



Bebauungsplan "Winzerhalle" Rauenthal

B E G R Ü N D U N G

1. Vorbemerkungen – Anlass der Aufstellung, Ziel und Zweck des Bebauungsplans

Das Grundstück mit der Rauenthaler Winzerhalle soll offensichtlich verkauft werden.

Die Halle wurde 1902 durch die Winzergenossenschaft gebaut und ist als Einzeldenkmal geschützt. Die Außenwirkung des Gebäudes wird durch Asphaltflächen und unsachgemäße Anbauten beeinträchtigt.

Der Stadt ist nicht bekannt, was mit dem Grundstück geschehen soll. Um eine städtebaulich unangemessene Entwicklung des gesamten Grundstücks zu verhindern, ist die Aufstellung eines Bebauungsplans zweckdienlich, wenn nicht gar erforderlich.

Die Stadtverordnetenversammlung beschloss daher im Oktober 2021, für die Liegenschaft einen Bebauungsplan aufzustellen. Gleichzeitig wurde eine Veränderungssperre beschlossen, die im selben Monat in Kraft trat. Sie wurde im Oktober 2023 verlängert.

Die Abgrenzung zum Außenbereich ist derzeit durch eine Satzung nach § 34 BauGB definiert, die 1990 erlassen wurde. Sie trifft keine Festsetzungen, sondern grenzt nur den Innen- vom Außenbereich ab.

Da der Bebauungsplan der Innenentwicklung gilt, kann er im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB ohne Durchführung einer Umweltprüfung aufgestellt werden.

2. Geltungsbereich, Größe und Bestand

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt in der Flur 35 der Gemarkung Rauenthal und wird begrenzt

- im Norden durch das Anwesen Hauptstraße 65/65a,
 - im Osten durch die Hauptstraße,
 - im Süden durch das Anwesen Hauptstraße 61,
 - im Westen durch den Außenbereich (Grünland und Wald)
- und umfasst somit die Flurstücke 111 bis 113

Das Grundstück ist rund 3.060 m² groß.



Abbildung 1: Übersichtsplan (unmaßstäblich)



Das Grundstück ist zu großen Teilen bebaut, hauptsächlich geprägt durch die historische Winzerhalle (jetzt „Winzerhaus“). Diese wurde durch unsachgemäße Anbauten der 60er-Jahre (Gastraum, Weinkellerei) gestalterisch beeinträchtigt.

Angrenzend zum Haus Hauptstraße 61 wurde eine Garage errichtet.

Entlang der Hauptstraße befindet sich ein nur unterirdisch vorhandener Weinkeller (1959 genehmigt).

Die Umgebung ist geprägt durch Wohnbebauung.



Abbildung 2: Luftbild (Quelle: Caigos, Stand 4/2022)

3. Übergeordnete Planung und sonstige planungsrechtliche Vorgaben: Flächennutzungsplan (FNP) und Innenbereichssatzung

Der Geltungsbereich ist nach dem rechtskräftigen FNP von 1984 als Dorfgebiet (MD) dargestellt. Die Darstellung kann nach heutiger Einschätzung kaum als zutreffend bezeichnet werden. Daher ist der FNP im Wege der Berichtigung bzw. im Zuge der laufenden Novellierung anzupassen (gemäß der Festsetzung Allgemeines Wohngebiet/WA als Wohnbaufläche).

