



ELTVILLE AM RHEIN
WEIN-, SEKT- UND ROSENSTADT

ÖFFENTLICHE HINWEISBEKANNTMACHUNG **der Stadt Eltville am Rhein**

Die Stadt Eltville am Rhein gibt gemäß § 8 der Hauptsatzung bekannt, dass ab 13.05.2024 auf der Homepage der Stadt Eltville über www.eltville.de unter „Öffentliche Bekanntmachungen“ die Einladung mit Tagesordnung zur Sitzung

des Ortsbeirates Eltville
am Donnerstag, 23. Mai 2024, 18:30 Uhr

bereitgestellt ist.

Eltville am Rhein, den 13. Mai 2024
Der Magistrat der Stadt Eltville am Rhein



ELTVILLE AM RHEIN
WEIN-, SEKT- UND ROSENSTADT

ÖFFENTLICHE BEKANNTMACHUNG **der Stadt Eltville am Rhein**

Am Donnerstag, 23. Mai 2024, 18:30 Uhr

findet im Burgsaal der Kurfürstlichen Burg

Burgstraße 1, 65343 Eltville am Rhein

eine Sitzung des Ortsbeirates Eltville statt.

Tagesordnung

1. Genehmigung der Niederschrift der Sitzung vom 29.02.2024
2. Sachstandsbericht zu Anträgen aus vorherigen Sitzungen
3. Bebauungsplan "Wiesweg II", Eltville (Neuaufstellung)
- Aufstellungsbeschluss
4. Städtebaulicher Vertrag zur Bebauung auf dem Gelände der ehemaligen Staatsweingüter, Eltville
5. Bebauungsplan Nr. 93 "Ehemalige Staatsweingüter", Eltville
- Satzungsbeschluss
6. Antrag der Grünen im Ortsbeirat Eltville vom 30.4.2024 (PE) betreffend "Nutzung der Räumlichkeiten des Eltville.LAB durch Vereine"
7. Antrag der Grünen im Ortsbeirat Eltville vom 30.04.2024 (PE) betreffend "Intelligente, solarbetriebene Radwegbeleuchtung für den Radweg zwischen Eltville und Martinthal"
8. Antrag der SPD im Ortsbeirat Eltville vom 06.05.2024 (PE) betreffend "Aufstellung eines Defibrillators (mit Alarm) für den Außenbereich prüfen"
9. Budgetmittel des Ortsbeirates
10. Mitteilungen
- 10.1 Anzeigepflicht gemäß § 2 GO STVV i. V. m. § 26 a HGO
- 10.2 Sachstand IKZ-Klimaanpassung - Integriertes Klimaanpassungskonzept für die Kommunen Schlangenbad, Oestrich-Winkel, Kiedrich, Walluf und Eltville am Rhein
- 10.3 Schaffung von Bankplätzen im Bereich der Fußgängerzone
11. Anfragen und Verschiedenes

Eltville am Rhein, 15. Mai 2024

Der Vorsitzende des Ortsbeirates Eltville
Markus Post

In der Zeit von 18.30 Uhr bis 19.00 Uhr können die Bürgerinnen und Bürger den Ortsbeirat Eltville zu allen anstehenden Fragen ansprechen. Sollten keine Fragen vorliegen, wird mit der Sitzung direkt begonnen.



ELTVILLE AM RHEIN
WEIN-, SEKT- UND ROSENSTADT

Stadt Eltville am Rhein

Beschlussvorlage

Drucksache VL-29/2024

Datum: 25. April 2024

Aktenzeichen	09.511.03:107
Federführendes Amt	Stadtplanung (stellv. Amtsleitung)
Vorlagenerstellung	Claus-Jürgen Steins

Beratungsfolge	Termin
Magistrat	30. April 2024
Ausschuss für Stadtentwicklung	15. Mai 2024
Ortsbeirat Eltville	23. Mai 2024
Stadtverordnetenversammlung	27. Mai 2024

Betreff:

Bebauungsplan "Wiesweg II", Eltville (Neuaufstellung)
- Aufstellungsbeschluss

Beschlussvorschlag:

Der Stadtverordnetenversammlung wird folgende Beschlussfassung empfohlen:

Der Bebauungsplan "Wiesweg II", Eltville, ist gemäß §§ 2 ff. Baugesetzbuch (BauGB) neu aufzustellen.

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt in der Flur 6 der Gemarkung Eltville und wird begrenzt

- im Nordosten durch den Wiesweg,
 - im Südosten durch das Grundstück Wiesweg 67,
 - im Südwesten durch das Gartengebiet „Siebenmorgen II“,
 - im Nordwesten durch das Grundstück Wiesweg 87
- und umfasst somit die Anwesen Wiesweg 69 bis 85.

Ziel und Zweck des Bebauungsplans ist die planungsrechtliche Grundlage für eine verdichtete Bebauung. Den aktuellen Anforderungen an Klimaschutz und -anpassung ist Rechnung zu tragen.

Sachverhalt:

Der Verwaltung liegt eine Anfrage einer Eigentümerin im Planbereich „Wiesweg II“ vor, in der diese die Änderung bzw. Neuaufstellung des Bebauungsplans „Wiesweg II“ begehrt. Ziel ist eine zusätzliche Möglichkeit der Bebauung.

Zweifelloos entspricht der B-Plan von 1968 mit seinen Festsetzungen (Mindestgröße der Baugrundstücke 1.100 m², nur 1 zulässiges Vollgeschoss, Grundflächenzahl 0,3, je Grundstück nur 1 Wohngebäude zulässig) nicht mehr den heutigen, im Baugesetzbuch definierten städtebaulichen Anforderungen – zum Beispiel Schonung von Grund und Boden und Vorrang der Innenentwicklung – und widerspricht somit auch den städtischen Nachhaltigkeitszielen.

Die Neuaufstellung des Bebauungsplans „Wiesweg II“ lässt sich daher städtebaulich begründen; nicht zuletzt auch, um den sonstigen Anforderungen an Klimaschutz und -anpassung gerecht zu werden.

Die Planungskosten sind von der Antragstellerin bzw. den von der Planänderung Begünstigten aufzubringen.

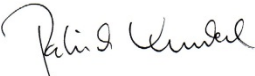
Finanzielle Auswirkungen (Kostenstelle, Haushaltsansatz, Fördermittel) / Bemerkung der Kämmerei:
entfällt

Begründung zur Nachhaltigkeit der Maßnahme:

Der sparsame Umgang mit Grund und Boden und der Vorrang von Maßnahmen der Innenentwicklung sind Grundsätze der Bauleitplanung und auch der städtischen Nachhaltigkeitsziele.

Anlage(n):

- (1) B-Plan Wiesweg II
- (2) B-Plan Wiesweg II neu Geltungsbereich
- (3) B-Plan Wiesweg II Luftbild


Patrick Kunkel
Bürgermeister

S a t z u n g
Bebauungsplan Eltville am Rhein , Wiesweg II

Aufgrund der gesetzlichen Ermächtigungen

- 1) des Gemeindeverfassungsrechts,
und zwar der §§ 5 und 51 Ziffer 6 der Hessischen Gemeindeordnung vom 25. Februar 1952 (GVBl. S. 11) in der Fassung vom 1. Juli 1960 (GVBl. S. 103)
- 2) des Bundesrechts,
und zwar der §§ 2 und 8 ff. des Bundesbaugesetzes vom 23. Juni 1960 (BGBI. I S. 341) und
der §§ 1 ff. der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung) vom 26. Juni 1962 (BGBI. I S. 429)

wird gemäß Beschluß der Stadtverordnetenversammlung vom
15. Februar 1968 folgende Satzung erlassen:

§ 1

Geltungsbereich

Der Bebauungsplan umfaßt die Grundstücke Eltville, Wiesweg, in

Flur 9 die Parzellen Nr.: 65/5, 65/6, 65/3, 65/4, 61/2,
61/3, 238/7, 234/2, Teile aus
141, 142, 143, 238/1, 270/66, 234/1,
138, 139, 140,

Flur 6 die Parzellen Nr.: 97/1, 98/1, 99/1, 100/1, 100/2,
100/3, Teile aus 90, 91, 92, 93, 94,
95, 96, 226.

§ 2

Zeichenerklärung:

- Grenze des Baugebietes;
- neue Grundstücksgrenzen;
- vordere Baugrenze;
- rückwärtige Bebauungstiefe;
- zukünftige Straßengrenze;
- // // wegfallende alte Grundstücksgrenzen.

Flur : 6 und 9 Maßstab : 1:1000



Es wird bescheinigt, daß die Grenzen und Bezeichnungen der Flurstücke mit dem Nachweis des Liegenschaftskatasters übereinstimmen.

Hessisches Katasteramt Rüdelsheim, den 20. Juni 1967

Girgen

§ 3

Art der baulichen Nutzung

- (1) Die in § 1 benannten und in § 2 dargestellten Grundstücke werden als
Allgemeines Wohngebiet (WA)
ausgewiesen.
- (2) Zulässig sind Wohngebäude mit Flach- oder Walmdach und einer Dachneigung von nicht mehr als 30°.
- (3) Gemäß § 1 Absatz 4 der Baunutzungsverordnung sind die in § 4 Absatz 3 der genannten Verordnung zulässigen Ausnahmen nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

§ 4

Maß der baulichen Nutzung

- (1) Die Grundflächenzahl (GRZ) beträgt
0,3.
- (2) Die Geschoßflächenzahl (GFZ) beträgt
0,3.
- (3) Die Zahl der Vollgeschosse beträgt
1 (Eins).

Gemäß § 17 Absatz 4 der Baunutzungsverordnung wird die Zahl der Vollgeschosse zwingend mit 1 (Eins) vorgeschrieben.

§ 5

Bauweise

- (1) Die Bauweise wird als
offene Bauweise
festgesetzt.
- (2) Es sind nur Einzelhäuser und Doppelhäuser zulässig.
- (3) Die Mindestbreite der Baugrundstücke an der Erschließungsanlage wird mit 26,00 Meter festgesetzt.
- (4) Innerhalb der in § 2 festgesetzten neuen Grundstücksgrenzen darf nur 1 Wohngebäude je Grundstück errichtet werden.
- (5) Die Mindestgröße der Grundstücke wird auf 1.100 Quadratmeter festgesetzt.

§ 6

Überbaubare Grundstücksfläche

- (1) Die vordere Baugrenze für Wohngebäude wird auf 7,00 Meter festgesetzt.
- (2) Die rückwärtige Bebauungstiefe wird auf 35,00 Meter festgesetzt.
- (3) Die vordere Baugrenze und die rückwärtige Bebauungstiefe werden von der zukünftigen Straßengrenze gemessen.

§ 7

Äußere Gestaltung der Garagen

- (1) Garagen dürfen nur mit Flachdach errichtet werden.
- (2) Die Garagen sind an ihren Außenseiten, allseitig, zu verputzen, zu verklintern oder mit keramischem Material zu verblenden.
- (3) Die Gesamthöhe der Garagen über Erdgleiche darf das Maß von 2,50 Meter nicht übersteigen.

§ 8

Verkehrsflächen

- (1) Die Breite der Erschließungsanlagen im Bereich des Bebauungsplanes werden für
 - a) den Wiesweg, jetzige Parzelle 238/1 in Flur 9 und Parzelle 226 in Flur 6 auf
11,00 Meter
 - b) den Feldweg, jetzige Parzelle 234 in Flur 9 auf
10,00 Meterfestgesetzt.
- (2) Die Breite der Verkehrsfläche ist wie folgt aufzuteilen:
 - a) Wiesweg
1,75 Meter Bürgersteig
7,50 Meter Fahrbahn
1,75 Meter Bürgersteig
 - b) Feldweg
1,75 Meter Bürgersteig
6,50 Meter Fahrbahn
1,75 Meter Bürgersteig.

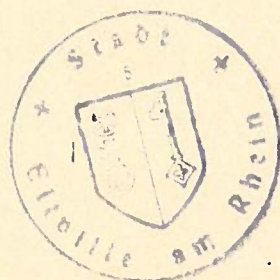
§ 9

Inkrafttreten

Der Bebauungsplan wird gemäß § 12 BBauG mit der Bekanntmachung rechtsverbindlich.

Eltville, den 6. März 1968

Der Magistrat
der Stadt Eltville



(Hölzer)
Bürgermeister

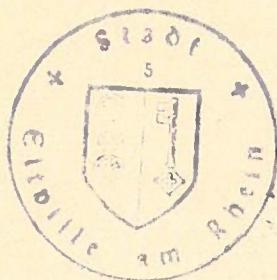
Gemäß § 2 Absatz 6 des Bundesbaugesetzes hat der Entwurf des Bebauungsplanes und die Begründung auf die Dauer eines Monats in der Zeit vom 24. Juli 1967 bis 24. August 1967 öffentlich ausgelegt.


Der Ort und die Dauer der Auslegung wurde in der Zeit vom 5. Juli 1967 bis 12. Juli 1967

gemäß § 11 der Hauptsatzung der Stadt Eltville öffentlich bekanntgemacht.

Eltville, den 6. März 1968

Der Magistrat
der Stadt Eltville
Im Auftrage




Stadtoberinspektor

Mit Verfügung vom 8. April 1968
III 3 a gem. § 11 BBauG genehmigt.

Wiesbaden, den 8. April 1968

(L.S.) Der Regierungspräsident
Im Auftrage

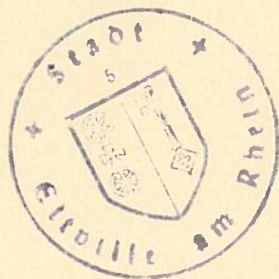
gez. Unterschrift

Gemäß § 12 Satz 1 BBauG hat der Bebauungsplan Eltville
am Rhein - Wiesweg II in der Zeit vom 20. Mai 1968
bis 20. Juni 1968 im Rathaus Eltville, Matheus-Müller-
Straße 3, Zimmer 7 - 9 (Stadtbauamt) öffentlich aus-
gelegen.

Gemäß § 12 Satz 2 des BBauG wurde die Auslegung in der
Zeit vom 1. Mai 1968 bis 8. Mai 1968 öffentlich be-
kanntgemacht.

Mit der Bekanntmachung ist der Bebauungsplan rechtsver-
bindlich.

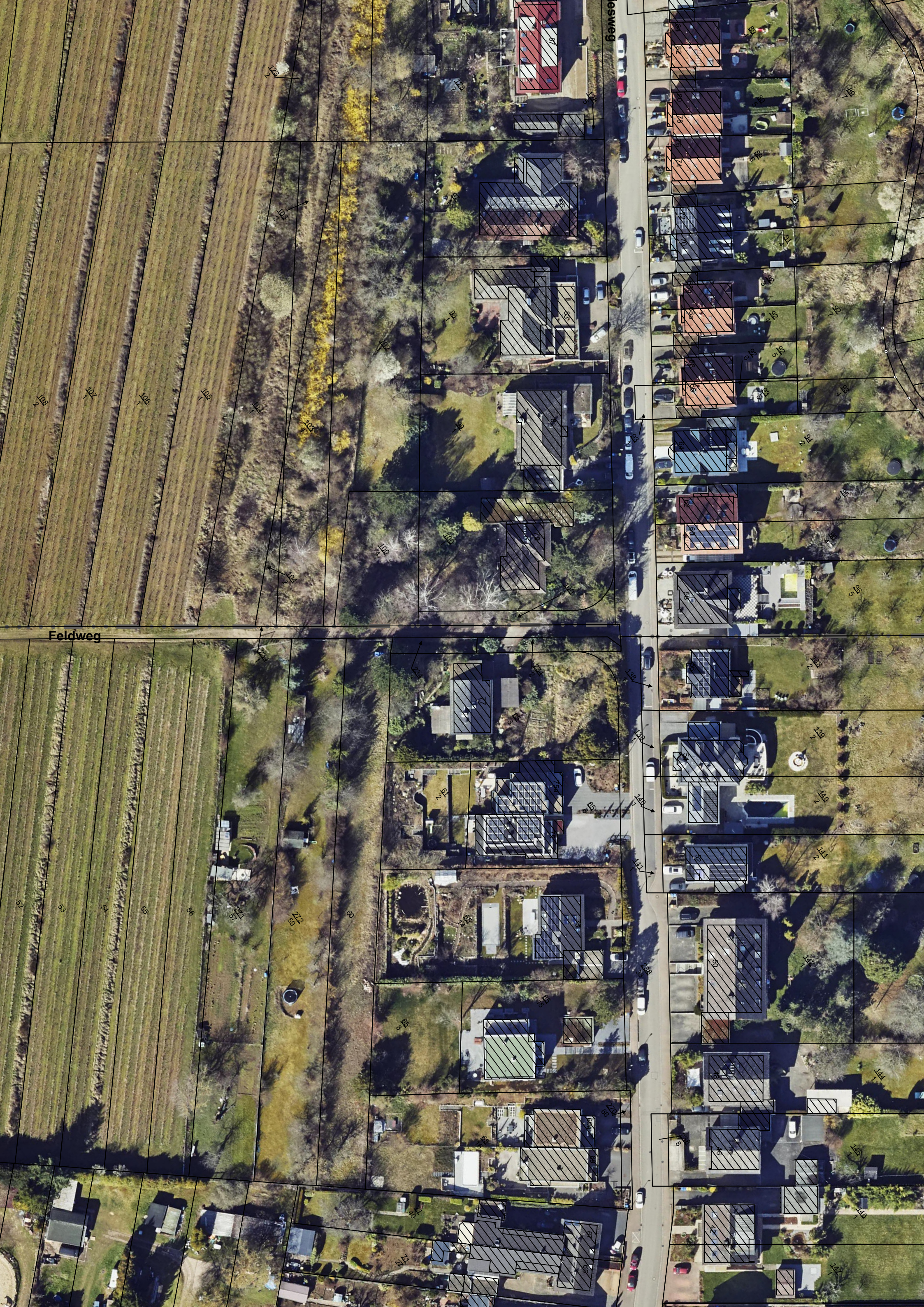
Eltville, den 21. Juni 1968



Der Magistrat
der Stadt Eltville

Stadtoberinspektor





Gosweg

Feldweg

101
102
103
104
105
106
107
108

83
84
85
86
87
88
89
90

113
114
115
116
117
118
119
120
121
122
123
124
125
126
127
128
129
130
131
132
133
134
135
136
137
138
139
140
141
142
143
144
145
146
147
148
149
150
151
152
153
154
155
156
157
158
159
160
161
162
163
164
165
166
167
168
169
170
171
172
173
174
175
176
177
178
179
180
181
182
183
184
185
186
187
188
189
190
191
192
193
194
195
196
197
198
199
200
201
202
203
204
205
206
207
208
209
210
211
212
213
214
215
216
217
218
219
220
221
222
223
224
225
226
227
228
229
230
231
232
233
234
235
236
237
238
239
240
241
242
243
244
245
246
247
248
249
250
251
252
253
254
255
256
257
258
259
260
261
262
263
264
265
266
267
268
269
270
271
272
273
274
275
276
277
278
279
280
281
282
283
284
285
286
287
288
289
290
291
292
293
294
295
296
297
298
299
300
301
302
303
304
305
306
307
308
309
310
311
312
313
314
315
316
317
318
319
320
321
322
323
324
325
326
327
328
329
330
331
332
333
334
335
336
337
338
339
340
341
342
343
344
345
346
347
348
349
350
351
352
353
354
355
356
357
358
359
360
361
362
363
364
365
366
367
368
369
370
371
372
373
374
375
376
377
378
379
380
381
382
383
384
385
386
387
388
389
390
391
392
393
394
395
396
397
398
399
400
401
402
403
404
405
406
407
408
409
410
411
412
413
414
415
416
417
418
419
420
421
422
423
424
425
426
427
428
429
430
431
432
433
434
435
436
437
438
439
440
441
442
443
444
445
446
447
448
449
450
451
452
453
454
455
456
457
458
459
460
461
462
463
464
465
466
467
468
469
470
471
472
473
474
475
476
477
478
479
480
481
482
483
484
485
486
487
488
489
490
491
492
493
494
495
496
497
498
499
500



ELTVILLE AM RHEIN
WEIN-, SEKT- UND ROSENSTADT

Stadt Eltville am Rhein

Beschlussvorlage

Drucksache VL-32/2024

Datum: 26. April 2024

Aktenzeichen	09.511.03:093
Federführendes Amt	Stadtentwicklung, Kommunaler Hochbau
Vorlagenerstellung	Claus-J. Steins

Beratungsfolge

Termin

Magistrat	30. April 2024
Ausschuss für Stadtentwicklung	15. Mai 2024
Ortsbeirat Eltville	23. Mai 2024
Stadtverordnetenversammlung	27. Mai 2024

Betreff:

Städtebaulicher Vertrag zur Bebauung auf dem Gelände der ehemaligen Staatsweingüter, Eltville

Beschlussvorschlag:

Der Stadtverordnetenversammlung wird folgende Beschlussfassung empfohlen:

Dem städtebaulichen Vertrag nach § 11 BauGB zum Bauvorhaben der Grundstücksgesellschaft Staatsweingut Eltville GbR, Bad Soden, auf dem Gelände der ehemaligen Staatsweingüter (Anlagen 1 bis 3 zur Beschlussvorlage) wird zugestimmt.

Sachverhalt:

Nach der erfolgten öffentlichen Auslegung des Bebauungsplans Nr. 93 „Ehemalige Staatsweingüter“ im Dezember 2023 ist mit dem Satzungsbeschluss (siehe die entsprechende Vorlage) auch der ergänzende städtebauliche Vertrag zu beschließen, der die städtischen Interessen weitergehend konkretisiert.

Mit dem nun vorliegenden, mit der Verwaltung abgestimmten Entwurf des städtebaulichen Vertrages sollen alle Punkte festgehalten werden, die nicht über den Bebauungsplan geregelt werden können, insbesondere das Mobilitäts- (§ 6) und das energetische Konzept (§ 8).

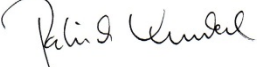
Finanzielle Auswirkungen (Kostenstelle, Haushaltsansatz, Fördermittel) / Bemerkung der Kämmerei:
entfällt

Begründung zur Nachhaltigkeit der Maßnahme:

- Erhaltung bzw. Wiederherstellung historischer und denkmalgeschützter Bausubstanz und Grünstrukturen
- Schaffung von benötigtem Wohnraum bzw. gewerblichen Flächen
- Verdichtung der Bebauung im Innenbereich; somit Schonung des Außenbereichs (städtebauliche Vorgabe aufgrund des Baugesetzbuches und Bestandteil der Nachhaltigkeitsstrategie der Stadt Eltville)

Anlage(n):

- (1) Städtebaulicher Vertrag
- (2) Anlage Konzept
- (3) Anlage Freiflächen


Patrick Kunkel
Bürgermeister

Entwurf vom 25.04.2024

Städtebaulicher Vertrag
gemäß § 11 BauGB

zur Regelung der Vorbereitung und Durchführung einer städtebaulichen Maßnahme

zwischen

der Stadt Eltville am Rhein,
Gutenbergstraße 13,
65343 Eltville am Rhein

- nachfolgend „Stadt“ genannt -

und

der Grundstücksgesellschaft Staatsweingut Eltville GbR,
Alleestraße 2-4,
65812 Bad Soden,
vertreten durch den Geschäftsführer Christian Raabe, ebenda

- nachfolgend „Vorhabenträger“ genannt -

§ 1

Vertragsgegenstand und Vertragsgebiet

Auf dem brachliegenden Gelände der ehemaligen Liegenschaft der Staatsweingüter in Eltville zwischen der Schwalbacher Straße und der Waldstraße des Stadtteils Eltville ist eine abschnittsweise Revitalisierung des denkmalgeschützten Bestandsgebäudes der ehemaligen Staatsweingüter sowie eine Neubebauung mit einer gemischten Baufläche für Wohnnutzung und Gewerbenutzung in verschiedenen Bauabschnitten geplant. Die zu entwickelnde Fläche beträgt ca. [...] Brutto-Grundfläche (DIN 277) einschließlich innerer Erschließung und Infrastruktureinrichtung.

Das Vertragsgebiet ist das Gebiet im Geltungsbereich des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplans Nr. 93 „Ehemalige Staatsweingüter“ der Stadt Eltville. Die in Rede stehenden Flächen sind in der **Anlage 1** (Städtebauliches Konzept) dargestellt.

Gegenstand dieses Vertrages ist die Bebauung des Vertragsgebietes, die Vereinbarung der Übernahme von Folgekosten, die bei Umsetzung des Bebauungsplans entstehen sowie Maßnahmen zur Vorbereitung der Bebauung.

§ 2

Vertragsgrundlage

Das Vertragsgebiet entspricht dem Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 93 „Ehemalige Staatsweingüter“, der derzeit im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB in Aufstellung befindlich ist. Die Flächen im Geltungsbereich sind nach geltendem Planungsrecht teilweise bebaut, teilweise unbebaut und brachliegend. Um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine neue Gebietsnutzung zu schaffen, wird von der Stadt das Bebauungsplanverfahren Nr. 93 „Ehemalige Staatsweingüter“, das mit Aufstellungsbeschluss vom [...] begründet wurde, im Rahmen der vertraglichen Umsetzung vorangetrieben. Grundlage für den Bebauungsplan sind das Städtebauliche Konzept aus **Anlage 1**, der Freiflächenplan aus **Anlage 2** sowie die in diesem Vertrag genannten weiteren Vorgaben. Der Vorhabenträger verpflichtet sich zur Bebauung im Sinne des Städtebaulichen Konzepts, des Freiflächenplans und der weiteren Vorgaben. Der Vorhabenträger verpflichtet sich ferner, alle Planungen mit den zuständigen Fachämtern und -stellen der Stadt abzustimmen.

§ 3

Erschließungsmaßnahmen und Durchwegung

Die Parteien sind sich darüber einig, dass nach diesem Vertrag keine öffentlichen Erschließungsmaßnahmen geschuldet sind. Das Plangrundstück ist bereits erschlossen. Die „äußere Erschließung“ im Sinne von §§ 123 ff. BauGB für das Grundstück besteht bereits; erforderliche Erschließungsanlagen nach §§ 123 Abs. 2, 127 Abs. 2 BauGB sind bereits hergestellt worden bzw. bereits vorhanden. Hinsichtlich der Wasserversorgung und Abwasserentsorgung gilt Folgendes:

Die bestehenden Altbauten sind ordnungsgemäß an das Kanalnetz angeschlossen; die vorhandene Erschließung ist ausreichend. Die Einleitmenge für die Neubauten der Parzelle 5 in das Kanalnetz wird der Vorhabenträger auf $10 \text{ l}/(\text{s} \cdot \text{ha})$ begrenzen.

Der Vorhabenträger wird die Maßnahmen der „inneren Erschließung“ in Abstimmung mit der Stadt selbst und auf eigene Kosten durchführen.

Der Vorhabenträger übernimmt die Verkehrssicherungspflicht auf sämtlichen Straßen und Wegen innerhalb des Vertragsgebietes. Auch die Haftung für und die Unterhaltung auf Straßen und Wegen sowie Grünflächen innerhalb des Vertragsgebietes obliegen dem Vorhabenträger sowie seinen Rechtsnachfolgern.

§ 4

Bebauung durch den Vorhabenträger

Der Vorhabenträger beabsichtigt auf der Grundlage des Bebauungsplans Nr. 93 „Ehemalige Staatsweingüter“ sowie auf der Grundlage dieses Vertrages das Grundstück im Vertragsgebiet zu bebauen. Da die Bebauung sowohl aus der abschnittsweisen Revitalisierung denkmalgeschützter Bestandsgebäude als auch aus einer Neubebauung an verschiedenen Bauabschnitten besteht, wird der Vorhabenträger zunächst den sogenannten „Kopfbau“, das denkmalgeschützte Hauptgebäude der ehemaligen Staatsweingüter fertigstellen, sodann in dem sogenannten „Langbau“ eine Maßnahme des Seniorenwohnens realisieren und erst im Nachgang die restlichen Bebauungen gemäß des in **Anlage 1** enthaltenen städtebaulichen Konzeptes angehen und fertigstellen. Mit den Neubauten auf Parzelle 5 des Grundstücks wird der Vorhabenträger erst beginnen, sobald die Arbeiten an Dach, Fassade und Fenstern usw., also die Außenarbeiten, am sogenannten „Kopfbau“ abgeschlossen sind. Die Vertragsparteien sind sich

darüber einig, dass dies die Beantragung und Erteilung womöglich mehrerer, zeitlich auseinanderfallender Baugenehmigungen notwendig macht. Sie erkennen an, dass der Vorhabenträger nicht zur Umsetzung einer einheitlichen Maßnahme binnen einer bestimmten Frist verpflichtet ist. Der Vorhabenträger ist auch bei der Auswahl des Anbieters der Servicedienstleistungen für die Maßnahmen des Seniorenwohnens frei.

§ 5 Grünplanung

Sofern Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 93 „Ehemalige Staatsweingüter“ die Begrünung von Fassaden und Fassadenteilen ohne Öffnungen oder von Solarmodulen, die mehr als 30 m² aufweisen, vorsehen, trifft die Verpflichtung des Vorhabenträgers zur Begrünung lediglich die Neubauten, nicht aber die denkmalgeschützten Gebäude, baulichen Anlagen und Bauteile.

§ 6

Stellplätze/Mobilitätskonzept

Die Parteien sind sich darüber einig, dass die Errichtung von Stellplätzen im Geltungsbereich des Bebauungsplans nur noch eingeschränkt möglich ist. Die Parteien haben sich auf die Umsetzung des folgenden Mobilitätskonzeptes geeinigt:

Die gemäß der Stellplatzsatzung der Stadt erforderliche Anzahl von Pkw-Stellplätzen beträgt 237 zuzüglich Stellplätzen für Lastenräder nach § 52 HBO; der Vorhabenträger plant derzeit die Errichtung von 168 Pkw-Stellplätzen inklusive 2 Carsharing-Stellplätzen und 3 Lastenrader-Stellplätzen auf dem Vorhabengrundstück. Die nachzuweisende Anzahl von Pkw-Stellplätzen ergibt sich aus Ziffer 12 der textlichen Festsetzung des Bebauungsplans Nr. 93 „Ehemalige Staatsweingüter“.

Zum Ausgleich des abweichend von der Satzung verminderten Stellplatzschlüssels verpflichtet sich der Vorhabenträger

- mindestens zwei Car-Sharing-Fahrzeuge mit Stellplatz vorzusehen. Findet sich nachweislich kein Betreiber, kann die Stadt den Vorhabenträger von der Verpflichtung befreien;
- mindestens drei Lastenräder zur allgemeinen Verfügung der Bewohner im Plangebiet bereitzustellen;

- für je zehn abweichend von der Satzung nicht hergestellte Stellplätze mindestens fünf zusätzliche, oberirdische, überdachte Abstellplätze für Fahrräder herzustellen. Die Fahrradbügel müssen so konstruiert sein, dass der Rahmen und mindestens ein Laufrad mit einem Schloss gleichzeitig befestigt werden können;
- für mindestens 20 % der nachzuweisenden Stellplätze und Abstellplätze für Fahrräder sind bautechnische Maßnahmen, die eine Stromzuführung für die Ladung von Elektrofahrzeugen ermöglichen, einzurichten.

Die Stadt wird im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens darauf hinwirken, dass der Vorhabenträger von der Herstellungspflicht gemäß der Stellplatzsatzung der Stadt insofern befreit wird, als dass er über die vorstehend genannten Pkw-Stellplätze hinaus nicht zur Herstellung oder Ablöse weiterer Stellplätze verpflichtet ist. Etwaigen Befreiungen von den Satzungs Voraussetzungen bzw. Abweichungen von den Vorgaben der Hessischen Bauordnung wird die Stadt zustimmen bzw. daran mitwirken, entsprechende Befreiungen/Abweichungen für den Vorhabenträger zu erreichen. Dies gilt insbesondere auch für Baulastregelungen, die für die temporäre Unterbringung bzw. den temporären Nachweis von Stellplätzen auf dem Vorhaben Grundstück bestellt werden.

§ 7

Mitwirkungshandlungen der Stadt

Die Stadt wird den Vorhabenträger bei der Planung und Vorbereitung der Bebauung bestmöglich unterstützen, insbesondere städtische Mitwirkungshandlungen bei der Erlangung von Baugenehmigungen und sonstigen Genehmigungen (z. B. denkmalschutzrechtlicher Genehmigungen) zeitnah und wohlwollend erbringen. Die Stadt wird keine Verfahrenshandlungen verzögern und die Maßnahmen des Vorhabenträgers, die zur Umsetzung des Bebauungsplans und dieses Vertrages erforderlich sind, bestmöglich fördern. Dies gilt auch für die Bearbeitung etwaiger rechtlicher Maßnahmen Dritter, die gegen den in Aufstellung befindlichen Bebauungsplan Nr. 93 „Ehemalige Staatsweingüter“ oder das Bauvorhaben an sich eingeleitet werden. Die Stadt wird zudem wohlwollend im Sinne dieses Vertrages über Anträge des Vorhabenträgers auf Befreiungen nach § 31 Abs. 2 BauGB von den späteren Festsetzungen des Inaufstellung befindlichen Bebauungsplanes Nr. 93 „Ehemalige Staatsweingüter“ entscheiden, wenn und soweit sich die Notwendigkeit herausstellt, dass aufgrund der abschnittswisen Umsetzung der baulichen Maßnahmen durch den Vorhabenträger Anpassungen des

städtebaulichen Konzeptes aus **Anlage 1** erforderlich werden, die von dem Bebauungsplan nicht in vollem Umfang gedeckt sind.

§ 8 Energetisches Konzept

Der Vorhabenträger strebt an, die Neubauten der Parzelle 5 (Flurstück 4/4) über Geothermie mit Heizenergie zu versorgen. Die dazu erforderlichen Probebohrungen wird der Vorhabenträger zeitnah, jedoch aufgrund der langen Genehmigungsfristen frühestens im Herbst 2024 vornehmen können. Für den Fall, dass Geothermie technisch nur eingeschränkt möglich sein sollte, ist der Vorhabenträger berechtigt, die Spitzenlast über fossile Energieträger abzufangen. Hierbei bleibt das Energiekonzept dem Vorhabenträger überlassen. Sollte die Geothermie grundsätzlich technisch problematisch sein, ist der Vorhabenträger berechtigt, die Versorgung mit Heizenergie alternativ über ein Blockheizkraftwerk vorzunehmen. Der im Blockheizkraftwerk erzeugte Strom wird dann in der Liegenschaft verbraucht oder in das öffentliche Netz eingespeist. Die Stadt plant mittel- bis langfristig ein Nahwärmenetz, der Vorhabenträger wird bei den vertragsgegenständlichen Neubauten einen Anschluss an dieses Nahwärmenetz vorrüsten und die Stadt wird die technischen Voraussetzungen dafür schaffen, dass ein Anschluss der Neubauten an das Nahwärmenetz erfolgen kann. Klarstellend gilt, dass das Energiekonzept des Vorhabenträgers nicht für die unter Denkmalschutz stehenden baulichen Anlagen und ihre Versorgung gilt.

§ 9

Geförderter Wohnungsbau

Die Stadt weist den Vorhabenträger darauf hin, dass der Magistrat der Stadt im Rahmen zukünftiger Bebauungspläne, aber auch bei in der Aufstellung befindlichen Bebauungsplänen 15 % der Wohneinheiten für sozial geförderten Wohnraum vorzusehen beabsichtigt und dass diese Regelung von Seiten des Magistrates grundsätzlich in die Vorlagen für die Beschlussfassung der Stadtverordnetenversammlung über die jeweiligen in Aufstellung befindlichen bzw. geplanten Bebauungspläne eingebaut werden. Diese Regelung soll für alle zukünftig zu beschließenden bzw. bereits beschlossenen Bebauungspläne, die mehr als 10 Wohneinheiten umfassen, gelten.

Gemäß Magistratsbeschluss sollen jedoch auch Abweichungen hiervon möglich sein, die der

Magistrat gegenüber der Stadtverordnetenversammlung schriftlich zu begründen hat.

Im vorliegenden Fall sind sich die Parteien darüber einig, dass für den Vorhabenträger bereits deshalb eine Verpflichtung zur Realisierung geförderten Wohnungsbaus nicht in Betracht kommt, weil die Planungen zu dem Bauvorhaben bereits seit mehreren Jahren laufen und erst in einem späten Zeitpunkt in ein Bebauungsplanverfahren gemündet sind. Zudem ist zu berücksichtigen, dass der Vorhabenträger im Hinblick auf die umfangreiche Sanierung der Denkmäler, die Schaffung einer kulturellen Nutzung des Gewölbekellers und der Integration seniorengerechten Wohnens der Sozialpflichtigkeit seines Eigentums hinreichend Genüge tut. Aufgrund der langen Planungsphase sowie unter Berücksichtigung der Übertragung von Grundstücken gemäß § 5 und unter Berücksichtigung der damit verbundenen Gesamtbelastung des Vorhabenträgers ist die Stadt bereit, im vorliegenden Fall ausnahmsweise von der Pflicht zur Errichtung geförderten Wohnraums abzusehen.

§ 10

Sicherung der Vertragspflichten

Die Parteien sind sich darüber einig, dass hinsichtlich der von dem Vorhabenträger übernommenen Verpflichtungen aus diesem Vertrag keine Sicherheitsleistungen/Bürgschaften vom Vorhabenträger erbracht werden. Abzusichernde Maßnahmen gemäß Bebauungsplanentwurf bestehen nicht.

§ 11

Folgekosten

An Kosten der sozialen Infrastruktur oder Verkehrsinfrastruktur ist der Vorhabenträger nicht zu beteiligen.

§ 12 entfällt

§ 13

Bauliche Maßnahmen

Weitere Vorgaben der Stadt für bauliche Maßnahmen des Vorhabenträgers bestehen – sofern nicht in diesem Vertrag geregelt oder im Bebauungsplan Nr. 93 „Ehemalige Staatsweingüter“ festgesetzt – nicht. Der Vorhabenträger wird jedoch wesentliche Abweichungen von dem Städtebaulichen Konzept gemäß **Anlage 1** mit der Stadt abstimmen, von der Stadt genehmigen lassen und diesen städtebaulichen Vertrag gegebenenfalls anpassen oder ergänzen.

§ 14

Fristen

Der Vorhabenträger beabsichtigt, [...] Monate nach Rechtskraft des Bebauungsplanes (**Anlage 3**) und nach Erteilung einer ausnutzbaren Baugenehmigung für das Vorhaben durch den Rheingau-Taunus-Kreis die Grundstücke in verschiedenen Baubchnitten wie in § 4 dargestellt zu bebauen. Eine Verpflichtung hierzu besteht jedoch nicht.

§ 15

Rechtsnachfolge

Der Vorhabenträger verpflichtet sich, die Pflichten aus diesem Vertrag etwaigen (Teil-) Rechtsnachfolgern zu übertragen. Die Grundstücksgesellschaft Staatsweingut Eltville GbR haftet der Stadt für die Erfüllung des Vertrages neben einem Rechtsnachfolger, soweit die Stadt die Grundstücksgesellschaft Staatsweingut Eltville GbR nicht ausdrücklich schriftlich aus der Haftung entlässt.

Die Stadt wird die Grundstücksgesellschaft Staatsweingut Eltville GbR ganz oder teilweise aus dieser Haftung entlassen, wenn die Gebäude bezugsfertig hergestellt sind.

Die Grundstücksgesellschaft Staatsweingut Eltville GbR wird mögliche Rechtsnachfolger außerdem verpflichten, die zu übernehmenden Rechte und Verpflichtungen ihrerseits an evtl. Rechtsnachfolger weiterzugeben.

§ 16

Anpassung des Vertrages und Kündigung

Für die Vertragsanpassung und Kündigung gilt § 60 Verwaltungsverfahrensgesetz.

Der Vorhabenträger ist zur Kündigung dieses Vertrages berechtigt, wenn der Bebauungsplan nach Ablauf von zwei Jahren nach Abschluss dieses Vertrages noch keine Rechtskraft erlangt haben sollte oder eine Baugenehmigung für die Planung nach § 33 BauGB nicht möglich sein sollte.

Der Vorhabenträger ist berechtigt, von diesem Vertrag schadlos zurückzutreten, wenn im Bearbeitungsverlauf erkannt wird, dass eine Umsetzung der Ziele nicht mehr gewährleistet ist und/oder Gesetzesänderungen oder sonstige behördliche Auflagen eintreten, die eine wirtschaftliche Umsetzung des Vorhabens nicht mehr ermöglichen.

Kündigung und Rücktritt sind durch schriftliche Erklärung gegenüber dem anderen Vertragspartner auszuüben.

§ 17

Schlussbestimmungen

Die Stadt und der Vorhabenträger erklären übereinstimmend, dass außerhalb dieses Vertrages keine Nebenabreden getroffen worden sind. Sollten aus bisher geführten Gesprächen Nebenabreden oder Vereinbarungen hergeleitet werden können, so sind sich die Vertragsparteien einig, dass diese ungültig sind.

Die Unwirksamkeit einzelner Bestimmungen berührt die Wirksamkeit der übrigen Regelungen dieses Vertrages nicht. Die Vertragsparteien verpflichten sich, unwirksame Bestimmungen durch solche zu ersetzen, die dem Sinn und Zweck des Vertrages rechtlich und wirtschaftlich entsprechen.

Dem Vertrag liegen Anlagen bei. Die Anlagen sind Bestandteil des Vertrages. Die Vertragsparteien bestätigen, dass ihnen die Anlagen vollständig vorliegen. Die Anlagen wurden in allen Einzelheiten erörtert bzw. verlesen.

Vertragsänderungen und Vertragsergänzungen bedürfen zu ihrer Rechtswirksamkeit der Schriftform.

Der Vertrag ist zweifach ausgefertigt. Die Stadt und der Vorhabenträger erhalten je eine Ausfertigung.

Erfüllungsort und Gerichtsstand ist Eltville am Rhein.

Eltville am Rhein, den

(Siegel)

Patrick Kunkel
(Bürgermeister)

Hans-Walter Pnischeck
(Erster Stadtrat)

Bad Soden am Taunus, den

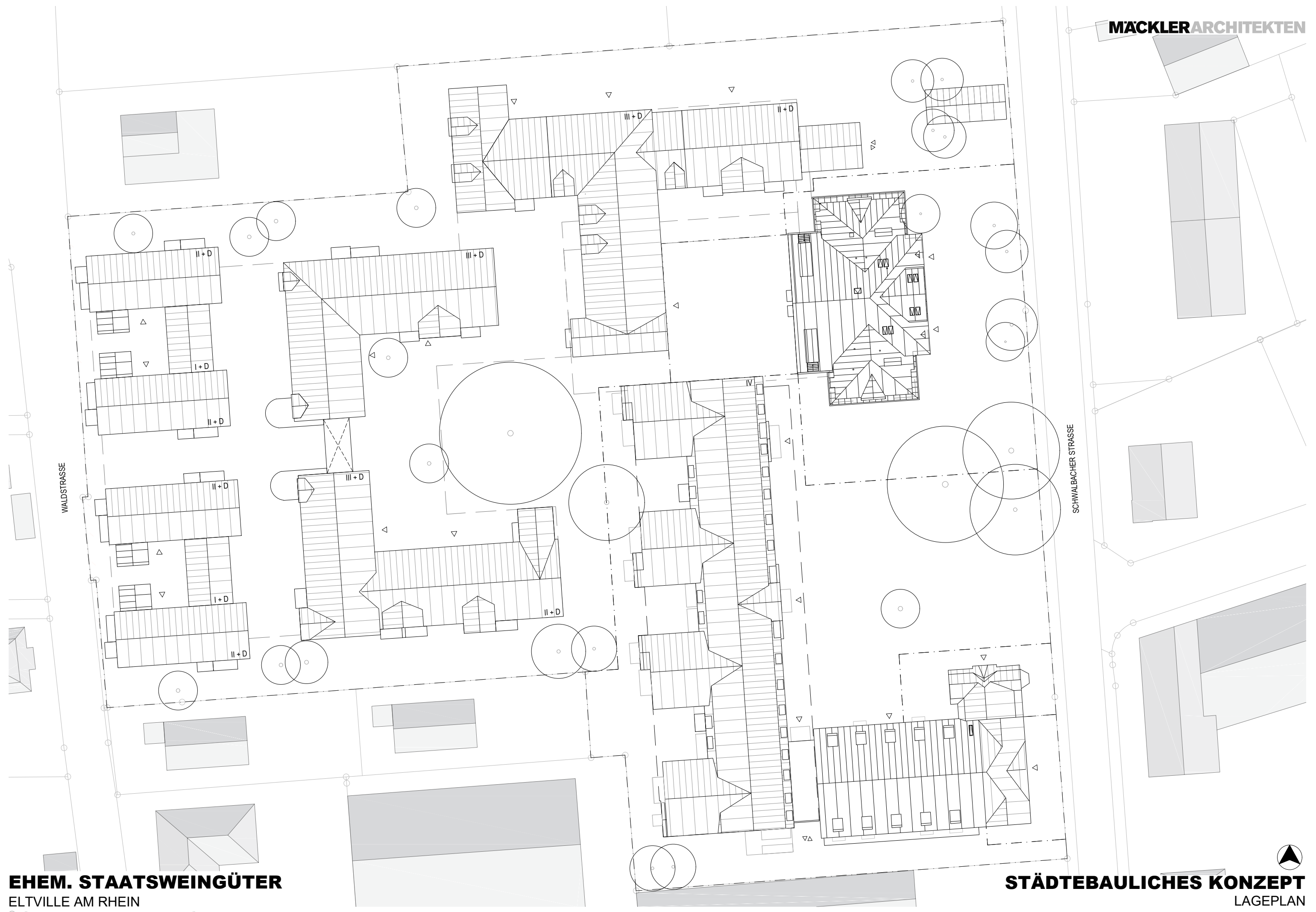
Christian Raabe

Anlagen

Anlage 1: Städtebauliches Konzept

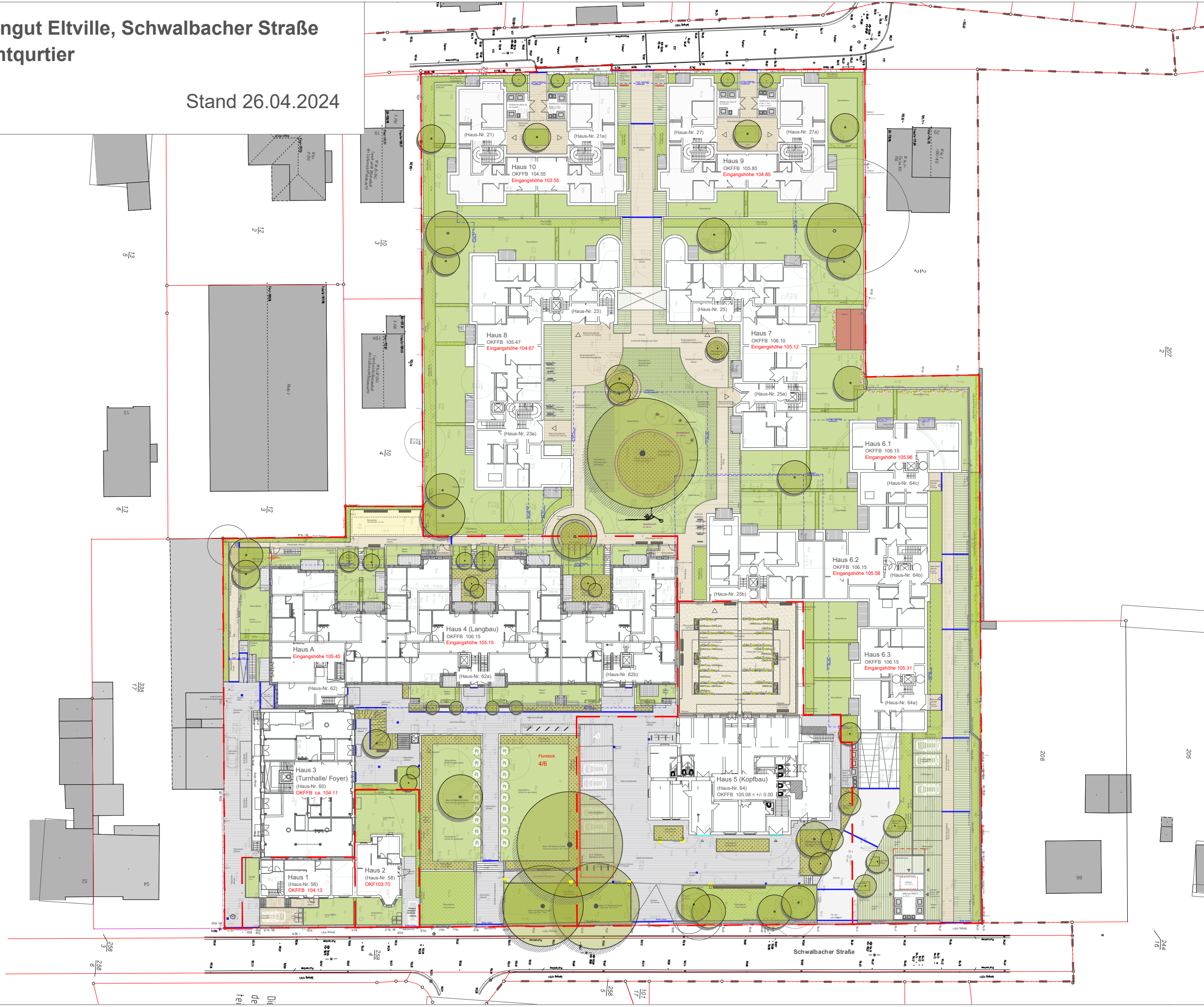
Anlage 2: Freiflächenplan

Anlage 3: Bebauungsplanentwurf vom [...] mit textlichen und zeichnerischen Festsetzungen



Ehem. Staatsweingut Eltville, Schwalbacher Straße
Übersicht Gesamtquartier
o. M.

