

# Anlage 2

Teiländerung FNP mit Begründung





## Planzeichenerklärung

Flächen für den Gemeinbedarf  
§ 5 Abs. 2 Nr. 2 BauGB



Sportlichen Zwecken  
dienende Gebäude  
und Einrichtungen

Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege  
und zur Entwicklung von Natur und Landschaft  
§ 5 Abs. 2 Nr. 10 BauGB



Feldgehölz/  
Extensivwiese

Flächen für die Wasserwirtschaft, den  
Hochwasserschutz und die Regelung  
des Wasserabflusses  
§ 5 Abs. 2 Nr. 7 BauGB



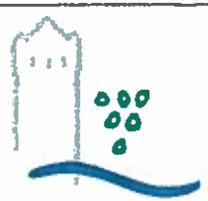
Hochwasserrück-  
haltebecken

Sonstige Planzeichen



Grenze des räumlichen  
Geltungsbereichs der  
FNP-Änderung

# Änderung Flächennutzungsplan im Bereich "Sportplatz im Hinterboden"



März 2015

Bearbeitet/gezeichnet: Steins

M. 1:5000

ELTVILLE AM RHEIN  
WENIG SEIT UND NENNEN SIE





## BEGRÜNDUNG

### zur teilweisen Änderung des Flächennutzungsplanes im Bereich "Sportplatz im Hinterboden", Erbach

#### 1. Vorbemerkungen

Der räumliche Geltungsbereich der teilweisen Änderung des Flächennutzungsplanes (FNP) im Bereich „Sportplatz im Hinterboden“ liegt im Osten des Stadtteils Erbach bzw. im Westen des Stadtteils Eltville, nördlich der Bahnlinie Niederlahnstein – Wiesbaden und in Höhe des Gewerbegebietes „Kappelhof“ sowie benachbart zum Industriegebiet „Vorderboden“.

Die Stadtverordnetenversammlung (StVV) beschloss im Dezember 2012 ein Entwicklungskonzept für die Sportplätze im Stadtgebiet. Ein Ziel dieses Konzepts ist die Verlegung des Erbacher Sportplatzes.

Das Gelände des bestehenden Sportplatzes liegt komplett im Überschwemmungsgebiet des Rheins. Durch potentielle Überflutungen kann sich der Aufwand der Instandhaltung erhöhen. Außerdem ist die gewünschte und aus Sicht des Fußballvereins (SV Erbach) notwendige Ausstattung mit Kunstrasen aufgrund der Störanfälligkeit (Hochwasser) problematisch. Aus wasserrechtlichen Gründen darf das Gelände durch den Umbau nicht erhöht werden.

#### 2. Regionalplanung – Prüfung der Standortalternativen

Den regionalplanerischen Zielsetzungen nach ist auch in den nichtzentralen Ortsteilen eine Eigenentwicklung für Wohnsiedlungszwecke – somit auch für Flächen für Gemeinbedarf/Sport – möglich.

Für den Stadtteil Erbach ist in der Karte des Regionalplans Südhessen (RPS 2010) kein „Vorranggebiet Siedlung/Planung“ ausgewiesen. Die Innenentwicklung scheidet aufgrund mangelnder Flächen und aus immissionsrechtlichen Gründen ebenfalls aus. Es dürfen jedoch laut Regionalplan (Textteil, Seite 29) „...in allen Ortsteilen kleinere Flächen unterhalb der Darstellungsgrenze von 5 ha [...] am Rande der Ortslage zu Lasten der Vorbehaltsgebiete für Landwirtschaft in Anspruch genommen werden.“

Diese Vorbehaltsgebiete am Rande der Ortslage von Erbach wurden hinsichtlich der Standorteignung für einen Sportplatz untersucht. Zur besseren Nachvollziehbarkeit sind die in der RPS-Karte im Maßstab 1:100.000 dargestellten „Vorbehaltsgebiete Landwirtschaft“ in eine den Siedlungsbestand umfassenden Karte übertragen. (Maßstabsbedingt und aufgrund von graphischen Überlagerungen anderer regionalplanerischer Nutzungsziele können die aus der RPS-Karte übernommenen Vorbehaltsgebiete nur ungefähr nach Lage und Ausdehnung dargestellt werden.)



