

ELTVILLE AM RHEIN
WEIN-, SEKT- UND ROSENSTADT

Bebauungsplan Nr. 93
„Ehemalige Staatsweingüter“

Begründung . Entwurf
4. September 2023

Stadt.
Quartier

Inhalt	Seite
Teil 1 . Städtebauliche Planung	4
1 Anlass, Erforderlichkeit und Ziele	4
2 Rahmenbedingungen und Planungsvorgaben	5
2.1 Lage des Plangebiets und räumlicher Geltungsbereich	5
2.2 Städtebauliche Struktur . Schwalbacher Straße und Umgebung	5
2.3 Städtebauliche Struktur im Geltungsbereich	7
2.4 Übergeordnete Planung . Planungsrechtliche Situation	10
3 Städtebauliches Konzept	13
3.1 Städtebauliche Struktur	13
3.2 Nutzungen	17
3.3 Erschließung	18
3.4 Freiflächenkonzept	19
3.5 Technische Infrastruktur . Energieversorgung	20
Teil 2 . Festsetzungen des Bebauungsplans.....	22
1 Art der baulichen Nutzung	22
2 Maß der baulichen Nutzung	22
2.1 Grundfläche (GR) . Grundflächenzahl (GRZ).....	23
2.2 Geschossfläche (GF).....	24
2.3 Höhe und Höhenlage baulicher Anlagen	24
3 Überbaubare Grundstücksflächen	25
4 Abstandsflächen	25
5 Stellplätze für Kfz und Abstellplätze für Fahrräder	25
6 Nebenanlagen.....	26
7 Führung von Versorgungsanlagen und -leitungen	26
8 Bauliche Maßnahmen im Zusammenhang mit erneuerbaren Energien	27
9 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft; Erhalten und Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	27
9.1 Maßnahmen zum Artenschutz.....	27
9.2 Reduktion der Spiegelungswirkung von Fassaden	27
9.3 Insektenfreundliche Außenbeleuchtung	28
9.4 Maßnahmen zur Reduktion der bioklimatischen Belastungen	28
9.5 Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern	28
9.6 Dachbegrünung	29

9.7	Fassadenbegrünung	29
9.8	Allgemeine Bestimmungen.....	29
9.9	Pflanzliste.....	29
9.10	Rückhaltung und Versickerung des Niederschlagswassers; Ausführung befestigter Flächen	30
10	Örtliche Bauvorschriften.....	30
10.1	Dachform.....	30
10.2	Einfriedungen, Stützmauern	30
10.3	Zahl der Stellplätze für Kraftfahrzeuge	31
Teil 3 . Umweltplanung.....		32
1	Einleitung.....	32
1.1	Ziele und Inhalte des Bebauungsplans.....	32
1.2	Methodik	32
2	Bestandsaufnahme und Bewertung der Umweltauswirkungen	33
2.1	Räumliche Lage des Plangebiets	33
2.2	Abiotische Faktoren	33
2.2.1	Naturraum und Topografie	33
2.2.2	Geologie und Boden.....	33
2.2.3	Wasser . Grundwasser und Oberflächenwasser	35
2.2.4	Klima und Luft	37
2.3	Biotop- und Nutzungstypen (Flora).....	38
2.3.1	Potenzielle natürliche Vegetation	38
2.3.2	Methode zur Erfassung der Biotoptypen	39
2.3.3	Ermittlung und Beschreibung.....	39
2.3.4	Bewertung, Prognose und Zusammenfassung.....	45
2.4	Fauna	47
2.5	Schutzgebiete	49
2.6	Ortsbild, Freiraum und Erholung	50
2.7	Schallschutz.....	50
2.8	Kulturgüter und Sachgüter	53
3	Zusammenfassende Bewertung der Umweltauswirkungen	53
Teil 4 . Allgemeines, Verfahren		56
1	Verfahren	56
2	Rechtsgrundlagen	57

Teil 1 . Städtebauliche Planung

1 Anlass, Erforderlichkeit und Ziele

Das ehemalige Gelände der Hessischen Staatsweingüter bildet den nördlichen Abschluss der geschützten Gesamtanlage „Schwalbacher Straße“ in Eltville am Rhein. Seit dem Umzug der Kellerei im Jahr 2011 stehen die Gebäude leer und haben ihren ursprünglichen Nutzungszweck verloren. Das Gelände hat seither mehrfach den Eigentümer gewechselt, wodurch sich aktuell die Möglichkeit eröffnet, das Areal neu zu entwickeln.

Das südlich des Friedhofs von Eltville gelegene Plangebiet zwischen Waldstraße und Schwalbacher Straße hat eine Größe von ca. 1,5 ha oder 15.400 m². Im östlichen Teilgebiet liegen die Einzeldenkmäler Schwalbacher Straße 56, 58 (ehemalige Sektkellerei und Wohnhaus) und 62 (ehemaliges Kellereigebäude mit Fasskeller). Diese Gebäude bilden den wertvollen Kernbestand des Areals und sollen im Zuge der Projektrealisierung weitestgehend erhalten bleiben und saniert werden. Auf den Freiflächen im westlichen Teilgebiet soll durch Neubauten eine adäquate Nachverdichtung im Siedlungsbereich erfolgen, die sich in das Gesamtbild einfügt und die Bestandsstrukturen vervollständigt.

Für die Realisierung des Vorhabens entwickelt die Eigentümerin gemeinsam mit Hochbauarchitekten und Stadtplanern ein städtebauliches und bauliches Konzept. Um wertvolle Gehölzstrukturen zu sichern und einen qualitätsvollen Außenraum zu schaffen, erstellen Landschaftsarchitekten ein Freiraumkonzept. Die Entwicklung dieser Konzepte erfolgt in enger Abstimmung mit dem Landesamt für Denkmalpflege sowie der Unteren Denkmalschutzbehörde des Rheingau-Taunus-Kreises. Über die Gesamtplanung hinaus sind bereits zahlreiche Einzelmaßnahmen abgestimmt worden, um den Belangen von Baukultur und Denkmalpflege gerecht zu werden.

Übergeordnete Ziele der Planung sind:

- Effiziente Bodennutzung im Sinne flächensparender städtebaulicher Typologien unter Berücksichtigung energetischer, umwelt- und klimafreundlicher Aspekte.
- Langfristige Etablierung gemischt genutzter Strukturen.
- Schaffung eines hochwertigen, sozial ausgewogenen und verbindenden Wohnquartiers.
- Schutz und Erhaltung der Kulturdenkmale durch rücksichtsvolle Sanierung und Umnutzung.
- Entwicklung einer stabilen und prägnanten Siedlungsstruktur.
- Differenzierend gestaltete Freiräume mit einem breiten Nutzungsangebot, vor dem Hintergrund einer schlüssigen Hierarchisierung der internen Erschließung.
- Stadträumliche Verzahnung der Neuplanung mit der Umgebung.
- Erhaltung des wertvollen Baumbestands.

Im Anschluss an umfangreiche Vorabstimmungen soll die Standortentwicklung nun bauplanungsrechtlich umgesetzt werden. Dabei soll die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 93 „Ehemalige Staatsweingüter“ auf einer neuen Grundlage fortgeführt werden. Unter Anwendung von § 13a Baugesetzbuch (BauGB) kann der Bebauungsplan als Bebauungsplan der Innenentwicklung aufgestellt werden, sodass eine förmliche Umweltprüfung nicht durchgeführt werden muss.

2 Rahmenbedingungen und Planungsvorgaben

2.1 Lage des Plangebiets und räumlicher Geltungsbereich

Die Stadt Eltville am Rhein ist im westlichen Teil des Rhein–Main–Gebiets, etwa 16 km von der Landeshauptstadt Wiesbaden entfernt, situiert. Die rheinland–pfälzische Landeshauptstadt Mainz liegt in einer Entfernung von knapp 25 km. Eltville ist die größte Stadt im Rheingau. Sie gliedert sich in die fünf Stadtteile Eltville, Erbach, Hattenheim, Martinsthal und Raenthal. Nordwestlich der Stadt Eltville am Rhein erstreckt sich die Gemeinde Kiedrich, östlich der Stadt die Gemeinde Walluf. Im Norden, abseits der Autobahn, liegen die beiden Stadtteile Raenthal und Martinsthal.

Eltville ist inmitten des landschaftlich und kulturell attraktiven Rheingaus gelegen und zeichnet sich, insbesondere für Familien und Berufstätige im Rhein–Main–Gebiet, als ein hoch attraktiver Wohnstandort mit ausgezeichnetem Naherholungsangebot aus. Der Rheingau ist für seine zwei Jahrtausende währende Weinkultur bekannt. Die symbiotische Verbindung aus Fluss-, Wein- und Naturlandschaft stellt einen Tourismusmagneten dar. Dabei wird Eltville durch seine verkehrsgünstige Lage geprägt. Es besteht eine optimale Anbindung an die umliegenden Städte und Gemeinden und über die A 66 an das Rhein–Main–Gebiet.

Das Gelände der ehemaligen Hessischen Staatsweingüter liegt im nördlichen Stadtgebiet. Der historische Ortskern kann über die Schwalbacher Straße fußläufig in rund zehn Gehminuten erreicht werden.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans „Ehemalige Staatsweingüter“ (siehe Abbildung auf der nachfolgenden Seite) wird wie folgt begrenzt:

- Im Norden durch den Friedhof Eltville,
- im Osten durch die Schwalbacher Straße,
- im Süden durch die Bestandsbebauung an der Schwalbacher Straße und der Waldstraße sowie
- im Westen durch die Waldstraße.

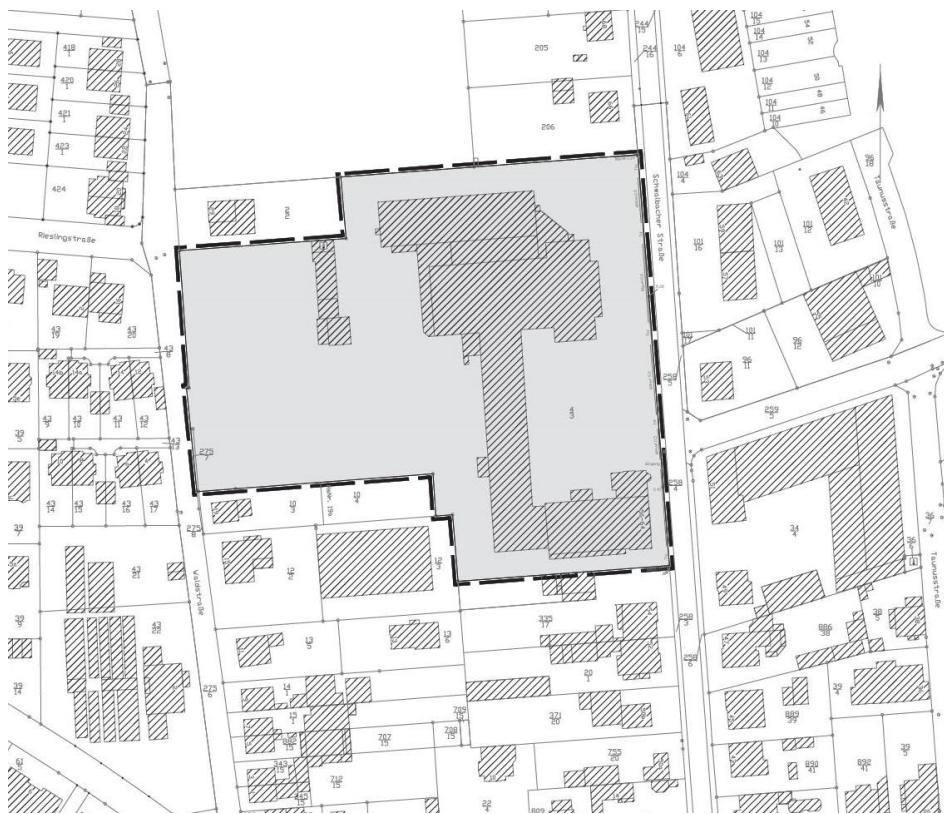
Der Geltungsbereich des Bebauungsplans „Ehemalige Staatsweingüter“ umfasst das Flurstück 4/3 der Flur 21, Gemarkung Eltville.

2.2 Städtebauliche Struktur . Schwalbacher Straße und Umgebung

Im direkten Umfeld des Areals befinden sich Wohngebäude und Gewerbebetriebe, wie beispielsweise ein Holzhandel, ein Steinmetz, eine Dachdeckerfirma oder ein Maschinenbauunternehmen. Der Charakter der Schwalbacher Straße wird durch eine meist kleinteilige Bebauungsstruktur bestehend aus freistehenden, teilweise villenartigen Einzelgebäuden auf Gartengrundstücken im Wechsel mit Gewerbe- und Dienstleistungsbetrieben geprägt. Im Westen entlang der Waldstraße überwiegen Einzelhäuser mit großzügigen privaten Gärten. Südlich des Plangebiets stehen zwei größere Hallenbauten. Nach Norden schließt sich mit dem Friedhof eine große, nahezu unverbauete Freifläche an.

In der Bestandssituation bewegen sich die Gebäudehöhen in einer Spanne von zwei bis maximal drei Vollgeschossen zuzüglich Dachgeschoss. Dabei sind die Dächer allesamt geneigt, sodass eine bewegte Dachlandschaft entsteht, welche das aufgelockerte Erscheinungsbild unterstreicht.

Geltungsbereich des Bebauungsplans



© Stadt.Quartier, basierend auf Vermessungsgrundlagen Frommelt & Hartung (Kataster)

Plangebiet und Umgebung



© Stadt.Quartier, basierend auf Orthofoto der Hessischen Verwaltung für Bodenmanagement und Geoinformation

2.3 Städtebauliche Struktur im Geltungsbereich

Orthofoto . Bestandssituation



© Stadt.Quartier, basierend auf Orthofoto der Hessischen Verwaltung für Bodenmanagement und Geoinformation

Die Bebauung innerhalb des Plangebiets konzentriert sich auf den östlichen Teilbereich und damit zur Schwalbacher Straße hin. Die ehemalige Sektkellerei liegt rückversetzt zur Schwalbacher Straße an der Südostecke. Ursprünglich diente die Halle als Turn- und Festhalle und wurde 1920 umgebaut. Der Vorderbau zur Schwalbacher Straße ist als Wohnhaus konzipiert und fügt sich damit in die Straßensicht ein.

