



ELTVILLE AM RHEIN
WEIN-, SEKT- UND ROSENSTADT

ÖFFENTLICHE BEKANNTMACHUNG **der Stadt Eltville am Rhein**

Am Donnerstag, 30. September 2021, 18:30 Uhr,

findet im Kurfürstensaal der Kurfürstlichen Burg,

Burgstraße 1, 65343 Eltville am Rhein,

eine öffentliche Sitzung des Ortsbeirates Eltville statt.

*Interessierte Bürgerinnen und Bürger werden gebeten, sich vor dem Besuch der Sitzung schriftlich mit Name und Angabe ihrer Telefonnummer anzumelden
per E-Mail an bernd.preussig@eltville.de.*

Zur Einhaltung der Maßnahmen zur Einschränkung der Corona-Pandemie findet die Sitzung im Kurfürstensaal der Kurfürstlichen Burg statt. Es ist erforderlich, während der gesamten Sitzungsdauer einen Mund-Nasen-Schutz zu tragen und das bereitgestellte Desinfektionsmittel bei Ankunft zu verwenden.

Bitte lassen Sie sich vor der Sitzung kostenfrei an einer Teststation auf Corona testen. Das Testen ist freiwillig, hilft aber dabei, die Pandemie einzudämmen.

Tagesordnung

1. Genehmigung der Niederschrift der Sitzung vom 08. Juli 2021
2. Sachstandsbericht zu Anträgen aus vorherigen Sitzungen
3. Erhaltungskonzept grundhafter Straßen- und Kanalsanierungsbedarf unter Berücksichtigung des Finanzbedarf und den daraus entstehenden Straßenbeitragspflichten
4. Bebauungsplan Nr. 31/4 „Rheinviertel – 4. Änderung“, Eltville
5. Bebauungsplan Nr. 95 „Ehemaliger Güterbahnhof“, Eltville
6. Antrag der Fraktionen BLL und CDU vom 14.06.2021 (PE) betreffend "Budget für Ortsbeiräte"
7. Antrag der Fraktion Bündnis'90/ Die Grünen im Ortsbeirat Eltville vom 29.08.2021 betreffend " Pflanzen eines Baumes an der Einmündung Marktstraße Ecke Rheingauer Straße"

8. Antrag der Fraktion Bündnis'90/ Die Grünen im Ortsbeirat Eltville vom 29.08.2021 betreffend
"Umstellung der Hundekotbeutel aus biologisch abbaubarem Material"
9. Antrag der Fraktion Bündnis'90/ Die Grünen im Ortsbeirat Eltville vom 29.08.2021 betreffend
"Verkehrsversuch Rheingauer Straße in Eltville"
10. Antrag der SPD-Fraktion im Ortsbeirat Eltville vom 01.09.2021 betreffend
"Bedarfsanalyse von Fahrradstellplätzen in der Kernstadt"
11. Antrag der SPD-Fraktion im Ortsbeirat Eltville vom 01.09.2021 betreffend
"Informationen an betroffene Bürger"
12. Anfrage der Fraktion Bündnis'90/ Die Grünen im Ortsbeirat Eltville vom 17.09.2021 betreffend
"Platz der Deutschen Einheit"
13. Mitteilungen
 - 13.1 Neugestaltung der Unterführung Taunusstraße Eltville
 - 13.2 Tourismusbeitrag – Gründung des Eltviller Tourismusbeirates
 - 13.3 Aufstellung der Amtszeiten von Ortsgerichtsvorstehenden, Schöffinnen und Schöffen sowie Schiedsmännern und -frauen (regelmäßig wiederkehrende Vorlage)
14. Verschiedenes

Eltville am Rhein, 22. September 2021

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

ÖFFENTLICHE HINWEISBEKANNTMACHUNG **der Stadt Eltville am Rhein**

Die Stadt Eltville am Rhein gibt gemäß § 9 der Hauptsatzung bekannt, dass ab 23.09.2021 unter der Rubrik

<https://www.eltville.de/rathaus/oeffentliche-bekanntmachungen>

die Einladung mit Tagesordnung zur Sitzung

des Ortsbeirates Eltville
am Donnerstag, 30. September 2021, 18:30 Uhr

bereitgestellt ist.

Eltville am Rhein, den 22. September 2021
Der Magistrat der Stadt Eltville am Rhein



Ortsvorsteher
des Ortsbeirates Eltville



ELTVILLE AM RHEIN
WEIN-, SEKT- UND ROSENSTADT

01. Oktober 2021

NIEDERSCHRIFT

der 4. öffentlichen Sitzung des Ortsbeirates Eltville
am **Donnerstag, 30. September 2021, 18:30 Uhr bis 20:30 Uhr**,
im Kurfürstensaal der Kurfürstlichen Burg,
Burgstraße 1, 65343 Eltville am Rhein

Anwesend

Vorsitz:

Herr Markus Post

Ortsvorsteher

Mitglieder:

Herr Steffen Jonas

Ortsbeiratsmitglied

Herr Dirk Masurat

Ortsbeiratsmitglied

Frau Dr. Alexandra Oberthür

Ortsbeiratsmitglied

Herr Matheo Pochert

Ortsbeiratsmitglied

Herr Thorsten Reil

Ortsbeiratsmitglied

Herr Michael Reuter

Ortsbeiratsmitglied

Frau Lilly Witte

Ortsbeiratsmitglied

Vom Magistrat:

Frau Beate Herbert

Stadträtin

Von der Verwaltung:

Frau Andrea Schüller

Bedienstete

Gäste:

Stefan Seyffardt

Betriebshof

Vom Magistrat:

Herr Patrick Kunkel

Bürgermeister

Herr Hans-Walter Pnischeck

Erster Stadtrat

Entschuldigt

Ortsvorsteher / Mitglieder:

Herr Henry Eschborn

Ortsbeiratsmitglied & Schriftführer

Tagesordnung:

Ortsvorsteher Markus Post eröffnet die Sitzung pünktlich um 18:30 und stellt die Beschlussfähigkeit fest.

1.	Genehmigung der Niederschrift der Sitzung vom 08. Juli 2021
2.	Sachstandsbericht zu Anträgen aus vorherigen Sitzungen

Frau Schüller berichtet zum Thema der überparkten Stolpersteine am Marktplatz, dass das Ordnungsamt überlegt hat einen Fahrradständer so zu installieren, dass Autos hier nicht mehr parken können. Auch die Fahrräder sollen dann nicht auf den Stolpersteinen stehen, deswegen prüft das Ordnungsamt vor Ort noch, ob diese Idee so umsetzbar ist.

Weiterhin informiert Frau Schüller über den Termin der Stolpersteinverlegung am 06.10.2021 um 10 Uhr in Hattenheim in der Eberbacher Straße auf Höhe der Hausnummer 19. Im Anschluss (ca. 10:30) geht es weiter in Eltville in der Erbacher Straße vor der Hausnummer 12.

Außerdem findet am Freitag, den 05.11.2021 um 19:30 eine Gedenkveranstaltung mit Herrn Frank Nonnenmacher statt, in der er vom Schicksal seiner Familie berichtet.

In Zukunft sollen aller Art Anfragen und Anträge nicht mehr an Frau Schüller direkt, sondern an Gremium@eltville.de geschickt werden.

Die Straßenverkehrsbehörde lässt durch Frau Schüller informieren, dass die Rheingauerstraße im November einmalig für ca. eine Woche gesperrt sein wird.

Der neue Leiter des Betriebshofs, Herr Stefan Seyffardt stellt sich kurz vor und berichtet von den aktuellen Tätigkeiten des Betriebshofs und wie er selbigen in Zukunft aufstellen möchte.

3.	Erhaltungskonzept grundhafter Straßen- und Kanalsanierungsbedarf unter Berücksichtigung des Finanzbedarf und den daraus entstehenden Straßenbeitragspflichten	(VL-77/2021)
-----------	--	---------------------

.Frau Herbert und Herr Post geben kurz Informationen zur Vorlage.

Beschluss:

Der vorgegebenen Priorisierung der Straßen wurde einstimmig zugestimmt

Der Prioritätenliste "Erhaltungskonzept grundhafter Straßen- und Kanalsanierungsbedarf" wird grundsätzlich zugestimmt. Die dafür erforderlichen Haushaltsmittel sind, den dort aufgeführten Jahren 2021 bis 2032 entsprechend, im städtischen Haushalt einzuplanen.

4.	Bebauungsplan Nr. 31/4 „Rheinviertel – 4. Änderung“, Eltville	(VL-123/2021)
-----------	--	----------------------

Herr Post erläutert kurz die Vorlage.

Beschluss:

Der Beschlussvorlage wurde zur Auslegung einstimmig zugestimmt

Dem Entwurf des Bebauungsplans Nr. 31/4 „Rheinviertel – 4. Änderung“ in der Fassung vom August 2021 gemäß Anlagen 2 und 3 sowie der Begründung (Anlage 4) wird zum Zweck der öffentlichen Auslegung zugestimmt.

5.	Bebauungsplan Nr. 95 „Ehemaliger Güterbahnhof“, Eltville	(VL-124/2021)
-----------	---	----------------------

Frau Dr. Alexandra Oberthür bringt an, dass man auch nochmal darüber nachdenken könne, ob es hier realistisch sei die Anwohner und Anwohnerinnen zu verpflichten auf PKWs zu verzichten um die Verkehrssituation zu verbessern.

Herr Post und Herr Reuter zweifeln an, ob dies so einfach möglich und sinnvoll ist.

Beschluss:

Der vorliegenden Beschlussvorlage wurde einstimmig zugestimmt

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

6.	Antrag der Fraktionen BLL und CDU vom 14.06.2021 (PE) betreffend "Budget für Ortsbeiräte"	(FA-42/2021)
-----------	--	---------------------

Herr Post erläutert kurz den Antrag und verweist auf die Möglichkeit, Beschlüsse des OB schnell und unbürokratisch umsetzen zu können.

Herr Masurat bringt vor, dass in Hattenheim wohl 10.000 € verlangt werden. Herr Post sagt, dass ihm diesbezüglich nichts bekannt ist. Es besteht Einigkeit, dass alle OB`s gleich zu behandeln sind.

Herr Reil schlägt vor nur einstimmig beschlossene Projekte umzusetzen. Aus der Runde gibt es grundsätzlich Zustimmung, allerdings ohne dies zu fixieren. Vielmehr spricht man sich dafür aus bestenfalls alle von einem Projekt zu überzeugen.

Beschluss:

Der vorliegenden Beschlussvorlage wird zugestimmt, 6 x dafür, 2 Enthaltungen

7.	Antrag der Fraktion Bündnis'90/ Die Grünen im Ortsbeirat Eltville vom 29.08.2021 betreffend " Pflanzen eines Baumes an der Einmündung Marktstraße Ecke Rheingauer Straße"	(FA-74/2021)
-----------	--	---------------------

Herr Reil erläutert kurz den Antrag. Alle sind sich einig, dass das Pflanzen von Bäumen grundsätzlich zu unterstützen ist, trotzdem stellt Herr Post in Frage, ob man sich in jeder Sitzung mit einem möglichen Standort befassen soll.

Beschluss:

Dem Prüfantrag wurde einstimmig zugestimmt

8.	Antrag der Fraktion Bündnis'90/ Die Grünen im Ortsbeirat Eltville vom 29.08.2021 betreffend "Umstellung der Hundekotbeutel aus biologisch abbaubarem Material"	(FA-75/2021)
-----------	---	---------------------

Nachdem Herr Reil den Antrag kurz erläutert hat, gibt Herr Post zu bedenken, dass die Verwendung biologischer Kotbeutel eventuell dazu führen können, dass die Beutel erst recht auf landwirtschaftlichen Flächen oder in Weinbergen entsorgt werden und das Hundekot hier wegen der Produktion von Lebensmitteln absolut unerwünscht ist.

Trotz dieser Bedenken und der höheren Kosten steht für alle der Umweltschutz klar im Vordergrund.

Beschluss:

Antrag einstimmig zugestimmt

9.	Antrag der Fraktion Bündnis'90/ Die Grünen im Ortsbeirat Eltville vom 29.08.2021 betreffend "Verkehrsversuch Rheingauer Straße in Eltville"	(FA-76/2021)
-----------	--	---------------------

Herr Reil erläutert kurz den Antrag. Herr Post stellt in Frage, dass ein Versuch über ein Jahr kaum durchsetzbar und nach seiner Ansicht wenig sinnvoll sei, er erläutert kurz bestehende Pläne.

Im Laufe der Diskussion kommt man zur Erkenntnis, dass ein Versuch generell erst nach den geplanten und wg. Corona bisher wiederholt verschobenen temporären Sperrungen und deren Auswertungen möglich ist. Man einigt sich auf die folgenden Änderungen.

Änderungen zum Antrag:

Zu 1. Hier muss ergänzt werden, dass der Lieferverkehr auch noch zugelassen wird. Dementsprechend muss unter das Schild „Fahrradstraße“ noch ein Schild welche Ausnahmen es gibt

Zu 4. „ Der Verkehrsversuch dauert zunächst ein viertel Jahr und wird nach den geplanten Verkehrszählungen in Kooperation mit der Hochschule Darmstadt gestartet.

Beschluss:

Dem geänderten Antrag stimmen 7 zu und 1 Enthaltung

10.	Antrag der SPD-Fraktion im Ortsbeirat Eltville vom 01.09.2021 betreffend "Bedarfsanalyse von Fahrradstellplätzen in der Kernstadt"	(FA-78/2021)
------------	---	---------------------

Der Antrag wird vom Antragsteller zurückgezogen, da solch eine Bedarfsanalyse laut Herrn Post schon in Arbeit ist

11.	Antrag der SPD-Fraktion im Ortsbeirat Eltville vom 01.09.2021 betreffend "Informationen an betroffene Bürger"	(FA-79/2021)
------------	--	---------------------

Herr Masuart erläutert kurz den Antrag. Nach kurzer Diskussion wird der Antrag vom Vorsitzenden zur Abstimmung gestellt.

Beschluss:

Abstimmung 3 dafür 2 Enthaltungen 3 dagegen

12.	Anfrage der Fraktion Bündnis'90/ Die Grünen im Ortsbeirat Eltville vom 17.09.2021 betreffend "Platz der Deutschen Einheit"	(AN-16/2021)
------------	---	---------------------

Eine ausführliche Antwort wird vermutlich in der kommenden Sitzung gegeben

13.	Mitteilungen
------------	---------------------

13.1	Neugestaltung der Unterführung Taunusstraße Eltville	(MI-84/2021)
-------------	---	---------------------

Umgestaltung der Unterführung zwischen Taunusstraße und Wilhelmstraße. Die Arbeiten laufen. Die Unterführung wird auch Thema in der nächsten KJB Sitzung am 02.11.2021

13.2	Tourismusbeitrag – Gründung des Eltviller Tourismusbeirates	(MI-88/2021)
-------------	--	---------------------

Es gibt einen neuen Tourismusbeirat, in dem auch Markus Post sitzt. Er berichtet nach der ersten Sitzung.

13.3	Aufstellung der Amtszeiten von Ortsgerichtsvorstehenden, Schöffinnen und Schöffen sowie Schiedsmännern und -frauen (regelmäßig wiederkehrende Vorlage)	(MI-96/2021)
-------------	---	---------------------

Die Plätze des 1 Ortsgerichtsvorsteher und der Posten seines Stellvertreters müssen in absehbarer Zeit neu besetzt bzw. bestätigt werden, hierzu bittet Herr Post den Ortsbeirat sich umzuhören, da der OB ein Vorschlagsrecht hat und die SVV in aller Regel dem Vorschlag des OB zustimmt.

14.	Verschiedenes
------------	----------------------

Die nächste Ortsbeiratssitzung findet am 11.11.2021 statt.

Herr Post schließt die Sitzung um 20:30 Uhr



Lilly Witte,
stellv. Schriftführerin



Markus Post
Ortsvorsteher,



ELTVILLE AM RHEIN
WEIN-, SEKT- UND ROSENSTADT

Stadt Eltville am Rhein

Beschlussvorlage

Drucksache VL-77/2021

Datum: 09. Juni 2021

Aktenzeichen	III/3-1, I/4-1
Federführendes Amt	Tiefbau, Straßenbau, Plätze, Straßenbeleuchtung, Bachläufe, Hochwasserschutz
Vorlagenerstellung	Matthias Flach / Sandra Geisler

Beratungsfolge

Termin

Magistrat	15. Juni 2021
Hauptausschuss für Finanzen und Nachhaltigkeit	28. Juni 2021
Stadtverordnetenversammlung	12. Juli 2021
Ortsbeirat Hattenheim	15. September 2021
Hauptausschuss für Finanzen und Nachhaltigkeit	20. September 2021
Ortsbeirat Martinthal	29. September 2021
Ortsbeirat Rauenthal	29. September 2021
Ortsbeirat Eltville	30. September 2021
Ortsbeirat Erbach	30. September 2021
Stadtverordnetenversammlung	04. Oktober 2021
Stadtverordnetenversammlung	01. November 2021
Hauptausschuss für Finanzen und Nachhaltigkeit	07. Februar 2022
Ortsbeirat Martinthal	16. Februar 2022
Ortsbeirat Erbach	17. Februar 2022
Stadtverordnetenversammlung	21. Februar 2022
Hauptausschuss für Finanzen und Nachhaltigkeit	16. Mai 2022
Stadtverordnetenversammlung	30. Mai 2022
Hauptausschuss für Finanzen und Nachhaltigkeit	05. Juli 2022
Arbeitsgruppe Nachhaltigkeit, Energie, Umwelt	14. November 2022
Hauptausschuss für Finanzen und Nachhaltigkeit	28. November 2022

Stadtverordnetenversammlung	12. Dezember 2022
Hauptausschuss für Finanzen und Nachhaltigkeit	30. Januar 2023
Stadtverordnetenversammlung	13. Februar 2023

Betreff:

Erhaltungskonzept grundhafter Straßen- und Kanalsanierungsbedarf unter Berücksichtigung des Finanzbedarf und den daraus entstehenden Straßenbeitragspflichten

Beschlussvorschlag:

Der Prioritätenliste "Erhaltungskonzept grundhafter Straßen- und Kanalsanierungsbedarf" wird grundsätzlich zugestimmt. Die dafür erforderlichen Haushaltsmittel sind, den dort aufgeführten Jahren 2021 bis 2032 entsprechend, im städtischen Haushalt einzuplanen.

Sachverhalt:

Im Jahr 2020 wurde die Straßeninfrastruktur der Kernstadt der Stadt Eltville am Rhein sowie der Stadtteile von eagle eye technologies im Hinblick auf den baulichen Zustand erfasst und bewertet. Es wurde ein Erhaltungskonzept (Stand: 30.09.2020) erstellt. Im Rahmen des Straßenerhaltungskonzeptes wurden 3 verschiedene Szenarien betrachtet, welche als Ergebnistabellen vorliegen:

- Strategie DN „Do Nothing“
- Strategie UB „Unbegrenztes Budget“
- Strategie BB „Bauprogramm mit begrenztem Budget“

In Abstimmung mit der Stadt Eltville hat das Ing.-Büro Scheuermann und Martin, Eltville, die hier vorliegende Überlagerung erstellt. Dies geschah auf Grundlage des Abgleichs der Flächen der Straßen und Wege des Straßenerhaltungskonzeptes der Strategie BB („Bauprogramm mit begrenztem Budget“ -> akt. Ansatz: grundhafter Straßenausbau) mit dem Bestandskanal im Straßenausbau-bereich (akt. Ansatz: Kanalerneuerung).

Den im Rahmen der zu betrachtenden Strategie BB ausgewählten zu sanierenden Straßenabschnitten sind im Straßenerhaltungskonzept Jahreszahlen von 2021 bis 2030 zugeordnet.

Die Straßenabschnitte erhielten in Abstimmung mit der Stadt Eltville eine priorisierte Zuordnung in die Jahreszahlen von 2021 bis 2031. Des Weiteren sind in der beigefügten Tabelle Straßenabschnitte ab 2032 ergänzt. Weiterhin wurde - als weitere Grundlage - durch den Abwasserverband Oberer Rheingau eine Excel-Tabelle zur Verfügung gestellt, welche den Sanierungserfolg der bis zum Jahre 2020 baulich umgesetzten Kanalsanierungsmaßnahmen aufzeigt.

Mit diesen zusammengeführten Informationen wurde die Excel-Tabelle der Strategie BB des Straßenerhaltungskonzeptes um die in den jeweiligen Straßenabschnitten liegenden Haltungen ergänzt. In Bezug auf die Überlagerung mit der Kanalisation wurde abgestimmt, dass bei einem geplanten grundhaften Straßenausbau kein alter Kanal in der Straße verbleiben soll. I. d. R. ist der Kanal in etwa dem Alter des Straßenoberbaus gleichzusetzen, so dass analog auch der Zustand zu erwarten ist. Es soll zeitnah nach einem grundhaften Straßenausbau kein Kanalsanierungsbedarf mehr vorliegen. Um zu vermeiden, dass nachträglich aufgrund des Kanalzustands ggfs. in neue Oberflächen eingegriffen werden muss, ist in den jeweiligen Ausbaubereichen der Kanal komplett (Haltungen / Schächte / Leitungen) in offener Bauweise auszutauschen.

Aus diesem Grunde wurde die nun als Anlage beigefügten Überlagerung (Ansatz: grundhafter Straßenausbau mit Kanalerneuerung) in Form einer Prioritätenliste erarbeitet. Es liegen in den geplanten Straßenausbaubereichen ca. 214 St. Haltungen vor, welche erneuert und mit Kostenansätzen versehen wurden.

Die ermittelten Kosten sind erste Kostenansätze. Die Kosten für einen grundhaften Straßenausbau einschl. Beleuchtung wird mit ca. 160 €/m² angesetzt. Für die Erneuerung des Hauptkanals einschl. Schächte wurden dimensionsabhängig Kostenansätze von 1.000 €/m (DN 300mm) bis 2.000 €/m (DN 1.200mm) angesetzt. Für die Anschlussleitungen wurde ein Ansatz in Höhe von 3.000 €/Stück angenommen.

Gemäß Prioritätenliste für die Jahre 2021 bis 2031 müssen für die dort festgelegten grundhaften Straßenausbaumaßnahmen Mittel in der Höhe von rd. 4,8 Millionen Euro (4.839.048,00 €) sowie für Kanalbaumaßnahmen von 6,2 Millionen Euro (6.153.300,00 €) im Haushalt bereitgestellt werden. Für die ab 2032 vorgeschlagenen Maßnahmen sind dann zusätzlich 1,44 Millionen Euro Straßenbau und 2,0 Millionen Euro Kanalsanierung einzuplanen.

Insgesamt ergeben sich somit insgesamt 14,4 Millionen Euro Sanierungskosten für den in der Übersicht dargestellten Zeitraum (Straßenbau 6.282.188,80 €, Kanal 8.156.800,00 €).

Eine Kostenanpassung an die aktuelle Marktsituation ist jeweils zeitnah vor geplanter Maßnahmenumsetzung im Rahmen der jeweiligen Objektplanungen vorzunehmen. Grundsätzlich ist bei allen geplanten Straßenausbaumaßnahmen zu empfehlen, vorab eine aktuelle Kanal-TV-Inspektion vorzunehmen, um Informationen zum Zustand bzw. zur Anzahl/Lage der anbindenden Anschlüsse zu erhalten.

Die geschätzte Zeitfolge basiert auf der Zeitplanung bei Aufstellung des Erhaltungskonzeptes 2020, mögliche Verschiebungen sind dabei möglich.

Stellungnahme der Allgemeinen Bauverwaltung zu durch die Maßnahmen entstehenden Straßenbeiträgen nach der Straßenbeitragsatzung der Stadt Eltville am Rhein:

Die durch das Tiefbauamt aufgelisteten Maßnahmen wurden seitens der Allgemeinen Bauverwaltung entsprechend der gültigen Straßenbeitragsatzung der Stadt Eltville am Rhein bewertet. Dabei wurden die Straßen vorläufig bereits in die entsprechenden Kategorien (vorwiegend dem Anliegerverkehr dienend, vorwiegend dem innerörtlichen Verkehr dienend und - nicht zutreffend - vorwiegend dem überörtlichen Verkehr dienend) eingestuft. Die Einstufungen werden bei Durchführung der konkreten Maßnahmen nochmals in der Tiefe überprüft, im Zweifel wurde hier zunächst die für die Bürger*innen günstigere Variante gewählt.

Von den Straßebaukosten, die geschätzt werden, wurden mit einer Sicherheitsabschlag 95 % der Kosten als beitragsfähig angesehen, davon beträgt der Anteil der Bürger*innen bei Anliegerstraßen (A) 75%, bei innerörtlichen Straßen 50% der beitragsfähigen Kosten. Straßenbeitragsfähige Kosten entstehen auch für den Teil der Kanalsanierung, der auf die Straßentwässerung entfällt, hier ist generell jeweils von ca. 1/3 der Gesamtkosten Kanalsanierung auszugehen. Die Berechnung der Anteile für Anliegerstraßen/innerörtliche Straßen erfolgt dann wie vorstehend mit 75% respektive 50% von 1/3 der Kanalkosten.

Im Ergebnis ergibt sich somit bei insgesamt 14,4 Millionen Euro Sanierungskosten gesamt für die dargestellten Maßnahmen eine Refinanzierung durch Straßenbeiträge in Höhe von ca. 5,1 Millionen Euro. Rund 9 Millionen sind aus den Investitionsprogrammen des Haushalts zu decken.

Finanzielle Auswirkungen:

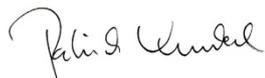
Begründung zur Nachhaltigkeit der Maßnahme:

Grundhafte Sanierung des Straßen- und Kanalnetzes. Vermeidung von Gewässer- und Bodenverunreinigungen.

Anlage(n):

- (1) Übersichtstabelle Kosten Prioritätenliste grundhafter Straßen Kanalausbau 2021/2032 neu
- (2) 2 Kostenermittlung Prioritätenliste grundhafter Straßen Kanalausbau 2021/2032
- (3) 3-I-Straßenbeitragsschätzung
- (4) Antrag AfD-Fraktion zu VL_77_2021 Straßenbaubeiträge Endfassung
- (5) Kanal und Straßenbeitragsatzung ergänzende Information
- (6) Antrag AfD Straßenbaubeiträge Endfassung 2022 (PE nach HFUN 29.11.2022)

(7) SPD_Änderungsantrag_Straßenbeiträge


Patrick Kunkel
Bürgermeister



Überlagerung Erhaltungskonzept Straße (grundhafter Ausbau) / Erneuerung Bestandskanal					
Geplante bauliche Umsetzung	Straße	Grundlage Erhaltungskonzept Straße eagle eye Strategie BB SuM-Anpassung grundhafter Ausbau [€]	Kosten-Ermittlungen offene Bauweise Kanal Büro Dipl.-Ing. Scheuermann u. Martin GmbH		
			Haltungen und Schächte [€]	Leitungen [€]	Gesamt [€]
Jahr					
2021	Adolfstraße	331.283,20 €	167.000,00 €	102.000,00 €	269.000,00 €
2022	Tanusstraße (Abschnitt Friedrichstraße bis Weinbergstraße)	387.888,00 €	256.000,00 €	177.000,00 €	433.000,00 €
2023	Tanusstraße (Abschnitt nördlich der Weinbergstraße) / Weinbergstraße	399.556,80 €	234.600,00 €	66.000,00 €	300.600,00 €
2024	Tannepädche (Erbach) / Wörthstraße (Abschnitt Schwalbacher Straße bis Schlittstraße)	482.120,00 €	546.100,00 €	231.000,00 €	777.100,00 €
2025	Am Hanach (Blücherstraße bis Friedrichstraße) / Franseckystraße (Erbach, Abschnitt Tannepädche bis ca. Eberbacher Straße)	820.201,60 €	745.000,00 €	159.000,00 €	904.000,00 €
2026	Blücherstraße / Herberstraße / Lohweg (Erbach)	349.764,80 €	409.400,00 €	63.000,00 €	472.400,00 €
2027	Friedrichstraße (Abschnitt Schwalbacher Straße bis Bunkenweg) / Parkplatz Schlossergasse (Hattenheim)	936.996,80 €	1.411.300,00 €	267.000,00 €	1.678.300,00 €
2028	Uhlandweg (Erbach) / Kirchstraße (Erbach, 3 Parkplatzbereiche)	250.137,60 €	66.600,00 €	12.000,00 €	78.600,00 €
2029	Kreuzstraße (Erbach) / Rheinstraße (Erbach, Abschnitt Rheinallee bis ca. 30m oberhalb Andreasgasse)	382.856,00 €	390.400,00 €	69.000,00 €	459.400,00 €
2030	Eberbacherstraße (Erbach, Abschnitt Heimkehrerstraße bis Hallgarter Straße) /	384.643,20 €	396.200,00 €	123.000,00 €	519.200,00 €
2031	Hauptstraße (Hattenheim, Abschnitt Zimmerstraße bis Schlossergasse)	113.600,00 €	198.700,00 €	63.000,00 €	261.700,00 €
ab 2032	Balduinstr., Feldstr., Im Krautgarten., Jakobstr., Gartenstr., Wiesenstr.	1.443.140,80 €	1.562.500,00 €	441.000,00 €	2.003.500,00 €
		6.282.188,80 €	6.383.800,00 €	1.773.000,00 €	8.156.800,00 €

Aktualisierte Überlagerung Erhaltungskonzept Straße (Ansatz: komplett grundhafter Ausbau) / Sanierungsbedarf Kanalisation (Ansatz: komplette Erneuerung im öffentlichen Bereich)										Recherche-Ermittlungen Büro Dipl.-Ing. Scheuermann u. Martin GmbH																	
Grundlage aus der Strategie "Bauprogramm mit begrenztem Budget von rd. 260.000 Euro/Jahr" (Strategie BB) Gemäß Vorgabe der Stadt Eltville sind Anpassungen gegenüber der Prioritätenliste eagle eye erfolgt. Die EP's wurden auf 160 €/m2 (grundhafter Ausbau inkl. SE's, inkl. Straßenbel.) angehoben. Grundlage aus Planunterlagen "Flächen mit Zustandsklassen" (Stand 11/2020) der Firma eagle eye technologies GmbH, Berlin										Planung vorh. (J/N)	TV (DB)	Haltung mit Schaden (J/N)	von Schacht nach Schacht	Kanal DN/ Material	Länge Kanal [m]	Bezeichnung Planung	PN Planung	Info aus Hydraulik	Jahr der Planung	Sanierungsart Ansatz im gepl. Ausbaubereich	Anz. Ltg. à 3000 €/St [St]	Bemerkungen	EP Haltungen [€/m]	Bauliche Umsetzung	Dipl.-Ing. Scheuermann u. Martin Kostenermittlung Offene Bauweise Kanal		
GIS-ID	Str. Abs	Strassenname	Abschnitt	Nutzung	Material	Fläche m²	Kosten	m² Preis	Massn.	Jahr								Haltungen	Leitungen	Gesamt							
FL_21042020_03720	Adolfstraße_90002_0010	Adolfstraße	0010	Fahrbahn	Asphalt	422,37	67.579,20 €	160,00 €	tg	2021	J 2009 N 2005	J J	2301712 - 2301711 2300201 - 2310508	DN 300 STZ Ei 300/200 B	AUS-Adolfstr.	5920	-	2019	Erneuerung	Planung/Kosten einschl. Schächte und Anschlussleitungen, auch Wörthstraße 0060 siehe Wörthstraße 0050	-	-	80.000,00 €	34.000,00 €	114.000,00 €		
FL_21042020_00690	Adolfstraße_90002_0010	Adolfstraße	0010	Gehweg	Asphalt	138,99	22.238,40 €	160,00 €	tg	2021	J 2009 N 2005	J J	2310507 - 2310508 2310508 - 2310509	Ei 500/350 B Ei 550/350 B	-	-	-	-	-	siehe Wörthstraße 0060	-	-	-	-	-		
FL_21042020_01294	Adolfstraße_90002_0020	Adolfstraße	0020	Fahrbahn	Asphalt	197,71	31.633,60 €	160,00 €	tg	2021	J 2009 N 2005	J J	2304306 - 2304305 2300202 - 2304306 2300202 - 2300201	DN 250 STZ DN 250 STZ Ei 300/200 B	AUS-Adolfstr.	5920	-	2019	Erneuerung	Planung/Kosten einschl. Schächte und Anschlussleitungen	-	-	52.000,00 €	34.000,00 €	86.000,00 €		
FL_21042020_00694	Adolfstraße_90002_0030	Adolfstraße	0030	Fahrbahn	Asphalt	616,23	98.596,80 €	160,00 €	tg	2021	J 2012 N 2009 N 2007 N 2009	N N - N	2301615 - 2301612 2301612 - 2301611 2301611 - 2301609 2301612 - 2301613 2301613 - 2301610 2301610 - 2300205	DN 400 SB DN 500 SB DN 500 B DN 500 DN 500 B DN 500 B	AUS-Adolfstr.	5920	-	2019	Erneuerung/ Rückbau	-	-	-	35.000,00 €	34.000,00 €	69.000,00 €		
FL_21042020_00695	Adolfstraße_90002_0030	Adolfstraße	0030	Gehweg	Asphalt	130,29	20.846,40 €	160,00 €	tg	2021	J 2017 N 2017	N N	2301611 - 2300204 2300204 - 2300203 2300203 - 2300202	DN 300 B DN 300 B DN 300 B	AUS KanSan	5591	-	2014	vorh. Renovierung	Haltungen mit Inliner -> Planung/Kosten Teilerneuerung Schächte und Anschlussleitungen, ggfs. neue TV vornehmen	2017 2017 2017	-	-	-	-	-	
FL_21042020_02075	Taurusstraße_90316_0080	Taurusstraße	0080	Fahrbahn	Asphalt	36,28	5.804,80 €	160,00 €	tg	2022	J 2005	J	2309506A - 2309506 2309506 - 2309505 2309505 - 2309504	Ei 450/300 B	AUS-Taurusstr.	5919	-	2019	Erneuerung	Planung/Kosten einschl. Schächte und Anschlussleitungen	-	-	152.000,00 €	92.000,00 €	244.000,00 €		
FL_21042020_02076	Taurusstraße_90316_0080	Taurusstraße	0080	Fahrbahn	Naturstein	686,77	109.883,20 €	160,00 €	tg	2022																	
FL_21042020_02078	Taurusstraße_90316_0080	Taurusstraße	0080	Gehweg	Asphalt	228,15	36.504,00 €	160,00 €	tg	2022																	
FL_21042020_02077	Taurusstraße_90316_0080	Taurusstraße	0080	Gehweg	Asphalt	212,43	33.988,80 €	160,00 €	tg	2022																	
FL_21042020_02054	Taurusstraße_90316_0090	Taurusstraße	0090	Fahrbahn	Asphalt	556,42	89.027,20 €	160,00 €	tg	2022	J 2005 N 2010	J	2309508 - 2304901 2309508 - 2309507 2309507 - 2309505	DN 250 STZ DN 250 STZ Ei 450/300 B	AUS-Taurusstr.	5919	-	2019	Erneuerung	Planung/Kosten einschl. Schächte und Anschlussleitungen	-	-	104.000,00 €	65.000,00 €	169.000,00 €		
FL_21042020_02055	Taurusstraße_90316_0090	Taurusstraße	0090	Gehweg	Asphalt	127,43	20.388,80 €	160,00 €	tg	2022																	
FL_21042020_02056	Taurusstraße_90316_0090	Taurusstraße	0090	Gehweg	Asphalt	59,35	9.496,00 €	160,00 €	tg	2022																	
FL_21042020_02057	Taurusstraße_90316_0090	Taurusstraße	0090	Gehweg	Asphalt	47,65	7.624,00 €	160,00 €	tg	2022																	
FL_21042020_02051	Taurusstraße_90316_0100	Taurusstraße	0100	Fahrbahn	Asphalt	333,16	53.305,60 €	160,00 €	tg	2022	J 2018	J	-	-	AUS-Taurusstr.	5919	-	2019	Erneuerung	Teilstrecke ohne Hauptkanal/Kosten nur Anschlussleitungen	-	-	20.000,00 €	-	20.000,00 €		
FL_21042020_02052	Taurusstraße_90316_0100	Taurusstraße	0100	Gehweg	Asphalt	75,75	12.120,00 €	160,00 €	tg	2022																	
FL_21042020_02053	Taurusstraße_90316_0100	Taurusstraße	0100	Gehweg	Asphalt	60,91	9.745,60 €	160,00 €	tg	2022																	
FL_21042020_01971	Taurusstraße_90316_0110	Taurusstraße	0110	Fahrbahn	Asphalt	498,39	79.742,40 €	160,00 €	tg	2023	J 2019	J	2310002 - 2309509	DN 250 B	18	Annahme	-	-	Erneuerung	auch Weinbergstraße 0010	1.000 €	-	18.000,00 €	-	18.000,00 €		
											J 2019	J	2309509 - 2309510	DN 250 B	52	Annahme	-	-	Erneuerung		1.000 €	-	52.000,00 €	9.000,00 €	61.000,00 €		
											J 2019	J	2309511 - 2309510	DN 300 STZ	15	Annahme	-	-	Teil-Erneuerung		1.000 €	-	15.000,00 €	18.000,00 €	33.000,00 €		
											J 2019	J	2309510 - 2312503	DN 400 B	15	Annahme	-	-	Teil-Erneuerung		1.100 €	-	16.500,00 €	-	16.500,00 €		
FL_21042020_01973	Taurusstraße_90316_0110	Taurusstraße	0110	Gehweg	Asphalt	109,09	17.454,40 €	160,00 €	tg	2023																	
FL_21042020_01972	Taurusstraße_90316_0110	Taurusstraße	0110	Gehweg	Asphalt	53,07	8.491,20 €	160,00 €	tg	2023																	
FL_21042020_01965	Weinbergstraße_90344_0010	Weinbergstraße	0010	Fahrbahn	Asphalt	478,40	76.544,00 €	160,00 €	tg	2023	J 2019	J	2310001 - 2310002	DN 250 B	41	Annahme	-	-	Erneuerung	siehe Taurusstraße 0010	1.000 €	-	41.000,00 €	9.000,00 €	50.000,00 €		
FL_21042020_01967	Weinbergstraße_90344_0010	Weinbergstraße	0010	Gehweg	Asphalt	104,18	16.668,80 €	160,00 €	tg	2023	J 2019	J	2310002 - 2309509	DN 250 B													
FL_21042020_01966	Weinbergstraße_90344_0010	Weinbergstraße	0010	Gehweg	Asphalt	96,79	15.486,40 €	160,00 €	tg	2023																	
FL_21042020_01960	Weinbergstraße_90344_0020	Weinbergstraße	0020	Fahrbahn	Asphalt	769,31	123.089,60 €	160,00 €	tg	2023	J 2019	J	2310003 - 2310004 2312501 - 2310004 2310004 - 2303010	DN 250 STZ DN 400 STZ DN 250 STZ	42 6 5	Annahme Annahme Annahme	- - -	- - -	Erneuerung Erneuerung Teil-Erneuerung		1.000 € 1.100 € 1.100 €	- - -	42.000,00 € 6.600,00 € 5.500,00 €	15.000,00 € 3.000,00 € -	57.000,00 € 9.600,00 € 5.500,00 €		
FL_21042020_01961	Weinbergstraße_90344_0020	Weinbergstraße	0020	Gehweg	Asphalt	203,70	32.592,00 €	160,00 €	tg	2023	J 2019	J	2300510 - 2300509 2300509 - 2300508	DN 300 B DN 300 B	8 30	Annahme Annahme	- -	- -	Erneuerung Teil-Erneuerung	auch Am Hanach 0040	1.000 € 1.000 €	- -	8.000,00 € 30.000,00 €	3.000,00 € 9.000,00 €	11.000,00 € 39.000,00 €		
FL_21042020_01962	Weinbergstraße_90344_0020	Weinbergstraße	0020	Gehweg	Asphalt	184,30	29.488,00 €	160,00 €	tg	2023																	

