

Stadt Eltville, Stadtteil Martinsthal

Begründung
zum Bebauungsplan Nr. 103 „An der B 260“

Planstand: November 2024

Fassung zum Satzungsbeschluss

Bearbeitung:

Dipl.-Ing. Elisabeth Schade, Städtebauarchitektin und Stadtplanerin AKH

Inhalt

1	Vorbemerkungen	4
1.1	Veranlassung und Planziel.....	4
1.2	Räumlicher Geltungsbereich.....	5
1.3	Übergeordnete Planungen	6
1.3.1	Regionalplanung	6
1.3.2	Vorbereitende Bauleitplanung	6
1.3.3	Verbindliche Bauleitplanung	6
1.3.4	Fachplanungen, Landschaftsschutzgebiete	7
1.4	Bestand und städtebauliche Rahmenbedingungen	7
1.4.1	Topografie.....	7
1.4.2	Heutige Nutzungen und Baustruktur	7
1.4.3	Verkehrliche Einbindung.....	7
1.5	Besitz und Eigentumsverhältnisse	7
1.6	Innenentwicklung und vorbeugender Bodenschutz, Alternativflächen	8
1.7	Verfahren.....	8
2	Städtebauliche und planerische Konzeption	8
3	Inhalt und Festsetzungen	10
3.1	Art der baulichen Nutzung.....	10
3.2	Maß der baulichen Nutzung	12
3.2.1	Grundflächenzahl.....	12
3.2.2	Geschossflächenzahl.....	12
3.2.3	Zahl der Vollgeschosse	12
3.2.4	Festsetzungen zur Höhenentwicklung.....	13
3.3	Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche	13
3.4	Flächen für Nebenanlagen.....	13
3.5	Verkehrsflächen	14
3.6	Eingriffsminimierende und grünordnerische Festsetzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 i. V. m. § 9 Abs. Nr. 25a und 25b BauGB).....	14
4	Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften.....	14
4.1	Dachgestaltung und Dachaufbauten.....	15
4.2	Abfall und Wertstoffbehälter.....	15
4.3	Einfriedungen	15
4.4	Pkw-Stellplätze sowie Abstellplätze für Fahrräder.....	16
5	Verkehrliche Erschließung und Anbindung.....	16
6	Berücksichtigung umweltschützender Belange.....	17
7	Immissionsschutz.....	20
8	Klimaschutz und Klimaanpassung	21
9	Baugrund, Boden und Bodenschutz	23
10	Wasserwirtschaft und Grundwasserschutz.....	24
10.1	Hochwasserschutz	24
10.1.1	Überschwemmungsgebiete	24

10.1.2	Risikogebiete außerhalb von Überschwemmungsgebieten	24
10.1.3	Verbot der Ausweisung neuer Baugebiete im Außenbereich durch Bauleitpläne oder sonstige Satzungen nach BauGB (§ 78 Abs. 1 HWG)	24
10.2	Wasserversorgung	25
10.2.1	Bedarfsermittlung	25
10.2.2	Wassersparnachweis	25
10.2.3	Deckungsnachweis	26
10.2.4	Technische Anlagen	26
10.3	Grundwasserschutz	26
10.3.1	Schutz des Grundwassers	26
10.3.2	Lage des Vorhabens im Wasserschutzgebiet / Heilquellenschutzgebiet	26
10.3.3	Verminderung der Grundwasserneubildung	26
10.3.4	Versickerung von Niederschlagswasser	27
10.3.5	Vermeidung von Vernässungs- und Setzrissschäden	27
10.3.6	Lage im Einflussbereich eines Grundwasserbewirtschaftungsplans	27
10.3.7	Bemessungsgrundwasserstände	27
10.3.8	Bauwerke im Grundwasser	27
10.3.9	Landesgrundwassermessstellen/-dienst	27
10.4	Schutz oberirdischer Gewässer	27
10.4.1	Gewässerrandstreifen	28
10.4.2	Gewässerentwicklungsflächen	28
10.4.3	Darstellung oberirdischer Gewässer und Entwässerungsgräben	28
10.4.4	Anlagen in, an, über und unter oberirdischen Gewässern	28
10.5	Abwasserbeseitigung	28
10.5.1	Gesicherte Erschließung	28
10.5.2	Anforderung an die Abwasserbeseitigung	28
10.6	Abflussregelung	31
10.6.1	Abflussverhältnisse im Gewässer	31
10.6.2	Hochwasserschutz	31
10.6.3	Erforderliche Hochwasserschutzmaßnahmen	31
10.6.4	Vermeidung der Versiegelung bzw. Entsiegelung von Flächen	31
10.6.5	Starkregen	32
10.7	Besondere wasserwirtschaftliche Anforderungen bei Bebauungsplänen für die gewerbliche Wirtschaft	32
11	Altablagerungen und Altlasten	32
12	Denkmalschutz	33
13	Bodenordnung	33
14	Hinweise aus den Verfahren, Infrastruktur	33
17	Flächenwidmungen im Bebauungsplan	35
20	Verfahrensstand	36

1 Vorbemerkungen

1.1 Veranlassung und Planziel

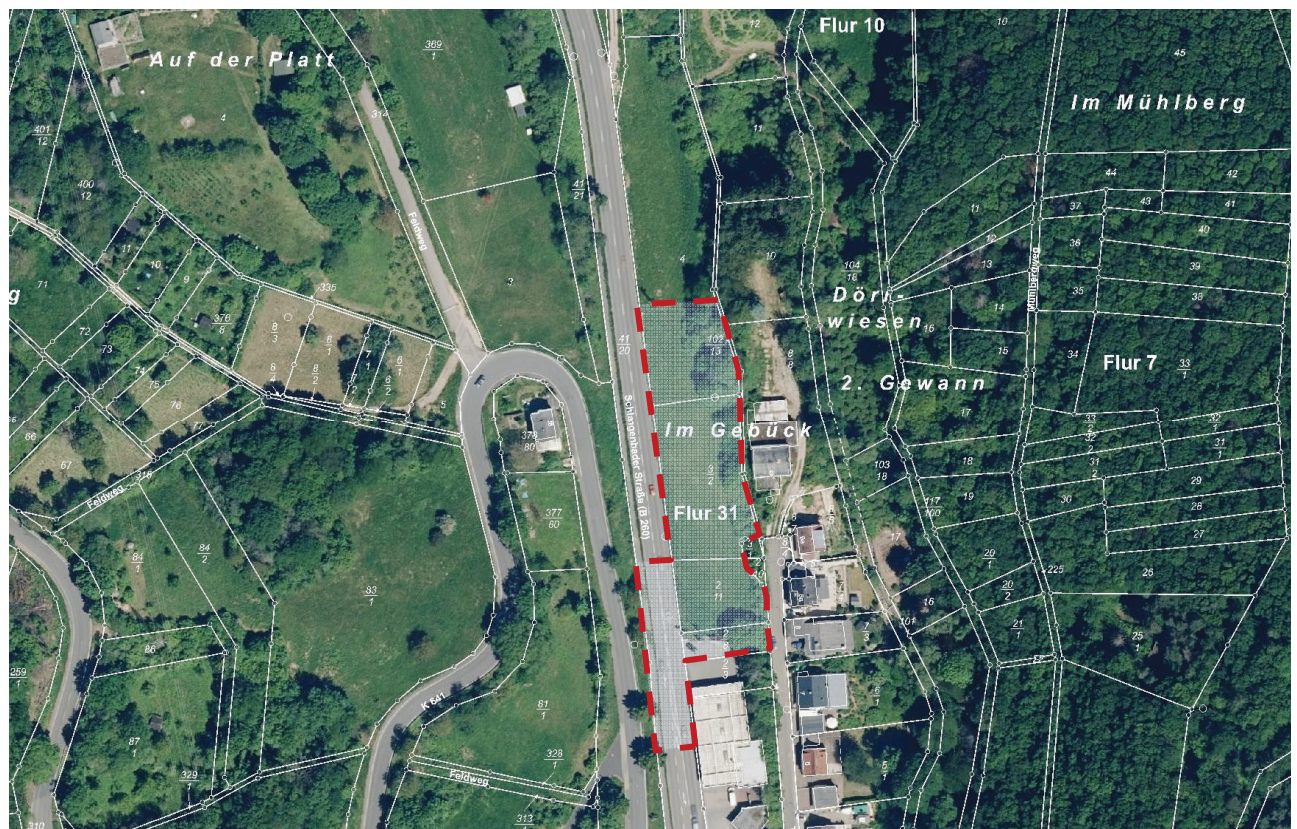
Die Stadt Eltville hat bereits am 12.07.2021 die Aufstellung des Bebauungsplans "Kloster Tiefenthal" sowie eine Veränderungssperre beschlossen. In der Begründung zum Aufstellungsbeschluss (Teil A und B) wird ausgeführt: „Ziel und Zweck der Planung ist die städtebauliche Ordnung des Bereichs nach Aufgabe des Klosterbetriebs und damit verbundener Einrichtungen bzw. Nutzungen, insbesondere die Nutzung für soziale und gemeinnützige Zwecke, Beherbergungsstätten, freie Berufe und sonstige Büronutzungen sowie Einzelhandel.“ Der Aufstellungsbeschluss wurde in der Sitzung der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Eltville am 11.12.2023 mit modifiziertem räumlichen Geltungsbereich (Teil A und B sind nunmehr getrennt) aber demselben Planziel erneuert.

Gegenstand des hiermit vorliegenden Bebauungsplans „An der B 260“ ist die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Umsetzung der in Teil B geplanten Bebauung.

Planziel ist die Ausweisung eines eingeschränkten Gewerbegebiets (GEe) nördlich der bestehenden Tankstelle. Im Gewerbegebiet (GEe) sind nur solche Betriebe und Anlagen zulässig, die nach ihrem Störgrad auch im Mischgebiet zulässig sind (eingeschränktes Gewerbegebiet).

Vorrangig wird die Ansiedlung eines kleinflächigen Lebensmitteleinzelhandels, zwecks Verbesserung der Versorgungssituation in den Stadtteilen Martinsthal und Rauenthal verfolgt, denn hier ist gegenwärtig kein Lebensmitteleinzelhandel mehr vorhanden. Andere Nutzungen sind zulässig sofern sie den die den Festsetzungen des Bebauungsplans „An der B 260“ entsprechen.

Abb. 1 Luftbild



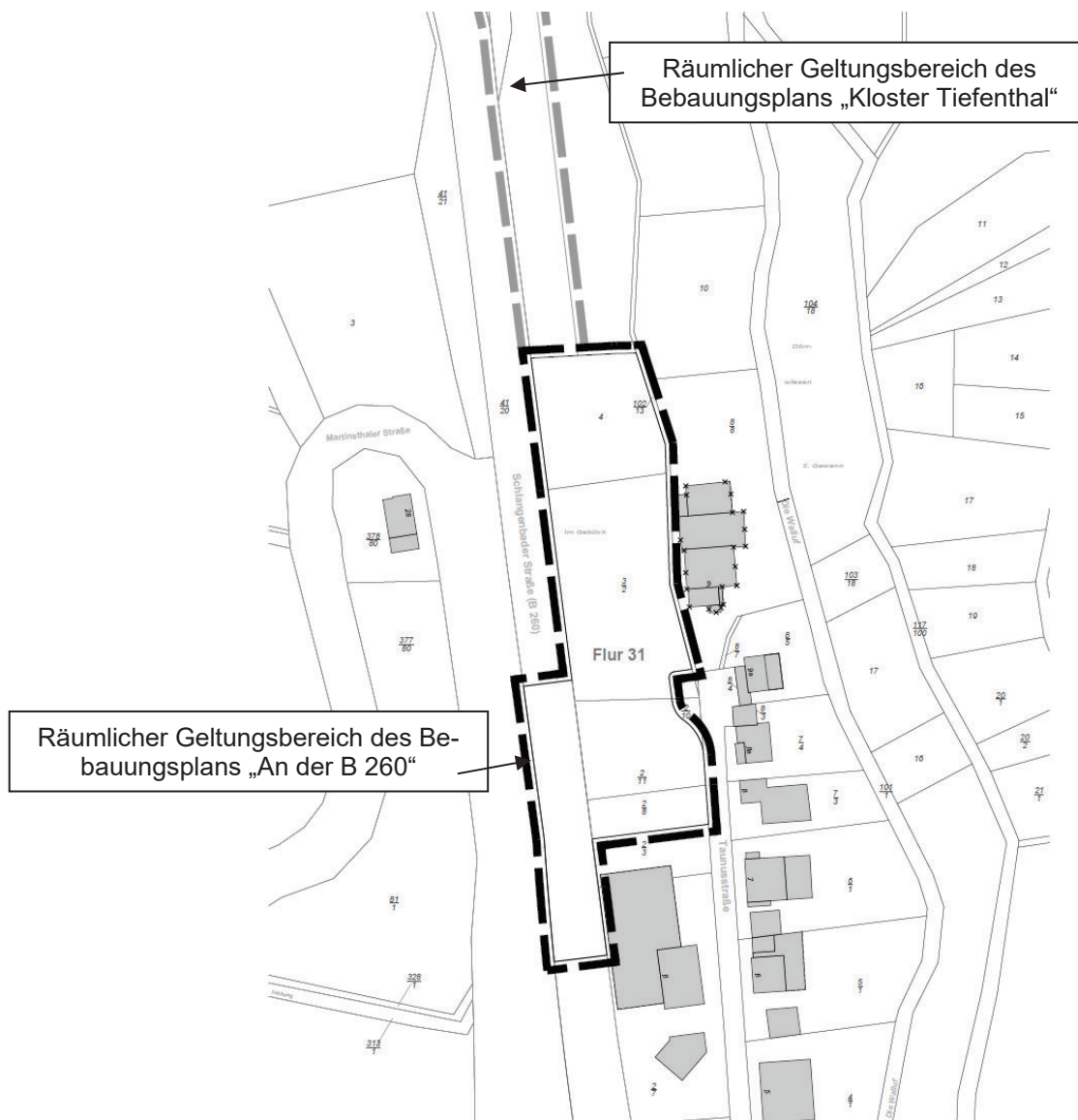
Quelle: <https://gds.hessen.de/> Eigene Darstellung, 22.02.2024 / 11.09.2024

Besonderer Berücksichtigung bei der Planbearbeitung bedürfen die Belange des Verkehrs, des Immissionsschutzes, der Landwirtschaft, des Umwelt- und Naturschutzes sowie des Orts- und Landschaftsbildes.

1.2 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans „An der B 260“ umfasst die Flurstücke Gemarkung Rauenthal, Flur 31, Flst. Nr.: 4 (tlw.), 3/2, 2/11, 2/8 sowie 41/20 tlw. (B260).

Abb. 2: Räumlicher Geltungsbereich



genordet, ohne Maßstab

Im Einzelnen grenzen folgende Nutzungen an:

- Norden: Landwirtschaftliche Flächen
- Westen: Bundesstraße B 260
- Süden: Tankstelle
- Osten: Wegeparzelle, Taunusstraße und Wohnbebauung

Im Umgriff des räumlichen Geltungsbereichs liegt eine Fläche von rd. 0,44 ha (0,36 ha + 0,08 ha Straßenverkehrsfläche der B 260 – wurde zum Entwurf hin in den Bebauungsplan aufgenommen).

1.3 Übergeordnete Planungen

1.3.1 Regionalplanung

Im Regionalplan Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplan 2010 ist die Planungsfläche als Vorbehaltsgebiet Landwirtschaft, überlagert von Vorranggebieten für regionalen Grünzug, besondere Klimafunktionen und vorbeugenden Hochwasserschutz festgelegt. Aufgrund des Kartenmaßstabs des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans (1:100.000) lässt sich jedoch nicht eindeutig feststellen, ob die Planung diesen Zielen widerspricht. Die Planung kann daher gemäß § 1 Abs. 4 BauGB als an die Ziele der Raumordnung angepasst gelten.

Der Regionalplan Südhessen 2010 stellt den Bereich also nicht als Siedlungsfläche dar. Auch in der Fortschreibung des Regionalplans werden Flächen, die unter 3 ha groß sind nicht mehr dargestellt. Da der räumliche Geltungsbereich dieses Bebauungsplans rd. 0,44 ha umfasst würde dieser insofern nicht in den Regionalplan Südhessen aufgenommen werden.