Das repräsentative Kellereihauptgebäude (Schwalbacher Straße 62) befindet sich in der Nordostecke des Geltungsbereichs. Durch einen quer vorgesetzten zweigeschossigen Eingangs- und Wohntrakt mit beidseitig niedrigeren Anbauten fügt sich die Baumasse in die umgebende Villenbebauung der Schwalbacher Straße ein. Rückwertig schließt sich an das Kellereihauptgebäude der ehemalige Fasskeller an. Der nachträglich erbaute Verwaltungstrakt verbindet die beiden zuvor beschriebenen Gebäudekomplexe und verläuft parallel zur Schwalbacher Straße.

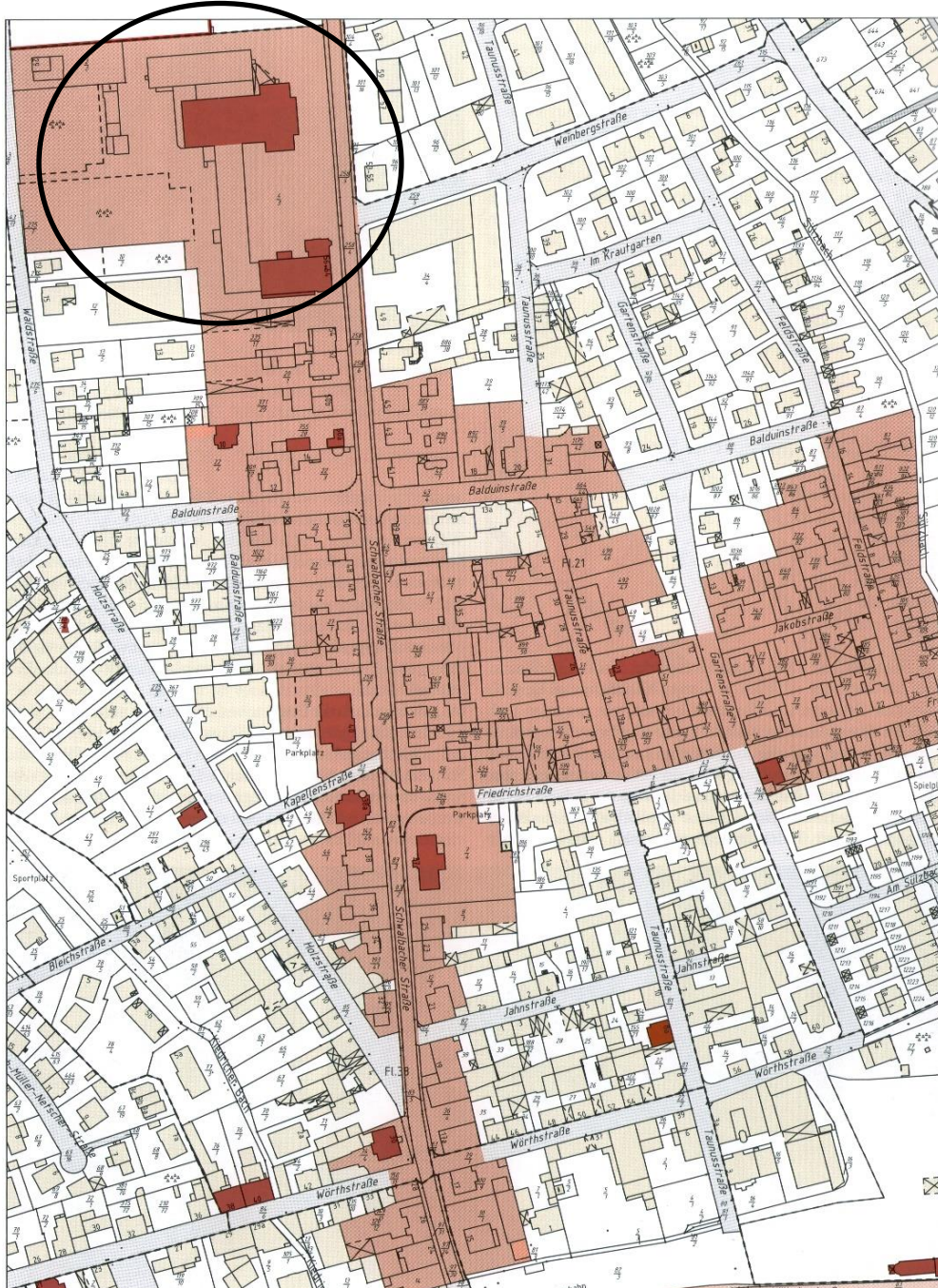
Der westliche Teil des Geländes ist unbebaut und verfügt über eine großzügige Außenanlage mit teilweise großkronigem Baumbestand. Um Wiederholungen zu vermeiden, wird hinsichtlich der Gehölzstrukturen auf die Bestandsaufnahme der vorhandenen Vegetation (Biotoptypen und Bäume) in Teil 2 dieser Begründung, Umweltplanung, Kapitel 2.3 verwiesen.

Die Erschließung des Geländes erfolgte über die Schwalbacher Straße und soll auch weiterhin für den Kfz-Verkehr über diese erschlossen werden.

Denkmalschutz

Der Geltungsbereich ist Teil der „Gesamtanlage Schwalbacher Straße“, welche sich ausgehend von der Wörthstraße entlang der Schwalbacher Straße in Richtung Norden bis zum Geltungsbereich erstreckt und diesen vollständig mit einschließt. Auf Höhe der Friedrichstraße weitet sich die Gesamtanlage in Richtung Osten auf und umfasst die dort befindliche kleinteilige Bebauung.

Auszug aus der Denkmaltopografie „Kulturdenkmäler in Hessen“



Gesamtanlage Schwalbacher Straße

© Landesamt für Denkmalpflege Hessen¹

¹ Landesamt für Denkmalpflege Hessen: Auszug aus der Denkmaltopografie, Band 1.1 Rheingautaukreis, S. 139. Wiesbaden: 2014.

Aus der Abbildung wird ersichtlich, dass auch im näheren und weiteren Umfeld vereinzelte Baudenkmäler anzutreffen sind, die das charakteristische Ortsbild im Umfeld der Schwalbacher Straße prägen.

Innerhalb des Plangebiets liegen die Kulturdenkmäler Schwalbacher Straße 56, 58 (ehemalige Sektkellerei und Wohnhaus) und Schwalbacher Straße 62 (ehemaliges Hauptgebäude der Kellerei mit Fasskeller).

Folgende Aussagen zu den Einzeldenkmälern beruhen auf den Darstellungen der Denkmaltopografie des Landesamts für Denkmalpflege Hessen:

Schwalbacher Straße 56 / ehemalige Sektkellerei und Wohnhaus

Hierbei handelt es sich um das an der Südostecke gelegene, zur Schwalbacher Straße rückwärtig versetzte Gebäude. 1899 wurde das Gebäude als Turnhalle mit Weinkeller errichtet. Die Turnhalle diente auch als Festhalle der Stadt. 1920 erfolgte der Umbau zur Sektkellerei und zwei Jahre später die Errichtung eines zweiten Kellergeschosses. Gestalterisch zeichnet sich die Halle durch die zum Teil noch sichtbare Dachkonstruktion aus Holzträgern und das verschieferte Walmdach aus. Der Vorderbau zur Schwalbacher Straße ist als Wohnhaus konzipiert, um sich in die Straßenansicht einzufügen und zeigt an Schweifgiebel, Fenster- und Portalgewänden aus Sandstein historisierende Einzelformen.

Schwalbacher Straße 58 / Wohnhaus

Der Vorderbau an der ehemaligen Sektkellerei zur Schwalbacher Straße ist als Wohnhaus konzipiert und wurde 1913 errichtet. Gestalterisch zeichnet sich das Wohnhaus durch ein verschiefertes Mansarddach, einen Sandsteinaltan mit Balustrade und ein Zwerchhaus mit reliefverziertem Giebeldreieck aus.

Schwalbacher Straße 62 / Hauptgebäude und Fasskeller

Das repräsentative Hauptgebäude der Kellerei mit angeschlossenem Fasskeller befindet sich in der Nordostecke des Geltungsbereichs und wurde 1910/11 errichtet. Die Hauptfront des Hauptgebäudes zeigt eine durch gequarderte Lisenen streng gegliederte, neobarocke Putzfassade mit beherrschendem Giebelzwerchhaus und zwei rundbogige, durch Sandsteinwappen betonte Eingänge. Die rückwärtig angeschlossene Kelterhalle wurde durch einen Brand im Oktober 2015 stark beschädigt und soll im Zuge der Planung abgebrochen werden. Der darunter liegende denkmalgeschützte Fasskeller soll saniert werden und erhalten bleiben.

2.4 Übergeordnete Planung . Planungsrechtliche Situation

Auszug aus dem Regionalplan Südhessen 2010



© Regionalverband FrankfurtRheinMain

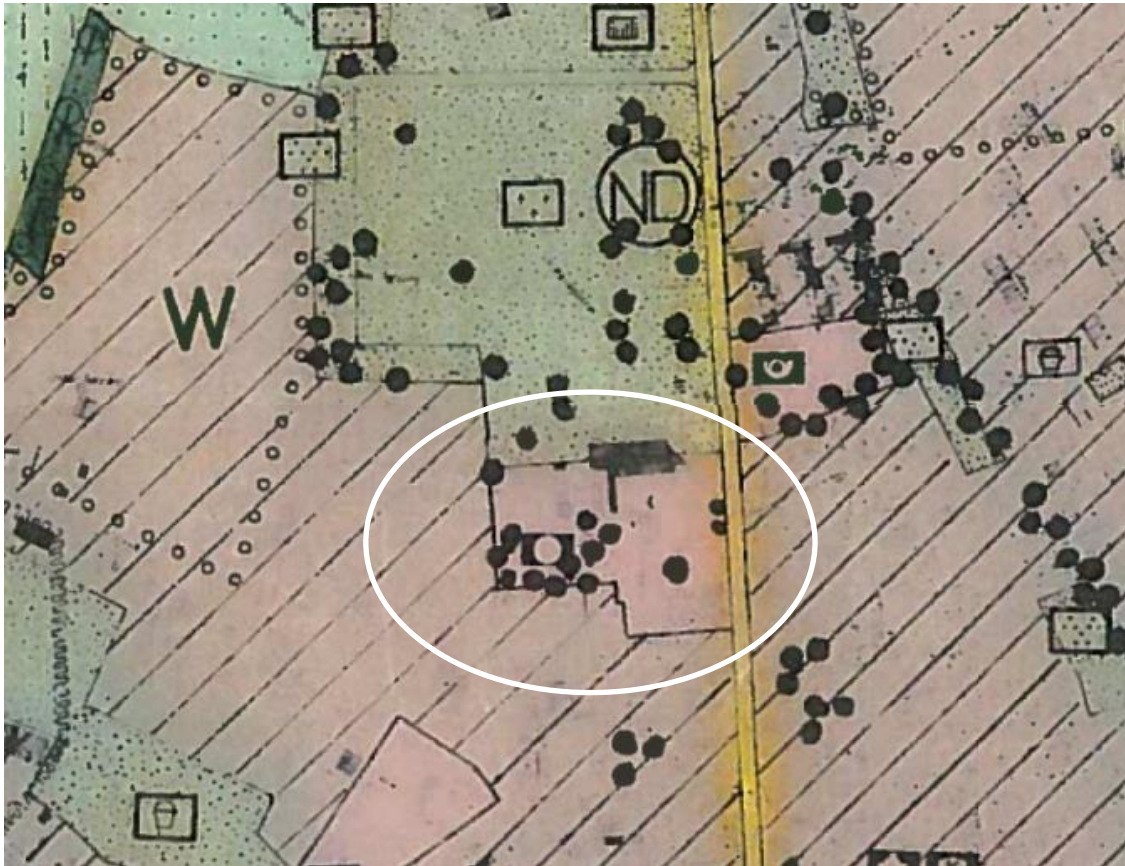
Die Stadt Eltville am Rhein gehört zum Planungsraum Regionalplan Südhessen (RPS) und ist nach dem Landesentwicklungsplan (LEP) als Mittelzentrum ausgewiesen. Die im LEP ausgewiesenen Mittelzentren werden in den Regionalplan als Ziele der Raumordnung übernommen.

In der Plankarte des Regionalplans ist das Plangebiet und dessen Umgebung als „Vorranggebiet Siedlung-Bestand“ ausgewiesen. Demnach steht die Bauleitplanung den Zielen der Raumordnung nicht entgegen.

Vorbereitende Bauleitplanung . Flächennutzungsplan (FNP)

Zum gegenwärtigen Zeitpunkt der Planung ist der Flächennutzungsplan aus dem Jahr 1984 rechtskräftig. Die Stadt Eltville hat aber eine umfassende Novellierung des Flächennutzungsplans beschlossen, was in absehbarer Zeit zur Ersetzung des aktuell wirksamen Flächennutzungsplans führen wird. Zurzeit hat der neue Flächennutzungsplan den Stand eines Vorentwurfs.