Aktualisierte Überlagerung Erhaltungskonzept Straße (Ansatz: komplett grundhafter Ausbau) / Sanierungsbedarf Kanalisation (Ansatz: komplette Erneuerung im öffentlichen Bereich)										Recherche-Ermittlungen Büro Dipl.-Ing. Scheuermann u. Martin GmbH																				
Grundlage aus der Strategie "Bauprogramm mit begrenztem Budget von rd. 260.000 Euro/Jahr" (Strategie BB) Gemäß Vorgabe der Stadt Eltville sind Anpassungen gegenüber der Prioritätenliste eagle eye erfolgt. Die EP's wurden auf 160 €/m2 (grundhafter Ausbau inkl. SE's, inkl. Straßenbel.) angehoben. Grundlage aus Planunterlagen "Flächen mit Zustandsklassen" (Stand 11/2020) der Firma eagle eye technologies GmbH, Berlin										Planung vorh. (J/N)	TV (DB)	Haltung mit Schaden (J/N)	von Schacht bis nach Schacht	Kanal DN/ Material	Länge Kanal (m)	Bezeichnung Planung	PN Planung	Info aus Hydraulik	Jahr der Planung	Sanierungsart Ansatz im gepl. Ausbaubereich	Anz. Ltg. à 3000 €/St (St)	Bemerkungen	EP Haltungen (€/m)	Bauliche Umsetzung	Dipl.-Ing. Scheuermann u. Martin Kostenermittlung Offene Bauweise Kanal					
GIS-ID	Str. Abs	Strassenname	Abschnitt	Nutzung	Material	Fläche m²	Kosten	m² Preis	Massn.	Jahr								Haltungen	Leitungen	Gesamt										
FL_21042020_03672	Tannepädche_90314_0010	Tannepädche	0010	Fahrbahn	Asphalt	368,53	58.964,80 €	160,00 €	tg	2024																				
FL_21042020_03674	Tannepädche_90314_0010	Tannepädche	0010	Fahrbahn	Asphalt	145,92	23.347,20 €	160,00 €	tg	2024																				
FL_21042020_03673	Tannepädche_90314_0010	Tannepädche	0010	Fahrbahn	Asphalt	82,47	13.195,20 €	160,00 €	tg	2024	N	2003	N	2325101 - 2325207	DN 150 PVC	70	Annahme	-	-	-	Erneuerung/ Erweiterung	4	Ansatz Erweiterung ca. 30m	1.000 €	-	70.000,00 €	12.000,00 €	82.000,00 €		
FL_21042020_00342	Wörthstraße_90353_0040	Wörthstraße	0040	Fahrbahn	Asphalt	181,32	29.011,20 €	160,00 €	tg	2024	N	2005	N	2308201 - 2310505	DN 300 STZ	10	Annahme	-	-	-	Erneuerung	1		1.000 €	-	10.000,00 €	3.000,00 €	13.000,00 €		
											J	2009	J	2310504 - 2310505	DN 400 STZ	42	Annahme	-	-	-	Erneuerung	7		1.100 €	-	46.200,00 €	21.000,00 €	67.200,00 €		
											N	2005	J	2310505 - 2310506	Ei 450/300 B	32	Annahme	-	-	-	Erneuerung	3		1.100 €	-	35.200,00 €	9.000,00 €	44.200,00 €		
FL_21042020_00343	Wörthstraße_90353_0040	Wörthstraße	0040	Gehweg	Asphalt	46,37	7.419,20 €	160,00 €	tg	2024																				
FL_21042020_00339	Wörthstraße_90353_0050	Wörthstraße	0050	Fahrbahn	Asphalt	267,65	42.824,00 €	160,00 €	tg	2024	N	2005	J	2310506 - 2310507	Ei 500/350 B	30	Annahme	-	-	-	Erneuerung	4		1.100 €	-	33.000,00 €	12.000,00 €	45.000,00 €		
											N	2005	J	2310507 - 2310508	Ei 500/350 B	23	Annahme	-	-	-	Erneuerung	13		1.100 €	-	25.300,00 €	39.000,00 €	64.300,00 €		
FL_21042020_00340	Wörthstraße_90353_0050	Wörthstraße	0050	Gehweg	Asphalt	75,39	12.062,40 €	160,00 €	tg	2024																				
FL_21042020_00333	Wörthstraße_90353_0060	Wörthstraße	0060	Fahrbahn	Asphalt	494,05	79.048,00 €	160,00 €	tg	2024	J	2005	J	2300201 - 2310508	Ei 300/200 B															
											N	2005	J	2310508 - 2310509	Ei 550/350 B	29	Annahme	-	-	-	Erneuerung	5	siehe Adolfstraße 0010	1.200 €	-	34.800,00 €	15.000,00 €	49.800,00 €		
											N	2005	J	2310509 - 2310510	Ei 550/350 B	45	Annahme	-	-	-	Erneuerung	11		1.200 €	-	54.000,00 €	33.000,00 €	87.000,00 €		
											N	ohne	-	2310510 - 2310511	Ei 550/350 B	2	Annahme	-	-	-	Erneuerung	0		1.200 €	-	2.400,00 €	-	2.400,00 €		
											N	2005	N	2310511 - 2310512	DN 700 B	18	Annahme	-	-	-	Erneuerung	4		1.500 €	-	27.000,00 €	12.000,00 €	39.000,00 €		
											N	2005	J	2310512 - 2310513	Ei 500/350 B	23	Annahme	-	-	-	Erneuerung	4		1.200 €	-	27.600,00 €	12.000,00 €	39.600,00 €		
											N	2005	J	2310512 - 2307904	DN 700 B	10	Annahme	-	-	-	Teil-Erneuerung	0		1.500 €	-	15.000,00 €	-	15.000,00 €		
FL_21042020_00337	Wörthstraße_90353_0060	Wörthstraße	0060	Gehweg	Asphalt	161,18	25.788,80 €	160,00 €	tg	2024																				
Ansatz SuM	Wörthstraße_90353_0065	Wörthstraße	0065	Teilstück zwischen 0060 und 0070 (ebenso Straße Ausbau 2024?)																										
				Nicht in eagle eye Tabellen enthalten (kein Ansatz)																										
FL_21042020_00332	Wörthstraße_90353_0070	Wörthstraße	0070	Fahrbahn	Asphalt	742,13	118.740,80 €	160,00 €	tg	2024	N	2005	J	2310513 - 2310514	Ei 500/350 B	42	Annahme	-	-	-	Erneuerung	10		1.200 €	-	50.400,00 €	30.000,00 €	80.400,00 €		
											N	2005	J	2310514 - 2310517	DN 500 B	19	Annahme	-	-	-	Erneuerung	3	auch Wörthstraße 0070	1.200 €	-	22.800,00 €	9.000,00 €	31.800,00 €		
											N	2005	J	2310514 - 2310517	DN 500 B			-	-	-										
											N	ohne	-	7312708 - 2312709	RE 1500/2000 B			-	-	-							unbekannt	unbekannt	unbekannt	
											N	ohne	-	7312709 - 2312710	RE 1500/2000 B			-	-	-							unbekannt	unbekannt	unbekannt	
											N	ohne	-	7312710 - 2312711	RE 1500/2000 B			-	-	-							unbekannt	unbekannt	unbekannt	
											J	2015	J	2312705 - 2310515	DN 500 PVC	5	Annahme	-	-	-	Teil-Erneuerung	0		1.200 €	-	6.000,00 €	-	6.000,00 €		
											J	2015	J	2310515 - 2312716	DN 500 B	8	Annahme	-	-	-	Erneuerung	0		1.200 €	-	9.600,00 €	-	9.600,00 €		
											J	2015	J	2310516 - 2310517	DN 500 B	3	Annahme	-	-	-	Erneuerung	0		1.200 €	-	3.600,00 €	-	3.600,00 €		
											N	2005	J	2310517 - 2310518	Ei 500/350 B	22	Annahme	-	-	-	Erneuerung	3		1.200 €	-	26.400,00 €	9.000,00 €	35.400,00 €		
											N	2005	J	2310518 - 2310519	DN 500 B	28	Annahme	-	-	-	Erneuerung	4		1.200 €	-	33.600,00 €	12.000,00 €	45.600,00 €		
											N	2005	J	2310519 - 2308607	DN 500 B	11	Annahme	-	-	-	Erneuerung	1		1.200 €	-	13.200,00 €	3.000,00 €	16.200,00 €		
FL_21042020_00335	Wörthstraße_90353_0070	Wörthstraße	0070	Gehweg	Asphalt	253,74	40.598,40 €	160,00 €	tg	2024																				
FL_21042020_01170	Wörthstraße_90353_0070	Wörthstraße	0070	Gehweg	Asphalt	107,21	17.153,60 €	160,00 €	dt	2024																				
FL_21042020_01171	Wörthstraße_90353_0070	Wörthstraße	0070	Gehweg	Asphalt	87,29	13.966,40 €	160,00 €	dt	2024																				
FL_21042020_02088	Am Hanach_90011_0010	Am Hanach	0010	Fahrbahn	Asphalt	859,19	137.470,40 €	160,00 €	tg	2025	J	2019	J	2300503 - 2300502	DN 350 B	68	Annahme	-	-	-	Erneuerung	8		1.100 €	-	74.800,00 €	24.000,00 €	98.800,00 €		
											J	2019	J	2300502 - 2300516	DN 350 B	25	Annahme	-	-	-	Erneuerung	2		1.100 €	-	27.500,00 €	6.000,00 €	33.500,00 €		
											N	2006	N	6300501 - 2300516	DN 300 PVC	5	Annahme	-	-	-	Teil-Erneuerung	0		1.000 €	-	5.000,00 €	-	5.000,00 €		
											J	2019	J	2300516 - 2300517	DN 350 B	22	Annahme	-	-	-	Erneuerung	1		1.100 €	-	24.200,00 €	3.000,00 €	27.200,00 €		
											N	2006	N	6300502 - 2300517	DN 300 PVC	5	Annahme	-	-	-	Teil-Erneuerung	0		1.000 €	-	5.000,00 €	-	5.000,00 €		
											J	2019	J	2300517 - 2300501	DN 350 B	15	Annahme	-	-	-	Erneuerung	0		1.100 €	-	16.500,00 €	-	16.500,00 €		
											J	2019	J	2300501 - 2303410	DN 350 STZ	8	Annahme	-	-	-	Erneuerung	0	auch Friedrichstraße 0040	1.100 €	-	8.800,00 €	-	8.800,00 €		
FL_21042020_02089	Am Hanach_90011_0010	Am Hanach	0010	Gehweg	Asphalt	212,35	33.976,00 €	160,00 €	tg	2025																				
FL_21042020_02355	Am Hanach_90011_0010	Am Hanach	0010	Gehweg	Asphalt	133,92	21.427,20 €	160,00 €	tg	2025																				
FL_21042020_02103	Am Hanach_90011_0020	Am Hanach	0020	Fahrbahn	Asphalt	553,09	88.494,40 €	160,00 €	tg	2025	J	2019	J	2300505 - 2300504	DN 300 B	55	Annahme	-	-	-	Erneuerung	6		1.000 €	-	55.000,00 €	18.000,00 €	73.000,00 €		
											J	2019	J	2300504 - 2300503	DN 300 B	7	Annahme	-	-	-	Erneuerung	0		1.000 €	-	7.000,00 €	-	7.000,00 €		
											J	2019	J	2306901 - 2300503	DN 300 B	7	Annahme	-	-	-	Erneuerung	0		1.000 €	-	7.000,00 €	-	7.000,00 €		
FL_21042020_02104	Am Hanach_90011_0020	Am Hanach	0020	Gehweg	Asphalt	136,97	21.915,20 €	160,00 €	tg	2025																				
FL_21042020_02105	Am Hanach_90011_0020	Am Hanach	0020	Gehweg	Asphalt	136,07	21.771,20 €	160,00 €	tg																					

Aktualisierte Überlagerung Erhaltungskonzept Straße (Ansatz: komplett grundhafter Ausbau) / Sanierungsbedarf Kanalisation (Ansatz: komplette Erneuerung im öffentlichen Bereich)										Recherche-Ermittlungen Büro Dipl.-Ing. Scheuermann u. Martin GmbH																			
Grundlage aus der Strategie "Bauprogramm mit begrenztem Budget von rd. 260.000 Euro/Jahr" (Strategie BB)										Dipl.-Ing. Scheuermann u. Martin																			
Gemäß Vorgabe der Stadt Eltville sind Anpassungen gegenüber der Prioritätenliste eagle eye erfolgt. Die EP's wurden auf 160 €/m2 (grundhafter Ausbau inkl. SE's, inkl. Straßenbel.) angehoben.										Kostenermittlung Offene Bauweise Kanal																			
Grundlage aus Planunterlagen "Flächen mit Zustandsklassen" (Stand 11/2020) der Firma eagle eye technologies GmbH, Berlin										Kostenermittlung Offene Bauweise Kanal																			
GIS-ID	Str. Abs	Strassenname	Abschnitt	Nutzung	Material	Fläche m²	Kosten	m² Preis	Massn.	Jahr	Planung vorh. (J/N)	TV (DB)	Haltung mit Schaden (J/N)	von Schacht nach Schacht	Kanal DN/ Material	Länge Kanal [m]	Bezeichnung Planung	PN Planung	Info aus Hydraulik	Jahr der Planung	Sanierungsart Ansatz im gepl. Ausbaubereich	Anz. Ltg. à 3000 €/St [St]	Bemerkungen	EP Haltungen [€/m]	Bauliche Umsetzung	Haltungen und Schächte	Leitungen	Gesamt	
FL_21042020_01951	Blücherstraße_90043_0010	Blücherstraße	0010	Fahrbahn	Asphalt	743,51	118.961,60 €	160,00 €	tg	2026	J	2019	J	2301801 - 2301802	DN 300 STZ	54	Annahme	-	-	-	Erneuerung	10		1.000 €	-	54.000,00 €	30.000,00 €	84.000,00 €	
FL_21042020_01953	Blücherstraße_90043_0010	Blücherstraße	0010	Gehweg	Asphalt	96,73	15.476,80 €	160,00 €	tg	2026	J	2019	N	2301802 - 2301803	DN 300 STZ	2	Annahme	-	-	-	Erneuerung	0		1.000 €	-	2.000,00 €	-	2.000,00 €	
FL_21042020_01952	Blücherstraße_90043_0010	Blücherstraße	0010	Gehweg	Asphalt	60,47	9.675,20 €	160,00 €	tg	2026																			
FL_21042020_01974	Herberstraße_90131_0010	Herberstraße	0010	Fahrbahn	Asphalt	567,24	90.758,40 €	160,00 €	tg	2026	N	2011	J	2308623A - 2304401	DN 800 B	8	Annahme	-	-	-	Erneuerung	0		1.600 €	-	12.800,00 €	-	12.800,00 €	
FL_21042020_01976	Herberstraße_90131_0010	Herberstraße	0010	Gehweg	Asphalt	53,13	8.500,80 €	160,00 €	dt	2026	J	2011	N	2304401 - 4304401	DN 800 B	45	Annahme	-	-	-	Erneuerung	0		1.600 €	-	72.000,00 €	-	72.000,00 €	
											N	2011	J	4304401 - 4304402	DN 800 B	31	Annahme	-	-	-	Erneuerung	0		1.600 €	-	49.600,00 €	-	49.600,00 €	
											J	2011	J	4304402 - 4304403	DN 800 B	10	Annahme	-	-	-	Erneuerung	1		1.600 €	-	16.000,00 €	3.000,00 €	19.000,00 €	
											J	2019	N	2304403 - 2304402	DN 250 STZ	5	Annahme	-	-	-	Teil-Erneuerung	1		1.000 €	-	5.000,00 €	3.000,00 €	8.000,00 €	
											J	2019	N	2304402 - 2304406	DN 250 STZ	30	Annahme	-	-	-	Erneuerung	0		1.000 €	-	30.000,00 €	-	30.000,00 €	
											J	2019	J	2304407 - 2304406	DN 250 STZ	5	Annahme	-	-	-	Teil-Erneuerung	1		1.000 €	-	5.000,00 €	3.000,00 €	8.000,00 €	
											J	2019	J	2304406 - 2304410	DN 250 STZ	27	Annahme	-	-	-	Erneuerung	0		1.000 €	-	27.000,00 €	-	27.000,00 €	
											J	2019	J	2309703 - 2304410	DN 250 STZ	20	Annahme	-	-	-	Teil-Erneuerung	0		1.000 €	-	20.000,00 €	-	20.000,00 €	
											J	2019	J	2304410 - 2304411	DN 250 STZ	5	Annahme	-	-	-	Erneuerung	0		1.000 €	-	5.000,00 €	-	5.000,00 €	
FL_21042020_01977	Herberstraße_90131_0010	Herberstraße	0010	Gehweg	Betonstein	86,75	13.880,00 €	160,00 €	tg	2026																			
FL_21042020_03677	Lohweg_90202_0010	Lohweg	0010	Fahrbahn	Asphalt	348,37	55.739,20 €	160,00 €	tg	2026	N	2009	N	2323003 - 2323002	DN 200 PVC	56	Annahme	-	-	-	Erneuerung/ Erweiterung	5	Ansatz Erweiterung ca. 30m	1.000 €	-	56.000,00 €	15.000,00 €	71.000,00 €	
											N	2009	N	2323002 - 2323001	DN 200 PVC	43	Annahme	-	-	-	Erneuerung	2		1.000 €	-	43.000,00 €	6.000,00 €	49.000,00 €	
											J	2020	N	2323001 - 2321114	DN 500 B	10	Annahme	-	-	-	Erneuerung	1		1.200 €	-	12.000,00 €	3.000,00 €	15.000,00 €	
FL_21042020_03678	Lohweg_90202_0010	Lohweg	0010	Fahrbahn	Asphalt	229,83	36.772,80 €	160,00 €	tg	2026																			

Aktualisierte Überlagerung Erhaltungskonzept Straße (Ansatz: komplett grundhafter Ausbau) / Sanierungsbedarf Kanalisation (Ansatz: komplette Erneuerung im öffentlichen Bereich)										Recherche-Ermittlungen Büro Dipl.-Ing. Scheuermann u. Martin GmbH																				
Grundlage aus der Strategie "Bauprogramm mit begrenztem Budget von rd. 260.000 Euro/Jahr" (Strategie BB)										Grundlage aus Planunterlagen "Flächen mit Zustandsklassen" (Stand 11/2020) der Firma eagle eye technologies GmbH, Berlin																				
Gemäß Vorgabe der Stadt Eltville sind Anpassungen gegenüber der Prioritätenliste eagle eye erfolgt. Die EP's wurden auf 160 €/m2 (grundhafter Ausbau inkl. SE's, inkl. Straßenbel.) angehoben.										Dipl.-Ing. Scheuermann u. Martin																				
GIS-ID	Str. Abs.	Strassenname	Abschnitt	Nutzung	Material	Fläche m²	Kosten	m² Preis	Massn.	Jahr	Planung vorh. (J/N)	TV (DB)	Haltung mit Schaden (J/N)	von Schacht bis nach Schacht	Kanal DN/ Material	Länge Kanal [m]	Bezeichnung Planung	PN Planung	Info aus Hydraulik	Jahr der Planung	Sanierungsart Ansatz im gepl. Ausbaubereich	Anz. Lt. à 3000 €/St (St)	Bemerkungen	EP Haltungen [€/m]	Bauliche Umsetzung	Haltungen und Schächte	Leitungen	Gesamt		
FL_21042020_02026	Friedrichstraße_90097_0050	Friedrichstraße	0050	Fahrbahn	Asphalt	364,97	58.395,20 €	160,00 €	tg	2027	J 2019	J	2303411 - 2314001	DN 900 B	23	Annahme	-	-	-	-	Erneuerung	1		1.800 €	-	41.400,00 €	3.000,00 €	44.400,00 €		
											J 2019	J	2314001 - 2303410	DN 350 STZ	36	Annahme	-	-	-	-	Erneuerung	1		1.100 €	-	39.600,00 €	3.000,00 €	42.600,00 €		
											J 2019	J	2314001 - 4303402	DN 900 B	47	Annahme	-	-	-	-	Erneuerung	1		1.800 €	-	84.600,00 €	3.000,00 €	87.600,00 €		
											N	ohne	-	4303405 - 4303404	DN 900 B	39	Annahme	-	-	-	Erneuerung	1	auch Friedrichstraße 0060	1.800 €	-	70.200,00 €	3.000,00 €	73.200,00 €		
											N	2005	J	4303404 - 4303403	DN 900 B	39	Annahme	-	-	-	Erneuerung	1	auch Friedrichstraße 0040	1.800 €	-	70.200,00 €	3.000,00 €	73.200,00 €		
FL_21042020_02028	Friedrichstraße_90097_0050	Friedrichstraße	0050	Gehweg	Asphalt	99,52	15.923,20 €	160,00 €	dt	2027																				
FL_21042020_02027	Friedrichstraße_90097_0050	Friedrichstraße	0050	Gehweg	Asphalt	81,39	13.022,40 €	160,00 €	dt	2027																				
FL_21042020_02029	Friedrichstraße_90097_0060	Friedrichstraße	0060	Fahrbahn	Asphalt	478,62	76.579,20 €	160,00 €	tg	2027	J 2019	J	2302401 - 2303411	DN 1000 B	10	Annahme	-	-	-	-	Teil-Erneuerung	0		1.800 €	-	18.000,00 €	-	18.000,00 €		
											J 2019	J	2303412 - 2303411	DN 400 STZ	4	Annahme	-	-	-	-	Erneuerung	1		1.100 €	-	4.400,00 €	3.000,00 €	7.400,00 €		
											J 2019	J	2303413 - 2303412	DN 400 B	40	Annahme	-	-	-	-	Erneuerung	7		1.100 €	-	44.000,00 €	21.000,00 €	65.000,00 €		
											J 2019	J	2303414 - 2303413	DN 400 B	39	Annahme	-	-	-	-	Erneuerung	5	auch Friedrichstraße 0070	1.100 €	-	42.900,00 €	15.000,00 €	57.900,00 €		
											N	ohne	-	4303407 - 4303406	DN 600 B	16	Annahme	-	-	-	Erneuerung	0	auch Friedrichstraße 0070	1.400 €	-	22.400,00 €	-	22.400,00 €		
											N	ohne	-	4303406 - 4303405	DN 900 B	55	Annahme	-	-	-	Erneuerung	1		1.800 €	-	99.000,00 €	3.000,00 €	102.000,00 €		
											N	ohne	-	4303405 - 4303404	DN 900 B															
FL_21042020_02030	Friedrichstraße_90097_0060	Friedrichstraße	0060	Gehweg	Asphalt	125,74	20.118,40 €	160,00 €	dt	2027																				
FL_21042020_02031	Friedrichstraße_90097_0060	Friedrichstraße	0060	Gehweg	Asphalt	115,71	18.513,60 €	160,00 €	tg	2027																				
FL_21042020_01829	Friedrichstraße_90097_0070	Friedrichstraße	0070	Fahrbahn	Asphalt	938,78	150.204,80 €	160,00 €	tg	2027	J 2019	J	2302001 - 2303417	DN 300 STZ	10	Annahme	-	-	-	-	Teil-Erneuerung	0		1.000 €	-	10.000,00 €	-	10.000,00 €		
											J 2019	J	2303418 - 2303417	DN 300 STZ	10	Annahme	-	-	-	-	Teil-Erneuerung	0		1.000 €	-	10.000,00 €	-	10.000,00 €		
											J 2019	J	2303417 - 2303416	DN 300 STZ	61	Annahme	-	-	-	-	Erneuerung	12		1.000 €	-	61.000,00 €	36.000,00 €	97.000,00 €		
											J 2019	J	2303416 - 2303415	DN 400 STZ	31	Annahme	-	-	-	-	Erneuerung	4		1.100 €	-	34.100,00 €	12.000,00 €	46.100,00 €		
											J 2019	J	2303415 - 2303428	DN 400 STZ	35	Annahme	-	-	-	-	Erneuerung	5		1.100 €	-	38.500,00 €	15.000,00 €	53.500,00 €		
											J 2019	J	2303428 - 2303414	DN 400 STZ	5	Annahme	-	-	-	-	Erneuerung	0		1.100 €	-	5.500,00 €	-	5.500,00 €		
											J 2019	J	2303428 - 2310114	DN 400 STZ	12	Annahme	-	-	-	-	Erneuerung	0		1.100 €	-	13.200,00 €	-	13.200,00 €		
											J 2019	J	2310115 - 2303414	DN 250 STZ	10	Annahme	-	-	-	-	Teil-Erneuerung	0		1.000 €	-	10.000,00 €	-	10.000,00 €		
											J 2019	J	2303414 - 2310114	DN 400 STZ	13	Annahme	-	-	-	-	Erneuerung	0		1.100 €	-	14.300,00 €	-	14.300,00 €		
											J 2019	J	2303414 - 2303413	Ei 750/500 B	40	Annahme	-	-	-	-	Erneuerung	8		1.100 €	-	44.000,00 €	24.000,00 €	68.000,00 €		
											N	ohne	-	4310101 - 4303407	DN 600 B	10	Annahme	-	-	-	Teil-Erneuerung	0		1.400 €	-	14.000,00 €	-	14.000,00 €		
											N	ohne	-	4303407 - 4303406	DN 600 B	18	Annahme	-	-	-	Erneuerung	0		1.400 €	-	25.200,00 €	-	25.200,00 €		
FL_21042020_01830	Friedrichstraße_90097_0070	Friedrichstraße	0070	Gehweg	Asphalt	202,31	32.369,60 €	160,00 €	dt	2027	J 2019	J	2303404 - 2303403	Ei 300/400 B	35	Annahme	-	-	-	-	Erneuerung	8		1.100 €	-	38.500,00 €	24.000,00 €	62.500,00 €		
FL_21042020_02019	Friedrichstraße_90097_0070	Friedrichstraße	0070	Gehweg	Asphalt	169,21	27.073,60 €	160,00 €	dt	2027	J 2019	J	2303403 - 2303402	Ei 300/400 B	36	Annahme	-	-	-	-	Erneuerung	4		1.100 €	-	39.600,00 €	12.000,00 €	51.600,00 €		
FL_21042020_02010	Friedrichstraße_90097_0010	Friedrichstraße	0010	Fahrbahn	Asphalt	574,86	91.977,60 €	160,00 €	tg	2027	J 2019	J	2303402 - 2303401	Ei 300/400 B	22	Annahme	-	-	-	-	Erneuerung	1		1.100 €	-	24.200,00 €	3.000,00 €	27.200,00 €		
											J 2019	J	2303401 - 2308612	DN 250 B	16	Annahme	-	-	-	-	Erneuerung	0		1.200 €	-	19.200,00 €	-	19.200,00 €		
FL_21042020_02011	Friedrichstraße_90097_0010	Friedrichstraße	0010	Gehweg	Asphalt	143,69	22.990,40 €	160,00 €	tg	2027																				
FL_21042020_02013	Friedrichstraße_90097_0010	Friedrichstraße	0010	Gehweg	Asphalt	61,48	9.836,80 €	160,00 €	tg	2027																				
FL_21042020_02017	Friedrichstraße_90097_0020	Friedrichstraße	0020	Fahrbahn	Asphalt	299,54	47.926,40 €	160,00 €	tg	2027	J 2019	N	2303404 - 2303405	DN 250 STZ	29	Annahme	-	-	-	-	Erneuerung	4		1.000 €	-	29.000,00 €	12.000,00 €	41.000,00 €		
											J 2019	J	2303405 - 2303406	DN 250 B	31	Annahme	-	-	-	-	Erneuerung	6		1.000 €	-	31.000,00 €	18.000,00 €	49.000,00 €		
FL_21042020_02018	Friedrichstraße_90097_0020	Friedrichstraße	0020	Gehweg	Asphalt	97,91	15.665,60 €	160,00 €	tg	2027																				
FL_21042020_02019	Friedrichstraße_90097_0020	Friedrichstraße	0020	Gehweg	Asphalt	67,41	10.785,60 €	160,00 €	tg	2027																				
FL_21042020_02020	Friedrichstraße_90097_0030	Friedrichstraße	0030	Fahrbahn	Asphalt	451,51	72.241,60 €	160,00 €	tg	2027	J 2019	J	2303406 - 2303406A	Ei 300/200 B	44	Annahme	-	-	-	-	Erneuerung	6		1.000 €	-	44.000,00 €	18.000,00 €	62.000,00 €		
											J 2019	J	2303406A - 2303407	Ei 300/200 B	36	Annahme	-	-	-	-	Erneuerung	8		1.000 €	-	36.000,00 €	24.000,00 €	60.000,00 €		
FL_21042020_02022	Friedrichstraße_90097_0030	Friedrichstraße	0030	Gehweg	Asphalt	139,56	22.329,60 €	160,00 €	tg	2027																				
FL_21042020_02021	Friedrichstraße_90097_0030	Friedrichstraße	0030	Gehweg	Asphalt	117,81	18.849,60 €	160,00 €	tg	2027																				
FL_21042020_02023	Friedrichstraße_90097_0040	Friedrichstraße	0040	Fahrbahn	Asphalt	459,42	73.507,20 €	160,00 €	tg	2027	J 2019	J	2303407 - 2303408	Ei 600/400 B	25	Annahme	-	-	-	-	Erneuerung	4		1.400 €	-	35.000,00 €	12.000,00 €	47.000,00 €		
											J 2019	J	2303410 - 2303409	DN 700 B	47	Annahme	-	-	-	-	Erneuerung	0		1.500 €	-	70.500,00 €	-	70.500,00 €		
											J 2019	J	2303409 - 2303408	DN 700 B	10	Annahme	-	-	-	-	Erneuerung	0		1.500 €	-	15.000,00 €	-	15.000,00 €		
											J 2019	J	2314001 - 4303402	DN 900 B	52	Annahme	-	-	-	-	Erneuerung	0		1.800 €	-	93.600,00 €	-	93.600,00 €		
											J 2019	J	4303402 - 4303401	DN 1200 B	29	Annahme	-	-	-	-	Erneuerung	0								

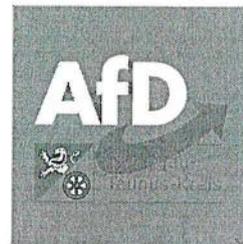
Überlagerung Erhaltungskonzept Straße (grundhafter Ausbau)/ Erneuerung Bestandskanal								
Geplante bauliche Umsetzung	Straße	Klassifizierung der Sanierungsabschnitte nach Straßenbeitragsrecht durch Amt I (farbliche Kennzeichnung entsprechend)	Grundlage Erhaltungskonzept Straße eeagle eye Strategie BB SuM-Anpassung grundhafter Ausbau (€)	Kosten-Ermittlungen offene Bauweise Kanal Büro Dipl.-Ing. Scheuermann u. Martin GmbH			Geschätzter Anteil zu erhebender Straßenbeiträge ausgehend von 95% der Kosten grundhafter Ausbau	Geschätzter Anteil zu erhebender Straßenbeiträge für Straßenentwässerung ausgehend von ca. 33 % der Gesamtkosten Kanal)
				Haltungen und Schächte	Leitungen	Gesamt		
Jahr				(€)	(€)	(€)	bei A 75% Anliegeranteil bei D 50% Anliegeranteil bei Ü 5% Anliegeranteil	bei A 75% Anliegeranteil bei D 50% Anliegeranteil bei Ü 5% Anliegeranteil
2021	Adolfstraße	D neben Verkehr Adolfstraße Zufahrt zu Bleichstraße, Heinrich-Müller-Netscher-Straße, Bechmünzer Straße	331.283,20 €	167.000,00 €	102.000,00 €	269.000,00 €	157.359,52 €	44.385,00 €
2022	Taunusstraße (Abschnitt Friedrichstraße Balduinstraße)	A m.E reiner Anliegerverkehr, Abschnittsbildung erforderlich	186.180,80 €	152.000,00 €	92.000,00 €	244.000,00 €	132.653,82 €	60.390,00 €
	Taunusstraße (Balduinstraße bis Weinbergstraße)	D Durchgangstraße zu Im Krautgarten, Gartenstraße, tw. Feldstraße	201.707,20 €	104.000,00 €	85.000,00 €	189.000,00 €	95.810,92 €	31.185,00 €
2023	Taunusstraße (Abschnitt nördlich der Weinbergstraße)	A Sackgasse, reiner Anliegerverkehr	105.688,00 €	101.500,00 €	27.000,00 €	128.500,00 €	75.302,70 €	31.803,75 €
	Weinbergstraße	D innerörtliche Verbindung zu Am Hanach, lange LKW Route zum Gewerbegebiet Ost - so auch beschildert	293.868,80 €	133.100,00 €	39.000,00 €	172.100,00 €	139.587,68 €	28.396,50 €
2024	Tannepädchen (Erbach) /	A eindeutig trotz angrenzendes Franseckystift !	95.507,20 €	70.000,00 €	12.000,00 €	82.000,00 €	68.048,88 €	20.295,00 €
	Wörthstraße,(Abschnitt Schwalbacher Straße bis Schlittstraße)	D innerörtliche Verbindung Schwalbacher Straße / Roßpfad Richtung Kiedricher	386.612,80 €	476.100,00 €	219.000,00 €	695.100,00 €	183.641,08 €	114.691,50 €
2025	Am Hanach (Blücherstraße bis Friedrichstraße)/	D innerörtliche Verbindung Friedrichstraße - etc. Schwalbacher Straße lange LKW Route aus und zum Gewerbegebiet Ost - so auch beschildert	743.833,60 €	616.000,00 €	150.000,00 €	766.000,00 €	353.320,96 €	126.390,00 €
	Franseckystr. (Erbach. Abschnitt Tannepädche bis bis ca. Eberbacher Straße)	D innerörtliche Verbindung Eberbacher Straße - Ringstraße	76.368,00 €	129.000,00 €	9.000,00 €	138.000,00 €	36.274,80 €	22.770,00 €

Überlagerung Erhaltungskonzept Straße (grundhafter Ausbau)/ Erneuerung Bestandskanal								
Geplante bauliche Umsetzung	Straße	Klassifizierung der Sanierungsabschnitte nach Straßenbeitragsrecht durch Amt I (farbliche Kennzeichnung entsprechend)	Grundlage Erhaltungskonzept Straße eeagle eye Strategie BB SuM-Anpassung grundhafter Ausbau (€)	Kosten-Ermittlungen offene Bauweise Kanal Büro Dipl.-Ing. Scheuermann u. Martin GmbH			Geschätzter Anteil zu erhebender Straßenbeiträge ausgehend von 95% der Kosten grundhafter Ausbau	Geschätzter Anteil zu erhebender Straßenbeiträge für Straßenentwässerung ausgehend von ca. 33 % der Gesamtkosten Kanal)
				Haltungen und Schächte	Leitungen	Gesamt		
Jahr				(€)	(€)	(€)	bei A 75% Anliegeranteil bei D 50% Anliegeranteil bei Ü 5% Anliegeranteil	bei A 75% Anliegeranteil bei D 50% Anliegeranteil bei Ü 5% Anliegeranteil
2026	Blücherstraße /	D innerörtliche Verbindung Friedrichstraße - etc. Schwalbacher Straße lange LKW Route aus und zum Gewerbegebiet Ost - so auch beschildert	144.113,60 €	56.000,00 €	30.000,00 €	86.000,00 €	68.453,96 €	14.190,00 €
	Herberstraße	A Sackgasse, reiner Anliegerverkehr	113.139,20 €	242.400,00 €	9.000,00 €	251.400,00 €	80.611,68 €	62.221,50 €
	Lohweg (Erbach)	A Sackgasse, reiner Anliegerverkehr Erschließungsvereinbarung?	92.512,00 €	111.000,00 €	24.000,00 €	135.000,00 €	65.914,80 €	33.412,50 €
2027	Friedrichstraße (Abschnitt Schwalbacher Straße bis Bunkenweg) /	D innerörtliche Verbindung Friedrichstraße -- Abschnittsbildung hinter Weinhohle aber auch da innerörtlich	834.356,80 €	1.391.300,00 €	267.000,00 €	1.658.300,00 €	396.319,48 €	273.619,50 €
	Parkplatz Schlossergasse (Hattenheim)	Nicht beitragspflichtig, weil der Kreis der davon Bevorrechtigten nicht abgrenzbar ist	102.640,00 €	20.000,00 €	0,00 €	20.000,00 €	- €	- €
2028	Uhlandweg (Erbach)!	A Sackgasse, reiner Anliegerverkehr	29.894,40 €	61.600,00 €	6.000,00 €	67.600,00 €	21.299,76 €	16.731,00 €
	Kirchstraße (Erbach, 3 Parkplatzbereiche)	Beitragspflicht prüfen; Parkstände in dieser Form gehören zur Straßenanlage und den Grundstücken - Abzurechnen über gesamte Straße D Durchgang zu Jahnstr., Kaspar-Kloos-Str	220.243,20 €	5.000,00 €	6.000,00 €	11.000,00 €	104.615,52 €	1.815,00 €
2029	Kreuzstraße (Erbach)	A oder D eher A - so berechnet	265.630,40 €	267.400,00 €	36.000,00 €	303.400,00 €	189.261,66 €	75.091,50 €
	Rheinstraße (Erbach. Abschnitt Rheinallee bis ca. 30m oberhalb Andreasgasse)	A	117.225,60 €	123.000,00 €	33.000,00 €	156.000,00 €	83.523,24 €	38.610,00 €

Überlagerung Erhaltungskonzept Straße (grundhafter Ausbau)/ Erneuerung Bestandskanal								
Geplante bauliche Umsetzung	Straße	Klassifizierung der Sanierungsabschnitte nach Straßenbeitragsrecht durch Amt I (farbliche Kennzeichnung entsprechend)	Grundlage Erhaltungskonzept Straße eeagle eye Strategie BB SuM-Anpassung grundhafter Ausbau (€)	Kosten-Ermittlungen offene Bauweise Kanal Büro Dipl.-Ing. Scheuermann u. Martin GmbH			Geschätzter Anteil zu erhebender Straßenbeiträge ausgehend von 95% der Kosten grundhafter Ausbau	Geschätzter Anteil zu erhebender Straßenbeiträge für Straßenentwässerung ausgehend von ca. 33 % der Gesamtkosten Kanal)
				Haltungen und Schächte	Leitungen	Gesamt		
Jahr				(€)	(€)	(€)	bei A 75% Anliegeranteil bei D 50% Anliegeranteil bei Ü 5% Anliegeranteil	bei A 75% Anliegeranteil bei D 50% Anliegeranteil bei Ü 5% Anliegeranteil
2030	Eberbacher Straße (Erbach. Abschnitt Heimkehrerstraße. bis Hallgarter Straße)	D Durchgang zu Bunkenberg, Ahornstraße, Birkenweg etc.	384.643,20 €	396.200,00 €	123.000,00 €	519.200,00 €	182.705,52 €	85.668,00 €
2031	Hauptstraße (Hattenheim Abschnitt Zimmerstraße bis Schlossergasse)	D	113.600,00 €	198.700,00 €	63.000,00 €	261.700,00 €	53.960,00 €	43.180,50 €
ab 2032	Balduinstraße,	wahrscheinlich D	105.121,60 €	66.000,00 €	18.000,00 €	84.000,00 €	49.932,76 €	13.860,00 €
	Feldstr.	A	303.374,40 €	311.300,00 €	111.000,00 €	422.300,00 €	216.154,26 €	104.519,25 €
	Im Krautgarten	A	129.185,60 €	86.000,00 €	27.000,00 €	113.000,00 €	92.044,74 €	27.967,50 €
	Jakobstr.	A	29.747,20 €	79.000,00 €	18.000,00 €	97.000,00 €	21.194,88 €	24.007,50 €
	Gartenstr.	A	328.904,00 €	224.000,00 €	57.000,00 €	281.000,00 €	234.344,10 €	69.547,50 €
	Wiesenstr.	A	546.808,00 €	796.200,00 €	210.000,00 €	1.006.200,00 €	389.600,70 €	249.034,50 €
			6.282.188,80 €	6.383.800,00 €	1.773.000,00 €	8.156.800,00 €	3.491.937,42 €	1.613.782,50 €

5.105.719,92 €

Tischvorlage



**AfD-Fraktion in der
Stadtverordnetenversammlung
Eltville/Rhein**

Herrn Stadtverordnetenvorsteher
Ingo Schon,
c/o Sitzungsdienst ... (?)
[E-Mail Sitzungsdienst]

E-Mail: eltville@afdrtk.de
Fraktionsvorsitz: Frank Grobe
Eltville, den 12.07.2021

PE 9.7.21

**Dringlicher Antrag der AfD-Fraktion zur Beschlussvorlage VL – 77/2021 - StVV-
Sitzung vom 12.07.2021**

**Aussetzung der Erhebung von Straßenbeiträgen für den Straßen- und
Kanalisierungsbedarf im Gemeindegebiet Eltville**

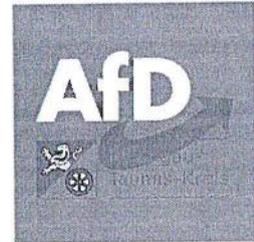
Die Stadtverordnetenversammlung möge beschließen:

Auf die Erhebung von Straßenbeiträgen wird seitens der Gemeinde Eltville dauerhaft verzichtet; die „Satzung über das Erheben von Straßenbeiträgen in der Stadt Eltville am Rhein“ wird dementsprechend außer Kraft gesetzt.

Begründung:

Von der in § 11 KAG als sog. Kann-Bestimmung normierten Möglichkeit zur Erhebung von Straßenbeiträgen wird von vielen hessischen Kommunen aus folgenden Gründen nicht mehr Gebrauch gemacht:

1. Die Erhaltung der Verkehrsinfrastruktur stellt eine originäre Aufgabe der öffentlichen Hand dar.
2. Die derzeit in der Gemeinde Eltville erhobenen Straßenbeiträge führen die Anlieger der betroffenen Verkehrsanlagen in nicht wenigen Fällen an die Grenzen ihrer materiellen Existenz.
3. Streckungen der Zahlungsziele und Ratenzahlungen verlagern das Problem lediglich in die Zukunft, stellen jedoch keine tatsächliche Lösung des Problems dar.
4. Die Erhebung von Straßenbeiträgen erweist sich mithin als sozial ungerecht und daher nicht vertretbar.



5. Des Weiteren führt die ortsabhängige Erhebung bzw. Nicht-Erhebung von Straßenbeiträgen, wie sie aus der freien Möglichkeit zur Inanspruchnahme der in § 11 KAG normierten Kann-Bestimmung resultiert, zu einem Ungleichgewicht in den Lebensverhältnissen der Anlieger an unterschiedlichen Gemeinden. Dies ist ein Zustand, der dem Ziel der Gleichwertigkeit der Lebensverhältnisse zuwiderläuft.
6. Auf die Erhebung von Straßenbeiträgen ist aus den benannten Gründen seitens der Gemeinde Eltville künftig ebenfalls gänzlich zu verzichten.

Frank Grobe, Fraktionsvorsitzender

Vorlage an Bürgermeister Kunkel

zur ergänzenden Information in der Sitzung der StVV am 04.10.21 zu

TOP 15 Erhaltungskonzept grundhafter Straßen- und Kanalsanierungsbedarf unter Berücksichtigung des Finanzbedarf und den daraus entstehenden Straßenbeitragspflichten

In Anlehnung an die im HFUN vorgebrachten Bedenken hinsichtlich der Vollständigkeit/Richtigkeit der Priorisierungen im Straßenunterhaltungskonzept – hier die Berücksichtigung der Straßen Georg-Müller-Straße/Burggraben/Wilhelmstraße in Hattenheim –, haben wir das Gutachten nochmal mit der Fa. Eagle eye geprüft mit folgenden Ergebnis:

Die Straße „**Burggraben**“ besteht aus insgesamt vier Abschnitten, die zum Teil sehr unterschiedliche Bewertungen erhalten haben.

Der am weitesten östlich gelegene **Abschnitt 10** verbindet die „Eberbacher Straße“ mit der „Georg-Müller-Straße“ und hat eine gute Bewertung bekommen (Zustandsklasse 2 von insgesamt 8 Klassen). Diese Einstufung dürfte insgesamt unstrittig sein.

Der in westlicher Richtung unmittelbar anschließende **Abschnitt 20** (zwischen Georg-Müller-Straße und Wilhelmstraße) hat erkennbar einen schlechten Zustand, wurde jedoch mit einer Zustandsklasse 5 gerade noch als mittelmäßig eingestuft. In diesem Fall hätte man insbesondere die vorhandenen allgemeinen Unebenheiten als Merkmal noch etwas stärker herausstellen können. Dies hätte im Ergebnis zu einer schlechteren Einstufung in Zustandsklasse 6 und damit insgesamt einem schlechten Zustand geführt.

Für die beiden übrigen **Abschnitte 30 und 40** (zwischen Wilhelmstraße und Bahnübergang) ist die Bewertung mit einer Zustandsklasse 5 aber wieder korrekt. Es handelt sich tatsächlich um Flächen mit jeweils einem mittelmäßigen Zustand. Die vorhandenen Unebenheiten sind erfasst worden. Als Hauptschadensursache ist jeweils „Spurrinnen in der Radspur“ angegeben. Auch das ist fachlich korrekt.

Die Straße „**Wilhelmstraße**“ besteht aus insgesamt drei Abschnitten.

In den ersten beiden **Abschnitten 10 und 20** befinden sich im Bereich der Bahnüberführung bzw. der Überführung des Interessentenwegs jeweils Flächen mit einem nahezu neuwertigen Zustand.

Diese Teilflächen beeinflussen die Gesamtbetrachtung der Wilhelmstraße und führen im Ergebnis zu einer besseren Zustandsbewertung.

Die Straße „**Georg-Müller-Straße**“ besteht aus dem Abschnitt zwischen dem Burggraben und der Hauptstraße. Die Bewertung erfolgte in Zustandsklasse 4 – Mittlerer Zustand. Die vorhandenen Unebenheiten und Spurrillen wurden erfasst. Dieser Abschnitt ist minimal besser als der o. g. Abschnitt 20 (ZK5) des Burggrabens, weist aber ein ähnliches Zustandsbild auf.



Fazit:

Der Hattenheimer Burggraben, Georg-Müller-Straße und Wilhelmstraße sind nicht im 10-Jahres-Plan enthalten und nicht Bestandteil des Überlagerungskonzeptes „Straße/Kanal“.

In diesem 10-Jahres-Plan sind nur die Straßen mit den schlechtesten ermittelten Straßenzuständen priorisiert. Eine (Teil-)Sanierung der Straße Burggraben/Georg-Müller-Straße käme bei Einstufung in eine höhere Schadensstufe letztendlich „on top“.

Das auf Basis der Befahrungsdaten und des Überlagerungskonzeptes „Straße/Kanal“ erstellte Straßenunterhaltungskonzept ist ein Arbeitspapier, welches als Grundlage dient für

1. **eine fundierte, auf Untersuchungsdaten basierende Priorisierung und Planung der künftigen Investitionen in den Straßenbau**

und (noch wichtiger !)

2. **eine erst auf Basis dieser Investitionsplanung möglich gewordene fundierte Ermittlung der zur Finanzierung heranzuziehenden Straßenbeiträge.**

Im Ergebnis ergibt sich somit bei insgesamt 14,4 Millionen Euro Sanierungskosten gesamt für die dargestellten Maßnahmen eine Refinanzierung durch Straßenbeiträge in Höhe von ca. 5,1 Millionen Euro. Rund 9 Millionen sind aus den Investitionsprogrammen des Haushalts zu decken.

Es war Aufgabe der Verwaltung, diese Plangrößen zu ermitteln, **insbesondere als Grundlage für die zutreffende Entscheidung hinsichtlich einer Beibehaltung, Änderung oder Aufhebung der Straßenbeitragssatzung.**

Dieser Zusammenhang wurde in der Mitteilungsvorlage MI-58/2018 vom 19.10.2018 bereits ausführlich dargestellt.

