



Deutsche Bahn AG • DB Immobilien •  
Camberger Straße 10 • 60327 Frankfurt

Magistrat der Stadt Eltville  
Gutenbergstraße 13  
65343 Eltville am Rhein

DB AG  
DB Immobilien  
Kundenteam Eigentumsmanagement - Baurecht  
Camberger Str. 10  
60327 Frankfurt am Main  
www.deutschebahn.com

Frau Marie-Laure Bundu  
Tel.: 069 265 29637

baurecht-mitte@deutschebahn.com

Aktenzeichen: TOEB-FFM-22-122982/MB  
Zeichen: CR.R 041 mls

28.02.2022

## Bauleitplanung der Ortsgemeinde Rheinzabern

### Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 31/9 "Gutenbergstraße – 9. Änderung"

Hier: Beteiligung der Träger öffentlicher Belange  
Ihr Schr. vom 12.01.2022

## DB-Strecke 3507 Wiesbaden Ost - N'lahnstein zwischen km 48,75 – 48,80 links der Bahn

Sehr geehrte Damen und Herren,

Die Deutsche Bahn AG, DB Immobilien, als von der DB Netz AG und der DB Energie GmbH bevollmächtigtes Unternehmen, übersendet Ihnen hiermit folgende Gesamtstellungnahme als Träger öffentlicher Belange zum o. g. Verfahren:

Gegen die Aufstellung des Bebauungsplanes "Gutenbergstraße – 9. Änderung" bestehen bei Beachtung und Einhaltung der nachfolgenden Bedingungen / Auflagen und Hinweise aus Sicht der DB AG und ihrer Konzernunternehmen keine Bedenken.

Durch das Vorhaben dürfen die Sicherheit und die Leichtigkeit des Eisenbahnverkehrs auf der angrenzenden Bahnstrecke nicht gefährdet oder gestört werden.

### Abstimmung bei Baumaßnahmen

Alle Baumaßnahmen entlang der Bahnstrecke müssen mit der DB Netz AG abgestimmt werden. Sollten Bauanträge im vereinfachten Baugenehmigungsverfahren geprüft werden, ist der Bauherr darauf hinzuweisen, dass eine Abstimmung mit der DB Netz AG erfolgen muss.

Wir weisen darauf hin, dass ein Bauvorhaben nur genehmigt werden kann, wenn es neben den Vorschriften des allgemeinen (Landes-)Baurechts auch sonstige öffentliche Vorschriften (z.B.

Deutsche Bahn AG  
Sitz: Berlin  
Registergericht:  
Berlin-Charlottenburg  
HRB 50 000  
USt-IdNr.: DE 811569869

Vorsitzender des  
Aufsichtsrates:  
Michael Odenwald

Vorstand:  
Dr. Richard Lutz,  
Vorsitzender

Dr. Levin Holle  
Berthold Huber  
Dr. Daniela Gerd tom Markotten  
Dr. Sigrid Evelyn Nikutta  
Ronald Pofalla  
Martin Seiler

Unser Anliegen:





solche des Eisenbahnrechts) einhält und die öffentliche Sicherheit - eben auch die des Eisenbahnverkehrs - nicht gefährdet wird.

Die späteren Anträge auf Baugenehmigung für den Geltungsbereich sind uns auf jeden Fall zur Stellungnahme vorzulegen. Wir behalten uns weitere Bedingungen und Auflagen vor.

### **Abstandsflächen**

Die Abstandsflächen gemäß LBO wie sonstige baurechtliche und nachbarrechtliche Bestimmungen sind einzuhalten.

## Allgemeine Auflagen und Hinweise

### **DB Station und Service**

#### Zufahrt für Rettungsfahrzeuge

Die Plattform über die Rampe im Zugangsbereich zwischen Rampe und Unterführung muss so stabil ausgeführt werden, dass Rettungswagen und Feuerwehrfahrzeuge, Züge an Bahnsteig 1 erreichen können. Die Feuerwehrezufahrt muss frei von Taxen gehalten werden.

#### Entwässerung der Rampe sicherstellen

Die Rampe und die Böschung sind zur Unterführung geneigt.

Die Stadt muss Vorkehrungen treffen, dass auch bei Starkregen und Schneeschmelze kein Wasser in die Unterführung fließen kann.

#### Empfehlung 1 „Bäume/Platanen sichern“

Die Rampe durch- und unterquert Wurzelbereich der Bäume. Wir empfehlen in der frühen Planungsphase die umweltrechtliche Klärung.

#### Empfehlung 2 „Böschung zur Rampe sichern“ und Entwässerung sicherstellen“

Die Fahrbahnen des Busbahnhofes besitzen zu der deutlich tiefer liegenden Rampe keine Stützwände. Wir empfehlen die Überprüfung in der frühen Projektphase, ob die Böschung als Absicherung der Fahrbahn ausreicht.

### **Oberleitung**

Die Flächen befinden sich in unmittelbarer Nähe zu unserer Oberleitungsanlage. Wir weisen hiermit ausdrücklich auf die Gefahren durch die 15000 V Spannung der Oberleitung hin und die hiergegen einzuhaltenden einschlägigen Bestimmungen.

Die Standsicherheit und Funktionstüchtigkeit der Bahnbetriebsanlagen, insb. der Gleise und Oberleitungen und -anlagen, ist stets zu gewährleisten.

Der Mindestabstand von Bauwerken zu den bahneigenen 15 / 20 kV - Speiseleitungen und zu Oberleitungsmastfundamenten muss jeweils 5,00 m betragen.

### **Sicherheitsabstände**

#### Oberleitung

Bei allen Arbeiten und festen Bauteilen in der Nähe unter Spannung stehender, der Berührung zugänglicher Teile der Oberleitung ist von diesen Teilen auf Baugeräte, Kräne, Gerüste und andere Baubehelfe, Werkzeuge und Werkstücke nach allen Richtungen ein Sicherheitsabstand von 5,00 m einzuhalten (DIN EN 50122-1 (VDE 0115-3)).



