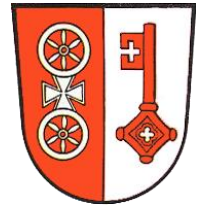


Planungsträger:



Stadt Eltville am Rhein
Gutenbergstraße 13
65343 Eltville am Rhein

Stadt Eltville am Rhein
Bebauungsplan Nr. 95 „Ehemaliger Güterbahnhof“
im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB

Begründung

Fassung zum Satzungsbeschluss

Dieser Bericht umfasst 23 Seiten und 1 Karte
Proj.-Nr.: 114-20

vorgelegt von:

J E S T A E D T
+ P A R T N E R

Büro für Raum- und Umweltplanung
55130 Mainz · Göttelmannstr. 13B

Mainz, den 16.12.2021

INHALTSVERZEICHNIS

1	ERFORDERNIS DER PLANUNG	4
2	VERFAHREN	4
3	RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH	6
4	PLANERISCHE ZIELE UND VORGABEN	7
4.1	Regionalplan Südhessen	7
4.2	Flächennutzungsplan der Stadt Eltville (1984)	7
4.3	Bebauungspläne	8
5	BESTANDSSITUATION.....	9
6	STÄDTEBAULICHES KONZEPT	10
7	FESTSETZUNGEN DES BEBAUUNGSPLANS	12
7.1	Art der baulichen Nutzung	12
7.2	Maß der baulichen Nutzung.....	12
7.3	Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen	13
7.4	Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen	13
7.5	Geförderter Wohnungsbau	13
7.6	Verkehrsflächen	13
7.7	Private Grünflächen.....	13
7.8	Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	13
7.9	Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen	14
7.10	Bauliche Maßnahmen für die Erzeugung, Nutzung oder Speicherung von Strom, Wärme oder Kälte aus erneuerbaren Energien.....	14
7.11	Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Geräusche	14
7.12	Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	15
7.13	Nachrichtliche Übernahmen	15
7.14	Bauordnungsrechtliche und gestalterische Festsetzungen	15
7.15	Hinweise	16
8	UMWELTBELANGE	16
8.1	Schutzgut Menschen, insbesondere die menschliche Gesundheit	16
8.2	Schutzgut Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt	17
8.3	Schutzgut Boden und Fläche	19
8.4	Schutzgut Wasser	20
8.5	Schutzgut Klima / Luft.....	21
8.6	Schutzgut Landschaft	21
8.7	Schutzgut kulturelles Erbe- und sonstige Sachgüter	22
9	FLÄCHENBILANZ	23
10	QUELLENVERZEICHNIS	23

ANLAGENVERZEICHNIS

- Anlage 1: TÜV Technische Überwachung Hessen GmbH: Gutachten Nr. T 3178 im Rahmen der Bauleitplanung für den Bebauungsplan „Ehemaliger Güterbahnhof“ der Stadt Eltville am Rhein, Untersuchung der Lärmimmissionen durch den Schienenverkehr und gewerbliche Anlagen sowie erforderlicher Schallschutzmaßnahmen (Stand Februar 2021).
- Anlage 2: Landschaftsökologie und Zoologie, Dipl.-Biol. Rudolf Twelbeck: Fachbeitrag Artenschutz, Bebauungsplan „Ehemaliger Güterbahnhof“, Eltville am Rhein, Hessen, (Stand September 2021).
- Anlage 3: Landschaftsökologie und Zoologie, Dipl.-Biol. Rudolf Twelbeck: Maßnahmenkonzept - Errichtung eines CEF-Ersatzlebensraumes für Mauereidechsen, Bebauungsplan „Ehemaliger Güterbahnhof“, Eltville am Rhein, (Stand September 2021).
- Anlage 4: Baugrundinstitut Franke-Meißner und Partner GmbH: Gutachten, Baugrund und Gründung sowie umwelttechnische Untersuchung, Errichtung von drei Mehrfamilienhäusern über einer gemeinsamen Tiefgarage, Wörthstraße, Eltville (Stand November 2020).
- Anlage 5: Umweltplanung Bullermann Schneble GmbH: Erstellung eines Regenwasserkonzeptes für den Bebauungsplan „Ehemaliger Güterbahnhof“, Eltville am Rhein (Stand Oktober 2021).

KARTENVERZEICHNIS

- Karte 1: Planzeichnung Bebauungsplan (Maßstab 1:500 im Original)

ABBILDUNGSVERZEICHNIS

Abbildung 1: Lage im Raum.....	4
Abbildung 2: Kartenausschnitt aus dem Regionalplan Südhessen	7
Abbildung 3: Kartenausschnitt aus dem wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Eltville	8
Abbildung 4: Kartenausschnitt aus der in Aufstellung befindlichen Novellierung des Flächennutzungsplanes der Stadt Eltville	8
Abbildung 5: Bestandssituation.....	9
Abbildung 6: Städtebauliches Konzept	10

TABELLENVERZEICHNIS

- Tabelle 1: Übersicht über die Flächengrößen der einzelnen Flächennutzungen 23

1 Erfordernis der Planung

Die Stadt Eltville am Rhein beabsichtigt die Neubebauung einer brachliegenden Fläche des ehemaligen Güterbahnhofs, um insbesondere der hohen Nachfrage nach Wohnraum zu begegnen. Geplant ist eine wohnbauliche und gewerbliche Nutzung des Areals im Sinne eines Mischgebiets. Durch die Wiedernutzbarmachung und die Nachverdichtung der brachliegenden Fläche wird der Bodenschutzklausel des § 1a Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) Rechnung getragen. Zur planungsrechtlichen Sicherung des Vorhabens ist die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 95 „Ehemaliger Güterbahnhof“ erforderlich.

Das Plangebiet befindet sich im Zentrum der Stadt Eltville nördlich der rechtsrheinischen Bahnstrecke direkt gegenüber dem Bahnhof und umfasst eine Fläche von ca. 0,65 ha (siehe Abbildung 1).

Abbildung 1: Lage im Raum (Plangebiet rot umrandet, Abbildung unmaßstäblich, HVBG, 2021)



2 Verfahren

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Eltville am Rhein hat die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 95 „Ehemaliger Güterbahnhof“ in ihrer Sitzung am 27.03.2017 beschlossen. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses gemäß § 2 Abs. 1 BauGB erfolgte am 13.04.2017.

Der Bebauungsplan Nr. 95 „Ehemaliger Güterbahnhof“ wird, da er die Innenentwicklung im Sinne einer Wiedernutzbarmachung von Flächen und einer Nachverdichtung zum Ziel hat, im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung aufgestellt.

Die Voraussetzung zur Anwendung des beschleunigten Verfahrens ist mit einer zulässigen Grundfläche von weniger als 20.000 m² erfüllt. Ein enger sachlicher, räumlicher und zeitlicher Zusammenhang mit der Aufstellung eines anderen Bebauungsplanes kann ebenfalls ausgeschlossen werden, da sich im Umfeld keine Bebauungspläne in Aufstellung befinden. Mit der Aufstellung des Bebauungsplans wird keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach dem Landesrecht unterliegen. Da es sich um eine brachliegende Fläche des ehemaligen Güterbahnhofs handelt, die einer Nachnutzung zugeführt werden soll, bestehen mit der Realisierung des Bebauungsplanes keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und europäischer Vogelschutzgebiete. Weiterhin bestehen keine Anhaltspunkte dafür, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 S. 1 Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) zu beachten sind.

Im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, dem Umweltbericht nach § 2a BauGB, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 S. 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10a Abs. 1 BauGB abgesehen. § 4c BauGB ist nicht anzuwenden.

In den Fällen des § 13a Abs. 1 S. 2 Nr. 1 BauGB gelten Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 S. 6 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.

Dem Bebauungsplan ist gemäß § 9 Abs. 8 BauGB eine Begründung beizufügen, in welcher die Ziele, Zwecke und wesentlichen Auswirkungen des Bebauungsplanes darzulegen sind.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB erfolgte nach ortsüblicher Bekanntmachung am 30.06.2021 in der Zeit vom 30.06.2021 bis einschließlich dem 02.08.2021. In diesem Verfahrensschritt gingen von Seiten der Öffentlichkeit 10 Stellungnahmen ein.

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB sowie die Abstimmung mit den Nachbargemeinden gemäß § 2 Abs. 2 BauGB erfolgte mit dem Schreiben der Stadt Eltville vom 12.03.2021 mit Frist bis einschließlich dem 15.04.2021. In diesem Verfahrensschritt gingen 12 Stellungnahmen ein, von denen 12 abwägungsrelevante Anregungen enthielten.

Die eingegangenen Anregungen wurden als Abwägung in einer Synopse zusammengefasst, der Stadtverordnetenversammlung vorgelegt und im laufenden Planaufstellungsverfahren berücksichtigt.