1.3.2 Vorbereitende Bauleitplanung

Der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Eltville von 1984 stellt für den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans „Wohnbaufläche“ dar. Die Festsetzungen des vorliegenden Bebauungsplan Vorentwurfs „An der B 260“ können insofern nicht als aus dem Flächennutzungsplan entwickelt angesehen werden.

Der Gesamtflächennutzungsplan der Stadt Eltville befindet sich gegenwärtig in der Neuaufstellung. Die frühzeitige Beteiligung gem. § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB zum Vorentwurf des Flächennutzungsplans (FNP) wurde bereits durchgeführt. Es war geplant, den Bebauungsplan „An der B 260“ sowie den Flächennutzungsplan zu synchronisieren. Aufgrund der unterschiedlichen Zeitschienen wird eine gesonderte Teiländerung des FNP nun doch erforderlich und durchgeführt.

Von der Darstellung einer Mischbaufläche im Vorentwurf des Gesamtflächennutzungsplans wird nach Abstimmung mit Vertretern der Regionalplanung am 18.12.2023 abgesehen.

Planziel der Änderung des Flächennutzungsplans für den Bereich „An der B 260“ wird im Entwurf die Darstellung einer Gewerblichen Baufläche – Planung sein. Die Änderung des Flächennutzungsplans wird im Parallelverfahren zu dem hier vorliegenden Bebauungsplan durchgeführt.

1.3.3 Verbindliche Bauleitplanung

Einen Bebauungsplan gibt es keinen. Die Zulässigkeit von Vorhaben orientiert sich gegenwärtig an den Vorgaben des § 35 BauGB. Der hiermit vorliegende Bebauungsplan „An der B 260“ schafft somit erstmals Planungsrecht.

Östlich grenzt die „Entwicklungssatzung Taunusstraße“ vom 13. Juni 2016 an. Die Satzung dient dazu, einen bebauten Bereich als einen im Zusammenhang bebauten Ortsteil festzulegen und den Ortsrand zum Außenbereich deutlich abzugrenzen, damit für künftige Bauvorhaben eine zweifelsfreie Beurteilung nach 34 BauGB gewährleistet ist. Die Satzung legt fest, dass für alle genehmigungspflichtigen Bauvorhaben auf den betroffenen Grundstücken (Flur 10, Flurstück 8/6) die Regelungen der Satzung sowie § 34 BauGB gelten. Ergänzend wird festgesetzt: Es sind maximal zwei Vollgeschosse erlaubt, wobei die Traufhöhe auf 168,80 m über NN und die Firsthöhe auf 172,50 m über NN begrenzt ist. Erdgeschossige Terrassen und Zugänge dürfen die Baugrenze bis zu 2 m überschreiten. Einfriedungen dürfen maximal 1,5 m hoch sein, Toranlagen bis zu 2 m. Nur Satteldächer sind zulässig, die in dunklen Farbtönen (dunkelbraun bis anthrazit oder rotbraun bei Tonziegeln) gedeckt sein müssen. Glänzende Materialien sind nicht gestattet.

Am 23.04.2016 beschließt die Stadtverordnetenversammlung die 1. Änderung der Entwicklungssatzung die besagt, dass bei der Berechnung der Geschossigkeit die Tiefgarage sowie Keller- und Technikräume außer Betracht bleiben.

Unmittelbare Auswirkungen der hiermit vorliegenden Planung auf die Inhalte der beschriebenen Satzung können keine festgestellt werden. Die Stützmauer entfaltet kleinräumig eine Abstandsfläche auf das Flst. Nr. 8/2. Im Bebauungsplan „An der B 260“ wird zur Abhilfe entlang der erforderlichen Stützmauer eine Baulinie festgesetzt.

1.3.4 Fachplanungen, Landschaftsschutzgebiete

Das Plangebiet ist Teil des Naturparks Rhein-Taunus. Weitere Schutzgebiete innerhalb und im Umfeld des Plangebietes gibt es keine.

1.4 Bestand und städtebauliche Rahmenbedingungen

1.4.1 Topografie

Die Topografie innerhalb des Plangebiets ist außerordentlich anspruchsvoll und stark hängig. Das Gelände fällt von Nordwesten nach Südosten von 167 m ü. NHN auf 160 m ü. NHN. Im jetzigen und zukünftigen Einfahrtsbereich beträgt die Höhe rd. 164 m ü. NHN und bis zur Taunusstraße im Osten fällt die Höhe auf 160 m ü. NHN, d.h. um immerhin vier Meter.

1.4.2 Heutige Nutzungen und Baustruktur

Im Süden des Plangebiets finden sich versiegelte Flächen, die zur angrenzenden Tankstelle gehören. Die übrigen Bereiche sind intensiv genutzte Wirtschaftswiese und im Osten linear zur Parzellengrenze befinden sich Gehölze.

1.4.3 Verkehrliche Einbindung

Der Standort „An der B 260“ ist gut an das Verkehrsnetz angebunden. Er befindet sich in unmittelbarem Anschluss an die Bundesstraße B 260, die eine schnelle Anbindung an die Autobahn A66 bietet. Die Erschließung erfolgt über einen Ausbau der bereits bestehenden Anbindung. In diesem Bereich wird auch die unmittelbar südlich angrenzende Tankstelle erschlossen.

Die nächstgelegene **Bushaltestelle** "Eltville Kloster Tiefenthal" liegt rd. 450 m also einige Gehminuten entfernt und wird von verschiedenen Buslinien angefahren. Die Fußwegeverbindung soll durch die beiden Bebauungspläne „Kloster Tiefenthal“ und „An der B 260“ und durch die dadurch vorgesehene Herstellung eines Fuß- und Radwegs gestärkt werden.

Der **Bahnhof Eltville** liegt etwa 3 Kilometer Luftlinie entfernt und bietet Anschluss an den regionalen Zugverkehr. Somit ist der Standort unmittelbar neben der ARAL-Tankstelle sowohl mit dem Auto als auch mit öffentlichen Verkehrsmitteln vergleichsweise gut zu erreichen.

1.5 Besitz und Eigentumsverhältnisse

Die Flächen befinden sich in Privateigentum. Die Planung ist umsetzbar.

1.6 Innenentwicklung und vorbeugender Bodenschutz, Alternativflächen

Das Baugesetzbuch wurde mit dem Ziel geändert, die Innenentwicklung in den Städten und Gemeinden zu stärken (durch Artikel 1 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548)). Der Vorrang der Innenentwicklung zur Verringerung der Neuinanspruchnahme von Flächen ist insofern ausdrücklich als ein Ziel der Bauleitplanung bestimmt worden. Die städtebauliche Entwicklung soll nun vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung erfolgen (§ 1 Abs. 5 BauGB).

In den ergänzenden Vorschriften zum Umweltschutz wird daher in der Bodenschutzklausel nach § 1a Abs. 2 BauGB in Satz 4 folgendes bestimmt:

Die Notwendigkeit der Umwandlung landwirtschaftlich oder als Wald genutzter Flächen soll begründet werden; dabei sollen Ermittlungen zu den Möglichkeiten der Innenentwicklung zugrunde gelegt werden, zu denen insbesondere Brachflächen, Gebäudeleerstand, Baulücken und andere Nachverdichtungsmöglichkeiten zählen können.

Für die Bauleitplanung bedeutet das, dass in den Begründungen zu Bauleitplänen darzulegen ist, dass die Kommune Bemühungen unternommen hat, vor der Neuinanspruchnahme von Flächen zunächst die Möglichkeiten der Innenentwicklung zu untersuchen und auszuschöpfen.

Die Stadt Eltville hat sich bereits vor der BauGB-Novelle 2013 intensiv mit den Möglichkeiten der Innenentwicklung auseinandergesetzt. Alternativflächen für die Festsetzung eines eingeschränkten Gewerbegebiets in einer Größenordnung von mindestens rd. 3.500 m² gibt es innerhalb der Ortslagen keine.

Bei der Prüfung potenzieller Alternativen wurde festgestellt, dass in den angrenzenden Ortslagen keine geeigneten Flächen zur Verfügung stehen. Die vorhandenen Flächen sind entweder durch bestehende Bebauung, infrastrukturelle Einschränkungen oder naturschutzrechtliche Vorgaben bereits belegt. Zudem ist aufgrund der begrenzten Verfügbarkeit von Freiflächen und der notwendigen Berücksichtigung bestehender Planungen und Nutzungen keine sinnvolle Alternativfläche vorhanden, die den Anforderungen an das Vorhaben gerecht werden könnte. Im Falle eines kleinflächigen Lebensmittelmarktes erfüllt dieser eine zentrale Versorgungsfunktion für Martinsthal sowie umliegende Ortschaften wie Rauenthal. Trotz der nördlichen Lage des Plangebiets bleibt der Markt gut zu Fuß erreichbar, wie das Beispiel des stark frequentierten „Rewe togo – Shop“ an der nahegelegenen ARAL-Tankstelle zeigt. Die fußläufige Erreichbarkeit soll zudem durch die Planung noch weitergehend verbessert werden.

Insgesamt kommt die derzeit geplante Fläche als die einzig umsetzbare Option in Betracht.

1.7 Verfahren

Die Aufstellung des Bebauungsplanes erfolgt im zweistufigen Regelverfahren, einschließlich einer Umweltprüfung und Umweltbericht. Die Änderung des Flächennutzungsplans für den Bereich des Bebauungsplans „An der B 260“ erfolgt im Parallelverfahren. Die frühzeitige Beteiligung erfolgte im Rahmen der Aufstellung des Gesamtflächennutzungsplans der Stadt Eltville.

2 Städtebauliche und planerische Konzeption

Die Fläche nördlich der bestehenden Tankstelle soll baulich entwickelt werden. Hintergrund ist u.a. auch die Neuordnung innerhalb des Kloster Tiefenthals, so dass östlich der B 260 durch Nutzungsergänzungen vor allem auch die Herstellung einer Wegeverbindung in Richtung der Ortslagen ermöglicht wird. Es sind zum gegenwärtigen Planzeitpunkt unterschiedliche Nutzungen im Gespräch. Allen Überlegungen

gemein ist jedoch, dass diese Nutzungen zum einen das Angebot der Tankstelle ergänzen soll und zum anderen keine erheblichen Störwirkungen in Richtung der östlich angrenzenden Nachbarschaft entfalten dürfen. Angedacht ist hier insofern die Ausweisung eines Gewerbegebiets mit Einschränkungen (GEe) dahingehend, dass die Lärmemissionen dass in einem Mischgebiet Zulässige nicht überschreiten dürfen. Angesprochen sind hier u.a. kleinere Hallenbauten für Gewerbebetriebe sowie insbesondere auch kleinflächiger Lebensmitteleinzelhandel, da die Ortsteile Martinsthal und Rauenthal gegenwärtig über kein Angebot im Bereich Lebens- und Genussmittel verfügen. Die Versorgungssituation ist insofern als schlecht einzustufen. Einziger Anbieter ist der in die Tankstelle integrierte „Rewe togo – Shop“. Gewachsene Versorgungsstrukturen, die durch eine mögliche Neuansiedlung eines kleinflächigen Lebensmittelmarkts beeinträchtigt werden könnten gibt es keine. Es ist insofern ebenfalls nicht davon auszugehen, dass das Vorhaben existenzgefährdende Auswirkungen auf ortsansässige Versorgungsstrukturen hätte. Ein Lebensmittelmarkt wäre der einzige Vollsortimenter für die beiden Ortsteile, dem eine entsprechend hohe Bedeutung zu Wahrung der Grundversorgung zukommt. Das Integrationsgebot kann als noch gewahrt betrachtet werden. Das am Ortsrand gelegene Grundstück „An der B 260“ grenzt neben der oben bereits erwähnten Tankstelle an eine Wohnbebauung. Nach Herstellung des geplanten Fußwegs parallel zur B 260 ist das Gebiet auch von den neuen Bewohner*innen des Kloster Tiefenthal fußläufig, aber auch mit dem Rad und ÖPNV (Bus) zu erreichen. Die Erschließung des Plangebiets erfolgt über den Ausbau einer bereits bestehenden Anbindung an die B 260, so dass auch die Verkehrssituation hier nicht beeinträchtigt wird.

Wie bereits in der Bestandsdarstellung ausgeführt, ist die Topografie des Geländes, aber auch die Bodenbeschaffenheit anspruchsvoll. Zur Verwirklichung der Planung muss das Gelände angeschüttet werden und es muss insbesondere in Richtung Osten mit Stützmauern gearbeitet werden.

Abb. 3.: Vorabzug Lageplan, Planfall: Lebensmittelmarkt mit erforderlichen Stellplätzen

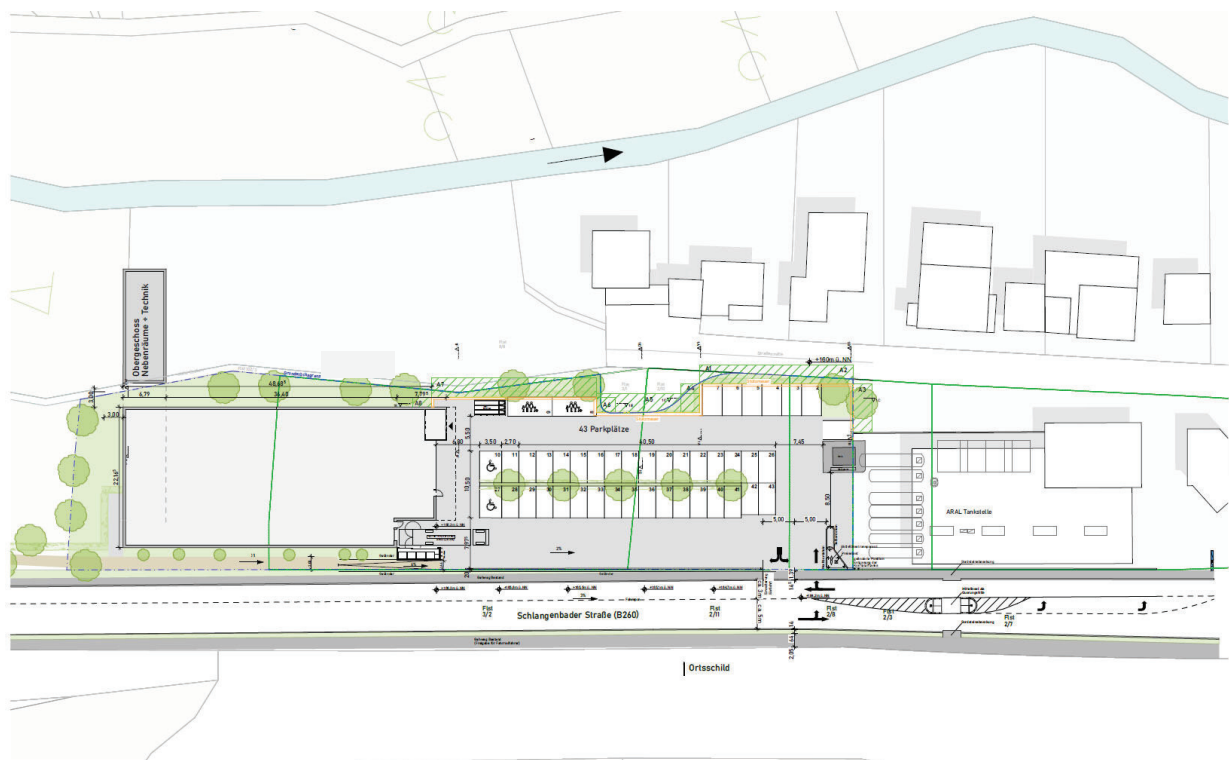
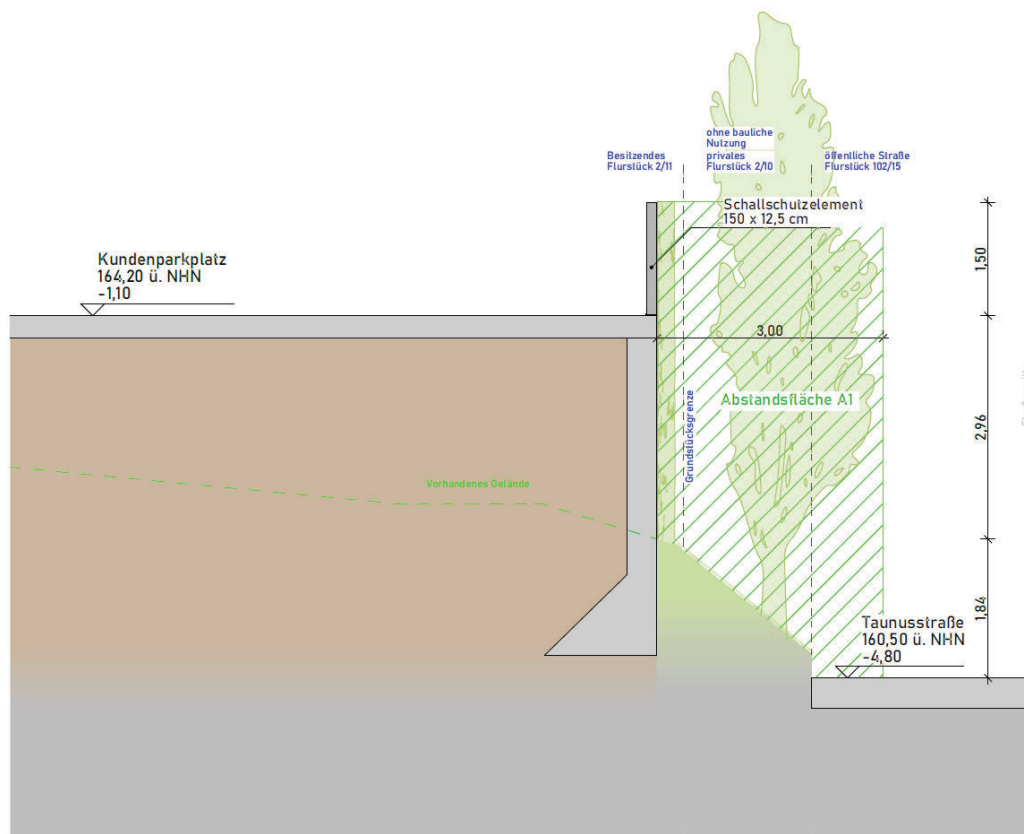


