

Stadt Eltville, Stadtteil Martinsthal

Begründung
zum Bebauungsplan „An der B 260“

Planstand: Mai 2024

Vorentwurf

Bearbeitung:

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

Inhalt

1	Vorbemerkungen	5
1.1	Veranlassung und Planziel.....	5
1.2	Räumlicher Geltungsbereich.....	6
1.3	Übergeordnete Planungen	7
1.3.1	Regionalplanung	7
1.3.2	Vorbereitende Bauleitplanung	7
1.3.3	Verbindliche Bauleitplanung	7
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.....	8
1.5	Besitz und Eigentumsverhältnisse	8
1.6	Innenentwicklung und vorbeugender Bodenschutz, Alternativflächen	8
1.7	Verfahren.....	8
2	Städtebauliche und planerische Konzeption.....	9
3	Inhalt und Festsetzungen	11
3.1	Art der baulichen Nutzung.....	11
3.2	Maß der baulichen Nutzung	12
3.2.1	Grundflächenzahl.....	12
3.2.2	Geschossflächenzahl.....	13
3.2.3	Zahl der Vollgeschosse	13
3.2.4	Festsetzungen zur Höhenentwicklung.....	13
3.3	Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche	14
3.4	Flächen für Nebenanlagen.....	14
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.....	15
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.....	18
8	Klimaschutz und Klimaanpassung	19

9	Baugrund, Boden und Bodenschutz	20
10	Wasserwirtschaft und Grundwasserschutz	21
10.1	Hochwasserschutz	22
10.1.1	Überschwemmungsgebiete	22
10.1.2	Risikogebiete außerhalb von Überschwemmungsgebieten	22
10.1.3	Verbot der Ausweisung neuer Baugebiete im Außenbereich durch Bauleitpläne oder sonstige Satzungen nach BauGB (§ 78 Abs. 1 HWG)	22
10.2	Wasserversorgung	22
10.2.1	Bedarfsermittlung	22
10.2.2	Wassersparnachweis	22
10.2.3	Deckungsnachweis	23
10.2.4	Technische Anlagen	23
10.3	Grundwasserschutz	23
10.3.1	Schutz des Grundwassers	23
10.3.2	Lage des Vorhabens im Wasserschutzgebiet / Heilquellenschutzgebiet	23
10.3.3	Verminderung der Grundwasserneubildung	23
10.3.4	Versickerung von Niederschlagswasser	24
10.3.5	Vermeidung von Vernässungs- und Setzrissschäden	24
10.3.6	Lage im Einflussbereich eines Grundwasserbewirtschaftungsplans	24
10.3.7	Bemessungsgrundwasserstände	24
10.3.8	Bauwerke im Grundwasser	24
10.3.9	Landesgrundwassermessstellen/-dienst	24
10.4	Schutz oberirdischer Gewässer	24
10.4.1	Gewässerrandstreifen	25
10.4.2	Gewässerentwicklungsflächen	25
10.4.3	Darstellung oberirdischer Gewässer und Entwässerungsgräben	25
10.4.4	Anlagen in, an, über und unter oberirdischen Gewässern	25
10.5	Abwasserbeseitigung	25
10.5.1	Gesicherte Erschließung	25
10.5.2	Anforderung an die Abwasserbeseitigung	25
10.6	Abflussregelung	27
10.6.1	Abflussverhältnisse im Gewässer	27
10.6.2	Hochwasserschutz	27
10.6.3	Erforderliche Hochwasserschutzmaßnahmen	27
10.6.4	Vermeidung der Versiegelung bzw. Entsiegelung von Flächen	27
10.6.5	Starkregen	27
10.7	Besondere wasserwirtschaftliche Anforderungen bei Bebauungsplänen für die gewerbliche Wirtschaft	28
11	Altablagerungen und Altlasten	28

