

**ELTVILLE AM RHEIN**  
WEIN-, SEKT- UND ROSENSTADT

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

**Begründung  
20. Dezember 2021**

**Stadt.  
Quartier**

Inhalt	Seite
<b>Teil 1 . Städtebauliche Planung .....</b>	<b>4</b>
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
<b>Teil 2 . Festsetzungen des Bebauungsplans .....</b>	<b>26</b>
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 m<sup>2</sup>. 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.

## **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 Raenthal. Nordwestlich der Stadt Eltville am Rhein erstreckt sich die Gemeinde Kiedrich, östlich der Stadt die Gemeinde Walluf. Im Norden, abseits der Autobahn, liegen die beiden Stadtteile Raenthal und Martinstal.

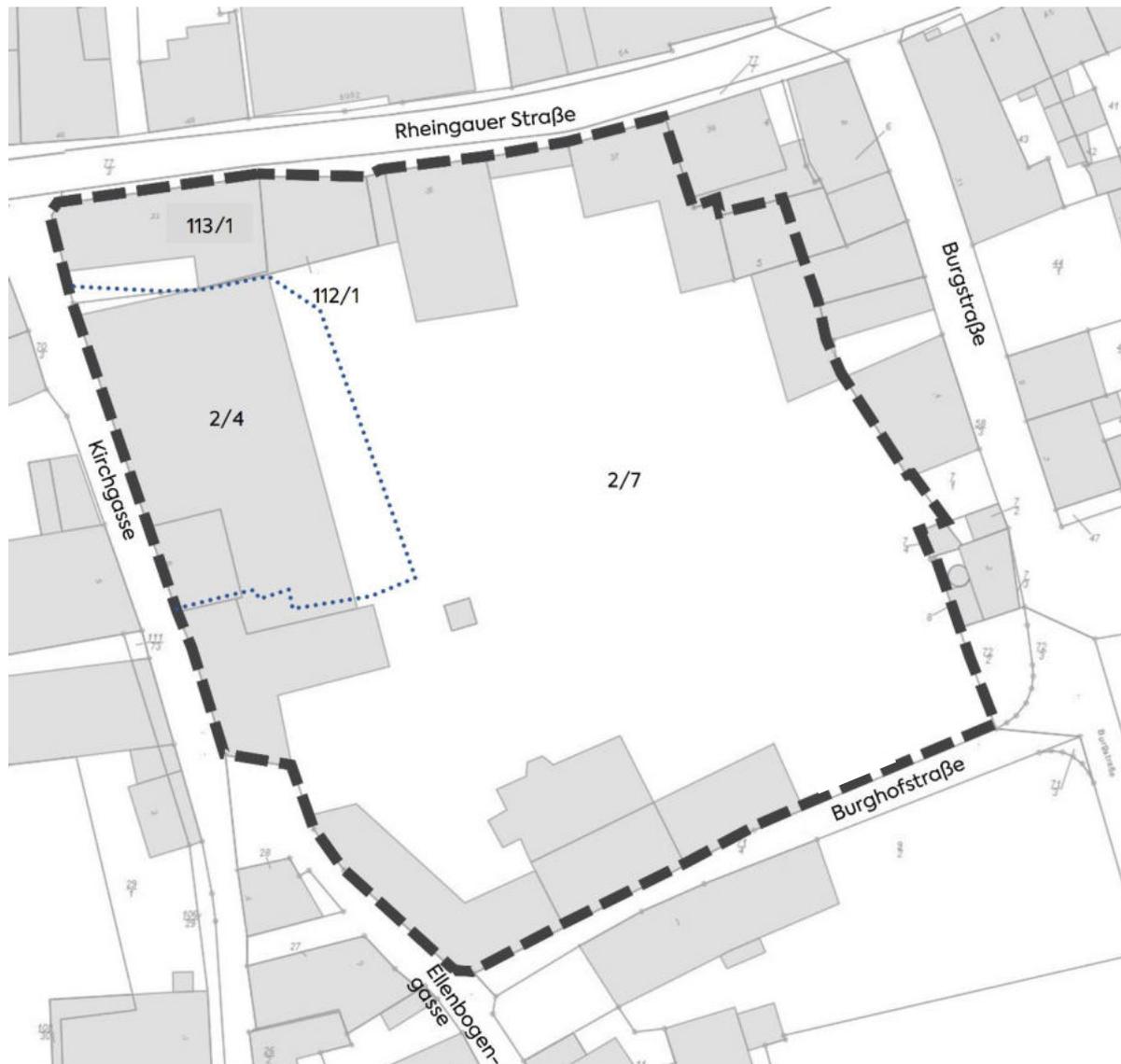
Eltville befindet sich inmitten des landschaftlich und kulturell attraktiven Rheingaus und etabliert sich, insbesondere für Familien und Berufstätige im Rhein-Main-Gebiet, als ein hoch attraktiver Wohnstandort mit ausgezeichnetem Naherholungsangebot. Der Rheingau ist für seine zwei Jahrtausende währende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

