen:

Da es sich hierbei um die Änderung eines rechtskräftigen qualifizierten Bebauungsplans handelt (Anwendung von § 30 BauGB), ist gemäß § 23 Abs. 1 HWG mindestens ein Gewässerrandstreifen in einer Breite von fünf Meter auszuweisen.

Unter Bezugnahme auf § 23 Abs. 3 HWG i.V.m. § 38 Abs. 5 WHG kann für die Errichtung baulicher und sonstiger Anlagen im Gewässerrandstreifen nur dann eine Befreiung erteilt werden, wenn überwiegende Gründe des Wohls der Allgemeinheit diese Maßnahme erfordern oder das Verbot im Einzelfall zu einer unbilligen Härte führt. Nach Auffassung der Unteren Wasserbehörde lassen sich Befreiungsgründe für die Errichtung baulicher Anlagen im Bereich privater Freizeitgärten bzw. eines öffentlichen Spielplatzes nicht herleiten. **D.h. der gesetzlich geschützte Gewässerrandstreifen ist vollständig von baulichen Anlagen freizuhalten; Einfriedungen sind davon nicht ausgenommen.**

Empfehlung der Unteren Wasserbehörde:

Nach dem rechtskräftigen Bebauungsplan wurde im Plangebiet eine ca. fünf Meter breite „Fläche mit Bindungen für Bepflanzungen etc.“ festgeschrieben. Daran angrenzend schließt sich eine drei Meter breite „Freihaltefläche für Unterhalt des Gewässers“ an.

Die Untere Wasserbehörde empfiehlt, weiterhin die Freihaltefläche für den Unterhalt des Gewässers beizubehalten und auch gegenüber den Pächtern der Freizeitgärten durchzusetzen.

Bei einem Außendienst in diesem Jahr konnte sich die Untere Wasserbehörde davon überzeugen, dass die Freizeitgärten bis in den gesetzlich geschützten Gewässerrandstreifen hineinreichen. Die Untere Wasserbehörde bittet zu bedenken, dass direkt unterhalb des BP-Gebietes die Bachverrohrung beginnt und daher eine regelmäßige Unterhaltung dieses Gewässerabschnitts sichergestellt sein muss (hier: verstärkte Räumung von Treibgut).

Zum Überschwemmungsgebiet:

Das Überschwemmungsgebiet beschränkt sich nicht nur auf die Flächen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB; insbesondere im Bereich der öffentlichen Spielplatzfläche dehnt sich das Überschwemmungsgebiet noch weit darüber hinaus.

Daher reicht es nicht aus, wenn Vorgaben zum Überschwemmungsgebiet nur unter Ziffer 2 (Vorgaben für Flächen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB) aufgeführt werden.

Für das gesamte Überschwemmungsgebiet sollte der allgemeine Hinweis erfolgen, dass grundsätzlich die baulichen Schutzvorschriften gemäß § 78 WHG und die sonstigen Schutzvorschriften gemäß § 78a WHG zu beachten sind; insbesondere das Verbot der Errichtung baulicher Anlagen und das Verbot des Erhörens der Erdoberfläche. Jede davon abweichende Maßnahme bedarf einer Genehmigung oder Zulassung durch die Untere Wasserbehörde

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.

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 (GE) bis drei Geschosse oder $GFZ \leq 0,7$ muss eine Wassermenge von mind. 800 l/min. ($48 \text{ m}^3 / \text{h}$) über einen Zeitraum von mind. 2 Stunden zur Verfügung stehen, die Brandreserve im Hochbehälter muss mindestens 96 m^3 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 unterschreiten und sollte aus technischen Gründen jedoch, dort wo es möglich ist, die 2 bar erreichen.
- Die Hydranten sind nach DIN 4066 zu beschildern.

Stellungnahme des Fachdienstes III.4 - Bauaufsicht:

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

Folgendes wird empfohlen:

- Die Flächen und die Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen (Freizeitgärten / Spielplatz / Wohnmobilstellplatz) sollten maßlich genau definiert werden.
- Die Gebietsbereiche GE und MI sollten maßlich genau definiert werden.
- Die Baugrenze im GE sollte maßlich genau definiert werden.
- Im MI sollte ein Baufeld angegeben und maßlich genau definiert werden.
- Die Begriffe Gartenwirtschaft / Weingarten sollten in der Nutzung genau definiert werden.
- Die textliche Festsetzung unter Nr. 1.1 mit maximal 20 m^3 einschließlich Dachüberständen ist nicht eindeutig. Es sollte genau angegeben werden, wie die max. Größe zu ermitteln ist.
- Unter Nr. 1.3 der textlichen Festsetzungen sollte zur Gebäudehöhe der Bezugspunkt genauer definiert werden.

- Unter Nr. 2 der textlichen Festsetzungen sollten zusätzlich Angaben zur Befestigung der Wohnmobilstellplätze gemacht werden.
- Nach Nr. 4.1.2 der textlichen Festsetzungen sind Vordächer nicht zulässig. Dies steht im Widerspruch zu Nr. 1.1 (überdachte Terrassen).
- Unter Nr. 4.4 (Freifläche) der textlichen Festsetzungen sollte das „dauerhafte Abstellen“ zeitlich genau definiert werden.

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.


Stellungnahme des Fachdienstes II.JHP – Jugendhilfeplanung

Es bestehen keine Bedenken und Anregungen.

Stellungnahme des Eigenbetrieb Abfallwirtschaft:

Es bestehen keine Bedenken und Anregungen.

Im Auftrag

i.V. 
(Schuy)



Regierungspräsidium Darmstadt, 64278 Darmstadt

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

Magistrat der Stadt

Eltville am Rhein

Gutenbergstraße 13

65343 Eltville am Rhein

Stadt Eltville am Rhein			
30. Nov. 2020			
b. R.	b. A.	I. StR.	+

Unser Zeichen:

RPDA - Dez. III 31.2-61 d 02.13/51-2020/1

Ihr Zeichen:

steins

Ihre Nachricht vom:

15. Oktober 2020

Ihre Ansprechpartnerin:

Karin Schwab

Zimmernummer:

3.018

Telefon/ Fax:

06151 12 6321/ +49 611 327642295

E-Mail:

karin.schwab@rpda.hessen.de

Datum:

26. November 2020

Bauleitplanung der Stadt Eltville im Rheingau-Taunus-Kreis

Bebauungsplanvorentwurf Nr. 34/2 "Bachhöllerweg - 2. Änderung", ST Erbach

Stellungnahme gemäß § 4 Abs. 1 BauGB

Sehr geehrte Damen und Herren,

die vorgesehene Fläche von ca. 1,8 ha liegt innerhalb eines im Regionalplan Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplan (RPS/RegFNP) 2010 ausgewiesenen „Vorranggebiet für Landwirtschaft“ und einem „Vorbehaltsgebiet für Landwirtschaft“. Zudem wird der Geltungsbereich von einem „Vorranggebiet Regionaler Grünzug“, einem „Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktionen“ und von einem „Vorbehaltsgebiet für vorbeugenden Hochwasserschutz“ überlagert.

Die im RPS/RegFNP 2010 festgeschriebenen Ziele und Grundsätze für diese ausgewiesenen Gebiete, sind im Zuge der Planung und der Umsetzung des Vorhabens zu berücksichtigen.

Die als „Vorranggebiet Regionaler Grünzug“ ausgewiesene Fläche ist entsprechend dem Beschluss der Regionalversammlung Südhessen (Drs. Nr. VIII / 55.0) vom 1. März 2013 (Drucksache Nr.: VIII / 55.1 „Kompensation Regionaler Grünzüge“) unabhängig von ihrer Größe im gleichen Naturraum zu kompensieren. Dementsprechend ist in dem von Ihnen aufzustellenden Bebauungsplan eine Ersatzfläche vorzuschlagen, die im Zuge der Neuabgrenzung der Regionalen Grünzüge im Rahmen der nächsten Regionalplanaufstellung aufgenommen wird.

Sofern die o. g. Vorranggebiete und deren Funktionen in angemessener Weise berücksichtigt werden, bestehen zu dem Vorhaben, einen Wohnmobilstellplatz zu errichten und

Regierungspräsidium Darmstadt
Wilhelminenstraße 1-3, Wilhelminenhof
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



die vorhandenen Kleingärten als Kleingartengebiet festzusetzen, aus **regionalplanerischer Sicht** keine Bedenken.

Dem Ansatz hier zur Legalisierung einer Lagerhalle ein Gewerbegebiet festzusetzen, kann ich nicht zustimmen. Es wäre ein isolierter neuer Siedlungsansatz an dieser Stelle, der hier so keinesfalls verfestigt werden soll. Für neue Gewerbeflächen wäre eine Auseinandersetzung im Rahmen der Flächennutzungsplanung notwendig.

Aus **naturschutzfachlicher Sicht** teile ich mit, dass von der Änderung des Bebauungsplanes keine naturschutzrechtlichen Schutzgebiete berührt werden. Bezüglich naturschutzfachlicher Anregungen verweise ich auf die Stellungnahme der unteren Naturschutzbehörde beim Rheingau-Taunus-Kreis.

Aus **weinbaufachlicher Sicht** gibt es zu o.g. Bauleitplanung keine Bedenken.

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

Nachsorgender Bodenschutz

Die Belange des nachsorgenden Bodenschutzes wurden nicht in ausreichendem Maße berücksichtigt.

Schädliche Bodenveränderungen, Verdachtsflächen, Altlasten bzw. altlastverdächtige Flächen (§ 2 Abs. 3-6 BBodSchG) sind mir im Geltungsbereich der vorgelegten Planunterlagen unter Berücksichtigung des zum Überprüfungsstermin verfügbaren Kenntnisstandes (Informationsstand nach vorliegender Aktenlage, Einträge in der Altflächendatei) nicht bekannt.

Natürlich können Auskünfte aus der Altflächendatei immer nur so gut und umfassend sein, wie es die eingepflegten Daten zulassen. In diesem Zusammenhang möchte ich auf die kommunale Pflicht zur Pflege der in Hessen bestehenden Altflächendatei hinweisen. Gemäß § 8 Abs. 4 HAltBodSchG sind die Gemeinden verpflichtet, Erkenntnisse über Verdachtsflächen, Altflächen und Altstandorte unverzüglich dem Hessischen Landesamt für Naturschutz, Umwelt und Geologie (HLNUG) mitzuteilen. Zu diesem Zweck haben sie verfügbare Daten zu erheben, die Gewerberegister auszuwerten und bereits erhobene Daten fortzuschreiben. Hierfür steht das Datenübertragungssystem DATUS (als Ersatz für AltPro) zum kostenlosen Download auf der Homepage des HLNUG unter dem Link <http://www.hlnug.de/start/altlasten/datus.html> zur Verfügung. Nur so kann auch zukünftig eine fachgerechte Bauleitplanung erfolgen.

Vorsorgender Bodenschutz

Die Belange des vorsorgenden Bodenschutzes wurden nicht in ausreichendem Maße berücksichtigt.

Der vorsorgende Bodenschutz ist anzusprechen, anderenfalls wäre die Planung in Folge eines zu unterstellenden Abwägemangels später rechtlich angreifbar.

Gegenwärtiger Wissensstand und allgemein anerkannte Prüfmethode sind in der Arbeitshilfe: „Bodenschutz in der Bauleitplanung“ dargelegt. Die Arbeitshilfe enthält Prüfkataloge anhand derer eine angemessene Berücksichtigung des vorsorgenden Bodenschutzes in der Umweltprüfung erreicht werden kann. Die Arbeitshilfe kann auf der Webseite des Hessischen Ministeriums für Umwelt, Energie, Landwirtschaft und Verbraucherschutz heruntergeladen werden:

https://umwelt.hessen.de/sites/default/files/HMUELV/bodenschutz_in_der_bauleitplanung_langfassung.pdf

Grundwasser

Das Gebiet liegt nicht in einem Wasserschutzgebiet. Es bestehen daher keine Bedenken.

Auflage: 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.

Oberflächengewässer

Es wurden nicht alle von mir zu prüfenden Punkte vollständig oder ausreichend beschrieben. Die Schutzgebiete Überschwemmungsgebiet und Gewässerrandstreifen sind ausgiebiger zu erläutern für eine abschließende Stellungnahme.

Überschwemmungsgebiet

Das Plangebiet befindet sich teilweise im durch Verordnung vom 3. Dezember 2007 festgesetzten und im StAnz. 49/07 veröffentlichtem Überschwemmungsgebiet vom Kisselbach/Erbach.

Bei der Bauausführung und dem Betrieb ist dafür Sorge zu tragen, dass geordnete Abflussverhältnisse des Kisselbachs/Erbach sichergestellt sind. Die §§ 76 ff Wasserhaushaltsgesetz (WHG) sind zu beachten.

Gemäß § 78a Abs. 1 WHG ist das Erhöhen oder Vertiefen der Erdoberfläche, auch temporäre, im festgesetzten Überschwemmungsgebiet verboten. Für eine wasserrechtliche Zulassung ist nach § 45 Hessisches Wassergesetz (HWG) i.V.m. § 78a Abs. 2 WHG die Untere Wasserbehörde vom Rheingau-Taunus-Kreis zuständig.

Hier verweise ich auf die Stellungnahme von der Unteren Wasserbehörde vom Rheingau-Taunus-Kreis, bzw. die gebündelte Stellungnahme vom Kreisausschuss des Rheingau-Taunus-Kreises. Das festgesetzte Überschwemmungsgebiet geht weit über die Fläche in der „textlichen Festsetzung“ Ziffer 2.2 hinaus, die Darstellung ist demgemäß zu

korrigieren. Auch die wasserdurchlässigen Einfriedungen und Spielgeräten sind mit der Unteren Wasserbehörde abzustimmen, bzw. zulassungsbedürftig.

Gewässerrandstreifen

Gemäß § 23 Abs. 1 HWG ist der Gewässerrandstreifen im Außenbereich zehn Meter und im Innenbereich im Sinne der §§ 30 und 34 des BauGB fünf Meter breit. Die Gewässeranrainer Grundstücke im Plangebiet des vorliegenden Bebauungsplanes befindet sich im Innenbereich. In Ihrem Bebauungsplan wurde ein Bachuferstreifen ohne Angabe einer Breite eingetragen. Der Gewässerrandstreifen mit einem Abstand von 5,00 Meter zum Gewässer Kisselbach/Erbach einzutragen. Statt der Festsetzung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB ist der 5-Meter Gewässerrandstreifen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 b) BauGB auszuweisen. Die Verbotstatbestände aus dem § 23 Abs. 2 HWG und dem § 38 Abs. 4 WHG sind einzuhalten, d.h. der gesetzlich geschützte Gewässerrandstreifen ist vollständig von baulichen Anlagen freizuhalten; Einfriedungen sind davon nicht ausgenommen. Hier verweise ich ebenfalls auf die Stellungnahme von der Unteren Wasserbehörde vom Rheingau-Taunus-Kreis, bzw. die gebündelte Stellungnahme vom Kreisausschuss des Rheingau-Taunus-Kreises. Sollte es so sein, dass ein fünf Meter Gewässerrandstreifen plus eine drei Meter breite „Freifläche für Unterhalt des Gewässers“ ausgewiesen werden wird, dann wird dies von mir sehr begrüßt. Wobei mindestens die ersten fünf Meter nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 b) BauGB zu schützen sind.

Abwasser, anlagenbezogener Gewässerschutz

Eine gesicherte Abwasserentsorgung kann auf Basis der vorgelegten Unterlagen im Abgleich mit weiteren mir vorhandenen Unterlagen derzeit nicht angenommen werden.

Schmutzwasser allgemein

In der Begründung ist aufgeführt, dass (außer der Gasleitung) alle Einrichtungen der Ver- und Entsorgung vorlägen. Dies passt nicht mit den mir vorliegenden Unterlagen überein. Der Planungsbereich ist laut Lageplan des Einzugsgebiets nicht in der Schmutzfrachtsimulationsberechnung (SMUSI) enthalten, obwohl hier häusliches Schmutzwasser anfällt (vom Gewerbebereich, vom späteren Wohnmobilplatz, evtl. auch von den Hütten der Kleingärten).

Es ist erforderlich, dass das Schmutzwasser in die öffentliche Kanalisation ableitet. Hierzu sind entsprechende Ergänzungen und Konkretisierung der Angaben in der Begründung und den planerischen Unterlagen erforderlich.

Auf die notwendige Entsorgung des Schmutzwassers von den Gebäuden des nördlich des Plangebiets gelegenen Weinguts (zu dem Betreiber des Wohnmobilplatzes) in den öffentlichen Kanal wird zudem hingewiesen.

Auf eine erforderliche Abdeckung der geänderten Einleitung aus dem Mischwassersystem in den Erbach über eine wasserrechtliche Erlaubnis (SMUSI als eine Grundlage erforderlich) wird hingewiesen.