Stand 26.04.2024





ELTVILLE AM RHEIN
WEIN-, SEKT- UND ROSENSTADT

Stadt Eltville am Rhein

Beschlussvorlage

Drucksache VL-31/2024

Datum: 25. April 2024

Aktenzeichen	09.511.03:093
Federführendes Amt	Stadtentwicklung, Kommunaler Hochbau
Vorlagenerstellung	Claus-J. Steins

Beratungsfolge

Termin

Magistrat	30. April 2024
Ausschuss für Stadtentwicklung	15. Mai 2024
Ortsbeirat Eltville	23. Mai 2024
Stadtverordnetenversammlung	27. Mai 2024

Betreff:

Bebauungsplan Nr. 93 "Ehemalige Staatsweingüter", Eltville
- Satzungsbeschluss

Beschlussvorschlag:

I.

Abwägung der Stellungnahmen der Behörden, sonstigen Träger öffentlicher Belange (TöB) und der Öffentlichkeit:

siehe Anlage 1

II.

Der Bebauungsplan Nr. 93 „Ehemalige Staatsweingüter“ in der Fassung vom April 2024 (Anlagen 2 und 3) wird als Satzung und die Begründung hierzu (Anlage 4) beschlossen.

Sachverhalt:

Die Stadtverordnetenversammlung beschloss im November 2023, den Entwurf des Bebauungsplans „Ehemalige Staatsweingüter“ (VL-105/2023) öffentlich auszulegen. Die Offenlegung erfolgte unmittelbar danach (Dezember 2023).

Da sich nach der Auslegung keine grundlegende Planänderung mehr ergeben hat, ist der Bebauungsplan von der Vorhabenträgerin bzw. dem beauftragten Planungsbüro zur Beschlussfassung (Satzung) vorgelegt worden.

Die von dem Büro ergänzten Anmerkungen zu den Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange (Anlage 1) und Änderungen/Ergänzungen in der Begründung (Anlage 4) sind farblich hervorgehoben.

Hinsichtlich der Gutachten wird auf den Entwurfsbeschluss hingewiesen. Die Unterlagen sind bereits im Ratsinformationssystem hinterlegt.

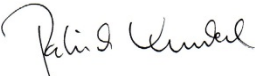
Finanzielle Auswirkungen (Kostenstelle, Haushaltsansatz, Fördermittel) / Bemerkung der Kämmerei:
entfällt

Begründung zur Nachhaltigkeit der Maßnahme:

- Erhaltung bzw. Wiederherstellung historischer und denkmalgeschützter Bausubstanz und Grünstrukturen
- Schaffung von benötigtem Wohnraum bzw. gewerblichen Flächen
- Verdichtung der Bebauung im Innenbereich; somit Schonung des Außenbereichs (städtebauliche Vorgabe aufgrund des Baugesetzbuches und Bestandteil der Nachhaltigkeitsstrategie der Stadt Eltville)

Anlage(n):

- (1) Abwägung
- (2) Planzeichnung
- (3) Textliche Festsetzungen
- (4) Begründung zur Satzung


Patrick Kunkel
Bürgermeister



ELTVILLE AM RHEIN
WEIN-, SEKT- UND ROSENSTADT

Bebauungsplan Nr. 93 „Ehemalige Staatsweingüter“

Abwägung der Anregungen aus der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, der Nachbargemeinden und der Öffentlichkeit (§ 4 Abs. 1 und 2, § 2 Abs. 2 und § 3 Abs. 1 und 2 BauGB)

Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange	2
Landesamt für Denkmalpflege – Bau- und Kunstdenkmalpflege	3
Syna GmbH	6
Regierungspräsidium Darmstadt	9
Rheingau-Taunus-Kreis	23
Rheingau-Taunus-Kreis – Fachdienst Umwelt	35
IHK Wiesbaden	37
Wasserbeschaffungsverband Rheingau-Taunus	40
Beteiligung der Nachbargemeinden	41
Gemeinde Budenheim	42
Gemeinde Ingelheim	43
Gemeinde Kiedrich	44
Stadt Oestrich-Winkel	45
Landeshauptstadt Wiesbaden	46
Beteiligung der Öffentlichkeit	47
Verein zur Erhaltung des Eltviller Stadtbildes und der Eltviller Rheinuferlandschaft.	48

Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange

Tabellarische Übersicht

Die folgenden Behörden und Träger öffentlicher Belange wurden beteiligt, legten aber keine Stellungnahme vor.

Behörde / Träger öffentlicher Belange	Ort	Datum
Landesamt für Denkmalpflege – hessenArchäologie	65203 Wiesbaden	
Handwerkskammer Wiesbaden	65189 Wiesbaden	
Finanzamt Rheingau-Taunus	65385 Rüdesheim	
Abwasserverband Oberer Rheingau	65344 Eltville-Martinsthal	
Rheingauwasser GmbH	65344 Eltville-Martinsthal	

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

Behörde / Träger öffentlicher Belange	Ort	Datum
Landesamt für Denkmalpflege – Bau- und Kunstdenkmalpflege	65203 Wiesbaden	05.01.2023 07.12.2023
Syna GmbH	65929 Frankfurt am Main	13.01.2023 14.12.2023
Regierungspräsidium Darmstadt	64283 Darmstadt	27.01.2023 18.12.2023
Rheingau-Taunus-Kreis	65307 Bad Schwalbach	30.01.2023 27.12.2023
Rheingau-Taunus-Kreis – Fachdienst Umwelt	65307 Bad Schwalbach	11.01.2023
IHK Wiesbaden	65183 Wiesbaden	31.01.2023 22.12.2023
Wasserbeschaffungsverband Rheingau-Taunus	65193 Wiesbaden	19.12.2023



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	09.511.03:93
Ihre Nachricht	v. 21.12.2022
Datum	5.1.2023

Bauleitplanung der Stadt Eltville am Rhein**Bebauungsplan Nr. 93 „Ehemalige Staatsweingüter“****Ihre Bitte um Stellungnahme gem. § 4 (1) BauGB**

Sehr geehrter Herr Steins,
sehr geehrte Damen und Herren,

der zu beplanende Bereich ist, wie bereits in den Unterlagen aufgeführt, Teil der aus geschichtlichen und künstlerischen Gründen geschützten Gesamtanlage „Schwalbacher Straße und angrenzende Gebiete“ nach § 2 Abs. 3 Hessisches Denkmalschutzgesetz (HDSchG). Die Gebäude der Ehemaligen Kellerei der Hessischen Staatsweingüter in der Schwalbacher Straße 56, 58 und 62 sind als Einzelkulturdenkmäler nach § 2 Abs. 1 HDSchG aus geschichtlichen, städtebaulichen und künstlerischen Gründen geschützt.

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 unserem Hause. Bedenken zur vorgelegten geänderten 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.

Landesamt für Denkmalpflege – Bau- und Kunstdenkmalpflege

1 zu 1: Die Zustimmung wird begrüßt.

2 zu 2: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Anregungen

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

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.

Wir bitten um Übersendung des Abwägungsergebnisses.

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag



Kristin Schubert M. A., MSchM
Konservatorin

Ref. B I 1 Bezirksdenkmalpflege | B II 1 Industriedenkmalpflege

Beschlussvorschlag

Magistrat der Stadt Eltville am Rhein
Amt für Stadtentwicklung /
Kommunaler Hochbau
Postfach 1454
65334 Eltville am Rhein

BearbeiterIn Dr. Kai Mückenberger
Durchwahl (0611) 6906-169
Fax (0611) 6906-137
E-Mail Kai.Mueckenberger@lfd-hessen.de
Ihr Zeichen AZ: 09.511.03.093
Ihre Nachricht
Datum 07.12.2023

**Bebauungsplan Nr. 93 „Ehemalige Staatsweingüter“, Eltville
Beteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB und § 2 Abs. 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 Baudenkmalsschutzes und der Baudenkmalpflege behält sich die Denkmalfachbehörde vor.

Mit freundlichen Grüßen
im Auftrag



Dr. Kai Mückenberger
Bezirksarchäologe

1

zu 1: Die Zustimmung wird begrüßt.

2

zu 2: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Meine Kraft vor Ort

Stadt Eltville am Rhein		I
16. Jan. 2023		II
		III
		IV
		V
la. R.	br. A.	l. SrR.

Syna

Syna GmbH · Ludwigshafener Straße 4 · 65929 Frankfurt am Main

Magistrat der
Stadt Eltville am Rhein
z. Hd. Herrn Steins
Postfach 14 54

65334 Eltville am Rhein

Bitte bei Schriftverkehr folgende Adresse verwenden:

Syna GmbH
Große Hub 7a
65344 Eltville-Martinsthal
RSDT-P-NE

Ansprechpartner: Markus Racke
Telefon: 06123 / 9709-122
E-Mail: markus.racke@syna.de

Martinsthal, 13. Januar 2023

**Bebauungsplan Nr. 93 „Ehemalige Staatsweingüter“, Eltville
Erneute Beteiligung nach § 4 Abs. BauGB**

Stellungnahme der Syna GmbH

Sehr geehrter Herr Steins,
sehr geehrte Damen und Herren,

wir beziehen uns auf Ihr Schreiben vom 21.12.2022 in obiger Angelegenheit und nehmen als zuständiger
Netzbetreiber wie folgt Stellung.

Gegen den Vorentwurf des Bebauungsplans Nr. 93 „Ehemalige Staatsweingüter“ in der Fassung vom 20.
Dezember 2022 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 speziell auf die vorhandene,
gemischtgenutzte Transformatorstation mit ihren Anschlussleitungen und mehrere
Niederspannungskabel hin. Weiter befinden sich mehrere Strom- und Gasnetzanschlüsse im
Geltungsbereich zur Versorgung der bestehenden Gebäude. Ergänzend ist noch zu benennen, dass der
Stromnetzanschluss der benachbarten Bebauung „Waldstraße 29“ auch über den Geltungsbereich
verläuft.

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

Notwendige Umliegungen oder Änderungen an unseren Versorgungseinrichtungen erfolgen auf der
Grundlage der gültigen bzw. geltenden Rechtsverträge.

Aufgrund der vorhandenen Versorgungsanlagen in den angrenzenden Bereichen ist die strom- und
gasseitige Erschließung des Gesamtgeltungsbereiches bzw. der geplanten Bauvorhaben grundsätzlich
gesichert.



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 · Marcel Rohrbach Sitz der Gesellschaft: Frankfurt
am Main · Registergericht Amtsgericht Frankfurt am Main · HRB 74234 · Steuernummer 047 243 72361 · Umsatzsteuer-ID-Nummer
DE814303069

Bankverbindung Commerzbank AG · IBAN: DE95 5004 0000 0257 1370 00 · BIC: COBADE33XXX



Syna GmbH

- 1 zu 1: Die grundsätzliche Zustimmung wird begrüßt.
Die bestehenden Versorgungseinrichtungen sind mit ihrer Lage bekannt und werden im Zuge der Bauausführung berücksichtigt.
Die Errichtung einer neuen Trafostation innerhalb des Geltungsbereichs wird berücksichtigt. Dabei erfolgt die genaue Positionierung durch Abstimmung zwischen dem Projektträger und der Syna GmbH.
- 2 zu 2: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Anregungen

Beschlussvorschlag

- 2 -



Bedingt durch die spezifische Gesamtnutzung und der damit zu erwartenden Leistungsanforderungen gehen wir stromspezifisch davon aus, dass die Errichtung einer neuen Transformatorenstation zwingend erforderlich wird.

3 zu 3: siehe Hinweise zu 1

Die hierfür erforderliche Grundstücksfläche von ca. 25m² ist innerhalb des Geltungsbereiches an geeigneter zur Verfügung zu stellen.

Weiter wird es zu umfangreichen Verlegungen bzw. Montagen verschiedener Leitungen und Anlagen innerhalb und außerhalb des Plangebietes kommen.

4 zu 4: Der Hinweis wird im Zuge der Bauausführung beachtet.

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

5 zu 5: Gemeint ist offensichtlich: Sicherung über Dienstbarkeiten bzw. dingliche Sicherung.

Alle Versorgungsanlagen im Bereich privater Erschließungs- und Verkehrsflächen sind dienstrechtlich zu sichern.

6 Die Sicherung erfolgt privatrechtlich im Zuge der Bauausführung zwischen dem Projektträger und der Syna GmbH.

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.

zu 6: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und im Rahmen der Bauausführung berücksichtigt.

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

7 zu 7: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

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

Mit freundlichen Grüßen
Syna GmbH

Volker Jahn

Markus Racke

Meine Kraft vor Ort



Syna GmbH · Ludwigshafener Straße 4 · 65929 Frankfurt am Main

Der Magistrat
Amt für Stadtentwicklung/Kommunaler Hochbau

Schwalbacher Straße 40

65343 Eltville am Rhein

Eltville, 14. Dezember 2023

**Bebauungsplan Nr. 93 „Ehemalige Staatsweingüter“, Eltville
- Beteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB und § 2 Abs. 2 BauGB**

Sehr geehrte Damen und Herren,

mit Bezug auf Ihr Schreiben vom 23.11.2023 nehmen wie folgt Stellung:

Gegen die Maßnahme haben wir unter der Voraussetzung keine Bedenken anzumelden, dass unsere bestehenden Versorgungseinrichtungen bei der weiteren Bearbeitung berücksichtigt werden. Die Maßangaben in den Plänen stellen nur ungefähre Richtwerte dar. Sie geben die Lage zum Bauzeitpunkt wieder — einschließlich der damals üblichen Messtoleranzen — und können sich insbesondere durch nachträgliche Veränderungen der Erdoberfläche oder durch Tiefbauarbeiten Dritter ohne unser Wissen verändert haben. Der Leitungsverlauf wird im Regelfall durch Trassenwarnband gekennzeichnet. [Anm.: Die übliche Verlegetiefe (= Unterkante Kabel/Rohr) längsverlegter Leitungen beginnt bei ca. 60 cm, kann aber aufgrund von örtlichen Gegebenheiten abweichen. Anschlusspunkte von Netzanschlussleitungen können deshalb bereits bei ca. 50 cm Tiefe gefunden werden]. Lage und Tiefe von Leitungen sind daher durch vorsichtig geführte manuelle Querschläge festzustellen.

Um Unfälle oder eine Störung der Energieversorgung zu vermeiden, ist der von Ihnen beauftragten Baufirma zur Auflage zu machen, vor Beginn der Arbeiten die entsprechenden aktuellen Bestandspläne bei unserer Planauskunft einzuholen.

Des Weiteren weisen wir darauf hin, dass die Mittel- und Niederspannungskabel an der nördlichen Seite des Grundstückes dinglich gesichert sind.

Mit freundlichen Grüßen

Syna GmbH
-Netzplanung-

i.V. Sören Thomaß



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 · Marcel Rohrbach · Sitz der Gesellschaft Frankfurt am Main · Registergericht Amtsgericht Frankfurt am Main · HRB 74234 · Steuernummer 047 243 72361 · Umsatzsteuer-ID-Nummer DE314303069
Bankverbindung Commerzbank AG · IBAN DE95 5004 0000 0257 1370 00 · BIC: COBADEFFXXX



Bitte bei Schriftverkehr folgende Adresse verwenden:

Syna GmbH
Große Hub 7a
65344 Eltville-Martinsthal

Ansprechpartner: Sören Thomaß
T: 06123 9759 104
E: soeren.thomass@syna.de

1 zu 1: Die grundsätzliche Zustimmung wird begrüßt.
Die bestehenden Versorgungseinrichtungen sind mit ihrer ungefähren Lage bekannt und werden im Zuge der Bauausführung berücksichtigt.

2 zu 2: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Regierungspräsidium Darmstadt



Regierungspräsidium Darmstadt, 64278 Darmstadt

Per E-Mail an: info@eltville.de

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

Unser Zeichen: RPDA - Dez. III 31.2-61 d 02.13/27-2022/1
Dokument-Nr.: 2023/138123
Ihr Zeichen: 09.511.03-93
Ihre Nachricht vom: 21. Dezember 2022
Ihre Ansprechpartnerin: Karin Schwab
Zimmernummer: 3.018
Telefon: +49 6151 12 6321
Fax: +49 611 327642295
E-Mail: Karin.Schwab@rpda.hessen.de
Datum: 27. Januar 2023

**Bauleitplanung der Stadt Eltville am Rhein, Rheingau-Taunus-Kreis
Bebauungsplanvorentwurf Nr. 93 „Ehemalige Staatsweingüter“
Stellungnahme gemäß §13a i. V. m. § 4 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB)**

Sehr geehrte Damen und Herren,

nachfolgend übersende ich im Rahmen von § 13a i. V. m. § 4 Abs.1 Baugesetzbuch (BauGB) meine koordinierte Stellungnahme. Sollten Sie Fragen haben, stehe ich zu deren Beantwortung gerne 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/datenschutz>

Regierungspräsidium Darmstadt
Wilhelminenstraße 1-3, Wilhelminenhaus
64283 Darmstadt

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

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



Regierungspräsidium Darmstadt

Anregungen	Beschlussvorschlag
<p>Koordinierte Stellungnahme des RP Darmstadt Bebauungsplanorentwurf der Stadt Eltville 93 „Ehemalige Staatsweingüter“</p> <p>A. Beabsichtigte Planung</p> <p>Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes (BBP) beabsichtigt die Stadt das seit 2011 leerstehende ehemalige Gelände der Hessischen Staatsweingüter in ein urbanes Gebiet umzuwandeln.</p> <p>B. Stellungnahme</p> <p>I. Abteilung III Regionalplanung, Bauwesen, Wirtschaft, Verkehr</p> <p>1. Dezernat III 31.2 – Regionale Siedlungs- und Bauleitplanung, Bauwesen</p> <p>Im Regionalplan Südhessen/Regionaler Flächennutzungsplan 2010 (RPS/RegFNP 2010) befindet sich der Plangeltungsbereich in einem ausgewiesenen „Vorranggebiet Siedlung Bestand“ und ist 1,5 ha groß. Damit ist das Vorhaben an die Ziele der Raumordnung nach § 1 (4) BauGB angepasst.</p> <p>Aufgrund des beschleunigten Aufstellungsverfahrens gem. § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB ist die abweichende Darstellung des wirksamen Flächennutzungsplanes (FNP) unbeachtlich. Der FNP ist im Wege der Berichtigung nach erfolgter Rechtskraft des BBP anzupassen.</p> <p>II. Abteilung IV/Wi – Umwelt Wiesbaden</p> <p>1. Dezernat IV/Wi 41.1 – Wasserversorgung/Grundwasserschutz</p> <p>Das Gebiet liegt nicht in einem Wasserschutzgebiet. Es bestehen daher keine Bedenken.</p> <p>2. Dezernat IV/Wi 41.2 – Oberflächengewässer</p> <p>Es bestehen keine Bedenken zu m Vorhaben.</p> <p>3. Dezernat IV/Wi 41.4 – Abwasser, anlagenbezogener Gewässerschutz</p> <p>Im vorliegenden BBP-Entwurf wird vorgesehen, das örtlich auftreffende Niederschlagswasser vollständig in den Untergrund einzuleiten. Daher bestehen keine Bedenken.</p> <p>4. Dezernat IV/Wi 41.1 – Bodenschutz</p> <p>a. Nachsorgender Bodenschutz</p> <p>Die Belange des nachsorgenden Bodenschutzes wurden angesprochen.</p>	<p>1 zu 1: Die Zustimmung wird begrüßt. Der Hinweis zur Berichtigung des FNP nach erfolgter Rechtskraft wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>2 zu 2: Die Zustimmung wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>3 zu 3: Die Zustimmung wird begrüßt.</p> <p>4 zu 4: Die Zustimmung wird begrüßt.</p>

Anregungen

Koordinierte Stellungnahme des RP Darmstadt
Bebauungsplanvorentwurf der Stadt Eltville 93 „Ehemalige Staatsweingüter“

Eine Überprüfung der Altflächendatei ergab folgende Altstandorte im Bereich des Bauvorhabens:

ALTIS Nr.	Straße	Firma
439.003.010-001.243	Schwalbacher Straße 58	Großhandel mit Wein, Sekt und Spirituosen
439.003.010-001.345	Schwalbacher Straße 56	Garten- und Landschaftsbau

Auf Grundstücken mit schädlichen Bodenveränderungen kann die geplante Nutzung oder Bebauung ggf. erheblich beeinträchtigt werden. Ihnen als Stadt Eltville wird daher empfohlen, alle zugänglichen Informationen über das Grundstück in dieser Hinsicht auszuwerten (z.B. Kenntnisse der früheren Nutzung, Luftbilder und Karten aus anderen Archiven, Hinweise aus der Bevölkerung, Erkenntnisse über einen unsachgemäßen Umgang mit wassergefährdenden Stoffen u.a.). Zusätzliche Kenntnisse zum Vorhandensein von weiteren Altflächen können auch bei der Unteren Bodenschutzbehörde des Rheingau-Taunus-Kreises vorliegen. Werden bei der Auswertung Anhaltspunkte für eine schädliche Bodenveränderung bekannt, sind diese gemäß § 4 Abs. 1 Hessisches Altlasten und Bodenschutzgesetz (HAltBodSchG) unverzüglich der zuständigen Oberen Bodenschutzbehörde, dem Regierungspräsidium Darmstadt, Abteilung IV Umwelt Wiesbaden, Dezernat IV/Wi 41.1 Grundwasser, Bodenschutz, Kreuzberger Ring 17a + b, 65205 Wiesbaden, mitzuteilen und mit dieser das weitere Vorgehen abzustimmen.

Aus bodenschutzrechtlicher Sicht können durch die Betriebe schädliche Bodenveränderungen nicht ausgeschlossen werden. Vorhaben auf Grundstücken mit schädlichen Bodenveränderungen bzw. Altstandorten bedürfen der vorherigen bodenschutzrechtlichen Zustimmung nach § 11 Abs. 2 HAltBodSchG. Hierunter fallen insbesondere Vorhaben, bei denen in den Boden eingegriffen oder die Bodenoberfläche verändert wird.

b. Vorsorgender Bodenschutz:

Die Belange des vorsorgenden Bodenschutzes wurden im Teil C der Textlichen Festsetzungen (erstellt vom Büro StadtQuartier mit Stand vom 20.12.2022) angesprochen. Es ergeben sich daher keine Anmerkungen, Ergänzungen oder Hinweise.

5. Dezernat IV/Wi 43.1 – Immissionsschutz

Verkehrslärm Zum Schutz vor Verkehrslärm in der Nachtzeit sollten keine Wohnräume bei den Häusern 1, 2, 4, 5 & 6 an der Seite zur *Schwalbacher Straße* angeordnet werden.

Beschlussvorschlag

5

zu 5: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
Der Boden innerhalb des Plangebiets wurde durch das Baugrundinstitut Franke-Meißner und Partner GmbH umwelttechnisch untersucht. Hierfür wurden insgesamt 12 Rammkernsondierungen und zwei Sondierungen mit schweren Rammsonden vorgenommen.
Ein begründeter Verdacht auf Altlasten besteht danach nicht. Die Bodenproben wurden der Einbauklasse Z0 bzw. Z1 zugeordnet, was für die Nachnutzung im Rahmen eines urbanen Gebiets (MU) unbedenklich ist.

6

zu 6: Die Zustimmung wird begrüßt.

7

zu 7: Der Anregung wird nicht gefolgt.
Die Geräuscheinwirkungen für Wohnungen bewegen sich auf einem für Stadträume typischen Niveau. Der Schutz vor unzumutbaren Belastungen lässt sich durch passive Schallschutzmaßnahmen sicherstellen (Schalldämmung der Außenbauteile, kontrollierte Wohnraumlüftung). Dem Schallgutachten ist zu entnehmen, dass Wohnräume auch zur Schwalbacher Straße hin orientiert werden können (siehe dort Kapitel 8, Seite 21).

Anregungen	Beschlussvorschlag
<p>Koordinierte Stellungnahme des RP Darmstadt Bebauungsplanvorentwurf der Stadt Eltville 93 „Ehemalige Staatsweingüter“</p> <p><u>Sonstiger Lärm:</u> Die geplante Tiefgarage ist eine relevante Lärmquelle und sollte daher schalltechnisch beurteilt werden (ggfs. im Baugenehmigungsverfahren).</p> <p>Falls der Gewölbekeller – entgegen der Angaben in der Begründung – auch abends und nachts genutzt wird, kann es hier zu Konflikten kommen. Daher sind entsprechende Auflagen bzgl. Schallemissionen bzw. zur Begrenzung der Nutzungszeiten im Baugenehmigungsverfahren erforderlich.</p> <p><u>Gewerbelärm:</u> An den Hausseiten zur Holzhandlung hin (Häuser 1, 3, 4, 8 und 10) sollten keine Wohn- und Schlafräume angeordnet werden.</p> <p>6. Dezernat IV/Wi 42 – Abfallwirtschaft</p> <p>Es bestehen keine Bedenken.</p> <p>Aufgrund der vorhandenen Auffüllung mit anthropogenen Fremdanteilen in Form von Ziegel-, Beton-, Asphalt-, Schlacke- und Kohleresten auf dem Gelände der Maßnahme und der geplanten Abbrucharbeiten bitte ich um Beachtung der nachfolgenden Punkte:</p> <p>Die anfallenden Abfallfraktionen sind – soweit technisch möglich und wirtschaftlich zumutbar – jeweils getrennt zu halten, zu sammeln, zu befördern und vorrangig der Vorbereitung zur Wiederverwendung oder dem Recycling zuzuführen.</p> <p>Die anfallenden Abfallfraktionen sind zur abfalltechnischen Deklaration nach den Vorgaben der Probenahmerichtlinie PN 98¹ unter Berücksichtigung der Handlungshilfe² zur Anwendung der LAGA Mitteilung 32 (LAGA PN 98) zu beproben und auf den Parameterumfang der LAGA M20³ zu untersuchen.</p> <p>Der im Rahmen der Maßnahme anfallende Erdaushub zur Entsorgung, ist nach den Vorgaben der Probenahmerichtlinie PN 98 zu untersuchen.</p> <p>Beabsichtigt der Bauherr von den Vorgaben der PN 98, insbesondere der vorgesehenen Mindestanzahlen an Einzel-, Misch-, Sammel- und Laborproben der Tabelle 2 der PN 98 abzuweichen, ist der zuständigen Abfallbehörde (RP Darmstadt, Abteilung IV Umwelt Wiesbaden, Dezernat 42 – Abfallwirtschaft, Email: Abfallwirtschaft-Wi@rpda.hessen.de) vor Beginn der Maßnahme ein detailliertes Beprobungs- und Untersuchungskonzept zur Zustimmung vorzulegen.</p> <p>Sofern nicht ausgeschlossen werden kann, dass die entstehenden Aushub- und/oder Abbruchmassen auf einer Deponie entsorgt werden müssen, ist der Untersuchungsum-</p> <p><small>¹ LAGA PN 98 - Richtlinie für das Vorgehen bei physikalischen, chemischen und biologischen Untersuchungen im Zusammenhang mit der Verwertung / Beseitigung von Abfällen ²Handlungshilfe zur Anwendung der LAGA Mitteilung 32 (LAGA PN 98): https://www.laga-online.de/documents/hinweise_pn98_stand_2019_mai_1564665128.pdf ³ LAGA M20 – Anforderungen an die stoffliche Verwertung von Abfällen/Reststoffen - Technische Regeln</small></p>	<p>zu 8: Die Anregung wird berücksichtigt. Die Tiefgarage ist schalltechnisch untersucht worden. Danach sind keine Überschreitungen der TA Lärm an schutzwürdigen Immissionsorten in der Nachbarschaft zu erwarten.</p> <p>zu 9: Der Anregung wird gefolgt. Die Verlagerung auf das Baugenehmigungsverfahren ist sinnvoll und notwendig, weil die Nutzung des Gewölbekellers zum Zeitpunkt der Aufstellung des Bebauungsplans noch nicht bekannt ist.</p> <p>zu 10: Der Anregung wird nicht gefolgt. Nach fachanwaltlicher Stellungnahme (KDU Rechtsanwälte) sind für die nähere Umgebung – aus Sicht des emittierenden Betriebs - immissionsschutzrechtlich die für Mischgebiete (MI) geltenden Immissionsrichtwerte maßgeblich. Diese entsprechen nachts mit 45 dB(A) den Immissionsrichtwerten für urbane Gebiete (MU), und liegen tags darunter (60 zu 63 dB(A)). Emittierende Betriebe, hier insbesondere die Holzhandlung, haben daher dafür Sorge zu tragen, dass die Immissionsrichtwerte für MU-Gebiete eingehalten werden. Die Planung führt zu keiner Verschlechterung für die bestehenden Betriebe.</p> <p>zu 11: Die grundsätzliche Zustimmung wird begrüßt, und die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</p>

Anregungen

Koordinierte Stellungnahme des RP Darmstadt
Bebauungsplanorentwurf der Stadt Eltville 93 „Ehemalige Staatsweingüter“

fang auf die Parameter nach Anhang 3, Tabelle 2 der Deponieverordnung (DepV) zu erweitern.

Begründung

Die Regelungen sollen für eine rechtssichere und schnelle Vorgehensweise zur Abfallbeurteilung und Entsorgungswegentscheidung sorgen.

Gemäß § 8 Abs. 1 der Gewerbeabfallverordnung (GewAbfV) ist eine Getrennthaltung bestimmter Abfallfraktionen vorzunehmen. Ausnahmen sind nach § 8 Abs. 2 GewAbfV nur zulässig, wenn die getrennte Erfassung und Bereitstellung technisch nicht möglich oder wirtschaftlich nicht zumutbar ist. Damit wird auch eine regelkonforme Beprobung und Untersuchung der getrennt vorliegenden mineralischen Abfälle ermöglicht, so dass ein möglichst hochwertiger Entsorgungsweg gewählt werden kann.

Die Probenahmerichtlinie PN 98 stellt eine einheitliche und fundierte Basis zur regelkonformen Beprobung und Untersuchung evtl. anfallender Aushubmassen sicher. Abweichungen von dieser Vorgehensweise sind fachlich zu begründen und mit der zuständigen Behörde abzustimmen.

Das hessische Baumerkblatt⁴ enthält weitere Detailregelungen zu Art und Bewertung entstehender Abfälle und dient der einheitlichen Anwendung abfallrechtlicher Vorschriften:

7. Dezernat IV/Wi 44 – Bergaufsicht

Als Datengrundlage für die Stellungnahme wurden folgende Quellen herangezogen:

Hinsichtlich der Rohstoffsicherung: Regionalplan Südhessen/Regionaler Flächennutzungsplan (RPS/RegFNP) 2010, Rohstoffsicherungskarte (KRS 25) des HLNUG;

Hinsichtlich der aktuell unter Bergaufsicht stehenden Betriebe: vorliegende und genehmigte Betriebspläne;

Hinsichtlich des Altbergbaus: bei der Bergaufsicht digital und analog vorliegende Risse, in der Datenbank vorliegende Informationen, Kurzübersichten des ehemaligen Bergamts Weilburg über früheren Bergbau. Die Recherche beruht auf den in Inhaltsverzeichnissen des Aktenplans inventarisierten Beständen von Berechtsams- und Betriebsakten früherer Bergbaubetriebe und in hiesigen Kartenschränken aufbewahrten Rissblättern. Die Stellungnahme basiert daher *hinsichtlich des Altbergbaus* auf einer unvollständigen Datenbasis.

Anhand dieser Datengrundlage wird zum Vorhaben wie folgt Stellung genommen:

Rohstoffsicherung: Durch das Vorhaben sind keine Rohstoffsicherungsflächen betroffen.

⁴Merkblatt „Entsorgung von Bauabfällen“ der Regierungspräsidien in Hessen, Stand: 1.9.2018, Download unter www.rp-darmstadt.hessen.de ⇒ Umwelt und Energie ⇒ Abfall ⇒ Bau- und Gewerbeabfall ⇒ Bodenmaterial und Bauschutt

Beschlussvorschlag

14

zu 14: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Anregungen	Beschlussvorschlag
<p>Koordinierte Stellungnahme des RP Darmstadt Bebauungsplanvorentwurf der Stadt Eltville 93 „Ehemalige Staatsweingüter“</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. Dem Vorhaben stehen keine Sachverhalte entgegen</p> <p>8. Dezernat V 53.1 – Naturschutz (Planungen und Verfahren)</p> <p>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-)</p> <p>C. Hinweise</p> <p>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. Ihre Anfragen können Sie per Email richten an das Regierungspräsidium Darmstadt, Dezernat I 18, Zentraler Kampfmittelräumdienst: kmrda@rpda.hessen.de .</p>	<p>zu 15: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>zu 16: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>zu 17: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>zu 18: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p>

Regierungspräsidium Darmstadt



Regierungspräsidium Darmstadt 64278 Darmstadt

Per E-Mail an: info@eltville.de

Magistrat der Stadt
Eltville am Rhein
Postfach 1454

65334 Eltville am Rhein

Unser Zeichen: **RPDA - Dez. III 31.2-61 d 02.13/27-2022/3**
 Dokument-Nr.: **2023/1741147**
 Ihr Zeichen: 09.11.03:093
 Ihre Nachricht vom: 23. November 2023
 Ihr Ansprechpartner: Karin Schwab
 Zimmernummer: 3.018
 Telefon/ Fax: +49 6151 12 6321/ +49 611 327642295
 E-Mail: Karin.Schwab@rpd.hessen.de
 Datum: 18. Dezember 2023

**Bauleitplanung der Stadt Eltville im Rheingau-Taunus-Kreis
 Bebauungsplanentwurf Nr. 93 „ehemalige Staatsweingüter“
 Stellungnahme gemäß § 4 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB)**

Sehr geehrte Damen und Herren,

nachfolgend erhalten Sie im Rahmen von § 4 Abs. 2 BauGB meine koordinierte Stellungnahme. 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 eDokumentverwaltung (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: [Datenschutz | rp-darmstadt.hessen.de](https://www.datenschutz.rp-darmstadt.hessen.de)

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 -

Anregungen

Beschlussvorschlag

- 2 -

A. Beabsichtigte Planung

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes (BBP) beabsichtigt die Stadt das seit 2011 leerstehende ehemalige Gelände der Hessischen Staatsweingüter in ein urbanes Gebiet umzuwandeln. Das Plangebiet umfasst eine Gesamtfläche von 1,54 ha.

B. Stellungnahme

I. Abteilung III Regionalplanung, Bauwesen, Wirtschaft, Verkehr

1. Dezernat III 31.1 – Regionalplanung und Dezernat III 31.2 – Regionale Siedlungs- und Bauleitplanung, Bauwesen

Unter Hinweis auf § 1 Abs. 4 BauGB bestehen aus regionalplanerischer Sicht keine Bedenken.

1

zu 1: Die Zustimmung wird begrüßt.

II. Abteilung IV/Wi – Umwelt Wiesbaden

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

1. IV/Wi 41.1 Grundwasser

Das Gebiet liegt nicht in einem Wasserschutzgebiet. Es bestehen daher keine Bedenken.

2

zu 2: Die Zustimmung wird zur Kenntnis genommen.

2. IV/Wi 41.1 Bodenschutz

Zu dem o. a. Vorhaben nehme ich aus bodenschutzfachlicher Sicht wie folgt Stellung:

a. Nachsorgender Bodenschutz

Die Belange des nachsorgenden Bodenschutzes wurden nicht angesprochen.

Eine Überprüfung der Altflächendatei ergab folgende Altstandorte im Bereich des Bauvorhabens:

3

zu 3: Die Hinweise werden beachtet.

ALTIS Nr.	Straße	Firma
439.003.010-001.243	Schwalbacher Straße 58	Großhandel mit Wein, Sekt und Spirituosen
439.003.010-001.345	Schwalbacher Straße 56	Garten- und Landschaftsbau

Auf Grundstücken mit schädlichen Bodenveränderungen kann die geplante Nutzung oder Bebauung ggf. erheblich beeinträchtigt werden. Ihnen als Stadt Eltville wird daher

Der Boden innerhalb des Plangebiets wurde durch das Baugrundinstitut Franke-Meißner und Partner GmbH umwelttechnisch untersucht. Der Hinweis auf das Vorhandensein von Altlasten war Ausgangspunkt der Untersuchung. Im Rahmen der Bodenuntersuchung wurden insgesamt 12 Rammkernsondierungen und zwei Sondierungen mit schweren Rammsonden vorgenommen. Ein begründeter Verdacht auf Altlasten besteht danach nicht. Die Bodenproben wurden der Einbauklasse Z0 bzw. Z1 zugeordnet.

Anregungen	Beschlussvorschlag
<p style="text-align: center;">- 3 -</p> <p>empfohlen, alle zugänglichen Informationen über das Grundstück in dieser Hinsicht auszuwerten (z.B. Kenntnisse der früheren Nutzung, Luftbilder und Karten aus anderen Archiven, Hinweise aus der Bevölkerung, Erkenntnisse über einen unsachgemäßen Umgang mit wassergefährdenden Stoffen u.a.). Zusätzliche Kenntnisse zum Vorhandensein von weiteren Altflächen können auch bei der Unteren Bodenschutzbehörde des Rheingau-Taunus-Kreises vorliegen. Werden bei der Auswertung Anhaltspunkte für eine schädliche Bodenveränderung bekannt, sind diese gemäß § 4 Abs. 1 Hessisches Altlasten und Bodenschutzgesetz (HAItBodSchG) unverzüglich der zuständigen Oberen Bodenschutzbehörde, dem Regierungspräsidium Darmstadt, Abteilung IV Umwelt Wiesbaden, Dezernat IV/Wi 41.1 Grundwasser, Bodenschutz, Kreuzberger Ring 17 a + b, 65205 Wiesbaden, mitzuteilen und mit dieser das weitere Vorgehen abzustimmen.</p> <p>Aus bodenschutzrechtlicher Sicht können durch die Betriebe schädliche Bodenveränderungen nicht ausgeschlossen werden. Vorhaben auf Grundstücken mit schädlichen Bodenveränderungen bzw. Altstandorten bedürfen der vorherigen bodenschutzrechtlichen Zustimmung nach § 11 Abs. 2 HAItBodSchG. Hierunter fallen insbesondere Vorhaben, bei denen in den Boden eingegriffen oder die Bodenoberfläche verändert wird.</p> <p>b. Vorsorgender Bodenschutz</p> <p>Die Belange des vorsorgenden Bodenschutzes wurden in ausreichendem Maße berücksichtigt. Es ergeben sich keine Anmerkungen, Ergänzungen oder Hinweise.</p> <p>3. Dezernat IV/Wi 41.2 – Oberflächengewässer</p> <p>Es bestehen keine Bedenken.</p> <p>4. Dezernat IV/Wi 41.3 Abwasser, anlagenbezogener Gewässerschutz</p> <p>Es haben sich gegenüber des Vorentwurfes Änderungen ergeben, welche die von mir zu vertretende Belange berühren.</p> <p>Im genannten Vorentwurf war eine Sammlung von unverschmutzten Niederschlagswasser in Zisternen mit anschließender Verwertung genannt. Als Beispiele für die Verwertung wurde die Bewässerung von Außenanlagen sowie eine mögliche Verwendung in Hauswassersystemen genannt. Übriges Niederschlagswassers sollte gemäß Vorplanung <u>vollständig</u> versickert werden, was aus wasserwirtschaftlicher Sicht zu begrüßen ist. Im vorliegenden Entwurf wird die Verwertung von Niederschlagswasser in Hauswassersystemen nicht mehr erwähnt, obwohl dies im zwischenzeitlich ebenfalls vorliegenden Regenwasserkonzept (Mai 2023) weiterhin angeregt wird. Außerdem ist im vorliegenden Entwurf keine vollständige Versickerung, sondern die gedrosselte Einleitung von nicht in Rigolen-Systemen zurückgehaltenem/versickertem Niederschlagswasser in das bestehende Mischsystem vorgesehen. Diese Änderungen gegenüber dem Vorentwurf sind nicht nachvollziehbar.</p>	<p>4 zu 4: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Mit der Festsetzung eines urbanen Gebiets ist (nur) die Ansiedelung von wohnverträglichen Gewerbe- und Dienstleistungsbetrieben möglich. Schädliche Bodenveränderung durch die neuen Betreiber sind daher nicht zu erwarten.</p> <p>5 zu 5: Die Zustimmung wird begrüßt.</p> <p>6 zu 6: Die Zustimmung wird begrüßt.</p> <p>7 zu 7: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die Änderungen gegenüber dem Vorentwurf des Bebauungsplans resultieren aus neuen Erkenntnissen während des Planaufstellungsverfahrens. Danach kann eine vollständige Versickerung des Niederschlagswassers aufgrund der benötigten Tiefgaragenfläche und den erforderlichen Abständen von Versickerungsanlagen zu Bäumen und Gebäuden mit vertretbarem Aufwand nicht gewährleistet werden. Die gedrosselte Ableitung des Niederschlagswassers stellt somit einen Kompromiss aus dem Nachweis der erforderlichen Stellplätze, einer hochwertigen Freianlagengestaltung und einem Regenwassermanagement dar. Von der Verwendung des Niederschlagswassers als Brauchwasser wurde abgesehen, da das gesammelte Wasser, insbesondere in den heißen und trockenen Monaten, für die Bewässerung der Außenanlagen verwendet werden soll und nicht bereits in den Gebäuden aufgebraucht wird. Andernfalls müsste für die Bewässerung der Außenanlagen auf frisches Trinkwasser zurückgegriffen werden.</p>

Anregungen	Beschlussvorschlag
<p style="text-align: center;">- 4 -</p> <p>In den textlichen Festsetzungen des Entwurfs vom 04.09.2023 wird nun auch eine Dachbegrünung für Flachdächer und flachgeneigte Dächer vorgeschrieben, was wiederum begrüßt wird. Eine im Rahmen des o.g. Regenwasserkonzeptes durchgeführte Wasserbilanz nach DWA-A 102 konnte außerdem zeigen, dass durch die vorgeschlagenen Maßnahmen (Anschluss an ein Rigolen-System) der Direktabfluss von Niederschlagswasser zur Bestandssituation verbessert werden kann. Sofern, wie in den vorliegenden Unterlagen beschrieben, weniger Niederschlagswasser in das Mischsystem eingeleitet wird als im Bestand, bestehen weiterhin aus den von mir zu vertretenden Belangen keine Bedenken.</p> <p>Ich weise abschließend noch darauf hin, dass die gezielte Versickerung bei der unteren Wasserbehörde, dem Kreisausschuss des Rheingau-Taunus-Kreises, zu beantragen ist.</p> <p>5. Dezernat IV/Wi 42 Abfallwirtschaft</p> <p>Es bestehen keine Bedenken.</p> <p>6. Dezernat IV/Wi 43.1 – Strahlenschutz, Immissionsschutz</p> <p>Der Geltungsbereich des Bebauungsplans soll als urbanes Gebiet ausgewiesen werden. Als wesentliche Nutzungen sind Wohnen, einschließlich von besonderen Wohnformen, Büros, soziale Einrichtungen, Arztpraxen sowie Kultur und Veranstaltungen (Gewölbekeller) zu nennen. Der Schwerpunkt liegt auf dem Wohnen. Dabei gliedert der Bebauungsplan das Plangebiet nach der Art der baulichen Nutzung in zwei Teile: das urbane Gebiet MU1 an der Waldstraße und das MU2-Gebiet an der Schwalbacher Straße.</p> <p>Bestandteil der vorgelegten Unterlagen ist die <i>Schalltechnische Untersuchung im Rahmen des Bebauungsplans Nr. 93 „Ehemalige Staatsweingüter“ in Eltville der Werner Genest und Partner Ingenieurgesellschaft mbH, GUTACHTEN-NR. 327N2 G vom 9.10.2023 – Verfasser: Herr Dipl.-Ing. (FH) Enrico Dittrich.</i></p> <p>Diese wird bei der hiesigen Stellungnahme zu Grunde gelegt und im nachfolgenden einfach als „Gutachten“ bezeichnet.</p> <p>I. Gewerbelärm</p> <p>1. Vorbelastung</p> <p>In der Anlage 11 zum Gutachten sind an den zukünftigen Wohngebäuden innerhalb des Plangebietes die auf der Basis der im Abschnitt 6.2.1 genannten schalltechnischen Ausgangsdaten zu erwartenden Beurteilungspegel Lr der gewerblichen Vorbelastung den Immissionsrichtwerten der TA Lärm [5] zusammenfassend gegenüber gestellt. Die Ergebnisse zeigen, dass die Immissionsrichtwerte an allen maßgeblichen</p>	<p>8 zu 8: Die grundsätzliche Zustimmung wird begrüßt. Der Nachweis über die Einleitemenge wird mit dem Einleiteantrag begleitend zum Baugenehmigungsverfahren erbracht. Es ist aber nach wie vor davon auszugehen, dass weniger Niederschlagswasser eingeleitet wird als im Bestand.</p> <p>9 zu 9: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>10 zu 10: Die Zustimmung wird begrüßt.</p>

Anregungen	Beschlussvorschlag
<p style="text-align: center;">- 5 -</p> <p>Immissionsorten innerhalb des Plangebietes tags um mindestens 10 dB (IO 1) und nachts um mindestens 12 dB (IO 1) unterschritten und damit eingehalten werden.</p> <p>2. Zusatzbelastung</p> <p>Folgende Nutzungen sind als gewerbliche Zusatzbelastung schalltechnisch relevant:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Tiefgaragennutzung - Parkplatznutzung - Lkw-Anlieferung - Technische Gebäudeausrüstung (TGA). <p><u>Außerhalb des Plangebietes</u></p> <p>Die Ergebnisse des Gutachtens zeigen, dass die Immissionsrichtwerte an allen maßgeblichen Immissionsorten außerhalb des Plangebietes tags um mindestens 6 dB (IO 6) und nachts um mindestens 12 dB (IO 7) unterschritten und damit eingehalten werden. Bei der bestehenden Wohnnachbarschaft ergeben sich durch Einzelereignisse bei der gewerblichen Plangebietsnutzung Maximalpegel von bis zu 79 dB(A) tags am IO 11 durch kurzzeitige Lkw-Verladegeräusche. Die schalltechnischen Anforderungen zum Spitzenpegel von größtenteils 90 dB(A) tags (Ausnahmen IO 1 und IO 18) gemäß TA Lärm werden an allen Immissionsorten nicht überschritten und sind damit eingehalten.</p> <p><u>Innerhalb des Plangebietes</u></p> <p>Die Ergebnisse zeigen, dass an den maßgeblichen Immissionsorten in der zukünftigen Wohnnachbarschaft die Immissionsrichtwerte nach TA Lärm tags an einem Immissionsort (IO 27) um bis zu 7 dB überschritten (spez. Lärmschutz erforderlich – Gebäudeanordnung) und <u>ansonsten tags und nachts überall eingehalten</u> werden. Immissionsrelevant sind hierbei die Lkw-Verladegeräusche, die nach derzeitigem Planstand unmittelbar vor der betroffenen Südfassade des Hauses 5 stattfinden. <u>Daher ist die Planung zu überdenken, damit auch am IO 27 die IRW der TA Lärm eingehalten werden.</u></p> <p><u>In Baugenehmigungsverfahren können zu den gewerblichen Nutzungen innerhalb des Plangebietes Auflagen und Betriebsbeschränkungen erforderlich werden, damit die IRW nach TA Lärm sicher eingehalten werden.</u></p> <p>Dies kann insbesondere für den Gewölbekeller zutreffen, wenn dieser entgegen der Angaben in der Begründung auch anderweitig genutzt werden soll.</p> <p>II. Straßenverkehrslärm</p> <p>Die Ergebnisse des Gutachtens zeigen, dass die Orientierungswerte nach DIN 18005-1, Beiblatt 1:1987-05 an allen Gebäuden des Planbereichs MU1 tags und nachts eingehalten werden.</p>	<p style="text-align: center;">11</p> <p>zu 11: Der Aufforderung wird nicht entsprochen. Das Haus 5 steht vorrangig für gewerbliche Nutzungen zur Verfügung. Besonders schützenswerte Räume (Schlafräume) sind hier nicht vorgesehen. Zudem besitzt das Haus 5 Bestandsschutz und unterliegt dem Denkmalschutz. Der Hinweis über mögliche Auflagen der Betriebstätigkeit im Rahmen der Baugenehmigung wird zur Kenntnis genommen und ist für den Gewölbekeller auch vorgesehen.</p>

