

ELTVILLE AM RHEIN
WEIN-, SEKT- UND ROSENSTADT

Bebauungsplan Nr. 108
„medicum Rheingau“

Begründung
14. Januar 2026

Stadt.
Quartier

Inhalt	Seite
Teil 1 . Städtebauliche Planung	4
1 Anlass, Erforderlichkeit und Ziele	4
2 Rahmenbedingungen und Planungsvorgaben.....	5
2.1 Lage des Plangebiets und räumlicher Geltungsbereich	5
2.2 Plangebiet und Umgebung.....	6
2.3 Übergeordnete Planung . Planungsrechtliche Situation	9
3 Städtebauliches Konzept	13
3.1 Rahmenbedingungen Städtebau und Architektur.....	13
3.2 Hochbauliche Planung.....	15
Teil 2 . Festsetzungen des Bebauungsplans.....	17
1 Art der baulichen Nutzung	17
2 Maß der baulichen Nutzung	18
3 Überbaubare Grundstücksflächen	19
4 Verkehrsflächen.....	20
5 Stellplätze und Garagen für Kraftfahrzeuge.....	20
6 Nebenanlagen.....	21
7 Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft; Erhalten und Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen.....	21
7.1 Maßnahmen zum Artenschutz.....	21
7.2 Flächen und Maßnahmen zum Anpflanzen und Erhalten von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	22
7.3 Allgemeine Bestimmungen.....	24
7.4 Ausführen befestigter Flächen	24
7.5 Rückhaltung und Ableitung von Niederschlagswasser	25
7.6 Maßnahmen zur Reduktion der bioklimatischen Belastung	25
8 Bauliche Maßnahmen für die Erzeugung, Nutzung oder Speicherung von Strom, Wärme oder Kälte aus erneuerbaren Energien	26
9 Örtliche Bauvorschriften.....	26
9.1 Einfriedungen.....	26
9.2 Gestaltung der Stellplätze für Kraftfahrzeuge sowie der Abstellplätze für Fahrräder	26
10 Werbeanlagen.....	27
11 Nachrichtliche Übernahmen.....	27
12 Hinweise.....	27

Teil 4 . Umweltplanung.....	28
1 Übersicht der Fachplanungen und Gutachten.....	28
2 Landschaftsplanung.....	28
2.1 Ermittlung und Beschreibung.....	28
2.2 Bewertung, Prognose und Maßnahmen.....	30
3 Artenschutz.....	30
3.1 Ermittlung und Beschreibung.....	30
3.2 Bewertung, Prognose und Maßnahmen.....	31
4 Bodenschutz.....	32
4.1 Ermittlung und Beschreibung.....	32
4.2 Bewertung, Prognose und Maßnahmen.....	32
5 Wasser.....	33
5.1 Ermittlung und Beschreibung.....	33
5.2 Bewertung, Prognose, Maßnahmen.....	33
6 Kultur- und Sachgüter.....	34
6.1 Ermittlung und Beschreibung.....	34
6.2 Bewertung, Prognose und Maßnahmen.....	34
7 Verkehr und Mobilität.....	35
7.1 Ermittlung und Beschreibung.....	35
7.2 Bewertung, Prognose und Maßnahmen.....	36
8 Schallschutz.....	38
8.1 Ermittlung und Beschreibung.....	38
8.2 Bewertung, Prognose und Maßnahmen.....	40
Teil 5 . Allgemeines, Verfahren.....	42
1 Verfahren.....	42
2 Rechtsgrundlagen.....	43

Teil 1 . Städtebauliche Planung

1 Anlass, Erforderlichkeit und Ziele

Das nördlich der Erbacher Straße in der Stadt Eltville am Rhein gelegene Baugrundstück hat eine Größe von ca. 0,95 ha. Hier soll ein Facharztzentrum realisiert werden, das “medicum Rheingau“. Die sich auf dem Grundstück befindlichen Gewerbeeinrichtungen wurden bisher von der Weinhandlung „Weinland Rheingau e. G.“ genutzt und bis auf den Verkaufsraum bereits aufgegeben. Die leerstehenden Bestandsgebäude werden im Zuge der Projektrealisierung abgebrochen. Für die Verwirklichung des Vorhabens entwickelt das St. Josefs-Hospital Wiesbaden gemeinsam mit der Weimer GmbH, einem mittelständischen Unternehmen aus der Bau- und Immobilienbranche, über die medicum Rheingau Projekt GmbH ein städtebauliches und bauliches Konzept. Da das gegenüberliegende Gebäude als Einzeldenkmal (Erbacher Straße 26) unter besonderem Schutz steht, erfolgt die Entwicklung der Konzeption in enger Abstimmung mit dem Landesamt für Denkmalpflege sowie der Unteren Denkmalschutzbehörde des Rheingau-Taunus-Kreises. Frühzeitige Gespräche ermöglichten es noch vor Aufstellung des Bebauungsplans, den Belangen von Baukultur und Denkmalpflege gerecht zu werden. Die Umsetzung des Projekts wird voraussichtlich in zwei Bauabschnitten stattfinden, um eine schrittweise Entwicklung des Areals zu gewährleisten.

Vor diesem Hintergrund sind übergeordnete Ziele der Planung:

- Die Revitalisierung des Areals und das Verhindern eines drohenden und andauernden Leerstands.
- Die Schaffung eines modernen Gesundheitsstandortes auf dem derzeit z. T. noch gewerblich genutzten Baugrundstück.
- Die Sicherung und Verbesserung der medizinischen und pflegerischen Gesundheitsversorgung im Rheingau.
- Das harmonische Einfügen des Neubaus hinsichtlich Kubatur und Höhenentwicklung, unter Berücksichtigung der Topografie und des gegenüberliegenden Einzeldenkmals.
- Die Gestaltung einer angemessenen Auftaktsituation in Richtung des Stadtteils Erbach.
- In diesem Zuge die Aufwertung der Straßenansicht durch die Ausbildung einer straßenbegleitenden Raumkante und die Schaffung einer ansprechenden, straßenbegleitenden Begrünung.
- Die Planung berücksichtigt ferner die Gestaltung qualitätvoller Freiräume und eine möglichst umlaufende Eingrünung.

Im Anschluss an umfangreiche Vorabstimmungen soll die Standortentwicklung bauplanungsrechtlich umgesetzt werden. Das Plangebiet liegt im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplans „Kappelhof“. Die Festsetzungen dieses Bebauungsplans waren seinerzeit unverkennbar auf die damalige Bestandssituation und die Nutzung als Sondergebiet Weinbau zugeschnitten worden. Da der bestehende Bebauungsplan insoweit einer zukunftsfähigen Weiterentwicklung des Areals entgegensteht, hat die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Eltville am Rhein am 30.06.2025 den Aufstellungsbeschluss für den eigenständigen Bebauungsplan Nr. 108 „medicum Rheingau“ gefasst. Es handelt sich um einen projektbezogenen Angebots-Bebauungsplan. Ergänzend ist zur Sicherung der städtebaulichen Ziele zwischen der Stadt Eltville am Rhein und der Vorhabenträgerin ein städtebaulicher Vertrag gemäß § 11 des Baugesetzbuchs (BauGB) zu schließen.

Unter Anwendung von § 13a BauGB kann der Bebauungsplan als Bebauungsplan der Innenentwicklung aufgestellt werden, sodass eine förmliche Umweltprüfung nicht durchgeführt werden muss (siehe Teil 5, Kap. 1). Von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB wurde abgesehen. Den berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange sowie den Nachbargemeinden wurde gemäß § 4 Abs. 2 bzw. § 2 Abs. 2 BauGB Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben. Ferner ist die Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB im Rahmen der formellen Beteiligung über die Planung informiert worden und hatte die Möglichkeit, hierzu Stellung zu nehmen.

2 Rahmenbedingungen und Planungsvorgaben

2.1 Lage des Plangebiets und räumlicher Geltungsbereich

Räumliche Lage und Abgrenzung des Geltungsbereichs

Die Stadt Eltville am Rhein ist im westlichen Teil des Rhein-Main-Gebiets, etwa 16 km von der Landeshauptstadt Wiesbaden entfernt, situiert. Die rheinland-pfälzische Landeshauptstadt Mainz liegt in einer Entfernung von knapp 25 km. Eltville ist die größte Stadt im Rheingau. Sie gliedert sich in die fünf Stadtteile Eltville, Erbach, Hattenheim, Martinsthal und Raenthal. Nordwestlich der Stadt Eltville am Rhein erstreckt sich die Gemeinde Kiedrich, östlich der Stadt die Gemeinde Walluf. Im Norden, abseits der Autobahn, liegen die beiden Stadtteile Raenthal und Martinstal.

Eltville befindet sich inmitten des landschaftlich und kulturell attraktiven Rheingaus und etabliert sich, insbesondere für Familien und Berufstätige im Rhein-Main-Gebiet, als ein attraktiver Wohnstandort mit ausgezeichnetem Naherholungsangebot. Der Rheingau ist für seine zwei Jahrtausende währende Weinkultur bekannt. Die symbiotische Verbindung aus Fluss-, Wein- und Naturlandschaft stellt einen Tourismusmagneten dar. Dabei zeichnet sich die Stadt Eltville durch ihre verkehrlich günstige Lage aus. Verkehrstechnisch durch B 42 und A 66 optimal angebunden liegt das Grundstück an der geografischen Schnittstelle zwischen dem Rüdeshheimer Krankenhaus und den Kliniken in Wiesbaden.

Das Plangebiet befindet sich im westlichen Bereich der Stadt Eltville am Rhein. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 108, „medicum Rheingau“ (siehe Abbildung auf der nachfolgenden Seite) wird wie folgt begrenzt:

- Im Norden durch die Flurstücke 41/2 und 31/30 (Grundstück Elektrofachhandel),
- im Osten durch Zu- und Abfahrt der Bundesstraße (B 42),
- im Süden durch die Flurstücke 33/2 (Grundstück Weingut „Knyphausen“), 42/3 und 42/7 sowie
- im Westen durch die Flurstücke 32/39 (Baumarkt) und 32/40.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 108 „medicum Rheingau“ umfasst neben dem Baugrundstück auch Teile der angrenzenden Kreisstraße „Erbacher Straße“ (K638) sowie den östlichen Straßenstich, über welchen die Gewerbegrundstücke erschlossen werden. Der Geltungsbereich beinhaltet demnach die Flurstücke 41/3, 42/5, 42/8 (teilw.) und 31/31, Flur 30, Gemarkung Eltville am Rhein, und weist eine Fläche von ca. 12.700 m² (ca. 1,3 ha) auf.

Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 108 „medicum Rheingau“

© Stadt.Quartier, basierend auf: Vermessungsgrundlage Post-Gärtner (Liegenschaftskataster)

2.2 Plangebiet und Umgebung

Das umgebende Ortsbild ist durch eine vielfältige Bebauungsstruktur geprägt. Im direkten Umfeld befinden sich Gewerbebetriebe, wie beispielsweise ein Baumarkt und ein Elektrobetrieb. Gegenüber liegt das Weingut Baron Knyphausen mit dazugehörigen Weinbauflächen. Von dort läuft eine weitere Abzweigung der Erbacher Straße auf den Rhein (etwa 500 m entfernt) zu.

Westlich und südwestlich des Baumarkts wird der örtliche Charakter von kleinteiligen Bebauungsstrukturen bestehend aus freistehenden Einzel-, Reihen- und Doppelhäusern im Wechsel mit Gewerbe- und Dienstleistungsbetrieben geprägt. Die Baustruktur wird durch zweigeschossige Gebäude mit Giebeldächern, Villenbauten und gewerblichen Flachbau gekennzeichnet. Dadurch entsteht eine bewegte Dachlandschaft, die durch Grünflächen bzw. private Gärten unterbrochen wird.

Im Norden verlaufen die Bahnschienen parallel zur Erbacher Straße und bilden eine lineare Abgrenzung zu den dahinter liegenden landwirtschaftlich genutzten Flächen. Das Agrarland wird durch ein vernetztes Wegesystem für Fußgänger, Radfahrer und landwirtschaftliche Fahrzeuge zerschnitten.

Die direkt östlich an den Geltungsbereich angrenzende Bundesstraße (B 42) ermöglicht eine schnelle Anbindung an die Landeshauptstadt Wiesbaden, das Rhein-Main-Gebiet und die Städte und Gemeinden im Rheingau, wie die Stadt Rüdesheim am Rhein.

In etwa dreizehn Gehminuten ist der Bahnhof in Erbach erreichbar. Dort verkehren Regional-Verkehrszüge in nahezu alle umliegenden Städte wie beispielsweise Appenheim, Budenheim oder Eltville.

Plangebiet und Umgebung



© Stadt.Quartier, basierend auf: Orthofoto der Hessischen Verwaltung für Bodenmanagement und Geoinformation

Die Erschließung erfolgt über eine Abzweigung der Erbacher Straße, die in einem Wendekreis mündet. Von dort aus werden ebenso der Elektrobetrieb und der Baumarkt angefahren. Der Großteil des Plangebiets ist durch Lagerhallen, Bürogebäude, Lagerflächen, Zufahrten oder Parkplätze versiegelt. Das Gelände ist durch Bodeneingriffe fast vollständig überformt. Lediglich im Osten und Süden des Baugrundstücks bestehen Grünflächen mit kleineren Gehölzanzpflanzungen. Die Winzergenossenschaft Weinland verlagert ihren Produktionsstandort, weshalb die bestehenden Hallen ihre Nutzung verlieren und im Zuge der Projektrealisierung abgebrochen werden.

Die Topografie des Plangebiets ist geprägt von einem Geländeanstieg in nördlicher Richtung. Der Höhenunterschied beträgt von der südlichen bis zur nördlichen Grundstücksgrenze etwa drei Meter. Um Wiederholungen zu vermeiden, wird hinsichtlich der Gehölzstrukturen auf die Bestandsaufnahme der vorhandenen Vegetation (Biotoptypen und Bäume) in Teil 4 dieser Begründung, Umweltplanung, Kapitel 2, verwiesen.

Technische Infrastruktur . Energieversorgung

Es ist davon auszugehen, dass die grundlegende technische Infrastruktur (Telekommunikation, Abwasser, Energieversorgung) aufgrund der bisherigen Nutzung durch die Weinland Rheingau e. G. vorhanden und somit die technische Erschließung gesichert ist.

Auf dem Grundstück befindet sich ein Mobilfunkmast (Vodafone). Der Umgang mit diesem Mast wird außerhalb des Bauleitplan-Verfahrens geklärt.

Das geplante Vorhaben bildet gemeinsam mit dem gegenüberliegenden denkmalgeschützten Gebäude den künftigen Ortseingang nach Erbach. Der historische Bau ist Teil der Gesamtanlage um den ehemaligen „Draiser Hof“.

Erbacher Straße 26–28 / „Hof Drais“, Weingut Baron zu Knyphausen¹

Im Jahr 1163 wurde der ehemalige Getreidespeicher des Kloster Eberbachs, ein historisch bedeutsamer Hof in der Kulturlandschaft Rheingau, erstmals erwähnt. Die ummauerte, rechteckigen Gutsanlage ist parkartig angelegt und teilweise mit Weinstöcken besetzt. Ein Teich mit Wasserlauf soll noch auf die Ursprungszeit des Hofes zurückgehen. Heute befindet sich das Areal im Familienbesitz des Freiherrn von Knyphausen. Ehemals frei in der Landschaft gelegen, grenzt der Draiser Hof heute an Wohngebiete und Gewerbe an. Heute finden auf dem Weingut diverse Events statt.

Das winkelförmige ehemalige Kelterhaus, welches aus dem Anfang des 19. Jahrhunderts stammt, liegt an der Nordostecke des Grundstücks und damit direkt gegenüber dem Plangebiet. Der Mittelrisalit war früher durch ein Giebeldreieck abgeschlossen. Das Gebäude wurde zwischenzeitlich modern umgestaltet und wird heute als kleines Gutshotel und Weinbistro genutzt.

Neben dem ehemaligen Kelterhaus befinden sich noch zwei weitere Gebäude. Das Herrenhaus ist ein zweigeschossiger Massivbau mit teilweise abgewalmten Schieferdach mit kleinen Gauben und einer regelmäßigen Gliederung in elf Fensterachsen. Das Kohlenhäusschen liegt östlich des Herrenhauses, die kleine quadratische Remise mit Walmdach stammt aus dem 18. Jahrhundert.

Nach Zerstörung während des 30-jährigen Krieges (etwa 1890) wurden die übrigen Wirtschaftsgebäude wieder aufgebaut und sind damit deutlich jünger.

Draiser Hof, Lageplan und Ansicht Rheinseite



© Landesamt für Denkmalpflege Hessen

¹ Landesamt für Denkmalpflege Hessen; Wiesbaden, Auszug aus der Denkmaltopografie, Band 1.1 Rheingautauuskreis, S. 164, Wiesbaden: 2014.