Kleingärten-Schmutzwasser

Bezüglich der Planung mit Kleingärten mit ebenfalls zulässigen Gebäuden sind 2 Fälle zu unterscheiden.

- Falls hier keine Trinkwasserleitung zu dem Gartengebiet vorliegt und nicht ohnehin ein Anschluss an den öffentlichen Schmutzwasserkanal vorgesehen ist bzw. vorliegt, ist es erforderlich, in den Festsetzungen vorzugeben, dass keine Einrichtungen mit Abwasseranfall (Toiletten, Waschbecken, und Ähnliches) betrieben werden dürfen. Eine Überprüfung der Situation durch Sie (Kommune ist die abwasserbeseitigungspflichtige Stelle) im Vorfeld zur Überprüfung, ob nicht solche Anlagen in dem jetzigen (illegalen) Gebäudebestand (zum Beispiel gespeist durch Bachwasser) bereits vorliegt, wird als notwendig erachtet, auch z.B. um spätere Probleme/ Aufwand zur Behebung nicht rechtskonformer Zustände zu vermeiden. Die Angaben zur Trinkwasserversorgung und vorgefundenen Situation sind in der Begründung darzustellen.
- Falls eine Wasserleitung besteht oder geplant sein sollte, ist gekoppelt daran, der Anschluss an die öffentliche Kanalisation vorzusehen. Hier ist aufgrund der zulässigen Größe der Gebäude dann davon auszugehen, dass Stellen mit Schmutzwasseranfall existieren (Küche, Kochnische, Toilette). Die Planungsunterlagen sind in diesem Fall entsprechend zu konkretisieren.

Niederschlagswasser:

Für die gegenüber der ursprünglichen Satzung/Festsetzungen neu versiegelbaren Flächen ist der § 55 Abs.2 des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) zu beachten. Demnach soll Niederschlagswasser ortsnah versickert, verrieselt oder direkt über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen. Inwieweit es versickert werden kann und sollte, ist im Zulassungsverfahren (Einleiterlaubnis) durch die Abwasserbeseitigungspflichtige (Kommune) zu klären.

Auf die generelle Erlaubnispflicht der Versickerung von Niederschlagswasser wird hingewiesen (Versickerung auf Privatgrundstück: Untere Wasserbehörde zuständig; Versickerung kommunalen Abwassers (hier Regenwasser): Obere Wasserbehörde).

Ist die Versickerung nicht möglich, ist die Möglichkeit der Ableitung in den Erbach zu prüfen. Für die Einleitung des Niederschlagswassers über einen Regenwasserkanal in ein Oberflächengewässer ist i.d.R. eine Zulassung (Einleiterlaubnis) erforderlich. Die Zulassungspflicht vom Einzelfall ab und sollte mit der Oberen Wasserbehörde frühzeitig geklärt werden.

Zur Prüfung, ob die o.g. Aspekte berücksichtigt wurden, sind weitere Angaben in der Begründung erforderlich. Im Bebauungsplan ist eine Konkretisierung (wie wird der § 55 Abs. 2 WHG umgesetzt / ihm Genüge getan). Die erforderlichen abwassertechnischen Anlagen sind im Bebauungsplan darzustellen.

Ich weise darauf hin, dass die vorgenannten Hinweise und Anforderungen sinngemäß aufgrund der unveränderten Rechtslage bezüglich des Niederschlagswassers meinerseits bereits bei der 1. Änderung des Bebauungsplans (mit einhergehender Vergrößerung der abflusswirksamen versiegelten Flächen) formuliert wurden. Die damalige Fläche liegt im hier überplanten Bereich. Ob eine Beachtung / Umsetzung / ausreichende Würdigung erfolgte, ist mir unbekannt. Ich konnte in meinen Unterlagen keine Erlaubnisse bezüglich einer Versickerung oder Regenwassereinleitung für die neu versiegelten Bereiche vorfinden. Eine Berücksichtigung der Entwässerung dieser Flächen wird daher ggf. bei der Konzeption der Entwässerung des Plangebiets der 2. Änderung als notwendig erachtet.

Immissionsschutz

In der Zeit von 22.00 bis 6.00 Uhr sollten keine lärmintensiven Tätigkeiten im Gewerbegebiet (Lagerhalle Schreinerei) und am Wohnmobilstellplatz stattfinden, da diese zu erheblichen Belästigungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes führen könnten.

Bergaufsicht

Als Datengrundlage für die bergrechtliche 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 aus Sicht der Bergbehörde keine Sachverhalte entgegen.

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.

Der **Kampfmittelräumdienst** wird im Rahmen von Bauleitplanverfahren ausnahmsweise nur dann von mir beteiligt, wenn von gemeindlicher Seite 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 zu richten an das Regierungspräsidium Darmstadt, Dezernat I 18, Zentraler Kampfmittelräumdienst.

Planungsrechtlich weise ich darauf hin, dass es nicht möglich ist, für eine notwendige Flächennutzungsplanänderung als Voraussetzung, auf ein in fernerer Zukunft von der Stadt zu ändernden Plan hinzuweisen. Wenn die Planung nicht als aus dem rechtskräftigen Flächennutzungsplan nach § 8 (2) BauGB entwickelt gelten kann, ist eine Flächennutzungsplanänderung notwendig.

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:

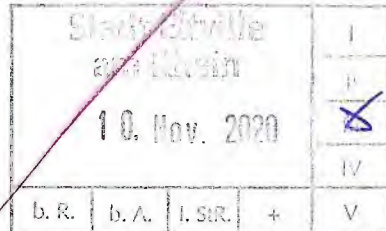
Datenschutzrechtliche Hinweise über die Verarbeitung personenbezogener Daten in der Regional- und Bauleitplanung finden Sie hier:
<https://rp-darmstadt.hessen.de/planung/bauleitplanung>

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-Martinthal
RSDT-A-NI

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

Martinthal, 6. November 2020

Bebauungsplan Nr. 34/2 „Bachhöller Weg - 2. Änderung“ Beteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB

Stellungnahme der Syna GmbH

Sehr geehrte Damen und Herren,

wir beziehen uns auf Ihr Schreiben vom 15.10.2020 in obiger Angelegenheit und nehmen als zuständiger Netzbetreiber wie folgt Stellung.

Gegen den Vorentwurf des Bebauungsplans „Bachhöller Weg - 2. Änderung“ in der Fassung vom Oktober 2020 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 besonders auf die vorhandenen Straßenbeleuchtungsanlagen im Geltungsbereich der ausgewiesenen Ausgleichsfläche hin. Im eigentlichen Plangebiet befindet sich aktuell nur der Stromnetzanschluss des Anwesens „Bachhöller Weg 7“. Vorsorglich weisen wir jedoch noch auf die zahlreich vorhandenen Strom- und Straßenbeleuchtungseinrichtungen in den unmittelbar angrenzenden öffentlichen Verkehrsflächen hin.

Die Betriebs- und Versorgungssicherheit aller Anlagen muss jederzeit gewährleistet sein.

Aufgrund der vorhandenen Stromversorgungsanlagen in den angrenzenden Bereichen ist die grundsätzliche und weitere spezifische Erschließung des Gesamtgeltungsbereiches gesichert.

Dennoch kann es zu umfangreichen Verlegungen bzw. Montagen verschiedener Leitungen und Anlagen innerhalb und außerhalb des Geltungsbereiches kommen.

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



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 Dolezych · 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: COBADEFFXXX

Teil von



Hinsichtlich einer möglichen Gasversorgung verweisen wir auf den Punkt 5.2 „Ver- und Entsorgung“ der Begründung und bestätigen diesen.

Bezüglich der eventuell erforderlichen Ersatz- bzw. Neupflanzungen ist anzumerken, dass der Abstand zwischen Baum und Gasrohr bzw. Kabel 2,50 m betragen muss.

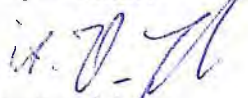
Bei geringeren Abständen sind die Bäume zum Schutz unserer Versorgungsanlagen in Betonschutzrohre einzupflanzen, wobei die Unterkante der Schutzrohre bis auf die Verlegetiefe der Versorgungsleitungen reichen muss. Bei dieser Schutzmaßnahme kann der Abstand zwischen Schutzrohr und Gasleitung bzw. Kabel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



Volker Jahn

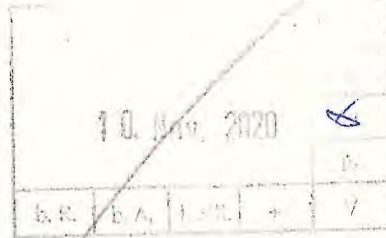


Markus Racke



Handwerkskammer Wiesbaden
Postfach 2960 · 65019 Wiesbaden

Magistrat der Stadt Eltville am Rhein
Postfach 1554
65334 Eltville am Rhein



Technologie-, Umwelt-
und Digitalisierungs-
beratung

EINGEGANGEN

10.11.2020

Entwurf des Bebauungsplans Nr. 34/2 "Bachhöllerweg – 2. Änderung"

6. November 2020

Sehr geehrte Damen und Herren,

Unser Zeichen: III.2-Km
VOR-37948-S4K2Y2

die Kreishandwerkerschaft des Rheingau-Taunus-Kreises bearbeitet diesen Vorgang als Auftragsangelegenheit.

Ansprechpartner:
Aileen Klemm
Telefon 0611 136-161
Telefax 0611 136-8161
Aileen.klemm@hwk-wiesbaden.de

Falls von dort eine Stellungnahme abgegeben wird, geht sie Ihnen direkt zu.

Mit freundlichen Grüßen

Aileen Klemm

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 – 18:00 Uhr
Fr. 07:00 – 16:30 Uhr
Servicezeiten:
Mo. – Do. 08:00 – 17:00 Uhr
Fr. 08:00 – 15:30 Uhr

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

Nassauische Sparkasse
IBAN DE88 5105 0015 0100 0002 53
BIC (Swift-Code) NASSDE55XXX

Steins, Claus-Jürgen

Von: c.fritsch@wiesbaden.ihk.de
Gesendet: Freitag, 20. November 2020 13:51
An: Steins, Claus-Jürgen
Betreff: Frist 20.11. - Bebauungsplan Nr. 34/2 "Bachhöllerweg - 2. Änderung" in Eltville-Erbach
Anlagen: pic22648.jpg; pic27446.jpg; pic23805.jpg

Sehr geehrter Herr Steins,

zu dem Bebauungsplan Nr. 34/2 "Bachhöllerweg - 2. Änderung" in Eltville-Erbach haben wir keine Anregungen oder Bedenken.

Freundliche Grüße

Christine Fritsch
Konjunkturumfragen, Bauleitplanung | Wirtschaftspolitik

IHK Wiesbaden | Wilhelmstraße 24-26 | 65183 Wiesbaden.

T 0611 1500-137 | c.fritsch@wiesbaden.ihk.de.

Ihre Einschätzung zählt: www.ihk-wiesbaden.de/konjunkturumfrage

(Embedded image moved to file: pic22648.jpg)Facebook IHK Wiesbaden(Embedded image moved to file: pic27446.jpg)Twitter IHK Wiesbaden (Embedded image moved to file: pic23805.jpg)Youtube IHK Wiesbaden

Unsere IHK hat zu ihren üblichen Öffnungszeiten (Mo-Do 8-17 Uhr, Fr 8-16 Uhr) wieder geöffnet. Bitte nutzen Sie die Möglichkeit, vorab einen Termin mit Ihrem Ansprechpartner zu vereinbaren. Wir bitten Sie, einen Mund-Nasen-Schutz zu tragen und auf die allgemeinen Abstands- und Hygieneregeln zu achten. Desinfektionsmittel haben wir selbstverständlich für Sie bereitstehen. Wir unterstützen Unternehmen bei allen Fragen zu den Folgen des Coronavirus: www.ihk-wiesbaden.de/coronavirus.

Besuchen Sie uns online unter www.ihk-wiesbaden.de.

Der Schutz Ihrer Daten ist uns wichtig. Informationen zu unserem Umgang mit Ihren Daten erhalten Sie in unseren Pflichtinformationen nach der DSGVO und Datenschutzhinweisen.



Landkreis Limburg-Weilburg

Der Kreisausschuss



Landkreis Limburg-Weilburg, Der Kreisausschuss, Postfach 1552, 65535 Limburg

4020

Magistrat der Stadt Eltville am Rhein
Postfach 1454

65334 Eltville am Rhein

Stadt Eltville
am Rhein

02. NOV. 2020

b. R.	b. A.	I. SUR.	+	V
-------	-------	---------	---	---

Handwritten: 10, 02. NOV. 2020

Handwritten: 10

Handwritten: 10

Handwritten: 10

Handwritten: 10

Amt

Fachdienst

Auskunft erteilt

Zimmer

Durchwahl

Telefax

E-Mail

Postanschrift und

Fristenbriefkasten

Unser Aktenzeichen

**Amt für den Ländlichen Raum,
Umwelt, Veterinärwesen und
Verbraucherschutz**

Landwirtschaft

Frau Mehlen

30

06431 296-5805 (Zentrale: -0)

06431 296-5965

k.mehlen@Limburg-Weilburg.de

Schiede 43, 65549 Limburg

3.3.2 Tgb.-Nr. 60/2020

Eltville

27. Oktober 2020

Bebauungsplan Nr. 34/2 „Bachhöllerweg – 2. Änderung“
- Beteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB

Guten Tag Herr Steins,

aus landwirtschaftlich-fachlicher Sicht bestehen keine Bedenken oder Anmerkungen gegenüber der 2. Änderung des o.g. Bebauungsplans.

Wir begrüßen die Erbringung der naturschutzrechtlichen Kompensation durch die Renaturierung einer entsprechenden Fläche und Anpflanzung von Bäumen, sodass keine weiteren landwirtschaftlichen Flächen in Anspruch genommen werden.

Bei Fragen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.

Freundliche Grüße
im Auftrag

Handwritten signature: K. Mehlen

K. Mehlen

Unsere Servicezeiten

Montag, Mittwoch, Donnerstag 8:30 – 12:00 und 13:30 – 16:00 Uhr
Dienstag geschlossen oder nach Vereinbarung

Freitag 8:30 – 12:00 Uhr

Einen Termin können Sie auch telefonisch vereinbaren

Besuchsadresse Nebengebäude (Schloss) Hadamar

Gymnasiumstr. 4, 65589 Hadamar

Bankverbindungen des Landkreises Limburg-Weilburg

Kreissparkasse Limburg IBAN: DE41 5115 0018 0000 0000 18 BIC: HELADEF1LIM

Kreissparkasse Weilburg IBAN: DE10 5115 1919 0100 0006 60 BIC: HELADEF1WEI

Nassauische Sparkasse IBAN: DE16 5105 0015 0535 0438 33 BIC: NASSDE55XXX

Postbank IBAN: DE38 5001 0060 0033 7166 00 BIC: PBNKDEF

Internet www.Landkreis-Limburg-Weilburg.de

Datenschutz:

Informationen zum Schutz personenbezogener Daten bei deren Verarbeitung durch den Landkreis Limburg-Weilburg nach Artikel 13, 14 Datenschutz-Grundverordnung (DS-GVO) finden sich auf der Internetseite des Landkreises (www.landkreis-limburg-weilburg.de). Wir übersenden diese Informationen auf Wunsch in Papierform.

Anlage 1

Vorläufige Abwägung der Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

1. Amt für Bodenmanagement

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Sie sind bei der Umsetzung etwaiger Bauvorhaben zu beachten.

Die Hinweise haben keine Auswirkungen auf den Inhalt des Bebauungsplans.

2. Hessen Archäologie

keine Bedenken

3. Kreisausschuss des Rheingau-Taunus-Kreises

Immissionsschutz:

Der Anregungen wurde entsprochen, es wurde ein Schallgutachten erstellt. Dies kommt zu folgendem Ergebnis:

„Insgesamt können die Planungen [...] hinsichtlich der entstehenden Geräuschimmissionen als unbedenklich angesehen werden.

Bei der gegebenen Zuordnung der Anlagen und Gebietstypen sind im Bereich der schutzbedürftigen Nachbarschaft keine schädlichen Umwelteinwirkungen durch Lärm zu erwarten [...].“

Gemäß der Empfehlung des Gutachtens wird das Gewerbegebiet als eingeschränkt (Zweckbestimmung nur Lager) festgesetzt.

Die sonstigen Forderungen aus der Stellungnahme (vor allem Gebot der Rücksichtnahme: Nachtruhe zwischen 22 und 6 Uhr) werden auch vom Gutachter empfohlen. Diese Festlegungen können allerdings nicht auf der Ebene des Bebauungsplans getroffen werden, sondern müssen bei (Bau-)Vorhaben ordnungsbehördlich erfolgen.