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

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

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

### Geltungsbereich des Bebauungsplans



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

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

## 2.2 Städtebauliche Struktur . Ortskern

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

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

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

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

### Plangebiet und Umgebung



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

## 2.3 Bestand . Geltungsbereich

### Orthofoto . Bestandssituation



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

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

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

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

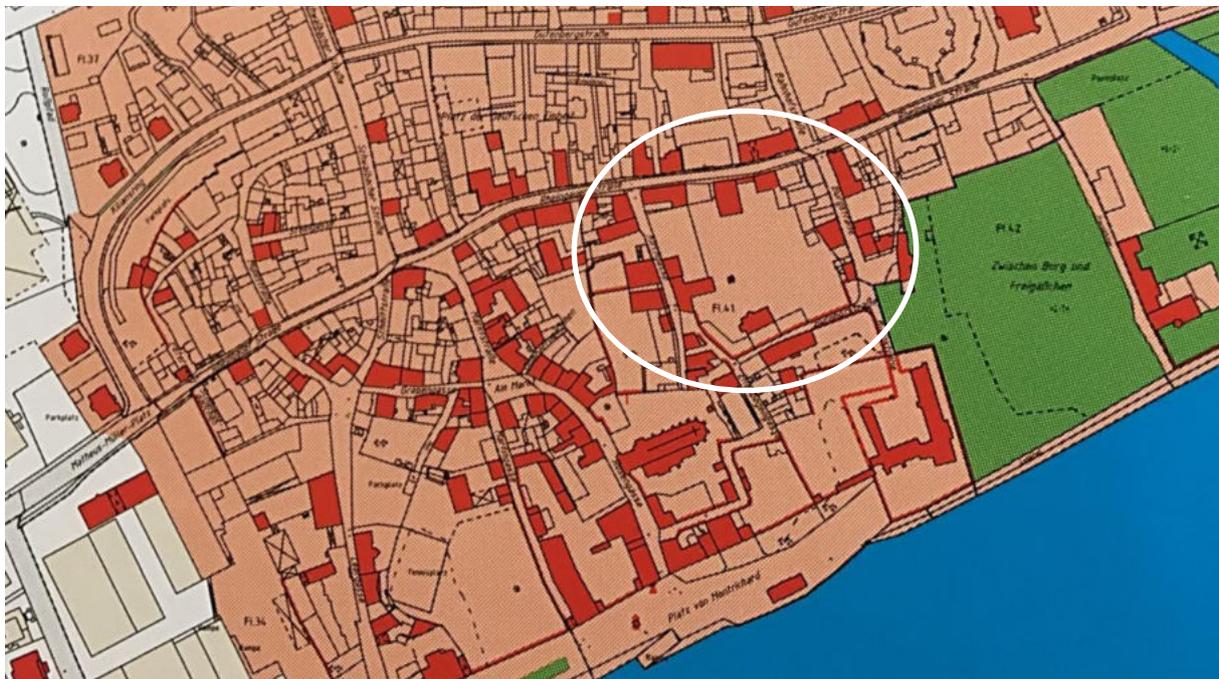
Bei den fünf denkmalgeschützten Gebäuden handelt es sich um drei Objekte an der Rheingauer Straße (Renthof Nr. 33, Lichtenstern'sches Palais Nr. 35 und Kutschenhaus Nr. 37), das im westlichen Plangebiet gelegene Rentmeisterhaus sowie den Stockheimer Hof im Süden.