Folgende Fachgutachten bzw. Fachplanungen waren Grundlage für die Erarbeitung der Unterlagen für das frühzeitige Beteiligungsverfahren und im Rahmen dieses Verfahrensschrittes einsehbar:

- Schallgutachten (siehe Anlage 1)
- Baugrundgutachten und umwelttechnische Untersuchung (siehe Anlage 4)
- Entwässerungskonzept (siehe Anlage 5)

Für die Offenlage wurden folgende Fachgutachten bzw. Fachplanungen erstellt oder fortgeschrieben:

- Fachbeitrag Artenschutz (siehe Anlage 2)
- Maßnahmenkonzept Mauereidechse (siehe Anlage 3)
- Entwässerungskonzept (siehe Anlage 5)

Die Planzeichnung, die textlichen Festsetzungen und die Begründung wurden unter Zugrundelegung der in den Stellungnahmen enthaltenen Anregungen sowie den vorgeannten Fachgutachten bzw. Fachplanungen fortgeschrieben. Diese waren im Rahmen der Offenlage gemäß § 3 Abs. 2 BauGB einsehbar.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans wurde um einen Teilbereich des Flurstücks Nr. 27/24 erweitert und das im Eigentum der Bahn befindliche Flurstück Nr. 27/17 aus dem Geltungsbereich herausgenommen. Darüber hinaus ergaben sich Änderungen der Planzeichnung zum Bebauungsplan hinsichtlich der Baugrenzen der neuen Gebäude und des Güterschuppens, Anpflanzungen von Bäumen, der privaten Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Spielplatz“, der mit einem Geh- und Fahrrecht zu belastenden Fläche sowie der Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft. Der Gewässerrandstreifen des Sülzbaches wurde als zeichnerischer Hinweis in die Planzeichnung übernommen. Die textlichen Festsetzungen wurden hinsichtlich der Überschreitung der maximal zulässigen Gebäudehöhe, der Flächen für Nebenanlagen und Stellplätze, der mit einem Geh- und Fahrrecht zu belastenden Fläche, der Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sowie der Einfriedungen ergänzt.

In der Begründung ergaben sich redaktionelle Änderungen in Kapitel 5 „Bestandssituation“, in Kapitel 6 „Städtebauliches Konzept“, in Kapitel 7 „Festsetzungen des Bebauungsplans“, in Kapitel 8.2 „Schutzgut Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt“, in Kapitel 8.4 „Schutzgut Wasser“, in Kapitel 8.7 „Schutzgut kulturelles Erbe und sonstige Sachgüter“ sowie in Kapitel 9 „Flächenbilanz“.

Die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB erfolgte nach ortsüblicher Bekanntmachung am 14.10.2021 in der Zeit vom 22.10.2021 bis einschließlich dem 22.11.2021. In diesem Verfahrensschritt gingen von Seiten der Öffentlichkeit keine Stellungnahmen ein.

Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB erfolgte mit Schreiben vom 19.10.2021 mit Frist bis einschließlich dem 22.11.2021. In diesem Verfahrensschritt gingen 8 Stellungnahmen ein, von denen 5 abwägungsrelevante Anregungen enthielten.

Die eingegangenen Anregungen wurden als Abwägung in einer Synopse zusammengefasst, der Stadtverordnetenversammlung vorgelegt und im laufenden Planaufstellungsverfahren berücksichtigt. Änderungen der Planzeichnung ergaben sich hieraus nicht. Zur Klarstellung wurde die textliche Festsetzung Nr. 1.8.4 redaktionell ergänzt. Die Begründung wurde in Kapitel 8.4 „Schutzgut Wasser“ redaktionell fortgeschrieben.

3 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 95 „Ehemaliger Güterbahnhof“ mit einer Fläche von ca. 0,65 ha ist der Flur 39 in der Gemarkung Eltville zugeordnet und wird begrenzt:

- im Norden durch die Wohngebäude Wörthstraße 41 und 43,
- im Osten durch den Sülzbach,
- im Süden durch die Bahnstrecke Wiesbaden – Niederlahnstein und
- im Westen durch den Gebäudekomplex Taunusstraße 3 und 3a.

Maßgeblich für die Abgrenzung des Geltungsbereichs ist der zeichnerische Teil des Bebauungsplans.

4 Planerische Ziele und Vorgaben

4.1 Regionalplan Südhessen

Der Regionalplan Südhessen 2010 klassifiziert die Stadt Eltville am Rhein als Mittelzentrum und legt den Geltungsbereich als Vorranggebiet Siedlung (Bestand) fest (siehe Abbildung 2). Gemäß dem Ziel 3.4.1-9 sind im Rahmen der Bauleitplanung in verstädterter Besiedlung und ihrer Umgebung 35 bis 50 Wohneinheiten je ha, bzw. im Einzugsbereich vorhandener oder geplanter S- und U-Bahn-Haltestellen 45 bis 60 Wohneinheiten je ha einzuhalten. Die Aufstellung des Bebauungsplans bildet die planungsrechtliche Grundlage für eine Maßnahme der Innenentwicklung im Sinne einer Wiedernutzbarmachung von Flächen und einer Nachverdichtung. Der Bebauungsplan entspricht somit den regionalplanerischen Vorgaben.

Abbildung 2: Kartenausschnitt aus dem Regionalplan Südhessen (Plangebiet rot umrandet, Abbildung unmaßstäblich)



4.2 Flächennutzungsplan der Stadt Eltville (1984)

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Eltville wird der Geltungsbereich des Bebauungsplans als Bahnanlage dargestellt (siehe Abbildung 3). Die ehemaligen Bahnflächen im Plangebiet wurden jedoch inzwischen durch das Eisenbahn-Bundesamt von Bahnbetriebszwecken freigestellt. Im Vorentwurf des derzeit neu aufgestellten Flächennutzungsplans der Stadt Eltville wird der Geltungsbereich überwiegend als gemischte Baufläche dargestellt. Eine Teilfläche des Plangebiets im Osten wird als Bahnanlage dargestellt (siehe Abbildung 4). Die Darstellungen des Flächennutzungsplans werden gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB im laufenden Aufstellungsverfahren angepasst.

Abbildung 3: Kartenausschnitt aus dem wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Eltville am Rhein (Geltungsbereich rot umrandet, Abbildung unmaßstäblich)

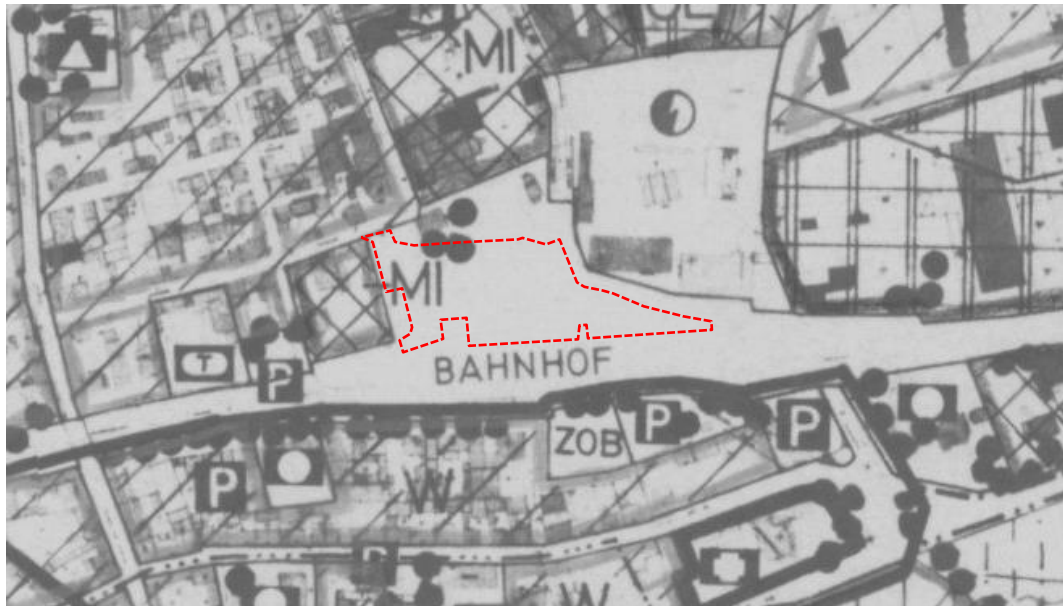
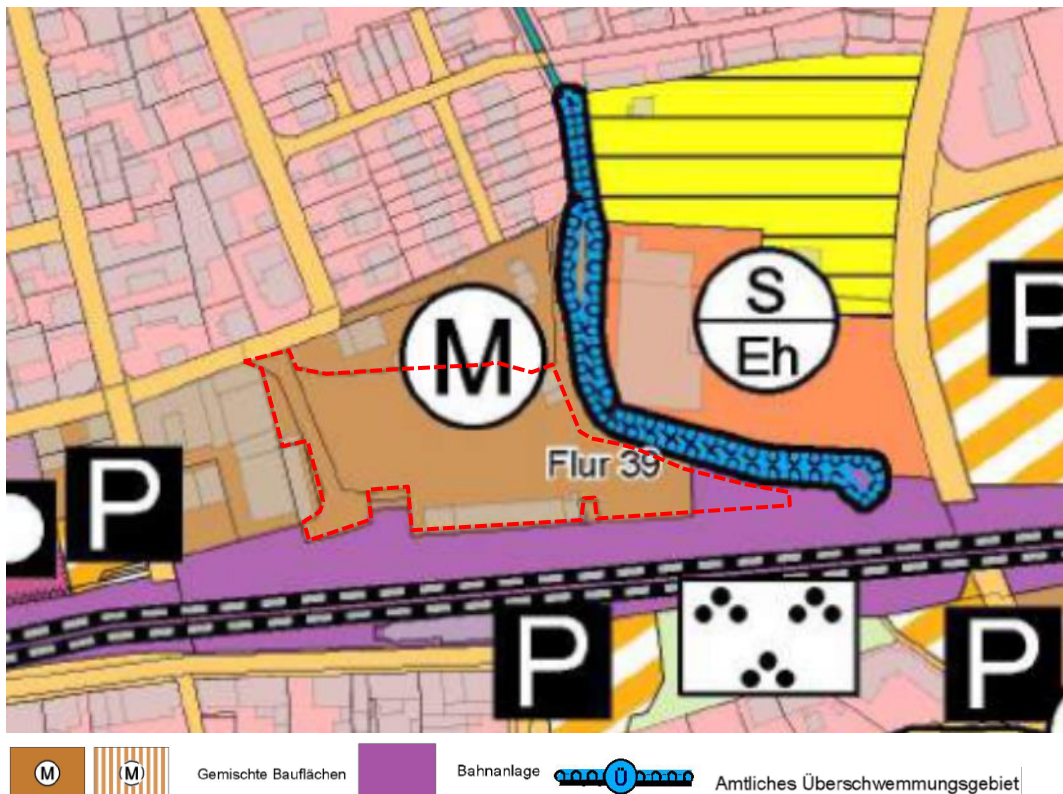


Abbildung 4: Kartenausschnitt aus der in Aufstellung befindlichen Novellierung des Flächennutzungsplanes der Stadt Eltville am Rhein (Geltungsbereich rot umrandet, Abbildung unmaßstäblich)



4.3

Bebauungspläne

Für das Plangebiet liegt kein rechtskräftiger Bebauungsplan vor. Östlich des Geltungsbereichs schließt sich der rechtskräftige Bebauungsplan „Erweiterung Lidl-Markt“ (2016), der ein Sondergebiet für einen Lebensmittelmarkt festsetzt, an.