Der Mindestabstand von Bauwerken zu den bahneigenen 15 / 20 kV-Speiseleitungen und zu Oberleitungsmastfundamenten muss jeweils 5,00 m betragen.

#### Gleisbereich

Bei Planungs- und Bauvorhaben in räumlicher Nähe zu Bahnbetriebsanlagen ist zum Schutz der Baumaßnahme und zur Sicherung des Eisenbahnbetriebs das Einhalten von Sicherheitsabständen zwingend vorgeschrieben.

Während der Bauarbeiten ist der Gleisbereich (Regellichtraum einschließlich Gefahrenbereich) im Abstand von 6,00 m zur Gleisachse immer freizuhalten.

Wenn Sicherheitsabstände zu Bahnbetriebsanlagen unterschritten werden müssen, sind nach Art der jeweiligen Gefährdung geeignete Maßnahmen mit der DB Netz AG abzustimmen und zu vereinbaren.

#### **Einsatz von Baukränen und Bauwerkzeugen**

Bei Bauausführungen unter Einsatz von Bau- / Hubgeräten (z.B. (Mobil-) Kran, Bagger etc.) ist das Überschwenken der Bahnfläche bzw. der Bahnbetriebsanlagen mit angehängten Lasten oder herunterhängenden Haken verboten. Die Einhaltung dieser Auflagen ist durch den Bau einer Überschwenkbegrenzung (mit TÜV-Abnahme) sicher zu stellen. Die Kosten sind vom Antragsteller bzw. dessen Rechtsnachfolger zu tragen.

Werden bei einem Kraneinsatz ausnahmsweise Betriebsanlagen der DB überschwenkt, so ist mit der DB Netz AG eine schriftliche Kranvereinbarung abzuschließen, die mindestens 4 - 8 Wochen vor Kranaufstellung bei der DB Netz AG zu beantragen ist. Auf eine ggf. erforderliche Bahnerdung wird hingewiesen.

Der Antrag zur Kranaufstellung ist mit Beigabe der Konzernstellungnahme der DB zum Vorhaben bei der DB Netz AG einzureichen. Generell ist auch ein maßstäblicher Lageplan (M 1:1000) mit dem vorgesehenen Schwenkradius vorzulegen.

Lukas Diehl  
Energieanlagen, I.NA-MI-N-MZ-IE  
DB Netz AG  
Mombacher Str. 54, 55122 Mainz  
Tel. 06131 1515088  
Mobil: 01523 7530250  
Mail: lukas.diehl@deutschebahn.com

#### **Bepflanzung**

Alle Neuanpflanzungen im Nachbarbereich von Bahnanlagen, insbesondere Gleisen, müssen den Belangen der Sicherheit des Eisenbahnbetriebes entsprechen. Abstand und Art von Bepflanzungen müssen so gewählt werden, dass diese z.B. bei Windbruch nicht in die Gleisanlagen fallen können. Diese Abstände sind durch geeignete Maßnahmen Rückschnitt u.a.) ständig zu gewährleisten. Der Pflanzabstand zum Bahnbetriebsgelände ist entsprechend der Endwuchshöhe zu wählen. Soweit von bestehenden Anpflanzungen Beeinträchtigungen des Eisenbahnbetriebes und der Verkehrssicherheit ausgehen können, müssen diese entsprechend angepasst oder beseitigt werden. Bei Gefahr in Verzug behält sich die Deutsche Bahn das Recht vor, die Bepflanzung auf Kosten des Eigentümers zurückzuschneiden bzw. zu entfernen. Wir bitten deshalb, entsprechende Neuanpflanzungen in unmittelbarer Bahnnähe von vornherein auszuschließen.

**Dach-, Oberflächen- und sonstige Abwässer**

Dach-, Oberflächen- und sonstige Abwässer dürfen nicht auf oder über Bahngrund abgeleitet werden. Sie sind ordnungsgemäß in die öffentliche Kanalisation abzuleiten. Einer Versickerung in Gleisnähe kann nicht zugestimmt werden. Die Vorflutverhältnisse dürfen durch die Baumaßnahme, Baumaterialien, Erdaushub etc. nicht verändert werden.

**Immissionen**

Durch den Eisenbahnbetrieb und die Erhaltung der Bahnanlagen entstehen Emissionen (insbesondere Luft- und Körperschall, Abgase, Funkenflug, Abriebe z.B. durch Bremsstäube, elektrische Beeinflussungen durch magnetische Felder etc.), die zu Immissionen an benachbarter Bebauung führen können.

In unmittelbarer Nähe unserer elektrifizierten Bahnstrecke oder Bahnstromleitungen ist mit der Beeinflussung von Monitoren, medizinischen Untersuchungsgeräten und anderen auf magnetische Felder empfindlichen Geräten zu rechnen. Es obliegt dem Bauherrn, für entsprechende Schutzvorkehrungen zu sorgen. Gegen die aus dem Eisenbahnbetrieb ausgehenden Emissionen sind erforderlichenfalls von der Gemeinde oder den einzelnen Bauherren auf eigene Kosten geeignete Schutzmaßnahmen vorzusehen bzw. vorzunehmen.

**Fernmeldekabeltrasse der DB Netz AG**

Der angefragte Bereich enthält folgende TK-Kabel oder TK-Anlagen der DB Netz AG:

- Das Streckenfernmeldekabel F3501 (F66“) verläuft entlang der Strecke 3507 auf der gegenüberliegenden Seite, vom angefragten Bereich.
- Auf der linken Bahnseite befinden sich das Bü - Kabel F14“ und mehrere Bahnhoffernmeldekabel (Fb).

Da die Bestandsdokumentation durch die ESTW Maßnahme nicht angepasst wurde, sind die vorhandenen Unterlagen nicht mehr aktuell.

Die Lage der Kabel kann den beigefügten Planausschnitten entnommen werden. Mit erdverlegten Bahnhofskabeln ist jederzeit zu rechnen. Diese sind nicht im zentralen Archiv dokumentiert.