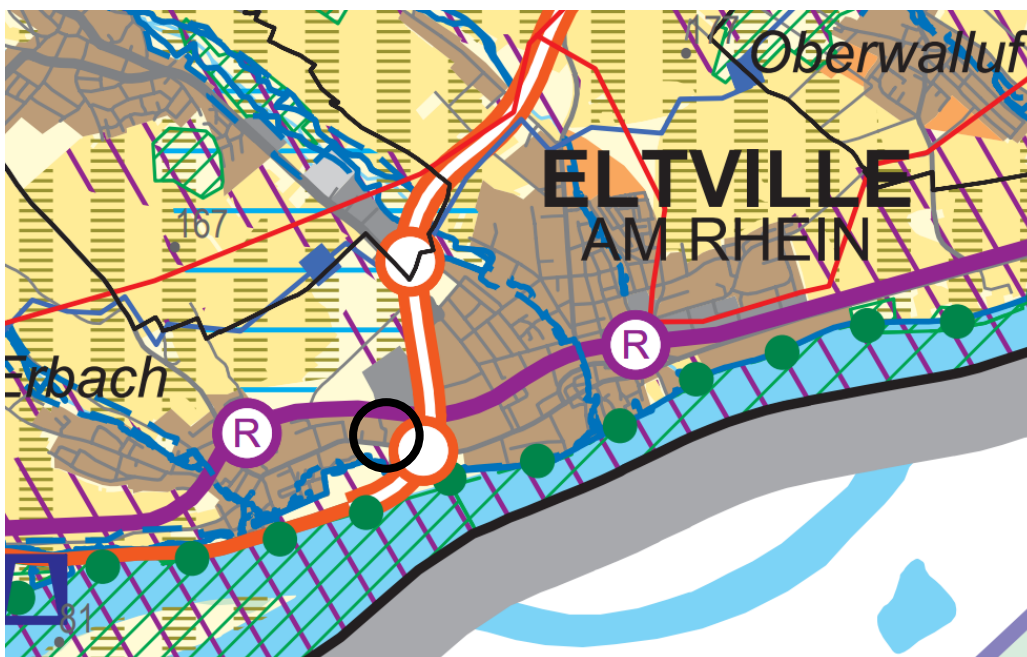
Ansicht Erbacher Straße



© Foto: Stadt.Quartier

2.3 Übergeordnete Planung . Planungsrechtliche Situation

Auszug aus dem Regionalplan Südhessen



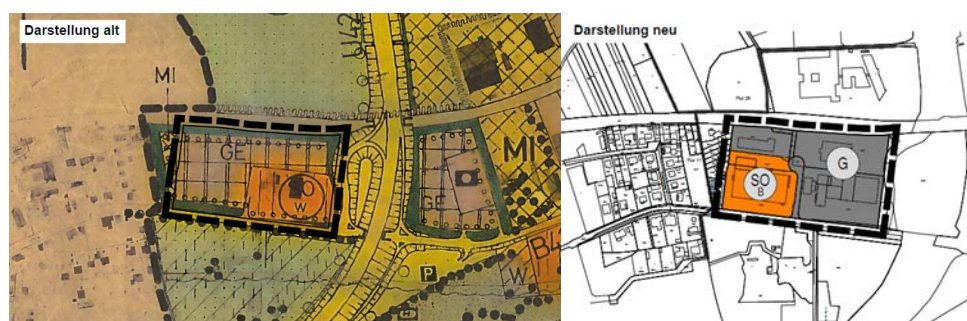
© Regierungspräsidium Darmstadt . 03.05.2023; Schwarzer Kreis: Markierung des Plangebiets

Die Stadt Eltville am Rhein liegt innerhalb des Ballungsraums Frankfurt RheinMain und ist Teil des Planungsraums Regionalplan Südhessen (RPS)/Regionaler Flächennutzungsplan (RegFNP). Eltville ist nach dem Landesentwicklungsplan (LEP) als Mittelzentrum ausgewiesen.

In der Plankarte des Regionalplans Südhessen (RPS) ist das Plangebiet als „Vorranggebiet für Siedlung“ enthalten. Im Regionalplan sind angrenzend eine Regional-, Nahverkehrs- bzw. S-Bahnstrecke und eine Bundesfernstraße dargestellt. Nördlich des Standorts befinden sich ein Vorranggebiet für Industrie und Gewerbe sowie ein Vorbehaltsgebiet für Landwirtschaft. Darüber hinaus liegen in der näheren Umgebung ein Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktionen, ein Vorranggebiet für einen regionalen Grünzug sowie ein Vorbehaltsgebiet für den Grundwasserschutz.

Vorbereitende Bauleitplanung . Flächennutzungsplan (FNP)

Auszug aus dem Flächennutzungsplan (Teiländerung)



© Magistrat der Stadt Eltville am Rhein, 05.02.2021

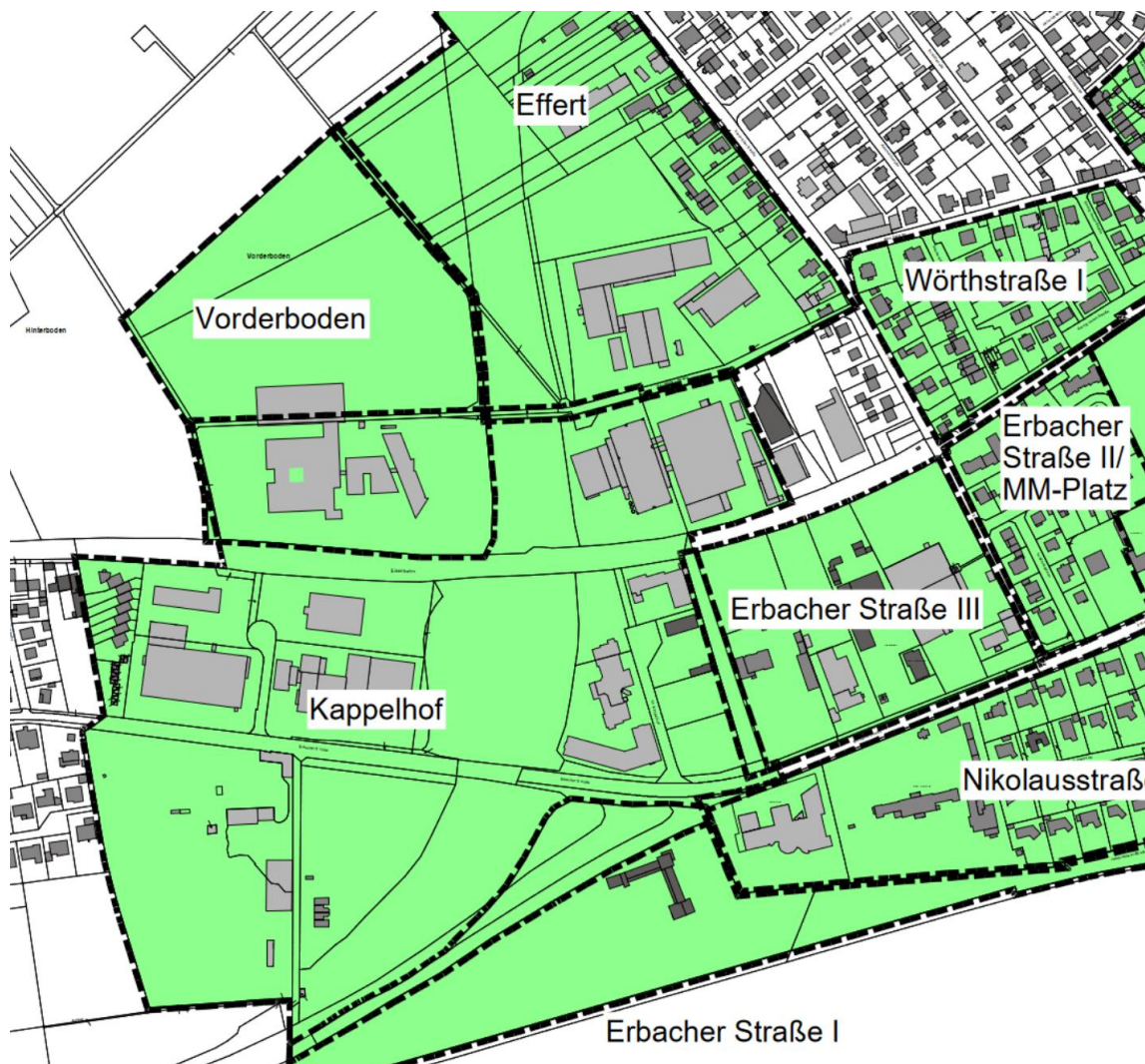
Gemäß der älteren Darstellung des Flächennutzungsplans der Stadt Eltville am Rhein aus dem Jahr 1978 waren die Flächen nördlich und westlich des vorliegenden Bebauungsplans über einen längeren Zeitraum hinweg als „Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Einzelhandel“ ausgewiesen. Nach dem damaligen Flächennutzungsplan wurde das betreffende Gebiet im Geltungsbereich als „Sonderbaufläche (Weinbau)“ klassifiziert.

Im Jahr 2020 wurde jedoch eine Teiländerung des Flächennutzungsplans eingeleitet, die das Plangebiet nunmehr als „Gewerbliche Baufläche (Darstellung Neu)“ ausweist. Diese Neubewertung entspricht auch der Flächenwidmung des nördlich gelegenen Grundstücks, das den Elektromarkt beherbergt (Flurstück 31/30), sowie der Nutzung der Flurstücke 41/1, 41/2 und 32/41. Das Gebiet um das benachbarte Baumarktgrundstück (Flurstück 32/39; 32/40) ist als „Sonderbaufläche, Baumarkt (Darstellung Neu)“ gekennzeichnet.

Die Änderung ist seit dem 05.02.2021 rechtskräftig. Der Bebauungsplan „medicum Rheingau“ wird somit gemäß § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan entwickelt.

Verbindliche Bauleitplanung . Bebauungspläne

Auszug Übersicht angrenzende Bebauungspläne

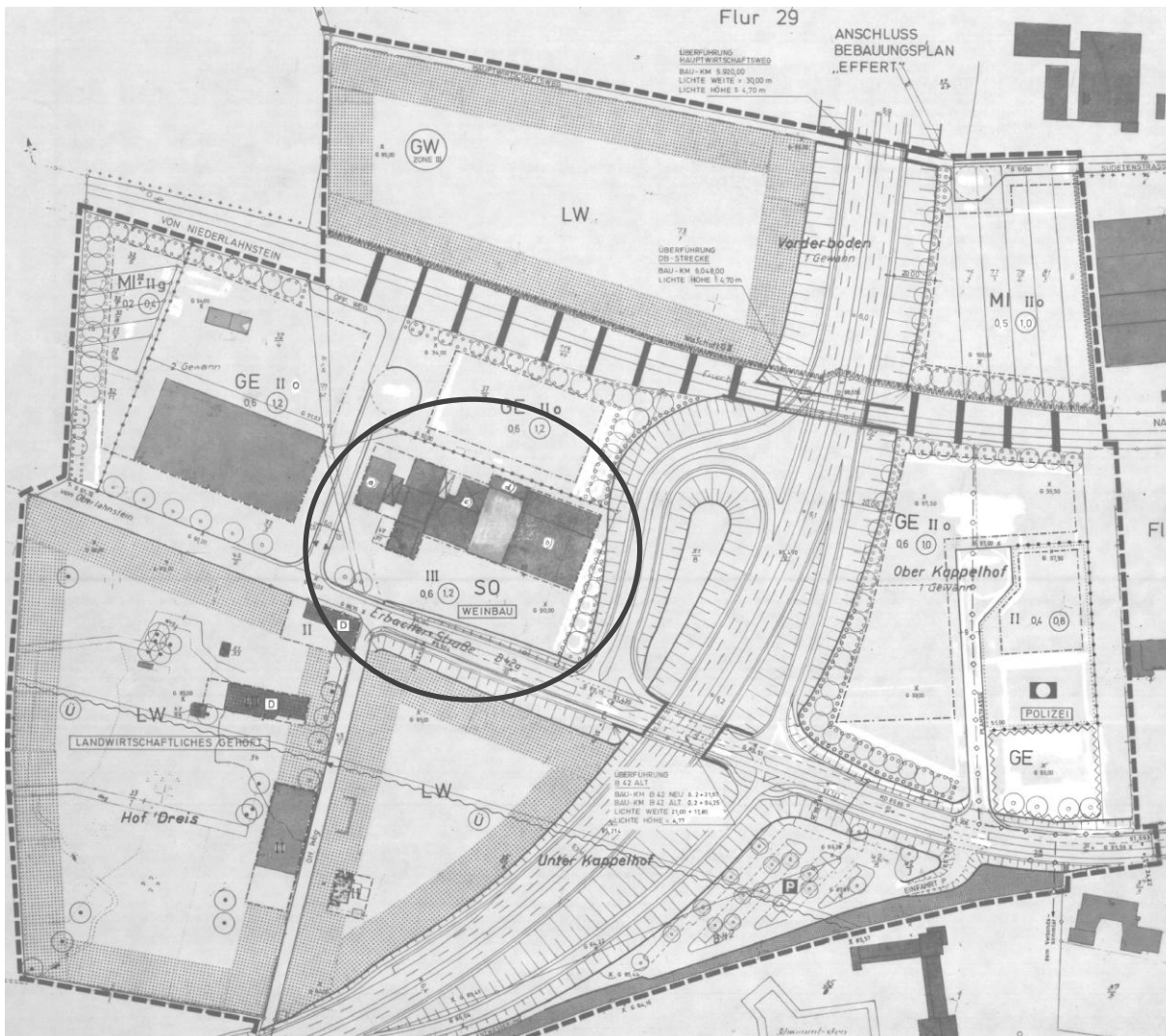


© Stadt Eltville am Rhein, Zugriff 03.07.2023

Das Plangebiet liegt innerhalb des Geltungsbereichs des rechtskräftigen Bebauungsplans „Kappelhof“. Es existieren bereits die Änderungen 1 bis 4. Nördlich grenzt der Geltungsbereich des Bebauungsplans „Vorderboden“ (rechtskräftig 1998) an. Im Osten berührt der Bebauungsplan „Erbacher Straße III“ (rechtskräftig 2015), im Südosten der Bebauungsplan „Nikolausstraße“ (1986) den Geltungsbereich des Bebauungsplans „Kappelhof“. Südlich erstreckt sich der Geltungsbereich des Bebauungsplans „Erbacher Straße I“ (rechtskräftig 1994).

Die Stadt Eltville stößt derzeit mehrere räumliche Entwicklungen in der näheren Umgebung an. So befindet sich der Bebauungsplan Nr. 104 „Erbacher Straße I“ aktuell im Verfahren (Aufstellungsbeschluss 2023). Der Geltungsbereich des bisher rechtskräftigen Bebauungsplans wird erweitert, er umfasst z. T. Flurstücke aus dem Bebauungsplan „Im Kappelhof“ sowie den nördlich angrenzenden Weinberg und das Gelände des Freibades einschließlich des Parkplatzes.

Auszug aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan „Kappelhof“



© Stadt Eltville am Rhein, 1986

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans "Kappelhof" umfasst neben dem Grundstück des Planungsvorhabens einen Teil der südlichen Landwirtschaftsflächen und der Bahnstrecke sowie der angrenzenden Verkehrsflächen. Ferner sind die benachbarten Grundstücke um Bau- und Elektrofachmarkt sowie das Weingut enthalten. Im Westen sind noch ein Mischgebiet, ein Gewerbegebiet und ein Parkplatz Teil des rechtskräftigen Bebauungsplans.

Die vorangehende Abbildung zeigt die bisherige Festsetzung des Plangebiets als „Sondergebiet Weinbau“, die damit auf den Standort der langjährig ansässigen Weinland Rheingau e. G. zugeschnitten ist. Ebenso wurde das Baufenster auf die Bestandsbebauung abgestimmt.

Die wesentlichen Festsetzungen des Bebauungsplans „Kappelhof“ hinsichtlich der baulichen Nutzung lauten wie folgt:

- Grundflächenzahl (GRZ): 0,6,
- Geschossflächenzahl (GFZ): 1,2,
- Anzahl der Vollgeschosse (Z): höchstens drei Geschosse.

Die Festsetzungen erweisen sich als bestandsorientiert und eignen sich nicht für die Neuentwicklung des Gebiets als Gesundheitsstandort. Um ein modernes medizinisches Zentrum mit notwendigen Verwaltungs- und Gewerbeeinrichtungen realisieren zu können, ist die Änderung in ein Gewerbegebiet erforderlich. Der Flächennutzungsplan gibt dies ohnehin vor.