Michael Stutzer
Amtsleiter



**AfD-Fraktion in der
Stadtverordnetenversammlung
Eltville/Rhein**

Herrn Stadtverordnetenvorsteher
Ingo Schon,
c/o Sitzungsdienst ... (?)
[E-Mail Sitzungsdienst]

E-Mail: eltville@afdrtk.de
Fraktionsvorsitz: Frank Grobe
Eltville, den 29.11.2022

Haushaltsantrag der AfD_Fraktion, StVV-Sitzung am 12. Dezember 2022

**Aussetzung der Erhebung von Straßenbeiträgen für den Straßen- und
Kanalisierungsbedarf im Gemeindegebiet Eltville**

Die Stadtverordnetenversammlung möge beschließen:

Auf die Erhebung von Straßenbeiträgen wird seitens der Gemeinde Eltville dauerhaft verzichtet; die „Satzung über das Erheben von Straßenbeiträgen in der Stadt Eltville am Rhein“ wird dementsprechend außer Kraft gesetzt.

Begründung:

Von der in § 11 KAG als sog. Kann-Bestimmung normierten Möglichkeit zur Erhebung von Straßenbeiträgen wird von vielen hessischen Kommunen aus folgenden Gründen nicht mehr Gebrauch gemacht:

1. Die Erhaltung der Verkehrsinfrastruktur stellt eine originäre Aufgabe der öffentlichen Hand dar.
2. Die derzeit in der Gemeinde Eltville erhobenen Straßenbeiträge führen die Anlieger der betroffenen Verkehrsanlagen in nicht wenigen Fällen an die Grenzen ihrer materiellen Existenz.
3. Streckungen der Zahlungsziele und Ratenzahlungen verlagern das Problem lediglich in die Zukunft, stellen jedoch keine tatsächliche Lösung des Problems dar.
4. Des Weiteren führt die ortsabhängige Erhebung bzw. Nicht-Erhebung von Straßenbeiträgen, wie sie aus der freien Möglichkeit zur Inanspruchnahme der in § 11 KAG normierten Kann-Bestimmung resultiert, zu einem Ungleichgewicht in den Lebensverhältnissen der Anlieger an unterschiedlichen Gemeinden. Dies ist ein Zustand, der dem Ziel der Gleichwertigkeit der Lebensverhältnisse zuwiderläuft.

AfD Stadtfraktion Eltville/Rhein

eMail: eltville@afdrtk.de

Kontakt: Frank Grobe, Jan Feser

Seite 1/2



5. Gerade in der jetzigen Zeit, in der Energiepreisen immer weiter steigen, einer Inflationsrate von mehr als 10 %, der geplanten Anhebung der Abwassergebühren und die Erhöhung des Grundsteuer-Hebesatzes von 520 auf 620 Punkte durch die Stadt Eltville, ist es sozial und moralisch unvertretbar, die Eltviller Bürger mit Straßenbeiträgen von mehreren Millionen Euro zusätzlich zu belasten.

Frank Grobe, Fraktionsvorsitzender

Änderungsantrag
zum Antrag der AfD
Straßenbaubeiträge

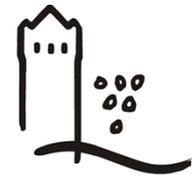
Der Magistrat wird beauftragt,
den STW auf Grundlage der
Prioritätenliste eine Vorlage zur
Abschaffung oder (und) Modifizierung
der bisherigen Praxis der
Straßenbaubeiträge zu erarbeiten
und bis zum 31.5.2023 vorzulegen.

Mit Pflicht Jz

Matthias

USPD Fraktionvors.





ELTVILLE AM RHEIN
WEIN-, SEKT- UND ROSENSTADT

Stadt Eltville am Rhein

Beschlussvorlage

Drucksache VL-123/2021

Datum: 01. September 2021

Aktenzeichen	610-20/32
Federführendes Amt	Stadtplanung, Bauberatung
Vorlagenerstellung	Claus-J. Steins

Beratungsfolge

Termin

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

Betreff:

Bebauungsplan Nr. 31/4 „Rheinviertel – 4. Änderung“, Eltville

Beschlussvorschlag:

Dem Entwurf des Bebauungsplans Nr. 31/4 „Rheinviertel – 4. Änderung“ in der Fassung vom August 2021 gemäß Anlagen 2 und 3 sowie der Begründung (Anlage 4) wird zum Zweck der öffentlichen Auslegung zugestimmt.

Sachverhalt:

Die StVV beschloss im November 2020, den Bebauungsplan „Rheinviertel“ teilweise zu ändern.

Das Areal um den ehemaligen Langwerther Hof ist Teil der historischen Gesamtanlage der Altstadt von Eltville am Rhein. Bis dato befand sich der Langwerther Hof seit dem 18. Jahrhundert im Besitz der Familie Langwerth von Simmern. Infolge der Aufgabe des Weinguts im Jahr 2018 verloren die Wirtschaftsgebäude ihren bisherigen Nutzungszweck. Mit Beendigung der Bewirtschaftung ist das Eigentum an einen neuen Besitzer übergegangen, wodurch sich die Möglichkeit eröffnet, den Gutshof neu aufzustellen.

Das städtebauliche Konzept ist Kapitel 3 der Begründung (Anlage 4) zu entnehmen. Neben gewerblichen Einrichtungen (Büros, Gastronomie, Läden) sind derzeit 9 neue Wohnungen geplant.

Die Maßnahmen sind mit den Denkmalbehörden abgestimmt.

Der Bebauungsplan wurde in den vergangenen Monaten von einem Planungsbüro, das von der Vorhabenträgerin/Eigentümerin beauftragt wurde, erarbeitet.

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden, sonstigen Träger öffentlicher Belange und der Öffentlichkeit wurden im Juni/Juli 2021 durchgeführt.

Es wurden keine grundsätzlichen Bedenken geäußert, sodass der Bebauungsplan öffentlich ausgelegt werden kann.

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

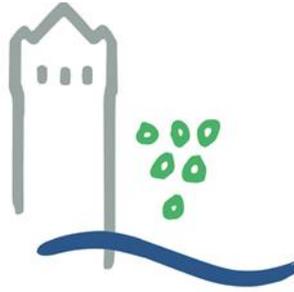
Begründung zur Nachhaltigkeit der Maßnahme:

Weiternutzung der Liegenschaften eines aufgegebenen Weingutes für eine gemischte Nutzung; Förderung des Wohnens und Gewerbe in zentraler städtischer Lage; Erhalt und Aufwertung denkmalgeschützter Bausubstanz

Anlage(n):

- (1) B-Plan Rheinviertel - 4. Änd. Stellungnahmen
- (2) B-Plan Rheinviertel - 4. Änd. Entwurf Planzeichnung
- (3) B-Plan Rheinviertel - 4. Änd. Entwurf Textl. Fests.
- (4) B-Plan Rheinviertel - 4. Änd. Entwurf Begründung


Patrick Kunkel
Bürgermeister



ELTVILLE AM RHEIN
WEIN-, SEKT- UND ROSENSTADT

Bebauungsplan „Rheinviertel“, 4. Änderung

■ Information über die Ergebnisse der frühzeitigen Beteiligungsverfahren (§ 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB)

Beteiligung der Behörden	2
Industrie- und Handelskammer Wiesbaden	3
Landesamt für Denkmalpflege - hessenARCHÄOLOGIE	4
Landesamt für Denkmalpflege – Bau- und Kunstdenkmalpflege	6
Regierungspräsidium Darmstadt	8
Rheingau-Taunus-Kreis	12
Rheingauwasser GmbH.....	17
Syna GmbH	18
Wasserbeschaffungsverband Rheingau-Taunus	20
Beteiligung der Öffentlichkeit	21
Stellungnahme Bürger 1 vom 25.06.2021	22
Stellungnahme Bürger 2 vom 21.06.2021	23
Stellungnahme Bürger 3 vom 17.06.2021	24
Stellungnahme Bürger 4 vom 16.06.2021	25
Stellungnahme Bürger 5 vom 15.06.2021	26

Beteiligung der Behörden

Tabellarische Übersicht

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

Nr.	Behörde / Träger öffentlicher Belange	Ort	Datum
1	Industrie- und Handelskammer Wiesbaden	65183 Wiesbaden	01.07.2021
2	Landesamt für Denkmalpflege (hessenARCHÄOLOGIE)	65203 Wiesbaden	28.06.2021
3	Landesamt für Denkmalpflege – Bau- und Kunstdenkmalpflege	65203 Wiesbaden	02.07.2021
4	Regierungspräsidium Darmstadt	64283 Darmstadt	01.07.2021
5	Rheingau-Taunus-Kreis	65307 Bad Schwalbach	29.06.2021
6	Rheingauwasser GmbH	65344 Eltville	28.05.2021
7	Syna GmbH	65344 Eltville	01.07.2021
8	Wasserbeschaffungsverband Rheingau-Taunus	65193 Wiesbaden	09.06.2021

Anregungen

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

Sehr geehrter Herr Steins,

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

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

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

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

Freundliche Grüße

Christine Fritsch
Konjunkturumfragen, Bebauungspläne | Wirtschaftspolitik

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

Beschlussvorschlag

Industrie- und Handelskammer Wiesbaden

1

zu 1: Die grundsätzliche Zustimmung wird begrüßt.

2

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

3

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

4

zu 4: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

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

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

EINGEGANGEN
02. JULI 2021

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

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

Sehr geehrte Damen und Herren,

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

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

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

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

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

Landesamt für Denkmalpflege - hessenARCHÄOLOGIE

1

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

Den Belangen des Bodendenkmalschutzes und der Bodendenkmalpflege bezüglich möglicher Bodenfunde wird Rechnung getragen (siehe Punkt 2).

Darüber hinaus wurde bereits ein Textbaustein zu baulichen Eingriffen bei Baumaßnahmen (Bodendenkmäler) in die Textlichen Festsetzungen unter „Hinweise und Empfehlungen zur Planverwirklichung“ aufgenommen.

2

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

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

Anregungen

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

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

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

Mit freundlichen Grüßen
im Auftrag



Dr. Kai Mückenberger
Bezirksarchäologe

Beschlussvorschlag

3

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

4

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



BAU- UND
KUNSTDENKMALPFLEGE



Landesamt für Denkmalpflege Hessen | Schloss Biebrich | 65203 Wiesbaden

Magistrat der Stadt Eltville am Rhein

Schwalbacher Straße 40

65343 Eltville am Rhein

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

Bauleitplanung der Stadt Eltville am Rhein

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

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

Sehr geehrter Herr Steins,
 sehr geehrte Damen und Herren,

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

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

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

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

Landesamt für Denkmalpflege – Bau- und Kunstdenkmalpflege

1

zu 1: Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.

2

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

3

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

4

zu 4: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

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

Regierungspräsidium Darmstadt



Regierungspräsidium Darmstadt, 64278 Darmstadt

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

Per Email

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

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

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

Sehr geehrte Damen und Herren,

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

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

Zu der vorgelegten Planung bestehen aus regionalplanerischer Sicht keine Bedenken.

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

Aus **weinbaufachlicher Sicht** bestehen keine Bedenken.

Regierungspräsidium Darmstadt
Wilhelminenstraße 1-3, Wilhelminenhof
64283 Darmstadt

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

Fristenbriefkasten:
Luisenplatz 2
64283 Darmstadt
Öffentliche Verkehrsmittel:
Haltestelle Luisenplatz



- 2 -

Regierungspräsidium Darmstadt

- 1 zu 1: Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.
- 2 zu 2: Die grundsätzliche Zustimmung zur Planung wird begrüßt.
- 3 zu 3: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
- 4 zu 4: Die grundsätzliche Zustimmung zur Planung wird begrüßt.

Anregungen

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

Grundwasser

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

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

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

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

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

Bodenschutz

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

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

Belastungen oder Verunreinigungen des Bodens sind bisher nicht bekannt.

Hinweis:

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

Abfallwirtschaft

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

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

Beschlussvorschlag

5

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

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

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

Rheingauwasser als Versorgungsträger hat bezüglich der Trinkwasserversorgung keine Bedenken geäußert.

Zum Löschwasserbedarf:

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

6

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

7

zu 7: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

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

Anregungen

11

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

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

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag

gez. Karin Schwab

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

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

Beschlussvorschlag

zu 11: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

RHEINGAU – TAUNUS



KREIS

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

1. Verteiler
2. Magistrat der Stadt Eitville

DER KREISAUSSCHUSS

Untere Bauaufsichtsbehörde

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

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

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

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

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

Fachdienst KE

Kreisentwicklung und Wirtschaftsförderung

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

Fachdienst II.7 Gesundheitsverwaltung

Fachdienst III.2 Umwelt

Fachdienst III.3 Brandschutz

Fachdienst III.4 Bauaufsicht/Denkmalschutz

Fachdienst III.5 Ordnungs- und Kommunalaufsichtsbehörde,
 Wahlen

Fachdienst III.6 Verkehr

Fachdienst II.JHP Jugendhilfeplanung

Eigenbetrieb Abfallwirtschaft

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

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

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

Seite 1 von 5

Rheingau-Taunus-Kreis

Anregungen

Schreiben vom 29.06.2021; Aktenzeichen 01946-21-80

Stellungnahme des Büro für Gleichstellungsfragen:

Stellungnahme liegt nicht vor.

Stellungnahme des Fachdienstes KE- Kreisentwicklung:

Es bestehen keine Bedenken und Anregungen.

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

Es bestehen keine Bedenken und Anregungen.

Stellungnahme des Fachdienstes II.7 - Gesundheitsverwaltung:

Es bestehen keine Bedenken und Anregungen.

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

Seitens des Fachdienstes III.2 wird folgende Stellungnahme abgegeben:

1. Immissionsschutz:

Keine Anregungen und Bedenken

2. Untere Naturschutzbehörde:

Keine Anregungen und Bedenken

3. Untere Wasserbehörde:

Keine Anregungen und Bedenken

Stellungnahme des Fachdienstes III.3 - Brandschutz:

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

Verkehrsbindung:

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

Beschlussvorschlag

1

zu 1: Die grundsätzliche Zustimmung zur Planung wird begrüßt.

2

zu 2: Die grundsätzliche Zustimmung zur Planung wird begrüßt.

3

zu 3: Die grundsätzliche Zustimmung zur Planung wird begrüßt.

4

zu 4: Die grundsätzliche Zustimmung zur Planung wird begrüßt.

5

zu 5: Die grundsätzliche Zustimmung zur Planung wird begrüßt.

6

zu 6: Die grundsätzliche Zustimmung zur Planung wird begrüßt.

7

zu 7: Die grundsätzliche Zustimmung zur Planung wird begrüßt. Die Hinweise zu den Anforderungen des Brandschutzes werden zur Kenntnis genommen.

Anregungen

Beschlussvorschlag

Schreiben vom 29.06.2021; Aktenzeichen 01946-21-80

Dies ist insbesondere notwendig um:

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

Löschwasserversorgung:

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

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

Hydranten

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

Brandschutzabstand

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

8

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

9

zu 9: Dem Hinweis wird gefolgt.
Beim Neubau BTR wird die Baulinie leicht zurückversetzt, sodass der Brandschutzabstand von 5,0 m eingehalten wird.
Beim Neubau BHB wird eine Brandschutzwand ausgebildet.

Stellungnahme des Fachdienstes III.4 - Bauaufsicht:

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

Auf Folgendes wird hingewiesen:

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

Stellungnahme des Fachdienstes III.4 - Denkmalschutz:

Es bestehen keine Bedenken und Anregungen.

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

Es bestehen keine Bedenken und Anregungen.

Stellungnahme des Fachdienstes III.6 - Verkehr:

Es bestehen keine Bedenken und Anregungen.

10

zu 10: Die grundsätzliche Zustimmung zur Planung wird begrüßt.

11

zu 11-12: Der Anregung wird nicht gefolgt. Eine Vermaßung wird nicht als erforderlich erachtet, da die Planzeichnung genau ist. Messungengenauigkeiten können daher nur so gering sein, dass sie städtebaulich irrelevant sind. Insbesondere bei den größeren, zusammenhängenden Baufenstern würden zusätzliche Vermaßungen die Planzeichnung überfrachten und die Lesbarkeit des Bebauungsplans beeinträchtigen.

12

13

zu 13: Siehe Beschlussvorschlag zu Nr.11-12. Eine Bemaßung der geschwungenen Grünfläche ist wenig aussagekräftig. Die Flächengröße der festgesetzten privaten Grünfläche wird jedoch zur besseren Nachvollziehbarkeit in der Begründung ergänzt.

14

15

zu 14: Bei den grün schraffierten Flächen handelt es sich um Flächen zum Anpflanzen von Sträuchern oder sonstigen Bepflanzungen, wie der Legende der Planzeichnung und den Textlichen Festsetzungen, Abschnitt 7.1 zu entnehmen ist. Die Schraffur innerhalb der überbaubaren Fläche des Konferenzgebäudes stellt die Dachbegrünung dar. Die textlichen Festsetzungen werden klarer formuliert.

16

17

zu 15: Der Anregung wird nicht gefolgt.

18

Zahlreiche Vorgaben für die Dachgestaltung gehen eindeutig aus den örtlichen Bauvorschriften, II. Äußere Gestaltung von Gebäuden, hervor.

19

zu 16: Der Anregung wird gefolgt. Eine Festsetzung zu Anlagen zur Nutzung von Solarenergie wurde im Textteil des Bebauungsplanentwurfs unter Kapitel 8 „Bauliche Maßnahmen für die Erzeugung, Nutzung oder Speicherung von Strom, Wärme oder Kälte aus erneuerbaren Energien (§ 9 Abs. 1 Nr. 23 b) BauNVO“ ergänzt.

20

zu 17: Der Anregung wird nicht gefolgt. Aus den Textlichen Festsetzungen geht hervor, dass der Bezugspunkt die Ebene Normalhöhennull (NHN) ist, über dem die Höhen vertikal abzutragen sind. Es handelt sich hierbei um eine eindeutige Bezugsebene, die insbesondere im Vermessungswesen bspw. zur Bestimmung der Höhenlage der Geländeoberfläche genutzt wird.

21

zu 18: Der Anregung wird nicht gefolgt. Die Notwendigkeit einer Festsetzung zu Aufschüttungen und Abgrabungen wird nicht gesehen. Die Gestaltung der Außenanlagen wird von einem Landschaftsarchitekten begleitet. Oberflächenänderungen sind ohnehin mit Denkmalbehörde abzustimmen, da nahezu die gesamte Bestandsbebauung dem Denkmalschutz unterliegt. Ebenso wurde die Neuplanung eng mit dem Landesamt für Denkmalpflege abgestimmt.

22

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

Anregungen



corinna.droeser@rheingauwasser.de

An Steins, Claus-Jürgen

Cc Stadt.Quartier / Patricia Frankenbach

Sie haben diese Nachricht am 28.05.2021 12:05 weitergeleitet.

Antworten Allen antworten Weiterleiten

Fr 28.05.2021

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

Sehr geehrter Herr Steins,

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

Mit freundlichen Grüßen

i. A. Corinna Dröser

Leitung Einkauf / Hausanschlusswesen

RHEINGAUWASSER GmbH

Große Hub 9 // 65344 Eltville // Deutschland

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

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



RHEINGAUWASSER

1

zu 1: Die grundsätzliche Zustimmung zur Planung wird begrüßt.

Beschlussvorschlag

Rheingauwasser GmbH

Meine Kraft vor Ort

Stadt Eltville am Rhein		I
05. Juli 2021		II
		III
		IV
b. R.	b. A.	I, S.R.
		+
		V

§ 8.7.

Syna

Syna GmbH · Ludwigshafener Straße 4 · 65929 Frankfurt am

Bitte bei Schriftverkehr folgende Adresse verwenden:

Magistrat der
Stadt Eltville am Rhein
Postfach 1454

65334 Eltville am Rhein

Syna GmbH
Große Hub 7a
65344 Eltville-Martinthal
RSDT-A-NIAnsprechpartner: Markus Racke
Telefon: 06123 / 9759-122
E-Mail: markus.racke@syna.de

Martinthal, 1. Juli 2021

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

Sehr geehrte Damen und Herren,

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

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

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

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

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

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

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



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



1

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

- 2 -



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

Alle Versorgungsanlagen im Bereich privater Erschließungsflächen sind dienstrechtlich zu sichern.

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

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

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

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

Mit freundlichen Grüßen
Syna GmbH

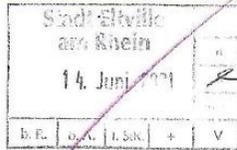
i.A.
Volker Jahn

i.A.
Markus Racke

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

Der Magistrat
der Stadt Eltville am Rhein
Postfach 14 54

65334 Eltville am Rhein



Unser Zeichen:

Wiesbaden,

We/sI

09.06.21

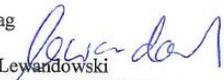
**Bebauungsplan Nr. 32/4 „Rheinviertel – 4. Änderung“, Eltville
Beteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB
Ihr Schreiben vom 26.05.2021; Aktenzeichen: III/2-4 610-20/32**

Sehr geehrte Damen und Herren,

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

Mit freundlichen Grüßen

Im Auftrag


Susanne Lewandowski

Assistenz der Geschäftsführung

1

zu 1: Die grundsätzliche Zustimmung zur Planung wird begrüßt.

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

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

Beteiligung der Öffentlichkeit

Tabellarische Übersicht

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

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

Anregungen	Beschlussvorschlag
<div style="display: flex; justify-content: space-between; align-items: flex-start;"> <div style="width: 40%;"> <p> Teilnehmer*in</p> <p>Sehr geehrter Herr Steins,</p> <p>ich hätte einige Anregungen:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. gab es früher (50er und 60er Jahre) in der Parkanlage um den großen Rasen herum ein eingefaßtes Rosenbeet als Abgrenzung zwischen Rasen und Kieswegen. Diese Idee könnte wieder aufgenommen werden. 2. Vis a vis vom Eingang zum Rentmeisterhaus gab es - auch von Rosen umsäumt - einen schattigen Ruheplatz mit Holzmöbeln, wo ältere Herrschaften Tee trinken konnten. Das wäre ja auch gastronomisch in kleinem Rahmen nutzbar, wenn der Eigentümer zustimmt. 3. rege ich an - ähnlich wie der Zugang zum Gelände der Kurfürstlichen Burg von der Ellenbogengasse aus - unter dem Teehäuschen einen Zugang für und Flanierer Besucher der Gastronomie zu schaffen, der über einen geführten Weg am Stockheimer Hof (wo die Mutter des preussischen Reformers vom und zum Stein geboren ist) am Brunnen vorbei zur Kirchgasse oder zur Ellenbogengasse wieder hinausführt. Da viele Besucher mit dem Zug nach Eltville kommen und vom BHF aus direkt Richtung Burg laufen, wäre das doch eine schöne Ergänzung zur Erwanderung der Altstadt. Zustimmung des Eigentümers natürlich vorausgesetzt. <p>mit freundlichen Grüßen</p> </div> <div style="width: 5%; text-align: center; font-size: small;"> vor 21 </div> </div>	<p>Stellungnahme Bürger 1 vom 25.06.2021</p> <p>zu 1-2: Die Anregungen werden zur Kenntnis genommen und an den Vorhabenträger weitergeleitet.</p> <p>zu 3: Die Anregung wird zur Kenntnis genommen und an den Vorhabenträger weitergeleitet.</p>

Anregungen	Beschlussvorschlag
<div data-bbox="165 165 232 233" data-label="Image"> </div> <div data-bbox="232 188 479 220" data-label="Text"> <p>[Redacted Name]</p> </div> <div data-bbox="987 156 1099 172" data-label="Text"> <p>Vor 24 Tage</p> </div> <div data-bbox="165 256 1061 328" data-label="Text"> <p>Wie wird gesichert, dass die Kirchgasse nicht durch automobilen Zielverkehr (Gastronomie, Konferenzgebäude...) stärker belastet wird?</p> </div> <div data-bbox="1070 240 1122 292" data-label="Text"> <p>1</p> </div>	<div data-bbox="1128 161 1749 197" data-label="Section-Header"> <h3>Stellungnahme Bürger 2 vom 21.06.2021</h3> </div> <div data-bbox="1128 240 2092 687" data-label="Text"> <p>zu 1: Die Frage wird zur Kenntnis genommen. Es ist anzunehmen, dass sich die Belastung der Kirchgasse durch automobilen Zielverkehr gegenüber dem bisherigen Zustand eher verringert. Ein vergleichbarer Ziel- und Quellverkehr, der bis zur Betriebsaufnahme des Weinguts geherrscht hat (insbesondere Frequentierung durch landwirtschaftliche Fahrzeuge), wird zukünftig nicht mehr erreicht werden. Das Kfz-Aufkommen in der Kirchgasse wird auch deshalb zurückgehen, weil die Anwohner des Neubaus BTR (lediglich 9 Wohneinheiten) bereits im Nahbereich der Rheingauer Straße in die Tiefgarage einfahren. Diese Tiefgarage dient nicht nur der Wohnbebauung, sondern auch einem Teil der Nicht-Wohnnutzungen auf dem weiteren Gelände. Somit kann ein Teil der Verkehre, welche in der Vergangenheit durch die Kirchgasse führen, über die Tiefgarage abgefangen werden. Die Unterbringung des ruhenden Verkehrs in der Tiefgarage ist für die Nachbarschaft weniger störend als das ebenerdige Parken.</p> </div>



Klimaschutz und Naturschutz und Artenschutz sollen beachtet werden.

1

Stellungnahme Bürger 3 vom 17.06.2021

zu 1: Die Planung trägt dem Klima-, Natur- und Artenschutz Rechnung.

Dabei ist zu hervorheben, dass lediglich punktuelle bauliche Eingriffe im Plangebiet erfolgen und überwiegend Bestandsgebäude saniert werden. Nahezu der gesamte Gebäudebestand steht unter Denkmalschutz; die Umsetzung jeglicher Maßnahmen ist daher nur unter Vorbehalt möglich.

Im Vorfeld sind eine eingehende Bestandsaufnahme und Bewertung der Biotoptypen und des Gehölzbestandes erfolgt. Die Bestandsbäume bleiben weitestgehend erhalten. Weiterhin wurde ein Landschaftsarchitekt beauftragt, der sich tiefgehend mit dem Thema der Begrünung und der Gestaltung der Außenanlagen auseinandergesetzt hat. Das landschaftsarchitektonische Konzept ist in den Bebauungsplan eingeflossen.

Durch die Aufwertung der Grünanlagen ist von verbesserten Bedingungen für geschützte Tierarten (z.B. im Hinblick auf Nahrungshabitate) auszugehen.

Relevante klimatische Veränderungen innerhalb des Plangebiets sind nicht zu erwarten, da die Flächenversiegelung nahezu gleich bleibt. Tatsächlich ist sogar ein positiver Einfluss auf das Lokalklima anzunehmen, weil der Anteil der Flächen mit Bodenanschluss zunehmen wird.

Anregungen	Beschlussvorschlag
<p data-bbox="163 164 309 240"></p> <p data-bbox="163 260 1099 371">Ich würde es begrüßen, wenn Energiesparmaßnahmen verpflichtend wären, soweit das mit dem Denkmalschutz machbar ist. Ich denke hier z.B. hauptsächlich an Photovoltaik-Anlagen auf den Flachdächern</p>	<p data-bbox="1133 164 1749 196">Stellungnahme Bürger 4 vom 16.06.2021</p> <p data-bbox="1133 240 2089 400">zu 1: Der Anregung wird gefolgt. Eine Festsetzung zu Anlagen zur Nutzung von Solarenergie wurde im Textteil des Bebauungsplanentwurfs unter Kapitel 8 „Bauliche Maßnahmen für die Erzeugung, Nutzung oder Speicherung von Strom, Wärme oder Kälte aus erneuerbaren Energien (§ 9 Abs. 1 Nr. 23 b) BauNVO“ ergänzt.</p>

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



DEFINITION NUTZUNGSSCHABLONE

Bezeichnung Bauteil	
GRZ - Grundflächenzahl	
TH - Traufhöhe	
GFZ - Geschossflächenzahl	
FH - Firsthöhe / OK - Oberkante	

PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

(BauGB, BauNVO)

Hinweis: Zahlenangaben in der Legende sind Beispiele; die Festsetzungen gehen aus der Planzeichnung hervor.

Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

MU	Urbanes Gebiet (siehe textliche Festsetzungen)
-----------	--

Maß der baulichen Nutzung, Höhe der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

GR 230 m ²	Grundfläche als Höchstmaß
GF 460 m ²	Geschossfläche als Höchstmaß
II	Zahl der Vollgeschosse zwingend
II-III	Zahl der Vollgeschosse als Mindest- und Höchstmaß
TH 99,0 m	Traufhöhe zwingend über Normalhöhennull (ü.NHN)
TH 99,0 m	Traufhöhe der baulichen Anlagen als Höchstmaß über Normalhöhennull (ü.NHN)
TH 99,4 m - 102,9 m	Traufhöhe der baulichen Anlagen als Mindest- und Höchstmaß über Normalhöhennull (ü.NHN)
FH 99,8 m	Firsthöhe zwingend über Normalhöhennull (ü.NHN)
FH 105,0 m	Firsthöhe der baulichen Anlagen als Höchstmaß über Normalhöhennull (ü.NHN)
FH 103,0 m - 105,3 m	Firsthöhe der baulichen Anlagen als Mindest- und Höchstmaß über Normalhöhennull (ü.NHN)
OK 97,0 m	Oberkante der baulichen Anlagen als Höchstmaß über Normalhöhennull (ü.NHN)

Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

	Baugrenze
	Unterirdische Baugrenze
	Baulinie

Stellplätze, Carports und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

	Umgrenzung von Flächen für Stellplätze, Carports, Tiefgaragen und deren Zufahrten Zweckbestimmung:
St	Stellplatz
Car	Carport
TGa	Tiefgarage
	Einfahrtbereich

Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft; Anpflanzen und Erhalten von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 a) und b) BauGB)

	Fläche zum Anpflanzen und zum Erhalten von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (siehe textliche Festsetzungen)
	Erhalten von Bäumen
	Anpflanzen von Bäumen

Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

	Private Grünfläche Zweckbestimmung:
	Parkanlage

Sonstige Planzeichen

	Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans
	Geländehöhe im Bestand in m über Normalhöhennull (ü.NHN)
	Durchfahrt / Durchgang

NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

Regelungen für die Stadterhaltung und für den Denkmalschutz (§ 9 Abs. 4 BauGB)

	Einzelanlage, die dem Denkmalschutz unterliegt
	Umgrenzung des Teilbereichs der Gesamtanlage Altstadt
	Naturdenkmal

DARSTELLUNGEN

(nicht Bestandteil der Festsetzungen)

	Bestehende Flurstücksgrenze laut Kataster
	Bestehende Flurstücksnummer laut Kataster
	Bestehende bauliche Anlage laut Kataster
	Bestehende Hausnummer laut Kataster

RECHTSGRUNDLAGEN

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802).

Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802).

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 PlanZV) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802).

Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorkommnisse (Bundes-Immissionsschutzgesetz - BImSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274, 2021 I S. 123), zuletzt geändert durch Artikel 2 Absatz 1 des Gesetzes vom 9. Dezember 2020 (BGBl. I S. 2873).

Hessische Bauordnung (HBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 28. Mai 2018 (GVBl. I S. 198), zuletzt geändert durch Gesetz vom 3. Juni 2020 (GVBl. I S. 378).

Hessische Gemeindeordnung (HGO) vom 7. März 2005 (GVBl. I S. 142), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 7. Mai 2020 (GVBl. I S. 318).

Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) in der Fassung vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 10 des Gesetzes vom 25. Februar 2021 (BGBl. I S. 306).

Hessisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (HAGBNatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 20. Dezember 2010 (GVBl. I S. 629), zuletzt geändert durch Artikel 17 des Gesetzes vom 7. Mai 2020 (GVBl. I S. 318).

Hessisches Wassergesetz (HWG) vom 14. Dezember 2010 (GVBl. I S. 548), zuletzt geändert durch Artikel 11 des Gesetzes vom 4. September 2020 (GVBl. I S. 573).

Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushaltes (Wasserhaushaltsgesetz - WHG) vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 9. Juni 2021 (BGBl. I S. 1699).

Verordnung über den Bau und Betrieb von Garagen und Stellplätzen (Garagenverordnung - GaV) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. November 2014.

VERFAHRENSVERMERKE

Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 Abs. 1 BauGB	am	.....20..
Ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses	am	.....20..
Beschluss zur frühzeitigen Beteiligung	am	.....20..
Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB	vom bis	.....20..
Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB	vom bis	.....20..
Planentwurfs- und Auslegungsbeschluss gemäß § 3 Abs. 2 BauGB	am	.....20..
Bekanntmachung des Planentwurfs- und Auslegungsbeschlusses	am	.....20..
Öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB	vom bis	.....20..
Formelle Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB	vom bis	.....20..
Abwägungs- und Satzungsbeschluss gemäß § 10 BauGB	am	.....20..

Satzung
Aufgrund der gesetzlichen Ermächtigung des Bundesrechts, und zwar der §§ 2 ff des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert am 20. Juli 2017 (BGBl. I S. 2808) und der §§ 1 ff der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung) in der Fassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 127), zuletzt geändert am 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057), des Gemeindeverfassungsrechts, und zwar des § 5 der Hessischen Gemeindeordnung vom 7. März 2005 (GVBl. I S. 142), wird gemäß Beschluss der Stadtverordnetenversammlung vom ... 202_ der Bebauungsplan Nr. "Rheinviertel", 4. Änderung als Satzung beschlossen.

Eltville am Rhein, ... 202_ Der Magistrat der Stadt Eltville

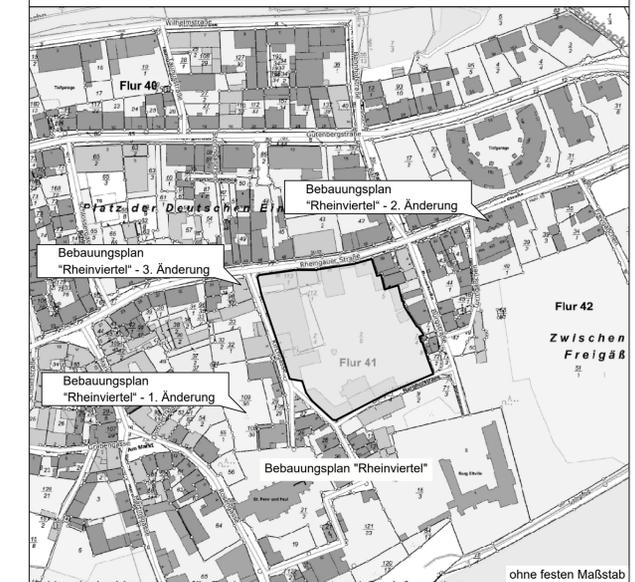
Patrick Kunkel
Bürgermeister

Rechtswirksamkeit
Gemäß § 10 Absatz 3 BauGB in Verbindung mit § 9 der Hauptsatzung der Stadt Eltville vom 7. Oktober 2019 wurde der Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes Nr. "Rheinviertel", 4. Änderung auf der Internetseite www.eltville.de am ... 202_ öffentlich bekannt gemacht. Auf die Bekanntmachung wurde in der Tageszeitung "Wiesbadener Kurier" hingewiesen. Mit der Bekanntmachung ist der Bebauungsplan in Kraft getreten.
In der Bekanntmachung wurde darauf hingewiesen, dass der Bebauungsplan mit der Begründung und der zusammenfassenden Erklärung zu jedermanns Einsicht im Stadtbaumamt Eltville, Schwalbacher Straße 40, 65343 Eltville am Rhein, bereitgehalten und über den Inhalt Auskunft gegeben wird. Ferner wurde auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen hingewiesen.

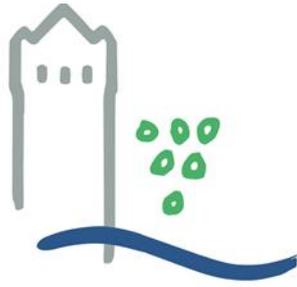
Eltville am Rhein, ... 202_ Der Magistrat der Stadt Eltville

Patrick Kunkel
Bürgermeister

ÜBERSICHTSPLAN



PROJEKT:	Bebauungsplan "Rheinviertel", 4. Änderung		
PLANINHALT:	Zeichnerische Festsetzungen [Textliche Festsetzungen separat abgedruckt]		
BEARBEITET:	Bäumer	PROJEKT-NR.:	EV06
GEZEICHNET:	Vogel	PHASE:	Entwurf
MAßSTAB:	1:500	STAND:	2021-08-16
AUFTRAGGEBER:	Jökel Bau GmbH & Co. KG Gartenstraße 144 D-36381 Schlüchtern	AUFTRAGNEHMER:	Stadt.Quartier Dipl.-Ing. Olaf Bäumer Mosbacher Str. 20 D-65187 Wiesbaden



ELTVILLE AM RHEIN
WEIN-, SEKT- UND ROSENSTADT

**Bebauungsplan
„Rheinviertel“, 4. Änderung**

**Textliche Festsetzungen
16. August 2021**

**Stadt.
Quartier**

Inhalt	Seite
Teil A . Planungsrechtliche Festsetzungen	3
1 Art der baulichen Nutzung.....	3
2 Maß der baulichen Nutzung. Höhe der baulichen Anlagen.....	3
3 Überbaubare Grundstücksflächen.....	4
3.1 Unterschreiten von Baulinien.....	4
3.2 Überschreiten von Baugrenzen.....	4
4 Stellplätze und Abstellplätze.....	4
5 Nebenanlagen	5
6 Führung von Versorgungsanlagen und -leitungen	5
7 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft; Erhalten und Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen.....	5
7.1 Flächen oder Maßnahmen zum Anpflanzen und Erhalten von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen.....	5
7.2 Allgemeine Pflanz- und Pflegebestimmungen; Qualitätsbestimmungen	6
7.3 Befestigte Freiflächen, Terrassen, Stellplätze	6
7.4 Insektenfreundliche Außenbeleuchtung	6
8 Bauliche Maßnahmen für die Erzeugung, Nutzung oder Speicherung von Strom, Wärme oder Kälte aus erneuerbaren Energien	7
Teil B . Örtliche Bauvorschriften	8
9 Einfriedungen, Stützmauern	8
Teil C . Hinweise und Empfehlungen zur Planverwirklichung	9

Teil A . Planungsrechtliche Festsetzungen

1 Art der baulichen Nutzung

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

Urbanes Gebiet (MU)

Allgemein zulässig sind:

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

Nicht zulässig sind (u. a.):

- Vergnügungsstätten jeglicher Art,
- Tankstellen.

2 Maß der baulichen Nutzung. Höhe der baulichen Anlagen

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

Bezugspunkt

Unterer Bezugspunkt aller Festsetzungen zur Höhe im Sinne des § 18 Abs. 1 BauNVO ist die Ebene Normalhöhennull (NHN). Die in der Zeichnung festgesetzten Höhen sind vertikal über dem Bezugspunkt abzutragen.

Traufhöhe (TH), Firsthöhe (FH), Höhe der Oberkante (OK) Als Traufhöhe gilt das Maß von dem Bezugspunkt bis zum Schnittpunkt der aufgehenden Wand mit der Dachaußenhaut oder bis zum oberen Abschluss der Wand; bei gestaffelten Wänden gilt dies für den jeweiligen Wandabschnitt.

Als Firsthöhe (FH) gilt das Maß von dem Bezugspunkt bis zum oberen Abschluss des Daches. Hat der First keine einheitliche Höhe, ist die mittlere Höhe über dem Bezugspunkt maßgebend.

Als Oberkante (OK) gilt bei Flachdächern das Maß von dem Bezugspunkt bis zum oberen Abschluss des Daches (einschließlich Aufkantung oder Attiken).

Dachgauben sind von der Festsetzung des Mindestmaßes von Traufhöhe und Firsthöhe ausgenommen.

3 Überbaubare Grundstücksflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)

3.1 Unterschreiten von Baulinien

(§ 23 Abs. 2 BauNVO)

Unterschreitungen der Baulinien sind bis zu einer Tiefe von 0,5 m zulässig, wenn die Unterschreitung insgesamt nicht mehr als ein Drittel der Breite der jeweiligen Außenwand beträgt.

[Hinweis: Denkmalschutzfachliche Belange bleiben unberührt.]

3.2 Überschreiten von Baugrenzen

(§ 23 Abs. 3 BauNVO)

Baugrenzen dürfen durch Bauteile wie folgt überschritten werden:

- durch Balkone, Loggien sowie ebenerdige, an das Gebäude angebaute Terrassen,
- durch vor die Außenwand vortretende Bauteile und Vorbauten wie Gesimse, Dachvorsprünge, Treppenhäuser, Hauseingangstreppen und deren Überdachungen, sowie Erker bis zu einer Tiefe von 1,5 m. Die jeweilige Außenwand darf insgesamt um nicht mehr als die Hälfte ihrer Breite überschritten werden.

Überschreitungen von Baugrenzen sind nur zulässig, wenn dadurch weder private Nachbargrenzen noch öffentliche Verkehrsflächen überdeckt werden.

4 Stellplätze und Abstellplätze

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB, § 12 BauNVO)

Begriffsbestimmungen im Sinne der folgenden Festsetzungen

- Stellplätze für Kraftfahrzeuge (Stellplätze) sind nicht überdachte Flächen, die dem Abstellen der Fahrzeuge außerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen dienen (§ 2 Abs. 11 Satz 1 HBO).
- Carports sind Stellplätze mit einem Schutzdach und höchstens einer Seitenwand.
- Garagen sind ganz oder teilweise umschlossene Räume zum Abstellen von Kraftfahrzeugen mit einem Schutzdach und mindestens zwei Seitenwänden.

Stellplätze, Carports, Garagen

Stellplätze, Carports sowie Tiefgaragen und deren Zufahrten sind nur innerhalb der dafür festgesetzten Flächen (St, Car, TGa) und der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Davon abweichend sind Stellplatzanlagen mit jeweils bis zu drei Stellplätzen auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen allgemein zulässig.

Ebenerdige Garagen sind insgesamt nicht zulässig.

Abstellplätze für Fahrräder

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

5 Nebenanlagen

(§ 14 BauNVO)

Folgende Nebenanlagen nach § 14 Abs. 1 BauNVO sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig:

Einfriedungen, Stützmauern, ebenerdige Terrassen, Anlagen für Abfallbehältnisse, Behältnisse für Niederschlagswasser, nicht überdachte Pergolen, Kinderspielgeräte, Sichtschutzzäune- und wände bis 2 m Höhe entlang von Terrassen, Gerätehütten bis 20 m³ umbauter Raum sowie Unterstände für Fahrräder, motorisierte Zweiräder und Kinderwagen.

Abfallsammelanlagen und Abfallbehälter sind in bauliche Anlagen zu integrieren oder mit einem Sichtschutz zu umgeben. Dies gilt nicht für temporär genutzte Aufstellplätze.

6 Führung von Versorgungsanlagen und -leitungen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)

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

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

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 sowie Nr. 25 a) und b) BauNVO)

7.1 Flächen oder Maßnahmen zum Anpflanzen und Erhalten von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Im Plangebiet sind acht standortgerechte, groß- und mittelkronige Laubbäume anzupflanzen.

Auf der Teilfläche mit dem Eintrag „Konferenz“ ist eine intensive Dachbegrünung anzulegen.

Die sonstigen im Bebauungsplan mit einer grünen Schraffur gekennzeichneten Flächen zum Anpflanzen von Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind landschaftsgärtnerisch anzulegen und zu bepflanzen. Die Flächen dürfen durch notwendige befestigte Wege (z. B. Gehwege) in einer Breite von maximal 3,5 m je Zu- oder Durchfahrt unterbrochen werden.