Abb. 4.: Vorabzug Schnitt mit Darstellung der geplanten Lärmschutzwand



Berechnung der Abstandsflächen: $2,96\text{m} \times 0,4\text{H} = 1,18\text{m} = 3\text{m}$

Einzelhandelskonzept Eltville - Martinsthal, ARAL - Schlangenbader - Straße



EHM PLANUNGSGESELLSCHAFT

3 Inhalt und Festsetzungen

Die Bauleitpläne sollen eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung, die die sozialen, wirtschaftlichen und umweltschützenden Anforderungen auch in Verantwortung gegenüber künftigen Generationen miteinander in Einklang bringt, und eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende sozialgerechte Bodennutzung unter Berücksichtigung der Wohnbedürfnisse der Bevölkerung gewährleisten. Sie sollen dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern, die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln sowie den Klimaschutz und die Klimaanpassung, insbesondere auch in der Stadtentwicklung, zu fördern, sowie die städtebauliche Gestalt und das Orts- und Landschaftsbild baukulturell zu erhalten und zu entwickeln. Hierzu soll die städtebauliche Entwicklung vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung erfolgen. (§ 1 Abs. 5 BauGB).

Zur Ausführung dieser Grundnormen und zur Sicherung der angestrebten städtebaulichen Entwicklung und Ordnung sind in Ausführung des § 1 Abs. 3 BauGB die im Folgenden erläuterten zeichnerischen und textlichen Festsetzungen in den Bebauungsplan aufgenommen worden.

3.1 Art der baulichen Nutzung

3.1.1 Gewerbegebiet (eingeschränkt) - GEe

Im Plangebiet gelangt ein (eingeschränktes) Gewerbegebiet i.S.d. § 8 BauNVO zur Ausweisung. Gewerbegebiete dienen vorwiegend der Unterbringung von nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben. Gemäß § 8 Abs. 2 BauNVO sind in Gewerbegebieten allgemein zulässig:

- Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe
- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude
- Tankstellen
- Anlagen für sportliche Zwecke

Ausnahmsweise zugelassen werden können darüber hinaus:

- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke
- Vergnügungsstätten.

Hinzu kommen Räume und Gebäude für die Berufsausübung freiberuflich Tätiger und solcher Gewerbetreibender, die ihren Beruf in ähnlicher Art ausüben.

Städtebauliche Gründe für den Ausschluss allgemein oder ausnahmsweise zulässiger Nutzung liegen bis auf folgende Ausnahmen nicht vor:

- Von den ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind Vergnügungsstätten¹, deren häufigste Erscheinungsform Spielhallen sind, zu denen z.B. aber auch Diskotheken und Sex-Animierbetriebe sowie bordellartige Betriebe wie z.B. „Unternehmen, die es erlauben, untereinander Verträge über sexuelle Dienstleistungen zu schließen“ zählen, auszuschließen. Bordellartige Betriebe, die als „Gewerbebetriebe aller Art“ i.S. § 8 Abs. 2 Satz 2 BauNVO einzustufen sind, werden ebenfalls von dem Ausschluss erfasst.
- Das Bedürfnis, (Großraum-) Diskotheken und vergleichbare Einrichtungen sowie sonstige Vergnügungsstätten und Einrichtungen wie z.B. Animierlokale, Nachtbars und vergleichbare Lokale mit Striptease- oder Filmvorführungen, Sex-Kinos, Geschäfte mit Einrichtungen zur Vorführung von Sex- und Pornofilmen (z.B. Videokabinen), Domina-Studios sowie der Ausübung verschiedener Formen der Prostitution dienenden Einrichtungen, wie Bordelle, bordellartige Betriebe, einschließlich sog. Terminwohnungen, Wohnungsprostitution, Swinger-Clubs sowie nicht-medizinische Massagesalons und Saunaclubs als verdeckte Bordelle wegen ihres „Störgrades“ in Gewerbegebieten unterzubringen, wird nicht verkannt. Entgegen steht allerdings das Bestreben der Stadt Eltville, das vorhandene Flächenpotenzial vorrangig für die Ansiedlung arbeitsplatzintensiver Gewerbebetriebe oder dringend in dem Bereich dringend benötigter (kleinflächiger) Lebensmitteleinzelhandelseinrichtungen zu sichern.
- Darüber hinaus werden verkehrsintensive Betriebe (z.B. Speditionsbetriebe und Fuhrbetriebe) ausgeschlossen. Der Ausschluss soll sicherstellen, dass das planinduzierte Verkehrsaufkommen die Leistungsfähigkeit der Anbindung an die B 260 nicht übersteigt.

Das Gewerbegebiet wird als Gewerbegebiet mit Einschränkungen hinsichtlich der Nutzungen sowie der möglichen Emissionen festgesetzt. So wird u.a. bestimmt, dass im Gewerbegebiet „nur solche Betriebe und Anlagen zulässig sind, die nach ihrem Störgrad auch im Mischgebiet zulässig sind“. Das Gewerbe-

¹ Anzumerken ist, dass Gaststätten mit Saal, bei denen bei Tanzveranstaltungen im Saal der Schankbetrieb lediglich hinzutritt, nicht aber wie bei der Diskothek die Musikdarbietungen gezielt zur Steigerung des Getränkeumsatzes eingesetzt werden, keine Vergnügungsstätte i.S. des städtebaulichen Nutzungsbegriffes ist, da die Geselligkeit im hergebrachten Verständnis gerade kein typisches Kennzeichen der angesprochenen Vergnügungsstätten darstellt.

gebiet ist in seiner Geräuschentwicklung auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung bereits „nach oben“ begrenzt. Konflikte zwischen (potenziell) störenden und stöempfindlichen Nutzungen sind insofern keine zu erwarten. Angemerkt sei, dass es in der Stadt Eltville auch Gewerbegebiete ohne entsprechende Einschränkungen gibt.

3.2 Maß der baulichen Nutzung

Bei der Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung im Bebauungsplan sind stets die Grundflächenzahl oder die Größe der Grundflächen der baulichen Anlagen und die Zahl der Vollgeschosse oder die Höhe baulicher Anlagen zu bestimmen, wenn ohne ihre Festsetzung öffentliche Belange, insbesondere das Orts- und Landschaftsbild, beeinträchtigt werden können (§ 16 Abs. 3 Baunutzungsverordnung (BauNVO)).

Zum Maß der baulichen Nutzung werden die Grundflächenzahl, die Geschossflächenzahl sowie die Zahl der maximal zulässigen Vollgeschosse festgesetzt. Hinzu kommen Festsetzungen zur Höhenentwicklung baulicher Anlagen innerhalb des Plangebietes.

Ziel ist es, mit den Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzungen das Einfügen der geplanten Bebauung in die bestehende Siedlungsstruktur zu steuern.

3.2.1 Grundflächenzahl

Die Grundflächenzahl gibt an, wie viel m² Grundfläche je m² Grundstücksfläche im Sinne des § 19 Abs. 3 BauNVO zulässig sind. Der Bebauungsplan setzt eine Grundflächenzahl von GRZ = 0,8 fest.

Da vorliegend davon ausgegangen werden kann, dass Überschreitungen nur geringfügige Auswirkungen auf die natürlichen Funktionen des Bodens haben werden und die Einhaltung der Grenzen zu einer wesentlichen Erschwerung der zweckentsprechenden Grundstücksnutzung führen würde, setzt der Bebauungsplan fest, dass die zulässige Grundfläche durch die Grundflächen von Stellplätzen (Autos und Fahrrädern) mit ihren Zufahrten, Einhausungen für Einkaufswagen, notwendige Versorgungsflächen, notwendige Stützmauern und Aufstellflächen für Werbeanlagen bis zu einer Grundflächenzahl von GRZ = 0,9 überschritten werden darf. Somit kann insbesondere auch in den Hauptgeschäftszeiten eine ausreichende Bereitstellung von Stellplätzen gewährleistet werden.

3.2.2 Geschossflächenzahl

Die Geschossflächenzahl gibt an, wie viel m² Geschossfläche je m² Grundstücksfläche im Sinne des § 20 Abs. 2 BauNVO zulässig sind. Der Bebauungsplan setzt eine Geschossflächenzahl von GFZ = 1,6 fest und bleibt insofern im Rahmen des nach der Baunutzungsverordnung empfohlenen.

Bei der Ermittlung der Geschossfläche sind die Flächen von Aufenthaltsräumen in Geschossen, die keine Vollgeschosse i. S. der Hessischen Bauordnung (HBO) sind, einschl. der zu ihnen gehörenden Treppenträume und einschl. ihrer Umfassungswände nicht mitzurechnen. (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 20 Nr. 3 BauNVO).

3.2.3 Zahl der Vollgeschosse

Die Hessische Bauordnung (HBO) definiert den Vollgeschossbegriff zunächst wie folgt:

Geschosse sind oberirdische Geschosse, wenn ihre Deckenoberkanten im Mittel mehr als 1,40 m über die Geländeoberfläche hinausragen, sonst sind sie Kellergeschosse. Hohlräume zwischen der obersten Decke und der Bedachung, in denen Aufenthaltsräume nicht möglich sind, sind keine Geschosse. Vollgeschosse sind oberirdische Geschosse, die eine Höhe von mindestens 2,30 m haben. Ein gegenüber mindestens einer

Außenwand des Gebäudes zurückgesetztes oberstes Geschoss (Staffelgeschoss) und ein Geschoss mit mindestens einer geneigten Dachfläche ist ein Vollgeschoss, wenn es diese Höhe über mehr als drei Viertel der Brutto-Grundfläche des darunter liegenden Geschosses hat. Die Höhe der Geschosse wird von Oberkante Rohfußboden bis Oberkante Rohfußboden der darüber liegenden Decke, bei Geschossen mit Dachflächen bis Oberkante der Tragkonstruktion gemessen. Untergeordnete Aufbauten über Dach und untergeordnete Unterkellerungen zur Unterbringung von maschinentechnischen Anlagen für die Gebäude sind keine Vollgeschosse. Dachgeschosse sind Geschosse mit mindestens einer geneigten Dachfläche.

Der Bebauungsplan begrenzt für seinen Geltungsbereich die maximale Zahl der Vollgeschosse auf ein Maß von **Z = II**. Innerhalb des Plangebietes ist somit künftig eine max. zweigeschossige Bebauung zusätzlich eventueller Staffelgeschosse oder auch Dach- und Kellergeschosse, die nicht die Vollgeschossdefinition der HBO erfüllen planungsrechtlich zulässig. Vorausgesetzt ist die Einhaltung der festgesetzten max. Gebäudehöhen.

3.2.4 Festsetzungen zur Höhenentwicklung

Da die Hessische Bauordnung (HBO) nur eine Mindesthöhe vorgibt, ist der Begriff des Vollgeschosses höhenmäßig zunächst unbegrenzt. Daher wird ergänzend eine Höhenbegrenzung aufgenommen, sodass die künftige Bebauung in ihrer Höhenentwicklung eindeutig bestimmt werden kann.

Die maximale Gebäudeoberkante (OK_{Geb.}) ist der obere Gebäudeabschluss angegeben in Meter über Normalhöhenull (m ü. NHN). Innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches setzt der Bebauungsplan maximale zulässige Gebäudehöhen zwischen 178,30 m ü. NHN (im Norden) und 175,60 m ü. NHN (im Süden) fest. Das entspricht jeweils rd. 11,50 m über Oberkante (OK) Erdgeschossrohoden.

Für technische Aufbauten sowie für Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie kann die festgesetzte maximale Gebäudehöhe oder die vorhandene Dachhaut um bis zu 1,5 m überschritten werden, wenn die Anlagen um das Maß ihrer jeweiligen Höhe von der jeweiligen Außenwand abgerückt werden.

3.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche

Für das eingeschränkte Gewerbegebiet (GEe) wird keine Bauweise i.S.d. § 22 Abs. 1 BauNVO festgesetzt. Das Verhältnis des Gebäudes zu den seitlichen Grundstücksgrenzen ergibt sich insofern aus der überbaubaren Grundstücksfläche in Verbindung mit den Abstandsbestimmungen der Hessischen Bauordnung (HBO).

Die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen erfolgt durch Baugrenzen, die durch Gebäude oder Gebäudeteile nicht überschritten werden dürfen. Bei Konkurrenz von Grundflächenzahl und überbaubarer Grundstücksfläche gilt die jeweils engere Festsetzung. Im Osten des räumlichen Geltungsbereichs wird für die Errichtung der erforderlichen Stützmauer eine Baulinie festgesetzt. Westlich der festgesetzten Baulinie ist die Errichtung von Stellplätzen zulässig.

Ferner wird auf die Regelung des § 23 Abs. 5 BauNVO hingewiesen, nach der auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen Nebenanlagen i.S.d. § 14 BauNVO zugelassen werden können. Das gleiche gilt für bauliche Anlagen, soweit sie nach Landesrecht in den Abstandsflächen zulässig sind oder zugelassen werden können.

3.4 Flächen für Nebenanlagen

Stellplätze sind innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen oder in unterirdischen Garagengeschossen zulässig. Nebenanlagen mit der Zweckbestimmung Fahrradabstellplätze einschließlich deren Zuwegungen, Einkaufswagenüberdachungen, technische Anlagen und Hauseingänge sind

auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Werbeanlagen und oder Pylone sowie größere Müllsammelboxen sind in den hierfür festgesetzten Flächen zulässig.

3.5 Verkehrsflächen

Die Hauptschließung des geplanten eingeschränkten Gewerbegebiets (GEE) erfolgt über die B 260. Die Ergebnisse der Verkehrsplanung haben Eingang in den Bebauungsplan-Entwurf gefunden und Details werden im städtebaulichen Vertrag geregelt. Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans wurde zum Bebauungsplan-Entwurf hin um die Flächen der B 260 erweitert, um vorsorglich die Möglichkeit für bauliche Änderungen an der Bundesstraße zu schaffen.