5 Bestandssituation

Das Plangebiet befindet sich im Zentrum der Stadt Eltville am Rhein, direkt gegenüber des Bahnhofs und wird im Norden durch die Wohngebäude Wörthstraße 41 und 43, im Osten durch einen Lebensmittel-Discounter, im Süden durch die Bahnstrecke Wiesbaden – Niederlahnstein und im Westen durch den Gebäudekomplex Taunusstraße 3 und 3a begrenzt. Der angrenzende Gebäudekomplex ist durch eine Mischnutzung aus Wohnen und nicht wesentlich störendem Gewerbe geprägt. Südlich an den Geltungsbereich angrenzend, befindet sich ein Stellwerksgebäude der Deutschen Bahn. Der südlich des Plangebiets befindliche Bahnhof ist über die Unterführung westlich des Geltungsbereiches fußläufig erreichbar. Vom Bahnhof ist ein Anschluss an das überregionale Schienenverkehrsnetz gegeben. Darüber hinaus befinden sich auf dem Bahnhofsvorplatz ein Busbahnhof mit Haltestellen für den Linienverkehr, ein Taxistand und eine Park-and-Ride-Anlage (siehe Abbildung 5).

Abbildung 5: Bestandssituation (Abbildung unmaßstäblich)



Die äußere Erschließung des Geltungsbereichs erfolgt über die Wörthstraße im Norden. Das Plangebiet umfasst eine brachgefallene Bahnfläche des ehemaligen Güterbahnhofs samt stillgelegter Gleisanlage, Güterschuppen und Garage. Der östliche Gebäudeteil des Güterschuppens steht unter Denkmalschutz. Die Gleisanlage ist überwiegend mit Sträuchern und Gehölzen bewachsen. Aufgrund der ehemaligen Nutzung als Güterbahnhof umfasst das Gebiet bereits stark anthropogen überprägte, überwiegend teil- und vollversiegelte Flächen. Westlich außerhalb des Geltungsbereichs verläuft der Sülzbach, für den ein Überschwemmungsgebiet festgesetzt ist (siehe Abbildung 5).

Die Flurstücke der ehemaligen Bahnfläche mit Ausnahme des Flurstücks Nr. 27/26 wurden gemäß Freistellungsbescheid des Eisenbahn-Bundesamtes vom 08.12.2020 von Bahnbetriebszwecken freigestellt. Die den Geltungsbereich umfassenden Flurstücke befinden sich in privatem Eigentum.

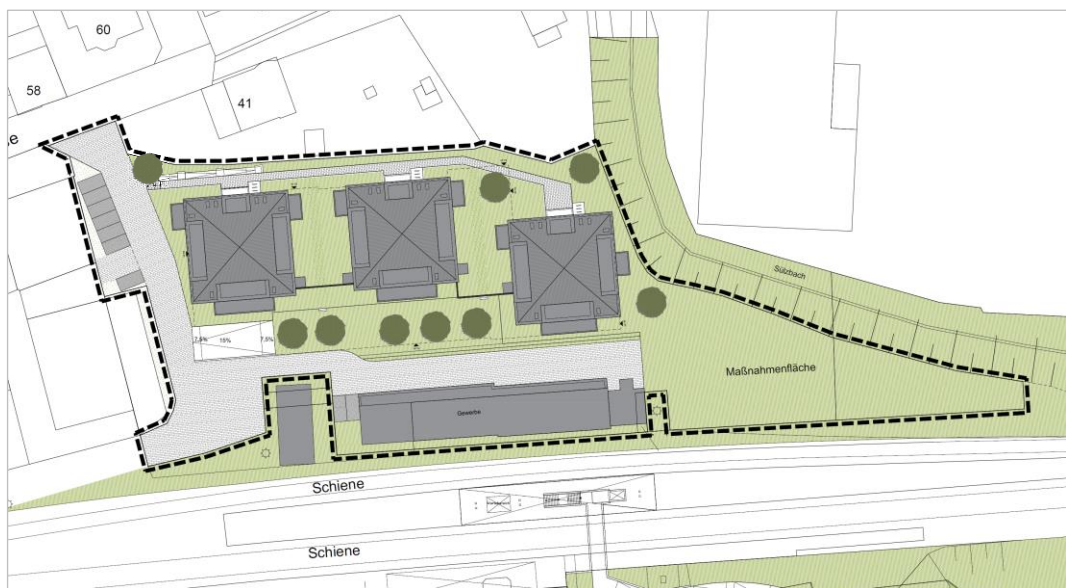
Topographisch besitzt das Plangebiet ein Nordwest-Südost-Gefälle. Die Höhen betragen ca. 97,00 m ü. NHN (Normalhöhennull) an der nordwestlichen Grenze und ca. 95,50 m ü. NHN an der südöstlichen Grenze des Geltungsbereichs. Daraus ergibt sich ein Höhenunterschied von ca. 1,50 m auf einer Distanz von ca. 180 m. Östlich außerhalb des Plangebietes fällt das Gelände weiter bis zum Bachlauf des Sülzbaches um ca. 7 m bis 8 m ab.

6 Städtebauliches Konzept

Das städtebauliche Konzept sieht im nördlichen Teil des Plangebiets die Errichtung von drei Gebäuden mit einer Mischnutzung aus Wohnen und Gewerbe sowie im südlichen Teil den Ausbau und die gewerbliche Nutzung des denkmalgeschützten Güterschuppens vor. Mit drei Vollgeschossen zuzüglich eines Staffelgeschosses fügen sich die Gebäude in die umgebende Bebauung ein. Die gemischtgenutzten Gebäude sollen auf einer gemeinsamen Tiefgarage errichtet werden. Die Tiefgaragendecke wird begrünt, sofern diese nicht von baulichen Anlagen überdeckt wird. Darüber hinaus sind Gärten mit Baum- und Strauchpflanzungen vorgesehen. Der bestehende denkmalgeschützte Güterschuppen wird mit seinem historischen Teil erhalten und in Abstimmung mit der Denkmalschutzbehörde saniert, sodass die verschiedenen Gebäudeteile der hohen Qualität des Gesamtensembles entsprechen. Dem Gebäude soll anschließend eine gewerbliche Nutzung zugeführt werden (siehe Abbildung 6).

Durch das Vorhaben werden Mauereidechsenlebensräume in Anspruch genommen. Im Vorgriff auf die Umsetzung der Planung ist deshalb eine Umsiedlung der Mauereidechsen in eine vorher hergerichtete Ausgleichsfläche erforderlich. Dementsprechend soll im Osten des Plangebiets, durch die Anlage von Habitatstrukturen, ein geeigneter und dauerhaft verfügbarer Lebensraum für Mauereidechsen geschaffen werden. Die Inanspruchnahme der Mauereidechsenlebensräume kann damit im räumlichen Zusammenhang und im Verbreitungsgebiet der lokalen Population ausgeglichen werden.

Abbildung 6: Städtebauliches Konzept (Abbildung unmaßstäblich, Karl Dudler Architekten, 2021)



Schallschutzkonzept

Aufgrund der Lage an der rechtsrheinischen Bahnstrecke wirken Schallimmissionen durch den Schienenverkehr auf das Plangebiet ein. In Bezug auf Gewerbelärmimmissionen bestehen Vorbelastungen durch einen westlich angrenzenden Schreinereibetrieb. Bereits früh im Planungsprozess wurde erkannt, dass Aspekte des Schallschutzes eine wesentliche Randbedingung für die städtebauliche Konzeption und architektonische Ausgestaltung des Vorhabens darstellen. Dies wurde im Rahmen des Schallgutachtens bestätigt. Im Ergebnis werden die Orientierungswerte für Verkehrslärm gemäß DIN 18005 und die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV für Mischgebiete am Tag sowie in der Nacht flächendeckend im Geltungsbereich überschritten. Hinsichtlich des Gewerbelärms wird der zulässige Immissionsrichtwert der TA Lärm für ein Mischgebiet eingehalten.

Unter Zugrundelegung dieser Erkenntnisse wurde ein städtebauliches Konzept mit umfassenden Schallschutzmaßnahmen entwickelt, die als zeichnerische und textliche Festsetzungen in den Bebauungsplan integriert wurden. Zum Schutz der Wohn-, Schlaf- und Arbeitsräume sowie der Außenwohnbereiche sieht das Konzept Lärmschutzwände zwischen den drei Gebäudekörpern mit einer Höhe von 9,00 m vor. Die dahinterliegenden West- und Ostfassaden werden somit gegenüber dem Schienenverkehrslärm abgeschirmt. Zur Gewährleistung der Transparenz und zur Minimierung von Verschattungseffekten ist vorgesehen, die erforderlichen Lärmschutzwände als durchsichtige Wandscheiben auszuführen (siehe Abbildung 6).

