

**Vermerk über die**

- **Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB und die**
- **Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB.**

**1. Stellungnahmen im Rahmen der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB**

Beteiligungszeitraum: 12.03.2021 bis einschließlich 15.04.2021

Eingegangene Stellungnahmen: 12

<b>Nr.</b>	<b>Einwender</b>	<b>Schreiben vom ... Eingang am ...</b>	<b>Abwägungs-relevante Anregungen</b>	<b>Ohne abwägungsrelevante Anregungen</b>
1.	Regierungspräsidium Darmstadt, Abteilung III 31.2	vom 16.04.2021 am 16.04.2021	X	
2.	Landesamt für Denkmalpflege Hessen, Bau- und Kunstdenkmalpflege	vom 15.04.2021 am 16.04.2021	X	
3.	Landesamt für Denkmalpflege Hessen, Hessen Archäologie	vom 16.03.2021 am 22.03.2021	X	
4.	Industrie- und Handelskammer Wiesbaden	vom 15.04.2021 am 15.04.2021	X	
5.	Kreisausschuss Rheingau-Taunus-Kreis, Untere Bauaufsichtsbehörde	vom 13.04.2021 am 14.04.2021	X	
6.	Abwasserverband Oberer Rheingau	vom 09.04.2021 am 09.04.2021	X	
7.	Rheingauwasser GmbH	vom 15.03.2021 am 15.03.2021	X	

8.	Deutsche Bahn AG, DB Immobilien	vom 14.04.2021 am 14.04.2021	X	
	Deutsche Bahn AG, DB Kommunikationstechnik GmbH	vom 23.04.2021 am 23.04.2021	X	
	Deutsche Bahn AG, DB Netz GmbH	vom 03.05.2021 am 03.05.2021	X	
9.	Deutsche Telekom Technik GmbH	vom 13.04.2021 am 13.04.2021	X	
10.	Syna GmbH	vom 15.03.2021 am 15.03.2021	X	

Lfd. Nr.	Einwender	Kurzzinhalt der Anregungen	Abwägung
1	Regierungspräsidium Darmstadt, Abteilung III 31.2	<p><b>Grundwasser:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Hinweis, dass ein konkreter Wasserbedarfsnachweis und dessen Deckung in der Begründung zum Bebauungsplan nicht aufgeführt sind und deshalb noch vorgelegt werden müssen.</li> </ul> <p><b>Oberflächengewässer – Flurstücksaufteilung:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Bei der Realisierung des Bebauungsplans ist die Gewässerparzelle als ein Flurstück auszuparzellieren.</li> <li>• Anregung, den 5 m Gewässerrandstreifen ebenfalls katastermäßig auszuweisen oder dem Sülzbach in einem Flurstück zuzuschlagen.</li> </ul> <p><b>Oberflächengewässer – Gewässerrandstreifen:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Es fehlt die Festsetzung zum Schutz des Gewässerrandstreifens. Der Gewässerrandstreifen ist im B-Plan nachrichtlich darzustellen und freizuhalten sowie in der Begründung zu beschreiben.</li> </ul> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Eine Reduzierung der Erdböschung zum Sülzbach innerhalb des 5 m Gewässerrandstreifens ist im Vorfeld mit der Unteren Wasserbehörde vom Rheingau-Taunus-Kreis abzustimmen und ggf. genehmigen zu lassen. Dies ist in Schnitten (Bestand/Planung) zum Gewässer darzustellen.</li> </ul> <p><b>Abwasser, anlagenbezogener Gewässerschutz:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Hinweis, dass aufgrund nicht ausreichender Planungstiefe oder fehlender Darstellungen der Entwässerungsplanung eine ordnungsgemäße Abwasserentsorgung (Regenwasser) nicht ablesbar ist.</li> <li>• Zweifel an der Realisierbarkeit des Retentionsspeichers aufgrund der Höhenlagen und der geplanten Tiefgarage.</li> <li>• Anregung, eine konkrete Entwässerungsplanung aufzustellen, um die Realisierbarkeit von notwendigen Behandlungsanlagen (hier Retention) zu gewährleisten.</li> </ul>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen, ist jedoch nicht Regelungsgegenstand des Bebauungsplanverfahrens. Der Wasserbedarfsnachweis sowie dessen Deckung werden im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens erbracht.</p> <p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen, sind jedoch nicht Regelungsgegenstand eines Bebauungsplanverfahrens.</p> <p>Der Gewässerrandstreifen verläuft außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplans.                  Der Gewässerrandstreifen wurde nachrichtlich in die Planzeichnung aufgenommen und in Kapitel 8.4 „Schutzgut Wasser“ der Begründung zum Bebauungsplan ergänzt. Der Belang wird berücksichtigt.</p> <p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen, sind jedoch nicht Regelungsgegenstand eines Bebauungsplanverfahrens und bei nachfolgenden Planungen zu berücksichtigen.</p> <p>Eine konkrete Entwässerungsplanung ist zum derzeitigen Planungsstand nicht möglich. Aus diesem Grund wurde das Entwässerungskonzept des Sachverständigenbüros Umweltplanung Bullermann Schneble GmbH in Abstimmung mit dem Regierungspräsidium Darmstadt hinsichtlich der Konzepte zur Regenwasserbewirtschaftung angepasst.                  Die Retentionsspeicher befinden sich außerhalb der baulichen Anlagen. Da der Sülzbach ca. acht Meter tiefer liegt ist aufgrund des Gefälles eine Retention und Einleitung in den Sülzbach in jedem Fall möglich. Die erforderliche Drosselung von 5 l/s ist für die errechneten Speichervolumina gewährleistet. Im</p>

Lfd. Nr.	Einwender	Kurzzinhalt der Anregungen	Abwägung
			<p>Ergebnis ist bei einer Realisierung des dargestellten Regenwasserkonzeptes die entwässerungstechnische Erschließung bezüglich des Regenwassers gesichert. Die endgültige Leitungsführung und Platzierung der Retentionsspeicher ist nach Vorliegen der Gebäudeplanungen zu konkretisieren.</p> <p>Hinsichtlich der wasserrechtlichen Regelungen wurde ein textlicher Hinweis in den Bebauungsplan unter Punkt 3.5 „Entwässerung“ aufgenommen.</p>
		<p><b>Abwasser, anlagenbezogener Gewässerschutz:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Wenn das Areal in einer Hand bzw. Eigentümergemeinschaft verbleibt, dann ist die Untere Wasserbehörde die zuständige Wasserbehörde für die Beantragung der wasserrechtlichen Erlaubnis.</li> </ul>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen, ist jedoch nicht Regelungsgegenstand eines Bebauungsplanverfahrens und bei nachfolgenden Planungen zu berücksichtigen.</p>
		<p><b>Immissionsschutz:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Angesichts der Lärmsituation unmittelbar an der tags und nachts stark befahrenen Bahnstrecke Wiesbaden - Niederlahnstein bestehen erhebliche Bedenken.</li> <li>• Hinweis, dass aufgrund deutlicher Überschreitungen der Orientierungswerte gem. DIN 18005 sowie der Grenzwerte gem. 16. BImSchV keine gesunden Wohnverhältnisse gegeben sind.</li> <li>• Verweis auf die im Gutachten Nr. T3178 des TÜV Hessen beschriebenen Schallschutzmaßnahmen.</li> <li>• Empfehlung, die in Rede stehenden Grundstücke nicht mit Wohnhäusern zu bebauen.</li> </ul>	<p>Es wurde ein Schallgutachten von der TÜV Hessen GmbH erstellt, das den gesetzlichen Vorgaben entspricht. Das Gutachten kommt zu dem Ergebnis, dass bei der Umsetzung des Schallschutzkonzeptes und der entsprechenden baulichen Anforderungen sich trotz der hohen Lärmbelastung gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse realisieren lassen. Die erforderlichen Schallschutzmaßnahmen sind im Bebauungsplan festgesetzt. Eine Änderung der Planunterlagen ist nicht erforderlich.</p>
		<ul style="list-style-type: none"> <li>• Die Empfehlung des Gutachters „Ortsunkundige Kauf- oder Mietinteressenten sollten unbedingt auf die besondere Lärmsituation im Bereich des Bauvorhabens aufmerksam gemacht und deren Kenntnisnahme ggf. dokumentiert werden“ (S. 8 Fazit 6. Absatz) ist umzusetzen.</li> </ul>	<p>Die Stellungnahme wurde dem Vorhabenträger zur Information weitergeleitet.</p> <p>Kauf- oder Mietinteressenten werden über die besondere Lärmsituation im Bereich des Bauvorhabens umfänglich informiert und deren Kenntnisnahme vertraglich bestätigt.</p>

Lfd. Nr.	Einwender	Kurzzinhalt der Anregungen	Abwägung
2	Landesamt für Denkmalpflege Hessen, Bau- und Kunstdenkmalpflege	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Bitte um Aufnahme eines Hinweises in die textlichen Festsetzungen hinsichtlich Instandsetzungen oder Umgestaltungen von Kulturdenkmälern sowie Veränderungen in deren Umgebung.</li> </ul>	Ein entsprechender textlicher Hinweis wurde in den Bebauungsplan unter Punkt 3.2 „Baudenkmalpflege“ aufgenommen. Der Belang wird berücksichtigt.
3	Landesamt für Denkmalpflege Hessen, Hessen Archäologie	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Im Plangebiet liegen Hinweise für die Überreste einer neolithischen Siedlung mit bislang unbekannter Gesamtausdehnung vor.</li> </ul>	Der Hinweis wurde in Kapitel 8.7 „Schutzgut kulturelles Erbe und sonstige Sachgüter“ ergänzt.
		<ul style="list-style-type: none"> <li>• Die Planung wird im derzeitigen Stadium abgelehnt. Es ist damit zu rechnen, dass durch die Bebauung Kulturdenkmäler zerstört werden.</li> <li>• Den Belangen des Bodendenkmalschutzes / der Bodendenkmalpflege kann entweder durch ein archäologisches Gutachten (vorbereitende Untersuchung gem. § 20 Abs. 1 S. 2 HDSchG) oder eine baubegleitende Untersuchung mittels einer archäologischen Fachfirma Rechnung getragen werden.</li> </ul>	Es wird eine qualifizierte archäologische Grabungsfirma mit der Baubegleitung beauftragt. Die Belange werden berücksichtigt.
4	Industrie- und Handelskammer Wiesbaden	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Empfehlung ein eingeschränktes Gewerbegebiet festzusetzen um ein deutliches Heranrücken einer schutzbedürftigen Bebauung an die Schreinermeisterei zu vermeiden.</li> <li>• Trotz entsprechender vorsorglicher Maßnahmen besteht grundsätzlich die Gefahr, dass sich bei Wohnnutzung das Unternehmen mit den Beschwerden zukünftiger Anwohner auseinandersetzen muss und das Unternehmen u. U. Auflagen erfüllen muss, um seine Tätigkeit ausüben zu können.</li> </ul>	<p>Die Stadt Eltville beabsichtigt die Neubebauung der brachliegenden Fläche des ehemaligen Güterbahnhofs, um insbesondere der hohen Nachfrage nach Wohnraum zu begegnen. Entsprechend der vorhandenen gemischten Nutzungsstruktur im Umfeld des Plangebiets sowie der angestrebten Mischnutzung innerhalb des Geltungsbereichs wird das Gebiet als Mischgebiet gemäß § 6 BauNVO festgesetzt.</p> <p>Darüber hinaus wurde ein Schallgutachten von der TÜV Hessen GmbH erstellt, das den gesetzlichen Vorgaben entspricht. Das Gutachten zeigt, dass der zulässige Immissionsrichtwert der TA Lärm für Mischgebiete durch die relevanten Betriebsgeräusche der Schreinerei um 6 dB(A) unterschritten wird. Die Richtwerte der TA Lärm dienen dem Schutz der Nachbarschaft vor schädlicher Umwelteinwirkung durch Geräusche. Eine Verträglichkeit der geplanten Nutzungen mit den vorhandenen Schallimmissionen ist somit gegeben. Eine Änderung der Planunterlagen ist nicht erforderlich.</p>