Untere Naturschutzbehörde:

Die Anregungen sind berücksichtigt:

- Es ist ein artenschutzrechtliches Gutachten erarbeitet worden (*liegt noch nicht schriftlich vor*). Etwaige Empfehlungen fließen in den B-Plan ein.



- Die – soweit mögliche – naturnahe Gestaltung des Wohnmobilstellplatzes wird dem Betreiber auferlegt.
- Die (vorhandene) Eingrünung des Gewerbegrundstücks ist festgesetzt.

Untere Wasserbehörde:

- Die Breite des Bachuferschutzstreifens (Gewässerrandstreifen) und der Maßstab sind eingetragen.
- Gewässerrandstreifen: Die Ausnahme hinsichtlich der Einfriedungen ist gestrichen.
- Die „Freihaltefläche für Unterhalt des Gewässers“ ist wieder aufgenommen.
- Überschwemmungsgebiet: Der entsprechende Hinweis auf §§ 78 und 78a Wasserhaushaltsgesetz (WHG) ist aufgenommen.

Brandschutz:

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Soweit sie die Projektplanung betreffen, sind sie von den Vorhabenträgern im bauaufsichtlichen Verfahren zu beachten.

Die Hinweise haben keine Auswirkungen auf den Inhalt des Bebauungsplans.

Bauaufsicht:

- Die Abmessungen der Baugebiete (soweit zur Klarheit erforderlich) und überbaubaren Flächen sind in der Planzeichnung eingetragen.
- MI: Die Festsetzung einer zulässigen Grundfläche ist ausreichend.
- Gartenwirtschaft/Weingarten: Das Planungsziel ist entfallen; somit eine genaue Definition nicht mehr erforderlich.
- Festsetzung Ziffer 1.1 ist präzisiert:
„... Dies bedeutet, dass die Fläche, die überdeckt wird (also einschließlich „fiktiver“ Seitenwände) für die Größe maßgeblich ist.“
- Gebäudehöhe: Für Gartenlauben/Gerätehütten ist der natürlich gewachsene Boden maßgeblich; für sonstige bauliche Anlagen der Erschließungsweg (Bachhöller Weg).
- Festsetzung Ziffer 2: Die Anregung ist berücksichtigt. Der Platz darf maximal als Wiese oder mit Schotter befestigt werden.
- Festsetzung Ziffer 4.1.2: Die Bestimmung über die Vordächer ist gestrichen.
- Festsetzung Ziffer 4.4: Die Zulässigkeit von Stellplätzen ist gestrichen; somit kann die Präzisierung des „dauerhaften Abstellens“ entfallen.

4. Regierungspräsidium Darmstadt

Regionalplanung:

Das vorliegende Plangebiet ist zwar 1,8 Hektar groß; allerdings wird im Wesentlichen der Bestand überplant. Ein nennenswerter Eingriff (Hochbau, Vollversiegelung) erfolgt lediglich auf einer Fläche von maximal 50 m² (Sondergebiet), die zudem direkt an die bebaute Ortslage grenzt. Daher ist nicht von einer Inanspruchnahme des „Vorranggebietes Regionaler Grünzug“ auszugehen. Dennoch wird die Stadt Eltville bei der Neu-



abgrenzung der Regionalen Grünzüge im Rahmen der nächsten Fortschreibung des Regionalplans eine Kompensation vorschlagen.

Gewerbegebiet: Bei der Planung des Entwurfs des vorliegenden B-Plans hat sich herausgestellt, dass die Lagerhalle offensichtlich bereits vor Jahrzehnten genehmigt wurde. Zwar liegen dem Stadtbauamt hierzu keine Unterlagen vor; jedoch ist im Zuge einer einstmals geplanten Verlagerung der Halle anlässlich eines Streitverfahrens durch den Hessischen Verwaltungsgerichtshof konstatiert worden, dass es sich um einen „...vorhandenen und kraft Bestandsschutzes hinzunehmenden Zustand...“ handelt (VGH, III GE 70/82, Urteil vom 24.01.83).

Insofern trifft der Bebauungsplan keine Neuausweisung, sondern übernimmt den augenscheinlich legalen Bestand.

Zwar wäre ein Standort innerhalb des bebauten Bereichs wünschenswert; Alternativen stehen aber in Erbach leider nicht zur Verfügung.

Nachsorgender Bodenschutz:

Die Hinweise aus der Altflächendatei werden zur Kenntnis genommen.

Für die Fortführung der Altflächendatenbank wurden die im Zeitraum bis Ende 2019 abgemeldeten Gewerbebetriebe in der Stadt Eltville auf ihre Altlastenrelevanz überprüft und in die Datenbank des HLNUG mittels DATUS eingegeben. Hierfür ist ein externes Büro beauftragt worden. Die Aktualisierung wurde 2020 abgeschlossen. Das Büro wird auch die Daten abgemeldeter Gewerbebetriebe auf deren Altlastenrelevanz fortlaufend prüfen.

Den gesetzlichen Anforderungen nach § 8 HAltBodSchG ist somit entsprochen.

Vorsorgender Bodenschutz:

Aufgrund der Zielsetzung des Bundesbodenschutzgesetzes zum sparsamen und schonenden Umgang mit Grund und Boden ist im B-Plan festgesetzt, dass wasserdurchlässige Befestigungen zu verwenden sind bzw. Versiegelungen auf das äußerst Notwendige zu begrenzen sind.

Weitere bodenspezifische Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen sind im Rahmen der Bauausführung zu beachten. Hierbei gibt es allgemeine Vorschriften zum Schutz des Mutterbodens (§ 202 BauGB) sowie Vorgaben zur Lagerung und Wiedereinbau des Oberbodens (DIN 18915 und DIN 19731).

Weitere Untersuchungen, Ausführungen und Festsetzungen werden aufgrund der geringfügigkeit des Eingriffs durch den B-Plan als nicht erforderlich gehalten.

Grundwasser:

Zur Wasserversorgung wurde die Stellungnahme der Rheingauwasser GmbH eingeholt und in der Begründung wiedergegeben (Kapitel 5.2).

Im Ergebnis bestätigt Rheingauwasser, dass die Löschwasserversorgung sichergestellt ist. Auch hinsichtlich der Wasserversorgung bestehen von dort keine Bedenken.



Oberflächengewässer:

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und beachtet. Ein Hinweis auf § 78 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) ist aufgenommen.

Die Anregungen – auch der Unteren Wasserbehörde – sind berücksichtigt:

- Die Breite des Bachuferschutzstreifens (Gewässerrandstreifen; 10 m einschließlich Freihaltefläche zum Unterhalt) ist eingetragen.
- Der Gewässerrandstreifen ist nun nach § 9 Abs. 1 Nr. 25b festgesetzt.
- Gewässerrandstreifen: Die Ausnahme hinsichtlich der Einfriedungen ist gestrichen.
- Die „Freihaltefläche für Unterhalt des Gewässers“ ist wieder aufgenommen.

Abwasser, anlagenbezogener Gewässerschutz:

Zur Entsorgung des Abwassers wurde die Stellungnahme des Abwasserverbandes (AVOR) eingeholt.

Im Planbereich fällt kein häusliches Schmutzwasser an. Für die Kleingärten, den Wohnmobilstellplatz und die Lagerhalle existiert keine Trinkwasserleitung und ist nach Aussagen der Rheingauwasser GmbH auch nicht geplant. Insofern ist kein Kanalanschluss erforderlich und somit auch nicht bei der Schmutzfrachtsimulationsberechnung (SMUSI) zu berücksichtigen.

Es ist festgesetzt, dass keine Anlagen mit Abwasseranfall betrieben werden dürfen (ausgenommen das Sonstige Sondergebiet).

Das Weingut nördlich des Bachhöller Wegs liegt außerhalb des Planbereichs. Nach Aussage des AVOR ist das häusliche Schmutzwasser aber offensichtlich im Rahmen der SMUSI erfasst.

Das Niederschlagswasser der Dachfläche des TGS-Vereinsheims leitet in den Regenwasserkanal "Entwässerung Kahligsweg" ein, insofern wird hier dem Grundsatz nach § 55 Abs. 2 WHG Genüge getan.

Die Begründung ist zum Thema Entsorgung ergänzt worden (Kapitel 5.2).

Ansonsten werden die Hinweise auf § 55 WHG und die Zuständigkeiten der Wasserbehörden zur Kenntnis genommen.

Immissionsschutz:

Aufgrund einer Anregung der Immissionsschutzbehörde beim Rheingau-Taunus-Kreis wurde ein Schallgutachten erstellt. Dies kommt zu folgendem Ergebnis:

„Insgesamt können die Planungen [...] hinsichtlich der entstehenden Geräuschimmissionen als unbedenklich angesehen werden.



Bei der gegebenen Zuordnung der Anlagen und Gebietstypen sind im Bereich der schutzbedürftigen Nachbarschaft keine schädlichen Umwelteinwirkungen durch Lärm zu erwarten [...].“

Festlegungen zur Nachtruhe (22 bis 6 Uhr gemäß BImSchG) können nicht auf der Ebene des Bebauungsplans getroffen werden, sondern müssen bei (Bau-)Vorhaben ordnungsbehördlich erfolgen.

Bergaufsicht:

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Sie haben keine Auswirkungen auf den Inhalt des Bebauungsplans.

Kampfmittelräumdienst:

Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen. Es gibt keine Hinweise auf entsprechende Vorkommen.

Planungsrecht:

Die Anregung ist berücksichtigt: Das Verfahren zur Neuaufstellung/Änderung des Flächennutzungsplans wird parallel durchgeführt.

5. Syna

Die Hinweise werden zur Kenntnis gegeben. Sie sind bei Projektplanungen zu berücksichtigen.

Die Hinweise haben keine Auswirkungen auf den Inhalt des Bebauungsplans.

6. Handwerkskammer

keine Bedenken

7. Industrie- und Handelskammer

keine Bedenken

8. Amt für den ländlichen Raum

keine Bedenken

Kahlig

Unter dem Kahlig

Bachhöll

Tannenstraße

Birkenstraße

Eberbacher Straße

Ringst

M. 1:500

Freizeitgärten

P
Wohnmobilstellplatz

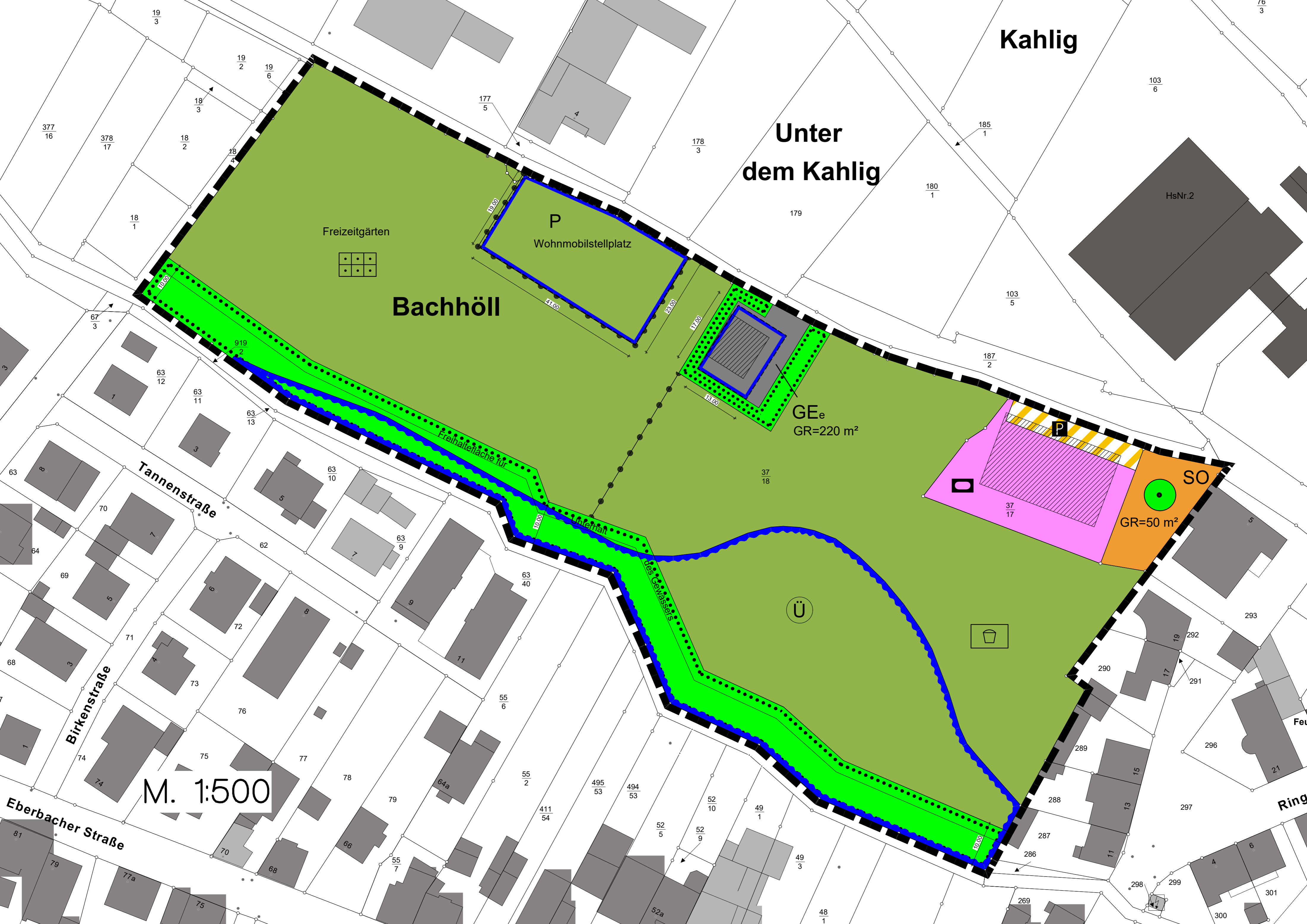
GE_e
GR=220 m²

SO
GR=50 m²

Freihaltefläche für

Untermaß

des Gewässers



Planzeichenerklärung

Art der baulichen Nutzung

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB



Gewerbegebiet, eingeschränkt
hier: Lager
§ 8 BauNVO



Sonstiges Sondergebiet,
hier: Künstleratelier
§ 11 BauNVO

Maß der baulichen Nutzung

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO

GR

zulässige Grundfläche

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB



Baugrenze

Flächen für den Gemeinbedarf

§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB



Sportlichen Zwecken dienende
Gebäude und Einrichtungen:
Vereinsheim

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB



Öffentliche Parkfläche

Grünflächen

§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB



Öffentliche Grünfläche; hier: Spielplatz



Private Grünfläche; hier: Freizeitgärten



Private Grünfläche; hier:
Stellplatz für Wohnmobile

Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft,
den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses
§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB



Überschwemmungsgebiet

Maßnahmen und Flächen zum Schutz, zur Pflege
und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB



Erhaltung: Bäume



Erhaltung: Gewässerrandstreifen

Sonstige Planzeichen

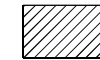


Grenze des räumlichen Geltungs-
bereichs des Bebauungsplans

§ 9 Abs. 7 BauGB



Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung



Gebäude, nicht im Kataster



Bebauungsplan Nr. 34/2 "Bachhollerweg – 2. Änderung", Erbach

Textliche Festsetzungen

- 1. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB), zulässige bauliche Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und 16c BauGB)**
 - 1.1 Auf den Privaten Grünflächen (Freizeitgärten) ist je Nutzungseinheit eine Gerätehütte/Gartenlaube von maximal 20 m³ einschließlich Dachüberständen, überdachten Terrassen etc. zulässig. Dies bedeutet, dass die Fläche, die überdeckt wird (also einschließlich „fiktiver“ Seitenwände) für die Größe maßgeblich ist.
 - 1.2 Die maximale Höhe der Hütten/Lauben beträgt 2,25 m (Traufhöhe) bzw. 3,25 m (First bzw. Oberkante (jeweils über gewachsenem Gelände, als mittleres Maß der betroffenen Gebäudeseiten))
 - 1.3 GE/MI: Die zulässige Gebäudehöhe beträgt 4,0 m über der Erschließungsstraße.
 - 1.4 Anlagen mit Abwasseranfall dürfen nicht betrieben werden (ausgenommen Sonstiges Sondergebiet).

- 2 Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)**
 - 2.1 Wege dürfen nur in wasserdurchlässiger Ausführung, wie z.B. Rasengittersteine, Schotterrasen oder wassergebundener Decke hergestellt werden. Versiegelungen sind auf das äußerst Notwendige zu begrenzen.
 - 2.2 Innerhalb des Überschwemmungsgebietes sind jegliche bauliche Anlagen unzulässig.
 - 2.3 Die Private Grünfläche (Wohnmobilstellplatz) darf maximal als Wiese oder mit Schotter angelegt werden.
 - 2.4 Die Ausgleichsmaßnahme „Bahnhofstraße“ in der Gemarkung Erbach, Flur 27, Flurstück 499 (teilweise) gemäß Kapitel 6 der Begründung ist verbindlicher Bestandteil des Bebauungsplans.