Es ist eine örtliche Einweisung durch einen Mitarbeiter der DB Kommunikationstechnik GmbH erforderlich. Bitte teilen Sie uns schriftlich (mindestens 10 Arbeitstage vorher) und unter Angabe unserer Bearbeitungs-Nr. 2022001451 den Termin zur Kabeleinweisung mit.

DB Kommunikationstechnik GmbH Dokumentationsservices  
I.CVR 2(3)  
Fax: 069/26091-3776  
Mail: DB.KT.Dokumentationsservices-Essen@deutschebahn.com

Die Forderungen des Kabelmerkblattes und des Merkblattes „Erdarbeiten in der Nähe erdverlegter Kabel der Berufsgenossenschaften der Bauwirtschaft“ sind strikt einzuhalten. Die Merkblätter liegen dem Schreiben bei.

Diese Zustimmung ist für einen Zeitraum von 3 Monaten gültig und bezieht sich ausschließlich auf den angefragten Bereich.



Die Ihnen überlassenen Unterlagen bleiben Eigentum der Deutschen Bahn AG und sind vertraulich. Sie dürfen weder an Dritte weitergeleitet, noch vervielfältigt werden. Sämtliche Unterlagen sind nach Abschluss der Arbeiten zu vernichten.

### **Bahneigene Durchlässe und Entwässerungsanlagen**

Bahneigene Durchlässe und Entwässerungsanlagen dürfen in ihrer Funktion nicht beeinträchtigt werden (DB Konzernrichtlinie 836.4601 ff.). Ein Zugang zu diesen Anlagen für Inspektions-, Wartungs- und Instandhaltungsmaßnahmen ist sicherzustellen.

Im angrenzenden Bahnhofsbereich verläuft ein Durchlass.

Dieser Durchlass endet auf der Seite des Planungsgebietes in einem alten Kellertreppenhaus. Das darüberliegende Gebäude existiert nicht mehr, muss aber auf der Grünfläche hinter der Toilette gestanden haben (siehe Anhang).

Hier befindet sich noch eine Metallplatte, die den Einstieg in das alte Treppenhaus öffnet.

Insbesondere während der Bauphase ist darauf zu achten, dass der Bereich des Treppenhauses nicht befahren wird.

Hier sollten keine Materialien gelagert oder Fahrzeuge abgestellt werden.

### **Kein widerrechtliches Betreten der Bahnanlagen**

Ein widerrechtliches Betreten und Befahren des Bahnbetriebsgeländes sowie sonstiges Hineingelangen in den Gefahrenbereich der Bahnanlagen ist gemäß § 62 EBO unzulässig und durch geeignete und wirksame Maßnahmen grundsätzlich und dauerhaft auszuschließen. Dies gilt auch während der Bauzeit.

### **Keine Beschädigung und Verunreinigung der Bahnanlagen**

Es wird hiermit auf § 64 EBO hingewiesen, wonach es verboten ist, Bahnanlagen, Betriebseinrichtungen oder Fahrzeuge zu beschädigen oder zu verunreinigen, Schranken oder sonstige Sicherungseinrichtungen unerlaubt zu öffnen, Fahrhindernisse zu bereiten oder andere betriebsstörende oder betriebsgefährdende Handlungen vorzunehmen.

### **Haftungspflicht des Planungsträgers / Bauherrn**

Für Schäden, die der Deutschen Bahn AG aus der Baumaßnahme entstehen, haftet der Planungsträger / Bauherr. Das gilt auch, wenn sich erst in Zukunft negative Einwirkungen auf die Bahnstrecke ergeben. Entsprechende Änderungsmaßnahmen sind dann auf Kosten des Vorhabenträgers bzw. dessen Rechtsnachfolger zu veranlassen.

Mit freundlichen Grüßen

Deutsche Bahn AG

X	Dennis	Digital unterschrieben
	Trobisch	von Dennis Trobisch
		Datum: 2022.02.28
		10:12:33 +01'00'

i.V.

X	Marie-Laure	Digital unterschrieben von Marie-
	Bundu	Laure Bundu
		Datum: 2022.02.28 10:01:19 +01'00'

i.A.

Anlagen:  
Lageplan Durchlass  
2 Kabellagepläne KT  
Kabelmerkblatt  
Merkblatt erdverlegte Kabel  
Empfangsbestätigung



**+++ Datenschutzhinweis: Aus aktuellem Anlass möchten wir Sie darauf hinweisen, dass die in Stellungnahmen des DB Konzerns enthaltenen personenbezogenen Daten von DB Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern (Vor- und Nachname, Unterschriften, Telefon, E-Mail-Adresse, Postanschrift) vor der öffentlichen Auslegung (insbesondere im Internet) geschwärzt werden müssen. +++**

**\*\*\* NEU bei DB Immobilien \*\*\***

**Chatbot Petra** steht Ihnen bei allgemeinen Fragen rund um das Thema Beteiligungen der DB bei Bauantrags- / Planungs- und Kabelauskunftsverfahren ab sofort gerne zur Verfügung.

Nutzen Sie dafür folgenden Link oder den QR Code:

<https://www.deutschebahn.com/de/geschaefte/immobilien/-Hallo-und-herzlich-willkommen-bei-der-DB-AG-DB-Immobilien--5750618>



Landesamt für Denkmalpflege Hessen Schloss Biebrich 65203 Wiesbaden

Magistrat der Stadt Eltville am Rhein  
Postfach 14 54  
65334 Eltville am Rhein

Aktenzeichen  
Bearbeiter/in Dr. Kai Mückenberger  
Durchwahl (0611) 6906-169  
Fax (0611) 6906-137  
E-Mail Kai.Mueckenberger@lfd-hessen.de  
Ihr Zeichen  
Ihre Nachricht DE 0001-627-105-1  
Datum 19.01.2022

### Bebauungsplan Nr. 31/9 "Gutenbergstraße – 9. Änderung", Eltville

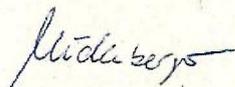
Sehr geehrte Damen und Herren,

gegen den vorgesehenen Bebauungsplan werden seitens der Denkmalfachbehörde keine grundsätzlichen Bedenken oder Änderungswünsche vorgebracht.