Lfd. Nr.	Einwender	Kurzzinhalt der Anregungen	Abwägung
		<ul style="list-style-type: none"> <li>Für Unternehmen, die in dem Planentwurf und in den angrenzenden Gebieten ansässig sind, muss sichergestellt werden, dass sie dauerhaft uneingeschränkt ihrer Geschäftstätigkeit nachgehen können. Dies schließt auch Potential für Erweiterungen ein.</li> <li>Bei der Erschließung des Planbereichs sollte auf eine Verlegung von Leerrohren geachtet werden, um den zukünftigen Bedürfnissen der Unternehmen nach einem Glasfaseranschluss bis ins Gebäude Rechnung zu tragen.</li> </ul>	<p>Es wurde ein Schallgutachten von der TÜV Hessen GmbH erstellt, das den gesetzlichen Vorgaben entspricht. Im Rahmen des Gutachtens wurden alle immissionsrelevanten gewerblichen Geräuschquellen beurteilt. Hinsichtlich des Gewerbelärms wird der zulässige Immissionsrichtwert der TA Lärm für ein Mischgebiet eingehalten.</p> <p>Weiterhin befinden sich die angrenzenden gewerblichen Nutzungen innerhalb des rechtskräftigen Bebauungsplans „Wörthstraße II“ (1973), der ein Mischgebiet festsetzt. Somit sind ebenso wie im Plangebiet die Immissionsrichtwert der TA Lärm für Mischgebiete maßgebend. Eine Änderung der Planunterlagen ist nicht erforderlich.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen, ist jedoch nicht Regelungsgegenstand eines Bebauungsplanverfahrens.</p> <p>Die Erschließung des Bebauungsplans erfolgt durch einen privaten Vorhabenträger, der auch die Planung der Versorgungsmedien betreibt. Die Verlegung von Leerrohren ist entsprechend mit dem privaten Erschließungsträger abzustimmen. Die Stellungnahme wurde dem Vorhabenträger zur Information weitergeleitet.</p>
5	Kreisausschuss Rheingau-Taunus-Kreis, Untere Bauaufsichtsbehörde	<p><b>Immissionsschutz:</b>  <u>Zur Immissionsberechnung nach TA Lärm durch die westlich angrenzende Schreinerei Petzold:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Das Gutachten Nr. T 3178 des TÜV Hessen ist unter Punkt 5.6, Seite 27 fehlerhaft. Bei der Ermittlung des Beurteilungspegels wurde ein Zuschlag von 6 dB(A) in Tageszeiten mit erhöhter Empfindlichkeit von 6.00 – 7.00 Uhr und von 20.00 – 22.00 Uhr nicht mit einbezogen. Der Zuschlag erfolgt gemäß TA Lärm nur in Gebieten nach Nummer 6.1 Buchstaben d – f. Mischgebiete sind demnach nicht ausgeschlossen, da sie unter Buchstabe d eindeutig aufgezählt sind.</li> </ul>	<p>Das Gutachten der TÜV Hessen GmbH ist nicht fehlerhaft. Es handelt sich hierbei um einen redaktionellen Fehler in der TA Lärm. Im Rechtssetzungsverfahren zur Ergänzung der TA Lärm um Immissionsrichtwerte für urbane Gebiete wurde die Anpassung der Verweise in den Nummern 6.5 und 7.4 TA lärm übersehen. Auf das Schreiben des Bundesministeriums für Umwelt, Naturschutz, Bau und Reaktorsicherheit an die obersten Immissionsschutzbehörden der Länder bzgl. der Korrektur redaktioneller Fehler in der TA Lärm vom 07.07.2017 wird hingewiesen. Eine Änderung des Gutachtens sowie der Planunterlagen ist nicht erforderlich.</p>

Lfd. Nr.	Einwender	Kurzzinhalt der Anregungen	Abwägung
		<p><u>Zukünftige Planungen im Zuge des Bauantragsverfahrens:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Vorbelastung durch Fremdgeräusche am Immissionsort sollte bei zukünftigen Bauantragsverfahren im Anwendungsbereich der TA Lärm durch Erstellung eines Schallgutachtens zur Gesamtbelastung miteinbezogen werden.</li> </ul>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen, ist jedoch nicht Regelungsgegenstand eines Bebauungsplanverfahrens und im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens zu berücksichtigen.</p>
		<p><u>Erschütterungen / sekundärer Luftschall:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Erschütterungen / sekundärer Luftschall durch den nahen Bahnverkehr wurden nicht untersucht. Zukünftige Schäden an der Bausubstanz und negative Auswirkungen auf die Menschen im Gebäude können nicht ausgeschlossen werden.</li> <li>• Empfehlung zur Erstellung eines erschütterungstechnischen Gutachtens, spätestens im Bauantragsverfahren.</li> </ul>	<p>Es wird ein erschütterungstechnisches Gutachten zum Bauantragsverfahren erstellt. Der Belang wird berücksichtigt.</p>
		<p><b>Untere Wasserbehörde:</b>  <u>Zum Gewässer Sülzbach mit geschütztem Gewässerrandstreifen:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Der Gewässerrandstreifen ist in seiner Breite von 5,0 m zu kennzeichnen. Es muss erkennbar sein, dass der Gewässerrandstreifen nicht Bestandteil des Bebauungsplanes ist.</li> </ul>	<p>Der Gewässerrandstreifen verläuft außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplans.</p> <p>Der Gewässerrandstreifen wurde nachrichtlich in die Planzeichnung aufgenommen und in Kapitel 8.4 „Schutzgut Wasser“ der Begründung zum Bebauungsplan ergänzt. Der Belang wird berücksichtigt.</p>
		<ul style="list-style-type: none"> <li>• Empfehlung eines klärenden Ortstermins hinsichtlich der Festlegung der ausgeprägten Böschungsoberkante zur Bestimmung des Gewässerrandstreifens.</li> </ul>	<p>Am 29. März 2021 fand eine Begehung des Gewässerrandstreifens mit der Oberen Wasserbehörde statt. Es wurde die Festlegung getroffen, dass sich der 5 m breite Gewässerrandstreifen ab der ausgeprägten Oberkante der Betonufermauer bemisst. Dies hat die Obere Wasserbehörde in Ihrer Stellungnahme vom 30.03.2021 bestätigt, auf die hiermit verwiesen wird. Der Belang wird berücksichtigt.</p>
		<ul style="list-style-type: none"> <li>• Empfehlung, den Teilsatz zur fußläufige Verbindung zum im Osten angrenzenden Lebensmittelmarkt in der Begründung auf Seite 10, Punkt „Erschließung“ zu streichen. Im Zuge der Bauvoranfrage hatte die Untere Wasserbehörde unmissverständlich klargemacht, dass für die Überbrückung des Sülzbachs keine wasserrechtliche Befreiung</li> </ul>	<p>Die Begründung zum Bebauungsplan wurde in Kapitel 6 „Städtebauliches Konzept“ entsprechend angepasst. Der Belang wird berücksichtigt.</p>

Lfd. Nr.	Einwender	Kurzzinhalt der Anregungen	Abwägung
		gemäß § 23 Abs. 3 HWG in Aussicht gestellt werden kann.	
		<p><u>Zur Einleitung von Niederschlagswasser in den Sülzbach:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Für die Einleitung von Niederschlagswasser in den Sülzbach bedarf es einer wasserrechtlichen Erlaubnis. Hinsichtlich des wasserrechtlichen Verfahrens wird auf die Stellungnahme des RP Darmstadt verwiesen.</li> </ul>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen, ist jedoch nicht Regelungsgegenstand eines Bebauungsplanverfahrens und im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens zu berücksichtigen.</p> <p>Hinsichtlich der wasserrechtlichen Regelungen wurde ein textlicher Hinweis in den Bebauungsplan unter Punkt 3.5 „Entwässerung“ aufgenommen.</p>
		<ul style="list-style-type: none"> <li>Empfehlung, die Realisierbarkeit des Baus von Rückhalteanlagen im Geltungsbereich unter Berücksichtigung aller örtlicher und rechtlicher Rahmenbedingungen zu prüfen.</li> </ul>	<p>Siehe lfd. Nr. 1 „Abwasser, anlagenbezogener Gewässerschutz“</p>
		<p><b>Fachdienst III.3 – Brandschutz</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Allgemeine Hinweise zur Verkehrsanbindung, zur Sicherstellung eines zweiten Rettungsweges, zur Löschwasserversorgung und Hydranten.</li> </ul>	<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen, sind jedoch nicht Regelungsgegenstand eines Bebauungsplanverfahrens. Und im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens zu berücksichtigen.</p>
		<p><b>Fachdienst III.4 – Bauaufsicht</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Anregung zur nachvollziehbaren Vermaßung der Baugrenzen, der Umgrenzung der Tiefgarage und der privaten Zufahrtsstraße.</li> </ul>	<p>Die Vermaßung wurde in der Planzeichnung ergänzt. Die Belange werden berücksichtigt.</p>
		<ul style="list-style-type: none"> <li>Hinweis, dass nach der Darstellung in der Planzeichnung die Abstände zu Nachbargrenzen und zwischen den Gebäuden nicht den Belangen der HBO entsprechen.</li> <li>Belange des Brandschutzes sind unbedingt zu beachten. Sollten geringere Abstände gem. § 6 HBO zugelassen werden, sind hierzu entsprechende Festsetzungen im B-Plan erforderlich.</li> </ul>	<p>Zur Gewährleistung einer höheren Flexibilität der Bebauung sind die Baugrenzen weiter gefasst. Die Abstandsflächen gem. § 6 HBO (0,4 H, mind. 3 m) sind dennoch einzuhalten. Geringere Abstände werden nicht zugelassen. Eine Änderung der Planunterlagen ist nicht erforderlich.</p>
		<ul style="list-style-type: none"> <li>Anregung zur Festlegung und Definition der Oberkante Tiefgarage über Gelände.</li> </ul>	<p>Die Oberkante Tiefgarage wird im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens festgelegt.</p>