3.6 Eingriffsminimierende und grünordnerische Festsetzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 i. V. m. § 9 Abs. Nr. 25a und 25b BauGB)

Im Bebauungsplan werden Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB vorgesehen, die in erster Linie Maßnahmen der Grün- und Freiflächengestaltung (wie z.B.: Begrünung von Grundstücksfreiflächen, wasserdurchlässige Gestaltung von Oberflächenbefestigungen, Gestaltung von Glasflächen (Vorkehrung gegen Kollisionen von Vögeln) sowie Vorgaben zur Ausführung der Beleuchtung betreffen. Zur Vermeidung und Minimierung von Beeinträchtigungen nachtaktiver Insekten sind für die Außenbeleuchtung ausschließlich Leuchtmittel mit einer Farbtemperatur von maximal 3.000 Kelvin (warmweiße Lichtfarbe) unter Verwendung vollständig gekapselter Leuchtgehäuse, die kein Licht nach oben emittieren, einzusetzen.

Der Bebauungsplan beinhaltet weiterhin Festsetzungen zum Anpflanzen und sonstigen Bepflanzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a und b BauGB in Bezug auf die Begrünung von Stellplatzanlagen und Lagerflächen sowie die Anpflanzung von Laubbäumen und -sträuchern insb. auch im Bereich der geplanten Stützmauer. Auf die im Bebauungsplan enthaltene Artenauswahl wird verwiesen. Weitergehende Ausführungen zu diesem Themenbereich können dem Umweltbericht entnommen werden.

3.7 Bauliche und sonstige technische Maßnahmen für die Erzeugung, Nutzung oder Speicherung von Strom (§ 9 Abs. 1 Nr. 23b BauGB)

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind bei der Errichtung von Gebäuden technische Maßnahmen für die Erzeugung, Nutzung und Speicherung von Strom und/ oder Wärme zu installieren, die mindestens 70 % der technisch möglichen Dachfläche ausfüllen.

Dachflächen bedeutet dabei die gesamte Fläche bis zum äußeren Rand des Daches, bzw. aller Dächer der Gebäude und baulichen Anlagen, die innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche nach § 23 BauNVO errichtet werden. „Technisch möglich“ bedeutet, dass hierbei der Platz für Technik, Entrauchung, Wartungsgänge, Kiesstreifen usw. nicht in die Fläche der Solaranlage fällt.

4 Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften

Alle baulichen Maßnahmen tragen in der Wahl ihrer Gestaltung grundsätzlich dazu bei, die baugeschichtliche Bedeutung, die erhaltenswerte Eigenart und somit auch die Identität der gewachsenen Siedlungsstrukturen zu bewahren und zu stärken. Auf der Grundlage der Ermächtigung des § 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 91 Abs. 1 und 3 HBO sind daher bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften in den Bebauungsplan aufgenommen worden. Gegenstand sind die Dachgestaltung, die Gestaltung von und Einfriedungen sowie die Ausführung von Pkw-Stellplätzen.

4.1 Dachgestaltung und Dachaufbauten

Die Gebäude innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches sollen sich in Maßstab und Ausführung soweit wie möglich in die vorhandene Umgebungsbebauung einfügen, während insbesondere auch innerhalb des Plangebietes ein gestalterisch einheitliches Erscheinungsbild der geplanten Bebauung angestrebt wird. Der Bebauungsplan enthält daher Festsetzungen zur Dachgestaltung (Form, Neigung, Eindeckung). Die Festsetzungen sollen somit insgesamt zu einem ruhigen Erscheinungsbild der Dachlandschaft und mithin auch des Ortsbildes insgesamt beitragen.

Zulässig sind Flachdächer und flach geneigte Dächer in einer Neigung von 5° bis 45°. Flachdächer und flach geneigte Dächer mit Dachneigungen bis 15° sind ebenso zu 60 % extensiv zu begrünen wie Steildächer bis zu 45°. Die extensive Dachbegrünung ist dauerhaft zu erhalten und zu pflegen.

Es ist eine mind. 10 cm starke Substratauflage vorzusehen. Bei der Begrünung sind Sedum-Arten (Sedum-Sprossenansaat) zu verwenden. Im Zuge der Pflege ist aufkommender Gehölzbewuchs zu entnehmen.

Aufgeständerte Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie sind zulässig und gewünscht, wenn die Anlagen um das Maß ihrer jeweiligen Höhe von der nächstgelegenen Gebäudeaußenwand abgerückt werden. Die festgesetzte Gebäudehöhe darf hierdurch um bis zu 1,5 m überschritten werden.

4.2 Abfall und Wertstoffbehälter

Auch der erforderliche Umfang an Abfall- und Wertstoffbehältern kann sich negativ auf das Straßen-, das Orts- und das Landschaftsbild auswirken. Der Bebauungsplan enthält daher eine Festsetzung im Hinblick auf die Anordnung bzw. die Einfassung bzw. Eingrünung von beweglichen Abfall- und Wertstoffbehältern, z.B. Einhausung oder Heckenpflanzung, sodass entsprechende Störungswirkungen soweit wie möglich vermieden werden können.

4.3 Einfriedungen

Einfriedungen sind unter anderem zur Dokumentation von Grundstücksgrenzen und der Eigentumsverhältnisse erforderlich. Einfriedungen können allerdings auch unerwünschte Trennwirkungen begründen. Solche das Ortsbild beeinträchtigende Trennwirkungen sollen im Plangebiet ausgeschlossen werden. Der Bebauungsplan setzt daher fest, dass ausschließlich offene Einfriedungen zulässig sind. Im Gegensatz zur geschlossenen Einfriedung ist diese Art der Einfriedung lichtdurchlässig. Beispiele für offene Einfriedungen sind etwa Zäune, die aus Holzlatten mit entsprechenden Abständen zwischen den einzelnen Latten bestehen, oder Drahtzäune.

Mauer- und Betonsockel sind unzulässig, soweit es sich nicht um erforderliche Stützmauern handelt. Die Festsetzung gilt gleichermaßen für Einfriedungen in Richtung des öffentlichen Straßenraumes sowie auch für Einfriedungen an den privaten Grundstücksgrenzen.

Stützmauern: Stützmauern zur Abfangung und Terrassierung des Geländes sind bis zu einer Höhe von 4,50 m (Ansichtshöhe von der Taunusstraße aus) zugelassen (vgl. Planzeichnung). Der Nachweis über die Erforderlichkeit der Stützmauer sowie die Einhaltung der Höhe sind im Bauantrag zu führen. Stützmauern aus Betonfertigteilen sind flächig zu begrünen. Der Verwendung von natürlichen Materialien (z.B. Bruchsteine aus der Region) in Trockenmauerwerken oder auch als bewährte Stützmauern mit Fundament und Hinterbetonierung ist der Vorzug zu geben. Erforderliche Schallschutzwände dürfen auf die Stützmauer aufgebracht werden. Details hierzu sind in der Schalltechnischen Untersuchung der GSA Ziegelmeyer ausgeführt.

Stützmauern aus Mauerwerk, Beton und Betonfertigteilen sind zulässig, wenn sie mit dauerhaften Kletterpflanzen in Anlehnung an die Artenliste 5 berankt oder durch vorgesetzte Trockenmauern verkleidet werden. Satz 1 findet keine Anwendung auf Natursteinmauern oder Gabionen.

Die Festsetzungen wurden im Laufe des weiteren Planungsfortschritts konkretisiert und haben Eingang in den Bebauungsplan-Entwurf gefunden. Die Lage der Stützmauer wird durch eine Baulinie abschließend bestimmt.

4.4 Pkw-Stellplätze sowie Abstellplätze für Fahrräder

Der Bebauungsplan enthält eine Festsetzung zur wasserdurchlässigen Befestigung.

Befestigte, nicht überdachte Flächen des Baugrundstücks sowie private Stellplätze sind mit Ausnahme der Zu- und Abfahrten und der Aufschüttungen wasserdurchlässig auszuführen, soweit wasserwirtschaftliche Belange nicht entgegenstehen. Mit der Festsetzung soll erreicht werden, dass der Versiegelungsgrad möglichst gering gehalten wird und die natürlichen Bodenfunktionen nicht über das erforderliche Maß hinausgehend beeinträchtigt werden.

Abstellplätze für Fahrräder müssen so beschaffen sein, dass der Rahmen und mindestens ein Laufrad mit einem Schloss befestigt werden können.

5 Verkehrliche Erschließung und Anbindung

Die Erschließung des Plangebiets erfolgt über einen Anschluss an die B 260. Parallel zum Aufstellungsverfahren wurde eine Verkehrsuntersuchung eingeholt². Der Gutachter fasst die Ergebnisse wie folgt zusammen:

In dieser Verkehrsuntersuchung wird die Entwicklung des Areals östlich der B 260 / Schlangenbader Straße durch die Ansiedlung eines Lebensmittelvollversorgers aus verkehrlicher Sicht betrachtet und bewertet.

Dafür wurde zunächst eine Verkehrserhebung am Knotenpunkt Schlangenbader Straße / nördliche Zufahrt Aral-Tankstelle durchgeführt, der zukünftig zur Erschließung des Planungsareals genutzt werden soll. Anschließend wird das zusätzliche, durch die auf dem Areal geplanten Nutzungen zu erwartende werktägliche Verkehrsaufkommen abgeschätzt. Dieses beläuft sich im Quell- und Zielverkehr auf insgesamt etwa 920 Kfz-Fahrten pro Normalwerktag. Davon entfallen etwa 40 Kfz-Fahrten/h auf die Vormittagsspitzenstunde und etwa 90 Kfz-Fahrten/h auf die Nachmittagsspitzenstunde.

Die Geländezufahrt wird anschließend für den Bestand und die prognostizierten Belastungen hinsichtlich ihrer Leistungsfähigkeit untersucht. Bei der Ermittlung der prognostizierten Belastungen wird zusätzlich eine allgemeine Verkehrszunahme von 5 % berücksichtigt, die aus der Verkehrsdatenbasis Rhein-Main (VDRM) abgeleitet wird.

Im Bestand ergibt sich in der Vormittagsspitzenstunde Qualitätsstufe A und in der Nachmittagsspitzenstunde Qualitätsstufe C. Für die betrachteten Spitzenstunden im Prognosezustand erreicht der Knotenpunkt die Qualitätsstufe B am Vormittag und die QSV D am Nachmittag. Dabei ist zu beachten, dass in absoluten Zahlen die Kfz-Mengen, die sich aus der 5 %igen Verkehrszunahme der VDRM-Prognose ergeben, vergleichbar zu den zusätzlichen Verkehrsmengen sind, die aus den Planungen des Areals resultieren.

² VERKEHRSUNTERSUCHUNG ZUR ENTWICKLUNG DES AREALS AN DER SCHLANGENBADER STRAßE IN ELTVILLEMARTINSTHAL, Heinz + Feier GmbH, 65205 Wiesbaden, Stand 12.03.2024.

Rechnerisch ist es laut HBS ausreichend, den Geradeausverkehr und die Linksabbieger in der nördlichen Knotenpunktzufahrt sowie die Links- und Rechtseinbieger in der untergeordneten Zufahrt in einem Mischfahrstreifen zu führen. Eine Aufweitung der nördlichen Zufahrt für die abbiegenden Kfz kann dennoch zuträglich für die Verkehrsabwicklung und den Verkehrsfluss sein, da somit abbiegende Kfz nicht zwangsläufig den Hauptstrom behindern.

Bei der Realisierung des Planungsareal sollte zudem eine klare Verkehrsführung sichergestellt werden, sodass der Zu- und Abfluss des Supermarktes und des Tankstellenareals verträglich abgewickelt werden, wenn beide Nutzungen über eine Zufahrt erschlossen werden.

Insgesamt ist der geplante Geländeanschluss als ausreichend leistungsfähig einzustufen. In Anbetracht der südlich gelegenen Lichtsignalanlage des Knotenpunktes Schlangenbader Straße / Hauptstraße ist sogar mit geringeren mittleren Wartezeiten zu rechnen als weiter oben angegeben, da diese Anlage bereits im Bestand zur Pulkbildung beiträgt und somit vermehrt Zeitlücken für einbiegende Kfz entstehen.

Aus verkehrlicher Sicht steht der geplanten Nutzung des Areals in Form eines Lebensmittelvollversorger nichts entgegen.

Die **Verkehrsuntersuchung** sowie deren zeichnerische Ergänzung liegen dem Bebauungsplan als Anlage bei.

Angemerkt sei auch hier, dass die Verkehrsuntersuchung zunächst den voraussichtlich verkehrsintensivsten Fall eines Lebensmittelvollversorgers betrachtet. Abgeleitet werden kann hier, dass auch weniger verkehrsintensive Nutzungen an die B 260 angebunden werden können, ohne dass hier aus verkehrlicher Sicht erhebliche Einschränkungen zu erwarten wären.

6 Berücksichtigung umweltschützender Belange

Mit Inkrafttreten des Gesetzes zur Anpassung des Baugesetzbuches an die EU-Richtlinien (EAG Bau, BGBl. I S.1359) am 20. Juli 2004 ist die Notwendigkeit zur Aufnahme eines Umweltberichtes in die Begründung zum Bebauungsplan eingeführt worden (§ 2a BauGB). Darin sollen die im Rahmen der **Umweltprüfung** ermittelten Belange des Umweltschutzes systematisch zusammengetragen und bewertet werden. Im Zuge der verbindlichen Bauleitplanung wird daher ein Umweltbericht erarbeitet, dessen Inhalt entsprechend der Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB aufbereitet wird. Nach § 2a BauGB ist der Umweltbericht Teil der Begründung zum Bebauungsplan und unterliegt damit den gleichen Verfahrensschritten wie die Begründung an sich (u. a. Öffentlichkeitsbeteiligung und Beteiligung der Träger öffentlicher Belange). Die Ergebnisse des Umweltberichts und die eingegangenen Anregungen und Hinweise sind in der abschließenden bauleitplanerischen Abwägung entsprechend zu berücksichtigen.

Um Doppelungen und damit eine unnötige Belastung des Verfahrens zu vermeiden, wurden die für die Abarbeitung der Eingriffsregelung notwendigen zusätzlichen Inhalte, die als Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB gleichberechtigt in die bauleitplanerische Abwägung einzustellen sind, in den Umweltbericht integriert.

Der parallel zum Bebauungsplan erstellte artenschutzrechtliche Fachbeitrag und Umweltfachbeitrag setzen sich mit den in § 1 Abs. 6 Nr. 7 aufgeführten Schutzgütern Boden und Wasser, Klima, Luft und Immissionsschutz, Tiere und Pflanzen, Orts- und Landschaftsbild, Mensch, Gesundheit und Bevölkerung sowie Kultur- und sonstige Sachgüter auseinander.

Der **Umweltbericht** und **Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag** liegen der Begründung als **Anlage** bei. Auf die dortigen Ausführungen wird entsprechend verwiesen.

Umweltbericht³: Der Umweltbericht führt in seiner Allgemeinverständlichen Zusammenfassung aus:

Planziel ist die Ausweisung eines eingeschränkten Gewerbegebiets (GEe) nördlich der bestehenden Tankstelle. Im geplanten Gewerbegebiet (GEe) sollen nur solche Betriebe und Anlagen zulässig sein, die nach ihrem Störungsgrad auch im Mischgebiet zulässig sind. Vorrangig wird die Ansiedlung eines kleinflächigen Lebensmitteleinzelhandels, zwecks Verbesserung der Versorgungssituation in den Stadtteilen Martinsthal und Rauenthal verfolgt, denn hier ist gegenwärtig kein Lebensmitteleinzelhandel mehr vorhanden.

Bei Durchführung der Planung wird primär eine landwirtschaftliche Nutzfläche in Form einer intensiv genutzten Wiese flächig bebaut und versiegelt. Hierbei werden Pseudogley-Parabraunerden und tiefgründige Parabraunerden mit höherem Ertragspotential nachteilig verändert und gehen größtenteils verloren. Insgesamt sind aufgrund der bodenfunktionalen Gesamtbewertung mittlere Eingriffswirkungen hinsichtlich des Schutzgutes „**Boden**“ durch die Planung zu erwarten. Grundsätzlich beeinträchtigt die geplante Neuversiegelung und Bebauung die Versickerung des Niederschlagswassers und verringert damit die Grundwasserneubildung bei gleichzeitiger Verstärkung des Oberflächenabflusses. Da gemäß vorliegendem Baugrundgutachten eine gezielte Versickerung nicht möglich ist, ist das Oberflächenwasser u.ä. zu fassen und über einen Vorfluter abzuführen (z.B. Kanal oder benachbarter Bachlauf / Kanal).