ELTVILLE AM RHEIN  
WIRTSCHAFT UND KULTUR



Karte: Alternative Standorte (ohne Maßstab)



zu Nr. 1:

Das Gebiet im Nordosten der Erbacher Gemarkung liegt im Geltungsbereich eines laufenden Flurbereinigungsverfahrens (F 830 Kiedrich); ein Großteil ist bereits für den Weinanbau neu geordnet worden.

Westlich des geplanten Sportplatzstandortes (derzeitige Ackerfläche) schließt ein Gartengebiet an, das in einem Bebauungsplan der Nutzung entsprechend verankert ist. In Gebietsmitte befinden sich die Gebäude einer ehemaligen Erwerbsgärtnerei. An die bebaute Ortslage angrenzend liegen entlang der Bahn einige weitere Gartengrundstücke.

Die Stadt verfügt im Anschluss an den Ortsrand lediglich über zwei an die Bahn angrenzende Grundstücke (gesamt 900 m<sup>2</sup>), alle anderen Grundstücke gehören verschiedenen Privateigentümern.

Außer dem im vorliegend beplanten Standort (C) wurde auch der Standort A eingehend untersucht und zunächst für geeignet erachtet. Aufgrund von mündlichen Zusagen der Eigentümer zur Veräußerung der Grundstücke wurde daraufhin ein Bauleitplanverfahren eingeleitet. Nachdem die überwiegende Zahl der Eigentümer ihre ursprüngliche Zustimmung zurückzog, wurde der Standort aufgegeben.

zu Nr. 2:

Das Gebiet umfasst die denkmalgeschützte Gesamtanlage des Hofes Drais (ehemaliger Wirtschaftshof des Klosters Eberbach, heute privates Weingut) und steht schon demzufolge für eine Sportplatzbebauung nicht zur Verfügung.

zu Nr. 3:

Im westlichen Teil dieses Gebiets befindet sich der heutige Erbacher Sportplatz; das östliche Teilstück gehört noch zur bewirtschafteten Fläche des Hofes Drais. Das Sportplatzgelände ist mit dieser Nutzungsvorgabe Bestandteil eines rechtswirksamen Bebauungsplanes („Kirchstraße/Rheinallee“). Mit der Verlegung des Sportplatzes (gemäß vorliegender Bauleitplanung) steht das städteigene Gelände für eine neue Nutzung zur Verfügung. Wenngleich noch im Überschwemmungsgebiets des Rheins, ist der nördliche Geländeteil schon aufgrund seiner räumlichen Lage und den vorhandenen erschließungstechnischen Voraussetzungen für eine wohnbauliche Entwicklung geeignet, eine Realisierung kurzfristig möglich. Unter städtebaulichem Aspekt bietet sich eine solche Arrondierung des Ortsrandes und Einbindung in die umgebende Wohnbebauung an. Der damit verbundene Eingriff in den Retentionsraum des Rheins kann gemäß einem vorliegenden wasserrechtlichen Gutachten durch Abtrag der früheren Geländeauffüllungen kompensiert werden.

Das Verfahren für eine entsprechende planungsrechtliche Teiländerung des Bebauungsplanes „Kirchstraße/Rheinallee“ wurde daher eingeleitet.



zu Nr. 4:

Das insgesamt in privatem Eigentum befindliche Gebiet ist ebenfalls noch Bestandteil des vorgenannten Bebauungsplanes – ausgewiesen als Fläche für die Landwirtschaft, innerhalb der für den damals schon vorhandenen Aussiedlerhof (Weingut) überbaubare Flächen festgesetzt wurden. Der Weinbaubetrieb wurde in den Folgejahren um eine Gastronomie, Nebengebäude und Kundenparkplätze ergänzt; das östliche Teilstück wird für den Weinanbau genutzt.