Lfd. Nr.	Einwender	Kurzzinhalt der Anregungen	Abwägung
		<ul style="list-style-type: none"> <li>• Anregung die angegebene Bepflanzung „Bäume“ auf der Tiefgaragendecke zu definieren.</li> <li>• Hinweis, dass aufgrund der Höhe von Erdaufschüttungen auf Gebäuden nur eine begrenzte Bepflanzung möglich ist.</li> </ul>	<p>Bei der Begrünung der Tiefgaragendecken sind die fachlichen Empfehlungen und Vorgaben einschlägiger Richtlinien und Regelwerke zu beachten. Im Bebauungsplan sind hinsichtlich der zu pflanzenden Bäume Mindestpflanzqualitäten festgesetzt. Eine Änderung der Planunterlagen ist nicht erforderlich.</p>
		<ul style="list-style-type: none"> <li>• Anregung, unter 1.7.1 der textlichen Festsetzungen die Nutzung im Bereich der denkmalgeschützten Güterhalle unmittelbar an der Schienenstrecke hinsichtlich Lärmimmissionen genau zu definieren. Eine Wohnraumnutzung ist hier auszuschließen.</li> </ul>	<p>Dem bestehenden denkmalgeschützten Güterschuppen soll eine gewerbliche Nutzung zugeführt werden (siehe Kapitel 6 in der Begründung). Gemäß textlicher Festsetzung Nr. 1.7.1 ist im Bereich der denkmalgeschützten Güterhalle unmittelbar an der Schienenstrecke die Einrichtung schutzbedürftiger Aufenthaltsräume im Sinne der DIN 4109-1:2018-01 möglichst zu vermeiden. In unvermeidbaren Ausnahmefällen sind die schalltechnischen Anforderungen im Einzelfall nach den örtlichen Gegebenheiten festzulegen. Der Nachweis der Einhaltung der Immissionsrichtwerte ist im Rahmen des nachgeordneten Baugenehmigungsverfahrens zu erbringen. Eine Änderung der Planunterlagen ist nicht erforderlich.</p>
		<ul style="list-style-type: none"> <li>• Anregung, unter 1.7.3 der textlichen Festsetzungen die Ausbildung der Lärmschutzwände genauer zu definieren (Material / Anordnung und Lage in Bezug zu den Gebäuden). Die zeichnerische Darstellung bezieht sich lediglich auf die Baugrenzen.</li> </ul>	<p>Die genaue Ausbildung der Lärmschutzwand, wie z.B. Material sind nicht Regelungsgegenstand eines Bebauungsplans.</p> <p>Die textliche Festsetzung Nr. 1.7.3 wurde hinsichtlich Anordnung und Lage der Lärmschutzwand angepasst. Der Belang wird teilweise berücksichtigt.</p>
		<ul style="list-style-type: none"> <li>• Anregung, die unter 1.7.4 der textlichen Festsetzungen vorgegebene Verglasung im Bereich der Außenwohnbereiche genauer zu definieren.</li> <li>• Frage, ob es sich hierbei um eine Einhausung handelt?</li> </ul>	<p>Die genaue Ausbildung der Verglasung ist nicht Regelungsgegenstand eines Bebauungsplans und im Baugenehmigungsverfahren zu berücksichtigen.</p> <p>Die schutzbedürftigen Außenwohnbereiche sind entsprechend der textlichen Festsetzung Nr. 1.7.4 mit verschiebbaren Glaselementen vollständig einzuhausen. Das erforderliche Schalldämm-Maß einschließlich Sicherheitsbeiwert ist zu beachten. Eine Änderung der Planunterlagen ist nicht erforderlich.</p>

Lfd. Nr.	Einwender	Kurzzinhalt der Anregungen	Abwägung
		<ul style="list-style-type: none"> <li>Anregung, die festgesetzte Gebäudehöhe hinsichtlich haustechnischer Aufbauten / Aufzugsüberfahrten genauer zu definieren.</li> </ul>	<p>Die textliche Festsetzung Nr. 1.2.2 wurde hinsichtlich Überschreitung der zulässigen Gebäudehöhe durch technische Anlagen und Dachaufbauten ergänzt. Der Belang wird berücksichtigt.</p>
		<ul style="list-style-type: none"> <li>Anregung, auf Grundlage eines entsprechenden Lärmschutzgutachtens Schalldämmwerte für die Außenbauteile im B-Plan festzusetzen.</li> </ul>	<p>Es wurde ein Schallgutachten von der TÜV Hessen GmbH erstellt, welches Maßnahmen zur Herstellung der schalltechnischen Verträglichkeit des Vorhabens mit den bestehenden Schallimmissionen definiert. Diese sind im Bebauungsplan festgesetzt.</p> <p>Die Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen sind bereits in den textlichen Festsetzungen unter Punkt 1.7.1 enthalten. Eine Änderung der Planunterlagen ist nicht erforderlich.</p>
		<ul style="list-style-type: none"> <li>Hinweis auf eine entsprechende Durchmischung zwischen Wohnen und Gewerbe gem. § 6 BauNVO.</li> </ul>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und ist im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens zu berücksichtigen.</p>
		<ul style="list-style-type: none"> <li>Anregung, die textlichen Festsetzungen auf dem B-Plan anzugeben.</li> </ul>	<p>Die textlichen Festsetzungen wurden auf der Planzeichnung zum Bebauungsplan ergänzt. Der Belang wird berücksichtigt.</p>
		<p><b>Fachdienst II.JHP – Jugendhilfeplanung</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Hinweis, dass für die zuziehenden Neubürger auch die entsprechende Infrastruktur vorgehalten werden muss. Das betrifft insbesondere die Vorhaltung entsprechender Betreuungsplätze in der Kindertagesbetreuung.</li> </ul>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen, ist jedoch nicht Regelungsgegenstand eines Bebauungsplanverfahrens.</p>
		<p><b>Eigenbetrieb Abfallwirtschaft</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Hinweis, dass die Abfallsammelfahrzeuge die private Stichstraße aus Haftungsgründen nicht benutzen können. Darum ist das überplante Gebiet abfallwirtschaftlich nicht erschlossen.</li> <li>Anfallende Abfälle müssen an der nächsten öffentlichen Straße (Wörthstraße) zur Abholung bereitgestellt werden. Dort sollte ausreichend Platz eingeplant werden.</li> </ul>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die Standplätze für Abfallbehälter sowie das ordnungsgemäße Aufstellen am Abholtag sind nicht Regelungsgegenstand eines Bebauungsplanverfahrens.</p>

Lfd. Nr.	Einwender	Kurzzinhalt der Anregungen	Abwägung
6	Abwasserverband Oberer Rheingau	<ul style="list-style-type: none"> <li>Anregung, auf die Ausweisung der Höhe der in den Mischwasserkanal eingeleiteten, zulässigen Niederschlagswassermenge in den textlichen Festsetzungen sowie der Begründung zu verzichten.</li> </ul>	Die Angaben zur Niederschlagswassermenge wurden aus dem textlichen Hinweis Nr. 3.4 sowie der Begründung gestrichen. Der Belang wird berücksichtigt.
		<ul style="list-style-type: none"> <li>Hinweis, dass nicht klar ist, ob es sich bei dem Bestandskanal DN 200, um einen städtischen oder um einen alten Bestandskanal der Deutschen Bahn handelt. Der Kanal ist erst vor wenigen Jahren aufgemessen und in den Kanaldatenbestand der Stadt Eltville aufgenommen worden. Der Zustand des Kanals ist ebenfalls unbekannt.</li> </ul>	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
7	Rheingauwasser GmbH	<ul style="list-style-type: none"> <li>Für die Wasserversorgung der geplanten Gebäude bitten wir dringend um vorherige Informationen sowie gegebenenfalls einen Vorort-Termin.</li> </ul>	Die Erschließung des Bebauungsplans erfolgt durch einen privaten Vorhabenträger, der auch die Planung der Versorgungsmedien betreibt. Die Stellungnahme wurde dem Vorhabenträger zur Information weitergeleitet.
8	Deutsche Bahn AG, DB Immobilien	<ul style="list-style-type: none"> <li>Die Auflagen aus dem Kaufvertrag UR-Nr. 1057/2017 vom 16.11.2017 sind zu beachten und einzuhalten.</li> </ul>	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die Auflagen werden eingehalten.
		<ul style="list-style-type: none"> <li>Hinweis, dass der Geltungsbereich des B-Plans ein Grundstück der DB (Fl. Nr. 27/17) umfasst. Hierbei handelt es sich um gewidmete Eisenbahnbetriebsanlagen, die dem Fachplanungsvorbehalt des Eisenbahn-Bundesamtes unterliegen.</li> </ul>	Der Geltungsbereich des Bebauungsplans wurde so angepasst, dass das Flurstück Nr. 27/17 nicht mehr Bestandteil ist. Der Belang wird berücksichtigt.
		<ul style="list-style-type: none"> <li>Hinweis, dass das Flurstück Nr. 27/26 nicht von Bahnbetriebszwecken freigestellt ist.</li> </ul>	Die Begründung wurde in Kapitel 5 „Bestandssituation“ redaktionell angepasst. Der Belang wird berücksichtigt.
		<p><b>Planungen der DB Station &amp; Service AG:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Hinweis, dass sich der weitere Verlauf der Rampenanlage der geplanten Personenunterführung innerhalb des Geltungsbereiches des B-Plans befindet. Die Herstellung obliegt der Stadt Eltville.</li> </ul>	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die geplante Personenunterführung ist jedoch nicht Gegenstand des Bebauungsplanverfahrens.

Lfd. Nr.	Einwender	Kurzzinhalt der Anregungen	Abwägung
		<ul style="list-style-type: none"> <li>• Maßnahmen auf der geplanten Baustelleneinrichtungsfläche seitens der Stadt Eltville sind frühzeitig der DB Station &amp; Service AG anzuzeigen.</li> <li>• Bitte um frühzeitige Einbindung hinsichtlich der Terminschiene und etwaiger geplanter Baubeginne innerhalb der geplanten BE-Fläche.</li> </ul>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen, ist jedoch nicht Regelungsgegenstand eines Bebauungsplanverfahrens und bei nachfolgenden Planungen zu berücksichtigen.</p>
		<p><b>Weitere Hinweise und Bedingungen:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Es ist sicherzustellen, dass das Stellwerk der DB Netz AG über die Privatstraße erreichbar bleibt. Ggf. müsste ein Wegerecht eingetragen werden.</li> </ul>	<p>Die uneingeschränkte Nutzung der privaten Verkehrsfläche durch die DB Netz AG wird in Abstimmung mit dem privaten Vorhabenträger durch ein dingliches Wegerecht im Grundbuch gesichert. Die Stellungnahme wurde dem Vorhabenträger zur Information weitergeleitet. Der Belang wird berücksichtigt.</p>
		<ul style="list-style-type: none"> <li>• Die Standsicherheit, Funktionsfähigkeit der Bahnanlagen und die Sicherheit des Eisenbahnbetriebs sind jederzeit zu gewährleisten. Die Sichtverhältnisse auf die Bahnanlagen und Signalanlagen müssen jederzeit gewährleistet sein.</li> <li>• Baumaßnahmen entlang der Bahnstrecke bedürfen der frühzeitigen Abstimmung mit der DB Netz AG. Die Antragsunterlagen müssen mit detaillierten Plänen rechtzeitig vor Baubeginn zur Stellungnahme und ggf. vertragliche Regelung vorgelegt werden.</li> <li>• Hinweis, dass ein Bauvorhaben nur genehmigt werden kann, wenn auch die Vorschriften des Eisenbahnrechts eingehalten sowie die öffentliche Sicherheit des Eisenbahnverkehrs gewährleistet ist.</li> </ul>	<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und sind bei nachfolgenden Planungen zu berücksichtigen. Die Stellungnahme wurde dem Vorhabenträger zur Information weitergeleitet.</p>
		<ul style="list-style-type: none"> <li>• Hinweis, dass die Abstandsflächen gem. HBO zu dem Bahngelände eingehalten werden müssen.</li> </ul>	<p>Die Abstandsflächen gem. § 6 HBO (0,4 H, mind. 3 m) werden eingehalten. Geringere Abstände werden nicht zugelassen. Eine Änderung der Planunterlagen ist nicht erforderlich.</p>
		<ul style="list-style-type: none"> <li>• Hinweis, dass der erforderliche Sicherheitsabstand von mind. 3 m zu den Bahnanlagen (Oberleitungsanlagen, Signale etc.) einzuhalten ist.</li> </ul>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und ist bei nachfolgenden Planungen zu berücksichtigen.</p>