- 3. Anpflanzung und Erhaltung von Bäumen und Sträuchern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a und b BauGB)**
 - 3.1 Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB)

Die vorhandenen Hecken und Sträucher sind - soweit standortgerecht und heimisch - dauerhaft zu erhalten. Ebenso sind vorhandene Laub- und Obstbäume mit einem Stammumfang von mehr als 30 cm, gemessen in 1 m Höhe, zu erhalten. Bei notwendigen Ersatzpflanzungen oder bei



Neupflanzungen sind Arten der Listen nach den Festsetzungen Ziffern 1.4.4.1 bis 1.4.4.5 zu verwenden.

3.2 Artenlisten

3.2.1 Laubbäume:

Acer campestre	- Feldahorn	Prunus padus /serotina	- Traubenkirsche
Acer platanoides	- Spitzahorn	Prunus mahaleb	- Weichselkirsche
Acer pseudoplatanus	- Bergahorn	Quercus robur	- Stieleiche
Alnus glutinosa	- Schwarzerle	Rhamnus frangula	- Faulbaum
Betula pendula	- Weißbirke	Sorbus aucuparia	- Eberesche
Carpinus betulus	- Hainbuche	Salix caprea	- Salweide
Fraxinus excelsior	- Esche	Ulmus carpinifolia	- Feldulme

3.2.2 Obstbäume:

Alte, lokale Sorten gemäß Liste des Landschaftspflegeverbandes Rheingau-Taunus e.V. (Hochstämme)

3.2.3 Sträucher:

Acer campestre	- Feldahorn	Salix daphnoides	- Schimmelweide
Cornus mas	- Kornelkirsche	Salix triandra	- Mandelweide
Comus sanguinea	- Roter Hartriegel	Salix aurita	- Ohrweide
Coryllus avellana	- Hasel	Salix viminalis	- Korbweide
Eunonymus europaeus	- Pfaffenhütchen	Sambucus nigra	- Schwarzer Holunder
Ligustrum vulgare	- Gemeiner Liguster	Sambucus racemosa	- Traubenholunder
Lonicera xylosteum	- Heckenkirsche	Viburnum lantana	- Wolliger Schneeball
Rosa canina	- Hundsrose	Viburnum opulus	- Wasserschneeball
Prunus spinosa	- Schlehe	Rhamnus frangula	- Faulbaum

3.2.4 Kletterpflanzen:

Hedera helix	- Efeu
Parthenocissus tricuspedata Veitchii	- Wilder Wein
Hydrangea petiolaris	- Kletterhortensie

sowie Kletterrosen

4. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 81 HBO)

4.1 Gestaltung baulicher Anlagen

4.1.1 Dächer

Grünflächen (Freizeitgärten): Dachaufbauten wie Antennen, Wasserspeicher etc. sind unzulässig. Anlagen zur passiven (privaten) Nutzung der Sonnenenergie sind zulässig.



Allgemein: Für die Dacheindeckung dürfen nur dunkle Farben (dunkelbraun bis schwarz) verwendet werden. Glänzende oder reflektierende Materialien sind unzulässig. Dachbegrünung ist zulässig.

4.1.2 Baukörper und Fassaden

Gerätehütten sind als Kleinbauten in einfachster Ausführung ohne Unterkellerung herzustellen. Die Umfassungswände sind in leichter Holzbauweise auszuführen. Die Fundamente dürfen aus Ortbeton (maximal als Streifen oder als Punkte) hergestellt werden. Feuerstätten sind unzulässig. Es sind nur dunkle Farbtöne (braunrot bis dunkelbraun oder grün bzw. in natürlicher Holzfärbung) zulässig.

Gartenlauben sind als kleine 1-geschossige Bauwerke in einfacher Ausführung ohne Feuerstelle herzustellen. Die Außenwände sind in Holzkonstruktion auszubilden. Die Fundamente dürfen in Ortbeton (maximal als Streifen oder als Punkte) hergestellt werden. Es sind nur dunkle Farbtöne (braunrot bis dunkelbraun oder grün bzw. in natürlicher Holzfärbung) zulässig.

4.2 Einfriedungen

Einfriedungen sind als Holzzaun (natur, imprägniert) oder Maschendrahtzaun (grün ummantelt) bis zu einer Höhe von 1,50 m zulässig. Geschlossene Einfriedungen (Mauern, Flechtzaunelemente o.ä.) sind nicht zulässig. Stacheldraht ist ebenfalls unzulässig.

4.3 Beleuchtung

Außenlichtquellen sind so anzuordnen, dass nur ein eng begrenztes Lichtfeld ohne Fernwirkung entsteht.

4.4 Freiflächen

Treppen sind nur in Naturstein oder Holz, Stützmauern nur als Trockenmauer aus Natursteinen zulässig. Abfallbehälter sind nicht einsehbar auf dem Grundstück zu errichten und einzugrünen. Wassertonnen in den Farben braun und grün sowie Zisternen sind zulässig. Andere bauliche Anlagen - soweit sich deren Zulässigkeit nicht aus Festsetzungen dieses Bebauungsplans ergibt - sind unzulässig.

Schottergärten sind unzulässig.

Stellplätze sind nur im Sonstigen Sondergebiet zulässig.

Wassergefährdende Stoffe und Materialien dürfen weder verwendet noch gelagert werden.

Hinweise

1. Wenn bei Erdarbeiten Bodendenkmäler bekannt werden, so ist dies dem Landesamt für Denkmalpflege – Abteilung Archäologie und Paläontologie – oder der Unteren Denkmal-schutzbehörde unverzüglich anzuzeigen.



ELTVILLE AM RHEIN
WEIN-, SEKT- UND ROSENSTADT

2. Die Schutzvorschriften gemäß § 78 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) und die sonstigen Schutzvorschriften gemäß § 78a WHG sind zu beachten; insbesondere das Verbot der Errichtung baulicher Anlagen und das Verbot des Erhöhens der Erdoberfläche. Jede davon abweichende Maßnahme bedarf einer Genehmigung oder Zulassung durch die Untere Wasserbehörde.
3. Soweit die Festsetzungen des Bebauungsplans "Bachhöllerweg" einschließlich der 1. Änderung nicht durch diese Änderung überlagert werden, bleiben sie weiterhin in Kraft.



Bebauungsplan Nr. 34/2 "Bachhöllerweg – 2. Änderung", Erbach

BEGRÜNDUNG

1. Vorbemerkungen – Anlass der Aufstellung, Ziel und Zweck des Bebauungsplans

Das Spiel- und Freizeitgelände „Bachhöller Weg“ (Flurstück 37/12) ist - mit dieser spezifischen Nutzung - als öffentliche Grünfläche in dem seit 1984 rechtswirksamen B-Plan "Bachhöllerweg" ausgewiesen. Tatsächlich wurde der Spiel- und Bolzplatz nur auf einer Teilfläche (ca. zwei Drittel des ausgewiesenen Bereichs) realisiert. Das westliche Areal wird als Gartenland genutzt, das von der Stadt an verschiedene Freizeitgärtner verpachtet wird. Es ist nicht mehr vorgesehen, die Sport- und Spielfläche dorthin zu erweitern.

Mit der 1. Änderung des Bebauungsplans (rechtskräftig März 2017) wurde ein rund 1.000 m² großer Teil als Fläche für den Gemeinbedarf, auf der sportlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen zulässig sind (Funktionsgebäude der TGS Erbach), und eine öffentliche Parkplatzfläche festgesetzt.

Das am Bachhöller Weg angesiedelte Weingut wandte sich im Juli 2017 an die Stadt mit dem Ziel, auf einer Parzelle des oben genannten Gartenlandes einen Stellplatz für Wohnmobile einzurichten und zu betreiben. Die Anfrage passt in das Konzept der Stadt, diesen wachsenden Teil der Touristik zu bedienen.

Die Stadt betreibt derzeit nur einen, relativ unattraktiven Stellplatz für Wohnmobile an der Weinhohle. Parallel zu diesem bieten einige Winzer Stellplätze auf dem eigenen Weingut für Kunden/Touristen an. Die Winzer haben mit dieser zusätzlichen Dienstleistung einen attraktiven Weg zur Kundenbindung geschaffen. Die Gäste nehmen das Angebot offensichtlich gerne an, wie die Rückmeldungen gegenüber der Stadt zeigen.

Da die Wohnmobilisten für Eltville ein interessantes Gästeklientel darstellen, soll die Idee „Übernachten im Weingut“ weiter intensiviert werden. Die Nachfrage ist derzeit größer als das Angebot.

Im Zuge der Änderung des Bebauungsplans ist auch der Bereich, der als Gartenland genutzt wird, planungsrechtlich anzupassen und die Fläche, auf der eine Lagerhalle der ortsansässigen Schreinerei steht, zu legalisieren. Ferner hat der Eigentümer des Anwesens Bachhöller Weg 5 Interesse bekundet, die Fläche zwischen seinem Grundstück und dem Funktionsgebäude der TGS zu erwerben. Hier steht eine freiberufliche Nutzung zur Diskussion.



Die Stadtverordnetenversammlung beschloss aus den vorgenannten Gründen im Dezember 2017 für den Bereich "Bachhöller Weg" eine Teiländerung des Bebauungsplans und stimmte im Februar 2020 dem Nutzungskonzept zu.

2. Geltungsbereich, Größe, Höhenverhältnisse, Nachbarschaftslagen und Bestand

Der räumliche Geltungsbereich liegt in der Gemarkung Erbach und wird begrenzt

- im Nordosten durch den Bachhöller Weg,
- im Südosten durch die Anwesen Bachhöller Weg 5 und Ringstraße 11 - 19,
- im Südwesten durch den Kisselbach,
- im Nordwesten durch die städtischen Gartengrundstücke am Bachhöller Weg und umfasst somit die Grundstücke 37/17 und 37/18 der Flur 16.

Das Plangebiet hat eine Fläche von rund 1,8 Hektar. Das Gelände fällt von Norden nach Süden zum Kisselbach hin ab.

Im Norden grenzt Außenbereich (Weingut und landwirtschaftliche Fläche - Weinbau) an. Die Umgebung ist weiter im Norden und Osten durch den Bebauungsplan „Bachhöllerweg“ überplant. Dort findet man die Erbacher Grundschule mit der Turnhalle (festgesetzt als „Flächen für den Gemeinbedarf“ mit den jeweiligen Zweckbestimmungen) und im Osten Wohnbebauung (WA) bzw. die Erbacher Feuerwehr (ebenfalls „Fläche für den Gemeinbedarf“).

Südlich befindet sich ein nach § 34 BauGB zu beurteilendes Gebiet. Im Flächennutzungsplan ist dort Wohnbaufläche dargestellt. (Der Bebauungsplan Eberbacher Straße/Wiesenweg“ wird aufgrund offensichtlicher Rechtsmängel nicht mehr angewendet.)

Im Westen liegt das planfestgestellte Gartengebiet „Bachhöllerweg II“.

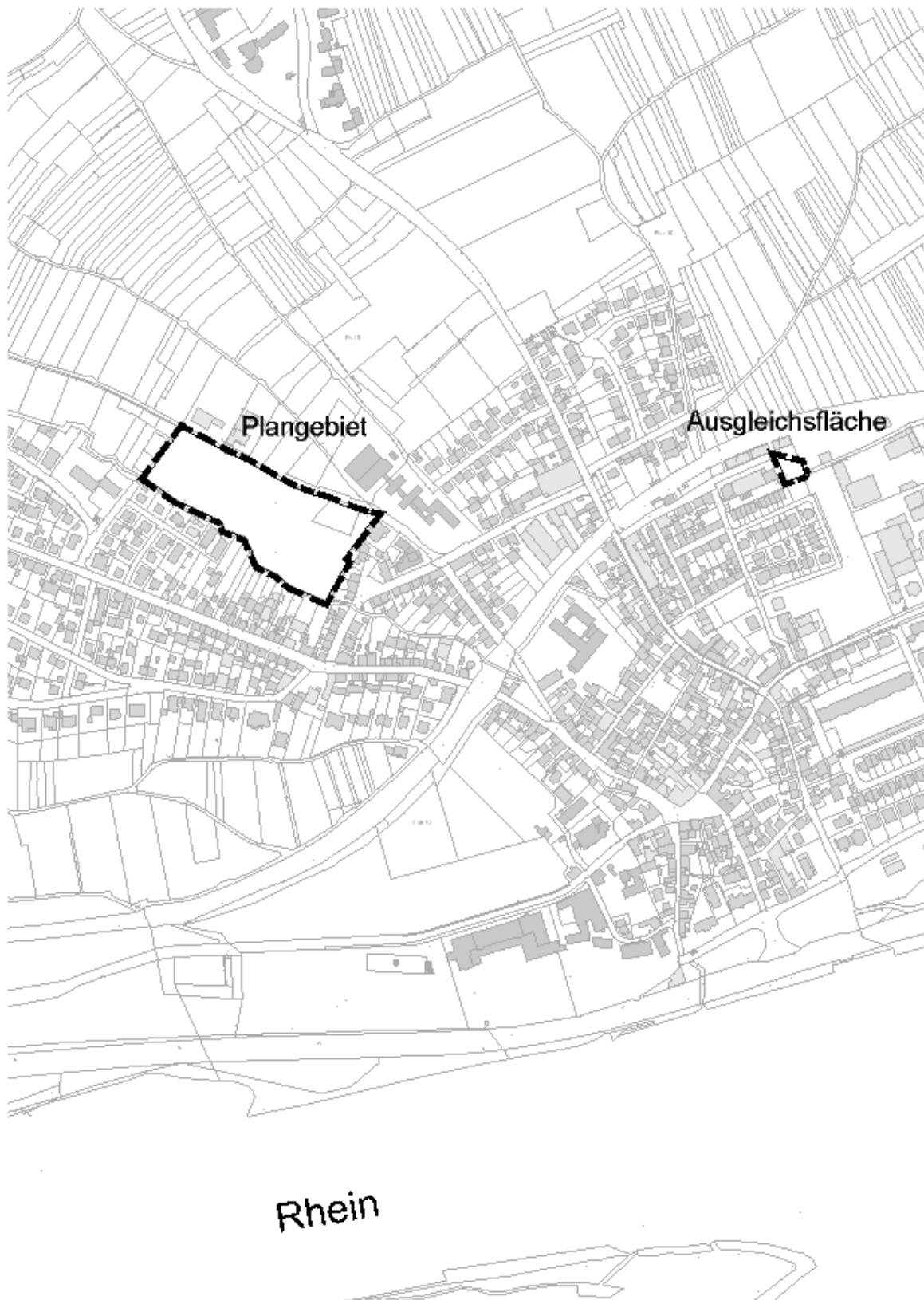


Abbildung 1: Übersichtsplan (unmaßstäblich)

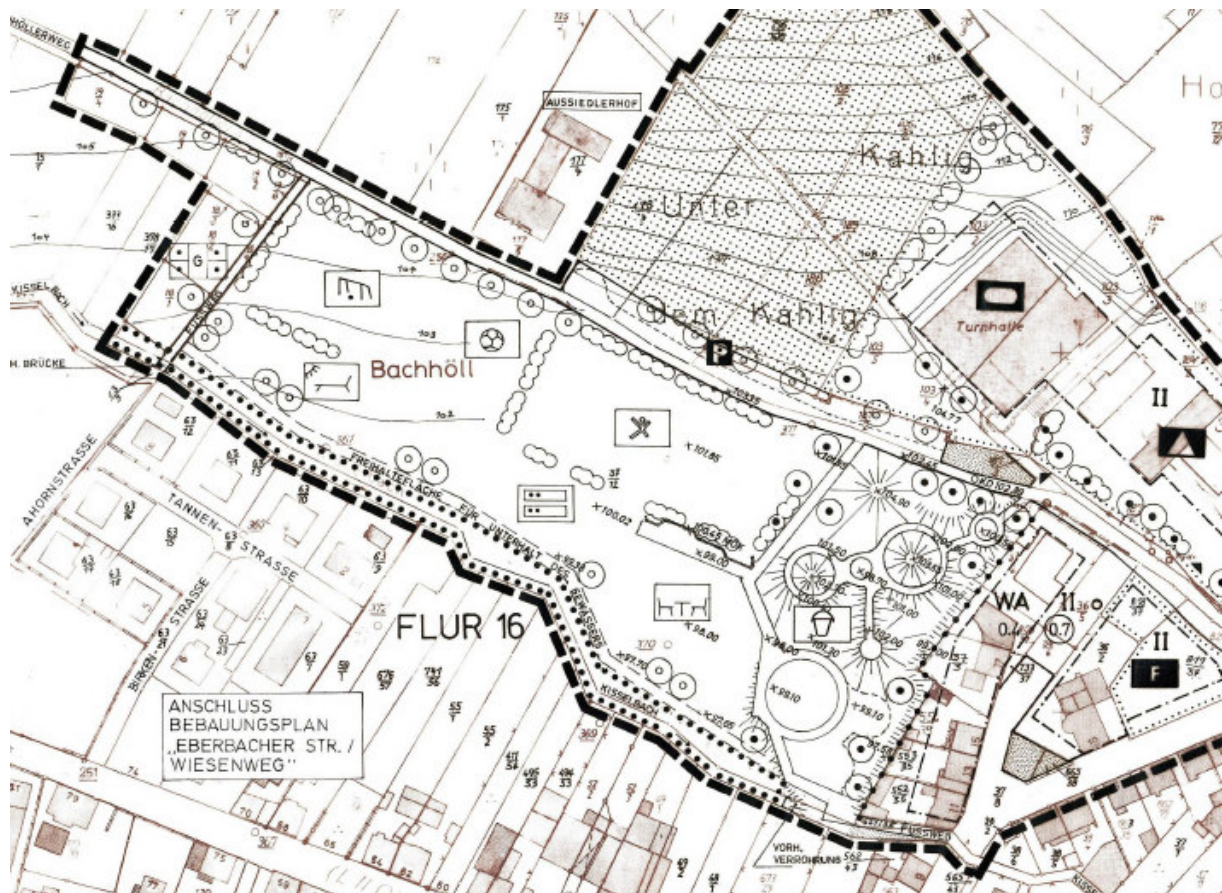


Abbildung 2: Ausschnitt rechtskräftiger B-Plan „Bachhollerweg“ (unmaßstäblich)

3. Übergeordnete Planungen und Vorgaben, Schutzgebiete

3.1 Regionalplan

Der aktuelle Regionalplan (RPS 2010) weist das Plangebiet als „Vorranggebiet regionaler Grünzug“, „Vorbehaltsgebiet für Landwirtschaft“ und „Vorranggebiet für vorbeugenden Hochwasserschutz“ aus.