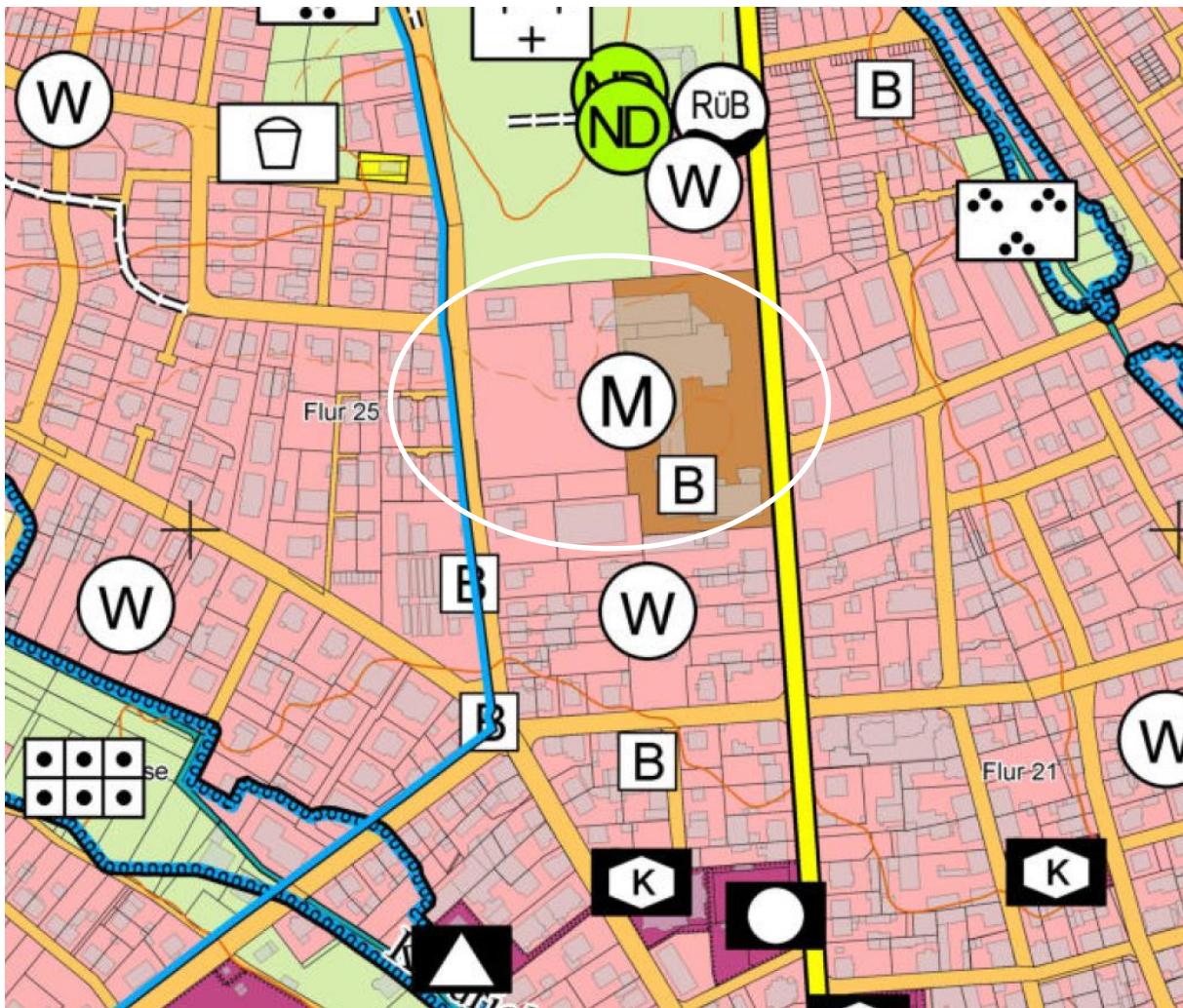
Auszug aus dem Flächennutzungsplan, Teilplan Eltville am Rhein 1984



© Stadt Eltville am Rhein

Der wirksame Flächennutzungsplan stellt das Plangebiet weitestgehend als „Fläche für Einrichtungen und Anlagen zur Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen des öffentlichen und privaten Bereichs, Flächen für den Gemeinbedarf“ mit der Zweckbestimmung öffentliche Verwaltungen dar. Im Norden schließt an das Plangebiet der Friedhof von Eltville mit der Kennung „ND“ (Naturdenkmal) an. Die angrenzenden Flächen im Osten, Süden und Westen werden als Wohnbaufläche ausgewiesen.

Auszug aus der Novellierung des Flächennutzungsplans, überarbeiteter Vorentwurf 2022



© Stadt Eltville am Rhein

Im Vorentwurf des novellierten Flächennutzungsplans wird das Plangebiet im östlichen Teilbereich, entlang der Schwalbacher Straße, als „Gemischte Baufläche – Bestand“ ausgewiesen. Der westliche Teilbereich des Plangebiets wird als „Wohnbaufläche – Bestand“ gekennzeichnet.

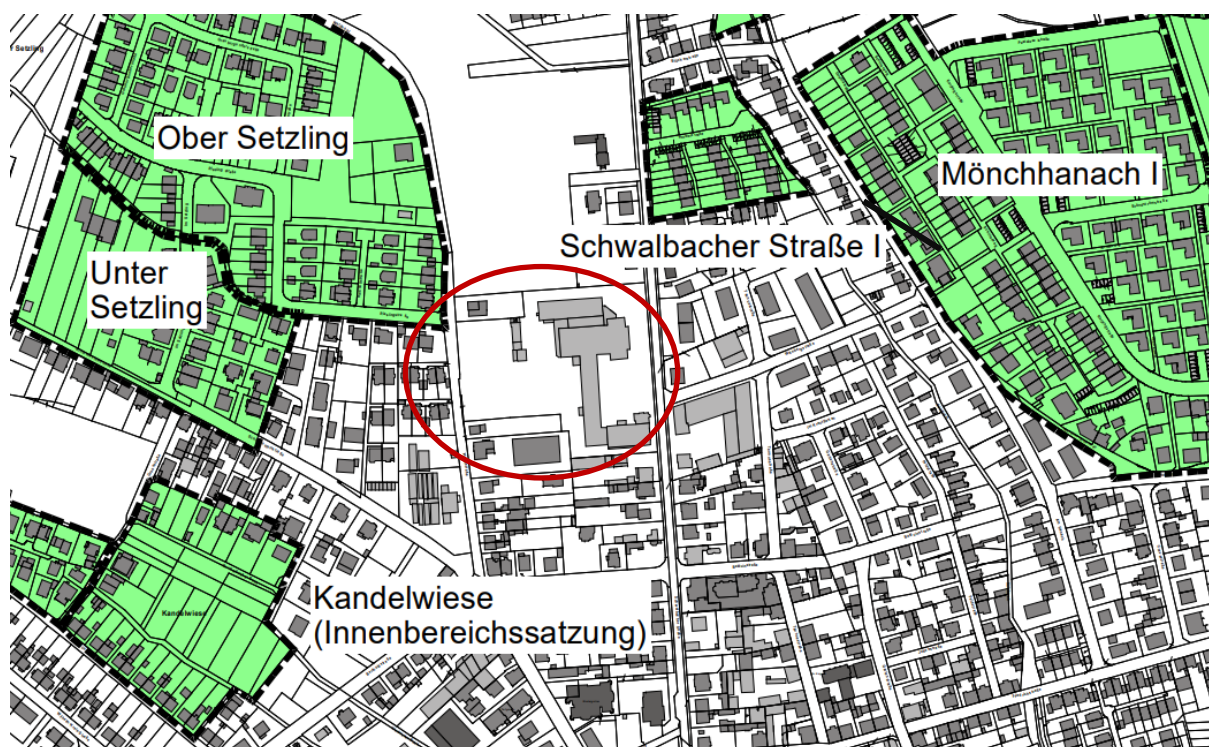
Sofern die im Vorentwurf dargestellten Inhalte Gegenstand des neuen Flächennutzungsplans der Stadt Eltville werden, kann der Bebauungsplan Nr. 93 „Ehemalige Staatsweingüter“ als aus dem Flächennutzungsplan entwickelt angesehen werden.

Verbindliche Bauleitplanung . Bebauungspläne

Rechtskräftige Bebauungspläne liegen innerhalb des Geltungsbereichs nicht vor, siehe Abbildung auf der nächsten Seite.

Östlich und westlich grenzen die folgenden Bebauungspläne an: Bebauungsplan „Ober Setzling“, Bebauungsplan „Unter Setzling“, Bebauungsplan „Kandelwiese (Innenbereichssatzung)“, Bebauungsplan „Schwalbacher Straße I“ und Bebauungsplan „Mönchhanach I“.

Auszug Übersicht angrenzende Bebauungspläne



© Stadt Eltville am Rhein

3 Städtebauliches Konzept

Die übergeordneten Ziele der städtebaulichen Planung für das Grundstück der ehemaligen Staatsweingüter wurden bereits in Kapitel 1 „Anlass, Erforderlichkeit und Ziele“ genannt. Das Leitbild des städtebaulichen Konzepts besteht vorrangig in der Revitalisierung des Geländes der ehemaligen Staatsweingüter.

3.1 Städtebauliche Struktur

Das Konzept setzt die städtebaulichen Ziele in einem Ensemble um, das die historischen Gebäude integriert und weiterentwickelt sowie den Baumbestand qualitativ in die neuen Freiräume einbindet.

Das Quartier zeichnet sich durch eine spannungsvolle Abfolge unterschiedlicher Freiräume aus, die durch ein feinmaschiges Wegenetz untereinander und mit der Umgebung verbunden sind. Die kleinteilige Bebauungsstruktur orientiert sich mit ihrer Körnung und Dachform am vorhandenen Ortsbild.

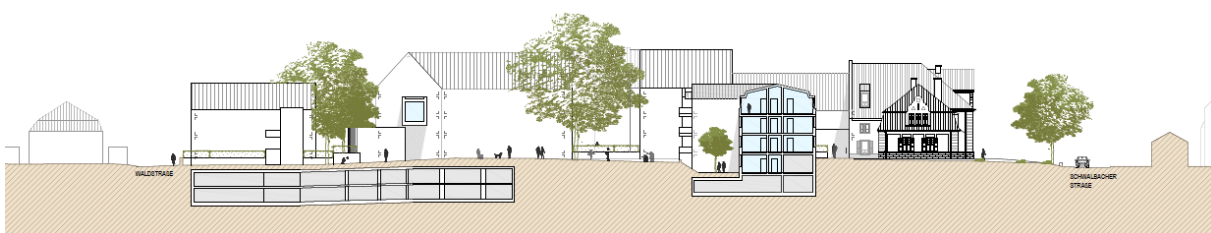
Die nachfolgende Grafik zeigt die künftige Bebauungssituation auf dem Gelände der ehemaligen Staatsweingüter.

Städtebauliches Konzept . Lageplan



© Mäckler Architekten . 26.07.2022

Städtebauliches Konzept . Systemschnitt



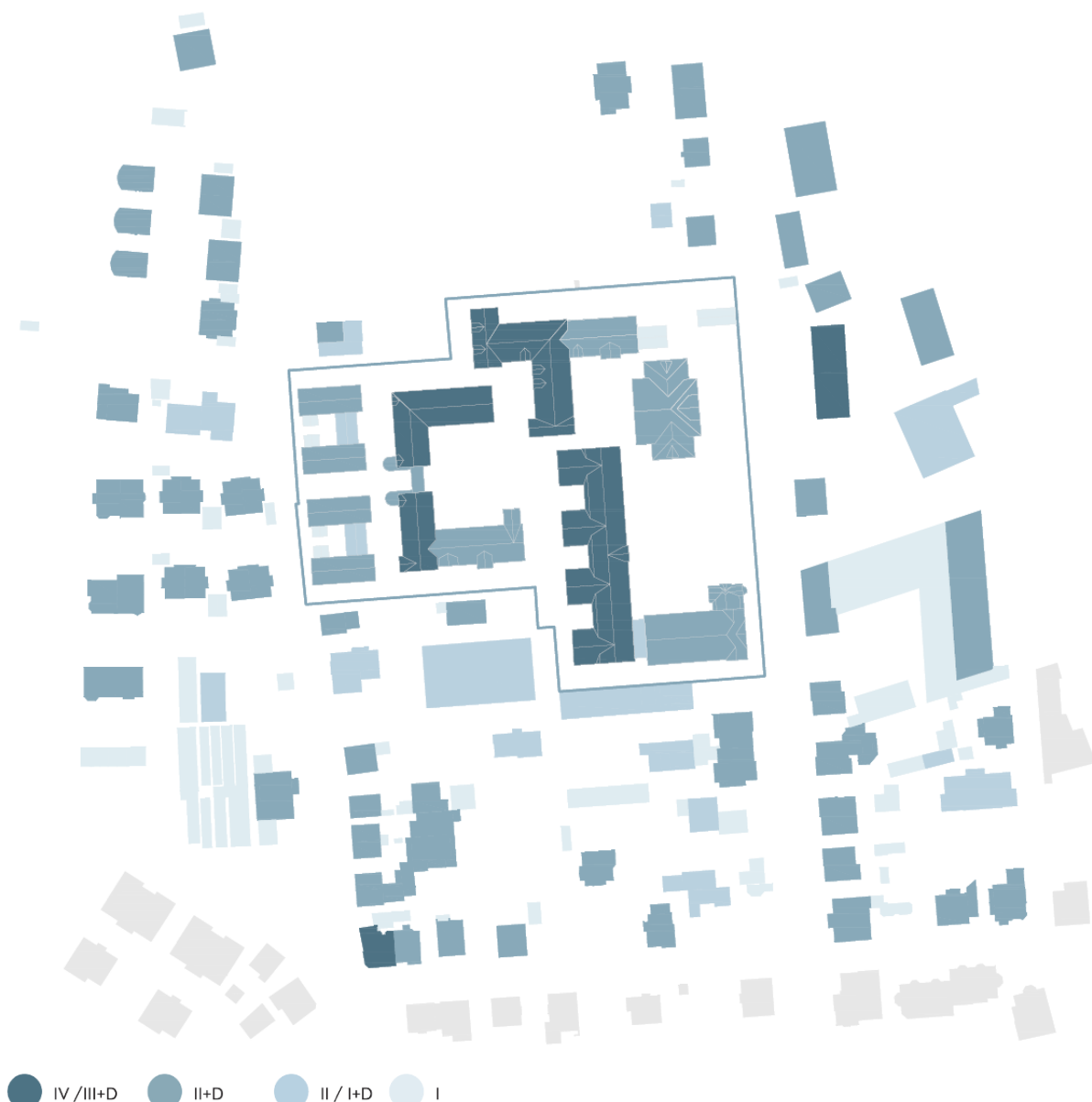
© Mäckler Architekten . 20.08.2022

Abbruch und Neubau

Die Einzeldenkmäler Schwalbacher Straße 56, 58 und 62 sollen erhalten und städtebaulich verträglich in die neue Bebauungsstruktur integriert werden. Die an das ehemalige Hauptgebäude rückwärtig angeschlossene Kelterhalle wurde durch einen Brand im Oktober 2015 stark beschädigt und soll im Zuge der Planung abgebrochen werden. Der ehemalige Verwaltungstrakt, als Verbindung zwischen

ehemaligem Hauptgebäude und ehemaliger Sektkellerei, steht nach dem aktuellen Planungsstand ebenfalls vor dem Abbruch.

