



ELTVILLE AM RHEIN  
WEIN-, SEIT- UND ROSENSTADT

## Stadt Eltville am Rhein

### Beschlussvorlage

### Drucksache VL-622/2015

Datum: 01. September 2015

Aktenzeichen	III/2
Federführendes Amt	Stadtplanung, Bauberatung
Vorlagenerstellung	Claus-Jürgen Steins

Beratungsfolge	Termin
Magistrat	08. September 2015
Ausschuss für Stadtentwicklung	23. September 2015
Ortsbeirat Eltville	01. Oktober 2015
Stadtverordnetenversammlung	05. Oktober 2015

#### **Betreff:**

**Bebauungsplan "Stockborn - 2. Änderung und Ergänzung", Eltville;  
hier: Satzungsbeschluss**

#### **Beschlussvorschlag:**

I.

Abwägung der Stellungnahmen der Behörden, sonstigen Trägern öffentlicher Belange (TöB), Naturschutzverbände und der Öffentlichkeit:

#### 1. Landesamt für Denkmalpflege – Hessen Archäologie

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Es sind derzeit keine Bodeneingriffe geplant. Auf Anregung der Unteren Denkmalschutzbehörde ist dennoch ein Hinweis auf § 20 des Hessischen Denkmalschutzgesetzes aufgenommen.

#### 2. Kreisausschuss des Rheingau-Taunus-Kreises

- Immissionsschutz -

Der Anregung zu aktiven Schutzmaßnahmen ist entsprochen: Es ist ein (begrünter) Lärmschutzwall festgesetzt. Dieser ist durch die Firma Schäfer zu errichten, was in einem städtebaulichen Vertrag festgehalten wird. Gegebenenfalls wird der Bau des Walls durch die Bauaufsicht im Bauschein auf-erlegt.

- Untere Naturschutzbehörde -

Das Biotop (gleichzeitig auch im Wege- und Gewässerplan festgelegtes Becken zur Regenrückhaltung) ist als Fläche für die Wasserwirtschaft festgesetzt. Diese Teilfläche, die mit ein Bestandteil der Baubescheide aus den Jahren 2000/2006/2012 ist, wird von der Tiefbaufirma nicht benötigt.

Der Anregung zur Abgrenzung der Gewerbefläche ist insofern entsprochen, als auf der Nordwestseite ein Lärmschutzwall errichtet wird. Die Zufahrtsstraße (Wirtschaftsweg) ist durch Findlinge, Baumstämme oder Ähnliches von dem südöstlich angrenzenden Brachgelände zu trennen (über beide Maßnahmen wird mit der Firma Schäfer ein städtebaulicher Vertrag abgeschlossen). Richtung Süden und Norden stellen die Brückenpfeiler die Abgrenzung dar. Das Regenrückhaltebecken und die nördlich angrenzende Fläche liegen zwar im Plangebiet, werden jedoch von der Lagerfläche nicht beeinträchtigt.

Die Ausweisungen als „Fläche für die Wasserwirtschaft“ und als „Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind“, sind zutreffend und werden für ausreichend gehalten.

Externe oder interne Ausgleichsflächen (ausgenommen der zu begrünende Lärmschutzwall) stehen aktuell nicht zur Verfügung. Zum Ausgleich des Eingriffs in Natur und Landschaft wird auf das Öko-Konto der Stadt Eltville zugegriffen, wobei der Lärmschutzwall berücksichtigt ist. Es war nur 3.656 m<sup>2</sup> Eingriffsfläche anzusetzen, weil dies der Lagerfläche der Firma Schäfer entspricht. Die anderen Nutzungen im Planbereich hängen nicht mit diesem Vorhaben zusammen und werden durch die Bauleitplanung im Bestand nicht verändert.

Aus der Berechnung ergibt sich ein Defizit von 22.200 Wertpunkten, die vom Öko-Konto abzubuchen sind.