Wir bitten um die Ergänzung eines Hinweises zur Sicherung von Bodendenkmälern gemäß § 21 HDSchG.

**Hinweis: Die vorliegende Stellungnahme verhält sich ausschließlich zu den öffentlichen Belangen des Bodendenkmalschutzes und der Bodendenkmalpflege. Eine gesonderte Stellungnahme zu den Belangen des Baudenkmalschutzes und der Baudenkmalpflege behält sich die Denkmalfachbehörde vor.**

Mit freundlichen Grüßen  
im Auftrag



Dr. Kai Mückenberger  
Bezirksarchäologe

Stadt Eltville am Rhein				BAU- UND KUNSTDENKMALPFLEGE
09. Feb. 2022				II
				III
				IV
b. R.	b. A.	I. StR.	+	V



Landesamt für Denkmalpflege Hessen | Schloss Biebrich | 65203 Wiesbaden

**Magistrat der Stadt Eltville am Rhein**

Claus-Jürgen Steins  
Gutenbergstraße 13

65343 Eltville am Rhein

Aktenzeichen Su  
Bearbeiter/in Kristin Schubert  
Durchwahl +49 611 6906-117  
Fax +49 611 6906-140  
E-Mail kristin.schubert@lfd-hessen.de  
Ihr Zeichen 31/9  
Ihre Nachricht v. 12.1.2022 per E-Mail  
Datum 8.2.2022

**Bauleitplanung der Stadt Eltville am Rhein**  
**Bebauungsplan Nr. 31/9 „Gutenbergstraße“ 9. Änderung**  
**Ihre Bitte um Stellungnahme gem. § 3 Abs. 2 BauGB**

Sehr geehrter Herr Steins,  
sehr geehrte Damen und Herren,

der zu beplanende Bereich überscheidet sich, wie bereits in den Unterlagen aufgeführt, in Teilbereichen mit der geschützten Gesamtanlage „Altstadt Eltville“ nach § 2 Abs. 3 Hessisches Denkmalschutzgesetz (HDSchG) mit angrenzenden Einzelkulturdenkmälern nach § 2 Abs. 1 HDSchG.

Kulturdenkmäler sind nach § 1 Abs. 1 HDSchG in die städtebauliche Entwicklung und Raumordnung einzubeziehen. Die planungsrechtliche städtebauliche Ordnung des Bereichs wird seitens der Denkmalfachbehörde begrüßt. Bedenken zur vorgelegten Planung bestehen aus Sicht der Abteilung Bau- und Kunstdenkmalpflege nicht.

Instandsetzungen oder Umgestaltungen von Kulturdenkmälern sowie Veränderungen in deren Umgebung sind nach § 18 HDSchG genehmigungspflichtig durch die Untere Denkmalschutzbehörde. Wir bitten, diesen Hinweis in die textlichen Festsetzungen aufzunehmen. Vorsorglich weise ich darauf hin, dass ebenfalls die Neugestaltung angrenzender Freiraumbereiche (Oberflächen, Rampe etc.) denkmalrechtlich genehmigungspflichtig ist.

Im Übrigen verweisen wir auf die Stellungnahme der Unteren Denkmalschutzbehörde zum Verfahren.

Hinweis: Die vorliegende Stellungnahme verhält sich ausschließlich zu den öffentlichen Belangen der Bau- und Kunstdenkmalpflege. Eine gesonderte Stellungnahme zu den Belangen der Bodendenkmalpflege seitens der hessenArchäologie behält sich die Denkmalfachbehörde vor.

Wir bitten um Übersendung des Abwägungsergebnisses.

Mit freundlichen Grüßen

Im Auftrag



Kristin Schubert M. A., MScHM

Konservatorin

Ref. B I 1 Bezirksdenkmalpflege | B II 1 Industriedenkmalpflege

## Steins, Claus-Jürgen

---

**Von:** Christine Fritsch <c.fritsch@wiesbaden.ihk.de>  
**Gesendet:** Mittwoch, 16. Februar 2022 11:56  
**An:** Steins, Claus-Jürgen  
**Betreff:** Bebauungsplan Nr. 31/9 "Gutenbergstraße - 9. Änderung" in Eltville

Sehr geehrter Herr Steins,

grundsätzlich begrüßen wir den Bebauungsplan, um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Neugestaltung des Zentralen Omnibusbahnhofs zu schaffen.

In der Wilhelmstraße sind zwei Taxiunternehmen „Star Taxi GmbH, Wilhelmstr. 14, 65343 Eltville“ und „Parktaxi GmbH, Wilhelmstr. 14, 65343 Eltville“ ansässig. Falls die Unternehmen von den Planungen betroffen sein sollten, regen wir an gemeinsam mit den Unternehmen über Alternativen nachzudenken und Lösungen zu erarbeiten.

Laut Begründung entfällt die bisherige öffentliche Parkfläche (etwa 7-8 Stellplätze). Moderne und kundenfreundliche Personenbahnhöfe und Omnibusbahnhöfe sind eine der wesentlichen Voraussetzungen, um die Akzeptanz und Nutzung der Angebote für den Schienenpersonen- und Omnibusverkehr zu steigern. Im Zuge der Neugestaltung des Bahnhofsvorplatzes in Verbindung mit dem Zentralen Omnibusbahnhof schlagen wir im Sinne eines zukunftsfähigen Angebotes vor, Ersatz für die entfallene öffentliche Parkfläche mit 7-8 Stellplätzen (auch für Park und Ride) in der näheren fußläufigen Umgebung zu schaffen.