Erhalten von Bäumen

Die in der Plandarstellung entsprechend gekennzeichneten Bestandsbäume sind zu erhalten und im Bestand fachgerecht zu sichern.

Ersatzpflanzungen für zeichnerisch festgesetzte Bäume müssen den Qualitätsbestimmungen in Abschnitt 7.2 entsprechen.

Private Grünfläche

Innerhalb der privaten Grünfläche mit der besonderen Zweckbestimmung Parkanlage sind Baum- und Strauchbestände zu entwickeln und dauerhaft zu pflegen. Die vorhandenen Gehölzstrukturen sind in ihrer ökologischen und stadtgestalterischen Wertigkeit zu erhalten. Abgängige und aus sonstigen Gründen wegfallende Bäume und Sträucher sind gleichwertig zu ersetzen.

Dachbegrünung oberirdischer baulicher Anlagen

Für die in der Planzeichnung mit „Konferenz“ bezeichnete überbaubare Grundstücksfläche ist eine intensive oder extensive Dachbegrünung zulässig. Sonstige Flachdächer und flachgeneigte Dächer von Gebäuden, Nebengebäuden und Carports sind extensiv zu begrünen; dabei hat die Substratstärke mindestens 10 cm zu betragen.

Dachbegrünung von Tiefgaragen

Tiefgaragendächer, die nicht überbaut werden, sind mit einer Vegetationstragschicht von im Mittel mindestens 0,5 m zu überdecken und u. a. mit Bäumen und Sträuchern in Anlehnung an die Pflanzliste zu bepflanzen.

7.2 Allgemeine Pflanz- und Pflegebestimmungen; Qualitätsbestimmungen

Die Standorte von zeichnerisch festgesetzten Bäumen dürfen um bis zu 5,0 m verändert werden, sofern technische oder gestalterische Zwänge, notwendige Grenzabstände zu Nachbargrundstücken oder sonstige zwingende Gründe dies erfordern.

Baumscheiben müssen mindestens eine Fläche von 10 m² einschließlich Randeinfassung aufweisen. Eine Verkleinerung und Befestigung der Fläche für Baumscheiben ist zulässig, soweit der Rauminhalt der Pflanzgrube für Substrat bzw. Vegetationstragschicht mindestens 12 m³ und die Tiefe der Pflanzgrube mindestens 1,5 m beträgt.

Die erstellten Neupflanzungen sowie Gehölze und Vegetationsflächen sind ordnungsgemäß zu unterhalten und zu pflegen. Pflanzausfälle sind ab der darauffolgenden Pflanzperiode innerhalb der nächsten zwei Jahre in gleicher Qualität zu ersetzen.

Pflanzungen müssen mindestens folgende Qualitätsbestimmungen einhalten:

- Bäume: Hochstämme, Stammumfang 18 - 20 cm, mit durchgehendem Leittrieb, 3 x verpflanzt mit Ballen.
- Heckenpflanzen: 2 x verpflanzt, Größe 100-125 cm.

7.3 Befestigte Freiflächen, Terrassen, Stellplätze

Oberirdische Stellplätze sind mit hellen Materialien und mit wasserdurchlässigen Belägen (z.B. wassergebundener Decke, Schotterrasen) zu befestigen.

7.4 Insektenfreundliche Außenbeleuchtung

Zur Vermeidung von Beeinträchtigungen nachtaktiver Insekten sind für die Außenbeleuchtung ausschließlich Leuchtmittel (z. B. LED-Technik oder Natriumdampf-Hochdrucklampen) mit einer Farbtemperatur von 3.000 Kelvin (warm-weiße Lichtfarbe) bis maximal 4.000 Kelvin unter Verwendung vollständig gekapselter Leuchtgehäuse, die kein Licht nach oben emittieren, zulässig.

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

Soweit Belange der Denkmalpflege nicht entgegen stehen, sind Flachdächer ab einer zusammenhängenden Fläche von 20 m² zu mindestens 60 % der Dachfläche mit Anlagen zur Nutzung von Solarenergie zu versehen. Hiervon ausgenommen sind Carports, Garagen und Nebengebäude sowie sonstige untergeordnete bauliche Anlagen.

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

Teil B . Örtliche Bauvorschriften

9 Einfriedungen, Stützmauern (§ 91 Abs. 1 Nr. 3 HBO)

Einfriedungen aus Baustoffen dürfen 1,5 m in der mittleren Höhe nicht überschreiten. Davon ausgenommen sind Einfriedungen entlang von öffentlichen Straßenverkehrsflächen.

Zulässige Ausführungen von Einfriedungen sind:

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

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

[Hinweis: Auf die Satzung über die Gestaltung der Bebauung des Altstadtkernbereichs der Stadt Eltville am Rhein – Gestaltungssatzung –, welche von der Stadtverordnetenversammlung am 19. Oktober 1981 beschlossen worden ist, wird hingewiesen.]

Teil C . Hinweise und Empfehlungen zur Planverwirklichung

Die der Planung zugrundeliegenden Vorschriften (Gesetze, Verordnungen, Erlasse und DIN-Normen) können im Bauamt der Stadt Eltville am Rhein [Schwalbacher Straße 40, 65343 Eltville am Rhein] während der Dienstzeiten eingesehen werden.

Brandschutz

Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens sind die Flächen für die Feuerwehr auf Grundstücken zu berücksichtigen (DIN 14090).

Löschwasserversorgung:

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

Zur Löschwasserversorgung für eine Bebauung (WR, WA, WB, MI, MD) muss eine Wassermenge von mindestens 1600l/min (96 m³/h) über einen Zeitraum von mindestens 2 Stunden zur Verfügung stehen, die Brandreserve im Hochbehälter muss mindestens 192 m³ betragen.

Hydranten:

Die Löschwassermenge muss aus genormten Hydranten, die im öffentlichen Verkehrsbereich eingebaut sind, entnommen werden können.

Von der Gebäudemitte sollte in einer Entfernung von höchstens 80,0 m bis 100,0 m mindestens einer der erforderlichen Hydranten erreichbar sein. Der Abstand der Hydranten untereinander sollte das Maß von 150,0 m nicht überschreiten.

Für den Fall, dass eine Schneeräumung im Winter nicht durchgeführt wird, sind Überflurhydranten nach DIN EN 14384 vorzusehen.

Der Fließdruck bei Hydranten darf bei maximaler Löschwasserentnahme 1,5 bar nicht unterschreiten und sollte aus technischen Gründen jedoch dort, wo es möglich ist, die 2 bar erreichen.

Die Hydranten sind nach DIN 4066 zu beschildern.

Die Erschließungsplanungen sind bezüglich der Löschwasserversorgung mit der Brandschutzdienststelle des Rheingau-Taunus-Kreises, Vorbeugender Brandschutz, Heimbacher Straße 7, 65307 Bad Schwalbach, abzustimmen.

Bodenschutz

Bei allen Baumaßnahmen, die einen Eingriff in den Boden erfordern, ist auf organoleptische Auffälligkeiten zu achten. Ergeben sich bei den Erdarbeiten Kenntnisse, die den Verdacht einer schädlichen Bodenverunreinigung begründen, sind diese umgehend der zuständigen Behörde, dem Regierungspräsidium Darmstadt, Abteilung Arbeitsschutz und Umwelt Darmstadt, Dezernat IV/Da 41.5, Bodenschutz, mitzuteilen. Darüber hinaus ist ein Fachgutachter in Altlastenfragen hinzuzuziehen. Schädliche Bodenverunreinigungen im Sinne des § 2 Abs. 3 Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) sind Beeinträchtigungen der Bodenfunktionen, die geeignet sind, Gefahren, erhebliche Nachteile oder erhebliche Belästigungen für den einzelnen oder die Allgemeinheit herbeizuführen. Gemäß § 7 BBodSchG sind Grundstückseigentümer, der Inhaber der tatsächlichen Gewalt über ein Grundstück und derjenige, der Verrichtungen auf einem Grundstück durchführt oder durchführen lässt, die zu Veränderungen der Bodenbeschaffenheit führen können, dazu verpflichtet, Vorsorge gegen das Entstehen schädlicher Bodenveränderungen zu treffen, die durch ihre Nutzung auf dem Grundstück oder in dessen Einwirkungsbereich hervorgerufen werden können. Hierbei sind insbesondere auch die Vorgaben der §§ 9-12 der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) zu beachten.

Auf den besonderen Schutz des Mutterbodens und sonstige Vorgaben zum Umgang und zum Schutz von Boden nach DIN 19731 „Bodenbeschaffenheit – Verwertung von Bodenmaterial“ ist hinzuweisen. Oberboden ist sachgerecht zwischenzulagern und wieder einzubauen.

Zur Vermeidung von Bodenverdichtungen sind für den Baustellen-Fahrverkehr und erforderliche Baulager- oder Montageflächen vorzugsweise bereits versiegelte oder befestigte Standorte auszuwählen. Natürliche bzw. naturnahe Böden sind durch Schutzvorkehrungen wie z.B. Kies-/Schottererschüttung über Geotextil, Holzhackschnitzel-Schüttung oder Baggermatratzen vor Verdichtung zu schützen.

Eine Überprüfung der Altflächendatei ergab, dass Belastungen oder Verunreinigungen des Bodens bisher nicht bekannt sind.

Bodendenkmäler

Der Vorhabenträger wird dafür Sorge tragen, dass während zukünftiger Bodeneingriffe eine Baubegleitung durch eine geeignete Fachfirma erfolgt. Die Kosten trägt der Vorhabenträger. Bei Auftreten von archäologischen Befunden ist dem beauftragten Grabungsunternehmen genügend Zeit einzuräumen, um diese zu dokumentieren und zu bergen. Bei Erdarbeiten gefundene Bodendenkmäler wie Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen und Fundgegenstände wie Scherben, Steingeräte, Skelettreste sind dem Landesamt für Denkmalpflege, Abteilung Archäologische Denkmalpflege Hessen, Schloss Biebrich, 65203 Wiesbaden, unverzüglich zu melden. Funde und Fundstellen sind im unveränderten Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise bis zu einer Entscheidung zu schützen. Die Anzeigepflicht gemäß § 21 HDSchG ist in zu erteilende Baugenehmigungen aufzunehmen. Die mit den Erdarbeiten betrauten Firmen sind entsprechend zu belehren.

Denkmalschutz

Für nach § 64 HBO baugenehmigungsfreigestellte bauliche Anlagen innerhalb des Baugebiets besteht eine Genehmigungspflicht nach § 18 Hessisches Denkmalschutzgesetz (HDSchG), d.h. das jeweilige Vorhaben ist bei der Unteren Denkmalschutzbehörde mit einem denkmalrechtlichen Antrag vorzulegen.

Kulturdenkmäler sind nach § 1 Abs. 1 HDSchG in die städtebauliche Entwicklung und Raumordnung einzubeziehen. Die planungsrechtliche städtebauliche Ordnung des Bereichs wird seitens der Denkmalfachbehörde begrüßt.

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

Artenschutz

Auf die artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände von europarechtlich und streng geschützten Arten gemäß § 44 BNatSchG wird hingewiesen. Verboten ist danach die Beschädigung oder die Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten und die damit verbundene unvermeidbare Verletzung oder Tötung von Tieren oder ihrer Entwicklungsformen, sowie die erhebliche Störung von Tieren während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderzeiten. Insbesondere ist gemäß § 39 Abs. 5 BNatSchG die Rodung von Bäumen und Gehölzen im Regelfall auf die Zeit vom 1. Oktober bis 28./29. Februar zu beschränken. Außerhalb dieses Zeitraums sind zwingend die Zustimmung der Unteren Naturschutzbehörde und die Freigabe durch einen Artenschutzgutachter erforderlich.

Gehölze und Freiflächen

Baumpflanzungen sollten gemäß den „Empfehlungen für Baumpflanzungen“ der Forschungsgesellschaft Landschaftsentwicklung Landschaftsbau e. V., Teil 1: „Planung, Pflanzarbeiten, Pflege“ (2005), sowie Teil 2: „Standortvorbereitungen für Neupflanzungen; Pflanzgruben und Wurzelraumerweiterung, Bauweisen und Substrate“ (2010) ausgeführt werden.

Für die Abwicklung der Bauarbeiten gilt die DIN 18920 „Schutz von Bäumen, Pflanzbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen“.

Das „Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen“ der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen (FGSV), Ausgabe 2013; ist zu beachten.

Während der Bauarbeiten sind die zu erhaltenden Grünflächen durch einen Bauzaun vor Befahren zu schützen.

Behandlung und Verwertung von Niederschlagswasser

Gemäß § 37 Abs. 4 HWG gilt: Abwasser, insbesondere Niederschlagswasser, soll von der Person, bei der es anfällt, verwertet werden, wenn wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen.

§ 55 Abs. 2 Satz 1 WHG besagt: Niederschlagswasser soll ortsnah versickert, verrieselt oder direkt oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen.

Abfallwirtschaft

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

Die vorherige Zustimmung der Abfallbehörde (RP Darmstadt, Abteilung IV Umwelt Wiesbaden, Dezer- nat 42 – Abfallwirtschaft, Email: Abfallwirtschaft-Wi@rpda.hessen.de) zu dem Beprobungsumfang, der Einstufung sowie zu den beabsichtigten Entsorgungsmaßnahmen ist einzuholen, wenn bisher nicht bekannte Schadstoffe im Bodenaushub/Bauschutt erkennbar werden sollten.

Hinweis – Das v. g. Merkblatt ist als Download zu finden unter: www.rp-darmstadt.hessen.de – Umwelt – Abfall – Bau- und Gewerbeabfall.

Stellplatzsatzung

Die Stellplatz- und Ablösesatzung der Stadt Eltville am Rhein in der jeweils gültigen Fassung ist zu beachten.

**Stadt.
Quartier**

16. August 2021

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

Dipl.-Ing. Olaf Bäumer

M.Eng. Andrea Vogel

Dipl.-Ing.(FH) Arno Dormels



**Bebauungsplan
„Rheinviertel“, 4. Änderung**

**Begründung zum Entwurf
16. August 2021**

**Stadt.
Quartier**

Inhalt	Seite
Teil 1 . Städtebauliche Planung	4
1 Anlass, Erforderlichkeit und Ziele.....	4
2 Rahmenbedingungen und Planungsvorgaben	5
2.1 Lage des Plangebiets und räumlicher Geltungsbereich	5
2.2 Städtebauliche Struktur . Ortskern.....	6
2.3 Bestand . Geltungsbereich.....	8
2.4 Übergeordnete Planung . Planungsrechtliche Situation	11
3 Städtebauliches Konzept.....	15
3.1 Städtebauliche Struktur	15
3.2 Nutzungen.....	18
3.3 Objektplanung . Neubau.....	18
3.4 Erschließung . Parken.....	22
3.5 Freiflächenkonzept.....	22
Teil 2 . Festsetzungen des Bebauungsplans.....	26
1 Art der baulichen Nutzung.....	26
2 Maß der baulichen Nutzung	27
2.1 Grundfläche (GR) . Geschossfläche (GF)	27
2.2 Höhe der baulichen Anlagen	27
3 Überbaubare Flächen.....	28
4 Stellplätze und Abstellplätze.....	29
5 Nebenanlagen	29
6 Führung von Versorgungsanlagen und -leitungen.....	30
7 Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft; Erhalten und Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	30
7.1 Erhalten von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	30
7.2 Allgemeine Pflanz- und Pflegebestimmungen; Qualitätsbestimmungen	31
8 Bauliche Maßnahmen für die Erzeugung, Nutzung oder Speicherung von Strom, Wärme oder Kälte aus erneuerbaren Energien.....	31
9 Stellplätze	32
10 Insektenfreundliche Außenbeleuchtung	32

11	Örtliche Bauvorschriften	32
	Teil 3 . Umweltplanung	33
1	Einleitung.....	33
1.1	Ziele und Inhalte des Bebauungsplans.....	33
1.2	Methodik	33
2	Bestandsaufnahme und Bewertung der Umweltauswirkungen.....	34
2.1	Räumliche Lage des Plangebiets	34
2.2	Abiotische Faktoren	34
2.2.1	Wasser . Versickerung von Niederschlagswasser	35
2.2.2	Klima und Luft	36
2.3	Biotop- und Nutzungstypen (Flora).....	37
2.3.1	Potenzielle natürliche Vegetation	37
2.3.2	Methode zur Erfassung der Biotoptypen	38
2.3.3	Ermittlung und Beschreibung.....	38
2.3.4	Zusammenfassung und Bewertung	41
2.4	Fauna	42
2.5	Schutzgebiete	42
2.6	Ortsbild, Freiraum und Erholung	42
2.7	Geräuscheinwirkungen.....	43
2.8	Kulturgüter und Sachgüter	43
3	Zusammenfassende Bewertung der Umweltauswirkungen.....	43
	Teil 4 . Allgemeines, Verfahren	45
1	Verfahren	45
2	Rechtsgrundlagen	46

Teil 1 . Städtebauliche Planung

1 Anlass, Erforderlichkeit und Ziele

Das Areal um den ehemaligen Langwerther Hof ist Teil der historischen Gesamtanlage der Altstadt von Eltville am Rhein. Bis dato befand sich der Langwerther Hof seit dem 18. Jhd. im Besitz der Familie Langwerth von Simmern. Infolge der Aufgabe des Weinguts im Jahr 2018 verloren die Wirtschaftsgebäude ihren bisherigen Nutzungszweck. Mit Beendigung der Bewirtschaftung ist das Eigentum an einen neuen Besitzer übergegangen, wodurch sich die Möglichkeit eröffnet, den Gutshof neu aufzustellen.

Das südlich der Rheingauer Straße gelegene Plangebiet umfasst eine Größe von ca. 0,66 ha oder 6.600 m². Ein Teil der Gebäude steht als Einzeldenkmal unter Schutz und bildet den historisch wertvollen Kernbestand des Gehöfts, welcher im Zuge der Projektrealisierung erhalten und saniert wird. Hingegen sind die städtebaulich weniger bedeutsamen und wesentlich jüngeren Hallenstrukturen abgängig. An ihre Stelle sollen Neubauten treten, die sich in das Gesamtbild einfügen und die Bestandsstrukturen vervollständigen.

Für die Realisierung des Vorhabens entwickelt der Eigentümer gemeinsam mit Hochbauarchitekten und Stadtplanern ein städtebauliches und bauliches Konzept. Um wertvolle Gehölzstrukturen zu sichern und einen qualitätsvollen Außenraum zu schaffen, erstellen Landschaftsarchitekten ein Freiraumkonzept. Die Entwicklung dieser Konzepte erfolgt in enger Abstimmung mit dem Landesamt für Denkmalpflege sowie der Unteren Denkmalschutzbehörde des Rheingau-Taunus-Kreises. Über die Gesamtplanung hinaus sind bereits zahlreiche Einzelmaßnahmen abgestimmt worden, um den Belangen von Baukultur und Denkmalpflege gerecht zu werden.

Vor diesem Hintergrund sind übergeordnete Ziele der Planung:

- Die Revitalisierung des Areals im Hinblick auf den erhöhten Wohnungsdruck und die Nachfrage nach kleineren Gewerbeeinheiten im Rhein-Main-Gebiet.
- Die Sanierung und Inwertsetzung des Areals und der wertvollen Bausubstanz.
- Das Verhindern eines drohenden Leerstands durch Maßnahmen der Umnutzung und Aufwertung.
- Die städtebauliche Verbesserung und Weiterentwicklung durch harmonisches Einfügen der Neubauten hinsichtlich Kubatur und Höhenentwicklung.
- Eine vertikale Nutzungsmischung innerhalb der Gebäude, insbesondere entlang der nördlich gelegenen Rheingauer Straße.
- Die Entwicklung der qualitätvollen Außenanlagen nach historischem Vorbild. Weiterhin der Schutz gesunder und erhaltenswerter Bestandsbäume.
- Das Gewährleisten der Zugänglichkeit von Teilflächen für die Allgemeinheit, zugleich die Schaffung von Schutz- und Rückzugsräumen für die private Nutzung.

Im Anschluss an umfangreiche Vorabstimmungen soll die Standortentwicklung nun bauplanungsrechtlich umgesetzt werden. Um die Entwicklung des Geländes in die Wege zu leiten, ist die 4. Änderung des derzeit rechtskräftigen Bebauungsplans „Rheinviertel“ notwendig, in dessen Geltungsbereich das Plangebiet fällt. Die Festsetzungen dieses Bebauungsplans waren seinerzeit unverkennbar auf die damalige Bestandssituation und die Nutzung als Weingut zugeschnitten worden. Weil der bestehende Bebauungsplan insoweit einer zukunftsfähigen Weiterentwicklung des Areals entgegensteht, hat die

Stadtverordnetenversammlung der Stadt Eltville am Rhein am 21. Oktober 2020 den Aufstellungsbeschluss für die Bebauungsplan-Änderung gefasst.

Unter Anwendung von § 13a Baugesetzbuch (BauGB) kann der Bebauungsplan als Bebauungsplan der Innenentwicklung aufgestellt werden, sodass eine förmliche Umweltprüfung nicht durchgeführt werden muss. Nicht im Bebauungsplan festsetzbare Sachverhalte sollen in einem begleitenden städtebaulichen Vertrag gemäß § 11 BauGB zwischen der Stadt Eltville am Rhein und dem Eigentümer vereinbart werden.

2 Rahmenbedingungen und Planungsvorgaben

2.1 Lage des Plangebiets und räumlicher Geltungsbereich

Räumliche Lage und Abgrenzung des Geltungsbereichs

Die Stadt Eltville am Rhein ist im westlichen Teil des Rhein-Main-Gebiets, etwa 16 km von der Landeshauptstadt Wiesbaden entfernt, situiert. Die rheinland-pfälzische Landeshauptstadt Mainz liegt in einer Entfernung von knapp 25 km. Eltville ist die größte Stadt im Rheingau. Sie gliedert sich in die fünf Stadtteile Eltville, Erbach, Hattenheim, Martinsthal und Rauenthal. Nordwestlich der Stadt Eltville am Rhein erstreckt sich die Gemeinde Kiedrich, östlich der Stadt die Gemeinde Walluf. Im Norden, abseits der Autobahn, liegen die beiden Stadtteile Rauenthal und Martinstal.

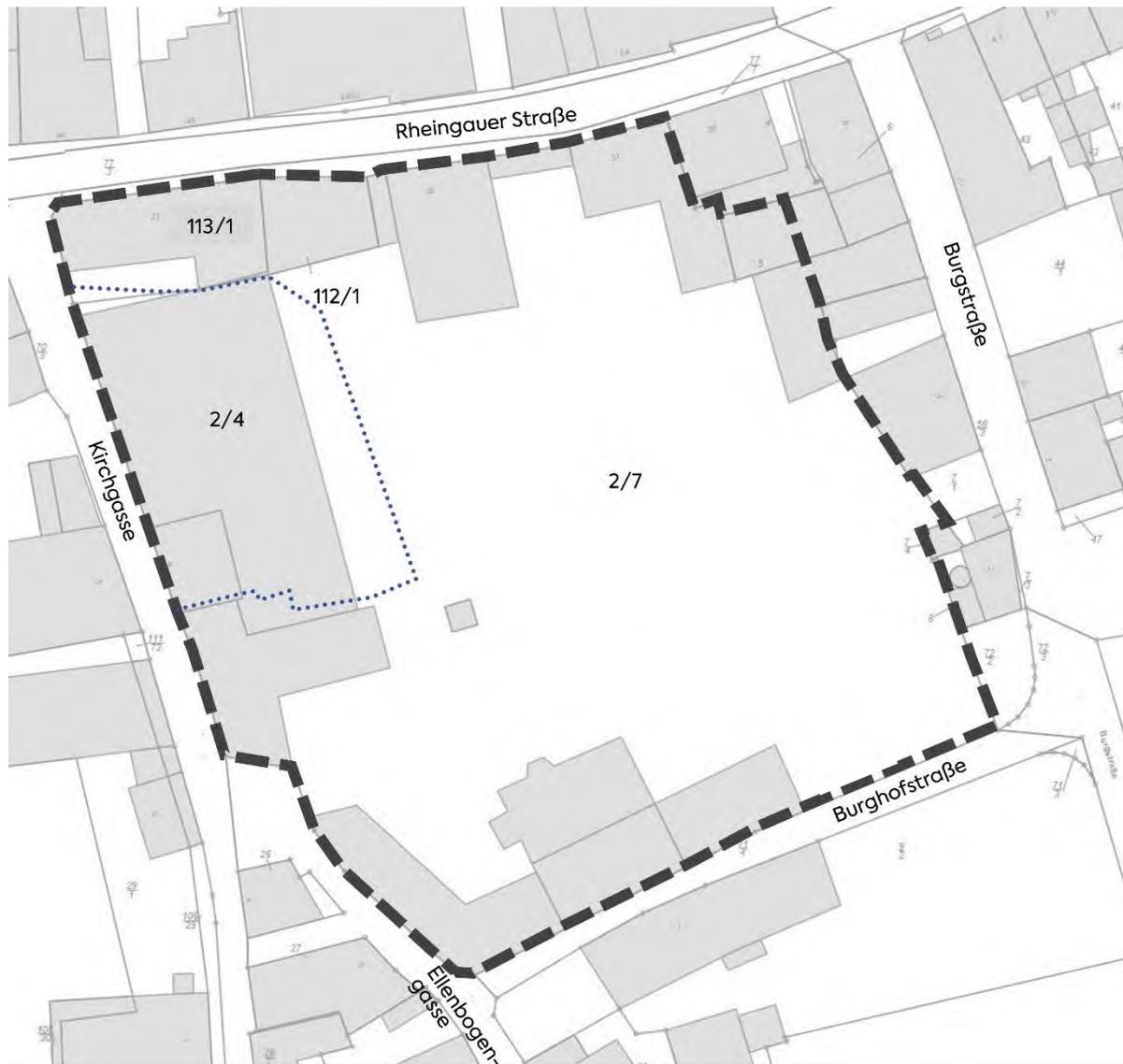
Eltville befindet sich inmitten des landschaftlich und kulturell attraktiven Rheingaus und etabliert sich, insbesondere für Familien und Berufstätige im Rhein-Main-Gebiet, als ein hoch attraktiver Wohnstandort mit ausgezeichnetem Naherholungsangebot. Der Rheingau ist für seine zwei Jahrtausende währende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

Der Langwerther Hof liegt im zentralen Altstadtgebiet der Stadt Eltville am Rhein. Das Areal wird von gastronomischen Angeboten und mehreren Weingütern umgeben. Fußläufig erreichbar finden sich diverse kulturelle Einrichtungen, wie die Kurfürstliche Burg samt Rosengarten, die direkt an die im Süden angrenzende Burghofstraße anschließt. Weiter im Osten, in unmittelbarer Rheinnähe, befindet sich die von Weinbergen umrahmte Burg Crass, südwestlich des Plangebiets steht die Pfarrkirche St. Peter und Paul. In wenigen Gehminuten kann die südlich gelegene Rheinuferpromenade angesteuert werden, mit einer Anlegestelle für die Rheinschifffahrt (Köln-Düsseldorfer).

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Rheinviertel, 4. Änderung (siehe Abbildung auf der nachfolgenden Seite) wird wie folgt begrenzt:

- Im Norden durch die Rheingauer Straße,
- im Osten durch die Bestandsbebauung an der Burgstraße,
- im Süden durch die Burghofstraße, sowie
- im Westen durch die Kirchgasse, die südwestlich in die Ellenbogengasse übergeht.

Geltungsbereich des Bebauungsplans



© Eigene Darstellung, basierend auf Vermessungsgrundlage Post-Gärtner (Kataster)

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Rheingauviertel, 4. Änderung, umfasst die Flurstücke 2/4, 2/7, 112/1 und 113/1 der Flur 41, Gemarkung Eltville.

2.2 Städtebauliche Struktur . Ortskern

Die nähere Umgebung des Plangebiets weist charakteristische Strukturen eines historischen Altstadtkerns auf. Das Ortsbild wird durch eine dichte, kleinteilige Bebauung geprägt, die sich teilweise zu geschlossenen Blöcken zusammenfügt. Signifikant sind außerdem die verwinkelten Gassen, die stellenweise in Sackgassen übergehen, sowie die durchweg schmalen Straßen, welche teilweise geschwungen von der Rheingauer Straße abzweigen.

Die Bestandsgebäude reihen sich entlang des äußeren Grundstücksrands auf und bilden, dem Verlauf der Verkehrsflächen folgend, geschlossene Blöcke oder Hufeisenstrukturen aus, sodass partiell kleinere und verwinkelte Innenhöfe entstehen. Untermauert wird das für einen historischen Stadtkern

typische Erscheinungsbild ferner durch den unsystematischen Wechsel der Gebäudekubaturen hinsichtlich Tiefe, Ausrichtung und Gesamthöhe. Die Bebauungshöhe variiert überwiegend zwischen zwei Vollgeschossen mit Dach und drei Vollgeschossen. Das Ortsbild wird weiterhin von geneigten Dächern bestimmt. Vorherrschend wurden Sattel- und Walmdächer realisiert, einige Dachbauten sind hierbei mit klassischen Gauben versehen worden. Innerhalb der Altstadt gibt es außerdem zahlreiche historische Fachwerkhäuser; so reiht sich beispielsweise entlang der Burghofstraße ein Fachwerkhaus an das Nächste. Nicht ohne Grund ist die Stadt eine Station der Deutschen Fachwerkstraße. Eine Vielzahl an Bauten innerhalb des Altstadtkerns untersteht dem Denkmalschutz, was verdeutlicht, wie sehr der Altstadtkern von historisch bedeutsamer Bebauung geprägt ist. Dieser Eindruck verfestigt sich durch das Vorkommen zahlreicher kultureller Einrichtungen (Kirchen und Burgen) in direkter Umgebung.

Insgesamt weist der Ortskern eine recht differenzierte Nutzungsmischung auf. Neben der Wohnnutzung und einigen kulturellen Einrichtungen finden sich in unmittelbarer Nähe zahlreiche Weingüter, Straußwirtschaften und weitere gastronomische Einrichtungen. Diverse Cafés und Bäckereien haben sich entlang der Hauptstraßen und der Fußgängerzone etabliert. Weiterhin sind Dienstleister und Gesundheitseinrichtungen, (z. B. Apotheken, Praxen) sowie kleinere Einzelhandelseinheiten vorhanden. Westlich sind einige Hallen- bzw. Gewerbestrukturen anzutreffen, wie unweit des Plangebiets u. a. der Standort der MM Extra Sektkellerei. Nordwestlich der Sektkellerei konzentrieren sich Betriebe der Nahversorgung (Rewe-Markt, Takko-Modemarkt, Deichmann-Schuhe).

Plangebiet und Umgebung



© Eigene Darstellung, basierend auf: Orthofoto der Hessischen Verwaltung für Bodenmanagement und Geoinformation

2.3 Bestand . Geltungsbereich

Orthofoto . Bestandssituation



© Eigene Darstellung, basierend auf: Orthofoto der Hessischen Verwaltung für Bodenmanagement und Geoinformation

Das Plangebiet weist eine auch für die Nachbarschaft charakteristische Straßenrandbebauung auf. Die östliche Bestandsbebauung an der Burgstraße gehört nicht zum Geltungsbereich.

Das Hofinnere, der „Langwerth'sche Park“, ist eine großzügige Außenanlage mit zentraler Grünfläche, Ziehbrunnen und großkronigem Baumbestand. Unter dem Park liegt ein großer Gewölbekeller, der erhalten bleibt und einer neuen Nutzung zugeführt wird. Um Wiederholungen zu vermeiden, wird hinsichtlich der Gehölzstrukturen auf die Bestandsaufnahme der vorhandenen Vegetation (Biotoptypen und Bäume) in Teil 2 dieser Begründung, Umweltplanung, Kapitel 2.3 verwiesen.

Die Erschließung des Geländes erfolgte einst über die nördlich angrenzende Rheingauer Straße und die Kirchgasse. Da sich das Kutschenhaus (einst Witwenhaus) jedoch zuletzt in einem sehr maroden Zustand befand, wurde die nördliche Toreinfahrt gesperrt.

Bei den fünf denkmalgeschützten Gebäuden handelt es sich um drei Objekte an der Rheingauer Straße (Renthof Nr. 33, Lichtenstern'sches Palais Nr. 35 und Kutschenhaus Nr. 37), das im westlichen Plangebiet gelegene Rentmeisterhaus sowie den Stockheimer Hof im Süden.

Die Produktionshalle an der Kirchgasse, der an den Stockheimer Hof angebaute Gärkeller und das Tanklager wurden nachträglich in das Ensemble eingefügt. Diese drei Bauten werden abgebrochen.

Denkmalschutz

Das Areal ist Teil der „Gesamtanlage Altstadt“ der Stadt Eltville am Rhein. Es handelt sich hierbei vorrangig um den Bereich innerhalb der ehemaligen Stadtmauern bis hin zur Bahnlinie, welcher Straßenzüge, Gräben, Mauern, Gassen und Plätze sowie die vorherrschende kleinteilige Bebauung umfasst, vorrangig bestehend aus Fachwerkhäusern oder größeren Burganlagen.

Auszug aus der Denkmaltopografie „Kulturdenkmäler in Hessen“



© Landesamt für Denkmalpflege Hessen 1

Aus der Abbildung wird ersichtlich, dass auch im näheren und weiteren Umfeld viele Baudenkmäler anzutreffen sind, die das charakteristische Ortsbild des Altstadtkernbereichs von Eltville prägen.

Innerhalb des Plangebiets befindet sich Bausubstanz unterschiedlicher Epochen. In der Vergangenheit gab es weitere Scheunen und Wirtschaftsgebäude auf dem Gelände des Langwerther Hofes. Diese wurden schließlich durch die heutigen Bauten - Produktionshalle, Gärkeller und Tanklager- ersetzt.

Der zentrale Park umfasst neben altem Baumbestand einen kreisförmigen Ziehbrunnen aus Sandstein. Dieser wurde etwa 1726 erbaut und trägt das Wappenschild der Familie Langwerth von Simmern. Die große Platane ist über Jahre mit der Fassade des Lichtenstern'schen Palais verwachsen und steht als

¹ Landesamt für Denkmalpflege Hessen; Wiesbaden, Auszug aus der Denkmaltopografie, Band 1.1 Rheingautauuskreis, S. 124, Wiesbaden: 2014.

Naturdenkmal unter Schutz. Hofanlage und Bebauung bilden eine "hochwertige Sachgesamtheit innerhalb des Ensembles der Altstadt von Eltville."²

Folgende Aussagen zu den Einzeldenkmälern beruhen auf den Darstellungen der Denkmaltopografie des Landesamts für Denkmalpflege Hessen, Band 1.1 Rheingautauuskreis, Altkreis Rheingau:

Rheingauer Straße 33 / Renthof (RHO)

Hierbei handelt es sich um das nordwestlich gelegene Gebäude an der Kreuzung Rheingauer Straße-Kirchgasse. Durch seine Lage hat das Eckgebäude eine straßenraumbildende Funktion. Das langgestreckte, einst verputzte Fachwerkhäuser mit Walmdach wurde in der ersten Hälfte des 18. Jhd. errichtet. Gestalterisch zeichnet sich das Haus v. a. durch den über Eck gestellten Fachwerkerker mit Haubendach und Rautenbrüstung aus.

Rheingauer Straße 37 / Kutschenhaus (KSH)

Das nordöstlichste Wohnhaus (ehemals als Witwenhaus bezeichnet) stammt aus dem frühen 19. Jahrhundert. Das verputzte Fachwerk mit mittigem Zwerchhaus besaß einst einen Haupteingang samt Freitreppe zur Rheingauer Straße hin. Das Haus ist durch die dreibogige Tordurchfahrt mit dem Nachbarhaus Nr. 35 verbunden. Die Verbindungsbrücke zum heutigen Lichtenstern'schen Palais entstand etwa 1837. Die Einfahrt ist mit Flachbögen auf Pfeilern überspannt. Die Zufahrt zum Hof erfolgte zuletzt über die Kirchgasse, wird künftig jedoch wieder in Stand gesetzt.

Rheingauer Straße 35 / Lichtenstern'sches Palais (LSP)

Das ebenfalls nördlich gelegene Haus Rheingauer Straße Nr. 35 wurde um etwa 1669 bis 1670 erbaut und hatte zunächst die Funktion eines Sommersitzes. Es wurde im Auftrag von Habbäus von Lichtenstern, einem schwedischen Gesandten in Kurmainz, errichtet. Sehr wahrscheinlich wurde das Gebäude zunächst eingeschossig ausgeführt und um 1831 schließlich aufgestockt. Bereits seit 1753 befand sich der Bau im Eigentum der Familie Langwerth von Simmern. Die Familie ließ letztlich die hofseitige Portalumrahmung bauen. Die Fassade wurde später zur Rheingauer Straße hin modernisiert, während die rückseitige Fassade mit ihren Fassadenelementen weitestgehend erhalten blieb.

Kirchgasse 6 / Rentmeisterhaus (RMH)

Im Westen des Plangebiets befindet sich die ehemalige Rentmeisterei, bei der es sich um eine Gebäudegruppe aus drei Häusern unterschiedlicher Entstehungszeit handelt. Die Bauzeit der jüngeren Gebäudeeinheiten wird auf das späte 18. Jahrhundert eingegrenzt. Der älteste Bau der Gruppe ist der in den Hof ragende Gebäudeteil. Der Entstehungszeitraum dieses Hauses wird auf etwa 1500 datiert. Gemeinsam bilden die Gebäude ein winkelförmiges Wohnhaus, mit einem straßenseitig massiven, verputzten Erdgeschoss und verschieferten Fachwerkobergeschoss.

Kirchgasse 6 / Stockheimer Hof (SHH)

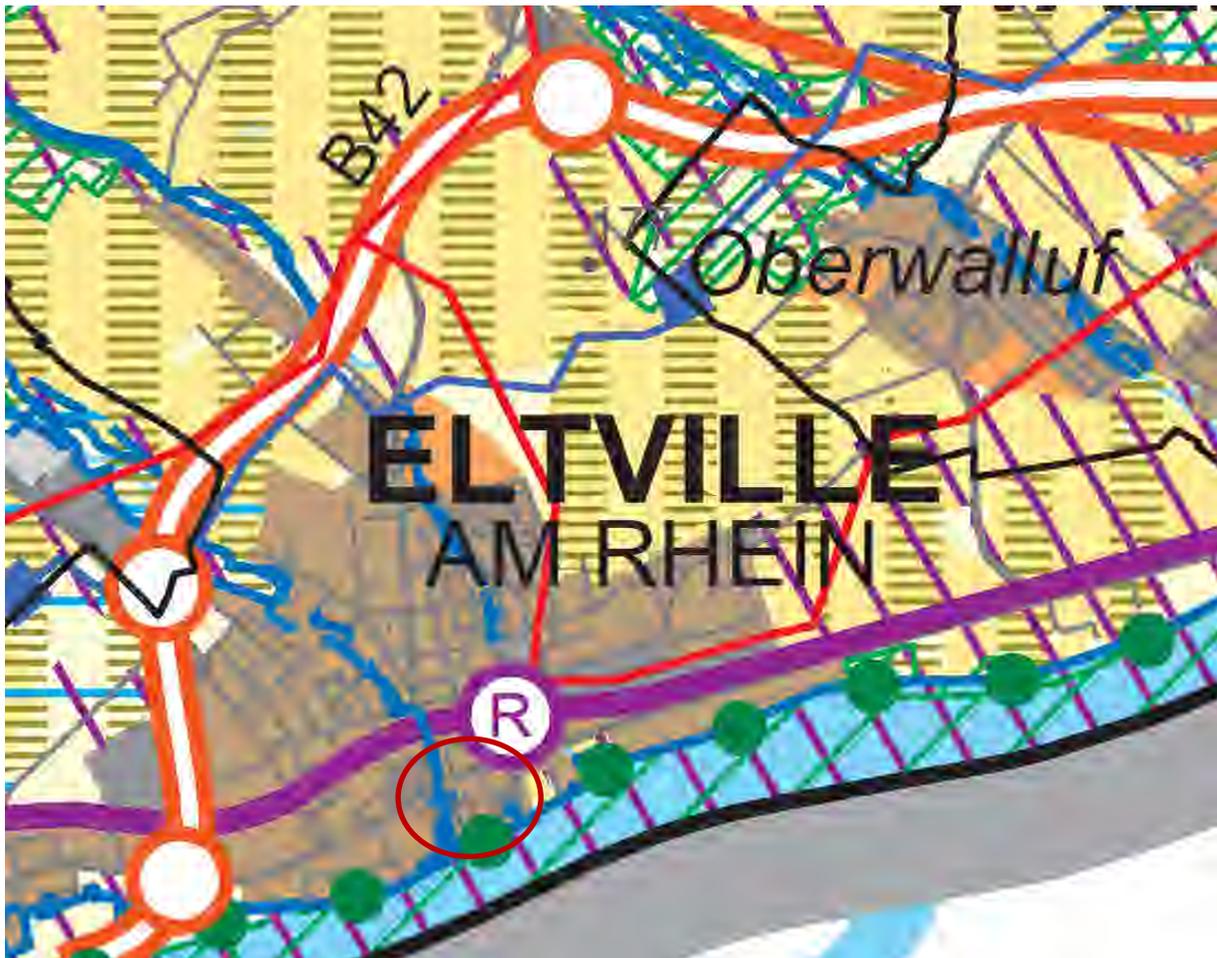
Im Südteil des Plangebiets erstreckt sich das um 1550 errichtete Herrenhaus. Der zweigeschossige verputzte Massivbau mit Bruchstein besitzt ein hohes Satteldach mit Schildgiebeln (Haupthaus). Der

² Landesamt für Denkmalpflege Hessen; Wiesbaden, Auszug aus der Denkmaltopografie, Band 1.1 Rheingautauuskreis, S. 176, Wiesbaden: 2014.

sechseckige Treppenturm mit Spitzhelm wurde als eigenständiger Gebäudeteil in Polygonform außen angesetzt. Westlich an einer Giebelseite ist ein rechteckiger Kellerhals mit aufgesetztem Fachwerker (Schmalseite) sichtbar. Wehrmotive dienen als schmückende Elemente. Einst stand das Herrenhaus als freistehender, unabhängiger Baukörper in der ummauerten Hofanlage, bevor schließlich die Kellereihalle und der Gärkeller direkt an das Gebäude angebaut wurden.

2.4 Übergeordnete Planung . Planungsrechtliche Situation

Regionaler Flächennutzungsplan 2010 (RegFNP) . Auszug aus dem Regionalplan Südhessen 2010



© Regionalverband FrankfurtRheinMain

Die Stadt Eltville am Rhein liegt innerhalb des Ballungsraums Frankfurt RheinMain und ist Teil des Planungsraums Regionalplan Südhessen (RPS)/Regionaler Flächennutzungsplan (RegFNP).

Eltville ist nach dem Landesentwicklungsplan (LEP) als Mittelzentrum ausgewiesen. Die im LEP ausgewiesenen Mittelzentren werden in den Regionalplan/RegFNP als Ziele übernommen.

In der Plankarte des RegFNP ist das Plangebiet als „Vorranggebiet Siedlung-Bestand“ ausgewiesen. Nördlich des Langwerther Hofes ist ein bestehender Haltepunkt im Regional-, Nah- bzw. S-Bahnverkehr eingetragen. Weiter westlich wird eine Anschlussstelle zur Bundesfernstraße (mindestens vierstreifig) dargestellt.

Südlich, entlang des Rheinufers, verläuft das „Vorranggebiet Regionalkorridor“. Südöstlich des Areals ist zudem ein kleiner Bereich als „Vorranggebiet Landwirtschaft“ ausgewiesen.

