

## **Zusammenfassende Erklärung gemäß § 6a Abs. 1 BauGB**

### **Bauleitplanung der Stadt Eltville am Rhein, Kernstadt Änderung des Flächennutzungsplanes im Bereich des Bebauungsplan Nr. 35/5 "Kappelhof – 5. Änderung"**

#### **1. Gründe der Wahl des vorliegenden Planes unter Beachtung anderweitiger Planungsmöglichkeiten**

Der Bebauungsplan "Kappelhof" hat im Jahr 1986 Rechtskraft erlangt und umfasst das Gelände beidseits der B42 zwischen der Kernstadt Eltville am Rhein und dem Stadtteil Erbach. Der Bebauungsplan weist u.a. Mischgebiete, Gewerbegebiete und Sondergebiete entlang der Erbacher Straße aus.

Im Westen des Gewerbegebiets befindet sich der bestehende Toom-Baumarkt. Der Baumarkt bildet zusammen mit den Gebäuden „Weinland Rheingau“ und dem gegenüberliegenden denkmalgeschütztem Gutshof Baron Knyphausen die Zufahrtssituation nach Erbach.

Durch die aktuellen Flächenanforderungen (Lager-, Aufstell- und Verkaufsflächen) zeichnet sich der bestehende Baumarkt durch ein nicht mehr zeitgemäßes Erscheinungsbild aus. Eine Renovierung bzw. Umbau des Bestands ist aufgrund des baulichen Zustands und der vorhandenen Größe des Bestandsgebäudes (Fläche und auch lichte Raumhöhen) nicht ökonomisch möglich. Zudem ist die angebotene Stellplatzsituation sehr eingeschränkt.

Die Stadt Eltville möchte im Rahmen der vorliegenden Bauleitplanung die Voraussetzungen für eine Revitalisierung und Neuausrichtung des bestehenden Baumarkt-Standortes inkl. Bau einer Tiefgarage schaffen sowie die angrenzenden und bereits bisher festgesetzten Gewerbe- und Sondergebiete nördlich der Erbacher Straße im Zuge der Änderung des Bebauungsplanes berücksichtigen.

Der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Eltville am Rhein stellt den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes als Gewerbliche Bauflächen und Sonderbauflächen Weinbau dar. Der Bebauungsplan ist gem. § 8 Abs. 2 BauGB nur teilweise aus dem Flächennutzungsplan entwickelt, da der Bereich des geplanten Sondergebietes Baumarkt bisher als Gewerbliche Baufläche dargestellt ist.

Im Rahmen der vorliegenden Änderung des Flächennutzungsplanes soll nunmehr eine Sonderbaufläche; Zweckbestimmung Baumarkt im Bereich des bestehenden Toom-Marktes sowie bestandsorientiert Gewerbliche Bauflächen in den verbleibenden Teil des Geltungsbereiches dargestellt und der Plan entsprechend angepasst werden.

Es handelt sich um eine Maßnahme, die den gesetzlichen Bestimmungen zur Vermeidung der Inanspruchnahme von Außenbereichsflächen in vollem Umfang Rechnung trägt. Von einer weiterführenden Prüfung möglicher Alternativstandorte kann daher vor dem Hintergrund eines ressourcenschonenden Umgangs mit Grund und Boden abgesehen werden.

#### **2. Art und Weise der Berücksichtigung der Umweltbelange**

Bei der Aufstellung von Bauleitplänen ist gemäß § 2 Abs.4 BauGB für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs.6 Nr.7 und § 1a BauGB eine Umweltprüfung durchzuführen, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden. Der Umweltbericht ist ein gesonderter Teil der Begründung und wurde in den Verfahrensschritten der Änderung des Flächennutzungsplanes beigelegt.