Geschossigkeit . Räumliche Verteilung



© Stadt.Quartier . 22.08.2023

Geschossigkeit

Entlang der angrenzenden Wohngebäude im Westen, Süden und Osten sind Gebäudekubaturen von zwei Vollgeschossen zuzüglich Dachgeschoss vorgesehen. Dies entspricht der angrenzenden Bestandsbebauung. Im Quartiersinneren und im Norden zum Friedhof hin entstehen bis zu vier Vollgeschosse.

Körnung

Der Städtebau entwickelt sich aus dem Bestand und der Umgebung heraus. An den Gebietsrändern fügt sich die Planung durch aufgelockerte und überschaubare Baustrukturen in die angrenzende Einzelhausbebauung ein. Im Gebietsinneren ergänzen ein Ersatzneubau für den ehemaligen Langbau sowie winkelförmige Wohngebäude den Bestand zu einer Hofsituation. So reagiert das Bebauungskonzept auf die Situation vor Ort und stärkt die vorhandenen Qualitäten.

Dachformen

Im neuen Baugebiet sind Satteldächer vorgesehen, die sich bei den winkelförmigen Gebäuden verschneiden, sodass eine kleinteilige und bewegte Dachlandschaft entsteht. Damit orientiert sich der Städtebau am historischen Umfeld und fügt sich in die Umgebung ein.

Dachlandschaft . Räumliche Verteilung



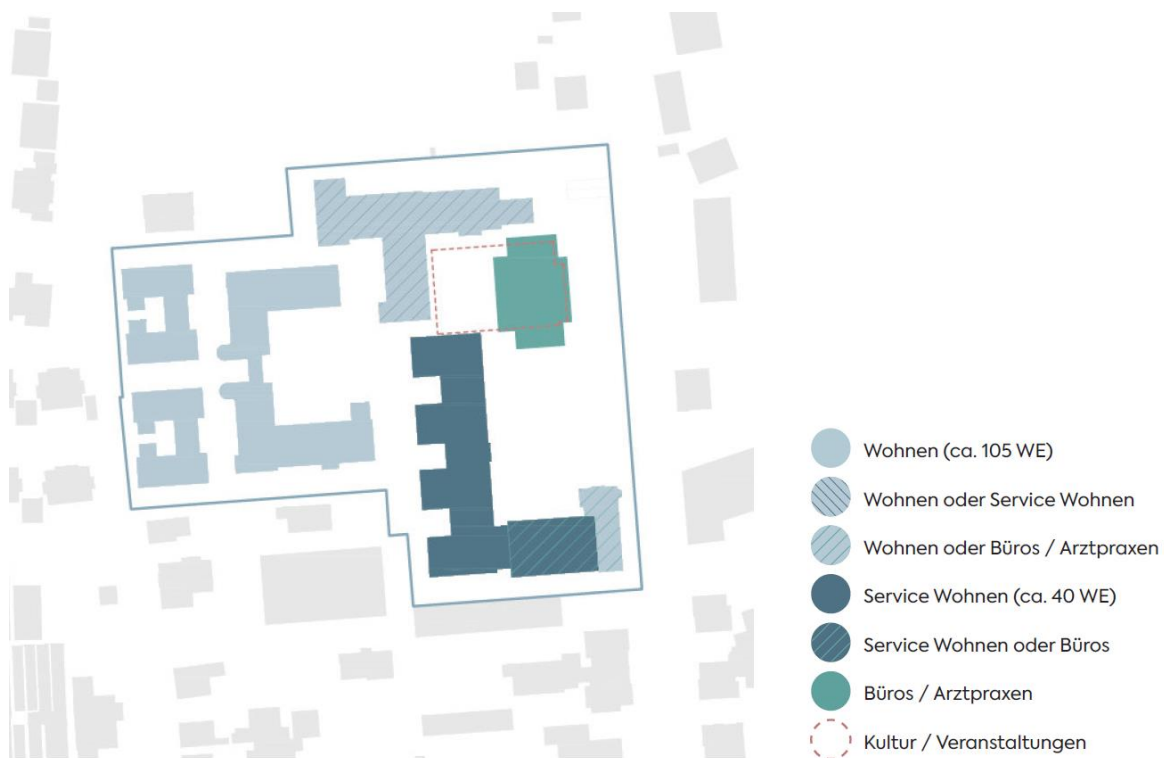
3.2 Nutzungen

Die Nutzungsvielfalt in der Umgebung sowie der erhaltenswerte Gebäudebestand bieten die Chance zur Entwicklung eines lebendigen, nutzungsgemischten Quartiers. Die Nutzungen werden sich im Rahmen der Projektentwicklung weiter konkretisieren.

Grundsätzlich sind neben klassischen Geschosswohnungen im Westen entlang der Waldstraße und rund um den zentralen Quartiersplatz auch Flächen für Service Wohnen mit ergänzenden sozialen Einrichtungen, wie Tagespflege oder Co-Working für Bewohner:innen vorgesehen.

Das ehemalige Verwaltungsgebäude wird für Büros oder Arztpraxen umgenutzt. Der darunterliegende Gewölbekeller wird saniert und zeitweise für kulturelle Zwecke und Veranstaltungen genutzt.

Nutzungskonzept . Räumliche Verteilung



© Stadt.Quartier . 22.08.2023

Besonderes Wohnen

Neben dem Bau von Geschosswohnungen verfolgt die Planung das Ziel, Wohnraum für Nutzergruppen mit besonderen räumlichen und sozialen Anforderungen bzw. mit besonderem Unterstützungsbedarf zu etablieren und damit das Angebot in Eltville zu erweitern. Die Entscheidung über einen möglichen späteren Betreiber steht zum aktuellen Zeitpunkt aus. Die Verhandlungen mit dem Deutschen Roten Kreuz sind jedoch weit fortgeschritten. Das Konzept sieht die Etablierung von sogenanntem Service Wohnen im Haus 4 „Langbau“ vor. Bei hoher Nachfrage ist zudem die Ergänzung durch eine Tagespflege denkbar. Im Folgenden wird das Konzept näher beschrieben.

Unter Service-Wohnen wird eine Wohnform verstanden, die aus einer Kombination von gemietetem Wohnraum und ergänzenden Serviceleistungen besteht. Ziel ist es, den Bewohnerinnen und Bewohnern zu ermöglichen, bis ins hohe Alter in den eigenen vier Wänden zu leben und weitgehend die

Selbständigkeit und ein selbstbestimmtes Leben zu erhalten. Dies wird durch räumliche Voraussetzungen, individuelle Versorgung, Erhaltung von familiären und sozialen Bindungen sowie rehabilitativen Maßnahmen gefördert.

Das Betreuungskonzept ist vorwiegend präventiv ausgerichtet, mit dem Ziel, den Bedarf an professioneller Hilfe möglichst gering zu halten. Im Rahmen der Betreuung ist eine Mitarbeiterin oder ein Mitarbeiter des DRK mit einem Beschäftigungsumfang von ca. 50 % vor Ort und bietet den Bewohnerinnen und Bewohnern beispielsweise Hilfestellungen bei der Organisation von Behördenangelegenheiten, Vermittlung von Betreuungs- und Pflegediensten, Kontaktvermittlung zu Ärzten und pflegerischen Einrichtungen oder Unterstützung in besonderen Lebenslagen.

Neben den genannten Grundleistungen können die Bewohnerinnen und Bewohner nach Wahl bestimmte Zusatzleistungen wie pflegerische- oder hauswirtschaftliche Dienstleistungen, Wäscheservice, Mahlzeitenservice, Hausmeister- oder Fahrdienste in Anspruch nehmen. Das genaue Portfolio der Grund- und Dienstleistungen wird im weiteren Planungsverlauf konkretisiert und an die Bedürfnisse der Bewohnerinnen und Bewohner angepasst.

3.3 Erschließung

Das städtebauliche Konzept basiert auf dem Ziel der Realisierung eines autofreien Quartiers. Die verkehrliche Erschließung des Plangebiets erfolgt zur Entlastung der Waldstraße ausschließlich von der Schwalbacher Straße aus.

Zur Klärung aller verkehrstechnischen Fragen wurde von der Ingenieurgesellschaft Habermehl & Follmann eine Verkehrsuntersuchung mit integriertem Mobilitätskonzept erstellt. Darin wurde neben dem Verkehrsaufkommen und dem Nachweis der äußeren Verkehrserschließung auch der tatsächliche Stellplatzbedarf für das Plangebiet ermittelt.

Die Untersuchung zeigt, dass die äußere Verkehrserschließung im Bereich des Plangebiets auch durch die zusätzlichen Verkehrsbewegung sichergestellt ist. Der Knotenpunkt Schwalbacher Straße / Balduin Straße gewährleistet auch unter Berücksichtigung des Neuverkehrs eine leistungsfähige Verkehrsabwicklung. In der maßgebenden Spitzenzeit wird der Auslastungsgrad nur geringfügig um etwa 2 % von rund 48 % auf rund 50 % ansteigen und damit weiterhin die Qualitätsstufe C nach dem Handbuch zur Bemessung von Straßenverkehrsanlagen (HBS) erreichen.

Zur Ermittlung des tatsächlichen Stellplatzbedarfs wurden ortspezifische Statistikdaten (Bevölkerung, Wohnungs- und Kraftfahrzeugbestand) und die räumliche Lage innerhalb des Stadtgebietes herangezogen. Für das Plangebiet errechnet sich daraus ein tatsächlicher Stellplatzbedarf von rund 190 Stellplätzen.

Zur Deckung dieses Stellplatzbedarfs befindet sich an der Schwalbacher Straße die Zufahrten zu ca. 15 oberirdischen Stellplätzen für besondere Nutzungen (z. B. Besucher:innen, Pflegedienste, Mitarbeiter:innen) sowie zwei Zufahrten zu den beiden Tiefgaragen, welche in erster Linie den Anwohner:innen und Beschäftigten dienen. Die Tiefgaragen sollen über Ladestationen für Elektroautos und -fahrräder verfügen.

Neben diesen privaten Abstellmöglichkeiten in den Tiefgaragen sieht das Fahrradkonzept dezentrale, den jeweiligen Hauseingängen zugeordnete Fahrradabstellmöglichkeiten im Freiraum vor.

Das Mobilitätskonzept zieht in Betracht, drei stationäre Car-Sharing-Fahrzeuge im Plangebiet bereitzustellen, sofern dafür ein Betreiber gefunden werden kann. Dies würde die Chance bieten, den

Stellplatzbedarf um 12 Kfz-Stellplätze zu reduzieren. Aber auch ohne ein Car-Sharing-Angebot können die erforderlichen Stellplätze innerhalb des Plangebietes nachgewiesen werden.

Erschließung . Mobilitätskonzept



Die eingetragenen Elemente sind nur symbolisch und spiegeln nicht den tatsächlichen Standort wider.

© Stadt.Quartier . 02.06.2022

3.4 Freiflächenkonzept

Die Freiflächen im Plangebiet wurden ehemals zum Teil als Park genutzt und sind durch einen teils wertvollen Baumbestand geprägt. Insgesamt gibt es 20 Einzelbäume, wovon sechs aufgrund ihres Alters, ihres Erscheinungsbildes und ihres Gesundheitszustands als erhaltenswert eingestuft werden. Dabei handelt es sich um vier Walnussbäume, wovon zwei zentral am geplanten Quartiersplatz liegen, einen Blauglockenbaum sowie einen Mammutbaum. Durch eine behutsame Planung können insgesamt 7 Bestandsbäume erhalten werden, darunter befinden sich alle ökologisch wertvollen Gehölze.

Zwischen Waldstraße und Schwalbacher Straße entwickelt sich ausgehend von einem zentralen Quartiersplatz ein feinmaschiges Netz an Freiräumen und Orten mit unterschiedlicher Aufenthaltsqualität. Der Quartiersplatz wird durch den Walnussbaum, seine Lage und die Einrichtung eines Spielplatzes zum neuen Mittelpunkt und Begegnungsort der Bewohner:innen. Weitere Orte für das gesamte Quartier sind der Hof hinter dem ehemaligen Verwaltungsgebäude, eine Spielfläche und der erhaltene historische Hof und Garten an der Schwalbacher Straße. An einzelnen Gebäuden befindet sich ergänzend dazu private Wohnhöfe für die jeweilige Hausgemeinschaft. Alle Wohnungen im Hochparterre verfügen über private Gärten. Auch in anderen Bereichen werden die Freiräume durch unterschiedliche Höhenniveaus gegliedert.

Eine vertikale Begrünung ist an der Mauer zum Friedhof vorgesehen.

Freiflächen



© Stadt.Quartier, 22.08.2023

3.5 Technische Infrastruktur . Energieversorgung

Es ist davon auszugehen, dass die Basis-Infrastruktur (Telekommunikation, Abwasser, Energieversorgung) aufgrund der historischen Nutzung durch die Staatsweingüter für den östlichen Teilbereich des Plangebiets vorhanden ist. Allgemein werden die Anpassungen bzw. Ergänzungen des Erschließungssystems in Abstimmung mit dem Vorhabenträger geplant und mit der Bauausführung realisiert.

Aufgrund der vorhandenen Versorgungsanlagen in den angrenzenden Bereichen ist die strom- und gaseitige Erschließung grundsätzlich gesichert. Im Hinblick auf die öffentliche Wasserversorgung ist die Leistungsfähigkeit des vorhandenen Versorgungsnetzes im weiteren Verfahren noch zu prüfen. Gleiches gilt für die Entsorgung des häuslichen Abwassers. In beiden Fällen ist jedoch nicht von Kapazitätsengpässen auszugehen.