Lfd. Nr.	Einwender	Kurzzinhalt der Anregungen	Abwägung
		<ul style="list-style-type: none"> <li>• Die Tiefe der Ausschachtung für geplante Baumaßnahmen muss außerhalb des Druckbereiches der Eisenbahnverkehrslasten liegen.</li> <li>• Das Bahngelände darf durch die Baumaßnahmen nicht in seiner Funktion beeinträchtigt werden und Abgrabungen dürfen nicht erfolgen.</li> </ul>	<p>Der Hinweis werden zur Kenntnis genommen und sind bei nachfolgenden Planungen zu berücksichtigen.</p>
		<ul style="list-style-type: none"> <li>• Der Zugang zum Gewölbedurchlass muss jederzeit für Prüfungen und Instandhaltungsarbeiten (bzw. alle 3 Jahre) gewährleistet sein. Dafür wird ein Zugangsrecht benötigt.</li> <li>• Alternativ könnte man eine Verfüllung des Durchlasses prüfen.</li> </ul>	<p>Die den Geltungsbereich umfassenden Flurstücke befinden sich im Eigentum des privaten Vorhabenträgers. Die Sicherung eines Zugangsrechtes oder eine Verfüllung des Durchlasses sind entsprechend mit dem Vorhabenträger abzustimmen. Die Stellungnahme wurde dem Vorhabenträger zur Information weitergeleitet.</p>
		<ul style="list-style-type: none"> <li>• Anfallendes Oberflächenwasser, Dachentwässerung oder sonstige Abwässer dürfen nicht auf Bahngrund geleitet oder zum Versickern gebracht werden.</li> <li>• Die Vorflutverhältnisse (Bahnseitengraben) dürfen nicht zu Ungunsten der DB AG verändert werden.</li> </ul>	<p>Es wurde ein Entwässerungskonzept erstellt, das Gegenstand der Offenlage ist. Oberflächenwasser und sonstige Abwässer werden nicht über Bahngrund abgeleitet. Die Belange werden berücksichtigt.</p>
		<ul style="list-style-type: none"> <li>• Der Bauherr muss im Interesse der öffentlichen Sicherheit durch geeignete Maßnahmen (z.B. Einfriedung) ein Betreten der Bahnanlagen verhindern. Die Einfriedung ist laufend instand zu halten und ggf. zu erneuern.</li> </ul>	<p>Das Baugebiet wird entlang der Bahnstrecke eingefriedet. Hinsichtlich Einfriedungen wurde eine textliche Festsetzung unter Punkt 2.7 in den Bebauungsplan aufgenommen. Der Belang wird berücksichtigt.</p>
		<p>Weitere Hinweise zu folgenden Themen:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Betreten von Bahnanlagen,</li> <li>• Lagerung von Baumaterial, Geräten etc. auf Bahngelände,</li> <li>• Abstand und Art der Bepflanzung,</li> <li>• Beleuchtungsanlagen,</li> <li>• Vorhandene Kabel und Leitungen,</li> <li>• Haftungspflicht des Vorhabenträgers,</li> <li>• Verkehrssicherung Zufahrt, Fahrweg und Parkplätze,</li> <li>• Oberleitungsanlage,</li> </ul>	<p>Die Hinweise wurden entweder bereits ausreichend berücksichtigt oder sind nicht Regelungsgegenstand eines Bebauungsplanverfahrens und sind bei nachfolgenden Planungen zu berücksichtigen.</p>

Lfd. Nr.	Einwender	Kurzzinhalt der Anregungen	Abwägung
		<ul style="list-style-type: none"> <li>Einsatz von Baukränen.</li> </ul>	
		<ul style="list-style-type: none"> <li>Hinweis, dass durch den Bahnbetrieb und die Erhaltung der Bahnanlagen Immissionen an der benachbarten Bebauung entstehen können.</li> </ul>	<p>Es wurde ein Schallgutachten von der TÜV Hessen GmbH erstellt, welches Maßnahmen zur Herstellung der schalltechnischen Verträglichkeit des Vorhabens mit den bestehenden Schallimmissionen definiert. Diese sind im Bebauungsplan festgesetzt.</p> <p>Darüber hinaus wird ein erschütterungstechnisches Gutachten zum Baugenehmigungsverfahren erstellt. Die Belange werden berücksichtigt.</p>
		<p><b>Kabellagen der DB Kommunikationstechnik GmbH:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Hinweis, dass sich im Plangebiet diverse Kabel der DB KT befinden.</li> <li>Sofern die Baumaßnahme die Kabel/Anlagen berührt, ist eine örtliche Einweisung durch die DB KT notwendig.</li> <li>Bitte um schriftliche Terminvereinbarung zur Kabeleinweisung (mind. 10 Arbeitstage vorher).</li> </ul>	<p>Die Erschließung des Bebauungsplans erfolgt durch einen privaten Vorhabenträger, der auch die Planung der Versorgungsmedien betreibt. Die Stellungnahme wurde dem Vorhabenträger zur Information weitergeleitet.</p> <p>Ein entsprechender Hinweis wurde in Kapitel 8.5 „Schutzgut kulturelles Erbe und sonstige Sachgüter“ aufgenommen. Der Belang wird berücksichtigt.</p>
		<p>Weitere Hinweise zu:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Merkblättern,</li> <li>Verpflichtungserklärung,</li> <li>Haftung bei Beschädigungen durch übermittlungsbedingte Planungenauigkeiten.</li> </ul>	<p>Der Hinweis werden zur Kenntnis genommen sind jedoch nicht Regelungsgegenstand eines Bebauungsplanverfahrens und bei nachfolgenden Planungen zu berücksichtigen.</p>
		<ul style="list-style-type: none"> <li>Die DB Netz AG benötigt ein Wegerecht über die private Straßenverkehrsfläche. Zu dem betriebsnotwendigen Gebäude muss die Zufahrt rund um die Uhr gewährleistet sein.</li> </ul>	<p>Die uneingeschränkte Nutzung der privaten Verkehrsfläche durch die DB Netz AG wird in Abstimmung mit dem privaten Vorhabenträger durch ein dingliches Wegerecht im Grundbuch gesichert. Die Stellungnahme wurde dem Vorhabenträger zur Information weitergeleitet. Der Belang wird berücksichtigt.</p>
9	Deutsche Telekom Technik GmbH	<ul style="list-style-type: none"> <li>Hinweis, dass sich im Plangebiet Telekommunikationslinien der Telekom befinden.</li> </ul>	<p>Die Erschließung des Bebauungsplans erfolgt durch einen privaten Vorhabenträger, der auch die Planung der Versorgungsmedien betreibt. Die Stellungnahme wurde dem Vorhabenträger zur Information weitergeleitet.</p>

Lfd. Nr.	Einwender	Kurzzinhalt der Anregungen	Abwägung
			Die Leitungen befinden sich im westlichen und östlichen Randbereich des Geltungsbereiches. Ein entsprechender Hinweis wurde in Kapitel 8.5 „Schutzgut kulturelles Erbe und sonstige Sachgüter“ aufgenommen. Der Belang wird berücksichtigt.
		<p>Weitere Hinweise zu folgenden Themen:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Trassen für die Unterbringung der Telekommunikationslinien in allen Straßen bzw. Gehwegen,</li> <li>• Baumpflanzungen,</li> <li>• Verlegung neuer Telekommunikationslinien,</li> <li>• Frühzeitige Anzeige über Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen</li> </ul>	Der Hinweis werden zur Kenntnis genommen sind jedoch nicht Regelungsgegenstand eines Bebauungsplanverfahrens und bei nachfolgenden Planungen zu berücksichtigen.
		<ul style="list-style-type: none"> <li>• Bitte um Sicherstellung, dass für den Ausbau des Telekommunikationsnetzes im Plangebiet die ungehinderte, unentgeltliche und kostenfreie Nutzung der künftig gewidmeten Verkehrswege möglich ist.</li> <li>• Bitte um Festsetzung eines Leitungsrechts mit beschränkter persönlicher Dienstbarkeit im Grundbuch zugunsten der Telekom Deutschland GmbH.</li> </ul>	Die Sicherung von Leitungstrassen im Straßenraum sowie die Sicherung von Flächen für die Aufstellung von oberirdischen Schaltgehäusen sind entsprechend mit dem privaten Erschließungsträger abzustimmen. Von Seiten der Stadt Eltville wird auf die Planung keinen Einfluss genommen, da die Erschließungsflächen zukünftig in privater Hand verbleiben.
		<ul style="list-style-type: none"> <li>• Bitte um Sicherstellung, dass der Erschließungsträger verpflichtet wird, in Abstimmung mit der Telekom im erforderlichen Umfang Flächen für die Aufstellung von oberirdischen Schaltgehäusen auf privaten Grundstücken zur Verfügung zu stellen und diese durch Eintrag einer beschränkten persönlichen Dienstbarkeit zu Gunsten der Telekom Deutschland GmbH im Grundbuch kostenlos zu sichern.</li> </ul>	Der Vorhabenträger wird, in Abstimmung mit der Telekom, erforderliche Flächen für die Aufstellung von oberirdischen Schaltgehäusen zur Verfügung stellen und diese durch Eintrag einer beschränkten persönlichen Dienstbarkeit im Grundbuch sichern. Der Belang wird berücksichtigt.
		<ul style="list-style-type: none"> <li>• Bitte um rechtzeitige und einvernehmliche Abstimmung der Lage und der Dimensionierung der Leitungszonen sowie Koordinierung der Tiefbaumaßnahmen für Straßen- und Leitungsbau mit dem Erschließungsträger.</li> </ul>	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen ist jedoch nicht Regelungsgegenstand eines Bebauungsplans und bei nachfolgenden Planungen zu berücksichtigen. Die Stellungnahme wurde dem Vorhabenträger zur Information weitergeleitet.

Lfd. Nr.	Einwender	Kurzzinhalt der Anregungen	Abwägung
		<ul style="list-style-type: none"> <li>• Es sollte sichergestellt sein, dass die geplanten Verkehrswege nach der Errichtung der TK-Infrastruktur in Lage und Verlauf nicht mehr verändert werden.</li> </ul>	<p>Die private Straßenverkehrsfläche ist zeichnerisch im Bebauungsplan festgesetzt und damit planungsrechtlich gesichert. Eine Änderung ist somit nicht zulässig.</p>
10	Syna GmbH	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Hinweis auf vorhandene Stromversorgungseinrichtungen im Einmündungsbereich „Wörthstraße / Private Straßenverkehrsfläche“ und einen Stromnetzanschluss im östlichen Geltungsbereich.</li> <li>• In Abhängigkeit von den letztendlichen Leistungsanforderungen kann es zu umfangreichen Verlegungen bzw. Montagen verschiedener Leitungen und Anlagen innerhalb und außerhalb des Geltungsbereiches kommen.</li> </ul>	<p>Die Erschließung des Bebauungsplans erfolgt durch einen privaten Vorhabenträger, der auch die Planung der Versorgungsmedien betreibt. Die Stellungnahme wurde dem Vorhabenträger zur Information weitergeleitet.</p> <p>Ein entsprechender Hinweis wurde in Kapitel 8.5 „Schutzgut kulturelles Erbe und sonstige Sachgüter“ aufgenommen. Der Belang wird berücksichtigt.</p>
		<ul style="list-style-type: none"> <li>• Wegen der festgesetzten Errichtung von Solarenergiegewinnungsanlagen sowie der geplanten Errichtung einer E-Ladeinfrastruktur ist auch die erforderliche Errichtung einer Transformatorenstation möglich.</li> <li>• Die hierfür ggf. benötigte Grundstücksfläche von ca. 15 m<sup>2</sup> ist im Geltungsbereich entsprechend zur Verfügung zu stellen.</li> </ul>	<p>Untergeordnete Nebenanlagen wie Trafostationen, die der Versorgung des Baugebiets dienen können gem. § 14 Abs. 2 BauNVO als Ausnahme zugelassen werden, auch soweit für sie im Bebauungsplan keine besonderen Flächen festgesetzt sind.</p> <p>Falls erforderlich wird der private Vorhabenträger, in Abstimmung mit der Syna GmbH, die benötigten Flächen zur Verfügung stellen und diese durch Eintrag einer beschränkten persönlichen Dienstbarkeit im Grundbuch sichern. Der Belang wird berücksichtigt.</p>
		<ul style="list-style-type: none"> <li>• Hinweis, dass in allen Erschließungsstraßen und Verbindungswegen der notwendige Raum für die Einbringung der Versorgungskabel und Gasrohre nach DIN 1998 bereitzustellen ist.</li> </ul>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen ist jedoch nicht Regelungsgegenstand eines Bebauungsplans und bei nachfolgenden Planungen zu berücksichtigen.</p>
		<ul style="list-style-type: none"> <li>• Alle Versorgungsanlagen im Bereich privater Erschließungsflächen sind dienstrechtlich zu sichern.</li> </ul>	<p>Die Versorgungsanlagen im Bereich der privaten Straßenverkehrsfläche werden in Abstimmung mit dem privaten Erschließungsträger durch Eintragung eines dinglichen Leitungsrechtes im Grundbuch gesichert. Die Stellungnahme wurde dem Vorhabenträger zur Information weitergeleitet. Der Belang wird berücksichtigt.</p>

