

Abwägung der Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

1. Abwasserverband Oberer Rheingau

Die Anregung, festzusetzen, dass Verkehrsflächen (Zufahrten und Stellplätze) in wasserdurchlässiger Ausführung herzustellen, ist berücksichtigt (Festsetzung Ziffer 5.6).

2. Deutsche Bahn Immobiliengesellschaft GmbH

(keine Anregungen oder Bedenken)

3. Finanzamt Rheingau-Taunus

(keine Stellungnahme)

4. Kreisausschuss des Rheingau-Taunus-Kreises

Immissionsschutz:

Die Anregungen sind berücksichtigt (Ziffern 5.1 bis 5.4): Es ist festgesetzt, dass nur Luftwärmepumpen ohne Außenaufstellung und mit einem maximalen Schalleistungspegel von 50 dB(A) zulässig und dass Schlaf- und Kinderzimmer mit schallgedämpften Belüftungseinrichtungen vorzusehen sind. Außerdem sind Schalldämmmaße festgesetzt.

Untere Naturschutzbehörde:

Die Anregungen sind insofern berücksichtigt, als dass ein Baumkataster für das unbebaute Grundstück erstellt wurde und die Bäume gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25b als zu erhaltend festgesetzt sind (Ziffer 6.1). Außerdem wird deren Schutz auch dadurch gewährleistet, dass die Bäume innerhalb festgesetzter Privater Grünflächen bzw. Flächen zum Anpflanzen stehen und innerhalb dieser Flächen keine baulichen Anlagen zulässig sind.

Brandschutz:

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und sind bei Projektplanungen zu beachten. Sie haben keine Auswirkungen auf den Bebauungsplan.



Bauaufsicht:

Das Maß der überbaubaren Fläche auf dem unbebauten Grundstück ergibt sich durch die vermaßten Abstände zu den Nachbargrundstücken.

Die Anregung zur Vermaßung der Tiefgarage ist berücksichtigt.

Eine Vermaßung der Verkehrs- und Grünflächen ist weder möglich noch notwendig. Das hinreichend genaue Maß ergibt sich aus der Planzeichnung.

Die Planzeichenerklärung ist um die private Verkehrsfläche ergänzt.

Denkmalschutz:

Den Bedenken des Landesamtes ist insofern entsprochen, als durch die Festsetzungen insgesamt (insbesondere von Privaten Grünflächen und Privaten Verkehrsflächen, Höhenbeschränkung) die Bebauung möglichst denkmalgerecht gesteuert wird. Da es sich um einen Angebots-B-Plan handelt, nicht um einen vorhabenbezogenen, können Rampen nicht ausdrücklich ausgeschlossen werden. Es kann nicht von einem speziellen Vorhaben mit Tiefgarage ausgegangen werden, da auch andere Möglichkeiten der Bebauung zulässig sind. Sofern ein Projekt mit Tiefgarage realisiert werden soll, ist die konkrete Ausgestaltung der Zufahrt dem Baugenehmigungsverfahren zu überlassen.

HessenArchäologie ist am Verfahren beteiligt worden.

5. Landesamt für Denkmalpflege – Abteilung Archäologie

Die Hinweise und Anregungen werden zur Kenntnis genommen bzw. beachtet. Etwai- gen Bauherren ist aufzuerlegen, dass sie vor Baubeginn eine archäologische Baube- gleitung durch ein geeignetes Büro zu beauftragen haben. Die Bauaufsicht wird ange- halten, im Genehmigungsverfahren diese Baubegleitung aufzuerlegen und zu überwa- chen.

6. Landesamt für Denkmalpflege – Abteilung Bau- und Kunstdenkmäler

Den Bedenken ist insofern entsprochen, als durch die Festsetzungen insgesamt (ins- besondere von Privaten Grünflächen und Privaten Verkehrsflächen, Höhenbeschrän- kung) die Bebauung möglichst denkmalgerecht gesteuert wird. Da es sich um einen Angebotes-B-Plan handelt, nicht um einen vorhabenbezogenen, können Rampen nicht ausdrücklich ausgeschlossen werden. Es kann nicht von einem speziellen Vorhaben mit Tiefgarage ausgegangen werden, da auch andere Möglichkeiten der Bebauung zulässig sind. Soll ein Projekt mit Tiefgarage realisiert werden, ist die konkrete Ausge- staltung der Zufahrt dem Baugenehmigungsverfahren zu überlassen.



7. Regierungspräsidium Darmstadt

Regionalplanung:

Der Forderung zu den Ausführungen hinsichtlich der Dichtewerte ist umfangreich Rechnung getragen (Begründung Kapitel 3.1).

Bodenschutz:

Die Hinweise aus der Altflächendatei werden zur Kenntnis genommen.

Für die Fortführung der Altflächendatenbank wurden die im Zeitraum bis Ende 2019 abgemeldeten Gewerbebetriebe in der Stadt Eltville auf ihre Altlastenrelevanz überprüft und in die Datenbank des HLNUG mittels DATUS eingegeben. Hierfür wurde ein externes Büro beauftragt. Die Aktualisierung wurde in den Folgejahren weitergeführt und ist auf aktuellem Stand. Das Büro wird die Daten abgemeldeter Gewerbebetriebe auf deren Altlastenrelevanz fortlaufend prüfen.