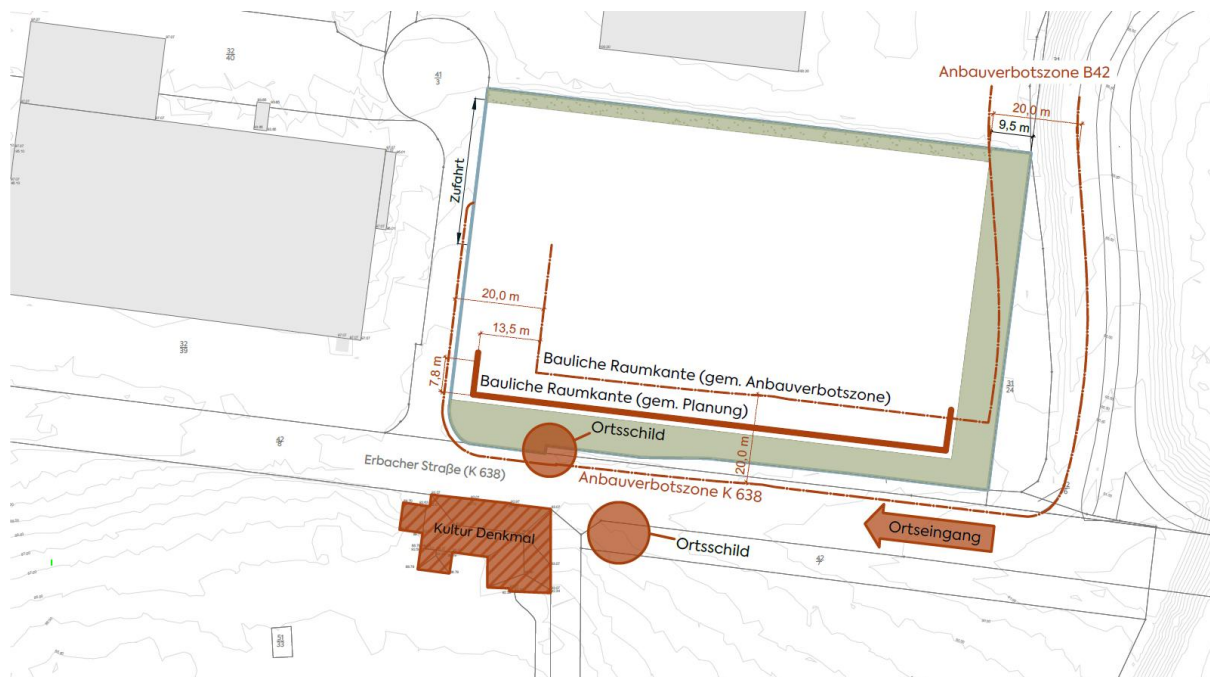
Im September 2018 wurde das Bebauungsplan-Verfahren für den Bereich “Kappelhof - 5. Änderung“ eingeleitet. Der Geltungsbereich wurde seinerzeit auf alle Grundstücke des Gewerbegebiets westlich der Bundesstraße B 42 erweitert, das Planverfahren ruht jedoch derzeit. Die Planung für den Standort „medicum Rheingau“ wird aus diesem Zusammenhang herausgelöst, die Verfahren werden getrennt durchgeführt.

3 Städtebauliches Konzept

3.1 Rahmenbedingungen Städtebau und Architektur

Innerhalb des Plangebiets soll in erster Linie ein modernes Facharztzentrum entstehen. Da es sich hierbei um eine anspruchsvolle Planungsaufgabe handelt, hat die medicum Rheingau Projekt GmbH bereits im Juni 2022 eine Mehrfachbeauftragung zur Entwicklung eines städtebaulich-hochbaulichen Konzepts initiiert und durchgeführt. Ziel war es, eine funktionale und gestalterische Lösung zu erarbeiten, welche die Nutzungszusammenhänge, Erschließungskonzepte, den ruhenden Verkehr sowie die Gestaltung der Freiräume berücksichtigt. Dabei sollten die teilnehmenden Architekturbüros eine angemessene städtebauliche Kubatur sowie eine sinnvolle Fassadengliederung im Kontext der planerischen Rahmenbedingungen entwickeln. Im Zuge der Auswertung wurde jedoch die ursprüngliche Idee verworfen, das medizinische Zentrum mit der Ansiedlung eines Lebensmittelmarktes zu verbinden. Hieraus entstand die Notwendigkeit, neue Überlegungen zur städtebaulichen und hochbaulichen Planung anzustellen. Dennoch bildeten die Ergebnisse der Mehrfachbeauftragung eine wichtige Grundlage für die Konkretisierung der planerischen Rahmenbedingungen sowie für die Anpassung des Bauplanungsrechts durch die Stadt Eltville am Rhein.

Rahmenbedingungen für das Baukonzept



© Stadt Quartier (Stand August 2024)

Die folgenden zentralen Erkenntnisse wurden als Zielvorgaben der weiteren städtebaulichen und hochbaulichen Planung zu Grunde gelegt:

Baukörper . Nutzungen

- Die Lage am Ortseingang und das Zusammenspiel mit dem Kulturdenkmal Gutshotel Baron Knyphausen auf der gegenüberliegenden Seite der Erbacher Straße erfordern die sensible Gestaltung einer harmonischen Auftaktsituation.
- Gleichzeitig ist die Adressbildung des „medicum Rheingau“ von hoher Bedeutung. Die geplanten Nutzungen profitieren von einer guten Sichtbarkeit für vorbeifahrende und -gehende Personen.
- Es ist eine bauliche Raumkante entlang der Erbacher Straße auszubilden. Der Mindestabstand zum Fahrbahnrand beträgt 10 m.²
- Das künftige Ärztezentrum profitiert aufgrund seiner internen Organisation von einem kompakten Baukörper mit kurzen Wegen.

² Bauliche Anlagen an Bundes-, Landes- und Kreisstraßen unterliegen nach § 9 Bundesfernstraßengesetz (FStrG) bzw. § 23 Hessisches Straßengesetz (HStrG) Anbauverboten und Anbaubeschränkungen. Gemäß § 23 HStrG dürfen außerhalb der zur Erschließung der anliegenden Grundstücke bestimmten Teile der Ortsdurchfahrt längs der Kreisstraßen Hochbauten jeder Art in einer Entfernung bis zu 20 m, gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn, **nicht** errichtet werden. Die Errichtung, erhebliche Änderung oder geänderte Nutzung einer baulichen Anlage bedarf einer straßenrechtlichen Zustimmung oder Ausnahmegenehmigung durch die Straßenbehörde. Hessen Mobil hat im Rahmen einer informellen Vorabstimmung die Reduzierung des Mindestabstands auf 10 m in Aussicht gestellt. Die Genehmigung ist Gegenstand eines formellen Antragsverfahrens.

- Dabei ist die Gliederung der Fassade, insbesondere in Richtung der Erbacher Straße, zu berücksichtigen. Eine ansprechende Hülle ist im Hinblick auf den Umgebungsschutz (Denkmal) anzustreben.
- Die Integration von Dach- und Fassadenbegrünung ist in der Planung zu berücksichtigen. Die dem Denkmal gegenüberliegende Fassadenseite bietet sich insbesondere für den Einsatz von Fassadenbegrünung an.

Erschließung . Ruhender Verkehr

- Die Zufahrt auf das Grundstück erfolgt zwingend von Nordwesten. Eine direkte Anbindung des Grundstücks an die Erbacher Straße ist nicht möglich.
- Die barrierefreie Zugänglichkeit für Fußgänger und Radfahrer ist zu gewährleisten.
- Als Verteiler und Bewegungsfläche für Patienten und Kunden, Rettungswagen und zur Anlieferung ist eine (Platz-)Fläche vorzusehen, die möglichst erschließungsflächensparend zentral im Plangebiet liegt.
- Der ruhende Pkw-Verkehr ist oberirdisch in einer Parkpalette und/oder einem begrünten Parkplatz zu organisieren.

Freiflächen

Im Freiflächenkonzept ist die Eingrünung der Grundstücksränder zu berücksichtigen. Insbesondere im Süden ist eine möglichst durchgängige straßenseitige Bepflanzung zu planen.

3.2 Hochbauliche Planung

Freiflächenplan



© Feldmann Architekten . Stand April 2025

Aus den zuvor festgelegten Rahmenparametern wurde schließlich ein hochbauliches Konzept entwickelt, das grundsätzlich auf Basis des vorliegenden Bebauungsplans realisiert werden kann. Nach aktuellem Planstand werden zwei Gebäude und ein Parkdeck errichtet. Der östliche Hauptbau des „medicum Rheingau“ soll gegliedert werden und einen ausgewogenen Kompromiss zwischen einem repräsentativen Auftakt und der angemessenen Gegenüberstellung zum Denkmal darstellen. Die Planung wurde daher im Vorfeld eng mit den Denkmalschutzbehörden abgestimmt. Im Ergebnis dessen wurde die Formgebung der Baukörper weiter verfeinert, um ein angemessenes Erscheinungsbild sowohl in Richtung Erbacher Straße als auch zur Bundesstraße zu gewährleisten. Ferner ist in diesem Zuge eine Abstimmung zur Farbgebung und Materialität erfolgt.

Das Parkdeck sowie die beiden Baukörper bilden eine zusammenhängende Gebäudeflucht, die durch das Staffelgeschoss des östlichen Hauptbaus aufgenommen wird. Gemeinsam umrahmen die baulichen Anlagen den sogenannten „Boulevard“ – eine fußgängerfreundliche Verbindung – sowie die wenigen oberirdischen Parkplätze.

Für die Gebäude ist eine Zertifizierung der Deutschen Gesellschaft für Nachhaltiges Bauen (DGNB) vorgesehen. Sie werden ferner mit begrünten Flachdächern ausgestattet, die zudem mit Photovoltaikanlagen versehen sind. Zur Erbacher Straße (K 638) hin bildet sich ein Grünstreifen mit einer Baumreihe, die die gegenüberliegende Freifläche optisch ergänzt und aufwertet. Auch an das Parkdeck werden aufgrund seiner Lage gegenüber dem Denkmal gestalterische Anforderungen gestellt. Insbesondere an der Südfassade des Parkdecks ist eine hochwertige Fassadenbegrünung vorgesehen, um die Optik des Garagenbaus in Richtung Erbacher Straße aufzuwerten.

Gemäß den Planvorgaben erfolgt die Zufahrt zunächst über die Einmündung westlich des Plangebiets und von dort aus über die Nordwestseite auf das Grundstück. Direkt hinter der Zufahrt liegt das Parkdeck, um die Verkehrsströme auf dem Grundstück frühzeitig zu trennen. Im Süden des Areals ist darüber hinaus eine Zu- und Ausfahrt für Sonderfahrzeuge vorgesehen. Die Lage der zusätzlichen Ausfahrt nahe des Einmündungsbereichs wurde im Vorfeld in einem gemeinsamen Termin mit den Verkehrsbehörden erörtert und als sinnvoll bewertet.

Außerdem ist die Errichtung einer Haltestelle vorgesehen, um eine barrierefreie Erschließung des Gebiets durch den öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) zu gewährleisten. Die Stadt Eltville am Rhein steht in Kontakt mit den Verkehrsbehörden, um eine sinnvolle und ortsangepasste Lösung zu finden. Die genaue Lage und technische Ausgestaltung der Haltestelle werden außerhalb des laufenden Bebauungsplan-Verfahrens in enger Abstimmung mit den zuständigen Verkehrsbehörden festgelegt.

Die weitere Verkehrsplanung – u. a. die technische Planung der Haltestellen einschließlich der Querung über die Erbacher Straße sowie der Verlauf der Radwege – wird gesamt einheitlich erfolgen und schon aus zeitlichen Gründen in die Phase der Objektplanung verlagert.

Teil 2 . Festsetzungen des Bebauungsplans

1 Art der baulichen Nutzung

Gewerbegebiet (GE)

Der Bebauungsplan folgt in seinen Festsetzungen mit wenigen Ausnahmen den Regelbestimmungen des § 8 der Baunutzungsverordnung (BauNVO).

Das Gewerbegebiet ist hauptsächlich für Betriebe vorgesehen, die keine erheblichen Belästigungen verursachen. Neben Büros und Verwaltungseinrichtungen sind Gewerbebetriebe und Geschäftshäuser zulässig. Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten Hauptsortimenten sollen im Gewerbegebiet nicht angesiedelt werden, um eine potenzielle Konkurrenzsituation mit dem Einzelhandel der Stadtteile der Stadt Eltville am Rhein, insbesondere der Altstadt, zu vermeiden und in der Folge Leerstand vorzubeugen. Ein vollständiger Ausschluss des Einzelhandels wäre jedoch unverhältnismäßig, weshalb die Unterbringung von Einzelhandelsbetrieben mit einer Verkaufsfläche von bis zu 800 m² zugelassen wird. Eine Bäckerei oder ein kleineres Bistro soll zur Versorgung der Besucher und Beschäftigten vor Ort möglich sein.

Vorrangig sollen Betriebe mit funktionalem Bezug zum künftigen Facharztzentrum entstehen.

Freiberuflich tätige Ärzte gelten bauplanungsrechtlich als Gewerbetreibende. Neben Praxen sind gewerbliche Tätigkeiten bzw. Handwerks- und Dienstleistungsbetriebe im Zusammenhang mit Gesundheitsleistungen (z. B. Apotheken, Sanitätshaus, Kosmetikstudios) möglich. Die Grundversorgung der Stadtteile in Eltville am Rhein soll in Bezug auf Allgemeinmedizin (Hausärzte) nicht tangiert werden. Da sich die konkreten Nutzungen erst im Rahmen der Mietergespräche final festlegen lassen, erfolgt eine nähere Eingrenzung der medizinischen Nutzungen im städtebaulichen Vertrag.

Die klassische Wohnnutzung ist im Gewerbegebiet grundsätzlich nicht zulässig. Das beinhaltet ebenso Beherbergungsbetriebe, in denen gewohnt wird oder Nutzungen mit einem „wohnähnlichen“ Charakter. Gemäß § 8 Abs. 3 Satz 1 sind dahingehend Ausnahmen möglich. So heißt es: ausnahmsweise zulässig sind „Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind.“ Die Formulierung wird im Bebauungsplan übernommen, da keine weitere Modifizierung erforderlich ist. Insbesondere Hausmeisterwohnungen, die der Betreuung, Überwachung oder Pflege des künftigen Facharztzentrums „medicum Rheingau“ dienen, sollen im vorliegenden Gewerbegebiet genehmigt werden können.

Um den Ortseingang einladend zu gestalten, sind Tankstellen und Vergnügungstätten grundsätzlich ausgeschlossen. Tankstellen werden nicht benötigt, da geeignetere Standorte im Ortsgebiet vorhanden sind und zusätzlicher Verkehr auf das Grundstück vermieden werden soll. Eine direkte Anbindung über die Erbacher Straße ist ohnehin nicht möglich. Auch Vergnügungstätten wie Spielhallen sind nicht erlaubt, da sie sich negativ auf das Umfeld auswirken könnten und nicht mit der geplanten Nutzung eines Facharztzentrums einhergehen.

2 Maß der baulichen Nutzung

Der Bebauungsplan bestimmt das Nutzungsmaß über die Höhe der Oberkante (OK) und die Grundflächenzahl (GRZ). Weitere Festsetzungen zum Nutzungsmaß sind nicht erforderlich, da mit diesen Regelungen sowohl die erwünschte Ausnutzung der Grundstücksflächen als auch die Kubatur der Gebäude ausreichend geregelt werden kann.

Höhe der baulichen Anlagen (OK), Bezugspunkt

Unterer Bezugspunkt aller Festsetzungen zur Höhe im Sinne des § 18 Abs. 1 BauNVO ist die Ebene Normalhöhennull (NHN). Die in der Zeichnung festgesetzten Höhen sind vertikal über dem Bezugspunkt abzutragen.

Für die neu geplanten Gebäude und das Parkdeck erfolgt die Festsetzung der Oberkante als Höchstmaß. Diese wird durch das Maß von dem unteren Bezugspunkt bis zum oberen Abschluss des Daches definiert. Sofern die Attika die Dachbedeckung oder die Oberkante der Dachbegrünung überragt, ist die Oberkante der Attika für die Bemessung heranzuziehen.

Der Bebauungsplan legt eine einheitliche maximale Gebäudehöhe von 108,0 Metern über NHN fest, was in Bezug auf das vorhandene Gelände etwa vier Vollgeschossen entspricht. Für den Gebäudeteil des östlichen Baukörpers, der aus der Gebäudeflucht herausragt, gilt eine Begrenzung auf maximal 104,0 Meter über NHN. Darüber hinaus wird auf die Festlegung der Anzahl der Vollgeschossen verzichtet, da die verschiedenen Nutzungen unterschiedliche Ansprüche an die Geschosshöhen stellen.

Um die notwendige Flexibilität für die Ausstattung mit Gebäudetechnik zu gewährleisten, darf die festgesetzte Höhe der Oberkante der Gebäude durch Dachaufbauten, wie etwa technisch notwendige Anlagen (Belüftung, Kühlung) sowie Ein- und Anbauten (z.B. Treppenhäuser, Aufzugsüberfahrten) bis zu einer Höhe von 3,5 m oder durch Anlagen für Solarenergie bis zu einer Höhe von 1,5 m überschritten werden.

Damit Dachaufbauten optisch in den Hintergrund treten, wird festgesetzt, dass der Abstand dieser Anlagen zur Außenkante des Daches mindestens ihrer tatsächlichen Höhe entsprechen muss (Sichtwinkel 45 Grad). Bestehende Anlagen (Vodafone Antenne) sind von dieser Regelung ausgenommen.

Grundfläche (GR), Grundflächenzahl (GRZ)

Der Bebauungsplan setzt eine Grundflächenzahl von 0,8 entsprechend der Orientierungswerte nach § 17 BauNVO fest. Durch eine hohe Ausnutzung des Grundstücks kann das Facharztzentrum seine baulichen Anlagen auf einer vergleichsweise geringen Fläche realisieren und einen attraktiven medizinischen Versorgungsstandort in Eltville-Erbach etablieren.