Da der Geltungsbereich direkt an die Siedlungsfläche angrenzt und mit dem Bebauungsplan nur unwesentlich zusätzliche Bebauung erfolgt, ist keine Abweichung von den Inhalten des RPS 2010 zu vermuten.

Das Regierungspräsidium stellt jedoch eine Inanspruchnahme des „Vorranggebietes regionaler Grünzug“ fest. Daher wird die Stadt Eltville bei der Neuabgrenzung der Regionalen Grünzüge im Rahmen der nächsten Fortschreibung des Regionalplans eine Kompensation vorschlagen.

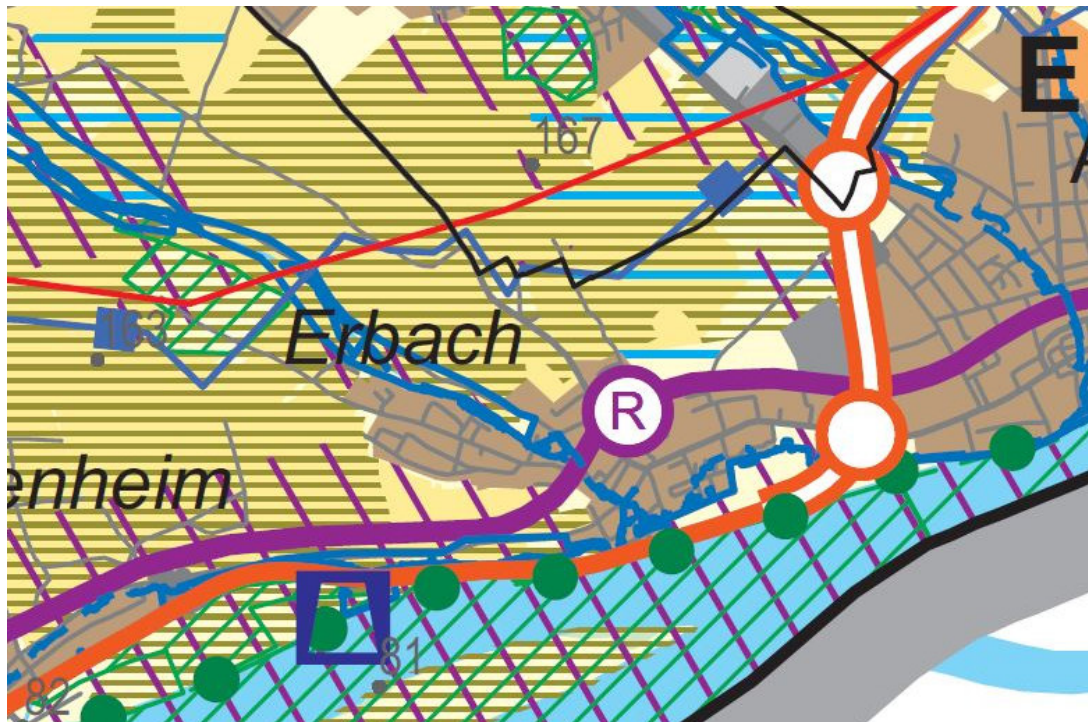


Abbildung 3: Auszug RPS 2010

3.2 Flächennutzungsplan (FNP)

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplans stellt der rechtswirksame FNP „Grünfläche, hier: Sport- bzw. Spielplatz“ dar. Die vorliegende Bauleitplanung widerspricht teilweise dieser Darstellung. Bei der anstehenden Neuaufstellung des FNP sind diese (geringfügigen) Abweichungen zu berücksichtigen. Gegebenenfalls ist der FNP parallel zu ändern.

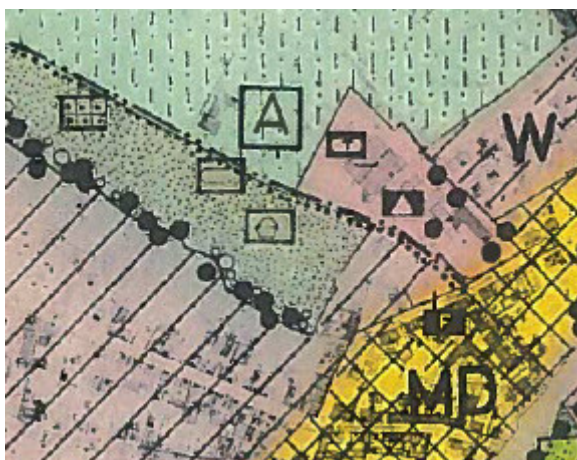


Abbildung 4: Auszug FNP der Stadt Eltville



3.3 Landschaftsplan

Der Landschaftsplan von 2002 weist als Maßnahme „standortangepasste Nutzung und naturnahe Gestaltung von Gärten in Talauen“ dar. Die Festsetzungen auf den „Grünflächen, hier: Freizeitgärten“ unterstützen dieses Ziel.

Entlang der südlichen und östlichen Grenze des Geltungsbereichs ist eine Siedlungsschranke dargestellt.

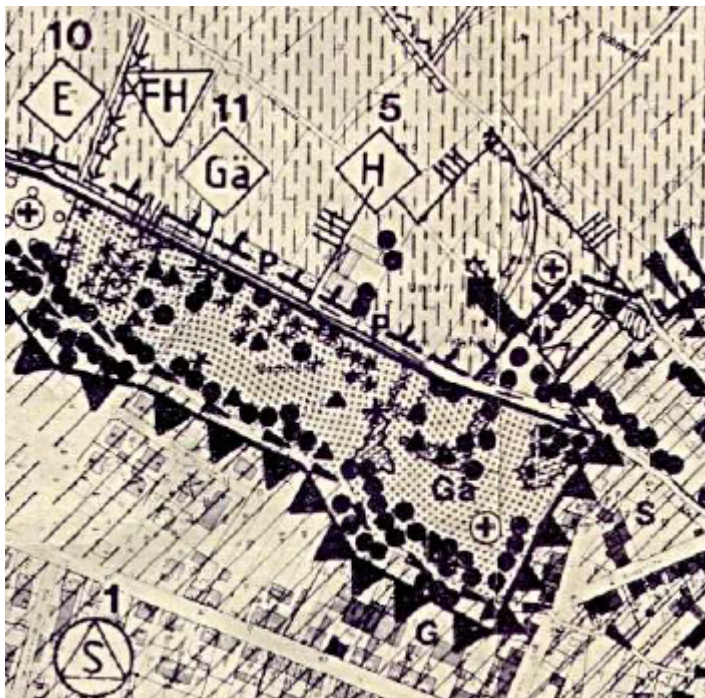


Abbildung 5: Auszug Landschaftsplan der Stadt Eltville

3.4 Schutzgebiete

Das Plangebiet liegt teilweise im Überschwemmungsgebiet des Kisselbachs. Dieses ist nachrichtlich im Plan übernommen.

4. Inhalt des Bebauungsplans (Festsetzungen)

4.1 Art der baulichen Nutzung

Für die Lagerhalle (Bestand) ist „Eingeschränktes Gewerbegebiet“ (GEe) festgesetzt; es ist nur als Lagerhalle/-platz zulässig. Für das private Vorhaben (Planung) angrenzend an das Haus Bachhöller Weg 5 ist „Sonstiges Sondergebiet; hier: Künstleratelier“ (SO) festgesetzt.



4.2 Maß der baulichen Nutzung, überbaubare Fläche

Im Sonstigen Sondergebiet ist eine zulässige Grundfläche (50 m²) festgesetzt, da hier noch keine konkrete Planung vorliegt.

Die festgesetzte überbaubare Fläche umfasst den Bestand der Lagerhalle im Gewerbegebiet sowie den Standort für die Wohnmobile.

Zur Einfügung in die Umgebung und zur Schonung des Landschaftsbildes ist die Höhe etwaiger Gebäude auf 4,0 Meter (Gerätehütten 3,25 m) begrenzt.

4.3 Grünflächen

Dem Bestand entsprechend ist das Spiel- und Freizeitgelände als „Öffentliche Grünfläche, hier: Sport- bzw. Spielfläche“ festgesetzt. Dort ändert sich faktisch nichts.

Der westliche Bereich ist als „Freizeitgärten“ festgesetzt. Hier wird der Bestand künftig bauleitplanerisch korrekt dargestellt.

Die bisher als Freizeitgarten genutzte Einheit, die an das benachbarte Weingut verpachtet ist, ist in der vorliegenden Änderung als „Private Grünfläche, hier: Wohnmobilstellplatz“ ausgewiesen.

4.4 Fläche für den Gemeinbedarf/Öffentlicher Parkplatz

Die Ausweisungen der 1. Änderung des Bebauungsplans „Bachholler Weg“ sind – quasi nachrichtlich – im vorliegenden Plan übernommen. Näheres regeln die Festsetzungen der 1. Änderung.

5. Erschließung

5.1 Verkehr

Das Plangebiet ist über den Bachholler Weg voll erschlossen. Da die Bauleitplanung weitgehend bestehende Nutzungen erfasst, ist mit nur geringem zusätzlichem Verkehr zu rechnen. Für den Abschnitt des Weges zwischen Ringstraße und Spielplatz ist ein Umbau bzw. eine Umgestaltung vorgesehen, der insbesondere Kinder und Jugendliche mehr vor dem motorisierten Verkehr schützt. Die entsprechenden Planungen laufen noch.

Als öffentliche Verkehrsmittel stehen die Bahn (vom Bachholler Weg ca. 400 – 650 m Fußweg zum Haltepunkt Erbach) und die Buslinie 171 der Rheingau-Taunus-Verkehrs-



gesellschaft (verkehrt zwischen Lorchhausen/Rüdesheim und Wiesbaden) zur Verfügung. Die nächste Haltestelle der Linie 171 (Erbach Marktplatz) liegt ca. 450 – 700 m entfernt.

5.2 Ver- und Entsorgung

Im Bachhöller Weg sind mit Ausnahme einer Gasleitung alle Einrichtungen der Ver- und Entsorgung gegeben.

Nach Angabe des Versorgungsträgers (Syna GmbH) im Rahmen der 1. Teiländerung des Bebauungsplans „Bachhöllerweg“ ist eine Gasversorgung grundsätzlich möglich. Da sich der nächstliegende Anschlusspunkt jedoch erst im Kreuzungsbereich „Bachhöller Weg/Ringstraße“ befände, unterliege die Realisierung der „nachweislichen Gesamtwirtschaftlichkeit“. Eine abschließende Aussage könne erst nach Angabe des Bedarfs der Gesamtleistung getroffen werden.

Zur Wasserversorgung wurde die Stellungnahme der Rheingauwasser GmbH eingeholt. Im Ergebnis bestätigt Rheingauwasser, dass die Löschwasserversorgung sichergestellt ist. Auch hinsichtlich der Wasserversorgung bestehen von dort keine Bedenken.

Im Planbereich fällt kein häusliches Schmutzwasser an. Für die Kleingärten, den Wohnmobilstellplatz und die Lagerhalle existiert keine Trinkwasserleitung und ist nach Aussagen der Rheingauwasser GmbH auch nicht geplant. Insofern ist kein Kanalanschluss erforderlich und somit auch nicht bei der Schmutzfrachtsimulationsberechnung (SMUSI) zu berücksichtigen.

Es ist festgesetzt, dass keine Anlagen mit Abwasseranfall betrieben werden dürfen (ausgenommen das Sonstige Sondergebiet).

6. Landschaftsplanung

Die 2. Änderung des Bebauungsplans „Bachhöller Weg“ übernimmt weitgehend den Bestand – mit Ausnahme des Sonstige Sondergebietes, in dem maximal 50 m² überbaut werden dürfen und der Fläche für die Wohnmobile. Der Eingriff in Natur und Landschaft ist insofern gering. Daher wird auf eine ausführliche Darstellung des Bestandes und auf eine Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung verzichtet. Auf Anregung der Unteren Naturschutzbehörde wurde dennoch ein Gutachten zum Artenschutz erstellt (liegt noch nicht vor; Ergebnisse werden zur Offenlage eingearbeitet).

Zum Ausgleich des Eingriffs in Natur und Landschaft ist dennoch eine Fläche (430 m²) in der Bahnhofstraße in Erbach vorgesehen (Abbildung 6), die teils renaturiert, teils von Brombeersträuchern befreit werden soll und auf der eine naturnahe Wiesenein-saat und die Anpflanzung von Bäumen geplant ist.



Das Plangebiet grenzt direkt an den Kesselbach. Zum Schutz des Gewässers und der Böschung ist der Bachuferstreifen als Fläche nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB festgesetzt. Außerdem reicht das Überschwemmungsgebiet weit in die Spielfläche. Hier und im Bachuferstreifen ist jegliche Bebauung unzulässig.



Abbildung 6: Ausgleichsfläche



7. Immissionsschutz

Aufgrund einer Anregung der Immissionsschutzbehörde beim Rheingau-Taunus-Kreis wurde ein Schallgutachten erstellt. Dies kommt zu folgendem Ergebnis:

„Insgesamt können die Planungen [...] hinsichtlich der entstehenden Geräuschimmissionen als unbedenklich angesehen werden.“

Bei der gegebenen Zuordnung der Anlagen und Gebietstypen sind im Bereich der schutzbedürftigen Nachbarschaft keine schädlichen Umwelteinwirkungen durch Lärm zu erwarten [...].“

8. Bodenordnung

Die geplante Fläche ist komplett im Eigentum der Stadt. Mit Ausnahme des gewerblichen Grundstücks angrenzend an die Liegenschaft Bachhöller Weg 5 (dies wird herausparzelliert) ändert sich daran nichts. Insofern sind keine weiteren Regelungen, die Grund und Boden betreffen (z. B. Umlegung), erforderlich.

9. Flächenbilanz (Planung)

Gewerbegebiet		325 m ²
Sonstiges Sondergebiet		372 m ²
Fläche für Gemeinbedarf		801 m ²
Öffentliche Parkplatzfläche		155 m ²
Grünflächen		
- Freizeitgärten	5.393 m ²	
- Wohnmobilstellplatz	896 m ²	
- Spiel-/Bolzplatz	7.107 m ²	13.396 m ²
Gewässerrandstreifen		2.358 m ²
Fläche zum Erhalt von Bepflanzung		268 m ²
		17.675 m ²

Anlage:

Umweltbericht

Bauamt der Stadt Eltville
Im Auftrag: Steins

Stand: August 2021



Bebauungsplan Nr. 34/2 "Bachhollerweg – 2. Änderung", Erbach

Umweltbericht nach § 2 (4) und § 2 a BauGB

1. Einleitung

1.1 Ziel und Inhalt des Bebauungsplans

Die vorliegende Bauleitplanung dient der planungsrechtlichen Regelung, insbesondere geringfügige Bebauung (Sonstiges Sondergebiet) zu ermöglichen bzw. Absicherung eines Wohnmobilstellplatzes und der Legalisierung von Freizeitgärten.

