

Mosbacher Straße 20
D-65187 Wiesbaden
+49 611 98933-0
info@stadt-quartier.com
www.stadt-quartier.com

Ansprechpartner:
Olaf Bäumer
+49 611 98933-22
+49 172 6676020
bmr@stadt-quartier.com

2022-05-24

Olaf Bäumer
Adrien Besnard
Mareike Borkeleloh
Arno Dormels
Patricia Frankenbach
Lisa Koch
Hannah Koller
Mona Pazandeh-Wolf
Andrea Vogel
Stefan Wernersbach

Eltville am Rhein

Bebauungsplan Nr. 32/5 „Rheinviertel“ . 5. Änderung

Zusammenfassung

Anlass der Planänderung

Im Baugenehmigungsverfahren für die Wohnanlage „Bauträger“ der Fa. Jökel sind der Bauaufsichtsbehörde des Rheingau-Taunus-Kreises Unstimmigkeiten zwischen Bauvorhaben und Bebauungsplan aufgefallen. Als Ergebnis einer umfassenden Analyse des Bebauungsplans „Rheinviertel“ in der Fassung von dessen 4. Änderung ist festzuhalten, dass einerseits die Grundflächen teilweise falsch berechnet worden sind, und andererseits das Überschreiten von Baulinien durch Anbauten nicht ausreichend geregelt worden ist. Diese Fehler werden mit der 5. Änderung des Bebauungsplans korrigiert.

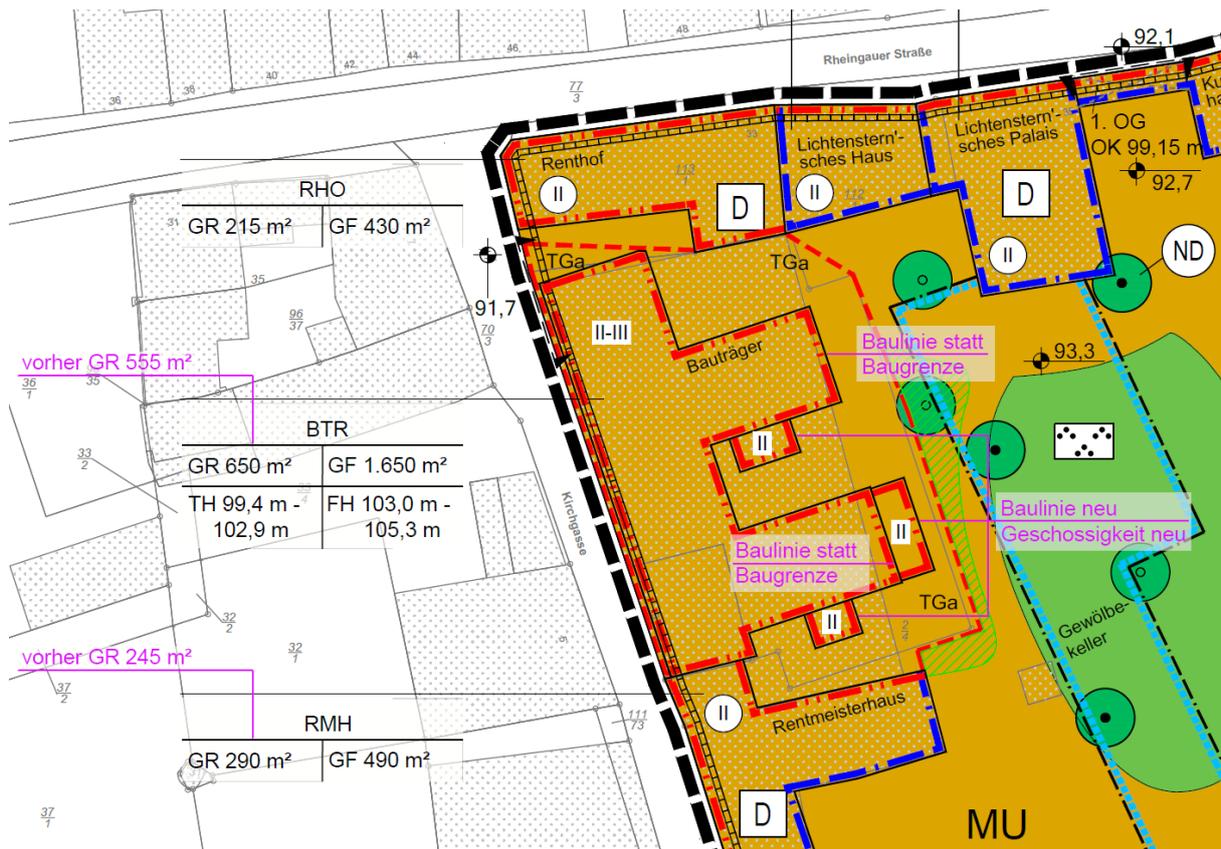
Keine Änderung der geplanten Bauvorhaben

Hervorzuheben ist, dass es sich ausschließlich um planungsrechtliche Anpassungen handelt, nicht um Änderungen an den Gebäuden. Weder ist die Errichtung neuer oder zusätzlicher Anbauten wie Balkone vorgesehen, noch sollen Anzahl, Lage und Größe der geplanten Terrassen geändert werden. Vielmehr besteht die Intention darin, der Bauaufsichtsbehörde die Genehmigung des unveränderten und mit den Denkmalschutzbehörden umfänglich abgestimmten Bauvorhabens zu ermöglichen.