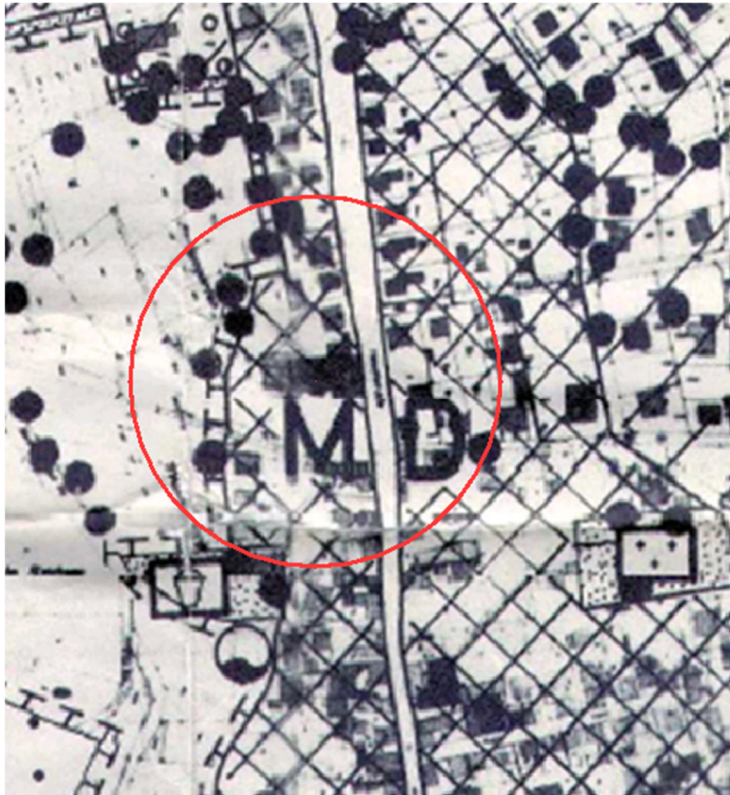


Abbildung 3: Ausschnitt rechtskräftiger FNP (unmaßstäblich)

Wie eingangs erwähnt, wurde 1990 eine Innenbereichssatzung aufgestellt, die auch den vorliegenden Geltungsbereich umfasst. Diese Satzung („2. Satzung über die Festlegung der Grenzen eines im Zusammenhang bebauten Ortsteils im Stadtteil Rauenthal unter Einbeziehung einzelner Außenbereichsgrundstücke zur Abrundung des Gebietes – Klarstellungs- und Abrundungssatzung“) wird durch den Bebauungsplan „Winzerhalle“ für das betreffende Grundstück außer Kraft gesetzt.

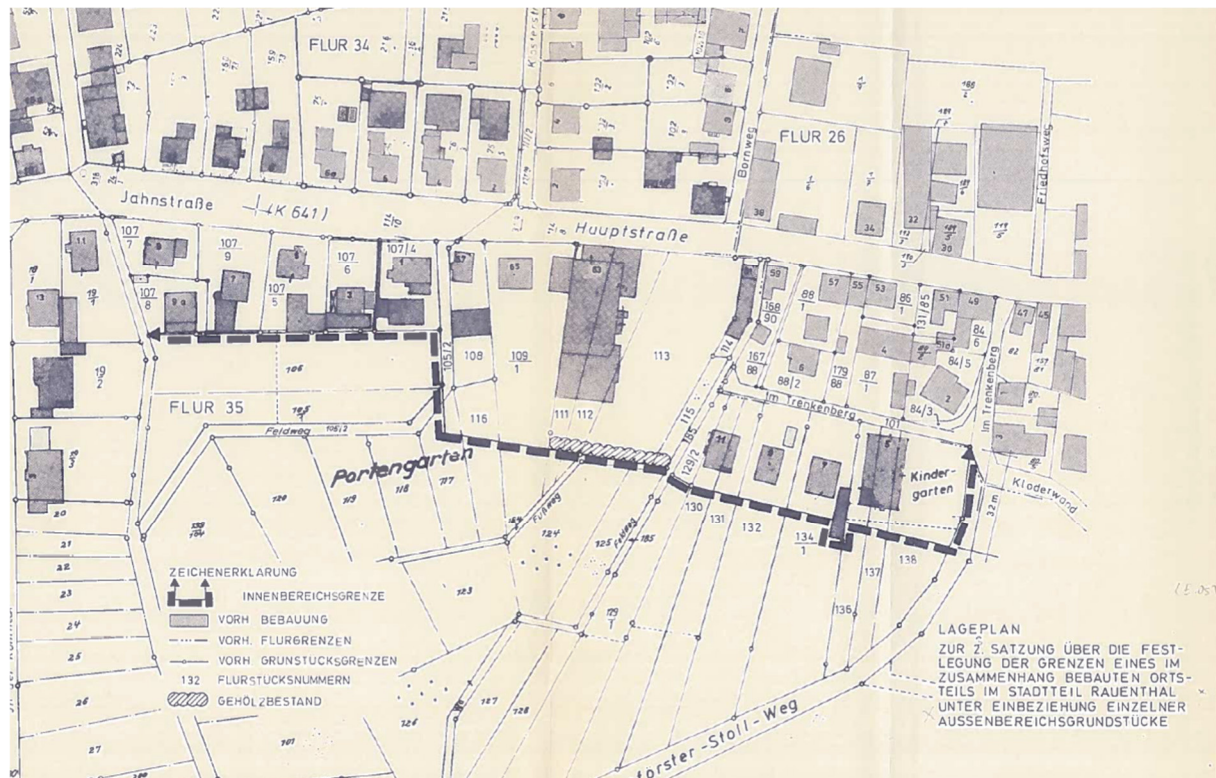


Abbildung 4: Satzung nach § 34 BauGB (Anhang Lageplan)

4. Städtebauliches Konzept

Nach dem Beschluss der Stadtverordneten zur Einleitung des Verfahrens ist Ziel und Zweck des Bebauungsplans „...eine nachhaltige Entwicklung des Grundstücks. Als städtebaulich verträgliche Nutzungen kommen Gastronomie, nicht störendes Gewerbe, Einzelhandel und soziale Einrichtungen in Frage. Eine angemessene Entsiegelung und Begrünung des derzeitigen Parkplatzes sind anzustreben. Die denkmalgeschützte Winzerhalle ist zu erhalten.“

Auch eine wohnbauliche Nutzung dürfte im Sinne der Nachhaltigkeit sein.