12	Denkmalschutz	29
13	Bodenordnung	29
16	Flächenwidmungen im Bebauungsplan	29
19	Verfahrensstand	30

1 Vorbemerkungen

1.1 Veranlassung und Planziel

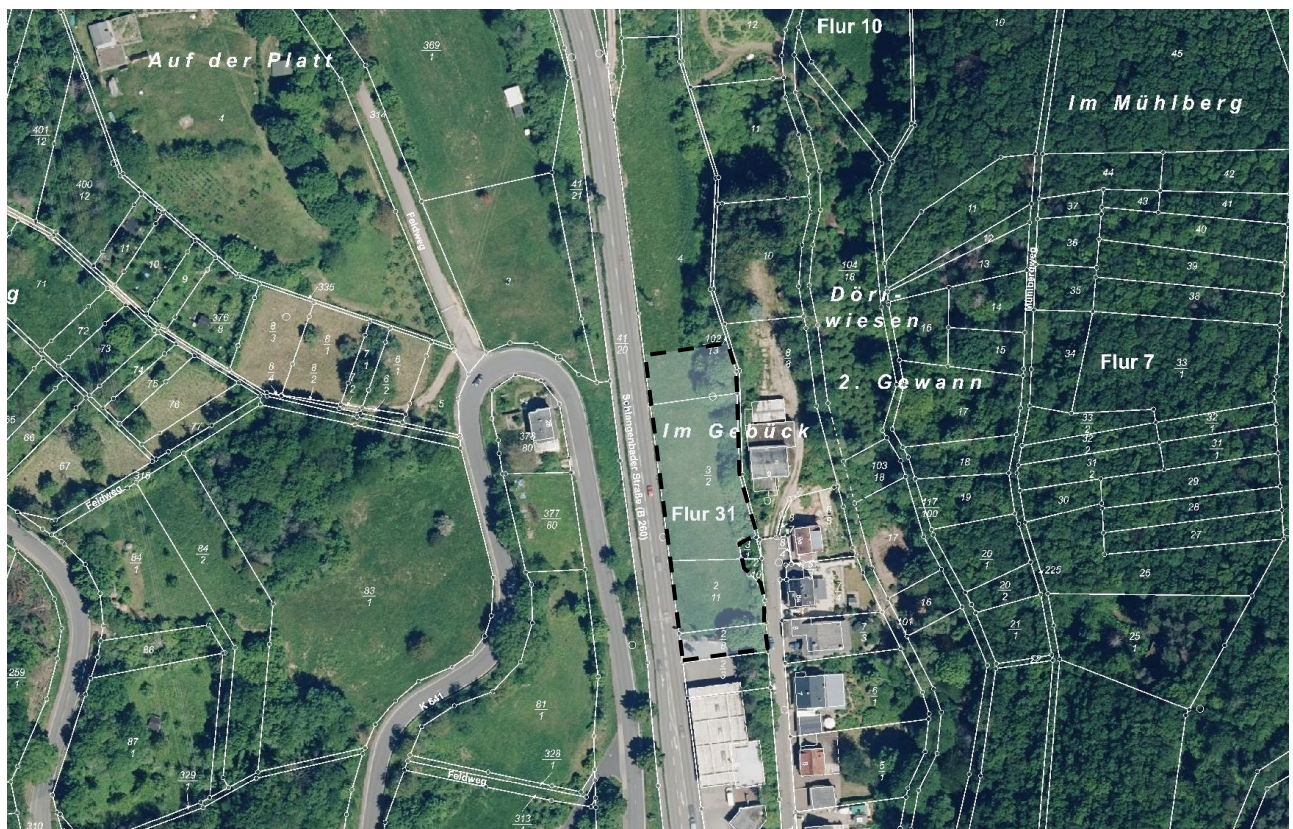
Die Stadt Eltville hat bereits am 12.07.2021 die Aufstellung des Bebauungsplans "Kloster Tiefenthal" sowie eine Veränderungssperre beschlossen. In der Begründung zum Aufstellungsbeschluss (Teil A und B) wird ausgeführt: „Ziel und Zweck der Planung ist die städtebauliche Ordnung des Bereichs nach Aufgabe 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