Vorbereitende Bauleitplanung . Flächennutzungsplan (FNP)

Auszug aus dem Flächennutzungsplan, Teilplan Eltville am Rhein

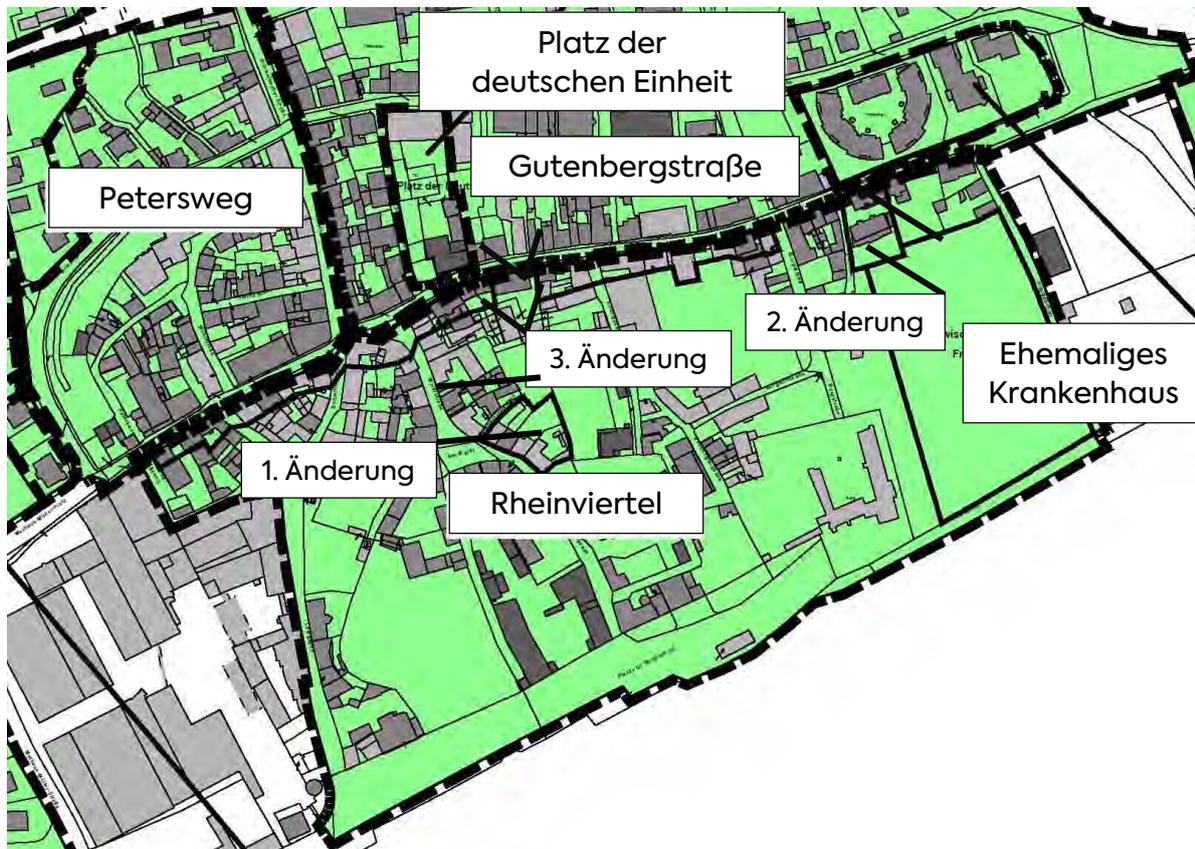


© Stadt Eltville am Rhein

Im derzeit wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Eltville am Rhein wird der zentrale Freibereich mit der Kennzeichnung "ND" (Naturdenkmal) gekennzeichnet. Der östliche Teilbereich des Plangebiets hat die Kennung "W" (Wohnbaufläche). Der westliche Teil des Areals fällt unter das „SO W“ (Sondergebiet Weinbau).

Verbindliche Bauleitplanung . Bebauungspläne

Auszug Übersicht angrenzende Bebauungspläne



© Stadt Eltville am Rhein

Das Plangebiet liegt innerhalb des Geltungsbereichs des rechtskräftigen Bebauungsplans "Rheinviertel". Es existieren bereits die Änderungen 1 bis 3, wobei das Plangebiet selbst nur von der 3. Änderung des Bebauungsplans im nördlichen Bereich (Teilbereich 2) tangiert wird.

Nördlich und östlich grenzen folgende Bebauungspläne an: Bebauungsplan „Petersweg“, Bebauungsplan „Platz der Deutschen Einheit“, Bebauungsplan „Gutenbergstraße“ und Bebauungsplan „Ehemaliges Krankenhaus“.

Der Auszug aus der Zeichnung des Bebauungsplans „Rheinviertel“ (siehe nächste Seite) zeigt die bauplanungsrechtliche Ausgangslage. Danach wird der Standort das Sondergebiet Weingut und eine private Grünfläche gegliedert. Zentrale Festsetzungen sind:

- Das Sondergebiet Weingut mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,6, einer Geschossflächenzahl (GFZ) von 1,2, zwei zwingenden Vollgeschossen und offener Bauweise.
- Das besondere Wohngebiet (Teil der 3. Änderung des Bebauungsplans „Rheinviertel“) mit einer GRZ von 0,6 und einer GFZ von 1,2 und geschlossener Bauweise. Weiterhin ab dem 1. Obergeschoss reine Wohnnutzung oder maximal 50 % Nutzung, welche in Verbindung mit der Erdgeschoss-Nutzung steht.
- Die zentrale Grünfläche mit insgesamt 20 zu erhaltenden Einzelbäume.

Auszug aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan „Rheinviertel“

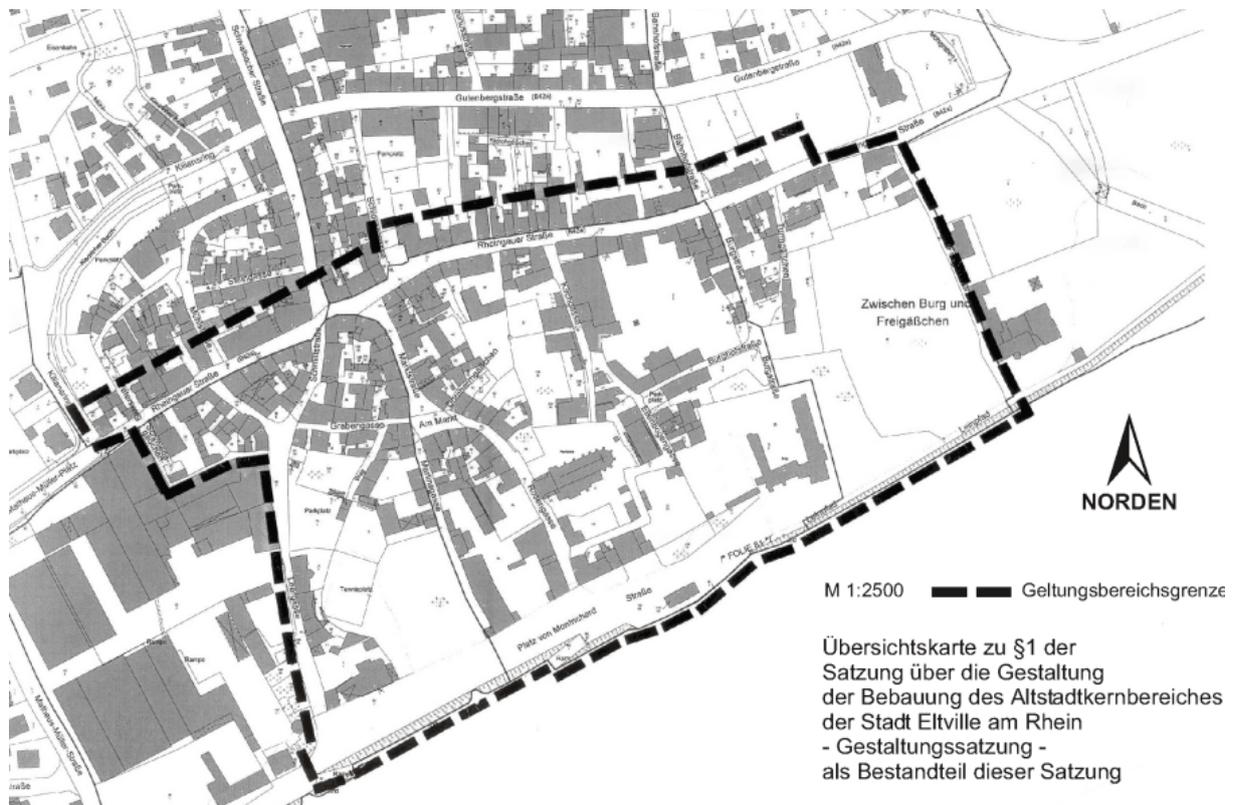


© Stadt Eltville am Rhein

Die 4. Änderung des Bebauungsplans „Rheinviertel“ greift charakteristische Festsetzungen auf, die bereits im rechtskräftigen Bebauungsplan getroffen wurden, wie z. B. die Integration der zentralen Grünfläche oder die Festsetzung von Baulinien entlang der öffentlichen Verkehrsflächen. Allerdings erfordert das neue Entwicklungskonzept die umfassende Überarbeitung der Festsetzungen.

Gestaltungssatzung der Stadt Eltville

Karte des Geltungsbereichs der Gestaltungssatzung (Anlage 1)



© Stadt Eltville am Rhein

Das Plangebiet liegt innerhalb des Geltungsbereichs der Gestaltungssatzung der Stadt Eltville am Rhein (Inkrafttreten am 20.10.1981).

Durch die Festlegungen der Gestaltungssatzung soll das historisch-charakteristische Erscheinungsbild des Altstadtkernbereiches auch für die Zukunft bewahrt werden. Die Vorgaben erstrecken sich insbesondere auf die in der Umgebung vorherrschenden Baustrukturen, die Gebäude wichtiger Bauepochen, die Straßen und Wege sowie die Höfe und Gärten. Weiterhin werden Bestimmungen bzgl. zulässiger Fassadengestaltung, Dachformen, Materialien und weiterer architektonischer Details getroffen. Die Gestaltungssatzung bezieht sich sowohl auf den Neu-, Um- oder Ausbau als auch auf die Renovierung und Sanierung von Bauwerken oder baulichen Anlagen innerhalb ihres Geltungsbereichs. Ferner gibt es Anforderungen an die Errichtung und Anbringung von Werbe- und Außenanlagen sowie Werbeautomaten.

3 Städtebauliches Konzept

3.1 Städtebauliche Struktur

An dem städtebaulichen Grundprinzip der für den Altstadtkern typischen Blockrandbebauung bei gleichzeitiger Gruppierung um den Innenhof wird festgehalten. Die Bestandsbebauung bleibt weitestgehend erhalten, wobei die unter Denkmalschutz stehenden Bauten denkmalgerecht und nachhaltig

saniert werden. Bestandsgebäude, die sich nicht in den städtebaulichen Kontext einfügen, werden in angemessener Weise durch Neubauten ersetzt. Dabei wird der Stockheimer Hof freigestellt.

Die nachfolgende Grafik zeigt die künftige Bebauungssituation auf dem Grundstück des ehemaligen Langwerther Hofes.

Maßnahmenplan . Abbruch und Neubau



© Eigene Darstellung

Die zu erhaltenden Bestandsgebäude sind in Beige in der Abbildung eingetragen, während die rot gestrichelten Linien den Abbruch der Bestandsgebäude (x---x) darstellen. Es handelt sich hierbei um die nachträglich in das Ensemble eingefügten Hallenstrukturen, die Produktionshalle an der Kirchgasse, das an den Stockheimer Hof angebaute Tanklager sowie das südwestliche Eckgebäude, den Gärkeller.

Die türkis schraffierten Flächen kennzeichnen die Standorte der geplanten Neubauten. Neben dem Baurträger entstehen zwei weitere Gebäude und ein historischer Aussichtspunkt, das Teehaus. Die Umsetzung des als „Platzhalter“ bezeichneten Baukörpers ist optional, wird aber im Bebauungsplan berücksichtigt. Die blau gepunktete Linie (....) zeigt die Abgrenzung des künftigen Baurträgergrundstücks (Flurstück 2/4), einer Wohnanlage mit Eigentumswohnungen.

Das Kutschenhaus wird zum Zeitpunkt der 4. Änderung des Bebauungsplans bereits aufwändig saniert. Der einstige Haupteingang zur Rheingauer Straße wird wiederhergestellt und die Zufahrt zwischen Kutschenhaus und Lichtenstern'schen Palais in Stand gesetzt.

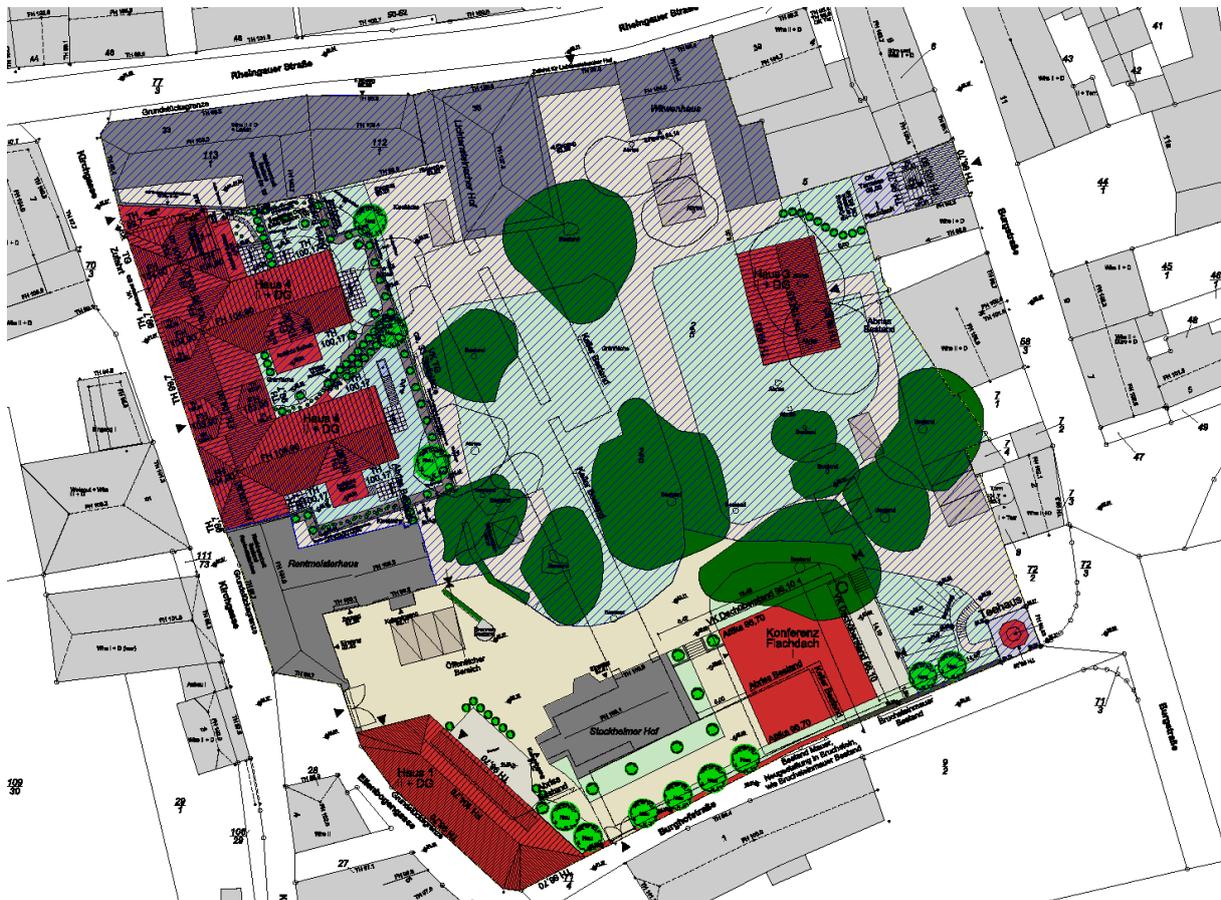
Daneben sieht die Planung den Erhalt des zentralen Parks im historischen Stil vor. Die Freiflächen werden in enger Abstimmung mit der Denkmalpflege entwickelt. Um Wiederholungen zu vermeiden, wird an dieser Stelle auf die Ausführungen in Kapitel 3.5 Freiflächenkonzept verwiesen.

Im Südosten des Plangebiets wird das historische Teehaus rekonstruiert. Für das Teehaus ist eine reine private Nutzung geplant. Die im Süden bestehende Bruchsteinmauer entlang der Burghofstraße ist bereits erneuert und ergänzt worden.

Ziel der Neustrukturierung des Areals ist es nicht, den Langwerther Hof von seiner Nachbarschaft abzuschotten. In der Vergangenheit war der Innenhof beispielsweise für Führungen oder den traditionellen Weihnachtsmarkt öffentlich zugänglich. Auch künftig soll es möglich sein, dass sich Besucher das Areal anschauen, daher bleibt der Bereich zwischen dem Rentmeisterhaus und der künftigen Beherbergung bzw. dem Stockheimer Hof weiterhin zugänglich und ermöglicht die Ausrichtung kleinerer Veranstaltungen.

Der Lageplan (siehe nachfolgende Grafik) zeigt das städtebauliche Konzept, welches dem Bebauungsplans „Rheinviertel“, 4. Änderung zugrunde liegt.

Städtebauliches Konzept . Lageplan



© Architekturbüro M&P, 29.05.2020

3.2 Nutzungen

Durch die Aufgabe des bisherigen Weinguts müssen die Bestandsgebäude anders genutzt werden. Neben der Wohn- und Büronutzung wird z. B. die Einrichtung gastronomischer und gewerblicher Einheiten gefördert. Im nördlichen Bereich, entlang der Rheingauer Straße, überwiegt die Wohnnutzung. Generell sieht der Bebauungsplan eine vertikale Nutzungsmischung vor. So besteht im Erdgeschossbereich die Möglichkeit, Dienstleistungs- und Gewerbeeinheiten zu etablieren.

Angrenzend an die Kirchgasse entsteht im nordwestlichen Teil des Plangebiets eine Wohnanlage mit insgesamt neun Eigentumswohnungen und einer Tiefgarage. Innerhalb des bestehenden Rentmeisterhauses werden sich voraussichtlich Beherbergungs- und Gastronomieangebote konzentrieren.

Entlang der Burghofstraße wird weiterhin ein Nutzungsmix aus Büro-, Verwaltungseinheiten sowie Gastronomie- und Veranstaltungsangeboten angestrebt. In den Räumen des Stockheimer Hofes finden sich künftig v. a. Büro- und Verwaltungseinheiten wieder, im Keller ist die Einrichtung eines Veranstaltungsraums denkbar.

Im Zuge der Projektentwicklung wird auch dem unterirdischen Gewölbekeller eine neue Nutzung zugeführt. Dabei werden die Keller der Einzelbauten teilweise untereinander und mit dem Gewölbekeller verbunden. Eine Aussage über die Art der künftigen Nutzung lässt sich wegen des frühen Planungsstandes noch nicht treffen.

3.3 Objektplanung . Neubau

Baukörper (BTR)

Die Planung sieht eine eigenständige Wohnanlage mit Eigentumswohnungen auf dem Flurstück 2/4 vor. An die Kirchgasse angrenzend nimmt der Gebäudekomplex den Standort der ehemaligen Produktionshalle ein und schließt künftig die Lücke zwischen dem Eckhaus an der Rheingauer Straße (Renthof, Hausnummer 33) sowie dem älteren Gebäudeteil des Rentmeisterhauses.

Der Neubau tritt als Baukörper mit zwei Normalgeschossen zuzüglich Dachgeschoss auf und fügt sich hinsichtlich der Höhenentwicklung in das Straßenbild ein. Die Gesamthöhe orientiert sich an der Gebäudehöhe des direkt angrenzenden Rentmeisterhauses, sodass die Traufen optisch ineinander übergehen. Als Dachform wurde eine Mischform aus Sattel- und Walmdach gewählt, was den vorherrschenden Dachausführungen im direkten Umfeld entspricht. Zur Gliederung der Dachlandschaft trägt die variierende Anordnung und Abmessung der eingesetzten Gauben bei.

Ferner greift der Baukörper durch seine Fassadengestaltung und -gliederung die gängigen Gebäudeabmessungen in der Umgebung auf. Um die Kleinteiligkeit zu betonen, ist ein Wechsel der Firsthöhe in vier Teilbereichen vorgesehen, den äußeren, niedrigeren Giebelseiten und den beiden höheren Mittelgebäuden. Außerdem wird die Gebäudegliederung durch Variationen bei der Fassadengestaltung gefördert. So unterscheiden sich die Fensterabmessungen- und Formen sowie die Gestaltung der Rahmen und Streben je nach Fassadenabschnitt. Die Bandbreite der Farbanstriche und die Gestaltung der Sockelzonen unterstreichen die optische Gliederung zusätzlich. Die nachfolgenden Grafiken zeigen den mit dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen -Abteilung Bau- und Kunstdenkmalpflege zuletzt abgestimmten Stand der Westansicht des Baukörper-Neubaus.

Ansicht Kirchgasse . Bauträger



© Architekturbüro M&P, 31.03.2020

Die Erschließung der Wohnungen und die Einfahrt zur Tiefgarage erfolgen über die Kirchgasse. Dabei wird die Zufahrt zur Tiefgarage in die Fassadengestaltung integriert. Der eingeschossige Teil der überdachten Zufahrt wirkt wie ein Anbau des Bauträgers und bildet gemeinsam mit dem angrenzenden Mauerstück (Zugang zum Hof Renthof) das Bindeglied der Fassaden von Renthof und Bauträger. Unterhalb der neuen Wohnanlage erstreckt sich die Tiefgarage. Auf deren Ebene werden zusätzliche Abstellmöglichkeiten z. B. für Kinderwägen und Räume für Wertstoffe oder Technik realisiert. Das Untergeschoss grenzt direkt an den Keller des Rentmeisterhauses an und wird mit diesem verbunden.

Die rückwärtigen Bauteile des Bauträgers orientieren sich in ihrer Ausrichtung an der Gebäudefigur der Rentmeisterei: Zwei Bauteile erstrecken sich nach Osten in Richtung Innenhof, wodurch drei kleinere Hofsituationen entstehen. Dort werden die Gärten für die Erdgeschosswohnungen realisiert. Jede Wohnung verfügt über einen Balkon bzw. im Erdgeschoss über eine Terrasse.

Beherbergung (BHB)

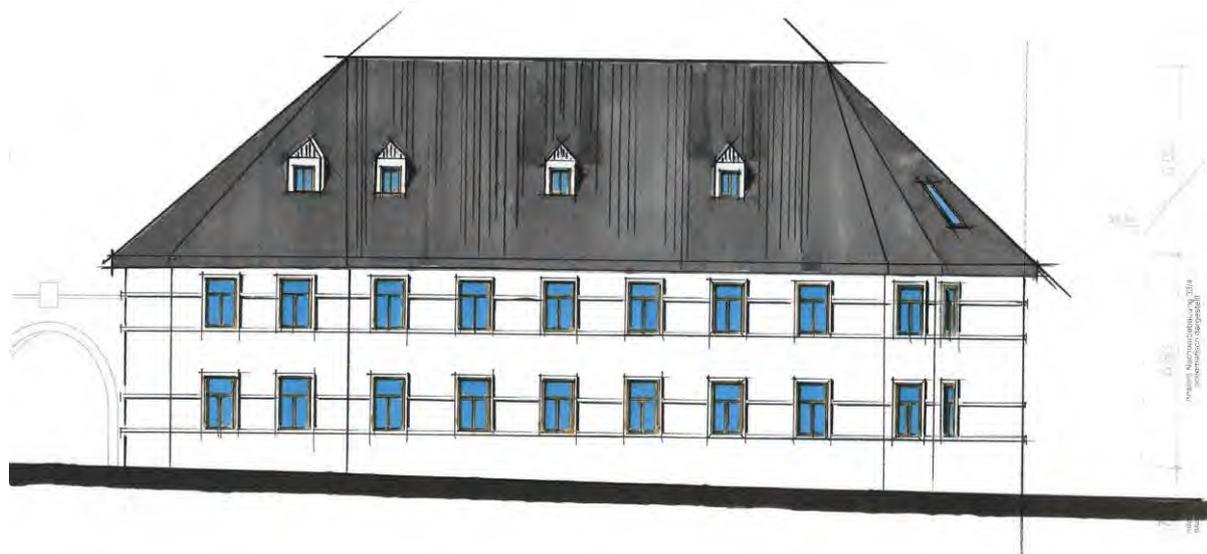
Der Neubau an der Ellenbogengasse nimmt den bisherigen Standort des Gärkellers ein und hat ein Vollgeschoss mehr als das abhängige Bestandsgebäude. Da jedoch die Geschossigkeit mit zwei Vollgeschossen zuzüglich Dach der vorherrschenden Bebauungshöhe im näheren Umfeld entspricht, fügt sich der Neubau in den städtebaulichen Kontext ein. Das Dach wird in Form eines Walmdaches ausgeführt.

In der Straßenansicht weist das Gebäude eine geordnete Fassadengestaltung mit streng gerasterter Fensteranordnung und der Platzierung klassischer Gauben im Dachgeschoss auf. Während sich der Neubau Richtung Straße introvertiert zeigt, öffnet er sich zum zentralen Freibereich. Die Eingangsseite und die Ostfassade in Richtung Hof wirken durch die Variation der Fenstergrößen und den insgesamt höheren Fensteranteil deutlich aufgelockerter. Die Erdgeschosszone auf der Hofseite ist weitestgehend verglast. Statt Dachgauben werden dort und an den Schmalseiten des Gebäudes Dachfenster integriert. Der Zugang ist über die nördliche Giebelwand geplant. Neben Beherbergung ist eine gastronomische Nutzung des Neubaus denkbar. Ca. neun Gästezimmer sollen entstehen. An den im Erdgeschoss angedachten Gastraum gliedert sich eine großzügige Außenterrasse mit Ausrichtung zum

Langwerth'schen Park an. Unterirdisch ist eine Verbindung zum Keller des benachbarten Stockheimer Hofes vorgesehen.

Die nachfolgenden Grafiken zeigen die ebenfalls mit dem Landesamt für Denkmalpflege abgestimmten Ansichten des Beherbergungs-Neubaus.

Ostansicht (Hof) . Beherbergung



© Architekturbüro M&P, 31.03.2020

Westansicht (Straße) . Beherbergung



© Architekturbüro M&P, 31.03.2020

Nord- und Südansicht . Beherbergung



© Architekturbüro M&P, 31.03.2020

Neubau Konferenzgebäude (KON)

An die Stelle des Tanklagers tritt künftig das eingeschossige Konferenzgebäude (KON), das östlich des Stockheimer Hofes als eingeschossiger Baukörper realisiert wird.

Das Konferenzgebäude rückt von der Burghofstraße ab und wird die Natursteinmauer kaum überragen. Der Neubau wird als rechteckiger, weitestgehend verglaste Baukörper ausgeführt und erhält ein intensiv begrüntes Flachdach mit deutlichem Dachüberstand.

Durch die Freistellung des Stockheimer Hofes kann das Herrenhaus wieder als Solitär ausstrahlen, bleibt aber weiterhin als Teil des Ganzen erkennbar.

Zwischen dem Stockheimer Hof und dem Konferenzgebäude führt eine Treppenanlage zur zentralen Freifläche des Plangebiets, da an dieser Stelle ein Höhenunterschied von knapp einem Meter im Vergleich zum Straßenniveau der Burghofstraße vorliegt. Entsprechend gräbt sich das Konferenzgebäude teilweise in das Gelände. Die Erschließung erfolgt über die Ost- und Westseite im nördlichen Gebäudeteil.

Innerhalb des Konferenzgebäudes können kleinere Tagungen und Veranstaltungen stattfinden. Im Erdgeschoss sind drei zusammenschaltbare Konferenzräume denkbar. Auch hier wird die Verbindung des Kellergeschosses mit dem des Stockheimer Hofes angedacht.

Platzhalter (PLH) . optionaler Neubau

Noch liegen keine konkreten Planungen für einen möglichen Bau im östlichen Teil des Plangebiets vor. Dennoch wird die potenzielle Lage des Gebäudes im Bebauungsplan berücksichtigt und im Lageplan als Platzhalter (PLH) mitgeführt. In die Planzeichnung ist dementsprechend eine überbaubare Fläche eingetragen worden. Im Falle einer Realisierung entsteht an dieser Stelle ein reines Wohngebäude mit geneigtem Dach und zwei Vollgeschossen plus Dachgeschoss.

Neubau Teehaus (TEH)

Im südöstlichen Randbereich des Plangebiets entsteht die Rekonstruktion des historischen Pavillons. Dieser sitzt auf einem steinernen Sockel, welcher optisch in die Bruchsteinmauer übergeht. Das

Teehaus hatte einst die Funktion eines Aussichtspunkts und dient zukünftig ausschließlich der privaten Nutzung. Erschlossen wird der Aufbau über die steinerne Sockelzone, ausgehend von der Parkanlage.

3.4 Erschließung . Parken

Zugang und Zufahrt zum Grundstück erfolgen heute ausschließlich über die Kirchgasse. Daneben wird das Areal nach Sanierung der Brücke zwischen Kutschenhaus und Lichtenstern'schen Palais zusätzlich über die Rheingauer Straße erschließbar sein. Über beide Zufahrten können die oberirdischen Stellplätze angefahren werden. Außerhalb der geplanten Tiefgarage sind ca. 21 PKW-Stellplätze vorgesehen.

Während in der unbeplanten Bestandssituation vor allem im östlichen Randbereich und im Westen entlang der ehemaligen Produktionshalle sowie zwischen Rentmeisterhaus und Stockheimer Hof geparkt wurde, konzentriert sich das Parken außerhalb der Tiefgarage überwiegend auf den Bereich um das Konferenzgebäude und das Teehaus. Vereinzelt sind noch Stellplätze im Norden des Areals und südlich des Rentmeisterhauses angedacht.

Anordnung und bauliche Ausführung der Stellplätze folgen dem Ziel, diese maßvoll in die Außenanlagen zu integrieren und auf einen größeren, zusammenhängenden Parkplatz zu verzichten. Der heute größtenteils versiegelte östliche Randbereich des Grundstücks wird durch die Eingrünung der Stellplätze deutlich aufgewertet. Optional können angrenzend an das Konferenzgebäude die vorgesehenen Stellplätze als Carports realisiert werden.

Der Großteil der Stellplätze wird in der Tiefgarage auf dem Bauträger-Grundstück mit direkter Zufahrt von der Kirchgasse organisiert. Die Tiefgarage hat eine Kapazität von rund 33 Stellplätzen.

Da die Anwohner des Neubaus BTR bereits im Nahbereich der Rheingauer Straße in die Tiefgarage einfahren, wird sich das vorhabenbedingte Kfz-Aufkommen in der Kirchgasse nicht erhöhen. Die Tiefgarage dient nicht nur der Wohnbebauung, sondern auch einem Teil der Nicht-Wohnnutzungen auf dem weiteren Gelände. Insofern wird ein Großteil des Kfz-Verkehrs bereits an dieser Stelle abgefangen. Die Unterbringung des ruhenden Verkehrs in der Tiefgarage ist für die Nachbarschaft weniger störend als das ebenerdige Parken.

Tendenziell reduziert sich die verkehrliche Belastung durch die Aufgabe der Weingutnutzung insbesondere für die Kirchgasse. Ein vergleichbarer Ziel- und Quellverkehr, der bis zur Betriebsaufgabe geherrscht hat, wird künftig nicht mehr erreicht werden, insbesondere durch die Wegfallende Frequenzierung durch landwirtschaftliche Fahrzeuge.

3.5 Freiflächenkonzept

Der historische Lageplan von 1878 (siehe Karte auf der nächsten Seite) ist Grundlage für das vorliegende Freiflächenkonzept (siehe Karte auf der übernächsten Seite). Die Konzeption erfolgte in Abstimmung mit der Oberen und Unteren Bodendenkmalpflege.

Die Zielsetzung besteht darin, die Charakteristik der Außenanlagen nach dem historischen Vorbild, soweit mit der Planung kompatibel, wiederherzustellen bzw. in ähnlicher Gestalt in die künftige Planung zu übertragen. Weiterhin bestand von Beginn an die Intention, den Großteil des Baumbestands nach Möglichkeit zu erhalten und langfristig zu sichern.

Historischer Lageplan von 1878



© Landesamt für Denkmalpflege Hessen

Der im Lageplan dargestellte Verlauf der beiden zentralen großen Rasenflächen ist im Wesentlichen noch ablesbar, während hingegen die Randbegrünungen verloren gegangen sind. Insbesondere im östlichen Randbereich sind v. a. Schotterflächen gegenwärtig. In Zusammenarbeit mit einem freien Landschaftsarchitekten wurde ein Freiflächenkonzept erarbeitet.

Die folgenden grundsätzlichen Aussagen zur Freiflächenplanung sind aus der Beschreibung des Gestaltungskonzepts entnommen.³

Das Freiflächenkonzept rückt die zentrale Grünfläche (Flächengröße ca. 750 m²) in seiner Bedeutung wieder in das Zentrum des Langwerth'schen Parks und stellt die ursprüngliche, geschwungene Wegeführung wieder her, sodass die in den Randbereichen neu geplanten Gebäude gestalterisch eingebunden werden. Das Rasenoval ist in seinen Grundzügen bis heute zwar weitgehend erhalten geblieben, wurde jedoch über die Jahre überformt. Der östlich am Oval vorbeiführende Weg wurde über die Jahre begradigt und als zentrale Achse betont. Die historische Randeingrünung wird teilweise aufgegriffen. Der weitläufige Raum zwischen dem geplanten Konferenzgebäude und der künftigen Beherrbergung bietet Aufenthaltsflächen und ermöglicht die Integration von Sitzgelegenheiten.

³ Andreas Koppelmann: Gestaltungskonzept für die Freianlagen Langwerther Hof in Eltville – Beschreibung. Alsheim: 26. Februar 2021.

Gestaltungskonzept Freianlagen



© Andreas Koppelman, Freier Landschaftsarchitekt, 24.02.2021

Materialien

Die Planung sieht eine Hierarchie der Wegeflächen durch den Einsatz unterschiedlicher Materialien vor. Der geschwungene zentrale Weg um die ovale Rasenfläche sowie die nördlichen Flächen entlang des Lichtenstern'schen Haus und Palais werden als Kiesfläche hergestellt.

Die Einfahrtszonen sowie Zugangs- und Funktionsbereiche (z. B. Abfallbereiche) werden mit Steinpflaster befestigt, wobei das vorhandene Natursteinpflaster teilweise wiederverwendet werden soll.

Die oberirdischen Stellplätze sind gestalterisch in die Konzeption eingebunden, so heben sie sich optisch nicht von den angrenzenden Wegebelägen ab, sondern werden lediglich durch Bodenmarkierungen gekennzeichnet. Die südlich angeordneten Stellplätze werden über eine wassergebundene, parkwegähnliche Fläche erschlossen. Die hierbei nördlicher angeordneten Stellplätze werden nach aktuellem Planstand mit Schotterrasen oder Rasenfugenpflaster befestigt, so dass sie optisch in die

Parkfläche integriert werden. Die südlich angeordneten Stellplätze um das Konferenzgebäude bzw. im Bereich des Teehauses können optional als Carports ausgebildet werden.

Durch die Unterscheidung der Wegebeläge tritt der zentrale Kern in seiner gestalterischen Bedeutung hervor und wird zukünftig sowohl optisch als auch haptisch wahrnehmbar.

Bäume und Sträucher

Die Planung berücksichtigt die im historischen Lageplan verankerte Grundidee der locker in die Freiflächen eingestreuten Bäume und Strauchgruppen. Allerdings sind nicht alle bestehenden Bäume mit der Objekt- und Tiefgaragenplanung kompatibel oder wurden schlussendlich als nicht mehr erhaltenswert eingestuft. Die in das Freiflächenkonzept eingetragenen Bäume werden allesamt im Bebauungsplan berücksichtigt.

Ein Großteil des vorhandenen wertvollen Baumbestands kann erhalten und langfristig gesichert werden, allen voran die aus dem frühen 19. Jahrhundert stammende Platane am Lichtenstern'schen Palais (Naturdenkmal) und die älteren Eschen und Ahorne. Die abgängigen Bestandsbäume werden hingegen zur Kompensation der geplanten Baumaßnahme durch Bäume 1. und 2. Ordnung ergänzt. Dabei erfolgt die Auswahl der Arten in enger Abstimmung mit der Stadt Eltville am Rhein. Hierbei wurden v. a. Belange von Insekten und Vögeln berücksichtigt. Weiterhin sind einheimische Baumarten nur noch eingeschränkt im innerstädtischen Raum einsetzbar, daher werden bei der Artenauswahl bereits die aktuellen Forschungsergebnisse zur Klimatoleranz von Bäumen beachtet.

Entsprechend der historischen Darstellung wird die Planung durch locker in die begrünten Flächen eingestreute Strauchgruppen, vorwiegend im Bereich der Rasenflächen, ergänzt. Zum Teil übernehmen die Sträucher die Sichtschutzfunktion entlang der oberirdischen Stellplätze, während die intensiver gestalteten und mit Sträuchern, Stauden und Bodendeckern bepflanzten Bereiche sich auf das Umfeld und die Vorzone der bestehenden und neu geplanten Gebäude beschränken. Die Bepflanzungen haben hierbei eine ausschließlich zierende Funktion (Stockheimer Hof) oder kombinieren ihren ästhetischen und funktionalen Charakter zur gestalterischen Einbindung von Sichtschutzelementen. Dies betrifft v. a. privat genutzte Flächen (Terrasse am Kutschenhaus, Abgrenzung des Bauträger-Grundstücks) oder die Bereiche zur Unterbringung von Abfalltonnen. Die östliche Randeingrünung entlang der Grundstücksgrenze wird teilweise wiederaufgenommen.

Technische Infrastruktur . Energieversorgung

Es ist davon auszugehen, dass die grundlegende technische Infrastruktur (Telekommunikation, Abwasser, Energieversorgung) aufgrund der bisherigen Weingutsnutzung des Areals vorhanden und somit die Erschließung gesichert ist.

Innerhalb des Geltungsbereichs bestehen Versorgungseinrichtungen der Syna GmbH (mehrfach vorhandene Strom- und Gasnetzanschlüsse zur Versorgung einzelner Gebäude bzw. baulicher Anlagen). Aufgrund der vorhandenen Versorgungsanlagen in den angrenzenden Bereichen ist die strom- und gaseitige Erschließung des geplanten Bauvorhabens grundsätzlich gesichert.

Teil 2 . Festsetzungen des Bebauungsplans

1 Art der baulichen Nutzung

Urbanes Gebiet (MU)

Der heute rechtskräftige Bebauungsplan „Rheinviertel“ in der Fassung der 3. Änderung setzt ein Besonderes Wohngebiet fest (WB). Im Hinblick auf die städtebaulichen Ziele für das Areal des Langwerther Hofes ist die Zweckbestimmung des Besonderen Wohngebiets zu überprüfen. Nach der Baunutzungsverordnung soll in diesen Gebieten die Wohnnutzung erhalten und fortentwickelt werden. Besondere Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen, und erst nachrangig der Unterbringung von Gewerbebetrieben und sonstigen verträglichen Einrichtungen im Sinne des § 4a Abs. 2 und 3 BauNVO. Typische Besondere Wohngebiete sind Gründerzeitquartiere in Großstädten.

Die gebotene Förderung der Wohnnutzung schließt es nicht aus, dass mit einer WB-Ausweisung auch die Entwicklung anderer – wohnfremder – Nutzungen gefördert wird. Dies darf jedoch nicht vorrangiges Planziel sein.⁴ An dieser Stelle ist ein Konflikt zu den städtebaulichen Zielen für den Langwerther Hof unübersehbar. Denn dort soll es keine Vorrangstellung des Wohnens geben, sondern vielmehr eine intensive, der zentralen stadträumlichen Lage entsprechende Nutzungsmischung, bei der sich die Flächenanteile und damit das städtebauliche Gewicht der verschiedenen Nutzungen im zeitlichen Ablauf auch ändern können. Schon von der Begrifflichkeit her käme deshalb eher eine Mischnutzung in Betracht, wobei die Festsetzung von Mischgebieten (MI) angesichts strenger verwaltungsgerichtlicher Maßstäbe an die Ausgewogenheit der Nutzungsmischung neue und andere Probleme aufwirft.

Vor dem Hintergrund dieser planungsrechtlichen Rahmenbedingungen und eines Bedarfs aus der Praxis nach besseren Steuerungsmöglichkeiten hat der Gesetzgeber mit dem Gesetz zur Umsetzung der Richtlinie 2014/52/EU im Städtebaurecht und zur Stärkung des neuen Zusammenlebens in der Stadt 2017 die vierte Novelle des BauGB in Kraft gesetzt, und dabei mit dem Urbanen Gebiet (MU, § 6a BauNVO) eine neue Baugebietskategorie geschaffen. Das Urbane Gebiet stellt sich im Hinblick auf die zulässige Nutzungsstruktur als eine Kombination aus Mischgebiet (§ 6 BauNVO), Kerngebiet (§ 7 BauNVO) und Besonderem Wohngebiet (§ 4a BauNVO) dar. Um die Probleme bei der Steuerung der Nutzungsmischung zu vermeiden, besagt § 6a Abs. 1 Satz 2 BauNVO explizit, dass die Nutzungsmischung nicht gleichgewichtig sein muss.

Da die städtebaulichen Ziele für den Langwerther Hof – intensive Nutzungsmischung, Gleichrangigkeit der Nutzungen, wechselnde Anteile einzelner Nutzungen am gesamten Nutzungsspektrum – am besten mit der Zweckbestimmung eines Urbanen Gebiets in Übereinstimmung gebracht werden können, trifft der Bebauungsplan eine entsprechende Festsetzung. Demnach sind i. S. d. § 6a BauNVO neben der Wohnnutzung, Geschäfts- und Bürogebäude sowie nicht-großflächige Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes allgemein zulässig. Außerdem können sonstige Gewerbebetriebe oder Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke zugelassen werden.

Ausgeschlossen werden die nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Gartenbaubetriebe und Tankstellen. Aufgrund der speziellen Standortansprüche und der zu erwartenden Kundenfrequenz

⁴ Kuschnerus, Ulrich: Der sachgerechte Bebauungsplan, 4. Aufl., Bonn: 2010, mit Verweis auf Urteile des OVG NRW und des BayVGH.

wären Konflikte insbesondere mit der vorhandenen und der geplanten Wohnbebauung zu erwarten. Der historisch und kulturell wertvolle Langwerther Hof stellt hierfür keinen geeigneten Standort dar.

2 Maß der baulichen Nutzung

Der Bebauungsplan bestimmt das Nutzungsmaß über die Grundfläche (GR), Geschossfläche (GF), Traufhöhe (TH) und Firsthöhe (FH) bzw. Höhe der baulichen Anlagen (OK). Damit lässt sich die Baudichte der Neubauten wirkungsvoll auf das notwendige Maß begrenzen. Die stellenweise Unterschreitung der notwendigen Abstandsflächen nach § 6 HBO erfordert z. T. eine direkte Festsetzung der zwingenden Zahl der Vollgeschosse (Z). Davon abgesehen erfolgt die Steuerung der Geschossigkeit bei den Bestandsgebäuden indirekt über die Festsetzung der maximalen Geschossfläche, bei den Neubauten über die Geschossfläche in Verbindung mit der festgesetzten Trauf- und Firsthöhe.

Die Festsetzungen zur Grundfläche (GR) und Geschossfläche (GF), wie auch die Eintragungen hinsichtlich der Höhe der baulichen Anlagen, beziehen sich auf die einzelnen überbaubaren Grundstücksflächen. Zusammenhängende Baufenster mit abweichenden Festlegungen zum Maß der baulichen Nutzung werden durch Baulinien oder Baugrenzen unterteilt.