Für eine Entwicklung zum Sportplatz steht das Gelände nicht zur Verfügung; außerdem liegt es ebenfalls im Überschwemmungsgebiet des Rheins und kommt zudem auch aus immissionsschutzrechtlichen Gründen (Nähe zu Wohnbebauung) nicht in Betracht.

zu Nr. 5:

In diesem zwischen der Bahnstrecke und Hauptstraße gelegenen Gebiet befindet sich der Erbacher Friedhof, dessen historische (östliche) Teilfläche dem in der Denkmaltopographie als Gesamtanlage unter Schutz gestellten Ortskern zugeordnet ist. Die übrigen, südlich und westlich anschließenden Bereiche sind ebenfalls in der Denkmaltopographie als zu schützende Grünfläche erfasst. Insofern wäre das Gebiet schon aus denkmalrechtlichen Gründen einer Nutzung als Sportplatz nicht zugänglich.

Außer den vorgenannten Vorbehaltsgebieten wurde ein weiterer Standort (B) untersucht. Die Grundstücksverhandlungen scheiterten jedoch; außerdem liegt die Fläche in einem Vorranggebiet für die Landwirtschaft.

Fazit:

Alternativen zum vorliegenden Standort gibt es in Erbach nicht.

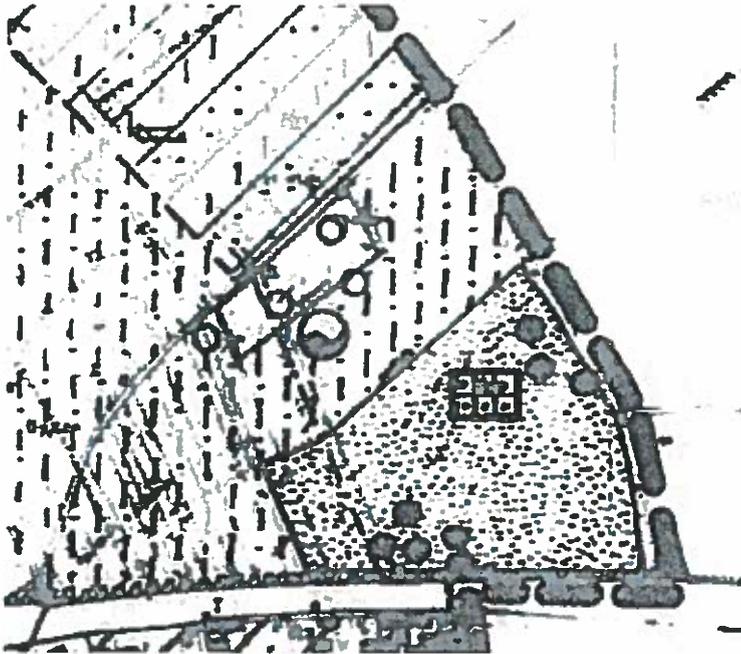
Der RPS 2010 stellt für die beplante Fläche „Vorbehaltsgebiet für die Landwirtschaft“ dar. Nach dem RPS 2010 sind bei dieser Ausweisung bis zu 5 Hektar für Nutzungen möglich, die die Landschaft offen halten, z. B. Freizeitnutzung. Diese Voraussetzungen sind vorliegend eingehalten; somit stehen die Darstellungen des RPS 2010 der Planung nicht entgegen.

Die Tabellenwerte des RPS 2010 werden ebenfalls eingehalten (Anlage: Nachweis Siedlungszuwachsflächen seit 1.1.2002)



### 3. Darstellungen des Flächennutzungsplans

Der rechtswirksame FNP stellt für den beplanten Bereich im Norden zum einen „Flächen für Versorgungsanlagen, hier: Wasser“, zum anderen „Fläche für die Landwirtschaft, hier: Weinbau“ dar. Im Süden ist eine „Grünfläche, hier: Dauerkleingärten“ ausgewiesen. Planung und Bestand widersprechen diesen Darstellungen; somit ist der FNP (im Parallelverfahren nach § 8 Abs. 3 BauGB) zu ändern.



Ausschnitt rechtswirksamer FNP

Gemäß der beabsichtigten künftigen Nutzung wird vorliegend „Fläche für den Gemeinbedarf, hier: sportlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen“ ausgewiesen. Weiterhin ist eine „Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft“ und eine „Fläche für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses, hier: Hochwasserrückhaltebecken“ dargestellt.