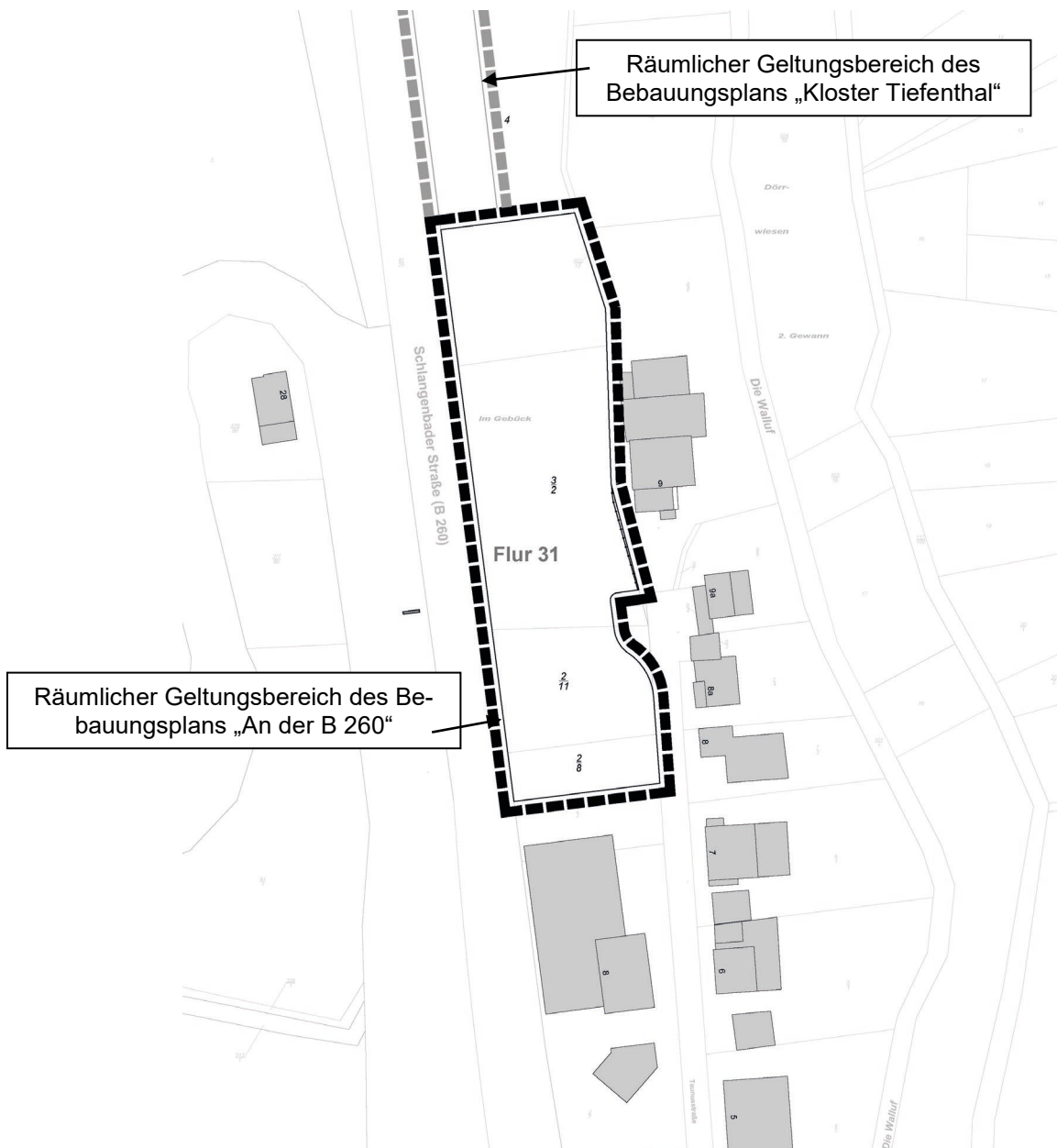
Quelle: <https://gds.hessen.de/> Eigene Darstellung, 22.02.2024

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, Flur 31, Flst. Nr.: 4 (tlw.), 3/2, 2/11, 2/8

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. 0,36 ha.

1.3 Übergeordnete Planungen

1.3.1 Regionalplanung

Der Regionalplan Südhessen 2010 stellt den Bereich nicht als Siedlungsfläche dar. Auch in der Fortschreibung des Regionalplans werden Flächen, die unter 3 ha groß sind nicht mehr dargestellt werden. Da der räumliche Geltungsbereich dieses Bebauungsplans rd. 0,36 ha umfasst würde dieser insofern im eigentlichen Regionalplan nicht 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 wurde bereits durchgeführt. Es ist geplant, den Bebauungsplan „An der B 260“ sowie den Flächennutzungsplan zu synchronisieren, so dass eine gesonderte Teiländerung des FNP voraussichtlich nicht erforderlich werden wird. Von der Darstellung einer Mischbaufläche im Vorentwurf des Gesamtflächennutzungsplans wird nach Abstimmung mit Vertretern der Regionalplanung am 18.12.2023 abgesehen. Planziel des Gesamtflächennutzungsplans für den Bereich „An der B 260“ wird im Entwurf die Darstellung einer Gewerblichen Baufläche – Planung sein.