In Bezug auf das **Grundwasser** sind aufgrund der geringen Grundwasserergiebigkeit bei mittlerer Verschmutzungsempfindlichkeit insgesamt geringe Eingriffswirkungen durch das Vorhaben zu erwarten.

Die klimatischen Auswirkungen des Eingriffs werden sich aufgrund seiner Lage und Kleinflächigkeit im Wesentlichen auf das Plangebiet selbst konzentrieren. Durch die zusätzliche Bebauung und Versiegelung ist mit einer Einschränkung der Verdunstung und einem geringfügigen Anstieg der Durchschnittstemperatur zu rechnen. Zudem sind zusätzliche Immissionen durch den An- und Abfahrtsverkehr zu erwarten. Insgesamt sind mit den Vorhaben hinsichtlich des Schutzgutes „**Klima und Luft**“ mittlere Eingriffswirkungen verknüpft, die durch eingriffsminierende Maßnahmen deutlich abgemildert werden können.

Die **Biotoptypen** weisen des Plangebietes eine geringe bis mittlere naturschutzfachliche und ökologische Bedeutung auf, was auf die intensive, anthropogene Überformung des Gesamtbereiches zurückzuführen ist. Die Biotoptypen mit mittlerer Wertigkeit stellen die Baum- und Strauchhecke sowie die beiden heimischen Laubbäume dar, die durch die geplante Umnutzung bzw. Bebauung tangiert werden. Hier sieht die Planung einen Teilerhalt der Hecke im Nordosten sowie Ersatzpflanzungen entlang der B 260 sowie an der östlichen und nördlichen Grenze vor. Es handelt sich bei den angetroffenen Biotoptypen um weit verbreitete Vegetationseinheiten, denen keine erhöhte naturschutzfachliche Bedeutung zukommt. Durch die Überplanung sind folglich keine erheblichen nachteiligen Auswirkungen zu erwarten.

Die Planung sieht die Anlage eines gewerblich genutzten, zweigeschossigen Gebäudes mit einer max. Höhenentwicklung von rd. 11,50 m sowie die Anlage von Stellplätzen vor. Zudem ist am östlichen Rand die Anlage von Stützmauern in Kombination von Lärmschutzwänden zur Realisierung des Vorhabens notwendig. Unter Berücksichtigung der Umsetzung der geplanten eingriffsminierenden Begrünungsmaßnahmen sowie festgesetzten bauordnungsrechtlichen Gestaltungsvorschriften sind durch das Vorhaben keine erheblichen Eingriffswirkungen auf das Schutzgut „**Landschaftsbild**“ zu erwarten.

Durch die geplante Bebauung und den damit verknüpften Verkehrsaufkommen sind zusätzliche Lärmemissionen zu warten, die jedoch die zulässigen Immissionsrichtwerte gemäß schalltechnischer

³ Umweltbericht, Landschaftsarchitekturbüro Weiß + Becker, Staufenberg, Stand September 2024

Untersuchung einhalten und unterschreiten. Auf Grundlage der Umsetzung der Schallschutzmaßnahmen können keine erheblichen Eingriffswirkungen auf das **Schutzgut „Mensch“** prognostiziert werden.

Die Kompensation des durch den Bebauungsplan vorbereiteten Eingriffs (hier gem. Bilanzierung 40.358 Biotopwertpunkte) erfolgt durch Freistellung von naturschutzrechtlichen Kompensationsverpflichtungen, die Vorhaltung und den Verkauf von Biotopwertpunkten i. S. d. § 5 Abs. 6 der Hessischen Kompensationsverordnung (KV) als naturschutzrechtliche Teilkompensation für das Vorhaben Bebauungsplan "An der B 260".

Zusammenfassend wird festgestellt, dass vorbehaltlich der Umsetzung der Vermeidungs-, Minimierungs-, Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen einschließlich Zuordnung von Ökokonto-Maßnahmen insgesamt keine erheblichen Umweltauswirkungen durch den Bebauungsplan „An der B260“ zu erwarten sind.

Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag⁴: Die Geländeerhebungen zur Erfassung artenschutzrechtlich relevanter Tierarten für den Bebauungsplan fanden nach einer Vorbegehung am 14. Dezember 2023 an mehreren Terminen zwischen März und Juli 2024 statt. Ziel war es, Hinweise auf das hier relevante Vorkommen von Haselmaus, Fledermäusen, Vögeln, Reptilien sowie Tagfaltern und Heuschrecken zu finden. Es wurden spezifische Methoden wie die Anbringung und Kontrolle von Nachweis-Tubes für die Haselmaus, Detektorbegehungen zur Fledermausaufnahme, Sichtbeobachtungen und Lautanalysen für Vögel sowie das Auslegen und Kontrollieren von Schalbrettern für Reptilien verwendet. Die Erfassung umfasste auch die Suche nach Nist- und Ruhestätten in Gehölzbereichen.

In der Konfliktanalyse und Wirkungsprognose wurde festgestellt, dass bei zwölf häufigen Brutvogelarten und drei Fledermausarten keine Verbotstatbestände des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) eintreten. Eine Ausnahme nach § 45 BNatSchG ist daher nicht erforderlich, sofern die festgelegten Vermeidungsmaßnahmen eingehalten werden.

Zur Sicherstellung der ökologischen Funktion müssen folgende Maßnahmen beachtet werden:

- Rodungen von Gebüsch und Bäumen sind nur außerhalb der Brutzeit, d.h. von Anfang Oktober bis Ende Februar, durchzuführen. Eine frühere Rodung erfordert eine Kontrolle auf mögliche Bruten durch eine Artenschutz-Baubegleitung.
- Bei der Freimachung des Baufeldes innerhalb der Brutzeit muss eine Kontrolle der Randbereiche auf Brutvorkommen durch fachlich geeignetes Personal erfolgen.

Insgesamt wurde bestätigt, dass das Vorhaben keine erheblichen Belastungen für die Populationen der betroffenen Arten darstellt und die Verbote des § 44 BNatSchG nicht verletzt werden.

Zur Sicherung der ökologischen Funktion von Fortpflanzungs- und Ruhestätten sollten bei Neubauprojekten generell folgende Maßnahmen berücksichtigt werden:

1. **Künstliche Nisthilfen:** Für in Hessen rückläufige Gebäudebrüter wie Haussperling, Mehlschwalbe und Mauersegler sollten Nisthilfen eingeplant werden, z.B. Formsteine oder Nistkästen, entweder in die Fassade eingebaut oder außen angebracht. Dies fördert die Biodiversität und unterstützt die Brutvögel.
2. **Fledermausquartiere:** Der Einbau wartungsfreier Quartiere, wie der Fledermaus-Fassadenreihe von Schwegler, sollte erfolgen. Diese Elemente sollten idealerweise unterhalb der Dächer eingebaut werden, um den Fledermäusen geeignete Lebensräume zu bieten.

⁴ Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag zum Bebauungsplan „An der B 260“ Eltville-Martinsthal, Fachbüro Faunistik und Ökologie, 63303 Dreieich, Stand August 2024

3. **Beleuchtungsplanung:** Die Beleuchtung sollte so gestaltet sein, dass sie keine Lockfalle für Insekten darstellt und keine negativen Auswirkungen auf Fledermäuse hat. Wichtig sind bedarfsorientierte Beleuchtung, Vermeidung der Lichtabstrahlung nach oben, geschlossene Leuchtkörper und eine Lichtfarbe bis maximal 3000 K. Zudem sollten mögliche Helligkeitsreduzierungen und die Verwendung von Sensoren zur Steuerung der Beleuchtung in Betracht gezogen werden.
4. **Glasnutzung:** Bei Verwendung von Glas sollte darauf geachtet werden, dass das Tötungsrisiko für Vögel nicht signifikant erhöht wird. Es sind fachlich anerkannte Schutzmaßnahmen anzuwenden, um Verletzungen und Todesfälle zu vermeiden.

Zusammengefasst tragen diese Maßnahmen dazu bei, die ökologische Funktion von Fortpflanzungs- und Ruhestätten zu erhalten und die negativen Auswirkungen auf geschützte Arten zu minimieren.

7 Immissionsschutz

Im Rahmen der Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB sind die Belange des Immissionsschutzes entsprechend zu würdigen. Nach den Vorgaben des § 50 Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) sind bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen, die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen einander so zuzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen auf die ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienenden Gebiete sowie auch sonstige schutzbedürftige Gebiete soweit wie möglich vermieden werden.

Parallel zum Bauleitplanverfahren wurde eine Schalltechnische Untersuchung⁵ eingeholt. Hieraus gehen bauliche sowie technische Betriebsvoraussetzungen hervor, welche in Form von schalltechnischen Mindestanforderungen im Bebauungsplan festgesetzt werden sollten. Die Schalltechnische Untersuchung, hier der Vorbericht, wurde im Laufe des Aufstellungsverfahrens fortgeschrieben. Der Gutachter fasst die Ergebnisse der Schalltechnischen Stellungnahme wie folgt zusammen:

Die Stadt Eltville betreibt im Stadtteil Martinsthal die Aufstellung des Bebauungsplanes „An der B 260“. Hierdurch sollen eingeschränkte Gewerbegebietsflächen für kleinere Hallenbauten für Gewerbebetriebe sowie insbesondere auch kleinflächige Lebensmitteleinzelhandel angesiedelt werden. In der Nachbarschaft des Plangebietes, östlich, befinden sich wohngenutzte Gebäude, die nach dem Entwurf des zurzeit in Aufstellung befindlichen Flächennutzungsplanes als wohngenutzte Flächen (W) ausgewiesen sind. Im Rahmen dieser schalltechnischen Untersuchung wurde geprüft, inwieweit aus der Ausweisung von Gewerbegebietsflächen nach „städtebaulichen Kriterien“ Immissionskonflikte mit der angrenzenden Bestands-Wohnbebauung auftreten können. Durch die Ausweisung eingeschränkter Gewerbegebietsflächen GEE, die in ihrer Lärmemission das in einem Mischgebiet zulässig Maß nicht überschreiten sollen, sollen insbesondere verkehrsintensive Betriebe (z.B. Speditionen und Fuhrbetriebe) ausgeschlossen werden. Für die Ausweisung der eingeschränkten Gewerbegebietsflächen wurde nach allgemeinen Planungskriterien der Bauleitplanung geprüft, inwieweit die in DIN 18005 für eine „uneingeschränkte Nutzung“ erforderlichen „Mindestabstände“ zur Wohnbebau-

⁵ Schalltechnische Stellungnahme, Vorbericht, GSA Ziegelmeyer, Hohenstein, „Marktansiedlung im Bereich B 260 Aral-Tankstelle / Kloster Tiefenthal“ Prüfung der Möglichkeit einer Nachtanlieferung zur Versorgung des geplanten Einkaufsmarkts bis 800 m² VK, P 24004, 14.02.2024, fortgeschrieben durch die Schalltechnische Stellungnahme vom 12.09.2024 – P 24004-1, Bebauungsplan „An der B 260“ Ausweisung eingeschränkter Gewerbegebiete in der Nachbarschaft bestehender Wohnbebauung - Schalltechnische Untersuchung zur Ansiedlung eines Lebensmittelmarktes bis VK 800 m².

ung eingehalten sind. Die Berechnungsergebnisse zeigen, dass hieraus keine Konfliktsituationen im Hinblick auf die Einhaltung von schalltechnischen Orientierungswerten / Immissionsrichtwerten für gewerbliche Nutzungen resultieren.

Im Falle der Ansiedlung des vorgesehenen Vollsortiment-Lebensmittelmarktes mit der Möglichkeit einer „Nachtanlieferung“ werden Schallschutzmaßnahmen erforderlich. Zur Abminderung der Fahrgeräusche auf der Parkplatzfläche zum Erreichen der Anlieferungszone wird im Verlauf der östlichen Grundstücksgrenze eine Schallschutzwand mit einer Höhe von $h = 1,5\text{m}$ über Bezugshöhe Kundenparkplatz hierfür erforderlich, um eine ausreichende Pegelreduzierung für die in „Tiefelage“ gelegene Bestandswohnbebauung im Verlauf der Taunusstraße zu erreichen. Für ein im Außenbereich gelegenes Wohngebäude (Schlangenbader Straße 28) wird für diesen Betriebsfall eine geschlossene Anlieferungszone zur Abminderung der aus den Verladetätigkeiten / Standgeräuschen der Lkw (insbesondere Kälteaggregate) auftretenden Geräuschemissionen erforderlich.

Die Betriebsgeräusche der TGA sind im Zuge der Gebäudeplanung für den Markt so festzulegen, dass hierdurch in Höhe des Gebäudes im Außenbereich der Immissionsrichtwert um $2: 6\text{ dB(A)}$ im Falle der Aufstellung im Bereich der Anlieferungszone „über Dach“ gemindert werden kann. Bei Berücksichtigung des „Standes der Lärminderungstechnik“ können vom Grundsatz her die Betriebsgeräusche der TGA ausreichend bis in diese Größenordnung gemindert werden. Diese Anforderungen können im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens umgesetzt werden.

In den schalltechnischen Berechnungen wurden die Betriebsgeräusche der südlich an das Plangebiet angrenzenden ARAL-Tankstelle als „Vorbelastung“ nach den Beurteilungskriterien der TA Lärm berücksichtigt. Die Einhaltung der Richtwerte kann unter Berücksichtigung der beschriebenen Schallschutzmaßnahmen bei Ansiedlung des Lebensmittelmarktes auch in der Summe aus der durch die Planung hervorgerufenen „Zusatzbelastung“ aus den GEE-Flächen mit dieser „Vorbelastung“ erreicht werden. Weitergehende Maßnahmen sind für die vorliegende Planung aus schallschutztechnischer Sicht hierzu nicht erforderlich.

Auf die Schalltechnische Untersuchung wird verwiesen.

8 Klimaschutz und Klimaanpassung

Seit der BauGB-Novelle 2004 wurde die „Verantwortung für den allgemeinen Klimaschutz“ gesondert als Ziel der Bauleitplanung im Baugesetz aufgeführt. Gemeinden wurde grundsätzlich die Möglichkeit eingeräumt, mit dem Abschluss von städtebaulichen Verträgen auch die Umsetzung von energiepolitischen und energiewirtschaftlichen Vorstellungen sicherzustellen. Nach der Neufassung von § 1 Abs. 5 BauGB sollen die Bauleitpläne nunmehr „Klimaschutz und Klimaanpassung insbesondere auch in der Stadtentwicklung“ fördern. Das Baugesetzbuch (BauGB) wurde unter dem Aspekt des Klimaschutzes und des Einsatzes erneuerbarer Energien, der Energieeffizienz und der Energieeinsparung geändert und ergänzt. Beachtlich sind hierbei die vorgenommene Ergänzung der Grundsätze der Bauleitplanung (§ 1 Abs. 5 Satz 2 und § 1a Abs. 5 BauGB), die Erweiterungen zum Inhalt der Bauleitpläne (§§ 5 und 9 BauGB) und städtebaulicher Verträge (§ 11 Abs. 1 BauGB) sowie die Sonderregelungen zur sparsamen und effizienten Nutzung von Energie (§ 248 BauGB).

Für eine erfolgreiche Integration von Klimaschutz- und Klimaanpassungsbelangen in der Bauleitplanung sowie für eine erfolgreiche Umsetzung in der Praxis ist es darüber hinaus notwendig, dass alle Handlungsebenen den Klimaschutz und die Klimaanpassung aufgreifen und bei ihren Festsetzungen die Wechselwirkungen mit den weiteren Ebenen beachten. Um Maßnahmen zum Klimaschutz und zur Klimaanpassung möglichst wirkungsvoll in einer Kommune zu verankern, sollte die Bauleitplanung zudem nicht isoliert, sondern in den Kontext einer Gesamtstrategie bzw. ein übergreifendes Konzept eingebettet werden.