Im Hinblick auf eine mögliche Überschreitung der zulässigen Grundfläche ist eine Überschreitung höchstens bis zu einer Grundflächenzahl von 0,85 zulässig, hier auch als GRZ2 bezeichnet. Eine GRZ2 von 0,85 bedeutet, dass auf den Baugrundstücken mindestens 15 % der Flächen mit Bodenanschluss zur Verfügung stehen werden, um qualitätvolle Begrünungsmaßnahmen umsetzen zu können.

Geschossfläche, Baumasse

Im vorliegenden Bebauungsplan werden weder die zulässige Geschossfläche noch die zulässige Baumasse festgesetzt. Ungeachtet dessen bedarf es einer Regelung, welche gewährleistet, dass Garagengeschosse bei der Ermittlung der Geschossfläche und/oder der Baumasse außer Betracht bleiben. Diese Festsetzung stellt eine Abweichung von den §§ 19 und 20 der BauNVO dar, wonach grundsätzlich alle Flächen in Vollgeschossen bei der Ermittlung der Geschossfläche zu berücksichtigen sind. Die abweichende Regelung trägt dem Umstand Rechnung, dass Garagen ausschließlich der Unterbringung von Kraftfahrzeugen dienen und keine Nutzungsflächen darstellen. Ihre Nichtberücksichtigung bei der Berechnung gewährleistet eine sachgerechte und mit anderen Baugebieten vergleichbare Einschätzung der baulichen Dichte.

Als Beurteilungsmaßstab im Sinne von Orientierungswerten sind die Obergrenzen gemäß § 17 BauNVO heranzuziehen. Für ein Gewerbegebiet liegt die Obergrenze bei einer GFZ von 2,4, was einer Geschossfläche von maximal 22.900 m² entsprechen würde. Geplant sind rund 11.400 m² bzw. eine GFZ von 1,2, sodass die bauliche Ausnutzung bei nur 50 % des Maximalansatzes nach BauNVO liegt. Der rechtskräftige Bebauungsplan „Kappelhof“ setzt ebenfalls eine GFZ von 1,2 fest,

Die Baumassenzahl von höchstens 10,0 wird erheblich unterschritten.

Überbaubare Grundstücksflächen

Für die Abgrenzung der überbaubaren Grundstücksflächen werden ausschließlich Baugrenzen verwendet (§ 23 Abs. 3 BauNVO). Die Verwendung von Baulinien ist nicht erforderlich. Die überbaubaren Flächen werden als zusammenhängendes Baufenster festgesetzt.

Im Norden und im Osten wird der Verlauf dieser Flächen durch die Anbauverbotszone der Bundesstraße B 42 bestimmt. Dabei ist gemäß § 9 Abs. 1 FStrG ein Abstand von mindestens 20 Metern vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn einzuhalten. Im Süden verlaufen die Baugrenzen entlang der Kreisstraße K 638, wobei ebenfalls ein Abstand von mindestens 20 m vom Fahrbahnrand gemäß § 23 Abs. 1 HStrG erforderlich ist.

Die Anbaubeschränkung im Süden führt dazu, dass eine sinnvolle Ausnutzung des Grundstücks im Hinblick auf die geplante Nutzung eines Facharztzentrums eingeschränkt ist. Eine mögliche Unterschreitung des vorgeschriebenen Abstands im Bereich der Kreisstraße wurde im Vorfeld in einem Gespräch mit Hessen Mobil erörtert. Im Ergebnis hat Hessen Mobil in Aussicht gestellt, einer Annäherung der überbaubaren Flächen bis auf 10 m zum äußeren Fahrbahnrand der Erbacher Straße zuzustimmen. Voraussetzung hierfür ist ein Antrag auf Ausnahmegenehmigung durch die Stadt Eltville. Dieser Antrag wird außerhalb des Bebauungsplan-Verfahrens gestellt.

Die Planung berücksichtigt diese Zustimmung im aktuellen Entwurfsstand, insbesondere im Bereich der baulichen Auftrittssituation im Südosten. Um den Denkmalschutz zu wahren, wird die Baugrenze im Südwesten weiter zurückgenommen.

Die westliche Baugrenze rückt, analog zur Bestandsbebauung, bis auf 3 m an die Grundstücksgrenze.

Um ein gewisses Maß an Flexibilität bei der baulichen Umsetzung zu gewährleisten, regelt der Bebauungsplan vertretbare Überschreitungen der überbaubaren Fläche, beispielsweise durch vortretende oberirdische und unterirdische Bauteile, sowie Vorbauten (z. B. Lichtschächte). Dies gilt auch für den Fall, dass angrenzende Pflanzflächen tangiert werden. In diesem Fall gehen die Überschreitungen im

Range vor. Im Osten ist dabei die Anbauverbotszone der Bundesstraße zu beachten und darf nicht überschritten werden.

Für die Baugrenze entlang der Erbacher Straße (K 638), für die eine Höhe der Oberkante von 104,0 m festgesetzt ist, wird keine Überschreitung zugelassen, da diese bereits bis auf 10 m an den Fahrbahnrand der Kreisstraße heranrückt.

4 Verkehrsflächen

Der Geltungsbereich nimmt einen Teilbereich der Erbacher Straße als öffentliche Verkehrsfläche mit auf. Eine direkte Anbindung des Gewerbegebiets über die Erbacher Straße ist nicht möglich. Die Erschließung erfolgt daher ausschließlich über die bestehende Einmündung, welche ebenfalls als öffentliche Verkehrsfläche dargestellt ist, und durch einen schmalen, nach Norden führenden Gehweg ergänzt wurde. Die Zufahrt auf das Grundstück des „medicum Rheingau“ erfolgt für alle Kraftfahrzeuge von der Nordwestseite. Der Einfahrtbereich (a) ist entsprechend in der Planzeichnung markiert. Darüber hinaus ist im Südwesten ein Ein- und Ausfahrtbereich (b) eingetragen, welcher der Feuerwehr und sonstigen Sonderfahrzeugen vorbehalten ist.

Die südliche Randeingrünung wird über die Grundstücksgrenze hinaus weitergeführt und wird im Bebauungsplan daher als Fläche für Verkehrsgrün festgesetzt.

In der Planzeichnung des vorliegenden Bebauungsplans wird vorsorglich ein ausreichend breiter Gehweg von 3 m berücksichtigt, um die Möglichkeit einer späteren Realisierung einer barrierefreien Haltestelle in unmittelbarer Nähe zum Facharztzentrum zu gewährleisten. Die technische Planung erfolgt außerhalb des vorliegenden Bebauungsplan-Verfahrens und wird, ebenso wie die Positionierung der Haltestelle, mit den Verkehrsbehörden abgestimmt. Im Vorfeld wurde durch den Rheingau-Taunus-Kreis und Hessen Mobil in Aussicht gestellt, dass, trotz der Lage außerhalb der straßenrechtlichen Ortsdurchfahrt, eine Fahrbahnrandhaltestelle angelegt werden kann.

5 Stellplätze und Garagen für Kraftfahrzeuge

Stellplätze für Kraftfahrzeuge (Stellplätze) sind nicht überdachte Flächen, die dem Abstellen der Fahrzeuge außerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen dienen (§ 2 Abs. 11 Satz 1 HBO).

Garagen sind ganz oder teilweise umschlossene Räume zum Abstellen von Kraftfahrzeugen mit einem Schutzdach und mindestens zwei Seitenwänden.

Aufgrund der Größe des Baufensters können Stellplätze innerhalb der überbaubaren Fläche realisiert werden. Es werden darüber hinaus keine Flächen für Stellplätze ausgewiesen.

Auf Regelungen für Fahrradabstellflächen wird angesichts der Größe des Baufensters verzichtet. Sie sind demnach auf der gesamten überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

6 Nebenanlagen

Abfallsammelanlagen und Abfallbehälter können im Außenraum sehr störend sein, weshalb sie vorrangig in Gebäuden oder in die Parkpalette zu integrieren sind. Das steht unter dem Vorbehalt, einen direkten Zugang nach außen zu gewährleisten. Sollte dies nicht möglich sein, sind die Anlagen in geschlossenen Umhausungen unterzubringen. Aus ästhetischen Gründen sind diese idealerweise zu begrünen.

7 Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft; Erhalten und Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Die im Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen zur Grünordnung haben das Ziel, den Standort zur Verbesserung des Stadtbildes, des Arten- und Biotopschutzes und der klimaökologischen Funktionen ausreichend zu begrünen.

7.1 Maßnahmen zum Artenschutz

Insektenfreundliche Außenbeleuchtung

Nächtliche Lichtquellen sind für nachtaktive Fluginsekten wie Motten oder Schwärmer ein großes Problem, da Licht eine wesentliche Rolle bei ihrer Orientierung spielt. Das scheinbar endlose Umschwirren von Straßenleuchten führt regelmäßig zu ihrem Tod, sei es aus Erschöpfung, Verbrennen, das leichtere Auffinden durch Fressfeinde oder dadurch, dass sie beim Landen auf Straßen und Gehwegen überfahren oder zertreten werden. Um den durch Außenbeleuchtung hervorgerufenen Insektenverlust zu reduzieren, stellt der Bebauungsplan besondere Anforderungen an die technische Ausführung. So sind für die Außenbeleuchtung ausschließlich Leuchtmittel mit einer Farbtemperatur von 2.700 bis maximal 3.000 Kelvin zu verwenden. Die Leuchtgehäuse sollen vollständig gekapselt sein, damit keine Insekten eindringen können. Die Leuchtmittel sollen so gestaltet sein, dass kein Licht nach oben abgestrahlt wird. In begründeten Ausnahmefällen, wie z. B. bei Wahrnehmung der Verkehrssicherungspflicht, ist die Erhöhung der Farbtemperatur auf das unbedingt nötige Maß möglich. Die Regelung der Farbtemperatur von Leuchtmitteln inkludiert auch Werbeanlagen.

Maßnahmen zur Reduktion von Vogelschlag

Zur Minderung und bestenfalls Vermeidung der für Vögel oft mit tödlichen Folgen verbundenen Kollision mit Glasfassaden oder Fensterscheiben werden Maßnahmen festgesetzt, die zu einer Reduzierung der Spiegelwirkung von Fassaden und damit zu einer vogelfreundlichen Fassadengestaltung führen.

Zur Verhinderung von Vogelschlag an spiegelnden Gebäudefronten sind gemäß § 37 Abs. 3 des Hessischen Naturschutzgesetzes (HeNatG) großflächige Glasfassaden zu vermeiden. Dort wo sie unvermeidbar sind, ist die Durchsichtigkeit durch Verwendung transluzenter Materialien oder flächiges Aufbringen von Markierungen (Punktraster, Streifen) so zu reduzieren, dass ein Vogelschlag vermieden wird. Zur Verringerung der Spiegelungswirkung sollte eine Verglasung mit Außenreflexionsgrad von max. 15 % verwendet werden.

7.2 Flächen und Maßnahmen zum Anpflanzen und Erhalten von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Pflanzfläche P1: Begrünung entlang Erbacher Straße

Insgesamt sind 13 standortgerechte Laubbäume entlang der Erbacher Straße anzupflanzen, welche den Verlust der abgängigen Bestandsbäume kompensieren. Die in der Planzeichnung eingetragenen Standorte entsprechen der zugrunde liegenden Gestaltungskonzeption der Freianlagen.

Die Baumreihe liefert einen Beitrag zur Verbesserung des Kleinklimas (Verschattung, Abkühlung) und zur Aufwertung des Außenbereichs. Die Bäume sind mittels Unterflurverankerung oder Dreibock zu sichern.

Durch die Verwendung standortgerechter Arten wird gewährleistet, dass das Nährstoffpotenzial des Bodens für einen vitalen Wuchs ausgenutzt und die Bodenfruchtbarkeit nicht nachhaltig beeinträchtigt wird. Die Pflanzen sind widerstandsfähig gegen abiotische und biotische Schäden und tragen maßgebend zur Erhaltung der Biologischen Vielfalt bei, indem sie heimischen Insekten, Vögeln und Säugetieren wichtige Nahrung und Lebensräume bieten. Die Verwendung von mindestens drei verschiedenen Arten innerhalb der Baumreihen fördert die Biodiversität und verhindert im Schadensfall (Schädlingsbefall, Krankheiten) den Verlust der kompletten Baumreihe.

Pflanzfläche P2: Östliche Grundstückseingrünung entlang B 42

Die Fläche P2 bildet eine hochwertige Grünfläche, die einen wichtigen Beitrag zur biologischen Vielfalt und den Biotopverbund leistet. Die zu pflanzenden Bäume und Sträucher der Pflanzliste sind allesamt heimisch und besitzen einen Mehrwert als Nahrungsquelle und Lebensraum für heimische Vögel, Insekten und andere Kleintiere. Innerhalb der Fläche können Materialien wie Totholz, Steinschüttungen o. ä. ausgebracht werden. Diese Materialien bieten zusätzlichen Lebensraum und leisten einen wichtigen Beitrag zur Biodiversität und den Biotopverbund.

Die Fläche, die nicht bepflanzt ist, wird durch einen Landschaftsrasen begrünt. Die Pflege des Rasens bzw. der Wiese erfolgt extensiv, abgestorbene Pflanzenteile sollen den Winter über stehen bleiben und erst im darauffolgenden Frühjahr entfernt werden.

Pflanzfläche P3: Nördliche Grundstückseingrünung

Die Fläche P3 soll eine Grünfläche bilden, die durch ihre Gestaltung einen Beitrag zur biologischen Vielfalt und den Biotopverbund leistet. Die positiven Eigenschaften der Bepflanzung, sowie mögliche ergänzende Strukturen wie bereits bei Pflanzfläche P2 erwähnt, unterscheiden sich nicht von denen der Pflanzfläche P3.

Pflanzfläche P4: Westliche Grundstückseingrünung

Auf der als P4 gekennzeichneten Fläche ist Landschaftsrasen aus gebietstypischem Saatgut herzustellen. Die Rasenfläche kann durch das Einbringen von einer Wildblumenmischung, bestehend aus regionaltypischem Saatgut beliebig ergänzt werden. Innerhalb der Fläche entlang des Parkhauses sind schmalkronige Bäume gemäß den Vorschlägen aus der Pflanzliste zu pflanzen. Die Verwendung von schmalkronigen Bäumen wird an dieser Stelle empfohlen, da das Lichtraumprofil aufgrund der Nähe zum Parkhaus die Entwicklung von großen Kronen nicht zulässt. Der Abstand zwischen den

Bäumen sollte mindestens 4 m maximal 6 m betragen, damit die Kronen sich nicht gegenseitig im Wuchs beeinträchtigen.

Dachbegrünung oberirdischer baulicher Anlagen

Aufgrund der kleinklimatisch ausgleichenden Funktion sind Flachdächer von Gebäuden und Nebengebäuden bis zu einem Neigungswinkel von 10 Grad im Regelfall extensiv zu begrünen; dabei hat die Substratstärke mindestens 10 cm zu betragen. Dachbegrünungen verringern baubedingte Aufheizungseffekte und führen zur Reduzierung der Luftschadstoffbelastung. Zudem tragen sie in erheblichem Umfang zur Rückhaltung von Niederschlagswasser bei und können gerade bei Starkregenereignissen Abflussspitzen reduzieren. Nicht zuletzt bieten sie, als vom Menschen geschaffene Sekundärbiotope, einen Lebensraum für Tiere und Pflanzen und wirken sich positiv auf das Ortsbild aus.

Der Flächenanteil muss mindestens 50 % der Dachfläche betragen. Als Bezugsfläche gilt die Außenkante der Dächer. Im Hinblick darauf, dass Dachflächen erfahrungsgemäß für verschiedene bauliche Zwecke genutzt werden (beispielsweise für technische Aggregate, Aufzugsüberfahren, Treppenhäuser oder auch Terrassen), wäre das Anheben des Begrünungsanteils nicht sinnvoll.

Solaranlagen zählen nicht zu technischen Anlagen, die einer Begrünung entgegenstehen. Die Kombination aus Dachbegrünung und Solaranlagen kann als Stand der Technik angesehen werden. Entsprechend ist bei dem vorliegenden Vorhaben die Dachbegrünung mit der Errichtung von Solaranlagen zu kombinieren.

Fassadenbegrünung

Fassadenbegrünungen haben ähnliche Vorteile wie Dachbegrünungen. Zu ihren positiven Wirkungen gehören Verschattung und Verdunstung mit der damit verbundenen Kühlung und Abmilderung extremer Temperaturen. Sie filtern und binden Staub und Luftschadstoffe, halten Regenwasser zurück und leisten einen Beitrag zur Biodiversität. Insbesondere, indem sie Vögeln, Insekten und sonstigen Kleinlebewesen als Lebensraum, Nahrungsquelle und Brutplatz dienen. Neben den ökologischen Vorteilen schützen sie Bauwerke vor Witterungseinflüssen, wirken sich im Allgemeinen begünstigend auf die individuelle äußere Gestaltung von Gebäuden aus, und fördern ein attraktives städtebauliches Erscheinungsbild.

Der Einsatz von Fassadenbegrünung baulicher Anlagen (Gebäude, z. B. Hallen) und Parkbauten ist eingeplant und wird durch Festsetzungen gesichert. Die Fassadenbegrünung soll bodengebunden ausgeführt werden, was die besten Wachstumsbedingungen garantiert.