Der Bebauungsplan sieht insbesondere folgende Festsetzungen vor:

Gesetzliche Grundlage	Art	Fläche
§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 11 BauNVO	Sonstiges Sondergebiet	372 m ²
§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 8 BauNVO	Gewerbegebiet, eingeschränkt	325 m ²
§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB	Fläche für den Gemeinbedarf: Sportlichen Zwecken dienende Einrichtungen (Vereinsheim)	801 m ²
§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB	Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung: Öffentliche Parkplatzfläche	155 m ²
§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB	Grünfläche: Freizeitgärten	5.393 m ²
	Grünfläche: Wohnmobilstellplatz	896 m ²
	Grünfläche: Spiel- und Bolzplatz	7.107 m ²
§ 9 Abs. 1 Nr. 16, Abs. 6a BauGB	Fläche für den Hochwasserschutz	3.711 m ²
§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB	Gewässerrandstreifen	2.358 m ²
§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB	Fläche zum Erhalt von Bepflanzung	268 m ²

Das Plangebiet ist insgesamt 17.675 m² groß.

1.2 Ziele des Umweltschutzes

Maßgeblich für die Belange des Umweltschutzes im vorliegenden Bebauungsplan sind insbesondere das Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG), die umweltschützenden Inhalte des Baugesetzbuches (BauGB), das Wasserhaushaltsgesetz (WHG), das Hessische Wassergesetz (HWG), Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG) sowie der Landschaftsplan der Stadt Eltville.



Die in § 1 (6) Nr. 7 BauGB definierten Belange des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege werden in Kapitel 2.1 behandelt.

Durch die vorliegende Bauleitplanung werden Eingriffe in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild ermöglicht. Die gesetzlichen Regelungen hierzu finden sich insbesondere in § 1 a BauGB und § 18 BNatSchG.

Eingriffe in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild, die durch Bebauungspläne ermöglicht werden, sind durch geeignete Festsetzungen zu vermeiden, zu vermindern, im Planbereich auszugleichen oder zu ersetzen bzw. innerhalb eines sonstigen Geltungsbereiches zu kompensieren.

Die nicht vermeidbaren Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes sind in der vorliegenden Bauleitplanung durch geeignete bauplanungsrechtliche Festsetzungen auszugleichen (siehe hierzu Kapitel 2.3).

2. Beschreibung und Bewertung der erheblichen Umweltauswirkungen, die in der Umweltprüfung nach § 2 (4) 1 BauGB ermittelt wurden

2.1 Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustands

Das Plangebiet besteht aus einem Freizeitgelände mit Spiel- und Bolzplatz, Freizeitgärten, einer Lagerhalle und einem Vereinsheim.

Umweltmerkmale (zu prüfende Umweltbelange nach § 1 (6) Nr. 7 BauGB):

a) Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt

Der Bebauungsplan bzw. die Bauvorhaben greifen mäßig in den Naturhaushalt ein. Es ist eine weitgehend durchgrünte Fläche betroffen, die teilweise Bebauung bzw. Teilversiegelung weichen muss.

Durch die zu erwartende Bebauung wird die Fläche als Lebensraum für Tiere und Pflanzen quantitativ gemindert.

Es liegt eine artenschutzrechtliche Untersuchung vor. **Ergebnis einfügen**

Die bebaute und teilversiegelte Fläche trägt durch Erwärmung und Ausstrahlung des Baukörpers und durch den veränderten Wasserhaushalt dazu bei, dass sich das Lokalklima verändert. Die Auswirkungen sind allerdings als sehr gering zu beurteilen.



Der Eingriff in Boden, Natur und Landschaft, der durch die zusätzliche Versiegelung verursacht wird, kann im Plangebiet nicht kompensiert werden. Es ist daher eine externe Ausgleichsfläche zugeordnet.

Aufgrund der Zielsetzung des Bundesbodenschutzgesetzes zum sparsamen und schonenden Umgang mit Grund und Boden ist im B-Plan festgesetzt, dass wasserdurchlässige Befestigungen zu verwenden sind bzw. Versiegelungen auf das äußerst Notwendige zu begrenzen sind.

Weitere bodenspezifische Vermeidung- und Minderungsmaßnahmen sind im Rahmen der Bauausführung zu beachten. Hierbei gibt es allgemeine Vorschriften zum Schutz des Mutterbodens (§ 202 BauGB) sowie Vorgaben zur Lagerung und Wiedereinbau des Oberbodens (DIN 18915 und DIN 19731).

Das Plangebiet liegt teilweise im Überschwemmungsbereich des Kisselbachs. Dort und im Gewässerrandstreifen (10 m) sind die entsprechenden Ge- und Verbote des Wasserhaushaltsgesetzes zu beachten.

b) Erhaltungsziele und Schutzzweck der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der Europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes

Keine entsprechenden Schutzgebiete betroffen.

c) Umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie auf die Bevölkerung insgesamt

Durch die zusätzliche Infrastruktur (Sonstiges Sondergebiet und Gewerbegebiet, Wohnmobilstellplatz) werden geringe zusätzliche Emissionen (Verkehr) verursacht. Dies kann sich auf die Gesundheit der Anwohner auswirken.

d) Umweltbezogene Auswirkungen auf Kultur- und sonstige Sachgüter

Keine Auswirkungen durch die vorliegende Bauleitplanung.

e) Vermeidung von Emissionen sowie sachgerechter Umgang mit Abfällen und Abwässern

Durch die Umsetzung der Planung sind geringfügige zusätzliche Emissionen durch Kfz-Verkehr zu erwarten. Diese können vor Ort nicht vermieden werden.

Aufgrund einer Anregung der Immissionsschutzbehörde beim Rheingau-Taunus-Kreis wurde ein Schallgutachten erstellt. Dies kommt zu folgendem Ergebnis:



„Insgesamt können die Planungen [...] hinsichtlich der entstehenden Geräuschimmissionen als unbedenklich angesehen werden.

Bei der gegebenen Zuordnung der Anlagen und Gebietstypen sind im Bereich der schutzbedürftigen Nachbarschaft keine schädlichen Umwelteinwirkungen durch Lärm zu erwarten [...].“

Lärmemissionen durch den Wohnmobilstellplatz und die Lagerfläche sind durch ordnungsbehördliche Auflagen in den Nachtstunden (22 bis 6 Uhr) auszuschließen.

Im Planbereich fällt kein häusliches Schmutzwasser an. Für die Kleingärten, den Wohnmobilstellplatz und die Lagerhalle existiert keine Trinkwasserleitung und ist auch nicht geplant. Insofern ist kein Kanalanschluss erforderlich.

Es ist festgesetzt, dass keine Anlagen mit Abwasseranfall betrieben werden dürfen (ausgenommen das Sonstige Sondergebiet).

f) Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie

Entfällt bei der vorgesehenen Flächennutzung.

g) Darstellungen von Landschaftsplänen sowie von sonstigen Plänen, insbesondere des Wasser-, Abfall- und Immissionsschutzrechts

Der Landschaftsplan von 2002 weist als Maßnahme „standortangepasste Nutzung und naturnahe Gestaltung von Gärten in Talauen“ dar. Die Festsetzungen auf den „Grünflächen, hier: Freizeitgärten“ unterstützen dieses Ziel.

Entlang der südlichen und östlichen Grenze des Geltungsbereichs ist eine Siedlungsschranke dargestellt.

Für den an das Plangebiet angrenzenden Kesselbach sind auf der Basis einer Starkregensimulation Maßnahmen für dezentrale Maßnahmen zum Hochwasserschutz geplant. Diese Maßnahmen befinden sich zwar weiter oben im Bachlauf, wirken sich jedoch indirekt auf das Plangebiet aus (Überschwemmungsgebiet).

h) Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität in Gebieten, in denen die durch Rechtsverordnung zur Erfüllung von bindenden Beschlüssen der Europäischen Gemeinschaften festgelegten Immissionsgrenzwerte nicht überschritten werden

Keine Auswirkungen durch die vorliegende Bauleitplanung.



i) Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen des Umweltschutzes nach den Buchstaben a bis d

Keine Auswirkungen durch die vorliegende Bauleitplanung.

j) Auswirkungen, die aufgrund der Anfälligkeit der nach dem Bebauungsplan zulässigen Vorhaben für schwere Unfälle oder Katastrophen zu erwarten sind, auf die Belange nach den Buchstaben a bis d und i

Entfällt.

2.2 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung

Bei der Durchführung der Planung sind keine erheblichen Auswirkungen auf die Umwelt zu erwarten.

2.3 Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen

Die Kompensation des geringfügigen Eingriffs in Natur und Landschaft entfällt im Plangebiet, da keine entsprechenden Flächen zur Verfügung stehen. Zum Ausgleich des Eingriffs in Natur und Landschaft ist eine Fläche (430 m²) in der Bahnhofstraße in Erbach vorgesehen, die teils renaturiert, teils von Brombeersträuchern befreit werden soll und auf der eine naturnahe Wieseneinsaat und die Anpflanzung von Bäumen geplant ist.

2.4 Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Die vorliegende Bauleitplanung legalisiert bzw. übernimmt zum einen die bereits seit langem vorhandene Nutzung (Freizeitgärten). Zum anderen liegt der Geltungsbereich in unmittelbarer Nähe zu Anliegern (Weingut bzw. Privatperson), die für Grundstücke in ihrer Nachbarschaft ein Interesse für eine gewerbliche Nutzung angemeldet haben. Daher waren keine anderen Möglichkeiten zu untersuchen.

2.5 Beschreibung der erheblichen nachteiligen Auswirkungen nach § 1 (6) 7j BauGB

Keine erheblichen nachteiligen Auswirkungen zu erwarten.



3.1 Merkmale der verwendeten technischen Verfahren bei der Umweltprüfung und Hinweise auf Schwierigkeiten

Die Umweltprüfung basiert auf Bestandserhebungen (örtliche Aufnahme) und auf Gutachten (Artenschutz, Schall).

Bei der Zusammenstellung der Angaben sind keine Schwierigkeiten aufgetreten.

3.2 Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen (Monitoring)

Es sind keine erheblichen Auswirkungen zu erwarten. Die naturschutzrechtliche Ersatzmaßnahme ist laufend zu überprüfen; eventuelle Mängel sind zu beheben.

Für die vom Regierungspräsidium festgestellte Inanspruchnahme des Regionalen Grünzuges ist bei der Fortschreibung des Regionalplans Südhessen eine gleichwertige Kompensation (1,8 Hektar) im selben Naturraum durch die Stadt Eltville zu finden.

3.3 Zusammenfassung

Der Eingriff in Natur und Landschaft ist als mäßig, die Auswirkungen auf die Umwelt als gering zu beurteilen. Daher sind Umfang und Detaillierungsgrad für die Ermittlung der Belange des Umweltschutzes gering angesetzt.

Der Eingriff wird durch Maßnahmen auf einer externen Fläche ausgeglichen.

3.4 Referenzliste

- SLE Consult: Landschaftsplan der Stadt Eltville, März 2002
- Ruiz Rodriguez - Zeisler - Blank/Planergruppe ASL: Umsetzung dezentraler Hochwasserschutzmaßnahmen im Einzugsgebiet des Kesselbachs
- TÜV Hessen: Schalltechnische Untersuchung, Juli 2021
- BG Natur: Artenschutzrechtliche Untersuchung (**liegt noch nicht vor**)

Bauamt der Stadt Eltville
Im Auftrag
Steins

August 2021



ELTVILLE AM RHEIN
WEIN-, SEKT- UND ROSENSTADT

Stadt Eltville am Rhein

Beschlussvorlage

Drucksache VL-127/2021

Datum: 07. September 2021

Aktenzeichen	
Federführendes Amt	Stadtplanung, Bauberatung
Vorlagenerstellung	Claus-Jürgen Steins

Beratungsfolge

Termin

Magistrat	07. September 2021
Ausschuss für Stadtentwicklung	22. September 2021
Ortsbeirat Rauenthal	29. September 2021
Stadtverordnetenversammlung	04. Oktober 2021

Betreff:

Bebauungsplan „Winzerhalle“, Rauenthal

1. Aufstellungsbeschluss
2. Veränderungssperre

Beschlussvorschlag:

1. Für den Bereich "Winzerhalle" ist gemäß §§ 2 ff. Baugesetzbuch (BauGB) ein Bebauungsplan aufzustellen.

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt in der Flur 35 der Gemarkung Rauenthal und wird begrenzt

- im Norden durch das Anwesen Hauptstraße 65/65a,
 - im Osten durch die Hauptstraße,
 - im Süden durch das Anwesen Hauptstraße 61,
 - im Westen durch den Außenbereich (Grünland und Wald)
- und umfasst somit die Flurstücke 111 bis 113 (Anlage 1).

Ziel und Zweck des B-Plans ist eine nachhaltige Entwicklung des Grundstücks. Als städtebaulich verträgliche Nutzungen kommen Gastronomie, nicht störendes Gewerbe, Einzelhandel und soziale Einrichtungen in Frage. Eine angemessene Entsiegelung und Begrünung des derzeitigen Parkplatzes sind anzustreben. Die denkmalgeschützte Winzerhalle ist zu erhalten.

2. Für den Planbereich "Winzerhalle" wird gemäß §§ 14 und 16 BauGB eine Veränderungssperre erlassen (Anlage 2: Satzungstext).

Sachverhalt:

Die Rauenthaler Winzerhalle soll offensichtlich verkauft werden.

Die Halle wurde 1902 durch die Winzergenossenschaft gebaut und ist als Einzeldenkmal geschützt. Die Außenwirkung des Gebäudes wird durch Asphaltflächen und unsachgemäße Anbauten beeinträchtigt.

Der Stadt ist nicht bekannt, was mit dem Grundstück geschehen soll. Um eine städtebaulich unangemessene Entwicklung zu verhindern, ist die Aufstellung eines Bebauungsplans zweckdienlich.

Das Grundstück ist rund 3.060 m² groß.

Die Abgrenzung zum Außenbereich ist derzeit durch eine Innenbereichssatzung klar definiert (rote Linie in Anlage 1).

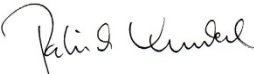
Finanzielle Auswirkungen (Kostenstelle, Haushaltsansatz, Fördermittel) / Bemerkung der Kämmerei:

Begründung zur Nachhaltigkeit der Maßnahme:

Nachhaltige städtebauliche Entwicklung der Liegenschaft der denkmalgeschützten Rauenthaler Winzerhalle

Anlage(n):

- (1) B-Plan Winzerhalle Geltungsbereich
- (2) B-Plan Winzerhalle Veränderungssperre


Patrick Kunkel
Bürgermeister



Hauptstraße

109
1

111

112

113

114
8

129
2

115
Feldweg

185
2

90
1

88
2

88
3

88
4

179
88

87
1

86
1

190
3

69

67a

108
3

67

108
2

65

65a

63

11

6

7

9

90

59

88

57

55

53

4

2

10

190
3



Satzung der Stadt Eltville am Rhein über eine

VERÄNDERUNGSSPERRE

im Stadtteil Rauenthal, Bereich "Winzerhalle"

Aufgrund der §§ 5 und 51 der Hessischen Gemeindeordnung vom 7. März 2005 (GVBl. I S. 142)

und

der §§ 14 und 16 des Baugesetzbuches (BauGB), in der Fassung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414),

hat die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Eltville am ... die nachstehende Veränderungssperre beschlossen.

§ 1 Räumlicher Geltungsbereich

Die Veränderungssperre liegt in der Flur 35 der Gemarkung Rauenthal und wird begrenzt

- im Norden durch das Anwesen Hauptstraße 65/65a,
 - im Osten durch die Hauptstraße,
 - im Süden durch das Anwesen Hauptstraße 61,
 - im Westen durch den Außenbereich (Grünland und Wald)
- und umfasst somit die Flurstücke 111 bis 113.

§ 2 Rechtswirkung der Veränderungssperre

(1) In dem von der Veränderungssperre betroffenen Gebiet dürfen

1. Vorhaben im Sinne des § 29 BauGB nicht durchgeführt oder bauliche Anlagen nicht beseitigt werden. Vorhaben in diesem Sinne sind

- a) die Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung von baulichen Anlagen;
- b) Aufschüttungen und Abgrabungen größeren Umfangs sowie Ausschachtung, Ablagerungen einschließlich Lagerstätten;

2. erhebliche oder wesentlich wertsteigernde Veränderungen von Grundstücken und baulichen Anlagen, deren Veränderungen nicht genehmigungs-, zustimmungs- oder anzeigepflichtig sind, nicht vorgenommen werden.