- Untere Wasserbehörde (UWB) -

Schutz Gewässerrandstreifen: Die Wiederherstellung des Gewässerrandstreifens wurde mit der UWB am 30.06.14 vor Ort besprochen. Die Fläche ist geräumt. Der Bachuferstreifen ist als Fläche nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB festgesetzt und somit grundsätzlich nicht gewerblich oder ähnlich zu nutzen. Die Durchsetzung dieser Bestimmungen, Fristsetzungen zur Wiederherstellung etc. kann im B-Plan nicht geregelt werden, sondern ist durch die Aufsichtsbehörden zu vollziehen.

Weinbergsentwässerung, Flurbereinigungsverfahren: Auch dies wurde vor Ort besprochen. Zuständig für die diesbezügliche Entwässerung ist die Stadt Eltville. Soweit die Beeinträchtigungen durch die (genehmigte) Nutzung als Lagerfläche bzw. als „Dirt-Strecke“ erfolgt sind, ist die Wiederherstellung auch hier durch die Bauaufsicht zu überwachen.

Oberflächenentwässerung: Die Lagerfläche ist im Bereich des Sülzbaches inzwischen von der Tiefbaufirma auf das genehmigte Maß zurückgeführt worden. An die Zisterne ist nur die asphaltierte Fläche angeschlossen. Da dieser Bereich unterhalb der Brücke liegt, fließt nur wenig Wasser in die Zisterne. Nach Angabe der Firma wird der Pegel regelmäßig überwacht.

Der Anregung zu einem Ortstermin wurde – wie erwähnt – entsprochen.

- Untere Bauaufsichtsbehörde -

Deckungsgleiche Nutzung der Flächen: Die Bedenken können nicht nachvollzogen werden bzw. sind nicht verständlich. Da die Flächen in zwei Ebenen unterschiedliche Nutzungen haben, ist eine entsprechend differenzierte Ausweisung sachgerecht. Da die Eigentümerin (Straßenbauverwaltung) identisch ist, werden keine Probleme gesehen.

Zulässigkeit der kommunalen Bauleitplanung: Die Bedenken werden nicht geteilt: Nach § 17 b Fernstraßengesetz ersetzen Bebauungspläne die Planfeststellung.

Grundsätzlich ist die Gemeinde bei ihrer Bauleitplanung an rechtswirksame fachplanerische Entscheidungen zwar gebunden; dies bedeutet jedoch nicht, dass Flächen, die durch eine Fachplanung rechtlich wirksam beansprucht worden sind, der gemeindlichen Planungshoheit entzogen sind. Die Bauleitplanung ist mit der Fachplanung abzustimmen. Dies ist vorliegend der Fall: Die durch den Planfeststellungsbeschluss festgelegte Trasse für die B 42/Hochstraße (Ebene 2 „hoch“) wird nicht verändert. Sie ist gemäß § 9 Abs. 6 BauGB nachrichtlich in die Bauleitplanung übernommen.

Die Rechtsberatung der Stadt Eltville – Hessischer Städte- und Gemeindebund – hat die Auffassung der Stadt bestätigt.

Die Vereinbarung zwischen der Firma Schäfer und der Stadt Eltville vom August 1999 ist in der Begründung, Kapitel 5.1 (Erschließung, Verkehr), erwähnt.

Die Anregung, Zu- und Abfahrtsweg in der Planzeichnung zu kennzeichnen, ist berücksichtigt. Weiterhin ist – wie erwähnt – in der Begründung auf die vorgenannte vertragliche Vereinbarung verwiesen, in der die Erschließung über den Wirtschaftsweg 473/1 geregelt ist.

Einfriedungen sind nicht vorgesehen und brauchen daher im Bebauungsplan nicht geregelt werden.

- Denkmalschutz -

Die Anregung ist berücksichtigt, der Hinweis auf § 20 des Hessischen Denkmalschutzgesetzes ist aufgenommen. Das Landesamt für Denkmalpflege wurde beteiligt.

