



Bebauungsplan Nr. 99 „Villa Elvers/Villa Marix“ Eltville

B E G R Ü N D U N G

1. Vorbemerkungen – Anlass der Aufstellung, Ziel und Zweck des Bebauungsplans

Die Stadtverordnetenversammlung beschloss 2009 den vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Villa Elvers“ und einen entsprechenden Durchführungsvertrag (DV), die zur Errichtung eines Literaturhotels dienen sollten. Das Vorhaben scheiterte jedoch; das Literaturhotel wurde nicht realisiert.

Das betreffende Grundstück (Erbacher Straße 1) wurde in der Folge verkauft und geteilt. Der westliche Teil ist mit der denkmalgeschützten „Villa Elvers“ (Wohnhaus) bebaut, der östliche Teil (rund 2.300 m²) ist weitgehend unbebaut. Sie gehören heute unterschiedlichen Eigentümern.

Nach dem Scheitern des Vorhabens „Literaturhotel“ wurden von den unterschiedlichen Eigentümern in den vergangenen Jahren mehrere Anträge auf Änderung des DV bzw. Neuaufstellung des Bebauungsplans gestellt. Ziel war, eine andere Nutzung baulich zu realisieren. Die Stadtverordnetenversammlung traf wegen der damals noch offenen Planung auf dem Gelände der ehemaligen Rheingauhalle keine Entscheidung bzw. lehnte die späteren Anträge jeweils ab.

Der jetzige Eigentümer des unbebauten Teils des Bebauungsplans hat inzwischen einen Antrag zur Errichtung eines Literaturhotels gestellt. Die Stadt hat sich im laufenden Bauantragsverfahren gegenüber der Genehmigungsbehörde (Bauaufsicht) ablehnend dazu geäußert: Das Projekt entspricht zwar dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Villa Elvers“, nicht jedoch dem zugehörigen DV. Vorhabenträger ist nach dem DV nicht der Antragsteller. Dieser hat weder den Wechsel des Vorhabenträgers beantragt, noch wurde dieser durch die Gemeinde beschlossen. Außerdem ist die Frist zur Realisierung des Vorhabens abgelaufen (seit 31.12.2012).

Nach den Bestimmungen des Baugesetzbuches (BauGB) ist der vorhabenbezogene B-Plan „Villa Elvers“ aufzuheben, da die Fristen zur Realisierung des Vorhabens wie erwähnt gemäß DV abgelaufen sind. Die alleinige Aufhebung des B-Plans war jedoch nicht zu empfehlen. Der Haupt- und Finanzausschuss der Stadt Eltville beschloss daher am 7. Mai 2018, für den Bereich der Villa Elvers und Villa Marix einen Bebauungsplan aufzustellen. Im September 2018 wurde außerdem eine Veränderungssperre beschlossen. Diese wurde im November 2020 erneut erlassen.



Ziel und Zweck der Planung ist, den Planbereich städtebaulich neu zu regeln. Der Charakter einer großzügigen Villenbebauung mit parkähnlichen Freiflächen soll durch entsprechende Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der überbaubaren Fläche erhalten werden. Als Nutzungsarten kommen Wohnen, Beherbergung, freie Berufe und sonstige Büronutzungen, sowohl einzeln als auch in Mischform, in Betracht.

Da der Bebauungsplan der Innenentwicklung gilt, kann er im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB ohne Durchführung einer Umweltprüfung aufgestellt werden.

2. Geltungsbereich, Größe, Höhenverhältnisse, Nachbarschaftslagen und Bestand

Der räumliche Geltungsbereich der Planaufstellung wird begrenzt

- im Norden durch die Anwesen „Im Marixgarten 9, 11, 13 und 23“,
 - im Osten durch das Anwesen Matheus-Müller Platz 4 bis 14 ("Residenz Rheingauer Tor"),
 - im Süden durch die Erbacher Straße,
 - im Westen durch die Anwesen „Im Marixgarten 1, 3 und 5“
- und umfasst somit die Flurstücke 1/35, 1/122, 1/123 und 1/66 der Flur 35 der Gemarkung Eltville.

Das Plangebiet hat eine Fläche von 8.319 m². Es steigt von Süd nach Nord um etwa 4 Meter an.