Erneuerbare Energien und Energieeinsparung

Über die im Baugesetzbuch eröffneten Möglichkeiten (s. o.) kann auf die speziellen energiefachrechtlichen Regelungen mit ihren Verpflichtungen zur Errichtung und Nutzung bestimmter erneuerbarer Energien verwiesen werden, die bei der Bauplanung und Bauausführung zu beachten und einzuhalten sind. Das „Gesetz zur Einsparung von Energie und zur Nutzung erneuerbarer Energien zur Wärme- und Kälteerzeugung in Gebäuden (Gebäudeenergiegesetz - GEG)“ wurde von Bundestag und Bundesrat verabschiedet und ist ab 1. November 2020 in Kraft getreten. Darin sind EnEV, EEWärmeG und EnEG in einem Werk zusammengeführt. Im Gebäudeenergiegesetz (GEG) ist festgelegt, welche energetischen Anforderungen beheizte und klimatisierte Gebäude erfüllen müssen. Das Gesetz enthält Vorgaben zur Heizungs- und Klimatechnik sowie zum Wärmedämmstandard und Hitzeschutz von Gebäuden.

Mit dem Gebäudeenergiegesetz sind keine Verschärfungen des energetischen Anforderungsniveaus für Neubauten oder Sanierungen verbunden. Die Anrechenbarkeit von Biomasse und von erneuerbarem Strom in der energetischen Bilanzierung von Gebäuden wird erleichtert und deutlich verbessert. Zudem werden die im Klimapaket der Bundesregierung beschlossenen obligatorischen Energieberatungen und ein Verbot von Öl- und Kohleheizungen mit dem GEG umgesetzt.

Mit dem GEG ist abermals, nach bereits erfolgten Verschärfungen der gesetzlichen Vorgaben in den Jahren 2002 (Ablösung der Wärmeschutzverordnung), 2004, 2007, 2009, 2014 und zuletzt 2016, eine Reduzierung des Energiebedarfs und der Wärmeverluste eingeflossen. Ziel der Bundesregierung ist es, bis zum Jahr 2050 einen „klimaneutralen“ Gebäudebestand in Deutschland zu erreichen. Somit sind auch für die Zukunft immer weitere Verschärfungen in den gesetzlichen Vorgaben zur Energieeinsparung und Steigerung der Effizienz zu erwarten. Es lässt sich somit sagen, dass Festschreibungen zur Nutzung erneuerbarer Energien oder auch zur Energieeffizienz im Bebauungsplan bereits in naher Zukunft durch die Gesetzgebung bereits überholt wären. Die bestehende Gesetzgebung trifft dazu ausreichende Vorgaben.

Entsprechend eines Beschlusses der Stadt Eltville, wird zudem die Errichtung von Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie verpflichtend in Bebauungspläne aufgenommen. Die Verpflichtung gilt dabei für Photovoltaik- und/oder Solarthermieranlagen.

Die Größe der Anlagen kann je nach örtlicher Situation und jeweiliger Planung verifiziert werden. Im Bebauungsplan „An der B 260“ wird in Ausführung des o.g. Beschlusses Folgendes festgesetzt:

Bauliche und sonstige technische Maßnahmen für die Erzeugung, Nutzung oder Speicherung von Strom (§ 9 Abs. 1 Nr. 23b BauGB)

Dächer sind zu mindestens 70 % der technisch möglichen Fläche mit Anlagen zur Nutzung von Solarenergie zu versehen. Die Errichtung der Solarmodule ist mit der Dachbegrünung zu kombinieren (vgl. Festsetzungen Ziffer B 1.1.1 und B 1.1.2).

Vorgesehen sind als Maßnahmen zur Klimaanpassung z.B. die Begrünung von Dächern, das Aufbringen von Anlagen zur Nutzung Solarer Strahlungsenergie, die Wärmeversorgung durch eine Wärmepumpe sowie Wärmerückgewinnung.

9 Baugrund, Boden und Bodenschutz

Das BauGB ist mit dem Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG) und dem Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) verzahnt und verlangt die Berücksichtigung der Belange des Umweltschutzes und damit auch der Belange von Boden und Fläche bei der Aufstellung von Bauleitplänen (§ 1 Abs. 6 Nr. 7a BauGB). § 18 Abs. 1 BNatSchG regelt, dass bei Eingriffen, die aufgrund der Aufstellung, Änderung, Ergänzung oder Aufhebung von Bauleitplänen zu erwarten sind, über Vermeidung, Ausgleich und Ersatz nach den Vorschriften des BauGB zu entscheiden ist. Die zentrale Regelung hierzu ist § 1a Abs. 3 BauGB.

Dabei gilt es, Eingriffe in den Boden als Bestandteil des Naturhaushalts möglichst zu vermeiden sowie unvermeidbare Eingriffe durch entsprechende Maßnahmen zu vermindern und auszugleichen. Die Berücksichtigung des Schutzguts Boden erfolgt im Rahmen einer Umweltprüfung, deren Ergebnisse anschließend in den Abwägungsprozess eingehen, bei dem die unterschiedlichen Ansprüche an die Bodennutzung bewertet werden.

Die Bestandsaufnahme „Schutzgut Boden“ im anliegenden Umweltbericht kommt zu folgenden Ergebnissen:

Bodentyp	Südlicher Teil: Pseudogley-Parabraunerden Nördlicher Teil: Parabraunerden
Bodengruppe	Südlicher Teil: Böden aus lösslehmreichen Soliflukationsdecken mit basenarmen Gesteinsanteilen Nördlicher Teil: Böden aus mächtigem Löss
Bodenart	Sandiger Lehm
Geologischer Untergrund	Phyllit/Tonglimmerschiefer (Oberordovizium, Silur)

Nutzbare Feldkapazität	Mittel
Ertragspotential	Hoch
Nitratrückhaltevermögen	Mittel
Erodierbarkeit (K-Faktor)	Hoch (0,4-0,5)
Morphologie	Mittel bis stark reliefiertes Areal Nordwesten nach Südosten von 167 m ü. NHN auf 160 m ü. NHN
Nutzungssituation	Überwiegend landwirtschaftliche Nutzfläche/Intensivwiese
Vorbelastungen	Zerstörung des natürlichen Bodenprofils z.T. durch Versiegelung und Beeinträchtigung der Bodenfunktionen im Bereich des Flst. 2/8 (Pflasterung/Tankstelle).
Altlasten	Altlasten sind der Stadt Eltville nicht bekannt.

Im BodenViewer Hessen wird die Bedeutung des Bodens bzw. der Bodenfunktionen des Plangebietes als mittel klassifiziert. Der Umweltbericht gelangt hinsichtlich der Eingriffsbewertung zu folgender Einschätzung:

Bei Durchführung der Planung wird primär eine landwirtschaftliche Nutzfläche in Form einer intensiv genutzten Wiese flächig bebaut und versiegelt. Hierbei werden Pseudogley-Parabraunerden und tiefgründige Parabraunerden mit höherem Ertragspotential nachteilig verändert und gehen größtenteils verloren. Insgesamt sind aufgrund der bodenfunktionalen Gesamtbewertung mittlere Eingriffswirkungen hinsichtlich des Schutzgutes „Boden“ durch die Planung zu erwarten.

10 Wasserwirtschaft und Grundwasserschutz

Die folgenden Ausführungen geben entsprechend dem Planungsstand Aufschluss über die Berücksichtigung wasserwirtschaftlicher Belange im Rahmen des Bauleitplanverfahrens. Die Gliederung orientiert sich an der *Arbeitshilfe zur Berücksichtigung von wasserwirtschaftlichen Belangen in der Bauleitplanung (August 2023)*.

10.1 Hochwasserschutz

10.1.1 Überschwemmungsgebiete

Überschwemmungsgebiete (ÜSG) sind gemäß § 77 WHG in ihrer Funktion als Rückhalteflächen zu erhalten. Soweit überwiegende Gründe des Wohls der Allgemeinheit dem entgegenstehen, sind rechtzeitig die notwendigen Ausgleichsmaßnahmen zu treffen.

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt weder in einem amtlich festgesetzten Überschwemmungsgebiet noch in einem überschwemmungsgefährdeten Gebiet.

10.1.2 Risikogebiete außerhalb von Überschwemmungsgebieten

Nach § 78b WHG sind Risikogebiete außerhalb von Überschwemmungsgebieten Gebiete, für die nach § 74 Abs. 2 Gefahrenkarten zu erstellen sind und die nicht nach § 76 Abs. 2 oder Abs. 3 als Überschwemmungsgebiete festgesetzt oder vorläufig gesichert sind.

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt nicht in einem Risikogebiet außerhalb eines Überschwemmungsgebiets.

10.1.3 Verbot der Ausweisung neuer Baugebiete im Außenbereich durch Bauleitpläne oder sonstige Satzungen nach BauGB (§ 78 Abs. 1 HWG)

In festgesetzten Überschwemmungsgebieten ist nach § 78 Abs. 1 Satz 1 WHG die Ausweisung neuer Baugebiete im Außenbereich in Bauleitplänen oder in sonstigen Satzungen nach dem Baugesetzbuch untersagt. Sonstige Satzungen sind im Wesentlichen Klarstellungs-, Entwicklungs- und Ergänzungssatzungen gemäß § 34 Abs. 4 BauGB.

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt nicht in einem amtlich festgesetzten Überschwemmungsgebiet oder überschwemmungsgefährdeten Gebiet.

10.2 Wasserversorgung

Die öffentliche Trinkwasserversorgung der Bevölkerung ist vorrangig und ausreichend in Güte und Menge sicherzustellen. Die Wassergewinnung soll dezentral erfolgen und nur bei Erfordernis durch Fernwasserbezug ergänzt oder ersetzt werden, wenn dies aus Mengen- oder Gütegründen bzw. aus wirtschaftlichen oder ökologischen Gründen geboten ist.

Parallel zum Aufstellungsverfahren wurde ein Konzept für die Be- und Entwässerung⁶ erstellt. Die Liegenschaft verfügt aktuell über keine Trink-, Schmutz- oder Regenwasseranschlüsse.

Die Versorgung des Plangebietes mit Trinkwasser und Löschwasser erfolgt durch Anschluss an die bestehenden Netze und einen Ausbau der Leitungsinfrastruktur innerhalb des Plangebietes. Die Größenordnung zur Bereitstellung von Löschwasser wird gegenwärtig geprüft.

10.2.1 Bedarfsermittlung

Für das geplante Baugebiet ist der gesamte Wasserbedarf (Trink-, Betriebs-, Löschwasser) zu ermitteln. Der Trinkwasserbedarf nach Berechnung zum vorliegenden Konzept **VS = ca. 1,02 l/s**. Der genaue Trinkwasserbedarf muss im Zuge der weiteren Planung konkretisiert und mit dem Versorger abgestimmt werden.

Die Löschwasserversorgung mit einem maximalen Löschwasserbedarf von 96 m³/h, über einen Zeitraum von zwei Stunden = 192 m³/h kann nicht komplett über die Trinkwasserversorgung des Wasserversorgers, Rheingauwasser, sichergestellt werden. Gemäß E-Mail des Versorgers vom 20.08.2024, 8:50 Uhr, stehen 64 m³/h für die Löschwasserversorgung zur Verfügung.

Die Differenz von 32 m³/h = 64 m³ über einen Zeitraum von 2 Stunden, muss somit über Löschwasserbehälter auf dem Grundstück bereitgestellt werden. Hierfür können z.B. erdverbaute Löschwasserbehälter mit einem Volumen von 64 m³ zum Einsatz gelangen. Die Löschwasserbehälter müssen über einen Zeitraum von maximal 36 h wieder aufgefüllt werden können.

Die genaue Abstimmung muss im Zuge der weiteren Planung sowie des Brandschutzkonzeptes erfolgen.

10.2.2 Wassersparnachweis

Für das geplante Baugebiet empfiehlt es sich vorausschauend zu betrachten, dass der Verbrauch und der Verlust von Wasser, soweit dies technisch möglich oder zumutbar ist, so gering wie möglich gehalten wird (vgl. § 28 Abs. 2 u. § 36 HWG). Die Möglichkeit einer Speicherung von Niederschlagswasser und Nutzung von Niederschlags- und Grauwasser soll in die Prüfung sowohl für private Haushalte als auch die Wirtschaft und Landwirtschaft einbezogen werden (§ 37 Abs. 4 HWG).

Der Bebauungsplan umfasst einen räumlichen Geltungsbereich von rd. 0,36 ha. Betroffen ist hiervon ein Baugrundstück. Festgesetzt wird ein eingeschränktes Gewerbegebiet, dessen Emissionsverhalten dem eines Mischgebietes entsprechen soll. Es ist bei den bisher angedachten Nutzungen kein erhöhter Wasserbedarf zu erwarten. Festgesetzt wird z.B. die Vorgabe von begrünten Dächern sowie zur wasserdurchlässigen Befestigung von Flächen bzw. von Teilflächen, soweit dies technisch möglich ist und keine was-

⁶ Gewerbekonzept Eltville, Konzept Be- und Entwässerung, Planungsgesellschaft Schuboth mbH, 65437 Ober-Hilbersheim, 02.09.2024

serwirtschaftlichen Belange entgegenstehen. Weitergehende Ausführungen werden nach Vorliegen der Ver- und Entsorgungsplanung in das Planverfahren aufgenommen.

10.2.3 Deckungsnachweis

vgl. Ausführungen zu Ziffer 10.2.1 „Bedarfsermittlung“.

10.2.4 Technische Anlagen

Die technischen Anlagen zur Wasserversorgung im Baugebiet müssen neu verlegt werden. Im Zuge der Erschließungsmaßnahmen werden auch die Druckverhältnisse und die Leitungsquerschnitte geprüft.

Es wird zum gegenwärtigen Planstand angenommen, dass die vorhandenen technischen Anlagen zur Trinkwasserversorgung ausreichend sind.

10.3 Grundwasserschutz

10.3.1 Schutz des Grundwassers

Zum gegenwärtigen Planstand gibt es insofern keinen Anhaltspunkt dafür, dass die Ausweisung eines eingeschränkten Gewerbegebiets das Grundwasser beeinträchtigt.

10.3.2 Lage des Vorhabens im Wasserschutzgebiet / Heilquellenschutzgebiet

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt nicht innerhalb eines ausgewiesenen Trinkwasserschutzgebietes. Das nächste Heilquellenschutzgebiet schließt sich östlich der Walluf an.

10.3.3 Verminderung der Grundwasserneubildung

Von Bedeutung im Hinblick auf die langfristige Trinkwassersicherung ist die mit der Versiegelung infolge der geplanten Bebauung einhergehende Reduzierung der Grundwasserneubildungsrate. Jede Inanspruchnahme von Bodenfläche für eine bauliche Nutzung begründet einen Eingriff in die natürlichen Bodenfunktionen, da insbesondere die Speicherfähigkeit sowie Filter- und Pufferfunktionen beeinträchtigt werden können.

Der Bebauungsplan enthält Festsetzungen, die dazu beitragen, die Versiegelung von zu befestigenden Flächen zu minimieren und somit die Grundwasserneubildung zu unterstützen insbesondere durch die Vorschrift, dass befestigte, nicht überdachte Flächen der Baugrundstücke sowie private Stellplätze mit Ausnahme der Zu- und Abfahrten, der Fahrstraßen der Stellplätze sowie den Anlieferungszone wasser-durchlässig auszuführen sind soweit wasserwirtschaftliche oder bodenmechanische Belange nicht entgegenstehen.

Weiterführend kann auf die einschlägigen Bestimmungen der Hessischen Bauordnung (HBO), z. B. den im Folgenden zitierten **§ 8 Abs. 1 HBO** verwiesen werden:

Die nicht überbauten Flächen der bebauten Grundstücke sind

- 1. wasserdurchlässig zu belassen oder herzustellen und*
- 2. zu begrünen oder zu bepflanzen,*

soweit sie nicht für eine andere zulässige Verwendung benötigt werden. Satz 1 findet keine Anwendung, soweit Bebauungspläne oder andere Satzungen Festsetzungen zu den nicht überbauten Flächen treffen.

10.3.4 Versickerung von Niederschlagswasser

Für den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes gelten insgesamt die Bestimmungen des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) und des Hessischen Wassergesetzes (HWG). Die Fundstellen wurden als Hinweis in den Bebauungsplan aufgenommen.

Gemäß vorliegenden Geotechnischen Bericht Nr. 1, von der Ingenieurgesellschaft Stapf + Sturny vom 08.06.2024, wurde die Möglichkeit der Versickerung von Niederschlagswasser untersucht. Auf Seite 10 des vorliegenden Berichtes wird der Untergrund als **nicht** Versickerungsfähig, gemäß DWA-Arbeitsblatt A138, eingestuft.