2.1 Grundfläche (GR) . Geschossfläche (GF)

Durch die Festsetzung der Grundfläche wird für jedes Baufenster definiert, wieviel Quadratmeter Fläche maximal überbaut werden dürfen. Die Festsetzung absoluter Maße resultiert aus dem Vorhandensein sehr unterschiedlicher Grundstücksgrößen und dem Berücksichtigen der großen, zentralen Grünfläche. Würde in dieser Situation eine Grundflächenzahl (GRZ) festgesetzt, die sich auf das jeweilige Baugrundstück bezieht, hätte dies Extremwerte der GRZ nach oben und nach unten zur Folge. Außerdem blieb ein erheblicher Anteil der Grundstücksflächen unberücksichtigt, weil private Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB) nicht Bestandteil des Nettobaulands sind, auf welches sich die Grundflächenzahl bezieht. Aus den gleichen methodischen Gründen wird auch die Geschossfläche als absolute Größe festgesetzt, und nicht als relatives Maß.

Die Angaben zur Grundfläche entsprechen den Projektionsflächen der Neubauten oder des Bestands mit einer geringfügigen Abrundung nach oben. Zu den Gebäuden sind die Projektionsflächen ggf. vorhandener Anbauten sowie die ebenerdigen, an das Gebäude angebauten Terrassen zu addieren.

2.2 Höhe der baulichen Anlagen

Traufhöhe (TH), Firsthöhe (FH) . Höhe der Oberkante (OK)

Bezugspunkt der Gebäudehöhen ist ein definiertes Maß über Normalhöhennull, was vereinfachend der Höhe des Meeresspiegels entspricht.

Im Falle vorhandener Flachdächer ist der obere Bezugspunkt der obere Abschluss des Daches, d. h. einschließlich Attiken und Aufkantungungen oder der Oberkante des Gründaches, je nachdem welches Bauteil am höchsten liegt. Als Traufhöhe gilt das Maß von dem Bezugspunkt bis zum Schnittpunkt der aufgehenden Wand mit der Dachaußenhaut oder bis zum oberen Abschluss der Wand. Damit handelt es sich planungsrechtlich bei der Traufhöhe nicht um die Höhe der physisch vorhandenen Traufe, sondern um die Wandhöhe (WH).

Innerhalb des Plangebiets und der angrenzenden Nachbarschaft überwiegt eine Bebauung mit zwei Vollgeschossen zuzüglich Dach. Die Neuplanung greift dieses Erscheinungsbild auf. Für die neu geplanten Gebäude erfolgt die Festsetzung der Trauf- und Firsthöhe überwiegend als Höchstmaß. Da das niedrigere Konferenzgebäude mit einem Flachdach versehen wird, setzt der Bebauungsplan in diesem Fall die Oberkante der baulichen Anlage (OK) fest.

Im Falle des Bauträger-Baufensters an der Kirchgasse resultieren die Mindest- und Maximalwerte der Traufhöhe und der Firsthöhe aus der geplanten Dachform, die unterschiedliche Trauf- und Firsthöhen aufweist. Es ist möglich, dass die Dachgauben die Mindest-Traufhöhe geringfügig unterschreiten, weshalb eine textliche Festsetzung dies ermöglicht.

Aufgrund der Lage direkt an einer privaten Nachbargrenze werden für das Baufenster um das künftige Teehaus die Trauf- bzw. Firsthöhen zwingend vorgegeben.

Wie bei der Grundfläche (GR) und der Geschossfläche (GF) enthalten die Festsetzungen zur Höhe einen geringfügigen Puffer nach oben bzw. nach unten, um eine geringfügige Änderung der Gebäudehöhe zu ermöglichen. Bestandsgebäude werden davon ausgenommen, weil sie unter Denkmalschutz stehen. Bauliche Änderungen an Einzeldenkmälern setzen ohnehin eine denkmalrechtliche Genehmigung voraus.

Zahl der Vollgeschosse (Z)

Die Zahl der Vollgeschosse wird weitestgehend als zwingend festgesetzt, da sich teilweise eine Unterschreitung der notwendigen Abstandsflächen nicht vermeiden lässt. Aufgrund des schmalen Straßenquerschnitts kommt es außerdem partiell zu einer Überlagerung der Abstandsflächen mit denjenigen der Nachbargebäude. Wie in vielen historischen Ortskernen ist dies nicht zu umgehen. Aufgrund des großzügigen und begrünten Innenhofs bestehen jedoch keine Bedenken in Bezug auf Belichtung, Besonnung und Belüftung. Nachteile für die Nachbarschaft sind nicht zu erwarten.

Bei der Wohnanlage an der Kirchgasse („Bauträger“) wird das Dach die Grenze der Vollgeschossigkeit von drei Vierteln der Bruttogrundfläche des darunter liegenden Geschosses voraussichtlich knapp überschreiten. Daher setzt der Bebauungsplan hier mindestens zwei und höchstens drei Vollgeschosse fest. Durch die Begrenzung der Traufhöhe können jedoch nur zwei Normalgeschosse und ein ausgebautes Dach entstehen, Letzteres entweder als Nicht-Vollgeschoss oder als Vollgeschoss.

3 Überbaubare Flächen

Für die Abgrenzung der überbaubaren Grundstücksflächen werden Baugrenzen und Baulinien verwendet (§ 23 Abs. 2 und 3 BauNVO).

Das Verwenden von Baulinien ist erforderlich:

- Entlang der öffentlichen Verkehrsflächen Rheingauer Straße und Kirchgasse. Die straßenbegleitenden Raumkanten sollen auch in Zukunft erhalten werden. Die Straßenrandbebauung entspricht dem vorherrschenden städtebaulichen Erscheinungsbild innerhalb des Altstadtkerns.
- In denjenigen Bereichen, in welchen die Abstandsflächen unterschritten werden oder sich zusätzlich überlagern.

An den Hofseiten der Baufenster werden überwiegend Baugrenzen verwendet.

Um ein gewisses Maß an Flexibilität bei der baulichen Umsetzung zu gewährleisten, dürfen vortretende Bauteile und Vorbauten die Baugrenzen bis zu einer Tiefe von 1,5 m überschreiten. Damit aus dem Ausnahmefall nicht der Regelfall wird, ist die seitliche Ausdehnung dieser Bauteile auf die Hälfte der Breite der betreffenden Außenwand beschränkt. Angebaute Terrassen dürfen das Baufenster überschreiten.

Denkmalschutzfachliche Belange bleiben insgesamt unberührt. Kommt es beispielsweise im Falle von denkmalgeschützten Gebäuden zu einer Unterschreitung der Baulinien, wäre eine denkmalrechtliche Genehmigung einzuholen. In diesem Fall gilt das Fachplanungsrecht vorrangig, auch wenn der Bebauungsplan grundsätzlich Abweichungen zulässt.

4 Stellplätze und Abstellplätze

Das Grundstück des Bauträgers (BTR) wird mit einer Tiefgarage unterbaut, die einige Meter in den Innenhof hineinreicht.

Größere Stellplatzanlagen können eine erhebliche Auswirkung auf das städtebauliche Erscheinungsbild haben. Deshalb setzt der Bebauungsplan fest, dass Stellplatzanlagen mit mehr als drei Stellplätzen nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und der eigens dafür festgesetzten Flächen zulässig sind. Optional ermöglicht der Bebauungsplan die Errichtung von Carports innerhalb der in der Planzeichnung entsprechend gekennzeichneten Flächen.

Garagen werden im gesamten Geltungsbereich ausgeschlossen. Deren Zulassung würde in der hier geplanten Hofstruktur die Nutzbarkeit des Freiraums einschränken, Sichtbeziehungen stören und ggf. Probleme in Bezug auf Besonnung und Belichtung der Erdgeschosszonen verursachen.

Abstellplätze für Fahrräder können überall zugelassen werden, mit Ausnahme von Flächen zum Anpflanzen. Damit ist eine dezentrale Zuordnung zu den einzelnen Gebäuden möglich.

5 Nebenanlagen

Nach § 14 Abs. 1 BauNVO sind untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen, die dem Nutzungszweck der in dem Baugebiet gelegenen Grundstücke oder des Baugebiets selbst dienen und die seiner Eigenart nicht widersprechen, allgemein zulässig. Die Vordefinition des Gesetzgebers deckt ein breites Spektrum an Nebenanlagen ab, was in der Konsequenz zu Störungen des Erscheinungsbildes der denkmalpflegerischen Gesamtanlage führen kann. Daher setzt der Bebauungsplan eine Positivliste zulässiger Nebenanlagen fest. Diese schränkt einerseits die Nebenanlagen und Einrichtungen ein, lässt andererseits jedoch eine ausreichende Gestaltungsfreiheit zu.

Abfallsammelanlagen und Abfallbehälter können im Außenraum sehr störend sein, weshalb sie vorrangig in Gebäude oder in die Tiefgarage zu integrieren sind. Das steht unter dem Vorbehalt, einen direkten Zugang nach außen zu gewährleisten. Sollte dies nicht möglich sein, sind die Anlagen in geschlossenen Umhausungen unterzubringen. Die Freiflächen sollen sich weit überwiegend als Aufenthalts- und Ruheflächen nutzen lassen.

6 Führung von Versorgungsanlagen und -leitungen

Infolge der Anbindung des Langwerther Hofes an mehrere öffentliche Verkehrswege, ist davon auszugehen, dass die Ver- und Entsorgung für die baulich neu zu entwickelnden Grundstücke mit allen Medien gewährleistet werden kann. Eine textliche Festsetzung zur Führung der Ver- und Entsorgungsleitungen stellt sicher, dass diese Leitungen unterirdisch verlegt werden müssen; Freileitungen kommen im Siedlungsraum nicht in Betracht.

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

Die im Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen zur Grünordnung haben das Ziel, den Langwerther Hof zur Verbesserung des Stadtbildes, des Arten- und Biotopschutzes und der klimaökologischen Funktionen ausreichend zu begrünen.

7.1 Erhalten von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Anpflanzen von Bäumen

Insgesamt sind acht standortgerechte groß- und mittelkronige Laubbäume anzupflanzen, welche die abgängigen Bestandsbäume kompensieren. Hierbei sind drei Bäume Ersatzpflanzungen 1. Ordnung. Die in der Planzeichnung eingetragenen Standorte entsprechen der zugrunde liegenden Gestaltungskonzeption der Freianlagen. Insgesamt werden die Bäume, entsprechend dem historischen Vorbild, locker in den Außenraum gesetzt.

Erhalten von Bäumen

Der hohen Bedeutung des alten Baumbestandes für das Plangebiet wird dadurch Rechnung getragen, dass von 14 Bäumen acht Bäume erhalten werden können und der Verlust von sechs, nicht mit der Planung zu vereinbarenden Bäume durch Ersatzpflanzungen kompensiert wird. Die zu erhaltenden Bestandsbäume sind in der Planzeichnung eingetragen. Den wohl prägnantesten Baum innerhalb des Areals stellt die imposante Platane dar, die über die Jahre mit der Fassade des Lichtenstern'schen Palais verwachsen und als Naturdenkmal ausgewiesen ist. Die vorhandenen Bäume haben einen hohen Wert für die Standortqualität.

Können festgesetzte Bäume im Einzelfall nicht erhalten werden, stellt der Bebauungsplan definierte Anforderungen an die Qualität der Ersatzpflanzungen. Dadurch wird eine kontinuierliche Durchgrünung des Gebiets gewährleistet.

Anpflanzen von Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Die Idee der im historischen Lageplan von 1878 dargestellten geschwungenen Randeingrünung wird in der Planung wieder aufgegriffen. Die räumliche Eintragung der Pflanzflächen und Stellplatzeingrünungen ist der Planzeichnung zu entnehmen. Vorrangig übernehmen die Pflanzflächen eine zierende Funktion und bieten Sichtschutz. Gleichzeitig tragen sie zur gestalterischen Einbindung der ebenerdigen Stellplätze in die Gesamtanlage bei.

Private Grünfläche

Im Innenhof der Gesamtanlage setzt der Bebauungsplan zwei private Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Parkanlage“ fest. Nach historischem Vorbild wird die im Bestand deutlich überformte zentrale Rasenfläche in ihrer ursprünglich oval anmutenden Form wiederhergestellt.

Dachbegrünung oberirdischer baulicher Anlagen

Aufgrund der kleinklimatisch ausgleichenden Funktion sind Flachdächer und flachgeneigte Dächer von Gebäuden, Nebengebäuden und Carports im Regelfall extensiv zu begrünen; dabei hat die Substratstärke mindestens 10 cm zu betragen. Für die in der Planzeichnung mit „Konferenz“ (KON) bezeichnete überbaubare Grundstücksfläche ist ergänzend eine intensive Dachbegrünung zulässig.

Dachbegrünungen verringern baubedingte Aufheizungseffekte und führen zur Reduzierung der Luftschadstoffbelastung. Zudem tragen sie in erheblichem Umfang zur Rückhaltung von Niederschlagswasser bei und können gerade bei Starkregenereignissen Abflussspitzen reduzieren. Nicht zuletzt bieten sie, als vom Menschen geschaffene Sekundärbiotope, einen Lebensraum für Tiere und Pflanzen und wirken sich positiv auf das Ortsbild aus.

Dachbegrünung von Tiefgaragen

Zur Vorbeugung von Überwärmungstendenzen und zur allgemeinen Verbesserung der bioklimatischen Verhältnisse wird die Überdeckung derjenigen Dachflächen der Tiefgarage, die nicht überbaut sind, mit einer Vegetationstragschicht von im Mittel mindestens 0,5 m festgesetzt. Damit unterstützt die Festsetzung die Ausbildung angemessen durchgrünter Grundstücke und fördert die Aufenthaltsqualität.

7.2 Allgemeine Pflanz- und Pflegebestimmungen; Qualitätsbestimmungen

Neben den eigentlichen Pflanzfestsetzungen enthält der Bebauungsplan ergänzende Bestimmungen, z. B. zu Ersatzpflanzungen und zur Ausführung von Baumscheiben, die das Spektrum der Eingrünungsmaßnahmen abrunden.

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

Die Stadt Eltville setzt in dem vorliegenden Bebauungsplan im Sinne des Entgegenwirkens gegen den Klimawandel fest, dass die verfügbaren Flachdachflächen zu mindestens 60 % mit Solaranlagen ausgestattet werden müssen, soweit Belange des Denkmalschutzes dem nicht entgegenstehen. Durch die Nutzung Erneuerbarer Energien für die Energieversorgung von Gebäuden, können CO₂-Emissionen vermieden werden.

Die Festsetzung berücksichtigt, dass nicht alle Teile des Daches technisch oder wirtschaftlich mit einer Solaranlage genutzt werden können. Die Festsetzung von 60 % Solarmindestfläche hält den Vorhabenträger dazu an, ausreichend Platz auf dem Dach für die effektive Nutzung der Solarenergie zur Verfügung zu stellen.

Hiervon ausgenommen sind Carports, Garagen und Nebengebäude sowie sonstige untergeordnete bauliche Anlagen.

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

9 Stellplätze

Oberflächen sollen generell nur in dem Umfang befestigt werden, der ihrer Funktion entspricht. Deshalb sind aus klimatischen und ästhetischen Gründen oberirdische Stellplätze mit hellen und wasserdurchlässigen Belägen zu befestigen.

10 Insektenfreundliche Außenbeleuchtung

Für fliegende, nachtaktive Insekten werden starke nächtliche Lichtquellen zu einem Problem, denn Licht spielt eine wesentliche Rolle für ihre Orientierung. Das stundenlange Umschwirren der Lichtquellen erfordert unnötig viel Energie; undichte Gehäuse werden zu einer Falle. Deshalb stellt der Bebauungsplan besondere Anforderungen an die technische Ausführung der Außenbeleuchtung (Lichtfarbe, Gehäuse, Abstrahlung).

11 Örtliche Bauvorschriften

Auf die Satzung über die Gestaltung der Bebauung des Altstadt kernbereichs der Stadt Eltville am Rhein - Gestaltungssatzung -, welche von der Stadtverordnetenversammlung am 19. Oktober 1981 beschlossen worden ist, wird hingewiesen. Die Gestaltungssatzung ist anzuwenden, soweit sie nicht durch Festsetzungen des Bebauungsplans übersteuert wird.

Einfriedungen, Stützmauern

Die Festsetzungen zur Ausführung von Einfriedungen bestehen aus mehreren Regelungstatbeständen. Zunächst wird die Höhe der Einfriedungen auf 1,50 m im Mittel beschränkt, was ausreichend ist, um einen effektiven Sichtschutz im Bereich des Erdgeschosses bzw. der Gartennutzung zu gewähren. Höhere Einfriedungen könnten sich in Bezug auf Besonnung und Belichtung nachteilig auf die Umgebung auswirken. Weiterhin sollen sich private Außenbereiche nicht zu stark von der Gesamtanlage des Langwerth'schen Parks abgrenzen.

Überwiegend gestalterisch motiviert ist die Festsetzung, Einfriedungen auf Schnitthecken und freiwachsende Hecken, transparente Holz- und Stahl- oder Eisengitterzäune mit vertikaler Stabgliederung oder Metallzäune nur integriert in Heckenbepflanzungen zu beschränken. Standortgerechte Hecken erzeugen eine leichte Transparenz und wirken im Gegensatz zu geschlossenen Elementen nicht abweisend; sie dienen außerdem als Schutzraum und als Nahrungshabitat für Kleintiere. Holz- und Stahlgitterzäune als bauliche Alternative zu Hecken erfüllen zumindest das Kriterium der Transparenz. Kombinationen aus Hecken und Metallzäunen sind ebenfalls möglich.

Der Verzicht auf massive Sockel ermöglicht Kleintieren, sich innerhalb der Freiflächen ungehindert zu bewegen.

Teil 3 . Umweltplanung

1 Einleitung

1.1 Ziele und Inhalte des Bebauungsplans

Hier ist auf die Ausführungen im Teil 1 „Städtebauliche Planung“ zu verweisen. In dessen ersten Abschnitt werden Anlass und grundsätzliche Ziele der Planung beschrieben. Hinsichtlich der Inhalte liegt der Schwerpunkt in Teil 1 Abschnitt 3 „Städtebauliches Konzept“ und Teil 2 „Textliche Festsetzungen“.

1.2 Methodik

Die Umweltplanung, die vollinhaltlich in die Bauleitplanung integriert ist, umfasst die Ermittlung, Beschreibung und Bewertung der durch das Bauvorhaben hervorgerufenen Auswirkungen auf die einzelnen, im Anschluss aufgeführten Schutzgüter:

- Geologie, Boden und Altlasten,
- Grundwasser und Oberflächenwasser,
- Klima und Luft,
- Biotope und Vegetation,
- Fauna,
- Schutzgebiete,
- Ortsbild, Freiraum und Erholung,
- Geräuscheinwirkungen,
- Kultur- und Sachgüter (mit dem Teilkomplex Bodendenkmäler).

Zur Einschätzung der Umwelterheblichkeit werden zunächst die einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustands einschließlich der Umweltmerkmale des Gebietes, die voraussichtlich erheblich beeinflusst werden, ermittelt und beschrieben. In einem weiteren Schritt wird die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung bewertet bzw. prognostiziert. Außerdem werden Maßnahmen zur Verbesserung der Umweltsituation beschrieben.

Nicht-Anwendbarkeit der Eingriffsregelung

Der Bebauungsplan „Rheinviertel“, 4. Änderung, wird gemäß § 13a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren aufgestellt. Unter der Voraussetzung, dass die zulässige Grundfläche weniger als 20.000 m² beträgt, gelten Eingriffe, die als Folge der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig (§ 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB i. V. m. § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB).

Die 4. Änderung hat eine Fläche von insgesamt ca. 6.600 m², sodass die oben erwähnte Grenze, ab der die naturschutzfachliche Eingriffsregelung anzuwenden wäre, nicht erreicht werden kann.

Kenntnislücken

Im Rahmen der Umweltplanung sind keine Schwierigkeiten oder technischen Lücken aufgetreten, die Einfluss auf die Inhalte der Planung und damit auf die planungsrechtliche Abwägung der öffentlichen und privaten Belange haben könnten. Da auch keine fehlenden Kenntnisse festzustellen waren, beschreibt der Umweltteil die Auswirkungen des Planungsvorhabens vollständig.

2 Bestandsaufnahme und Bewertung der Umweltauswirkungen

2.1 Räumliche Lage des Plangebiets

Um Wiederholungen zu vermeiden, wird an dieser Stelle auf die Ausführungen im Teil 1 „Städtebauliche Planung“ Abschnitt 2 „Rahmenbedingungen und Planungsvorgaben“ verwiesen.

2.2 Abiotische Faktoren

Naturraum und Topografie

Nach dem Umweltatlas Hessen zählt der Standort zum Naturraum „Rhein-Main-Tiefland“ und bildet hier die Teileinheit 237.0 „Rheinaue“. Diese Stromaue ist rechtsrheinisch, auf hessischem Gebiet, als schmaler Saum zwischen Fluss und den Rebhängen des Rheingaus ausgebildet.⁵

Geologie und Boden

Das Plangebiet befindet sich im geologischen Strukturraum „Mainzer Becken“.⁶ Nach der Bodenübersichtskarte und Bodenkarte von Hessen wird das Plangebiet kleinmaßstäblich von mächtigen lösshaltigen Böden, speziell von Pararendzinen und Parabraunerden, umgeben. Das Gebiet selbst wird aufgrund stark anthropogener Überprägung ohne Bodengruppe- bzw. Art dargestellt.⁷

Grundwasser und Oberflächenwasser

Hydro(geo)logisch liegt das Plangebiet innerhalb der folgenden Gebietskategorien:⁸

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

⁵ Hessisches Landesamt für Naturschutz, Umwelt und Geologie (HLNUG), <http://atlas.umwelt.hessen.de/servlet/Frame/atlas/naturschutz/naturraum/texte/ngl-rm.htm>, aufgerufen am 11.11.2020.

⁶ Hessisches Landesamt für Naturschutz, Umwelt und Geologie (HLNUG), <http://geologie.hessen.de/mapapps/resources/apps/geologie/index.html?lang=de>, aufgerufen am 11.11.2020.

⁷ Hessisches Landesamt für Naturschutz, Umwelt und Geologie (HLNUG), <http://bodenviewer.hessen.de/mapapps/resources/apps/bodenviewer/index.html?lang=de>, 11.11.2020.

⁸ Hessisches Landesamt für Naturschutz, Umwelt und Geologie (HLNUG), <http://gruschu.hessen.de/mapapps/resources/apps/gruschu/index.html?lang=de>, aufgerufen am 11.11.2020.

Das Plangebiet liegt nicht innerhalb von Wasserschutzgebieten⁸ und wird auch nicht von Oberflächengewässern durchquert. Aufgrund der Lage etwa 115 m nördlich des Rheins in der Altstadt von Eltville ist das Überschwemmungsgebiet des Rheins weit genug entfernt.⁹

Vor Ort sind wenig bedeutende Grundwasservorkommen (wenig oder wechselnd ergiebig) mit einer möglichen Entnahmemenge für Einzelbrunnen von 5-15 (l/s) anzutreffen. Die Grundwasserneubildung liegt bei 76 mm / Jahr.¹⁰ Nach der hydrogeologischen Übersichtskarte von Hessen wird die Versickerungsfähigkeit der Böden mit $> 10^{-5}$ bis 10^{-3} (Klasse 3) als mittel eingestuft.

2.2.1 Wasser . Versickerung von Niederschlagswasser

Durch den teilweisen Rückbau von Gebäuden sowie der Tanklager wird eine ober- und unterirdische Entsiegelung erreicht. Unter Berücksichtigung der neuen Tiefgarage ergibt sich, wenn überhaupt, in der Bilanz eine zu vernachlässigende, geringe Zunahme der versickerungsfähigen Flächen im Plangebiet.

Behandlung von anfallendem Schicht- und Oberflächenwasser

Das während der Bauarbeiten anfallende Schicht- und Oberflächenwasser ist über eine offene Wasserhaltung kontrolliert zu fassen und durch Gegengefälle oder über eine Pumpenanlage schadlos aus dem Bauwerksbereich abzuführen.

Sachgerechter Umgang mit Abwässern

Die entstehenden Abwässer sind über ausreichend dimensionierte Entwässerungsröhre und Kontrollschächte ordnungsgemäß in den örtlichen Mischwasserkanal einzuleiten. Die Entwässerungsröhre sind einer Dichtigkeitsprüfung zu unterziehen. Die Dichtigkeitsprüfung ist gemäß DIN EN 1610 von einem zertifizierten Sachverständigen durchzuführen. Werden dabei Undichtigkeiten festgestellt, sind diese zu beseitigen und die Dichtungsprüfung erneut durchzuführen. Das Verfüllen oder Verschmieren von Rohrverbindungen ist nicht zulässig. Über das Ergebnis der Dichtungsprüfung ist eine Bescheinigung auszustellen.

Sachgerechter Umgang mit Niederschlagswasser

Das unbelastete Niederschlagswasser ist zu sammeln und über geeignete technische, noch zu definierende Maßnahmen wie Mulden, Schacht- und / oder Rigolenversickerung, in den Untergrund abzuleiten.

Bei den Bestandsgebäuden wird das Regenwasser unverändert in die Kanalisation abgeleitet. Derzeit wird geprüft, ob das anfallende, unbelastete Niederschlagswasser der Neubauten BTR und BHB in den versiegten Bestandsbrunnen eingeleitet und anschließend zur Bewässerung genutzt werden kann. Das Fassungsvermögen des Brunnens beträgt ca. 20 m³. Parallel dazu werden weitere Möglichkeiten der Rückhaltung des Niederschlagswassers untersucht. Weiterhin wird das Konferenzgebäude mit einem intensiv begrünten Flachdach ausgestattet.

⁹ Hessisches Landesamt für Naturschutz, Umwelt und Geologie (HLNUG), <http://hwrn.hessen.de/mapapps/resources/apps/hwrn/index.html?lang=de>, aufgerufen am 11.11.2020

¹⁰ Bundesanstalt für Geowissenschaften und Rohstoffe (BGR), [/mapapps4/resources/apps/geoviewer/index.html?lang=de](http://mapapps4/resources/apps/geoviewer/index.html?lang=de), aufgerufen am 11.11.2020.

Maßnahmen

Oberirdische Stellplätze werden mit versickerungsfähigen Elementen versehen.

2.2.2 Klima und Luft

Der Rheingau erstreckt sich naturräumlich auf den Taunusunterhang bis zu etwa 300 m Höhe. Aufgrund dessen befindet sich die Stadt Eltville am Rhein in einer klimatisch günstigen und geschützten Lage im Regenschatten von Hunsrück und Taunus.

Das Klima ist durch trocken-warme Sommer und milde Winter geprägt. In den Sommermonaten liegt die durchschnittliche Tagestemperatur bei 19°C, im Winter liegt sie selten unter 1°C. Die Jahresniederschlagsmenge beträgt in Ortsnähe im Durchschnitt ca. 450 mm. Das Klima der Stadt Eltville am Rhein wird stark durch den Rhein bestimmt. Er besitzt eine erhebliche Funktion als Kaltluft- und Frischluftschneise. Das Umland ist geprägt von bebauten Flächen mit hoher Versiegelung. Bemerkenswert ist eine gute Durchgrünung mit Bäumen und Gehölzstrukturen. Die Stadt Eltville am Rhein wird von landwirtschaftlich genutzten Flächen mit dem Schwerpunkt Weinbau umgeben.

Das Plangebiet zeichnet sich durch eine großzügige Parkanlage im Hofinneren mit einem wertvollen Baumbestand aus. Die Wegeverbindungen und unbegrünten Bereiche der Anlage sind als Kiesflächen angelegt worden. Die Biotop- und Nutzungstypen sind dem nachfolgenden Kapitel 2.3 zu entnehmen.

Klimatische Ausgleichsfunktion

Die klimatische Ausgleichsfunktion ist die Leistung der örtlichen Meteorologie, im Landschaftsraum hohe Temperaturschwankungen auszugleichen und Immissionsbelastungen abzusenken.

Aufgrund der nur teilweise geöffneten Blockstruktur der Gebäude im Plangebiet ist die klimatische Ausgleichsfunktion eingeschränkt. Vor diesem Hintergrund kommt der bestehenden Vegetation eine besondere Bedeutung im Hinblick auf das Lokalklima zu. Vor allem in den Sommermonaten tragen die Bäume durch Verschattung und Verdunstung zur Absenkung der Temperaturen bei.

Lufthygienische Ausgleichsfunktion

Der lufthygienische Ausgleich zeigt sich in der Leistung von Vegetation, Morphologie und dem Klima, die im örtlichen Landschaftsraum vorhandenen gas- und staubförmigen Verunreinigungen der Luft abzubauen. Dies geschieht bei Luftverunreinigungen durch Verteilung, Verdünnung und z. T. durch Abbau sowie durch Frischluftproduktion und Frischluftaustausch. Zur Verbesserung der lufthygienischen Situation werden besonders im Siedlungsraum schon seit längerer Zeit intensive Anstrengungen unternommen.

Der zum Teil großkronige Baumbestand verbessert durch seine Filterwirkung die Luftqualität im Plangebiet und in der Umgebung.

Maßnahmen

Durch die Erhaltung von acht Bestandsbäumen und die Ersatzpflanzung weiterer acht Bäume erhöht sich die Anzahl der Bäume mit entsprechende positiven Effekten für das Kleinklima und die Lufthygiene.

Die zu erhaltenden Bäume sind während der Bauarbeiten durch geeignete Maßnahmen vor Beschädigungen zu schützen. Bäume, die aufgrund der Baumaßnahmen entfernt werden müssen, sind

möglichst durch die Neupflanzung von Laubbäumen I. Ordnung zu ersetzen. Damit diese Neupflanzungen möglichst schnell zur kleinklimatischen Verbesserung beitragen, sind diese Bäume in angemessener Qualität zu pflanzen (Stammumfang mindestens 18–20 cm).

Der Schadstoffausstoß kann lediglich durch die Minimierung von Kfz-Bewegungen verringert werden. Hierzu trägt die Planung in mehrfacher Hinsicht bei. Der Zufahrt zur Tiefgarage liegt in der Nähe der Rheingauer Straße, so dass die Pkw bereits nach einer sehr kurzen Fahrstrecke unter die Erde gelangen. Oberirdisch werden nur wenige Stellplätze geschaffen. Somit bleibt das Gelände weitestgehend Fußgängern vorbehalten.

2.3 Biotop- und Nutzungstypen (Flora)

2.3.1 Potenzielle natürliche Vegetation

Die heutige potenzielle natürliche Vegetation ist das Artengefüge, das sich unter den gegenwärtigen Umweltbedingungen ausbilden würde, wenn der Mensch überhaupt nicht mehr eingreifen würde und die Vegetation Zeit fände, sich zu ihrem Endzustand zu entwickeln.¹¹ Die Kenntnis der potenziellen natürlichen Vegetation bildet die Grundlage für landschaftspflegerische Planungen und Maßnahmen (z. B. Anpflanzungen).

Nach der Karte der Potenziellen Natürlichen Vegetation Deutschlands, Blatt 3 Mitte-West, würde sich im Plangebiet als natürliche Waldgesellschaft durch Sukzession ein Bergseggen-Waldmeister-Buchenwald (*Galio-Carpinetum*) im Komplex mit Bergseggen-Waldgersten-Buchenwald (*Hordelymo-Fagetum*) einstellen.¹² Da der Bergseggen-Waldgersten-Buchenwald ein artenreicher Buchenwald in Kalkgebieten auf normaldurchfeuchteten bis trockenen Böden, vorzugsweise an Südhängen und auf Kuppen ist, wäre ohne das Eingreifen des Menschen die Bildung eines Bergseggen-Waldmeister-Buchenwaldes eher wahrscheinlich.

Im Bergseggen-Waldmeister-Buchenwald ist die Buche (*Fagus sylvatica*) die vorherrschende Baumart, die zum Teil von der Stiel- oder Traubeneiche (*Quercus robur*, *Q. petraea*) ergänzt wird. Gelegentlich mischen sich auch Berg- und Spitzahorn (*Acer pseudoplatanus*, *A. platanoides*) hinzu.

Die Krautschicht wird vom Einblütigen Perlgras (*Melica uniflora*), Waldmeister (*Galium odoratum*), Wald-Hainsimse (*Luzula sylvatica*), Schönem Widertonmoos (*Polytrichum formosum*), Efeu (*Hedera helix*) u. a. gebildet. Vereinzelt wachsen bodenständige Gehölze wie Vogelbeere (*Sorbus aucuparia*), Vogel-Kirsche (*Prunus avium*), Espe (*Populus tremula*), Weißdorn (*Crataegus monogyna*), Hunds-Rose (*Rosa canina*) und Schlehe (*Prunus spinosa*).

Der Gutspark des nicht mehr bewirtschafteten Weinguts „Langwerth von Simmern“ besitzt einen wertvollen Baumbestand. Bei den Bäumen handelt es sich zum Teil um einheimische Baumarten, die der potenziellen natürlichen Vegetation entsprechen. Alle Bäume sind angepflanzt worden. Die Parkanlage selbst wurde mit Rasenflächen, Wegen und Ziergehölzen eher naturfern gestaltet.

¹¹ Tüxen, R. (1956): Die heutige potenzielle natürliche Vegetation als Gegenstand der Vegetationskartierung. – Angewandte Pflanzensoziologie 13: Seite 5 – 42, Stolzenau.

¹² Stuck, R. und Bushart, M. (2010): Karte der Potenziellen Natürlichen Vegetation Deutschlands, Maßstab 1:500.000. – Bundesamt für Naturschutz, Bonn-Bad Godesberg.

2.3.2 Methode zur Erfassung der Biotoptypen

Im Plangebiet sind die Biotoptypen gemäß der „Wertliste nach Nutzungstypen“ aus der Anlage 3 der Kompensationsverordnung (KV) im Mai 2020 erfasst worden. Zur Kartierung wurde zudem die Arbeitshilfe zur Kompensationsverordnung (KV) des Hessischen Ministeriums für Umwelt, ländlichen Raum und Verbraucherschutz herangezogen.¹³ Die in Klammern gesetzte Zahl hinter den Biotoptypen bezieht sich auf den jeweiligen Biotop-Code nach der „Wertliste nach Nutzungstypen“.

2.3.3 Ermittlung und Beschreibung

Standortfremde Hecken und Gebüsche (02.500)

Teilfläche 15: Entlang der Wege in der Parkanlage sind Hecken aus Lorbeer-Kirsche (*Prunus laurocerasus*) gepflanzt worden, die zwischen 1–2 m hoch und ca. 1,5 m breit sind.

Teilfläche 16: Eine Hecke im Ostteil des Gutsark ist eine Glanzmispel-Hecke (*Photinia x fraseri` Red Robin`*), die eine Höhe von 2 m und eine Breite von 1,5 m erreicht.

Einzelbäume, einheimisch (04.110) und nicht heimisch (04.120)

In der Baum-Tabelle werden alle im Plangebiet vorkommenden Einzelbäume aufgelistet. Besonders erhaltenswerte Bäume werden in der Tabelle hervorgehoben.

Die Vitalitätsstufe der Bäume wurde in etwas modifizierter Art und Weise nach dem Falblatt zur Beurteilung von Bäumen in der Stadt vom GALK (Deutsche Gartenamtsleiter-Konferenz) Arbeitskreis-Stadtbäume 2002 in insgesamt vier Vitalitätsstufen unterteilt:

1 = gesund bis leicht geschädigt

2 = mittel bis stark geschädigt

3 = stark bis sehr stark gefährdet

4 = sehr stark gefährdet bis absterbend / tot

Einzelbäume im Plangebiet „Rheinviertel“, 4. Änderung

Nr.	Baumart		Stamm-durchmesser in m	Stamm-umfang in m	Höhe in m	Kronen-breite in m	Vitalitäts-stufe	erhaltenswerter Solitärbaum
B1	Esche	<i>Fraxinus excelsior</i>	0,85	2,30	28,0	16,0	1	✓
B2	Winter-Linde	<i>Tilia cordata</i>	0,50	1,55	15,0	10,0	1	-
B3	Spitz-Ahorn	<i>Acer platanoides</i>	0,75	2,15	25,0	10,0	1	✓
B4	Esche	<i>Fraxinus excelsior</i>	0,65	1,65	28,0	10,0	2	-
B5	Esche	<i>Fraxinus excelsior</i>	1,00	2,60	28,0	20,0	1	✓
B6	Kirsche	<i>Prunus avium</i>	0,40; 0,60	1,15; 1,70	25	10,0	1, zwei-stämmig	-

¹³ Hessisches Ministerium für Umwelt, ländlichen Raum und Verbraucherschutz: Verordnung über die Durchführung von Kompensationsmaßnahmen, das Führen von Ökokonten, deren Handelbarkeit und die Festsetzung von Ersatzgeldzahlungen (Kompensationsverordnung – KV) vom 26. Oktober 2018.

B7	Blut- pflaume	Prunus cerasifera 'Nigra'	0,15	0,40	5,0	4,0	1	-
B8	Hainbuche	Carpinus betulus	0,45	1,35	15,0	5,0	3	-
B9	Berg- Ahorn	Acer pseudoplatanus	0,60	1,55	15,0	10,0	1	-
B10	Berg- Ahorn	Acer pseudoplatanus	0,65	1,70	20,0	12,0	1	✓
B11	Rote Kas- tanie	Aesculus carnea	0,20	0,50	5,0	4,0	2	-
B12	Berg- Ahorn	Acer pseudoplatanus	0,60	1,90	15,0	8,0	1	✓
B13	Platane	Platanus x hybrida	1,80	5,65	< 30,0	14,0	1	✓
B14	Sommer- Linde	Tilia platyphyllos	0,60	1,65	20,0	8,0	1	✓
Erfasste Bäume im Plangebiet			14					
Besonders erhaltenswerte Solitärbäume			7					

Es wird ersichtlich, dass sieben der insgesamt 14 Solitärbäume aufgrund ihres Alters, ihrer Größe und ihrer landschaftsästhetischen Bedeutung besonders erhaltenswert sind.

Die Platane (B13) ist mit einem Stammdurchmesser von 1,80 m und einer Höhe von über 30 m als Naturdenkmal ausgewiesen. Da der Baum sehr nah an einem Gebäude steht (Lichtenstern'sches Palais), wird er zur Hausseite hin regelmäßig zurückgeschnitten.

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

Teilfläche 6: Der Bereich zwischen dem noch bestehenden Gärkeller und dem Stockheimer Hof ist mit Beton befestigt.

Teilfläche 8: Im Eingangsbereich des Gutsparks steht ein alter, gemauerter, nicht mehr genutzter Brunnen.

Teilfläche 11: Das ehemalige Tanklager ist bereits abgerissen und war zum Zeitpunkt der Bestandsaufnahme Baustelle.

Nahezu versiegelte Fläche, Pflaster (10.520)

Teilfläche 2: Der westliche Eingangsbereich des Gutsparks ist mit einem Verbundsteinpflaster befestigt.

Teilfläche 10: Kleinflächige Bereiche und kleine Wege sind auch mit Basaltpflaster befestigt worden. Ebenso die Fläche um den Weinprobierstand.

Teilfläche 21: Ein Innenhof an der Kirchgasse ist vollständig mit einem Verbundsteinpflaster befestigt.

Schotter-, Kiesfläche (10.530)

Teilfläche 7: Die meisten Wege und Plätze des Gutsparks sind als Kiesflächen angelegt worden.

Teilfläche 22: Die Flächen im Bereich der bereits abgerissenen Häuser sind zum Teil geschottert. Zum Teil werden diese Flächen auch zur Ablagerung von Oberboden genutzt.

Dachfläche nicht begrünt (10.710)

Teilfläche 1: Die Parkanlage wird zum Zeitpunkt der Bestandsaufnahme von einem historischen Ensemble mit dem Stockheimer Hof, dem Lichtenstern'schen Haus und Palais, dem Witwen- bzw. Kutschenhaus, der ehemaligen Produktionshalle, dem Rentmeisterhaus sowie dem Gärkeller umgeben. Das Kutschenhaus und das Lichtenstern'sche Palais an der Rheingaustraße wurden zum Zeitpunkt der Bestandsaufnahme bereits saniert.

Teilfläche 14: Am Südost-Rand des Geländes steht ein ehemaliger Weinkeller, dessen Dach als Sitzplatz genutzt worden ist.

Teilfläche 18: Im Gutspark befindet sich ein kleines Holzhaus, welches als Weinprobierstand genutzt worden ist.

Teilfläche 20: Zwischen der ehemaligen Produktionshalle und dem Rentmeisterhaus liegt eine mit Kies und Pflaster angelegte Dachterrasse mit Sitzgelegenheiten. Grünflächen sind kaum vorhanden.

Mauer und Hauswand mit Fassadenbegrünung (10.741)

Teilfläche 3: An der Hauswand des Rentmeisterhauses klettert ein Blauregen (*Wisteria sinensis*), der bereits eine Höhe von 6 m erreicht hat.

Teilfläche 4: Die nördliche Hauswand des Gärkellers wird von der Kletter-Hortensie (*Hydrangea petiolaris*) und vom Wilden Wein (*Parthenocissus tricuspidata*) bereits vollständig bis zum First bedeckt.

Teilfläche 9: Zwischen Rentmeisterhaus und Brunnen steht eine 1,2 m hohe Mauer, die von Wein (*Vitis vinifera*) berankt wird.

Teilfläche 19: Eine aus Naturstein gebaute Wand im Bereich der Dachterrasse ist mit Kletter-Hortensien (*Hydrangea petiolata*) begrünt.

Arten- und strukturarme Grünanlage (11.221)

Teilfläche 5: Am Rentmeisterhaus steht in einem Beet ein größerer Rosen-Hochstamm, der mit Lavendel und weiteren Beetrosen unterpflanzt worden ist.

Teilfläche 13: Im südlichen Teil des ehemaligen Weinguts ist in einem nicht mehr genutzten Bereich Boden abgelagert worden. In den nicht zur Ablagerung genutzten Flächen wachsen neben den angepflanzten Ziergehölzen auch einige spontan aufgekommene Arten. Folgende Gehölze wurden erfasst: Robinie (*Robinia pseudoacacia*), Rose (*Rosa* „Sorte“), Spitzahorn (*Acer platanoides*), Lorbeer-Kirsche (*Prunus laurocerasus*), Skimmie (*Skimmia japonica*), Hasel (*Corylus avellana*), Schwarzer Holunder (*Sambucus nigra*), Kermesbeere (*Phytolacca americana*), Esche (*Fraxinus excelsior*), Efeu (*Hedera helix*), Teppichmispel (*Cotoneaster dammeri*), Brombeere (*Rubus fruticosus* agg.). Charakteristische Arten der Krautvegetation sind: Weiße Taubnessel (*Lamium album*), Acker-Kratzdistel (*Cirsium arvense*), Kultur-Erdbeere (*Fragaria x ananassa*).

Teilfläche 17: Die Grünflächen des Gutsparks sind größtenteils Rasenflächen, die vor allem an den Rändern durch einzelne größere Sträucher, zum Beispiel vom Runzelblättrigen Schneeball (*Viburnum rhytidophyllum*) und von der Lorbeer-Kirsche (*Prunus laurocerasus*) strukturiert werden. Zum Teil sind auch Beet-Rosen zusammen mit Stauden wie Lavendel oder Schwertlilie angepflanzt worden.