Bei Umsetzung des zuvor beschriebenen hochbaulichen Konzepts liegt ein besonderer Fokus auf der ansprechenden Gestaltung des Parkbaus, der direkt gegenüber dem Denkmal des „Draiser Hof“ verortet ist. Die Straßenansicht an der Erbacher Straße wird durch die Festsetzung der Fassadenbegrünung in Kombination mit der Anlage der Pflanzfläche P1 deutlich aufgewertet. Die zusätzliche Begrünung in Ost- und Westrichtung schränkt die Einsicht in das Innere des Parkbaus ein und verbessert die Gesamtansicht. Die Fassadenbegrünung ist nach den brandschutzrechtlichen Anforderungen auszuführen. Darüber hinaus eignen sich insbesondere geschlossene bzw. zusammenhängende Außenwand- oder Fassadenflächen baulicher Anlagen zur Begrünung. Daher wird die Festsetzung getroffen, dass zusammenhängende Außenwand- oder Fassadenflächen von baulichen Anlagen ab einer Fläche von 100 m² zu begrünen sind. Parkbauten sind von dieser Regelung ausgenommen, für sie werden spezielle Regelungen getroffen.

Oberirdische Abfallsammelanlagen sind aus ökologischen und gestalterischen Gesichtspunkten zu begrünen. Die Fassadenbegrünungen sind wie alle anderen Begrünungsmaßnahmen dauerhaft zu erhalten.

Werbeflächen und Flächen, die der „Corporate Identity“ entsprechen (Gesamtheit der Merkmale, die ein Unternehmen kennzeichnen) sind von den Festsetzungen der Fassadenbegrünung ausgenommen. Die Farbgebung der Fassade (bezogen auf Corporate Identity) für sich genommen ist kein bauliches Element und steht einer Fassadenbegrünung nicht entgegen.

7.3 Allgemeine Bestimmungen

Qualitätsbestimmungen

Neben den Pflanzfestsetzungen enthält der Bebauungsplan ergänzende Bestimmungen, z. B. zur Pflanzqualität.

- Standortgerechte Baumpflanzungen als Hochstamm mit einem Stammumfang von mindestens 18–20 cm, gemessen in 1,0 m über Geländeoberkante, oder Solitär mit mindestens B = 150–200 cm, H = 300–350 cm.
- Sträucher: 3–5 Triebe, verpflanzte Sträucher, Größe 100–150 cm.

Sonstige Bestimmungen und Empfehlungen

Die Bestimmung, die Standorte von neu anzupflanzenden Bäumen um bis zu 5 m verändern bzw. verschieben zu können, ermöglicht es im Rahmen der Bauausführung, flexibel auf technische Anforderungen reagieren zu können, welche derzeit noch nicht absehbar sind.

Die Verwendung von Pflanzen aus der Pflanzliste für die Gestaltung der Pflanzflächen sowie für die Fassaden- und Dachbegrünung wird empfohlen.

7.4 Ausführen befestigter Flächen

Oberflächen sollten aus Umweltschutzgründen in Baugebieten generell nur in notwendigem Umfang befestigt werden. Verkehrsflächen und Wege sind in wasserdurchlässiger Bauweise herzustellen. Eine Ausnahme gilt neben den für regelmäßig mit Kraftfahrzeugen befahrenen Wege auch für barrierefreie Wege (Benutzung mit Rollstühlen, Rollatoren) sowie für Feuerwehraufstellflächen, welche vor dem Hintergrund ihrer Benutzung auch vollversiegelt ausgeführt werden dürfen. Insbesondere Flächen für die Feuerwehr müssen aus Sicherheitsgründen einen tragfähigen Untergrund vorweisen.

Ein positiver Effekt wird sich auch dann einstellen, wenn die Bodenverhältnisse wie hier eine Versickerung in größerem Umfang nicht zulassen. Unverschmutztes Regenwasser kann in aller Regel seitlich in begleitende Grünflächen eingeleitet werden.

Oberirdische Stellplätze sind aus klimatischen und ästhetischen Gründen mit hellen und wasserdurchlässigen Belägen zu befestigen.

7.5 Rückhaltung und Ableitung von Niederschlagswasser

Der Bebauungsplan beschränkt sich bewusst auf die Forderung nach Rückhaltung, Nutzung, Drosselung und Versickerung des Niederschlagswassers, stellt aber die technische Umsetzung frei. Die technisch beste Maßnahme wird im Zuge der Objektplanung ermittelt und umgesetzt. In diesem Zusammenhang wird auch der Wasserbedarfsnachweis geführt.

Durch die Rückhaltung des Niederschlagswassers wird die Belastung der Kanalisation und der Gewässer verringert. Dies hilft, Überflutungen und Erosion zu vermeiden und schützt die Wasserqualität in Flüssen und Seen. Es wird empfohlen, überschüssiges Niederschlagswasser, das nicht versickert werden kann, für die Bewässerung der Außenanlagen zu nutzen. Dadurch wird Wasser effizient genutzt und die Trinkwasserversorgung entlastet.

7.6 Maßnahmen zur Reduktion der bioklimatischen Belastung

Als Beitrag zur Reduzierung der Wärmebelastung in bebauten Bereichen setzt der Bebauungsplan für die Farbgebung von Gebäudefassaden und Oberflächenbefestigungen die Verwendung von Materialien und Farbtönen mit geringer Wärmespeicherung fest. Die Festsetzung dient der Verbesserung des Strahlungs- und Temperaturhaushalts. Durch die helleren Farbtöne kann eine Überwärmung insbesondere während heißer Sommertage signifikant verringert werden. Dennoch bleibt ein ausreichender individueller Freiheitsgrad bei der Außengestaltung der Gebäude und der Oberflächen durch die eingeräumten Ausnahmen erhalten.

Das RAL-Design-Farbsystem weist den L-Wert für die Helligkeit auf einer Skala von 0 bis 100 für nahezu alle RAL-Farben aus. Somit kann die Helligkeit der Oberfläche mit einfachen Mitteln und ausreichender Genauigkeit eingeschätzt werden. Hierfür werden zwei korrespondierende Werte (Hellbezugswert und entsprechender L*-Wert des RAL Design Systems) festgesetzt, um die praktische Umsetzung zu erleichtern. Der Hellbezugswert (HBW) misst die Helligkeit eines Farbtons und gibt an, welche Energiemenge im Bereich des sichtbaren Lichts von einer Fassade reflektiert wird. Der Wert für Schwarz entspricht 0, der für Weiß 100. Gleiches gilt für die L*-Werte, wobei es sich hierbei um eine empfindungsgemäß gleichabständige Helligkeitsskala handelt. Das heißt nur die Farben Weiß und Schwarz haben in beiden Systemen die gleichen Werte (0 und 100). Die RAL GmbH weist für alle Farben des RAL Design Systems jedoch auch die zugehörigen Hellbezugswerte aus. Die Farbnamen des RAL Design Systems sind ebenfalls auf der Herstellerseite zu finden. Somit kann die Helligkeit der Oberfläche mit einfachen Mitteln und ausreichender Genauigkeit eingeschätzt werden

Für den Regelfall fordert der Bebauungsplan einen Wert von 70 oder heller. Davon werden jedoch Fassadenbekleidungen oder -elemente ausgenommen, die der Außengestaltung bzw. Gliederung der Fassade dienen (z. B. Fensterläden, Sockel) oder weniger als 10 % der Fassadenfläche einnehmen oder aufgrund denkmalschutzrechtlicher Anforderungen an die Farbgebung erforderlich sind. Diese Ausnahmeregelung ermöglicht eine punktuelle Verwendung von dunkleren Farben, um das Ziel einer abwechslungsreichen Fassadengestaltung und Plastizität zu erreichen.

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

Die Stadt Eltville setzt als eine wesentliche Maßnahme zur Reduzierung des Verbrauchs an fossilen Energieträgern fest, dass die begrünten Flachdachflächen zu mindestens 70 % mit Solaranlagen zu überstellen sind. Durch die Nutzung erneuerbarer Energien für die Energieversorgung von Gebäuden können CO₂-Emissionen vermieden werden. Die Festsetzung des 70 %-Anteils stellt sicher, dass ausreichend unbeschattete Bereiche zur Verfügung stehen, um die Entwicklung der Dachbegrünung zu begünstigen bzw. sichert die ökologische Funktionsfähigkeit, weil bestimmte Tierarten auf besonnte Grünflächen angewiesen sind.

Die Errichtung der Solarmodule ist mit der Dachbegrünung zu kombinieren (siehe unter 7.2 Dachbegrünung oberirdischer baulicher Anlagen).

9 Örtliche Bauvorschriften

9.1 Einfriedungen

Überwiegend gestalterisch motiviert ist die Festsetzung, Einfriedungen auf Schnithecken und freiwachsende Hecken, transparente Holz- und Stahl- oder Eisengitterzäune mit vertikaler Stabgliederung oder Metallzäune nur integriert in Heckenbepflanzungen zu beschränken. Standortgerechte Hecken erzeugen eine leichte Transparenz und wirken im Gegensatz zu geschlossenen Elementen nicht abweisend; sie dienen außerdem als Schutzraum und als Nahrungshabitat für Kleintiere. Holz- und Stahlgitterzäune als bauliche Alternative zu Hecken erfüllen zumindest das Kriterium der Transparenz. Kombinationen aus Hecken und Metallzäunen sind ebenfalls möglich.

Der Verzicht auf massive Sockel ermöglicht Kleintieren, sich innerhalb der Freiflächen ungehindert zu bewegen.

Die Höhe der Einfriedungen (ausgenommen davon sind Hecken) wird auf eine Höhe von maximal 1,5 m im Mittel beschränkt. Hohe Einfriedungen können das Stadt- oder Landschaftsbild negativ beeinflussen. Durch die Begrenzung der Höhe wird ein harmonisches Gesamtbild gefördert, das sowohl den individuellen Bedürfnissen der Grundstückseigentümer als auch den Anforderungen der Umgebung Rechnung trägt.

9.2 Gestaltung der Stellplätze für Kraftfahrzeuge sowie der Abstellplätze für Fahrräder

Stellplätze für Kraftfahrzeuge

Insgesamt zielt diese Festsetzung auf eine umweltgerechte, sichere und inklusive Gestaltung der Parkflächen ab. Die Vorgabe, mindestens 3 % der Stellplätze barrierefrei auszuführen, stellt sicher, dass auch Menschen mit Mobilitätseinschränkungen Zugang zu den oberirdischen Parkmöglichkeiten haben, was die Barrierefreiheit und Inklusion fördert.

Abstellplätze für Fahrräder

Die Vorgaben sorgen dafür, dass Fahrradabstellplätze gut zugänglich, sicher und barrierefrei sind. Die Maße und Abstände gewährleisten ausreichend Platz für Fahrräder und eine einfache Nutzung. Insgesamt fördern sie eine praktische und sichere Fahrradabstellinfrastruktur. Im Einzelfall kann ein geringerer Flächenbedarf nachgewiesen werden (z. B. durch Doppelparker oder ein anderes System).

10 Werbeanlagen

Um nachteilige Wirkungen auf die Nachbarschaft zu unterbinden, und um ein in der Gesamtwahrnehmung ein ansprechendes Erscheinungsbild zu erreichen, wird für den Geltungsbereich die Zulässigkeit von Werbeanlagen in eindeutiger Form geregelt.

Werbeanlagen mit dynamischem Licht sind aus Gründen des Nachbarschaftsschutzes, der Verkehrssicherheit und aus gestalterischen Aspekten heraus von der Zulässigkeit ausgenommen.

Lichtwerbeanlagen müssen bei der Leuchtmittelwahl die Vorgaben der Ziffer 7.1 „Insektenfreundlichen Außenbeleuchtung“ einhalten.

Der architektonische Gesamtzusammenhang der Fassade soll über alle Geschosse gewahrt bleiben. Die Fassade und Materialität wurden eng mit der den Denkmalbehörden abgestimmt. Um Konflikte zu vermeiden, dürfen Außenwerbeanlagen keine störenden Verdeckungen der Außenbauteile und Fassadenelemente (Gebäudekanten, Stützen, Säulen, Fenster, dekorative Verzierungen) verursachen, da dies zu Konflikten mit der Fassadengestaltung führt.

11 Nachrichtliche Übernahmen

Teil C des Bebauungsplans enthält die nachrichtliche Übernahme der Anbauverbotszone und Baubeschränkungszone der Bundesstraße B 42 sowie der Kreisstraße K 638, und dokumentiert damit die aktuelle Rechtslage. Die Anbauverbotszone der B42 östlich des Plangebiets wurde in der Planzeichnung eingetragen. Die geplanten baulichen Anlagen halten den erforderlichen Abstand zur Bundesstraße ein. Ferner wurde die Anbauverbotszone der K 638 in der Zeichnung berücksichtigt. Der erforderliche Abstand der baulichen Anlagen soll gemäß des aktuellen Planstandes unterschritten werden.

Die Errichtung, erhebliche Änderung oder geänderte Nutzung einer baulichen Anlage bedarf einer straßenrechtlichen Zustimmung, Ausnahmegenehmigung oder Genehmigung durch die Straßenbaubehörde. In vorangegangenen Gesprächen mit Hessen Mobil wurde eine Unterschreitung der Anbauverbotszone von 20 m auf 10 m entlang der Erbacher Straße in Aussicht gestellt. Die Stadt Eltville wird einen Antrag auf Ausnahmegenehmigung außerhalb des vorliegenden Bauleitplan-Verfahrens einreichen.

12 Hinweise

Teil D des Bebauungsplans enthält weitere Hinweise zur Planverwirklichung. Die Hinweise sollen auf Belange aufmerksam machen, die im Rahmen des Vollzugs des Bebauungsplans mit besonderer Sorgfalt zu beachten sind.

Teil 4 . Umweltplanung

1 Übersicht der Fachplanungen und Gutachten

Im Rahmen des Bebauungsplans-Verfahrens werden Fachgutachten zu den weiter unten gelisteten Themenfeldern erstellt:

Landschaftsplanung und Biotopkartierung	Biotoptypenkartierung; Dipl.-Ing. Arno Dormels, Stadt.Quartier (2022)
Artenschutz	Faunistische Untersuchung; Dr. René Kristen PlanÖ GmbH (2025)
Bodenschutz	Geotechnischer Vorbericht; Dipl.-Ing. Ralf Schäfer, Christian Zirfas Institut für Geotechnik Dr. Jochen Zirfas GmbH & Co. KG (2025)
Vermessung	Topografische Aufnahme; Dipl.-Ing Volker Post Vermessungsbüro Post-Gärtner (2023)
Verkehr und Mobilität	Verkehrsuntersuchung; Dipl.-Ing. Christian Lademacher Lademacher planen und beraten (2025)
Schallschutz	Immissionsprognose; Dipl.-Ing. A. Pfeifer Schalltechnisches Büro Dipl.-Ing. A. Pfeiffer (2025)

2 Landschaftsplanung

2.1 Ermittlung und Beschreibung

Das Plangebiet liegt im Gewerbegebiet von Eltville und wird auch als Gewerbefläche „Weinland Rheingau“ genutzt. Reste der potenziellen natürlichen Vegetation sind im Plangebiet nicht mehr vorhanden. Nur östlich (außerhalb) des Plangebiets an der B 42 stehen einige einheimische Bäume und Gebüsche.

Große Flächen des Plangebiets sind durch Lagerhallen, Bürogebäude, Lagerflächen, Zufahrten oder Parkplätze versiegelt. Die Freiflächen werden zum größten Teil als Rasen regelmäßig gemäht aber nicht gedüngt, so dass sich neben den typischen Rasenarten auch einige Magerkeitsanzeiger eingestellt haben. Am südlichen Rand befindet sich eine lockere Pfirsich-Baumreihe mit einer artenreichen Staudenflur. Die Pfirsichbäume sind von geringer Vitalität und weisen allesamt die Pilzkrankheit „Monilia“ auf. Ansonsten stehen im Plangebiet nur sehr junge, nicht heimische Bäume. Hecken und Zierbeete sind nur sehr vereinzelt vorhanden.

Dies verdeutlicht, dass das Plangebiet bereits eine geringe ökologische Bedeutung besitzt. Lediglich die Staudenflur entlang der Bundesstraße besitzt aus der Sicht der Biotopbewertung eine höhere ökologische Funktion, da diese Fläche durch die extensive Pflege deutlich artenreicher aufgebaut ist als die übrigen Bereiche im Plangebiet.

Biotoptypenkartierung der Bestandssituation

Tabelle der Biotoptypen	
Type-Nr.	Standard-Nutzungstypen
02.000	Gebüsch
02.200	Gebüsch heimischer Arten auf frischem Standort
02.500	Standortfremde Hecke
04.000	Einzelbäume, Baumreihen
04.110	Einzelbaum, einheimisch, standortgerecht; Obstbaum
04.120	Einzelbaum, nicht heimisch, nicht standortgerecht
08.000	Ruderflur und krautiger Saum
08.121	Adernackte Saumvegetation frischer Standorte
10.000	Vegetationsarme und kahle Flächen
10.510	Sehr stark oder völlig versiegelte Fläche, Asphalt
10.520	Nahzu versiegelte Fläche, Pflaster
10.530	Wassergebundene Decke
10.710	Dachfläche, nicht begrünt
10.741	Hauswand mit Fassadenbegrünung
11.000	Gärten
11.221	Gärtnersch gepflegte Anlage im besiedelten Bereich
11.225	Extensivrasen

BH	Baumnummer (siehe Baumliste)
#	Flächennummer
XX.XXX	Biotoptyp-Code

Kartensymbol: Heutische Merkmale für Umwelt, Hindernis Baum und Vegetation, Schutz, Vermeidung über die Durchführung von Kompensationsmaßnahmen, das Führen von Dokumenten, deren Handhabung und die Positionierung von Ersatzstandorten (Kompensationsmaßnahme - KVM) von 01/2019 (Blatt 6/20).