Die verbindliche Bauleitplanung erfolgt durch den Bebauungsplan „Sportplatz im Hinterboden“. Für nähere Erläuterungen wird auf die Begründung des B-Plans verwiesen.

Bauamt der Stadt Eltville  
Im Auftrag  
Steins

März 2015

Anlage  
Nachweis Siedlungszuwachsflächen seit 1.1.2002



Anlage

Regionalplan Südhessen 2010  
 - Zuwachs Siedlungs-, Gewerbe- und sonstige Flächen seit 1.1.2002

Bebauungsplan/Satzung	Jahr	Nutzung	Fläche (in ha)		
			Siedlung	Gewerbe	Sonstige
"Wilhelm-Kreis-Straße"	2003	Wohnen, Gemeinbedarf	0,5		
"Alter Sportplatz"	2003	Gewerbe		1,1	
"Auf der großen Straße II"	2003	Wohnen	1,9		
"Hinterwiesweg - 1. Änd."	2004	Freizeitgärten			0,6
"Unter Setzling - 1. Änd."	2004	Wohnen	0,3		
"Ober Setzling"	2004	Wohnen, Grünflächen	4,3		
"Sülzbach"	2005	Freizeitgärten			0,2
"Am Domänenweg"	2005	Freizeitgärten			1,5
"Osterberg"	2005	Freizeitgärten			1,8
"Siebenmorgen II"	2005	Freizeitgärten			3,4
"Beim großen Wolf"	2006	Freizeitgärten			2,1
"Leimersbach II"	2006	Freizeitgärten			0,6
"Leimersbach III"	2006	Freizeitgärten			0,4
"Am neuen Friedhof - Teil A"	2006	Gewerbe, Grünflächen, Gemeinbedarf	0,2	1,2	
"Im Seß"	2007	Freizeitgärten			3,6
"Im Kleimettal"	2007	Freizeitgärten			7,0
"An der Walluf"	2007	Freizeitgärten			1,6
"Gebück"	2007	Freizeitgärten			1,6
"Leimersbach I"	2007	Freizeitgärten			0,4
"Klosterwiesen"	2007	Freizeitgärten			1,2
"An der Schiersteiner Str."	2007	Freizeitgärten			0,8
"Sülzbachspange..."	2007	Straße, Ausgleichsfläche, Grünflächen			1,0

"Linsenacker"	2008	Freizeitgärten				1,5
"Kühnhohl/Kisselbach"	2008	Freizeitgärten				10,2
"Schaafwiese"	2008	Freizeitgärten				0,7
"Hetzelweid"	2008	Freizeitgärten				0,2
"Bachhöller Weg II"	2008	Freizeitgärten				4,5
"Gutenbergstraße - 5. Änd."	2008	Wohnen	0,1			
"Eichberg"	2008	Sonderbaufläche	0,1			
"Effert - 3. Änderung"	2009	Gewerbe, Ausgleichsfläche, Gemeinbedarf	0,3	1,9		
"Villa Elvers"	2009	Gewerbe		0,5		
"Ober Setzling - 1. Änd."	2009	Wohnen	0,2			
"Große Hub - 1. Änderung"	2009	Gewerbe		0,1		
"Steinchen"	2011	Freizeitgärten				0,7
"Nordost-Tangente"	2011	Straße, Ausgleichsfläche, Grünflächen				1,1
"Boden"	2011	Freizeitgärten				1,8
"In der Rothheck"	2011	Freizeitgärten				2,6
"Kalteborn"	2011	Freizeitgärten				1,5
"Kinderdorf Marienhöhe"	2013	Gemeinbedarf	0,4			
"In der Rothheck II"	2013	Freizeitgärten				0,3
"Ober Setzling - 3. Änd."	2013	Wohnen	0,1			
"Weinbergstraße"	2014	Grünflächen, Parkplatz				0,7
"MM-Platz/Gelände R 'halle	2014	Sonderbaufläche	1,0			
"Kita an der Kloderwand"	2014	Gemeinbedarf	0,3			
Summe			9,2	3,7		53,6

Stand: März 2015