Das Umfeld ist überwiegend durch Wohnnutzung geprägt. Die angrenzenden Bebauungspläne setzen WR („Erbacher Straße II/Matheus-Müller Platz“), WR oder WA („Nikolausstraße“) und SO Seniorenresidenz („Matheus-Müller-Platz/Gelände Rheingauhalle“) – mit Schwerpunkt Wohnen – fest.

Das Plangebiet ist überwiegend bebaut und untersteht komplett dem Denkmalschutz (siehe hierzu Kapitel 6).

3. Übergeordnete Planungen und Vorgaben

3.1 Regionalplanung

Der Planbereich ist im Regionalplan Südhessen (RPS) als "Siedlungsflächenbestand" dargestellt. Die Bauleitplanung ist demnach im Sinne des § 1 (4) BauGB an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung angepasst.

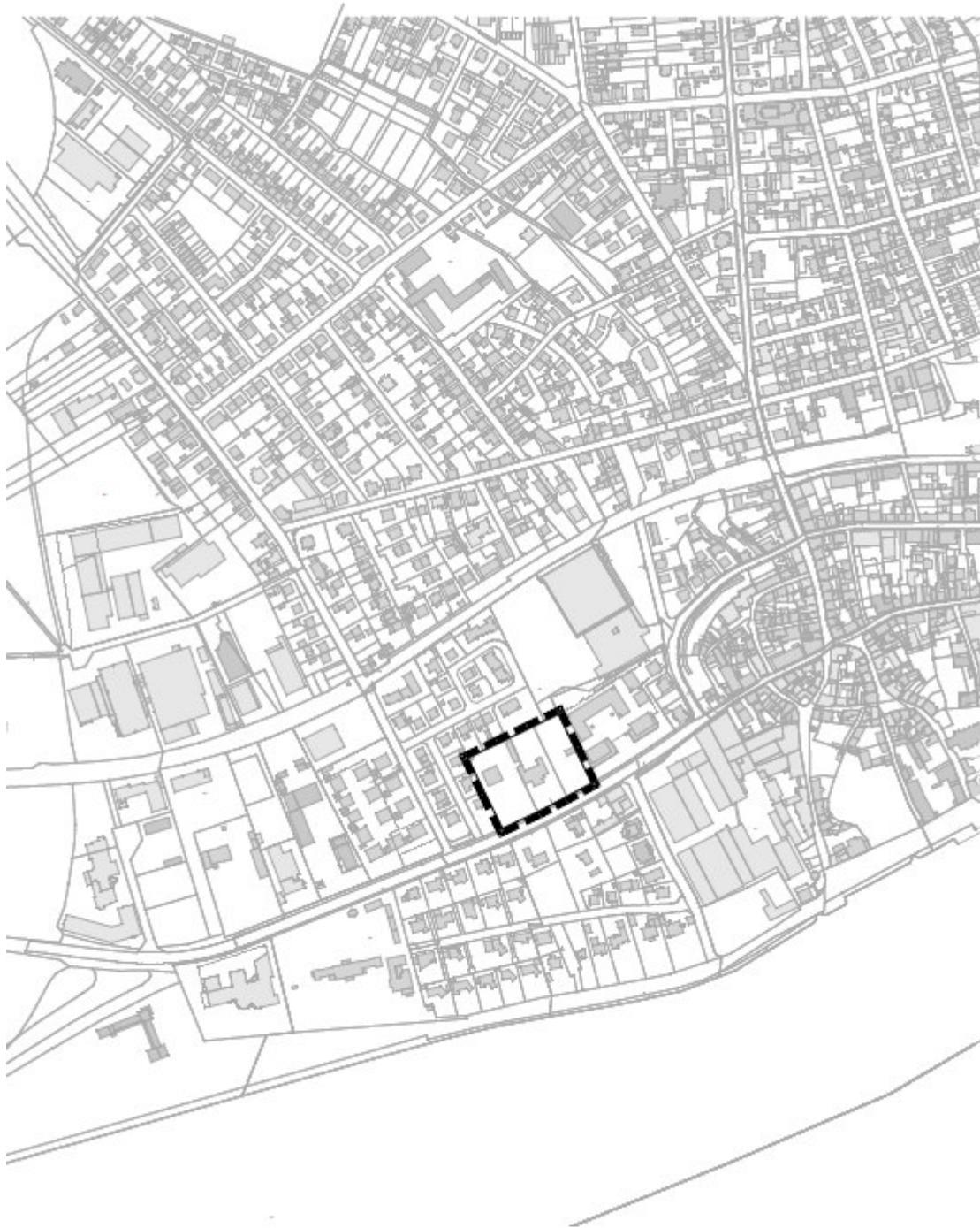


Abbildung 1: Übersichtsplan (unmaßstäblich)

Regionalplanerische Dichtewerte:

Der maßgebliche Siedlungstyp (Z 3.4.1-9 RPS) ist für Eltville „Verstädterte Besiedlung und ihre Umgebung“. Daher sind grundsätzlich 35 bis 50 Wohneinheiten (WE) je Hektar (ha) Bruttowohnbauland (im Plangebiet 0,8319 ha) einzuhalten.



Betrachtet man nur den Planbereich, ergibt sich folgende Rechnung:

Grundstück	Größe (ohne Grünflächen)	GRZ	Zulässige Grundfläche	Geschossigkeit	Größe überbaubare Fläche	Zulässige Bebauung (Geschossfläche)
1/66 Erbacher Straße 3	2.358 m ²	0,28	660 m ²	IV	319 m ²	1.276 m ²
				I	361 m ²	361 m ²
1/123 Erbacher Straße 1	1.906 m ²	0,28	534 m ²	III	728 m ²	1.602 m ²
1/122 Erbacher Straße 1 a	1.720 m ²	0,28	482 m ²	III	507 m ²	1.446 m ²
						4.685 m ²