- Gesundheitsverwaltung –

Nach dem Lärmgutachten wird der Richtwert der TA Lärm (nachts) deutlich überschritten. Dies ist allerdings, da die Lagerfläche nachts nicht betrieben wird (außer bei seltenen Notdiensten) nicht auf die vorliegende Planung, sondern auf die Vorbelastungen (Bundesstraße 42) zurückzuführen.

### 3. Naturschutzverbände

Die Wiederherstellung des Gewässerrandstreifens wurde mit der Unteren Wasserbehörde am 30.06.14 vor Ort besprochen. Die Fläche ist geräumt. Der Bachuferstreifen ist als Fläche nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB festgesetzt und somit grundsätzlich nicht gewerblich oder ähnlich zu nutzen. Die Durchsetzung dieser Bestimmungen ist durch die Aufsichtsbehörden zu vollziehen.

Der Uferschutzstreifen ist auf der südöstlichen Seite tatsächlich nur rund 6 bis 9 Meter breit. Der dort vorhandene Parkplatz wurde mit diesem Abstand zum Bach genehmigt. Auf der nordöstlichen Seite ist der Pflanzstreifen 7 bis 10 Meter breit. Diese Einschränkung ergibt sich aus den Brückene Pfeilern.

Die Planzeichnung und die Begründung sind entsprechend korrigiert.

Die Bepflanzung der externen Brachfläche wird nicht weiter verfolgt, da die Obere Naturschutzbehörde hiergegen Bedenken erhoben hat: Die Fläche sei bereits als Kompensationsmaßnahme für den Bebauungsplan „Sülzbachspange/Erschließung Ober Setzling“ rechtlich gebunden. Eine ökologische Aufwertung sei durch eine dichte Bepflanzung anstelle der ursprünglich festgesetzten extensiven Grünlandfläche nicht zu erkennen.

Externe oder interne Ausgleichsflächen (ausgenommen der zu begrünende Lärmschutzwall) stehen aktuell nicht zur Verfügung. Zum Ausgleich des Eingriffs in Natur und Landschaft wird auf das Öko-Konto der Stadt Eltville zugegriffen, wobei der Lärmschutzwall berücksichtigt ist.

#### 4. Regierungspräsidium Darmstadt:

##### Bodenschutz:

Die Altablagerung „Wiesweg“ (ehemalige Mülldeponie) ist der Stadt bekannt. Der Hinweis ist in den Bebauungsplan aufgenommen.

Abgrabungen sind nicht vorgesehen.

##### Immissionsschutz:

Die beabsichtigten Auflagen im Baugenehmigungsverfahren werden zustimmend zur Kenntnis genommen.

Der Messbericht wurde – abgestimmt mit dem Regierungspräsidium Darmstadt – überarbeitet bzw. es wurde neu gemessen und ein neuer Bericht erstellt.

Aufgrund des Ergebnisses (Überschreitung der Richtwerte nach der TA Lärm) ist die Empfehlung, einen Lärmschutzwall zu errichten, als Festsetzung aufgenommen.

Lufthygiene: Die Hinweise und vorgesehenen Auflagen im Baugenehmigungsverfahren werden zustimmend zur Kenntnis genommen.

##### Regionalplanung:

Der Anregung zur Prüfung von Alternativen ist entsprochen (Kapitel 3.1 der Begründung).

##### Naturschutz:

In Kapitel 3.1 der Begründung zum Bebauungsplan ist ausführlich dargelegt, warum keine Alternativen im Stadtgebiet von Eltville zum vorliegenden Standort der Lagerfläche bestehen: Für das Stadtgebiet von Eltville ist im gültigen Regionalplan Südhessen (RPS) 2010 kein „Vorranggebiet Industrie und Gewerbe - Planung“ ausgewiesen. Die bestehenden „Vorranggebiete Industrie und Gewerbe“ wurden hinsichtlich alternativer Standorte geprüft. Die dort nicht bebauten Flächen scheiden aufgrund ihrer fehlenden Verfügbarkeit, zu geringen Größe und/oder landschaftlichen Beeinträchtigung aus.