Anregungen	Beschlussvorschlag
<p style="text-align: center;">- 6 -</p> <p>Für die Gebäude des Planbereichs MU2 ergeben sich dagegen Orientierungswert-Überschreitungen von bis zu 4 dB im Tageszeitraum und bis zu 14 dB im Nachtzeitraum (hier vor allem an den Gebäuden 1 und 2). Aufgrund der Überschreitungen der schalltechnischen Orientierungswerte für den Verkehrslärm sind Schallschutzmaßnahmen erforderlich.</p> <p><u>Passiver Lärmschutz</u></p> <p>In der Anlage 4 zum Gutachten sind die sich durch den Verkehrslärm ergebenden maßgeblichen Außenlärmpegel nach DIN 4109-1 2018-01 Schallschutz im Hochbau; Teil 1: Mindestanforderungen bezogen auf alle Fassaden tabellarisch aufgelistet, während in der Anlage 5 die sich ergebenden maximalen Außenlärmpegel an den geplanten Bebauungen zur Information grafisch dokumentiert sind.</p> <p>Die Außenbauteile des neuen Gebäudes sind bei Aufenthaltsräumen in Wohnungen, Büroräumen u. A. zum Schutz gegen den Verkehrslärm entsprechend DIN 4109-1 auf der Grundlage der maßgeblichen Außenlärmpegel in der Anlage 4 zu diesem Gutachten zu dimensionieren. Falls die maßgeblichen Außenlärmpegel kleiner als 65 dB(A) sind, wird aus gutachtlicher Sicht empfohlen, diesen auf 65 dB(A) anzuheben, um den vorgenannten schalltechnischen Mindeststandard hinsichtlich des resultierenden bewerteten Schalldämmmaßes für die Außenbauteile von $R'_{w,res} = 35$ dB sicher zu stellen.</p> <p><u>Gebäudeanordnung und Grundrissgestaltung</u></p> <p>Eine unzumutbare Beeinträchtigung durch Verkehrslärm innerhalb der Gebäude kann auch ausgeschlossen werden, wenn bei der Planung der Gebäude eine geeignete Gebäudeanordnung und Grundrissgestaltung angestrebt wird.</p> <p>Bezüglich der Grundrissgestaltung ist die Anordnung vor allem von Schlafräumen in Wohnungen auf den zu den Verkehrslärmquellen abgewandten Gebäudeseiten bzw. die Anordnung von Büroräumen auf den zu den Verkehrslärmquellen zugewandten Gebäudeseiten empfehlenswert.</p> <p>Bezüglich der Gebäudeanordnung wirken die zukünftigen Gebäude 4 und 6-2 als eine großflächige geschlossene Riegelbebauung für die geplanten Wohnnutzungen im urbanen Gebiet MU1 gegenüber dem Verkehrslärm der Schwalbacher Straße. Im Ergebnis ergeben sich damit an den dahinterliegenden Fassaden der Gebäude 7 bis 10 keine Orientierungswert-Überschreitungen.</p> <p>Außenwohnbereiche, wie z. B. Balkone, Terrassen und Wohngarten, sind im gesamten Bereich grundsätzlich zulässig, wenn der Tages-Beurteilungspegel des Verkehrslärms einen Wert von 64 dB(A), dieser Wert entspricht dem Tages-Immissionsgrenzwert nach der 16. BImSchV [6] für Mischgebiete, nicht überschreitet. An den zur Schwalbacher Straße zugewandten Ostfassaden der Häuser 1 und 2 sind Außenwohnbereiche von Wohnungen (z.B. Balkone) hier nicht empfehlenswert und wenn, dann sind bei</p>	<p style="text-align: center;">12</p> <p>zu 12: Der Anregung wird teilweise entsprochen. Im Baugenehmigungsverfahren sind für die Neubauten die einschlägigen Nachweise nach DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ zu erbringen. Die Gebäude 1 und 2 genießen wie das Gebäude 5 Bestandsschutz und unterliegen dem Denkmalschutz.</p>

Anregungen	Beschlussvorschlag
<p style="text-align: center;">- 7 -</p> <p>Beurteilungspegeln von grösser 64 dB(A) geeignete bauliche Schallschutzmaßnahmen (z.B. verglaste Vorbauten o. a.) zum Schutz vor dem einwirkenden Verkehrslärm erforderlich.</p> <p>Zum Schutz vor Verkehrslärm in der Nachtzeit sollten keine Wohnräume bei den Häusern 1, 2, 4, 5 & 6 an der Seite zur Schwalbacher Straße angeordnet werden. 13</p> <p>Die Anforderungen zum <i>Passiven Schallschutz</i> und der <i>Gebäudeanordnung und Grundrissgestaltung</i> sind in die <i>Textlichen Festsetzungen</i> zu übernehmen.</p> <p>Die in meiner Stellungnahme zur frühzeitigen Beteiligung gemachten Anregungen wurden umgesetzt oder es ist der schalltechnische Nachweis erbracht worden, dass die Umsetzung nicht erforderlich ist. Lediglich der im vorletzten Absatz gemachte Vorschlag im Abschnitt „2. Straßenverkehrslärm“ ist nicht umgesetzt und ist daher nochmals wiederholt. 14</p> <p>7. Dezernat IV/Wi 44 – Bergaufsicht</p> <p>Als Datengrundlage für die Stellungnahme wurden folgende Quellen herangezogen:</p> <p><u>Hinsichtlich der Rohstoffsicherung:</u> Regionalplan Südhessen/Regionaler Flächennutzungsplan (RPS/RegFNP) 2010, Rohstoffsicherungskarte (KRS 25) des HLNUG;</p> <p><u>Hinsichtlich der aktuell unter Bergaufsicht stehenden Betriebe:</u> vorliegende und genehmigte Betriebspläne;</p> <p><u>Hinsichtlich des Altbergbaus:</u> 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 <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. 15</p> <p>Dem Vorhaben stehen seitens der Bergaufsicht erneut keine Sachverhalte entgegen.</p>	<p>zu 13: Der Anregung wird nicht gefolgt. Die Geräuscheinwirkungen für Wohnungen bewegen sich auf einem für Stadträume typischen Niveau. Der Schutz vor unzumutbaren Belastungen lässt sich durch passive Schallschutzmaßnahmen sicherstellen (Schalldämmung der Außenbauteile, kontrollierte Wohnraumlüftung). Dem Schallgutachten ist zu entnehmen, dass Wohnräume auch zur Schwalbacher Straße hin orientiert werden können (siehe dort Kapitel 8, Seite 21). Die Umsetzung der Schallschutzmaßnahmen erfolgt durch die Objektplanung im Bauantragsverfahren. Daher sind keine Festsetzungen im Bebauungsplan notwendig.</p> <p>zu 14: - siehe Beschlussvorschlag zu 13. -</p> <p>zu 15: Die erneute Zustimmung wird begrüßt.</p>

Anregungen	Beschlussvorschlag
<p style="text-align: center;">- 8 -</p> <p>III. Abteilung V - Landwirtschaft, Weinbau, Forsten, Natur- und Verbraucherschutz</p> <p>1. Dezernat V 53.1 – Naturschutz (Planungen und Verfahren)</p> <p>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-)</p> <p>C. Hinweise</p> <p>Auf die Belange des Kampfmittelräumdienstes habe ich bereits im vorherigen Verfahrensschritt hingewiesen.</p> <p>Eine verfahrensrechtliche Prüfung ist nicht erfolgt.</p>	<p>16 zu 16: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>17 zu 17: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p>

RHEINGAU – TAUNUS



KREIS

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

1. Verteiler
2. Magistrat der Stadt Eltville

DER KREISAUSSCHUSS

Untere Bauaufsichtsbehörde

Sachbearbeiter/in : Frau Umhauer/Frau Diehl
 Zimmer : 1.310/1.311 (Eingang 1)
 Telefon: (06124) 510 – 542/506
 Telefax : (06124) 510 - 18542
 e-Mail : Ivonne.umhauer@rheingau-taunus.de
Sabine.diehl@rheingau-taunus.de
 Servicezeiten : /orsprachen nur nach Terminvereinbarung und möglichst mit Mund-Nasen-
 schutz
 Ihr Zeichen:
 Ihre Nachricht vom:
Bei Schriftwechsel angeben:
 Unser Zeichen: FD III.4-80-00439/19
 Datum: 30.01.2023

Grundstück Eltville, ~
 Gemarkung Eltville
 Vorhaben 02 EL 52.0 und FNP-02.29
 VEP Bebauungsplan Nr. 93 "Ehemalige Staatsweingüter"
 sowie FNP-Änderung in diesem Bereich

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

Kreisausschuss: ST-GF- Stabstelle für Frauen und Gleichstellung**Fachbereich IV**

IV.3 Kreisentwicklung, Wirtschaftsförderung, Kreisstraßen

Fachdienst I.7 Schule, Hochbau u. Liegenschaften, Sport und Kultur**Fachdienst II.7** Gesundheitsverwaltung**Fachdienst IV.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:
 Naspa Bad Schwalbach: IBAN: DE65 5105 0015 0303 0000 31, BIC: NASSDE55

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

Seite 1 von 6

Rheingau-Taunus-Kreis

Anregungen

Schreiben vom 30.01.2023; Aktenzeichen 00439-19-80

Stellungnahme der Stabstelle für Frauen und Gleichstellung:

Stellungnahme liegt nicht vor.

Stellungnahme des Fachdienstes KE- Kreisentwicklung:

Stellungnahme liegt nicht vor.

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 (100224-19-wi):

Seitens des Fachdienstes III.2 wird folgende Stellungnahme abgegeben:

1. Immissionsschutz:

Vorerst bestehen keine Anregungen und Bedenken.

Eine abschließende Stellungnahme kann jedoch erst vorgenommen werden, sobald Punkt 9 der Begründung und der textlichen Festsetzungen zum Immissionsschutz im weiteren Verlauf ergänzt werden.

2. Untere Naturschutzbehörde:

Der Verweis auf ein noch zu erstellenden artenschutzrechtlichen Fachbeitrag / Gutachten wird zur Kenntnis genommen.

3. Untere Wasserbehörde:

Zu Teil A . Planungsrechtliche Festsetzungen / 10.9 Rückhaltung und Versickerung des Niederschlagswassers: Ausführung befestigter Flächen:

Es ist vorgesehen das Niederschlagswasser von Gebäuden, Erschließungsflächen, Wegen und Plätzen in Zisternen mit Überlauf in ein Mulden-Rigolen-System einzuleiten.

Auf die notwendige Genehmigungspflicht (korrekt: Erlaubnispflicht nach § 8 Wasserhaushaltsgesetz) wird in der Begründung hingewiesen. Zuständige Behörde für die Prüfung des Antrags auf Erlaubnis zur Versickerung des Niederschlagswassers ist die Untere Wasserbehörde.

Die Untere Wasserbehörde empfiehlt aus nachfolgenden Gründen dringend, auch andere Möglichkeiten zur Ableitung von Niederschlagswasser anstelle der Versickerung vorzusehen:

- Laut den planungsrechtlichen Festsetzungen, Ziffer 1 Art der baulichen Nutzung, sind im Bauplanungsgebiet auch sonstige Gewerbebetriebe zulässig. Es ist im Falle von Gewerbebetrieben aus wasserwirtschaftlicher Sicht immer sehr gewissenhaft zu prüfen, ob mit dem Anfall von belastetem Niederschlagswasser auf den gewerblich genutzten Freiflächen zu rechnen ist. Sofern dies zu befürchten ist, wird die Untere Wasserbehörde gemäß den geltenden Regeln der Technik keine Erlaubnis zur Versickerung erteilen.

Seite 2 von 6

Beschlussvorschlag

1 zu 1: Die Zustimmung wird begrüßt.

2 zu 2: Die Zustimmung wird begrüßt.

3 zu 3: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
Die betreffenden Punkte sind im Entwurf des Bebauungsplans ergänzt worden. Nach der schalltechnischen Untersuchung sind auf der Ebene des Bebauungsplans keine Schallschutzmaßnahmen erforderlich. Hingegen sind im Baugenehmigungsverfahren die einschlägigen Nachweise nach DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ zu erbringen.

4 zu 4: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
Der artenschutzrechtliche Fachbeitrag ist in den Entwurf des Bebauungsplans eingeflossen.

5 zu 5: Die Anregung wird wie folgt berücksichtigt.
Zur Reduzierung der Niederschlagsabflüsse wurde ein Regenwasserbewirtschaftungskonzept erstellt, welches eine gezielte Versickerung in den tieferen Bodenschichten vorsieht.

Der Boden innerhalb des Plangebiets wurde durch das Baugrundinstitut Franke-Meißner und Partner GmbH umwelttechnisch untersucht. Hierfür wurden insgesamt 12 Rammkernsondierungen und zwei Sondierungen mit schweren Rammsonden vorgenommen. Ein begründeter Verdacht auf Altlasten besteht danach nicht. Die Bodenproben wurden der Einbauklasse Z0 bzw. Z1 zugeordnet, was einer Versickerung des Niederschlagswassers nicht entgegensteht.

Anregungen

Schreiben vom 30.01.2023; Aktenzeichen 00439-19-80

- Laut Umweltplanung wurde vom Büro Bullermann Schneble GmbH ein Regenwasserbewirtschaftungskonzept erstellt, welches der Unteren Wasserbehörde jedoch nicht vorliegt. Die endgültige Entwässerungsplanung wird dem Wortlaut nach zu urteilen auf nachfolgende Planungsphasen verschoben. Die Untere Wasserbehörde weist darauf hin, dass für einen vollständigen Nachweis zur Versickerung (nach DWA A 138) nicht nur der Durchlässigkeitsbeiwert des Bodens bestimmt werden muss, sondern aufgrund der Vornutzung des Grundstücks auch die Schadstofffreiheit des Bodens nachgewiesen werden muss.
- Darüber hinaus ist zu beachten, dass infolge der Festsetzung von Flächen mit der Zweckbestimmung Tiefgarage ein großer Teil des Plangebiets für die Anlage von Versickerungsanlagen nicht zur Verfügung steht.

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.
Dies kann als erfüllt angesehen werden, wenn Richtlinien für die Anlage von Stadtstraßen (RASt 06) umgesetzt wird.
- 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 Bewegungsf lächen 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.

Seite 3 von 6

Beschlussvorschlag

6

(weiter zu 5:) Mit der Festsetzung eines urbanen Gebiets ist (nur) die Ansiedlung von wohnverträglichen Gewerbe- und Dienstleistungsbetrieben möglich, beispielsweise Büros oder Arztpraxen. Gewerbebetriebe, deren Störgrad und Emissionsverhalten auf belastetes Niederschlagswasser schließen könnten, wären nur in Gewerbe- und Industriegebieten zulässig.

7

Unabhängig von den Festsetzungen im Bebauungsplan können im Baugenehmigungsverfahren besondere Anforderungen an das konkrete Bauvorhaben gestellt werden. Sollte eine Versickerung im Einzelfall nicht möglich sein, wäre punktuell der Anschluss an das Kanalnetz möglich; das ehemalige Gelände der Staatsweingüter wurde langjährig gewerblich genutzt und war vollständig erschlossen.

8

zu 6: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Die Berücksichtigung erfolgt im Rahmen des Regenwasserbewirtschaftungskonzepts, welches in den Entwurf des Bebauungsplans eingegangen ist. Zur Schadstofffreiheit siehe auch Antwort zu Anregung 5.

zu 7: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Das Regenwasserbewirtschaftungskonzept wurde eng mit der Objekt- und Freianlagenplanung abgestimmt. Die unterbauten Grundstückflächen durch die Tiefgarage wurden dabei berücksichtigt.

zu 8: Die grundsätzliche Zustimmung wird begrüßt.

Die umfassenden Hinweise werden zur Kenntnis genommen und im Zuge der Bauausführung berücksichtigt.

Schreiben vom 30.01.2023; Aktenzeichen 00439-19-80

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 (MU) über drei Geschosse oder GFZ > 0,7 und ≤ 1,2 muss eine Wassermenge von mind. 1600 l/min. (96 m³/h) über einen 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.

Stellungnahme des Fachdienstes III.4 - Bauaufsicht:

Gegen den eingereichten o.g. Vorentwurf bestehen aus bauaufsichtlicher Sicht keine grundsätzlichen Bedenken.

Auf folgendes wird hingewiesen:

1. Zu den urbanen Gebieten MU1 und MU2 wäre es im Rahmen einer geordneten Bebauung zielführend die Gewichtsverteilung bzw. die nach § 6a (1) BauNVO definierte Nutzungsmischung festzulegen. Zur Wahrung des Gebietscharakters müssen mind. die drei Hauptnutzungsarten vorhanden sein.
In MU1 sind nach Ziffer 1 der textlichen Festsetzungen nur zwei Hauptnutzungsarten allgemein zulässig.
2. Die im Plan dargestellten Flächen MU1 und MU2 sind nicht nachvollziehbar (keine Vermaßung).
3. Die im Plan dargestellten überbaubaren Flächen sind nicht nachvollziehbar (keine Vermaßung).
4. Die im Plan dargestellten Bereiche zur abweichenden Tiefe der Abstandsflächen sind nicht nachvollziehbar (keine Vermaßung). In der textlichen Festsetzung unter Ziffer 4 ist die Formulierung nicht eindeutig (fehlt Hinweis auf Tiefe der Abstandsfläche).
5. Die im Plan dargestellten Flächen für bauliche Maßnahmen zur Nutzung erneuerbarer Energien sind nicht nachvollziehbar (keine Vermaßung).

9

zu 9: Die grundsätzliche Zustimmung wird begrüßt.

10

zu 10: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
Im Teilgebiet MU1 sind im drei Hauptnutzungsarten allgemein zulässig und auch geplant. Eine darüber hinausgehende detaillierte Festlegung von Nutzungen würde der Charakteristik eines urbanen Gebiets als innerstädtisches Mischgebiet mit vielfältigen unterschiedlicher Gewichtung widersprechen.

11

zu 11: (Hinweise 2 bis 6)
Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.
Im Entwurf des Bebauungsplans sind Vermaßungen ergänzt worden.
Die textlichen Festsetzungen zur Tiefe der Abstandsflächen sind zum Entwurf des Bebauungsplans konkretisiert worden.

Anregungen	Beschlussvorschlag
<p style="text-align: center;">Schreiben vom 30.01.2023; Aktenzeichen 00439-19-80</p> <p>6. Die im Plan dargestellten Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Tiefgarage sind nicht nachvollziehbar (keine Vermaßung).</p> <p>7. Die im Plan dargestellten Stellplätze entsprechen nicht dem eingereichten Bauantrag zu Haus 5 (BA-3404/22, Baugenehmigung 22.12.2022).</p> <p>8. Im Plan sind keine Angaben zur Lage von Zu- und Abfahrten der Tiefgarage und der Stellplätze enthalten.</p> <p>9. Die im Plan dargestellten Vermaungen (0,5; 1,0; 1,5) sowie die dargestellten weißen Linien sind nicht nachvollziehbar.</p> <p>10. In der textlichen Festsetzung unter Ziffer 12 fehlt die Angabe des Bezugspunktes zur festgesetzten Höhe der Einfriedungen.</p> <p>11. Zur vorh. Geländeoberfläche sowie über zul. Auffüllungen und Abgrabungen sind im Plan keine Angaben enthalten.</p> <p><u>Stellungnahme des Fachdienstes III.4 - Denkmalschutz:</u></p> <p>Es bestehen keine Bedenken und Anregungen.</p> <p><u>Stellungnahme des Fachdienstes III.5 – Ordnungs- und Kommunalaufsichtsbehörde, Wahlen:</u></p> <p>Es bestehen keine Bedenken und Anregungen.</p> <p><u>Stellungnahme des Fachdienstes III.6 - Verkehr:</u></p> <p>Stellungnahme liegt nicht vor.</p> <p><u>Stellungnahme des Fachdienstes II.JHP – Jugendhilfeplanung</u></p> <p>Da der o.g. Bebauungsplan eine Wohnbebauung im Umfang von mindestens 105 Wohneinheiten 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 2022-2024 weist für Eltville zwar eine Bedarfsdeckung an Betreuungsplätzen sowohl für Kinder unter 3 Jahren, als auch für Kinder von 3 bis 6 Jahren aus, es ist bei den Planungen aber sicherzustellen, dass durch die erwarteten Zuzüge keine Fehlbedarfe entstehen.</p>	<p>12 zu 12: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die im Bauantrag eingetragenen Stellplätze zu Haus 5 sind von ihrer Positionierung als temporäre Stellplätze ausgewiesen. Nach Realisierung der gesamten Baumaßnahmen werden die erforderlichen Stellplätze in der Tiefgarage nachgewiesen.</p> <p>13 zu 13: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die Lage von Zu- und Abfahrten ist im Entwurf des Bebauungsplans ergänzt worden.</p> <p>14 zu 14: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die Bemaßung ist in der Legende zum Entwurf des Bebauungsplans ergänzt worden. Die weißen Linien stellen den Umring der geplanten Gebäude dar (siehe Legende).</p> <p>15 zu 15: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Der Höhenbezugspunkt ist im Entwurf des Bebauungsplans ergänzt worden.</p> <p>16 zu 16: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die Darstellung der Geländeoberfläche lässt sich anhand der Höhenbezugspunkte der einzelnen Häuser ableiten. Das Gelände spannt sich dazwischen auf.</p> <p>17 zu 17: Die Zustimmung wird begrüßt.</p> <p>18 zu 18: Die Zustimmung wird begrüßt.</p> <p>19 zu 19: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Nach Abstimmung zwischen dem Vorhabenträger und der zuständigen Behörde ist das Betreuungsangebot auch nach Umsetzung der Planung gedeckt. Fehlbedarfe sind nicht erkennbar.</p>

Anregungen

Schreiben vom 30.01.2023; Aktenzeichen 00439-19-80

Stellungnahme des Eigenbetrieb Abfallwirtschaft:

Es bestehen keine Bedenken und Anregungen.

Wir möchten jedoch aufgrund der großen Anzahl der gepl. Wohneinheiten sowie der unterschiedlichen Nutzungsarten auf dem Gelände anmerken, dass ausreichend Bereitstellungsflächen zur Entleerung der Abfallgefäße an den beiden Erschließungsstraßen eingeplant werden müssen. Die Abfallentsorgungsfirmen suchen sich die zu entleerenden Abfallgefäße nicht auf dem weitläufigen Privatgelände zusammen. Eine Befahrung der Privatstraßen bzw. -wege durch die Sammelfahrzeuge ist ausgeschlossen. Die zeitliche befristete Bereitstellung der Abfallgefäße sowie der „sperrigen“ Abfälle wie Elektrogroßgeräte und Sperrmüll muss direkt bzw. in unmittelbarer Nähe an der Waldstraße u. der Schwalbacher Straße erfolgen.

Im Auftrag

(Pohl)

Beschlussvorschlag

20

zu 20: Die grundsätzliche Zustimmung wird begrüßt. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die Abfallgefäße werden an Abfallsammelplätzen in unmittelbarer Nähe zur Waldstraße und der Schwalbacher Straße gebündelt bereitgestellt. Die Positionierung wurde mit dem Entsorgungsunternehmen (Herrn Reichel) abgestimmt.



RHEINGAU
TAUNUS
KREIS

RTK FD III.4 Heimbacher Str. 7 · 65307 Bad Schwalbach

1. Verteiler:
2. Stadt Eltville

DER KREISAUSSCHUSS

Fachdienst: **Bauaufsicht und Denkmalschutz**
Sachbearbeiter/in: **Frau Umhauer/Frau Diehl**
Raum: 1.310 (Eingang 1)
Telefon: 06124 510-506
Telefax: 06124 510-18506
E-Mail: lvonne.umhauer@rheingau-taunus.de
E-Mail: Sabine.diehl@rheingau-taunus.de
Ihr Zeichen:
Ihre Nachricht vom:
Bei Schriftwechsel angeben
Unser Zeichen: FD III.4-80-02-VEP-00439/19

Datum: **27. Dezember 2023**

Grundstück **Eltville, --**
Gemarkung Eltville
Vorhaben 02 EL 52.0 und FNP-02.29
VEP Bebauungsplan Nr. 93 "Ehemalige Staatsweingüter"
sowie FNP-Änderung in diesem Bereich

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

Kreisausschuss: **ST-GF-** Stabstelle für Frauen und Gleichstellung

Fachbereich IV

IV.3 Kreisentwicklung, Wirtschaftsförderung, Kreisstraßen

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

Fachdienst II.7 Gesundheitsverwaltung

Fachdienst IV.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 der Stabstelle für Frauen und Gleichstellung:

Servicezeiten: Vorsprachen nur nach Terminvereinbarung

Postanschrift: Heimbacher Str. 7 · 65307 Bad Schwalbach **Telefon:** 06124 510-0

Internet: www.rheingau-taunus.de **Datenschutzinformation:** www.rheingau-taunus.de/datenschutz

Konto der Kreiskasse: Naspä Bad Schwalbach, IBAN DE65 5105 0015 0393 0000 31, BIC: NASSDE55XXX



Seite 1/6

Anregungen

Datum: 27. Dezember 2023
Unser Zeichen: VEP-00439/19

Stellungnahme liegt nicht vor.

Stellungnahme des Fachdienstes IV.3 - Kreisentwicklung:

Stellungnahme liegt nicht vor.

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

Es bestehen keine Bedenken und Anregungen.

Stellungnahme des Fachdienstes II.7 - Gesundheitsverwaltung:

Stellungnahme liegt nicht vor.

Stellungnahme des Fachdienstes IV.2 – Umwelt (.):

Stellungnahme liegt nicht vor.

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.

Dies kann als erfüllt angesehen werden, wenn Richtlinien für die Anlage von Stadtstraßen (RASt 06) umgesetzt werden.

- 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 Feuerwehzufahrt 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

Seite 2/6

Beschlussvorschlag

1 zu 1: Die Zustimmung wird begrüßt.

2 zu 2: Die grundsätzliche Zustimmung wird begrüßt.
Die umfassenden Hinweise werden zur Kenntnis genommen und im Zuge der Bauausführung berücksichtigt.

Anregungen

Datum: 27. Dezember 2023
Unser Zeichen: VEP-00439/19

tragen.

5. Patienten bei einem Rettungsdienstseinsatz 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 bis drei Geschosse oder GFZ $\leq 0,7$ muss eine Wassermenge von mind. 800 l/min. (48 m³/h) über einen Zeitraum von mind. 2 Stunden zur Verfügung stehen, die Brandreserve im Hochbehälter muss mindestens 96 m³ betragen.
- Zur Löschwasserversorgung für eine Bebauung über drei Geschosse oder GFZ $> 0,7$ und $\leq 1,2$ muss eine Wassermenge von mind. 1600 l/min. (96 m³/h) über einen 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 Verkehrsbereich 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 eingereichten o.g. Entwurf bestehen aus bauaufsichtlicher Sicht keine grundsätzlichen Bedenken.

Auf folgendes wird hingewiesen:

Seite 3/6

Beschlussvorschlag

3

zu 3: Die grundsätzliche Zustimmung wird begrüßt.

Anregungen

Datum: 27. Dezember 2023
Unser Zeichen: VEP-00439/19

1. Zu den urbanen Gebieten MU1 und MU2 ist zu den festgesetzten Nutzungsarten keine Gewichtverteilung angegeben. Im Rahmen einer geordneten Bebauung wäre es zielführend die Nutzungsmischung prozentual zu definieren.
2. Die Vermaßung der im Bebauungsplan dargestellten Baugrenzen ist nicht eindeutig / nicht vollständig.
3. Die Vermaßung der im Bebauungsplan dargestellten Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Tiefgaragen und deren Zufahrten ist nicht eindeutig / nicht vollständig.
4. Die Begrenzung zur Tiefgarage (Umriss) im gesamten ist im Bebauungsplan nicht erkennbar.
5. Die im Bebauungsplan dargestellten Flächen für bauliche Maßnahmen zur Nutzung erneuerbarer Energien sind nicht nachvollziehbar (keine Vermaßung).
6. Die Abgrenzung der im Bebauungsplan festgesetzten Baufelder (BF1 – BF5) ist nicht eindeutig zu erkennen / nicht nachvollziehbar (keine Vermaßung). In der Legende ist zu den Baufeldern (BF) nur eine Farbe dargestellt.
7. Unter 2.1 der planungsrechtlichen Festsetzungen sind zu den Baufeldern (BF1 bis BF5) zul. Überschreitungen der Grundflächenzahl angegeben (GRZ II => zul. Überschreitungen durch Garagen, Stellplätze, Nebenanlagen, bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche). Der Nachweis der Grundflächenzahl ist nicht eindeutig / nicht nachvollziehbar. Es fehlt eine eindeutige Festsetzung / Angabe zur dazugehörigen Bezugsfläche (Fläche Baugrundstück / Fläche Baufeld). Es wird darauf hingewiesen, dass die GRZ II in Abhängigkeit zur GRZ I steht (erf. GRZ I => Hauptanlage mit dazugehöriger v.g. Bezugsfläche). Nach der Darstellung im Bebauungsplan beziehen sich die festgesetzten Grundflächen (GR) der Häuser 1 bis 10 nur auf die überbaubare Fläche innerhalb der Baugrenzen.
8. Zu Dächern / Dachformen sind im Bebauungsplan keine Angaben enthalten.
9. Zur vorh. Geländeoberfläche sowie zu Auffüllungen und Abgrabungen sind im Bebauungsplan keine Angaben enthalten.
10. Die an der nördlichen Grundstücksgrenze nach der Legende erforderliche Fassadenbegrünung ist nicht nachvollziehbar.

Stellungnahme des Fachdienstes III.4 - Denkmalschutz:

Gegen den eingereichten o.g. Entwurf bestehen aus Sicht der Unteren Denkmalschutzbehörde folgende Bedenken und es werden folgende Hinweise/Empfehlungen gegeben:

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans befindet sich innerhalb der historischen Gesamtanlage „Schwalbacher Straße“, Schwalbacher Straße 56-62 „Ehem. Kellerei der Hess. Staatsweingüter“ gem. den textlichen Erläuterungen auf S. 215 der Denkmaltopographie Bundesrepublik Deutschland, Kulturdenkmäler in Hessen, Rheingau-Taunus Kreis, I.1, Altkreis Rheingau

Es wird festgestellt, dass eine Abwägung denkmalschutzrechtlicher Belange, wie in der Begründung zum

Seite 4/6

Beschlussvorschlag

4

zu 4: - siehe Beschlussvorschläge zur Stellungnahme aus der frühzeitigen Beteiligung, Nr. 10 –

Die Einführung des urbanen Gebiets in das BauGB war u. a. davon motiviert, nach den negativen Erfahrungen mit der Steuerung von Mischgebieten (MI) gerade keine prozentualen Anteile an der Nutzungsmischung zu definieren.

5

6

zu 5, 6. und 8: Die Auffassung wird nicht geteilt.

Die Vermaßung ist eindeutig, aber im Sinne der Unteren Bauaufsichtsbehörde nicht vollständig. Eine „vollständige“ Vermaßung ist auch nicht anzustreben. Der Bebauungsplan ist eine sehr präzise Zeichnung im Maßstab 1:500, der alle städtebaulich notwendigen Maße entnommen werden können. Die Eintragung zu vieler Maße verschlechtert die Lesbarkeit.

7

8

9

zu 7: Die Einschätzung wird nicht geteilt.

Tiefgaragen sind innerhalb von überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Deshalb stellt der Bebauungsplan nicht die vollständige Umrisslinie dar, sondern begrenzt nur die Tiefgarage außerhalb von Baufenstern. Diese Darstellungsweise ist in der Praxis eingeführt.

10

zu 9: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Die sogenannten „Baufelder“ zählen ausweislich der Legende zum unverbindlichen Planinhalt. Daher wurden deren Grenzlinien unterhalb von anderen Darstellungen angeordnet. Die Darstellung wird überprüft und soweit wie möglich verbessert.

11

12

zu 10: Die Auffassung wird nicht geteilt.

Der Bebauungsplan „Ehemalige Staatsweingüter“ verwendet absolute Maße für das Maß der baulichen Nutzung (Grundfläche, Geschossfläche) und keine relativen Maße (Grundflächenzahl, Geschossflächenzahl). Somit beziehen sich Grundflächen und Geschossflächen bewusst auf überbaubare Grundstücksflächen. In den durch Baugrenzen abgeteilten Baufenstern kann die jeweils eingetragene Grund- bzw. Geschossfläche realisiert werden. Das ist eindeutig und einfach überprüfbar. Welche Größe das dazugehörige Baugrundstück hat, spielt keine Rolle. Der Gesetzgeber hat dieser Form der Festsetzung ausdrücklich vorgehoben (§ 16 Abs. 2 Nr. 1 und 2 BauGB).

13

14

[weiter nächste Seite]

Anregungen

Datum: 27. Dezember 2023
Unser Zeichen: VEP-00439/19

Entwurf Bebauungsplan Nr. 93 „Ehemalige Staatsweingüter, Stand 4. September 2023, unter Punkt 2.8 Kulturgüter und Sachgüter, Denkmalschutz aufgeführt, nicht im Detail betrachtet und nachvollziehbar durchgeführt wurde.

Gem. § 2 (3) BauGB sind bei der Aufstellung von Bebauungsplänen Belange, die für die Abwägung von Bedeutung sind, zu ermitteln und zu bewerten.

Die Ermittlung und Bewertung der nach Entwurf des Bebauungsplans möglichen Bebauung auf die Erscheinungsbilder der Einzelkulturdenkmäler, hier Schwalbacher Straße 56 „ehemalige Turnhalle des Turnvereins Eltville“ und Schwalbacher Straße 62 „Hauptgebäude der ehem. Hessischen Staatsweingüter“ sowie der Gesamtanlage wurde offensichtlich nicht nachvollziehbar durchgeführt.

In der Begründung zum Bebauungsplan befindet sich keine nachvollziehbare Erläuterung zur möglichen Änderung bzw. zu möglichen Beeinträchtigungen der Erscheinungsbilder der o.g. Kulturdenkmäler. Hierfür wären entsprechende Visualisierungen erforderlich.

Es dürfte unstrittig sein, dass durch die geplante Bebauung der Umgebungsschutz der Kulturdenkmäler nach § 18 (2) HDSchG erheblich betroffen wäre.

Mindestens die Auswirkungen der zulässigen Gebäudevolumen und Dachformen auf die Erscheinungsbilder der Einzelkulturdenkmäler sind im Aufstellungsverfahren anhand von Visualisierungen und/oder nachvollziehbaren Ansichtsplänen zu bewerten bzw. abzuwägen.

Insbesondere die zulässigen viergeschossigen Anbauten mit, im Punkt 10 der textlichen Festsetzungen aufgeführt, „Satteldach oder Flachdach“ an das Kulturdenkmal Schwalbacher Straße 62 „Hauptgebäude der ehem. Hessischen Staatsweingüter“ (Beschreibung S. 215 der Denkmaltopographie Bundesrepublik Deutschland, Kulturdenkmäler in Hessen, Rheingau-Taunus Kreis, I.1, Altkreis Rheingau) wirken sich auf die geschützten Erscheinungsbilder der Denkmäler erheblich und unmittelbar aus.

Gem. § 1 (6) Nr. 5 BauGB sind bei der Aufstellung von Bauleitplänen insbesondere die Belange der Kultur, des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege sowie die Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes zu berücksichtigen.

Eine Berücksichtigung denkmalrechtlicher Belange wird nicht alleine dadurch erfüllt, dass auf ein denkmalschutzrechtliches Verfahren oder erforderliche Abstimmung mit den Denkmalbehörden hingewiesen wird.

Den Antragstellern würde nicht geholfen werden, wenn ein nach Ziffern es Bebauungsplanes zulässiges Gebäude aus denkmalrechtlichen Gründen abgelehnt werden müsste.

Eine vorherige Analyse, Abwägung und Darstellung ist laut Gesetzgeber im Aufstellungsverfahren vorzusehen.

Die Bewertung und Abwägung der denkmalrechtlichen Belange ist in der Begründung zum Bebauungsplan vom 4. September 2023 unserer Meinung nach nicht nachvollziehbar geführt.

Hinweise/Empfehlungen:

1. In der Begründung zum Bebauungsplan sind die denkmalrechtlichen Belange nachvollziehbar mit Visualisierung der geplanten Bebauung und der möglichen Bebauung (Anbauten) an die Kulturdenkmäler oder in deren unmittelbaren Umgebung zu berücksichtigen bzw. nachvollziehbar zu erläutern.

2. Die betreffenden Kulturdenkmäler sind deutlich im Planteil zu kennzeichnen

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

Seite 5/6

Beschlussvorschlag

zu 11: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Eine Festlegung der Dachform ist nicht erforderlich. Für die denkmalgeschützten Gebäude hätte sie wegen des Vorrangs des Fachplanungsrechts auch keine Bedeutung.

15

zu 12: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Der spätere Geländeverlauf wird an der Schnittstelle von Architektur und Landschaftsarchitektur detailliert geplant. Daher muss der Bebauungsplan keine Festsetzungen enthalten.

16

zu 13: Die Einschätzung wird zur Kenntnis genommen.

Es bleibt offen, was an der Fassadenbegrünung nicht nachvollziehbar sein könnte.

17

zu 14, 15, und 16: Die Auffassung wird nicht geteilt.

Die Planung ist begleitend zum Planaufstellungsverfahren des Bebauungsplans umfassend und einvernehmlich mit dem Landesamt für Denkmalpflege – Bau- und Kunstdenkmalpflege – und darüber hinaus mit der Bodendenkmalpflege abgestimmt worden. Somit kam das Landesamt (Baudenkmalpflege) in seiner Stellungnahme vom 05.01.2023 zu folgendem Ergebnis:

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 unserem Hause. Bedenken zur vorgelegten geänderten Planung bestehen daher aus Sicht der Abteilung Bau- und Kunstdenkmalpflege nicht.

Die Stadt Eltville orientiert sich an der Feststellung der Oberen Denkmalschutzbehörde und regt an, den Kontakt zum Landesamt zu suchen, um den Widerspruch in der Stellungnahme der Unteren Denkmalschutzbehörde aufzuklären.

18

zu 17 und 18: Die denkmalrechtlichen Belange wurden in der Begründung näher ausgeführt. Eine Visualisierung mit Ansicht von der Schwalbacher Straße wurde ergänzt.

19

zu 19: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Sowohl die Einzeldenkmäler als auch die Gesamtanlage sind konform zur Planzeichenverordnung als nachrichtliche Übernahmen im Bebauungsplan eingetragen.

Anregungen

Datum: 27. Dezember 2023
Unser Zeichen: VEP-00439/19

Wahlen:

Es bestehen keine Bedenken und Anregungen.

Stellungnahme des Fachdienstes III.6 - Verkehr:

Stellungnahme liegt nicht vor.

Stellungnahme des Fachdienstes II.JHP – Jugendhilfeplanung

Stellungnahme liegt nicht vor.

Stellungnahme des Eigenbetrieb Abfallwirtschaft:

Aufgrund der hohen Nachverdichtung sowie des mit 1,5 Hektar recht großen „autofreien Quartiers“ erwarten wir ein Konzept wie und wo die Abfallbehälter der künftigen Bewohner zur Entleerung bereit gestellt, bzw. geleert werden können.

Da das Gelände nur über die Schwalbacher Straße erschlossen werden soll, muss dort ausreichend Fläche, auch für die Bereitstellung von Sperrmüll und Elektroaltgeräten eingeplant werden.

Das Personal der Entsorgungsfirmen zieht keine Sammelgefäße aus Tiefgaragen und Kellern, auch eine Befahrung des Grundstücks ist ausgeschlossen.

Ansonsten haben wir keine Bedenken zum vorliegenden Planentwurf.

Im Auftrag

(Pohl)

Beschlussvorschlag

26

zu 26: Die Zustimmung wird begrüßt.

27

zu 27: Die allgemeine Zustimmung wird begrüßt.
Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die Abfallgefäße werden an Abfallsammelplätzen in unmittelbarer Nähe zur Waldstraße und der Schwalbacher Straße gebündelt bereitgestellt. Die Positionierung wurde mit dem Entsorgungsunternehmen (Herrn Reichel) abgestimmt.



RHEINGAU
TAUNUS
KREIS

RTK IV.2 · Heimbacher Str. 7 · 65307 Bad Schwalbach

Magistrat der Stadt
Eltville
Gutenbergstraße 13
65343 Eltville

DER KREISAUSSCHUSS

Fachdienst: **Untere Naturschutzbehörde**
Sachbearbeiter/in: **Herr Wiche**
Raum: 1.339 (Eingang 1)
Telefon: 06124 510-514
Telefax: 06124 510-18514
E-Mail: siegfried.wiche@rheingau-taunus.de
Ihr Zeichen: **09.511.03.093**
Ihre Nachricht vom: 23.11.2023
Bei Schriftwechsel angeben
Unser Zeichen: **FD IV.22-100224-2019-vii**

Datum: **11. Januar 2024**

Antragsteller / Verursacher	Magistrat der Stadt Eltville Taunusstrasse 4, 65343 Eltville
Grundstück	Eltville, ~
Gemarkung	Eltville
Flur	0
Flurstück	0

02 EL 52.0 und FNP-02.29
VEP Bebauungsplan Nr. 93 "Ehemalige Staatsweingüter"

Hier: TÖB Beteiligung nach § 4 (2) BauGB

Sehr geehrte Damen und Herren,

im Nachgang zu unserer Gesamtstellungnahme vom 27.12.23 reichen wir Ihnen die Stellungnahme des Fachdienst Umwelt nach.

Stellungnahme des Fachdienstes Umwelt:

Seitens des Fachdienstes IV.2 wird folgende Stellungnahme abgegeben:

1. Immissionsschutz:

Wir empfehlen die Anlage 5 des Gutachtens Nr.: 327N2 G der Werner Genest und Partner Ingenieurgesellschaft mbH vom 9.10.2023 und die zugehörigen Schallschutzmaßnahmen aus Punkt 8 des Gutachtens in Bezug auf den passiven Lärmschutz als Festsetzungen in den Bebauungsplan mit aufzunehmen.

Maßnahmen sind die erforderlichen Schalldämm-Maße der Außenbauteile je nach Lärmpegelbereich gem. der DIN 4109.

Für Schlaf – und Kinderzimmer welche ausschließlich durch Fenster an Fassaden mit Außenlärmpegeln größer 64 dB(A) belüftet werden können, empfehlen wir eine passive

Servicezeiten: Vorsprachen nur nach Terminvereinbarung

Postanschrift: Heimbacher Str. 7 · 65307 Bad Schwalbach **Telefon:** 06124 510-0

Internet: www.rheingau-taunus.de **Datenschutzinformation:** www.rheingau-taunus.de/datenschutz

Konto der Kreiskasse: Naspä Bad Schwalbach, IBAN DE65 5105 0015 0393 0000 31, BIC: NASSDE55XXX



Seite 1/2

1

zu 1: Der Anregung wird nicht gefolgt.
Wie bereits zur Stellungnahme im Rahmen der frühzeitigen Behördenbeteiligung ausgeführt, wird auf das Baugenehmigungsverfahren verwiesen, welches im vorliegenden Fall für die Bewältigung möglicher Schallschutzkonflikte ausreichend ist.

Anregungen

Beschlussvorschlag

Datum: 11. Januar 2024
Unser Zeichen: STPla-100224/19

Wohnraumbelüftung (schallgedämmte Lüftungsanlagen), um die erforderliche Luftwechselrate sicherzustellen. Der Gutachter hat diese Maßnahme auf Seite 21 genannt.

2. Untere Naturschutzbehörde:

Keine Anregungen und Bedenken

3. Untere Wasserbehörde:

Sowohl die Ableitung von häuslichem Abwasser wie auch von unbelastetem Niederschlagswasser ist nach wie vor nicht abschließend geklärt (Einzige Neuerung ist, dass die Rigolen-Systeme für unbelastetes Niederschlagswasser eine gedrosselte Ableitung erhalten sollen.). Der Umgang mit belastetem Niederschlagswasser wird gar nicht thematisiert.

Daher wird erneut auf die Anmerkungen der Unteren Wasserbehörde aus der vorangegangenen Stellungnahme verwiesen.

Mit freundlichen Grüßen
i. A.

(Wiche)

2

zu 2: Die allgemeine Zustimmung wird begrüßt.

3

zu 3: Der Hinweis wird zu Kenntnis genommen.

Es wird auf die Ausführungen zur Stellungnahme aus der frühzeitigen Beteiligung verwiesen.

Belastetes Niederschlagswasser ist in das öffentliche Kanalnetz einzuleiten. Angesichts der gewerblichen Vornutzung ist davon auszugehen, dass die Menge des belasteten Niederschlagswassers zurückgeht, so dass kein Handlungsbedarf besteht.

Anregungen

WG: Bebauungsplan Nr. 93 "Ehemalige Staatsweingüter" in Eltville



Steins, Claus-Jürgen <claus-juergen.steins@

An bmr@stadt-quartier.com

Signiert von claus-juergen.steins@eltville.de



Antworten



Allen antworten



Weiterleiten



Di 31.01.2023 14:2

📄 Sie haben diese Nachricht am 01.02.2023 11:46 weitergeleitet.

Sehr geehrter Herr Steins,

vielen Dank für die Möglichkeit, eine Stellungnahme zu dem Bebauungsplan „Ehemalige Staatsweingüter“ in Eltville abgeben zu können. Wir begrüßen grundsätzlich Maßnahmen zur Revitalisierung der stillgelegten ehemaligen Staatsweingüter und damit die Steigerung der Attraktion des Standortes.

Die vorliegenden Planungen betreffen einen Bereich in Eltville, welcher ursprünglich durch die Staatsweingüter gewerblich genutzt wurde, für den allerdings bisher kein rechtskräftiger Bebauungsplan vorlag. Der wirksame Flächennutzungsplan stellt das Plangebiet weitestgehend als „Fläche für Einrichtungen und Anlagen zur Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen des öffentlichen und privaten Bereichs und Flächen für den Gemeinbedarf“ mit der Zweckbestimmung öffentliche Verwaltungen dar.

Künftig soll dort ein Urbanes Gebiet (2 Teilbereiche) mit differenzierten Festsetzungen ausgewiesen werden. Urbane Gebiete dienen dem Wohnen sowie der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die die Wohnnutzung nicht wesentlich stören. Durch eine Festsetzung als MU muss die Nutzungsmischung im Vergleich zu einem MI nicht gleichwertig gewichtet werden. Das Mischverhältnis zwischen einer Wohn- und Gewerbenutzung könnte variabel gestaltet und der Versiegelungsgrad kann höher angesetzt werden.

Aufgrund der Lage und der Verkehrsanbindung sind die Flächen prädestiniert für gewerbliche Nutzungen. Dies stellt sich aus unserer Sicht auch im Umfeld dar. Angrenzend, gegenüberliegend und in der Nähe des Planbereichs befinden sich mehrere Unternehmen.

Die Firma ALGI Alfred Giehl GmbH & Co. KG Maschinen und Hydraulikbau arbeitet aktuell im Ein-Schichtbetrieb, teilweise auch samstags. Die Arbeitszeiten sind zur Zeit montags bis freitags von 6:00 Uhr bis 17:00 Uhr (falls die Betriebsabläufe es erforderlich machen auch länger) und bei Bedarf samstags von 6:00 bis 13:00 Uhr. Grundsätzlich bestehen Überlegungen in mehreren Schichten zu arbeiten. Dem produzierenden Betrieb wird täglich stündlich Material angeliefert bzw. produzierte Waren werden abgeholt. Das Be- und Entladen der LKW's erfolgt mit einem Gabelstapler im Hof des Unternehmens. Nach Angaben des Unternehmens findet auf dem Hof ein „Kommen und Gehen“ statt. Das Unternehmen produziert in Hallen, deren Tore im Frühjahr / Sommer auch geöffnet sind.

Die Holzhandlung Alfons Schwarz, Inhaber Manfred Rauch, wird täglich von einem LKW mit Waren beliefert. Das Unternehmen arbeitet überwiegend im Großhandelsbereich; die entsprechenden Waren werden per Gabelstapler Be- und Entladen. Des Weiteren wird das Unternehmen täglich in der Zeit von 7:30 bis 17:00 Uhr von ca. 20-30 Kunden besucht. Bei Bedarf macht das Unternehmen auch Zuschnitte.

Die Firma Molitor Bedachungen GmbH hat in der Schwalbacher Straße 53-55 ein Betriebsgelände, welches auch als Lager verwendet wird. Das Unternehmen sägt, flext und arbeitet dort. Es erhält ca. 2 x monatlich Materiallieferungen. Die LKW's mit dem zu liefernden Material stehen während des Entladevorgangs auf der Schwalbacher Straße, da die Hofeinfahrt zu schmal für die LKW's ist und werden per Gabelstapler entladen. Weiterhin setzt das Unternehmen 6 Sprinter bzw. Pritschenwagen ein. Auch die Rheingauer Fahrschule benutzt die Fläche des Betriebsgeländes zur Ein- und Ausfahrt.

Die Deutsche Post AG NL Wiesbaden hat in der Schwalbacher Straße 63 eine Niederlassung Briefpost, welche - nach Aussagen eines Unternehmens – rund um die Uhr (Tag und Nacht) angefahren wird.

Bei allen betroffenen Unternehmen entstehen zu den jeweiligen Arbeitszeiten An- und Abfahrtsgeräusche durch die Mitarbeiter.

Nach unseren Erfahrungen führt Heranrücken von Wohnbebauung an bestehendes Gewerbe häufig zu Nutzungskonflikten. Durch Umwandlung und heranrückende Wohnbebauung wird die Geschäftstätigkeit bestehender Unternehmen zunehmend eingeschränkt, indem etwa Auflagen beständig verschärft werden. Für Unternehmen, die in dem dem Planentwurf angrenzenden Gebieten ansässig sind, muss sichergestellt werden, dass sie dauerhaft uneingeschränkt ihrer Geschäftstätigkeit nachgehen können. Dies schließt auch Potential für Erweiterungen ein. Beeinträchtigungen der Geschäftstätigkeit der anliegenden Unternehmen sind absehbar.

Wir sehen es grundsätzlich kritisch, wenn die Nutzungen für das Gewerbe reduziert bzw. eingeschränkt werden. Es können sich dann keine oder nur eine geringere Anzahl neuer Gewerbebetriebe (im speziellen Produktionsbetriebe) dort ansiedeln. Sie schaffen Arbeitsplätze und bringen Steuereinnahmen, sichern aber auch die Arbeitsplatzzentralität. Dadurch können Verkehrsströme durch Pendler reduziert und die Verkehrswege insoweit entlastet werden.

1

zu 1: Die grundsätzliche Zustimmung wird begrüßt.

Zur Genehmigungssituation der Betriebe im Umfeld des Plangebiets:
Die Stadt Eltville hat eine detaillierte Prüfung der planungs- und baurechtlichen Ausgangsbedingungen vorgenommen, um nachteilige Auswirkungen auf bestehende Gewerbebetriebe soweit wie möglich zu vermeiden. Dabei wurde insbesondere der gesamte Bereich zwischen Taunusstraße und Waldstraße betrachtet.






Mit Ausnahme des Maschinenbauunternehmens und der Holzhandlung sind alle Gewerbebetriebe entlang der Schwalbacher Straße zumindest mischgebietstypisch. Da eine mischgebietstypische Durchmischung vorhanden ist, entspräche die Eigenart dieses Bereichs - abgesehen vom Maschinenbauunternehmen, der Holzhandlung und möglicherweise auch dem Steinmetz - einem Mischgebiet, wenn weder das Wohnen noch die gewerblichen Nutzungen ein deutliches Übergewicht hätten.