Bei der Zulässigkeit ist der niedere Wert anzusetzen (gelb markiert). Dieser wird mit der höchstzulässigen Zahl der Vollgeschosse multipliziert. Bei einer durchschnittlichen Wohnungsgröße von 103 m² (netto) und einem pauschalen Zuschlag von 10 % ergibt sich eine Wohnungsgröße von brutto 113 m² (Quelle: Hessisches Statistisches Landesamt 2018, Zahlen für Eltville). Die Dichte beträgt 50 WE/ha (4.685 m² / 113 m² = 41,5 Wohnungen; 41,5 Wohnungen / 0,8319 ha = 49,8 WE). Die Vorgabe des RPS ist dahingehend somit eingehalten.

Gemäß Prüfschema für regionalplanerische Dichtewerte (Schreiben des RP Darmstadt vom 04.07.16) ist bei einer Größe des Plangebietes von weniger als 5 Hektar das Umfeld in die Bewertung einzubeziehen.

Hierzu wurde die Geschossflächenzahl der Umgebung (Festsetzungen der benachbarten Bebauungspläne) und des vorliegenden Bebauungsplans (berechnet, da nicht festgesetzt) zu Grunde gelegt. (Dabei ist vernachlässigt, dass die überbaubaren Flächen teilweise nur eine geringere Bebauung zulassen.)

Es ergibt sich folgende Berechnung:

Bruttobauland 43.060 m² ./ Verkehrsfläche 8.880 m² = 34.180 m² Nettobauland

Zulässige Grundfläche 27.680 m² / durchschnittliche Wohnungsgröße 113 m² = 245 Wohnungen

245 Wohnungen / 4,306 ha = 57 WE/ha

Dies ist zwar über der Vorgabe des RPS; ein Verfahren zur Abweichung wird jedoch nicht für erforderlich gehalten. Zum einen, weil im Plangebiet selbst der Dichtewert eingehalten wird. Zum anderen, weil nach den Grundsätzen der Bauleitplanung der Nachverdichtung und Innenentwicklung Vorrang zu geben ist. Weiter lässt sich anführen, dass die Umgebung tatsächlich wesentlich geringer als zulässig bebaut ist und eine Verdichtung bis zur Ausschöpfung der Zulässigkeit – wenn überhaupt – nur in einem langen Zeitraum zu erwarten ist.