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

### Denkmalschutz

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

### Auszug aus der Denkmaltopografie „Kulturdenkmäler in Hessen“



© Landesamt für Denkmalpflege Hessen 1

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

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

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

<sup>1</sup> 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."<sup>2</sup>

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

#### **Rheingauer Straße 33 / Renthof (RHO)**

Hierbei handelt es sich um das nordwestlich gelegene Gebäude an der Kreuzung Rheingauer Straße-Kirchgasse. Durch seine Lage hat das Eckgebäude eine straßenraumbildende Funktion. Das langgestreckte, einst verputzte Fachwerkhäus 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

---

<sup>2</sup> Landesamt für Denkmalpflege Hessen; Wiesbaden, Auszug aus der Denkmaltopografie, Band 1.1 Rheingautaunuskreis, S. 176, Wiesbaden: 2014.

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

## 2.4 Übergeordnete Planung . Planungsrechtliche Situation

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



© Regionalverband FrankfurtRheinMain

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

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

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

Südlich, entlang des Rheinufer, 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“

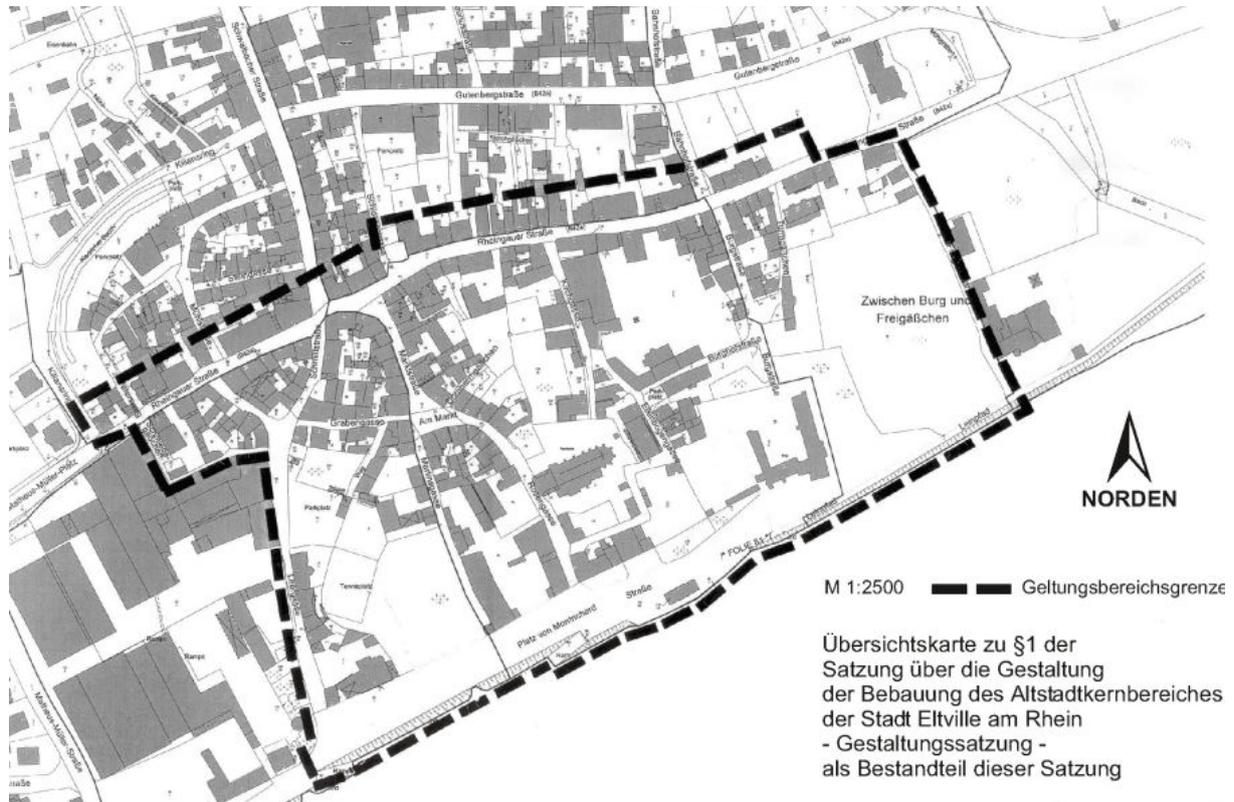


© Stadt Eltville am Rhein

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 Bauträger 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 Bauträgergrundstücks (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

#### Bauträger (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 Bauträger-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)

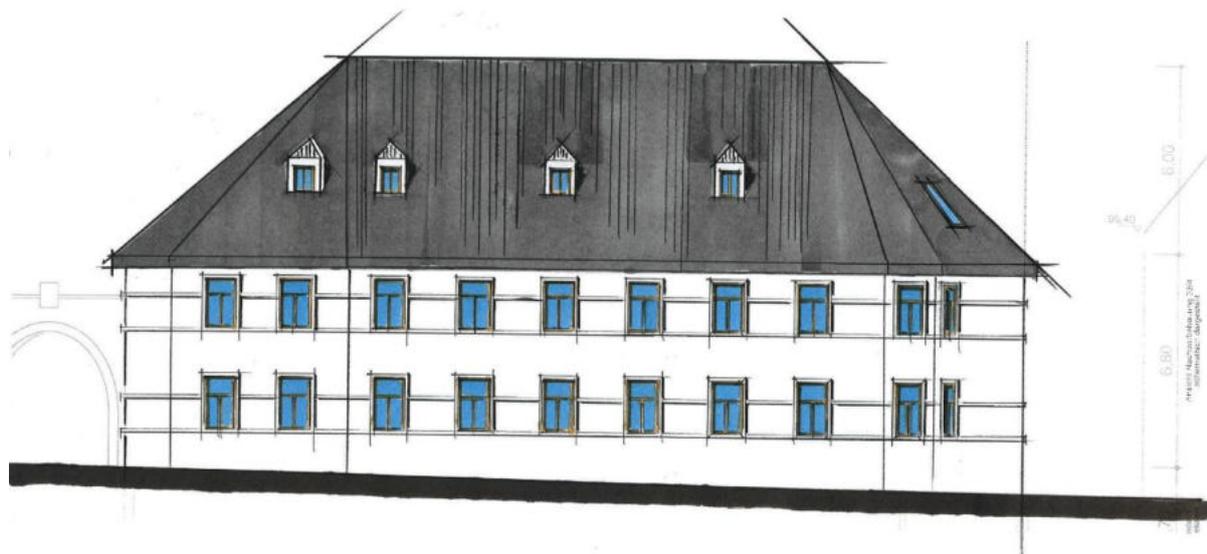
Der Neubau an der Ellenbogengasse nimmt den bisherigen Standort des Gärkellers ein und hat ein Vollgeschoss mehr als das abhängige Bestandsgebäude. Da jedoch die Geschossigkeit mit zwei Vollgeschossen zuzüglich Dach der vorherrschenden Bebauungshöhe im näheren Umfeld entspricht, fügt sich der Neubau 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 aufgelockert. 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.<sup>3</sup>

Das Freiflächenkonzept rückt die zentrale Grünfläche (Flächengröße ca. 750 m<sup>2</sup>) 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.

<sup>3</sup> 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 Schotterrassen 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.<sup>4</sup> 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

---

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

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

## **2 Maß der baulichen Nutzung**

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

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

### **2.1 Grundfläche (GR) . Geschossfläche (GF)**

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

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

### **2.2 Höhe der baulichen Anlagen**

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

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

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

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

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

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

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

### **Zahl der Vollgeschosse (Z)**

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

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

## **3 Überbaubare Flächen**

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

Das Verwenden von Baulinien ist erforderlich:

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

An den Hofseiten der Baufenster werden überwiegend Baugrenzen verwendet.