Zwar gibt es etwa viermal so viele Wohngebäude wie Gewerbebetriebe, doch ist der Flächenanteil der Gewerbebetriebe wesentlich größer. Allerdings ist das Verhältnis weder nach der Fläche noch nach Anteilen zu bestimmen. Insbesondere wenn man berücksichtigt, dass die Gebäude im Plangebiet eine fortwirkende Prägung als Nichtwohngebäude haben, aber auch unabhängig davon treten Wohngebäude und gewerbliche Nutzungen aufgrund der räumlichen Verteilung und der Größe der Betriebe in etwa gleichwichtig in Erscheinung, so dass die Eigenart des Bereichs zwischen Taunusstraße und Waldstraße der eines Mischgebiets i. S. d. § 6 BauNVO entspricht.

Ferner ist den Bauakten zu den genannten Gewerbebetrieben zu entnehmen, dass die Baugenehmigungen – soweit vorhanden – ebenfalls auf die Schutzwürdigkeit eines Mischgebiets abstellen (Schwalbacher Straße), teilweise auch auf diejenige eines Allgemeinen Wohngebiets (Taunusstraße, Weinbergstraße).

2

Das urbane Gebiet (MU), welches der Bebauungsplan „Ehemalige Staatsweingüter“ festsetzt, hat nach TA Lärm tags um 3 dB(A) höhere Immissionsrichtwerte (63 dB(A)) als ein Mischgebiet; die Nachtwerte sind identisch (40 dB(A)). Insofern ist es ausgeschlossen, dass die neue Planung eine Beeinträchtigung der Bestandsbetriebe hervorrufen kann.

Anregungen	Beschlussvorschlag
<p>Bei einer Festsetzung als Urbanes Gebiet regen wir an, zusätzliche verbindliche Festsetzungen gewerblicher Anteile für eine positive Quartiersentwicklung zu treffen, auch im Hinblick auf die Immissionen. Alternativ könnten Obergrenzen für den Anteil der Wohnnutzung in den Urbanen Gebieten festgesetzt werden. Stärker nutzungsgemischte Strukturen wirken sich in der Regel positiv auf die Resilienz der Städte und besonders der Innenstädte aus, da sie weniger anfällig für strukturelle Veränderungen sind und diese besser ausgleichen können.</p> <p>Eine Festsetzung als Mischgebiet würde ebenfalls eine Mischung aus Wohnen und gewerblicher Nutzung ermöglichen, die Nutzungsarten Wohnen und Gewerbebetriebe aber gleichberechtigt nebeneinander stehen. In Mischgebieten dürfen Teilbereiche durch eine der beiden Hauptnutzungen geprägt sein. Eine Ausweisung als Mischgebiet für den Bereich des MU2 <u>zur ausschließlich gewerblichen Nutzung</u> könnte sich hinsichtlich der Schall emittierenden Unternehmen (Emissionen die entsprechend dem Unternehmensgegenstand auftreten) positiv auswirken. Der dahinterliegenden Teilbereich (aktuelle Planung MU1) könnte bei einer Ausweisung als Mischgebiet auch als reiner Wohnbereich ausgewiesen werden und wäre dadurch vor Immissionen geschützt. Wir regen an, über eine Staffelung der Nutzung entsprechend ihrer Schutzwürdigkeit nach BauNVO nachzudenken.</p> <p>Für eine positive Quartiersentwicklung sind Kfz-Stellplätze in ausreichender Anzahl für Anwohner, Besucher, Mitarbeiter und Kunden der Gewerbebetriebe notwendig. Dies sollte aus unserer Sicht bereits bei der Planung berücksichtigt werden, um das Abstellen von Fahrzeugen im Umfeld zu vermeiden und damit die gewerbliche Tätigkeit der dort ansässigen Unternehmen zu erschweren.</p> <p>Im Hinblick auf die E-Mobilität sollte geprüft werden, ob Ladestationen in dem Planbereich zur Verfügung gestellt werden können, die allerdings nicht die Stellplatzanzahl reduzieren sollte. Bei der Änderung der Erschließung des Planbereichs sollte die Möglichkeit auf eine Verlegung von Leerrohren geprüft werden, um potenziellen zukünftigen Bedürfnissen der Unternehmens nach einem Glasfaseranschluss bis ins Gebäude Rechnung tragen zu können</p> <p>Freundliche Grüße</p> <p>Christine Fritsch Konjunkturumfragen, Bebauungspläne Wirtschaftspolitik + International</p> <p>IHK Wiesbaden Wilhelmstraße 24 - 26 65183 Wiesbaden T +49 611 1500-137 c.fritsch@wiesbaden.ihk.de</p> <p>   </p> <p>Besuchen Sie uns online unter ihk-wiesbaden.de, nehmen Sie an unseren Veranstaltungen teil oder abonnieren Sie unsere Newsletter.</p> <p> HESSISCHER EXPORTPREIS Weltweit erfolgreich</p> <p>Bewerben Sie sich jetzt für den Hessischen Exportpreis 2023. www.hessischer-exportpreis.de</p>	<p>zu 2. Aus den vorgenannten Gründen handelt es sich nicht um ein Heranrücken von Wohnbebauung an bestehendes Gewerbe. Vielmehr wird die seit vielen Jahren bestehende Mischnutzung im Umfeld der Schwalbacher Straße fortgesetzt. Einschränkungen der derzeitigen Geschäftstätigkeit sind nicht zu erwarten. Was künftige Entwicklungen und Erweiterungsmöglichkeiten betrifft, müssen diese mit den Anforderungen eines Gebiets verträglich sein, in dem Wohnnutzungen vorhanden und zulässig sind. Schon deshalb kann die Geschäftstätigkeit nicht uneingeschränkt ausgeübt werden. Dies wäre nur in einem Gewerbegebiet oder sogar in einem Industriegebiet der Fall. Die Beschränkungen bestehen bereits heute und sind Gegenstand der Auflagen in den Baugenehmigungen.</p> <p>zu 3. Der Anregung wird sinngemäß entsprochen. So ist das Plangebiet in die beiden Teilgebiete MU1 und MU2 gegliedert. In dem MU2-Gebiet an der Schwalbacher Straße – und im Einwirkungsbereich der bestehenden Gewerbebetriebe - sollen sich die gewerblichen Nutzungen konzentrieren, während das MU1-Gebiet in Richtung Waldstraße einen Schwerpunkt auf die Wohnnutzung setzt. Diese städtebaulich sinnvolle und festgesetzte Gliederung muss nicht weiter differenziert werden.</p> <p>zu 4: Der Anregung, ein Mischgebiet festzusetzen, wird nicht gefolgt. In der Praxis ergeben sich immer wieder Schwierigkeiten in der Steuerung zulässiger Nutzungen in Mischgebieten, was ein wesentlicher Anlass für den Gesetzgeber war, das urbane Gebiet neu in die BauNVO einzuführen. Dort muss die Nutzungsmischung nicht gleichgewichtig sein. Zugleich hat die Wohnnutzung in urbanen Gebieten tags eine etwas höhere Immissionsbelastung hinzunehmen als in Mischgebieten, so dass urbane Gebiete auch bei ungleichgewichtiger Nutzungsverteilung mit überwiegendem Wohnen den im Umfeld der Schwalbacher Straße anzutreffenden Mischungscharakter langfristig sichern.</p> <p>zu 5: Die Anregung wird berücksichtigt. Im Rahmen des Bebauungsplan-Verfahrens ist ein Verkehrsgutachten erstellt worden, welches den zu erwartenden Stellplatzbedarf der gewerblichen Nutzung und der Wohnnutzung so genau wie möglich prognostiziert. Der Abgleich mit der Objektplanung (Gebäude, Tiefgaragen) hat ergeben, dass sich der zu erwartende Stellplatzbedarf auf den neuen Baugrundstücken nachweisen lässt.</p> <p>zu 6: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Das Gesetz zum Aufbau einer gebäudeintegrierten Lade- und Leitungsinfrastruktur für die Elektromobilität (GEIG) stellt hinsichtlich E-Mobilität umfassende Anforderungen an neu zu errichtende Gebäude. In der Tiefgarage sind Landestationen für Pkw und E-Bikes vorgesehen. Über Vorrüstungen für Glasfaseranschlüsse ist im Zuge der Bauausführung zu entscheiden.</p>

Anregungen

WG: Bebauungsplan Nr. 93 "Ehemalige Staatsweingüter" in Eltville



Steins, Claus-Jürgen <claus-juergen.steins@eltville.de>

An Stadt.Quartier / Adrien Besnard

Signiert von claus-juergen.steins@eltville.de

Antworten Allen antworten Weiterleiten

Mi 27.12.2023 09:16



Von: Christine Fritsch <c.fritsch@wiesbaden.ihk.de>

Gesendet: Freitag, 22. Dezember 2023 12:58

An: Steins, Claus-Jürgen <claus-juergen.steins@eltville.de>

Betreff: Bebauungsplan Nr. 93 "Ehemalige Staatsweingüter" in Eltville

[EXTERNE-EMAIL] Bitte achten Sie auf Anhänge oder externe Links!

Sehr geehrter Herr Steins,

wir verweisen auf unsere Stellungnahme vom 2023-01-23 und haben keine ergänzenden Anregungen.

1

zu 1: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
Es wird auf die Ausführungen zur Stellungnahme in der frühzeitigen Beteiligung verwiesen.

Beschlussvorschlag

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

Der Magistrat
der Stadt Eltville am Rhein
Postfach 14 54

65334 Eltville am Rhein

Stadt Eltville am Rhein		I
20. Dez. 2023		II
		III
		IV
		V

Wiesbaden

We/sl 19.12.23

**Bebauungsplan Nr. 93 „Ehemalige Staatsweingüter“, Eltville
Beteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB und § 2 Abs. 2 BauGB
Ihr Schreiben vom 23.11.2023; Aktenzeichen: 09.511.03:093**

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

S. Lewandowski
Susanne Lewandowski
Assistenz der Geschäftsführung

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

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

Wasserbeschaffungsverband Rheingau-Taunus

1 zu 1: Die Zustimmung wird begrüßt.

Beteiligung der Nachbargemeinden

Tabellarische Übersicht

Stellungnahmen mit Anregungen aus der formellen Beteiligung der Nachbargemeinden gemäß § 2 Abs. 2 BauGB sind der folgenden Tabelle zu entnehmen:

Antragsteller	Ort	Datum
Gemeinde Budenheim	55257 Budenheim	27.11.2023
Gemeinde Ingelheim	55218 Ingelheim	20.12.2023
Gemeinde Kiedrich	65399 Kiedrich	12.12.2023
Stadt Oestrich-Winkel	65368 Oestrich-Winkel	06.12.2023
Landeshauptstadt Wiesbaden	65029 Wiesbaden	30.11.2023

Anregungen

WG: Formelle Beteiligung, Bebauungsplan Nr. 93 "Ehemalige Staatsweingüter", ...



Steins, Claus-Jürgen <claus-juergen.steins@eltville.de>

An Adrien Besnard

Signiert von claus-juergen.steins@eltville.de

Antworten Allen antworten Weiterleiten

Di 28.11.2023 17:56



Von: Menjoulet, David <David.Menjoulet@budenheim.de>

Gesendet: Montag, 27. November 2023 14:00

An: Steins, Claus-Jürgen <claus-juergen.steins@eltville.de>

Cc: Kapp, Marius <Marius.Kapp@budenheim.de>

Betreff: Formelle Beteiligung, Bebauungsplan Nr. 93 "Ehemalige Staatsweingüter", Eltville am Rhein

[EXTERNE-EMAIL] Bitte achten Sie auf Anhänge oder externe Links!

Sehr geehrter Herr Steins,

wir bedanken uns für die erhaltene Beteiligung. Die Belange der Gemeinde Budenheim sind durch die vorgelegte Planung nicht betroffen. Es werden daher keine Anregungen vorgebracht.

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag

David Menjoulet

Fachbereich 3 – Bauleitplanung und Bürgerdienste

Gemeindeverwaltung Budenheim

Berliner Straße 3

55257 Budenheim

Tel.-Nr. 06139/299-125

E-Mail: david.menjoulet@budenheim.de

1

zu 1: Die Zustimmung wird begrüßt.

Beschlussvorschlag

Gemeinde Budenheim

Anregungen

WG: Formelle Beteiligung, Bebauungsplan Nr. 93 "Ehemalige Staatsweingüter",...



Steins, Claus-Jürgen <claus-juergen.steins@elt

An Stadt.Quartier / Adrien Besnard

Signiert von claus-juergen.steins@eltville.de

Antworten Allen antworten Weiterleiten

Mi 20.12.2023 10:24



Von: Christ, Judith (Stadt Ingelheim) <judith.christ@ingelheim.de>

Gesendet: Mittwoch, 20. Dezember 2023 08:34

An: Steins, Claus-Jürgen <claus-juergen.steins@eltville.de>

Betreff: Formelle Beteiligung, Bebauungsplan Nr. 93 "Ehemalige Staatsweingüter", Eltville am Rhein

[EXTERNE-EMAIL] Bitte achten Sie auf Anhänge oder externe Links!

Guten Morgen Herr Steins,

wir bedanken uns für die erhaltene Beteiligung. Zu dem o.g. Beteiligungsverfahren haben wir keine Anregungen vorzubringen.

1

zu 1: Die Zustimmung wird begrüßt.

Mit freundlichen Grüßen

Im Auftrag
Judith Christ



Stadtverwaltung Ingelheim am Rhein

Amt für Bauen und Planen

Abteilung für Stadtentwicklung und Stadtplanung

Fridtjof-Nansen Platz 1, 55218 Ingelheim am Rhein

Dienstgebäude Gartenfeldstraße 10

Telefon: 06132 / 782-207

judith.christ@ingelheim.de

www.ingelheim.de



Wichtiger Hinweis:

Über Internet versandte E-Mails können leicht verfälscht oder unter fremdem Namen erstellt werden. Daher müssen wir zu Ihrer und unserer Sicherheit die rechtliche Verbindlichkeit der vorstehenden Erklärung ausschließen. Der Versand von E-Mail dient somit ausschließlich dem Informationsaustausch. Diese E-Mail ist für den Gebrauch durch die Person oder die Firma/Organisation bestimmt, die in der Empfängeradresse benannt ist. Die E-Mail kann vertrauliche und/oder rechtlich geschützte Informationen enthalten. Wenn Sie nicht der richtige Adressat bzw. der angegebene Empfänger sind und diese E-Mail irrtümlich erhalten haben, informieren Sie bitte sofort den Absender und vernichten Sie diese Mail. Das unerlaubte Kopieren sowie die unbefugte Weitergabe oder Verteilung dieser Mail ist unzulässig.
Vielen Dank

Beschlussvorschlag

Gemeinde Ingelheim



Gemeinde
Kiedrich im Rheingau
Der Gemeindevorstand

Gemeinde Kiedrich, Rathaus, 65399 Kiedrich

Magistrat der Stadt Eltville
Postfach 1454
65334 Eltville am Rhein



Ihr Aktenzeichen: 09.511.03:093

Unser Aktenzeichen: T5

Datum: 12. Dezember 2023

Bebauungsplan Nr. 93 „Ehemalige Staatsweingüter“, Eltville
Hier: Beteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB und § 2 Ans. 2 BauGB

Fachdienst II
Hausadresse:
Marktstr. 27
65399 Kiedrich

Postadresse:
Postfach 11 20
65397 Kiedrich

Internetadresse:
www.kiedrich.de

e-mail:
tatjana.sohlbach@kiedrich.de

Sachbearbeiter/in:
Tatjana Sohlbach

Telefon:
06123 / 90 50 - 21

Telefax:
06123 / 90 50 50

Öffnungszeiten:
Mo - Di 8.00 - 12.00 Uhr
Mi 13.00 - 18.00 Uhr
Fr 8.00 - 12.30 Uhr

**Konten der Gemeindekasse
Kiedrich:**

Rheingauer Volksbank
BLZ 510 915 00
Kto.-Nr. 42121207
BIC: RENGDE33RGG
IBAN: DE98510915000042121207

Nassauische Sparkasse
BLZ 510 500 15
Kto.-Nr. 468 000 601
BIC: NASSE55XXX
IBAN: DE34510500150468000601


Wiesbadener Volksbank
BLZ 510 900 00
Kto.-Nr. 54016107
BIC: WVBAD533XXX
IBAN: DE22510900000054016107

Sehr geehrte Damen und Herren,

zu dem Bebauungsplan Nr. 93 „Ehemalige Staatsweingüter“, Eltville werden
unsererseits keine Einwendungen oder Anregungen vorgebracht.

Mit der Bitte um Kenntnisnahme verbleiben wir

mit freundlichen Grüßen


Steinmacher
Bürgermeister

1 zu 1: Die Zustimmung wird begrüßt.

Stadtverwaltung, Postfach 1205, 65368 Oestrich-Winkel

Magistrat der Stadt Eltville am Rhein
Postfach 14 54
65334 Eltville am Rhein

Unser Zeichen
610-20/Na

Stadt Eltville am Rhein				
11. Dez. 2023				
b. R.	B. A.	I. StR.	+	V

INGEGANSEN
12. DEZ. 2023

Datum
06. Dezember 2023

Bebauungsplan Nr. 93 „Ehemalige Staatsweingüter“
Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4
Abs. 2 BauGB, Abstimmung mit Nachbargemeinde nach § 2 Abs. 2 BauGB

Sehr geehrte Damen und Herren,

von der vorgelegten Planung werden keine Belange, die die Stadt Oestrich-Winkel vertritt, berührt.

Mit freundlichen Grüßen

(Björn Sommer)
Erster Stadtrat



OESTRICH-WINKEL
IM RHEINGAU

DER MAGISTRAT

Ansprechpartnerin
Ruth Schreiner

Telefon
Durchwahl 06723 992 145
Zentrale 06723 992 0

Telefax 06723 992 129

E-Mail
ruth.schreiner@oestrich-winkel.de

Zimmer
237 (2. Stock)

Dienstgebäude
Bürgerzentrum
Paul-Gerhardt-Weg 1
65375 Oestrich-Winkel

Besuchszeiten
nach vorheriger Vereinbarung

Internet
www.oestrich-winkel.de

Konten der Stadtkasse

Rheingauer Volksbank
IBAN
DE07 5109 1500 0007 0620 01
BIC GENODE51RGG

Nassauische Sparkasse
IBAN
DE36 5105 0015 0459 0197 23
BIC NASSDE55XXX

Rheingau

Stadt Oestrich-Winkel

1 zu 1: Die Zustimmung wird begrüßt.



LANDESHAUPTSTADT



Landeshauptstadt Wiesbaden | Amt 61 | Postfach 39 20 | 65029 Wiesbaden

Magistrat der Stadt Eltville am Rhein
z. Hd. Herrn Claus-Jürgen Steins
Postfach 1454
65334 Eltville am Rhein

Der Magistrat
Stadtplanungsamt

Gustav-Stresemann-Ring 15
65189 Wiesbaden
Sachbearbeiter/-in: Frau Wißbach
Telefon: 0611 31-6474
Telefax: 0611 31-3917
E-Mail: stadtentwicklung@wiesbaden.de

Datum und Zeichen Ihres Schreibens
23.11.2023
Az.: 09.511.03:093

Unser Zeichen
6102 wi

Datum
30. November 2023

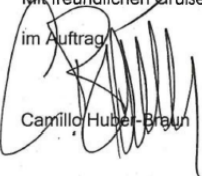
Bebauungsplan Nr. 93 „Ehemalige Staatsweingüter“, Eltville
- Beteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB und § 2 Abs. 2 BauGB

Sehr geehrte Damen und Herren,
sehr geehrter Herr Steins,

von Seiten der Landeshauptstadt Wiesbaden werden zu der beabsichtigten Planung keine Anregungen vorgebracht.

Mit freundlichen Grüßen

im Auftrag


Camillo Huber-Braun

Unsere Servicezeiten:
Dienstleistungstag: Mi 8.00-18.00 Uhr
Öffentl. Auslegung bzw. Einsichtnahme in
Planunterlagen Mo, Di, Do 8.00-16.00 Uhr
Fr 8.00-12.00 Uhr
Sammelnummer und Auskunft: 0611 31-0

Bankverbindungen der Stadt Wiesbaden:
Nassauische Sparkasse Wiesbaden
IBAN DE10 5105 0015 0100 0000 08
BIC NASSDE33XXX
Gläubiger-ID DE56ZZZ00000004102
USI-ID DE113823704

*erreichbar von den ESWE-
Haltestellen:

Statistisches Bundesamt und
Berliner Straße

www.wiesbaden.de

1

zu 1: Die Zustimmung wird begrüßt.

Beteiligung der Öffentlichkeit

Tabellarische Übersicht

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

Antragsteller	Ort	Datum
Verein zur Erhaltung des Eltviller Stadtbildes und der Eltviller Rheinuferlandschaft e.V.	65343 Eltville	11.08.2023



Dr. Renate Quermann, Nikolausstr. 1, 65343 Eltville

Magistrat der Stadt Eltville
Bürgermeister Patrik Kunkel
Gutenbergstraße
65343 Eltville

Stadt Eltville am Rhein				
14. Aug. 2023				
b. R.	b. A.	I. StR.	+	V
				I
				II
				III
				IV
				V

Dr. Renate Quermann
Vorsitzende
Nikolausstr.1
65343 Eltville
Tel.: 06123 4592
FAX: 06123 630508
e-mail: rq@quermann.eu
www.stadtbild-verein-eltville.de

Eltville, den 11.08.2023

Betr: Entwurf Bebauungsplan Nr. 93 „Ehemalige Staatsweingüter“

Sehr geehrter Herr Bürgermeister,
sehr geehrte Damen und Herren,

zu dem obengenannten Entwurf haben wir folgende Einwände:

Wir haben in der ersten Anhörung den Eindruck gewonnen, dass hier dem Konzept nach möglichst viele Wohnungen auf dem Gelände untergebracht werden sollen und dem alles Weitere untergeordnet werden soll.

Dies manifestiert sich darin, dass über die gesetzlich gebotenen Abstände von der Grundstücksgrenze hinaus gebaut werden soll (Waldstraße) und möglichst wenig Parkraum für Pkw vorgehalten werden soll.

Auch sollte der Erdaushub über die Schwalbacherstraße erfolgen.

1. Einhaltung der Stellplatzordnung der Stadt Eltville

In der Anhörung wurde deutlich, dass man erwägt, dazu Ausnahmen von der Stellplatzsatzung zu erlauben.

Auch stellt sich die Frage, ob Parken im Free-Style oder konkret durch Zuordnung pro Wohnung vorgesehen werden soll.

Verein zur Erhaltung des Eltviller Stadtbildes und der Eltviller Rheinuferlandschaft.

1

zu 1: Die Einschätzung wird nicht geteilt.
Die Planung verfolgt das Ziel eines gemischt genutzten Quartiers mit räumlich verteilter Schwerpunktsetzung. Der östliche, in weiten Teilen denkmalgeschützte Bereich dient vorrangig der gewerblichen Nutzungen. Der westliche Teil zur angrenzenden Wohnbebauung entlang der Waldstraße ist vorrangig für das Wohnen bestimmt.

2

zu 2: Der Anregung wird nicht gefolgt.
Siehe hierzu die Ausführungen zu Punkt 4 bis 6.

3

zu 3: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Anregungen	Beschlussvorschlag
<p>Es fehlt also ein schlüssiges Parkkonzept, welches auch eine ausreichende Unterbringung von Gästen im Parkhaus vorsieht.</p> <p>Es gibt bereits heute schon ein „Parkdruck“ in der gesamten Umgebung der Waldstraße. Selbst der Friedhofsparkplatz an der Schwalbacherstraße ist davon betroffen.</p> <p>Die Einhaltung der notwendigen Stellplätze stellt dagegen ein Minimum an Anforderungen dar, für eine ohnehin schon problematische Parkplatzsituation im Bereich der Waldstraße, der Rieslingstraße sowie der Schwalbacherstraße. Durch Besucher des Holzstraßenfestes wird die Lage dagegen absolut chaotisch und lässt insbesondere größere Fahrzeuge sowie Rettungsfahrzeuge heute schon nicht mehr in der notwendigen Zügigkeit bei solchen Ereignissen durchfahren.</p> <p>Zusätzlicher Anwohnerverkehr durch Bewohner und Gäste des Bebauungsgebietes würden diese Verhältnisse unerträglich machen. Es besteht eine hohe Wahrscheinlichkeit, dass die neuen Bewohner in den an die Waldstraße angrenzenden neuen Gebäuden nicht in der Tiefgarage parken werden, wenn sie vor ihren Wohnungen ebenerdige Parkmöglichkeiten finden werden. Dieser Trend wird umso stärker sein, je knapper die Anzahl der Parkplätze in der Tiefgarage ausgelegt sind. Bei Zweitwagen oder Besuchern der Bewohner wird die Lage dann völlig unbeherrschbar.</p> <p>Die Stellplatzordnung der Stadt ist daher unbedingt einzuhalten.</p> <p>2. Baugrenze zur Waldstraße</p> <p>Die Baugrenze entlang der Waldstraße im Westen des Bebauungsplangebietes mit den Häusern Nr. 9 und Nr. 10 beträgt gerade einmal 2 Meter. Sie widerspricht damit dem Charakter der gesamten Umgebungsbebauung und verstößt gegen geltende gesetzliche Bestimmungen. Danach müssen bei 2-geschössiger Bauweise mindestens 3 Meter eingehalten werden. Ferner ist eine Firsthöhe von 12 Metern vorgesehen, wobei der First (Satteldach!) bis 2 Meter an die Waldstraße heranragen soll. Bei dieser Höhe ist nach den geltenden Bestimmungen ein Abstand von der Grundstücksgrenze von 4,5 Metern vorzunehmen.</p> <p>Alle übrigen bebauten Grundstücke mussten und haben sich an diese gesetzlichen Bestimmungen gehalten! Es gibt keinen Grund von dieser Regelung – auch im Interesse der übrigen Bewohner - des gesamten Gebietes abzuweichen.</p> <p>Darüber hinaus würde durch eine 2 Meter nahe Bebauung die Waldstraße, ohne Not,</p>	<p>4 zu 4: Die Auffassung wird nicht geteilt. Im Rahmen des Bebauungsplan-Verfahrens ist ein Verkehrsgutachten inkl. Mobilitätskonzept erstellt worden, welches den zu erwartenden Stellplatzbedarf der gewerblichen Nutzung und der Wohnnutzung so genau wie möglich prognostiziert. Der Abgleich mit der Objektplanung (Gebäude, Tiefgaragen) hat ergeben, dass sich der zu erwartende Stellplatzbedarf auf den neuen Baugrundstücken nachweisen lässt.</p> <p>5 zu 5: Die Einschätzung wird nicht geteilt. Vor den Wohnungen stehen bewusst keine ebenerdigen Parkmöglichkeiten zur Verfügung, um das Parken in der Tiefgarage zu fördern. Die Wohnungen sind über Treppenhäuser und Aufzüge komfortabel mit der Tiefgarage verbunden. Zudem wurde der Stellplatzbedarf anhand eines Verkehrsgutachtens mit Mobilitätskonzept projektspezifisch bestimmt.</p> <p>6 zu 6: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die Stellplatzsatzung eröffnet mit § 4 Abs. 3 die Möglichkeit, konkretisierend zu Anlage 1 eine abweichende Anzahl an Stellplätzen festzusetzen und damit eine Spezifizierung auf den tatsächlichen Bedarf vorzunehmen. Dies wird im vorliegenden Fall durch das Verkehrsgutachten inkl. Mobilitätskonzept zur Ermittlung des tatsächlichen Stellplatzbedarfs umgesetzt. Die Planung bewegt sich damit innerhalb der Anforderungen, welche die Stellplatzsatzung stellt.</p> <p>7 zu 7: Der Anregung wird nicht gefolgt. Die Abstandflächen gemäß § 6 HBO werden eingehalten. Nach § 6 Abs 2. dürfen Abstandsflächen bis zur Mitte öffentlicher Verkehrsflächen reichen. Dies ist bei der vorliegenden Planung der Fall.</p>

Anregungen	Beschlussvorschlag
<p>einen „schlauchartigen“ Charakter erhalten, was nicht nur die unmittelbar gegenüberliegenden Hausbewohner in der Waldstraße, sondern auch die Bewohner der Häuser Nr. 9 und Nr. 10 selbst beeinträchtigen würde. Die gegenüberliegenden Eigentümer haben sich übrigens an den gesetzlichen Mindestabstand halten müssen!</p> <p>Im Interesse der Gleichbehandlung aller Bürger dieses Gebietes und der Bewahrung des Charakters des Baugebietes beantragen wir, die gesetzlichen Mindestabstände von 4, 5 Metern einzuhalten.</p> <p>3. Weiterführung des Fußweges an der Ostseite der Waldstraße</p> <p>Die Waldstraße ist die Erschließungsstraße des Baugebietes Obersetzling zur Stadtmitte. Durch die ohnehin schmale Waldstraße führt nur ein einseitiger Bürgersteig, der noch dazu einen Versprung auf die andere Straßenseite macht und intensiv von Fußgängern als Schulweg, zum Hausarztbeuch (Dr. Roth) und Weg zum Friedhof genutzt wird. Mit der vorgesehenen Bebauung in diesem Bereich würde die einmalige Chance verpasst werden, einen Bürgersteig durchgängig entlang der Ostseite der Waldstraße anzulegen, um damit Schüler und Friedhofsbesucher ungefährdet und ohne Querung das Begehen der Waldstraße zu ermöglichen.</p> <p>Im Interesse der Fußgänger fordern wir daher eine Weiterführung des bestehenden Fußweges auf der Ostseite der Waldstraße Richtung Friedhof bis zum Haus Schneiderhöhn, Waldstraße 29.</p> <p>4. Feuerwehrzufahrt über die Waldstraße</p> <p>Über die Waldstraße ist auch eine Feuerwehrzufahrt zu den Häusern Nr. 7, 8, 9 und 10 vorgesehen. Bei den Dimensionen der heutigen Feuerwehrfahrzeuge sowie der hier eventuell notwendigen Drehleiter(n) bei den Häusern Nr. 7 und 8 wird ein Einsatz, wegen der schmalen Waldstraße, möglicherweise problematisch. Hier regen wir dringend an, die Feuerwehr zu kontaktieren sowie die Müllabfuhrunternehmen.</p> <p>5. Historischen Weinkeller erhalten</p> <p>Auf dem Gelände soll eine Tiefgarage gebaut werden, die möglicherweise den historischen Weinkeller tangieren wird. Dieser darf bei der Bebauung nicht angetastet oder zerstört werden.</p>	<p>zu 8: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Der Bebauungsplan beschränkt sich auf das Grundstück der ehemaligen Staatsweingüter. Die öffentliche Verkehrsfläche der Waldstraße ist nicht Gegenstand des Plangebiets. Im Übrigen ist die Waldstraße als Mischverkehrsfläche gestaltet, innerhalb derer keine Abtrennung eines sogenannten „Bürgersteigs“ erfolgt.</p> <p>zu 9: Der Anregung wird aus den oben genannten Gründen nicht gefolgt. Ein separater Gehweg entlang der Ostseite der Waldstraße ist nicht erforderlich.</p> <p>zu 10: Der Anregung wird gefolgt. Die Feuerwehr und der Entsorgungsbetrieb wurden im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB beteiligt. Grundsätzliche Bedenken gegenüber der Planung bestehen nicht. Die vorgebrachten Hinweise wurden im Rahmen des Bebauungsplan-Entwurfs berücksichtigt. Sowohl Feuerwehr als auch Entsorgungsbetrieb haben im Rahmen der formellen Beteiligung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB erneut die Möglichkeit zur Stellungnahme.</p> <p>zu 11: Der Anregung wird gefolgt. Der historische Weinkeller steht unter Denkmalschutz. Seine Erhaltung ist nicht nur nach dem Denkmalschutzrecht erforderlich, sondern steht auch im Interesse des Projektträgers.</p>

6. Keine Vorsorge für unsere behinderten Mitbürger

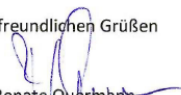
Nach dem Konzept sollen die Wohnungen auch körperlich behinderte und ältere Menschen aufnehmen.

In der Anhörung wurde deutlich, dass es weder von der Tiefgarage noch zu und in den vorgesehenen Wohneinheiten einen für Behinderte geeigneten Aufzug geben soll. Für eine solche Anlage ist das geradezu ein Unding, zumal die Stadt Eltville inzwischen begonnen hat, für diese Bevölkerungsgruppe, deren Anzahl offensichtlich nicht weniger werden wird, bereits an bestimmten Bürgersteigen rollstuhlgerechte Zugänge geschaffen hat und noch weiter schaffen wird.

Eltville muss weiter auch eine behindertengerechte Stadt werden, so wie verantwortungsbewusste Stadtverordnete und die Verwaltung dies bereits beschlossen haben.

Weiter gehende Stellungnahmen werden vorbehalten.

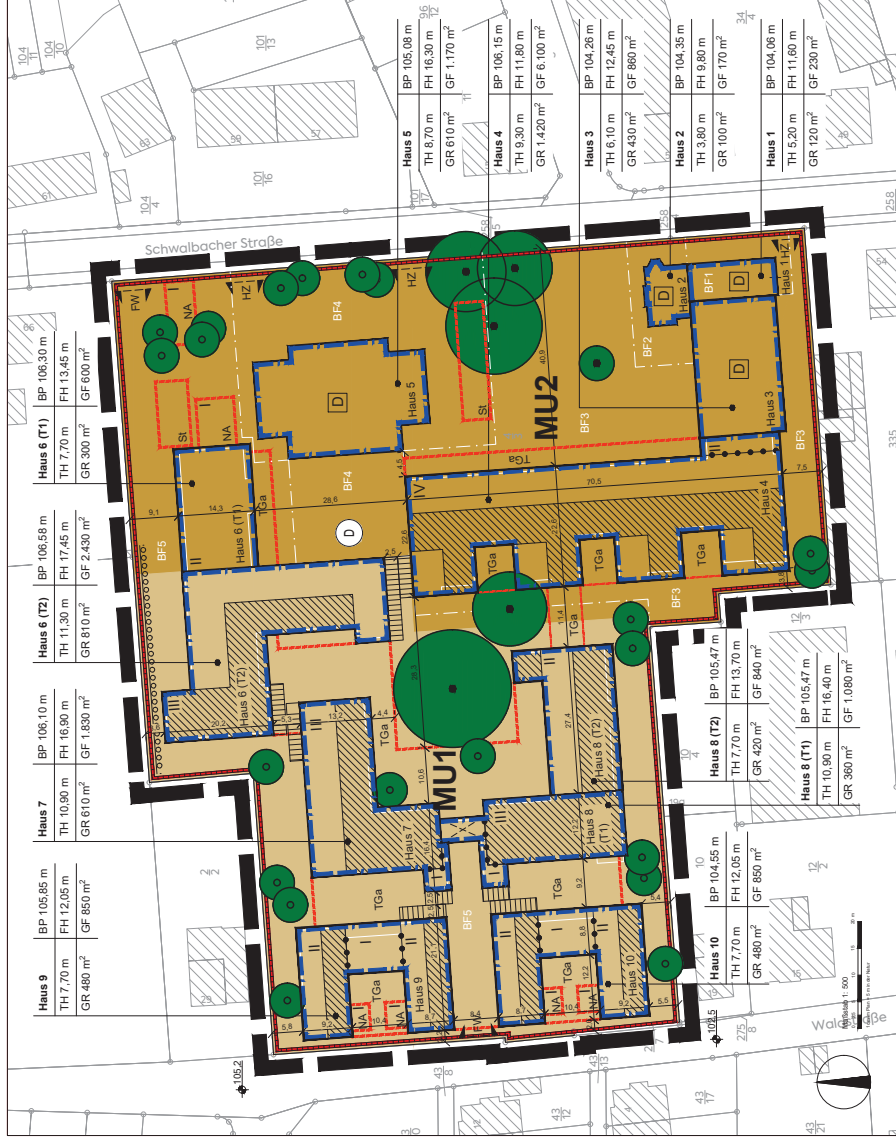
Mit freundlichen Grüßen


Dr. Renate Quermann
Vorsitzende

12

zu 12: Die Auffassung wird nicht geteilt.
Offensichtlich liegt hier ein Missverständnis vor.
Alle Gebäude sind über Aufzüge mit der Tiefgarage verbunden. In der Anhörung wurde nichts Gegenteiliges ausgesagt.
Gemäß § 54 HBO werden 20 % der Wohneinheiten barrierefrei gestaltet.
Im sogenannten „Langbau“ (Haus 4) stehen zudem Wohnungen für ältere und mobilitätseingeschränkte Personen zur Verfügung.

BEBAUUNGSPLAN NR. 93 "EHMALIGE STAATSWEINGÜTER"



- Baugrenze
- Abweichende Maße der Tiefe der Abstandsflächen (siehe technische Festsetzungen)
- Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)
- Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Tiefgaragen und deren Zweckenutzung:
 - Na - Nebenanlage
 - SI - Stellplatz
 - TGa - Tiefgarage
- Eintauchbereich
- Feuerwehrlauf
- Erhalten von Bäumen
- Neupflanzung von Bäumen
- Fassadenbegrünung

- ### DEFINITION NUTZUNGSSCHABLONE
- Bezeichnung Bauteil
 - TH - Traufhöhe
 - GR - Grundfläche
 - BP - Höhenbezugspunkt
 - FH - Firsthöhe
 - GF - Geschossfläche
- ### PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN
- Hinweis: Zehnangaben in der Legende sind Beispiele, die Festsetzungen gehen aus der Planzeichnung hervor.
- Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
- MU1** - Urbanes Gebiet, Teilgebiet (siehe technische Festsetzungen)
- Maß der baulichen Nutzung, Höhe der baulichen Anlagen, Höhenbezugspunkt (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
- GR 400 m² - Grundfläche als Höchstmaß
 - GF 850 m² - Geschossfläche als Höchstmaß
 - TH 7,70 m - Traufhöhe der baulichen Anlage
 - FH 12,05 m - Firsthöhe der baulichen Anlage
 - BP 104,55 m - Höhenbezugspunkt in m über Normalhöhenaufl. (ü. NNH)
 - II - Zahl der Vollgeschosse

STADT ELTVILLE AM RHEIN

VERFAHRENSVERMERKE

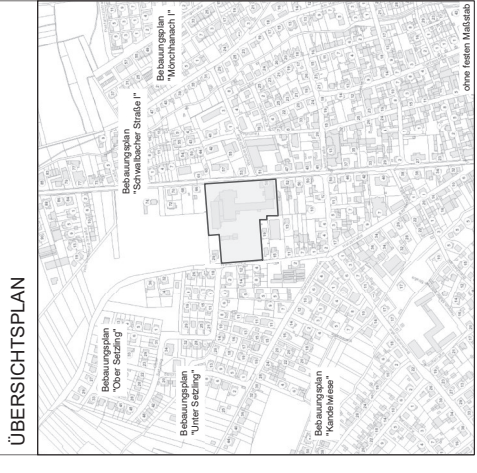
- Aufbauvorschrift gemäß § 2 Abs. 1 BauGB
- Führungsebene der Bauteile und sonstiger Träger öffentlicher Belange
- Grundfläche des Ausweisungsbereiches
- Bestimmung der künftigen Bewehrung der Oberfläche
- Bestimmte Öffentlichkeitsbeteiligungsverfahren gemäß § 3 Abs. 1 BauGB
- Planentwurf- und Auslegungsbereich gemäß § 3 Abs. 1 BauGB
- Bestimmung des Planentwurfs- und Auslegungsbereiches
- Formale Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB
- Öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB
- Abwägungs- und Stützungsstatus gemäß § 10 BauGB
- Bearbeitung der Erläuterung von Stellungnahmen

Satzung
 Die Festsetzung der öffentlichen Einweihung des Bauwerks und zwar der § 27 ff. BauGB (BauGB) in der Fassung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert am 4. Januar 2023 (BGBl. I Nr. 6), und der §§ 1 ff. der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung) vom 4. Januar 2023 (BGBl. I Nr. 6), sowie des Gemeindeverwaltungsverfahrens und zwar des § 5 der Hessischen Gemeindeordnung vom 7. März 2005 (GVBl. I S. 142), zuletzt geändert am 16. Februar (GVBl. I S. 142), durch den Bebauungsplan Nr. 93 "Ehemalige Staatsweingüter" als Satzung beschlossen.

Die Magistrate der Stadt Eltville am Rhein
 Patrick Kunkel
 Bürgermeister

Rechtswirklichkeit
 Gemäß § 10 Absatz 2 BauGB in Verbindung mit § 9 der Hauptsetzung der Stadt Eltville vom 7. Oktober 2019 (BauGB) in der Fassung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert am 4. Januar 2023 (BGBl. I Nr. 6), und der §§ 1 ff. der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung) vom 4. Januar 2023 (BGBl. I Nr. 6), sowie des Gemeindeverwaltungsverfahrens und zwar des § 5 der Hessischen Gemeindeordnung vom 7. März 2005 (GVBl. I S. 142), zuletzt geändert am 16. Februar (GVBl. I S. 142), durch den Bebauungsplan Nr. 93 "Ehemalige Staatsweingüter" als Satzung beschlossen.

Die Magistrate der Stadt Eltville am Rhein
 Patrick Kunkel
 Bürgermeister



PROJEKT: **Bebauungsplan Nr. 93 "Ehemalige Staatsweingüter"**

PLANNHALT: **Zeichnerische Festsetzungen** (für die Festsetzungen separat dargestellt)

BEARBEITET: Blümmel

GEZEICHNET: Blümmel

MASSSTAB: 1:500

AUFRAGGEBER: Grundstücksgesellschaft Domäne Eltville mbH Alleenstraße 24 D-65172 Bad Sothen

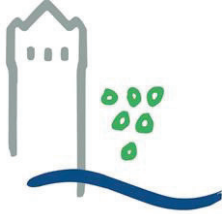
PROJEKT-NR.: EV04a

PHASE: Satzung

STAND: 2024-04-23

STADT: Eltville

QUARTIER: Stadt-Quartier D-65172 Bad Sothen



ELTVILLE AM RHEIN
WEIN-, SEKT- UND ROSENSTADT

Bebauungsplan Nr. 93
„Ehemalige Staatsweingüter“

Textliche Festsetzungen
23. April 2024

Stadt.
Quartier

Inhalt	Seite
Teil A . Planungsrechtliche Festsetzungen	3
1 Art der baulichen Nutzung	3
2 Maß der baulichen Nutzung	4
2.1 Grundfläche (GR), Grundflächenzahl (GRZ).....	4
2.2 Höhe und Höhenlage baulicher Anlagen	4
3 Überbaubare Grundstücksflächen	4
4 Abstandsflächen	5
5 Stellplätze und Abstellplätze	5
6 Nebenanlagen.....	5
7 Führung von Versorgungsanlagen und -leitungen.....	6
8 Bauliche Maßnahmen für die Erzeugung, Nutzung oder Speicherung von Strom, Wärme oder Kälte aus erneuerbaren Energien.....	6
9 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft; Anpflanzen und Erhalten von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	6
9.1 Maßnahmen zum Artenschutz.....	6
9.2 Reduktion der Spiegelungswirkung von Fassaden.....	6
9.3 Insektenfreundliche Außenbeleuchtung	7
9.4 Maßnahmen zur Reduktion der bioklimatischen Belastungen	7
9.5 Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern	7
9.6 Dachbegrünung	7
9.7 Fassadenbegrünung	8
9.8 Allgemeine Bestimmungen.....	8
9.9 Pflanzliste.....	8
9.10 Rückhaltung und Versickerung des Niederschlagswassers; Ausführung befestigter Flächen.....	10
Teil B . Örtliche Bauvorschriften.....	11
10 Dachform.....	11
11 Einfriedungen, Stützmauern.....	11
12 Zahl der Stellplätze für Kraftfahrzeuge.....	11
Teil C . Hinweise und Empfehlungen zur Planverwirklichung	12

Teil A . Planungsrechtliche Festsetzungen

1 Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 1 BauNVO, § 6a BauNVO)

Das urbane Gebiet (MU) wird nach der Art der baulichen Nutzung in die Teilgebiete MU1 und MU2 gegliedert.

Urbanes Gebiet MU1

Allgemein zulässig sind:

- Wohngebäude,
- Geschäfts- und Bürogebäude,
- Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes.

Ausnahmsweise zulässig sind:

- sonstige Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Nicht zulässig sind:

- Vergnügungsstätten jeglicher Art,
- Tankstellen.

Urbanes Gebiet MU2

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:

- Vergnügungsstätten jeglicher Art,
- Tankstellen.

2 Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16ff BauNVO)

2.1 Grundfläche (GR), Grundflächenzahl (GRZ)

Die zulässige Grundfläche (GR) darf durch die Grundflächen der in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bezeichneten

1. Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten,
2. Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO,
3. baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird,

wie folgt überschritten werden:

- Baufeld 1 (BF1) bis zu einer Grundflächenzahl von 0,7;
- Baufeld 2 (BF2) bis zu einer Grundflächenzahl von 0,6;
- Baufeld 3 (BF3) bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8;
- Baufeld 4 (BF4) bis zu einer Grundflächenzahl von 0,9;
- Baufeld 5 (BF5) bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8.

2.2 Höhe und Höhenlage baulicher Anlagen

(§ 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO, § 18 Abs. 1 BauNVO, § 9 Abs. 3 BauGB)

Unterer Bezugspunkt für die maximalen Gebäudehöhen (TH, FH) ist der in der Planzeichnung eingetragene Höhenbezugspunkt (BP) über Normalhöhennull (NHN), welcher der Höhenlage des Rohfußbodens (OKRF) im Erdgeschoss entspricht. Die Gebäudehöhen sind vertikal über dem Höhenbezugspunkt abzutragen.

Die Höhenlage des Rohfußbodens (OKRF) darf in vertikaler Richtung um 0,5 m erhöht oder verringert werden. Davon bleiben die festgesetzten Trauf- und Firsthöhen unberührt.

Als Traufhöhe (TH) gilt das Maß von dem unteren Bezugspunkt bis zum Schnittpunkt der aufgehenden Wand mit der Dachaußenhaut.

Als Firsthöhe (FH) gilt das Maß von dem unteren Bezugspunkt bis zum oberen Abschluss des Daches.

Anlagen zur Nutzung von Solarenergie dürfen eine Höhe von maximal 0,3 m über der Dachaußenhaut haben.

3 Überbaubare Grundstücksflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)

Baugrenzen dürfen durch bauliche Elemente wie folgt überschritten werden:

- zur Strukturierung der Fassade (z. B. Lisenen, Gesimse) um bis zu 0,3 m,
- zur Fassadenbegrünung (z. B. Rankhilfen, Pflanzkübel) und durch Pflanzen um bis zu 0,5 m,
- zu Sonnenschutzwecken (Brise Soleil) um bis zu 0,5 m.

Baugrenzen dürfen durch Vordächer, Fluchttreppen, Erker, Loggien, Balkone und vergleichbare Anbauten um bis zu 2,0 m in der Tiefe überschritten werden, sofern mindestens 1,5 m Abstand zu privaten Nachbargrenzen eingehalten wird.

Baugrenzen dürfen durch ebenerdige Terrassen mit einer Fläche von jeweils maximal 24 m² überschritten werden.

4 Abstandsflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2a BauGB, § 6 HBO)

Im Bereich der in der Planzeichnung eingetragenen Flächen beträgt die Tiefe der Abstandsfläche 2,5 m.

5 Stellplätze und Abstellplätze

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und § 31 Abs. 1 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, Tiefgaragen

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 **ausnahmsweise** Stellplatzanlagen mit jeweils bis zu drei Stellplätzen auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Ebenerdige Garagen (Ga) sind insgesamt nicht zulässig.

Tiefgaragen (Tga) im Sinne dieser Festsetzung sind allseitig umschlossene bauliche Anlagen, deren Deckenoberkante im Mittel höchstens 1,40 m über die Geländeoberfläche hinausragt.

Abstellplätze für Fahrräder

Abstellplätze sind mit Ausnahme der Flächen zum Anpflanzen im gesamten Plangebiet zulässig.

6 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.

hat gelöscht: allgemein

7 Führung von Versorgungsanlagen und -leitungen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)

Ver- und Entsorgungsleitungen der technischen Infrastruktur sind nur in unterirdischer Bauweise 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)

Auf den in der Planzeichnung eingetragenen Dachflächen von Gebäuden sind Photovoltaikanlagen zu errichten. Anlagen für die Brauchwassererwärmung sind darauf anzurechnen.

Von Traufe, First und Ortgang ist ein Mindestabstand von 0,3 m einzuhalten.

Flächen für notwendige bauliche Anlagen wie Gauben, Dachflächenfenster, Dacheinschnitte, Schornsteine, Erker, Loggien, Balkone und Terrassen sind einschließlich der zwischen diesen Anlagen liegenden Teilflächen des Daches von der Verpflichtung ausgenommen.

9 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 sowie Nr. 25 a) und b) BauNVO)

9.1 Maßnahmen zum Artenschutz

CEF 1 . Nistelemente Haussperling

Der Verlust von Haussperling-Brutplätzen ist durch das Anbringen von mindestens drei geeigneten Nisthilfen an bestehenden Gebäuden zu kompensieren.

CEF 2 . Nistelemente Gartenrotschwanz

Der Verlust von Gartenrotschwanz-Brutplätzen ist durch das Anbringen von mindestens drei geeigneten Nisthilfen zu kompensieren.

CEF 3 . Quartiere Zwergfledermaus

Werden im Rahmen der Bauausführung Quartiere der Zwergfledermaus nachgewiesen, sind diese im Verhältnis 1:1 durch die Schaffung von geeigneten Ausgleichsquartieren zu kompensieren.