— Grenze des räumlichen Geltungsbereichs



PROJEKT:	Stadt Eltville, Erbacher Straße 31 Medicum Rheingau Projekt GmbH		
PLANINHALT:	Bestand		
BEARBEITET:	Dipl.-Ing. Arno Dormels	PROJEKT-NR.:	EV/09
GEZEICHNET:	Guido Danstedt	PHASE:	Entwurf
MASSSTAB:	1 : 500	STAND:	2022-05-30
AUFTRAGGEBER:	...	AUFTRAGNEHMER:	Stadt,Quartier Dipl.-Ing. Olaf Bäumer Mosbacher Straße 20 D-65187 Wiesbaden

© Stadt .Quartier (2022)

2.2 Bewertung, Prognose und Maßnahmen

Die derzeitige Ausstattung des Gebiets mit Grünflächen ist von geringer Wertigkeit und mehr zweckmäßig als von großer ökologischer Bedeutung. Die Planung trägt zu einer Aufwertung der Grünanlagen bei. Das Freianlagenkonzept sieht eine umlaufende hochwertige Begrünung des gesamten Plangebiets vor. Damit einhergehend wird sich der Grünanteil im Vergleich zur Bestandssituation deutlich erhöhen. Dies betrifft neben der Schaffung von Grünflächen auch insbesondere die Anzahl der Bäume. Der Bebauungsplan setzt insgesamt 13 Bäume zeichnerisch im Geltungsbereich fest, die neu gepflanzt werden. Hinzu kommen umfangreiche Randeingrünungen, Begrünungen der Stellplätze, Fassadenbegrünungen und eine extensive Begrünung der Dachflächen.

3 Artenschutz

3.1 Ermittlung und Beschreibung

Die Fauna des Planungsraumes wird primär durch die Lage im Siedlungsräum geprägt. Die Nähe zur B 42 sowie die Siedlungsstruktur mit Gewerbeflächen geben Grund zur Annahme, dass sich in diesem Gebiet vornehmlich – wenn überhaupt – nur solche Arten finden lassen, die auf urban geprägte Räume angepasst sind.

Das Büro Plan Ö GmbH aus Biebertal wurde beauftragt die faunistischen Untersuchungen im Gebiet durchzuführen. Es wurde das Vorkommen folgender Tiergruppen untersucht:

- Vögel
- Fledermäuse
- Reptilien

Vögel

Die Aufnahme der Vogelarten erfolgte akustisch und visuell als flächendeckende Revierkartierung im Zeitraum von Mai bis Juni 2023. Im Rahmen der Erfassungen konnten im Untersuchungsraum sowie im Umfeld sechs Arten mit neun Revieren als Reviervogel identifiziert werden. Von den Arten ist als einzige nach BArtSchV streng geschützte Art der Turmfalke (*Falco tinnunculus*) im Gebiet nachgewiesen worden. Der Erhaltungszustand des Turmfalken in Hessen wird mit ungünstig bis unzureichend (Vogelampel: gelb) angegeben. Als weitere nennenswerte Art ist der Stieglitz (*Carduelis carduelis*) dessen Erhaltungszustand in Hessen als unzureichend bis schlecht (Vogelampel: rot) bewertet wird. Für beide Arten wird eine detaillierte Prüfung möglicher Auswirkungen der Planung durchgeführt.

Neben den Reviervögeln wurden weitere Vogelarten nachgewiesen, die den Untersuchungsraum und angrenzende Bereiche als Nahrungsgäste besuchen. Hierbei konnte mit dem Grünspecht (*Picus viridis*) eine streng geschützte Art nach BArtSchV festgestellt werden. Weitere Arten des Anhang I der EU-Vogelschutzrichtlinie wurden nicht nachgewiesen.

Der Mauersegler (*Apus apus*) und die Rauchschwalbe (*Hirundo rustica*) haben derzeit einen ungünstigen bis unzureichenden Erhaltungszustand in Hessen. Der des Bluthänflings (*Carduelis cannabina*) wird als ungünstig bis schlecht (Vogelampel: rot) angegeben. Bei den weiteren festgestellten Arten handelt es sich um weit verbreitete Vogelarten mit nur geringem Gefährdungspotential, die zudem weder in der Roten Liste Deutschlands noch der des Landes Hessen geführt werden.

Fledermäuse

Alle Fledermausarten stehen im Anhang IV der FFH-Richtlinie und sind dementsprechend nach § 7 BNatSchG streng geschützt, weshalb die Allgemeinen Vorgaben des Artenschutzes nach § 44 BNatSchG und ggf. deren Belange bei Eingriffsplanungen gemäß § 13 BNatSchG besonders zu berücksichtigen sind.

Im Untersuchungsgebiet wurden drei Detektorbegehungen durchgeführt. Während der Begehung wurde jeder mit dem Detektor wahrnehmbare Ruf protokolliert und verortet. Die Auswertung der Aufnahmen wurde mit Hilfe einer Auswertungssoftware durchgeführt. Zusätzlich zu den Detektorbegehungen wurden die vorhandenen Gebäude, und Gebäudeteile auf das Vorkommen von Fledermäusen hin untersucht.

Nach Auswertung der akustischen Erfassung konnte im Untersuchungsraum eine Fledermausart nachgewiesen werden. Hierbei handelt es sich um die häufig anzutreffende und synanthrope Zwergfledermaus (*Pipistrellus pipistrellus*). Die Gebäudekontrollen ergaben keine Hinweise auf bewohnte Quartiere, eine temporäre Nutzung kann im Sommer generell nicht ausgeschlossen werden, die Nutzung als Winterquartier ist unwahrscheinlich.

Reptilien

Alle Reptilienarten sind aufgrund ihrer Bestandsgefährdung nach BArtSchV bzw. auf europäischer Ebene durch Anhang IV der Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie [92/43/EWG] gesetzlich geschützt. Zur Kartierung wurden die Sonnenexponierten Stellen vom Mai bis August 2023 auf ein Vorkommen von Reptilien untersucht. Die insgesamt vier Begehungen erfolgten an mehreren Tagen zu verschiedenen Uhrzeiten bei jeweils gutem Wetter. Zusätzlich wurden Reptilienquadrate ausgelegt. Hierbei handelt es sich um Quadrate aus Dachpappe, die von den wärmeliebenden Tieren gerne zum Sonnenbaden und zum Schutz vor Fressfeinden angenommen werden.

Im Rahmen der Erfassungen konnten im Untersuchungsraum trotz intensiver Nachsuche keine Reptilien nachgewiesen werden. Aufgrund der fehlenden Nachweise werden diese in der artenschutzrechtlichen Betrachtung nicht weiter berücksichtigt.

3.2 Bewertung, Prognose und Maßnahmen

Im Planungsraum ist derzeit eine erhebliche Störungsintensität durch Lärm, Licht und Bewegungen festzustellen. Das Störungsniveau wird durch die Umsetzung der Planungen unwesentlich verstärkt werden. Eine potenzielle Betroffenheit von schützenswerten Arten ergibt sich aus der Abwertung der vorhandenen Lebensraumtypen mit dem Verlust von Ruhe- und Fortpflanzungsstätten, Effektdistanzen durch baubedingte Verkehrs- und Personenbewegungen und durch Lärm- und Lichtemissionen. Erhebliche bau-, anlage- und betriebsbedingte Auswirkungen sind nicht zu erwarten. Die bauzeitliche Verdrängung der Fauna durch die temporäre Inanspruchnahme klingt nach Abschluss der Baumaßnahme ab. Nachhaltige Beeinträchtigungen sind aufgrund der Verfügbarkeit von Alternativhabitaten in der Umgebung nicht zu erwarten.

Ein Verlust von Ruhe- und Fortpflanzungsstätten oder die Gefahr von Individuenverlusten kann ausgeschlossen werden. Eine erhebliche Verschlechterung der Habitatbedingungen ist durch die geplante Bebauung nicht zu erwarten. Das Eintreten der Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 BNatSchG kann

für die betroffenen Arten bei Berücksichtigung von Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen ausgeschlossen werden.

Vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen (CEF)

Durch Eingriffe wie Abrissarbeiten besteht ein generelles Risiko von Eingriffen in Ruhe- und Fortpflanzungsstätten der Zwergfledermaus und die damit verbundene Tötung oder Verletzung von Individuen. Um das Eintreten der Verbotstatbestände auszuschließen, werden vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen umgesetzt, welche unter den Hinweisen in den Bebauungsplan aufgenommen werden.

Als Ausgleich für den Eingriff sollen drei geeignete Fledermauskästen für gebäudebewohnende Fledermäuse an einer unbeleuchteten Stelle im Umfeld des Eingriffs angebracht werden. Die genaue Verortung und Lage der Kästen sind mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.

4 Bodenschutz

4.1 Ermittlung und Beschreibung

Das Untersuchungsgebiet ist bereits bebaut und zu großen Teilen versiegelt. Benachbarte Flächen werden im Bodenflächenkataster als Böden der Hauptgruppe 5 „Böden aus äolischen Sedimenten“ angegeben. Daraus ergibt sich die Gruppe 5.3 „Böden aus Löss“ mit der Untergruppe 5.3.1 „Böden aus mächtigem Löss“. Das Gebiet zählt zu der Bodeneinheit der Parabraunerden, das Substrat besteht aus Löss (Pleistozän). Diese Böden finden sich in schwächer reliefierten Arealen der Lösslandschaft.

Des Weiteren findet sich im direkten Umfeld des Gebiets ein Vorkommen von Böden aus „solifluidalen Sedimenten“ (Hauptgruppe 6). Diese teilen sich auf in die Gruppe 6.3 „Böden aus lösslehmhaltigen Solifluktsdecken“ und die Untergruppe 6.3.3 „Böden aus lösslehmhaltigen Solifluktsdecken mit basenarmen Gesteinsanteilen“. Der Boden wird der Bodeneinheit „Pseudogley-Braunerden mit Braunerden“ zugeordnet. Das Substrat besteht aus 3 bis 6 dm Fließerde (Hauptlage) über Fließschutt (Basislage) mit Ton (Tertiär).

Die Schichtenfolge konnte im Zuge der Baugrunduntersuchung bestätigt werden, die im Jahr 2020 durch das Institut für Geotechnik Dr. Jochen Zirfas durchgeführt wurde. Im Zuge der Untersuchung wurden vier Rammkernsondierungen und zwei Rammsondierungen auf dem Gelände durchgeführt. Demnach wird die Basis von tertiären Böden des Oligozäns gebildet, welche von quartären Rhein- und Mainsanden überlagert werden. Im Bereich des Projektstandorts wurden die natürlichen Böden ersetzt durch künstliche Auffüllungen.

Untersuchungen zur Tragfähigkeit der Böden ergaben eine mittlere bis gute Tragfähigkeit der unterhalb der Auffüllung anstehenden Schluffe und Sande. Die Auffüllungen besitzen eine geringe bis gute, der Oberboden hingegen keine Tragfähigkeit.

4.2 Bewertung, Prognose und Maßnahmen

Das Untersuchungsgebiet unterliegt einer anthropogenen Nutzung und wurde durch die vorangegangenen Baumaßnahmen bereits stark beansprucht. Natürliche oder naturnahe Böden kommen allenfalls noch in den derzeit unbebauten Randbereichen vor. Die Böden weisen oberflächennah keine ausreichende Tragfähigkeit auf, sodass als Gründungshorizont die Sande zu wählen sind. Bei einer

unterkellerten Bauweise stehen diese bereits grundsätzlich an. Hinweise zur Gründung der verschiedenen Bauweisen sind in der Baugrunduntersuchung enthalten.

Durch die Nachnutzung der Fläche durch das „medicum Rheingau“ steigen die versiegelten Anteile von ca. 68 % auf ca. 71 % an. Durch die Festsetzungen, befestigte Flächen mit wasserdurchlässigen Belägen herzustellen, und die Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern werden die natürlichen Bodenfunktionen in dem möglichen Umfang erhalten.

5 Wasser

5.1 Ermittlung und Beschreibung

Wasser ist ein für alle Lebensvorgänge unentbehrliches und nur begrenzt zur Verfügung stehendes Gut des Naturhaushaltes, das die Basis für den Lebensraum von Pflanzen, Tieren und Menschen bildet. Ein umfassender Schutz des Wassers und die Förderung des natürlichen Wasserhaushaltes stellen somit ein grundlegendes Ziel einer ökologischen und nachhaltigen Stadtplanung dar.

Das Plangebiet liegt im hydrogeologischen Teilraum „Tertiär und Quartär des Rhein-Main-Gebiets“. Dieser Teilraum zeichnet sich durch Grundwasserleiter mit zum Teil hoher Durchlässigkeit bei überwiegend silikatischer und karbonatischer Gesteinsbeschaffenheit aus. Die Durchlässigkeit im Plangebiet wird als Klasse 3: mittel angegeben.

Das Plangebiet befindet sich weder innerhalb eines festgesetzten Wasserschutzgebiets, noch innerhalb von Trinkwasser- oder Heilquellenschutzgebieten. Planungsrelevante Wasserschutzgebiete befinden sich ca. 500 m nördlich vom Plangebiet. Hierbei handelt es sich um das festgesetzte Trinkwasserschutzgebiet „WSD Br.III-V Eltville, Eltville“ mit einer Fläche von 2,11 ha. Innerhalb des Trinkwasserschutzgebiets werden die Schutzzonen II und III unterschieden. Eine Gefährdung durch Starkregenereignisse sind laut den Angaben aus dem Starkregenviewer des Landes Hessen aufgrund der hohen Versiegelung im Gebiet als sehr wahrscheinlich zu betrachten. Die Gefährdung wird als „Hoch“ angegeben.

Bei den im Zuge der Baugrunduntersuchung durchgeführten Bohrungen wurde kein Grundwasser festgestellt. Der Grundwasserleiter ist in den Sanden und Kiesen des Rheins und Mains ausgebildet. Aufgrund der guten Durchlässigkeit dieser Böden wird das Grundwasser durch den Wasserstand des ca. 300 m südlich verlaufenden Rhein beeinflusst. Es wird ein Bemessungswasserstand von $GW_{max} = HQ_{100}$ angegeben.

Eine Versickerung ist aufgrund der gut durchlässigen Böden grundsätzlich möglich. Jedoch muss vorher der genaue Wert für das HQ_{100} verifiziert werden.

5.2 Bewertung, Prognose, Maßnahmen

Zum angemessenen Umgang mit Regenwasser und zur Reduktion von bioklimatischen Belastungen werden im Bebauungsplan Festsetzungen und Hinweise getroffen, die sich positiv auf den Wasserhaushalt auswirken.

Durch die extensive Dachbegrünung kann ein Großteil des anfallenden Regenwassers aufgefangen werden, was dazu führt, dass weniger Wasser ungenutzt in die Kanalisation abgeleitet wird. Zusätzlich wird die Verdunstungsleistung erhöht.

Die Pflanzflächen P1, P2, P3 und P4 ermöglichen eine Versickerung von anfallendem Regenwasser in die anstehenden Böden. Dadurch, dass ein Großteil der versiegelten Flächen mit wasserdurchlässigen Belägen hergestellt wird, kann auf diesen Flächen ein großer Teil des anfallenden Regenwassers in die darunterliegenden Bodenschichten ablaufen. Überschüssiges Wasser wird, wo immer möglich, in die Grünflächen gelenkt und erst in letzter Instanz in das Kanalnetz eingeleitet.

6 Kultur- und Sachgüter

6.1 Ermittlung und Beschreibung

Im Rahmen der Umweltprüfung werden nur die Kultur- und Sachgüter betrachtet, die mit der natürlichen Umwelt in einem engen Zusammenhang stehen. Vor diesem Hintergrund sind in erster Linie Denkmäler einschließlich der Kultur-, Bau- und Bodendenkmäler sowie historische Kulturlandschaften in die Betrachtung miteinzubeziehen.

Gegenüber des Plangebiets liegt an der Erbacher Straße der Draiser Hof, ehem. Weingut Baron zu Knyphausen. Das Gebäude wurde 1163 erstmals erwähnt und ist als ehemaliger Getreidespeicher des Kloster Eberbachs ein historisch bedeutsamer Hof in der Kulturlandschaft Rheingau. Das umzäunte Gelände ist parkartig angelegt und teilweise mit Weinstöcken besetzt. Ein Teich mit Wasserlauf soll noch auf die Ursprungszeit des Hofes zurückgehen.³

Aufgrund vermuteter bodenarchäologischer Relikte aus der Eisenzeit und der Zeit des Römischen Reiches wird ein Teilbereich des Geltungsbereichs mittels Sondierung untersucht. Hierbei handelt es sich um den südlich gelegenen Bereich zwischen Gebäude und Straße. Dort wurden in der Vergangenheit keine Eingriffe durch Baumaßnahmen vorgenommen, sodass ein Vorkommen solcher Artefakte nicht ausgeschlossen werden kann.