Für die Außenwohnbereiche, die nicht ausreichend durch die Lärmschutzwände geschützt werden können, ist eine Verglasung der Terrassen, Balkone und Loggien mit entsprechenden verschiebbaren Glaselementen an der Süd-, West- und Ostfassade der Gebäude vorgesehen. Darüber hinaus werden spezifische Anforderungen an den baulichen Schallschutz der Außenbauteile von schutzbedürftigen Räumen gestellt. Für Schlafräume sind fensterunabhängige schallgedämmte Lüftungseinrichtungen zu installieren, die eine Belüftung der Räume ermöglichen, ohne das Fenster öffnen zu müssen.

Mit der beabsichtigten gewerblichen Nutzung des Güterschuppens kann im Bereich unmittelbar an der Bahnstrecke die Errichtung schutzbedürftiger Aufenthaltsräume vermieden werden.

Mit der Umsetzung des Schallschutzkonzeptes können gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse im Plangebiet gewährleistet werden.

Erschließung

Die äußere Erschließung erfolgt über die Wörthstraße im Norden. Im Inneren des Plangebietes werden die Nutzungen über eine Stichstraße erschlossen. Für die innere Erschließung des Gebietes werden überwiegend bereits versiegelte Flächen genutzt, um die Inanspruchnahme bisher unversiegelter Flächen zu reduzieren. Durch die Lage direkt am Bahnhof Eltville ist das Plangebiet optimal an den öffentlichen Personennahverkehr angebunden (siehe Abbildung 5). Der Bahnhof, der Lebensmittel-Discounter und die angrenzenden Nutzungen sind in wenigen Minuten fußläufig erreichbar.

Die für die Gebäude erforderlichen Stellplätze werden in der geplanten Tiefgarage und in der Außenanlage nachgewiesen. Die Ein- und Ausfahrt der Tiefgarage erfolgt von der Wörthstraße im Norden. Zudem sollen Stellplätze mit Ladestationen für Elektroautos installiert werden.

Im Zuge der besseren Anbindung des Bahnhofes zu dem nördlich des Plangebiets gelegenen Stadtteil plant die Stadt Eltville eine Personenunterführung der Bahngleise sowie eine fuß- und radläufige Verbindung zur Wörthstraße / Taunusstraße.

Entwässerung

Es wurde ein Entwässerungskonzept erstellt, das Gegenstand der Anlage 5 ist. Dieses wurde fachbehördlich mit der Oberen Wasserbehörde Regierungspräsidium Darmstadt, der Unteren Wasserbehörde des Rheingau-Taunus-Kreises sowie dem Abwasserzweckverband Oberer Rheingau abgestimmt und kann wie folgt zusammengefasst werden:

Aufgrund der Bodenbelastungen durch die Auffüllung ist eine gezielte entwässerungstechnische Versickerung von Regenwasser nicht möglich. Somit ist eine vollständige Bewirtschaftung der Niederschlagsabflüsse vor Ort nicht realisierbar.

Deshalb ist vorgesehen die westliche Verkehrsfläche über den bestehenden Mischwasserkanal ungedrosselt in die öffentliche Mischwasserkanalisation in der nördlich verlaufenden Wörthstraße zu entwässern.

Das anfallende Niederschlagswasser im östlichen Teilbereich des Plangebiets (Gebäude, Güterschuppen, Wegeflächen), das nicht auf dem Grundstück bewirtschaftet werden

kann, soll entsprechend den Vorgaben der Oberen Wasserbehörde über einen Retentionsspeicher gedrosselt auf maximal 5 l/s in den östlich angrenzenden Sülzbach eingeleitet werden. Die Bemessung des erforderlichen Retentionsspeichers erfolgt auf Grundlage des städtebaulichen Konzeptes. Im Rahmen einer beispielhaften Vorbemessung ergibt sich bei Realisierung eines Mansarddaches und einem Abfluss von 5 l/s für ein 5-jährliches Regenereignis ein erforderliches Retentionsspeichervolumen von ca. 54 m³. Bei Realisierung eines extensiv begrünten Flachdaches mit einer Aufbaudicke ≥ 10 cm ergibt sich ein erforderliches Retentionsspeichervolumen von ca. 30 m³.

Darüber hinaus werden Fußwege und oberirdische PKW-Stellplätze mit wasserdurchlässigen Belägen hergestellt.

7 Festsetzungen des Bebauungsplans

7.1 Art der baulichen Nutzung

Entsprechend der vorhandenen gemischten Nutzungsstruktur im Umfeld des Plangebiets wird eine Mischnutzung innerhalb des Geltungsbereichs angestrebt und ein Mischgebiet gemäß § 6 BauNVO festgesetzt. Den Darstellungen des im Verfahren befindlichen Flächennutzungsplanes der Stadt Eltville am Rhein wird entsprochen. Das Mischgebiet dient dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören. Im Mischgebiet werden Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungsstätten ausgeschlossen. Gartenbaubetriebe und Tankstellen werden ausgeschlossen, da beide Betriebsarten aufgrund ihrer städtebaulichen Ausprägung, ihres Flächenbedarfs und ihrer Verkehrserzeugung nicht mit der gemischten Nutzung aus Wohnen und gewerblichen Nutzungen vereinbar sind. Das Störpotenzial hinsichtlich Geruchs- und Lärmimmissionen kann zudem zu Konflikten mit Wohnnutzungen im Gebiet sowie dessen Umfeld führen. Vergnügungsstätten können sich negativ auf die städtebauliche Qualität eines Gebietes auswirken (Trading-Down-Effekt) und werden zur Sicherstellung eines hochwertigen städtebaulichen Erscheinungsbilds ausgeschlossen.

7.2 Maß der baulichen Nutzung

Im Mischgebiet wird entsprechend dem städtebaulichen Konzept eine maximal zulässige Grundflächenzahl (GRZ) von 0,45 und eine Geschossflächenzahl (GFZ) von 1,0 festgesetzt. Eine Überschreitung der festgesetzten GRZ durch Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen sowie bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche ist gemäß § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO bis 0,8 zulässig. Hierbei sind Tiefgaragendecken, die nicht von baulichen Anlagen überdeckt werden mit einer Vegetationstragschicht zu versehen und zu begrünen.

Die Festsetzung der zulässigen Vollgeschosse und der maximal zulässigen Gebäudehöhen erfolgt differenziert für die jeweiligen Baufenster. Unter Berücksichtigung der umgebenden Bebauung werden für die drei Nutzungsgemischten Gebäude maximal drei Vollgeschosse und eine maximale Gebäudehöhe von 16,00 m (112,00 m ü. NHN) festgesetzt. Die Kubatur des denkmalgeschützten Güterschuppens wird mit der Festsetzung von maximal einem Vollgeschoss und einer maximalen Gebäudehöhe von 6,50 m (102,50 m ü. NHN) gesichert.

Die Festsetzung zur Überschreitung der maximal zulässigen Oberkante baulicher Anlagen durch untergeordneten Bauteile bzw. technischen Dachaufbauten stellt sicher, dass keine unmaßstäblich wirkenden Dachaufbauten entstehen, die das städtebauliche Erscheinungsbild beeinträchtigen können. Darüber hinaus sind die Dachaufbauten mit einem Rücksprung von den Außenwänden auszubilden, um ihre Einsehbarkeit aus dem öffentlichen Raum zu verringern.

Im Zusammenwirken von festgesetzter GRZ, GFZ, der Begrenzung der Vollgeschosse und der Höhe baulicher Anlagen wird für das Mischgebiet eine angemessene Höhenentwicklung sowie eine angemessene städtebauliche Dichte erzielt.

7.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen

Für das Mischgebiet wird die offene Bauweise nach § 22 Abs. 2 BauNVO festgesetzt. Gemäß dem städtebaulichen Konzept wird eine Offenheit in der städtebaulichen Struktur des Gebietes angestrebt, die sich optisch in den bestehenden Siedlungskörper einfügt. Die gemäß § 23 BauNVO festgesetzten Baufenster entsprechen dem städtebaulichen Konzept.

7.4 Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen

Für die vollständige Unterbringung der notwendigen Stellplätze für die geplanten Nutzungen auf dem Baugrundstück ist die Errichtung von Garagen und einer Tiefgarage erforderlich. Diese werden mit der Festsetzung von Flächen für Stellplätze und Garagen bauplanungsrechtlich gesichert.

7.5 Geförderter Wohnungsbau

Im Sinne einer sozialen Durchmischung wird das Ziel verfolgt, bedarfsgerechten und bezahlbaren Wohnraum für alle Bevölkerungs- und Einkommenschichten zu schaffen. Zur Gewährleistung dieses Ziels sind mindestens 15 Prozent der neu entstehenden Wohnungen so zu errichten, dass sie den Anforderungen der sozialen Wohnraumförderung des Landes Hessen entsprechen. Ein Förderzwang ergibt sich aus der Festsetzung jedoch nicht. Die Festsetzung regelt lediglich, dass die baulichen Voraussetzungen für eine eventuelle Förderung gewährleistet werden.

7.6 Verkehrsflächen

Mit der Festsetzung einer privaten Straßenverkehrsfläche wird die Erschließung über die Wörthstraße im Norden gesichert. Die Lage der Ein- und Ausfahrt der Tiefgarage wird mit der Festsetzung eines Ein- und Ausfahrtsbereiches räumlich fixiert.