9.2 Reduktion der Spiegelungswirkung von Fassaden

Großflächige, spiegelnde oder transparente Gebäudeteile mit einer zusammenhängenden Fläche von mehr als 20 m² sind mit für Vögel sichtbaren Oberflächen auszuführen. Hierzu zählen insbesondere reflexionsarme Gläser mit einem Reflexionsgrad von maximal 15 %, transluzente, mattierte oder durch flächiges Aufbringen von Markierungen (Punktraster, Streifen) strukturierte Glasflächen oder feste vorgelagerte Konstruktionen wie z. B. Rankgitterbegrünungen oder Brise Soleil (feststehender Sonnenschutz).

Größere Glasflächen ohne Untergliederung und Überdeckverglasungen sind nur ausnahmsweise zulässig, wenn sie der Gestaltung von Eingangsbereichen dienen und flächenbezogen untergeordnet sind.

Markierungsabstand, Abdeckungsgrad, Kontrast und Reflektanz sind entsprechend der anerkannten Regeln der Technik zu berücksichtigen.

9.3 Insektenfreundliche Außenbeleuchtung

Zur Vermeidung und Minimierung von Beeinträchtigungen nachtaktiver Insekten sind für die Außenbeleuchtung Leuchtmittel (z.B. LED-Leuchten) mit einer Farbtemperatur von 2.700 Kelvin (warmweiße Lichtfarbe) bis maximal 3.000 Kelvin unter Verwendung vollständig gekapselter Leuchtgehäuse, die kein Licht nach oben emittieren, einzusetzen.

In begründeten Ausnahmefällen wie der Verkehrssicherungspflicht oder soweit andere gesetzliche Regelungen dies erfordern, ist eine Erhöhung der Farbtemperatur möglich. Diese ist auf das unbedingt erforderliche Maß zu beschränken.

Leuchten an Balkonen und Loggien sind von der Festsetzung kein Licht nach oben zu emittieren ausgenommen.

9.4 Maßnahmen zur Reduktion der bioklimatischen Belastungen

Bei der Farbgebung der Gebäudefassaden und Oberflächenbefestigungen (Beton, Asphalt, Pflaster, wassergebundene Wegedecken) sind Materialien und Farbtöne mit geringer Wärmespeicherung zu verwenden. Der L*-Wert des RAL Design Systems muss mindestens 60 oder heller sein. Fassadenbekleidungen oder -elemente, die der Außengestaltung bzw. Gliederung der Fassade dienen (z. B. Fensterläden, Sockel) oder weniger als 20 % der Fassadenfläche einnehmen, sind von der Festsetzung ausgenommen.

9.5 Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern

An den in der Planzeichnung eingetragenen Stellen sind standortgerechte Laubbäume zu pflanzen.

Die nicht für bauliche Zwecke, Erschließungsflächen, Wege und Plätze benötigten Flächen sind landschaftsgärtnerisch anzulegen und zu bepflanzen. Vorhandene Vegetation darf erhalten werden.

9.6 Dachbegrünung

Dachbegrünung von Flachdächern und flachgeneigten Dächern

Flachdächer und flachgeneigte Dächer mit einem Neigungswinkel bis zu 10 Grad sind ab einer Größe von 15 m² zu begrünen, sofern und soweit sie nicht für sonstige Zwecke wie Dachterrassen, Fenster- und Lichtöffnungen, Öffnungen für Be- und Entlüftungsanlagen, nicht begrünbare technische Aggregate (z.B. Kühlaggregate) und sonstige nicht begrünbare Auf- und Einbauten benötigt werden.

Die Substratstärke hat mindestens 10 cm zu betragen.

Dachbegrünung von Tiefgaragen und unterirdischen Anlagen

Die Flächen der Tiefgaragen und sonstiger unterirdischer baulicher Anlagen, die nicht für Wege, Plätze und Nebenanlagen genutzt werden, sind intensiv als Vegetationsflächen anzulegen.

Die Substratstärke beträgt im Durchschnitt mindestens 0,8 m, für Baumstandorte mindestens 1,20 m.

9.7 Fassadenbegrünung

Fassaden und Fassadenteile ohne Öffnungen oder Solarmodule, die mehr als 30 m² Fläche aufweisen, sind zu begrünen. Je laufender Meter Wandfläche ist mindestens eine rankende Pflanze zu setzen.

An der in der Planzeichnung eingetragenen Stelle ist eine Fassadenbegrünung anzulegen.

9.8 Allgemeine Bestimmungen

Qualitätsbestimmungen

- Laubbäume I. Ordnung: Mindeststammumfang 20–25 cm, gemessen in 1,0 m über Gelände, mit durchgehendem Leittrieb, 3 x verpflanzt mit Ballen.
- Laubbäume II. und III. Ordnung: Mindeststammumfang 18–20 cm, gemessen in 1,0 m über Gelände, mit durchgehendem Leittrieb, 3 x verpflanzt mit Ballen.
- Sträucher: 3–5 Triebe, verpflanzte Sträucher, Größe 100–150 cm.

Sonstige Bestimmungen

Bei mehrstämmigen Gehölzen errechnet sich der Mindeststammumfang im Rahmen der oben genannten Qualitätsbestimmungen aus der Summe der Einzelstammumfänge, gemessen in 1 m Höhe. Der Standort zeichnerisch festgesetzter Bäume zur Neupflanzung darf um bis zu 5 m verschoben werden, sofern technische oder gestalterische Gründe, notwendige Grenzabstände zu Nachbargrundstücken oder sonstige zwingende Gründe dies erfordern.

Der durchwurzelbare Raum für Bäume muss mindestens 12 m³ aufweisen.

Alle Anpflanzungen sowie die zu erhaltenden Bäume sind dauerhaft zu erhalten, fachgerecht zu pflegen und bei Abgang in der Pflanzqualität gemäß den oben stehenden Qualitätsbestimmungen zu ersetzen.

9.9 Pflanzliste

Für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und die Fassadenbegrünung sind Pflanzen der folgenden Pflanzliste zu verwenden.

Bäume

Bäume I. Ordnung

Ginkgo biloba	Ginkgo
Liquidambar styraciflua	Amberbaum
Liriodendron tulipifera	Tulpenbaum
Quercus frainetto	Ungarische Eiche
Quercus petraea	Trauben-Eiche
Tilia platyphyllos	Sommer-Linde
Tilia tomentosa	Silber-Linde inkl. Sorten

Bäume II. Ordnung

<i>Carpinus betulus</i>	Hainbuche
<i>Celtis australis</i>	Zürgelbaum
<i>Corylus colurna</i>	Baumhasel
<i>Gleditsia triacanthos</i>	Gleditschie inkl. Sorten
<i>Ostrya carpinifolia</i>	Hopfenbuche
<i>Pyrus calleryana</i>	“Chanticleer” Chinesische Wildbirne
<i>Sorbus aucuparia</i>	Eberesche
<i>Sorbus aria</i>	Echte Mehlbeere inkl. Sorten
<i>Sorbus domestica</i>	Speierling
<i>Nyssa sylvatica</i>	Tupelobaum
<i>Tilia cordata</i> “Greenspire”	Winter-Linde “Greenspire”
<i>Ostrya carpinifolia</i>	Gewöhnliche Hopfenbuche

Bäume III. Ordnung

<i>Acer monspessulanum</i>	Französischer Ahorn
<i>Cornus mas</i>	Kornelkirsche
<i>Crataegus lavalleyi</i> „Carrierei“	Apfeldorn
<i>Fraxinus ornus</i>	Blumenesche
<i>Koelreuteria paniculata</i>	Blasenbaum
<i>Magnolia kobus</i>	Kobushi-Magnolie
<i>Malus spec.</i>	Zier-Apfel
<i>Parrotia persica</i> „Vanessa“	Eisenholzbaum
<i>Prunus sargentii</i> „Rancho“	Scharlachkirsche
<i>Prunus spec.</i>	Zierkirschen
<i>Tilia cordata</i> “Rancho”	Kleinkronige Winter-Linde
<i>Acer rubrum</i> “Scanlon”	Rot-Ahorn “Scanlon”
<i>Acer platanoides</i> “Cleveland”	Spitz-Ahorn “Cleveland”
<i>Sophora japonica</i> „Regent“	Japanischer Schnurbaum “Regent“

Sträucher und Hecken

<i>Acer campestre</i>	Feld-Ahorn
<i>Amelanchier ovalis</i>	Echte Felsenbirne
<i>Carpinus betulus</i>	Hainbuche
<i>Cornus sanguinea</i>	Roter Hartriegel
<i>Corylus avellana</i>	Hasel
<i>Crataegus monogyna et laevigata</i>	Weißdorn
<i>Euonymus europaeus</i>	Pfaffenhütchen
<i>Frangula alnus</i>	Faulbaum
<i>Ligustrum vulgare</i>	Liguster
<i>Lonicera xylosteum</i>	Rote Heckenkirsche
<i>Prunus spinosa</i>	Schlehe
<i>Rosa canina</i>	Hunds-Rose
<i>Salix caprea</i>	Sal-Weide
<i>Sambucus nigra</i>	Schwarzer Holunder
<i>Taxus baccata</i>	Eibe
<i>Viburnum lantana</i>	Wolliger Schneeball
<i>Viburnum opulus</i>	Wasser Schneeball
<i>Osmanthus burkwoodii</i>	Frühlingsduftblüte
<i>Mespilus germanica</i>	Echte Mispel
<i>Amelanchier lamarckii</i>	Kupfer- Felsenbirne

Rank- und Kletterpflanzen

Schlinger / Ranker

Aristolochia macrophylla	Pfeifenwinde
Celastrus orbiculatus	Baumwürger
Clematis in Arten und Sorten	Waldrebe
Lonicera in Arten und Sorten	Geißblatt
Polygonum aubertii	Knöterich
Rosa-Hybriden	Kletterrosen
Wisteria sinensis	Blauregen
Vitis vinifera	Weintraube
Vitis coignetiae	Rostrote Rebe, Scharlachwein

Selbstklimmer

Hedera helix	Efeu
Hydrangea petiolaris	Kletterhortensie
Parthenocissus in Arten und Sorten	Wilder Wein

9.10 Rückhaltung und Versickerung des Niederschlagswassers; Ausführung befestigter Flächen

Das Niederschlagswasser von Gebäuden sowie von Erschließungsflächen, Wegen und Plätzen, die nicht regelmäßig mit Kraftfahrzeugen befahren werden, ist innerhalb des Geltungsbereichs zu sammeln, so weit wie möglich für die Bewässerung der Außenanlagen zu verwenden, nach Möglichkeit über Rigolen-Systeme zur Versickerung zu bringen und anschließend gedrosselt abzuleiten.

Erschließungsflächen, Wege und Plätze, die nicht regelmäßig mit Kraftfahrzeugen befahren werden, sowie ebenerdige Stellplätze sind in wasserdurchlässiger Bauweise und versickerungsfähigem Unterbau herzustellen. Davon ausgenommen sind befestigte Aufstellflächen für die Feuerwehr und Flächen, in denen das bestehende Kopfsteinpflaster erhalten bleibt.

Teil B . Örtliche Bauvorschriften

10 Dachform

(§ 91 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 HBO)

Bauliche Hauptanlagen sind mit einem Satteldach oder einem Flachdach zu errichten. Untergeordnete Bauteile sind davon ausgenommen, ebenso Kulturdenkmäler.

11 Einfriedungen, Stützmauern

(§ 91 Abs. 1 Satz 1 Nr. 3 HBO)

Zulässige Ausführungen von Einfriedungen sind:

- Schnitthecken und freiwachsende Hecken,
- ortsüblicher Naturstein,
- transparente Holz-, Stahl- oder Eisengitterzäune mit vertikaler Stabgliederung,
- Metallzäune nur integriert in Heckenbepflanzungen.

Einfriedungen dürfen im Mittel eine Höhe von 1,50 m über Geländeoberkante nicht überschreiten.

Die Bestimmungen gelten nicht für Stützmauern, die dem Abfangen topografischer Höhenunterschiede dienen. Diese sind in Material und Farbe auf befestigten Oberflächen abzustimmen.

12 Zahl der Stellplätze für Kraftfahrzeuge

(§ 91 Abs. 1 Satz 1 Nr. 4 HBO)

Die Zahl der Stellplätze für Kraftfahrzeuge (St) für Wohnungen in Mehrfamilienhäusern – Anlage 1 zur Stellplatzsatzung der Stadt Eltville am Rhein, Nr. 1.2 – beträgt unabhängig von der Wohnungsgröße 1,1 St je Wohnung.

Die Zahl der Stellplätze für Kraftfahrzeuge (St) für Büro- und Verwaltungsräume allgemein – Anlage 1 zur Stellplatzsatzung der Stadt Eltville am Rhein, Nr. 2.1 – beträgt 1 St je 30 m² Nutzfläche.

Alle sonstigen Bestimmungen der Stellplatzsatzung der Stadt Eltville am Rhein bleiben unberührt.

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 1.600 l/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-/Schotterschüttung 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 vor oder während der Bauausführung eine Untersuchung 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.

Baudenkmäler

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, Dezernat 42 – Abfallwirtschaft, E-Mail: 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

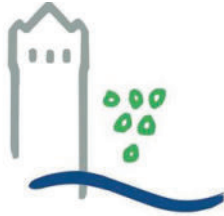
23. April 2024

Stadt.Quartier . Mosbacher Straße 20 . D-65187 Wiesbaden

Dipl.-Ing. Olaf Bäumer

M.Eng. Adrien Besnard

Dipl.-Ing.(FH) Arno Dormels



ELTVILLE AM RHEIN
WEIN-, SEKT- UND ROSENSTADT

Bebauungsplan Nr. 93
„Ehemalige Staatsweingüter“

Begründung
23. April 2024

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 . Schwalbacher Straße und Umgebung	5
2.3 Städtebauliche Struktur im Geltungsbereich	7
2.4 Übergeordnete Planung . Planungsrechtliche Situation	10
3 Städtebauliches Konzept	13
3.1 Städtebauliche Struktur	13
3.2 Nutzungen	17
3.3 Erschließung	18
3.4 Freiflächenkonzept	19
3.5 Technische Infrastruktur . Energieversorgung	20
Teil 2 . Festsetzungen des Bebauungsplans	22
1 Art der baulichen Nutzung	22
2 Maß der baulichen Nutzung	22
2.1 Grundfläche (GR) . Grundflächenzahl (GRZ)	23
2.2 Geschossfläche (GF)	24
2.3 Höhe und Höhenlage baulicher Anlagen	24
3 Überbaubare Grundstücksflächen	25
4 Abstandsflächen	25
5 Stellplätze für Kfz und Abstellplätze für Fahrräder	25
6 Nebenanlagen	26
7 Führung von Versorgungsanlagen und -leitungen	26
8 Bauliche Maßnahmen im Zusammenhang mit erneuerbaren Energien	27
9 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft; Erhalten und Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	27
9.1 Maßnahmen zum Artenschutz	27
9.2 Reduktion der Spiegelungswirkung von Fassaden	27
9.3 Insektenfreundliche Außenbeleuchtung	28
9.4 Maßnahmen zur Reduktion der bioklimatischen Belastungen	28
9.5 Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern	28
9.6 Dachbegrünung	29

9.7	Fassadenbegrünung	29
9.8	Allgemeine Bestimmungen	29
9.9	Pflanzliste	30
9.10	Rückhaltung und Versickerung des Niederschlagswassers; Ausführung befestigter Flächen	30
10	Örtliche Bauvorschriften	30
10.1	Dachform	30
10.2	Einfriedungen, Stützmauern	30
10.3	Zahl der Stellplätze für Kraftfahrzeuge	31
Teil 3 . Umweltplanung		31
1	Einleitung	31
1.1	Ziele und Inhalte des Bebauungsplans	31
1.2	Methodik	31
2	Bestandsaufnahme und Bewertung der Umweltauswirkungen	32
2.1	Räumliche Lage des Plangebiets	32
2.2	Abiotische Faktoren	32
2.2.1	Naturraum und Topografie	32
2.2.2	Geologie und Boden	33
2.2.3	Wasser . Grundwasser und Oberflächenwasser	34
2.2.4	Klima und Luft	37
2.3	Biotop- und Nutzungstypen (Flora)	38
2.3.1	Potenzielle natürliche Vegetation	38
2.3.2	Methode zur Erfassung der Biotoptypen	38
2.3.3	Ermittlung und Beschreibung	39
2.3.4	Bewertung, Prognose und Zusammenfassung	45
2.4	Fauna	46
2.5	Schutzgebiete	49
2.6	Ortsbild, Freiraum und Erholung	49
2.7	Schallschutz	50
2.8	Kulturgüter und Sachgüter	52
3	Zusammenfassende Bewertung der Umweltauswirkungen	54
Teil 4 . Allgemeines, Verfahren		55
1	Verfahren	55
2	Rechtsgrundlagen	56

Teil 1 . Städtebauliche Planung

1 Anlass, Erforderlichkeit und Ziele

Das ehemalige Gelände der Hessischen Staatsweingüter bildet den nördlichen Abschluss der geschützten Gesamtanlage „Schwalbacher Straße“ in Eltville am Rhein. Seit dem Umzug der Kellerei im Jahr 2011 stehen die Gebäude leer und haben ihren ursprünglichen Nutzungszweck verloren. Das Gelände hat seither mehrfach den Eigentümer gewechselt, wodurch sich aktuell die Möglichkeit eröffnet, das Areal neu zu entwickeln.

Das südlich des Friedhofs von Eltville gelegene Plangebiet zwischen Waldstraße und Schwalbacher Straße hat eine Größe von ca. 1,5 ha oder 15.400 m². Im östlichen Teilgebiet liegen die Einzeldenkmäler Schwalbacher Straße 56, 58 (ehemalige Sektkellerei und Wohnhaus) und 62 (ehemaliges Kellereigebäude mit Fasskeller). Diese Gebäude bilden den wertvollen Kernbestand des Areals und sollen im Zuge der Projektrealisierung weitestgehend erhalten bleiben und saniert werden. Auf den Freiflächen im westlichen Teilgebiet soll durch Neubauten eine adäquate Nachverdichtung im Siedlungsbereich erfolgen, die sich in das Gesamtbild einfügt und die Bestandsstrukturen vervollständigt.

Für die Realisierung des Vorhabens entwickelt die Eigentümerin 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.

Übergeordnete Ziele der Planung sind:

- Effiziente Bodennutzung im Sinne flächensparender städtebaulicher Typologien unter Berücksichtigung energetischer, umwelt- und klimafreundlicher Aspekte.
- Langfristige Etablierung gemischt genutzter Strukturen.
- Schaffung eines hochwertigen, sozial ausgewogenen und verbindenden Wohnquartiers.
- Schutz und Erhaltung der Kulturdenkmale durch rücksichtsvolle Sanierung und Umnutzung.
- Entwicklung einer stabilen und prägnanten Siedlungsstruktur.
- Differenzierend gestaltete Freiräume mit einem breiten Nutzungsangebot, vor dem Hintergrund einer schlüssigen Hierarchisierung der internen Erschließung.
- Stadträumliche Verzahnung der Neuplanung mit der Umgebung.
- Erhaltung des wertvollen Baumbestands.

Im Anschluss an umfangreiche Vorabstimmungen soll die Standortentwicklung nun bauplanungsrechtlich umgesetzt werden. Dabei soll die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 93. „Ehemalige Staatsweingüter“ auf einer neuen Grundlage fortgeführt werden. Unter Anwendung von § 13a Baugesetzbuch (BauGB) kann der Bebauungsplan als Bebauungsplan der Innenentwicklung aufgestellt werden, sodass eine förmliche Umweltprüfung nicht durchgeführt werden muss.

2 Rahmenbedingungen und Planungsvorgaben

2.1 Lage des Plangebiets und räumlicher Geltungsbereich

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, Martinthal und Raenthal. 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 Raenthal und Martinthal.

Eltville ist inmitten des landschaftlich und kulturell attraktiven Rheingaus gelegen und zeichnet sich, insbesondere für Familien und Berufstätige im Rhein-Main-Gebiet, als ein hoch attraktiver Wohnstandort mit ausgezeichnetem Naherholungsangebot aus. Der Rheingau ist für seine zwei Jahrtausende währende Weinkultur bekannt. Die symbiotische Verbindung aus Fluss-, Wein- und Naturlandschaft stellt einen Tourismusmagneten dar. Dabei wird Eltville durch seine verkehrsgünstige Lage geprägt. Es besteht eine optimale Anbindung an die umliegenden Städte und Gemeinden und über die A 66 an das Rhein-Main-Gebiet.

Das Gelände der ehemaligen Hessischen Staatsweingüter liegt im nördlichen Stadtgebiet. Der historische Ortskern kann über die Schwalbacher Straße fußläufig in rund zehn Gehminuten erreicht werden.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans „Ehemalige Staatsweingüter“ (siehe Abbildung auf der nachfolgenden Seite) wird wie folgt begrenzt:

- Im Norden durch den Friedhof Eltville,
- im Osten durch die Schwalbacher Straße,
- im Süden durch die Bestandsbebauung an der Schwalbacher Straße und der Waldstraße sowie
- im Westen durch die Waldstraße.

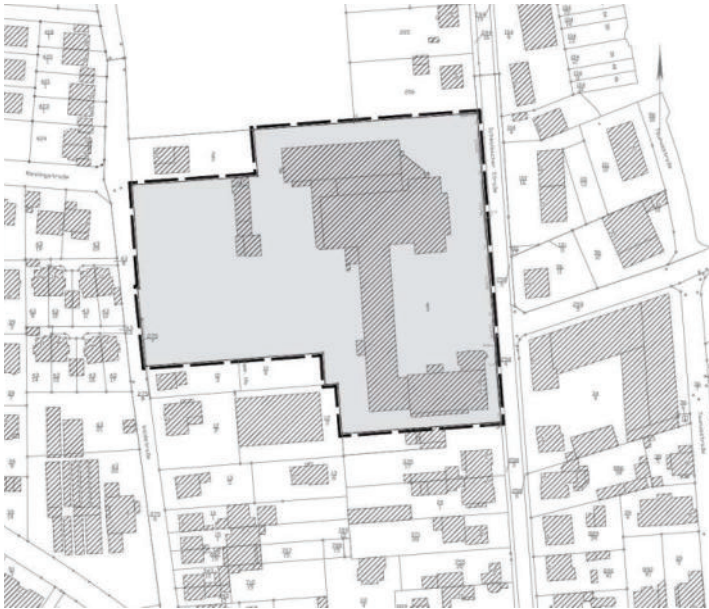
Der Geltungsbereich des Bebauungsplans „Ehemalige Staatsweingüter“ umfasst das Flurstück 4/3 der Flur 21, Gemarkung Eltville.

2.2 Städtebauliche Struktur . Schwalbacher Straße und Umgebung

Im direkten Umfeld des Areals befinden sich Wohngebäude und Gewerbebetriebe, wie beispielsweise ein Holzhandel, ein Steinmetz, eine Dachdeckerfirma oder ein Maschinenbauunternehmen. Der Charakter der Schwalbacher Straße wird durch eine meist kleinteilige Bebauungsstruktur bestehend aus freistehenden, teilweise villenartigen Einzelgebäuden auf Gartengrundstücken im Wechsel mit Gewerbe- und Dienstleistungsbetrieben geprägt. Im Westen entlang der Waldstraße überwiegen Einzelhäuser mit großzügigen privaten Gärten. Südlich des Plangebiets stehen zwei größere Hallenbauten. Nach Norden schließt sich mit dem Friedhof eine große, nahezu unverbaute Freifläche an.

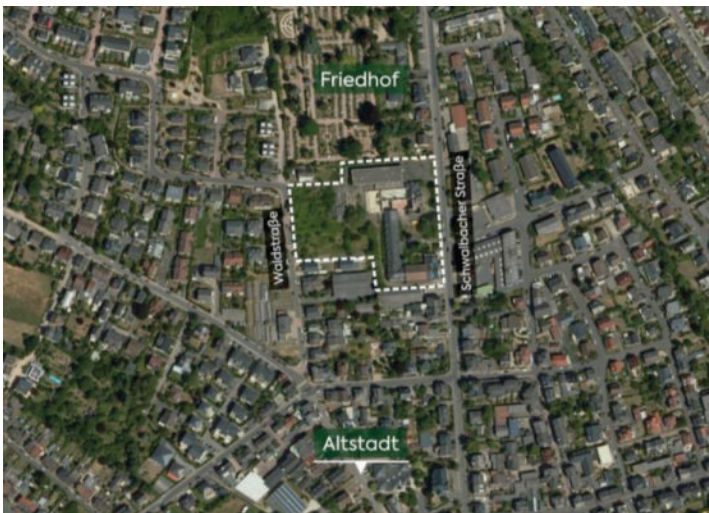
In der Bestandssituation bewegen sich die Gebäudehöhen in einer Spanne von zwei bis maximal drei Vollgeschossen zuzüglich Dachgeschoss. Dabei sind die Dächer allesamt geneigt, sodass eine bewegte Dachlandschaft entsteht, welche das aufgelockerte Erscheinungsbild unterstreicht.

Geltungsbereich des Bebauungsplans



© Stadt.Quartier, basierend auf Vermessungsgrundlagen Frommelt & Hartung (Kataster)

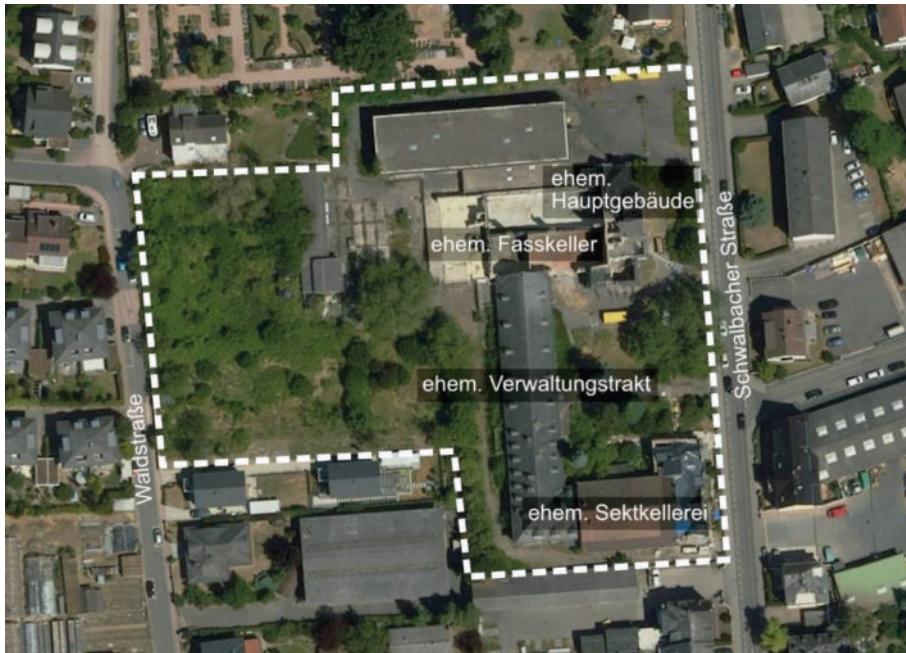
Plangebiet und Umgebung



© Stadt.Quartier, basierend auf Orthofoto der Hessischen Verwaltung für Bodenmanagement und Geoinformation

2.3 Städtebauliche Struktur im Geltungsbereich

Orthofoto . Bestandssituation



© Stadt.Quartier, basierend auf Orthofoto der Hessischen Verwaltung für Bodenmanagement und Geoinformation

Die Bebauung innerhalb des Plangebiets konzentriert sich auf den östlichen Teilbereich und damit zur Schwalbacher Straße hin. Die ehemalige Sektkellerei liegt rückversetzt zur Schwalbacher Straße an der Südostecke. Ursprünglich diente die Halle als Turn- und Festhalle und wurde 1920 umgebaut. Der Vorderbau zur Schwalbacher Straße ist als Wohnhaus konzipiert und fügt sich damit in die Straßensicht ein.

Das repräsentative Kellereihauptgebäude (Schwalbacher Straße 62) befindet sich in der Nordostecke des Geltungsbereichs. Durch einen quer vorgesetzten zweigeschossigen Eingangs- und Wohntrakt mit beidseitig niedrigeren Anbauten fügt sich die Baumasse in die umgebende Villenbebauung der Schwalbacher Straße ein. Rückwertig schließt sich an das Kellereihauptgebäude der ehemalige Fasskeller an. Der nachträglich erbaute Verwaltungstrakt verbindet die beiden zuvor beschriebenen Gebäudekomplexe und verläuft parallel zur Schwalbacher Straße.

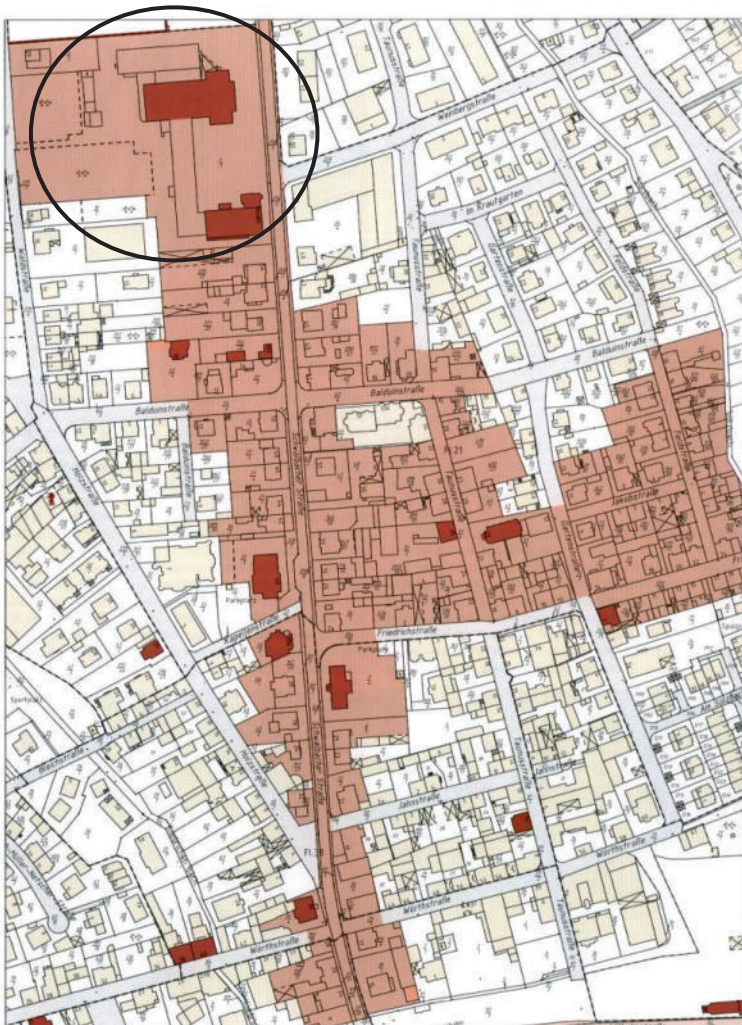
Der westliche Teil des Geländes ist unbebaut und verfügt über eine großzügige Außenanlage mit teilweise großkronigem Baumbestand. Um Wiederholungen zu vermeiden, wird hinsichtlich der Gehölzstrukturen auf die Bestandsaufnahme der vorhandenen Vegetation (Biotoptypen und Bäume) in Teil 2 dieser Begründung, Umweltplanung, Kapitel 2.3 verwiesen.

Die Erschließung des Geländes erfolgte über die Schwalbacher Straße und soll auch weiterhin für den Kfz-Verkehr über diese erschlossen werden.

Denkmalschutz

Der Geltungsbereich ist Teil der „Gesamtanlage Schwalbacher Straße“, welche sich ausgehend von der Wörthstraße entlang der Schwalbacher Straße in Richtung Norden bis zum Geltungsbereich erstreckt und diesen vollständig mit einschließt. Auf Höhe der Friedrichstraße weitet sich die Gesamtanlage in Richtung Osten auf und umfasst die dort befindliche kleinteilige Bebauung.

Auszug aus der Denkmaltopografie „Kulturdenkmäler in Hessen“



Gesamtanlage Schwalbacher Straße

© Landesamt für Denkmalpflege Hessen¹

¹ Landesamt für Denkmalpflege Hessen: Auszug aus der Denkmaltopografie, Band 1.1 Rheingau-Taunuskreis, S. 139. Wiesbaden: 2014.

Aus der Abbildung wird ersichtlich, dass auch im näheren und weiteren Umfeld vereinzelte Baudenkmäler anzutreffen sind, die das charakteristische Ortsbild im Umfeld der Schwalbacher Straße prägen.

Innerhalb des Plangebiets liegen die Kulturdenkmäler Schwalbacher Straße 56, 58 (ehemalige Sektkellerei und Wohnhaus) und Schwalbacher Straße 62 (ehemaliges Hauptgebäude der Kellerei mit Fasskeller).

Folgende Aussagen zu den Einzeldenkmälern beruhen auf den Darstellungen der Denkmaltopografie des Landesamts für Denkmalpflege Hessen:

Schwalbacher Straße 56 / ehemalige Sektkellerei und Wohnhaus

Hierbei handelt es sich um das an der Südostecke gelegene, zur Schwalbacher Straße rückwärtig versetzte Gebäude. 1899 wurde das Gebäude als Turnhalle mit Weinkeller errichtet. Die Turnhalle diente auch als Festhalle der Stadt. 1920 erfolgte der Umbau zur Sektkellerei und zwei Jahre später die Errichtung eines zweiten Kellergeschosses. Gestalterisch zeichnet sich die Halle durch die zum Teil noch sichtbare Dachkonstruktion aus Holzträgern und das verschieferte Walmdach aus. Der Vorderbau zur Schwalbacher Straße ist als Wohnhaus konzipiert, um sich in die Straßenansicht einzufügen und zeigt an Schweifgiebel, Fenster- und Portalgewänden aus Sandstein historisierende Einzelformen.

Schwalbacher Straße 58 / Wohnhaus

Der Vorderbau an der ehemaligen Sektkellerei zur Schwalbacher Straße ist als Wohnhaus konzipiert und wurde 1913 errichtet. Gestalterisch zeichnet sich das Wohnhaus durch ein verschiefertes Mansarddach, einen Sandsteinaltan mit Balustrade und ein Zwerchhaus mit reliefverziertem Giebeldreieck aus.

Schwalbacher Straße 62 / Hauptgebäude und Fasskeller

Das repräsentative Hauptgebäude der Kellerei mit angeschlossenem Fasskeller befindet sich in der Nordostecke des Geltungsbereichs und wurde 1910/11 errichtet. Die Hauptfront des Hauptgebäudes zeigt eine durch gequarderte Lisenen streng gegliederte, neobarocke Putzfassade mit beherrschendem Giebelzwerchhaus und zwei rundbogige, durch Sandsteinwappen betonte Eingänge. Die rückwertig angeschlossene Kelterhalle wurde durch einen Brand im Oktober 2015 stark beschädigt und soll im Zuge der Planung abgebrochen werden. Der darunter liegende denkmalgeschützte Fasskeller soll saniert werden und erhalten bleiben.

2.4 Übergeordnete Planung . Planungsrechtliche Situation

Auszug aus dem Regionalplan Südhessen 2010



© Regionalverband FrankfurtRheinMain

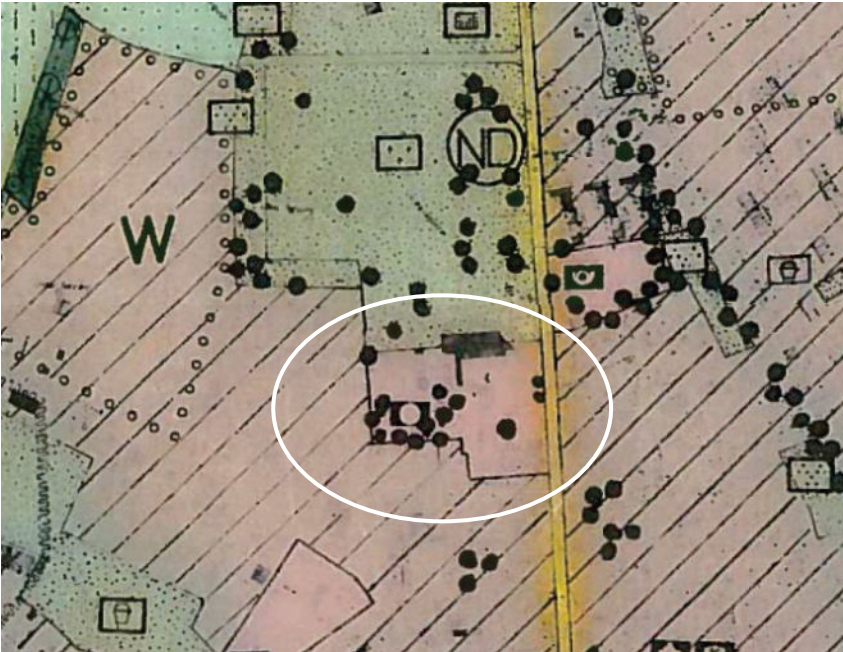
Die Stadt Eltville am Rhein gehört zum Planungsraum Regionalplan Südhessen (RPS) und ist nach dem Landesentwicklungsplan (LEP) als Mittelzentrum ausgewiesen. Die im LEP ausgewiesenen Mittelzentren werden in den Regionalplan als Ziele der Raumordnung übernommen.

In der Plankarte des Regionalplans ist das Plangebiet und dessen Umgebung als „Vorranggebiet Siedlung-Bestand“ ausgewiesen. Demnach steht die Bauleitplanung den Zielen der Raumordnung nicht entgegen.

Vorbereitende Bauleitplanung . Flächennutzungsplan (FNP)

Zum gegenwärtigen Zeitpunkt der Planung ist der Flächennutzungsplan aus dem Jahr 1984 rechtskräftig. Die Stadt Eltville hat aber eine umfassende Novellierung des Flächennutzungsplans beschlossen, was in absehbarer Zeit zur Ersetzung des aktuell wirksamen Flächennutzungsplans führen wird. Zurzeit hat der neue Flächennutzungsplan den Stand eines Vorentwurfs.

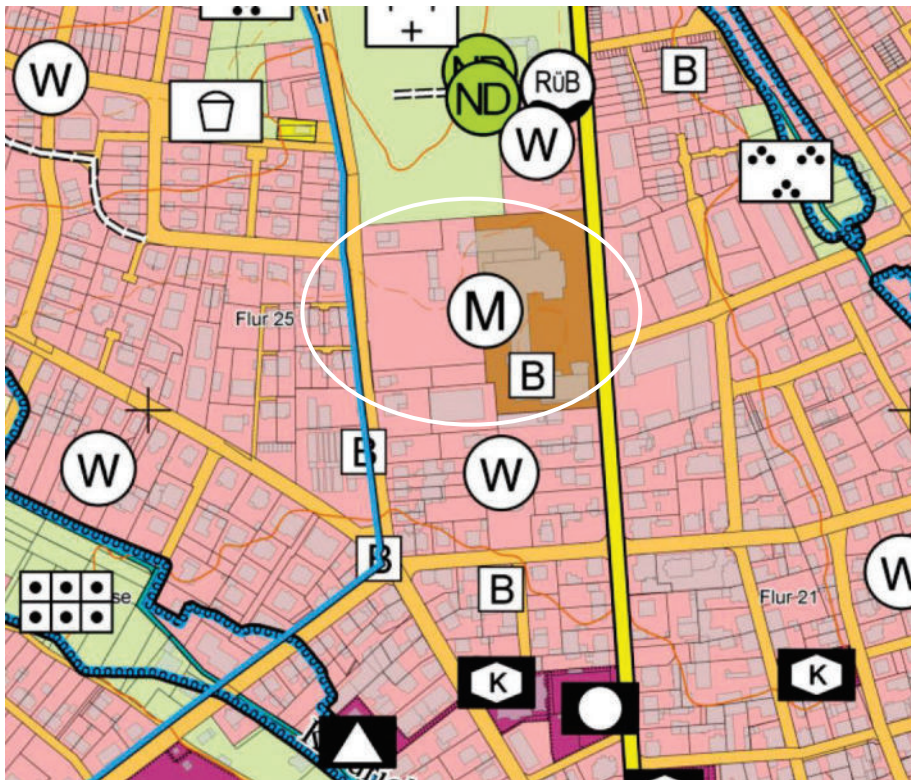
Auszug aus dem Flächennutzungsplan, Teilplan Eltville am Rhein 1984



© Stadt Eltville am Rhein

Der wirksame Flächennutzungsplan stellt das Plangebiet weitestgehend als „Fläche für Einrichtungen und Anlagen zur Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen des öffentlichen und privaten Bereichs, Flächen für den Gemeinbedarf“ mit der Zweckbestimmung öffentliche Verwaltungen dar. Im Norden schließt an das Plangebiet der Friedhof von Eltville mit der Kennung „ND“ (Naturdenkmal) an. Die angrenzenden Flächen im Osten, Süden und Westen werden als Wohnbaufläche ausgewiesen.

Auszug aus der Novellierung des Flächennutzungsplans, überarbeiteter Vorentwurf 2022



© Stadt Eltville am Rhein

Im Vorentwurf des novellierten Flächennutzungsplans wird das Plangebiet im östlichen Teilbereich, entlang der Schwalbacher Straße, als „Gemischte Baufläche – Bestand“ ausgewiesen. Der westliche Teilbereich des Plangebiets wird als „Wohnbaufläche – Bestand“ gekennzeichnet.

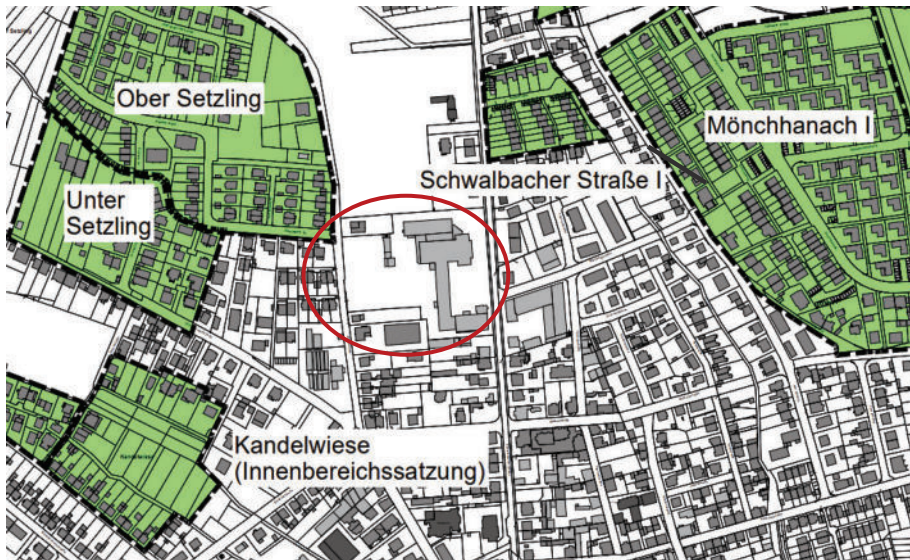
Sofern die im Vorentwurf dargestellten Inhalte Gegenstand des neuen Flächennutzungsplans der Stadt Eltville werden, kann der Bebauungsplan Nr. 93 „Ehemalige Staatsweingüter“ als aus dem Flächennutzungsplan entwickelt angesehen werden.

Verbindliche Bauleitplanung . Bebauungspläne

Rechtskräftige Bebauungspläne liegen innerhalb des Geltungsbereichs nicht vor, siehe Abbildung auf der nächsten Seite.

Östlich und westlich grenzen die folgenden Bebauungspläne an: Bebauungsplan „Ober Setzling“, Bebauungsplan „Unter Setzling“, Bebauungsplan „Kandelwiese (Innenbereichssatzung)“, Bebauungsplan „Schwalbacher Straße I“ und Bebauungsplan „Mönchhanach I“.

Auszug Übersicht angrenzende Bebauungspläne



© Stadt Eltville am Rhein

3 Städtebauliches Konzept

Die übergeordneten Ziele der städtebaulichen Planung für das Grundstück der ehemaligen Staatsweingüter wurden bereits in Kapitel 1 „Anlass, Erforderlichkeit und Ziele“ genannt. Das Leitbild des städtebaulichen Konzepts besteht vorrangig in der Revitalisierung des Geländes der ehemaligen Staatsweingüter.

3.1 Städtebauliche Struktur

Das Konzept setzt die städtebaulichen Ziele in einem Ensemble um, das die historischen Gebäude integriert und weiterentwickelt sowie den Baumbestand qualitativ in die neuen Freiräume einbindet.

Das Quartier zeichnet sich durch eine spannungsvolle Abfolge unterschiedlicher Freiräume aus, die durch ein feinmaschiges Wegenetz untereinander und mit der Umgebung verbunden sind. Die kleinteilige Baustruktur orientiert sich mit ihrer Körnung und Dachform am vorhandenen Ortsbild.

Die nachfolgende Grafik zeigt die künftige Bebauungssituation auf dem Gelände der ehemaligen Staatsweingüter.

Städtebauliches Konzept . Lageplan



© Mäckler Architekten . 26.07.2022

Städtebauliches Konzept . Systemschnitt



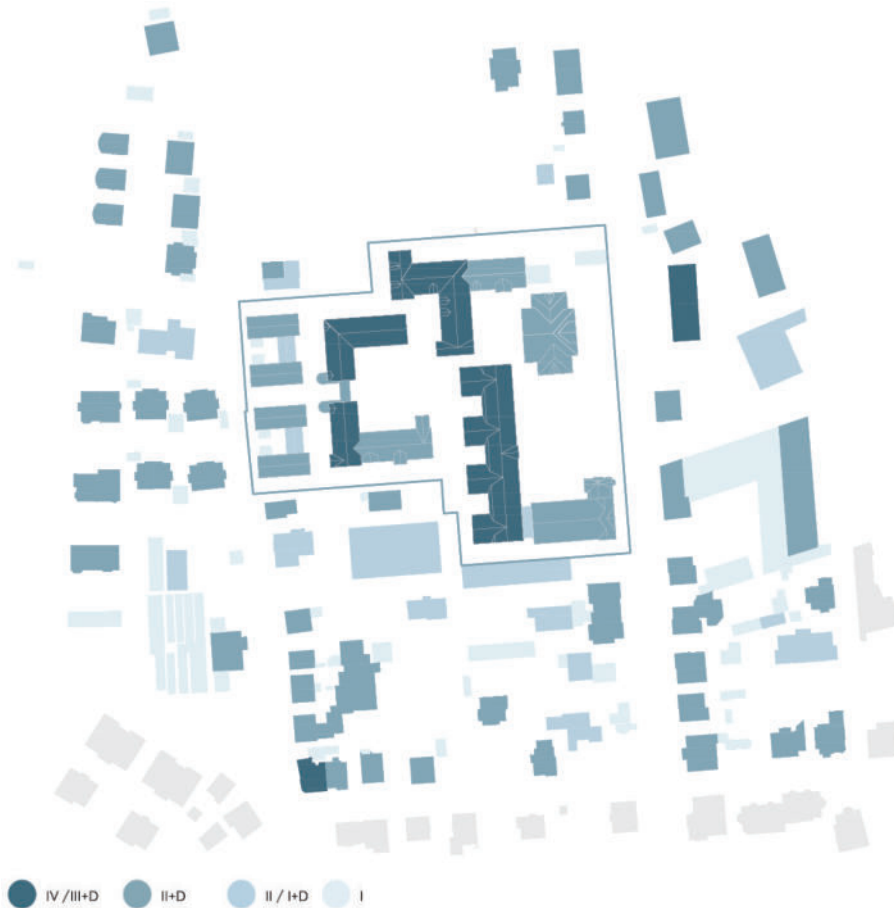
© Mäckler Architekten . 20.08.2022

Abbruch und Neubau

Die Einzeldenkmäler Schwalbacher Straße 56, 58 und 62 sollen erhalten und städtebaulich verträglich in die neue Bebauungsstruktur integriert werden. Die an das ehemalige Hauptgebäude rückwärtig angeschlossene Kelterhalle wurde durch einen Brand im Oktober 2015 stark beschädigt und soll im Zuge der Planung abgebrochen werden. Der ehemalige Verwaltungstrakt, als Verbindung zwischen

ehemaligem Hauptgebäude und ehemaliger Sektkellerei, steht nach dem aktuellen Planungsstand ebenfalls vor dem Abbruch.

Geschossigkeit . Räumliche Verteilung



© Stadt.Quartier . 22.08.2023

Geschossigkeit

Entlang der angrenzenden Wohngebäude im Westen, Süden und Osten sind Gebäudekubaturen von zwei Vollgeschossen zuzüglich Dachgeschoss vorgesehen. Dies entspricht der angrenzenden Bestandsbebauung. Im Quartiersinneren und im Norden zum Friedhof hin entstehen bis zu vier Vollgeschosse.

Körnung

Der Städtebau entwickelt sich aus dem Bestand und der Umgebung heraus. An den Gebietsrändern fügt sich die Planung durch aufgelockerte und überschaubare Baustrukturen in die angrenzende Einzelhausbebauung ein. Im Gebietsinneren ergänzen ein Ersatzneubau für den ehemaligen Langbau sowie winkelförmige Wohngebäude den Bestand zu einer Hofsituation. So reagiert das Baukonzept auf die Situation vor Ort und stärkt die vorhandenen Qualitäten.

Dachformen

Im neuen Baugebiet sind Satteldächer vorgesehen, die sich bei den winkelförmigen Gebäuden überschneiden, sodass eine kleinteilige und bewegte Dachlandschaft entsteht. Damit orientiert sich der Städtebau am historischen Umfeld und fügt sich in die Umgebung ein.