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

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

#### **4 Stellplätze und Abstellplätze**

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

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

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

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

#### **5 Nebenanlagen**

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

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

## **6 Führung von Versorgungsanlagen und -leitungen**

Infolge der Anbindung des Langwerther Hofs 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 Versorgungsleitungen 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 Gestaltungs-konzeption 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 getra-gen, 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 Pa-lais 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 Durchgrü-nung 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 Stellplatzeingrün-ungen 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 CO<sub>2</sub>-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 Schnithecken 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 „Festsetzungen des Bebauungsplans“.

#### 1.2 Methodik

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

- 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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup>, 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–Tiefeland“ 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.<sup>5</sup>

#### **Geologie und Boden**

Das Plangebiet befindet sich im geologischen Strukturraum „Mainzer Becken“.<sup>6</sup> 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.<sup>7</sup>

#### **Grundwasser und Oberflächenwasser**

Hydro(geo)logisch liegt das Plangebiet innerhalb der folgenden Gebietskategorien:<sup>8</sup>

03 Oberrheingraben mit Mainzer Becken und nordhessischem Tertiär

031 Oberrheingraben mit Mainzer Becken

03105 Tertiär und Quartär des Rhein–Main Gebiets

---

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

<sup>6</sup> 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.

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

<sup>8</sup> 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 Wasserschutzgebieten<sup>8</sup> 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.<sup>9</sup>

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.<sup>10</sup> 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 Entwässerungsrohre und Kontrollschächte ordnungsgemäß in den örtlichen Mischwasserkanal einzuleiten. Die Entwässerungsrohre 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 m<sup>3</sup>. Parallel dazu werden weitere Möglichkeiten der Rückhaltung des Niederschlagswassers untersucht. Weiterhin wird das Konferenzgebäude mit einem intensiv begrüntem Flachdach ausgestattet.

<sup>9</sup> 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

<sup>10</sup> 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.

Das Thema Entwässerung wird schlussendlich im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens geklärt. Ein Entwässerungsgesuch ist ohnehin notwendig.

### **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 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.<sup>11</sup> 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 (*Hordelymofagetum*) einstellen.<sup>12</sup> 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.

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

<sup>12</sup> 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.<sup>13</sup> 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 Gebüsch (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 Gutspark 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 Faltblatt 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	-

<sup>13</sup> 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.

Nr.	Baumart		Stamm- durch- messer in m	Stamm- umfang in m	Höhe in m	Kronen- breite in m	Vitalitäts- stufe	erhaltenswerter Solitärbaum
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