Westlich grenzt an das Plangebiet das Hotel Frankenbach Hotel & Gastronomie GbR, Wilhelmstraße 13, 65343 Eltville mit 21 Gästezimmern im Hauptgebäude sowie 16 Gästezimmern im Anbau an. Zum Angebot gehören ein Festsaal, ein Gourmetrestaurant sowie ein Café (eigene Konditorei). Da durch die aktuellen Planungen die öffentliche Parkfläche mit 7-8 Stellplätzen entfallen soll und durch die Umgestaltung des ZOB das Parken in der Bahnhofstraße nicht möglich sein wird, regen wir an, im Zuge einer potenziellen Umgestaltung der Wilhelmstraße Kurzzeitparkmöglichkeiten zum Be- und Entladen für die Gäste sowie für den Lieferverkehr des Hotels zu schaffen.

In dem Planbereich sind Bike- & Ride-Boxen vorgesehen. In der Begründung gibt es hinsichtlich einer Möglichkeit E-Bikes aufzuladen keinen Hinweis. Wir regen an die Möglichkeit zu schaffen, E-Bikes aufzuladen.

Hinsichtlich der Planungen, der Umbaumaßnahmen und des Baulärms erachten wir eine frühzeitige Einbindung der betroffenen Unternehmen für sinnvoll.

Freundliche Grüße

**Christine Fritsch**

Konjunkturumfragen, Bebauungspläne | Wirtschaftspolitik + International

IHK Wiesbaden | Wilhelmstraße 24 - 26 | 65183 Wiesbaden  
T +49 611 1500-137 | c.fritsch@wiesbaden.ihk.de



Besuchen Sie uns online unter [ihk-wiesbaden.de](http://ihk-wiesbaden.de), nehmen Sie an unseren Veranstaltungen teil oder abonnieren Sie unsere Newsletter.



Rheingau-Taunus-Kreis • Untere Bauaufsichtsbehörde  
Heimbacher Str. 7 • 65307 Bad Schwalbach

1. Verteiler
2. Magistrat Eltville

## DER KREISAUSSCHUSS

Untere Bauaufsichtsbehörde

Sachbearbeiter/in : Frau Umhauer/Frau Diehl  
 Zimmer : 1.310/1.311 (Eingang 1)  
 Telefon: (06124) 510 – 542/506  
 Telefax : (06124) 510 - 18542  
 e-Mail : [Ivonne.umhauer@rheingau-taunus.de](mailto:Ivonne.umhauer@rheingau-taunus.de)  
[Sabine.diehl@rheingau-taunus.de](mailto:Sabine.diehl@rheingau-taunus.de)  
 Servicezeiten : **persönliche Vorsprachen nur nach Terminvereinbarung und mit Mund-zu-Mund-Schutz**

Ihr Zeichen:  
 Ihre Nachricht vom:  
Bei Schriftwechsel angeben:

Unser Zeichen: **FD III.4-80-00121/22**

Datum: 15.02.2022

Grundstück	Eltville, Bahnhofstraße
Gemarkung	Eltville
Vorhaben	02 EL 23.9 - Gutenbergstraße, 9. Änderung in Eltville

Stellungnahme gem. § 4 (1) Baugesetzbuch (BauGB)

**Kreisausschuss:** **ST-GF-** Stabstelle für Frauen und Gleichstellung

### Fachdienst KE

Kreisentwicklung und Wirtschaftsförderung

### Fachdienst I.7

Schule, Hochbau u. Liegenschaften, Sport und Kultur

### Fachdienst II.7

Gesundheitsverwaltung

### Fachdienst III.2

Umwelt

### Fachdienst III.3

Brandschutz

### Fachdienst III.4

Bauaufsicht/Denkmalschutz

### Fachdienst III.5

Ordnungs- und Kommunalaufsichtsbehörde, Wahlen

### Fachdienst III.6

Verkehr

### Fachdienst II.JHP

Jugendhilfeplanung

### Eigenbetrieb Abfallwirtschaft

Postanschrift:  
Heimbacher Str. 7 65307 Bad Schwalbach • Telefon (06124) 510 -0

Bankverbindung:  
Naspa Bad Schwalbach: IBAN: DE65 5105 0015 0393 0000 31, BIC: NASSDE55

**Stellungnahme der Stabstelle für Frauen und Gleichstellung:**

Stellungnahme liegt nicht vor.

**Stellungnahme des Fachdienstes KE- Kreisentwicklung:**

Stellungnahme liegt nicht vor.

**Stellungnahme des Fachdienstes I.7 – Schule, Hochbau u. Liegenschaften, Sport und Kultur:**

Es bestehen keine Bedenken und Anregungen.

**Stellungnahme des Fachdienstes II.7 - Gesundheitsverwaltung:**

Es bestehen keine Bedenken und Anregungen.

**Stellungnahme des Fachdienstes III.2 – Umwelt (100063-22-wi):**

Seitens des Fachdienstes III.2 wird folgende Stellungnahme abgegeben:

**1. Immissionsschutz:**

Keine Anregungen und Bedenken

**2. Untere Naturschutzbehörde:**

Keine Anregungen und Bedenken

**3. Untere Wasserbehörde:**

Keine Anregungen und Bedenken

**Stellungnahme des Fachdienstes III.3 - Brandschutz:**

Aus brandschutztechn. Sicht bestehen keine grundsätzlichen Bedenken.

**Stellungnahme des Fachdienstes III.4 - Bauaufsicht:**

Gegen die eingereichte 9. Änderung zum Bebauungsplan „Gutenbergstraße“ mit Planstand Oktober 2021 bestehen aus bauaufsichtlicher Sicht grundsätzlich keine Bedenken.