7.7 Private Grünflächen

Die privaten Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Spielplatz“ dienen der Errichtung wohnungsnaher Spielflächen für die neuen Bewohner des Gebiets. Die festgesetzten Spielplatzflächen unterstützen die Identifizierung der Bewohner mit dem Gebiet und leisten damit einen Beitrag zur Selbstverpflichtung der Stadt Eltville als kinderfreundliche Kommune.

7.8 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Reduzierung der Versiegelung

Durch die Verwendung von wasserdurchlässigen Belägen kann die Niederschlagsversickerung in eingeschränktem Umfang erhalten und die Grundwasserneubildung weiterhin ermöglicht werden. Im Bebauungsplan ist deshalb festgesetzt, dass Fußwege und oberirdische PKW-Stellplätze mit versickerungsfähigen Belägen herzustellen sind.

Anbringen künstlicher Quartiere für Vögel und Fledermäuse

Die Inanspruchnahme von Brutplätzen der Vogelarten Haussperling und Hausrotschwanz sowie von potenziellen Quartiersmöglichkeiten für Fledermäuse wird durch die im Plangebiet festgesetzten Ausgleichsmaßnahmen gemäß dem zum Bebauungsplan erstellten artenschutzrechtlichen Fachbeitrag kompensiert.

Errichtung eines Ersatzlebensraumes für Mauereidechsen (CEF-Maßnahme)

Durch die Realisierung des Bebauungsplans werden Teile der Fortpflanzungs- und Ruhestätten der Mauereidechse in Anspruch genommen. Im Vorfeld der Realisierung der Planung ist deshalb eine Umsiedlung der Tiere und die Kompensation der beanspruchten

Lebensräume erforderlich, um Verstöße gegen die artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände gemäß § 44 BNatSchG zu vermeiden. Zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität der Mauereidechsenpopulation wird ein Ersatzlebensraum im Osten des Geltungsbereichs geschaffen, in den die Mauereidechsen umgesiedelt werden (CEF-Maßnahme). Innerhalb dieser Fläche ist zur Sicherung einer künftigen Fuß- und Radwegeverbindung die Anlage von Wegen mit einer Gesamtfläche von maximal 250 m² zulässig.

7.9 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen

Die private Straßenverkehrsfläche ist mit einem Gehrecht und einem Fahrrecht für Radfahrer zugunsten der Allgemeinheit zu belasten. Mit der Festsetzung wird die fuß- und radläufige Verbindung vom Bahnhof Eltville zur Wörth- und Taunusstraße planungsrechtlich gesichert.

7.10 Bauliche Maßnahmen für die Erzeugung, Nutzung oder Speicherung von Strom, Wärme oder Kälte aus erneuerbaren Energien

Im Hinblick auf den Ausbau erneuerbarer Energien sowie einer sparsamen Energienutzung wird festgesetzt, dass Flachdächer ab einer Fläche von 20 m² zu mindestens 60 Prozent mit Anlagen zur Nutzung von Solarenergie auszustatten sind. Carports, Garagen und Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind hiervon ausgenommen. Die Anlagen zur Nutzung von Solarenergie sind mit der Dachbegrünung zu kombinieren. Aus der Kombination können sich zahlreiche Synergieeffekte ergeben: Die Dachbegrünung sorgt für eine niedrigere Umgebungstemperatur, wodurch der Wirkungsgrad der Anlage und somit der solare Energieertrag steigt. Im Gegenzug entstehen durch die von den Modulen ausgehende Verschattung wechselnde Standortbedingungen (unterschiedliche Sonneneinstrahlung und Feuchtigkeitsverhältnisse), die zu einer Zunahme der Artenvielfalt von Flora und Fauna beitragen können. Die Festsetzung dient damit der Berücksichtigung von Erfordernissen des Klimaschutzes im Sinne des § 1a Abs. 5 BauGB.

Die Festsetzung zur verpflichtenden Errichtung von Anlagen zur Gewinnung von Solarenergie bilden keine Ermächtigungsgrundlage für die Festsetzung eines Anschluss- und Nutzungszwangs, da nur bodenrechtlich relevante Vorgaben im Bebauungsplan getroffen werden können. Es besteht jedoch die Möglichkeit die oben genannten Regelungen ebenso wie die Nutzung der Anlagen in einem städtebaulichen Vertrag zu regeln.

7.11 Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Geräusche

Mit den zeichnerischen und textlichen Festsetzungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Geräusche wird das dem Bebauungsplan zugrundeliegende Schallschutzkonzept umgesetzt und die Verträglichkeit der geplanten Nutzungen mit den vorhandenen Schallimmissionen hergestellt. Die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse werden damit gewährleistet (siehe Kapitel 6 und Anlage 1).

Die Festsetzungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Geräusche gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB umfassen:

- Errichtung von zwei Lärmschutzwänden mit einer Mindesthöhe von 9,00 m zwischen den Gebäuden,
- Festsetzungen nach DIN 4109-1:2018-01 – Anforderungen an Außenbauteile von schutzbedürftigen Räumen,
- Fensterunabhängige schallgedämmte Lüftungseinrichtung,
- Verglasung der Außenwohnbereiche.

Von den Festsetzungen kann im Einzelfall abgewichen werden, wenn sich für das konkrete Objekt im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens oder durch Nachfolgenormen geänderte Anforderungen an den baulichen Schallschutz ergeben.

7.12 Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Die festgesetzten Baumpflanzungen dienen der Durchgrünung und optischen Aufwertung des Plangebiets. Die Festsetzung von Mindestpflanzqualitäten unterstützt die zügige Begrünung und Raumwirkung der Gehölze.

7.13 Nachrichtliche Übernahmen

Das festgesetzte Überschwemmungsgebiet des Sülzbaches sowie der 5 m breiter Gewässerrandstreifen, der sich ab der ausgeprägten Oberkante der Betonufermauer bemisst, wurden nachrichtlich in die Planzeichnung aufgenommen.

7.14 Bauordnungsrechtliche und gestalterische Festsetzungen

Dachform und Dachbegrünung

Die festgesetzten Sattel- und Mansarddächer tragen der vorhandenen Dachlandschaft im städtebaulichen Umfeld des Plangebietes Rechnung, welche durch geneigte Dächer, insbesondere Satteldächer, geprägt wird. Darüber hinaus sind Flachdächer zulässig. Mit der Festsetzung von Flachdächern kann flächeneffizient Wohnraum geschaffen werden. Flachdächer ermöglichen zudem eine Dachbegrünung, die sich positiv auf die Regenwasserrückhaltung, die Wärmedämmung bzw. Kühlung von Gebäuden, das Mikroklima und das städtebauliche Erscheinungsbild auswirkt. Zudem werden Lebensräume für Tiere und Pflanzen geschaffen. Flachdächer mit einer zusammenhängenden Fläche ab 20 m² sind deshalb extensiv zu begrünen.

Fassadenbegrünung

Ebenso wie mit Dachbegrünungen gehen mit Fassadenbegrünungen positive Effekte, z.B. hinsichtlich des Gebäudeklimas, der optischen Aufwertung des Gebietes oder der Schaffung von Lebensräumen für Tiere und Pflanzen einher. Fassadenbegrünungen tragen zudem zur landschaftsgerechten Einbindung der baulichen Anlagen bei, weshalb Festsetzungen zur Begrünung von Fassaden getroffen werden.

Begrünung von baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche

Die Decken von Tiefgaragen sind zu begrünen, soweit diese nicht von baulichen Anlagen überdeckt werden. Damit werden Oberflächenwasserabflüsse minimiert, zur Durchgrünung des Plangebiets beigetragen und Lebensräume für Tiere und Pflanzen geschaffen.

Gestaltung der Grundstücksfreiflächen

Die Begrünung der nicht bebauten Grundstücksflächen bebaubarer Grundstücke wirkt sich eingriffsmindernd aus und trägt zur Durchgrünung des Plangebietes bei. Der Entstehung von Stein- und Schottergärten wird entgegengewirkt.

Werbeanlagen

Die unkontrollierte Aufstellung von Werbeanlagen kann das Straßen- und Ortsbild beeinträchtigen und die städtebauliche Qualität eines Gebietes verringern. Aus diesem Grund wird ein Gestaltungsrahmen für Werbeanlagen festgesetzt.

Blinkende und sich bewegende Werbeanlagen, Überdachwerbeanlagen sowie freistehende Werbeanlagen in Form von Werbepylonen und Werbetafeln werden ausgeschlossen, da sie eine besonders abstrahlende Wirkung entfalten und insbesondere in den Nachtstunden zu erheblichen Beeinträchtigungen des Stadt- und Landschaftsbildes führen können. Darüber hinaus werden Regelungen zur absoluten Größe von Werbeanlagen getroffen, die zur Erhaltung des städtebaulichen Erscheinungsbildes beitragen.

Anlagen zum Sammeln von Abfall

Abfallsammelanlagen können sich negativ auf das städtebauliche Erscheinungsbild auswirken, weshalb festgesetzt wird, dass Abfallsammelanlagen in bauliche Anlagen zu integrieren oder mit einem Sichtschutz zu umgeben sind.

Einfriedungen

Im Interesse der öffentlichen Sicherheit sowie der Sicherheit der auf dem Grundstück verkehrenden Personen wird festgesetzt, dass im Süden des Plangebietes entlang der Bahnstrecke Einfriedungen zum Bahngelände zu errichten sind. Ein Betreten der Bahnanlagen wird somit verhindert. Um die ebenerdige Passierbarkeit bodenlebender Tiere zu gewährleisten, ist die Einfriedung der Maßnahmenfläche in sockelloser Bauweise mit einer Bodenfreiheit von mindestens 10 cm zu errichten.