Sonstige ungenutzte Flächen, Industrie- oder Gewerbebrachen sind im Stadtgebiet nicht vorhanden. Andere Standorte würden somit im Außenbereich eingreifen, landwirtschaftliche Flächen beanspruchen und/oder in der Nachbarschaft zu Wohnbebauung liegen.

Die grundsätzlichen Bedenken gegen die vorliegende Planung werden daher nach Abwägung aller Belange zurückgewiesen.

Den Bedenken hinsichtlich der externen Ausgleichsfläche ist Rechnung getragen: Die Bepflanzung der Brachfläche wird nicht weiter verfolgt.

Externe oder interne Ausgleichsflächen (ausgenommen der zu begrünende Lärmschutzwall) stehen aktuell nicht zur Verfügung. Zum ersatzweisen Ausgleich des Eingriffs in Natur und Landschaft wird daher auf das Öko-Konto der Stadt Eltville zugegriffen, wobei der Lärmschutzwall berücksichtigt ist.

Aus der Berechnung ergibt sich ein Defizit von 22.200 Wertpunkten, die vom Öko-Konto abzubuchen sind.

#### Planungsrecht:

Den Bedenken hinsichtlich der Überlagerung der Maßnahme zur Kompensation im Rahmen der Planfeststellung ist entsprochen. Zum Ausgleich des Eingriffs in Natur und Landschaft wird auf das Öko-Konto der Stadt Eltville zugegriffen.

Der bestehende, rechtskräftige Bebauungsplan „Stockborn“ ist nunmehr in der Begründung dargestellt. Insofern ist die Änderung/Ergänzung daraus erkennbar.

#### Abfallwirtschaft:

Der Hinweis auf eventuelle Genehmigungen nach dem Bundesimmissionsschutzgesetz wird zur Kenntnis genommen und dem Betreiber der Lagerfläche zur Beachtung weitergegeben.

#### Oberflächengewässer:

Die Hinweise auf das Überschwemmungsgebiet und die Bestimmungen der §§ 76 WHG und § 45 HWG werden zur Kenntnis genommen und dem Betreiber der Lagerfläche zur Beachtung weitergegeben.

### 5. Syna GmbH

Die 110-kV Freileitung ist nachrichtlich in den Plan übernommen.

### 6. Hessen Mobil

Den Bedenken hinsichtlich der Ausgleichsmaßnahme aus dem Verfahren zur Planfeststellung ist Rechnung getragen. Zum ersatzweisen Ausgleich des Eingriffs in Natur und Landschaft wird auf das Öko-Konto der Stadt Eltville zugegriffen.

Die Anregung, die Nichtzulässigkeit von explosiven und leicht entflammaren Stoffen festzusetzen, ist berücksichtigt.

### 7. Stellungnahme Öffentlichkeit 1

Die Anregungen zu behördlichen Kontrollen werden insofern berücksichtigt, als die Aufsichtsbehörden von der Stadt Eltville entsprechend angehalten werden. Die Stadt selbst ist nicht befugt, diese Funktion auszufüllen.

Die Anregung zu aktiven Schallschutzmaßnahmen ist berücksichtigt: Im Bebauungsplan ist ein Lärmschutzwall zur Wohnbebauung hin festgesetzt.

Nach den Grundsätzen des Baugesetzbuches (§ 1) sind bei der Aufstellung von Bauleitplänen nicht nur (unter anderem) gesunde Wohnverhältnisse zu beachten, sondern auch die Belange der Wirtschaft sowie die Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen zu berücksichtigen. Die öffentlichen und privaten Belange sind gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen. Die zweifellos vorhandenen Störungen, die durch den Betrieb der Lagerfläche ausgehen, werden von der Stadt Eltville erkannt, jedoch nicht für so gravierend erachtet, dass den Bedürfnissen der Wohnbevölkerung uneingeschränkt Vorzug gegeben würde. In der Konsequenz könnte sonst der Firma im Stadtgebiet keine Lagerfläche angeboten werden, da Alternativen nicht zur Verfügung stehen.