Dachlandschaft . Räumliche Verteilung



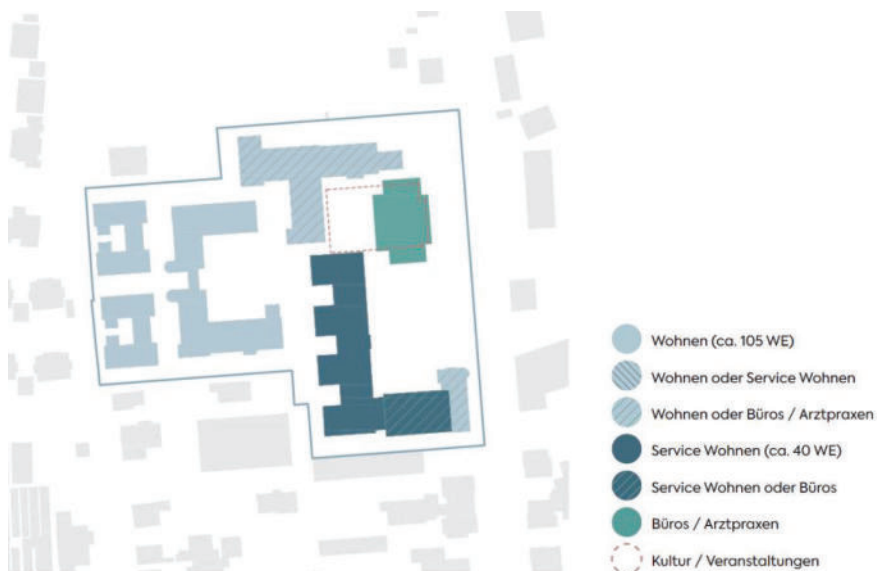
3.2 Nutzungen

Die Nutzungsvielfalt in der Umgebung sowie der erhaltenswerte Gebäudebestand bieten die Chance zur Entwicklung eines lebendigen, Nutzungsgemischten Quartiers. Die Nutzungen werden sich im Rahmen der Projektentwicklung weiter konkretisieren.

Grundsätzlich sind neben klassischen Geschosswohnungen im Westen entlang der Waldstraße und rund um den zentralen Quartiersplatz auch Flächen für Service Wohnen mit ergänzenden sozialen Einrichtungen, wie Tagespflege oder Co-Working für Bewohner:innen vorgesehen.

Das ehemalige Verwaltungsgebäude wird für Büros oder Arztpraxen umgenutzt. Der darunterliegende Gewölbekeller wird saniert und zeitweise für kulturelle Zwecke und Veranstaltungen genutzt.

Nutzungskonzept . Räumliche Verteilung



© Stadt.Quartier . 22.08.2023

Besonderes Wohnen

Neben dem Bau von Geschosswohnungen verfolgt die Planung das Ziel, Wohnraum für Nutzergruppen mit besonderen räumlichen und sozialen Anforderungen bzw. mit besonderem Unterstützungsbedarf zu etablieren und damit das Angebot in Eltville zu erweitern. Die Entscheidung über einen möglichen späteren Betreiber steht zum aktuellen Zeitpunkt aus. Die Verhandlungen mit dem Deutschen Roten Kreuz sind jedoch weit fortgeschritten. Das Konzept sieht die Etablierung von sogenanntem Service Wohnen im Haus 4 „Langbau“ vor. Bei hoher Nachfrage ist zudem die Ergänzung durch eine Tagespflege denkbar. Im Folgenden wird das Konzept näher beschrieben.

Unter Service-Wohnen wird eine Wohnform verstanden, die aus einer Kombination von gemietetem Wohnraum und ergänzenden Serviceleistungen besteht. Ziel ist es, den Bewohnerinnen und Bewohnern zu ermöglichen, bis ins hohe Alter in den eigenen vier Wänden zu leben und weitgehend die

Selbständigkeit und ein selbstbestimmtes Leben zu erhalten. Dies wird durch räumliche Voraussetzungen, individuelle Versorgung, Erhaltung von familiären und sozialen Bindungen sowie rehabilitativen Maßnahmen gefördert.

Das Betreuungskonzept ist vorwiegend präventiv ausgerichtet, mit dem Ziel, den Bedarf an professioneller Hilfe möglichst gering zu halten. Im Rahmen der Betreuung ist eine Mitarbeiterin oder ein Mitarbeiter des DRK mit einem Beschäftigungsumfang von ca. 50 % vor Ort und bietet den Bewohnerinnen und Bewohnern beispielsweise Hilfestellungen bei der Organisation von Behördenangelegenheiten, Vermittlung von Betreuungs- und Pflegediensten, Kontaktvermittlung zu Ärzten und pflegerischen Einrichtungen oder Unterstützung in besonderen Lebenslagen.

Neben den genannten Grundleistungen können die Bewohnerinnen und Bewohner nach Wahl bestimmte Zusatzleistungen wie pflegerische- oder hauswirtschaftliche Dienstleistungen, Wäscheservice, Mahlzeitenservice, Hausmeister- oder Fahrdienste in Anspruch nehmen. Das genaue Portfolio der Grund- und Dienstleistungen wird im weiteren Planungsverlauf konkretisiert und an die Bedürfnisse der Bewohnerinnen und Bewohner angepasst.

3.3 Erschließung

Das städtebauliche Konzept basiert auf dem Ziel der Realisierung eines autofreien Quartiers. Die verkehrliche Erschließung des Plangebiets erfolgt zur Entlastung der Waldstraße ausschließlich von der Schwalbacher Straße aus.

Zur Klärung aller verkehrstechnischen Fragen wurde von der Ingenieurgesellschaft Habermehl & Follmann eine Verkehrsuntersuchung mit integriertem Mobilitätskonzept erstellt. Darin wurde neben dem Verkehrsaufkommen und dem Nachweis der äußeren Verkehrserschließung auch der tatsächliche Stellplatzbedarf für das Plangebiet ermittelt.

Die Untersuchung zeigt, dass die äußere Verkehrserschließung im Bereich des Plangebiets auch durch die zusätzlichen Verkehrsbewegung sichergestellt ist. Der Knotenpunkt Schwalbacher Straße / Balduin Straße gewährleistet auch unter Berücksichtigung des Neuverkehrs eine leistungsfähige Verkehrsabwicklung. In der maßgebenden Spitzenzeit wird der Auslastungsgrad nur geringfügig um etwa 2 % von rund 48 % auf rund 50 % ansteigen und damit weiterhin die Qualitätsstufe C nach dem Handbuch zur Bemessung von Straßenverkehrsanlagen (HBS) erreichen.

Zur Ermittlung des tatsächlichen Stellplatzbedarfs wurden ortspezifische Statistikdaten (Bevölkerung, Wohnungs- und Kraftfahrzeugbestand) und die räumliche Lage innerhalb des Stadtgebietes herangezogen. Für das Plangebiet errechnet sich daraus ein tatsächlicher Stellplatzbedarf von rund 190 Stellplätzen.

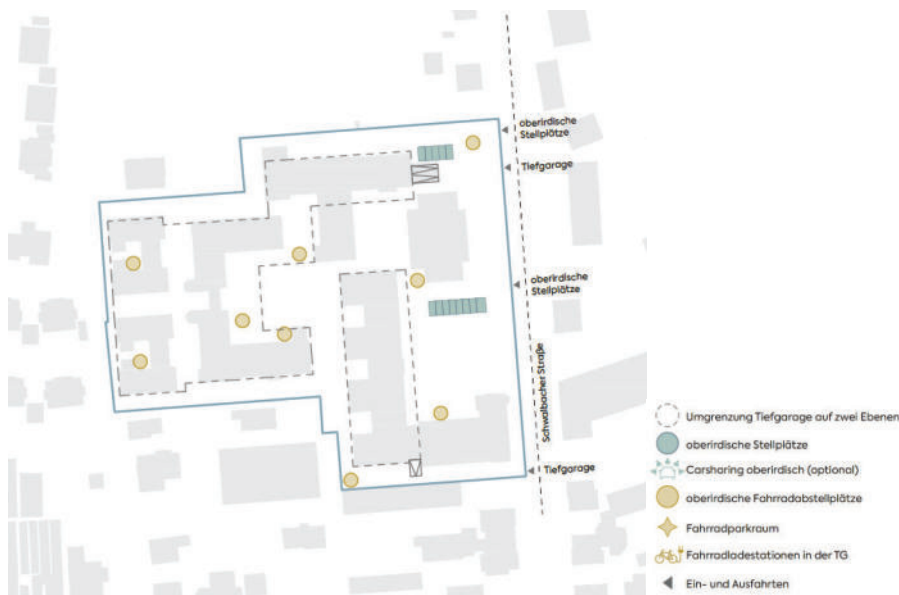
Zur Deckung dieses Stellplatzbedarfs befindet sich an der Schwalbacher Straße die Zufahrten zu ca. 15 oberirdischen Stellplätzen für besondere Nutzungen (z. B. Besucher:innen, Pflegedienste, Mitarbeiter:innen) sowie zwei Zufahrten zu den beiden Tiefgaragen, welche in erster Linie den Anwohner:innen und Beschäftigten dienen. Die Tiefgaragen sollen über Ladestationen für Elektroautos und -fahrräder verfügen.

Neben diesen privaten Abstellmöglichkeiten in den Tiefgaragen sieht das Fahrradkonzept dezentrale, den jeweiligen Hauseingängen zugeordnete Fahrradabstellmöglichkeiten im Freiraum vor.

Das Mobilitätskonzept zieht in Betracht, drei stationäre Car-Sharing-Fahrzeuge im Plangebiet bereitzustellen, sofern dafür ein Betreiber gefunden werden kann. Dies würde die Chance bieten, den

Stellplatzbedarf um 12 Kfz-Stellplätze zu reduzieren. Aber auch ohne ein Car-Sharing-Angebot können die erforderlichen Stellplätze innerhalb des Plangebietes nachgewiesen werden.

Erschließung . Mobilitätskonzept



Die eingetragenen Elemente sind nur symbolisch und spiegeln nicht den tatsächlichen Standort wider.

© Stadt.Quartier . 02.06.2022

3.4 Freiflächenkonzept

Die Freiflächen im Plangebiet wurden ehemals zum Teil als Park genutzt und sind durch einen teils wertvollen Baumbestand geprägt. Insgesamt gibt es 20 Einzelbäume, wovon sechs aufgrund ihres Alters, ihres Erscheinungsbildes und ihres Gesundheitszustands als erhaltenswert eingestuft werden. Dabei handelt es sich um vier Walnussbäume, wovon zwei zentral am geplanten Quartiersplatz liegen, einen Blauglockenbaum sowie einen Mammutbaum. Durch eine behutsame Planung können insgesamt 7 Bestandsbäume erhalten werden, darunter befinden sich alle ökologisch wertvollen Gehölze.

Zwischen Waldstraße und Schwalbacher Straße entwickelt sich ausgehend von einem zentralen Quartiersplatz ein feinmaschiges Netz an Freiräumen und Orten mit unterschiedlicher Aufenthaltsqualität. Der Quartiersplatz wird durch den Walnussbaum, seine Lage und die Einrichtung eines Spielplatzes zum neuen Mittelpunkt und Begegnungsort der Bewohner:innen. Weitere Orte für das gesamte Quartier sind der Hof hinter dem ehemaligen Verwaltungsgebäude, eine Spielfläche und der erhaltene historische Hof und Garten an der Schwalbacher Straße. An einzelnen Gebäuden befindet sich ergänzend dazu private Wohnhöfe für die jeweilige Hausgemeinschaft. Alle Wohnungen im Hochparterre verfügen über private Gärten. Auch in anderen Bereichen werden die Freiräume durch unterschiedliche Höhenniveaus gegliedert.

Eine vertikale Begrünung ist an der Mauer zum Friedhof vorgesehen.

Freiflächen



© Stadt.Quartier, 22.08.2023

3.5 Technische Infrastruktur . Energieversorgung

Es ist davon auszugehen, dass die Basis-Infrastruktur (Telekommunikation, Abwasser, Energieversorgung) aufgrund der historischen Nutzung durch die Staatsweingüter für den östlichen Teilbereich des Plangebiets vorhanden ist. Allgemein werden die Anpassungen bzw. Ergänzungen des Erschließungssystems in Abstimmung mit dem Vorhabenträger geplant und mit der Bauausführung realisiert.

Aufgrund der vorhandenen Versorgungsanlagen in den angrenzenden Bereichen ist die strom- und gasseitige Erschließung grundsätzlich gesichert. Im Hinblick auf die öffentliche Wasserversorgung ist die Leistungsfähigkeit des vorhandenen Versorgungsnetzes im weiteren Verfahren noch zu prüfen. Gleiches gilt für die Entsorgung des häuslichen Abwassers. In beiden Fällen ist jedoch nicht von Kapazitätsengpässen auszugehen.

Energiekonzept

Im Neubauprojekt wird planerisch der Energiestandard KfW 55 EE für die Wohnungen verfolgt. Der Jahresendenergieverbrauch aller Neubauten beträgt ca. 960.000 kWh und weist einen Primärenergieverbrauch von ca. 393.500 kWh/a auf, das entspricht einem Verbrauch von ca. 35 kWh/m² im Jahr und damit der Energieausweisklasse A für den Primärenergiebedarf.

E-Mobilität

Für die Ladeinfrastruktur der E-Mobilität sind 11 KW-Wallboxen über ein Lastmanagement vorgesehen. Hierfür wird in Abhängigkeit der Gesamtzahl der Pkw-Stellplätze ca. 400 KW Leistung angesetzt. Insgesamt sind 38 Ladestationen für Pkw und für E-Bikes / Lastenfahrräder geplant.

Die Leistungsbilanz gemäß DIN 18015 ohne elektrische Warmwasserbereitung beläuft sich bei rund 150 Wohneinheiten auf ca. 431 kVA. Hierfür wird die bereits auf dem Grundstück vorhandene ältere Trafostation durch eine neue, in der Leistung angepasste Station ersetzt oder um eine weitere Trafostation ergänzt.

Anteil der erneuerbaren Energien

Der Vorhabenträger strebt an die Versorgung des Plangebiets weitestgehend aus erneuerbaren Energien zu beziehen. Neben dem Einsatz von Photovoltaik-Anlagen auf Teilflächen der Dächer wird zum gegenwärtigen Zeitpunkt der Einsatz von Geothermie geprüft. Hierfür hat der Vorhabenträger erste Probebohrungen veranlasst.

Sollte Geothermie als regenerative Energiequelle nicht in Betracht kommen, sieht das Energiekonzept als mögliche Alternative für die Heizung und Warmwasserversorgung der Gebäude ein Blockheizkraftwerk (BHKW) mit Biogas-Versorgung vor. Die Abwärme des BHKWs trägt zur elektrischen Energiegewinnung bei, welche direkt vor Ort verbraucht oder in das Netz des Versorgers eingespeist werden kann.

Warmwasserversorgung

Die Warmwasserversorgung der Neubau-Wohnungen ist mit Wohnungsstationen als dezentrale Warmwassergewinnung vorgesehen. Durch die dezentrale Warmwassererzeugung ist es möglich, lange Warmwasserwege zu vermeiden und somit die Wärmeverluste einer Heißwasserzirkulation zu vermeiden.

Teil 2 . Festsetzungen des Bebauungsplans

1 Art der baulichen Nutzung

Im Jahr 2017 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 mit dem urbanen Gebiet (§ 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.

Im Hinblick auf die geplanten Nutzungen im Gebiet selbst und auf die Bestandssituation in der Umgebung, ist es naheliegend, den Geltungsbereich des Bebauungsplans als urbanes Gebiet auszuweisen. Als wesentliche Nutzungen sind Wohnen, einschließlich von besonderen Wohnformen, Büros, soziale Einrichtungen, Arztpraxen sowie Kultur und Veranstaltungen (Gewölbekeller) zu nennen. Der Schwerpunkt liegt auf dem Wohnen. Dabei gliedert der Bebauungsplan das Plangebiet nach der Art der baulichen Nutzung in zwei Teile: das urbane Gebiet MU1 an der Waldstraße und das MU2-Gebiet an der Schwalbacher Straße.

Sinn der Gliederung ist, das westliche Teilgebiet MU1 etwas stärker in Richtung eines Wohngebiets zu entwickeln, was angesichts der Wohnbebauung an der Waldstraße angemessen erscheint. Gewerbliche und sonstige Nicht-Wohnnutzungen sollen sich eher im Teilgebiet MU2 an der Schwalbacher Straße konzentrieren.

Die Festsetzungen für MU2 entsprechen weitestgehend der Vordefinition der Nutzungen aus § 6a BauNVO. Demnach sind neben der Wohnnutzung auch 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. Generell ausgeschlossen – auch in MU1 – werden die nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Gartenbaubetriebe und Tankstellen. Aufgrund der speziellen Standortansprüche und der zu erwartenden Kundenfrequenz wären erhebliche Konflikte unvermeidbar.

In dem MU1-Gebiet sollen Nutzungen, die erfahrungsgemäß ein größeres Störungspotenzial haben können, nur ausnahmsweise zulässig sein. Das betrifft sonstige Gewerbebetriebe und Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Aufgrund der Gliederung in die beiden Teilgebiete ist zu erwarten, dass die allgemein zulässigen Nutzungen miteinander verträglich sind. In Zweifelsfällen und im Einzelfall kann über die ausnahmsweise Zulässigkeit nachgesteuert werden.

2 Maß der baulichen Nutzung

Der Bebauungsplan bestimmt das Nutzungsmaß über die Grundfläche (GR) und die Grundflächenzahl (GRZ), die Geschossfläche (GF), Traufhöhe (TH) und Firsthöhe (FH) sowie die Zahl der Vollgeschosse (Z). Damit erfolgt eine vergleichsweise präzise Umsetzung des städtebaulichen Konzepts, wobei für

alle Nutzungsmaße geringe Spielräume eingeräumt werden, um Befreiungen nach Inkrafttreten des Bebauungsplans so weit wie möglich zu vermeiden.

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. Überbaubare Grundstücksflächen mit abweichenden Festlegungen zum Maß der baulichen Nutzung (z. B. Abstufung der Zahl der Vollgeschosse) werden mittels der sogenannten „Perlschnur“ unterteilt.

Die GRZ2 (siehe unten) ist auf das Baugrundstück zu beziehen, welches Gegenstand des Baugenehmigungsantrags ist. In der Zeichnung des Bebauungsplans sind die geplanten Grundstücksgrenzen (Baufelder) als unverbindliche Darstellung eingetragen worden.

2.1 Grundfläche (GR) . Grundflächenzahl (GRZ)

Durch die Festsetzung der Grundfläche wird für jedes Baufenster definiert, wieviel Quadratmeter Fläche maximal überbaut werden dürfen. Die Festsetzung absoluter Maße (GR) resultiert aus dem Vorhandensein sehr unterschiedlicher Grundstücksgrößen, was teilweise auf der Lage und der Kubatur der Kulturdenkmäler beruht. 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. Aus dem gleichen Grund 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.

Über das gesamte Baugebiet hinweg errechnet sich eine GRZ1 – bauliche Hauptanlagen – von 0,38. Somit wird der Orientierungswert von § 17 BauNVO, der bei 0,4 liegt, knapp unterschritten.

Nach der Vordefinition des § 19 Abs. 4 BauNVO darf die zulässige Grundfläche durch Stellplätze einschließlich ihrer Zufahrten, Nebenanlagen und Tiefgaragen im Regelfall um bis zur Hälfte überschritten werden, soll maximal jedoch auf einen Wert von 0,80 („die sogenannte Kappungsgrenze“) begrenzt werden. Deren Einhaltung gewährleistet, dass mindestens 20 % der Grundstücksfläche mit Bodenanschluss freigehalten werden, was das Anpflanzen von größeren Gehölzen und insgesamt eine attraktive Außenraumgestaltung ermöglicht.

Aufgrund der oben beschriebenen extrem unterschiedlichen Grundstücksgrößen und städtebaulichen Sondersituation ist die Einhaltung der Kappungsgrenze für die einzelnen Baufelder im vorliegenden Planungsfall allerdings nicht möglich. Deshalb setzt der Bebauungsplan das Maß der sogenannten GRZ2 als Zusammenfassung aller ober- und unterirdischen baulichen Anlagen für die einzelnen Baufelder gesondert fest.

Für das Baufeld 4 wird aufgrund der städtebaulichen Sondersituation eine GRZ2 von 0,9 festgesetzt. Dies begründet sich aus dem Bestandsschutz des denkmalgeschützten Hauptgebäudes inklusive des darunter befindlichen Gewölbekellers sowie der versiegelten Außenfläche mit dem historischen Kopfsteinpflaster.

In den restlichen Baufeldern kommt es zu keiner Überschreitung der Kappungsgrenze. Im Durchschnitt aller Baufelder liegt die GRZ2 bei rund 0,78 und hält für den gesamten Geltungsbereich insoweit die Kappungsgrenze von 0,8 ein.

2.2 Geschossfläche (GF)

Vergleichbar der Grundfläche werden die zulässigen Geschossflächen mit absoluten und nicht mit relativen Obergrenzen festgesetzt. Für das Plangebiet insgesamt beläuft sich die durchschnittliche GFZ auf 1,1, das liegt unter dem Orientierungswert von 1,2. Eingerechnet ist ein Puffer, der sich aus der Flächenermittlung der Architekturplanung und einem Zuschlag von 3 % sowie der anschließenden Aufrundung auf volle 10 m² ergibt.

Eine Geschossflächenzahl von 1,1 steht für eine moderat verdichtete Bebauung, was den städtebaulichen Zielen für diesen Standort entspricht. Höhere Dichten ließen sich nur mit höheren Gebäuden erzielen, was vorliegend nicht umsetzbar wäre, weil sich dann das Konzept nicht mehr in den städtebaulichen Kontext einfügen würde.

2.3 Höhe und Höhenlage baulicher Anlagen

Traufhöhe (TH), Firsthöhe (FH) . Zahl der Vollgeschosse (Z)

Die Dächer der baulichen Hauptanlagen werden als Satteldächer ausgeführt, deren Trauf- und Firsthöhen sich eng an das städtebauliche Konzept anlehnen. Gleiches gilt sinngemäß für die Zahl der Vollgeschosse. In Richtung der Waldstraße stuft sich die maximal viergeschossige Bebauung auf ein bis zwei Geschosse ab, aus Rücksichtnahme auf die bestehende Wohnbebauung. In den Neubauten werden alle Dachräume für eine Nutzung ausgebaut, wobei die Grenze der Vollgeschossigkeit nach der Hessischen Bauordnung (HBO) nicht überschritten wird. Zwei Geschosse in einem Wohngebäude bedeuten Wohnen auf drei Ebenen, in zwei Normalgeschossen und im Dach („II+D“).

Festsetzung der Höhenlage

Das Plangebiet hat ein Gefälle, welches die Gebäude- und Außenanlagenplanung berücksichtigt. Um eine Höhenstaffelung zu erreichen, die auf das Bestandsgelände Bezug nimmt, wird die Höhenlage des Rohfußbodens für jede überbaubare Grundstücksfläche festgesetzt (OKRF). Diese Höhenlage darf geringfügig um 50 Zentimeter in vertikaler Richtung – nach oben oder unten – verändert werden, um Anpassungen im Detail zu ermöglichen. Dabei bleiben die festgesetzten Trauf- und Firsthöhen unberührt, d. h. im Verhältnis zur Umgebung vergrößern sich die Gebäude nicht.

Sonderregelungen

Solaranlagen wie PV-Module oder Anlagen für die Brauchwassererwärmung dürfen die Dacheindeckung um nicht mehr als 30 Zentimeter überschreiten. Unabhängig von diesen Festsetzungen bleiben sonstige Möglichkeiten der Überschreitung nach der HBO bestehen.

3 Überbaubare Grundstücksflächen

Grundsätzlich ermöglicht § 23 BauNVO Abweichungen von den überbaubaren Grundstücksflächen, die in dem Bebauungsplan „Ehemalige Staatsweingüter“ ausschließlich mit Baugrenzen eingefasst werden. Allerdings hat die verwaltungsgerichtliche Rechtsprechung das „Vor- oder Zurücktreten von Gebäudeteilen in geringfügigem Ausmaß“ sehr stark eingeschränkt. Außerdem werden Abweichungen (nur) in das Ermessen der Unteren Bauaufsichtsbehörde gestellt. Deshalb trifft der Bebauungsplan Festsetzungen, die das Vor- oder Zurücktreten von Gebäudeteilen erleichtern, was für eine hochwertige Gestaltung der Gebäudefassaden sehr hilfreich ist. Dabei beruhen die einzelnen Erleichterungen sowohl auf Abstimmungen mit den planenden Architekten als auch auf Erfahrungswerten.

Wesentlich ist, dass Gebäudeteile, die Baugrenzen überschreiten, in jedem Fall ein Mindestmaß von 1,5 m zu privaten Nachbargrenzen einhalten müssen, um nachbarliche Konflikte zu vermeiden oder wenigstens zu reduzieren. Dabei sind die Abstandsflächenvorschriften der HBO immer zu beachten. Somit ist es im Einzelfall möglich, dass die überbaubaren Grundstücksflächen und deren Überschreitung nicht ausgenutzt werden können. Punktuelle Abweichungen von den Abstandsflächen sind Gegenstand des folgenden Abschnitts.

4 Abstandsflächen

Nach § 9 Abs. 1 Nr. 2a BauGB können im Bebauungsplan „vom Bauordnungsrecht abweichende Maße der Tiefe der Abstandsflächen“ festgesetzt werden. Dies ist an insgesamt vier Stellen erforderlich, wobei nur Neubauten innerhalb des Gebiets und keine Nachbargrundstücke betroffen sind.

Mittels Festsetzung einer Abstandsfläche von 2,50 m ermöglicht der Bebauungsplan, dass punktuell geringere Abstände als nach § 6 HBO realisiert werden können. Das ist in dem städtebaulichen Konzept angelegt. Dieses sieht bewusst Verengungen zwischen einzelnen Gebäuden vor, welche im Kontrast zu großzügigen Aufweitungen stehen. Beide Maßnahmen tragen zur Raumbildung bei. Belichtung, Belüftung und Einsehbarkeit bzw. Privatheit werden bei der Gestaltung der Grundrisse berücksichtigt.

Der resultierende Mindestabstand von 5,0 m zwischen zwei Gebäuden stellt sicher, dass kein Brandüberschlag durch Wärmestrahlung auf die Fassade des gegenüberliegenden Gebäudes stattfinden kann (§ 33 Abs. 2 Nr. 1 HBO).

5 Stellplätze für Kfz und Abstellplätze für Fahrräder

Die Grundstücksteile mit Neubauten im mittleren und westlichen Plangebiet werden mit einer Tiefgarage unterbaut. Dabei wurde darauf geachtet, die Tiefgarage so weit wie möglich unter den Gebäuden anzuordnen, um in ausreichendem Umfang (mindestens 20 %) Grundstücksfreiflächen mit Bodenanschluss zu gewährleisten. Der Bebauungsplan setzt die Umrisslinie der Tiefgarage mit einem geringen Entwicklungsspielraum fest. Da eine Tiefgarage innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen ohnehin errichtet werden kann, ist die Umrisslinie nur außerhalb der Baufenster als rot gestrichelte Linie sichtbar.

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. Kleine Anlagen mit maximal drei Stellplätzen werden **ausnahmsweise** zugelassen, um auf die spezifischen Anforderungen der späteren Nutzer reagieren zu können, beispielsweise durch einen Stellplatz für die Anlieferung (Kurzeit-Parken) oder für Menschen mit körperlichen Einschränkungen.

hat gelöscht: allgemein

Aus der Zeichnung geht hervor, dass nur zwei Bereiche für das ebenerdige Parken von Kraftfahrzeugen eingetragen wurden. Der südliche Standort liegt im Bereich des Kopfbaus an der Stelle im Hof, an der er bereits heute vorzufinden ist. Der Nördliche befindet sich zwischen der Zufahrt zur Tiefgarage und dem Haus 6 (Teil 1) mit direkter Anbindung an die Schwalbacher Straße.

Garagen werden im gesamten Geltungsbereich ausgeschlossen. Deren Zulassung würde die Nutzbarkeit des Freiraums einschränken, Sichtbeziehungen stören, ggf. auch Probleme in Bezug auf Besonnung und Belichtung der Erdgeschosszonen verursachen und sich allgemein negativ auf das städtebauliche Erscheinungsbild auswirken.

Abstellplätze für Fahrräder können überall zugelassen werden, mit Ausnahme von Flächen zum Anpflanzen. Damit wird eine dezentrale Zuordnung zu den einzelnen Gebäuden erleichtert, um die Nutzung des Fahrrads zu fördern. Neben ebenerdigen Abstellmöglichkeiten sind selbstverständlich auch Räume innerhalb der Tiefgarage vorgesehen.

6 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 Erscheinungsbilds 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 Gebäuden 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-, Spiel- und Ruheflächen nutzen lassen.

7 Führung von Versorgungsanlagen und -leitungen

Im Hinblick auf das direkte Angrenzen an die Schwalbacher Straße und die Waldstraße und nicht zuletzt auf die Vornutzung durch die Hessischen Staatsweingüter ist davon auszugehen, dass die Ver- und Entsorgung für den Gebäudebestand und die Neubauten mit allen Medien gewährleistet werden kann. Eine textliche Festsetzung zur Führung der Ver- und Versorgungsleitungen stellt sicher, dass diese Leitungen unterirdisch verlegt werden müssen; Freileitungen kommen im Siedlungsraum nicht in Betracht.

8 Bauliche Maßnahmen im Zusammenhang mit erneuerbaren Energien

Im Zentrum der Festsetzung zur Nutzung solarer Strahlungsenergie steht die Errichtung von Photovoltaikanlagen zur Stromerzeugung, was die besten Effekte für die Umwelt und die Reduzierung des Primärenergieverbrauchs erwarten lässt. Anlagen für die Brauchwassererwärmung stellen jedoch ebenfalls sinnvolle Anlagen zur Nutzung der Solarenergie dar, und können deshalb in Ansatz gebracht werden.

Der mit Solaranlagen zu überdeckende Teil ist in der Planzeichnung eingetragen und stellt einen Kompromiss aus umweltfachlichen Anforderungen und bautechnischen Erforderlichkeiten sowie anderen Nutzungsansprüchen an Dächer dar, wie Belichtung, technische Aufbauten (Schornsteine, Antennen) und anderes mehr. Insbesondere die Nordseiten von Satteldächern haben einen so geringen Ertrag, dass sie nicht als Flächen für bauliche Maßnahmen zur Nutzung erneuerbarer Energien in der Planzeichnung eingetragen sind. Ebenfalls ausgeklammert bleiben, in Abstimmung mit der Unteren Denkmalschutzbehörde und dem Landesamt für Denkmalpflege, die Dachflächen der Einzeldenkmäler sowie Dachflächen, die den Einzeldenkmälern unmittelbar zugewandt sind.

Der Mindestabstand von 0,3 m nach außen (Traufe, First, Ortgang) gewährleistet, dass das Erscheinungsbild der Dächer nicht durch technische Anlagen gestört wird.

9 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft; Erhalten und Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

9.1 Maßnahmen zum Artenschutz

Im Zuge des Bauleitplanverfahrens hat das Fachbüro Faunistik und Ökologie Andreas Malten einen artenschutzrechtlichen Fachbeitrag erarbeitet. Die Konfliktanalyse ergab eine anlagen- und baubedingte Betroffenheit des Haussperlings und des Gartenrotschwanz. Die Betroffenheit der Zwergfledermaus war nicht ganz auszuschließen.

Aus der Untersuchung resultieren verschiedene Maßnahmen zur Sicherung der betroffenen Tierarten. Soweit sie planungsrechtlich umsetzbar sind, werden die Kernaussagen dieser Maßnahmen textlich festgesetzt. Die CEF-Maßnahmen für den Haussperling und den Gartenrotschwanz beinhalten Regelungen zum Anbringen von mindestens drei geeigneten Nistelementen als Ausgleich für den Verlust von Brutplätzen. Sollten zudem im späteren Planungsverlauf oder bei der Bauausführung noch Quartiere der Zwergfledermaus nachgewiesen werden, sind diese durch geeignete Ausgleichsquartiere zu kompensieren.

9.2 Reduktion der Spiegelungswirkung von Fassaden

Zur Minderung und bestenfalls Vermeidung der für Vögel oft tödlichen Folgen verbundenen Kollision mit Glasfassaden oder Fensterscheiben werden Maßnahmen festgesetzt, die zu einer Reduzierung der Spiegelwirkung von Fassaden und damit zu einer vogelfreundlichen Fassadengestaltung führen.

Der Bebauungsplan lässt dabei die Ausführung größerer Glasflächen mit einer zusammenhängenden Fläche von mehr als 20 m² ohne Untergliederungen und Übereckverglasungen nur ausnahmsweise zu, sofern sie der Gestaltung von Eingangsbereichen dienen und bezogen auf die Fläche von

untergeordneter Dimension sind. Damit ist in begrenztem Umfang die architektonisch-repräsentative Ausgestaltung von Eingängen möglich, ohne die vogelschutzwirksame Festsetzung zur Spiegelungswirkung von Fassaden zu konterkarieren.

9.3 Insektenfreundliche Außenbeleuchtung

Nächtliche Lichtquellen sind für nachtaktive Fluginsekten wie Motten oder Schwärmer ein großes Problem, da Licht eine wesentliche Rolle bei ihrer Orientierung spielt. Das scheinbar endlose Umschwirren von Straßenleuchten führt regelmäßig zu ihrem Tod, sei es aus Erschöpfung, Verbrennen, das leichtere Auffinden durch Fressfeinde oder dadurch, dass sie beim Landen auf Straßen und Gehwegen überfahren oder zertreten werden. Um den durch Außenbeleuchtung hervorgerufenen Insektenverlust zu reduzieren, stellt der Bebauungsplan besondere Anforderungen an die technische Ausführung (Lichtfarbe, Gehäuse, Abstrahlung nach unten). In begründeten Ausnahmefällen, wie z. B. bei Wahrnehmung der Verkehrssicherungspflicht, ist die Erhöhung der Farbtemperatur auf das unbedingt nötige Maß möglich. Leuchten an Balkonen und Loggien sind von der Festsetzung kein Licht nach oben zu emittieren ausgenommen.

9.4 Maßnahmen zur Reduktion der bioklimatischen Belastungen

Als Beitrag zur Reduzierung der Wärmebelastung in bebauten Bereichen setzt der Bebauungsplan für die Farbgebung von Gebäudefassaden und Oberflächenbefestigungen die Verwendung von Materialien und Farbtönen mit geringer Wärmespeicherung fest.

Das RAL-Design-Farbsystem weist den L*-Wert für die Helligkeit auf einer Skala von 0 bis 100 für nahezu alle RAL-Farben aus. Somit kann die Helligkeit der Oberfläche mit einfachen Mitteln und ausreichender Genauigkeit eingeschätzt werden.

Für den Regelfall fordert der Bebauungsplan einen Wert von 60 oder heller. Davon werden jedoch Fassadenbekleidungen oder -elemente ausgenommen, die der Außengestaltung bzw. Gliederung der Fassade dienen (z. B. Fensterläden, Sockel) oder weniger als 20 % der Fassadenfläche einnehmen. Diese Ausnahmeregelung ermöglicht eine punktuelle Verwendung von dunkleren Farben, um das Ziel einer abwechslungsreichen Fassadengestaltung und Plastizität zu erreichen.

9.5 Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern

Insgesamt sind rund 20 standortgerechte Laubbäume anzupflanzen, welche die abgängigen Bestandsbäume kompensieren. Die in der Planzeichnung eingetragenen Standorte entsprechen der zugrunde liegenden Gestaltungskonzeption der Freianlagen.

Zur umfassenden Durchgrünung des Baugebiets sind alle Flächen, die nicht für bauliche Zwecke, Zufahrten, Wege oder Plätze benötigt werden, landschaftsgärtnerisch anzulegen. Die bestehende Vegetation darf statt der Neuanlage von Grünstrukturen auch erhalten werden.

9.6 Dachbegrünung

Dachbegrünung von Flachdächern und flachgeneigten Dächern

Aufgrund der kleinklimatisch ausgleichenden Funktion sind die Dachflächen von flachgeneigten Dächern mit einem Neigungswinkel von bis zu 10 Grad extensiv oder intensiv zu begrünen, wobei die Substratstärke mindestens 10 cm betragen muss.

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 und unterirdischen Anlagen

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 0,8 m festgesetzt. Damit unterstützt die Festsetzung die Ausbildung angemessen durchgrünter Grundstücke und fördert die Aufenthaltsqualität. Im Bereich von Baumstandorten muss die Substratstärke mindestens 1,20 m betragen, um das Überleben der Gehölze auch in Trockenphasen zu gewährleisten.

9.7 Fassadenbegrünung

Fassadenbegrünungen bieten eine Reihe von Vorteilen für innerstädtische Quartiere. Zu ihren positiven Wirkungen gehören Verschattung und Verdunstung. Sie filtern und binden Staub und Luftschadstoffe und leisten einen Beitrag zur Biodiversität, insbesondere indem sie Vögeln, Insekten und sonstigen Kleinlebewesen als Lebensraum, Nahrungsquelle und Brutplatz dienen. Neben den ökologischen Vorteilen für Stadtluft und -klima wirken sie sich im Allgemeinen begünstigend auf die individuelle äußere Gestaltung von Gebäuden aus und fördern ein attraktives städtebauliches Erscheinungsbild.

Daher sind Fassaden und Fassadenteile ohne Öffnungen oder Solarmodule, die mehr als 30 m² Fläche aufweisen, zu begrünen. Je laufender Meter Wandfläche ist mindestens eine rankende Pflanze zu setzen.

Entlang der Stützmauer zum nördlich angrenzenden Friedhof ist eine Fassadenbegrünung anzulegen. Somit wird der Grünanteil innerhalb des Geltungsbereichs weiter erhöht und die bestehende Betonstützmauer optisch aufgewertet.

9.8 Allgemeine Bestimmungen

Neben den eigentlichen Pflanzfestsetzungen enthält der Bebauungsplan ergänzende Bestimmungen, z. B. zur Pflanzqualität, Ausführung von Baumscheiben und Unterhaltung der Gehölze und Vegetationsflächen. Die Bestimmung, die Standorte von neu anzupflanzenden Bäumen um bis zu 5 m verändern bzw. verschieben zu können, ermöglicht es im Rahmen der Bauausführung, flexibel auf technische Anforderungen reagieren zu können, welche derzeit noch nicht absehbar sind.

9.9 Pflanzliste

Die Pflanzliste wurde in enger Abstimmung mit der Stadt Eltville am Rhein und den Landschaftsarchitekten erstellt und enthält heimische sowie klimaresistente Pflanzen.

9.10 Rückhaltung und Versickerung des Niederschlagswassers; Ausführung befestigter Flächen

Einleitend wird auf Abschnitt 2.2.2 „Geologie und Boden“ verwiesen. Eine gezielte entwässerungstechnische Versickerung ist in den oberen Bodenschichten nicht möglich. Die darunterliegenden quartären Kiessande sind für Versickerungszwecke allerdings geeignet. Davon ausgehend soll das unverschmutzte Niederschlagswasser zunächst innerhalb des Geltungsbereichs gesammelt und so weit wie möglich für die Bewässerung der Außenanlagen genutzt werden.

Nur Niederschlagswasser, welches nicht verwendet oder zurückgehalten werden kann, ist im Rahmen der Möglichkeiten über Rigolen-Systeme zu versickern und erst im Anschluss gedrosselt in das bestehende Kanalsystem einzuleiten. Die Einleitung ist im Rahmen eines separaten Verfahrens genehmigungspflichtig.

Auch wenn die Oberflächenversickerung wegen des anstehenden Lößlehms schwierig ist, tragen auch kleinere Maßnahmen zu einer begrenzten Flächenversickerung bei. Deshalb sind Erschließungsflächen, die nicht regelmäßig mit Kraftfahrzeugen befahren werden, in wasserdurchlässiger Bauweise und mit versickerungsfähigem Unterbau herzustellen. Befestigte Aufstellflächen für die Feuerwehr sowie Bereiche, in denen das bestehende Kopfsteinpflaster erhalten bleibt, sind davon nicht betroffen.

10 Örtliche Bauvorschriften

10.1 Dachform

Das städtebauliche Konzept sieht eine differenzierte Dachlandschaft mit Satteldächern vor. Um jedoch auf eventuelle Planänderungen reagieren zu können, setzt der Bebauungsplan neben Satteldächern auch Flachdächer als mögliche Dachform fest. Untergeordnete Bauteile wie z. B. Anbauten dürfen mit einer anderen Dachform ausgestattet werden.

Für Kulturdenkmäler gilt vorrangig das Fachplanungsrecht, so dass eine Festsetzung im Bebauungsplan wirkungslos wäre. Daher werden Baudenkmäler von der Festsetzung der Dachform ausgenommen.

10.2 Einfriedungen, Stützmauern

Die Festsetzungen zur Ausführung von Einfriedungen bestehen aus mehreren Regelungstatbeständen.

Überwiegend gestalterisch motiviert ist die Festsetzung, Einfriedungen auf Schnitthecken und freiwachsende Hecken, ortsüblichen Naturstein, transparente Holz-, 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.

Stützmauern werden von diesen, vergleichsweise strengen, Vorgaben nicht erfasst. Allerdings fordert der Bebauungsplan, die Mauern in Material und Farbe auf die befestigten Oberflächen abzustimmen, um ein harmonisches Gesamtbild zu erreichen.

10.3 Zahl der Stellplätze für Kraftfahrzeuge

Auf Grundlage der Verkehrsuntersuchung mit integriertem Mobilitätskonzept (Habermehl Follmann Ingenieurgesellschaft mbH) wurden konkretisierende Festsetzungen gegenüber der Stellplatzsatzung der Stadt Eltville getroffen.

Auf Grundlage der ortsspezifischen Statistikdaten zur Bevölkerung, Wohnungs- und Kraftfahrzeugbestand sowie der guten Erreichbarkeit vorhandener Versorgungs- und Gemeindebedarfseinrichtungen im näheren Umfeld des Plangebietes kann der „Basiswert“ des Stellplatzschlüssels für Wohngebäude bezogen auf Mehrfamilienhäuser von 1,5 bis 2,0 Pkw-Stellplätze je Wohnung auf 1,1 Pkw-Stellplätze je Wohnung ermäßigt werden.

Der Stellplatzschlüssel für Gebäude mit Büro- und Verwaltungsräumen wird in Anlehnung an die Stellplatzsatzungen umliegender Städte und Gemeinden von 1,5 Pkw-Stellplätze je 30 m² Nutzfläche auf den üblichen Maßstab von 1,0 Pkw-Stellplätze je 30 m² Nutzfläche abgemindert.

Für weiterführende Informationen wird auf die Verkehrsuntersuchung verwiesen.

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 „Festsetzungen des Bebauungsplans“.

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:

- Naturraum und Topografie,
- 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 Gebiets, 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 Nr. 93 „Ehemalige Staatsweingüter“, 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).

Der Geltungsbereich hat eine Fläche von ca. 1,5 ha (15.400 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

2.2.1 Naturraum und Topografie

Nach dem Umweltatlas Hessen zählt der Standort zum Naturraum „Rhein-Main-Tiefland“ und bildet hier die Teileinheit 236.0 „Rheingau“. Nach Süden schließt sich die Teileinheit 230.0 „Rheinaue“ an.² Das

² Hessisches Landesamt für Naturschutz, Umwelt und Geologie (HLNUG), <https://natureg.hessen.de/mapapps/re-sources/apps/natureg/index.html?lang=de>, aufgerufen am 25.07.2022.

Relief ist weitestgehend flach und fällt leicht von Norden nach Süden ab. Die Geländehöhen schwanken zwischen 106,4 m im Nordwesten und 103,2 m im Südwesten.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt innerhalb des bestehenden Siedlungskörpers der Stadt Eltville am Rhein. Ein Eingriff in den unberührten Naturraum ist damit nicht gegeben. Weiterhin orientiert sich die Freianlagenplanung durch Ausbildung von Terrassen an der vorhandenen Topografie des Geländes und greift dessen natürlichen Verlauf auf. Ein negativer Eingriff in die Topografie liegt somit nicht vor.

2.2.2 Geologie und Boden

Das Plangebiet befindet sich im geologischen Strukturraum „Mainzer Becken“.³ Nach der Bodenübersichtskarte und Bodenkarte von Hessen wird das Plangebiet kleinmaßstäblich (1:500.000) von mächtigen lösshaltigen Böden, speziell von Pararendzinen und Parabraunerden, umgeben. Das Plangebiet selbst wird großmaßstäblich (1:5.000) im westlichen Teilbereich der Bodenart Löss zugeordnet. Der östliche Teilbereich wird aufgrund stark anthropogener Überprägung ohne Bodengruppe- bzw. Art dargestellt.⁴

Baugrundsichtung

Im Dezember 2021 wurde durch das Baugrundinstitut Franke-Meißner und Partner GmbH eine Baugrunderkundung mit insgesamt 12 Rammkernsondierungen und zwei Sondierungen mit schwerer Rammsonde durchgeführt. Demnach steht im Projektgebiet oberflächennah zunächst Löß bzw. Lößlehm an. Im Umfeld des Plangebiets sind zudem Flussaufschüttungen des Rheins, in Form von Quarzgeröll zu verzeichnen. In tieferen Bereichen ist oligozäner Schleichsand zu erwarten.⁵

Die Sondierungsergebnisse innerhalb des Plangebiets ergaben die folgenden Baugrundsichtungen.

Oberboden / Auffüllungen

Im westlichen Teilbereich des Plangebiets wurde an der Geländeoberfläche überwiegend Mutterboden in Schichtstärken zwischen 0,1 m und 0,6 m angetroffen. Zudem wurden in diesem Bereich anthropogene Auffüllungen bis in eine Tiefe von 2,1 m erbohrt. Die Fremdbestandteile setzten sich weitestgehend aus Schlacke, Ziegelbruch, Wurzel- und Kohleresten zusammen. Im Bereich der gepflasterten bzw. asphaltierten Flächen wurde unter der Schwarzdecke bzw. bewehrtem Beton aufgefüllter schwach schluffiger bis schluffiger, sandiger Kies oder kiesiger, schluffiger Sand angetroffen.

Löß bzw. Lößlehm

Unter dem Oberboden bzw. den Auffüllungen wurde flächendeckend Löß bzw. teilweise Lößlehm angetroffen. Der Löß wurde als überwiegend stark kalkhaltiger schwach sandiger bis sandiger, teilweise schwach kiesiger Schluff in steifer, steifer bis halbfester bzw. halbfester Konsistenz angesprochen.

Quartäre Kiessande

Mit den meisten Sondierungen wurden die quartären Kiese und Sande erreicht. Diese Schicht wurde als teilweise schwach toniger, schwach schluffiger bis schluffiger sandiger Kies der Bodengruppe Kies-

³ Hessisches Landesamt für Naturschutz, Umwelt und Geologie (HLNUG), <http://geologie.hessen.de/mapapps/re-sources/apps/geologie/index.html?lang=de>, aufgerufen am 25.07.2022.

⁴ Hessisches Landesamt für Naturschutz, Umwelt und Geologie (HLNUG), <http://bodenviewer.hessen.de/mapapps/re-sources/apps/bodenviewer/index.html?lang=de>, 25.07.2022.

⁵ Baugrundinstitut Franke-Meißner und Partner GmbH. Baugrund und Gründung. Gutachten. Stand: 22.12.2021.

Schluff-Gemisch (GU bzw. GU*) oder als schwach schluffiger bis stark schluffiger, kiesiger bis stark kiesiger Sand der Bodengruppe Sand-Schluff-Gemisch (SU bzw. SU*) erbohrt, wobei die Kiese aus Sandstein und Quarzit bestehen und überwiegend scharfkantig sind.

Umwelttechnische Untersuchung

Für die Entsorgung von Aushubmassen sind die Zuordnungswerte der Bund/Länder-Arbeitsgemeinschaft Abfall (LAGA) maßgebend. Diese stellen die Obergrenzen der jeweiligen Einbauklassen bei der Verwendung und Entsorgung von Boden dar. Die Gehalte bis Z0 kennzeichnen einen unbelasteten Boden und somit einen uneingeschränkten Einbau. Der Zuordnungswert Z1 stellt die Obergrenze für den offenen Einbau unter bestimmten Nutzungseinschränkungen dar. Bei Werten bis Z2 ist ein Einbau nur unter definierten technischen Sicherungsmaßnahmen möglich. Werden die Z2-Werte überschritten, ist ein Einbau bzw. eine Ablagerung nur auf Deponien zulässig.

Bei vorangegangenen Untersuchungen im Jahr 2016 wurden eine Mischprobe aus den Auffüllungen und eine Mischprobe aus dem gewachsenen Boden untersucht. Dabei ergab sich eine Einstufung der Auffüllungen von Z2 / DKII aufgrund des Gehaltes von TOC von 1,6 % und eine Einstufung von Z0 für den gewachsenen Boden.

Von den entnommenen Bohrkernen aus der Sondierung im Dezember 2021 wurden vier weitere Proben auf mögliche Schadstoffe untersucht. Es wurde eine Asphaltprobe, eine einzelne Bodenprobe und jeweils eine Mischprobe aus den Auffüllungen und dem Löß / Lößlehm untersucht. Die Asphaltprobe war teerfrei. Die Bodenprobe weist einen geringfügig erhöhten TOC-Gehalt von 0,86 % auf und ist in die LAGA-Kategorie Z1 zu deklarieren. Die Probe konnte jedoch nach zusätzlicher Ermittlung des C:N-Verhältnisses ggf. auf Z0 herabgestuft werden. Die Mischprobe der Auffüllungen war nur bezüglich des Parameters Kupfer auffällig und ist der LAGA-Kategorie Z0 zuzuordnen. Die Mischprobe aus dem Löß war unauffällig und kann ebenfalls der LAGA-Kategorie Z0 zugeordnet werden.