Lfd. Nr.	Einwender	Kurzinhalt der Anregungen	Abwägung
		<ul style="list-style-type: none"> <li>Hinweise zu Pflanzabständen und Schutzmaßnahmen hinsichtlich Versorgungsanlagen.</li> <li>Bitte um Abstimmung der Pflanzungsmaßnahmen im Bereich der Versorgungsleitungen.</li> </ul>	Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Bei der Bepflanzung sind die fachlichen Empfehlungen und Vorgaben einschlägiger Richtlinien und Regelwerke zu beachten. Eine Änderung der Planunterlagen ist nicht erforderlich.

## 2. Stellungnahmen im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB

Beteiligungszeitraum: 30.06.2021 bis einschließlich 02.08.2021

Eingegangene Stellungnahmen: 10

Nr.	Einwender	Schreiben vom ... Eingang am ...	Abwägungsrelevante Anregungen	Ohne abwägungsrelevante Anregungen
1.	Einwender 1	vom 30.06.2021 am 30.06.2021	X	
2.	Einwender 2	vom 30.06.2021 am 30.06.2021	X	
3.	Einwender 3	vom 30.06.2021 am 30.06.2021	X	
4.	Einwender 4	vom 02.07.2021 am 02.07.2021	X	
5.	Einwender 5	vom 09.07.2021 am 09.07.2021	X	
6.	Einwender 6	vom 09.07.2021 am 09.07.2021	X	
7.	Einwender 7	vom 14.07.2021 am 14.07.2021	X	

<b>Nr.</b>	<b>Einwender</b>	<b>Schreiben vom ... Eingang am ...</b>	<b>Abwägungsre- levante Anre- gungen</b>	<b>Ohne abwä- gungsrelevante Anregungen</b>
8.	Einwender 8	vom 15.07.2021 am 15.07.2021	X	
9.	Einwender 9	vom 23.07.2021 am 23.07.2021	X	
10.	Einwender 10	vom 05.08.2021 am 05.08.2021	X	

Lfd. Nr.	Einwender	Kurzzinhalt der Anregungen	Abwägung
1	Einwender 1	<ul style="list-style-type: none"> <li>Anregung, einen Teil des Geländes für eine Bürgerhalle zu nutzen.</li> </ul>	<p>Die Stadt Eltville beabsichtigt eine wohnbauliche Nutzung der Fläche, um insbesondere der hohen Nachfrage nach Wohnraum zu begegnen. Weiterhin weist das Plangebiet hinsichtlich einer Bürgerhalle keine guten Standortvoraussetzungen auf. Insbesondere fehlt die für diese Nutzung erforderliche verkehrliche Infrastruktur.</p>
2	Einwender 2	<ul style="list-style-type: none"> <li>Hinweis, dass sich aufgrund der festgesetzten Gebäudehöhe und der geplanten Nutzungen ein hoher Stellplatzbedarf ergibt. Die Planung lässt diesbezüglich jedoch nicht erkennen, wo die notwendigen Stellplätze untergebracht werden sollen.</li> <li>Hinweis, dass die private Verkehrsfläche nur mit einem Fahrrecht für Radfahrer belastet ist und sich deshalb Besucher und Kunden mit PKW in der Umgebung einen Parkplatz suchen müssten. Diesbezüglich verweist der Einwender auf die bereits herrschende Parkplatznot in der Umgebung.</li> </ul>	<p>Die notwendigen Stellplätze werden vollständig auf dem Baugrundstück, in der geplanten Tiefgarage, in mehrstöckigen Parkgaragen und der Außenanlage untergebracht. Der Stellplatznachweis für die geplanten Nutzungen gemäß der Stellplatzsatzung der Stadt Eltville wird im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens erbracht.</p> <p>Die Nutzung der privaten Verkehrsfläche mit dem PKW steht der allgemeinen Öffentlichkeit nicht zur Verfügung. Hiervon ausgenommen sind jedoch Besucher und Kunden der in dem Gebiet ansässigen Bewohner und Betriebe.</p>
		<ul style="list-style-type: none"> <li>Hinweis, dass 3 Etagen besser in die Umgebung passen würden.</li> </ul>	<p>Gemäß Bebauungsplanentwurf sind maximal drei Vollgeschosse zulässig. Die Festsetzung orientiert sich an der umliegenden Bebauung und fügt sich somit in das bestehende Stadtbild ein. Dem Belang wird entsprochen.</p>
		<ul style="list-style-type: none"> <li>Anregung, die als Spielplatz ausgewiesenen Flächen tatsächlich umzusetzen. Der Einwender verweist diesbezüglich auf die Nichtumsetzung bei der Bebauung der Peter-Jordan-Schule.</li> </ul>	<p>Die geplanten Spielplatzflächen sind durch zeichnerische Festsetzungen im Bebauungsplans gesichert und somit umzusetzen. Zusätzlich wird die Umsetzung in einem städtebaulichen Vertrag zwischen der Stadt Eltville und dem Vorhabenträger gesichert.</p>
3	Einwender 3	<ul style="list-style-type: none"> <li>Der Einwender befürchtet, dass die geplante Tiefgarage nicht groß genug sei und sich deshalb das bestehende Stellplatzproblem in der Umgebung verschärfen könne.</li> </ul>	<p>Die notwendigen Stellplätze werden vollständig auf dem Baugrundstück untergebracht. Neben einer Tiefgarage ist zudem die Errichtung von mehrstöckigen Parkgaragen sowie ebenerdigen Stellplätzen geplant.</p>

Lfd. Nr.	Einwender	Kurzzinhalt der Anregungen	Abwägung
			Der Stellplatznachweis für die geplanten Nutzungen gemäß der Stellplatzsatzung der Stadt Eltville wird im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens erbracht.
		<ul style="list-style-type: none"> <li>• Der Einwender begrüßt den neuen Zugang zum Bahnhof.</li> <li>• Frage nach der Verbindung zum östlich gelegenen Lebensmittel-discounter.</li> </ul>	Die Verbindung zu dem östlich gelegenen Lebensmittel-discounter liegt außerhalb des Geltungsbereichs und ist deshalb nicht Bestandteil des Bebauungsplans.
4	Einwender 4	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Anregung, die Vielfalt der Stadt an Kultur und seinen verschiedenen Epochen in das Bauvorhaben einfließen zu lassen.</li> </ul>	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen, ist jedoch nicht Regelungsgegenstand eines Bebauungsplanverfahrens und bei nachfolgenden Planungen zu berücksichtigen.  Den Belangen des Denkmalschutzes wird entsprechend Rechnung getragen.
5	Einwender 5	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Hinweis, dass eine behindertengerechte Unterführung fehle, die vom Bahnhof unter den Gleisen durch bis zur Wörthstraße führt.</li> </ul>	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen, ist jedoch nicht Regelungsgegenstand eines Bebauungsplanverfahrens.  Die Stadt Eltville plant zusammen mit der Deutschen Bahn eine barrierefreie Personenunterführung der Bahngleise sowie eine rad- und fußläufige Verbindung zur Wörthstraße. Seitens der Deutschen Bahn ist die barrierefreie Umgestaltung des Mittelbahnsteigs für das Jahr 2024 vorgesehen.  Mit der Festsetzung einer Fläche mit einem Geh- und Fahrrecht zugunsten der Allgemeinheit wird die fuß- und radläufige Verbindung zur Wörthstraße planungsrechtlich gesichert.
		<ul style="list-style-type: none"> <li>• Hinweis, dass nach wie vor ein großes Fahrradparkhaus für 20-30 Fahrräder auf der Nordseite des Bahnhofs fehle. Eine angepasste Verkehrsführung für Fußgänger, Radfahrer und vielleicht auch ein vollautomatisches Parkhaus an der Weinhöhle seien leider nicht vorgesehen.</li> </ul>	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen, ist jedoch nicht Regelungsgegenstand des Bebauungsplans. Planungsziel der Stadt Eltville ist insbesondere die wohnbauliche Entwicklung der Fläche, um der hohen Nachfrage nach Wohnraum zu begegnen.  Im Zuge der geplanten Umgestaltung des Mittelbahnsteigs sind auf der Nordseite des Bahnhofs auch Fahrradunterstände vorgesehen.

Lfd. Nr.	Einwender	Kurzinhalt der Anregungen	Abwägung
		<ul style="list-style-type: none"> <li>Anregung, im Plangebiet einen Platz für den Wochenmarkt samt Markthalle oder überdachten Flächen zu integrieren.</li> </ul>	Die Stadt Eltville beabsichtigt eine wohnbauliche Nutzung der Fläche, um insbesondere der hohen Nachfrage nach Wohnraum zu begegnen. Eine Marktplatz mit Halle ist nicht vorgesehen.
6	Einwender 6	<ul style="list-style-type: none"> <li>Hinweis, dass als Vorschlag für die Bepflanzung sehr hohe Bäume (bis zu 30/35 m) angegeben sind, die in geraumer Zeit zu einer hohen Verschattung der Süd-Fassaden der Wohnhäuser führen könnten.</li> <li>Anregung, kleinwüchsige heimische Bäume zu pflanzen.</li> </ul>	Die Pflanzliste ist nur beispielhaft. Dennoch wurde die Liste in der textlichen Festsetzung Nr. 1.9 entsprechend angepasst. Bei der Bepflanzung sind die fachlichen Empfehlungen und Vorgaben einschlägiger Richtlinien und Regelwerke zu beachten.
7	Einwender 7	<ul style="list-style-type: none"> <li>Der Einwender begrüßt die Schaffung von neuem Wohnraum im Innenbereich.</li> <li>Anregung, den Anteil der Sozialwohnungen auf 25 Prozent zu erhöhen.</li> </ul>	Der im Bebauungsplan festgesetzte Anteil von 15 Prozent für sozial geförderten Wohnraum entspricht der Zielsetzung der Stadtverordnetenversammlung bei Wohnungsbauvorhaben mit mehr als 10 Wohneinheiten (Beschluss vom 24.03.2021).
		<ul style="list-style-type: none"> <li>Anregung, weitere Vorgaben zum energieeffizienten Bauen zu treffen.</li> </ul>	Im Hinblick auf die Energieeffizienz bei Bauvorhaben sind die einschlägigen Gesetze und Verordnungen wie z.B. das Gebäudeenergiegesetz (GEG) oder die Energieeinsparverordnung (EnEV) zu beachten. Darüber hinaus enthält der Bebauungsplan Festsetzungen zur Dach- und Fassadenbegrünung, die sich positiv auf die Wärmedämmung bzw. Kühlung von Gebäuden auswirken kann.
		<ul style="list-style-type: none"> <li>Anregung, die Nutzung von Niederschlagswasser vorzusehen, um Grundwasser-Ressourcen zu schonen.</li> </ul>	Hinsichtlich der Niederschlagswasserbewirtschaftung wurde ein Entwässerungskonzept erstellt, das Gegenstand der Offenlage ist. Demnach ist eine Brauchwassernutzung z.B. für WC-Spülung oder die Grünflächenbewässerung möglich.
8	Einwender 8	<ul style="list-style-type: none"> <li>Frage, ob eine Wohnbebauung für die Stadt und die umliegenden Gemeinden wirklich sinnvoll ist.</li> </ul>	Die Stadt Eltville beabsichtigt eine wohnbauliche Nutzung der Fläche, um insbesondere der hohen Nachfrage nach Wohnraum zu begegnen.
		<ul style="list-style-type: none"> <li>Hinweis, dass für die Zukunft Parkflächen fehlen, um Menschen vom Auto auf die Schiene zu bekommen.</li> <li>Hinweis, dass ein Fahrradparkhaus eine nachhaltige Investition wäre.</li> </ul>	Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen, sind jedoch nicht Regelungsgegenstand des Bebauungsplanverfahrens.