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.

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 Plangebietes 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.

1.7 Verfahren

Die Aufstellung des Bebauungsplanes erfolgt im zweistufigen Regelverfahren, einschließlich einer Umweltprüfung und Umweltbericht.

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 (Vorentwurf) 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 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 ortsansässigen 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

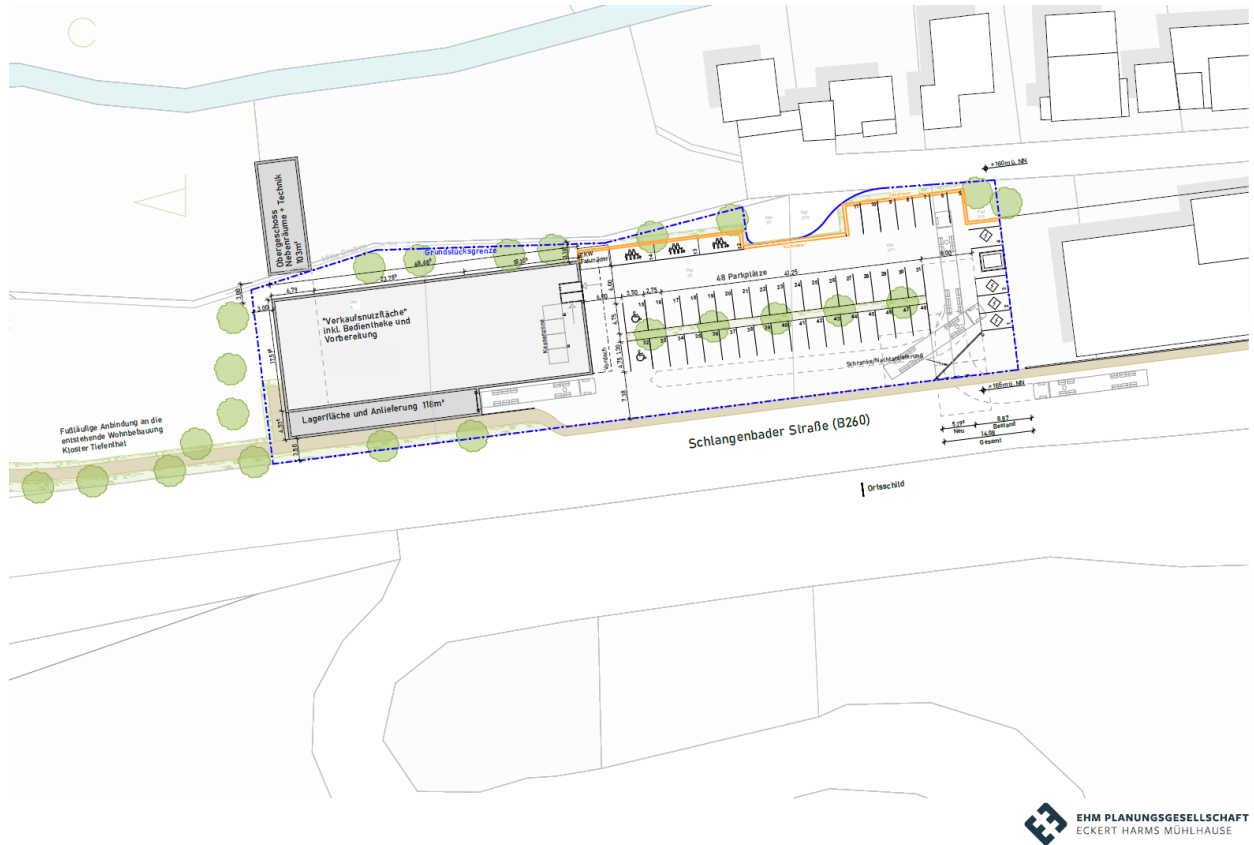
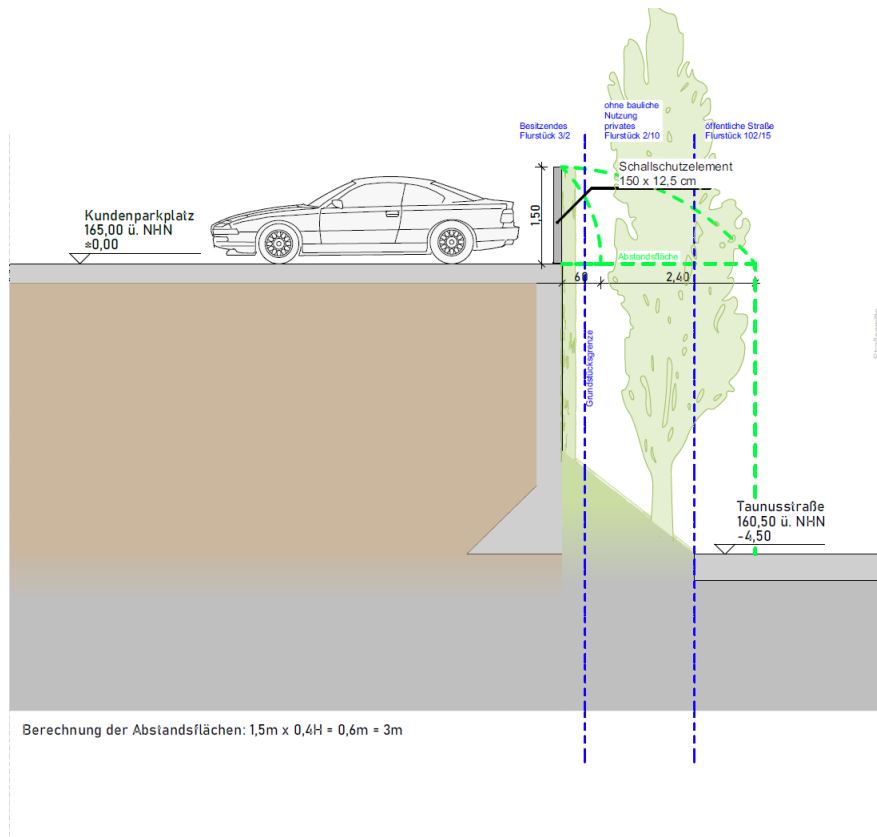


