

ELTVILLE AM RHEIN
WEIN-, SEKT- UND ROSENSTADT

Bebauungsplan Nr. 93 „Ehemalige Staatsweingüter“

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

Beteiligung der Behörden	2
Landesamt für Denkmalpflege – Bau- und Kunstdenkmalpflege	3
Syna GmbH	5
Regierungspräsidium Darmstadt	7
Rheingau-Taunus-Kreis	13
IHK Wiesbaden	19
Beteiligung der Öffentlichkeit	21
Verein zur Erhaltung des Eltviller Stadtbildes und der Eltviller Rheinuferlandschaft.	22

Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange

Tabellarische Übersicht

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

Behörde / Träger öffentlicher Belange	Ort	Datum
Landesamt für Denkmalpflege – hessenArchäologie	65203 Wiesbaden	
Handwerkskammer Wiesbaden	65189 Wiesbaden	
Finanzamt Rheingau-Taunus	65385 Rüdesheim	
Abwasserverband Oberer Rheingau	65344 Eltville-Martinsthal	
Rheingauwasser GmbH	65344 Eltville-Martinsthal	
Wasserbeschaffungsverband Rheingau-Taunus	65193 Wiesbaden	

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:

Behörde / Träger öffentlicher Belange	Ort	Datum
Landesamt für Denkmalpflege – Bau- und Kunstdenkmalpflege	65203 Wiesbaden	05.01.2023
Syna GmbH	65929 Frankfurt am Main	13.01.2023
Regierungspräsidium Darmstadt	64283 Darmstadt	27.01.2023
Rheingau-Taunus-Kreis	65307 Bad Schwalbach	30.01.2023
IHK Wiesbaden	65183 Wiesbaden	31.01.2023



Landesamt für Denkmalpflege Hessen | Schloss Biebrich | 65203 Wiesbaden

Magistrat der Stadt Eltville am Rhein

Schwalbacher Straße 40

65343 Eltville am Rhein

Aktenzeichen Su
 Bearbeiter/in Kristin Schubert
 Durchwahl +49 611 6906-117
 Fax +49 611 6906-140
 E-Mail kristin.schubert@ifd-hessen.de
 Ihr Zeichen 09.511.03/93
 Ihre Nachricht v. 21.12.2022
 Datum 5.1.2023

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

Sehr geehrter Herr Steins,
 sehr geehrte Damen und Herren,

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

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

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

Landesamt für Denkmalpflege – Bau- und Kunstdenkmalpflege

1 zu 1: Die Zustimmung wird begrüßt.

2 zu 2: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Anregungen

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

Hinweis: Die vorliegende Stellungnahme verhält sich ausschließlich zu den öffentlichen Belangen der Bau- und Kunstdenkmalpflege. Eine gesonderte Stellungnahme zu den Belangen der Bodendenkmalpflege seitens der hessenArchäologie behält sich die Denkmalfachbehörde vor.

Wir bitten um Übersendung des Abwägungsergebnisses.

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag



Kristin Schubert M. A., MSchM
Konservatorin

Ref. B I 1 Bezirksdenkmalpflege | B II 1 Industriedenkmalpflege

Beschlussvorschlag

Meine Kraft vor Ort

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

Syna

Syna GmbH · Ludwigshafener Straße 4 · 65929 Frankfurt am Main

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

65334 Eltville am Rhein

Bitte bei Schriftverkehr folgende Adresse verwenden:

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

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

Martinsthal, 13. Januar 2023

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

Stellungnahme der Syna GmbH

Sehr geehrter Herr Steins,
sehr geehrte Damen und Herren,

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

Gegen den Vorentwurf des Bebauungsplans Nr. 93 „Ehemalige Staatsweingüter“ in der Fassung vom 20.
Dezember 2022 haben wir unter der Voraussetzung keine Bedenken anzumelden, dass unsere
bestehenden und geplanten Versorgungseinrichtungen bei der weiteren Bearbeitung berücksichtigt
werden.

Bezüglich der bestehenden Versorgungseinrichtungen weisen wir speziell auf die vorhandene,
gemischtgenutzte Transformatorstation mit ihren Anschlussleitungen und mehrere
Niederspannungskabel hin. Weiter befinden sich mehrere Strom- und Gasnetzanschlüsse im
Geltungsbereich zur Versorgung der bestehenden Gebäude. Ergänzend ist noch zu benennen, dass der
Stromnetzanschluss der benachbarten Bebauung „Waldstraße 29“ auch über den Geltungsbereich
verläuft.

