

**TIE**
**Aktennotiz**

Projekt: **Ehem. Kloster Tiefenthal, Eltville-Martinsthal**  
 Termin: 27.10.2022 10:00 Uhr – 11:10 Uhr per Videokonferenz  
 Thema: Vorstellung Rahmenplanung und Erörterung nächste Schritte

Name	Firma / Organisation	E-Mail	Teilnehmer	Verteiler
Herr Späth	Leiter Stadtplanung Eltville	udo.spaeth@eltville.de	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Herr Steins	Stadtplanung Eltville	claus-juergen.steins@eltville.de	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Frau Morgenroth	Stadtplanung Eltville	petra.morgenroth@eltville.de	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Patrick Kunkel	Bürgermeister Eltville	patrick.kunkel@eltville.de	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Herr Knettenbrech	H.K. Verwaltungsg. mbH (Eigentümer)	h.knettenbrech@hk-verwaltung.de	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Herr Starck	H.K. Verwaltungsg. mbH (Eigentümer)	v.starck@hk-verwaltung.de	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Herr Steinhaus	Steinhaus - Griesar Partnerschaftsg. mbB	torsten.steinhaus@steinhaus- griesar.de	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Herr Effgen	Kissler Effgen + Partner	r.effgen@kissler-effgen.de	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Frau Schade	Plan ES	eschade@plan-es.com	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Herr Dr. Hofmann	HOPRO GmbH & Co. KG	hofmann@hopro.de	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Herr Schüler	HOPRO GmbH & Co. KG	schueler@hopro.de	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>

Aufbauend auf der im Magistrat der Stadt Eltville zuletzt am 02. August 2022 vorgestellten Machbarkeitsstudie hat die Harald Knettenbrech Stiftung als Bauherr/Vorhabenträger die städtebauliche Rahmenplanung für das ehemalige Kloster Tiefenthal initiiert.

### 1. Geltungsbereich Teil A (Nord, Bereich des ehemaligen Klosters)

Die von Kissler Effgen + Partner erstellte Rahmenplanung für die im Eigentum des Bauherrn/Vorhabenträger stehenden Flächen ist als Anlage dieser Aktennotiz beigefügt.

#### a. Rahmenplanung

Nach Rückbau nicht erhaltenswerter Gebäudeteile sollen die Bestandsgebäude (Bauteil A + Bauteil B großteils) saniert werden, so dass eine nachhaltige und langfristige Nutzung möglich ist. Bauteil A ist für die Mutter-Kind Unterkunft des Rheingau-Taunus-Kreis vorgesehen. Bauteil B beinhaltet die ehemalige Kapelle und soll u. a für Veranstaltungen genutzt werden.

Die aktuelle Planung von Kissler Effgen + Partner sieht eine Ergänzung um drei Baukörper vor, welche sich in Format und Kubatur weitgehend an den Bestandgebäuden orientieren. Städtebaulich wird zum einen die charakteristische Hofsituation des historischen Klosterareals aufgenommen, zum anderen das Potential des angrenzenden Klostergartens und der besonderen Lage an der Walluf genutzt.

Die Positionierungen der Baukörper und die großzügigen Abstände schaffen Raum für Privatsphäre und interne Wegebeziehungen. Durch Ausnutzung der vorhandenen Hanglage lassen sich die Neubauten in das Ensemble und die landschaftlichen Gegebenheiten einbetten. Bestandsgebäude und Klostergarten wirken als natürlicher Puffer zur Bäderstraße.

Die resultierenden Baufenster für die weitere Bauleitplanung sind in der Anlage blau dargestellt. Die Höhenfestsetzungen erfolgen über Angabe der Attika orientiert an den Trauf- bzw. Firsthöhen des Bestandes.

Die baulichen Ausnutzungen werden pro Baufenster angegeben (hier als BGF oberirdisch).

Der gezeigte Nutzungsmix für die Neubauten (Betreutes Wohnen, Apartments und Pflegestation) ist als beispielhaft zu verstehen und im weiteren Verlauf noch abzustimmen.