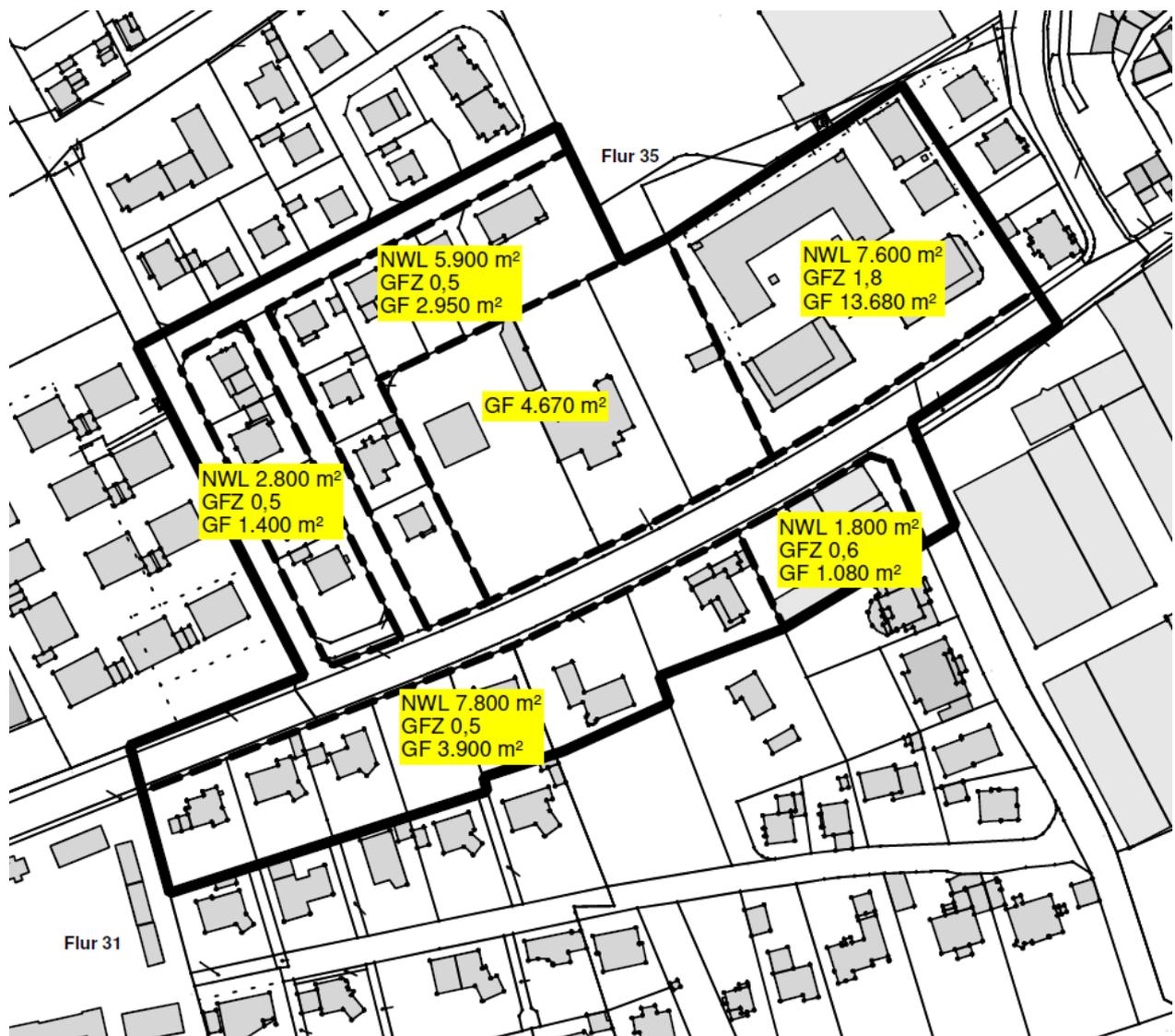


Abbildung 2: Berechnungsgrundlage für Dichtewert Umgebung

NWL= Nettowohnbauland
GFZ= Geschossflächenzahl
GF=zulässige Geschossfläche



Auch im Hinblick auf die Rechtsprechung Hessischen Verwaltungsgerichtshofes (VGH) – zum Beispiel Urteil vom 13.10.16, 4 C 962/15.N – ist festzuhalten, dass alle regionalplanerischen Vorgaben eingehalten werden. Nach dem VGH werden die Vorgaben bei Bestandsbebauung nicht angewendet. (Zwei Drittel des Plangebietes sind bereits bebaut.)