Lfd. Nr.	Einwender	Kurzzinhalt der Anregungen	Abwägung
		<ul style="list-style-type: none"> <li>Der Einwender befürchtet, dass durch die vielen neuen Wohnungen weitere Parkplatzprobleme hinzukommen.</li> </ul>	<p>Die für die Nutzungen notwendigen Stellplätze werden vollständig auf dem Baugrundstück untergebracht. Der für die Nutzungen erforderliche Stellplatznachweis wird im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens erbracht.</p>
9	Einwender 9	<ul style="list-style-type: none"> <li>Hinweis, dass ein barrierefreier Zugang zu Gleis 2 und 3 des Bahnhofs Eltville sinnvoll wäre. Der Übergang könnte durch Ampeln oder Schranken gesichert sein.</li> </ul>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen, ist jedoch nicht Regelungsgegenstand des Bebauungsplanverfahrens.</p> <p>Die Stadt Eltville plant zusammen mit der Deutschen Bahn eine barrierefreie Personenunterführung der Bahngleise sowie eine rad- und fußläufige Verbindung zur Wörthstraße. Seitens der Deutschen Bahn ist die barrierefreie Umgestaltung des Mittelbahnsteigs für das Jahr 2024 vorgesehen.</p>
10	Einwender 10	<ul style="list-style-type: none"> <li>Anregung, in der textlichen Festsetzung Nr. 1.4 das Wohnraumförderungsgesetz (WoFG) und das Wohnungsbindingsgesetz (WoBindG) zu ergänzen.</li> </ul>	<p>Im Rahmen der sozialen Wohnraumförderung sind die einschlägigen Gesetze zu beachten. Eine Änderung der textlichen Festsetzung ist nicht erforderlich.</p>
		<ul style="list-style-type: none"> <li>Anregung, die textliche Festsetzung Nr. 1.7 wie folgt anzupassen: Dächer bis 30 ° Neigung sind vollflächig zu begrünen und entsprechend den Regeln der Technik, vollständig mit Anlagen zur Nutzung von Solarenergie zu versehen.</li> </ul>	<p>Aufgrund der Zulässigkeit von Mansarddächern ist eine Begrünung aller Dachflächen bis 30° nicht sinnvoll.</p> <p>Die festgesetzte Mindestflächengröße für die Errichtung von Anlagen zur Nutzung von Solarenergie entspricht der Zielsetzung der Stadtverordnetenversammlung und ermöglicht den zukünftigen Bauherren die Erfüllung technischer Anforderungen wie z.B. Abluftrohre oder Belüftungsanlagen.</p>
		<ul style="list-style-type: none"> <li>Anregung, in der textlichen Festsetzung Nr. 1.8.3 eine vollständige Fassadenbegrünung der Lärmschutzwände zu ergänzen.</li> </ul>	<p>Zur Gewährleistung der Transparenz und zur Minimierung von Verschattungseffekten ist vorgesehen, die erforderlichen Lärmschutzwände als transparente Wandscheiben auszuführen. Aus vorgenannten Gründen wird ebenso auf eine Fassadenbegrünung der Lärmschutzwände verzichtet.</p>
		<ul style="list-style-type: none"> <li>Anregung, in der textlichen Festsetzung Nr. 1.9 anstatt des Stammumfangs von 18/20 mindestens 25/30 festzusetzen und die Formulierung hochstämmige Laub-/Obst- und Nussbäume aufzunehmen.</li> </ul>	<p>Der geforderte Mindeststammumfang ist in Bezug auf das Plangebiet unverhältnismäßig. Der gewählte Stammumfang von mind. 18/20 sorgt zudem für bessere Anwuchschancen und wird deshalb beibehalten. Die Raumwirkung der Gehölze</p>

Lfd. Nr.	Einwender	Kurzinhalt der Anregungen	Abwägung
			ist gewährleistet. Obst- und Nussbäume fallen unter den Begriff Laubbaum und müssen daher nicht gesondert benannt werden. Eine Änderung der textlichen Festsetzung ist nicht erforderlich.
		<ul style="list-style-type: none"><li>Anregung, in der textlichen Festsetzung Nr. 2.7 die beidseitige Begrünung von Einfriedungen zu ergänzen.</li></ul>	Aufgrund der angrenzenden Bahnstrecke sowie der in diesem Bereich befindlichen Bahnanlagen wird auf die Begrünung der Einfriedungen verzichtet.
		<ul style="list-style-type: none"><li>Anregung, den textlichen Hinweis Nr. 3.5 zur Entwässerung wie folgt zu ändern: Die westliche Verkehrsfläche wird barrierefrei und mit versickerungsfähiger, heller Oberfläche hergestellt. Das Oberflächen Gefälle wird so ausgebildet, dass Regenwasser in umliegende Grünflächen geleitet wird. Überschüssiges Regenwasser wird in einem Trennsystem in den Retentionsspeicher im östlichen Teil des Grundstücks geführt und gedrosselt in den Sulzbach geleitet.</li></ul>	Der textliche Hinweis entspricht dem zum Bebauungsplan erstellten Entwässerungskonzept, das fachbehördlich mit der Oberen Wasserbehörde Regierungspräsidium Darmstadt, der Unteren Wasserbehörde des Rheingau-Taunus-Kreises sowie dem Abwasserzweckverband Oberer Rheingau abgestimmt wurde. Eine Änderung des textlichen Hinweises ist nicht erforderlich.

JESTAEDT + Partner



Mainz, den 06.08.2021

**Vermerk über die**

- **Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB und die**
- **Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB.**

**1. Stellungnahmen im Rahmen der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB**

Beteiligungszeitraum: 19.10.2021 bis einschließlich 22.11.2021

Eingegangene Stellungnahmen: 08

<b>Nr.</b>	<b>Einwender</b>	<b>Schreiben vom ... Eingang am ...</b>	<b>Abwägungsrelevante Anregungen</b>	<b>Ohne abwägungsrelevante Anregungen</b>
1.	Regierungspräsidium Darmstadt, Abteilung III 31.2	vom 17.11.2021 am 17.11.2021	X	
2.	Landesamt für Denkmalpflege Hessen, Hessen Archäologie	vom 27.10.2021 am 28.10.2021		X
3.	Industrie- und Handelskammer Wiesbaden	vom 22.11.2021 am 22.11.2021	X	
4.	Handwerkskammer Wiesbaden	vom 08.11.2021 am 08.11.2021		X
5.	Kreisausschuss Rheingau-Taunus-Kreis, Untere Bauaufsichtsbehörde	vom 23.11.2021 am 23.11.2021	X	
6.	Deutsche Bahn AG	vom 02.12.2021 am 03.12.2021	X	
7.	Deutsche Telekom Technik GmbH	vom 20.10.2021 am 20.10.2021	X	
8.	Syna GmbH	vom 22.11.2021 am 23.11.2021		X

*Ein Träger öffentlicher Belange verweist auf seine Stellungnahme aus dem Beteiligungsverfahren gemäß § 4 Abs. 1 BauGB. Die dort gefassten Abwägungsvorschläge werden nachrichtlich aufgeführt. Zum besseren Überblick werden diese Texte in der Schriftart Times New Roman und kursiv dargestellt.*

Lfd. Nr.	Einwender	Kurzzinhalt der Anregungen	Abwägung
1	Regierungspräsidium Darmstadt, Abteilung III 31.2	<p><b>Grundwasser:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Hinweis, dass ein konkreter Wasserbedarfsnachweis und dessen Deckung in der Begründung zum Bebauungsplan nicht aufgeführt sind und deshalb noch vorgelegt werden müssen.</li> </ul> <p><b>Oberflächengewässer – Flurstücksaufteilung:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Bei der Realisierung des Bebauungsplans ist die Gewässerparzelle als ein Flurstück auszu-parzellieren.</li> <li>• Anregung, den 5 m Gewässerrandstreifen ebenfalls katastermäßig auszuweisen oder dem Sülzbach in einem Flurstück zuzuschlagen.</li> </ul> <p><b>Oberflächengewässer – Gewässerrandstreifen:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Eine Reduzierung der Erdböschung zum Sülzbach innerhalb des 5 m Gewässerrandstreifens ist im Vorfeld mit der Unteren Wasserbehörde des Rheingau-Taunus-Kreises abzustimmen und ggf. genehmigen zu lassen.</li> </ul> <p><b>Niederschlagswasserentsorgung:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Hinweis, dass der Detaillierungsgrad des Entwässerungskonzeptes zu gering ist und somit die Machbarkeit/Akzeptierbarkeit fraglich ist.</li> <li>• Hinweis zu Variante 1, dass bei zwei Rückhalteeinrichtungen mit jeweils eigener Drosselung sich vermutlich keine wirksame kleine Gesamtdrosselmenge technisch realisieren lässt.</li> </ul>	<p>Im Plangebiet entsteht ein Wasserbedarf für voraussichtlich insgesamt 42 Wohn- und Gewerbeeinheiten mit einem Spitzenzapfvolumen von ca. 3 l/s. Gemäß Schreiben der Rheingauwasser GmbH vom 26.11.2021 ist in der Wörthstraße ein Ruhedruck von ca. 5 bar vorhanden und der Anschluss der geplanten Gebäude somit möglich. Des Weiteren kann für das Gebiet eine ausreichende Löschwassermenge von 96 m<sup>3</sup>/h für einen Zeitraum von 2 Stunden in der Wörthstraße bereitgestellt werden.</p> <p>Der abschließende Wasserbedarfsnachweis wird nach Vorliegen der Entwurfsplanung erbracht.</p> <p>Die Begründung wird redaktionell in Kapitel 8.4 „Schutzgut Wasser“ ergänzt.</p> <p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen, sind jedoch nicht Regelungsgegenstand eines Bebauungsplanverfahrens.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen, ist jedoch nicht Regelungsgegenstand eines Bebauungsplanverfahrens und bei nachfolgenden Planungen zu berücksichtigen.</p> <p>Es wurde ein Entwässerungskonzept erstellt, das zu dem Ergebnis kommt, dass die Maßnahmen zur Regenwasserbewirtschaftung grundsätzlich realisierbar sind und somit die entwässerungstechnische Erschließung bezüglich des Regenwassers gesichert ist.</p> <p>Die Erschließung des Plangebiets erfolgt durch einen privaten Vorhabenträger, der auch die Planung der Niederschlagswas-</p>