*Seitens der Stadtplanung Eltville wird das gezeigte bauliche Konzept positiv bewertet. In Bezug auf die Nutzung wird auf den bestehenden Aufstellungsbeschluss verwiesen, insbesondere hinsichtlich des aktuell dargestellten hohen Wohnanteils. Abweichungen davon bedürfen einen neuen Beschluss der Stadtverordnetenversammlung.*

### **b. Erschließung / Stellplätze**

Die Rahmenplanung sieht neben der zentralen Bestandsein- und Ausfahrt im südlichen Grundstücksteil die Reaktivierung einer zweiten Ein- und Ausfahrt vor. Diese befindet sich direkt nördlich der Klostermauer und ist als untergeordnete Ein- und Ausfahrt geplant.

Sie dient insbesondere der Erschließung von Besucher-Parkplätzen für Veranstaltungen in der ehemaligen Klosterkapelle sowie zur Erschließung des Bauteils 3.

*Stadt Eltville: Für die zweite Ein- und Ausfahrt und den Bereich der Stellplätze ist eine Erweiterung des aktuellen Geltungsbereiches erforderlich.*

## **2. Geltungsbereich Süd**

Der südliche Teil des Geltungsbereiches (ca. zwischen Aral-Tankstelle und Kloster) ist nach Aussage der Stadtplanung für gewerbliche Nutzungen geeignet (Einrichtungen des täglichen Bedarfs, Lager, Büros, Einzelhandel).

Darüber hinausgehende Planungs- oder Umsetzungsüberlegungen wurden seitens Stadt Eltville bis dato noch nicht angestellt.

Inwieweit der Bereich auch als Ausgleichsfläche und/oder Fuß-/Radwegeverbindung genutzt werden könnte, ist im weiteren Verlauf zu klären.

*Stadt Eltville: Im Rahmen des angedachten Scoping können die regionalplanerischen Überlegungen für diesen Bereich abgefragt werden.*

## **3. Weitere Themen Bauleitplanung**

Ein Termin zur Abstimmung der Fachgutachter und der inhaltlichen Anforderungen an die Gutachten ist im weiteren Verlauf abzustimmen. Seitens Stadtplanung wird in diesem Zshg. darauf hingewiesen, dass der naturschutzrechtliche Ausgleich und dessen Bearbeitung dem Vorhabenträger obliegt.

Das Thema Mobilität ist im weiteren Verfahren vertiefend zu würdigen (Stichworte Car Sharing, ÖPNV, Mobilitätskonzept, Rad- und Fußwegeverbindungen)

Merker: Die Stellplatzsatzung von Eltville wird aktuell überarbeitet.

*Seitens Stadtplanung wird auf die bestehende Beschlusslage hingewiesen, wonach in Bebauungsplänen ab 10 Wohneinheiten 15 % für sozialen Wohnungsbau vorzusehen sind. Inwieweit bauherrenseits die Mutter-Kind-Einrichtung kompensatorisch berücksichtigt werden kann ist im weiteren Verfahren zu klären.*

#### 4. Nächste Schritte

- Seitens Vorhabenträger wird das Konzept zur äußeren Erschließung des Geltungsbereiches Nord zeitnah im November 2022 mit einem Verkehrsplaner abgestimmt und unter Einbeziehung Hessen Mobil und Stadt Eltville fortgeschrieben.
- Parallel sollen seitens Vorhabenträger die der Rahmenplanung zu Grunde liegenden Nutzungen konkretisiert und ein Nutzungsmix als Bandbreite erarbeitet/geschärft werden.
- Seitens Stadt Eltville wird geklärt, wie der südliche Teil des Geltungsbereiches im weiteren Verlauf berücksichtigt wird.
- Auf Basis der Rahmenplanung soll zum Ende des Jahres 2022 bzw. Anfang 2023 ein Scoping Termin (online) anberaumt werden. Die Ergebnisse des Scoping Termins sollen dann in die Überarbeitung der Rahmenplanung einfließen.
- In einem nächsten Schritt erfolgt die Einbindung von Stadtentwicklungsausschuss und die Vorstellung der Rahmenplanung in der Stadtverordnetenversammlung Eltville.

aufgestellt, Dr. Philip Hofmann, Hopro GmbH & Co. KG, 27.10.2022

#### **Anlage**

Rahmenplanung

