(2) Wenn überwiegende öffentliche Belange nicht entgegenstehen, kann von der Veränderungssperre eine Ausnahme zugelassen werden.

(3) Vorhaben, die vor dem Inkrafttreten der Veränderungssperre baurechtlich genehmigt worden oder aufgrund eines anderen baurechtlichen Verfahrens zulässig sind, Unterhaltungsarbeiten und die Fortführung einer bisher ausgeübten Nutzung werden von der Veränderungssperre nicht berührt.



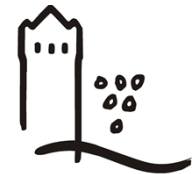
§ 3 Inkrafttreten und Außerkrafttreten

Die Veränderungssperre tritt am Tag ihrer Bekanntmachung in Kraft. Sie tritt nach Ablauf von zwei Jahren, vom Tag der Bekanntmachung gerechnet, außer Kraft. Auf die Zweijahresfrist ist der seit der Zustellung der ersten Zurückstellung eines Baugesuches nach § 15 BauGB abgelaufene Zeitraum anzurechnen. Die Veränderungssperre tritt in jedem Fall außer Kraft, sobald und soweit der Bebauungsplan für das in § 1 genannte Gebiet rechtsverbindlich wird.

Eltville am Rhein, ...

Der Magistrat
der Stadt Eltville am Rhein

Patrick Kunkel
Bürgermeister



ELTVILLE AM RHEIN
WEIN-, SEKT- UND ROSENSTADT

Stadt Eltville am Rhein

Fraktionsantrag FA-28/2021

Datum: 05. Mai 2021

Beratungsfolge	Termin
Hauptausschuss für Finanzen und Nachhaltigkeit	17. Mai 2021
Ausschuss für Stadtentwicklung	19. Mai 2021
Stadtverordnetenversammlung	31. Mai 2021
Hauptausschuss für Finanzen und Nachhaltigkeit	20. September 2021
Ausschuss für Stadtentwicklung	22. September 2021
Stadtverordnetenversammlung	04. Oktober 2021

Antrag der Fraktion B`90/Die Grünen vom 4. Mai 2021 betreffend "Radweg Wallufer Straße"

Anlage(n):

- (1) Antrag Grüne_Radweg Wallufer Straße
- (2) Wallufer Straße_Neuanlage Radweg_VK



Die GRÜNEN Eltville

Guntram Althoff
Hohenrainstr. 16
65 346 Eltville-Erbach

04.05.2021

Herrn Stadtverordnetenvorsteher
Ingo Schon
Gutenbergstr. 13

65343 Eltville

Antrag zur nächsten Stadtverordnetenversammlung

Sehr geehrter Herr Schon,

bitte nehmen Sie folgenden Antrag auf die Tagesordnung der nächsten Stadtverordnetenversammlung.

In Bezug auf die Ausschuss-Beratung im Vorfeld der Stadtverordnetenversammlung bitten wir um Aufnahme in den HFA und den Stadtentwicklungsausschuss.

Mit '90 bündnisgrünen Grüßen

Fraktionsvorsitzender B '90 / Die Grünen

Die Stadtverordnetenversammlung beschließt wie folgt:

Der Radweg nördlich der Wallufer Straße (Walluf in Richtung Eltville) stellt ab Autohaus Zeh bis zum plötzlichen Ende des Radweges an der Einmündung Weinhöhle in der derzeitigen Form einen Gefahren- und Engpass dar. So kam es in diesem Bereich in den letzten 2 Jahren zu mindestens vier Verkehrsunfällen mit Körperschäden bei Radfahrenden.

1. Um **mittelfristig** dort eine dauerhaft gute Lösung im Sinne von Verkehrssicherheit und gutem Verkehrsfluss zu erreichen, bitten wir den Magistrat zunächst um Beantwortung der folgenden Fragen:

- a) Wie viele Stellplätze müssen gemäß Stellplatzsatzung in dem betreffenden Abschnitt von den Anliegern vorgehalten werden?
- b) Sieht der Magistrat einen darüber hinaus gehenden Stellplatzbedarf, der als Grundlage für die Einrichtung bzw. den Betrieb eines Parkstreifens in der aktuellen Größe dient. Wenn ja, wie wird dieser begründet, wo ja alle Gewerbetreibenden eigene Stellplätze nachweisen.
- c) Der Magistrat wird die konkrete Nutzung der Parkplätze untersuchen sowie die Anlieger dazu befragen.

2. Die Fuß- und Radwegesituation ab Autohaus Zeh bis deutlich hinter die Abzweigung Weinhöhle Richtung Innenstadt ist sicherer und für den Rad-/Fußverkehr flüssiger zu gestalten. Beispielsweise durch die Schaffung von mehr Übersichtlichkeit: Durch das Verändern und Einschränken des Parkraums und eine durchgehende Führung ab Autohaus Zeh zwischen Bürgersteig und Straße würde für Rad- und Autofahrende die Verkehrssituation verbessert, was auch einen entscheidenden Beitrag zur Vermeidung solcher Unfälle leisten könnte.

Aufgrund der vielen Unfälle mit Fahrradbeteiligung und zur Verbesserung des Verkehrsflusses soll der Radweg ab Autohaus Zeh bis zum Ende an der Einmündung Weinhöhle **kurzfristig** zu einem sogenannten Pop-Up-Radweg umgestaltet werden, der in Form eines Verkehrsversuches bis zur Schaffung einer dauerhaften Lösung betrieben werden kann. Die Auswertung dieses Verkehrsversuches sollte im Rahmen der Zusammenarbeit gemeinsam mit der "Frankfurt University of Applied Sciences" durchgeführt werden.

Daher soll der Magistrat prüfen, wie die Verkehrsführung hier geändert werden kann. Bisher verläuft neben der Straße ein Parkstreifen. Den Gehweg zwischen Parkstreifen und Grundstücksmauer teilen sich Fuß- und Radverkehr. Eine durchgehende Führung des Radwegs (Straße, Radweg, Fußweg) würde dafür sorgen, dass es zwischen Rad- und PKW-Verkehr einen stetigen Sichtkontakt gibt, was den Verkehrsfluss im Sinne der Verkehrswende stärkt sowie das Unfallrisiko mindert.

3. **Langfristig** soll für diese Passage im Rahmen eines Gesamtverkehrskonzeptes für die Kernstadt eine alle Belange berücksichtigende Lösung gefunden werden. Die Auswertung des noch zu erstellenden Nahmobilitäts-Checks wird hier wichtige Anhaltspunkte liefern.

Begründung:

1. Um eine dauerhafte Lösung, die die Anforderungen an einen zeitgemäßen Radweg erfüllt, zu erreichen, ist es notwendig, sich einen Überblick über die aktuellen Zahlen vorhandener Stellplätze auf den Grundstücken der Anlieger, eines möglicherweise zusätzlich vorhandenen Bedarfes sowie die Nutzung des Parkstreifens zu erhalten.

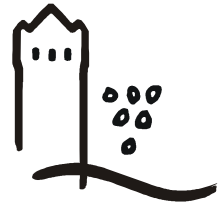
2. Es gibt zahlreiche Gefahrenstellen, die für eine kurzfristige Lösung sprechen, damit nicht weiterhin Unfälle stillschweigend in Kauf genommen werden:

- a) Die Ein- bzw. Ausfahrten zwischen hohen Randmauern ab Autohaus Richtung Innenstadt sind für Radfahrende und Autofahrende nicht einsehbar. Zusätzlich verhindern parkende Fahrzeuge die Sicht für alle Verkehrsteilnehmer.
- b) Ohne erkennbaren Übergang beginnt Richtung Innenstadt ein Stück mit Piktogrammen markierter Radweg. Selbst eine Rand-Absenkung zum „Radweg“ fehlt.
- c) Hinter dem Abzweig Weinhöhle endet der Radweg abrupt hinter dem Seitenparkstreifen und viele PKW biegen in die Weinhöhle ab
- d) auch für den Fußverkehr fehlt eine sichere Überquerungsmöglichkeit der Gutenbergstraße Höhe Weinhöhle.

3. Für die unabdingbare Verkehrswende ist ein Gesamtkonzept und dessen Umsetzung unter besonderer Berücksichtigung der Bedarfe von Fuß- und Radfahrenden unerlässlich. Bis zu dessen Realisierung sollen „Pop-up“-Radweg u.ä. Maßnahmen im Sinne von revidierbaren Verkehrsversuchen kurzfristig für mehr Platz und Sicherheit im Radverkehr sorgen.

Der nördliche Radweg an der B42 (alt) ab Autohaus Zeh ist unübersichtlich, genügt nicht den gesetzlichen Vorgaben für einen Radweg und ist für Radfahrende aufgrund der vielen Einfahrten gefährlich.

Daher besteht an dieser Stelle dringender Handlungsbedarf bis ein Gesamtnahmobilitätskonzept erstellt und umgesetzt ist!



ELTVILLE AM RHEIN

WEIN-, SEKT- UND ROSENSTADT

Der Magistrat der Stadt Eltville am Rhein Postfach 14 54 65334 Eltville am

Zur Verwendung im weiteren Gremienlauf

DER MAGISTRAT

Amt IV
Öffentliche Sicherheit und Ordnung
Amtsleitung

HAUSADRESSE:
Cutenbergstraße 13
65343 Eltville am Rhein

INTERNET:
www.eltville.de

AMTSLEITER:
Markus Wolf

TELEFON:
Durchwahl: 06123 697-400
Zentrale: 06123 697-0

E-MAIL:
markus.wolf@eltville.de

RECHNUNGEN BITTE AN:
rechnung@eltville.de

TELEFAX:
Rathaus: 06123 697-199
Bürgerservice: 06123 697-890
Bauamt: 06123 697-399
Ordnungsamt: 06123 697-499
Tourist-Information: 06123 9098-90

ÖFFNUNGSZEITEN:
Mo bis Fr von 8 bis 12 Uhr
Mo und Do von 15 bis 18 Uhr
oder nach vorheriger Vereinbarung

BANKVERBINDUNGEN
DER STADTKASSE ELTVILLE:

Nassauische Sparkasse
BLZ 510 500 15 / 461 000 029
SWIFT-BIC: NASSDE55XXX
IBAN: DE17510500150461000029

Rheingauer Volksbank eG
BLZ 510 915 00 / 40 230 009
SWIFT-BIC: GENODE51RGG
IBAN: DE92510915000040230009

Wiesbadener Volksbank eG
BLZ 510 900 00 / 52 52 52 09
SWIFT-BIC: WIBADE5W
IBAN: DE4451090000052525209

Ihr Zeichen

Ihr Schreiben vom

Aktenzeichen

IV/1-wo

Datum

10.09.2021

Verkehrssituation Wallufer Straße – Neuanlage Radweg

Die Situation der Wallufer Straße stellt sich aktuell vor allem für Radfahrer in diesem Eingangsbereich zur Stadt sehr unübersichtlich und gefährlich dar. Diese Route stellt einen Hauptschulweg für Kinder aus Walluf zum Schulzentrum Eltville sowie die Hauptverbindung des gesamten Rheingaus in Richtung Wiesbaden dar. Zudem wird der Fernradweg R3 hier geführt.

Aktuell werden die Radfahrer ab dem Autohaus Zeh auf dem Bürgersteig als Rad/Fußweg mit Benutzungspflicht geführt. Durch die dort hinter zum Teil hohen Mauern schlecht einsehbaren Ausfahrten besteht erhöhte Unfallgefahr. Daher hatte die Stadt das Büro Heinz & Feier beauftragt, Lösungsvorschläge zu erarbeiten. Die beiden Varianten sind als Anlage beigefügt.

Variante 1. mit weitgehendem Erhalt der Parkflächen durch Verlagerung in Form eines Schutzstreifens mit Abstandsstreifen;

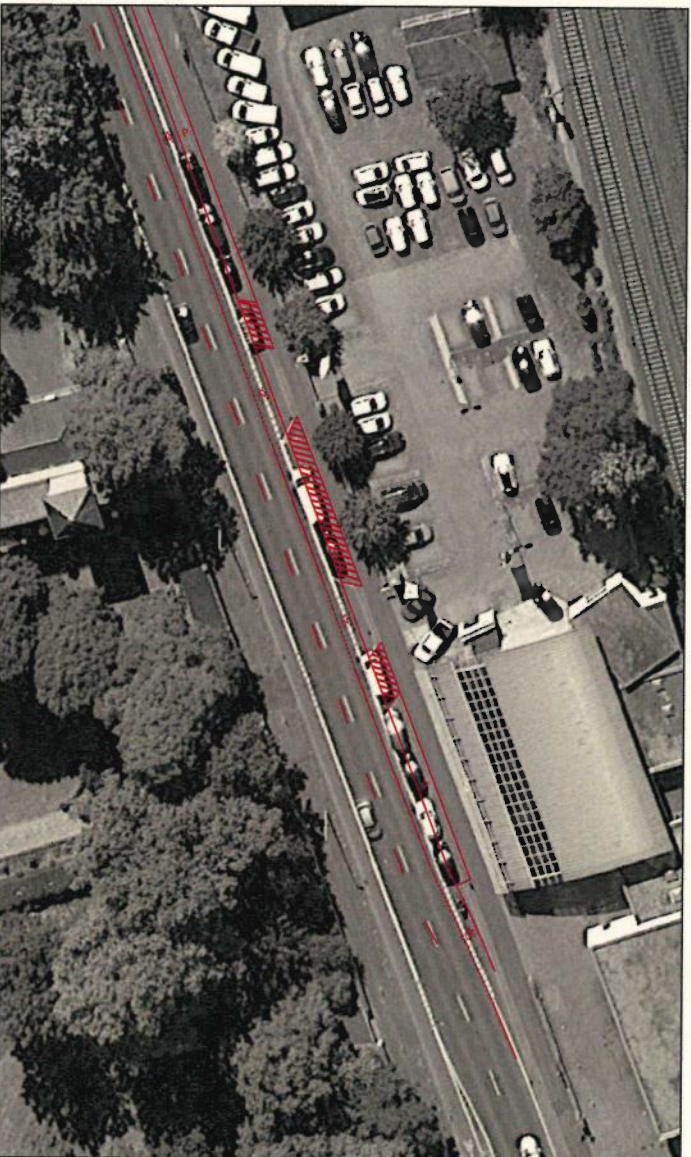
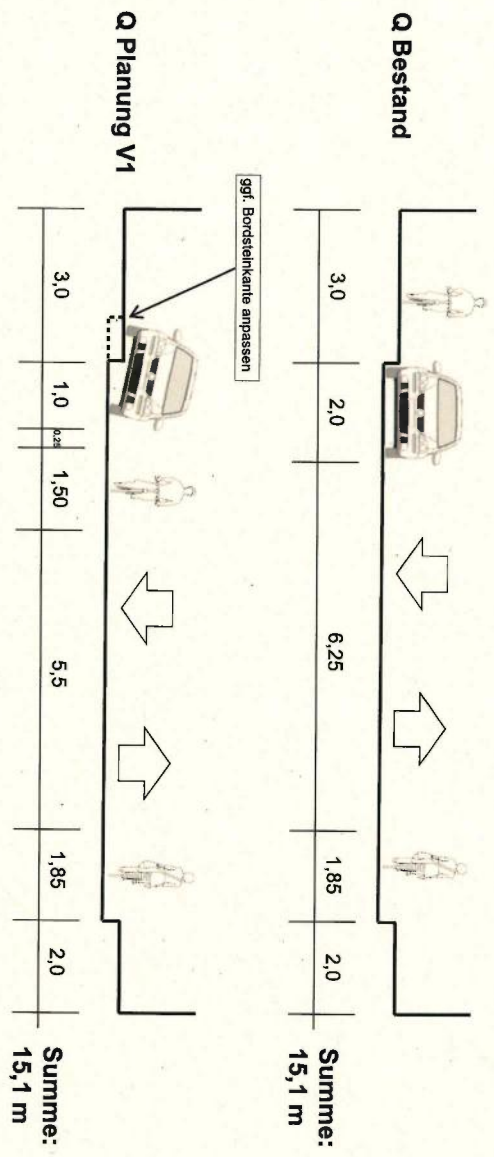
Variante 2. Wegfall der Parkplätze und Führung als Radfahrstreifen auf der Fläche des Parkstreifens.

Die Verkehrskommission empfiehlt die Variante 2.