Für die Sondierungen wurden im Vorfeld zwei Abschnitte mit den Abmessungen 5–6 m x 20 m festgelegt. Die Grabungen werden von einer Fachfirma (FIAK) durchgeführt. Die Sondierungen ergaben keine archäologischen Auffälligkeiten.

Bis auf den „Draiser Hof“ gegenüber dem Geltungsbereich sind im näheren Umkreis keine Kultur- und Sachgüter Nach § 2 Abs. 1 – 6 HDSchG vorhanden.

6.2 Bewertung, Prognose und Maßnahmen

Die derzeitige Bebauung der Fläche mit Gewerbebauten der ehemaligen „Weinland Rheingau GmbH“ stehen zu einem Großteil leer. Die Gebäude sind in die Jahre gekommen, die Grünflächen sind von minderwertiger Qualität, wodurch der Ortseingang der Stadt Erbach wenig einladend wirkt. Durch die Neugestaltung und Wiederbelebung des Areals wird in Verbindung mit dem Komplex „Draiser Hof“ ein einladendes Entree geschaffen.

In enger Abstimmung mit dem mit dem Landesamt für Denkmalpflege sowie der Unteren Denkmalschutzbehörde des Rheingau-Taunus-Kreises wurde die Gebäudekubatur und die Gestaltung der zur Straße gerichteten Fassaden abgestimmt. Zusätzlich trifft der Bebauungsplan Festsetzungen über die Begrünung anderer Gebäude und Fassaden.

³ „Draiser Hof“. In: KuLaDig, Kultur.Landschaft.Digital. URL: <https://www.kuladig.de/Objektansicht/P-TB-20110316-0023> (Abgerufen: 3. Mai 2023).

7 Verkehr und Mobilität

7.1 Ermittlung und Beschreibung

Das Ingenieurbüro für Verkehrsplanung LADEMACHER planen und beraten wurde von der medicum Rheingau Projekt GmbH beauftragt, eine Verkehrsuntersuchung durchzuführen.

Ziel der Verkehrsuntersuchung ist es, die Auswirkungen des geplanten Vorhabens auf den Verkehr objektiv zu bewerten. Die Verkehrsuntersuchung bezieht sich hierbei auf die Nutzungsoptionen eines allgemeinen Gewerbegebiets, berücksichtigt aber auch die Spezifika der Nutzungen des „medicum Rheingau“. Ein zentraler Bestandteil ist die Ermittlung verlässlicher Daten. Dafür wurden Analysen durchgeführt, um die aktuellen Verkehrsstärken im Umfeld zu erfassen. Auf dieser Basis wurde eine Prognose erstellt, die das zukünftige Verkehrsaufkommen im Plangebiet und ggf. Auswirkungen des zu erwartenden Neuverkehrs auf das bestehende Straßennetz einschätzt.

Die Ergebnisse der Verkehrsuntersuchung bilden zudem die Grundlage für das Schallgutachten (siehe hierzu Kapitel 8 „Schallschutz“). Weitere Untersuchungen und Ergänzungen des vorliegenden Verkehrsgutachtens wie die Untersuchung der Leistungsfähigkeit anderer Knotenpunkte werden begleitend zur Objektplanung vorgenommen.

Die derzeitige Erschließung des Gebiets erfolgt für den KFZ-Verkehr über eine Stichstraße, die rund 30 m westlich des Ortsschildes „Erbach“ von der Erbacher Straße nach Norden abzweigt. Die Erbacher Straße ist als Kreisstraße (K) 638 klassifiziert und führt vom Plangebiet in westliche Richtung nach Erbach und weiter in Richtung Rheingau. In westlicher Richtung gelangt man in die Kreisstadt Eltville und an die Anschlussstelle der B 42 in Richtung Rüdesheim und zur A 66 in Richtung Wiesbaden.

Die aktuell nächsten Zugangspunkte zum Öffentlichen Nahverkehr liegen westlich und östlich des Plangebiets an der K 638. In westlicher Richtung ist dies die Bushaltestelle „Eltville Erbach Evangelische Kirche“ in rund 550 m Entfernung. In östlicher Richtung folgt die Haltestelle „Eltville Schwimmbad“ in gut 350 m bzw. 420 m Entfernung. Die Haltestellen werden im 60 Minuten-Takt von der Linie 171 angefahren. Die nächstgelegenen Haltepunkte für den schienengebundenen Nahverkehr bilden die Haltepunkte „Erbach (Rheingau)“ und „Eltville (Rhein)“ in ca. 1 km bzw. 1,5 km Entfernung. Beide Bahnhöfe werden von den als Rheingaulinie RB10 bezeichneten Regionalbahnen im Halbstundentakt bedient.

Hinsichtlich des Fuß- und Radverkehrs verfügt die Erbacher Straße im Bereich der B 42-Querung nur auf der südlichen Seite über einen begleitenden Gehweg. Dieser Gehweg wird in Richtung Erbach ab der Einmündung zum Gewerbegebiet wieder durch einen Gehweg auf der nördlichen Seite ergänzt. In der Gegenrichtung in die Stadtmitte von Eltville ist ab der Einmündung „Im Kappelhof“ auch auf der nördlichen Seite ein begleitender Fußweg vorhanden. Die Erschließungsstraße in das Gewerbegebiet verfügt einseitig über einen rund 1,50 m breiten Gehweg. Dieser endet auf Höhe des Wendehammers. Die Wegeverbindung wird in Richtung Norden über einem dem Anliegerverkehr vorbehaltenem Weg fortgesetzt, welche nach Passieren eines beschränkten Bahnübergangs zum Sportplatz des SV Erbach führt. Anlagen für den Radverkehr sind im Bereich des Plangebiets eher zurückhaltend vorhanden. Die überwiegende Route für den Radverkehr stellt die Fahrbahn der K 638 dar. In einigen Abschnitten entlang der K 638 sind gesonderte Radwege vorhanden oder es wird auf die Mitbenutzung der Gehwege verwiesen. Die Planung der Radwege wird in Abstimmung mit der Objektplanung des medizinischen Versorgungszentrums durchgeführt.

Zur Erfassung der aktuellen Verkehrsbewegungen wurde am 14.03.2024 eine Verkehrszählung am Knotenpunkt Erbacher Straße / Anschluss Gewerbegebiet (KP 01) durchgeführt. Die Zählung fand an einem typischen Werktag ohne Feiertage außerhalb der Ferien statt und wurde über einen Zeitraum von 24 Stunden mittels Videoaufzeichnung erfasst

Während des gesamten 24-Stunden-Erfassungsintervalls wurden am Knotenpunkt insgesamt 7.885 Kraftfahrzeuge (Kfz) gezählt. Der Anteil des Schwerverkehrs lag mit 271 Fahrzeugen bei 3,4 % des gesamten Kfz-Aufkommens.

Aus der Tabelle lassen sich zudem die Verkehrsreichsten „Spitzen“ ablesen. Die Hauptorientierung des Anschlusses verläuft in Richtung Osten zur B42 und zur Kernstadt Eltville.

Verkehrsstärken in den Spitzenstunden und im Erfassungsintervall (Σ der einfahrenden Fahrzeuge)								KP 01			
Knotenpunkt Erbacher Straße/ Gewerbegebiet				Zählung Donnerstag, 14.03.2024							
Vormittagsspitze		Mittagsspitze		Nachmittagsspitze		2×4h-Block		Zählung Intervall, 16h		Intervall, gesamt	
08:15 - 09:15 Uhr, 1h		11:00 - 12:00 Uhr, 1h		17:00 - 18:00 Uhr, 1h		06-10 + 15-19 Uhr, 8h		06:00 - 22:00 Uhr, 16h		00:00 - 24:00 Uhr, 24h	
Kfz/h	SV/h	Kfz/h	SV/h	Kfz/h	SV/h	Kfz/8h	SV/8h	Kfz/16h	SV/16h	Kfz/24h	SV/24h
544	26 4,8%	550	24 4,4%	769	6 0,8%	4.344	122 2,8%	7.648	265 3,5%	7.885	271 3,4%
8,9%Anteil an 24h		7,0%Anteil an 24h		9,8%Anteil an 24h		55,1%Anteil 2×4h an 24h		97,0%Anteil 16h an 24h			

Tab. 1 KP01: Verkehrsstärken in den Spitzenstunden und im Erfassungsintervall

© Lademacher . Verkehrsuntersuchung Stand Juli 2025 . Zusammenfassung der Ergebnisse der Verkehrszählung am Knotenpunkt KP01

7.2 Bewertung, Prognose und Maßnahmen

Das Plangebiet liegt verkehrsgünstig direkt am Schnittpunkt der Bundesstraße 42 mit der Kreisstraße 638. Somit ist die Anbindung an das regionale Umfeld im Raum Rheingau / Wiesbaden wie auch die Bezüge in die Stadtteile und die Kernstadt von Eltville am Rhein sichergestellt. Über die B 42 besteht zudem ein unmittelbarer Anschluss an die Autobahn 66 und somit an das überregionale Fernstraßennetz. Die direkte Erschließung des Plangebiets erfolgt nachgeordnet von der K 638, welche in diesem Abschnitt als Erbacher Straße bezeichnet ist, an eine Stichstraße des bestehenden Gewerbegebiets.

Die Anbindung für den Fuß- und Radverkehr aus den Ortsgebieten Erbach und Eltville ist unter Berücksichtigung der eher peripheren Lage des Plangebiets als akzeptabel anzusehen. Sinnvoll ist hier jedoch die Einrichtung einer Querungshilfe über die Erbacher Straße auf Höhe des Plangebiets.

Die ÖPNV-Erschließung des Gebiets ist derzeit eher unterdurchschnittlich. Die nächsten Zugangspunkte zum schienengebundenen ÖPNV sind mit einem Kilometer zum Bahnhof Erbach und 1,4 km zum Bahnhof Eltville an der oberen Grenze einer allgemein akzeptierten fußläufigen Entfernung. Direkt am Plangebiet entlang der K 638 führt die Buslinie 171 einmal in der Stunde je Richtung. Die nächste Haltestelle liegt in rund 400 m Entfernung. Hier bietet sich die Errichtung einer zusätzlichen Haltestelle an, um die grundsätzliche Erreichbarkeit mit dem ÖPNV zu verbessern.

Die detaillierten Ausführungen zur Prognose des vorhabenbedingten Verkehrsaufkommens können dem entsprechenden Kapitel des Gutachtens entnommen werden. Nachfolgend werden die ermittelten Ergebnisse für die drei Nutzergruppen „Mitarbeiter“, „Besucher“ und „Wirtschaftsverkehr“ dargestellt.

Mitarbeiter

Für den Planungsstandort wurde eine realistische Bandbreite von 30 – 150 Beschäftigte pro Hektar Nettobauland angesetzt. Selbst der daraus gebildete Mittelwert von 90 Besch./ha NBL liegt hiermit noch deutlich über den Ansätzen vieler Allgemeiner Gewerbegebiete, welche eine Beschäftigten-dichte zwischen 40 und 60 Besch./ha NBL aufweisen.

Insgesamt ist hier zu erwarten, dass die Wege zu und von der Arbeit schwerpunktmäßig mit dem Kfz zurückgelegt werden. Unter Berücksichtigung der äußeren Rahmenbedingungen (detaillierte Herleitung in Kap. 4.2.2 des Gutachtens) ergeben sich somit für 150 anwesende Beschäftigte 300 Kfz-Fahrten pro Tag.

Besucher

Es ist zu erwarten, dass wesentliche Anteile des Verkehrsaufkommens durch diese Gruppe erzeugt werden. Hierzu zählen neben den Patienten auch Besucher und Kunden der gewerblichen Einrichtungen. Als Größenordnung kann man hier von 8 bis 10 Besuchern pro Beschäftigten ausgehen. Gewählt für die weitere Berechnung wurde der Mittelwert von 9 Besuchern pro Beschäftigten. Bei 150 Beschäftigten ergeben sich somit 1.350 Besucher. Unter Berücksichtigung weiterer Faktoren und der Annahme, dass die meisten Besucher mit dem Kfz anreisen, werden 2.650 Kfz-Fahrten pro Tag durch Besucher bzw. Patienten berücksichtigt.

Wirtschaftsverkehr

Der Wirtschaftsverkehr wird in internen und externen Wirtschaftsverkehr unterschieden. Der interne Verkehr wird hierbei durch Fahrten von Mitarbeitern während der Arbeitszeit verursacht. Der externe Verkehr führt von außen in das Gebiet, etwa durch Dienstleister oder Entsorgung. Für die Berechnung wurden für den internen Wirtschaftsverkehr 0,05 – 0,75 Ereignisse, für den externen Wirtschaftsverkehr 0,01 – 1,5 Ereignisse pro Beschäftigten angesetzt.

Durch den internen Wirtschaftsverkehr werden voraussichtlich 15 Kfz-Fahrten verursacht. Durch externe Ereignisse ergeben sich 30 Kfz-Fahrten. Um den Gesamtverkehr für das medicum Rheingau gerundet darzustellen, werden für den Wirtschaftsverkehr aufgerundet 50 Kfz-Fahrten pro Tag angesetzt.

In der Summe ist für das Plangebiet von rund 3.000 Kfz-Fahrten an einem mittleren Werktag auszugehen. Davon wird mit 10 Bewegungen nur ein geringer Anteil auf Fahrzeuge mit einem Gesamtgewicht von über 3,5 t (Lkw) entfallen.

Leistungsfähigkeit des Knotenpunkts

Die Ergebnisse der Verkehrsprognose zeigen, dass der untersuchte und bemessungsrelevante Knotenpunkt die künftigen Verkehrsmengen in „guter“ bis „sehr guter“ Weise aufnehmen und abwickeln kann. Bauliche Maßnahmen sind aufgrund dieser Ergebnisse nicht erforderlich. Dies bedeutet, dass der KP1 auch in der Prognose mit dem zusätzlichen Verkehrsaufkommen des „medicum Rheingau“ in allen Lastzuständen eine mindestens gute Verkehrsqualität aufweist und somit als Vorfahrt-geregelte Einmündung weiterhin leistungsfähig und verkehrssicher betrieben werden kann. Als Maßnahmen zur Verbesserung der Anbindung des Plangebiets wird eine Querungshilfe über die K 638 im Bereich des „medicum Rheingau“ und eine weitere Bushaltestelle auf der Südseite der Erbacher Straße empfohlen.

Zusammenfassend zeigen die Nachweise, dass die verkehrliche Erschließung des Bebauungsplans Nr. 108 „medicum Rheingau“ in der geplanten Form und über das vorhandene Verkehrsnetz auch in Zukunft gewährleistet werden kann und somit gesichert ist.

Aus verkehrsplanerischer Sicht sind die Auswirkungen durch die im Bebauungsplan „medicum Rheingau“ abgebildeten Nutzungen auf das Verkehrsnetz im Umfeld als verträglich einzustufen.

8 Schallschutz

8.1 Ermittlung und Beschreibung

Das Ingenieurbüro Pfeifer wurde von der medicum Rheingau Projekt GmbH beauftragt, eine schalltechnische Untersuchung durchzuführen. Dieses umfasste schalltechnische Berechnungen und eine Bewertung der Geräuschemissionen und -immissionen. Im Rahmen der Immissionsprognose wurden Geräuschquellen hinsichtlich ihrer Auswirkung auf die Umgebung und das geplante Vorhaben analysiert.

Die Geräuschquellen umfassen den Straßenverkehr auf der Erbacher Straße südlich des Plangebiets und der östlich verlaufenden B 42 sowie den Bahnverkehr auf der Strecke 3507. Auch die Emissionen aus den angrenzenden gewerblichen Einrichtungen wurden in der Prognose berücksichtigt. Ferner wurden die Geräusche durch das Parkhaus (Fahrzeugbewegungen, Ein- und Ausfahrten, Schallabstrahlung der Tore) in die Untersuchung miteinbezogen.

Für die Berechnungen wurden die Immissionen des Straßenverkehrs nach RLS 19 und die des Bahnverkehrs nach Schall03 ermittelt. Die Schallausbreitungsrechnungen basierten auf DIN ISO 9613-2, wobei topographische Verhältnisse, Abschirmungen, Reflexionen und meteorologische Einflüsse berücksichtigt wurden. Die Daten der Verkehrsprognose aus dem durch das Büro Lademacher erstellten Verkehrsgutachten stellen eine wichtige Eingangsgröße für die schalltechnische Beurteilung dar.

Im Rahmen der Untersuchung wurden drei Immissionsorte an Wohnhäusern (Erbacher Straße) außerhalb des Plangebiets festgelegt:

- Immissionsort 1 Wohnhaus Erbacher Straße 39, Ostseite,
- Immissionsort 2 Wohnhaus Erbacher Straße 28, Nordseite,
- Immissionsort 3 Wohnhaus Erbacher Straße 28, Ostseite.