Abb. 4.: Vorabzug Schnitt mit Darstellung der geplanten Lärmschutzwand



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

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.

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 Gewerbegebiet ist in seiner Geräusentwicklung 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, notwen-

dige 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.

Es wird festgesetzt, dass bei der Ermittlung der Geschossfläche 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 mitzurechnen sind. (§ 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 ausschließlich eine eingeschossige Bebauung zuzüglich eventueller Staffelgeschosse oder auch Dach- und Kellergeschosse, die nicht die Vollgeschossdefinition der HBO erfüllen, im Rahmen der getroffenen Festsetzungen zur Höhenentwicklung planungsrechtlich zulässig.

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 Normalhöhennull (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 3,00 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. 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, ausgenommen Behindertenstellplätze, sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sowie auf den festgesetzten Flächen für Stellplätze 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.

3.5 Verkehrsflächen

Die Haupteinschließung des geplanten eingeschränkten Gewerbegebiets (GEE) erfolgt über die B 260. Die Ergebnisse der Verkehrsplanung finden Eingang in den Bebauungsplan-Entwurf und Details werden im städtebaulichen Vertrag geregelt.

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. Auf die im Bebauungsplan enthaltene Artenauswahl ist eine Artenliste 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 25 % der nutzbaren 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.

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.

Für geneigte Dächer (Neigung zwischen 10° und 30°) sind zur Dacheindeckung nicht glänzende und reflektierende Materialien wie Tonziegel und Dachsteine in Naturrot, Brauntönen und Anthrazit sowie Metalleindeckungen in gedeckten Farbtönen zulässig. Solar- und Photovoltaikanlagen auf den Dachflächen sind ausdrücklich zulässig.

Flachdächer und flach geneigte Dächer mit Dachneigungen bis 15° sind zu 60 % extensiv zu begrünen, 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 3 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, 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 werden im Laufe des weiteren Planungsfortschritt konkretisiert und finden Eingang in den Bebauungsplan-Entwurf.

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.

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

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.

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 liegt dem Bebauungsplan als Anlage bei.

Angemerkt sei auch hier, dass die Verkehrsuntersuchung zunächst den voraussichtlich verkehrintensivsten Fall eines Lebensmittelvollversorgers betrachtet. Abgeleitet werden kann hier, dass auch weniger verkehrssensitive 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 **Artenschutzrechtlichen Fachbeitrag (Ersteinschätzung)** liegen der Begründung als **Anlage** bei. Auf die dortigen Ausführungen wird entsprechend verwiesen.