10.3.5 Vermeidung von Vernässungs- und Setzrissschäden

Die minimalen bzw. maximalen Grundwasserstände sind zum gegenwärtigen Planzeitpunkt nicht bekannt.

10.3.6 Lage im Einflussbereich eines Grundwasserbewirtschaftungsplans

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt nicht im Einflussbereich eines Grundwasserbewirtschaftungsplanes.

10.3.7 Bemessungsgrundwasserstände

Der Stadt Eltville sind keine Bemessungsgrundwasserstände für den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes bekannt.

10.3.8 Bauwerke im Grundwasser

Durch die im Rahmen der Bauleitplanung geplanten Tiefbaumaßnahmen (hier: ausschließlich ggf. unterirdische Garagengeschosse) kann ein Aufstauen, Absenken und Umlenken von Grundwasser bewirkt werden. Ein dauerhaftes Aufstauen, Absenken oder Umleiten von Grundwasser ist im Zuge der Umsetzung der Planung nicht zu erwarten.

10.3.9 Landesgrundwassermessstellen/-dienst

Im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans befinden sich keine Grundwassermessstellen des Hessischen Landesgrundwassermessdienstes.

10.4 Schutz oberirdischer Gewässer

Oberirdische Gewässer sind auf der Landoberfläche ständig oder zeitweise fließendes oder stehendes oder aus Quellen abfließendes Wasser einschließlich Gewässerbett.

Innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes befinden sich keine oberirdischen Gewässer. Dem Regierungspräsidium Darmstadt, Dez. IV/Wi 41.2 Oberflächengewässer ist im Bereich des Bauvorhabens ebenfalls kein Gewässer oder Wasserrecht bekannt. Nach Rückfrage bei dem Wasserbuch führenden Dezernat IV/Da 41.1 in Darmstadt, konnte auch kein Eintrag für diesen Abschnitt gefunden werden. Im Liegenschaftskataster ist das Flurstück 102/13 im Flur 10 ebenfalls nicht als eingetragenes Gewässer III. Ordnung hinterlegt.

10.4.1 Gewässerrandstreifen

Innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes befinden sich keine Gewässer oder Gewässerrandstreifen (s.o.)

10.4.2 Gewässerentwicklungsflächen

Innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes befinden sich keine Gewässerentwicklungsflächen.

10.4.3 Darstellung oberirdischer Gewässer und Entwässerungsgräben

Innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes befinden sich keine Gewässer oder Entwässerungsgräben.

10.4.4 Anlagen in, an, über und unter oberirdischen Gewässern

Innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes befinden sich keine Anlagen in, an über und unter Gewässern einschließlich des Bereichs bis zur Böschungsoberkante (z. B. Brücken, Durchlässe oder unterirdische Querungen)

10.5 Abwasserbeseitigung

10.5.1 Gesicherte Erschließung

Bei der Aufstellung des Bebauungsplanes wurden der sachgerechte Umgang mit Abwasser und die Belange des Umweltschutzes berücksichtigt (§ 1 Abs. 6 BauGB). Auf die entsprechenden Ausführungen in dieser Begründung sowie im Umweltfachbeitrag/-bericht wird verwiesen.

Darüber hinaus wurde parallel zum Aufstellungsverfahren eine Ver- und Entsorgungsplanung durchgeführt und mit den zuständigen Behörden abgestimmt, so dass davon ausgegangen werden muss, dass die hier angesprochenen Belange in ausreichendem Maße Berücksichtigung finden.

10.5.2 Anforderung an die Abwasserbeseitigung

Eine geordnete Abwasserbeseitigung ist in der Regel dann gegeben, wenn

- es möglich ist, das anfallende Abwasser über einen Anschluss an eine öffentliche Kanalisation einer kommunalen Kläranlage, die eine ausreichende stoffliche und hydraulische Kapazität zur Aufnahme und Behandlung des zusätzlichen Abwassers aufweist, zugeführt und dort nach den wasserrechtlichen Anforderungen behandelt werden kann,
- die Abwasseranlagen den jeweils maßgeblichen Regeln der Technik entsprechen (§ 60 Abs. 1 WHG),
- beim Einleiten des Abwassers in ein Gewässer (erlaubnispflichtiger Benutzungstatbestand nach § 9 Abs. 1 Nr. 4 i. V. m. §§ 8 und 57 Abs. 1 WHG) die Menge und Schädlichkeit des Abwassers so geringgehalten wird, wie dies nach dem Stand der Technik möglich ist, und die Einleitung mit den Anforderungen an die Gewässereigenschaften (Immissionsbetrachtung) und sonstigen rechtlichen Anforderungen vereinbar ist,
- in neuen Baugebieten Niederschlagswasser ortsnahe versickert wird, um den natürlichen, örtlichen Wasserhaushalt zu erhalten, oder wenn im Trennsystem abgeleitet wird.

Der vorliegende Bebauungsplan berücksichtigt die vorgenannten Kriterien wie folgt:

Leistungsfähigkeit der Abwasseranlagen

Die Ermittlung der im Bereich des Plangebietes möglicherweise hinzukommenden Abwassermenge und -fracht ist Gegenstand der weiteren Vorhabensplanung. Angesichts der begrenzten Größe des Plangebietes und der vorgesehenen Nutzungen ist davon auszugehen, dass die bestehenden Abwasseranlagen ausreichend bemessen sind und keine Neubauten, Erweiterungen und Ergänzungen der Abwasseranlagen erforderlich und bis zur Nutzung des Baugrundstückes oder zu einem späteren Zeitpunkt fertig zu stellen sind.

Anforderungen an das Einleiten von Abwasser

Zum gegenwärtigen Planungszeitpunkt ist keine Einleitung von anfallendem Niederschlagswasser in ein Gewässer vorgesehen.

Verwertung von Niederschlagswasser und Grauwasser

Niederschlagswasser soll nach § 37 Abs. 4 HWG von der Person, bei der es anfällt, verwertet werden, wenn wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange nicht entgegen stehen. Um die Abwasseranlagen (Kanalnetz und Kläranlage) zu entlasten, Überschwemmungsgefahren zu vermeiden oder den Wasserhaushalt zu schonen, sollten die Gemeinden durch Satzung regeln, dass im Gemeindegebiet oder in Teilen davon Anlagen zum Sammeln oder Verwenden von Niederschlagswasser oder zum Verwenden von Grauwasser vorgeschrieben werden.

Der Bebauungsplan enthält Festsetzungen, die dazu beitragen, die Versiegelung von zu befestigenden Flächen zu minimieren und somit die Grundwasserneubildung zu unterstützen insbesondere durch die Vorschrift, dass befestigte, nicht überdachte Flächen der Baugrundstücke sowie private Stellplätze mit Ausnahme der Zu- und Abfahrten, der Fahrstraßen der Stellplätze sowie den Anlieferungszone wasserdurchlässig auszuführen sind soweit wasserwirtschaftliche oder bodenmechanische Belange nicht entgegenstehen und die Vorgabe zur extensiven Dachbegrünung.

Versickerung des Niederschlagswassers

In neuen Baugebieten soll Niederschlagswasser von befestigten oder bebauten Flächen zur Erhöhung der Grundwasserneubildung ortsnahe versickert werden, soweit weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen (§ 55 Abs. 2 WHG).

Sowohl § 55 Abs. 2 WHG als auch § 37 Abs. 4 Satz 1 HWG stellen zunächst unmittelbar geltendes Recht dar, wobei der Begriff „soll“ dahingehend verstanden wird, dass nur bei nachweislich zu erwartenden Schwierigkeiten, d.h. bei atypischen Sonderfällen, von dem Vollzug Abstand genommen werden darf.

Die Möglichkeit der Versickerung von Niederschlagswasser wurde im Rahmen der Bauleitplanung geprüft. Hierzu wurde ein Bodengutachten eingeholt, was auch zum Thema einer möglichen Versickerungsfähigkeit Aussagen trifft. Gemäß vorliegenden Geotechnischen Bericht Nr. 1, von der Ingenieurgesellschaft Stapf + Sturny vom 08.06.2024, wurde die Möglichkeit der Versickerung von Niederschlagswasser untersucht. Auf Seite 10 des vorliegenden Berichtes wird der Untergrund als **nicht** Versickerungsfähig, gemäß DWA-Arbeitsblatt A138, eingestuft.

Entwässerung im Trennsystem

Neue Baugebiete sollen im Trennsystem entwässert werden, soweit weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen (§ 55 Abs. 2 WHG). Die Entwässerungskonzeption und somit auch die Möglichkeit zur Entwässerung im Trennsystem wird gegenwärtig überprüft. Parallel zum Aufstellungsverfahren wurde ein Konzept für die Be- und Entwässerung⁷ erstellt. Die Entwässerung des Regenwassers und Schmutzwassers für das Projekt lässt sich wie folgt zusammenfassen:

Entwässerung Regenwasser-Dachflächen:

- Innerhalb- und außerhalb des Gebäudes werden Schmutz- und Regenwasserleitungen im Trennsystem verlegt. Die Regenwassermengenberechnung basiert auf den Kostra-Daten DWD 2020.
- Das Regenwasser von begrünten Dachflächen wird über Fallleitungen zu den Grundleitungen geführt, ohne Rückhaltung, und in Absprache mit dem Abwasserverband Eltville-Martinsthal in den Entlastungskanal eingeleitet, der direkt ins angrenzende Fließgewässer entwässert.
- Die Einleitmenge beträgt nach aktueller Berechnung ca. 5,50 l/s. Die genaue Lage des Regenwasser-Übergabeschachtes wird noch festgelegt und mit der Entwässerungsbehörde abgestimmt.

Aufgrund der Höhenunterschiede müssen Abstürze in den Übergabeschächten eingebaut werden. Notüberläufe werden gemäß DIN EN 12056-3 dimensioniert und leiten den hundertjährigen 5-Minuten-Regen schadlos ab. Revisionsschächte werden aus Betonfertigteilen mit entsprechender Belastungsklasse erstellt. Eine Regenwassernutzung ist nicht vorgesehen.

Entwässerung Regenwasser-Außenanlagen:

- Das Regenwasser von Parkflächen und Zufahrtswegen wird in einem unterirdischen Regenrückhaltebecken gesammelt. Das Regenrückhaltebecken muss lediglich die Flächen der Außenanlagen aufnehmen. Nach aktuellen Berechnungen beträgt die rückzuhaltende Regenwassermenge ca. 39 m³. Somit sollte ein unterirdischer Regenwasserrückhaltebehälter im Bereich der Parkflächen zum Einsatz gelangen, dieser erhält eine Ablaufdrossel. Die Einzuleitende Regenwassermenge mit belastendem Regenwasser ergibt sich aus der Grundstücksgröße sowie der Einleitbeschränkung von 10 l/s x ha.
- Die Einleitmenge von Regenwasser in den öffentlichen Kanal beträgt somit ca. 3,2 l/s, basierend auf der Grundstücksgröße und Einleitbeschränkung. Auch hier wird die Lage des Übergabeschachtes noch konkretisiert. Höhenunterschiede erfordern Abstürze in den Übergabeschächten. Revisionsschächte werden ebenfalls aus Betonfertigteilen erstellt.

Entwässerung Schmutzwasser:

- Die Schmutz- und Regenwasserleitungen werden im Trennsystem verlegt, wobei die Grundleitungen aus PE-Rohren bestehen. Die Schmutzwassermenge wird auf ca. 2,49 l/s geschätzt, basierend auf der Sanitärausstattung eines Einzelhandelskonzeptes.

⁷ Gewerbekonzept Eltville, Konzept Be- und Entwässerung, Planungsgesellschaft Schuboth mbH, 65437 Ober-Hilbersheim, 02.09.2024

- Die Lage des Schmutzwasser-Übergabeschachtes wird noch festgelegt. Höhenunterschiede erfordern Abstürze in den Übergabeschächten. Revisionsschächte werden aus Betonfertigteilen erstellt.

Zusammengefasst werden die Entwässerungssysteme den örtlichen Anforderungen und Höhenunterschieden angepasst, wobei sowohl Regen- als auch Schmutzwasser effizient behandelt und abgeleitet werden.

Kosten und Zeitplan

Zum gegenwärtigen Zeitpunkt ist davon auszugehen, dass im Zuge der Bauleitplanung im Bereich des Plangebietes keine maßgeblichen Kosten für gegebenenfalls notwendige Folgemaßnahmen für eine ordnungsgemäße Abwasserbeseitigung, wie z.B. für die Erweiterung einer Kläranlage oder für den Bau von Rückhalteanlagen an anderer Stelle im Gemeindegebiet, entstehen.

10.6 Abflussregelung

Zum gegenwärtigen Zeitpunkt ist davon auszugehen, dass im Zuge der Planung ein durch die zulässige Bebauung gegebenenfalls bedingter höherer Abfluss bei Niederschlag schadlos abgeleitet werden kann. Die Entwässerungskonzeption und somit auch die Möglichkeit zur Entwässerung im Trennsystem wird gegenwärtig überprüft. Die Ergebnisse werden im weiteren Planungsfortschritt benannt und mit den zuständigen Behörden abgestimmt. Vgl. hierzu die Ausführungen unter Ziffer 10.5.2 Entwässerung im Trennsystem.

10.6.1 Abflussverhältnisse im Gewässer

Zum gegenwärtigen Planzeitpunkt wird davon ausgegangen, dass durch die geplanten Maßnahmen im Gebiet nicht mit einer erhöhten Abflussmenge zu rechnen ist.

10.6.2 Hochwasserschutz

Im Baugebiet werden technisch mögliche Maßnahmen (z. B. Beschränkung der zulässigen Versiegelung, Festsetzungen zur Dachbegrünung) getroffen, um zu einer Verbesserung des Hochwasserschutzes beizutragen. Im Zuge der vorliegenden Planung besteht diesbezüglich kein weiterer Handlungsbedarf.

10.6.3 Erforderliche Hochwasserschutzmaßnahmen

Weitergehende Maßnahmen zum Hochwasserschutz sind im Rahmen der hiermit vorliegenden Bauleitplanung nicht erforderlich.

10.6.4 Vermeidung der Versiegelung bzw. Entsiegelung von Flächen

Das Offenhalten der Böden ist eine wesentliche Voraussetzung für einen wirksamen Grundwasser- und Bodenschutz. Der Bebauungsplan trifft Festsetzungen, um die Bodenversiegelung auf das notwendige Maß zu begrenzen (§ 1a Abs. 2 Satz 1 BauGB):

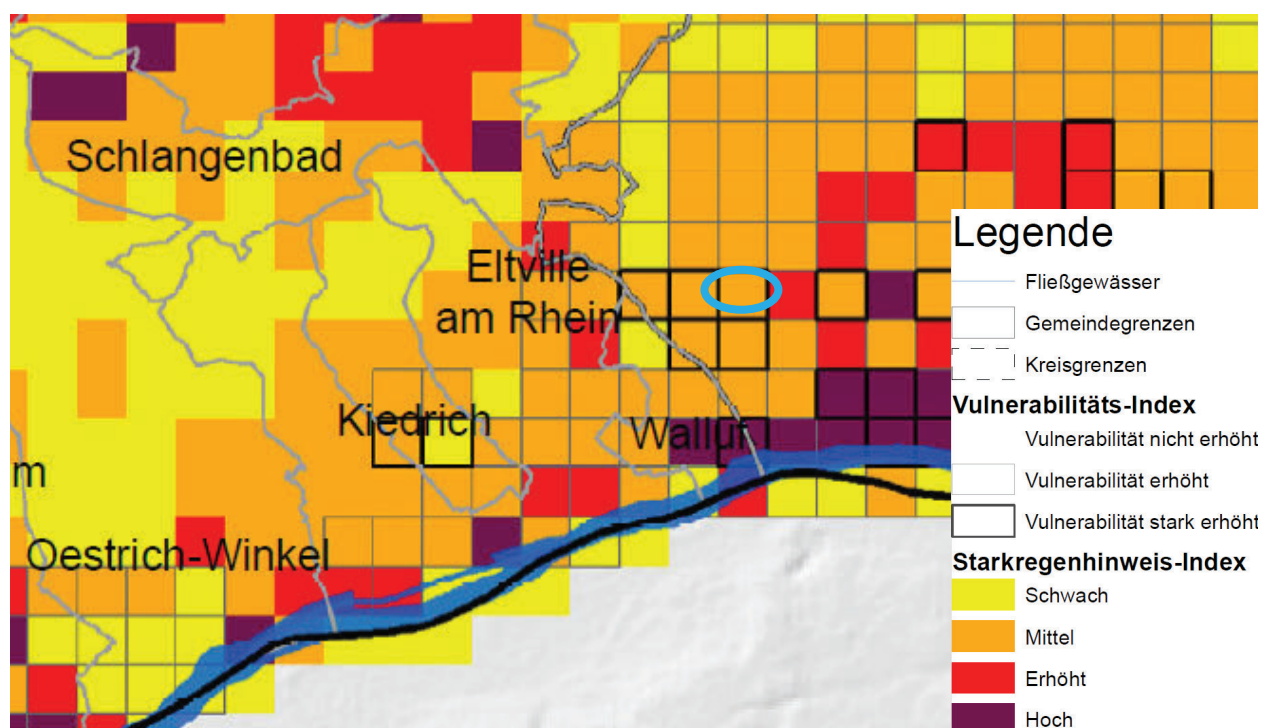
Im Bebauungsplan werden Festsetzungen getroffen, die dazu beitragen, die Versiegelung von zu befestigenden Flächen zu minimieren, etwa durch die Festsetzungen zur Begrünung der Grundstücksflächen sowie durch die Vorgaben zur Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen und zur Verhinderung von reinen Schotterflächen. Weiterführend kann auf die einschlägigen Bestimmungen der Hessischen Bauordnung und hier insbesondere auf § 8 Abs. 1 HBO verwiesen werden.