Dem Schutz des Wohnens wird dahingehend Rechnung getragen, dass zum Beispiel ein Lärmschutzwall festgesetzt ist, schadstoffbelastete Materialien, explosive oder leicht entflammbare Stoffe nicht gelagert und Baumaterial nicht aufbereitet werden darf. Weitere Maßnahmen, wie zum Beispiel den Betrieb von leiseren Baumaschinen, können auf der Grundlage anderer gesetzlicher Regelungen (zum Beispiel Bundesimmissionsschutzgesetz) und gegebenenfalls im Zuge des Verfahrens zur Baugenehmigung aufgelegt werden. Dass die Auflagen eingehalten werden, ist weiterhin von den Aufsichtsbehörden zu prüfen.

Es ist nicht nachvollziehbar, warum aktive Lärmschutzmaßnahmen (z. B. ein Wall) keine schallmindernde Wirkung haben sollen. Das Gegenteil ist erwiesen.

Die „Einkapselung“ der gesamten Lagerfläche wird als unverhältnismäßig und als nicht landschaftsverträglich angesehen.

Die grundsätzlichen Bedenken gegen die vorliegende Bauleitplanung werden daher nach Abwägung der öffentlichen und privaten Belange zurückgewiesen.

## 8. Stellungnahme Öffentlichkeit 2

Der Anregung ist insofern entsprochen, als nur Lagerflächen zulässig sind. Es dürfen Material wie Kies, Sand, Schotter, Mineralgemisch, Splitt, Oberboden, Rohre und Baumaschinen gelagert werden. Schadstoffbelastete Materialien (z. B. Bitumen) sowie explosive oder leicht entflammbare Stoffe dürfen nicht gelagert werden.

Die Aufsichtsbehörden werden von der Stadt Eltville entsprechend angehalten zu überwachen, dass diese Regelungen eingehalten werden. Die Stadt selbst ist nicht befugt, diese Funktion auszufüllen.

## II.

Der Bebauungsplan "Stockborn - 2. Änderung und Ergänzung" in der Fassung vom August 2015 (Anlage 2) wird als Satzung und die Begründung hierzu beschlossen.

### **Sachverhalt:**

Im Oktober 2014 beschloss die Stadtverordnetenversammlung die Offenlegung des Entwurfs zum Bebauungsplan „Stockborn - 2. Änderung und Ergänzung“. Dieser B-Plan hat die dauerhafte Genehmigung der Lagerfläche der Firma Ludwig Schäfer Tief- und Straßenbau GmbH zum Inhalt.

Im Rahmen der Offenlegung wurde erkannt, dass die Planung mit Ausgleichsmaßnahmen im Rahmen der Planfeststellung für die Umgehungsstraße der B 42 im Konflikt steht. Es musste daher eine Ersatzmaßnahme gefunden werden. Aufgrund dessen und weiterer kleiner Änderungen wurde der Bebauungsplan nochmals öffentlich ausgelegt.

Der naturschutzrechtliche Ausgleich wird letztlich durch einen begrüntem Lärmschutzwall und den Zugriff auf das Öko-Konto der Stadt Eltville erbracht. Über die Realisierung des Lärmschutzwalls und die Erstattung der Kosten für die Wertpunkte aus dem Öko-Konto wird mit der Firma Schäfer vor Inkraftsetzung des B-Plans noch ein städtebaulicher Vertrag abgeschlossen.

**Hinweis:**

Die in Beschlussziffer I durchlaufende Nummerierung entspricht den handschriftlich vermerkten Ziffern auf den zugehörigen Bezugsschreiben der Einwender.

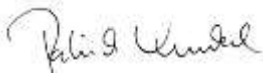
**Anlagen:**

1. Stellungnahmen der Behörden, sonstigen TöB, Naturschutzverbände und der Öffentlichkeit
2. zum Satzungsbeschluss vorgesehener B-Plan sowie Begründung

**Finanzielle Auswirkungen:**

**Anlage(n):**

- (1) Anlage zu BV Satzung Stockborn - 2. Änd. u. Erg.



Patrick Kunkel  
Bürgermeister