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

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

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



Syna GmbH
Ludwigshafener Straße 4 · 65929 Frankfurt am Main · T 069 3107-1060 · F 069 3107-1069 · syna.de
Aufsichtsratsvorsitzender Dr. Markus Coenen - Geschäftsführer Dr. Andreas Berg · Marcel Rohrbach Sitz der Gesellschaft: Frankfurt
am Main · Registergericht Amtsgericht Frankfurt am Main · HRB 74234 · Steuernummer 047 243 72361 · Umsatzsteuer-ID-Nummer
DE814303069

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



Syna GmbH

1

zu 1: Die grundsätzliche Zustimmung wird begrüßt.
Die bestehenden Versorgungseinrichtungen sind mit ihrer Lage bekannt und wer-
den im Zuge der Bauausführung berücksichtigt.
Die Errichtung einer neuen Trafostation innerhalb des Geltungsbereichs wird be-
rücksichtigt. Dabei erfolgt die genaue Positionierung durch Abstimmung zwischen
dem Projektträger und der Syna GmbH.

2

zu 2: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

- 2 -



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

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

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

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

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

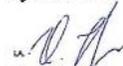
Bezüglich der geplanten Anpflanzungen ist anzumerken, dass der Abstand zwischen Baum und Gasrohr bzw. Kabel 2,50 m betragen muss.

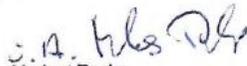
Bei geringeren Abständen sind die Bäume zum Schutz unserer Versorgungsanlagen in Betonschutzrohre einzupflanzen, wobei die Unterkante der Schutzrohre bis auf die Verlegetiefe der Versorgungsleitungen reichen muss. Bei dieser Schutzmaßnahme kann der Abstand zwischen Schutzrohr und Gasleitung bzw. Kabel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


Volker Jahn


Markus Racke

3 zu 3: siehe Hinweise zu 1

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

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

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

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

7 zu 7: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Regierungspräsidium Darmstadt



Regierungspräsidium Darmstadt, 64278 Darmstadt

Per E-Mail an: info@eltville.de

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

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

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

Sehr geehrte Damen und Herren,

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

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag

gez. Karin Schwab

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

Hinweis:

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

Regierungspräsidium Darmstadt
Wilhelminenstraße 1-3, Wilhelminenhaus
64283 Darmstadt

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

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

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

Fristenbriefkasten:
Luisenplatz 2
64283 Darmstadt

Öffentliche Verkehrsmittel:
Haltestelle Luisenplatz



Regierungspräsidium Darmstadt

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

Anregungen

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

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

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

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

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

b. Vorsorgender Bodenschutz:

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

5. Dezernat IV/Wi 43.1 – Immissionsschutz

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

Beschlussvorschlag

5

zu 5: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
Der Boden innerhalb des Plangebiets wurde durch das Baugrundinstitut Franke-Meißner und Partner GmbH umwelttechnisch untersucht. Hierfür wurden insgesamt 12 Rammkernsondierungen und zwei Sondierungen mit schweren Rammsonden vorgenommen.
Ein begründeter Verdacht auf Altlasten besteht danach nicht. Die Bodenproben wurden der Einbauklasse Z0 bzw. Z1 zugeordnet.

6

zu 6: Die Zustimmung wird begrüßt.

7

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

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

Anregungen

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

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

Begründung

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

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

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

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

7. Dezernat IV/Wi 44 – Bergaufsicht

Als Datengrundlage für die Stellungnahme wurden folgende Quellen herangezogen:

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

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

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

Anhand dieser Datengrundlage wird zum Vorhaben wie folgt Stellung genommen:

Rohstoffsicherung: Durch das Vorhaben sind keine Rohstoffsicherungsflächen betroffen.