Den gesetzlichen Anforderungen nach § 8 HAltBodSchG ist somit entsprochen.

Die Belange des vor- und nachsorgenden Bodenschutzes sind in der Begründung im ergänzten Kapitel 5.2 behandelt.

Abwasser, anlagenbezogener Gewässerschutz:

Die Regelungen des Wasserhaushaltsgesetzes und des Hessischen Wassergesetzes zur Regelung des Niederschlagswassers sind in der Textlichen Festsetzung Ziffer 6.5 gefasst: Demnach ist das Niederschlagswasser in Zisternen zu sammeln und der Überlauf an den öffentlichen Kanal anzuschließen oder (nach Genehmigung) versickern zu lassen.

Abfallwirtschaft:

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und sind bei Projektplanungen zu beachten. Sie haben keine Auswirkungen auf den Bebauungsplan.

Immissionsschutz:

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Bergaufsicht, Kampfmittelräumdienst:

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Es ergeben sich daraus keine Änderungen in der Planung.

8. Rheingauwasser

(keine Anregungen oder Bedenken)



9. Syna

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Sie sind bei der Projektplanung zu berücksichtigen. Für den B-Plan ergeben sich keine Änderungen.

Abwägung der Stellungnahmen der Öffentlichkeit

Größe der Bebauung:

Im Vergleich mit den Grundstücken der denkmalgeschützten Villen ist die Bebauung auf dem Flurstück 1/122 deutlich eingeschränkt. Die Fläche, die nach der maßgeblichen Festsetzung (Grundflächenzahl = 0,28) überbaut werden kann, beträgt 481 m² und liegt somit deutlich unterhalb der Werte der Nachbargrundstücke (662 m² bzw. 533 m²).

Tatsächlich bebaut sind auf den Villengrundstücken 470 m² (Elvers) und 458 m² (Marix). Auf dem unbebauten Grundstück sind wie vor erläutert maximal 481 m² zulässig, so dass auch dahingehend nicht von einer übermäßig möglichen Bebauung gesprochen werden kann.

Die mögliche Bebauung ist mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,28 und der festgesetzten Gebäudehöhe maßvoll und auch insbesondere mit Blick auf die angrenzende Bebauung des Rheingauer Tors (GRZ von 0,6) städtebaulich vertretbar. Zulässig wäre nach der BauNVO (§ 17) eine GRZ von 0,4.

Die Erhöhung der GRZ von 0,21 (erste Entwürfe) auf 0,28 ergibt sich aus der Tatsache, dass die festgesetzten Privaten Grünflächen bei der Berechnung des Baulandes, auf das sich die GRZ bezieht, zu berücksichtigen sind. Dies wurde bei den ersten Entwürfen nicht bedacht. Die Erhöhung der GRZ wirkt sich somit nicht auf die zulässige Größe der Bebauung aus.

Die zulässigen Höhenparameter (First und Oberkante Gebäude) bleiben hinter denen der bestehenden Villen zurück, sodass die städtebaulich erwünschte Steuerung erreicht wird.

Verschattung/Aussicht:

Es ist eine Baugrenze auf dem (unbebauten) Flurstück 1/122 festgesetzt, die einen Abstand von mindestens 5 Metern zum Flurstück 1/129 (Residenz „Rheingauer Tor“) erfordert. Von einer unzumutbaren Verschattung ist demnach nicht auszugehen.

Auf der Ebene der Bauleitplanung ist die Frage der Verschattung nur bei vorhabenbezogenen Bebauungsplänen relevant. Nach der einschlägigen Rechtsprechung ist von



einer massiven Beeinträchtigung zu sprechen, wenn die Besonnung in den Wintermonaten um ein Drittel reduziert wird (VGH Kassel, Urteil vom 23.04.2015 – 4 C 567/13.N). Da vorliegend ein Angebotsbebauungsplan aufgestellt wird, der die verschiedensten Bauungen ermöglicht, ist es ausreichend, dass eine Baugrenze festgesetzt ist, durch die der Mindestabstand zur Nachbargrenze gewahrt wird. Eine unzumutbare Verschattung im vorgenannten Sinne ist nicht zu erwarten; im Übrigen im Rahmen des Bauantragsverfahrens und nicht auf der Ebene der Bauleitplanung zu klären.

Bei der Aussicht handelt es sich um kein geschütztes Recht.

Erschließung und Verkehr:

Geplante Nutzungen sind nur zulässig, soweit sie wohngebietsverträglich sind. Die Einhaltung des Rücksichtnahmegebots und damit auch die Regelung der Zufahrt ist vom Bauherrn im Verfahren zur Baugenehmigung darzulegen.

Die Erschließung ist ausreichend und leistungsfähig. Selbst bei einer maximalen Bebauung ist nicht von einer signifikanten Zunahme des Verkehrs zu rechnen.