**Auf folgendes wird hingewiesen:**

1. Zur festgelegten Höhe baulicher Anlagen (OK) fehlt die genaue Angabe zum Bezugspunkt im Bereich der angegebenen Erschließungsstraße.
2. Die Lage des Baufelds ist im Plan nicht definiert (Abstand zu Grenzen).
3. Es wird empfohlen die Ausbildung der Dächer festzusetzen (Flach-, Sattel-, Pultdächer / Dachneigung).
4. Nach 3.1 der textlichen Festsetzungen sind Flachdächer extensiv zu begrünen und mit den Anlagen zur Nutzung von Solarenergie zu kombinieren. Nach 4. der textlichen Festsetzun-

gen sind Dächer von Gebäuden mit Anlagen zur Nutzung von Solarenergie zu versehen. Die Anlagen sind mit der Dachbegrünung zu kombinieren. Hier stellt sich die Frage, wie die Kombination zu verstehen ist (Dachbegrünung und darüber Solar?). Weiterhin stellt sich die Frage, ob alle Dächer mit Dachbegrünung / mit Solaranlagen auszubilden sind, auch im Bereich überdachter Wartebereiche und überdachter Fahrradboxen?

5. Die gelb / weiß schraffierte Fläche ist nach dem geänderten Bebauungsplan als zentraler Omnibusbahnhof ausgewiesen (ZOB). Nach dem beigefügten Entwurfsplan mit Stand Juli 2020 sind zusätzlich Taxisstände vorgesehen, die im geänderten Bebauungsplan nicht dargestellt sind. Öffentliche Parkflächen sollten, falls geplant, ebenfalls dargestellt werden.
6. Nach dem beigefügten Entwurfsplan mit Stand Juli 2020 sind zusätzlich Grünflächen mit Zuwegungen und einer Treppenanlage vorgesehen, die nicht im Bebauungsplan dargestellt sind und sich teilweise außerhalb des Bebauungsplans auf dem Gelände der DB befinden. Geplante Grünflächen im Bereich des Bebauungsplans sollten dargestellt werden. Es wird darauf hingewiesen, dass Vorhaben im Bauantragsverfahren nur grundstücksbezogen möglich sind und Anlagen des öffentlichen Verkehrs (hier DB) nicht im Anwendungsbereich der HBO liegen (siehe § 1 (2) HBO, mit Ausnahme von Gebäuden).

#### **Stellungnahme des Fachdienstes III.4 - Denkmalschutz:**

Seitens der Unteren Denkmalschutzbehörde bestehen keine Bedenken zur vorgelegten Planung. Instandsetzungen oder Umgestaltungen von Kulturdenkmälern sowie Veränderungen in deren Umgebung sind nach § 18 HDSchG genehmigungspflichtig durch die Untere Denkmalschutzbehörde. Vorsorglich wird darauf hin, dass ebenfalls die Neugestaltung angrenzender Freiraumbereiche (Oberflächen, Rampe etc.) denkmalrechtlich genehmigungspflichtig sind. Wir bitten, diesen Hinweis in die textlichen Festsetzungen aufzunehmen.

#### **Stellungnahme des Fachdienstes III.5 – Ordnungs- und Kommunalaufsichtsbehörde, Wahlen:**

Es bestehen keine Bedenken und Anregungen.

#### **Stellungnahme des Fachdienstes III.6 - Verkehr:**

Es bestehen keine Bedenken und Anregungen.

#### **Stellungnahme des Fachdienstes II.JHP – Jugendhilfeplanung**

Stellungnahme liegt nicht vor.

#### **Stellungnahme des Eigenbetrieb Abfallwirtschaft:**

Es bestehen keine Bedenken und Anregungen.

Im Auftrag

(Pohl)



Regierungspräsidium Darmstadt, 64278 Darmstadt

Magistrat der  
Stadt Eltville  
Gutenbergstraße 13  
65343 Eltville am Rhein

Unser Zeichen: RPDA - Dez. III 31.2-61 d 02.13/2-2022/1  
Dokument-Nr.: 2022/204030  
Ihr Zeichen: Claus-Jürgen Steins  
Ihre Nachricht vom: 12. Januar 2022  
Ihre Ansprechpartnerin: Karin Schwab  
Zimmernummer: 3.018  
Telefon/ Fax: 06151 12 6321/ +49 611 327642295  
E-Mail: karin.schwab@rpda.hessen.de  
Datum: 15. Februar 2022

## Bauleitplanung der Stadt Eltville am Rhein im Rheingau-Taunus-Kreis Bebauungsplanentwurf Nr. 31/9 „Gutenbergstraße - 9. Änderung“, Eltville

### Stellungnahme gemäß § 4 Abs. 2 i. V. m. § 13a BauGB

Sehr geehrte Damen und Herren,

die Stadt Eltville veranlasste im Jahr 2018 eine Machbarkeitsstudie, die die Neugestaltung des Bahnhofsumfeldes untersuchte. Hieraus ergab sich Handlungsbedarf für die barrierefreie Erschließung der Bahnsteige, die Neugestaltung des Zentralen Omnibusbahnhofs (ZOB) sowie der Wilhelm- und der Bahnhofstraße.

Die vorgesehene Fläche liegt innerhalb eines im Regionalplan Südhessen/Regionaler Flächennutzungsplan 2010 (RPS/RegFNP 2010) dargestellten „Vorranggebiet Siedlung“. Die Planung kann daher gemäß § 1 Abs. 4 BauGB als an die **Ziele der Raumordnung** angepasst gelten.

Eine Zuständigkeit der **oberen Naturschutzbehörde** ist gemäß § 2 Abs. 1 Hessisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (HAGBNatSchG) nicht gegeben. (siehe hierzu auch Ziffer 3.5 des Erlasses des Hessischen Ministeriums für Wirtschaft, Energie, Verkehr und Wohnen über die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (TöB) in städtebaulichen Verfahren nach dem Baugesetzbuch (BauGB) vom 11. Dezember 2019 -StAnz. 52/2019 S. 1373-).

Bezüglich der von der **Abteilung Umwelt Wiesbaden** zu vertretenden Belange teile ich Ihnen folgendes mit:

### Grundwasser

Regierungspräsidium Darmstadt  
Wilhelminenstraße 1-3, Wilhelminenhaus  
64283 Darmstadt

Internet:  
<https://rp-darmstadt.hessen.de>

Servicezeiten:  
Mo. – Do. 8:00 bis 16:30 Uhr  
Freitag 8:00 bis 15:00 Uhr

Telefon: 06151 12 0 (Zentrale)  
Telefax: 06151 12 6347 (allgemein)

Fristenbriefkasten:  
Luisenplatz 2  
64283 Darmstadt

Öffentliche Verkehrsmittel:  
Haltestelle Luisenplatz



Das Gebiet liegt nicht in einem Wasserschutzgebiet. Es bestehen daher keine Bedenken.