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

Beschlussvorschlag

14

zu 14: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Anregungen	Beschlussvorschlag
<p>Koordinierte Stellungnahme des RP Darmstadt Bebauungsplanvorentwurf der Stadt Eltville 93 „Ehemalige Staatsweingüter“</p> <p><u>Aktuelle Betriebe:</u> Es befinden sich keine aktuell unter Bergaufsicht stehenden Betriebe im Planbereich und dessen näherer Umgebung.</p> <p><u>Gefährdungspotential aus früheren bergbaulichen Tätigkeiten:</u> Im Plangebiet ist meinen Unterlagen zufolge bisher kein Bergbau umgegangen. Dem Vorhaben stehen keine Sachverhalte entgegen</p> <p>8. Dezernat V 53.1 – Naturschutz (Planungen und Verfahren)</p> <p>Eine Zuständigkeit der oberen Naturschutzbehörde ist gemäß § 2 Abs. 1 Hessisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (HAGBNatSchG) nicht gegeben. (siehe hierzu auch Ziffer 3.5 des Erlasses des Hessischen Ministeriums für Wirtschaft, Energie, Verkehr und Wohnen über die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (TöB) in städtebaulichen Verfahren nach dem Baugesetzbuch (BauGB) vom 11. Dezember 2019 -StAnz. 52/2019 S. 1373-)</p> <p>C. Hinweise</p> <p>Den Kampfmittelräumdienst beteilige ich ausnahmsweise nur dann, wenn von gemeindlicher Seite im Rahmen des Bauleitplanverfahrens konkrete Hinweise auf das mögliche Vorkommen von Kampfmitteln erfolgt sind. In dem mir von Ihnen zugeleiteten Bauleitplanverfahren haben Sie keine Hinweise dieser Art gegeben. Deshalb habe ich den zentralen Kampfmittelräumdienst nicht beteiligt. Es steht Ihnen jedoch frei, den Kampfmittelräumdienst direkt zu beteiligen. Ihre Anfragen können Sie per Email richten an das Regierungspräsidium Darmstadt, Dezernat I 18, Zentraler Kampfmittelräumdienst: kmrda@rpda.hessen.de .</p>	<p>zu 15: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>zu 16: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>zu 17: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>zu 18: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p>

RHEINGAU – TAUNUS



KREIS

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

1. Verteiler
2. Magistrat der Stadt Eltville

DER KREISAUSSCHUSS

Untere Bauaufsichtsbehörde

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

Ihr Zeichen:
 Ihre Nachricht vom:
Bei Schriftwechsel angeben:

Unser Zeichen: FD III.4-80-00439/19

Datum: 30.01.2023

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

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

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

IV.3 Kreisentwicklung, Wirtschaftsförderung, Kreisstraßen

Fachdienst I.7 Schule, Hochbau u. Liegenschaften, Sport und Kultur**Fachdienst II.7** Gesundheitsverwaltung**Fachdienst IV.2** Umwelt**Fachdienst III.3** Brandschutz**Fachdienst III.4** Bauaufsicht/Denkmalschutz**Fachdienst III.5** Ordnungs- und Kommunalaufsichtsbehörde, Wahlen**Fachdienst III.6** Verkehr**Fachdienst II.JHP** Jugendhilfeplanung**Eigenbetrieb Abfallwirtschaft**

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

Bankverbindung:
 Naspa Bad Schwalbach: IBAN: DE65 5105 0015 0303 0000 31, BIC: NASSDE55