Um die zusätzliche Verkehrsmenge abzuschätzen, wurde eine Prognose erstellt (Begründung Kapitel 6). Diese geht von 42 zusätzlichen (werk-)täglichem Zu- und Abfahrten aus. Dies entspricht in der Spitzenstunde 4 Fahrzeuge. Von einer relevanten Zunahme der Belastung (zum Beispiel Lärm) kann demnach nicht gesprochen werden. Schallgutachten können daher der Ebene der Baugenehmigung vorbehalten bleiben.

Zivilrechtliche Fragestellungen – dass das Zufahrtstor zur Villa Elvers geschlossen bleiben muss – sind unter den Eigentümern zu klären und können somit nicht Gegenstand der Bauleitplanung sein, die auf der Grundlage öffentlich-rechtlicher Gesetzgebung erfolgt.

Denkmalschutz:

Durch die Festsetzungen (insbesondere von Privaten Grünflächen und Privaten Verkehrsflächen, Höhenbeschränkung) wird die Bebauung möglichst denkmalgerecht gesteuert. Die denkmalgeschützten Villen bestimmen Umfang und Höhe etwaiger An-, Um- und Neubauten. Insbesondere eine mögliche Bebauung für das freie Grundstück hat sich den historischen Gebäuden unterzuordnen. So liegen die zulässigen Höhenparameter (Firsthöhe und Oberkante Gebäude) deutlich unter denen der bestehenden Villen.

Alle Regelungen, insbesondere zum Maß der baulichen Nutzung, zu den überbaubaren Grundstücksflächen, zu den privaten Verkehrs- und Grünflächen und zu der Grünplanung sind im Sinne eines denkmalgerechten Konzeptes aufeinander abgestellt.



Da es sich um einen Angebots-B-Plan handelt, nicht um einen vorhabenbezogenen, kann nicht von einem speziellen Projekt (zum Beispiel Schlaflabor) ausgegangen werden. Es sind auch andere Möglichkeiten der Bebauung zulässig. Im Übrigen ist auf der Genehmigungsebene (Bauaufsicht) zu klären, ob das konkrete Vorhaben die planerischen Vorgaben einhält.

Freiflächen/Nebenanlagen:

Der Baumbestand – soweit er nicht in den überbaubaren Flächen oder direkt angrenzend steht – wird durch den Bebauungsplan gesichert.

Dem Erhalt der Parklandschaft ist hinreichend Rechnung getragen. Es ist Ziel und Zweck des Bebauungsplans, den Bereich städtebaulich neu zu regeln. Der Charakter einer großzügigen Villenbebauung mit parkähnlichen Freiflächen soll durch entsprechende Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der überbaubaren Fläche erhalten werden. Die parkartigen Flächen werden durch zum Teil große, alte Bäume dominiert, die als zu erhaltend festgesetzt sind.

Auf dem unbebauten Grundstück ist eine Pflanzfläche festgesetzt. Dort ist eine Baumreihe anzulegen. Hierdurch wird die Zufahrt zu einer etwaigen Neubebauung im rückwärtigen Bereich in einer Weise gestaltet, wie es für klassizistische und wilhelminische Villengrundstücke typisch ist.

Die vorzunehmenden Anpflanzungen dienen auch dem Ersatz für die im Plangebiet auf dem unbebauten Grundstück vorgenommenen illegalen Rodungen.

Nebenanlagen sind im vorderen Grundstücksbereich (zwischen vorderer Bauflucht und Erbacher Straße) ausgeschlossen.

Es wird keine städtebaulich wichtige Frischluftschneise zerstört.

Art der baulichen Nutzung:

Die Festsetzung eines allgemeinen Wohngebietes entspricht der in der Umgebung üblichen und vorhandenen Struktur. Es sind nur gewerbliche Nutzungen zulässig, die wohnverträglich sind. Konflikte werden durch die festgesetzte Nutzung nicht befördert.

Es besteht keine städtebauliche Notwendigkeit, kirchliche Einrichtungen auszuschließen. Sie sind in einem Allgemeinen Wohngebiet gebietstypisch und zulässig.

Projektplanung:

Die konkrete Gebäudeausführung ist eine Frage des Baugenehmigungsverfahrens und nicht des vorliegenden Bebauungsplans.



Die Herstellung der konkret für ein Bauvorhaben erforderlichen Stellplätze (§ 52 HBO) ist im Baugenehmigungsverfahren zu klären.

Eine Abstimmung mit dem Denkmalschutz wird im Genehmigungsverfahren erfolgen müssen.

Bezug zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Villa Elvers“ von 2009:

Der Bebauungsplan „Villa Elvers“, der 2009 in Kraft trat, ist vorhabenbezogen. Er hat die Realisierung eines bestimmten Objektes zum Gegenstand. Vorliegend geht es um einen Angebotsbebauungsplan, der nur die Mindestgrenzabstände aufnimmt. Hiervon unabhängig kann es je nach später zu realisierendem Bauvorhaben notwendig sein, größere Grenzabstände einzuhalten. Die objektbezogenen Fragestellungen sind im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens zu klären und bedürfen keiner bauleitplanerischen Regelung.