7.15 Hinweise

Folgende Belange wurden in die textlichen Hinweise zum Bebauungsplan aufgenommen:

- Archäologische Bodenfunde,
- Baudenkmalpflege,
- Kampfmittel,
- Artenschutz,
- Entwässerung.

8 Umweltbelange

8.1 Schutzgut Menschen, insbesondere die menschliche Gesundheit

Bestand

Das Plangebiet befindet sich im Zentrum der Stadt Eltville nördlich der rechtsrheinischen Bahnstrecke direkt gegenüber des Bahnhofs und wird im Norden durch Wohngebäude, im Osten durch einen Lebensmittel-Discounter, im Süden durch die Bahnstrecke Wiesbaden – Niederlahnstein und im Westen durch einenutzungsgemischten Gebäudekomplex begrenzt. Der Geltungsbereich umfasst eine brachgefallene Bahnfläche des ehemaligen Güterbahnhofs samt stillgelegter Gleisanlage, Güterschuppen und Garage. Demnach ist das Plangebiet durch Schallimmissionen vorbelastet. In Bezug auf Verkehrslärmimmissionen bestehen Vorbelastungen durch die südlich an den Geltungsbereich angrenzende Bahnstrecke. Hinsichtlich der Gewerbelärmimmissionen bestehen Vorbelastungen durch einen westlich angrenzenden Schreinereibetrieb.

Auswirkungen

Für das Bebauungsplanverfahren wurde ein Schallgutachten erstellt und ein Schallschutzkonzept für das Vorhaben entwickelt. Hierzu wird auf die Anlage 1 sowie Kapitel 6 verwiesen. Nachfolgend werden die Ergebnisse zusammenfassend dargestellt.

Verkehrslärmimmissionen

Die Orientierungswerte für Verkehrslärm gemäß DIN 18005 sowie die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV tags (06:00 Uhr bis 22:00 Uhr) sowie nachts (22:00 Uhr bis 06:00 Uhr) werden im Mischgebiet überschritten. Die fassadengenauen Beurteilungspegel können Tabelle 2 der Anlage 1 entnommen werden.

Angesichts der vorhandenen Schienenverkehrslärmimmissionen im Umfeld sowie der vergleichsweise kleinen Fläche des Plangebietes ist sicher auszuschließen, dass im Bereich der schutzbedürftigen Bestandsbebauung die vorhandenen Verkehrslärmimmissionen durch die Planungen relevant erhöht werden.

Es kann hingegen davon ausgegangen werden, dass durch die Abschirmwirkung der vorgesehenen Bebauung in Teilbereichen der nördlich angrenzenden Wohnnachbarschaft Lärminderungseffekte auftreten werden.

Gewerbelärmimmissionen

Immissionsrelevant hinsichtlich der Planung ist der westlich angrenzende Schreinereibetrieb in einem Hallenanbau des Gebäudekomplexes Taunusstraße 3 und 3a. Im Ergebnis wird der zulässige Immissionsrichtwert der TA Lärm für ein Mischgebiet durch die relevanten Betriebsgeräusche der Schreinerei um 6 dB(A) unterschritten. Von weiteren immissionsrelevanten Geräuschquellen ist derzeit nicht auszugehen. Darüber hinaus können Geräuschspitzen, die die zulässigen Immissionsrichtwerte tagsüber kurzzeitig um mehr als 30 dB(A) überschreiten, ausgeschlossen werden.

Im Zusammenhang mit der gewerblichen Nutzung der denkmalgeschützten ehemaligen Güterhalle ergibt sich auf der Ebene der Bauleitplanung kein Regelungsbedarf. Der Nachweis der Einhaltung der Immissionsrichtwerte gemäß TA Lärm wird im Rahmen des nachgeordneten Baugenehmigungsverfahrens erbracht.

Bei den auftretenden Immissionspegeln ergibt sich das Erfordernis, die schutzbedürftigen Innen- und Außenwohnbereiche durch zusätzliche passive Schallschutzmaßnahmen zu schützen. Die erforderlichen aktiven und passiven Schallschutzmaßnahmen werden in den textlichen und zeichnerischen Festsetzungen zum Bebauungsplan festgesetzt. Insgesamt können bei der Umsetzung des Schallschutzkonzeptes die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse im Geltungsbereich gewährleistet werden.

8.2 Schutzgut Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt

Für den Bebauungsplan wurden ein Fachbeitrag Artenschutz und ein Maßnahmenkonzept zur Umsiedlung der Mauereidechsen vom Büro Landschaftsökologie und Zoologie, Dipl.-Biol. Rudolf Twelbeck erstellt, die Gegenstand der Anlage 2 und 3 sind. Die Ergebnisse werden im Folgenden zusammenfassend dargestellt.

Bestand

Das Plangebiet umfasst eine brachgefallene Bahnfläche des ehemaligen Güterbahnhofs samt stillgelegter Gleisanlage, Güterschuppen und Garage. Die Gleisanlage ist überwiegend mit Sträuchern und Gehölzen bewachsen. Die überwachsenen Gleisanlagen bieten Vögeln, Reptilien und Insekten gute Bedingungen und sind potenziell als Fortpflanzungs- und Ruhestätten geeignet. Der denkmalgeschützte Güterschuppen und die Garage bieten potenziell Fledermäusen und Vögeln Fortpflanzungs- und Ruhestätten. Im Geltungsbereich kommen keine nach § 30 BNatSchG und § 13 HAGBNatSchG geschützten Biotoptypen und keine FFH-Lebensraumtypen gemäß Anhang I der FFH-Richtlinie vor. Ein Vorkommen europarechtlich und national streng geschützter Farn- und Blütenpflanzen, Moos- und Flechtenarten sowie Pilz- und Algenarten im Plangebiet ist auszuschließen.

Fledermäuse

Im Plangebiet wurde die Zwergfledermaus (*Pipistrellus pipistrellus*) nachgewiesen. Wenige Zwergfledermäuse nutzen die mit Gebüsch bestandene Umgebung der leerstehenden Gebäude als Jagdgebiete. Es wurden keine Aus- bzw. Einflüge von Fledermäusen in die leerstehenden Gebäude oder sonstige Quartiere festgestellt. Weiterhin konnten keine Transferrouten eruiert werden. Die Auswertung der Batcorder ergab, dass in allen Nächten nur Einzeltiere das Plangebiet auf der Nahrungssuche durchflogen. Fortpflanzungs- und Ruhestätten der Zwergfledermaus sind im Geltungsbereich nicht vorhanden. In dem denkmalgeschützten Güterschuppen wurden potenzielle Tagesquartiere bzw. Sommerquartierstrukturen in der Fassade festgestellt.

Vögel

Im Plangebiet wurden 15 Vogelarten nachgewiesen, davon 14 heimische und ein Neozoon, der Alexandersittich (*Psittacula eupatria*). Von diesen Vogelarten brüten sieben Arten (Zilpzalp, Mönchsgrasmücke, Amsel, Rotkehlchen, Hausrotschwanz, Haussperling, Buchfink) im Plangebiet und acht Arten (Alexandersittich, Saatkrähe, Rabenkrähe, Blau-meise, Kohlmeise, Star, Bachstelze, Stieglitz) nutzen den Geltungsbereich als Nahrungsgäste. Es wurden keine Baumhöhlen nachgewiesen, die als Brutmöglichkeit geeignet waren.

Reptilien

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans wurde die Mauereidechse (*Podarcis muralis*) nachgewiesen. Sie kommt mit einer geringen Populationsgröße von ca. 130 Individuen beinahe flächendeckend im Plangebiet vor. Die Habitatqualität des Plangebiets ist jedoch weitgehend suboptimal. Das Gebiet ist stark vermüllt und überwiegend versiegelt. Bei den Begehungen wurden nur sehr wenige Jungtiere festgestellt. Weitere Reptilienarten wurden nicht nachgewiesen.

Schmetterlinge

Das Plangebiet weist einen sehr geringen Bestand an Blütenpflanzen auf, die von Schmetterlingen zur Nektaraufnahme genutzt werden könnten. Es wurden wenige Einzel-exemplare von fünf weitverbreiteten, ungefährdeten Tagfalterarten nachgewiesen. Geschützte oder gefährdete Schmetterlingsarten kommen im Geltungsbereich nicht vor. Für streng geschützte Arten fehlen die geeigneten Raupennahrungspflanzen.

Sonstige streng geschützte Tierarten

Weitere streng geschützte Arten aus anderen Artengruppen kommen aufgrund mangelnder Habitatqualität im Plangebiet nicht vor.

Auswirkungen

Durch das Vorhaben werden die vorhandenen, aktuell mit Bäumen und Sträuchern bewachsenen Gleisanlagen sowie die befestigten Flächen entfernt und überbaut. Die vorhandene Garage wird abgebrochen sowie der denkmalgeschützte Güterschuppen im Süden des Plangebiets saniert und ausgebaut.