Lfd. Nr.	Einwender	Kurzzinhalt der Anregungen	Abwägung
		<ul style="list-style-type: none"> <li>• Hinweis zu Variante 1, dass bei einer späteren Grundstücksteilung möglicherweise einem Privateigentümer auferlegt wird, sich um die Niederschlagsentwässerung des Gebietes zu kümmern. Eventuell werden diesbezüglich Verträge, Grundbucheintragungen etc. erforderlich.</li> <li>• Hinweis, dass die vorgenannte Problematik bei Weiterverfolgung der Variante 2 umgehbar erscheint.</li> <li>• Vor diesem Hintergrund der weiterhin ungeklärten Niederschlagswasserentsorgung ist nicht erkennbar, welche Wasserbehörde zuständig ist.</li> </ul>	<p>serbewirtschaftung betreibt. Die Umsetzung des Entwässerungskonzeptes ist Bestandteil des städtebaulichen Vertrags zwischen dem Vorhabenträger und der Stadt Eltville. Einzelheiten bezüglich der technischen Umsetzung werden im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens geregelt.</p>
		<p><b>Abfallwirtschaft</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Allgemeine Hinweise zur Beprobung und Entsorgung von Bauabfällen. Verweis auf Merkblätter.</li> <li>• Hinweis, dass die vorherige Zustimmung der Abfallbehörde (RPDA, Abt. IV, Dez. 42) zu dem Beprobungsumfang, der Einstufung sowie zu den beabsichtigten Entsorgungsmaßnahmen einzuholen ist, wenn bisher nicht bekannte Schadstoffe im Bodenaushub/Bauschutt erkennbar werden sollten.</li> </ul>	<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen, sind jedoch nicht Regelungsgegenstand eines Bebauungsplanverfahrens und bei nachfolgenden Planungen zu berücksichtigen.</p>
		<p><b>Immissionsschutz:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Angesichts der Lärmsituation unmittelbar an der tags und nachts stark befahrenen Bahnstrecke Wiesbaden - Niederlahnstein bestehen erhebliche Bedenken.</li> <li>• Hinweis, dass aufgrund deutlicher Überschreitungen der Orientierungswerte gem. DIN 18005 sowie der Grenzwerte gem. 16. BImSchV keine gesunden Wohnverhältnisse gegeben sind.</li> <li>• Verweis auf die im Gutachten Nr. T3178 des TÜV Hessen beschriebenen Schallschutzmaßnahmen. In diesem Zusammenhang sollte auch das subjektive Empfinden des Lärmpegels berücksichtigt werden.</li> <li>• Empfehlung, die in Rede stehenden Grundstücke nicht mit Wohnhäusern zu bebauen.</li> </ul>	<p>Es wurde ein Schallgutachten von der TÜV Hessen GmbH erstellt, das den gesetzlichen Vorgaben entspricht. Das Gutachten kommt zu dem Ergebnis, dass bei der Umsetzung des Schallschutzkonzeptes und der entsprechenden Schallschutzmaßnahmen gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewährleistet werden können. Die erforderlichen Schallschutzmaßnahmen sind im Bebauungsplan festgesetzt.</p>

Lfd. Nr.	Einwender	Kurzzinhalt der Anregungen	Abwägung
		<ul style="list-style-type: none"> <li>• Hinweis, dass sich die mit vorgelegte Abwägung des Schallgutachtens auf die Werte für Urbane Gebiete gem. § 6a BauNVO bezieht, was den Festsetzungen des Bebauungsplans entgegensteht.</li> <li>• Anregung zur planungsrechtlichen Klarstellung.</li> </ul>	<p>Der Bebauungsplan setzt ein Mischgebiet gem. § 6 BauNVO fest. Zum Bebauungsplan wurde ein Schallgutachten von der TÜV Hessen GmbH erstellt, das den gesetzlichen Vorgaben entspricht. Für die schalltechnische Beurteilung des Gewerbe- und Verkehrslärms wurden die Orientierungswerte bzw. Immissionsrichtwerte gemäß DIN 18005, 16. BImSchV und TA Lärm für Mischgebiete (MI) zugrunde gelegt. Eine planungsrechtliche Klarstellung ist somit nicht erforderlich.</p>
3	Industrie- und Handelskammer Wiesbaden	<p><i>Die IHK Wiesbaden verweist auf ihre Stellungnahme vom 15.04.2021 im Rahmen des frühzeitigen Beteiligungsverfahrens gemäß § 4 Abs. 1 BauGB. Dort waren folgende Anregungen enthalten:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• <i>Empfehlung, ein eingeschränktes Gewerbegebiet festzusetzen um ein deutliches Heranrücken einer schutzbedürftigen Bebauung an die Schreinermeisterei zu vermeiden.</i></li> <li>• <i>Trotz entsprechender vorsorglicher Maßnahmen besteht grundsätzlich die Gefahr, dass sich bei Wohnnutzung das Unternehmen mit den Beschwerden zukünftiger Anwohner auseinandersetzen muss und das Unternehmen u. U. Auflagen erfüllen muss, um seine Tätigkeit ausüben zu können.</i></li> <li>• <i>Für Unternehmen, die in dem Planentwurf und in den angrenzenden Gebieten ansässig sind, muss sichergestellt werden, dass sie dauerhaft uneingeschränkt ihrer Geschäftstätigkeit nachgehen können. Dies schließt auch Potential für Erweiterungen ein.</i></li> <li>• <i>Bei der Erschließung des Planbereichs sollte auf eine Verlegung von Leerrohren geachtet werden, um den zukünftigen Bedürfnissen der Unternehmen nach einem Glasfaseranschluss bis ins Gebäude Rechnung zu tragen.</i></li> </ul>	<p><i>Die Stadt Eltville beabsichtigt die Neubebauung der brachliegenden Fläche des ehemaligen Güterbahnhofs, um insbesondere der hohen Nachfrage nach Wohnraum zu begegnen. Entsprechend der vorhandenen gemischten Nutzungsstruktur im Umfeld des Plangebiets sowie der angestrebten Mischnutzung innerhalb des Geltungsbereichs wird das Gebiet als Mischgebiet gemäß § 6 BauNVO festgesetzt.</i></p> <p><i>Es wurde ein Schallgutachten von der TÜV Hessen GmbH erstellt, das den gesetzlichen Vorgaben entspricht. Das Gutachten zeigt, dass der zulässige Immissionsrichtwert der TA Lärm für Mischgebiete durch die relevanten Betriebsgeräusche der Schreinerei um 6 dB(A) unterschritten wird. Eine Verträglichkeit der geplanten Nutzungen mit den vorhandenen Schallimmissionen ist somit gegeben.</i></p> <p><i>Es wurde ein Schallgutachten von der TÜV Hessen GmbH erstellt, das den gesetzlichen Vorgaben entspricht. Im Rahmen des Gutachtens wurden alle immissionsrelevanten gewerblichen Geräuschquellen beurteilt. Hinsichtlich des Gewerbelärms wird der zulässige Immissionsrichtwert der TA Lärm für ein Mischgebiet eingehalten.</i></p> <p><i>Weiterhin befinden sich die angrenzenden gewerblichen Nutzungen innerhalb eines faktischen Mischgebiets. Somit sind ebenso wie im Plangebiet die Immissionsrichtwert der TA Lärm für Mischgebiete maßgebend.</i></p> <p><i>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen, ist jedoch nicht Regelungsgegenstand eines Bebauungsplanverfahrens und bei nachfolgenden Planungen zu berücksichtigen.</i></p>

Lfd. Nr.	Einwender	Kurzzinhalt der Anregungen	Abwägung
5	Kreisausschuss Rheingau-Taunus-Kreis, Untere Bauaufsichtsbehörde	<b>Untere Naturschutzbehörde:</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>Hinweis, dass die Maßnahmen aus dem Artenschutzgutachten verbindlich zu regeln sind. Die Durchführung und Herstellung der Ersatzlebensräume ist rechtzeitig umzusetzen und bei der weiteren Zeitplanung für die Gebietsentwicklung zu beachten.</li> </ul>	Ergänzend zum Bebauungsplan wird ein städtebaulicher Vertrag zwischen dem Vorhabenträger und der Stadt Eltville geschlossen. Die fach- und fristgerechte Umsetzung der Artenschutzmaßnahmen gemäß den Vorgaben des artenschutzrechtlichen Fachbeitrags ist Bestandteil des Vertrags und somit sichergestellt.
		<b>Untere Wasserbehörde:</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>Hinweis, dass sich aus den Unterlagen nur „erahnen“ lässt, dass die Verantwortung für die Einleitung von Niederschlagswasser auf die Grundstückseigentümer übertragen werden soll. Dies ist insgesamt zu unpräzise. Die Verantwortlichkeiten müssen klar geregelt sein.</li> <li>Verweis auf die Stellungnahme des RP Darmstadt vom 17.11.2021.</li> </ul>	siehe Abwägung lfd. Nr. 1 „Niederschlagswasserentsorgung“
		<b>Fachdienst III.3 – Brandschutz</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>Aus brandschutztechnischer Sicht bestehen keine grundsätzlichen Bedenken.</li> <li>Allgemeine Hinweise zur Verkehrsanbindung, zur Sicherstellung eines zweiten Rettungsweges, zur Löschwasserversorgung und Hydranten.</li> </ul>	Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen, sind jedoch nicht Regelungsgegenstand eines Bebauungsplanverfahrens und bei nachfolgenden Planungen zu berücksichtigen.
		<b>Fachdienst III.4 – Bauaufsicht</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>Anregung zur nachvollziehbaren Vermaßung der Baumgrenzen, der Umgrenzung der Tiefgarage, der privaten Grünflächen und der Lärmschutzwand.</li> </ul>	Die Vermaßung wird in der Planzeichnung redaktionell ergänzt.
		<ul style="list-style-type: none"> <li>Anregung, hinsichtlich der Verglasung der Außenwohnbereiche die vollständige Einhausung (Wände + Dach) auch in die textliche Festsetzung 1.8.4 zu übernehmen.</li> </ul>	Die textliche Festsetzung Nr. 1.8.4 wird zur Klarstellung redaktionell ergänzt.