Für die Umweltprüfung wurden die in der Praxis bewährten Verfahren eingesetzt, so u.a. Akten- und Datenrecherchen, Geländebegehungen sowie Vegetations- und faunistische Aufnahmen. Diese Unterlagen ermöglichten eine Bewertung des Biotopbestandes und bildeten die Grundlage für die Bewertung

der zu erwartenden Eingriffswirkungen. Die Betrachtungen des Umweltberichtes wurden zudem durch zwei Schallgutachten und eine Verkehrsuntersuchung ergänzt.

Das Ergebnis der Umweltprüfung wurde im Umweltbericht dokumentiert. Entsprechend § 2a BauGB ist der Umweltbericht Teil der Begründung zum Flächennutzungsplan und unterliegt damit den gleichen Verfahrensschritten (u.a. Öffentlichkeitsbeteiligung und Beteiligung der Träger öffentlicher Belange). Die Art und Weise der Berücksichtigung der Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung ist Inhalt des nachfolgenden Kapitels.

### **3. Art und Weise der Berücksichtigung der Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung**

Die im Rahmen der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und der Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB (vom 12.02.2020 bis 16.03.2020) sowie die im Rahmen der erneuten Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB sowie der Behörden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB jeweils i.V.m. § 4a Abs. 3 Satz 1 BauGB (vom 10.07.2020 bis 10.08.2020) eingegangenen Stellungnahmen mit Hinweisen und Anregungen wurden in Form einer Abwägung behandelt.

Die Art und Weise, wie die Anregungen und Hinweise in der Planung berücksichtigt wurden, sind im Detail in den Empfehlungen zum Feststellungsbeschluss dokumentiert und dort entsprechend im Detail zu entnehmen. Diese Beschlussempfehlungen wurden in den kommunalen Gremien entsprechend vorgestellt, diskutiert und letztlich von der Stadtverordnetenversammlung beschlossen. Die wesentlichen Stellungnahmen und deren Berücksichtigung können u.a. wie folgt zusammengefasst werden:

- Syna GmbH (11.03.2020):  
Die vorgebrachten redaktionellen Hinweise wurden in die Planunterlagen zur Beachtung im Rahmen des Vollzugs der Bauleitplanung aufgenommen. Im Rahmen der Bauleitplanung bestand kein weiterer Handlungsbedarf.
- Deutsche Bahn AG – DB Immobilien (20.07.2020):  
Die Hinweise wurden zur Beachtung im Vollzug der Bauleitplanung in die Verfahrensdokumentation aufgenommen. Im Rahmen der Bauleitplanung bestand kein weiterer Handlungsbedarf.
- Deutsche Telekom Technik GmbH (ohne Datum):  
Die Hinweise auf bestehende Telekommunikationslinien der Telekom wurden zur Kenntnis und in die Planunterlagen zur Berücksichtigung im Vollzug der Bauleitplanung aufgenommen. Auf Ebene der Bauleitplanung bestand kein weiterer Handlungsbedarf.
- Regierungspräsidium Darmstadt (06.08.2020)  
Natur-, Grundwasser-, Bodenschutz, Abwasser, Gewässerschutz: Die Hinweise wurden zur Kenntnis genommen. Im Rahmen der Bauleitplanung bestand kein weiterer Handlungsbedarf.

Abfallwirtschaft: Die Hinweise wurden zur Kenntnis genommen und in die Planunterlagen aufgenommen. Im Rahmen der Bauleitplanung bestand kein weiterer Handlungsbedarf.

Immissionsschutz: Die Hinweise wurden zur Kenntnis genommen. Die Hinweise bezogen sich auf die Ebene der verbindlichen Bauleitplanung und das bauaufsichtliche Verfahren. Im Rahmen der vorbereitenden Bauleitplanung bestand daher kein weiterer Handlungsbedarf.

Kampfmittel: Die Hinweise wurden zur Kenntnis genommen und in die Planunterlagen aufgenommen. Im Rahmen der Bauleitplanung bestand kein weiterer Handlungsbedarf.

Eltville, September 2020