Die Einstufung der Auffüllungen aus dem Jahr 2016 in die LAGA-Kategorie Z2 und eine damit verbundene aufwendige Entsorgung konnte durch die Baugrunderkundung aus dem Jahr 2021 nicht bestätigt werden. Allerdings wird im Rahmen der Baugrunduntersuchungen aus 2021 darauf hingewiesen, dass die Untersuchungen im Rahmen der Bauausführung durch geeignete Probenahmen von Halden oder vorab ausgeführten Schürfen zu ergänzen sind.

2.2.3 Wasser . Grundwasser und Oberflächenwasser

Hydro(geo)logisch liegt das Plangebiet innerhalb der folgenden Gebietskategorien:⁶

- 03 Oberrheingraben mit Mainzer Becken und nordhessischem Tertiär
- 031 Oberrheingraben mit Mainzer Becken
- 03105 Tertiär und Quartär des Rhein-Main Gebiets

Oberflächenwasser

Das Plangebiet liegt nicht innerhalb von Wasserschutzgebieten oder einem Heilquellenschutzgebiet⁶ und wird auch nicht von Oberflächengewässern durchquert. Die beiden nächstgelegenen Fließgewässer sind der Kiedricher Bach im Westen und der Sülzbach im Osten. Beide Bäche fließen in einem Abstand von rund 180 m aus Norden kommend in Richtung Süden und münden in den Rhein. Im Bereich

⁶ Hessisches Landesamt für Naturschutz, Umwelt und Geologie (HLNUG), <http://gruschu.hessen.de/mapapps/resources/apps/gruschu/index.html?lang=de>, aufgerufen am 20.07.2022.

der Siedlungsfläche verlaufen die beiden Gewässer weitestgehend unterirdisch. Aufgrund der Lage etwa 890 m nördlich des Rheins liegt das Plangebiet außerhalb von Überschwemmungsgebieten.⁷ Westlich der Waldstraße grenzt ein Trinkwasserschutzgebiet der Zone III an. Eine Betroffenheit durch den Bebauungsplan „Ehemalige Staatsweingüter“ kann ausgeschlossen werden.

Grundwasser

Bei den Baugrunderkundungsmaßnahmen im Jahr 2016 sowie bei der Sondierung im Dezember 2021 wurde bis in eine maximale Tiefe von rund 8 m kein Grundwasser gemessen. Dies entspricht auch Erfahrungen aus anderen Projekten in Eltville am Rhein.⁸

Versickerung von Niederschlagswasser

Zur Untersuchung der Versickerungsfähigkeit wurden im Zuge der Baugrunduntersuchung an sieben Stellen im Plangebiet Versickerungsversuche durchgeführt. Danach treten Durchlässigkeitsbeiwerte für den Löß / Lößlehm zwischen $4 \cdot 10^{-7}$ m/s und $1 \cdot 10^{-5}$ m/s und für den quartären Kiessand zwischen $4 \cdot 10^{-6}$ m/s und $1 \cdot 10^{-4}$ m/s auf. Damit liegen die im Löß / Lößlehm erzielten Durchlässigkeiten nach DWA-Regelwerk überwiegend außerhalb des technisch relevanten Versickerungsbereichs von Lockergesteinen ($1 \cdot 10^{-6}$ m/s bis $1 \cdot 10^{-3}$ m/s).

Der oberflächennah anstehende Löß ist erfahrungsgemäß schlecht für Versickerungszwecke geeignet und neigt bei Wasserzugabe zum Aufweichen bzw. Verbreiten. Eine gezielte entwässerungstechnische Versickerung ist in den oberen Bodenschichten daher nicht möglich. Die quartären Kiessande sind für Versickerungszwecke allerdings geeignet.

Aufgrund der hydrogeologischen Randbedingungen im Plangebiet ist eine gezielte entwässerungstechnische Versickerung der Niederschläge in den anstehenden Bodenschichten realisierbar.⁹

Gemäß dem Hessischen Wasserschutzgesetz ist eine Ableitung der Niederschläge in die anstehende Mischwasserkanalisation nur bei unzureichenden Möglichkeiten der Versickerung zulässig und in diesem Fall in der abzuleitenden Menge zu begrenzen.¹⁰ Eine Anbindung an wasserdurchlässige Schichten ist durch vorherigen Bodenaustausch von nicht geeigneten Bodenschichten sicherzustellen.

Dementsprechend wird empfohlen, die anfallenden Niederschläge im Plangebiet zu versickern.

Sachgerechter Umgang mit Niederschlagswasser

Auf Basis der städtebaulichen Situation und entwässerungstechnischen- und erschließungstechnischen Randbedingungen wurde ein Regenwasserbewirtschaftungskonzept von der Umweltplanung Bullermann Schneble GmbH nach dem Stand der Technik und den gesetzlichen Vorgaben entwickelt.¹¹

Zu den grundsätzlichen Zielen einer naturnahen Regenwasserbewirtschaftung zählen einerseits die Minimierung der Niederschlagsabflüsse und andererseits die möglichst naturnahe Wiedereingliederung der unvermeidbaren Niederschlagsabflüsse in den natürlichen Wasserkreislauf. Abflussspitzen

⁷ Hessisches Landesamt für Naturschutz, Umwelt und Geologie (HLNUG), <http://hwrn.hessen.de/mapapps/re-sources/apps/hwrn/index.html?lang=de>, aufgerufen am 25.07.2022.

⁸ Baugrundinstitut Franke-Meißner und Partner GmbH. Baugrund und Gründung. Gutachten. Stand: 22.12.2021.

⁹ Baugrundinstitut Franke-Meißner und Partner GmbH. Baugrund und Gründung. Gutachten. Stand: 22.12.2021.

¹⁰ Abwasserverband Oberer Rheingau, i. A. Schenk, Claudia. E-Mail bzgl. Begrenzung der Einleitung vom 14.01.2022 und Antwort vom 20.01.2022.

¹¹ Umweltplanung Bullermann Schneble GmbH. Entwicklung eines Regenwasserkonzeptes für das Projekt „Ehemaliges Staatsweingut in Eltville“. Darmstadt. Stand: 17.05.2023.

sowie Anteile des Oberflächenabflusses sollen dabei zugunsten von Rückhaltung, Verdunstung und Versickerung reduziert werden.

Die Vorteile eines naturnahen Umgangs mit Niederschlagswasser liegen insbesondere in der Förderung der lokalen Grundwasserneubildung, der Verbesserung des Kleinklimas durch erhöhte Verdunstungsraten, einer kostengünstigeren Abwasserentsorgung durch Abflussreduzierung sowie der Trinkwassereinsparung. Die Verschiebung des natürlichen Gleichgewichtes im Wasserkreislauf mit Auswirkungen auf Kleinklima und örtliche Grundwasserneubildung wird somit minimiert.

Die Verortung von Versickerungsanlagen auf dem Gelände ist in den baulichen Gegebenheiten anzupassen. Eine zentrale Anlage für die gesamte Fläche ist aufgrund der Dachformen und der Entfernungen nicht zu empfehlen, auch ist keine ausreichend große Fläche vorhanden. Daher werden dezentrale, gebäudebezogene Retentionsflächen empfohlen. Diese müssen den jeweiligen Einzugsgebieten (Dachflächen inklusive umgebender Befestigungen und Grünflächen) entsprechend dimensioniert werden und in die Freiflächenplanung mit eingebunden werden. Dabei ist ein Sicherheitsabstand zu Bäumen und Gebäuden einzuhalten.

Behandlung von anfallendem Schicht- und Oberflächenwasser

Das während der Bauarbeiten anfallende Schicht- und Oberflächenwasser ist über eine 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.

Maßnahmen

Zur Vermeidung von Restabflüssen und zur möglichst naturnahen Gestaltung der Regenwasserbewirtschaftung werden im Regenwasserbewirtschaftungskonzept von Bullermann Schneble GmbH die folgenden Maßnahmen vorgeschlagen:

- Gezielte entwässerungstechnische Versickerung der Niederschläge
- Vermeidung der Neuversiegelung von Flächen
- Einsatz von wasserdurchlässigen Befestigungen
- Zuführung von Niederschlagsabflüssen in Vegetationsbereiche
- Regenwassernutzung

In welchem Umfang die vorgeschlagenen Maßnahmen umgesetzt werden, ist zum gegenwärtigen Zeitpunkt der Planung nicht abbildbar und wird im Rahmen der Erschließungsplanung bestimmt.

2.2.4 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 städtische 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. Einen starken Einfluss und eine wichtige Funktion als Kaltluft- und Frischluftschneise hat der Rhein. Ansonsten ist die gute Durchgrünung mit Bäumen und Gehölzstrukturen bemerkenswert. Das Stadtgebiet ist von landwirtschaftlich genutzten Flächen mit dem Schwerpunkt Weinbau umgeben.

Der ehemalige Standort der Staatsweingüter 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 sechs Bestandsbäumen und das Anpflanzen rund 20 neuer Bäume erhöht sich deren Anzahl mit 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 1. 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. Die Zufahrten zu den Tiefgaragen liegen in der

Nähe der Schwalbacher 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 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 (Klimaxgesellschaft) zu entwickeln.¹² Die Kenntnis der potenziellen natürlichen Vegetation bildet die Grundlage für landschaftspflegerische Planungen und Maßnahmen, wie z. B. Anpflanzungen.

Nach der Karte der Potenziellen Natürlichen Vegetation Deutschlands, Blatt 3 Mitte-West, würde sich im Plangebiet als natürliche Waldgesellschaft ein Waldmeister-Buchenwald (*Galio-Fagetum*) im Komplex mit einem Waldgersten-Buchenwald (*Hordelymo-Fagetum*) entwickeln. Der Waldmeister-Buchenwald ist ein allein von der Buche (*Fagus sylvatica*) geprägter Wald nährstoffreicher Standorte, der durch zahlreiche Mullbodenpflanzen wie Waldmeister (*Galium odoratum*) oder Vielblütige Weißwurz (*Polygonatum multiflorum*) gekennzeichnet ist. Der Waldgersten-Buchenwald ist artenreicher und wächst in Kalkgebieten auf normal durchfeuchteten bis trockenen Böden, vorzugsweise an Südhängen und auf Kuppen. Kennzeichnende Art ist die Waldgerste (*Hordelymus europaeus*) (vgl. Pott 1992).¹³

Das Plangebiet wurde ehemals als Park genutzt und ist daher stark anthropogen verändert worden. Fragmente der potenziellen natürlichen Vegetation sind im Untersuchungsgebiet kaum noch vorhanden. Die aufgekommene heimische Gebüsche und Ruderalfluren entsprechen den ersten Sukzessionsstadien auf ehemals stark anthropogen veränderten Flächen.

2.3.2 Methode zur Erfassung der Biototypen

Im Plangebiet sind die vorhandenen Biototypen gemäß der „Wertliste nach Nutzungstypen“ aus der Anlage 3 der Kompensationsverordnung (KV) in einer 1. Begehung im Juli 2016 und in einer 2. Begehung im April 2022 erfasst worden. Zur Kartierung wurde zudem die Arbeitshilfe zur Kompensationsverordnung (KV) des Hessischen Ministeriums für Umwelt, ländlichen Raum und Verbraucherschutz herangezogen.¹⁴

Die in Klammern gesetzte Zahl hinter den Biototypen bezieht sich auf den jeweiligen Biotop-Code nach der „Wertliste nach Nutzungstypen“.

¹² Tüxen, R. (1956): Die heutige potenzielle natürliche Vegetation als Gegenstand der Vegetationskartierung. – Angewandte Pflanzensoziologie 13: Seite 5 – 42, Stolzenau.

¹³ Pott, R. (1992): Die Pflanzengesellschaften Deutschlands. Verlag Eugen Ulmer Stuttgart, 427 Seiten.

¹⁴ 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.

2.3.3 Ermittlung und Beschreibung

Gebüsche, Hecken heimischer Arten auf frischen Standorten (02.200)

Teilfläche 15: Westlich des Kellereigebäudes stand bei der 1. Begehung im Juli 2016 eine Hainbuchen-Hecke (*Carpinus betulus*), die seit mehreren Jahren nicht mehr zurückgeschnitten war. Deshalb erreichte die Hecke eine Höhe von etwa 4-5 m. Durch Sukzession hatten sich weitere Gehölze wie Berg-Ahorn (*Acer pseudoplatanus*), Hunds-Rose (*Rosa canina*), Hasel (*Corylus avellana*) und Walnuss (*Juglans regia*) hinzugesellt.

Diese Hecke ist kurz vor der 2. Begehung bis über den Erdboden komplett zurückgeschnitten worden.

Teilfläche 19: Am Südwest-Rand des Plangebiets steht ein größerer Hasel-Strauch (*Corylus avellana*).

Teilfläche 50: Am Süd-Gebäude steht ein großer Hasel-Strauch (*Corylus avellana*) als Solitärgehölz.

Teilfläche 53: An der Südwest-Ecke des Plangebiets wächst ein 5 m hoher und 4 m breiter Holunder-Strauch (*Sambucus nigra*).

Teilfläche 56: In der gemähten bzw. stark zurückgeschnittenen Brachfläche im nordwestlichen Teil der ehemaligen Parkanlage (Teilfläche 26) ist ein kleinflächiges Gebüsch aus heimischen Arten wie Eingrifflicher Weißdorn (*Crataegus monogyna*), Hunds-Rose (*Rosa canina*), Berg-Ahorn (*Acer pseudoplatanus*) und Hasel (*Corylus avellana*) erhalten geblieben.

Teilfläche 57: Um eine verlassene Gartenlaube am West-Rand des Plangebiets ist ein Hasel-Gebüsch (*Corylus avellana*) stehen geblieben. Weitere Gehölze sind: Roter Hartriegel (*Cornus sanguinea*) und Brombeere (*Rubus fruticosus agg.*).

Teilfläche 58: Ein weiterer 4 m hoher und 5 m breiter Hasel-Strauch steht am westlichen Rand des Plangebiets in einer Wiesenbrache (Teilfläche 22).

Hecken-/ Gebüschpflanzung (standortfremd, Ziergehölze) (02.500)

Teilfläche 11: Ein Sommerflieder-Gebüsch (*Buddleja davidii*) mit einer Sal-Weide (*Salix caprea*) an der westlichen Hauswand des ehemaligen Erweiterungsbaus ist vollständig entfernt worden.

Teilfläche 16: Westlich des ehemaligen Erweiterungsbaus ist zur Abgrenzung der benachbarten Bebauung an der Waldstraße 15 eine Hecke aus verschiedenen Ziergehölzen angepflanzt worden. Die Hecke ist seit Jahren nicht zurückgeschnitten worden und heute 4-5 m hoch. Durch Sukzession sind weitere Gehölze aufgekommen.

Prägende Gehölze sind: Flieder (*Syringa vulgaris*), Forsythie (*Forsythia x intermedia*), Pflaume (*Prunus domestica*), Lebensbaum (*Thuja occidentalis*), Schwarzer Holunder (*Sambucus nigra*), Brombeere (*Rubus fruticosus agg.*), Hasel (*Corylus avellana*), Sal-Weide (*Salix caprea*) und Efeu (*Hedera helix*).

Teilfläche 25: Am West-Rand des Plangebiets steht ein großer Strauch der Roten Haselnuss (*Corylus maxima 'Purpurea'*).

Teilfläche 28: Zur Abgrenzung des Grundstücks an der Waldstraße 29 im Nordwesten des Plangebiets ist eine Zierhecke aus mehreren, nicht heimischen Ziergehölzen gepflanzt worden. Prägende Gehölze sind: Falscher Jasmin (*Philadelphus coronarius*), Forsythie (*Forsythia x intermedia*), Spierstrauch (*Spiraea arguta*), Roter Hartriegel (*Cornus sanguinea*), Flieder (*Syringa vulgaris*), Roter Hasel (*Corylus maxima 'Purpurea'*), Spitz-Ahorn (*Acer platanooides*), Ranunkelstrauch (*Kerria japonica*) und Schwarzer Holunder (*Sambucus nigra*).

Teilfläche 35: Eine stark verwilderte Zierhecke an der Schwalbacher Straße mit Forsythie (*Forsythia x intermedia*), Liguster (*Ligustrum vulgare*), Spierstrauch (*Spiraea arguta*), Rote Berberitze (*Berberis thunbergii 'Atropurpurea'*), Roter Hartriegel (*Cornus sanguinea*) und Waldrebe (*Clematis vitalba*) ist bis zum Erdboden zurückgeschnitten worden.

Teilfläche 40: Ebenfalls an der Schwalbacher Straße steht eine Lorbeer-Kirschen-Hecke (*Prunus laurocerasus 'Rotundifolia'*).

Teilfläche 47: Eine dichte, verwilderte Gehölzpflanzung aus größtenteils nicht heimischen Ziergehölzen im ehemaligen Eingangsbereich zum Erweiterungsbaus aus Forsythie (*Forsythia x intermedia*), Flieder (*Syringa vulgaris*), Kriech-Mispel (*Cotoneaster dammeri*), Hunds-Rose (*Rosa canina*), Lorbeer-Kirsche (*Prunus laurocerasus*), Walnuss (*Juglans regia*), Hasel (*Corylus avellana*), Eibe (*Taxus baccata*), Ross-Kastanie (*Aesculus hippocastanum*), Weidenblättrige Hängemispel (*Cotoneaster salicifolius*), Schwarzer Holunder (*Sambucus nigra*), Wasser-Schneeball (*Viburnum opulus*), Runzelblättriger Schneeball (*Viburnum rhytidophyllum*), Rote Heckenkirsche (*Lonicera xylosteum*) und Efeu (*Hedera helix*) ist fast vollständig über den Erdboden abgesägt worden. Nur einzelne Gehölze sind erhalten geblieben.

Einzelbaum, einheimisch (04.110)

In der Baum-Tabelle werden alle im Plangebiet vorkommenden Einzelbäume aufgelistet. Besonders erhaltenswerte Bäume sind in der Tabelle und der Karte „Bestand“ gesondert dargestellt. Die durchgestrichenen Bäume sind mittlerweile entfernt worden.

Tabelle 1: Einzelbäume im Bebauungsplangebiet

Nr.	Baumart		Stamm-durch-messer in m	Stamm-umfang in m	Vitalität, Anmerkungen	heimisch, Obstbaum	erhaltenswert
7	Walnuss	Juglans regia	1,20	3,00	mit Efeu bewachsen	ja	ja
9	Walnuss	Juglans regia	0,70	2,70	mit Efeu bewachsen	ja	ja
17	Eibe	Taxus baccata	0,45	1,40	eher ein Strauch	ja	nein
18	Walnuss	Juglans regia	0,20	0,70	mit Efeu bewachsen	ja	nein
20	Vogel-Kirsche	Prunus avium	0,20	0,60	mit Efeu bewachsen	ja	nein
21	Pflaume	Prunus domestica 'Sorte'	0,20	0,60	mit reduzierter Vitalität	ja	nein
23	Süß-Kirsche	Prunus avium 'Sorte'	0,25	0,95	vital	ja	nein
24	Mirabelle	Prunus domestica 'Sorte'	0,25	0,70	vital	ja	nein
27	Walnuss	Juglans regia	1,10	3,40	durch Windbruch stark beeinträchtigt	ja	nein
30	Mirabelle	Prunus domestica 'Sorte'	0,25	0,50 - 0,60	4-stämmig	ja	nein
31	Süß-Kirsche	Prunus avium 'Sorte'	0,30 - 0,40	0,95 - 1,25	5-stämmig, mit Efeu bewachsen	ja	nein
32	Magnolie	Magnolia soulan-giana	0,20	0,60	3-stämmig	nein	nein
33	2 Eiben	Taxus baccata	0,50 + 0,60	1,30 + 1,55	2 Eiben nebeneinander	ja	nein

Nr.	Baumart		Stamm- durch- messer in m	Stamm- umfang in m	Vitalität, Anmerkungen	hei- misch, Obst- baum	erhal- tenswert
34	2 Eiben	<i>Taxus baccata</i>	0,30 + 0,60	0,90 + 1,50	2 Eiben dicht ne- beneinander	ja	nein
37	Walnuss	<i>Juglans regia</i>	0,90	2,45	mit Efeu bewachsen	ja	ja
38	Blauglocken- baum	<i>Paulownia tomentosa</i>	1,10	2,90	mit Efeu bewachsen	nein	ja
39	Walnuss	<i>Juglans regia</i>	0,70	1,90	mit Efeu bewachsen	ja	ja
49	Mammutbaum	<i>Sequoiadendron giganteum</i>	0,90	2,20	schöner Solitär	nein	ja
59	Zier-Kirsche	<i>Prunus serrulata</i>	0,18; 0,20; 0,15	0,55; 0,60; 0,50	3-stämmig	nein	nein
61	Vogel-Kirsche	<i>Prunus avium</i>	0,25	0,95	mit reduzierter Vitalität	ja	nein

Bäume im Bestand	20
Erhaltenswerte Bäume	6

Aus der Tabelle geht hervor, dass im Plangebiet zurzeit 20 Bäume stehen. Drei Bäume von niedriger ökologischer Bedeutung sind in den letzten Jahren entfernt worden. Sechs Bäume im Plangebiet sind aufgrund ihres Alters, ihrer Größe und ihrer landschaftsästhetischen Bedeutung besonders erhaltenswert.

Wiesenbrache (09.130)

Teilfläche 22: Dieser Bereich der ehemaligen Parkanlage der Staatsweingüter Eltville wird vom Glatt-
hafer (*Arrhenatherum elatius*) geprägt. Wahrscheinlich handelt es sich um eine verwilderte Rasenflä-
che. In der artenreichen Fläche sind vor allem viele nitrophile Hochstauden vertreten. Auch junge Suk-
zessionsgehölze sind bereits aufgekommen.

Folgende Arten wurden erfasst: Glattthafer (*Rubus fruticosus agg.*), Giersch (*Aegopodium
podagraria*), Knaul-Gras (*Dactylis glomerata*), Kriechender Hahnenfuß (*Ranunculus repens*), Braunelle
(*Prunella vulgaris*), Löwenzahn (*Taraxacum officinale*), Spitz-Wegerich (*Plantago lanceolata*), Wie-
sen-Klee (*Trifolium pratense*), Hopfen-Klee (*Medicago lupulina*), Kanadische Goldrute (*Solidago ca-
nadensis*), Wilde Möhre (*Daucus carota*), Efeu (*Hedera helix*), Rainfarn (*Tanacetum vulgare*), Korn-
blume (*Centaurea cyanus*), Acker-Winde (*Convolvulus arvensis*), Rasen-Schmiele (*Deschampsia ce-
spitosa*), Große Brennnessel (*Urtica dioica*), Weiße Zaunrübe (*Bryonia alba*), Acker-Kratzdistel (*Cir-
sium arvensis*), Breitblättrige Platterbse (*Lathyrus latifolius*), Quecke (*Elymus repens*), Rot-Schwingel
(*Festuca rubra*), Zaun-Wicke (*Vicia sepium*).

Artenarme oder nitrophytische Ruderalvegetation (09.123)

Teilfläche 2: Die ehemaligen Zierbeete sind inzwischen stark verwildert und von Wildkräutern erobert
worden. Dieses Beet an der Schwalbacher Straße wurde von folgenden Arten eingenommen: Drüsiges
Weidenröschen (*Epilobium ciliatum*), Weiße Zaunrübe (*Bryonia alba*), Rose (*Rosa spec.*), Acker-Winde
(*Convolvulus arvensis*), Acker-Kratzdistel (*Cirsium arvensis*), Kleinköpfiger Pippau (*Crepis capillaris*),
Jakobs-Greiskraut (*Senecio jacobaea*), Saat-Luzerne (*Medicago sativa*), Leinkraut (*Linaria vulgaris*),
Feinstrahl (*Erigeron annuus*), Löwenzahn (*Taraxacum officinale*).

Teilfläche 4: Diese Fläche ist ein ehemaliger Rasen, auf dem sich in den letzten Jahren aufgrund fehlender Pflege zahlreiche Wildkräuter eingestellt haben. Folgende Arten wurden erfasst: Kanadische Goldrute (*Solidago canadensis*), Glatthafer (*Arrhenatherum elatius*), Acker-Kratzdistel (*Cirsium arvense*), Rot-Schwengel (*Festuca rubra*), Johanniskraut (*Hypericum perforatum*), Acker-Schachtelhalm (*Equisetum arvense*), Schafgarbe (*Achillea millefolium*), Gemeines Rispengras (*Poa trivialis*), Jakobs-Greiskraut (*Senecio jacobaea*), Kriechendes Fingerkraut (*Potentilla reptans*), Wiesen-Klee (*Trifolium pratense*), Sal-Weide (*Salix caprea*), Ferkelkraut (*Hypochaeris radicata*), Wilder Wein (*Parthenocissus quinquefolia*), Braunelle (*Prunella vulgaris*), Drüsiges Weidenröschen (*Epilobium ciliatum*), Walnuss Jungwuchs (*Juglans regia*), Vogel-Kirsche Jungwuchs (*Prunus avium*), Berg-Ahorn Jungwuchs (*Acer pseudoplatanus*), Hartriegel Jungwuchs (*Cornus sanguinea*), Flockenblume (*Centaurea jacea*), Rainfarn (*Tanacetum vulgare*), Wald-Erdbeere (*Fragaria vesca*), Blauregen (*Wisteria sinensis*), Feinstrahl (*Erigeron annuus*), Beifuß (*Artemisia vulgaris*).

Teilfläche 6: Eine weitere ehemalige Rasenfläche wird mittlerweile vom Glatthafer (*Arrhenatherum elatius*) geprägt. Weitere Arten sind: Sichelkörner (*Falcaria vulgaris*), Acker-Kratzdistel (*Cirsium vulgare*), Hunds-Rose (*Rosa canina*), Kriechendes Fingerkraut (*Potentilla reptans*), Kanadische Goldrute (*Solidago canadensis*), Löwenzahn (*Taraxacum officinale*), Rot-Schwengel (*Festuca rubra*), Weiß-Klee (*Trifolium repens*), Schafgarbe (*Achillea millefolium*), Wilde Karde (*Dipsacus fullonum*), Wilde Möhre (*Daucus carota*), Spitz-Wegerich (*Plantago lanceolata*), Breit-Wegerich (*Plantago major*), Gemeines Rispengras (*Poa trivialis*), Knaut-Gras (*Dactylis glomerata*), Kornblume (*Centaurea cyanus*), Taube Trespe (*Bromus sterilis*), Raukenblättriges Greiskraut (*Senecio erucifolius*), Nelkenwurz (*Geum urbanum*), Leinkraut (*Linaria vulgaris*).

Teilfläche 12: Ein ehemaliges Zierbeet am Süd-Rand des Plangebiets wird mittlerweile von der Großen Brennnessel (*Urtica dioica*) und vom Giersch (*Aegopodium podagraria*) überzogen. Weitere Arten dieser Fläche sind: Weiße Zaurrübe (*Bryonia alba*), Schafgarbe (*Achillea millefolium*), Schwarzer Holunder (*Sambucus nigra*), Wilder Wein (*Parthenocissus quinquefolia*), Schöllkraut (*Chelidonium majus*), Acker-Kratzdistel (*Cirsium arvense*), Johanniskraut (*Hypericum perforatum*) und Efeu (*Hedera helix*).

Teilfläche 14: Ein kleinflächiges, ehemaliges Beet am Südost-Rand des Plangebiets wird vom Giersch (*Aegopodium podagraria*) eingenommen. Weitere Arten sind: Berufskraut (*Conyza canadensis*), Feinstrahl (*Erigeron annuus*), Kompass-Lattich (*Lactuca serriola*) und Taube Trespe (*Bromus sterilis*).

Teilfläche 26: Der nordwestliche Teil der ehemaligen Parkanlage war bei der Begehung im Jahre 2016 stark von Brombeeren (*Rubus fruticosus agg.*) überwuchert. In dem Brombeer-Gestrüpp standen junge Sukzessionsgehölze wie Vogel-Kirsche (*Prunus avium*), Hasel (*Corylus avellana*), Spitz-Ahorn (*Acer platanoides*), Liguster (*Ligustrum vulgare*) oder Schwarzer Holunder (*Sambucus nigra*). Einzelne Obstgehölze hatten noch die ehemalige Gartennutzung bezeugt. Das dichte Brombeer-Gestrüpp wurde außerdem von Kletterpflanzen wie Waldrebe (*Clematis vitalba*), Weißer Zaurrübe (*Bryonia alba*) und Wilder Wein (*Parthenocissus quinquefolia*) überwuchert.

Diese Fläche ist vor der 2. Begehung im April 2022 komplett geräumt worden und wird weiterhin kurzgehalten. Brombeeren und junge Sukzessionsgehölze sind bis über dem Erdboden abgeschnitten worden, so dass die Fläche jetzt einen offenen Charakter besitzt (siehe Abbildung 1). Die Fläche wird heute von folgenden Arten geprägt: Taube Trespe (*Bromus sterilis*), Knoblauchrauke (*Alliaria petiolata*), Kleb-Labkraut (*Galium aparine*), Gundermann (*Glechoma hederacea*), Brombeere (*Rubus fruticosus agg.*), Glatthafer (*Arrhenatherum elatius*), Schöllkraut (*Chelidonium majus*), Große Brennnessel (*Urtica dioica*), Meerrettich (*Armoracia rusticana*), Eselsdistel (*Onopordium acanthoides*), Kriechender Hahnenfuß (*Ranunculus repens*), Waldrebe (*Clematis vitalba*), Zaur-Wicke (*Vicia sepium*),

Echtes Johanniskraut (*Hypericum perforatum*), Wilde Distel (*Cirsium vulgare*), Akelei (*Aquilegia vulgaris*), Roter Hartriegel (*Cornus sanguinea*), Schlehe (*Prunus spinosa*).

Teilfläche 36: In den ehemaligen Freianlagen an der Schwalbacher Straße liegen ebenfalls mehrere kleinflächige Zierbeete und Rasenflächen auf denen sich mittlerweile eine artenreiche Wildflora eingestellt hat. Die prägenden Arten sind: Glatthafer (*Arrhenatherum elatius*), Giersch (*Aegopodium podagraria*), Rot-Schwingel (*Festuca rubra*), Beifuß (*Artemisia vulgaris*), Kanadische Goldrute (*Solidago canadensis*), Dost (*Origanum vulgare*), Hopfen-Klee (*Medicago lupulina*), Braunelle (*Prunella vulgaris*), Efeu (*Hedera helix*), Kriechendes Fingerkraut (*Potentilla reptans*), Spitz-Wegerich (*Plantago lanceolata*), Löwenzahn (*Taraxacum officinale*), Johanniskraut (*Hypericum perforatum*), Schafgarbe (*Achillea millefolium*), Quecke (*Elymus repens*), Kriechender Hahnenfuß (*Ranunculus repens*), Krause Gänse-distel (*Sonchus asper*), Jakobs-Greiskraut (*Senecio jacobaea*), Wilde Kratzdistel (*Cirsium vulgare*), Wiesen-Labkraut (*Galium album*), Brombeere (*Rubus fruticosus agg.*), Waldrebe (*Clematis vitalba*), Königskerze (*Verbascum spec.*).

Teilfläche 43: Im Bereich der Parkplätze an der Schwalbacher Straße liegt eine ungepflegte Rasenfläche, auf der sich zahlreiche Wildkräuter und einige Zierstauden eingestellt haben. Folgende Arten sind vorhanden: Rot-Schwingel (*Festuca rubra*), Kanadische Goldrute (*Solidago canadensis*), Garten-Wolfsmilch (*Euphorbia peplus*), Wald-Erdbeere (*Fragaria vesca*), Kriechender Hahnenfuß (*Ranunculus repens*), Gundermann (*Glechoma hederacea*), Nelkenwurz (*Geum urbanum*), Waldrebe (*Clematis vitalba*), Acker-Kratzdistel (*Cirsium arvense*), Löwenzahn (*Taraxacum officinale*), Knaut-Gras (*Dactylis glomerata*), Efeu (*Hedera helix*), Acker-Winde (*Convolvulus arvensis*), Jakobs-Greiskraut (*Senecio jacobaea*), Vogel-Kirsche Jungwuchs (*Prunus avium*), Hopfen-Klee (*Medicago lupulina*), Gänseblümchen (*Bellis perennis*), Braunelle (*Prunella vulgaris*), Bergenie (*Bergenia cordifolia*), Herbst-Anemone (*Anemone hepheensis*).

Diese Fläche war bei der zweiten Begehung im April 2022 stark durch Baumaßnahmen gestört.

Teilfläche 51: Ein im Jahre 2016 noch erfasstes Salweiden-Gebüsch (*Salix caprea*) am Süd-Gebäude mit Hänge-Birke (*Betula pendula*) und Hasel (*Corylus avellana*) ist vollständig entfernt worden. Anstatt dessen hat sich jetzt eine Ruderalvegetation mit Efeu (*Hedera helix*), Knoblauchrauke (*Alliaria petiolata*), Löwenzahn (*Taraxacum officinale*), Riesen-Bärenklau (*Heracleum mantegazzianum*), Kriechendem Fingerkraut (*Potentilla reptans*), Brombeere (*Rubus fruticosus agg.*) und Großer Brennnessel (*Urtica dioica*) entwickelt. Problematisch ist die Ausbreitung des Riesen-Bärenklaus als sich stark expandierender Neophyt.

Teilfläche 60: An der Schwalbacher Straße befindet sich unter Bäumen eine kurz gehaltene Fläche, in der die aufkommenden Gehölze regelmäßig entfernt werden. Die Fläche wird von folgenden Arten geprägt: Echte Nelkenwurz (*Geum urbanum*), Wiesen-Kerbel (*Anthriscus sylvestris*), Knaut-Gras (*Dactylis glomerata*), Weißes Labkraut (*Galium album*), Gundermann (*Glechoma hederacea*), Efeu (*Hedera helix*), Acker-Kratzdistel (*Cirsium arvense*), Glatthafer (*Arrhenatherum elatius*), Waldrebe (*Clematis vitalba*), Scharbockskraut (*Ficaria verna*), Kanadische Goldrute (*Solidago canadensis*), Wald-Erdbeere (*Fragaria vesca*).

Alte Trockenmauer (10.150)

Teilfläche 41: Einige Böschungen im Plangebiet sind mit einer durchschnittlich 70 cm hohen Natursteinmauer aus Sandstein befestigt worden.

Entlang der Schwalbacher Straße und der Waldstraße grenzt jeweils eine freistehende 1,0 bis 1,5 m hohe und 0,40 m breite Natursteinmauer, die das Gelände abgrenzt. In der Mauer wächst die Mauerraute (*Asplenium ruta-muraria*).

Sehr stark oder völlig versiegelte Fläche (Ortbeton, Asphalt) (10.510)

Teilfläche 1: Die befestigten Flächen im Plangebiet sind häufig asphaltiert. In Asphalttrassen ist jedoch auch hier bereits eine artenreiche Ruderalvegetation aufgekommen (siehe Abbildung 2). Häufige Arten sind: Große Klette (*Arctium lappa*), Kompass-Lattich (*Lactuca serriola*), Kanadische Goldrute (*Solidago canadensis*), Drüsiges Weidenröschen (*Epilobium ciliatum*), Johanniskraut (*Hypericum perforatum*), Brombeere (*Rubus fruticosus agg.*), Acker-Kratzdistel (*Cirsium arvense*), Wiesen-Klee (*Trifolium pratense*), Schafgarbe (*Achillea filipendulina*), Zitronen-Melisse (*Melissa officinalis*), Kornblume (*Centaurea cyanus*), Feinstrahl (*Erigeron annuus*), Glatthafer (*Arrhenatherum elatius*).

Nahezu versiegelte Fläche, Pflaster (10.520)

Teilfläche 8: Auch die Natursteinpflaster-Flächen und Waschbeton-Platten sind mittlerweile von zahlreichen Wildkräutern besiedelt worden. Die Flächen werden zum Teil bereits vom Efeu (*Hedera helix*) überwachsen. Weitere prägende Arten dieser Flächen sind: Schafgarbe (*Achillea millefolium*), Ferkelkraut (*Hypochaeris radicata*), Sandkraut (*Arenaria serpyllifolia*), Kanadische Goldrute (*Solidago canadensis*), Knaul-Gras (*Dactylis glomerata*), Feinstrahl (*Erigeron annuus*), Wiesen-Klee (*Trifolium pratense*), Taube Trespe (*Bromus sterilis*), Stinkender Storchschnabel (*Geranium robertianum*), Wald-Erdbeere (*Fragaria vesca*), Wilde Möhre (*Daucus carota*), Efeu (*Hedera helix*), Jakobs-Greiskraut (*Senecio jacobaea*), Schmalblättriges Greiskraut (*Senecio inaequidens*), Kompass-Lattich (*Lactuca serriola*), Kanadisches Berufskraut (*Conyza canadensis*), Brombeere (*Rubus fruticosus agg.*), Bruchkraut (*Herniaria glabra*).

Teilfläche 46: Die Zuwegung zum ehemaligen Erweiterungsbau der Staatlichen Weingüter ist mit Betonsteinpflaster befestigt worden. Auch diese Pflasterflächen werden bereits von Stauden, Bodendeckern und Wildkräutern wie Kanadische Goldrute (*Solidago canadensis*), Efeu (*Hedera helix*), Kanadisches Berufskraut (*Conyza canadensis*) und Jakobs-Greiskraut (*Senecio jacobaea*) eingenommen.

Schotterweg (10.530)

Teilfläche 42: Ein kleiner Fußweg an der Schwalbacher Straße ist mit Schotter befestigt worden. Auch dieser Weg ist bereits von Wildkräutern überwachsen.

Fassadenbegrünung (10.740)

Teilfläche 5: Die Fassade an der Nord-Seite des Kellereigebäudes ist mit Efeu (*Hedera helix*), Wilder Wein (*Parthenocissus quinquefolia*) und Blauregen (*Wisteria sinensis*) begrünt.

Gärtnerisch gepflegte Anlage (11.221)

Teilfläche 3: Am Nord-Rand des Plangebiets liegt ein schmales, mit Sträuchern und Bodendeckern bepflanzt Hochbeet, das mittlerweile von Brombeere (*Rubus fruticosus agg.*), Waldrebe (*Clematis vitalba*) und Wilder Wein (*Parthenocissus quinquefolia*) überzogen wird. Weitere Gehölze sind: Roter Hartriegel (*Cornus sanguinea*), Feuerdorn (*Pyracantha coccinea*), Kriech-Mispel (*Cotoneaster dammeri*), Schwarzer Holunder (*Sambucus nigra*), Rose (*Rosa spec.*), Robinie (*Robinia pseudoacacia*) und Liguster (*Ligustrum vulgare*).

Teilfläche 10: Ein weiteres Hochbeet an der West-Seite des Erweiterungsbaus ist vor allem mit Heckenmyrte (*Lonicera pileata*) bepflanzt worden. Andere, zum Teil spontan entstandene Gehölzarten sind: Walnuss (*Juglans regia*), Brombeere (*Rubus fruticosus agg.*), Liguster (*Ligustrum vulgare*), Efeu (*Hedera helix*), Wein (*Vitis vinifera*) und Hunds-Rose (*Rosa canina*).

Teilfläche 45: Diese Fläche ist auch mit dem Bodendecker Heckenmyrte (*Lonicera pileata*) begrünt worden.

Arten- und strukturreicher Hausgarten (11.222)

Teilfläche 52: An der Schwalbacher Straße ist 2016 ein Staudenbeet mit Breitblättriger Platterbse (*Lathyrus latifolia*), Tag-Lilie (*Hermercallis x hybrida*), Aster (*Aster spec.*), Odermennig (*Agrimonia eupatoria*), Kleinem Immergrün (*Vinca minor*) und Waldrebe (*Clematis vitalba*) erfasst worden. Dieses Staudenbeet ist jetzt vollständig verbracht und mit Sträuchern und kleinen Gehölzen bewachsen. Besonders die Taube Trespe (*Bromus sterilis*) hat sich verstärkt ausgebreitet.

Extensivrasen (11.225)

Teilfläche 29: Der Garten des Baugrundstücks Waldstraße 29 liegt in Teilbereichen noch im Plangebiet. Dieser Bereich ist eine Rasenfläche.

2.3.4 Bewertung, Prognose und Zusammenfassung

Im Plangebiet erfolgte im Juli 2016 eine erste Begehung. Im April 2022 wurden bei einer zweiten Begehung, die im Juli 2016 erfassten Biotope mit dem heutigen Zustand verglichen.

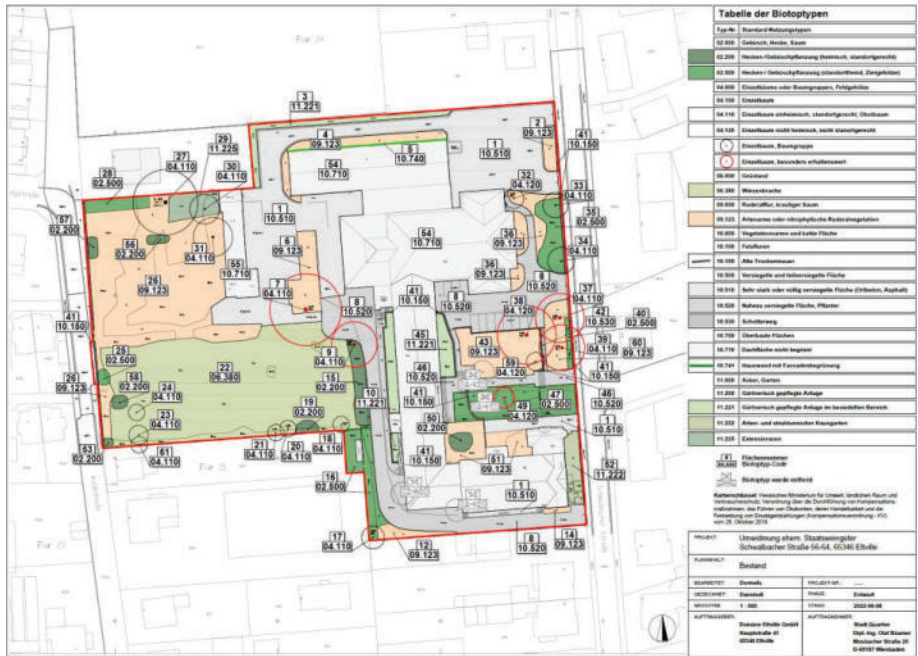
Beim Plangebiet handelt es sich um die seit mehreren Jahren nicht mehr gepflegte Parkanlage der Staatlichen Weingüter von Eltville. Auf ehemals angelegten Pflanzbeeten und Rasenflächen hat sich eine artenreiche Wildflora aus ruderalen Stauden und Gräsern eingestellt. Selbst die asphaltierten Flächen und Pflasterflächen werden mittlerweile von ruderalen Arten begrünt.

In der stark verwilderten Freifläche im westlichen Teil des Plangebiets ist bei der ersten Begehung im Jahre 2016 ein dichtes Brombeer-Gestrüpp mit Sukzessionsgehölzen erfasst worden. Diese von Brombeeren eingenommene Fläche ist mittlerweile größtenteils über dem Boden abgesägt worden. Auf der weiterhin kurzgehaltenen Fläche hat sich stattdessen eine Ruderalvegetation eingestellt. Auch die meisten, 2016 noch erfassten, Gebüsche in gebäudenahen Bereichen sind bis auf den Erdboden abgesägt worden. Einige nicht wertvolle Bäume wurden entfernt.

Auf den ruderalen Freiflächen kommen zwar keine seltenen Pflanzenarten der Roten Liste Hessens vor, trotzdem haben diese Flächen aufgrund ihrer Artenvielfalt eine ökologische Bedeutung.

Die Freiflächen werden vor allem vom Baumbestand geprägt. Insgesamt stehen heute im Plangebiet 20 Bäume, wovon sechs aufgrund ihres Alters und ihres Erscheinungsbildes als erhaltenswert eingestuft werden.

Landschaftsplanerische Bestandsaufnahme



© Stadt.Quartier . 08.06.2022

Maßnahmen

Zum Schutz der Biodiversität und zur umfassenden Durchgrünung des Geltungsbereichs hat die KuBus Freiraumplanung GmbH & Co. KG ein Freiflächenkonzept erstellt. Die detaillierten Ausführungen können dem Teil 1 „Städtebauliche Planung“ entnommen werden. Zusammenfassend sieht das Konzept folgende Maßnahmen vor:

- Erhalten aller sechs als erhaltenswert eingestuft Bäume,
- Neupflanzung von rund 20 Bäumen unterschiedlicher Größe,
- Pflanzflächen mit Gräsern und Stauden,
- Gliederung der Freiflächen durch Heckenpflanzung, und
- Kfz-Stellplätze mit Rasenplatten / Rasenfugen.

2.4 Fauna

Im Zuge des Bauleitplanverfahrens hat das Fachbüro Faunistik und Ökologie Andreas Malten einen artenschutzrechtlichen Fachbeitrag erarbeitet. Die Geländeerhebungen zur Erfassung und Analyse der vorkommenden Tierarten erfolgten im Sommer 2022 sowie im Frühjahr bis Sommer 2023. Das Ziel der Erhebungen war die Suche nach Hinweisen auf Vorkommen artenschutzrechtlich relevanter Arten. Folgende Tiergruppen standen dabei im Fokus:

- Fledermäuse,
- Vögel und Reptilien sowie
- Tagfalter und Heuschrecken.

Weiterhin wurde in den Gehölzbereichen nach Höhlen gesucht, die Nist- oder Ruhestätten für Säugetiere und Vögel sein können.

Fledermäuse

Im Rahmen der Detektoruntersuchung wurde die Zwergfledermaus festgestellt. Ein typischer Bewohner des Siedlungsbereichs, der aber auch in Waldgebieten vorkommt. Im Rahmen einer Begehung wurde eine jagende Zwergfledermaus beobachtet. Die Art stammt vermutlich aus dem benachbarten bebauten Bereich. Zwergfledermäuse können in unterschiedlichsten Hohlräumen und Spalten ihre Quartiere besitzen und auch kleine Gebäudespalten und Lücken der Dächer als Quartiere nutzen.

Hinsichtlich des strengen Artenschutzes, um ein Eintreten der Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 des BNatSchG zu verhindern, wurde, soweit das z.B. die Brandschäden zuließen, in den Gebäuden intensiv nach Quartieren von Fledermausarten gesucht, wobei aber kein Hinweis auf ein Quartier gefunden wurde. Dennoch ist ein Zwischenquartier der Zwergfledermaus nicht vollständig auszuschließen.

Alle einheimischen Fledermausarten sind durch das Bundesnaturschutzgesetz „besonders und streng geschützt“, da alle einheimischen Arten dieser Gruppe im Anhang IV der FFH-Richtlinie aufgeführt werden. Es ist davon auszugehen, dass zumindest die Zwergfledermaus vereinzelt Quartiere im Plangebiet haben kann, wobei die Quartiere als Tagesquartiere genutzt werden können.

Vögel

Im Rahmen der Untersuchungen wurden 2022/2023 insgesamt 26 Vogelarten im Untersuchungsgebiet festgestellt. Davon wurden 16 Arten als Brutvögel beobachtet. Insgesamt weitere zehn Vogelarten sind Gastvogelarten oder Überflieger des Untersuchungsbereichs. Alle einheimischen Vogelarten sind durch die Vogelschutzrichtlinie und das Bundesnaturschutzgesetz besonders geschützt. Artenschutzrechtlich besonders relevante Arten sind nach den Kartierungen in diesem Siedlungsbereich die typischen Brutvogelart Haussperling (*Passer domesticus*), der Gartenrotschwanz (*Phoenicurus phoenicurus*) und die Stockente (*Anas platyrhynchos*). Unter den Gastvögeln sind vier Arten in einem ungünstigen Erhaltungszustand. Dazu zählen z.B. der Bluthänfling (*Linaria cannabina*) mit einem Totfund im Keller, sowie die Dohle (*Coleus monedula*), der Mauersegler (*Apus apus*) und die Mehlschwalbe (*Delichon urbicum*), die als Überflieger registriert wurden.

Da es sich um einen urban geprägten Bereich umgeben von Wohngebieten handelt, sind überwiegend anpassungsfähige Arten der Vogelfauna im Plangebiet vertreten. Für die drei vorkommenden Brutvogelarten, die sich in Hessen in einem ungünstigen Erhaltungszustand befinden, wurde die artenschutzrechtliche Betrachtung mittels Formblätter einzeln abgeprüft. Als Ergebnis wurde festgestellt, dass die Verbotstatbestände des BNatSchG durch das Vorhaben nicht eintreten und eine Ausnahme nach § 45 BNatSchG nicht erforderlich ist, wenn die folgenden Vermeidungs- und CEF-Maßnahmen eingehalten bzw. durchgeführt werden. Bei den allgemein häufigen Arten in einem günstigen Erhaltungszustand beschränkt sich die Konfliktanalyse auf die vereinfachte Prüfung. Bei den verbreiteten Vogelarten wird davon ausgegangen, dass die Verbotstatbestände des BNatSchG nicht zutreffen, da aufgrund ihrer Häufigkeit ihrer Anpassungsfähigkeit und ihres günstigen Erhaltungszustandes in

Hessen die Funktion ihrer Fortpflanzungs- und Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin gewahrt wird und keine Verschlechterung des Erhaltungszustandes der lokalen Population eintreten kann. Gleichzeitig besteht bei diesen Arten keine Treue zu einem bestimmten Brutplatz oder Nest, das jährlich immer wieder benutzt wird, sondern es wird jährlich neu und meist auch an unterschiedlichen Orten gebaut.

Reptilien

Die Zauneidechse (*Lacerta agilis*) und die Mauereidechse (*Podarcis muralis*), als wahrscheinlichste Vertreter dieser Tiergruppe, wurden trotz Suche bei optimalen Witterungsbedingungen weder im Frühjahr noch im Herbst im Plangebiet gefunden. Es wurden auch keine anderen Reptilienarten gefunden.