Anlagen

**Straßenquerschnitt
Standortbestimmung
Bestand und Planung Variante 1**

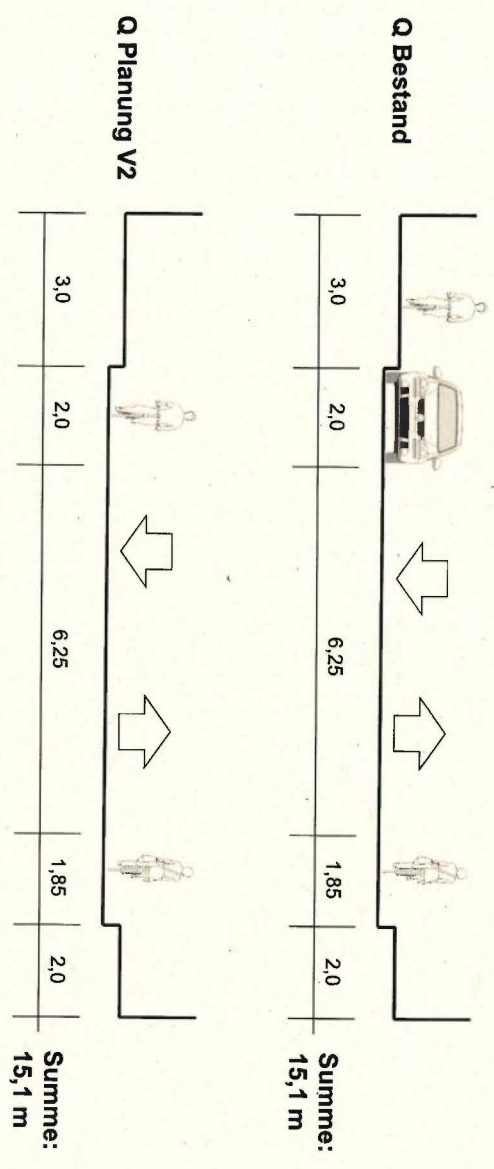


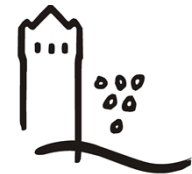
Stadt Eltville am Rhein



HEINZ + FEIER GmbH

**Straßenquerschnitte
Standortbestimmung
Bestand und Planung Variante 2**





ELTVILLE AM RHEIN
WEIN-, SEKT- UND ROSENSTADT

Stadt Eltville am Rhein

Fraktionsantrag FA-50/2021

Datum: 17. Juni 2021

Beratungsfolge	Termin
Hauptausschuss für Finanzen und Nachhaltigkeit	28. Juni 2021
Ausschuss für Stadtentwicklung	30. Juni 2021
Stadtverordnetenversammlung	12. Juli 2021
Hauptausschuss für Finanzen und Nachhaltigkeit	20. September 2021
Ausschuss für Stadtentwicklung	22. September 2021
Stadtverordnetenversammlung	04. Oktober 2021

Antrag der Fraktion B`90/Die Grünen vom 15.06.2021 (PE) betreffend "Radverkehrsführung zwischen Eltville und Martinthal"

Anlage(n):

- (1) Antrag Radweg Eltville Martinthal Endversion



Die GRÜNEN Eltville

Guntram Althoff
Hohenrainstr. 16
65 346 Eltville-Erbach

15.06.2021

Herrn Stadtverordnetenvorsteher
Ingo Schon
Gutenbergstr. 13

65343 Eltville

Antrag zur nächsten Stadtverordnetenversammlung

Sehr geehrter Herr Schon,

bitte nehmen Sie folgenden Antrag auf die Tagesordnung der nächsten Stadtverordnetenversammlung.

In Bezug auf die Ausschuss-Beratung im Vorfeld der Stadtverordnetenversammlung bitten wir um Aufnahme in den HFAN und STEA.

Mit '90 bündnisgrünen Grüßen

Fraktionsvorsitzender B '90 / Die Grünen

Dirk Dohn

Die Stadtverordnetenversammlung beschließt wie folgt:

1. Gleichberechtigte Gestaltung des öffentlichen Verkehrsraums

1.2 Magistrat und Verkehrskommission werden gebeten, das Folgende zu prüfen:
Radfahrfreundliche Umgestaltung der Radverkehrsführung zwischen Eltville und Martinsthal in beide Richtungen mit dem Ziel einer attraktiveren, weil sicheren und flüssigen Nutzungsmöglichkeit.

Bis zur Umsetzung der Umgestaltung ist das zur Nutzung verpflichtende blaue Verkehrszeichen zumindest bergab in Richtung Eltville zu entfernen.

In die Umgestaltung soll der Einmündungsbereich Wiesweg einbezogen werden. Ziele sind hier:

- sichere Verkehrsführung für Schüler der angrenzenden Schule bei Nutzung von Fahrrad und ÖPNV
- sichere und fließende Überführung in den gemeinsamen Rad-/Auto-Verkehr in beide Richtungen

Verkehrsversuche werden bei der Umgestaltung explizit begrüßt.

Eine solche kurzfristig umsetzbare (Zwischen-)Lösung könnte für die Bergabfahrt beispielsweise ein farblich abgesetzter Schutzstreifen als Pop-Up-Radweg im Verkehrsversuch sein.

Begründung:

Der Zweirichtungsrad- und -fußweg erfüllt nicht die Mindestbreite gemäß StVO.

Der faktisch auf dem Gehweg verlaufende Weg ist in schlechtem Zustand und für eine normale Bergabfahrt deutlich zu schmal. Die Benutzung des Weges ist für Radfahrende gefährlich, es kommen regelmäßig Bergauffahrende entgegen, die vom Gegenverkehr überrascht sind.

Zudem fehlt ein sicherer und flüssiger Zuweg für Fußgänger und Radfahrende aus Richtung Eltville-Stadt kommend. In Martinsthal fehlt umgekehrt die entsprechende Überführung in den fließenden Verkehr in Richtung Martinsthal-Ortskern.

Die Situation an der Einmündung Wiesweg ist insbesondere für Schülerinnen und Schüler nicht nur in Verbindung mit den sog. Elterntaxis gefährlich. Zudem endet der Gehweg von der Haltestelle „Jonas“ kommend nach wenigen Metern ohne jegliche Weiterführung für Zufußgehende.



ELTVILLE AM RHEIN
WEIN-, SEKT- UND ROSENSTADT

Stadt Eltville am Rhein

Fraktionsantrag FA-72/2021

Datum: 09. September 2021

Beratungsfolge	Termin
Hauptausschuss für Finanzen und Nachhaltigkeit	20. September 2021
Ausschuss für Stadtentwicklung	22. September 2021
Stadtverordnetenversammlung	04. Oktober 2021

Antrag der Fraktion B`90/Die Grünen vom 7.9.2021 betreffend "Aufhebung Vollsperrung Leinpfad Radfahrer"

Anlage(n):

- (1) Antrag Grüne_Leinpfad-Sperrung - unverzügliches Ende 07.09.2021



Die GRÜNEN Eltville
Guntram Althoff
Hohenrainstr. 16
65 346 Eltville-Erbach

Stadt Eltville am Rhein				
07. Sep. 2021				II
				III
				IV
b. R.	b. A.	I. StR.	+	V

07.09.2021

Herrn Stadtverordnetenvorsteher
Ingo Schon
Gutenbergstr. 13

65343 Eltville

Antrag zur nächsten Stadtverordnetenversammlung

Sehr geehrter Herr Schon,

bitte nehmen Sie folgenden Antrag auf die Tagesordnung der nächsten Stadtverordnetenversammlung.

In Bezug auf die Ausschuss-Beratung im Vorfeld der Stadtverordnetenversammlung bitten wir um Aufnahme in den HFA und STEA.

Mit '90 bündnisgrünen Grüßen

Fraktionsvorsitzender B '90 / Die Grünen

Dirk Dohn

Die Stadtverordnetenversammlung beschließt wie folgt:

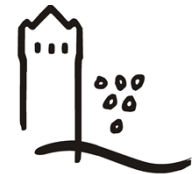
1. Gleichberechtigte Gestaltung des öffentlichen Verkehrsraums

1.4 Aufhebung Vollsperrung des Leinpfads für den Radverkehr

- I. Die Vollsperrung des Leinpfads für den Radverkehr zwischen Eltville und Walluf wird unverzüglich aufgehoben.

Begründung:

Die Vollsperrung für den Radverkehr ist unverhältnismäßig. Die Rechtsgrundlage für die Vollsperrung ist nicht erkennbar.



ELTVILLE AM RHEIN
WEIN-, SEKT- UND ROSENSTADT

Stadt Eltville am Rhein

Fraktionsantrag FA-63/2021

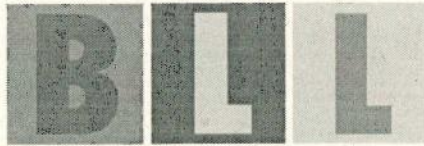
Datum: 07. September 2021

Beratungsfolge	Termin
Ausschuss für Stadtentwicklung	22. September 2021
Stadtverordnetenversammlung	04. Oktober 2021

Gemeinsamer Antrag der Fraktionen BLL und CDU vom 26.08.2021 betreffend "Gesamtkonzept Mobilität Eltville"

Anlage(n):

- (1) Antrag BLL-CDU Verkehrskonzept



Bürgerlich Liberale Liste



CDU FRAKTION
ELTVILLE AM RHEIN

Mark James Ellis, Vors. d. BLL-Stadtverordnetenfraktion
Hallgarter Str. 19
65346 Eltville
☎ p.: +491605988291
E-Mail: ellis@julis.de

*PE 2.9.21 Gremienbüro
per Mail*

Eltville, 26.08.2021

Herrn Stadtverordnetenvorsteher
Ingo Schon
Gutenbergstr. 13
65343 Eltville

Stadt Eltville am Rhein					I
					II
					III
					IV
b. R.	b. A.	I. StR.	+	V	

Fraktion per Email

Antrag:

Gesamtkonzept „Mobilität in Eltville“

Die Stadtverordnetenversammlung möge beschließen:

1.

Der Magistrat wird gebeten, ein Gesamtkonzept für den Verkehr und die Mobilitätsentwicklung für Eltville und die jeweiligen Stadtteile in Auftrag zu geben, in dem alle Verkehrsteilnehmer: Fußgänger, Radfahrer und Autofahrer Berücksichtigung finden, auch unter Einbindung des ÖPNV.

Es soll untersucht werden, welche Maßnahmen sinnvoll sind, um den Verkehrsfluss und die Sicherheit aller Verkehrsteilnehmer zu verbessern und in einem bestmöglichen Sinne sicherzustellen.

2.

Das im Magistrat vorgestellte Stadtentwicklungskonzept soll schnellstmöglich zur Beratung in die Gremien gegeben werden. Nach erfolgter Beschlussfassung sollen die Ideen in das Gesamtkonzept „Mobilität in Eltville“ eingearbeitet werden.

Begründung: Erfolgt mündlich.

Ellis

Fraktionsvorsitzender

Bsullak

Fraktionsvorsitzender



ELTVILLE AM RHEIN
WEIN-, SEKT- UND ROSENSTADT

Stadt Eltville am Rhein

Fraktionsantrag FA-67/2021

Datum: 08. September 2021

Beratungsfolge	Termin
Hauptausschuss für Finanzen und Nachhaltigkeit	20. September 2021
Ausschuss für Stadtentwicklung	22. September 2021
Stadtverordnetenversammlung	04. Oktober 2021

Antrag der Fraktion B`90/Die Grünen-vom 07.09.2021 betreffend "Gleichberechtigte Gestaltung des öffentlichen Verkehrsraums/Shared Space"

Anlage(n):

- (1) Antrag Grüne_Gemeinschaftsstraßen SharedSpace

Stadt Eltville am Rhein				2
07. Sep. 2021				II
				III
				IV
b. R.	b. A.	I. StR.	+	V



Die GRÜNEN Eltville
Guntram Althoff
Hohenrainstr. 16
65 346 Eltville-Erbach

29.08.2021

Herrn Stadtverordnetenvorsteher
Ingo Schon
Gutenbergstr. 13

65343 Eltville

Antrag zur nächsten Stadtverordnetenversammlung

Sehr geehrter Herr Schon,

bitte nehmen Sie folgenden Antrag auf die Tagesordnung der nächsten Stadtverordnetenversammlung.

In Bezug auf die Ausschuss-Beratung im Vorfeld der Stadtverordnetenversammlung bitten wir um Aufnahme in den HfuN.

Mit '90 bündnisgrünen Grüßen

Fraktionsvorsitzender B '90 / Die Grünen

Dirk Dohn

Die Stadtverordnetenversammlung beschließt wie folgt:

1. Gleichberechtigte Gestaltung des öffentlichen Verkehrsraums

1.3 Umsetzung von „Gemeinschaftsstraßen“¹, insbesondere im Rahmen des Erhaltungskonzepts grundhafter Straßen- und Kanalsanierungsbedarfe.

- I. Bei sämtlichen innerörtlichen Straßenbaumaßnahmen ist das Konzept des „Shared Space“ zu beachten und eine barrierefreie, gleichberechtigte Gestaltung des Verkehrsraums zu realisieren. Dazu gehört unter anderem der Verzicht auf Bordsteinkanten, das Anlegen von Mischverkehrsflächen sowie ein weitgehender Verzicht auf Verkehrszeichen, Signalanlagen und Fahrbahnmarkierungen.
- II. Bei sämtlichen innerörtlichen Straßenbaumaßnahmen ist eine verstärkte Begrünung des Verkehrsraums und eine verminderte Flächenversiegelung zur besseren Versickerung von Oberflächenwasser zu erreichen.
- III. Bei der Befassung der Ortsbeiräte mit dem „Erhaltungskonzept grundhafter Straßen- und Kanalsanierungsbedarf“ ist auf die besondere Berücksichtigung des „Shared Space“ – Konzeptes (Ziff. I) und eine verstärkte Begrünung des Verkehrsraums (Ziff. II) hinzuwirken.

Begründung:

Das Shared Space Konzept ist eine hervorragende Umsetzungsstrategie der von der Stadt Eltville in ihrer Nachhaltigkeitsstrategie formulierten Ziele:

- ❖ Lebensqualität: weniger Lärm und bessere Luft durch weniger motorisierten Verkehr, mehr Grünstrukturen, mehr Spiel- und Aufenthaltsmöglichkeiten
- ❖ Mindestens gleichberechtigtes Miteinander der unterschiedlichen Verkehrsteilnehmenden
- ❖ Stärkung und Förderung der Nahmobilität.

(Quelle: Ziele #Eltville 2030 – Nachhaltigkeitsstrategie der Stadt Eltville am Rhein)

„Shared Space“ (<https://netzwerk-sharedspace.de/>) ist ein raumplanerischer Ansatz, der insbesondere die herkömmlichen harten Trennungen verschiedener räumlicher Funktionen aufhebt.

Ziel von „Shared Space“ ist es, die räumlichen und sozialen Gegebenheiten der bebauten und unbebauten Umgebung so zu verbessern, dass die Aufenthaltsqualität zunimmt, der motorisierte Straßenverkehr reduziert und ein barrierefreier, gemeinsamer öffentlicher Raum geschaffen wird. Beispielsweise stellen Gehwege mit hohen Bordsteinkanten große Herausforderungen insb. an Kinder, Senioren und Menschen mit Behinderung. Durch eine Niveau-Nivellierung werden Hindernisse entfernt, Ausweichflächen geschaffen und ein gemeinsamer Verkehrsraum gestaltet. „Shared Space“ führt zu einer erheblichen Verringerung der an vielen Stellen sehr zahlreichen Verkehrsbeschilderungen.

¹ Nach den Grundsätzen des „Shared Space“- Konzepts

Das aus den Niederlande stammende Konzept findet in ganz Europa immer mehr Anwendung und wurde bereits in zahlreichen Städten und Gemeinden erfolgreich umgesetzt. Die Realisierung des Modells brachte Entschleunigung, ein „*Sich-dort-Wohlfühlen*“, Verweilen, Flanieren: Lebensqualität, aber auch Wirtschaftswachstum für Gastronomie und Einzelhandel in den Innenstädten.

Eine flankierende Begrünung des Verkehrsraumes trägt zu einem besseren Stadtklima bei. Bäume haben dabei den größten Einfluss auf das urbane Mikroklima. Sie kühlen durch Verdunstung, verschatten Straßen und Plätze und haben einen regulierenden Effekt in Hitzeperioden. Bei der Gestaltung von Verkehrsflächen sollten zudem Materialien gewählt werden, die eine maximale Versickerung von Oberflächenwasser zulassen um Starkregenereignissen begegnen zu können und im Boden gespeichertes Wasser für trockene Tage.

Neben dem Bedarf einer städtebaulichen Neuordnung des öffentlichen Verkehrsraumes kann und darf sich eine zukunftssichere Straßensanierung, insb. vor dem Hintergrund des mittlerweile deutlich spürbaren Klimawandels, nicht in der Wiederherstellung des status quo erschöpfen.