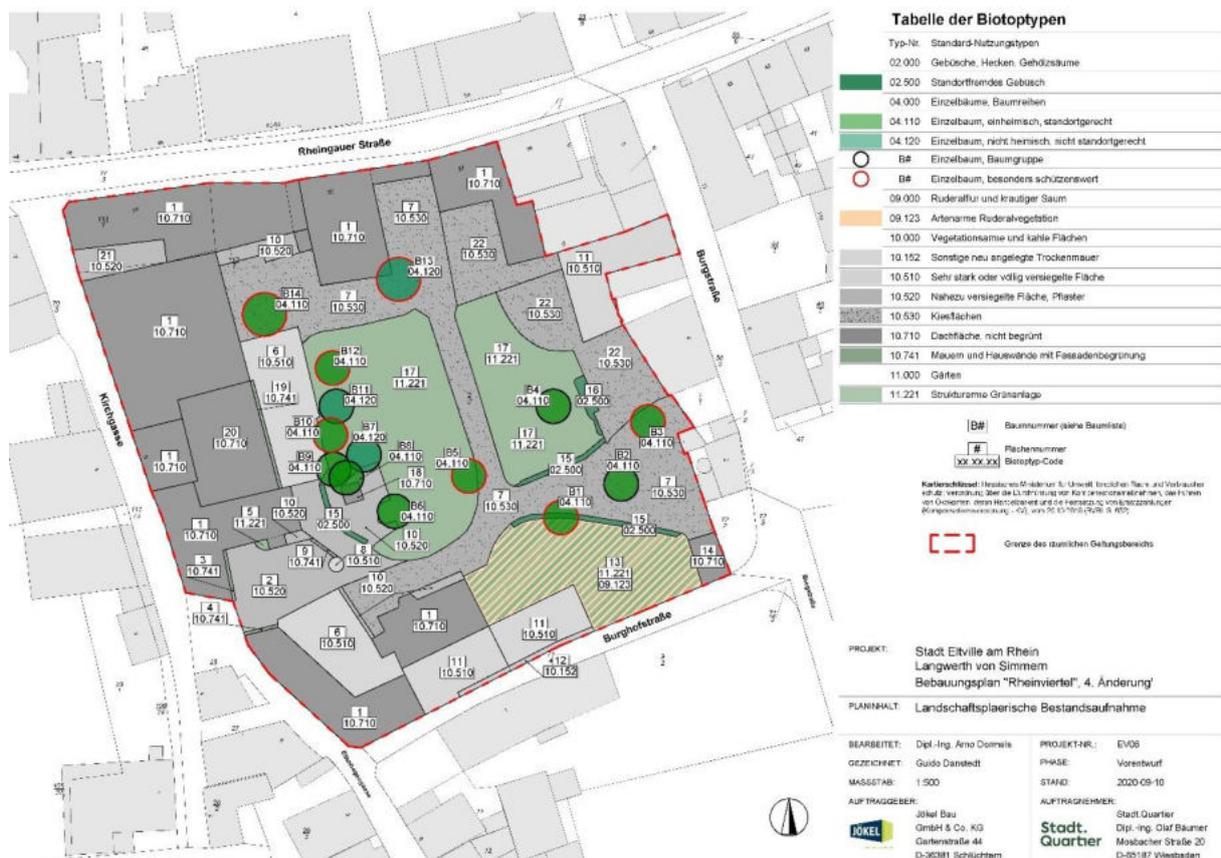
Das nicht mehr bewirtschaftete Weingut „Langwerth von Simmern“ besitzt einen Gutspark mit wertvollem, altem Baumbestand. Die Parkanlage wird von einem historischen Ensemble mit dem Stockheimer Hof, dem Lichtenstern’schen Palais, dem Kutschenhaus, der ehemaligen Produktionshalle, dem Rentmeisterhaus und 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 punktuell Großsträucher.

## 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 2.3 „Städtebauliche Struktur . Ortskern“ 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 (CO<sub>2</sub>) und zur Feinstaubminderung und tragen somit erheblich zur Luft- und Wohnumfeldverbesserung bei.

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

Im Hinblick auf denkmalpflegerische Belange sind sowohl die Baudenkmalpflege als auch die Bodendenkmalpflege betroffen. Während der Vorbereitung des Bebauungsplan-Verfahrens konnte

Übereinstimmung bei der Höhenentwicklung (Begrenzung der Trauf- und Gebäudehöhen) sowie der Fassadengestaltung erzielt werden. Die Belange der Bodendenkmalpflege sind auf der Grundlage eines landschaftsarchitektonisch untersetzten Freiraumkonzepts beachtet worden.

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

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

## Teil 4 . Allgemeines, Verfahren

### 1 Verfahren

Der Bebauungsplan „Rheinviertel“, 4. Änderung, wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung i. S. v. § 13a BauGB aufgestellt. Zu den formalen Voraussetzungen zählt das Einhalten bestimmter Schwellenwerte, die in § 13a Abs. 1 BauGB geregelt sind. Bei weniger als 20.000 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> 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 9 des Gesetzes vom 10. September 2021 (BGBl. I S. 4147).
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 1 des Gesetzes vom 24. September 2021 (BGBl. I S. 4458).
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 3 des Gesetzes vom 11. Dezember 2020 (GVBl. S. 915).
HDSchG	Hessisches Denkmalschutzgesetz 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 4 des Gesetzes vom 30. September 2021 (GVBl. I S. 602).
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**

20. Dezember 2021

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

Dipl.-Ing. Olaf Bäumer

M.Eng. Andrea Vogel

Dipl.-Ing. (FH) Arno Dormels