Energiekonzept

Im Neubauprojekt wird planerisch der Energiestandard KfW 55 EE für die Wohnungen verfolgt. Der Jahresendenergieverbrauch aller Neubauten beträgt ca. 960.000 kWh und weist einen Primärenergieverbrauch von ca. 393.500 kWh/a auf, das entspricht einem Verbrauch von ca. 35 kWh/m² im Jahr und damit der Energieausweisklasse A für den Primärenergiebedarf.

E-Mobilität

Für die Ladeinfrastruktur der E-Mobilität sind 11 KW-Wallboxen über ein Lastmanagement vorgesehen. Hierfür wird in Abhängigkeit der Gesamtzahl der Pkw-Stellplätze ca. 400 KW Leistung angesetzt. Insgesamt sind 38 Ladestationen für Pkw und für E-Bikes / Lastenfahrräder geplant.

Die Leistungsbilanz gemäß DIN 18015 ohne elektrische Warmwasserbereitung beläuft sich bei rund 150 Wohneinheiten auf ca. 431 kVA. Hierfür wird die bereits auf dem Grundstück vorhandene ältere Trafostation durch eine neue, in der Leistung angepasste Station ersetzt oder um eine weitere Trafostation ergänzt.

Anteil der erneuerbaren Energien

Der Vorhabenträger strebt an die Versorgung des Plangebiets weitestgehend aus erneuerbaren Energien zu beziehen. Neben dem Einsatz von Photovoltaik-Anlagen auf Teilflächen der Dächer wird zum gegenwärtigen Zeitpunkt der Einsatz von Geothermie geprüft. Hierfür hat der Vorhabenträger erste Probebohrungen veranlasst.

Sollte Geothermie als regenerative Energiequelle nicht in Betracht kommen, sieht das Energiekonzept als mögliche Alternative für die Heizung und Warmwasserversorgung der Gebäude ein Blockheizkraftwerk (BHKW) mit Biogas-Versorgung vor. Die Abwärme des BHKWs trägt zur elektrischen Energiegewinnung bei, welche direkt vor Ort verbraucht oder in das Netz des Versorgers eingespeist werden kann.

Warmwasserversorgung

Die Warmwasserversorgung der Neubau-Wohnungen ist mit Wohnungsstationen als dezentrale Warmwassergewinnung vorgesehen. Durch die dezentrale Warmwassererzeugung ist es möglich, lange Warmwasserwege zu vermeiden und somit die Wärmeverluste einer Heißwasserzirkulation zu vermeiden.

Teil 2 . Festsetzungen des Bebauungsplans

1 Art der baulichen Nutzung

Im Jahr 2017 hat der Gesetzgeber mit dem Gesetz zur Umsetzung der Richtlinie 2014/52/EU im Städtebaurecht und zur Stärkung des neuen Zusammenlebens in der Stadt 2017 die vierte Novelle des BauGB in Kraft gesetzt und mit dem urbanen Gebiet (§ 6a BauNVO) eine neue Baugebietskategorie geschaffen. Das urbane Gebiet stellt sich im Hinblick auf die zulässige Nutzungsstruktur als eine Kombination aus Mischgebiet (§ 6 BauNVO), Kerngebiet (§ 7 BauNVO) und Besonderem Wohngebiet (§ 4a BauNVO) dar. Um die Probleme bei der Steuerung der Nutzungsmischung zu vermeiden, besagt § 6a Abs. 1 Satz 2 BauNVO explizit, dass die Nutzungsmischung nicht gleichgewichtig sein muss.

Im Hinblick auf die geplanten Nutzungen im Gebiet selbst und auf die Bestandssituation in der Umgebung, ist es naheliegend, den Geltungsbereich des Bebauungsplans als urbanes Gebiet auszuweisen. Als wesentliche Nutzungen sind Wohnen, einschließlich von besonderen Wohnformen, Büros, soziale Einrichtungen, Arztpraxen sowie Kultur und Veranstaltungen (Gewölbekeller) zu nennen. Der Schwerpunkt liegt auf dem Wohnen. Dabei gliedert der Bebauungsplan das Plangebiet nach der Art der baulichen Nutzung in zwei Teile: das urbane Gebiet MU1 an der Waldstraße und das MU2-Gebiet an der Schwalbacher Straße.

Sinn der Gliederung ist, das westliche Teilgebiet MU1 etwas stärker in Richtung eines Wohngebiets zu entwickeln, was angesichts der Wohnbebauung an der Waldstraße angemessen erscheint. Gewerbliche und sonstige Nicht-Wohnnutzungen sollen sich eher im Teilgebiet MU2 an der Schwalbacher Straße konzentrieren.

Die Festsetzungen für MU2 entsprechen weitestgehend der Vordefinition der Nutzungen aus § 6a BauNVO. Demnach sind neben der Wohnnutzung auch Geschäfts- und Bürogebäude sowie nicht-großflächige Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes allgemein zulässig. Außerdem können sonstige Gewerbebetriebe oder Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke zugelassen werden. Generell ausgeschlossen – auch in MU1 – werden die nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Gartenbaubetriebe und Tankstellen. Aufgrund der speziellen Standortansprüche und der zu erwartenden Kundenfrequenz wären erhebliche Konflikte unvermeidbar.

In dem MU1-Gebiet sollen Nutzungen, die erfahrungsgemäß ein größeres Störungspotenzial haben können, nur ausnahmsweise zulässig sein. Das betrifft sonstige Gewerbebetriebe und Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Aufgrund der Gliederung in die beiden Teilgebiete ist zu erwarten, dass die allgemein zulässigen Nutzungen miteinander verträglich sind. In Zweifelsfällen und im Einzelfall kann über die ausnahmsweise Zulässigkeit nachgesteuert werden.

2 Maß der baulichen Nutzung

Der Bebauungsplan bestimmt das Nutzungsmaß über die Grundfläche (GR) und die Grundflächenzahl (GRZ2), die Geschossfläche (GF), Traufhöhe (TH) und Firsthöhe (FH) sowie die Zahl der Vollgeschosse (Z). Damit erfolgt eine vergleichsweise präzise Umsetzung des städtebaulichen Konzepts, wobei für

alle Nutzungsmaße geringe Spielräume eingeräumt werden, um Befreiungen nach Inkrafttreten des Bebauungsplans so weit wie möglich zu vermeiden.

Die Festsetzungen zur Grundfläche (GR) und Geschossfläche (GF), wie auch die Eintragungen hinsichtlich der Höhe der baulichen Anlagen, beziehen sich auf die einzelnen überbaubaren Grundstücksflächen. Überbaubare Grundstücksflächen mit abweichenden Festlegungen zum Maß der baulichen Nutzung (z. B. Abstufung der Zahl der Vollgeschosse) werden mittels der sogenannten „Perlschnur“ unterteilt.

Die GRZ2 (siehe unten) ist auf das Baugrundstück zu beziehen, welches Gegenstand des Baugenehmigungsantrags ist. In der Zeichnung des Bebauungsplans sind die geplanten Grundstücksgrenzen (Baufelder) als unverbindliche Darstellung eingetragen worden.

2.1 Grundfläche (GR) . Grundflächenzahl (GRZ)

Durch die Festsetzung der Grundfläche wird für jedes Baufenster definiert, wieviel Quadratmeter Fläche maximal überbaut werden dürfen. Die Festsetzung absoluter Maße (GR) resultiert aus dem Vorhandensein sehr unterschiedlicher Grundstücksgrößen, was teilweise auf der Lage und der Kubatur der Kulturdenkmäler beruht. Würde in dieser Situation eine Grundflächenzahl (GRZ) festgesetzt, die sich auf das jeweilige Baugrundstück bezieht, hätte dies Extremwerte der GRZ nach oben und nach unten zur Folge. Aus dem gleichen Grund wird auch die Geschossfläche als absolute Größe festgesetzt und nicht als relatives Maß.

Die Angaben zur Grundfläche entsprechen den Projektionsflächen der Neubauten oder des Bestands mit einer geringfügigen Abrundung nach oben. Zu den Gebäuden sind die Projektionsflächen ggf. vorhandener Anbauten sowie die ebenerdigen, an das Gebäude angebauten Terrassen zu addieren.

Über das gesamte Baugebiet hinweg errechnet sich eine GRZ1 – bauliche Hauptanlagen – von 0,38. Somit wird der Orientierungswert von § 17 BauNVO, der bei 0,4 liegt, knapp unterschritten.

Nach der Vordefinition des § 19 Abs. 4 BauNVO darf die zulässige Grundfläche durch Stellplätze einschließlich ihrer Zufahrten, Nebenanlagen und Tiefgaragen im Regelfall um bis zur Hälfte überschritten werden, soll maximal jedoch auf einen Wert von 0,80 („die sogenannte Kappungsgrenze“) begrenzt werden. Deren Einhaltung gewährleistet, dass mindestens 20 % der Grundstücksfläche mit Bodenanschluss freigehalten werden, was das Anpflanzen von größeren Gehölzen und insgesamt eine attraktive Außenraumgestaltung ermöglicht.

Aufgrund der oben beschriebenen extrem unterschiedlichen Grundstücksgrößen und städtebaulichen Sondersituation ist die Einhaltung der Kappungsgrenze für die einzelnen Baufelder im vorliegenden Planungsfall allerdings nicht möglich. Deshalb setzt der Bebauungsplan das Maß der sogenannten GRZ2 als Zusammenfassung aller ober- und unterirdischen baulichen Anlagen für die einzelnen Baufelder gesondert fest.

Für das Baufeld 4 wird aufgrund der städtebaulichen Sondersituation eine GRZ2 von 0,9 festgesetzt. Dies begründet sich aus dem Bestandsschutz des denkmalgeschützten Hauptgebäudes inklusive des darunter befindlichen Gewölbekellers sowie der versiegelten Außenfläche mit dem historischen Kopfsteinpflaster.

In den restlichen Baufeldern kommt es zu keiner Überschreitung der Kappungsgrenze. Im Durchschnitt aller Baufelder liegt die GRZ2 bei rund 0,78 und hält für den gesamten Geltungsbereich insoweit die Kappungsgrenze von 0,8 ein.

2.2 Geschossfläche (GF)

Vergleichbar der Grundfläche werden die zulässigen Geschossflächen mit absoluten und nicht mit relativen Obergrenzen festgesetzt. Für das Plangebiet insgesamt beläuft sich die durchschnittliche GFZ auf 1,1, das liegt unter dem Orientierungswert von 1,2. Eingerechnet ist ein Puffer, der sich aus der Flächenermittlung der Architekturplanung und einem Zuschlag von 3 % sowie der anschließenden Aufrundung auf volle 10 m² ergibt.

Eine Geschossflächenzahl von 1,1 steht für eine moderat verdichtete Bebauung, was den städtebaulichen Zielen für diesen Standort entspricht. Höhere Dichten ließen sich nur mit höheren Gebäuden erzielen, was vorliegend nicht umsetzbar wäre, weil sich dann das Konzept nicht mehr in den städtebaulichen Kontext einfügen würde.

2.3 Höhe und Höhenlage baulicher Anlagen

Traufhöhe (TH), Firsthöhe (FH) . Zahl der Vollgeschosse (Z)

Die Dächer der baulichen Hauptanlagen werden als Satteldächer ausgeführt, deren Trauf- und Firsthöhen sich eng an das städtebauliche Konzept anlehnen. Gleiches gilt sinngemäß für die Zahl der Vollgeschosse. In Richtung der Waldstraße stuft sich die maximal viergeschossige Bebauung auf ein bis zwei Geschosse ab, aus Rücksichtnahme auf die bestehende Wohnbebauung. In den Neubauten werden alle Dachräume für eine Nutzung ausgebaut, wobei die Grenze der Vollgeschossigkeit nach der Hessischen Bauordnung (HBO) nicht überschritten wird. Zwei Geschosse in einem Wohngebäude bedeuten Wohnen auf drei Ebenen, in zwei Normalgeschossen und im Dach („II+D“).

Festsetzung der Höhenlage

Das Plangebiet hat ein Gefälle, welches die Gebäude- und Außenanlagenplanung berücksichtigt. Um eine Höhenstaffelung zu erreichen, die auf das Bestandsgelände Bezug nimmt, wird die Höhenlage des Rohfußbodens für jede überbaubare Grundstücksfläche festgesetzt (OKRF). Diese Höhenlage darf geringfügig um 50 Zentimeter in vertikaler Richtung – nach oben oder unten – verändert werden, um Anpassungen im Detail zu ermöglichen. Dabei bleiben die festgesetzten Trauf- und Firsthöhen unberührt, d. h. im Verhältnis zur Umgebung vergrößern sich die Gebäude nicht.

Sonderregelungen

Solaranlagen wie PV-Module oder Anlagen für die Brauchwassererwärmung dürfen die Dacheindeckung um nicht mehr als 30 Zentimeter überschreiten. Unabhängig von diesen Festsetzungen bleiben sonstige Möglichkeiten der Überschreitung nach der HBO bestehen.

3 Überbaubare Grundstücksflächen

Grundsätzlich ermöglicht § 23 BauNVO Abweichungen von den überbaubaren Grundstücksflächen, die in dem Bebauungsplan „Ehemalige Staatsweingüter“ ausschließlich mit Baugrenzen eingefasst werden. Allerdings hat die verwaltungsgerichtliche Rechtsprechung das „Vor- oder Zurücktreten von Gebäudeteilen in geringfügigem Ausmaß“ sehr stark eingeschränkt. Außerdem werden Abweichungen (nur) in das Ermessen der Unteren Bauaufsichtsbehörde gestellt. Deshalb trifft der Bebauungsplan Festsetzungen, die das Vor- oder Zurücktreten von Gebäudeteilen erleichtern, was für eine hochwertige Gestaltung der Gebäudefassaden sehr hilfreich ist. Dabei beruhen die einzelnen Erleichterungen sowohl auf Abstimmungen mit den planenden Architekten als auch auf Erfahrungswerten.

Wesentlich ist, dass Gebäudeteile, die Baugrenzen überschreiten, in jedem Fall ein Mindestmaß von 1,5 m zu privaten Nachbargrenzen einhalten müssen, um nachbarliche Konflikte zu vermeiden oder wenigstens zu reduzieren. Dabei sind die Abstandsflächenvorschriften der HBO immer zu beachten. Somit ist es im Einzelfall möglich, dass die überbaubaren Grundstücksflächen und deren Überschreitung nicht ausgenutzt werden können. Punktuelle Abweichungen von den Abstandsflächen sind Gegenstand des folgenden Abschnitts.