10.6.5 Starkregen

Von Starkregen wird gesprochen, wenn in kurzer Zeit und meist räumlich begrenzt sehr hohe Niederschlagsmengen auftreten. Solche Extremwetterereignisse werden mit voranschreitendem Klimawandel wahrscheinlich verstärkt vorkommen. Diese kurzzeitigen und unwetterartigen Starkregenereignisse führen auch abseits von Fließgewässern sehr häufig zu Überflutungen und Schäden.

Das Land Hessen hat mit dem Projekt „KLIMPRAX – Starkregen- und Katastrophenschutz für Kommunen“ ein dreistufiges Informationssystem bereitgestellt. Im Rahmen des Projektes wird eine Starkregen-Hinweiskarte zur Identifizierung von besonders durch Starkregen gefährdeten Kommunen bereitgestellt. Die Karte beinhaltet den Starkregen-Index und den Vulnerabilitäts-Index für jede 1*1 km-Kachel. Laut Starkregen-Hinweiskarte liegt im Plangebiet ein „mittlerer Index“ vor. Die Vulnerabilität wird als „Vulnerabilität erhöht“ eingestuft.

Abb. 5: Starkregen-Hinweiskarte



Quelle: Starkregen-Hinweiskarte des Landes Hessen <https://www.hlnug.de/themen/klimawandel-und-anpassung/projekte/klimprax-projekte/starkregen-hinweiskarte> (Abgerufen: 03.01.2024)

10.7 Besondere wasserwirtschaftliche Anforderungen bei Bebauungsplänen für die gewerbliche Wirtschaft

Es sind keine Nutzungen vorgesehen, bei denen auch ein erhöhtes Gefährdungspotential durch den Umgang mit wassergefährdenden Stoffen bzw. Anfall von gewerblich verschmutztem Abwasser besteht. Vorliegend besteht insofern kein weitergehender Handlungsbedarf.

11 Altablagerungen und Altlasten

Altablagerungen oder Altlasten innerhalb des Plangebietes sind der Stadt Eltville nicht bekannt.

12 Denkmalschutz

Werden bei Erdarbeiten Bau- oder Bodendenkmäler bekannt, so ist dies dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen (Abt. Archäologische Denkmalpflege) oder der Unteren Denkmalschutzbehörde unverzüglich anzuzeigen. Der Fund und die Fundstelle sind bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige im unveränderten Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise vor Gefahren für die Erhaltung des Fundes zu schützen (§ 21 HDSchG).

13 Bodenordnung

Ein Verfahren zur Bodenordnung i. S. d. §§ 45 ff. BauGB kann durchgeführt werden. Ist jedoch weder geplant noch erforderlich.

14 Hinweise aus den Verfahren, Infrastruktur

Die **Deutsche Telekom** nimmt mit Schreiben vom 10.06.2024 zur Planung Stellung und weist darauf hin, dass sich im Planungsgebiet ihre Telekommunikationslinien befinden. Sie bittet, bei der Umsetzung des Bebauungsplans ihre Interessen zu berücksichtigen und fordert:

- Geeignete Trassen für Telekommunikationslinien in Straßen und Gehwegen.
- Beachtung von Richtlinien bei Baumpflanzungen, um die Leitungen nicht zu beeinträchtigen.
- Koordinierung von Bauvorhaben mit anderen Beteiligten.
- Frühzeitige Information über Erschließungsmaßnahmen, mindestens 6 Monate vor Baubeginn.
- Ungehinderte, kostenfreie Nutzung der Verkehrswege für die Telekom.
- Sicherung von Flächen für Telekom-Schaltgehäuse und Leitungsrechte im Grundbuch.

Die Telekom betont, dass eine unterirdische Versorgung nur bei koordinierter Planung wirtschaftlich möglich ist.

Hessen Mobil äußert in der Stellungnahme vom 16.07.2024 grundsätzlich keine Einwände gegen den Bebauungsplan in Eltville, der an die B260 grenzt. Es wurden bereits Vorabstimmungen zur Ausnahmegenehmigung der Bauverbotszone getroffen, die in den Plan eingeflossen sind. Hessen Mobil möchte weiterhin am Planungsverfahren beteiligt werden, um die Belange der Bundesstraße zu sichern.

Wichtige Punkte sind:

- Prüfung einer Linksabbiegespur für die geplante Zufahrt aus Gründen der Verkehrssicherheit.
- Anpassung der Zufahrten und Überprüfung ihrer Befahrbarkeit.
- Berücksichtigung von Fuß- und Radwegen für eine sichere Erschließung.
- Sicherstellung der Entwässerung an der Straße
- Kostentragung für Änderungen an der Bundesstraße liegt beim Verursacher
- Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs dürfen nicht beeinträchtigt werden und es bestehen keine Ansprüche auf Durchführung von Schutzmaßnahmen aufgrund des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (BImSchG).

Das **Polizeipräsidium Westhessen** empfiehlt in der Stellungnahme vom 07.06.2024 Maßnahmen zur Verbesserung der Sicherheit. Diese umfassen die Gestaltung von Gehwegen an der B260, um Angst-

räume zu vermeiden und die Sicherheit für Fußgänger zu erhöhen, insbesondere durch bauliche Trennung vom Straßenverkehr und Beleuchtung. Parkflächen sollten gut einsehbar, beleuchtet und durch klare Sichtachsen übersichtlich gestaltet werden. Die Gebäudegestaltung soll sicherheitstechnische Standards wie einbruchhemmende Türen und Fenster sowie Alarmanlagen umfassen. Eine kostenlose Beratung zur Einbruchprävention und Sicherungstechnik wird ebenfalls angeboten.

Die **Abteilung Brandschutz des Rheingau-Taunus-Kreises** formuliert in der Stellungnahme vom 09.07.2024 zusammengefasst folgende Anforderungen für die zukünftige Planung:

- **Verkehrsanbindung:** Straßen müssen so gestaltet sein, dass sie von Feuerwehrfahrzeugen ungehindert befahren werden können. Die Umsetzung der Richtlinien für Stadtstraßen (RASt 06) gilt als ausreichend.
- **Feuerwehruzufahrten:** Bei Gebäuden, die mehr als 50 Meter von einer öffentlichen Verkehrsfläche entfernt sind, müssen Zufahrten und Bewegungsflächen für den Feuerwehreinsatz geschaffen werden. Dies ermöglicht den schnellen Einsatz von Leitern, Schläuchen, Material, Rettungsdienstgeräten und den Patiententransport.
- **Zugänge und Zufahrten:** Diese müssen den Richtlinien für Feuerwehrflächen entsprechen.
- **Verkehrsberuhigungsmaßnahmen:** Diese sind in Absprache mit der örtlichen Feuerwehr und der Brandschutzdienststelle abzustimmen.
- **Zugangsflächen:** Es dürfen keine Hindernisse in Zufahrts-, Aufstell- und Zugangsbereichen der Feuerwehr vorhanden sein.
- Die **Löschwasserversorgung** für Bebauungen ist gemäß dem § 14 Abs. 1 Hessische Bauordnung – 2018 in Verbindung mit den Mindestanforderungen nach dem Arbeitsblatt W 405 DVGW Abs. 4 und 5 zu planen, wobei als Grundsatz folgende Mindestwassermengen zur Verfügung stehen müssen: Zur Löschwasserversorgung für eine Bebauung (GE, MK) größer einem Geschoss oder GFZ > 1,0 und ≤ 2,4 muss eine Wassermenge von mind. 1600 l/min. (96 m³ /h) über einen Zeitraum von mind. 2 Stunden zur Verfügung stehen, die Brandreserve im Hochbehälter muss mindestens 192 m³ betragen.
- **Hydranten:** Die Löschwassermenge muss aus genormten Hydranten, die im öffentlichen Verkehrsbereich eingebaut sind, entnommen werden können. Von der Gebäudemitte sollte in einer Entfernung von höchstens 80 m bis 100 m mindestens einer der erforderlichen Hydranten erreichbar sein. Der Abstand der Hydranten untereinander sollte das Maß von 150 m nicht überschreiten. Für den Fall, dass eine Schneeräumung im Winter nicht durchgeführt wird, sind Überflurhydranten nach DIN EN 14384 vorzusehen. Der Fließdruck bei Hydranten darf bei maximaler Löschwasserentnahme 1,5 bar nicht unterschreiten und sollte aus technischen Gründen jedoch, dort wo es möglich ist, die 2 bar erreichen. Die Hydranten sind nach DIN 4066 zu beschildern.

Der **Kampfmittelräumdienst** des Landes Hessen weist in der Stellungnahme vom 04.07.2024 darauf hin, dass die Luftbilder der bezeichneten Fläche ausgewertet wurden und kein Verdacht auf Bombenblindgänger besteht. Es liegen keine Hinweise auf Munitionsbelastung vor, daher ist keine systematische Flächensuche erforderlich. Sollte dennoch während der Bauarbeiten ein verdächtiger Gegenstand gefunden werden, ist der Kampfmittelräumdienst sofort zu benachrichtigen. Diese Stellungnahme ist im B-Planverfahren zu verwenden, solange sich keine wesentlichen Flächenänderungen ergeben.

Das **Regierungspräsidium Darmstadt, Bergaufsicht** weist in der Stellungnahme vom 04.07.2024 darauf hin, dass dem Vorhaben stehen seitens der Bergaufsicht keine Sachverhalte entgegenstehen.

- Rohstoffsicherung: Durch das Vorhaben sind keine Rohstoffsicherungsflächen betroffen.
- Aktuelle Betriebe: Es befinden sich keine aktuell unter Bergaufsicht stehenden Betriebe im Planbereich und dessen näherer Umgebung.
- Gefährdungspotential aus früheren bergbaulichen Tätigkeiten: Im Plangebiet ist den vorliegenden Unterlagen zufolge bisher kein Bergbau umgegangen.

15 Kosten

Der Stadt Eltville entstehen aus der Umsetzung des Bebauungsplans voraussichtlich keine Kosten.

16 Erschließung, Städtebaulicher Vertrag

Zwischen der Stadt Eltville und dem Vorhabenträger bzw. dem Eigentümer wird mit Zustimmung der Stadtverordnetenversammlung ein Städtebaulicher Vertrag gemäß § 11 BauGB abgeschlossen, der unter anderem Regelungen zur Art der baulichen Nutzung sowie zu der Gestaltung und Ausführung der Bauvorhaben einschließlich der zugehörigen Erschließung, der Herstellung der nach Stellplatzsatzung erforderlichen Stellplätze, Vorgaben zum Schutz der Umwelt beinhaltet.

17 Flächenwidmungen im Bebauungsplan

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans „An der B 260“ umfasst insgesamt rd. 0,44 ha (0,36 ha + 0,08 ha Straßenverkehrsfläche der B 260. Hiervon entfallen auf das eingeschränkte Gewerbegebiet (GEe) rd. 3.600 m².

18 Kennzeichnungen, Hinweise und nachrichtliche Übernahmen

Hingewiesen wird auf:

- die Stellplatzsatzung der Stadt Eltville in ihrer jeweils maßgeblichen Fassung,
- die Belange des Denkmalschutzes und auf § 21 des Hessischen Denkmalschutzgesetzes (HDSchG),
- die Grundsätze der Abwasserbeseitigung in § 55 Abs. 2 des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) sowie auf die Vorgaben des § 37 Abs. 4 Satz 1 des Hessischen Wassergesetzes (HWG).
- die Belange des Artenschutzes
- den Umgang mit möglichen Altablagerungen

19 Verzeichnis der Gutachten

Im Rahmen des Bebauungsplans wurden folgende Einzelgutachten erarbeitet

- Anlage 1 (gesonderter Bestandteil der Planbegründung): Umweltbericht, Landschaftsarchitekturbüro Weiß + Becker, Staufenberg, Stand September 2024
- Anlage 2: Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag zum Bebauungsplan „An der B 260“ Eltville-Martinsthal, Fachbüro Faunistik und Ökologie, 63303 Dreieich, Stand August 2024

- Anlage 3: Verkehrsuntersuchung zur Entwicklung des Areals an der Schlangenbader Straße in Eltville-Martinsthal, Heinz + Feier GmbH, Stand 12.03.2024 + Darstellung der Schleppkurven, Stand: 09/2024
- Anlage 3a: Ergänzung Verkehrsuntersuchung, Darstellung Schleppkurven
- Anlage 4: Schalltechnische Stellungnahme: Bebauungsplan „An der B 260“, Ausweisung eingeschränkter Gewerbegebiete in der Nachbarschaft bestehender Wohnbebauung – Schalltechnische Untersuchung zur Ansiedlung eines Lebensmittelmarktes bis VK 800 m², GSA Ziegelmeyer GmbH, 65329 Hohenstein, P24004 - 1, Stand 12.09.2024
- Anlage 5: Be- und Entwässerungskonzept, Gewerbekonzept Eltville Martinsthal, Planungsgesellschaft Schuboth mbH, Stand: 02.09.2024
- Anlage 6: Bodengutachten, Kurzgutachten, GEOTECHNISCHER BERICHT NR. 1 Neubau einer Einzelhandelseinheit, Schlangenbader Straße, 65344 Eltville am Rhein, Stapf + Sturny, 55122 Mainz, Stand 08.06.2024

20 Verfahrensstand

Aufstellungsbeschluss gemäß **§ 2 Abs. 1 BauGB**: 12.07.2021 und 11.12.2023, Bekanntmachung:

_____._____

Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß **§ 3 Abs. 1 BauGB**: 13.06.2024 – 15.07.2024,
Bekanntmachung: 13.06.2024

Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß **§ 4 Abs. 1 BauGB**: Anschreiben: 04.06.2024, Frist: 08.07.2024

Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß **§ 3 Abs. 2 BauGB**: 30.09.2024 – 01.11.2024 (einschl.),
Bekanntmachung: 25.09.2024

Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß **§ 4 Abs. 2 BauGB**:
Anschreiben: 24.09.2024, Frist: 01.11.2024

Satzungsbeschluss gemäß **§ 10 Abs. 1 BauGB**: _____._____

* Die ortsüblichen Bekanntmachungen erfolgen im *Rheingau Echo*.

/Anlagen (vgl. Gutachten, sofern beigelegt)

aufgestellt:

aufgestellt:

Plan**ES**

Elisabeth Schade Dipl.-Ing.
Städtebauarchitektin
und Stadtplanerin, AKH

Alte Brauereihöfe
Leihgesterner Weg 37
35392 Gießen
06 41/87 73 634-0