Die Grundstücke werden im Wesentlichen geprägt durch das Gebäude der Winzerhalle, die hinsichtlich des historischen Baukörpers denkmalgeschützt ist. Es ist demnach vordringlich, die seitliche Ansicht der Winzerhalle von der Straße zu bewahren. Gleichzeitig gilt es, den vollversiegelten, ohne prägendes Grün angelegten Parkplatz gestalterisch aufzuwerten.

Im rückwärtigen Bereich des Grundstücks sind Vorhaben möglich, die sich aber in der Kubatur dem denkmalgeschützten Bestand unterordnen müssen.

Der im rückwärtigen Bereich und zum Anwesen Hauptstraße 61 angrenzende Grünbestand ist zu erhalten bzw. zu ergänzen.

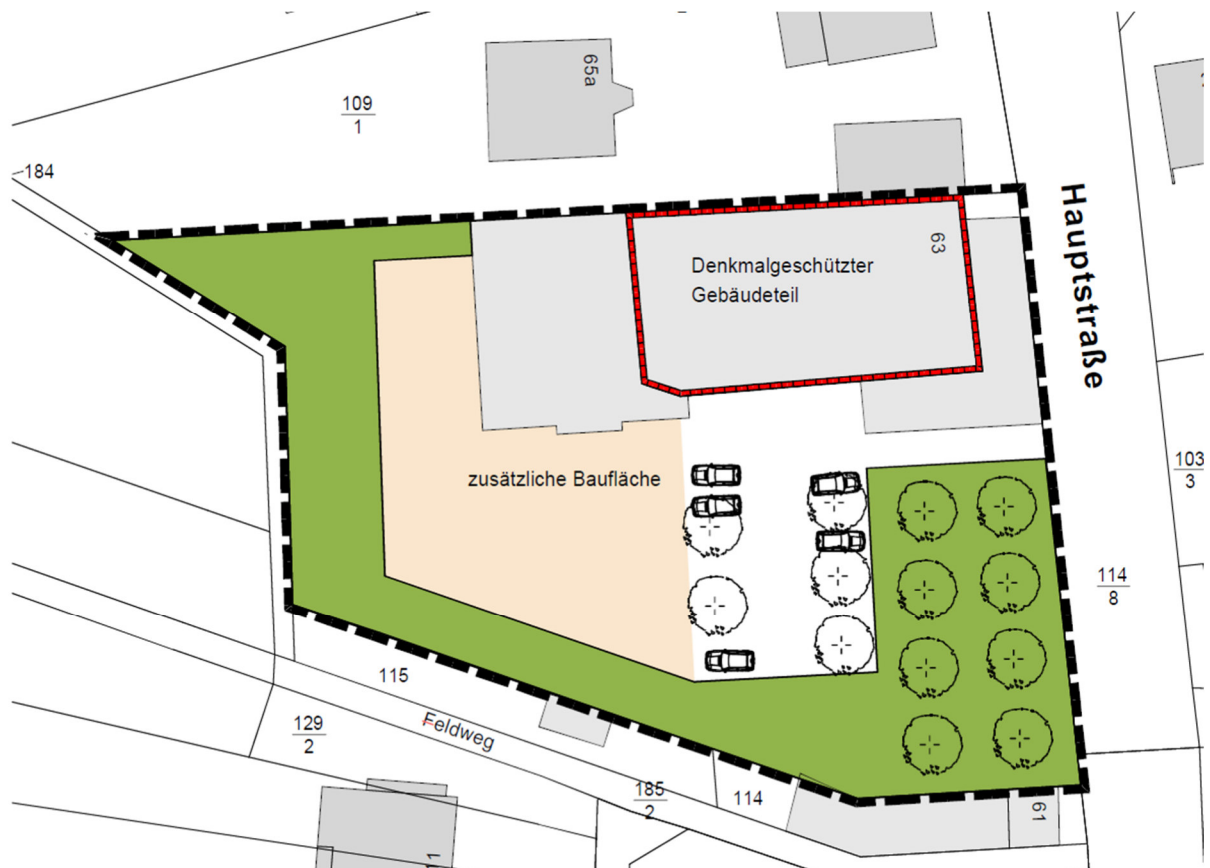


Abbildung 5: Städtebaulicher Entwurf (unmaßstäblich)