Anpassung der Grundflächen

Grundsätzlich sind Gebäuden die Projektionsflächen ggf. vorhandener Anbauten sowie die ebenerdigen, an das Gebäude angebauten Terrassen hinzuzurechnen, weil die verwaltungsgerichtliche Rechtsprechung Balkone, Loggien und angebaute Terrassen dem Hauptbaukörper zuordnet.

In der 4. Änderung des Bebauungsplans ist diese Anrechnung der Anbauten und Terrassen auf die Grundfläche irrtümlich unterblieben, mit der Folge, dass zu niedrige Grundflächen festgesetzt wurden. Mit der 5. Änderung wird das korrigiert; entsprechende Eintragungen finden sich in der Planzeichnung. Die folgende Grafik zeigt einen Ausschnitt aus der geänderten Zeichnung, wobei die Änderungen mittels violetter Beschriftung kenntlich gemacht werden.



Am linken Rand der Grafik sind beispielhaft die geänderten Grundflächen zu erkennen. Der Unterschied zwischen dem niedrigeren früheren Wert (Beispiel Baufeld „Bauträger“: 555 m²) und der neuen Festsetzung (650 m²) erklärt sich aus der Projektionsfläche von Balkonen und Terrassen, die an den Hauptbaukörper angrenzen. Weil sich der Flächenanteil für die Anbauten teilweise auf mehr als 8 % beläuft, ist es nicht möglich, punktuell von den Festsetzungen des Bebauungsplans zu befreien.

Neben den geänderten Grundflächen enthält die 5. Änderung des Bebauungsplans eine neue Festsetzung zur sogenannten „GRZ“, das ist die Summe aller bebauten bzw. versiegelten Flächen im Verhältnis zur Fläche des Baugrundstücks. Der Bebauungsplan setzt nun fest, dass die Überschreitung bis zu 1,0 der Grundstücksfläche betragen kann. Einerseits basiert die Festsetzung auf technischen Erfordernissen und andererseits auf der gewachsenen städtebaulichen Struktur. So kann nach dem aktuellen Planungsstand das Baufeld „Bauträger“ nur mit Hilfe einer Bohrpfahlwand errichtet werden, die das Grundstück vollständig umschließt. Anderweitig ließe sich die Standsicherheit des Rentthofs (Rheingauer Straße 33) und des Rentmeisterhauses (Kirchgasse 6) sowie des Straßenbauwerks der Kirchgasse nicht gewährleisten. Daneben weisen die bestehenden Grundstücke wie die des Rentthofs oder des angrenzenden Lichtensternschen Hauses bereits heute eine vollständige Versiegelung auf. Im Rahmen der 4. Änderung des Bebauungsplans waren diese Sachverhalte nicht ausreichend berücksichtigt worden.

Anpassung der überbaubaren Grundstücksflächen

Im Zuge der 5. Änderung des Bebauungsplans wird die überbaubare Grundstücksfläche mit der Bezeichnung „Bauträger“ insgesamt mit Baulinien umgeben (siehe Grafik oben). Dabei bleibt die Abgrenzung des Hauptbaukörpers unverändert. Für die Balkone werden eigene überbaubare Flächen definiert. Da der Bauantrag für diese Wohnanlage bereits vor dem Zeitpunkt der Bebauungsplan-Änderung eingereicht wurde, ist es sinnvoll, die seit längerer Zeit unveränderte und mit den Denkmal-schutzbehörden abgestimmte Kubatur zum Gegenstand der Festsetzungen zu machen.

Mit der früheren 4. Änderung des Bebauungsplans wurde die Möglichkeit eröffnet, Baugrenzen durch Balkone, Loggien sowie ebenerdige, an das Gebäude angebaute Terrassen überschreiten zu dürfen. Die 5. Änderung greift dieses Prinzip auf und überträgt es sinngemäß auf Baulinien. Dabei werden Balkone zeichnerisch zugelassen, wie oben erwähnt, um die geplante Kubatur besser zu beschreiben. Terrassen, die nicht als umbauter Raum in Erscheinung treten, werden textlich zugelassen.

Klarstellung zur privaten Grünfläche

Um spätere Missverständnisse zu vermeiden, setzt der Bebauungsplan außerdem fest, dass auf der privaten Grünfläche neben dem Baufeld mit der Bezeichnung „Neubau“ zugunsten der dort geplanten Wohnung eine Terrasse gebaut werden darf. Es handelt sich insofern nur um eine Klarstellung, als dass der Begriff „Grünfläche“ planungsrechtlich zu verstehen ist und eine untergeordnete Flächenversiegelung ermöglicht, solange die Zweckbestimmung der Grünfläche – hier: „Parkanlage“ – gewahrt bleibt.

Redaktioneller Hinweis

Die zuvor beschriebenen Änderungen sind in die Planzeichnung und die textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans eingearbeitet worden, außerdem in die Begründung.

**Stadt.
Quartier**

24. Mai 2022

Stadt.Quartier . Mosbacher Straße 20 . D-65187 Wiesbaden
Dipl.-Ing. Olaf Bäumer