3.2 Flächennutzungsplan (FNP)

Der rechtswirksame FNP stellt für den Planbereich "Wohnbaufläche" dar. Mit der Festsetzung „Allgemeines Wohngebiet“ ist der Bebauungsplan gemäß § 8 (2) BauGB somit aus dem FNP entwickelt.

4. Inhalt des Bebauungsplans (Festsetzungen)

Das Plangebiet ist insgesamt denkmalgeschützt (Einzeldenkmäler, Grünflächen und Naturdenkmäler; siehe hierzu Kapitel 6). Daher sind alle Regelungen, insbesondere zum Maß der baulichen Nutzung, zu den überbaubaren Flächen, zu den privaten Verkehrs- und Grünflächen und zu der Grünplanung im Sinne eines abgestimmten denkmalschützerischen Konzeptes abgestellt.

4.1 Art der baulichen Nutzung

Wie erwähnt ist die Umgebung überwiegend durch Wohnnutzung geprägt. Um die Beeinträchtigungen durch etwaige lärmintensive Vorhaben in Grenzen zu halten, ist daher Allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt. Um dennoch einen gewissen Anteil an (gebietsverträglicher) gewerblicher Nutzung zu garantieren, ist festgesetzt, dass im Erdgeschoss nur nichtstörendes Gewerbe zulässig ist.

4.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung ist bestimmt durch die vorhandene Bebauung. Die denkmalgeschützten Villen bestimmen Umfang und Höhe etwaiger An-, Um- und Neubauten. Insbesondere eine mögliche Bebauung für das freie Grundstück hat sich den historischen Gebäuden unterzuordnen. So liegen die zulässigen Höhenparameter (Firsthöhe und Oberkante Gebäude) deutlich unter denen der bestehenden Villen.

Die Grundflächenzahl (GRZ) ist einheitlich auf 0,28 festgesetzt. Die festgesetzten Privaten Grünflächen sind bei der Berechnung des Baulandes, auf das sich die GRZ bezieht, zu berücksichtigen. Die Baugrundstücke (Bauland) sind somit deutlich kleiner als die Buchgrundstücke. Mit dieser Regelung einer geringen Überbauung ist ge-



währleistet, dass der historische Charakter der Villen mit großzügiger, parkähnlicher Gestaltung der Gärten erhalten bleibt.

Die festgesetzte Höchstzahl der Vollgeschosse ist auf die vorhandene Bausituation abgestellt.

4.3 Überbaubare Flächen

Die überbaubaren Flächen sind so angeordnet, dass der Blick von der Straße auf die denkmalgeschützte Bausubstanz nicht durch Anbauten verstellt werden kann.

Da sowohl die Villa Elvers auch die Remise der Villa Marix an Nachbargrundstücke grenzen, ist dort eine Baulinie festgesetzt. So ist gewährleistet, dass zum Beispiel bei Nutzungsänderungen keine Konflikte hinsichtlich der Abstandsvorschriften nach der Hessischen Bauordnung zu erwarten sind.

Über § 23 Abs. 3 BauNVO hinaus können Gebäudeteile (ausgenommen Balkone), die die Baugrenzen um maximal 1,5 m überschreiten, errichtet werden (Ausnahme nach § 31 Abs. 1 BauGB).

Auf den nicht überbaubaren Flächen können Nebenanlagen nach § 14 BauNVO sowie Garagen und Stellplätze zugelassen werden. Dies gilt nicht für die Grundstücksteile, die der Erbacher Straße zugewandt sind (siehe Festsetzung Ziffer 3).

4.4 Private Verkehrsflächen

Die Festsetzung der privaten Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB) dient zur Vermeidung einer übermäßigen Versiegelung und Beeinträchtigung der denkmalgeschützten Parkanlagen.

4.5 Private Grünfläche

Große Bereiche der Grundstücke sind parkartig begrünt. Sie sind jeweils als (private) Grünfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB) festgesetzt. Wie auch die Festlegung der privaten Verkehrsflächen dient diese Regelung dazu, einen erheblichen Eingriff in die Parks zu vermeiden.