Für die Berechnung des maßgeblichen Außenlärmpegels an den geplanten Gebäuden innerhalb des Plangebiets und zur Beurteilung der auf das Plangebiet einwirkenden Geräusche wurden ferner an 10 Punkten Berechnungen in unterschiedlichen Höhen durchgeführt. Die Bewertung erfolgte nach den gängigen Regelwerken (DIN 18005, TA Lärm, DIN 4109, Parkplatzlärmstudie).

Emissionsansätze Parkhaus

Aus den nachfolgenden Ansätzen ergeben sich Beurteilungspegel für das Parkhaus:

Bewegungshäufigkeit

Gemäß der Verkehrsberechnung (siehe Kapitel 5.2.2) ist im Bereich des Plangebiets mit einer stündlichen Verkehrsstärke von $M = 136$ Kfz/h während des Tages zu rechnen. Zur sicheren Abschätzung werden sämtliche Fahrzeugbewegungen dem Parkhaus zugeschrieben, wobei die wenigen oberirdischen

Stellplätze auf dem Gelände ohne Relevanz sind. Es wird angenommen, dass drei Viertel der Parkierungsbewegungen dem Parkhaus und ein Viertel der Bewegungen der obersten Ebene (Parkdeck) zugeordnet werden. Die Öffnungszeiten des Facharztzentrums reichen von 07:00 bis 20:00 Uhr, was bei einer Betriebsdauer von 13 Stunden zu insgesamt 1.768 Bewegungen pro Tag im Parkhaus führt. Nachts findet kein Betrieb statt.

Schallabstrahlung der Tore bei der Durchfahrt

Der Schalleistungspegel der Tore des Parkdecks wurde gemäß Kapitel 8.3.2 der Parkplatzlärmstudie für eine „offene Rampe“ ermittelt. Bei der genannten Frequentierung ergibt sich ein Schalleistungspegel der Tore von LW'' , $1h = 71,3 \text{ dB(A)}$.

Innen-Schalldruck im Parkhaus

Für die Parkierungsgeräusche wird ein stundenbezogener Schalleistungspegel von $LWA = 63 \text{ dB(A)}$ zugrunde gelegt, zu dem ein Zuschlag von $KI = 4 \text{ dB}$ für Park-and-Ride-Parkplätze addiert wird, was einen Gesamtwert von $LWA = 87,1 \text{ dB(A)}$ tags ergibt.

Für die einfache Fahrstrecke im Parkhaus wird eine mittlere Strecke von 150 m pro Parkierungsvorgang berücksichtigt. Hierbei ergibt sich ein stundenbezogener Schalleistungspegel von $LWA = 91,1 \text{ dB(A)}$ tags. Die Summe beider Faktoren (Parkvorgang und Durchfahrverkehr) ergibt einen stundenbezogenen Schalleistungspegel von $LWA = 92,9 \text{ dB(A)}$ tags.

Unter Annahme einer Nachhallzeit von $T = 1,0 \text{ s}$ und eines Raumvolumens von ca. 17.530 m^3 ergibt sich ein Innen-Schalldruckpegel von $LAF_{Teq} = 64,1 \text{ dB(A)}$ im Parkhaus während des Tages.

Beurteilungspegel tags

Quelle / Bezeichnung	Teilbeurteilungspegel tags $L_T \text{ dB(A)}$		
	lo 1	lo 2	lo 3
Pkw-Einfahrten	27,3	9,6	10,0
Pkw-Ausfahrten	29,5	12,1	11,9
Pkw-Fahrten auf Parkdeck	28,1	24,7	24,9
Parkdeck	26,7	23,7	23,9
Einfahrt Parkhaus, Durchfahrgeräusch	28,7	-0,2	-0,3
Einfahrt Parkhaus, Innenpegel	15,5	-13,4	-13,5
Ausfahrt Parkhaus, Durchfahrgeräusch	21,4	-2,8	-3,5
Ausfahrt Parkhaus, Innenpegel	8,2	-16,0	-16,7
Parkhaus Wand W	27,0	27,3	27,7
Parkhaus Wand O	17,8	13,9	14,6
Parkhaus Wand N	22,7	4,5	4,5
Parkhaus Wand S	8,3	24,0	24,8
Beurteilungspegel	36	31	32
Immissionsrichtwert	55	55	55

© Schalltechnisches Büro Pfeiffer (2025)

Weitere detaillierten Ausführungen und Berechnungen sind dem Gutachten zu entnehmen.

8.2 Bewertung, Prognose und Maßnahmen

Die Ergebnisse der Ausbreitungsrechnungen zeigen, dass die Beurteilungspegel an den Immissionsorten tags bei etwa 36 dB(A) liegen, was die Einhaltung der Richtwerte bestätigt. Die Geräuschbelastung durch das Parkhaus ist gering, bei einem Schalleistungspegel von 71,3 dB(A) an den Toren und einem Innen-Schalldruckpegel von 64,1 dB(A).

Die ermittelten Beurteilungspegel liegen tagsüber deutlich unterhalb der Immissionsrichtwerte nach TA Lärm für die bestehenden Wohngebiete. Während der Nachtzeit findet kein Betrieb statt.

Die Beurteilungszeiträume sind wie folgt festgelegt:

- Tagzeit: 6:00 Uhr bis 22:00 Uhr (16 Stunden)
- Nachtzeit: 22:00 Uhr bis 6:00 Uhr (8 Stunden)

Zur Bewertung der Zunahme des Straßenverkehrslärms auf den bestehenden Straßen infolge des Verkehrs aus dem Plangebiet werden die folgenden Beurteilungskriterien herangezogen:

- Im Plangebiet ist eine gewerbliche Nutzung vorgesehen, die Ziel- und Quellverkehr generiert. Für die Beurteilung der durch das Plangebiet verursachten Lärmerhöhung auf den vorhandenen Straßen existiert kein verbindliches rechtliches Regelwerk. Daher erfolgt die Bewertung unter Berücksichtigung der örtlichen Gegebenheiten im jeweiligen Einzelfall. Die Ermittlung und Beurteilung der verkehrsbedingten Lärmeinwirkungen des Plangebiets erfolgt nach dem Prinzip der Verkehrslärmschutzverordnung (16. BImSchV).

Es wurden folgende Szenarien berechnet:

- Beurteilungspegel an den bestehenden Immissionsorten außerhalb des Plangebiets im sogenannten Nullfall (ohne Verkehrssteigerung),
- Beurteilungspegel an den bestehenden Immissionsorten außerhalb des Plangebiets im Planungsfall (mit prognostiziertem Verkehrsanstieg).

Es zeigt sich, dass die zusätzliche Verkehrsbelastung durch das Plangebiet keine signifikante Erhöhung der Beurteilungspegel verursacht. Bei isolierter Betrachtung der Erbacher Straße ergeben sich durch den Verkehr des Plangebiets nur geringfügige Erhöhungen des ungerundeten Beurteilungspegels um 0,1 bis 0,2 dB an den Immissionsorten 1 bis 3. Die genannten Kriterien werden somit nicht überschritten, sodass keine weiteren Maßnahmen erforderlich sind.

Der maßgebliche Anteil des Beurteilungspegels wird durch die Bahnstrecke und die B 42 beeinflusst. Der Einfluss der Erbacher Straße sowie der Anschlussstellen, die vom Ziel- und Quellverkehr des Plangebiets betroffen sind, ist hingegen unbedeutend.

Der Nachweis des Schallschutzes gegen Außenlärm (Maßnahmen an Fassaden zum Schutz vor Außenlärm) gemäß DIN 4109 ist im Baugenehmigungsverfahren zu führen. Für Aufenthaltsräume sind mindestens 30 dB Schalldämmung erforderlich, in Bettenräumen, beispielsweise in Krankenhäusern, mindestens 35 dB. Es wird auf die Tabellen 6 und 7 unter 6.2 Ergebnisse der Immissionsprognose sowie 7.1 Übersichtsplan (Abb. 9) mit den gekennzeichneten Immissionsorten verwiesen, siehe weiter unten. Die erforderlichen Schalldämm-Maße sind bei der Realisierung der Gebäude umzusetzen und im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens nachzuweisen. Darüber hinaus sind im Rahmen des Bebauungsplan-Verfahrens keine weiteren Maßnahmen erforderlich.

Maßgebliche Außenlärmpegel und erforderliche Schalldämm-Maße der Fassaden Io 4-8

Bezeichnung / Immissionsort	Io 4 EG	Io 4 1.OG	Io 4 2.OG	Io 4 3.OG	Io 5 EG	Io 5 1.OG	Io 5 2.OG	Io 5 3.OG	Io 6 EG	Io 6 1.OG	Io 6 2.OG	Io 6 3.OG	Io 7 EG	Io 7 1.OG	Io 7 2.OG	Io 7 3.OG	Io 8 EG	Io 8 1.OG	Io 8 2.OG	Io 8 3.OG
Bahnstrecke abzgl. 5 dB	57,8	58,5	59,3	59,8	54,3	54,8	55,3	55,7	51,6	51,9	52,3	52,6	34,9	34,8	34,8	34,7	35,7	35,5	35,4	35,4
B 42 Prognose	59,6	60,0	59,8	60,1	63,1	63,6	64,1	64,6	63,9	64,5	65,1	65,7	60,3	60,8	61,2	61,8	57,7	58,1	57,9	58,3
Erbacher Straße Prognose Planungsfall	44,3	45,5	46,4	46,5	45,2	46,0	46,7	47,5	53,3	55,2	55,7	55,7	60,6	61,3	61,3	61,0	59,6	60,7	60,8	60,6
Parkhaus	36,7	37,3	37,8	35,5	15,7	16,0	16,7	16,9	14,7	15,0	15,6	15,9	18,9	19,1	19,7	20,1	39,2	39,4	39,5	39,5
Bestehendes Gewerbe	65,0	65,0	65,0	65,0	65,0	65,0	65,0	65,0	65,0	65,0	65,0	65,0	65,0	65,0	65,0	65,0	65,0	65,0	65,0	65,0
Beurteilungspegel	67	67	67	67	67	68	68	68	68	68	68	69	67	68	68	68	67	67	67	67
Maßgeblicher Außenlärmpegel	70	70	70	70	70	71	71	71	71	71	71	72	70	71	71	71	70	70	70	70
Erforderliche Schalldämm-Maße	35	35	35	35	35	36	36	36	36	36	36	37	35	36	36	36	35	35	35	35

© Schalltechnisches Büro Pfeiffer (2025), Tabelle 6

Maßgebliche Außenlärmpegel und erforderliche Schalldämm-Maße der Fassaden Io 9-13

Bezeichnung / Immissionsort	Io 9 EG	Io 9 1.OG	Io 9 2.OG	Io 9 3.OG	Io 10 EG	Io 10 1.OG	Io 10 2.OG	Io 10 3.OG	Io 11 EG	Io 11 1.OG	Io 11 2.OG	Io 11 3.OG	Io 12 EG	Io 12 1.OG	Io 12 2.OG	Io 12 3.OG	Io 13 EG	Io 13 1.OG	Io 13 2.OG	Io 13 3.OG
Bahnstrecke abzgl. 5 dB	45,7	46,3	48,2	48,4	52,1	52,7	54,0	54,8	49,0	49,4	50,2	50,8	51,9	52,7	54,0	55,1	44,9	45,5	46,9	46,0
B 42 Prognose	53,2	53,7	53,9	47,1	52,8	53,5	54,4	53,6	53,3	53,7	53,4	54,0	49,9	50,3	50,2	50,1	50,0	50,5	50,5	51,1
Erbacher Straße Prognose Planungsfall	51,9	53,7	54,6	55,0	47,3	48,7	49,7	49,9	51,6	53,4	54,3	54,4	49,6	51,0	51,6	52,0	52,9	54,7	55,3	55,4
Parkhaus	51,5	51,8	51,8	51,8	45,2	45,5	45,5	45,7	32,6	32,9	33,2	32,0	43,9	44,3	44,4	44,4	33,5	33,5	33,5	33,4
Bestehendes Gewerbe	65,0	65,0	65,0	65,0	65,0	65,0	65,0	65,0	65,0	65,0	65,0	65,0	65,0	65,0	65,0	65,0	65,0	65,0	65,0	65,0
Beurteilungspegel	66	66	66	66	66	66	66	66	66	66	66	66	65	66	66	66	65	66	66	66
Maßgeblicher Außenlärmpegel	69	69	69	69	69	69	69	69	69	69	69	69	68	69	69	69	68	69	69	69
Erforderliche Schalldämm-Maße	34	34	34	34	34	34	34	34	34	34	34	34	33	34	34	34	33	34	34	34

© Schalltechnisches Büro Pfeiffer (2025), Tabelle 7

Teil 5 . Allgemeines, Verfahren

1 Verfahren

Der Bebauungsplan Nr. 108 „medicum Rheingau“ wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung i.S.v. § 13a BauGB aufgestellt. Zu den formalen Voraussetzungen zählt das Einhalten bestimmter Schwellenwerte, die in § 13a Abs. 1 BauGB geregelt sind. Bei weniger als 20.000 m² Grundfläche (GR) wie hier steht der Verfahrenswahl in der Regel nichts entgegen, wenn die weiteren Anforderungen des Abs. 1 eingehalten werden: FFH- und Vogelschutzgebiete der EU dürfen nicht beeinträchtigt werden („Beeinträchtigung der in § 1 Absatz 6 Nummer 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter“); weiterhin dürfen keine UVP-pflichtigen Vorhaben geplant werden, was ebenso nicht der Fall ist; und schließlich dürfen keine Anhaltspunkte dafür bestehen, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (BImSchG) zu beachten sind – auch solche Anhaltspunkte sind nicht erkennbar.

Ein Bebauungsplan der Innenentwicklung zeichnet sich durch die folgenden Besonderheiten im Bereich der Umweltplanung aus:

- Keine Umweltprüfung:
Im beschleunigten Verfahren entfällt die Pflicht zur Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 Satz 1 BauGB (§ 13a Abs. 2 Nr. 1 i. V. m. § 13 Abs. 3 Satz 1 Halbsatz 1 BauGB). Außerdem wird von einem Umweltbericht nach § 2a BauGB abgesehen; ebenfalls nicht anzuwenden ist die Verpflichtung zum Monitoring nach § 4c BauGB und das Erstellen einer zusammenfassenden Erklärung nach § 10a Abs. 1 BauGB. Unbeschadet des Verzichts auf die formelle Umweltprüfung hat die Gemeinde aber auch im beschleunigten Verfahren nach allgemeinen Grundsätzen die Belange des Umweltschutzes im Sinne von § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB zu berücksichtigen und in die Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB einzustellen.
- Verzicht auf die Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung:
Bei Bebauungsplänen der Innenentwicklung mit einer zulässigen Grundfläche der baulichen Anlagen von weniger als 20.000 m² gelten Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinn des § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig (§ 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB). Nach § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB ist ein Ausgleich nicht erforderlich.

Die Abwägung der Umweltbelange, die vollinhaltlich in die Bauleitplanung integriert ist, umfasst die Ermittlung, Beschreibung und Bewertung der durch die Umsetzung des Bebauungsplans hervorgerufenen Umweltauswirkungen. Die Darstellung der umweltrelevanten Aspekte erfolgt schutzgutweise (siehe Teil 4).

2 Rechtsgrundlagen

BauGB	Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 22. Dezember 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 348).
BauNVO	Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176).
PlanZV	Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. I S. 189).
BImSchG	Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorkommnisse (Bundes-Immissionsschutzgesetz) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274, 2021 I S. 123), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. Dezember 2025 (BGBl. 2025 I S. 348).
BBodSchG	Bundes-Bodenschutzgesetz vom 17. März 1998 (BGBl. I S. 502), zuletzt geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 25. Februar 2021 (BGBl. I S. 306).
WHG	Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushaltes (Wasserhaushaltsgesetz – WHG) vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 9. Januar 2026 (BGBl. 2026 I Nr. 4).
BNatSchG	Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz) in der Fassung der Bekanntmachung vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 48 des Gesetzes vom 23. Oktober 2024 (BGBl. 2024 I S.323).
HeNatG	Hessisches Gesetz zum Schutz der Natur und zur Pflege der Landschaft in der Fassung der Bekanntmachung (HeNatG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 25. Mai 2023 (GVBl. I S. 629), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 10. Oktober 2024 (GVBl. 2024 S. 57).
HBO	Hessische Bauordnung (HBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 28. Mai 2018 (GVBl. I S. 198), zuletzt geändert durch Gesetz vom 9. Oktober 2025 (GVBl. 2025 Nr. 66).
HGO	Hessische Gemeindeordnung (HGO) vom 7. März 2005 (GVBl. I S. 142), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 1. April 2025 (GVBl. 2025 Nr. 24).
HDSchG	Hessisches Denkmalschutzgesetz vom 28. November 2016 (GVBl. S. 211).
HWG	Hessisches Wassergesetz (HWG) vom 14. Dezember 2010 (GVBl. I S. 548), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 28. Juni 2023 (GVBl. S. 473, 475).
Stellplatzsatzung Eltville am Rhein	Stellplatzsatzung der Stadt Eltville am Rhein in der jeweils gültigen Fassung.

**Stadt.
Quartier**

14. Januar 2026

Stadt.Quartier . Mosbacher Straße 20 . D-65187 Wiesbaden

Dipl.-Ing. Olaf Bäumer

Dipl.-Ing. (FH) Arno Dormels

B.Eng. Paula Hieronymi

M.Eng. Andrea Vogel