Fledermäuse

Durch die Realisierung des Bebauungsplans werden potenzielle Tagesquartiere bzw. Sommerquartierstrukturen von Fledermäusen in dem Güterschuppen in Anspruch genommen. Zur Vermeidung der artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände gemäß § 44 BNatSchG, sind die Gebäude außerhalb der Aktivitätszeit von Fledermäusen, in der Zeit vom 01. Oktober bis 28./29. Februar, zu sanieren. Sollten die Gebäude mit den potenziellen Quartiersmöglichkeiten in der Aktivitätszeit der Fledermäuse saniert oder abgebrochen werden, sind vor Beginn der Baumaßnahmen diese auf Besatz zu überprüfen und je nach Ergebnis das weitere Vorgehen mit der zuständigen Naturschutzbehörde abzustimmen. Weiterhin sind für die entfallenden Spaltenquartiere insgesamt fünf künstliche Quartiersmöglichkeiten an den neuen Gebäuden und/oder an dem Güterschuppen anzubringen und dauerhaft funktionsfähig zu halten. Bei Einhaltung der vorgenannten Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen ist kein Verstoß gegen die artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG zu erwarten.

Vögel

Durch die Realisierung des Bebauungsplans werden die Brutplätze des Haussperlings und des Hausrotschwanzes in dem Güterschuppen in Anspruch genommen. Um das Eintreten der artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände gemäß § 44 BNatSchG zu vermeiden, sind die Gehölze außerhalb der Vogelbrutzeit, in der Zeit vom 01. Oktober bis zum

28./29. Februar, zu entfernen. Die Gebäude sind außerhalb der Vogelbrutzeit, in der Zeit vom 01. Oktober bis 28./29. Februar, zu sanieren oder rückzubauen. Ist dies nicht möglich, ist eine erneute Überprüfung vor Beginn der Baumaßnahmen notwendig. Je nach Ergebnis der Überprüfung ist das weitere Vorgehen mit der zuständigen Naturschutzbehörde abzustimmen. Für die in Anspruch genommenen Brutmöglichkeiten von Haussperling und Hausrotschwanz in dem Güterschuppen sind insgesamt vier Nisthilfen für Nischenbrüter an den neuen Gebäuden und/oder an dem Güterschuppen anzubringen und dauerhaft funktionsfähig zu halten. Mit der Umsetzung der vorgenannten Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen ist kein Verstoß gegen die Verbotstatbestände im Sinne des § 44 BNatSchG zu erwarten.

Die Vogelarten Saatkrähe, Star und Stieglitz nutzen das Plangebiet als Nahrungsgäste, ihre Fortpflanzungsstätten befinden sich in den Gehölzen und Gebäuden der Umgebung. Ein Verstoß gegen die Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG ist durch die Realisierung des Bebauungsplans nicht zu erwarten.

Reptilien

Mit der Realisierung des Bebauungsplans werden Teile der Fortpflanzungs- und Ruhestätten der Mauereidechse in Anspruch genommen. Um das Eintreten von Verbotstatbeständen nach § 44 BNatSchG zu verhindern, sind die Mauereidechsen in einen vor der Umsiedelung hergestellten Ersatzlebensraum umzusiedeln (CEF-Maßnahme). Als Ersatzlebensraum ist die ca. 1.000 m² große Ausgleichsfläche im Osten des Geltungsbereichs durch geeignete Freistellung (Beseitigung der Vegetationsstrukturen, Mahd der Fläche) und das Einbringen von Habitatstrukturen (Errichtung von Totholzhaufen und einer Trockenmauer, Anbringen von Sandschüttungen, Ertüchtigung der Gleisanlage) dauerhaft anzulegen. Das Einwandern der Tiere in das Baugebiet nach erfolgter Umsiedelung soll durch das Errichten einer Überwanderungsbarriere verhindert werden (siehe Anlage 3). Unter Berücksichtigung der Umsetzung der Vermeidungs- und vorgezogenen Ausgleichsmaßnahmen werden keine Verbotstatbestände gemäß § 44 BNatSchG ausgelöst.

8.3 Schutzgut Boden und Fläche

Bestand

Der Geltungsbereich umfasst teil- und vollversiegelte, stark anthropogen überprägte Böden. Die natürlichen Bodenfunktionen sind bereits stark eingeschränkt.

Gemäß Schreiben des Kampfmittelräumdienstes des Landes Hessen (Regierungspräsidium Darmstadt) vom 03.09.2020 besteht für das Plangebiet kein begründeter Verdacht, dass mit dem Auffinden von Bombenblindgängern zu rechnen ist. Da auch sonstige Erkenntnisse über eine mögliche Munitionsbelastung dieser Fläche nicht vorliegen, ist eine systematische Flächenabsuche nicht erforderlich.

Es wurde ein Baugrund- und Gründungsgutachten sowie eine umwelttechnische Untersuchung erstellt, die Gegenstand der Anlage 4 sind. Nachfolgend werden die Ergebnisse zusammenfassend dargestellt.

Im Geltungsbereich wurde ab Geländeoberkante (GOK) bzw. unterhalb der teilweise vorhandenen Oberflächenbefestigung aus Betonpflaster zunächst aufgefülltes Material aufgeschlossen, das sehr heterogen zusammengesetzt ist. Neben Gleisschotter (Basaltschotter) handelt es sich bei den Auffüllungen zumeist um grob- bis gemischtkörnige Bodenarten mit Beimengungen an Ziegel, Schlacke, Beton, Kohle sowie vereinzelt Keramik, Glas und Mörtelresten. Insgesamt reicht die Auffüllung bei 9 der 13 Rammkernsondierungen (RKS) bis zur Endteufe bei 8,0 m. In drei RKS wurde unterhalb der Auffüllung quartärer Schluff aufgeschlossen. Hierbei handelt es sich um Löss bzw. Lösslehm, der als sandiger bis stark sandiger, schwach toniger bis toniger, schwach kiesiger bis kiesiger Schluff anzusprechen ist. Als unterstes Schichtglied wurde in zwei RKS, jeweils bis zur Endteufe, quartärer sandiger Kies bzw. schluffiger, kiesiger Sand angetroffen.

Gemäß Auskunft des Regierungspräsidiums Darmstadt, Abteilung Arbeitsschutz und Umwelt Wiesbaden liegt für das Grundstück ein Eintrag im Altflächen-Informationssystem (ALTIS) unter der Nr. 439.003.010-001.324 vor. Das Grundstück ist demnach Teil des Altstandortes „Bahnhof Eltvile“. Das Gefährdungspotential wird aufgrund der angegebenen Branchenklassen als hoch eingestuft.

Im Jahr 2015 wurden auf dem Projektareal bereits umwelttechnische Untersuchungen durchgeführt. Demnach wurde in der Auffüllung keine Überschreitungen der Prüfwerte für den Wirkungspfad Boden-Mensch (Nutzungsart: Wohngebiet) festgestellt. Zur Verifizierung bzw. Ergänzung der vorliegenden Untersuchungsergebnisse wurden weitere umwelttechnische Untersuchungen an der Auffüllung, dem Gleisschotter sowie dem gewachsenen Boden durchgeführt. In der Auffüllung konnten erneut verschiedene Schwermetalle und hier insbesondere Quecksilber sowie Polyzyklische Aromatische Kohlenwasserstoffe (PAK) nachgewiesen werden. Die Mischprobe des Gleisschotters wurde auf die bahntypischen Herbizide analysiert. Hierbei konnte AMPA, ein Abbauprodukt von Glyphosat, in geringer Konzentration nachgewiesen werden.

Auswirkungen

Bei dem Vorhaben handelt es sich um eine Maßnahme der Innenentwicklung im Sinne einer Wiedernutzbarmachung von Flächen sowie der Nachverdichtung. Dem Planungsleitsatz des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden gemäß § 1a Abs. 2 BauGB wird somit entsprochen. Durch die Aufstellung des Bebauungsplans wird eine Versiegelung der Flächen in der Größenordnung von ca. 5.200 m² planungsrechtlich ermöglicht. Durch das Vorhaben werden jedoch bereits stark anthropogen überprägte, überwiegend teil- und vollversiegelte Flächen in Anspruch genommen. Im Bereich versiegelter Flächen kommt es zu einem Verlust von Bodenfunktionen, sofern die Flächen nicht bereits im Bestand versiegelt sind. Da der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB aufgestellt wird, ist die Eingriffsregelung nicht anzuwenden. Es sind jedoch grünordnerische Festsetzungen wie Baumpflanzungen, die Begrünung der Tiefgaragendächer und Grundstücksfreiflächen sowie Dach- und Fassadenbegrünung vorgesehen, die sich eingriffsmindernd auswirken und zur Durchgrünung und gestalterischen Aufwertung des Plangebietes beitragen. Die Maßnahmen tragen darüber hinaus den Belangen des Klimaschutzes und der Klimaanpassung Rechnung.

Hinsichtlich der schadstoffbelasteten Auffüllung sind notwendige Maßnahmen mit der zuständigen Bodenschutzbehörde abzustimmen. Erhebliche Auswirkungen auf das Schutzgut sind nicht zu erwarten.

8.4 Schutzgut Wasser

Bestand

Das Plangebiet befindet sich außerhalb von Heilquellen- und Trinkwasserschutzgebieten sowie gesetzlichen Überschwemmungsgebieten (HVBG, 2021). Im Geltungsbereich existieren keine Oberflächengewässer. Das nächstgelegene Oberflächengewässer ist der westlich an den Geltungsbereich angrenzende Sülzbach, von dem ein 5 m breiter Gewässerrandstreifen ausgeht und für den ein Überschwemmungsgebiet festgesetzt ist (siehe Abbildung 5). Gemäß Stellungnahme des Regierungspräsidiums Darmstadt, Abteilung Umwelt Wiesbaden, Dezernat IV/WI 41.2 Oberflächengewässer vom 30.03.2021 im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung bemisst sich der 5 m breite Gewässerrandstreifen ab der ausgeprägten Oberkante der Betonufermauer. Der außerhalb des Geltungsbereiches verlaufende Gewässerrandstreifen wurde nachrichtlich in die Planzeichnung aufgenommen (siehe Karte 1).