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

Seite 1 von 6

Rheingau-Taunus-Kreis

Anregungen	Beschlussvorschlag
<p style="text-align: center;">Schreiben vom 30.01.2023; Aktenzeichen 00439-19-80</p> <p><u>Stellungnahme der Stabstelle für Frauen und Gleichstellung:</u></p> <p>Stellungnahme liegt nicht vor.</p> <p><u>Stellungnahme des Fachdienstes KE- Kreisentwicklung:</u></p> <p>Stellungnahme liegt nicht vor.</p> <p><u>Stellungnahme des Fachdienstes I.7 – Schule, Hochbau u. Liegenschaften, Sport und Kultur:</u></p> <p>Es bestehen keine Bedenken und Anregungen.</p> <p><u>Stellungnahme des Fachdienstes II.7 - Gesundheitsverwaltung:</u></p> <p>Es bestehen keine Bedenken und Anregungen.</p> <p><u>Stellungnahme des Fachdienstes III.2 – Umwelt (100224-19-wi):</u></p> <p>Seitens des Fachdienstes III.2 wird folgende Stellungnahme abgegeben:</p> <p><u>1. Immissionsschutz:</u> Vorerst bestehen keine Anregungen und Bedenken. Eine abschließende Stellungnahme kann jedoch erst vorgenommen werden, sobald Punkt 9 der Begründung und der textlichen Festsetzungen zum Immissionsschutz im weiteren Verlauf ergänzt werden.</p> <p><u>2. Untere Naturschutzbehörde:</u></p> <p>Der Verweis auf ein noch zu erstellenden artenschutzrechtlichen Fachbeitrag / Gutachten wird zur Kenntnis genommen.</p> <p><u>3. Untere Wasserbehörde:</u></p> <p><u>Zu Teil A . Planungsrechtliche Festsetzungen / 10.9 Rückhaltung und Versickerung des Niederschlagswassers: Ausführung befestigter Flächen:</u></p> <p>Es ist vorgesehen das Niederschlagswasser von Gebäuden, Erschließungsflächen, Wegen und Plätzen in Zisternen mit Überlauf in ein Mulden-Rigolen-System einzuleiten. Auf die notwendige Genehmigungspflicht (korrekt: Erlaubnispflicht nach § 8 Wasserhaushaltsgesetz) wird in der Begründung hingewiesen. Zuständige Behörde für die Prüfung des Antrags auf Erlaubnis zur Versickerung des Niederschlagswassers ist die Untere Wasserbehörde.</p> <p>Die Untere Wasserbehörde empfiehlt aus nachfolgenden Gründen dringend, auch andere Möglichkeiten zur Ableitung von Niederschlagswasser anstelle der Versickerung vorzusehen:</p> <ul style="list-style-type: none"> ➤ Laut den planungsrechtlichen Festsetzungen, Ziffer 1 Art der baulichen Nutzung, sind im Bauplanungsgebiet auch sonstige Gewerbebetriebe zulässig. Es ist im Falle von Gewerbebetrieben aus wasserwirtschaftlicher Sicht immer sehr gewissenhaft zu prüfen, ob mit dem Anfall von belastetem Niederschlagswasser auf den gewerblich genutzten Freiflächen zu rechnen ist. Sofern dies zu befürchten ist, wird die Untere Wasserbehörde gemäß den geltenden Regeln der Technik keine Erlaubnis zur Versickerung erteilen. 	<p>1 zu 1: Die Zustimmung wird begrüßt.</p> <p>2 zu 2: Die Zustimmung wird begrüßt.</p> <p>3 zu 3: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die betreffenden Punkte sind im Entwurf des Bebauungsplans ergänzt worden. Nach der schalltechnischen Untersuchung sind auf der Ebene des Bebauungsplans keine Schallschutzmaßnahmen erforderlich. Hingegen sind im Baugenehmigungsverfahren die einschlägigen Nachweise nach DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ zu erbringen.</p> <p>4 zu 4: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Der artenschutzrechtliche Fachbeitrag ist in den Entwurf des Bebauungsplans eingeflossen.</p> <p>5 zu 5: Die Anregung wird wie folgt berücksichtigt. Zur Reduzierung der Niederschlagsabflüsse wurde ein Regenwasserbewirtschaftungskonzept erstellt, welches eine gezielte Versickerung in den tieferen Bodenschichten vorsieht. Der Boden innerhalb des Plangebiets wurde durch das Baugrundinstitut Franke-Meißner und Partner GmbH umwelttechnisch untersucht. Hierfür wurden insgesamt 12 Rammkernsondierungen und zwei Sondierungen mit schweren Rammsonden vorgenommen. Ein begründeter Verdacht auf Altlasten besteht danach nicht. Die Bodenproben wurden der Einbauklasse Z0 bzw. Z1 zugeordnet, was einer Versickerung des Niederschlagswassers nicht entgegensteht.</p>

Anregungen

Schreiben vom 30.01.2023; Aktenzeichen 00439-19-80

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

Stellungnahme des Fachdienstes III.3 - Brandschutz:

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

Verkehrsanbindung:

- Die öffentlichen Straßen sind so zu unterhalten bzw. herzustellen, dass diese durch Löschfahrzeuge der Feuerwehr ohne Beeinträchtigung genutzt werden können.
Dies kann als erfüllt angesehen werden, wenn Richtlinien für die Anlage von Stadtstraßen (RASt 06) umgesetzt wird.
- In § 5 Abs. 1 Satz 4 HBO wird geregelt, dass bei Gebäuden, die ganz oder mit Teilen mehr als 50 m von einer öffentlichen Verkehrsfläche entfernt sind, Zufahrten oder Durchfahrten [...] zu den vor und hinter den Gebäuden gelegenen Grundstücksteilen und Bewegungsflächen herzustellen sind, wenn sie aus Gründen des Feuerwehreinsatzes erforderlich sind. Eine Feuerwehrezufahrt ist aus Gründen des Feuerwehreinsatzes bei Gebäuden, die ganz oder mit Teilen mehr als 50 Meter von einer öffentlichen Verkehrsfläche entfernt sind im Rheingau-Taunus-Kreis erforderlich.