4 Abstandsflächen

Nach § 9 Abs. 1 Nr. 2a BauGB können im Bebauungsplan „vom Bauordnungsrecht abweichende Maße der Tiefe der Abstandsflächen“ festgesetzt werden. Dies ist an insgesamt vier Stellen erforderlich, wobei nur Neubauten innerhalb des Gebiets und keine Nachbargrundstücke betroffen sind.

Mittels Festsetzung einer Abstandsfläche von 2,50 m ermöglicht der Bebauungsplan, dass punktuell geringere Abstände als nach § 6 HBO realisiert werden können. Das ist in dem städtebaulichen Konzept angelegt. Dieses sieht bewusst Verengungen zwischen einzelnen Gebäuden vor, welche im Kontrast zu großzügigen Aufweitungen stehen. Beide Maßnahmen tragen zur Raumbildung bei. Belichtung, Belüftung und Einsehbarkeit bzw. Privatheit werden bei der Gestaltung der Grundrisse berücksichtigt.

Der resultierende Mindestabstand von 5,0 m zwischen zwei Gebäuden stellt sicher, dass kein Brandüberschlag durch Wärmestrahlung auf die Fassade des gegenüberliegenden Gebäudes stattfinden kann (§ 33 Abs. 2 Nr. 1 HBO).

5 Stellplätze für Kfz und Abstellplätze für Fahrräder

Die Grundstücksteile mit Neubauten im mittleren und westlichen Plangebiet werden mit einer Tiefgarage unterbaut. Dabei wurde darauf geachtet, die Tiefgarage so weit wie möglich unter den Gebäuden anzuordnen, um in ausreichendem Umfang (mindestens 20 %) Grundstücksfreiflächen mit Bodenanschluss zu gewährleisten. Der Bebauungsplan setzt die Umrisslinie der Tiefgarage mit einem geringen Entwicklungsspielraum fest. Da eine Tiefgarage innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen ohnehin errichtet werden kann, ist die Umrisslinie nur außerhalb der Baufenster als rot gestrichelte Linie sichtbar.

Größere Stellplatzanlagen können eine erhebliche Auswirkung auf das städtebauliche Erscheinungsbild haben. Deshalb setzt der Bebauungsplan fest, dass Stellplatzanlagen mit mehr als drei

Stellplätzen nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und der eigens dafür festgesetzten Flächen zulässig sind. Kleine Anlagen mit maximal drei Stellplätzen werden allgemein zugelassen, um auf die spezifischen Anforderungen der späteren Nutzer reagieren zu können, beispielsweise durch einen Stellplatz für die Anlieferung (Kurzzeit-Parken) oder für Menschen mit körperlichen Einschränkungen.

Aus der Zeichnung geht hervor, dass nur zwei Bereiche für das ebenerdige Parken von Kraftfahrzeugen eingetragen wurden. Der südliche Standort liegt im Bereich des Kopfbaus an der Stelle im Hof, an der er bereits heute vorzufinden ist. Der Nördliche befindet sich zwischen der Zufahrt zur Tiefgarage und dem Haus 6 (Teil 1) mit direkter Anbindung an die Schwalbacher Straße.

Garagen werden im gesamten Geltungsbereich ausgeschlossen. Deren Zulassung würde die Nutzbarkeit des Freiraums einschränken, Sichtbeziehungen stören, ggf. auch Probleme in Bezug auf Besonnung und Belichtung der Erdgeschosszonen verursachen und sich allgemein negativ auf das städtebauliche Erscheinungsbild auswirken.

Abstellplätze für Fahrräder können überall zugelassen werden, mit Ausnahme von Flächen zum Anpflanzen. Damit wird eine dezentrale Zuordnung zu den einzelnen Gebäuden erleichtert, um die Nutzung des Fahrrads zu fördern. Neben ebenerdigen Abstellmöglichkeiten sind selbstverständlich auch Räume innerhalb der Tiefgarage vorgesehen.

6 Nebenanlagen

Nach § 14 Abs. 1 BauNVO sind untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen, die dem Nutzungszweck der in dem Baugebiet gelegenen Grundstücke oder des Baugebiets selbst dienen und die seiner Eigenart nicht widersprechen, allgemein zulässig. Die Vordefinition des Gesetzgebers deckt ein breites Spektrum an Nebenanlagen ab, was in der Konsequenz zu Störungen des Erscheinungsbilds der denkmalpflegerischen Gesamtanlage führen kann. Daher setzt der Bebauungsplan eine Positivliste zulässiger Nebenanlagen fest. Diese schränkt einerseits die Nebenanlagen und Einrichtungen ein, lässt andererseits jedoch eine ausreichende Gestaltungsfreiheit zu.

Abfallsammelanlagen und Abfallbehälter können im Außenraum sehr störend sein, weshalb sie vorrangig in Gebäuden oder in die Tiefgarage zu integrieren sind. Das steht unter dem Vorbehalt, einen direkten Zugang nach außen zu gewährleisten. Sollte dies nicht möglich sein, sind die Anlagen in geschlossenen Umhausungen unterzubringen. Die Freiflächen sollen sich weit überwiegend als Aufenthalts-, Spiel- und Ruheflächen nutzen lassen.

7 Führung von Versorgungsanlagen und -leitungen

Im Hinblick auf das direkte Angrenzen an die Schwalbacher Straße und die Waldstraße und nicht zuletzt auf die Vornutzung durch die Hessischen Staatsweingüter ist davon auszugehen, dass die Ver- und Entsorgung für den Gebäudebestand und die Neubauten mit allen Medien gewährleistet werden kann. Eine textliche Festsetzung zur Führung der Ver- und Versorgungsleitungen stellt sicher, dass diese Leitungen unterirdisch verlegt werden müssen; Freileitungen kommen im Siedlungsraum nicht in Betracht.

8 Bauliche Maßnahmen im Zusammenhang mit erneuerbaren Energien

Im Zentrum der Festsetzung zur Nutzung solarer Strahlungsenergie steht die Errichtung von Photovoltaikanlagen zur Stromerzeugung, was die besten Effekte für die Umwelt und die Reduzierung des Primärenergieverbrauchs erwarten lässt. Anlagen für die Brauchwassererwärmung stellen jedoch ebenfalls sinnvolle Anlagen zur Nutzung der Solarenergie dar, und können deshalb in Ansatz gebracht werden.

Der mit Solaranlagen zu überdeckende Teil ist in der Planzeichnung eingetragen und stellt einen Kompromiss aus umweltfachlichen Anforderungen und bautechnischen Erforderlichkeiten sowie anderen Nutzungsansprüchen an Dächer dar, wie Belichtung, technische Aufbauten (Schornsteine, Antennen) und anderes mehr. Insbesondere die Nordseiten von Satteldächern haben einen so geringen Ertrag, dass sie nicht als Flächen für bauliche Maßnahmen zur Nutzung erneuerbarer Energien in der Planzeichnung eingetragen sind. Ebenfalls ausgeklammert bleiben, in Abstimmung mit der Unteren Denkmalschutzbehörde und dem Landesamt für Denkmalpflege, die Dachflächen der Einzeldenkmäler sowie Dachflächen, die den Einzeldenkmälern unmittelbar zugewandt sind.

Der Mindestabstand von 0,3 m nach außen (Traufe, First, Ortgang) gewährleistet, dass das Erscheinungsbild der Dächer nicht durch technische Anlagen gestört wird.

9 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft; Erhalten und Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

9.1 Maßnahmen zum Artenschutz

Im Zuge des Bauleitplanverfahrens hat das Fachbüro Faunistik und Ökologie Andreas Malten einen artenschutzrechtlichen Fachbeitrag erarbeitet. Die Konfliktanalyse ergab eine anlagen- und baubedingte Betroffenheit des Haussperlings und des Gartenrotschwanz. Die Betroffenheit der Zwergfledermaus war nicht ganz auszuschließen.

Aus der Untersuchung resultieren verschiedene Maßnahmen zur Sicherung der betroffenen Tierarten. Soweit sie planungsrechtlich umsetzbar sind, werden die Kernaussagen dieser Maßnahmen textlich festgesetzt. Die CEF-Maßnahmen für den Haussperling und den Gartenrotschwanz beinhalten Regelungen zum Anbringen von mindestens drei geeigneten Nistelementen als Ausgleich für den Verlust von Brutplätzen. Sollten zudem im späteren Planungsverlauf oder bei der Bauausführung noch Quartiere der Zwergfledermaus nachgewiesen werden, sind diese durch geeignete Ausgleichsquartiere zu kompensieren.

9.2 Reduktion der Spiegelungswirkung von Fassaden

Zur Minderung und bestenfalls Vermeidung der für Vögel oft tödlichen Folgen verbundenen Kollision mit Glasfassaden oder Fensterscheiben werden Maßnahmen festgesetzt, die zu einer Reduzierung der Spiegelwirkung von Fassaden und damit zu einer vogelfreundlichen Fassadengestaltung führen.

Der Bebauungsplan lässt dabei die Ausführung größerer Glasflächen mit einer zusammenhängenden Fläche von mehr als 20 m² ohne Untergliederungen und Übereckverglasungen nur ausnahmsweise zu, sofern sie der Gestaltung von Eingangsbereichen dienen und bezogen auf die Fläche von

untergeordneter Dimension sind. Damit ist in begrenztem Umfang die architektonisch-repräsentative Ausgestaltung von Eingängen möglich, ohne die vogelschutzwirksame Festsetzung zur Spiegelungswirkung von Fassaden zu konterkarieren.

9.3 Insektenfreundliche Außenbeleuchtung

Nächtliche Lichtquellen sind für nachtaktive Fluginsekten wie Motten oder Schwärmer ein großes Problem, da Licht eine wesentliche Rolle bei ihrer Orientierung spielt. Das scheinbar endlose Umschwirren von Straßenleuchten führt regelmäßig zu ihrem Tod, sei es aus Erschöpfung, Verbrennen, das leichtere Auffinden durch Fressfeinde oder dadurch, dass sie beim Landen auf Straßen und Gehwegen überfahren oder zertreten werden. Um den durch Außenbeleuchtung hervorgerufenen Insektenverlust zu reduzieren, stellt der Bebauungsplan besondere Anforderungen an die technische Ausführung (Lichtfarbe, Gehäuse, Abstrahlung nach unten). In begründeten Ausnahmefällen, wie z. B. bei Wahrnehmung der Verkehrssicherungspflicht, ist die Erhöhung der Farbtemperatur auf das unbedingt nötige Maß möglich. Leuchten an Balkonen und Loggien sind von der Festsetzung kein Licht nach oben zu emittieren ausgenommen.

9.4 Maßnahmen zur Reduktion der bioklimatischen Belastungen

Als Beitrag zur Reduzierung der Wärmebelastung in bebauten Bereichen setzt der Bebauungsplan für die Farbgebung von Gebäudefassaden und Oberflächenbefestigungen die Verwendung von Materialien und Farbtönen mit geringer Wärmespeicherung fest.

Das RAL-Design-Farbsystem weist den L*-Wert für die Helligkeit auf einer Skala von 0 bis 100 für nahezu alle RAL-Farben aus. Somit kann die Helligkeit der Oberfläche mit einfachen Mitteln und ausreichender Genauigkeit eingeschätzt werden.

Für den Regelfall fordert der Bebauungsplan einen Wert von 60 oder heller. Davon werden jedoch Fassadenbekleidungen oder -elemente ausgenommen, die der Außengestaltung bzw. Gliederung der Fassade dienen (z. B. Fensterläden, Sockel) oder weniger als 20 % der Fassadenfläche einnehmen. Diese Ausnahmeregelung ermöglicht eine punktuelle Verwendung von dunkleren Farben, um das Ziel einer abwechslungsreichen Fassadengestaltung und Plastizität zu erreichen.

9.5 Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern

Insgesamt sind rund 20 standortgerechte Laubbäume anzupflanzen, welche die abgängigen Bestandsbäume kompensieren. Die in der Planzeichnung eingetragenen Standorte entsprechen der zugrunde liegenden Gestaltungskonzeption der Freianlagen.

Zur umfassenden Durchgrünung des Baugebiets sind alle Flächen, die nicht für bauliche Zwecke, Zufahrten, Wege oder Plätze benötigt werden, landschaftsgärtnerisch anzulegen. Die bestehende Vegetation darf statt der Neuanlage von Grünstrukturen auch erhalten werden.

9.6 Dachbegrünung

Dachbegrünung von Flachdächern und flachgeneigten Dächern

Aufgrund der kleinklimatisch ausgleichenden Funktion sind die Dachflächen von flachgeneigten Dächern mit einem Neigungswinkel von bis zu 10 Grad extensiv oder intensiv zu begrünen, wobei die Substratstärke mindestens 10 cm betragen muss.

Dachbegrünungen verringern baubedingte Aufheizungseffekte und führen zur Reduzierung der Luftschadstoffbelastung. Zudem tragen sie in erheblichem Umfang zur Rückhaltung von Niederschlagswasser bei und können gerade bei Starkregenereignissen Abflussspitzen reduzieren. Nicht zuletzt bieten sie als vom Menschen geschaffene Sekundärbiotop einen Lebensraum für Tiere und Pflanzen und wirken sich positiv auf das Ortsbild aus.

Dachbegrünung von Tiefgaragen und unterirdischen Anlagen

Zur Vorbeugung von Überwärmungstendenzen und zur allgemeinen Verbesserung der bioklimatischen Verhältnisse wird die Überdeckung derjenigen Dachflächen der Tiefgarage, die nicht überbaut sind, mit einer Vegetationstragschicht von im Mittel mindestens 0,8 m festgesetzt. Damit unterstützt die Festsetzung die Ausbildung angemessen durchgrünter Grundstücke und fördert die Aufenthaltsqualität. Im Bereich von Baumstandorten muss die Substratstärke mindestens 1,20 m betragen, um das Überleben der Gehölze auch in Trockenphasen zu gewährleisten.