5. Inhalt des Bebauungsplans (Festsetzungen)

5.1 Art der baulichen Nutzung

Die Umgebung ist überwiegend durch Wohnnutzung geprägt. Um die Beeinträchtigungen durch etwaige lärmintensive Vorhaben in Grenzen zu halten, ist daher Allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt. Dennoch ist ein gewisser Anteil an (gebietsverträglicher) gewerblicher Nutzung, wie im Grundsatzbeschluss (siehe Kapitel 4) aufgeführt, nach § 4 der Baunutzungsverordnung zulässig.

Die im WA ausnahmsweise zulässigen Tankstellen sind ausgeschlossen, da sie grundsätzlich in einem von Wohnbebauung geprägten Gebiet unverträglich sind.



5.2 Maß der baulichen Nutzung

Die Bebauung für Hauptanlagen ist durch die Festsetzung einer maximal zulässigen Grundfläche (GR) ausreichend geregelt. Grundflächen- und Geschossflächenzahl werden nicht als notwendig erachtet.

Die zulässigen Höhen übernehmen zum einen den Bestand (Hauptgebäude); zum anderen sind sie so festgesetzt, dass das denkmalgeschützte Winzerhaus nicht durch eine unangepasste (neue) Bebauung beeinträchtigt wird. Aufgrund des abfallenden Geländes nach Westen hin ist dennoch eine wirtschaftlich angemessene Bebauung möglich.

5.3 Überbaubare Fläche

Wie in Kapitel 4 erwähnt, soll der Blick auf die denkmalgeschützte Winzerhalle gewährleistet bleiben. Daher beschränkt sich die überbaubare Fläche auf einen Bereich, der insbesondere im rückwärtigen, westlichen Teil des Anwesens liegt. Gleichwohl wird die bauliche Nutzung nicht unangemessen beschränkt, wie bereits vorangegangen erläutert.

Da die Winzerhalle an das Nachbargrundstück (Hauptstraße 65/65a) grenzt, ist dort eine Baulinie festgesetzt. So ist gewährleistet, dass zum Beispiel bei Nutzungsänderungen keine Konflikte hinsichtlich der Abstandsvorschriften nach der Hessischen Bauordnung zu erwarten sind.

Insbesondere weil das vorgenannte Nachbargrundstück im Schnitt deutlich tiefer liegt, ist im Bereich der nicht geschützten, grenzständigen Anbauten eine Baugrenze mit einem Mindestabstand von 3,0 m festgesetzt. Dieser Abstand ist im Falle einer Neubebauung einzuhalten.

Auf den nicht überbaubaren Flächen sind Nebenanlagen, wie Stellplätze, Zufahrten, Zuwegungen, Gerätehütten oder ähnliches, zulässig.

5.4 Soziale Wohnraumförderung

Eltville zählt gemäß „Umwandlungsgenehmigungs- und Gebietsbestimmungsverordnung“ vom 28.04.22 zu den hessischen Kommunen mit einem angespannten Wohnungsmarkt nach § 201a BauGB. Gleichzeitig sind Grundstücks-, Immobilien- und Mietpreise entsprechend hoch.

Die Stadtverordnetenversammlung beschloss daher im März 2021, dass in Bebauungsplänen 15 % der Wohneinheiten für sozial geförderten Wohnraum vorzusehen sind (§ 9 Abs. 1 Nr. 7 BauGB). Entsprechend ist eine zielgerichtete Festsetzung



getroffen. Diese greift, sollten – entsprechend des damaligen Beschlusses – mehr als 10 Wohnungen errichtet werden.

5.5 Private Grünfläche

Der südliche und westliche Randbereich des Grundstücks ist weitgehend begrünt. Diese Begrünung gilt es zu erhalten und zu ergänzen; insbesondere als landschaftliche Abgrenzung zum Außenbereich. Zulässig sind lediglich Nebenanlagen. Diese sind hinsichtlich der Genehmigungsfähigkeit als Ausnahme nach § 31 Abs. 1 BauGB im Einzelfall zu prüfen.

5.6 Grünplanerische Regelungen

Der Gehölzbestand ist grundsätzlich zu erhalten bzw. durch heimische und/oder standortgerechte Bäume und Sträucher zu ergänzen. Dies gilt vor allem für das kartierte Biotop „Gehölzrain am Westrand von Rauenthal“ (Gehölze trockener bis frischer Standorte), welches aus südwestlicher Richtung in das Plangebiet hineinragt.