Lfd. Nr.	Einwender	Kurzzinhalt der Anregungen	Abwägung
		<ul style="list-style-type: none"> <li>• Hinweis, dass das Geh- und Fahrrecht öffentlich-rechtlich nicht über die Eintragung einer Baulast gesichert werden kann. Regelung über entsprechenden städtebaulichen Vertrag zwischen Eigentümer und Stadt Eltville.</li> <li>• Die Nutzung ist im Bebauungsplan eindeutig festzusetzen.</li> </ul>	<p>Die Eintragung des Geh- und Fahrrechts ist Bestandteil des städtebaulichen Vertrages zwischen dem Vorhabenträger und der Stadt Eltville und somit sichergestellt.</p>
6	Deutsche Bahn AG	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Die Auflagen aus dem Kaufvertrag UR-Nr. 1057/2017 vom 16.11.2017 sind zu beachten und einzuhalten.</li> </ul>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die Auflagen werden eingehalten.</p>
		<ul style="list-style-type: none"> <li>• Hinweis, dass der Geltungsbereich des B-Plans ein Grundstück der DB (Fl. Nr. 27/17) umfasst. Hierbei handelt es sich um gewidmete Eisenbahnbetriebsanlagen, die dem Fachplanungsvorbehalt des Eisenbahn-Bundesamtes unterliegen.</li> </ul>	<p>Der Geltungsbereich wurde bereits zur Offenlage angepasst, sodass das Flurstück Nr. 27/17 nicht mehr Bestandteil des Bebauungsplans ist.</p>
		<ul style="list-style-type: none"> <li>• Hinweis, dass das Flurstück Nr. 27/26 nicht von Bahnbetriebszwecken freigestellt ist.</li> </ul>	<p>Die Begründung wurde diesbezüglich bereits zur Offenlage in Kapitel 5 „Bestandssituation“ redaktionell angepasst.</p>
		<p><b>Planungen der DB Station &amp; Service AG:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Hinweis, dass sich der weitere Verlauf der Rampenanlage der geplanten Personenunterführung innerhalb des Geltungsbereiches des B-Plans befindet. Die Herstellung obliegt der Stadt Eltville.</li> </ul>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die geplante Personenunterführung ist jedoch nicht Gegenstand des Bebauungsplanverfahrens.</p>
		<ul style="list-style-type: none"> <li>• Maßnahmen auf der geplanten Baustelleneinrichtungsfläche seitens der Stadt Eltville sind frühzeitig der DB Station &amp; Service AG anzuzeigen.</li> <li>• Bitte um frühzeitige Einbindung hinsichtlich der Terminschiene und etwaiger geplanter Baubeginne innerhalb der geplanten BE-Fläche.</li> </ul>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen, ist jedoch nicht Regelungsgegenstand eines Bebauungsplanverfahrens und bei nachfolgenden Planungen zu berücksichtigen.</p>
		<p><b>Weitere Hinweise und Bedingungen:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Es ist sicherzustellen, dass das Stellwerk der DB Netz AG über die Privatstraße erreichbar bleibt. Ggf. müsste ein Wegerecht eingetragen werden.</li> </ul>	<p>Die uneingeschränkte Nutzung der privaten Verkehrsfläche durch die DB Netz AG wird in Abstimmung mit dem privaten Vorhabenträger durch ein Wegerecht im Grundbuch gesichert.</p>

Lfd. Nr.	Einwender	Kurzzinhalt der Anregungen	Abwägung
		<ul style="list-style-type: none"> <li>• Die Standsicherheit, Funktionsfähigkeit der Bahnanlagen und die Sicherheit des Eisenbahnbetriebs sind jederzeit zu gewährleisten. Die Sichtverhältnisse auf die Bahnanlagen und Signalanlagen müssen jederzeit gewährleistet sein.</li> <li>• Hinweis, dass ein Bauvorhaben nur genehmigt werden kann, wenn auch die Vorschriften des Eisenbahnrechts eingehalten sowie die öffentliche Sicherheit des Eisenbahnverkehrs gewährleistet ist.</li> <li>• Baumaßnahmen entlang der Bahnstrecke bedürfen der frühzeitigen Abstimmung mit der DB Netz AG.</li> </ul>	<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und sind bei nachfolgenden Planungen zu berücksichtigen.</p>
		<ul style="list-style-type: none"> <li>• Hinweis, dass die Abstandsflächen gem. HBO zu dem Bahngelände eingehalten werden müssen.</li> </ul>	<p>Die Abstandsflächen gem. § 6 HBO (0,4 H, mind. 3 m) werden eingehalten. Geringere Abstände werden nicht zugelassen.</p>
		<ul style="list-style-type: none"> <li>• Hinweis, dass der erforderliche Sicherheitsabstand von mind. 3 m zu den Bahnanlagen (Oberleitungsanlagen, Signale etc.) einzuhalten ist.</li> <li>• Der denkmalgeschützte Güterschuppen befindet sich unmittelbar neben dem Oberleitungsmast 48-24 und unterschreitet damit vermutlich den erforderlichen Sicherheitsabstand. Daher bedürfen Arbeiten an der dem Mast zugewandten Gebäudeseite einer besonders ausführlichen Abstimmung mit der DB Netz AG.</li> </ul>	<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und sind bei nachfolgenden Planungen zu berücksichtigen.</p>
		<ul style="list-style-type: none"> <li>• Die Tiefe der Ausschachtung für geplante Baumaßnahmen muss außerhalb des Druckbereiches der Eisenbahnverkehrslasten liegen.</li> <li>• Das Bahngelände darf durch die Baumaßnahmen nicht in seiner Funktion beeinträchtigt werden und Abgrabungen dürfen nicht erfolgen.</li> </ul>	<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen, sind jedoch nicht Regelungsgegenstand eines Bebauungsplanverfahrens und bei nachfolgenden Planungen zu berücksichtigen.</p>
		<ul style="list-style-type: none"> <li>• Hinweis, dass der Zugang zum Gewölbedurchlass jederzeit bzw. alle 3 Jahre für Prüfungen und Instandhaltungsarbeiten gewährleistet sein muss. Dafür wird ein Zugangsrecht benötigt.</li> </ul>	<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen, sind jedoch nicht Regelungsgegenstand eines Bebauungsplanverfahrens. Die den Geltungsbereich umfassenden Flurstücke befinden sich in Privateigentum. Der Sachverhalt ist entsprechend mit</p>

Lfd. Nr.	Einwender	Kurzzinhalt der Anregungen	Abwägung
		<ul style="list-style-type: none"> <li>• Alternativ könnte man eine Verfüllung des Durchlasses prüfen.</li> </ul>	dem Eigentümer der Grundstücke abzustimmen. Die Stellungnahme wurde dem Eigentümer zur Information weitergeleitet.
		<ul style="list-style-type: none"> <li>• Anfallendes Oberflächenwasser, Dachentwässerung oder sonstige Abwässer dürfen nicht auf Bahngrund geleitet oder zum Versickern gebracht werden.</li> <li>• Die Vorflutverhältnisse (Bahnseitengraben) dürfen nicht zu Ungunsten der DB AG verändert werden.</li> </ul>	Es wurde ein Entwässerungskonzept erstellt, das Gegenstand der Anlage 5 zum Bebauungsplan ist. Oberflächenwasser und sonstige Abwässer werden demnach nicht über Bahngrund abgeleitet.
		<ul style="list-style-type: none"> <li>• Der Bauherr muss im Interesse der öffentlichen Sicherheit durch geeignete Maßnahmen (z.B. Einfriedung) ein Betreten der Bahnanlagen verhindern. Die Einfriedung ist laufend instand zu halten und ggf. zu erneuern.</li> </ul>	Das Baugrundstück wird entlang der Bahnstrecke eingefriedet. Hinsichtlich Einfriedungen enthält der Bebauungsplan bereits eine textliche Festsetzung unter Nr. 2.7.
		Weitere Hinweise zu folgenden Themen: <ul style="list-style-type: none"> <li>• Genehmigung für die Betretung von Bahnanlagen im Rahmen der Bauausführung,</li> <li>• Lagerung von Baumaterial, Geräten etc. auf Bahngelände,</li> <li>• Abstand und Art der Bepflanzung,</li> <li>• Planung von Lichtzeichen und Beleuchtungsanlagen,</li> <li>• Vorhandene Kabel und Leitungen,</li> <li>• Haftungspflicht des Vorhabenträgers,</li> <li>• Verkehrssicherungspflicht Zufahrt, Fahrweg und Parkplätze,</li> <li>• Oberleitungsanlage,</li> <li>• Einsatz von Baukränen.</li> </ul>	Die Hinweise wurden entweder bereits ausreichend berücksichtigt oder sind nicht Regelungsgegenstand eines Bebauungsplanverfahrens und bei nachfolgenden Planungen zu berücksichtigen.
		<ul style="list-style-type: none"> <li>• Hinweis, dass durch den Bahnbetrieb und die Erhaltung der Bahnanlagen Immissionen an der benachbarten Bebauung entstehen können.</li> </ul>	Es wurde ein Schallgutachten von der TÜV Hessen GmbH erstellt, welches Maßnahmen zur Herstellung der schalltechnischen Verträglichkeit des Vorhabens mit den bestehenden Schallimmissionen definiert. Diese sind im Bebauungsplan festgesetzt.  Darüber hinaus wird ein erschütterungstechnisches Gutachten zum Baugenehmigungsverfahren erstellt.

Lfd. Nr.	Einwender	Kurzzinhalt der Anregungen	Abwägung
7	Deutsche Telekom Technik GmbH	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Hinweis, dass sich im Plangebiet Telekommunikationslinien der Telekom befinden.</li> </ul>	Die Leitungen befinden sich im westlichen und östlichen Randbereich des Plangebiets. Ein entsprechender Hinweis ist bereits in Kapitel 8.7 „Schutzgut kulturelles Erbe und sonstige Sachgüter“ enthalten.
		Weitere Hinweise zu folgenden Themen: <ul style="list-style-type: none"> <li>• Trassen für die Unterbringung der Telekommunikationslinien in allen Straßen bzw. Gehwegen,</li> <li>• Abstände Baumpflanzungen,</li> <li>• Verlegung neuer Telekommunikationslinien,</li> <li>• Frühzeitige Anzeige über Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen</li> <li>• Ungehinderte und kostenfreie Nutzung der Verkehrswege für den Ausbau im Erschließungsgebiet</li> </ul>	Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen, sind jedoch nicht Regelungsgegenstand eines Bebauungsplanverfahrens und bei nachfolgenden Planungen zu berücksichtigen.
		<ul style="list-style-type: none"> <li>• Bitte um Festsetzung eines Leitungsrechts im Bebauungsplan und Eintragung einer beschränkten persönlichen Dienstbarkeit im Grundbuch zugunsten der Telekom Deutschland GmbH.</li> </ul>	Die Versorgungsanlagen im Bereich der privaten Straßenverkehrsfläche werden in Abstimmung mit dem Grundstückseigentümer durch Eintragung eines Leitungsrechtes im Grundbuch gesichert. Die Festsetzung von Flächen, die mit einem Leitungsrecht zu belasten sind, ist daher nicht erforderlich.
		<ul style="list-style-type: none"> <li>• Bitte um Sicherstellung, dass der Erschließungsträger verpflichtet wird, in Abstimmung mit der Telekom im erforderlichen Umfang Flächen für die Aufstellung von oberirdischen Schaltgehäusen auf privaten Grundstücken zur Verfügung zu stellen und diese durch Eintrag einer beschränkten persönlichen Dienstbarkeit zu Gunsten der Telekom Deutschland GmbH im Grundbuch kostenlos zu sichern.</li> </ul>	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen, ist jedoch nicht Regelungsgegenstand eines Bebauungsplans und bei nachfolgenden Planungen zu berücksichtigen.
		<ul style="list-style-type: none"> <li>• Bitte um rechtzeitige und einvernehmliche Abstimmung der Lage und der Dimensionierung der Leitungszonen sowie Koordinierung der Tiefbaumaßnahmen für Straßen- und Leitungsbau mit dem Erschließungsträger.</li> </ul>	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen, ist jedoch nicht Regelungsgegenstand eines Bebauungsplans und bei nachfolgenden Planungen zu berücksichtigen.
		<ul style="list-style-type: none"> <li>• Es sollte sichergestellt sein, dass die geplanten Verkehrswege nach der Errichtung der TK-Infrastruktur in Lage und Verlauf nicht mehr verändert werden.</li> </ul>	Die private Straßenverkehrsfläche ist zeichnerisch im Bebauungsplan festgesetzt und damit planungsrechtlich gesichert. Eine Änderung ist somit nicht zulässig.

Die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB erfolgte nach ortsüblicher Bekanntmachung am 14.10.2021 in der Zeit vom 22.10.2021 bis einschließlich dem 22.11.2021. In diesem Verfahrensschritt gingen von Seiten der Öffentlichkeit keine Stellungnahmen ein.

JESTAEDT + Partner

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'J. Aardt', written in a cursive style.

Mainz, den 16.12.2021