2.3.4 Zusammenfassung und Bewertung

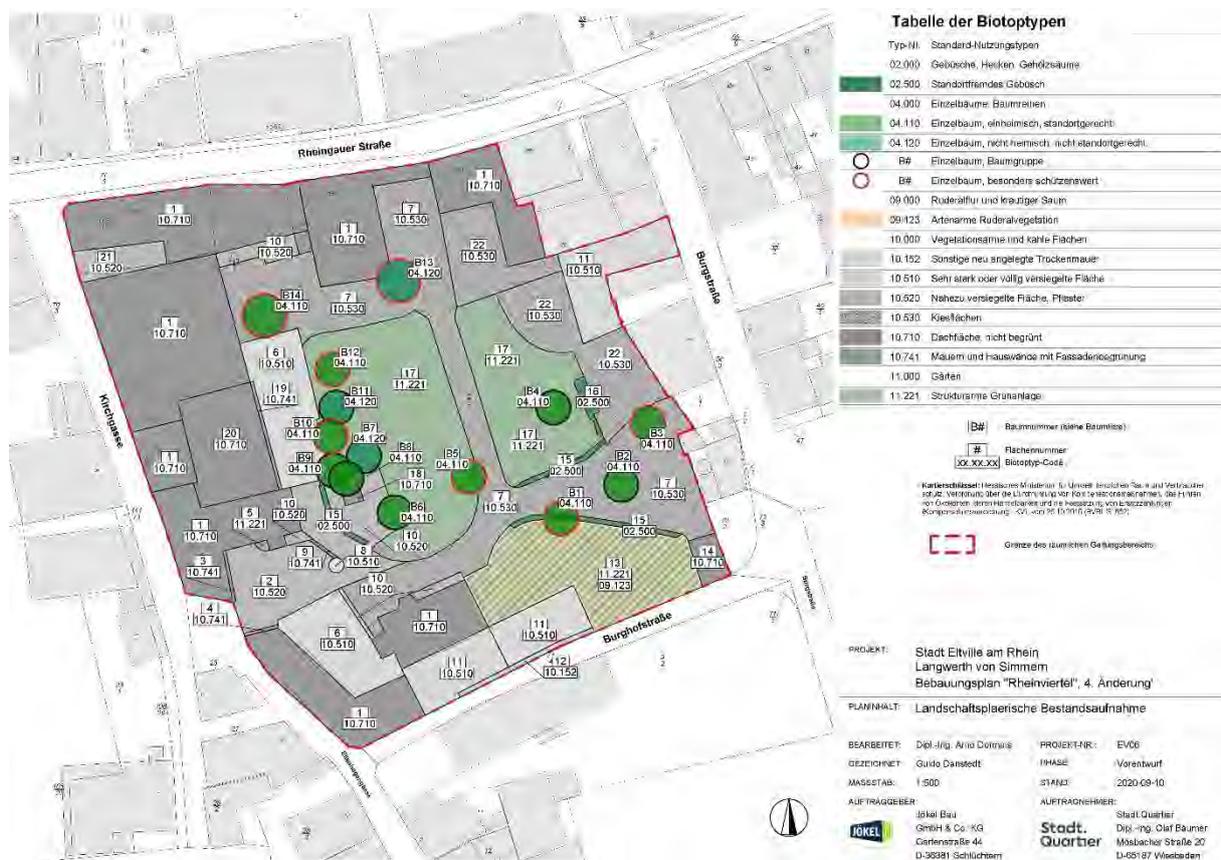
Das nicht mehr bewirtschaftete Weingut „Langwerth von Simmern“ besitzt einen Gutspark mit wertvollem, altem Baumbestand. Die Parkanlage wird von einem historischen Ensemble mit dem Stockheimer Hof, dem Lichtenstern’schen Palais, dem Kutschenhaus, der ehemaligen Produktionshalle, dem Rentmeisterhaus und dem Gärkeller umgeben. Einige Gebäude wie das Tanklager an der Burghofstraße waren vor der Bestandsaufnahme am 07.05.2020 bereits abgerissen worden. Das Kutschenhaus wurde saniert.

Bei dem wertvollen, alten Baumbestand handelt es sich zum Teil um einheimische Arten mit Stammdurchmesser von 40 bis 100 cm. Unmittelbar am Lichtenstern’schen Palais steht eine besonders eindrucksvolle Platane (*Platanus x hybrida*) mit einem Stammdurchmesser von 180 cm, die als Naturdenkmal ausgewiesen ist.

Der größte Teil des Baumbestandes ist ohne deutlich erkennbare Schäden gut ausgebildet. Sieben der insgesamt 14 Solitärbäume werden aus landschaftsplanerischer Sicht als besonders erhaltenswert eingestuft.

Unter den Bäumen liegt eine typische Parkanlage mit breiten Kieswegen- und plätzen sowie ausgedehnten Rasenflächen.

Landschaftsplanerische Bestandsaufnahme



© Eigene Darstellung

Maßnahmen

Von den 14 Solitärbäumen im Gebiet können acht planungsrechtlich gesichert werden, fünf davon sind besonders erhaltenswert. Somit können die meisten der wertvollen Bäume erhalten werden. Ergänzt werden diese durch insgesamt acht Neupflanzungen (Bäume 1. und 2. Ordnung) sowie punktuelle Großstrauchpflanzungen.

2.4 Fauna

Aufgrund des geringen Eingriffsniveaus und der bereits teilweise durchgeführten Abbruchmaßnahmen wurde von einer artenschutzfachlichen Prüfung abgesehen. Es liegen keine Anhaltspunkte dafür vor, dass die Zugriffsverbote des § 44 Abs. 1 BNatSchG erfüllt werden könnten.

2.5 Schutzgebiete

Hierbei sind vor allem folgende Gebiete unter Beachtung von Art und Umfang des Schutzes zu beachten:

- Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung (FFH-Gebiete) gemäß BNatSchG oder europäische Vogelschutzgebiete,
- Naturschutzgebiete gemäß BNatSchG, soweit nicht zuvor erfasst,
- Nationalparks gemäß BNatSchG, soweit nicht eingangs erfasst,
- Biosphärenreservate und Landschaftsschutzgebiete gemäß BNatSchG,
- Gesetzlich geschützte Biotope gemäß BNatSchG,
- Wasserschutzgebiete gemäß WHG oder nach Landeswasserrecht festgesetzte Heilquellenschutzgebiete sowie Überschwemmungsgebiete gemäß WHG.

Das Plangebiet befindet sich im innerstädtischen Bereich und liegt nicht innerhalb eines der oben genannten Schutzgebiete. Auch in der unmittelbaren Umgebung bestehen keine entsprechenden Festlegungen. Nach § 30 BNatSchG geschützte Biotope sind im Plangebiet nicht vorhanden und durch die Baumaßnahme auch nicht betroffen. Eine Baumschutzsatzung gibt es in der Stadt Eltville am Rhein nicht.

2.6 Ortsbild, Freiraum und Erholung

Ermittlung und Beschreibung

Der ehemalige Standort des Weinguts weist einen wertvollen Gebäudebestand auf, der teilweise stark sanierungsbedürftig ist. Die Hofanlage wirkt insgesamt gepflegt, die zentrale Rasenflächen mit Wegeverbindung erinnern an den einst historischen Zustand der Außenanlagen. Die angelegten Hecken und Gebüsche sind gepflegt. Die östlichen Schotterflächen werden vorwiegend zum Abstellen der PKWs genutzt. Der Baumbestand ist größtenteils in einem guten Zustand, nur einige Bäume besitzen eine reduzierte Vitalität.

Bewertung und Prognose

Maßnahmen

- siehe Abschnitt 2.3.3 weiter oben -

2.7 Geräuscheinwirkungen

Durch den Wegfall der Betriebstätigkeit des Weinguts und dessen Ersatz durch neue Nutzungsformen (Wohnen, Büro, Übernachtung, Gastronomie, kleine Veranstaltungen) ist mit einer Abnahme des Gewerbelärms im Vergleich zur früheren Situation zu rechnen. Maßnahmen auf der Ebene des Bebauungsplans sind daher nicht erforderlich. Sollte sich im Einzelfall die Notwendigkeit ergeben, individuelle Beschränkungen der Betriebstätigkeit vorzunehmen (z. B. zeitliche Begrenzung einer Außengastronomie), ließe sich dies über bauaufsichtliche oder ordnungsbehördliche Auflagen umsetzen.

2.8 Kulturgüter und Sachgüter

Innerhalb des Geltungsbereichs der 4. Änderung des Bebauungsplans „Rheinviertel“ befinden sich insgesamt fünf Denkmäler und ein Naturdenkmal. Um Wiederholungen zu vermeiden, wird an dieser Stelle auf Teil 1 „Städtebauliche Planung“, Kapitel 2.2 „Bestandssituation“ verwiesen.

Die Belange des Denkmalschutzes wurden bereits im Rahmen der Baugenehmigungsplanung berücksichtigt. Mit dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen – Baudenkmalpflege – wurde die Höhenentwicklung der geplanten Gebäude und Fassadengestaltung abgestimmt, sodass eine Beeinträchtigung unter denkmalpflegerischen Gesichtspunkten ausgeschlossen werden kann. Der Bebauungsplan setzt die Abstimmungsergebnisse im Rahmen der Festsetzungen um, vorrangig durch Festlegung der zulässigen Trauf- und Firsthöhe je Gebäude. Weiterhin sind im Hinblick auf die künftige Hofgestaltung und die Anordnung der oberirdischen Stellplätze bereits im Vorfeld zur Bauleitplanung Abstimmungen mit den für die Bodendenkmalpflege zuständigen Behörden erfolgt.

3 Zusammenfassende Bewertung der Umweltauswirkungen

Der Planungsstandort hat keine größere klimatologische oder ökologische Bedeutung. Jedoch leisten die zum Teil mächtigen Bäume in der zentralen Außenanlage einen wertvollen Beitrag zur Aufnahme von Kohlendioxid (CO₂) und zur Feinstaubminderung und tragen somit erheblich zur Luft- und Wohnumfeldverbesserung bei.

Die Neubaumaßnahmen sowie der Bau der Tiefgarage haben Folgen für die bestehende Vegetation, da im Zuge der Realisierung einige zum Teil erhaltenswerte Bäume entfernt werden müssen. Gleichwohl werden so viele Bäume wie möglich erhalten, wobei der notwendige Bau der Tiefgarage, der andere positive Auswirkungen hat, enge Grenzen setzt. Die zu erhaltenden Bäume sind während der Baumaßnahmen durch geeignete Maßnahmen vor Beschädigungen zu schützen. Die Bäume, die aufgrund der Baumaßnahmen entfernt werden müssen, sind durch die Neupflanzung von Laubbäumen 1. und 2. Ordnung zu ersetzen. Das landschaftsplanerische Konzept berücksichtigt jedoch die Neupflanzung von insgesamt acht Laubbäumen.

Im Hinblick auf denkmalpflegerische Belange sind sowohl die Baudenkmalpflege als auch die Bodendenkmalpflege betroffen. Während der Vorbereitung des Bebauungsplan-Verfahrens konnte Übereinstimmung bei der Höhenentwicklung (Begrenzung der Trauf- und Gebäudehöhen) sowie der

Fassadengestaltung erzielt werden. Die Belange der Bodendenkmalpflege sind auf der Grundlage eines landschaftsarchitektonisch untersetzten Freiraumkonzepts beachtet worden.

Insgesamt weisen die Umweltauswirkungen nur geringe Unterschiede im Vergleich zur vorherigen Nutzung des Geländes auf, da die Flächenversiegelung nahezu gleichbleibt. Demnach ist eine relevante klimatische Veränderung innerhalb des Plangebiets nicht zu erwarten, Durch die lediglich punktuellen baulichen Eingriffe innerhalb des Plangebiets kann insgesamt sogar von einer leichten Verbesserung für das Klima durch die Aufwertung der Außenanlagen ausgegangen werden. Der Anteil der Flächen mit Bodenanschluss nimmt leicht zu. Die Aufwertung der Grünanlagen hat weiterhin eine verbesserte Bedingung für geschützte Tierarten (z.B. im Hinblick auf Nahrungshabitate) zur Folge.

Tendenziell reduziert sich die verkehrliche Belastung durch die Aufgabe der Weingutnutzung insbesondere für die Kirchgasse. Ein vergleichbarer Ziel- und Quellverkehr, der bis zur Betriebsaufgabe geherrscht hat, wird künftig nicht mehr erreicht werden, insbesondere durch die Wegfallende Frequentierung durch landwirtschaftliche Fahrzeuge. Das KFZ-Aufkommen wird größtenteils im Nahbereich der Rheingauer Straße an der Zufahrt der Tiefgarage (BTR) abgefangen. Die Unterbringung des ruhenden Verkehrs in der Tiefgarage ist für die Nachbarschaft weniger störend als das ebenerdige Parken.

Teil 4 . Allgemeines, Verfahren

1 Verfahren

Der Bebauungsplan „Rheinviertel“, 4. Änderung, wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung i. S. v. § 13a BauGB aufgestellt. Zu den formalen Voraussetzungen zählt das Einhalten bestimmter Schwellenwerte, die in § 13a Abs. 1 BauGB geregelt sind. Bei weniger als 20.000 m² Grundfläche (GR) wie hier steht der Verfahrenswahl in der Regel nichts entgegen, wenn die weiteren Anforderungen des Abs. 1 eingehalten werden: FFH- und Vogelschutzgebiete der EU dürfen nicht beeinträchtigt werden („Beeinträchtigung der in § 1 Absatz 6 Nummer 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter“); weiterhin dürfen keine UVP-pflichtigen Vorhaben geplant werden, was ebenso nicht der Fall ist; und schließlich dürfen keine Anhaltspunkte dafür bestehen, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (BImSchG) zu beachten sind – auch solche Anhaltspunkte sind nicht erkennbar.

Ein Bebauungsplan der Innenentwicklung zeichnet sich durch die folgenden Besonderheiten gegenüber dem Regelverfahren aus:

- **Keine Umweltprüfung:**
Im beschleunigten Verfahren entfällt die Pflicht zur Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 Satz 1 BauGB (§ 13a Abs. 2 Nr. 1 i. V. m. § 13 Abs. 3 Satz 1 Halbsatz 1 BauGB). Außerdem wird von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB abgesehen; ebenfalls nicht anzuwenden ist die Verpflichtung zum Monitoring nach § 4c BauGB und das Erstellen einer zusammenfassenden Erklärung nach § 10a Abs. 1 BauGB. Unbeschadet des Verzichts auf die formelle Umweltprüfung hat die Gemeinde aber auch im beschleunigten Verfahren nach allgemeinen Grundsätzen die Belange des Umweltschutzes im Sinn von § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB zu berücksichtigen und in die Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB einzustellen.
- **Besondere Verfahrensvorschriften:**
Von diesen soll bei der 4. Änderung des Bebauungsplans „Rheinviertel“ kein Gebrauch gemacht werden. Vielmehr ist vorgesehen, das normale vierstufige Verfahren durchzuführen (Aufstellungsbeschluss; frühzeitige Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung, §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB; formelle Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung, §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB; Abwägungs- und Satzungsbeschluss).
- **Verzicht auf die Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung:**
Bei Bebauungsplänen der Innenentwicklung mit einer zulässigen Grundfläche der baulichen Anlagen von weniger als 20.000 m² gelten Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinn des § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig (§ 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB). Nach § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB ist ein Ausgleich nicht erforderlich, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren.

2 Rechtsgrundlagen

BauGB	Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802).
BauNVO	Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802).
BImSchG	Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorkommnisse (Bundes-Immissionsschutzgesetz) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274), zuletzt geändert durch Artikel 2 Absatz 1 des Gesetzes vom 9. Dezember 2020 (BGBl. I S. 2873).
BNatSchG	Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz) in der Fassung der Bekanntmachung vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 25. Februar 2021 (BGBl. I S. 306).
BBodSchG	Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) vom 17. März 1998 (BGBl. I S. 502), zuletzt geändert durch Artikel 7 Absatz 3 des Gesetzes vom 25. Februar 2021 (BGBl. I S. 306).
PlanzV	Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802).
HBO	Hessische Bauordnung (HBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 28. Mai 2018 (GVBl. I S. 198), zuletzt geändert durch Gesetz vom 3. Juni 2020 (GVBl. I S. 378).
HGO	Hessische Gemeindeordnung (HGO) vom 7. März 2005 (GVBl. I S. 142), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 7. Mai 2020 (GVBl. I S. 318).
HDSchG	Hessisches Denkmalschutzgesetz in der Fassung der Bekanntmachung vom 28. November 2016 (GVBl. S. 211).
HAGBNatSchG	Hessisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (HAGBNatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 20. Dezember 2010 (GVBl. I S. 629), zuletzt geändert durch Artikel 17 des Gesetzes vom 7. Mai 2020 (GVBl. I S. 318).
HWG	Hessisches Wassergesetz (HWG) vom 14. Dezember 2010 (GVBl. I S. 548), zuletzt geändert durch Artikel 11 des Gesetzes vom 4. September 2020 (GVBl. I S. 573).
GaV	Verordnung über den Bau und Betrieb von Garagen und Stellplätzen (Garagenverordnung - GaV) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. November 2014.
Gestaltungssatzung Eltville am Rhein	Gestaltungssatzung der Stadt Eltville am Rhein in der jeweils gültigen Fassung.
Stellplatzsatzung Eltville am Rhein	Stellplatzsatzung der Stadt Eltville am Rhein in der jeweils gültigen Fassung.

**Stadt.
Quartier**

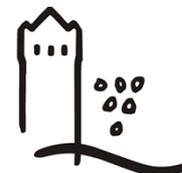
16. August 2021

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

Dipl.-Ing. Olaf Bäumer

M.Eng. Andrea Vogel

Dipl.-Ing. (FH) Arno Dormels



ELTVILLE AM RHEIN
WEIN-, SEKT- UND ROSENSTADT

Stadt Eltville am Rhein

Beschlussvorlage

Drucksache VL-124/2021

Datum: 01. September 2021

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

Beratungsfolge

Termin

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

Betreff:

Bebauungsplan Nr. 95 „Ehemaliger Güterbahnhof“, Eltville

Beschlussvorschlag:

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

Sachverhalt:

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

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

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

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

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

Der städtebauliche Vertrag wird der StVV zur Beratung vorgelegt.

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

Begründung zur Nachhaltigkeit der Maßnahme:

Schaffung von dringend benötigtem Wohnraum bzw. gewerblichen Flächen

Anlage(n):

- (1) B-Plan Ehemaliger Güterbahnhof Stellungnahmen
- (2) B-Plan Ehemaliger Güterbahnhof Entwurf
- (3) B-Plan Ehemaliger Güterbahnhof Entwurf Begründung
- (4) StVV 041021 TOP 10 Änderungsantrag Grüne_Güterbahnhof


Patrick Kunkel
Bürgermeister

Vermerk über die

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

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

Beteiligungszeitraum: 12.03.2021 bis einschließlich 15.04.2021

Eingegangene Stellungnahmen: 12

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Beteiligungszeitraum: 30.06.2021 bis einschließlich 02.08.2021

Eingegangene Stellungnahmen: 10

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

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

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

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

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

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

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

JESTAEDT + Partner



Mainz, den 06.08.2021

Bebauungsplan „Ehemaliger Güterbahnhof“



Zeichnerische Festsetzungen

Füllschema Nutzungsschablone

MI	Art der baulichen Nutzung	
0,45	(1,0)	Grundflächenzahl (GRZ) / Geschossflächenzahl (GFZ)
o	SD/MD FD	Bauweise / Dachform

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

MI Mischgebiet (§ 6 BauNVO)

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

0,45 zulässige Grundflächenzahl als Höchstmaß

(1,0) zulässige Geschossflächenzahl als Höchstmaß

z.B. III Zahl der zulässigen Vollgeschosse als Höchstmaß

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

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

o offene Bauweise

Baugrenze

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

Private Straßenverkehrsfläche

Bereich für Ein- und Ausfahrt

Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Private Grünfläche

Zweckbestimmung: Spielplatz

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

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

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

Lärmschutzwand mit Mindesthöhe in Meter über OK FFB EG

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

Anpflanzung von Bäumen

Sonstige Planzeichen

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

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

Zweckbestimmung: TGa = Tiefgarage

St = Stellplätze

Ga = Garagen (mehrstöckige Parkgaragen)

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

Nachrichtliche Übernahmen (§ 9 Abs. 6 BauGB)

Baudenkmal Güterschuppen aus Backstein

Überschwemmungsgebiet Süzbach

Zeichnerische Hinweise

Gewässerrandstreifen (5 m)

Grabenböschung

vorhandene Gebäude

Bemaßung in Meter

z.B. Flurstücksnummer

Flurstücksgrenze

Planungshöhe in Meter über Normalhöhennull (m ü. NHN)

Höhenkote Kanaldeckel in m ü. NHN

Textliche Festsetzungen

1 Planungsrechtliche Festsetzungen

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

Mischgebiet (§ 6 BauNVO)

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

- 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.

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

- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen,
- Vergnügungstätten.

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

1.2.1 Grundflächenzahl (GRZ)

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

1.2.2 Höhe der baulichen Anlagen

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

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

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

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

Innerhalb der mit „TGa“ gekennzeichneten Fläche ist die Errichtung einer Tiefgarage zulässig.

Innerhalb der mit „St/Ga“ gekennzeichneten Flächen ist die Errichtung von Stellplätzen und mehrstöckigen Parkgaragen zulässig. Stellplätze mit ihren Zufahrten sind darüber hinaus auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

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

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

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

1.5.1 Reduzierung der Versiegelung

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

1.5.2 Anbringen künstlicher Quartiere für Zwergflidermäuse

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

1.5.3 Anbringen künstlicher Quartiere für Haussperling und Hausrotschwanz

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

1.8.1 Baulicher Schallschutz der Außenbauteile von schutzbedürftigen Räumen

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

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

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

1.8.2 Fensterunabhängige schalldämmte Lüftungseinrichtung

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

1.8.3 Lärmschutzwände

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

1.8.4 Außenwohnbereiche

Unter Berücksichtigung der festgesetzten Lärmschutzwände ist eine Verglasung der Außenwohnbereiche mit entsprechenden verschiebbaren Elementen an den folgenden Fassaden vorzusehen:
Haus 1: Südfassade und Westfassade
Haus 2: Südfassade
Haus 3: Südfassade und Ostfassade

Das erforderliche Schalldämm-Maß der eingesetzten Systeme einschließlich Sicherheitsbeiwert muss erf. $R_w \geq 17$ dB betragen.

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

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

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

Pflanzliste (beispielfaht): Laubbäume

Acer campestre (Feld-Ahorn) *Castanea sativa* (Ess-Kastanie)

Acer platanoides (Spitz-Ahorn) *Sorbus aucuparia* (Eberesche)

Alnus glutinosa (Schwarz-Erle) *Tilia cordata* (Winter-Linde)

Betula pendula (Sandbirke) *Ulmus minor* (Feld-Ulme)

Carpinus betulus (Hainbuche)

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

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

Im Geltungsbereich sind Sattel-, Mansard- und Flachdächer zulässig.

Flachdächer sind bei einer zusammenhängenden Fläche ab 20 m² extensiv zu begrünen. Die Substratstärke hat mindestens 10 cm zu betragen. Die Begrünung ist dauerhaft zu unterhalten und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen. Technische Dachaufbauten und Belüchtungsflächen sind von dieser Regelung ausgenommen.

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

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

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

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

Decken von Tiefgaragen, die nicht überbaut werden, sind vollständig mit einer Erdaufschüttung zu versehen und als Vegetationsflächen anzulegen, dauerhaft zu unterhalten und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen.

Für die Erdaufschüttungen über Drainschicht sind folgende Mindeststärken festgesetzt:

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

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

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

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

Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig.

Das Anbringen von Werbeanlagen auf Dächern ist unzulässig.

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

An einem Gebäude sind die Werbeanlagen in Gestaltung, Farbe und Größe aufeinander abzustimmen.

Die maximal zulässige Größe der Werbeanlagen beträgt 2,00 m² pro Betrieb.

Freistehende Werbeanlagen in Form von Werbepylonen und Werbetafeln sind unzulässig.

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

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

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

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

3 Hinweise

3.1 Archäologische Bodenfunde

Sollten bei der Durchführung der vorgesehenen Arbeiten archäologische Funde oder Befunde entdeckt werden, sind diese umgehend der zuständigen Behörde zu melden. Die Fundstelle ist eine Woche nach der Anzeige unberührt zu lassen, wenn nicht die Behörde einer Verknüpfung dieser Frist zustimmt. Gegebenenfalls vorhandene Kleindenkmale (z. B. historische Wegweiser, Bildstöcke usw.) sind unverändert an ihrem Standort zu belassen. Sollte eine Veränderung unabweisbar erscheinen, ist diese nur im Benehmen mit der zuständigen Behörde vorzunehmen. Alle Nachforschungen bedürfen der Genehmigung. Erd- und Bauarbeiten, bei denen zu vermuten ist, dass Kulturdenkmäler entdeckt werden, sind rechtzeitig anzuzeigen. Auf die Bestimmungen des Denkmalschutzgesetzes über Ordnungswidrigkeiten wird hingewiesen.

3.2 Baudenkmalpflege

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

3.3 Kampfmittel

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

3.4 Artenschutz

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

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

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

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

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

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

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

4 Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO)
- Planzeichenverordnung (PlanZV)
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)
- Hessisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (HAGBNatSchG)
- Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG)
- Hessische Bauordnung (HBO)
- Hessisches Denkmalschutzgesetz (HDSchG)
- Hessisches Nachbarrechtsgesetz (HNRG)
- Wasserhaushaltsgesetz (WHG)
- Hessisches Wassergesetz (HWG)
- Hessische Gemeindeordnung (HGO)

Alle Vorschriften in der zum Zeitpunkt des Beginns der Auslegung des Bebauungsplanes gültigen Fassung.

Verfahrensablauf und Verfahrensvermerk

Aufstellungsbeschluss (§ 2 Abs. 1 BauGB) 27.03.2017

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Eiltville am Rhein, den

Dienstsiegel

Patrick Kunkel (Bürgermeister)

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

Eiltville am Rhein, den

Dienstsiegel

Patrick Kunkel (Bürgermeister)

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

Mit dieser Bekanntmachung ist der Bebauungsplan in Kraft getreten.

Dienstsiegel

Patrick Kunkel (Bürgermeister)

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

Mit dieser Bekanntmachung ist der Bebauungsplan in Kraft getreten.

Dienstsiegel

Patrick Kunkel (Bürgermeister)

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

Mit dieser Bekanntmachung ist der Bebauungsplan in Kraft getreten.

Dienstsiegel

Patrick Kunkel (Bürgermeister)

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

Mit dieser Bekanntmachung ist der Bebauungsplan in Kraft getreten.

Dienstsiegel

Patrick Kunkel (Bürgermeister)

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

Mit dieser Bekanntmachung ist der Bebauungsplan in Kraft getreten.

Dienstsiegel

Patrick Kunkel (Bürgermeister)

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

Mit dieser Bekanntmachung ist der Bebauungsplan in Kraft getreten.

Dienstsiegel

Patrick Kunkel (Bürgermeister)

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

Mit dieser Bekanntmachung ist der Bebauungsplan in Kraft getreten.

Dienstsiegel

Planungsträger:



Stadt Eltville am Rhein
Gutenbergstraße 13
65343 Eltville am Rhein

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

Begründung

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

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

vorgelegt von:

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

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

Mainz, den 18.08.2021

INHALTSVERZEICHNIS

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

ANLAGENVERZEICHNIS

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

KARTENVERZEICHNIS

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

ABBILDUNGSVERZEICHNIS

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

TABELLENVERZEICHNIS

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

1 Erfordernis der Planung

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

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

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



2 Verfahren

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

3 Räumlicher Geltungsbereich

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

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

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

4 Planerische Ziele und Vorgaben

4.1 Regionalplan Südhessen

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

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



4.2 Flächennutzungsplan der Stadt Eltville (1984)

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

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

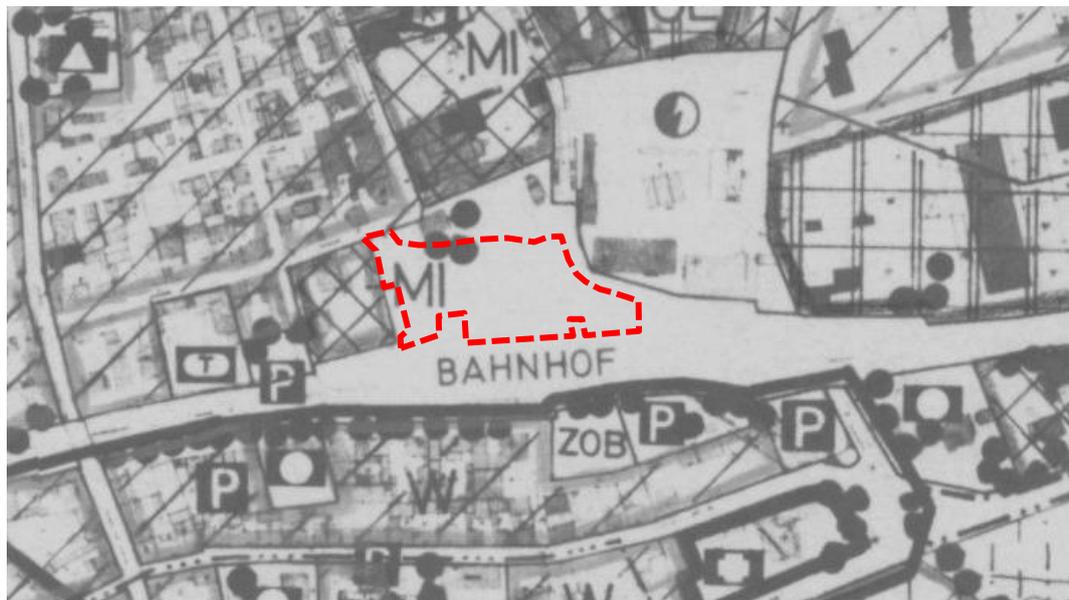
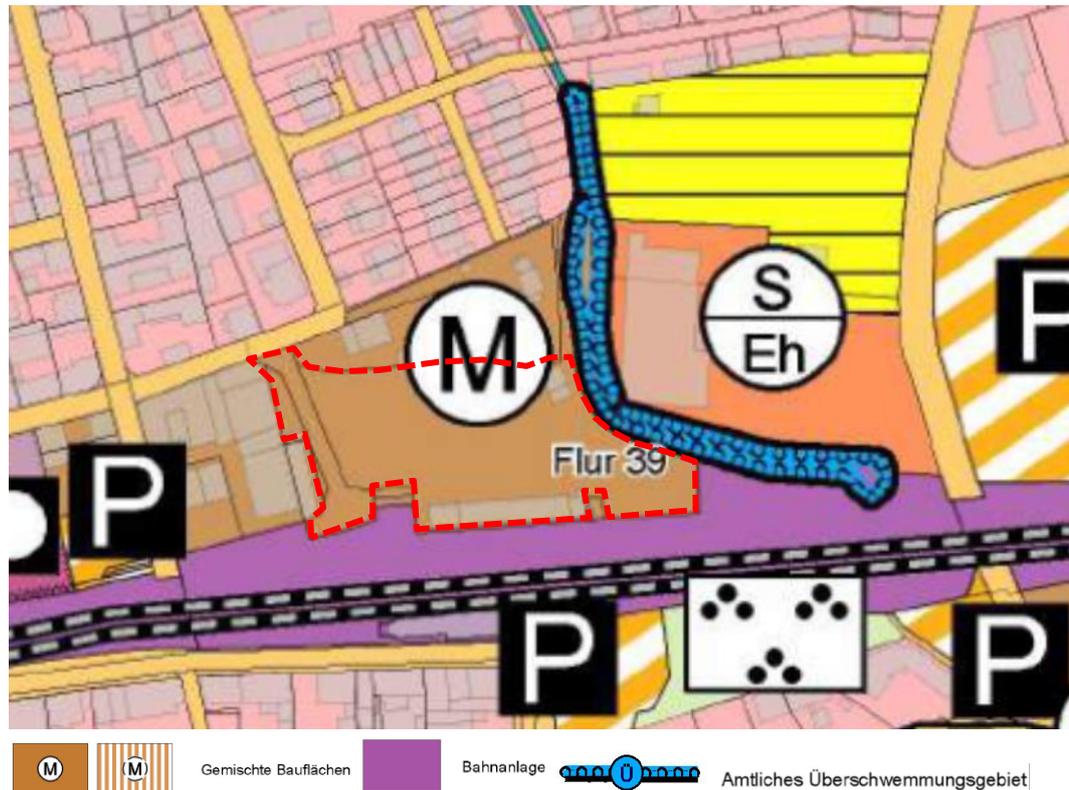


Abbildung 4: Kartenausschnitt aus der in Aufstellung befindlichen Novellierung des Flächennutzungsplanes der Stadt Eltville am Rhein (Geltungsbereich rot umrandet, Abbildung unmaßstäblich)



4.3 Bebauungspläne

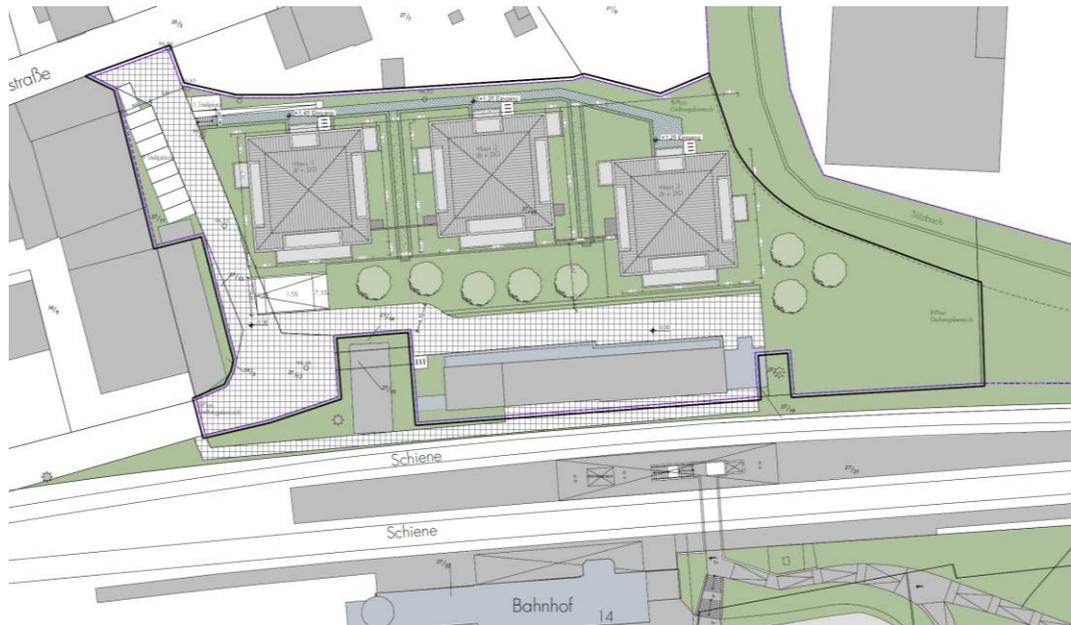
Für das Plangebiet liegt kein rechtskräftiger Bebauungsplan vor. Im Westen grenzt der Geltungsbereich an den rechtskräftigen Bebauungsplan „Wörthstraße II“ (1973), der ein Mischgebiet mit einer GRZ von 04, einer GFZ von 1,0 sowie maximal drei Vollgeschossen festsetzt, an. Darüber hinaus schließt sich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

5 Bestandssituation

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

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

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



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

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

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

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

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

Erschließung

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

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

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

Entwässerung

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

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

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

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

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

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

7 Festsetzungen des Bebauungsplans

7.1 Art der baulichen Nutzung

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

7.2 Maß der baulichen Nutzung

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

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

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

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

7.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen sowie Stellung der baulichen Anlagen

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

7.4 Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen

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

7.5 Geförderter Wohnungsbau

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

7.6 Verkehrsflächen

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

7.7 Private Grünflächen

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

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

Reduzierung der Versiegelung

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

Anbringen künstlicher Quartiere für Vögel und Fledermäuse

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

CEF-Maßnahmen

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

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

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

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

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

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

7.11 Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Geräusche

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

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

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

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

7.12 Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

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

7.13 Nachrichtliche Übernahmen

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

7.14 Bauordnungsrechtliche und gestalterische Festsetzungen

Dachform und Dachbegrünung

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

Fassadenbegrünung

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

Begrünung von baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche

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

Gestaltung der Grundstücksfreiflächen

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

Werbeanlagen

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

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

Anlagen zum Sammeln von Abfall

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

Einfriedungen

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

7.15 Hinweise

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

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

8 Umweltbelange

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

8.1 Schutzgut Menschen, insbesondere die menschliche Gesundheit

Bestand

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

Auswirkungen

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

Verkehrslärmimmissionen

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

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

Gewerbelärmimmissionen

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

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

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

8.2 Schutzgut Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt

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

Bestand

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

Fledermäuse

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

Vögel

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

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

Reptilien

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

Weitere Reptilienarten wurden nicht nachgewiesen.

Schmetterlinge

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

Sonstige streng geschützte Tierarten

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

Auswirkungen

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

Fledermäuse

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

Vögel

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

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

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

Reptilien

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

8.3 Schutzgut Boden und Fläche

Bestand

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

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

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

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

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

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

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

Auswirkungen

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

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

8.4 Schutzgut Wasser

Bestand

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

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

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

Auswirkungen

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

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

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

8.5 Schutzgut Klima / Luft

Bestand

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

Auswirkungen

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

8.6 Schutzgut Landschaft

Bestand

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

Auswirkungen

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

8.7 Schutzgut kulturelles Erbe- und sonstige Sachgüter

Bestand

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

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

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

Auswirkungen

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

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

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

9 Flächenbilanz

Tabelle 1: Übersicht über die Flächengrößen der einzelnen Flächennutzungen

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

Mainz, den 18.08.2021



JESTAEDT + Partner

10

Quellenverzeichnis

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

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

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

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

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

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

Änderungsantrag VL-124/2021 - Bebauungsplan Nr. 95 „Ehemaliger Güterbahnhof“, Eltville

Der "Entwurf des B-Planes 95 zum Zwecke der öffentlichen Auslegung" ist zu ergänzen bzw. zu präzisieren durch Vorhaben eines angemessenen **Klimaschutzes**. Es ist darzustellen, inwiefern die den nachstehenden Aspekten eignenden planerischen Maßnahmen in die zeichnerischen und textlichen Festsetzungen des B-Planes gehören, ggf. einer gutachterlichen Erörterung bedürfen und/oder im städtebaulichen Vertrag ihren Niederschlag finden sollten. Zu den Aspekten/Vorhaben des Klimaschutzes gehören beispielhaft:

- die Erarbeitung eines Energiebedarfskonzeptes in Verbindung mit der Darstellung notwendiger bautechnischer Maßnahmen zur Errichtung von Gebäuden auf KfW 40-Basis (Wärmedämmung, PV-Nutzung, Solarthermie ...)
- die Planung dezentrale Wärme-Kraft-Kopplung für die Gesamtimmobilie (unter Einbezug angemessener Bewohnerbeteiligung und Standortfestlegung)
- die Einrichtung einer Schnellladeinfrastruktur im Außenbereich in Verbindung mit einem E-Carsharing-Angebot (Betrieb ggf. durch Dritte und Standortfestlegung)
- Die Errichtung eines Fahrradparkhauses mit E-Lademöglichkeit für ca 50 Fahrräder (Standortfestlegung - zentrale Lage im Aussenbereich)
- Neuberechnung des Regenwasserabflussregimes auf Basis/Annahme eines hundertjährigen Regen-/Hochwasserereignisses

In diesem Zusammenhang: Beschränkung der Stellplätze in Tiefgarage und Aussenbereich auf das "absolut Notwendige" und ggf. vermindert bei Einrichtung eines E- Carsharing-Angebot.

Begründung:

B-Pläne ohne weitgehende Vorgaben/Maßnahmen zum Klimaschutz fallen aus der Zeit. Grundsätzliches beschreiben die Paragraphen 1 + 9 des Baugesetzbuches (BauGB). Alle Vorhabensträger sollten sich daran halten - ungeachtet dessen, ob dafür der ordnungsrechtliche Rahmen schon hinreichend existiert. Eine Stadt, die sich mit dem Attribut der "Nachhaltigkeit" wirbt, darf hierin nicht versagen.

Beratungsfolge	Termin
Hauptausschuss für Finanzen und Nachhaltigkeit	28. Juni 2021
Stadtverordnetenversammlung	12. Juli 2021
Ortsbeirat Hattenheim	15. September 2021
Ortsbeirat Martinthal	29. September 2021
Ortsbeirat Rauenthal	29. September 2021
Ortsbeirat Eltville	30. September 2021
Ortsbeirat Erbach	30. September 2021
Stadtverordnetenversammlung	04. Oktober 2021

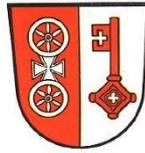
Antrag der Fraktionen BLL und CDU vom 14.06.2021 (PE) betreffend "Budget für Ortsbeiräte"

Anlage(n):

- (1) Antrag BLL_CDU_Ortsbeiräte Eltville



Bürgerlich Liberale Liste



CDU FRAKTION
ELTVILLE AM RHEIN

Mark James Ellis, Vors. d. BLL-Stadtverordnetenfraktion
Hallgarter Str. 19
65346 Eltville
☎ p.: +491605988291
E-Mail: ellis@julis.de

Eltville, d. 09.06.2021

Herrn Stadtverordnetenvorsteher
Ingo Schon
Gutenbergstr. 13
65343 Eltville

Antrag:

Budget für Ortsbeiräte

Die Stadtverordnetenversammlung möge beschließen:

Alle fünf Ortsbeiräte erhalten jeweils ein jährliches, projektbezogenes Budget (Mittel, die nicht der Einzelzustimmung der Stadtverordnetenversammlung unterliegen) in Höhe von 5.000,00 Euro.

Diese Mittel sind ausschließlich zweck- und projektgebundene Gelder, die gemäß einem 2/3 Votum durch das jeweilige Ortsbeiratsgremium zu verwenden und einzusetzen sind.

Die Projekte/Zwecke haben der Allgemeinheit des jeweiligen Ortsteils zu dienen.

Ziel ist es, den Ortsbeiräten unterjährig für z.B. Unvorhergesehenes einen finanziell begrenzten Spielraum zu ermöglichen, um kurzfristig und unbürokratisch handeln zu können.

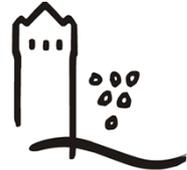
Die jährlichen Mittel sind nicht übertragbar.

Ab dem Haushalt 2022 ist ein entsprechender jährlicher Ansatz von 25.000,00 Euro (5x 5.000) unter der Kostenstelle Ortsbeiräte vorerst für die Laufzeit der Wahlperiode 2021-2025 zu bilden.

Begründung: Erfolgt mündlich.

Ellis
Fraktionsvorsitzender

gez.
Fraktionsvorsitzender



ELTVILLE AM RHEIN
WEIN-, SEKT- UND ROSENSTADT

Stadt Eltville am Rhein

Fraktionsantrag FA-74/2021

Datum: 20. September 2021

Beratungsfolge

Termin

Ortsbeirat Eltville	30. September 2021
---------------------	--------------------

**Antrag der Fraktion Bündnis'90/ Die Grünen im Ortsbeirat Eltville vom 29.08.2021 betreffend
" Pflanzen eines Baumes an der Einmündung Marktstraße Ecke Rheingauer Straße"**

Anlage(n):

(1) Antrag

Stadt Eltville am Rhein 06. Sep. 2021				I
				II
				III
				IV
b. R.	b. A.	I. StR.	+	V



Die GRÜNEN Eltville
Thorsten Reil
Groosstraße 9
65343 Eltville

Herrn Ortsvorsteher
Markus Post
Wörthstraße 17
65343 Eltville

Eltville, den 29.08.2021

Antrag zur nächsten Ortsbeiratssitzung am 30.09.2021

Sehr geehrter Herr Post,

bitte nehmen Sie nachfolgenden Antrag auf die Tagesordnung der nächsten Ortsbeiratssitzung.