9.7 Fassadenbegrünung

Entlang der Stützmauer zum nördlich angrenzenden Friedhof ist eine Fassadenbegrünung anzulegen. Somit wird der Grünanteil innerhalb des Geltungsbereichs weiter erhöht und die bestehende Betonstützmauer optisch aufgewertet.

9.8 Allgemeine Bestimmungen

Neben den eigentlichen Pflanzfestsetzungen enthält der Bebauungsplan ergänzende Bestimmungen, z. B. zur Pflanzqualität, Ausführung von Baumscheiben und Unterhaltung der Gehölze und Vegetationsflächen. Die Bestimmung, die Standorte von neu anzupflanzenden Bäumen um bis zu 5 m verändern bzw. verschieben zu können, ermöglicht es im Rahmen der Bauausführung, flexibel auf technische Anforderungen reagieren zu können, welche derzeit noch nicht absehbar sind.

9.9 Pflanzliste

Die Pflanzliste wurde in enger Abstimmung mit der Stadt Eltville am Rhein und den Landschaftsarchitekten erstellt und enthält heimische sowie klimaresistente Pflanzen.

9.10 Rückhaltung und Versickerung des Niederschlagswassers; Ausführung befestigter Flächen

Einleitend wird auf Abschnitt 2.2.2 „Geologie und Boden“ verwiesen. Eine gezielte entwässerungstechnische Versickerung ist in den oberen Bodenschichten nicht möglich. Die darunterliegenden quartären Kiessande sind für Versickerungszwecke allerdings geeignet. Davon ausgehend soll das unverschmutzte Niederschlagswasser zunächst innerhalb des Geltungsbereichs gesammelt und so weit wie möglich für die Bewässerung der Außenanlagen genutzt werden.

Nur Niederschlagswasser, welches nicht verwendet oder zurückgehalten werden kann, ist im Rahmen der Möglichkeiten über Rigolen-Systeme zu versickern und erst im Anschluss gedrosselt in das bestehende Kanalsystem einzuleiten. Die Einleitung ist im Rahmen eines separaten Verfahrens genehmigungspflichtig.

Auch wenn die Oberflächenversickerung wegen des anstehenden Lößlehms schwierig ist, tragen auch kleinere Maßnahmen zu einer begrenzten Flächenversickerung bei. Deshalb sind Erschließungsflächen, die nicht regelmäßig mit Kraftfahrzeugen befahren werden, in wasserdurchlässiger Bauweise und mit versickerungsfähigem Unterbau herzustellen. Befestigte Aufstellflächen für die Feuerwehr sowie Bereiche, in denen das bestehende Kopfsteinpflaster erhalten bleibt, sind davon nicht betroffen.

10 Örtliche Bauvorschriften

10.1 Dachform

Das städtebauliche Konzept sieht eine differenzierte Dachlandschaft mit Satteldächern vor. Um jedoch auf eventuelle Planänderungen reagieren zu können, setzt der Bebauungsplan neben Satteldächern auch Flachdächer als mögliche Dachform fest. Untergeordnete Bauteile wie z. B. Anbauten dürfen mit einer anderen Dachform ausgestattet werden.

Für Kulturdenkmäler gilt vorrangig das Fachplanungsrecht, so dass eine Festsetzung im Bebauungsplan wirkungslos wäre. Daher werden Baudenkmäler von der Festsetzung der Dachform ausgenommen.

10.2 Einfriedungen, Stützmauern

Die Festsetzungen zur Ausführung von Einfriedungen bestehen aus mehreren Regelungstatbeständen.

Überwiegend gestalterisch motiviert ist die Festsetzung, Einfriedungen auf Schnitthecken und freiwachsende Hecken, ortsüblichen Naturstein, transparente Holz-, Stahl- oder Eisengitterzäune mit vertikaler Stabgliederung oder Metallzäune nur integriert in Heckenbepflanzungen zu beschränken. Standortgerechte Hecken erzeugen eine leichte Transparenz und wirken im Gegensatz zu geschlossenen Elementen nicht abweisend; sie dienen außerdem als Schutzraum und als Nahrungshabitat für Kleintiere. Holz- und Stahlgitterzäune als bauliche Alternative zu Hecken erfüllen zumindest das Kriterium der Transparenz. Kombinationen aus Hecken und Metallzäunen sind ebenfalls möglich.

Stützmauern werden von diesen, vergleichsweise strengen, Vorgaben nicht erfasst. Allerdings fordert der Bebauungsplan, die Mauern in Material und Farbe auf die befestigten Oberflächen abzustimmen, um ein harmonisches Gesamtbild zu erreichen.

10.3 Zahl der Stellplätze für Kraftfahrzeuge

Auf Grundlage der Verkehrsuntersuchung mit integriertem Mobilitätskonzept (Habermehl Follmann Ingenieurgesellschaft mbH) wurden konkretisierende Festsetzungen gegenüber der Stellplatzsatzung der Stadt Eltville getroffen.

Auf Grundlage der ortspezifischen Statistikdaten zur Bevölkerung, Wohnungs- und Kraftfahrzeugbestand sowie der guten Erreichbarkeit vorhandener Versorgungs- und Gemeindebedarfseinrichtungen im näheren Umfeld des Plangebietes kann der „Basiswert“ des Stellplatzschlüssels für Wohngebäude bezogen auf Mehrfamilienhäuser von 1,5 bis 2,0 Pkw-Stellplätze je Wohnung auf 1,1 Pkw-Stellplätze je Wohnung ermäßigt werden.

Der Stellplatzschlüssel für Gebäude mit Büro- und Verwaltungsräumen wird in Anlehnung an die Stellplatzsatzungen umliegender Städte und Gemeinden von 1,5 Pkw-Stellplätze je 30 m² Nutzfläche auf den üblichen Maßstab von 1,0 Pkw-Stellplätze je 30 m² Nutzfläche abgemindert.

Für weiterführende Informationen wird auf die Verkehrsuntersuchung verwiesen.

Teil 3 . Umweltplanung

1 Einleitung

1.1 Ziele und Inhalte des Bebauungsplans

Hier ist auf die Ausführungen im Teil 1 „Städtebauliche Planung“ zu verweisen. In dessen ersten Abschnitt werden Anlass und grundsätzliche Ziele der Planung beschrieben. Hinsichtlich der Inhalte liegt der Schwerpunkt in Teil 1 Abschnitt 3 „Städtebauliches Konzept“ und Teil 2 „Festsetzungen des Bebauungsplans“.

1.2 Methodik

Die Umweltplanung, die vollinhaltlich in die Bauleitplanung integriert ist, umfasst die Ermittlung, Beschreibung und Bewertung der durch das Bauvorhaben hervorgerufenen Auswirkungen auf die einzelnen, im Anschluss aufgeführten, Schutzgüter:

- Naturraum und Topografie,
- Geologie, Boden und Altlasten,
- Grundwasser und Oberflächenwasser,
- Klima und Luft,
- Biotope und Vegetation,
- Fauna,
- Schutzgebiete,
- Ortsbild, Freiraum und Erholung,
- Geräuscheinwirkungen,
- Kultur- und Sachgüter (mit dem Teilkomplex Bodendenkmäler).

Zur Einschätzung der Umwelterheblichkeit werden zunächst die einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustands einschließlich der Umweltmerkmale des Gebiets, die voraussichtlich erheblich beeinflusst werden, ermittelt und beschrieben. In einem weiteren Schritt wird die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung bewertet bzw. prognostiziert. Außerdem werden Maßnahmen zur Verbesserung der Umweltsituation beschrieben.

Nicht-Anwendbarkeit der Eingriffsregelung

Der Bebauungsplan Nr. 93 „Ehemalige Staatsweingüter“, wird gemäß § 13a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren aufgestellt. Unter der Voraussetzung, dass die zulässige Grundfläche weniger als 20.000 m² beträgt, gelten Eingriffe, die als Folge der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig (§ 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB i. V. m. § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB).

Der Geltungsbereich hat eine Fläche von ca. 1,5 ha (15.400 m²), sodass die oben erwähnte Grenze, ab der die naturschutzfachliche Eingriffsregelung anzuwenden wäre, nicht erreicht werden kann.

Kenntnislücken

Im Rahmen der Umweltplanung sind keine Schwierigkeiten oder technischen Lücken aufgetreten, die Einfluss auf die Inhalte der Planung und damit auf die planungsrechtliche Abwägung der öffentlichen und privaten Belange haben könnten. Da auch keine fehlenden Kenntnisse festzustellen waren, beschreibt der Umweltteil die Auswirkungen des Planungsvorhabens vollständig.

2 Bestandsaufnahme und Bewertung der Umweltauswirkungen

2.1 Räumliche Lage des Plangebiets

Um Wiederholungen zu vermeiden, wird an dieser Stelle auf die Ausführungen im Teil 1 „Städtebauliche Planung“ Abschnitt 2 „Rahmenbedingungen und Planungsvorgaben“ verwiesen.

2.2 Abiotische Faktoren

2.2.1 Naturraum und Topografie

Nach dem Umweltatlas Hessen zählt der Standort zum Naturraum „Rhein-Main-Tiefland“ und bildet hier die Teileinheit 236.0 „Rheingau“. Nach Süden schließt sich die Teileinheit 230.0 „Rheinaue“ an.² Das Relief ist weitestgehend flach und fällt leicht von Norden nach Süden ab. Die Geländehöhen schwanken zwischen 106,4 m im Nordwesten und 103,2 m im Südwesten.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt innerhalb des bestehenden Siedlungskörpers der Stadt Eltville am Rhein. Ein Eingriff in den unberührten Naturraum ist damit nicht gegeben. Weiterhin orientiert sich die Freianlagenplanung durch Ausbildung von Terrassen an der vorhandenen Topografie des Geländes und greift dessen natürlichen Verlauf auf. Ein negativer Eingriff in die Topografie liegt somit nicht vor.

2.2.2 Geologie und Boden

Das Plangebiet befindet sich im geologischen Strukturraum „Mainzer Becken“.³ Nach der Bodenübersichtskarte und Bodenkarte von Hessen wird das Plangebiet kleinmaßstäblich (1:500.000) von mächtigen lösshaltigen Böden, speziell von Pararendzinen und Parabraunerden, umgeben. Das Plangebiet selbst wird großmaßstäblich (1:5.000) im westlichen Teilbereich der Bodenart Löss zugeordnet. Der östliche Teilbereich wird aufgrund stark anthropogener Überprägung ohne Bodengruppe- bzw. Art dargestellt.⁴

² Hessisches Landesamt für Naturschutz, Umwelt und Geologie (HLNUG), <https://natureg.hessen.de/mapapps/resources/apps/natureg/index.html?lang=de>, aufgerufen am 25.07.2022.

³ Hessisches Landesamt für Naturschutz, Umwelt und Geologie (HLNUG), <http://geologie.hessen.de/mapapps/resources/apps/geologie/index.html?lang=de>, aufgerufen am 25.07.2022.

⁴ Hessisches Landesamt für Naturschutz, Umwelt und Geologie (HLNUG), <http://bodenviewer.hessen.de/mapapps/resources/apps/bodenviewer/index.html?lang=de>, 25.07.2022.

Baugrundsichtung

Im Dezember 2021 wurde durch das Baugrundinstitut Franke–Meißner und Partner GmbH eine Baugrunderkundung mit insgesamt 12 Rammkernsondierungen und zwei Sondierungen mit schwerer Rammsonde durchgeführt. Demnach steht im Projektgebiet oberflächennah zunächst Löß bzw. Lößlehm an. Im Umfeld des Plangebiets sind zudem Flussaufschüttungen des Rheins, in Form von Quarzgeröll zu verzeichnen. In tieferen Bereichen ist oligozäner Schleichsand zu erwarten.⁵

Die Sondierungsergebnisse innerhalb des Plangebiets ergaben die folgenden Baugrundsichtungen.

Oberboden / Auffüllungen

Im westlichen Teilbereich des Plangebiets wurde an der Geländeoberfläche überwiegend Mutterboden in Schichtstärken zwischen 0,1 m und 0,6 m angetroffen. Zudem wurden in diesem Bereich anthropogene Auffüllungen bis in eine Tiefe von 2,1 m erbohrt. Die Fremdbestandteile setzten sich weitestgehend aus Schlacke, Ziegelbruch, Wurzel- und Kohleresten zusammen. Im Bereich der gepflasterten bzw. asphaltierten Flächen wurde unter der Schwarzdecke bzw. bewehrtem Beton aufgefüllter schwach schluffiger bis schluffiger, sandiger Kies oder kiesiger, schluffiger Sand angetroffen.

Löß bzw. Lößlehm

Unter dem Oberboden bzw. den Auffüllungen wurde flächendeckend Löß bzw. teilweise Lößlehm angetroffen. Der Löß wurde als überwiegend stark kalkhaltiger schwach sandiger bis sandiger, teilweise schwach kiesiger Schluff in steifer, steifer bis halbfester bzw. halbfester Konsistenz angesprochen.

Quartäre Kiessande

Mit den meisten Sondierungen wurden die quartären Kiese und Sande erreicht. Diese Schicht wurde als teilweise schwach toniger, schwach schluffiger bis schluffiger sandiger Kies der Bodengruppe Kies-Schluff-Gemisch (GU bzw. GU*) oder als schwach schluffiger bis stark schluffiger, kiesiger bis stark kiesiger Sand der Bodengruppe Sand-Schluff-Gemisch (SU bzw. SU*) erbohrt, wobei die Kiese aus Sandstein und Quarzit bestehen und überwiegend scharfkantig sind.

Umwelttechnische Untersuchung

Für die Entsorgung von Aushubmassen sind die Zuordnungswerte der Bund/Länder-Arbeitsgemeinschaft Abfall (LAGA) maßgebend. Diese stellen die Obergrenzen der jeweiligen Einbauklassen bei der Verwendung und Entsorgung von Boden dar. Die Gehalte bis Z0 kennzeichnen einen unbelasteten Boden und somit einen uneingeschränkten Einbau. Der Zuordnungswert Z1 stellt die Obergrenze für den offenen Einbau unter bestimmten Nutzungseinschränkungen dar. Bei Werten bis Z2 ist ein Einbau nur unter definierten technischen Sicherungsmaßnahmen möglich. Werden die Z2-Werte überschritten, ist ein Einbau bzw. eine Ablagerung nur auf Deponien zulässig.