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 Untersuchung³ 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, werden im Laufe des Aufstellungsverfahrens ergänzt. Zur Vervollständigung des Abwägungsmaterials wird hier als ein erster Schritt insbesondere der Planfall der Ansiedlung des Lebensmittelmarktes und des damit verbundenen Parkierungsverkehrs untersucht.

Der Gutachter fasst die Ergebnisse der angesprochenen Voruntersuchung wie folgt zusammen:

Die schalltechnischen Berechnungen zeigen, dass unter „Freifeldbedingungen“ für die Bebauung der Taunusstraße die Richtwertehaltung für ein Allgemeines Wohngebiet - nachts 40 dB(A) - aus den Betriebsgeräuschen, die bei einer Nachtanlieferung des geplanten Marktes entstehen, nicht erreicht werden kann. Durch eine im Verlauf der östlichen Parkplatzgrenze angebrachte schalltechnisch wirksame „Absturzsicherung“ mit einer Höhe von ca. 1,5 m (hier gemäß Planungsstand bei einer Parkplatzbezugshöhe von NN ~ 165 m) kann für die Bebauung in Höhe der Fensteranlagen OG die Richtwertehaltung prognostiziert werden.

³ 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

Aus dem Bereich der Anlieferungszone kann die Einhaltung des sog. „Spitzenpegelkriteriums“ [keine Überschreitung des Immissionsrichtwertes zur Nachtzeit durch einzelne impulshaltige Betriebsvorgänge (hier Betätigung Druckluftgeräusch der Betriebsbremse der Lkw) um > 20 dB(A)] dann noch erreicht werden.

Die Berücksichtigung des Gebäudes Schlangenbader Straße 28 - westlich des geplanten Marktgebäudes in „Hochlage“ an der Zufahrt B 260 - Rauenthal gelegen - zeigt, dass es aus den Verladegeräuschen und den Betriebsgeräuschen eines Tiefkühlaggregates an den Fahrzeugen zur Nachtzeit zu Überschreitungen des Richtwertes von hier 45 dB(A) entsprechend einer Wohnnutzung im „Außenbereich“ kommen kann. Erst bei einer geschlossenen Anlieferungszone, in die das Fahrzeug weitestgehend einfährt, kann eine Einhaltung und Unterschreitung des Richtwertes erzielt werden.

Die vorliegenden Untersuchungen dienen der weiteren Erörterung, inwieweit die Planungsabsicht zur Ermöglichung einer „Nachtanlieferung“ an diesem Standort umgesetzt werden kann.

Die Festsetzungen werden im Laufe des weiteren Planungsfortschritt konkretisiert und finden Eingang in den Bebauungsplan-Entwurf.

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 verab-

schiedet 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 Solarthermieanlagen.

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 % 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 flachen bzw. fachgeneigten 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.

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. Zum gegenwärtigen Planungszeitpunkt können hier noch keine weitergehenden Aussagen getroffen werden. Die Ausführungen werden im weiteren Verfahren ergänzt.

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

10.2.3 Deckungsnachweis

Es wird zum gegenwärtigen Planstand angenommen, dass der Löschwasser- und Trinkwasserbedarf für das Baugebiet durch den zuständigen Wasserversorger gedeckt werden kann. Weitergehende Aussagen werden im Laufe des Planverfahrens ergänzt.

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 Anlieferungszonen wasserdurchlässig 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.

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 Was-

serbuch führendem 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 wird 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 ortsnah 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 daher 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 Anlieferungs-zonen 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 ortsnah 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 wird im Rahmen der Bauleitplanung geprüft. Hierzu wird ein Bodengutachten eingeholt, was auch zum Thema einer möglichen Versickerungsfähigkeit aussagen trifft. Die Ergebnisse finden Eingang in den Bebauungsplan-Entwurf.

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. Die Ergebnisse werden im weiteren Planungsfortschritt benannt und mit den zuständigen Behörden abgestimmt.

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.

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 möglichen 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.