Vielen Dank vorab,
beste Grüße

Thorsten Reil

Der Ortsbeirat beschließt wie folgt:

Der Magistrat der Stadt Eltville wird gebeten

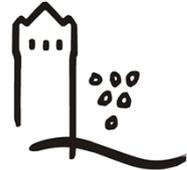
1. nach Prüfung der Untergrundbeschaffenheit einen an Hitze und Trockenheit angepassten mittelgroßen Baum an der Einmündung Marktstraße Ecke Rheingauer Straße zu pflanzen.
2. bei Realisierung von Ziff. 1 die damit verbundene Öffnung der versiegelten Fläche so zu dimensionieren, dass die angelegte Baumscheibe durch natürliche Versickerung von Niederschlagswasser die Versorgung des Baumes sicherstellen kann.

Zur Begründung:

Pflanzen und insbesondere Bäume können einen großen Beitrag zur Verbesserung des Stadtklimas leisten, indem sie Schatten spenden und große Verdunstungsflächen bereitstellen, die das lokale Mikroklima gerade an heißen Tagen des Jahres erheblich verbessern. Die Aufenthaltsqualität des öffentlichen Raums kann durch ökologisch wertvolles Grün gesteigert, das Stadtbild nachhaltig aufgewertet werden.

Die Verkehrsfläche im Altstadtbereich Marktstraße Ecke Rheingauer Straße ist vollständig mit Pflaster versiegelt. Der Bereich wird durch die Bäckerei Dries außergastronomisch bewirtschaftet, eine natürliche „Klimatisierung“ ist für diesen Bereich allerdings nicht angelegt. An heißen Tagen müssen die sonnenbeschienenen Sitzmöglichkeiten von Schirmen beschattet werden, der Straßenbelag im Kreuzungsbereich heizt sich zudem auf. In diesem Teil der Eltviller Altstadt fehlt ein solitärer Baumbestand, obgleich dieser im Kurvenbereich zu realisieren wäre. Ein repräsentativer Baum würde für Anwohner wie für Besucher (auch der erwähnten Außergastronomie) die Attraktivität des Platzes nachhaltig steigern und einem Hitzestau in diesem eng bebauten und stark versiegelten Altstadtbereich entgegenwirken.

Elemente grüner Infrastruktur wie Bäume, Fassadenbegrünung und Dachbegrünung können zudem einen Teil des Niederschlagswassers aufnehmen. Durch Entsiegelung von Flächen kann überschüssiges Wasser versickern, im Boden gespeichert werden und das Kanalnetz entlasten. Auch bei Starkregenereignissen sind Stadtbäume mit entsprechend angelegten Pflanzgruben geeignet, einen erheblichen Teil der Niederschlagsmenge zu binden und im Untergrund versickern zu lassen. Der vorgelegte Antrag kann als ein Beitrag von weiteren verstanden werden, die zur ökologisch sinnvollen Begrünung und Steigerung der Aufenthaltsqualität unserer Innenstadt geeignet sind.



ELTVILLE AM RHEIN
WEIN-, SEKT- UND ROSENSTADT

Stadt Eltville am Rhein

Fraktionsantrag FA-75/2021

Datum: 20. September 2021

Beratungsfolge

Termin

Ortsbeirat Eltville	30. September 2021
---------------------	--------------------

**Antrag der Fraktion Bündnis'90/ Die Grünen im Ortsbeirat Eltville vom 29.08.2021 betreffend
"Umstellung der Hundekotbeutel aus biologisch abbaubarem Material"**

Anlage(n):

(1) Antrag

Stadt Eltville am Rhein 06. Sep. 2021				I
				II
				III
				IV
b. R.	b. A.	I. StR.	+	V



Die GRÜNEN Eltville
Thorsten Reil
Groosstraße 9
65343 Eltville

Herrn Ortsvorsteher
Markus Post
Wörthstraße 17
65343 Eltville

Eltville, den 29.08.2021

Antrag zur nächsten Ortsbeiratssitzung am 30.09.2021

Sehr geehrter Herr Post,

bitte nehmen Sie nachfolgenden Antrag auf die Tagesordnung der nächsten Ortsbeiratssitzung.

Vielen Dank vorab,
beste Grüße

Thorsten Reil

Der Ortsbeirat beschließt wie folgt:

Vorbehaltlich der Finanzierbarkeit wird der Magistrat gebeten für Hundehalter, statt der bisher bereitgestellten Hundekotbeutel aus Plastik, eine nachhaltige Alternative, sowohl hinsichtlich des verwendeten Materials als auch bezüglich der Kompostierbarkeit, zur Verfügung zu stellen.

Zur Begründung:

Die Stadt Eltville bietet Hundehaltern über zahlreiche Spender Hundekotbeuteln an, damit sie die Hinterlassenschaften ihrer Vierbeiner über Abfallbehälter entsorgen können.

Die derzeit verwendeten Hundekotbeutel bestehen aus Polyethylen und damit aus Erdöl, einem nicht nachwachsenden Rohstoff. Die Herstellung von Plastikprodukten wie Verpackungsmaterial oder Einweggeschirr wird in der Öffentlichkeit kritisch diskutiert, teils wird der Verkauf bereits untersagt. Die Produktion von Wegwerfprodukte aus endlichen Ressourcen sollte grundsätzlich vermieden und allein aus diesem Grund über eine Alternative bzgl. des Materials der Hundekotbeutel nachgedacht werden.

Viele Hundehalter verpacken den Kot pflichtbewusst in der Tüte. Studien zufolge werden bis zu 20% der ausgegebenen Plastikbeutel allerdings nicht wie vorgesehen in Mülleimern entsorgt, sie werden - vermutlich aus Bequemlichkeit - über Zäune geworfen, am Straßenrand abgelegt oder in Grünflächen zurückgelassen. Dieser Feststellung konnte anderenorts weder durch Appelle noch Bußgelder erfolgreich begegnet werden.

Bei Ausbringung in die Natur stellen die Hundekotbeutel eine erhebliche Umweltbelastung dar. Weder der Inhalt, noch die Tüten verrotten in absehbarer Zeit, zudem ist Polyethylen ein äußerst langlebiger Kunststoff. Zum Teil werden die Beutel untergepflügt, das Plastik zersetzt sich infolge zu Mikroplastik und verbleibt im Boden.

Bei der Auswahl eines alternativen Materials sollten zwei Dinge bedacht werden:

- Zum einen sollten die Hundekotbeutel biologisch abbaubar sein. Beutel, die in Grünflächen landen, dürfen keine Umweltbelastung darstellen und müssen rückstandslos zerfallen.
- Zum anderen muss berücksichtigt werden, dass der Großteil der Beutel nach wie vor im Restmüll entsorgt und damit schlussendlich in der Müllverbrennungsanlage landen wird. Hierbei spielt es keine Rolle, ob der Beutel grundsätzlich kompostierbar ist. Deshalb sollten die Beutel nicht nur biologisch abbaubar, sondern auch nachhaltig hergestellt worden sein, somit aus nachwachsenden Rohstoffen bestehen (beispielsweise aus Mais, Zuckerrohr oder Kartoffeln).

Finanzielle Auswirkungen:

Bei ca. 1.000 Hunden im Eltviller Stadtgebiet werden nach allgemeinen Hochrechnungen im Schnitt 300.000 Hundekotbeutel im Jahr verwendet. Es wird zudem davon ausgegangen, dass etwa die Hälfte der Beutel durch die Hundehalter selbst angeschafft und eingesetzt werden.

Pro Jahr werden demnach schätzungsweise 150.000 Hundekotbeutel benötigt.

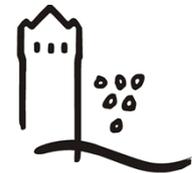
Polyethylenbeutel

inkl. MwSt. pro 1.000 Stk. ca. 12 € = 1.800 € / anno

Beutel aus biologisch abbaubarem Material aus nachhaltiger Produktion

inkl. MwSt. pro 1.000 Stk. ca. 30 € = 4.500 € / anno

Eine Umstellung auf Beutel aus biologisch abbaubarem Material würde eine Kostensteigerung um das Zweieinhalbfache bedeuten, sich in absoluter Zahl und in Anbetracht der Einnahmen aus der Hundesteuer jedoch auf einem - unserer Meinung nach moderaten und - im Verhältnis zum Mehrwert vertretbaren Niveau bewegen.



ELTVILLE AM RHEIN
WEIN-, SEKT- UND ROSENSTADT

Stadt Eltville am Rhein

Fraktionsantrag FA-76/2021

Datum: 20. September 2021

Beratungsfolge	Termin
Ortsbeirat Eltville	30. September 2021

Antrag der Fraktion Bündnis'90/ Die Grünen im Ortsbeirat Eltville vom 29.08.2021 betreffend "Verkehrsversuch Rheingauer Straße in Eltville"

Anlage(n):

- (1) Antrag

Stadt Eltville am Rhein 0 6. Sep. 2021				I
				II
				III
				IV
.b. R.	b. A.	I. StR.	+	V



Die GRÜNEN Eltville
Thorsten Reil
Groosstraße 9
65343 Eltville

Eltville, den 29.08.2021

Herrn Ortsvorsteher
Markus Post
Wörthstraße 17
65343 Eltville

Antrag zur Ortsbeiratssitzung am 30.09.2021

Sehr geehrter Herr Post,

bitte nehmen Sie nachfolgenden Antrag auf die Tagesordnung der nächsten Ortsbeiratssitzung.

Vielen Dank vorab,
beste Grüße

Thorsten Reil

Der Ortsbeirat Eltville beschließt wie folgt:

Verkehrsversuch Rheingauer Straße in Eltville

1. Die Rheingauer Straße wird für den Zeitraum des Verkehrsversuchs als Fahrradstraße (Zeichen 244.1) beschildert und damit für den motorisierten Individualverkehr (MIV) gesperrt. Ausgenommen von der Sperrung werden Anwohner, ÖPNV und Fahrzeuge von Behörden und Organisationen mit Sicherheitsaufgaben (BOS).


Fahrradstraße
2. Die Rheingauer Straße wird für den Radverkehr in beide Richtungen geöffnet. Die Öffnung wird mit der unter 1. benannten Beschilderung sowie eindeutigen und großen, auf der Fahrbahn aufgebrauchten Piktogrammen verdeutlicht.
3. Vorhandene Parkflächen werden zugunsten des Fußgängerverkehrs reduziert, verbleibende Anwohnern zur Verfügung gestellt (Anwohnerparken).
4. Der Verkehrsversuch dauert zunächst 1 Jahr und wird von Verkehrsexperten, etwa des Mobilitätsmanagements der Hochschule Rhein Main, begleitet. Ziel der Begleitung ist die Auswertung und Weiterentwicklung des Verkehrsversuchs insbesondere als Baustein zu einem Gesamtmobilitätskonzept für Eltville.
5. Ziel des Verkehrsversuchs ist die Reduzierung des MIV zugunsten von Aufenthaltsqualität in der Innenstadt, Förderung gastronomischer Möglichkeiten bei gleichzeitig Radfahr- und Fußgänger freundlicher Gestaltung. Zudem wird auf diese Weise eine Ausweichroute zum derzeit für Radfahrer gesperrten Leinpfad geschaffen.

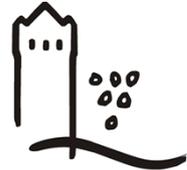
Begründung:

Eine Nachhaltigkeitsstadt und kinderfreundliche Kommune braucht eine klimaschützende Nahmobilität.

Nicht zuletzt die Sperrung des Leinpfads 24/7 für Radfahrende hat den Verkehrsdruck in der Eltviller Innenstadt weiter erhöht. Eine attraktive, flüssige und sichere Verkehrsführung durch die Eltviller Innenstadt für Radfahrende vom Radtouristen über Familien bis zum Radpendler ist dringend notwendig. Durch eine in beide Richtungen geöffnete Fahrradstraße gelingt ein unmittelbarer Anschluss der Radwege der Wallufer Straße an den weiterführenden Radweg entlang des Rheins.

Zudem schafft eine MIV-freie Innenstadt viele Möglichkeiten für eine Erhöhung der Aufenthaltsqualität und damit eine Steigerung der Attraktivität der Innenstadt.

Die Begleitung durch ausgewiesene Experten im Mobilitäts- und Stadtentwicklungsmanagement ist angezeigt, um diesen Verkehrsversuch nicht als einmalige Inselmaßnahme, sondern als Baustein für ein Gesamtkonzept zu nutzen.



ELTVILLE AM RHEIN
WEIN-, SEKT- UND ROSENSTADT

Stadt Eltville am Rhein

Fraktionsantrag FA-78/2021

Datum: 21. September 2021

Beratungsfolge

Termin

Ortsbeirat Eltville	30. September 2021
---------------------	--------------------

Antrag der SPD-Fraktion im Ortsbeirat Eltville vom 01.09.2021 betreffend "Bedarfsanalyse von Fahrradstellplätzen in der Kernstadt"

Anlage(n):

- (1) Antrag



SPD Ortsbezirk Eltville Kernstadt
Dirk Masurat
Im Klümbchen 4
65343 Eltville

Herrn Ortsvorsteher
Markus Post
Wörthstrasse 17
65343 Eltville

Stadt Eltville am Rhein 20. Sep. 2021				I
				II
				III
				IV
b. R.	b. A.	I. StR.	+	V

01.09.21

Antrag zur nächsten Ortsbeiratssitzung

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

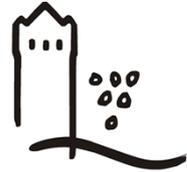
Der Ortsbeirat möge beschließen:

1. Der Magistrat wird gebeten, eine Bedarfsanalyse von Fahrradstellplätzen in der Kernstadt zu erstellen und diese dann zeitnah umzusetzen. Hierzu kann auch eine Beratung durch die Geschäftsstelle der AG Nahmobilität des Landes hinzugezogen werden.

Begründung zur Idee:

Es sind in der letzten Zeit schon erfreulicherweise einige Möglichkeiten zum Abstellen und Anschließen von Fahrrädern geschaffen worden. Ziel ist es eine Übersicht zu bekommen, wo noch welche fehlen. Ein Beispiel ist der wohl größte KFZ- Stellplatz an der Weinhohle gegenüber vom LIDL-Markt.

Dirk Masurat,
SPD-Eltville, Ortsbezirk Kernstadt



ELTVILLE AM RHEIN
WEIN-, SEKT- UND ROSENSTADT

Stadt Eltville am Rhein

Fraktionsantrag FA-79/2021

Datum: 21. September 2021

Beratungsfolge

Termin

Ortsbeirat Eltville	30. September 2021
---------------------	--------------------

Antrag der SPD-Fraktion im Ortsbeirat Eltville vom 01.09.2021 betreffend "Informationen an betroffene Bürger"

Anlage(n):

- (1) Antrag



SPD Ortsbezirk Eltville Kernstadt

Dirk Masurat
Im Klümbchen 4
65343 Eltville

Herrn Ortsvorsteher
Markus Post
Wörthstrasse 17
65343 Eltville

Stadt Eltville am Rhein 20. Sep. 2021					I
					II
					III
					IV
b. R.	b. A.	I. StR.	+	V	

01.09.21

Antrag zur nächsten Ortsbeiratssitzung

Sehr geehrter Herr Post,

ich bitte um Aufnahme des folgenden Antrages zur Tagesordnung der kommenden Ortsbeiratssitzung.

Der Ortsbeirat möge beschließen:

1. Der Magistrat wird gebeten, bei wichtigen Entscheidungen, wie der Beratung und Offenlage von Bebauungsplänen, Gebührensatzungen zu Straßenausbaubeiträgen etc., die direkt hiervon betroffenen Bürger über eine Postwurfsendung über die geplante Aktion zu informieren. Hier sollten der Hintergrund, die Details des Vorhabens und der Hinweis auf nähere Informationen zu finden sein.

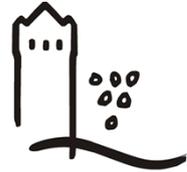
Begründung zur Idee:

Erfreulicherweise gibt es von Seiten der Stadt bereits die Digitale Bürgerbeteiligung: mitgestalten.eltville.de und den E-Mail-Newsletter.

Aber im Vorfeld von eingreifenden Entscheidungen für die betroffenen Bürger werden diese nicht rechtzeitig und vollständig erreicht.

Daher sollte dies, nicht zuletzt auch im Sinne einer transparenten Stadtverwaltung, durch eine Postwurfsendung erfolgen.


Dirk Masurat,
SPD-Eltville, Ortsbezirk Kernstadt



ELTVILLE AM RHEIN
WEIN-, SEKT- UND ROSENSTADT

Stadt Eltville am Rhein

Anfragen

Drucksache AN-16/2021

Datum: 21. September 2021

Beratungsfolge	Termin
Ortsbeirat Eltville	30. September 2021

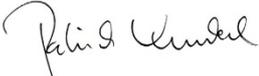
Betreff:

Anfrage der Fraktion Bündnis'90/ Die Grünen im Ortsbeirat Eltville vom 17.09.2021 betreffend

"Platz der Deutschen Einheit"

Anfrage:

siehe Anlage


Patrick Kunkel
Bürgermeister

Stadt Eltville am Rhein				I
				II
20. Sep. 2021				III
				IV
b. R.	b. A.	I. StR.	+	V

Kopie



Die GRÜNEN Eltville
Thorsten Reil
Groosstraße 9
65343 Eltville

Herrn Ortsvorsteher
Markus Post
Wörthstraße 17
65343 Eltville

Eltville, den 17.09.2021

Anfrage zur nächsten Ortsbeiratssitzung am 30.09.2021

Sehr geehrter Herr Post,

nachfolgend möchte ich Ihnen eine Anfrage mit der Bitte um Beantwortung nachreichen.

Viele Grüße

Thorsten Reil

Anfrage:

17.09.2021

Der um die Jahrtausendwende geplante und Anfang der 2000er Jahre umgebaute Platz der Deutschen Einheit stellt sich derzeit als unbelebte und sterile Fläche im Herzen von Eltville dar. Der zentrale Platz ist für auswärtige Besucher kaum zu finden, für Eltviller Bürgerinnen und Bürger besitzt er keine Aufenthaltsqualität. Das gesamte Umfeld am Platz der Deutschen Einheit ist bestimmt durch Schilder, „Töpfe“ und ruhenden Verkehr. Das Entree zum Platz der Deutschen Einheit ist mit geparkten Fahrzeugen verstellt, wirkt dadurch nicht einladend und ist vom Rest der Altstadt geradezu abgeschnitten. Zudem fehlt hier städtisches Grün, welches durch „Blumenkübel“ nicht ersetzt werden kann. Auf dem unteren Platzbereich sollte nach der ursprünglichen Planung des Jahres 2002 eine zweireihige Platanen-Anpflanzung mit 10 recht großen Bäumen entlang der Schlossergasse vorgenommen werden. Diese sollte einerseits die Platane auf dem oberen Platz (existenter Solitärbaum) ergänzen und mit diesem „in Dialog treten“ und andererseits einen schattenspendenden Aufenthaltsbereich mit Bäumen darstellen, der das Mikroklima auf dem Platz positiv hätte beeinflussen können. Mit der Anordnung der Platanen in 2 Reihen und deren Ausbildung mit „gezogener Dachform“ wäre das Motiv der Eltviller Rheinufersperrade in der Altstadt aufgenommen worden. Des Weiteren hätten zahlreiche Sitzmöglichkeiten geschaffen werden sollen. Dieser Vorschlag wurde nicht realisiert, stattdessen wurden 10 Parkplätze geschaffen, nach der Erneuerung der Rheingauer Straße ergänzt durch weitere Parkflächen vor der ehemaligen Touristeninformation. Zudem befindet sich der ursprünglich am Platz der Deutschen Einheit beheimatete Brunnen nach wie vor inaktiv an seinem Interimsstandort Petersweg, Ecke Mühlstraße.

Wir bitten um Beantwortung nachfolgender Fragen:

1. Ist es richtig, dass die Wünsche anliegender Bürgerinnen und Bürger aufgreifend, das Planungsbüro Niederbracht & Partner 2010 der Stadt einen Vorschlag zur Gestaltung des Platzes vorgelegt hat?
Wenn ja,
 - a) gab es eine Befassung des Vorschlags in kommunalen Gremien oder im Magistrat der Stadt?
 - b) weshalb wurde von einer Realisierung des Vorschlags abgesehen?
2. Ist es richtig, dass sich die Gewerbetreibenden am Platz der Deutschen Einheit an der Pflanzung von Bäumen finanziell beteiligt hätten?
Wenn ja,
mit welcher Begründung wurde gegenüber den Anbietern eine Umsetzung zurückgewiesen?

3. Der Platz wurde ursprünglich als multifunktionaler Aufenthaltsbereich mit zahlreichen Nutzungsvorschlägen (Märkte, Theater, Musikveranstaltungen, Open Air Kino, etc.) gedacht. Wurden diese Vorschläge in kommunalen Gremien oder innerhalb der Verwaltung diskutiert und insoweit aufgegriffen?
4. Ist es geplant, zugunsten der Aufenthaltsqualität und Wiederanbindung des Platzes an die übrige Altstadt, die Parkflächen der Schlossergasse und vor der ehemaligen Touristeninformation an der Rheingauer Straße aufzugeben und stattdessen eine Begrünung vorzusehen?
Wenn nein,
was plant die Stadt kurz-, mittel- und langfristig zur Belebung und Reintegration des Platzes der Deutschen Einheit?
5. Ist es beabsichtigt, den historischen Brunnen wieder an dem Platz der Deutschen Einheit aufzustellen und ggf. „in Betrieb“ zu nehmen?
Wenn nein, weshalb nicht?
Wenn ja, wann?

Wir bedanken uns bereits vorab für die Beantwortung in der kommenden Sitzung des Ortsbeirates.

Mit freundlichen Grüßen

A handwritten signature in black ink, consisting of a large, stylized initial 'T' followed by a cursive 'R' and 'e'.

Thorsten Reil



ELTVILLE AM RHEIN
WEIN-, SEKT- UND ROSENSTADT

Stadt Eltville am Rhein

Mitteilungsvorlage

Drucksache MI-84/2021

Datum: 22. Juli 2021

Aktenzeichen	
Federführendes Amt	Bauamt (Amtsleitung)
Vorlagenerstellung	Joanna Widenka

Beratungsfolge	Termin
Magistrat	27. Juli 2021
Ortsbeirat Eltville	30. September 2021

Betreff:

Neugestaltung der Unterführung Taunusstraße Eltville

Sachverhalt:

Die Projektbeschreibung nebst Bildmaterial und geplanten Maßnahmen entnehmen Sie bitte dem beigefügten Projektdatenblatt in der Anlage.

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

Für die Neugestaltung der Unterführung und Installation von Kunst-/Lichtobjekten war im Investitionsprogramm des Finanz-Haushalts 2019 unter I125411-49 ein Betrag i.H.v. € 15.000,- angesetzt, welcher bis dato bis auf einen Rest-Betrag i.H.v. € 958,- ausgeschöpft wurde.

Für weitere Maßnahmen an der Unterführung, im Rahmen der Umgestaltung des Bahnhofumfeldes, die im baulichen Zusammen der geplanten Mobilen Mitte zu sehen sind, werden weitere Mittel i.H.v. ca. € 47.582,- benötigt. Diese Mittel können bei dem Investitionsansatz „Die Mobile Mitte“ (I125411-51) abgedeckt werden.

Begründung zur Nachhaltigkeit der Maßnahme:

Die Neugestaltung der Fußgängerunterführung unterhalb der Bahnstrecke am Eltviller Bahnhof und Verkehrsknotenpunkt ist ein nachhaltiger Beitrag zur Erhaltung und Verkehrssicherung der Infrastruktur.

Anlage(n):

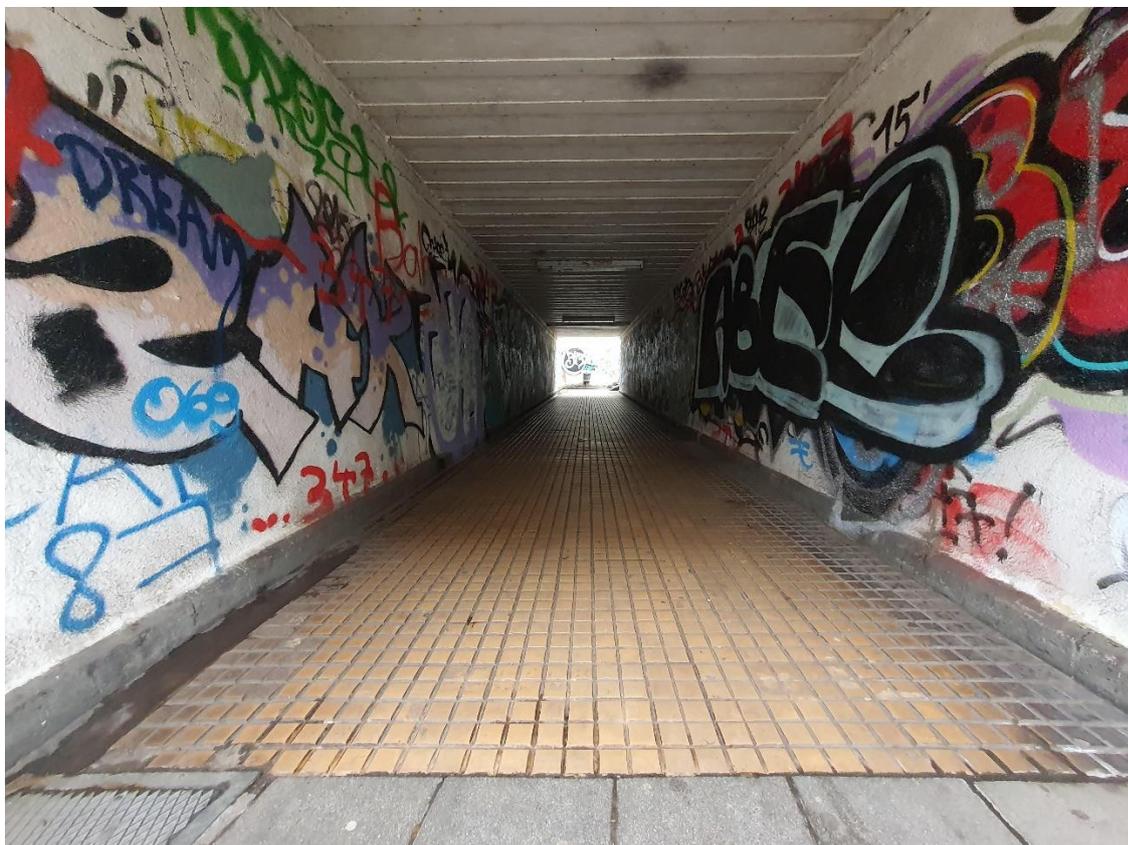
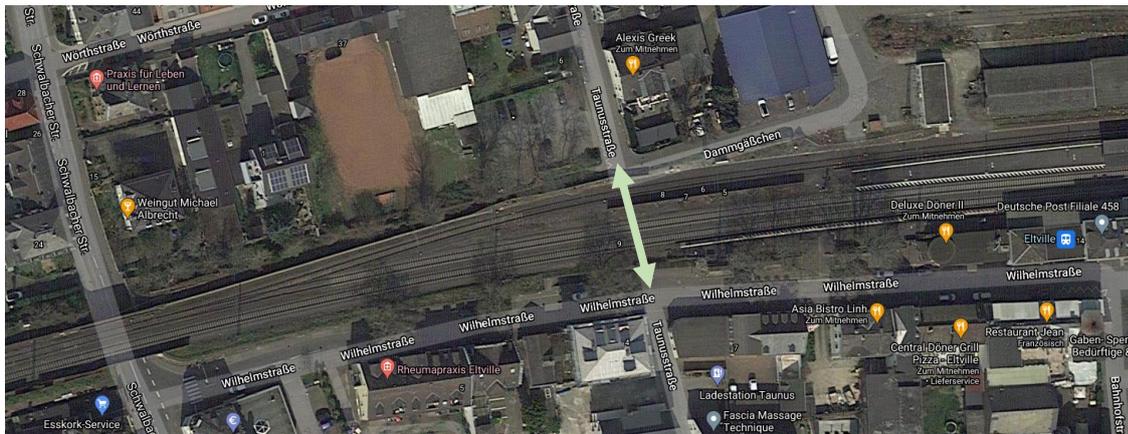
(1) Projektdatenblatt Unterführung

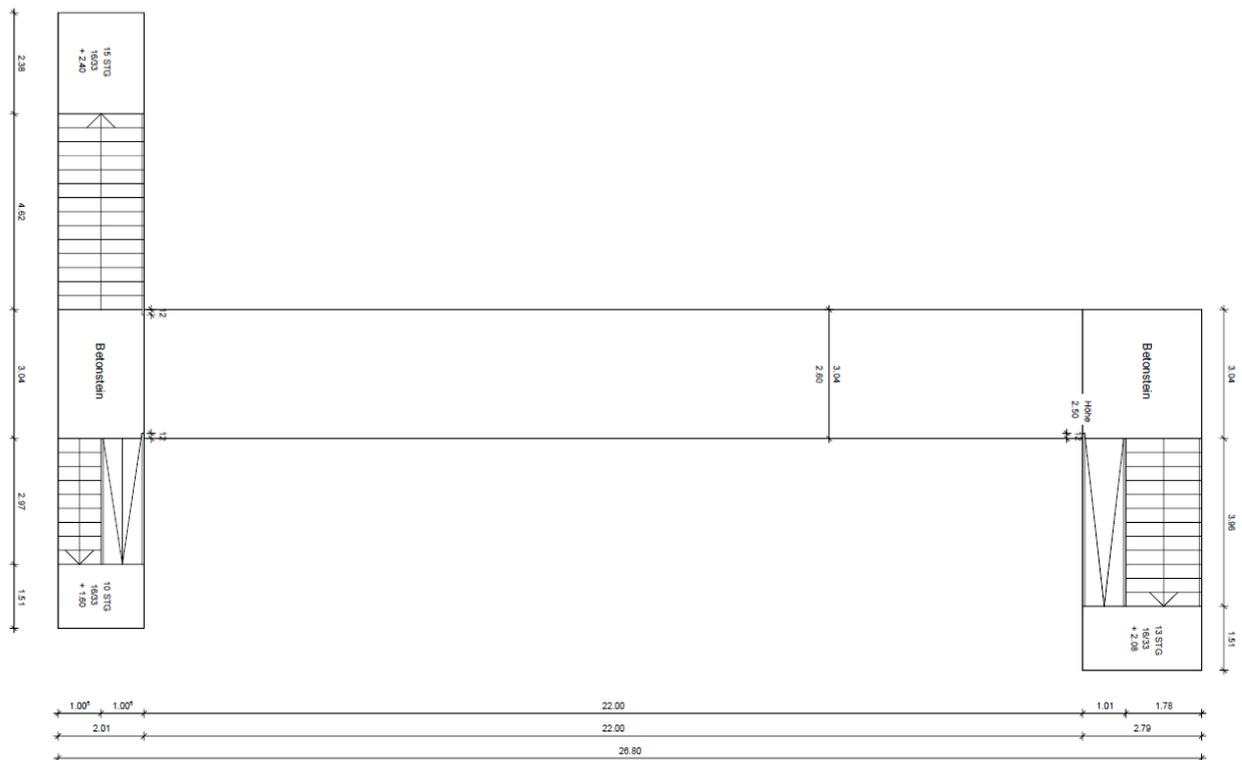

Patrick Kunkel
Bürgermeister

Projektdatenblatt: Unterführung Taunusstraße

Projektleitung: Joanna Widenka, 06123-697-389
Erstellt: 06.07.2021

**1_Lage, Adresse, Plan: Unterführung Eltville
Taunusstraße/Wilhelmstraße, 65343 Eltville am Rhein**





2_Kurzbeschreibung: Sanierung Unterführung Eltville

Die Unterführung soll optisch aufgewertet und das Sicherheitsempfinden verbessert werden. Hierzu ist ein neues Licht- und Gestaltungskonzept notwendig. Bisher wurde die Deckenbeleuchtung analog zur Straßenbeleuchtung betrieben und gesteuert, welches zur Folge hat, dass tagsüber die Beleuchtung der Unterführung nicht eingeschaltet werden kann. Der ca. 22



m lange Tunnel-Bereich ist somit sehr dunkel. Illegale Graffiti sind im gesamten Bereich der Unterführung angebracht.

4 neue eigens entworfene LED-Decken-Lichtelemente beleuchten den Tunnelbereich und werden separat gesteuert. Sie vermitteln den Eindruck einer partiell geöffneten Decke und heben die geringe Deckenhöhe von 2,50m optisch auf. Die Grafiken der Deckenpaneele können saisonal ausgetauscht werden.

Da sich das Spraysen von Graffiti auch nach der Sanierung nicht vermeiden lässt, wird der Tunnelbereich kontrolliert den Eltviller Jugendlichen zur Gestaltung freigegeben. Dies wird von der Jugendpflege betreut.

Die Substanz der Wände und Decken ist in einem schlechten Zustand und muss über reine Malerarbeiten hinweg saniert werden (Druckreinigung, Verputzer, Armierungen, Rost- und Schimmelfernung, Fassadenanstrich). Ein Grünschnitt an den Zugängen ist vorab erforderlich.

Um das Sicherheitsempfinden im nur 3 m breiten Tunnelbereich zu verbessern, sollen vandalismussichere Metallspiegel einseitig aufgebracht werden. Sie lassen den Raum breiter wirken und verdoppeln den Effekt der neuen Decken-Lichtelemente optisch.

An den Zugängen soll auf Graffiti verzichtet und Fußgängern durch Beschilderungen/Wegweiser die Orientierung in der Stadt erleichtert werden.

3_Projektbeteiligte: Arne Fiedler Lightsolutions

4_Beteiligte Ämter: Amt III Herr Späth 06123-697-380

5_Finanzierung / Haushalt

Haushaltsstelle: 125411100
 Sachkonto: 960010
 Investitionsnummer: 125411-49

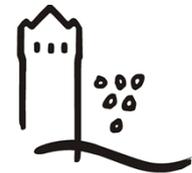
Haushaltsmittel:	15.000,00 €
beauftragt	14.042,00 € Leuchtendesign
verbleibende Haushaltsmittel:	958,00 €

Haushaltsmittel benötigt:		
(Auftragswert brutto)	geschätzt	20.000,00 € Maler/Verputzer/Reinigung
	geschätzt	8.000,00 € Schlosserarbeiten
	geschätzt	10.000,00 € Elektroarbeiten/Versorger
	geschätzt	5.000,00 € Natursteinarbeiten
	geschätzt	1.040,00 € Grünschnitt
	geschätzt	1.000,00 € Gestaltung Jugendliche
	geschätzt	3.500,00 € Montage/Druck/Grafik
Summe (brutto):		48.540,00 €
abzgl. Verbl. Haushaltsmittel:		958,00 €
Summe benötigt:		47.582,00 €

6_Sonstiges

Foto Präsentation Prototyp Deckenleuchte





ELTVILLE AM RHEIN
WEIN-, SEKT- UND ROSENSTADT

Stadt Eltville am Rhein

Mitteilungsvorlage

Drucksache MI-88/2021

Datum: 05. August 2021

Aktenzeichen	
Federführendes Amt	Tourismus, Kultur, Kurfürstliche Burg (FB-Leitung)
Vorlagenerstellung	Susanne Beier,

Beratungsfolge	Termin
Magistrat	10. August 2021
Ortsbeirat Hattenheim	15. September 2021
Ortsbeirat Martinsthal	29. September 2021
Ortsbeirat Rauenthal	29. September 2021
Ortsbeirat Eltville	30. September 2021
Ortsbeirat Erbach	30. September 2021
Stadtverordnetenversammlung	04. Oktober 2021

Betreff:

Tourismusbeitrag – Gründung des Eltviller Tourismusbeirates

Sachverhalt:

Seit 1. Juli 2021 wird in Eltville für touristische Übernachtungen ein Tourismusbeitrag fällig. Die Stadtverordnetenversammlung hat in ihrer Sitzung am 2.11.2020 die Erhebung des Beitrages beschlossen. Als Grundlage dient die verabschiedete Tourismusbeitragssatzung. Gleichzeitig wurde der Bildung eines Eltviller Tourismusbeirates zugestimmt. Dieser hat die Aufgabe, die Stadt in den folgenden Angelegenheiten zu beraten:

1. Die Förderung und Unterstützung der örtlichen Tourismusentwicklung,
2. die Verwendung des Aufkommens des Tourismusbeitrages sowie
3. die Mitwirkung der Stadt Eltville am Rhein in der lokalen Tourismusentwicklung.

Der Beirat soll aus Vertretern der örtlichen Tourismuswirtschaft bestehen (Gastgewerbe, Winzer, Kloster Eberbach, lokale Wirtschaft, Verkehrsvereine etc.). Gleichzeitig sollen alle Stadtteile im Beirat vertreten sein, um Eltville künftig als Einheit in touristischer Hinsicht voranzubringen. In Abstimmung mit der Dezernentin für Wirtschaftsförderung, Kultur und Tourismus, Frau Jutta Scholl-Seibert, sollen nun folgende Mitglieder benannt werden.:

- Jutta Scholl, Dezernentin für Wirtschaftsförderung, Tourismus und Kultur
- Barbara Lilje, Leitung Amt für Wirtschaftsförderung, Tourismus und Kultur
- Susanne Beier, Fachbereichsleitung Tourismus
- Markus Post, Ortsvorsteher Eltville, Vorstand Verkehrsverein Eltville
- Timo Georgi, Stiftung Kloster Eberbach, Mitglied des Vorstandes
- Alexander Schwarz, Vorsitzender Verkehrsverein Martinsthal

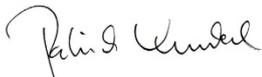
- Karin Schanné, DeHoGa, Erbach
- Josef Laufer, Hotel Weinhaus „Zum Krug“, Hattenheim
- Katja Schulte-Strathaus, Sektkellerei Rotkäppchen-Mumm
- Claudia Hinz, Vorstand IGE Eltville Aktiv

Die konstituierende Sitzung findet voraussichtlich im Oktober statt. Den Vorsitz soll Frau Scholl-Seibert übernehmen. Gleichzeitig wird sie auch Eltville im regionalen Tourismusbeirat vertreten.

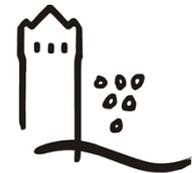
Finanzielle Auswirkungen:

Begründung zur Nachhaltigkeit der Maßnahme:

Möglichkeit zur nachhaltigen, touristischen Projektentwicklung im neu geschaffenen Gremium



Patrick Kunkel
Bürgermeister



ELTVILLE AM RHEIN
WEIN-, SEKT- UND ROSENSTADT

Stadt Eltville am Rhein

Mitteilungsvorlage

Drucksache MI-96/2021

Datum: 01. September 2021

Aktenzeichen	
Federführendes Amt	Stabsstelle Kommunikation und Transformation
Vorlagenerstellung	Andrea Schüller

Beratungsfolge	Termin
Magistrat	07. September 2021
Ortsbeirat Hattenheim	15. September 2021
Ortsbeirat Martinthal	29. September 2021
Ortsbeirat Rauenthal	29. September 2021
Ortsbeirat Eltville	30. September 2021
Ortsbeirat Erbach	30. September 2021
Stadtverordnetenversammlung	04. Oktober 2021

Betreff:

Aufstellung der Amtszeiten von Ortsgerichtsvorstehenden, Schöffinnen und Schöffen sowie Schiedsmännern und -frauen (regelmäßig wiederkehrende Vorlage)

Sachverhalt:

Die Stadtverordnetenversammlung hat darum gebeten, regelmäßig über auslaufende Amtszeiten oben genannter Ämter informiert zu werden.

Dieser Mitteilung sind die aktuellen Aufstellungen der Amtszeiten von Ortsgerichtsvorstehenden, Ortsgerichtsschöffen und -schöffinnen sowie von Schiedsmännern und -frauen beigelegt. Der besseren Übersicht wegen sind alle Amtszeiten, die bis zum Ende des Jahres 2022 auslaufen, rot markiert. Somit ist es allen Gremienmitgliedern möglich, sich rechtzeitig zum Ausklang einer Amtszeit der oben genannten Ämter um Nachfolger zu bemühen.

Diese Mitteilung wird einmal im Jahr vorgelegt, immer nach der Sommerpause.

Darüber hinaus teilt die Verwaltung mit, dass es folgenden offiziellen Weg gibt:

Das Amtsgericht schreibt die Verwaltung an, wenn eine Amtszeit ausläuft. Es kommt allerdings vor, dass dieses Mitteilungsschreiben erst nach Ende der Amtszeit bei der Verwaltung eintrifft.

Keine.

Anlage(n):

- (1) Amtszeiten der Ortsgerichtsvorsteher_2021
- (2) Amtszeiten der Ortsgerichtsschöffen_2021
- (3) Amtszeiten der Schiedsämter_2021


Patrick Kunkel
Bürgermeister

Amtszeiten der Ortsgerichtsvorsteher

Eltville-Kernstadt:

Hubertus Foitzik vom 09.01.2013 bis 31.12.2022

Erbach:

Günter Massing vom 06.11.2020 bis 06.11.2025

Hattenheim:

Bernd Nüdling vom 16.03.2020 bis 16.03.2025

Martinsthal:

Bernhard Königer vom 06.11.2020 bis 06.11.2025

Rauenthal:

Nikolaus Bruns vom 08.03.2012 bis 28.02.2022

Hinweis: Ab dem 65. Lebensjahr beträgt die Amtszeit nur 5 Jahre!

Das betrifft auch die Ortsgerichtsschöffen!

Amtszeiten der Ortsgerichtsschöffen

Eltville-Kernstadt:

Matthias Beyer (stellv. Ortsgerichtsvorsteher)	vom 16.04.2012 bis 31.03.2022
Johannes Ernst	vom 19.07.2018 bis 30.06.2023
Regina Mayerhoffer	vom 12.06.2015 bis 31.05.2025
Daniel Hartmann	vom 25.01.2018 bis 25.01.2028

Erbach:

Heinz Kremer (stellv. Ortsgerichtsvorsteher)	vom 29.09.2015 bis 31.08.2025
Uwe Lehner	vom 29.09.2015 bis 31.08.2025
Heinz Nikolai	vom 06.11.2020 bis 06.11.2025
Mathias Voth	vom 06.05.2021 bis 06.05.2031

Hattenheim:

Lothar Tabarelli (stellv. Ortsgerichtsvorsteher)	vom 19.06.2017 bis 31.05.2022
Stefan Molitor	vom 08.11.2020 bis 08.11.2030
Manfred Müller	vom 22.10.2015 bis 30.09.2025
Philipp Gerster	vom 16.03.2020 bis 16.03.2030

Martinthal:

Guido Arnold (stellv. Ortsgerichtsvorsteher)	vom 17.06.2012 bis 31.05.2022
Walter Schlepper	vom 24.06.2012 bis 31.05.2022
Klaus Kremer	vom 02.12.2016 bis 30.11.2026
Roswitha Wahl	vom 22.10.2015 bis 30.09.2025

Rauenthal:

Theo Wölfel (stellv. Ortsgerichtsvorsteher)	vom 08.05.2019 bis 30.04.2029
Ingo Beck	vom 23.01.2020 bis 23.01.2030
Matthias Körner	vom 02.05.2012 bis 30.04.2022
Bernd Mengel	vom 29.06.2016 bis 31.05.2026

Amtszeiten der Schiedsämter

Eltville-Kernstadt:

Andreas Bsullak vom 20.06.2018 bis 19.06.2023

Stellv. Ewald Lorch vom 12.08.2020 bis 12.08.2025

Erbach:

Wilfried Koch vom 22.07.2020 bis 22.07.2025

Hattenheim:

Dr. Jörg Adrian Hüther vom 23.11.2017 bis 22.11.2022

Stellv. Björn Christian Stein vom 23.11.2017 bis 22.11.2022

Martinsthal/ Rauenthal:

Werner Schneider vom 18.03.2019 bis 17.03.2024

Stellv. Brigitte Wölfert vom 11.07.2019 bis 10.07.2024

Hinweis: Die Amtszeit beträgt 5 Jahre!