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

Seite 3 von 6

Beschlussvorschlag

6

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

7

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

8

zu 6: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die Berücksichtigung erfolgt im Rahmen des Regenwasserbewirtschaftungskonzepts, welches in den Entwurf des Bebauungsplans eingegangen ist. Zur Schadstofffreiheit siehe auch Antwort zu Anregung 5.

zu 7: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Das Regenwasserbewirtschaftungskonzept wurde eng mit der Objekt- und Freianlagenplanung abgestimmt. Die unterbauten Grundstückflächen durch die Tiefgarage wurden dabei berücksichtigt.

zu 8: Die grundsätzliche Zustimmung wird begrüßt. Die umfassenden Hinweise werden zur Kenntnis genommen und im Zuge der Bauausführung berücksichtigt.

Schreiben vom 30.01.2023; Aktenzeichen 00439-19-80

Löschwasserversorgung:

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

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

Hydranten

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

Stellungnahme des Fachdienstes III.4 - Bauaufsicht:

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

Auf folgendes wird hingewiesen:

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

9

zu 9: Die grundsätzliche Zustimmung wird begrüßt.

10

zu 10: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
Für das Teilgebiet MU1 sind im Entwurf des Bebauungsplans ebenfalls drei Hauptnutzungsarten allgemein zulässig.

11

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

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

Anregungen

Schreiben vom 30.01.2023; Aktenzeichen 00439-19-80

Stellungnahme des Eigenbetrieb Abfallwirtschaft:

Es bestehen keine Bedenken und Anregungen.

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

Im Auftrag

(Pohl)

Beschlussvorschlag

20

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

Anregungen

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



Steins, Claus-Jürgen <claus-juergen.steins@bmr@stadt-quartier.com>

An bmr@stadt-quartier.com

Signiert von claus-juergen.steins@eltville.de



Antworten



Allen antworten



Weiterleiten



Di 31.01.2023 14:2

Sie haben diese Nachricht am 01.02.2023 11:46 weitergeleitet.

Sehr geehrter Herr Steins,

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

1

zu 1:Die grundsätzliche Zustimmung wird begrüßt.

2

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

Beschlussvorschlag

IHK Wiesbaden

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

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

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

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

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

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

Beteiligung der Öffentlichkeit

Tabellarische Übersicht

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

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



Dr. Renate Quermann, Nikolausstr. 1, 65343 Eltville

Magistrat der Stadt Eltville
Bürgermeister Patrik Kunkel
Gutenbergstraße
65343 Eltville



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

Eltville, den 11.08.2023

Betr: Entwurf Bebauungsplan Nr. 93 „Ehemalige Staatsweingüter“

Sehr geehrter Herr Bürgermeister,
sehr geehrte Damen und Herren,

zu dem obengenannten Entwurf haben wir folgende Einwände:

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

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

Auch sollte der Erdaushub über die Schwalbacherstraße erfolgen.

1. Einhaltung der Stellplatzordnung der Stadt Eltville

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

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

Verein zur Erhaltung des Eltviller Stadtbildes und der Eltviller Rheinuferlandschaft.

1

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

2

3

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

zu 3: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

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

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

6. Keine Vorsorge für unsere behinderten Mitbürger

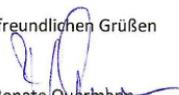
Nach dem Konzept sollen die Wohnungen auch körperlich behinderte und ältere Menschen aufnehmen.

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

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

Weiter gehende Stellungnahmen werden vorbehalten.

Mit freundlichen Grüßen


Dr. Renate Quermann
Vorsitzende

12

zu 12: Die Auffassung wird nicht geteilt.

Offensichtlich liegt hier ein Missverständnis vor.

Alle Gebäude sind über Aufzüge mit der Tiefgarage verbunden. In der Anhörung wurde nichts Gegenteiliges ausgesagt.

Gemäß § 54 HBO werden 20 % der Wohneinheiten barrierefrei gestaltet. Im sogenannten „Langbau“ (Haus 4) stehen zudem Wohnungen für ältere und mobilitätseingeschränkte Personen zur Verfügung.