Auf den privaten Grünflächen sind grundsätzlich keine baulichen Anlagen zulässig (siehe auch Festsetzung Ziffer 3).

4.6 Grünplanerische Regelungen

Die parkartigen Freiflächen werden dominiert durch zum Teil große, alte Bäume (darunter 2 Naturdenkmale). Sie sind als zu erhaltend festgesetzt.

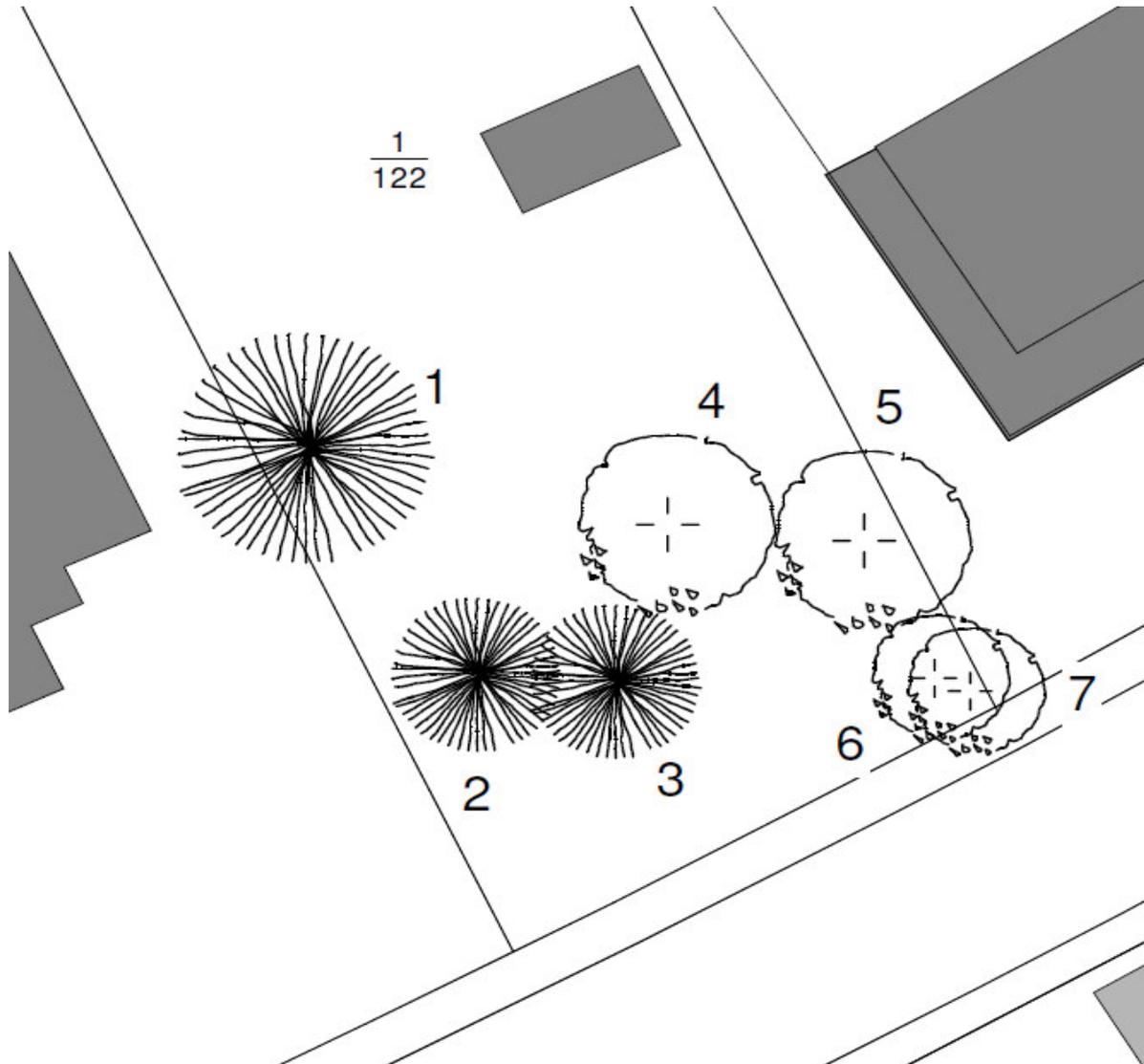


Abbildung 3: Baumbestand Flurstück 1/122

- 1 *Taxus Baccata* (Eibe) StD 115 cm, Höhe 18 m, KD 16 m (Naturdenkmal)
- 2 *Taxus Baccata* StD 35 cm, Höhe 12 m, KD 7 m
- 3 *Taxus Baccata* StD 33 cm, Höhe 10 m, KD 6 m
- 4 *Aesculus Hippocast* (Roskastanie) StD 80 cm, Höhe 18 m, KD 12 m
- 5 *Tilia Cordata* (Winterlinde) StD 47 cm, Höhe 12 m, KD 9 m
- 6 *Acer Campestre* (Feldahorn) StD 30 cm, Höhe 10 m, KD 7 m
- 7 *Acer Campestre* (Feldahorn) StD 30 cm, Höhe 10 m, KD 7 m

(Quelle: Scholtissek Landschaftsarchitekten, 2019)



Auf dem unbebauten Grundstück ist eine Pflanzfläche nach § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB festgesetzt. Dort ist eine Baumreihe anzulegen (siehe Festsetzung Ziffer 6.3). So wird die Zufahrt zu einer etwaigen Neubebauung im rückwärtigen Bereich in einer Weise gestaltet, wie es für klassizistische und wilhelminische Villengrundstücke typisch ist.

Diese Anpflanzungen sind auch Ersatz für die auf dem Grundstück in jüngster Zeit vorgenommenen illegalen Rodungen.

Für das weitgehend unbebaute Grundstück liegt ein Baumkataster vor (siehe Abbildung 3).

Zum Schutz des restlichen Grünbestandes ist dieser als Private Grünfläche festgesetzt. In den von der Straße sichtbaren Teilen der Grundstücke sind ansonsten nur private Verkehrsanlagen (Wege und Stellplätze) zulässig.