### **Bodenschutz**

Eine Überprüfung der Altflächendatei FIS AG des Landes Hessen ergab keine Datenbankeinträge im Geltungsbereich des Vorhabens. Belastungen oder Verunreinigungen des Bodens sind bisher nicht bekannt.

#### Hinweis:

Werden bei Eingriffen in den Boden organoleptische Verunreinigungen festgestellt, ist das Regierungspräsidium Darmstadt, Abteilung IV Umwelt Wiesbaden, Dezernat IV/Wi 41.1 Grundwasser, Bodenschutz, Lessingstraße 16-18, 65189 Wiesbaden, zu beteiligen.

### **Vorsorgender Bodenschutz**

Ich weise darauf hin, dass auch in den Fällen, in denen keine Umweltprüfung erforderlich ist (Vereinfachte Verfahren nach § 13 BauGB, Bebauungspläne der Innenentwicklung nach § 13a BauGB) die Verpflichtung nach § 1 Abs. 6 BauGB besteht, Belange des Umweltschutzes (und damit die Auswirkungen auf den Boden) zu berücksichtigen. Anderenfalls wäre die Planung infolge eines zu unterstellenden Abwägemangels später rechtlich angreifbar.

### **Oberflächengewässer**

Es bestehen keine Bedenken.

### **Abwasser, anlagenbezogener Gewässerschutz**

Ich bitte folgende Hinweise zu beachten:

In der Festsetzung 3.2 wird die Versickerung oder Einleitung des Oberflächenwassers in ein Oberflächengewässer vorgegeben. Ein einfacher Hinweis auf den § 55 Abs. 2 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) ist generell nicht ausreichend. Zudem ist er in dieser Form nicht korrekt, da noch die Ergänzung fehlt: „(...) einzuleiten“, sofern keine wasserwirtschaftlichen oder sonstigen rechtlichen Gründe dagegensprechen.

Die Möglichkeiten - der grundsätzlich (im Falle von unschädlichem Niederschlagswasser) - wünschenswerten Versickerung/Ableitung in ein Gewässer sind im Festsetzungsverfahren bereits planerisch zu eruieren. Hier wird nur auf eine Ausführungsplanung verwiesen. Die zugrunde zulegenden erforderlichen Untersuchungen und Planungsschritte wurden evtl. daher noch nicht durchgeführt.

Es ist zudem die Erlaubnispflicht der Einleitung bei der zuständigen Wasserbehörde zu klären bzw. eine wasserrechtliche Erlaubnis zu beantragen.

### **Abfallwirtschaft**

Es bestehen keine Bedenken.

Ich möchte darauf hinweisen, dass die Regelungen des Merkblatts „Entsorgung von Bauabfällen“ der Regierungspräsidien Darmstadt, Gießen und Kassel (Stand: 01.09.2018) bei der Beprobung, Separierung, Bereitstellung, Lagerung und Entsorgung von Bodenaushub/Bauschutt einzuhalten sind.

Die vorherige Zustimmung der Abfallbehörde (RP Darmstadt, Abteilung IV Umwelt Wiesbaden, Dezernat 42 - Abfallwirtschaft, E-Mail: [Abfallwirtschaft-Wi@rpda.hessen.de](mailto:Abfallwirtschaft-Wi@rpda.hessen.de)) zu dem Beprobungsumfang, der Einstufung sowie zu den beabsichtigten Entsorgungsmaßnahmen ist einzuholen, wenn bisher nicht bekannte Schadstoffe im Bodenaushub/Bauschutt erkennbar werden sollten.

Hinweis - Das v. g. Merkblatt ist als Download zu finden unter:

[www.rp-darmstadt.hessen.de - Umwelt - Abfall - Bau- und Gewerbeabfall](http://www.rp-darmstadt.hessen.de - Umwelt - Abfall - Bau- und Gewerbeabfall)

### **Immissionsschutz, Lufthygiene und Kleinklima**

Es bestehen keine Bedenken.

Für die **bergrechtliche** Stellungnahme wurden folgende Quellen als Datengrundlage herangezogen:

#### Hinsichtlich der Rohstoffsicherung:

- Regionalplan Südhessen/Regionaler Flächennutzungsplan (RPS/RegFNP) 2010
- Rohstoffsicherungskarte (KRS 25) des HLNUG;

#### Hinsichtlich der aktuell unter Bergaufsicht stehenden Betriebe:

- vorliegende und genehmigte Betriebspläne;

#### Hinsichtlich des Altbergbaus:

- bei der Bergaufsicht digital und analog vorliegende Risse,
- in der Datenbank vorliegende Informationen,
- Kurzübersichten des ehemaligen Bergamts Weilburg über früheren Bergbau.

Die Recherche beruht auf den in Inhaltsverzeichnissen des Aktenplans inventarisierten Beständen von Berechtsams- und Betriebsakten früherer Bergbaubetriebe und in hiesigen Kartenschränken aufbewahrten Rissblättern. Die Stellungnahme basiert daher hinsichtlich des Altbergbaus auf einer unvollständigen Datenbasis.

Anhand dieser Datengrundlage wird zum Vorhaben wie folgt Stellung genommen:

Rohstoffsicherung: Durch das Vorhaben sind keine Rohstoffsicherungsflächen betroffen.

Aktuelle Betriebe: Es befinden sich keine aktuell unter Bergaufsicht stehenden Betriebe im Planbereich und dessen näherer Umgebung.

Gefährdungspotential aus früheren bergbaulichen Tätigkeiten: Im Plangebiet ist meinen Unterlagen zufolge bisher kein Bergbau umgegangen.