Um insbesondere das Ortsbild zu verbessern (Ansicht von der Hauptstraße) ist bei einer Neubebauung entlang der Hauptstraße eine umfangreiche Begrünung anzulegen.

5.7 Abwasserbeseitigung

Nach § 37 Abs. 4 des Hessischen Wassergesetzes (HWG) soll Abwasser, insbesondere Niederschlag, verwertet werden. Daher ist festgesetzt, dass zur Rückhaltung (und Verwendung, zum Beispiel für die Gartenbewässerung), Zisternen zu bauen sind. Das HWG gibt hierzu die Ermächtigung.

Gemäß § 55 Abs. 2 Wasserhaushaltsgesetz soll Niederschlagswasser ortsnahe versickert, verrieselt oder direkt in den Kanal (ohne Vermischung mit dem Schmutzwasser) eingeleitet werden. Das Plangebiet ist im Mischsystem an die Kanalisation angeschlossen, so dass Letzteres entfällt. Im Zuge der Projektplanungen ist zu prüfen, ob das Regenwasser (Überlauf aus der Zisterne) versickert werden kann, was zum Beispiel in die Grünflächen möglich und sinnvoll ist. Hierfür ist eine Genehmigung bei der Unteren Wasserbehörde zu beantragen.

6. Sonstige umweltrelevante Belange

Boden: Abgesehen von der Randbegrünung ist das Plangebiet vollständig versiegelt. Bei einer Neubebauung sind die Festsetzungen der Ziffern 8 und 9 zu den Freiflächen



und Stellplatzanlagen beachtlich, die zur Durchlässigkeit von Niederschlag und Luft führen werden. Somit wirkt sich die Planung positiv auf den Bodenhaushalt aus.

Grundwasser: Es gilt das vorstehend Erwähnte. Die Planung wirkt sich positiv auf die Durchlässigkeit des Bodens und somit auch auf das Grundwasser aus.

Altlasten: Verdachtsflächen sind nicht bekannt.

Natur und Landschaft: keine Auswirkungen

Tierwelt: keine relevanten Auswirkungen

Landschaftsbild: keine relevanten Auswirkungen

Klimaschutz und Klimaanpassung: Die negativen Folgen einer zusätzlichen Bebauung werden durch die Entsiegelung größerer Bereiche und die Festsetzung von Begrünungsmaßnahmen sowie der verpflichtenden Installation von Solarmodulen weitgehend kompensiert.

7. Denkmalschutz (nachrichtliche Übernahme nach § 9 Abs. 6 BauGB)

Wie bereits mehrfach erläutert, ist der wesentliche Teil des Winzerhauses als Einzeldenkmal geschützt.

Auszug aus der Denkmaltopographie:

„Die am nördlichen Rand des alten Ortskernes gelegene Winzerhalle wurde durch die 1898 gegründete Rauenthaler Winzergenossenschaft 1902 erbaut. Über rechteckigem Grundriss errichteter giebelständiger, verputzter Massivbau mit Sandsteinwerkteilen und tief heruntergezogenem, ehemals verschiefertem Satteldach. Die repräsentativ gestaltete Straßenfassade nimmt mit Stufengiebel und Fensterformen Elemente der Neorenaissance auf; Baudatum in Form von Mauerankern und Ortswappen. Der Kellerraum mit Holztragewerk und Wandbemalung dient jetzt als Saal des gastronomisch genutzten Gebäudes, dessen Außenwirkung gegenwärtig durch moderne Anbauten und Asphaltflächen gemindert wird.“

(Quelle: Landesamt für Denkmalpflege, Wiesbaden (Herausgeber): „Denkmaltopographie Bundesrepublik Deutschland; Kulturdenkmäler in Hessen; Rheingau-Taunus-Kreis I, Altkreis Rheingau, Stadt Eltville“)

Alle baulichen Maßnahmen (An-, Um-, Neubauten) sind mit den Denkmalfachbehörden abzustimmen. Daher wird vorliegend auf detaillierte Festsetzungen zur Gestaltung verzichtet.



8. Sonstiges

Das Grundstück ist voll erschlossen.

Maßnahmen der Bodenordnung sind vorläufig nicht erforderlich.

Flächendaten:

Allgemeines Wohngebiet		1.829 m ²
- überbaubare Fläche	1.323 m ²	
Private Grünfläche		1.232 m ²
		3.061 m ²

Amt für Hochbau/Stadtplanung der Stadt Eltville

Im Auftrag: Steins

Stand: August 2025