Aufgrund der Bodenbelastungen durch die Auffüllung ist eine gezielte entwässerungstechnische Versickerung von Regenwasser nicht möglich. Somit ist eine vollständige Bewirtschaftung der Niederschlagsabflüsse vor Ort nicht realisierbar.

Durch die bestehende Versiegelung ist das Wasserrückhaltevermögen, die Versickerungsfähigkeit des Untergrunds für Niederschlagswasser und die Grundwasserneubildung bereits eingeschränkt.

Auswirkungen

Aufgrund der Flächenversiegelung kommt es zu einer Verschärfung des Oberflächenwasserabflusses. Durch die Realisierung eines Retentionsspeichers, die Verwendung von wasserdurchlässigen Materialien im Plangebiet und durch grünordnerische Festsetzungen wie Baumpflanzungen, Begrünung der Tiefgaragendächer und Grundstücksfreiflächen sowie Dach- und Fassadenbegrünung wird das Wasserrückhaltungs- und versickerungspotenzial erhalten bzw. gesteigert und der Verschärfung des Oberflächenabflusses entgegengewirkt. Erhebliche Auswirkungen auf das Schutzgut sind nicht zu erwarten.

Es wurde ein Entwässerungskonzept erstellt, das Gegenstand der Anlage 5 ist.

Die westliche Verkehrsfläche wird über den bestehenden Mischwasserkanal ungedrosselt in die öffentliche Mischwasserkanalisation in der nördlich des Plangebiets verlaufenden Wörthstraße entwässert. Das anfallende Niederschlagswasser im östlichen Teilbereich des Plangebiets, das nicht auf dem Grundstück bewirtschaftet werden kann, wird entsprechend den Vorgaben der Oberen Wasserbehörde über einen Retentionsspeicher gedrosselt auf maximal 5 l/s in den östlich angrenzenden Sülzbach eingeleitet (siehe Anlage 5).

Im Plangebiet entsteht ein Wasserbedarf für voraussichtlich insgesamt 42 Wohn- und Gewerbeeinheiten mit einem Spitzenzapfvolumen von ca. 3 l/s. Gemäß Schreiben der Rheingauwasser GmbH vom 26.11.2021 ist in der Wörthstraße ein Ruhedruck von ca. 5 bar vorhanden und der Anschluss der geplanten Gebäude somit möglich. Des Weiteren kann für das Gebiet eine ausreichende Löschwassermenge von 96 m³/h für einen Zeitraum von 2 Stunden in der Wörthstraße bereitgestellt werden.

8.5 Schutzgut Klima / Luft

Bestand

Bedingt durch die verdichtete, innerstädtische Lage ist das Plangebiet klimatisch und lufthygienisch vorbelastet. Südlich an den Geltungsbereich angrenzend verläuft die Bahnstrecke Wiesbaden – Niederlahnstein, die eine Ventilationsbahn darstellt (siehe Abbildung 5).

Auswirkungen

Durch Realisierung des Bebauungsplans kommt es zur Versiegelung von Flächen und dem Verlust vorhandener Vegetationsstrukturen. Durch die grünordnerischen Festsetzungen wie Baumpflanzungen, die Begrünung der Tiefgaragendächer und Grundstücksfreiflächen sowie Dach- und Fassadenbegrünungen werden jedoch Vegetationsstrukturen im Plangebiet geschaffen, die sich positiv auf die lokalen Klimaverhältnisse im Sinne des Klimaschutzes und der Klimaanpassung auswirken können. Erhebliche Auswirkungen auf das Schutzgut sind nicht zu erwarten.

8.6 Schutzgut Landschaft

Bestand

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans befindet sich außerhalb von Landschaftsschutzgebieten (HLNUG, 2021). Das Plangebiet umfasst eine brachgefallene Bahnfläche des ehemaligen Güterbahnhofs samt stillgelegter Gleisanlage, Güterschuppen und Garage. Die Gleisanlage ist überwiegend mit Sträuchern und Gehölzen bewachsen. Der Geltungsbereich befindet sich gegenüber des Bahnhofs Eltville.

Auswirkungen

Im Geltungsbereich kommt es zu einer Veränderung des Stadtbildes. Die geplante Neubebauung wertet das brachliegende Grundstück städtebaulich auf. Die Gebäude fügen sich aufgrund der festgesetzten Vollgeschosse und Gebäudehöhen in das bestehende städtebauliche Umfeld ein. Darüber hinaus tragen die festgesetzten grünordnerischen Maßnahmen zu einer städtebaulich angemessenen Einbindung der baulichen Anlagen in das bestehende Ortsbild bei. Hinsichtlich des Schutzgutes Landschaft ergeben sich positive Effekte durch die Aufstellung des Bebauungsplans.

8.7 Schutzgut kulturelles Erbe- und sonstige Sachgüter

Bestand

Der östliche Gebäudeteil des im Bestand vorhandenen Güterschuppens aus Backstein (um 1860) steht unter Denkmalschutz (siehe Karte 1 und Abbildung 5). Südlich an den Geltungsbereich angrenzend befindet sich ein Stellwerksgebäude der Deutschen Bahn.

Gemäß Stellungnahme des Landesamtes für Denkmalpflege, Hessen Archäologie vom 16.03.2021 im Rahmen der frühzeitigen Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB, liegen im Plangebiet Hinweise für die Überreste einer neolithischen Siedlung mit bislang unbekannter Gesamtausdehnung vor.

Innerhalb des Geltungsbereichs befinden sich diverse Kabel der DB Kommunikationstechnik GmbH (DB KT). Sofern Baumaßnahmen die TK-Kabel/TK-Anlagen berühren, ist eine örtliche Einweisung durch einen Mitarbeiter der DB KT GmbH notwendig. Der Termin zur Kabeleinweisung ist mindestens 10 Werktagen vorher der DB KT GmbH schriftlich mitzuteilen. Darüber hinaus befinden sich Telekommunikationsleitungen der Deutschen Telekom Technik GmbH im westlichen und östlichen Randbereich des Geltungsbereichs sowie Stromversorgungseinrichtungen der Syna GmbH im Einmündungsbereich „Wörthstraße / private Straßenverkehrsfläche und im östlichen Geltungsbereich. Diese sind bei Bauarbeiten zu beachten.

Auswirkungen

Der denkmalgeschützte Güterschuppen wird mit seinem historischen Teil erhalten und in Abstimmung mit der Denkmalschutzbehörde saniert, sodass die verschiedenen Gebäudeteile der hohen Qualität des Gesamtensembles entsprechen.

Die Erreichbarkeit des Stellwerksgebäudes über die Flurstücke Nr. 27/26 und 27/27 wird durch die Festsetzung einer privaten Straßenverkehrsfläche und die Eintragung eines Wegerechts gewährleistet.

Hinsichtlich der Belange des Bodendenkmalschutzes und der Bodendenkmalpflege wird eine in Hessen zugelassene archäologische Fachfirma mit der Baubegleitung beauftragt. Sollten bei der Durchführung der vorgesehenen Arbeiten archäologische Funde oder Befunde entdeckt werden, sind diese umgehend der zuständigen Behörde zu melden und mit dieser die weitere Vorgehensweise abzustimmen. Erhebliche Auswirkungen auf das Schutzgut sind nicht zu erwarten.

9 Flächenbilanz

Tabelle 1: Übersicht über die Flächengrößen der einzelnen Flächennutzungen

Flächennutzung	Flächengröße [m ²]
Mischgebiet (MI)	ca. 5.210
• davon Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	ca. 1.000
Straßenverkehrsfläche	ca. 1.050
Private Grünfläche	ca. 240
Gesamtfläche des räumlichen Geltungsbereiches	ca. 6.500

10 Quellenverzeichnis

EISENBAHN-BUNDESAMT (2020): Freistellungsbescheid gemäß § 23 AEG für mehrere Flurstücke in der Stadt Eltville am Rhein im Landkreis Rheingau-Taunus-Kreis, Bahn-km 48,680 bis 48,880 der Strecke 3507 Wiesbaden Ost - N'lahnstein. Bonn.

HVBG – HESSISCHES LANDESAMT FÜR BODENMANAGEMENT UND GEOINFORMATION (2021): Geoportal Hessen. Internetseite: <https://www.geoportal.hessen.de/> (zuletzt abgerufen am 16.12.2021).

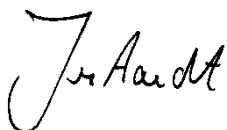
HLNUG – HESSISCHES LANDESAMT FÜR NATURSCHUTZ, UMWELT UND GEOLOGIE (2021): Hessisches Naturschutzinformationssystem (Natureg Viewer). Internetseite: <http://natureg.hessen.de/> (zuletzt abgerufen am 16.12.2021).

PLANUNGSVERBAND BALLUNGSRAUM FRANKFURT/RHEIN-MAIN UND REGIERUNGSPRÄSIDIUM DARMSTADT GESCHÄFTSSTELLE REGIONALVERSAMMLUNG (2010): Regionalplan Süd-hessen/Regionaler Flächennutzungsplan. Darmstadt.

STADT ELTVILLE AM RHEIN (1984): Flächennutzungsplan der Stadt Eltville. Eltville am Rhein.

STADT ELTVILLE AM RHEIN (2019): Vorentwurf zur Novellierung des Flächennutzungsplans, Arbeitskarte Stadtteil Eltville. Eltville am Rhein.

Mainz, den 16.12.2021



JESTAEDT + Partner