Dem Vorhaben stehen aus Sicht der Bergbehörde keine Sachverhalte entgegen.

Den **Kampfmittelräumdienst** beteilige ich ausnahmsweise nur dann, wenn von gemeindlicher Seite im Rahmen des Bauleitplanverfahrens konkrete Hinweise auf das mögliche Vorkommen von Kampfmitteln erfolgt sind. In dem mir von Ihnen zugeleiteten Bauleitplanverfahren haben Sie keine Hinweise dieser Art gegeben. Deshalb habe ich den zentralen Kampfmittelräumdienst nicht beteiligt. Es steht Ihnen jedoch frei, den Kampfmittelräumdienst direkt zu beteiligen. Ihre Anfragen können Sie per Email richten an das Regierungspräsidium Darmstadt, Dezernat I 18, Zentraler Kampfmittelräumdienst: [kmr@rpda.hessen.de](mailto:kmr@rpda.hessen.de).

Eine verfahrensrechtliche Prüfung ist nicht erfolgt.  
Bei Rückfragen und zur Beratung stehe ich selbstverständlich zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen  
Im Auftrag

gez. Karin Schwab

Dieses Dokument habe ich in der Hessischen eDokumentenverwaltung (HeDok) elektronisch schlussgezeichnet.  
Es ist deshalb auch ohne meine handschriftliche Unterschrift gültig.

**Hinweis:**

Datenschutzrechtliche Hinweise über die Verarbeitung personenbezogener Daten in der Regional- und Bauleitplanung finden Sie hier:  
<https://rp-darmstadt.hessen.de/planung/bauleitplanung>

Meine Kraft vor Ort

Stadt Eltville am Rhein				I
02. Feb. 2022				II
				III
				IV
b. R.	b. A.	I. St.R.	+	V

St 7.2.  
**Syna** 

Syna GmbH · Ludwigshafener Straße 4 · 65929 Frankfurt am

Bitte bei Schriftverkehr folgende Adresse verwenden:

Magistrat der  
Stadt Eltville am Rhein  
Postfach 14 54

Syna GmbH  
Große Hub 7a  
65344 Eltville-Martinthal

65334 Eltville am Rhein

**RSDT-A-NI**

Ansprechpartner: Markus Racke  
Telefon: 06123 / 9759-122  
E-Mail: markus.racke@syna.de

Martinthal, 31. Januar 2022

## Bebauungsplan Nr. 31/9 „Gutenbergstraße - 9. Änderung“, Eltville Öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB

### Stellungnahme der Syna GmbH

Sehr geehrte Damen und Herren,

wir beziehen uns auf Ihr E-Mail-Schreiben vom 12.01.2022 in obiger Angelegenheit und nehmen als zuständiger Netzbetreiber wie folgt Stellung.

Gegen den Entwurf der 9. Änderung des Bebauungsplans „Gutenbergstraße“ in der Fassung vom Oktober 2021 haben wir unter der Voraussetzung keine Bedenken anzumelden, dass unsere bestehenden und geplanten Versorgungseinrichtungen bei der weiteren Bearbeitung berücksichtigt werden.

Bezüglich der bestehenden Versorgungseinrichtungen weisen wir speziell auf die vorhandene Transformatorenstation mit ihren Versorgungsleitungen, mehrere Straßenleuchten sowie verschiedene Strom- und Gasanschlüsse im Gesamtgeltungsbereich hin.

Die Betriebs- und Versorgungssicherheit aller Anlagen muss jederzeit, bzw. im Einzelfall bis zur deren planungs- und bautechnisch erforderlichen Demontage, gewährleistet sein.

Aufgrund der vorhandenen Versorgungsanlagen im Geltungsbereich ist die strom- und gasseitige Erschließung der geplanten Bauelemente innerhalb der festgesetzten Baugrenzen grundsätzlich gesichert.

Dennoch kann es zu umfangreichen Verlegungen bzw. Montagen verschiedener Leitungen und Anlagen innerhalb des Planbereiches kommen.

In diesem Zusammenhang möchten wir darauf hinweisen, dass uns in allen Erschließungsstraßen und Verbindungswegen der notwendige Raum für die Einbringung der Versorgungskabel, der Gasrohre und der Straßenbeleuchtungsstützpunkte mit Betonfundamenten nach DIN 1998 bereitzustellen ist.

Bezüglich der geplanten Anpflanzungen ist anzumerken, dass der Abstand zwischen Baum und Gasrohr bzw. Kabel 2,50 m betragen muss.



Syna GmbH

Ludwigshafener Straße 4 · 65929 Frankfurt am Main · T 069 3107-1060 · F 069 3107-1069 · syna.de

Aufsichtsratsvorsitzender Dr. Markus Coenen · Geschäftsführer Dr. Andreas Berg · Timm Dolezych · Sitz der Gesellschaft Frankfurt am Main · Registergericht Amtsgericht Frankfurt am Main · HRB 74234 · Steuernummer 047 243 72361 · Umsatzsteuer-ID-Nummer DE814303069

Bankverbindung Commerzbank AG · IBAN: DE95 5004 0000 0257 1370 00 · BIC: COBADEFFXXX

Teil von



Bei geringeren Abständen sind die Bäume zum Schutz unserer Versorgungsanlagen in Betonschutzrohre einzupflanzen, wobei die Unterkante der Schutzrohre bis auf die Verlegetiefe der Versorgungsleitungen reichen muss. Bei dieser Schutzmaßnahme kann der Abstand zwischen Schutzrohr und Gasleitung bzw. Kabel auf 0,50 m verringert werden.

In jedem Falle sind Pflanzungsmaßnahmen im Bereich unserer Versorgungsanlagen im Voraus mit uns abzustimmen.

Nach Abschluss des Genehmigungsverfahrens bitten wir um eine Ausfertigung des Bebauungsplanes in seiner Endform.

Mit freundlichen Grüßen

**Syna GmbH**

  
Volker Jahn

  
Markus Racke