5. Umweltbelange

5.1 Abwasserbeseitigung

Nach § 37 Abs. 4 des Hessischen Wassergesetzes (HWG) soll Abwasser, insbesondere Niederschlag verwertet werden. Daher ist festgesetzt, dass zur Rückhaltung (und Verwendung, zum Beispiel für die Gartenbewässerung), Zisternen zu bauen sind. Das HWG gibt hierzu die Ermächtigung.

Ferner ist festgesetzt, dass Zufahrten und Stellplätze wasserdurchlässig herzustellen sind.

Gemäß § 55 Abs. 2 Wasserhaushaltsgesetz soll Niederschlagswasser ortsnah versickert, verrieselt oder direkt in den Kanal (ohne Vermischung mit dem Schmutzwasser) eingeleitet werden. Das Plangebiet ist im Mischsystem an die Kanalisation angeschlossen, so dass Letzteres entfällt. Im Zuge der Projektplanungen ist zu prüfen, ob das Regenwasser (Überlauf aus der Zisterne) versickert werden kann. Hierfür ist eine Genehmigung bei der Unteren Wasserbehörde zu beantragen.

5.2 Bodenschutz

Gemäß § 1a BauGB soll mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden. Dabei ist unter anderem die Möglichkeit der Stadtentwicklung durch Nachverdichtung zu prüfen. Der vorliegende Bebauungsplan dient unter anderem genau hierzu. Insofern wird dem Grundsatz des Schutzes der natürlichen und nutzungsbezogenen Funktionen des Bodens Rechnung getragen.



Ansonsten sind die einschlägigen Gesetze und Bestimmungen zum Bodenschutz (unter anderem Hessisches Altlasten- und Bodenschutzgesetz, § 8 Hessische Bauordnung, § 202 BauGB) ausreichend.

Nach Aussage des Regierungspräsidiums sind 2 Altstandorte im Plangebiet bekannt. Es sind jedoch keine Belastungen oder Verunreinigungen dokumentiert.