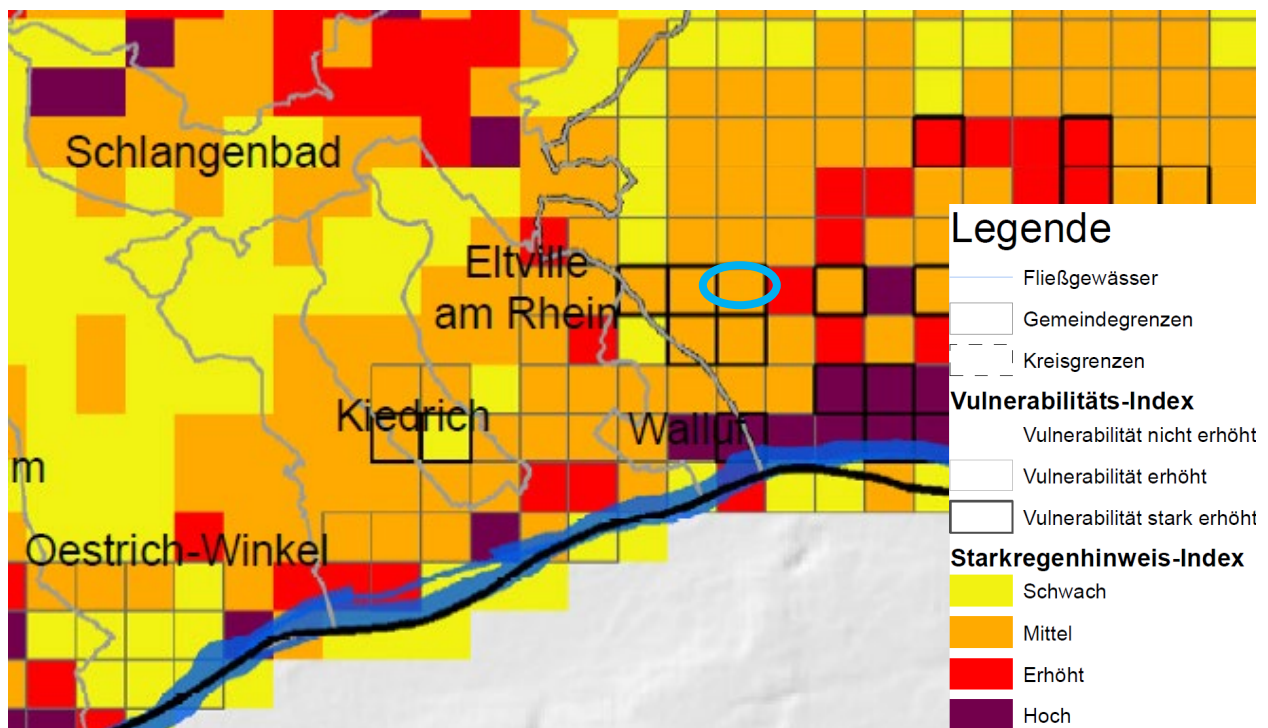
10.6.5 Starkregen

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:



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 Kosten

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

15 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.

16 Flächenwidmungen im Bebauungsplan

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans „An der B 260“ umfasst insgesamt rd. 3.600 m². Hiervon entfallen auf das eingeschränkte Gewerbegebiet (GEe) rd. 3.600 m²

17 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

18 Verzeichnis der Gutachten

Im Rahmen des Bebauungsplans wurden folgende Einzelgutachten erarbeitet

- Anlage 1 (gesonderter Bestandteil der Planbegründung): Umweltbericht, Landschaftsarchitekturbüro Weiß + Becker, Staufenberg, Stand Mai 2024
- Anlage 2: Voreinschätzung zum Artenschutz Eltville-Martinsthal, Schlangenbader Straße (B260), Fachbüro Faunistik und Ökologie, 63303 Dreieich, Stand März 2024
- Anlage 3: Verkehrsuntersuchung zur Entwicklung des Areals an der Schlangenbader Straße in Eltville-Martinsthal, Heinz + Feier GmbH, Stand 12.03.2024
- Anlage 4: Schalltechnische Stellungnahme: Vorbericht, Marktansiedlung im Bereich der B 260, GSA Ziegelmeyer GmbH, 65329 Hohenstein, P24004, Stand 14.02.2024

19 Verfahrensstand

Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 Abs. 1 BauGB: __. __. ____, Bekanntmachung: __. __. ____,

Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB: __. __. ____,

Bekanntmachung: __. __. ____,

Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1

BauGB: Anschreiben: __. __. ____, Frist: __. __. ____,

Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB: __. __. ____,

Bekanntmachung: __. __. ____,

Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB:

Anschreiben: __. __. ____, Frist: __. __. ____,

Satzungsbeschluss gemäß § 10 Abs. 1 BauGB: __. __. ____,

/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