Tagfalter

Es wurden insgesamt 15 Tagfalterarten festgestellt. Es wurden keine Arten der Roten Listen vorgefunden. Lediglich der Kurzschwänzige Bläuling (*Cupido argiades*) ist in der Kategorie D (Daten unzureichend) aufgeführt. Damit fehlen gefährdete oder seltene Arten völlig. Es handelt sich überwiegend um eurytope Blütenbesucher. Drei Arten, der Hauhechel-Bläuling (*Polyommatus icarus*), das Kleine Wiesenvögelchen (*Coenonympha pamphilus*) und der Kleine Feuerfalter (*Lycaena phleas*) sind auf Grund ihrer Listung im Anhang 1 der Bundesartenschutzverordnung nach dem Bundesnaturschutzgesetz besonders geschützt.

Das Untersuchungsgebiet ist als durchschnittlich artenreich für innerörtliche Flächen einzustufen. Da aber Arten mit speziellen Ansprüchen fehlen und die gefundenen besonders geschützten Arten in Hessen verbreitet sind und nicht selten vorkommen, sind keine Maßnahmen im Rahmen des speziellen Artenschutzes durchzuführen. Die Artengruppe wird im Artenschutzbeitrag nicht behandelt.

Heuschrecken

Bei den Heuschrecken ist die Situation ähnlich wie bei den Tagfaltern. Insgesamt wurden 16 Heuschreckenarten nachgewiesen. Es finden sich fast ausschließlich allgemein häufige und ungefährdete Arten auf den Flächen. Die Blauflügelige Ödlanschrecke (*Oedipoda caerulea*) ist nach dem BNatSchG besonders geschützt. Drei Arten sind in der Roten Liste Hessens verzeichnet: Wiesen-Grashüpfer (*Chorthippus dorsatus*), Zweifarbige Beißschrecke (*Metrioptera bicolor*), Weinhähnchen (*Oecanthus pellucens*) und Blauflügelige Ödlanschrecke. Letztere steht in der Vorwarnliste zur Roten Liste Deutschlands. Die hessische Liste ist aber, auch auf Grund der klimatischen Veränderungen, heute nach über 25 Jahren überholt. Der Wiesen-Grashüpfer hat sich zu einer der weit verbreiteten und häufigen Arten des Grünlands entwickelt und ist mit Sicherheit derzeit nicht gefährdet. Ebenso ist das Weinhähnchen mittlerweile über Mittelhessen hinaus vorkommend und auch die Blauflügelige Ödlanschrecke ist in Südhessen recht häufig zu finden. Auch bei dieser Artengruppe erübrigt sich eine spezielle artenschutzrechtliche Betrachtung.

Maßnahmen

Relevante Verbotstatbestände ergeben sich lediglich im Zusammenhang mit dem Vorkommen der europäischen Vogelarten und den möglichen Quartieren von Fledermäusen, die europäischen streng geschützt sind. Weitere geschützte Arten sind durch die Planungen nicht betroffen.

Folgende Maßnahmen sind vorgesehen:

- Rodung der Gebüsche und Bäume außerhalb der Brutzeit im Zeitraum von Anfang Oktober bis Ende Februar eines jeden Jahres. Eine frühere Rodung bedarf einer vorherigen Kontrolle auf ggf. stattfindende Bruten (artenschutzrechtliche Baubegleitung).
- Abbruch der Gebäude und umfänglichen Umbauten/Sanierungen im Dachbereich nach Kontrolle durch eine Artenschutz-Fachkraft.
- Bei der Baufeldfreimachung innerhalb der Brutzeit muss eine vorherige Kontrolle auf Brutvorkommen durch fachlich geeignetes Personal erfolgen (artenschutzrechtliche Baubegleitung).
- Schaffung von Quartieren für die Zwergfledermaus und von Brutplätzen für die Vogelarten Haussperling und den Gartenrotschwanz.

Zusammenfassend lässt sich feststellen, dass durch die Planung und die genannten Maßnahmen keine erheblichen Belastungen für die Populationen und die Habitate der Arten im Untersuchungsgebiet entstehen und die Verbote des § 44 BNatSchG nicht eintreten.

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 Biotopie 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 Biotopie 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

Hier wird auf die umfassende Beschreibung in Teil 1 . „Städtebauliche Planung“ Abschnitt 2.3 „Städtebauliche Struktur im Geltungsbereich“ verwiesen.

Nach Inwertsetzung wird der ehemalige Standort der Staatsweingüter das Erscheinungsbild an der Schwalbacher Straße überaus positiv beeinflussen. Im Herbst 2022 ist die Planung der Freianlagen angefallen, um die Sanierung der Kulturdenkmäler und die Errichtung der Neubauten in ein übergreifendes Konzept zur Gestaltung des Außenraums einzubinden. Die Planung wurde dabei eng mit dem

Landesamt für Denkmalpflege – Baudenkmalpflege – und der Unteren Denkmalschutzbehörde des Rheingau-Taunus-Kreises abgestimmt; beide Behörden begrüßen die Inwertsetzung ausdrücklich. Bedenken gegen die vorliegende Planung bestehen nicht.

2.7 Schallschutz

Die zukünftigen Geräuschverhältnisse sind einerseits getrennt nach Gewerbelärm und Straßenverkehrslärm und andererseits jeweils nach Auswirkungen auf die Umgebung – Geräuschemissionen – sowie Einwirkungen auf das Plangebiet selbst – Geräuschimmissionen – zu unterscheiden. Andere Lärmarten als Gewerbe- und Verkehrslärm spielen vorliegend keine Rolle.

Gewerbelärm

Durch den Wegfall der Betriebstätigkeit des Weinguts und dessen Ersatz durch neue Nutzungsformen (Wohnen, Büro, kleine Veranstaltungen) ist mit einer Abnahme der gewerblichen Emissionen im Vergleich zur früheren Situation zu rechnen. Der Gewölbekeller wird in einem Umfang genutzt werden, dass diesbezüglich Störungen für schutzwürdige Wohnungen auf ein adäquates Maß reduziert werden können. Entsprechende Auflagen können im Baugenehmigungsverfahren erteilt werden. Anders als in einem früheren Stadium der Planung wird die Errichtung eines Hotels nicht mehr weiterverfolgt, was sich hinsichtlich von Emissionen in Richtung der Nachbarschaft positiv auswirkt.

Das Baugebiet wird insgesamt über zwei Tiefgaragen–Ein- und Ausfahrten mit direkter Anbindung an die Schwalbacher Straße erschlossen. Somit können allenfalls geringe, auf jeden Fall zumutbare und zugleich unvermeidbare, Störungen durch fahrende und parkende Kraftfahrzeuge auftreten. Ebenerdig sind nur wenige Stellplätze geplant, die Sonderfahrzeugen vorbehalten bleiben (z. B. Anlieferung, Stellplätze für Behinderte).

Im Hinblick auf gewerbliche Geräusche, die auf das Plangebiet einwirken, hat die Stadt Eltville eine detaillierte Prüfung der planungs- und baurechtlichen Ausgangsbedingungen vorgenommen, um nachteilige Auswirkungen auf bestehende Gewerbebetriebe soweit wie möglich zu vermeiden. Dabei wurde insbesondere der gesamte Bereich zwischen Taunusstraße und Waldstraße betrachtet.

Mit Ausnahme eines Maschinenbauunternehmens und einer Holzhandlung sind alle Gewerbebetriebe entlang der Schwalbacher Straße zumindest mischgebietstypisch. Zwar gibt es etwa viermal so viele Wohngebäude wie Gewerbebetriebe, doch ist der Flächenanteil der Gewerbebetriebe wesentlich größer. Allerdings ist das Verhältnis weder nach der Fläche noch nach Anteilen zu bestimmen. Insbesondere wenn man berücksichtigt, dass die Gebäude im Plangebiet eine fortwirkende Prägung als Nichtwohngebäude haben, aber auch unabhängig davon treten Wohngebäude und gewerbliche Nutzungen aufgrund der räumlichen Verteilung und der Größe der Betriebe in etwa gleichwichtig in Erscheinung, so dass die Eigenart des Bereichs zwischen Taunusstraße und Waldstraße der eines Mischgebiets i. S. d. § 6 BauNVO entspricht.

Das Urbane Gebiet (MU), welches der Bebauungsplan „Ehemalige Staatsweingüter“ festsetzt, hat nach TA Lärm tags um 3 dB(A) höhere Immissionsrichtwerte (63 dB(A)) als ein Mischgebiet; die Nachtwerte sind identisch (40 dB(A)). Insofern ist es ausgeschlossen, dass die neue Planung eine Beeinträchtigung der Bestandsbetriebe hervorrufen kann.

Aus den vorgenannten Gründen handelt es sich mit der Festsetzung eines Urbanen Gebiets nicht um ein Heranrücken von Wohnbebauung an bestehendes Gewerbe. Vielmehr wird die seit vielen Jahren

bestehende Mischnutzung im Umfeld der Schwalbacher Straße fortgesetzt. Einschränkungen der derzeitigen Geschäftstätigkeit vorhandener Betriebe sind nicht zu erwarten. Was künftige Entwicklungen und Erweiterungsmöglichkeiten betrifft, müssen diese mit den Anforderungen eines Gebiets verträglich sein, in dem Wohnnutzungen vorhanden und zulässig sind. Beschränkungen dieser Art bestehen bereits heute und sind Gegenstand der Auflagen in den Baugenehmigungen.

Straßenverkehrslärm

Im Plangebiet „Ehemalige Staatsweingüter“ wird der Außenlärmpegel an den zukünftigen Bebauungen im Plangebiet sowohl durch Verkehrslärm als auch durch Gewerbelärm beeinflusst. Gemäß DIN 4109-1:2018-01, Schallschutz im Hochbau; Teil 1: Mindestanforderungen besteht die Möglichkeit, die dadurch verursachten Geräuschimmissionen zu überlagern und dabei im Sinne einer Vereinfachung die unterschiedlichen Berechnungsgrundlagen und Definitionen der verschiedenen Lärmquellen auszublenken. Auf Grund der Tatsache, dass im Baugenehmigungsverfahren die Geräuschimmissionen des Gewerbelärms vor den geöffneten Fenstern der schutzbedürftigen Räume die Anforderungen einhalten müssen und die Auslegung passiver Schallschutzmaßnahmen an den Außenbauteilen der Gebäude demzufolge hinfällig ist, sind im Schallgutachten die maßgeblichen Außenlärmpegel ausschließlich auf Basis des Verkehrslärms ermittelt worden.

Gemäß Anlage 4 der schalltechnischen Untersuchung ergeben sich für den Verkehrslärm an den zur Schwalbacher Straße zugewandten Gebäudefassaden maßgebliche Außenlärmpegel von maximal 72 dB(A). Danach ist beispielsweise für Aufenthaltsräume in Wohnungen ein resultierendes bewertetes Schalldämmmaß der Außenbauteile von $R'_{w,res} \leq 42$ dB erforderlich.

Für Schlafräume ist, vor allem an der zur Schwalbacher Straße hin orientierten Fassaden, durch bauliche Maßnahmen ein ausreichender Schallschutz auch unter Berücksichtigung einer erforderlichen Belüftung zu gewährleisten. Dazu sind die Schlafräume an Fassaden von neu errichteten Gebäuden ab einem maßgeblichen Außenlärmpegel von 64 dB(A) mit schallgedämmten Lüftungsanlagen auszustatten, die einen ausreichenden Luftwechsel ($> 20 \text{ m}^3/\text{h}$ pro Person) während der Nachtzeit sicherstellen. Auf die Lüfter kann verzichtet werden, wenn entweder der Nachweis erbracht wird, dass durch geeignete bauliche Schallschutzmaßnahmen im belüfteten Zustand vor dem Schlafräumenfenster der Nacht-Beurteilungspegel des Verkehrslärms einen Wert von 50 dB(A) nicht überschreitet, oder wenn die Wohnungen so gestaltet werden, dass die Schlafräume von den lärmabgewandten Fassaden belüftet werden können (sogenanntes „durchgestecktes Wohnen“).

Die Außenbauteile der neuen Gebäude sind bei Aufenthaltsräumen in Wohnungen, Büroräumen u. Ä. zum Schutz gegen den Verkehrslärm entsprechend DIN 4109-1 auf der Grundlage der maßgeblichen Außenlärmpegel in der Anlage 4 zum Schallgutachten zu dimensionieren. Falls die maßgeblichen Außenlärmpegel kleiner als 65 dB(A) sind, dann wird aus gutachtlicher Sicht empfohlen, diesen auf 65 dB(A) anzuheben, um den schalltechnischen Mindeststandard hinsichtlich des resultierenden bewerteten Schalldämmmaßes für die Außenbauteile von $R'_{w,res} = 35$ dB sicher zu stellen. Dieses Schalldämmmaß ist als Durchschnittswert über alle Außenbauteile eines schutzwürdigen Raumes zu verstehen. Im Regelfall ist ein $R'_{w,res}$ von 35 dB mit Fenstern der Schallschutzklasse 2 nach VDI 2719 zu erreichen, die heute allein schon aus Wärmeschutzgründen mindestens verbaut werden.

Außenwohnbereiche wie z. B. Balkone, Terrassen und Wohngärten sind im gesamten Plangebiet grundsätzlich zulässig, wenn der Tages-Beurteilungspegel des Verkehrslärms einen Wert von 64 dB(A) nicht überschreitet; dieser Wert entspricht dem Tages-Immissionsrichtwert nach der Verkehrslärmschutzverordnung (16. BImSchV) für Mischgebiete. An den der Schwalbacher Straße zugewandten

Ostfassaden der Häuser 1 und 2 sind Außenwohnbereiche von Wohnungen (z. B. Balkone oder Terrassen) nicht empfehlenswert. Jedoch genießen die die betreffenden Gebäude Bestandsschutz und stehen außerdem unter Denkmalschutz. Punktuelle Überschreitungen des Beurteilungspegels sind in diesem Fall hinzunehmen.

Insgesamt wirkt der auf die Bestandsbebauung und Neubauten einwirkende Straßenverkehrslärm der Schwalbacher Straße keine Probleme auf. Diesbezüglich ist die an Hauptverkehrsstraßen übliche Geräuschbelastung zu erwarten. Das auf Tempo 30 reduzierte Geschwindigkeitsniveau in der Schwalbacher Straße reduziert das Geräuschniveau. Infolge der Sanierung und des Neubaus werden alle relevanten Außenbauteile, insbesondere die Fenster, schon aufgrund der hohen energetischen Anforderungen auf zeitgemäße Standards ausgelegt, was den Geräuschpegel in Innenräumen auf ein zumutbares Niveau senkt.

Bewertung

Auf der Ebene des Bebauungsplans sind keine Schallschutzmaßnahmen erforderlich. Hingegen sind im Baugenehmigungsverfahren die einschlägigen Nachweise nach DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ zu erbringen. Über das Zusammenspiel von städtebaulichen Festlegungen – Urbanes Gebiet – mit konzeptionellen Festlegungen (Stellplätze in Tiefgaragen) und baulichen Schallschutzmaßnahmen wird gewährleistet, dass die Nutzungen im Plangebiet weder unzumutbare Störungen für die Umgebung hervorrufen, noch solchen aus der Umgebung ausgesetzt sein werden.

2.8 Kulturgüter und Sachgüter

Denkmalschutz

Das Plangebiet ist Teil der „Gesamtanlage Schwalbacher Straße“, welche sich ausgehend von der Wörthstraße entlang der Schwalbacher Straße in Richtung Norden bis zum Geltungsbereich des Bebauungsplans erstreckt und diesen vollständig einschließt. Außerdem stehen drei Kulturdenkmale entlang der Schwalbacher Straße. Um Wiederholungen zu vermeiden, wird auf Teil 1 „Städtebauliche Planung“, Abschnitt 2.3 „Bestand . Geltungsbereich“ verwiesen.

Die Belange des Denkmalschutzes sind mehrstufig mit dem Landesamt für Denkmalpflege – Bau- und Denkmalpflege – und der Unteren Denkmalschutzbehörde des Rheingau-Taunus-Kreises abgestimmt worden. Das architektonische und städtebauliche Konzept reagiert in vielfältiger Art und Weise auf denkmalpflegerische Belange, insbesondere im Hinblick auf Typologie und Körnung der Gebäude, differenzierte Höhenentwicklung, Verwendung von Satteldächern und allgemein durch Rücksichtnahme auf die Kulturdenkmäler und deren Einbindung in ein schlüssiges Gesamtkonzept.

Besonderen Stellenwert nimmt der Hofbereich zur Schwalbacher Straße ein. Das Gelände der ehemaligen Staatsweingüter befindet sich in prominenter Lage am nördlichen Stadteingang von Eltville, und die Sanierung sowie die harmonische Einbindung der denkmalgeschützten Gebäude in das Gesamtkonzept führen zu einer deutlichen Aufwertung des Ortsbilds. Wie auf der nachfolgenden Visualisierung zu erkennen, wird sich die Neubebauung (Langbau; Haus 4) in der Fassaden- und Dachgestaltung an dem „Hauptgebäude der ehem. Hessischen Staatsweingüter“ orientieren. Die rückwärtige Bebauung zur Waldstraße tritt in den Hintergrund, greift aber ebenfalls die Satteldächer mit ihren Giebelfenstern auf. Die großen Bestandsbäume im Hof bleiben erhalten und runden zusammen mit den vorhandenen Pflastersteinen, die wieder eingebaut werden, das Gesamtbild ab.

Neben den hochbaulichen Aspekten ist auch die Außenraumgestaltung einschließlich der Verwendung von Materialien, Oberflächen und Farben in den Abstimmungsprozess mit einbezogen worden. Die Planung wurde ausdrücklich von dem Landesamt für Denkmalpflege – Baudenkmalpflege – und der Unteren Denkmalschutzbehörde des Rheingau-Taunus-Kreises begrüßt.

Visualisierung Eingangshof Schwalbacher Straße



© mainterra . 2023

Bodendenkmalpflege

Das Vorkommen von Bodendenkmälern innerhalb des Plangebietes lässt sich zum gegenwärtigen Zeitpunkt der Planung nicht mit Gewissheit ausschließen. Daher wurde in enger Abstimmung mit dem Landesamt für Denkmalpflege – hessenArchäologie – ein Konzept zur Untersuchung potenzieller Bodendenkmäler auf Ebene der Bauausführung erarbeitet.

Das Konzept sieht für den östlichen Teilbereich vor, bei möglichen Eingriffen in die Bodenschicht eine in Hessen zugelassene archäologische Fachfirma frühzeitig zu informieren. Diese solle in die Lage versetzt werden, die Bodenschichten und -profile baubegleitend zu begutachten, um somit die Belange der Bodendenkmalpflege zu berücksichtigen.

Für den westlichen Teilbereich wurden zwei Varianten als mögliches Vorgehen abgestimmt. Die Variante 1 sieht eine vorbereitende Untersuchung vor Beginn der Erdbaumaßnahmen für die Tiefgarage vor. Hierfür ist möglichst nach dem Rückbau der Garagen in Zusammenarbeit mit einem Archäologen die Grasnarbe / Oberfläche abzuziehen, um im Anschluss Achsfestlegungen für die Suchschürfen zur Freilegung der Bodenprofile zu bestimmen. In Abhängigkeit der Befunde werden weitere Maßnahmen festgelegt. Die Variante 2 bildet eine Baubegleitung während der Bodeneingriffe durch eine in Hessen zugelassene archäologische Fachfirma. Bei Auftreten von archäologischen Relikten, sind diese zu dokumentieren und zu bergen.

3 Zusammenfassende Bewertung der Umweltauswirkungen

Das Plangebiet liegt im Naturraum des Rhein-Main-Tieflands, genauer im Rheingau. Die Bodenübersichtskarte von Hessen stellt mächtige lösshaltige Böden (Pararendzinen und Parabraunerden) dar.

Der Baugrund im Plangebiet setzt sich wie folgt zusammen;

Der Oberboden besteht aus Mutterboden 0,1 - 0,6 m stark, Anthropogene Auffüllungen aus Schlacke, Ziegelbruch, Wurzelresten und Kohle folgen bis in 2,1 m Tiefe. Danach folgen Löß/ Lößlehm in steifer bis halbfester Konsistenz und quartäre Kiessande der Bodengruppe Kies-Schluff-Gemisch (GU bzw. GU*) oder der Bodengruppe der Sand-Schluff-Gemische (SU bzw. SU*).

Die Ergebnisse der Umwelttechnischen Untersuchung von Mischproben aus 2016 ergaben die Einstufung für Auffüllungen in Z2/DKII und eine Einstufung in Z0 für den gewachsenen Boden. Die Ergebnisse der Untersuchungen aus dem Jahr 2021 weisen lediglich einen geringfügig erhöhten TOC-Gehalt von 0,86 % auf und werden in die LAGA-Kategorie Z1 eingeordnet. Die Probe kann nach zusätzlicher Ermittlung des C:N-Verhältnisses ggf. auf Z0 herabgestuft werden. Alle anderen entnommenen Proben werden der Klasse Z0 zugeordnet. Die Einstufung der Auffüllungen aus dem Jahr 2016 in die LAGA-Kategorie Z2 und eine damit verbundene aufwendige Entsorgung kann durch die Baugrunderkundung aus dem Jahr 2021 nicht bestätigt werden.

Es liegt keine Betroffenheit von Wasserschutzgebieten oder Heilquellenschutzgebieten vor, ebenfalls werden keine Oberflächengewässer berührt. Anstehendes Grundwasser konnte weder bei der Baugrunduntersuchung 2016 noch 2021 nachgewiesen werden.

Die Böden im Gebiet eignen sich nur in solchen Bereichen, in denen die quartären Kiessande anstehen für die Verwendung von Versickerungsanlagen. Der oberflächennah anstehende Löß ist erfahrungsgemäß schlecht für Versickerungszwecke geeignet und neigt bei Wasserzugabe zum Aufweichen / Verbreiten. Das Plangebiet wurde ehemals als Park genutzt und unterliegt daher starken anthropogenen Veränderungen. Fragmente der potenziellen natürlichen Vegetation sind kaum noch vorhanden. Vielmehr entspricht die aufkommende Vegetation ersten Sukzessionsstadien dieser anthropogen veränderten Flächen. Geschützte Arten nach der Roten Liste Hessen wurden im Gebiet nicht nachgewiesen, es wird jedoch die hohe Ökologische Bedeutung von ruderalen Freiflächen aufgrund der Artenvielfalt hervorgehoben. Von 20 Bestandsbäumen im Gebiet werden 6 als erhaltenswert eingestuft. Diese sechs, als erhaltenswert eingestuft Bäume, können alle erhalten werden. Zusätzlich sieht die Planung die Neupflanzung von rund 20 weiteren Bäumen vor.

Schutzgebiete und gesetzlich geschützte Biotop nach § 30 BNatSchG kommen im Plangebiet und der näheren Umgebung nicht vor.

Im Zuge des Bauleitplanverfahrens hat das Fachbüro Faunistik und Ökologie Andreas Malten einen artenschutzrechtlichen Fachbeitrag erarbeitet. Gegenstand der Untersuchung waren, Fledermäuse, Vögel, Reptilien, Tagfalter und Heuschrecken. Als artenschutzrechtlich relevante Tierarten wurden für das Plangebiet die Zwergfledermaus, der Hausperling, der Gartenrotschwanz und die Stockente identifiziert. Für diese Arten wurde eine Konfliktanalyse und Wirkungsprognose mittels Prüfbogen durchgeführt. Im Ergebnis kann festgestellt werden, dass unter Berücksichtigung der genannten Maßnahmen keine erheblichen Belastungen für die Population und die Habitate der Arten im Untersuchungsgebiet bestehen bleiben und die Verbote des § 44 BNatSchG nicht eintreten.

Das Baugebiet wird über zwei Tiefgaragen-Ein- und Ausfahrten mit direkter Anbindung an die Schwalbacher Straße erschlossen. Somit können allenfalls geringe, auf jeden Fall zumutbare und zu-

gleich unvermeidbare, Störungen durch fahrende und parkende Kraftfahrzeuge auftreten. Auf der Ebene des Bebauungsplans sind keine Schallschutzmaßnahmen erforderlich. Der Schadstoffausstoß kann lediglich durch die Minimierung von Kfz-Bewegungen verringert werden. Hierzu trägt die Planung in mehrfacher Hinsicht bei. Der Bebauungsplan setzt ein urbanes Gebiet fest (MU), das hinsichtlich seines Störgrades und seiner Empfindlichkeit gegenüber Störungen von außen in etwa einem Mischgebiet (MI) entspricht. Mischnutzung ist auch die in der Bestandssituation überwiegend vorkommende städtebauliche Struktur in diesem Teil des Stadtgebiets. Insofern wird sich das neue Baugebiet auch unter Gesichtspunkten des städtebaulichen Schallschutzes in die Umgebung einfügen.

Die zukünftigen Geräuschverhältnisse sind einerseits getrennt nach Gewerbelärm und Straßenverkehrslärm und andererseits jeweils nach Auswirkungen auf die Umgebung (Geräuschemissionen), sowie Einwirkungen auf das Plangebiet selbst (Geräuschimmissionen) zu unterscheiden. Der auf die Bestandsbebauung und Neubauten einwirkende Straßenverkehrslärm der Schwalbacher Straße wirkt keine Probleme auf.

Die Belange des Denkmalschutzes sind bereits vielfältig mit dem Landesamt für Denkmalpflege – Baudenkmalpflege und der Unteren Denkmalschutzbehörde des Rheingau-Taunus-Kreises abgestimmt worden. Das architektonische und städtebauliche Konzept reagiert in vielfältiger Art und Weise auf denkmalpflegerische Belange, insbesondere im Hinblick auf Typologie und Körnung der Gebäude, der differenzierten Höhenentwicklung und der Verwendung von Satteldächern sowie passender Materialien zur Gestaltung der Oberflächen.

Untersuchungen zu möglichen Bodendenkmälern innerhalb des Plangebiets werden nach Abstimmung mit dem Landesamt für Denkmalpflege – hessenArchäologie – auf der Ebene der Bauausführung erfolgen.

Teil 4 . Allgemeines, Verfahren

1 Verfahren

Der Bebauungsplan Nr. 93 „Ehemalige Staatsweingüter“ 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 dem Bebauungsplan „Ehemalige Staatsweingüter“ kein Gebrauch gemacht werden. Es ist vorgesehen, das laufende Aufstellungsverfahren fortzuführen und dabei aufgrund der erheblich geänderten Planung die frühzeitige Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung (§§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB) zu wiederholen. Anschließend folgen die formelle Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung, §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB, sowie der 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 Sinne 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

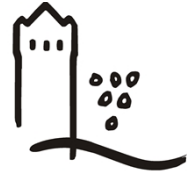
BauGB	Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394).
BauNVO	Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176).
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 in der Fassung der Bekanntmachung vom 28. Mai 2018 (GVBl. I S. 198), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Juli 2023 (GVBl. I S. 582).
HGO	Hessische Gemeindeordnung vom 7. März 2005 (GVBl. I S. 142), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 16. Februar 2023 (GVBl. I S. 90, 93).
HDSchG	Hessisches Denkmalschutzgesetz vom 28. November 2016 (GVBl. S. 211).
GaV	Verordnung über den Bau und Betrieb von Garagen und Stellplätzen (Garagenverordnung) vom 15. November 2022.
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, 2021), zuletzt geändert durch Artikel 11 Absatz 3 des Gesetzes vom 26. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 202).
BNatSchG	Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz) in der Fassung der Bekanntmachung vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 8. Dezember 2022 (BGBl. I S. 2240).
HeNatG	Hessisches Gesetz zum Schutz der Natur und zur Pflege der Landschaft in der Fassung der Bekanntmachung vom 25. Mai 2023 (GVBl. 2023 I S. 379), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 28. Juni 2023 (GVBl. I S. 473, 475).

WHG	Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushaltes (Wasserhaushaltsgesetz - WHG) vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 22. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 409).
HWG	Hessisches Wassergesetz (HWG) vom 14. Dezember 2010 (GVBl. I S. 548), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 28. Juni 2023 (GVBl. S. 473, 475).
BBodSchG	Bundes-Bodenschutzgesetz 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).
Stellplatzsatzung Eltville am Rhein	Stellplatzsatzung der Stadt Eltville am Rhein in der jeweils gültigen Fassung.

Stadt. Quartier

23. April 2024

Stadt.Quartier . Mosbacher Straße 20 . D-65187 Wiesbaden
Dipl.-Ing. Olaf Bäumer
M.Eng. Adrien Besnard
Dipl.-Ing.(FH) Arno Dormels



ELTVILLE AM RHEIN
WEIN-, SEKT- UND ROSENSTADT

Stadt Eltville am Rhein

Fraktionsantrag FA-12/2024

Datum: 02. Mai 2024

Beratungsfolge	Termin
Ortsbeirat Eltville	23. Mai 2024

Antrag der Grünen im Ortsbeirat Eltville vom 30.4.2024 (PE) betreffend "Nutzung der Räumlichkeiten des Eltville.LAB durch Vereine"

Anlage(n):

- (1) Antrag Grüne_Nutzung LAB für Vereine

Eingang Stadt Eltville am Rhein
30.04.2024



Der Ortsbeirat beschließt wie folgt:

Der Magistrat der Stadt Eltville wird gebeten zu prüfen, ob die Räumlichkeiten des sog. Eltville.LAB auch Eltviller Vereinen zur kostenlosen Nutzung zur Verfügung gestellt werden können.

Zur Begründung:

Eltviller Vereine ohne eigene Liegenschaften, die für die Vereinsarbeit genutzt werden können, sind bei Vorstandssitzungen oder vereinsinternen Workshops etc. regelmäßig auf private Räumlichkeiten oder Räume in der lokalen Gastronomie angewiesen, die z.T. mit einer Anmietung oder Verzehrverpflichtung einhergehen. Das Engagement im Ehrenamt könnte durch die Stadt Eltville in Gestalt einer kostenlos zu nutzenden Räumlichkeit mit entsprechender Medien-/Präsentationstechnik eine besondere Unterstützung und Wertschätzung erfahren. Solche Räumlichkeiten hält die Stadt als sog. Lernlabor „Eltville.LAB“ bereits vor, die sie im Rahmen eines elektronischen Buchungssystems „Studierenden, Forschenden und Kreativen“ zur Verfügung stellen möchte. Da Vereinstätigkeiten regelmäßig außerhalb der gängigen Arbeitszeiten stattfinden, wäre eine Kollision nicht zu erwarten, das Eltville.LAB dürfte in den Abendstunden für eine flexible Nutzung zur Verfügung stehen.

Thorsten Reil



ELTVILLE AM RHEIN
WEIN-, SEKT- UND ROSENSTADT

Stadt Eltville am Rhein

Fraktionsantrag FA-13/2024

Datum: 02. Mai 2024

Beratungsfolge	Termin
Ortsbeirat Eltville	23. Mai 2024

Antrag der Grünen im Ortsbeirat Eltville vom 30.04.2024 (PE) betreffend "Intelligente, solarbetriebene Radwegbeleuchtung für den Radweg zwischen Eltville und Martinthal"

Anlage(n):

- (1) Antrag Grüne_Intelligente Radwegbeleuchtung

Eingang Stadt Eltville am Rhein
30.04.2024



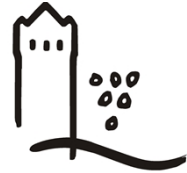
Der Ortsbeirat beschließt wie folgt:

Der Magistrat der Stadt Eltville wird gebeten zu prüfen, ob zur Beleuchtung der Radwegführung Eltville nach Martinstal eine „intelligente, solarbetriebene Radwegebeleuchtung“, analog der zwischen Erbach und Hattenheim eingerichteten, installiert werden kann.

Zur Begründung:

Nach dem Vorbild der auf Initiative des Ortsbeirats Erbach umgesetzten Radwegebeleuchtung zwischen Erbach und Hattenheim sollten auch weitere, bisweilen unbeleuchtete Rad- und Fußwege insb. zwischen Eltviller Stadtteilen beleuchtet werden. Die intelligente und zudem umweltfreundlich solarbetriebene und autark arbeitende Rad- und Fußwegebeleuchtung, bei der immer zwei Leuchten vorseilend schalten und nach 30 Sekunden wieder erlöschen, spart nicht nur Energie, sie berücksichtigt auch den Aspekt der Lichtverschmutzung und des Insektenschutzes. Soweit bekannt können für die Realisierung der Maßnahme Fördermittel des Landes Hessen in Anspruch genommen werden.

Thorsten Reil



ELTVILLE AM RHEIN
WEIN-, SEKT- UND ROSENSTADT

Stadt Eltville am Rhein

Fraktionsantrag FA-14/2024

Datum: 07. Mai 2024

Beratungsfolge	Termin
Ortsbeirat Eltville	23. Mai 2024

Antrag der SPD im Ortsbeirat Eltville vom 06.05.2024 (PE) betreffend "Aufstellung eines Defibrillators (mit Alarm) für den Außenbereich prüfen"

Anlage(n):

- (1) Antrag SPD_Defibrillator

SPD Ortsbezirk Eltville
Dirk Masurat
Im Klümbchen 4
65343 Eltville

Stadt Eltville am Rhein
Posteingang: 06.05.2024



Kernstadt

Herrn Ortsvorsteher
Markus Post
Wörthstraße 17
65343 Eltville

Eltville, 06.05.24

Antrag zur nächsten Ortsbeiratssitzung: Defibrillator

Sehr geehrter Herr Post,
bitte um Aufnahme des folgenden Antrages zur Tagesordnung der kommenden Ortsbeiratssitzung.

Der Ortsbeirat möge beschließen:

1. Der Magistrat wird gebeten, die Aufstellung eines Defibrillators (mit Alarm) für den Außenbereich zu prüfen

Begründung zur Idee:

Leben retten kann nur sinnvoll sein. Ein Defibrillator kann hier sinnvoll unterstützen. In der Kernstadt gibt es zwar einige Orte, wo ein Defibrillator verfügbar ist. Dies aber nur in Räumen, die nicht 24 h öffentlich zugänglich sind. Vorzugsweise wären Orte wie Rheinufer, wo am Wochenende viel Publikumsverkehr ist oder Fußgängerzone /Kiliansplatz,...



Dirk Masurat,
SPD-Eltville, Ortsbezirk Eltville-Kernstadt



Haupt- und Finanzverwaltung
Gremienbüro - spa

Eltville am Rhein, den 20. März 2024

TOP Mitteilung Ortsvorsteher/in

Anzeigepflicht Nebentätigkeit gemäß § 2 GO STVV, Ausschüsse, Beiräte i. V. m. § 26a HGO

(jährlich wiederkehrende Vorlage)

Sprecher: Ortsvorsteher/in:

„Ich weise Sie darauf hin, dass nach § 26 a HGO in Verbindung mit § 2 der Geschäftsordnung der Stadtverordnetenversammlung, der Ausschüsse und der Beiräte der Stadt Eltville am Rhein die Mitglieder eines Organs der Gemeinde verpflichtet sind, die Mitgliedschaft oder eine entgeltliche oder ehrenamtliche Tätigkeit in einer Körperschaft, Anstalt, Stiftung, Gesellschaft, Genossenschaft oder in einem Verband einmal jährlich dem Vorsitzenden des Organs anzuzeigen, dem sie angehören.

Die Anzeigen sind gemäß § 2 der Geschäftsordnung jeweils bis zum 1. Juli eines jeden Jahres dem/der Ortsvorsteher/in schriftlich vorzulegen. Der Haupt- und Finanzausschuss wird über die vorgelegten Anzeigen unterrichtet.

Die gesetzlichen Grundlagen werden der Niederschrift beigelegt.

Anmerkung: Mitgliedschaften in Vereinen müssen nicht angezeigt werden.“



ELTVILLE AM RHEIN
WEIN-, SEKT- UND ROSENSTADT

Stadt Eltville am Rhein

Mitteilungsvorlage

Drucksache MI-20/2024

Datum: 13. März 2024

Aktenzeichen	
Federführendes Amt	IKZ-Klimaanpassungsmanagerin
Vorlagenerstellung	Hannah Fröb

Beratungsfolge	Termin
Magistrat	26. März 2024
Kinder- und Jugendbeirat	30. April 2024
Ausschuss für Jugend, Soziales, Sport und Kultur	08. Mai 2024
Hauptausschuss für Finanzen und Nachhaltigkeit	13. Mai 2024
Ausschuss für Stadtentwicklung	15. Mai 2024
Ortsbeirat Hattenheim	15. Mai 2024
Ortsbeirat Rauenthal	22. Mai 2024
Ortsbeirat Martinthal	22. Mai 2024
Ortsbeirat Eltville	23. Mai 2024
Ortsbeirat Erbach	23. Mai 2024
Stadtverordnetenversammlung	27. Mai 2024

Betreff:

Sachstand IKZ-Klimaanpassung - Integriertes Klimaanpassungskonzept für die Kommunen Schlangenbad, Oestrich-Winkel, Kiedrich, Walluf und Eltville am Rhein

Sachverhalt:

Die Kommunen Schlangenbad, Oestrich-Winkel, Kiedrich, Walluf und Eltville am Rhein haben eine IKZ gegründet, um gemeinsam ein integriertes Klimaanpassungskonzept zu erstellen. Die Zusammenarbeit der Kommunen wird von der Stadt Eltville koordiniert. Für das Projekt hat Eltville beim Bundesumweltministerium Fördermittel aus der Richtlinie „Maßnahmen zur Anpassung an die Folgen des Klimawandels“ beantragt.

Innerhalb von zwei Jahren, von Oktober 2023 bis September 2025, soll das integrierte Klimaanpassungskonzept für die fünf Kommunen erstellt werden. Mitte Oktober wurde dazu die IKZ Klimaanpassungsmanagerin Hannah Fröb von der Stadt Eltville eingestellt.

Unterstützt wird das Projekt von der Hochschule Geisenheim (HGU): unter wissenschaftlicher Leitung von Prof. Dr. Eckhard Jedicke, Leiter des Fachgebiets Landschaftsentwicklung sowie des Kompetenzzentrum Kulturlandschaft (KULT) wirkt M.Sc. Ruth Bindewald an der Erstellung des Klimaanpassungskonzepts mit (im Rahmen ihrer Anstellung zu 0,75 Vollzeitäquivalenten). Insgesamt erhält die HGU EUR 96.000 für Konzepterstellung und professionelle Prozessunterstützung. Dieses Vorgehen wurde mit der Zentralen Vergabestelle des Rheingau-Taunus-Kreises abgestimmt, die

eine Direktbeauftragung des Kompetenzzentrums Kulturlandschaft der Hochschule Geisenheim University (ohne Durchführung eines Wettbewerbsverfahrens für die Auftragsvergabe) in ihrer Stellungnahme am 9.11.2023 empfohlen hatte.

Bestands- und Betroffenheitsanalyse

Derzeit werden die Bestandsaufnahme der aktuellen und zukünftigen Klimaänderungen sowie die Betroffenheitsanalyse in Abstimmung mit den zuständigen Ansprechpartnern durchgeführt. Dazu werden in den fünf Verwaltungen systematisch Informationen zu den bestehenden Herausforderungen und Risiken verschiedener Klimafolgen für die kommunalen Handlungsfelder eingeholt, außerdem werden geplante oder bereits umgesetzte Klimaanpassungsmaßnahmen (auf die im weiteren Verlauf aufgebaut werden kann) systematisch erfasst.

Im Rahmen des Projekts wird mit Partnern wie dem Abwasserverband Oberer Rheingau, der Rheingauwasser GmbH, dem Forstamt Rüdesheim, dem Rheingauer Weinbauverband, der AG KliA-Net Rheingau etc. zusammengearbeitet, bei denen ebenfalls relevante Informationen für die Bestandsaufnahme eingeholt werden.

Des Weiteren werden folgende Daten zusammengetragen, übereinandergelegt und ausgewertet:

- Lokale Daten zur Klimaentwicklung bis zum jetzigen Zeitpunkt
- Regionale Klimaprojektionsdaten des Hessischen Landesamtes für Naturschutz, Umwelt und Geologie (HLNUG) zur Ermittlung der potenziellen zukünftigen Entwicklung des regionalen Klimas
- Bereits existierende relevante thematische Datengrundlagen, wie die über den Abwasserverband erstellten Starkregengefahren- und Risikokarten
- Daten zu Temperatur- und Windverhältnissen in den fünf Gemarkungen, v.a. zur Bewertung der Hitzebelastung: Hierzu steht bisher in keiner der fünf IKZ-Kommunen eine solide Datengrundlage zur Verfügung (z.B. auf Basis einer Stadtklimaanalyse, wie sie vielfach von größeren Kommunen beauftragt werden). Deshalb ist es im vorliegenden IKZ Projekt eine nicht zu unterschätzende Herausforderung eine zufriedenstellende Datengrundlage zu beschaffen. Durch umfangreiche Recherchen verfügt das IKZ Projekt nun über folgende Daten, die derzeit analysiert und aufgearbeitet werden:
 - o Computermodellierungsdaten der Temperatur- und Windverhältnisse, die im Rahmen des Projektes KlimaPraxIng der Stadt Ingelheim am Rhein 2022 durch den Deutschen Wetterdienst (DWD) für den gesamten hiesigen Abschnitt des Rheingrabens erstellt wurden,
 - o Kaltluftsimulationsdaten über das Beratungswerkzeug OKRA-DE des DWDs, die eine Ersteinschätzung von Kaltluftströmungen für die Stadt- und Regionalplanung bieten können (diese Daten wurden vom DWD zugesagt, im Moment sind sie noch in Bearbeitung beim DWD)
- Vulnerabilitätsdaten (z.B. Standorte sozialer Einrichtung, wichtige Aufenthaltsorte, sensible ökologische Gebiete).

Ausgehend von ihrem Praktikum in der Eltviller Verwaltung hat sich die aktuell als Werkstudentin angestellte Vanessa Schork außerdem dafür entschieden, ihre Bachelor-Arbeit zum Thema thermische Belastung in den fünf IKZ-Kommunen zu schreiben. Ihre Ergebnisse werden ebenfalls zu der Betroffenheits- und Hotspotanalyse für das integrierte Klimaanpassungskonzept beitragen.

IKZ-Arbeitsstruktur

Zur Gewährleistung einer effektiven interkommunalen Zusammenarbeit und eines guten Informationsflusses wurde ein Kernteam gebildet. Dieses Kernteam besteht aus Verwaltungsmitarbeitenden aller fünf Kommunen und trifft sich regelmäßig. Daneben organisiert die Klimaanpassungsmanagerin regelmäßig und nach Bedarf bilaterale Termine mit Ansprechpersonen in den einzelnen Verwaltungen.

Zeitlicher Ablauf und wichtige Meilensteine

Bis März 2025 werden in einer Gesamtstrategie für alle relevanten Handlungsbereiche Klimaanpassungsziele definiert und ein Maßnahmenkatalog erstellt. Auf dieser Basis soll die Beantragung einer Folgeförderung für die Umsetzung der vorgeschlagenen Maßnahmen erfolgen. Diesen Folgeförderantrag gilt es im April 2025 zu stellen, um eine direkte Anschlussförderung ab Oktober 2025 sicherzustellen. Für den Antrag auf Folgeförderung ist es wichtig, dass das Integrierte Klimaanpassungskonzept in den Stadtverordnetenversammlungen bzw. Gemeindevertretungen der fünf Kommunen im Frühjahr 2025 beschossen wird.

Öffentliche Auftaktveranstaltung und Akteursbeteiligung

Zur Konzepterstellung sind auch Maßnahmen im Bereich der Beteiligung und Öffentlichkeitsarbeit vorgesehen. In diesem Sinne findet am 6. Mai um 19:30 Uhr im Bürgerhaus Kiedrich eine öffentliche Auftaktveranstaltung statt. Dabei wird Prof. Dr. Schultz, Präsident der HGU, über den Klimawandel im Rheingau sprechen. Weitere Informationen und die Möglichkeit sich für die Veranstaltung anzumelden finden sich hier: https://www.eltille.de/anmeldung_auftakt_klima.

Bei der Veranstaltung wird auch vorgestellt, wie die geplante Akteursbeteiligung ablaufen wird. Dazu erarbeitet die Klimaanpassungsmanagerin zusammen mit den Ansprechpersonen in den Kommunen und den Projektpartnern aktuell einen Konzeptvorschlag.

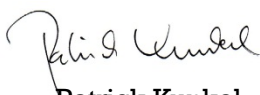
Abschließend soll hier noch erwähnt werden, dass die Klimaanpassungsmanagerin Hannah Fröb im Rahmen ihrer zeitlichen Möglichkeiten gerne zur Verfügung steht, um aktuelle Themen und konkrete Aufgaben mit Klimaanpassungsbezug mit ihrem Fachwissen zu unterstützen/beraten.

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

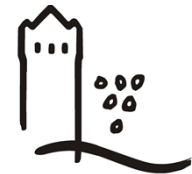
Die Projektkosten sind durch Fördermittel und Eigenbeiträge der IKZ Partnerkommunen abgedeckt.

Begründung zur Nachhaltigkeit der Maßnahme:

Da der Klimawandel an vielen Stellen schon spürbar ist, müssen sich Kommunen auf diese Veränderungen einstellen, um negativen Folgen soweit irgend möglich entgegen zu wirken. Dazu soll das Klimaanpassungskonzept einen wichtigen Leitfaden liefern.



Patrick Kunkel
Bürgermeister



Stadt Eltville am Rhein

Mitteilungsvorlage

Drucksache MI-23/2024

Datum: 10. April 2024

Aktenzeichen	
Federführendes Amt	Platzgestaltung, Friedhöfe, Grünflächen
Vorlagenerstellung	Patrizia Zey

Beratungsfolge	Termin
Magistrat	16. April 2024
Ortsbeirat Eltville	23. Mai 2024

Betreff:

Schaffung von Bankplätzen im Bereich der Fußgängerzone

Sachverhalt:

Die Verwaltung erarbeitet zurzeit ein Konzept für die Fußgängerzone bis zum Marktplatz aus. Dieses beinhaltet neben Bankplätzen auch genaue Standorte für Fahrradständer und große Pflanztröge, welche mit kleinkronigen Bäumen und Stauden bepflanzt werden können.

Für die Bankplätze wurden drei Varianten erarbeitet.

Variante 1

Ausgangspunkt ist die Kreuzung Schwalbacher Straße Ecke Gutenbergstraße.

Die erste Bank ist in Variante 1 auf Höhe des Backhauses Schroer vorgesehen, hier bestünde die Möglichkeit vor der Holzeinfassung einen neuen Standort zu schaffen.

Die zweite Bank befindet sich in der Mühlstraße, insbesondere an den heißen Sommermonaten, steht dieser Bankstandort im Schatten der vorhandenen Bebauung.

Die dritte Bank steht vor dem Augenoptiker Konrad, die letzte Bank innerhalb der Fußgängerzone befindet sich in der Nähe zur Rheingauerstraße, hier befindet sich bereits eine Bank, welche in diesem Zuge ausgetauscht wird.

Variante 2

Ausgangspunkt ist die Kreuzung Schwalbacher Straße Ecke Gutenbergstraße.

Die erste Bank in Variante 2 ist auf Höhe des Hörtechnikgeschäfts H&B. Die zweite Bank befindet sich in der Steingasse, insbesondere an den heißen Sommertagen steht dieser Bankstandort im Schatten der vorhandenen Bebauung. Die letzte Bank innerhalb der Fußgängerzone befindet sich in der Nähe zur Rheingauerstraße, hier befindet sich bereits eine Bank, welche in diesem Zuge ausgetauscht wird.

Variante 3

Ausgangspunkt ist die Kreuzung Schwalbacher Straße Ecke Gutenbergstraße.

Die erste Bank ist in Variante 1 auf Höhe des Backhauses Schroer vorgesehen, hier bestünde die Möglichkeit vor der Holzeinfassung einen neuen Standort zu schaffen.

Die zweite Bank befindet sich im Bereich des Hörtechnikgeschäfts Kind. Die dritte Bank steht in der Steingasse, insbesondere an den heißen Sommertagen steht dieser Bankstandort im Schatten der vorhandenen Bebauung. Die letzte Bank innerhalb der Fußgängerzone befindet sich in der Nähe zur Rheingauerstraße, hier befindet sich bereits eine Bank, welche in diesem Zuge ausgetauscht wird.

In dem vollständigen Konzept werden auch die weiteren Punkte wie Fahrradständer und Pflanzkübel dargestellt. Mehrere Varianten sollen dabei helfen gemeinsam mit dem Gewerbetreibenden Bankplätze zu finden.

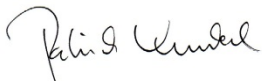
Finanzielle Auswirkungen (Kostenstelle, Haushaltsansatz, Fördermittel) / Bemerkung der Kämmerei:

Begründung zur Nachhaltigkeit der Maßnahme:

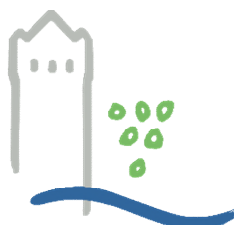
Auf Grund der steigenden Altersstrukturen sind Bankplätze unabdingbar, um auch ältere Menschen am Stadtleben beteiligen zu können. Beim Kauf neuer Bänke werden nachhaltige Kriterien berücksichtigt.

Anlage(n):

- (1) Bankplätze Fußgängerzone

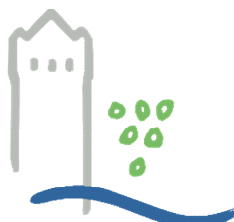


Patrick Kunkel
Bürgermeister



ELTVILLE AM RHEIN
WEIN-, SEKT- UND ROSENSTADT

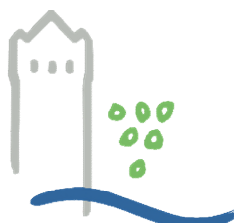
Ersteller: Patrizia Zey
Stadtwerke – Grünflächen



ELTVILLE AM RHEIN
WEIN-, SEKT- UND ROSENSTADT

Ersteller: Patrizia Zey
Stadtwerke – Grünflächen

Variante 3



ELTVILLE AM RHEIN
WEIN-, SEKT- UND ROSENSTADT

Ersteller: Patrizia Zey
Stadtwerke – Grünflächen