5.3 Immissionsschutz

Gemäß den Empfehlungen der Immissionsschutzbehörde beim Rheingau-Taunus-Kreis ist festgesetzt, dass Wärmepumpen nur im Innenbereich und mit einem maximalen Schalleistungspegel von 50 dB(A) zulässig sind.

Zwar liegt kein Schallgutachten vor; nach Rücksprache mit vorgenannter Fachbehörde kann auf das Gutachten des Bebauungsplans „Erbacher Straße III“ zurückgegriffen und dessen Empfehlungen verwendet werden.

Aufgrund der Nähe zur Bahnlinie Wiesbaden – Niederlahnstein sind Schalldämmmaße an Wohngebäuden festgesetzt und vorgeschrieben, dass für Schlafräume und Kinderzimmer schallgedämpfte Einrichtungen zur Belüftung einzubauen sind.

6. Denkmalschutz (nachrichtliche Übernahme nach § 9 Abs. 6 BauGB)

Die vorhandenen Hauptgebäude wurden 1860 (Villa Marix) bzw. 1864 (Villa Elvers) errichtet (später Klassizismus). Die Grünanlagen sind Reste eines ehemaligen weitaus größeren Park- und Gartengeländes der damaligen Eigentümer.

Das Plangebiet ist insgesamt denkmalgeschützt (Kulturdenkmäler aus künstlerischen, geschichtlichen und städtebaulichen Gründen). Dies betrifft sowohl Gebäude (§ 2 Abs. 1 HDSchG) als auch die parkartigen Freiflächen (Grünflächen nach § 2 Abs. 1 oder 2 HDSchG).

Alle baulichen Maßnahmen (An-, Um-, Neubauten) sind mit den Denkmalfachbehörden abzustimmen. Daher wird auf detaillierte Festsetzungen zu gestalterischen Maßnahmen im vorliegenden B-Plan verzichtet.

7. Verkehr und Erschließung

Das Plangebiet ist grundsätzlich erschlossen.

Für die Ermittlung des zu prognostizierenden zusätzlich motorisierten Verkehrs wurde das „Handbuch für Verkehrssicherheit und Verkehrstechnik“ (Schriftenreihe der



Hessischen Straßen- und Verkehrsverwaltung, Heft 53-1/2006) zu Rate gezogen. Dabei wurde nur das unbebaute Grundstück betrachtet, da lediglich dort (wesentliche) Veränderungen durch die vorliegende Bauleitplanung zu erwarten sind.

Demnach ergeben sich für das Plangebiet die folgenden Parameter:

Gemäß dem Planungsziel wurde die Einwohnerdichte für eine gemischte Bebauung angesetzt (260/ha Nettobauland).

260 Einwohner (E) x 0,11 ha = 28,6 E

28,6 E x 3,5 Wege = 100,1 Wege/Werktag

100,1 Wege x 50 % Anteil motorisierter Individualverkehr (MIV) = 50,1 Wege

50,1 Wege / 1,2 Personen Kfz-Besetzungsgrad = 41,7 Fahrten MIV/Werktag

Durch die zusätzliche Bebauung ist demnach (werk-)täglich mit etwa 42 Zu- und Abfahrten von Pkws zu rechnen. Dies entspricht in der Spitzenstunde (10 %) 4 Fahrten.

Aufgrund der zu erwartenden geringen Zunahme des Verkehrs sind keine Änderungen innerhalb des Straßenraums erforderlich. Die Stadt Eltville plant allerdings eine Umgestaltung der Erbacher Straße mit dem Ziel, den Radverkehr sicherer und attraktiver zu machen.

Die Villa Elvers (Erbacher Straße 1) ist durch eine Baulast über das Flurstück 1/122 erschlossen.

Zusätzliche Anlagen der Ver- und Entsorgung sind ebenfalls nicht erforderlich.

8. Sonstiges

Öffentliche bodenordnende Maßnahmen sind nicht erforderlich.

Flächendaten:

Allgemeines Wohngebiet		5.050 m ²
- überbaubare Fläche	1.917 m ²	
Private Verkehrsfläche		625 m ²
Private Grünfläche		2.315 m ²
Pflanzfläche		329 m ²
		8.319 m ²

Bauamt der Stadt Eltville
Im Auftrag: Steins

Stand: Januar 2023