Bei vorrangigen Untersuchungen im Jahr 2016 wurden eine Mischprobe aus den Auffüllungen und eine Mischprobe aus dem gewachsenen Boden untersucht. Dabei ergab sich eine Einstufung der Auffüllungen von Z2 / DKII aufgrund des Gehaltes von TOC von 1,6 % und eine Einstufung von Z0 für den gewachsenen Boden.

Von den entnommenen Bohrkernen aus der Sondierung im Dezember 2021 wurden vier weitere Proben auf mögliche Schadstoffe untersucht. Es wurde eine Asphaltprobe, eine einzelne Bodenprobe und jeweils eine Mischprobe aus den Auffüllungen und dem Löß / Lößlehm untersucht. Die Asphaltprobe

⁵ Baugrundinstitut Franke–Meißner und Partner GmbH. Baugrund und Gründung. Vorgutachten. Stand: 22.12.2021.

war teerfrei. Die Bodenprobe weist einen geringfügig erhöhten TOC-Gehalt von 0,86 % auf und ist in die LAGA-Kategorie Z1 zu deklarieren. Die Probe konnte jedoch nach zusätzlicher Ermittlung des C:N-Verhältnisses ggf. auf Z0 herabgestuft werden. Die Mischprobe der Auffüllungen war nur bezüglich des Parameters Kupfer auffällig und ist der LAGA-Kategorie Z0 zuzuordnen. Die Mischprobe aus dem Löß war unauffällig und kann ebenfalls der LAGA-Kategorie Z0 zugeordnet werden.

Die Einstufung der Auffüllungen aus dem Jahr 2016 in die LAGA-Kategorie Z2 und eine damit verbundene aufwendige Entsorgung konnte durch die Baugrunderkundung aus dem Jahr 2021 nicht bestätigt werden. Allerdings wird im Rahmen der Baugrunduntersuchungen aus 2021 darauf hingewiesen, dass die Untersuchungen im Rahmen der Bauausführung durch geeignete Probenahmen von Halden oder vorab ausgeführten Schürfen zu ergänzen sind.

2.2.3 Wasser . Grundwasser und Oberflächenwasser

Hydro(geo)logisch liegt das Plangebiet innerhalb der folgenden Gebietskategorien:⁶

03 Oberrheingraben mit Mainzer Becken und nordhessischem Tertiär

031 Oberrheingraben mit Mainzer Becken

03105 Tertiär und Quartär des Rhein-Main Gebiets

Oberflächenwasser

Das Plangebiet liegt nicht innerhalb von Wasserschutzgebieten oder einem Heilquellenschutzgebiet⁶ und wird auch nicht von Oberflächengewässern durchquert. Die beiden nächstgelegenen Fließgewässer sind der Kiedricher Bauch im Westen und der Sülzbach im Osten. Beide Bäche fließen in einem Abstand von rund 180 m aus Norden kommend in Richtung Süden und münden in den Rhein. Im Bereich der Siedlungsfläche verlaufen die beiden Gewässer weitestgehend unterirdisch. Aufgrund der Lage etwa 890 m nördlich des Rheins liegt das Plangebiet außerhalb von Überschwemmungsgebieten.⁷ Westlich der Waldstraße grenzt ein Trinkwasserschutzgebiet der Zone III an. Eine Betroffenheit durch den Bebauungsplan „Ehemalige Staatsweingüter“ kann ausgeschlossen werden.

Grundwasser

Bei den Baugrunderkundungsmaßnahmen im Jahr 2016 sowie bei der Sondierung im Dezember 2021 wurde bis in eine maximale Tiefe von rund 8 m kein Grundwasser gemessen. Dies entspricht auch Erfahrungen aus anderen Projekten in Eltville am Rhein.⁸

Versickerung von Niederschlagswasser

Zur Untersuchung der Versickerungsfähigkeit wurden im Zuge der Baugrunduntersuchung an sieben Stellen im Plangebiet Versickerungsversuche durchgeführt. Danach treten Durchlässigkeitsbeiwerte für den Löß / Lößlehm zwischen $4 \cdot 10^{-7}$ m/s und $1 \cdot 10^{-5}$ m/s und für den quartären Kiessand zwischen $4 \cdot 10^{-6}$ m/s und $1 \cdot 10^{-4}$ m/s auf. Damit liegen die im Löß / Lößlehm erzielten Durchlässigkeiten nach DWA-Regelwerk überwiegend außerhalb des technisch relevanten Versickerungsbereichs von Lockergesteinen ($1 \cdot 10^{-6}$ m/s bis $1 \cdot 10^{-3}$ m/s).

⁶ Hessisches Landesamt für Naturschutz, Umwelt und Geologie (HLNUG), <http://gruschu.hessen.de/mapapps/re-sources/apps/gruschu/index.html?lang=de>, aufgerufen am 20.07.2022.

⁷ Hessisches Landesamt für Naturschutz, Umwelt und Geologie (HLNUG), <http://hwrh.hessen.de/mapapps/re-sources/apps/hwrh/index.html?lang=de>, aufgerufen am 25.07.2022.

⁸ Baugrundinstitut Franke-Meißner und Partner GmbH. Baugrund und Gründung. Vorgutachten. Stand: 22.12.2021.

Der oberflächennah anstehende Löß ist erfahrungsgemäß schlecht für Versickerungszwecke geeignet und neigt bei Wasserzugabe zum Aufweichen bzw. Verbreiten. Eine gezielte entwässerungstechnische Versickerung ist in den oberen Bodenschichten daher nicht möglich. Die quartären Kiessande sind für Versickerungszwecke allerdings geeignet.

Aufgrund der hydrogeologischen Randbedingungen im Plangebiet ist eine gezielte entwässerungstechnische Versickerung der Niederschläge in den anstehenden Bodenschichten realisierbar.⁹

Gemäß dem Hessischen Wasserschutzgesetz ist eine Ableitung der Niederschläge in die anstehende Mischwasserkanalisation nur bei unzureichenden Möglichkeiten der Versickerung zulässig und in diesem Fall in der abzuleitenden Menge zu begrenzen.¹⁰ Eine Anbindung an wasserdurchlässige Schichten ist durch vorherigen Bodenaustausch von nicht geeigneten Bodenschichten sicherzustellen.

Dementsprechend wird empfohlen, die anfallenden Niederschläge im Plangebiet zu versickern.

Sachgerechter Umgang mit Niederschlagswasser

Auf Basis der städtebaulichen Situation und entwässerungstechnischen- und erschließungstechnischen Randbedingungen wurde ein Regenwasserbewirtschaftungskonzept von der Umweltplanung Bullermann Schneble GmbH nach dem Stand der Technik und den gesetzlichen Vorgaben entwickelt.¹¹

Zu den grundsätzlichen Zielen einer naturnahen Regenwasserbewirtschaftung zählen einerseits die Minimierung der Niederschlagsabflüsse und andererseits die möglichst naturnahe Wiedereingliederung der unvermeidbaren Niederschlagsabflüsse in den natürlichen Wasserkreislauf. Abflussspitzen sowie Anteile des Oberflächenabflusses sollen dabei zugunsten von Rückhaltung, Verdunstung und Versickerung reduziert werden.

Die Vorteile eines naturnahen Umgangs mit Niederschlagswasser liegen insbesondere in der Förderung der lokalen Grundwasserneubildung, der Verbesserung des Kleinklimas durch erhöhte Verdunstungsraten, einer kostengünstigeren Abwasserentsorgung durch Abflussreduzierung sowie der Trinkwassereinsparung. Die Verschiebung des natürlichen Gleichgewichtes im Wasserkreislauf mit Auswirkungen auf Kleinklima und örtliche Grundwasserneubildung wird somit minimiert.

Die Verortung von Versickerungsanlagen auf dem Gelände ist in den baulichen Gegebenheiten anzupassen. Eine zentrale Anlage für die gesamte Fläche ist aufgrund der Dachformen und der Entfernungen nicht zu empfehlen, auch ist keine ausreichend große Fläche vorhanden. Daher werden dezentrale, gebäudebezogene Retentionsflächen empfohlen. Diese müssen den jeweiligen Einzugsgebieten (Dachflächen inklusive umgebender Befestigungen und Grünflächen) entsprechend dimensioniert werden und in die Freiflächenplanung mit eingebunden werden. Dabei ist ein Sicherheitsabstand zu Bäumen und Gebäuden einzuhalten.

Behandlung von anfallendem Schicht- und Oberflächenwasser

Das während der Bauarbeiten anfallende Schicht- und Oberflächenwasser ist über eine Wasserhaltung kontrolliert zu fassen und durch Gegengefälle oder über eine Pumpenanlage schadlos aus dem Bauwerksbereich abzuführen.

⁹ Baugrundinstitut Franke-Meißner und Partner GmbH: „Vorgutachten Baugrund und Gründung, Ehemaliges Staatsweingut Eltville“, 22.12.2021.

¹⁰ Abwasserverband Oberer Rheingau, i. A. Schenk, Claudia. E-Mail bzgl. Begrenzung der Einleitung vom 14.01.2022 und Antwort vom 20.01.2022.

¹¹ Umweltplanung Bullermann Schneble GmbH. Entwicklung eines Regenwasserkonzeptes für das Projekt „Ehemaliges Staatsweingut in Eltville“. Darmstadt. Stand: 17.05.2023.

Sachgerechter Umgang mit Abwässern

Die entstehenden Abwässer sind über ausreichend dimensionierte Entwässerungsrohre und Kontrollschächte ordnungsgemäß in den örtlichen Mischwasserkanal einzuleiten. Die Entwässerungsrohre sind einer Dichtigkeitsprüfung zu unterziehen. Die Dichtigkeitsprüfung ist gemäß DIN EN 1610 von einem zertifizierten Sachverständigen durchzuführen. Werden dabei Undichtigkeiten festgestellt, sind diese zu beseitigen und die Dichtungsprüfung erneut durchzuführen. Das Verfüllen oder Verschmieren von Rohrverbindungen ist nicht zulässig. Über das Ergebnis der Dichtungsprüfung ist eine Bescheinigung auszustellen.

Maßnahmen

Zur Vermeidung von Restabflüssen und zur möglichst naturnahen Gestaltung der Regenwasserbewirtschaftung werden im Regenwasserbewirtschaftungskonzept von Bullermann Schneble GmbH die folgenden Maßnahmen vorgeschlagen:

- Gezielte entwässerungstechnische Versickerung der Niederschläge
- Vermeidung der Neuversiegelung von Flächen
- Einsatz von wasserdurchlässigen Befestigungen
- Zuführung von Niederschlagsabflüssen in Vegetationsbereiche
- Regenwassernutzung

In welchem Umfang die vorgeschlagenen Maßnahmen umgesetzt werden, ist zum gegenwärtigen Zeitpunkt der Planung nicht abbildbar und wird im Rahmen der Erschließungsplanung bestimmt.

2.2.4 Klima und Luft

Der Rheingau erstreckt sich naturräumlich auf den Taunusunterhang bis zu etwa 300 m Höhe. Aufgrund dessen befindet sich die Stadt Eltville am Rhein in einer klimatisch günstigen und geschützten Lage im Regenschatten von Hunsrück und Taunus.

Das städtische Klima ist durch trocken-warme Sommer und milde Winter geprägt. In den Sommermonaten liegt die durchschnittliche Tagestemperatur bei 19° C, im Winter liegt sie selten unter 1° C. Die Jahresniederschlagsmenge beträgt in Ortsnähe im Durchschnitt ca. 450 mm. Einen starken Einfluss und eine wichtige Funktion als Kaltluft- und Frischluftschneise hat der Rhein. Ansonsten ist die gute Durchgrünung mit Bäumen und Gehölzstrukturen bemerkenswert. Das Stadtgebiet ist von landwirtschaftlich genutzten Flächen mit dem Schwerpunkt Weinbau umgeben.

Der ehemalige Standort der Staatsweingüter zeichnet sich durch eine großzügige Parkanlage im Hofinneren mit einem wertvollen Baumbestand aus. Die Wegeverbindungen und unbegrünten Bereiche der Anlage sind als Kiesflächen angelegt worden. Die Biotop- und Nutzungstypen sind dem nachfolgenden Kapitel 2.3 zu entnehmen.

Klimatische Ausgleichsfunktion

Die klimatische Ausgleichsfunktion ist die Leistung der örtlichen Meteorologie, im Landschaftsraum hohe Temperaturschwankungen auszugleichen und Immissionsbelastungen abzusenken.

Aufgrund der nur teilweise geöffneten Blockstruktur der Gebäude im Plangebiet ist die klimatische Ausgleichsfunktion eingeschränkt. Vor diesem Hintergrund kommt der bestehenden Vegetation eine besondere Bedeutung im Hinblick auf das Lokalklima zu. Vor allem in den Sommermonaten tragen die Bäume durch Verschattung und Verdunstung zur Absenkung der Temperaturen bei.

Lufthygienische Ausgleichsfunktion

Der lufthygienische Ausgleich zeigt sich in der Leistung von Vegetation, Morphologie und dem Klima, die im örtlichen Landschaftsraum vorhandenen gas- und staubförmigen Verunreinigungen der Luft abzubauen. Dies geschieht bei Luftverunreinigungen durch Verteilung, Verdünnung und z. T. durch Abbau sowie durch Frischluftproduktion und Frischluftaustausch. Zur Verbesserung der lufthygienischen Situation werden besonders im Siedlungsraum schon seit längerer Zeit intensive Anstrengungen unternommen.

Der zum Teil großkronige Baumbestand verbessert durch seine Filterwirkung die Luftqualität im Plangebiet und in der Umgebung.

Maßnahmen

Durch die Erhaltung von sechs Bestandsbäumen und das Anpflanzen rund 20 neuer Bäume erhöht sich deren Anzahl mit positiven Effekten für das Kleinklima und die Lufthygiene.

Die zu erhaltenden Bäume sind während der Bauarbeiten durch geeignete Maßnahmen vor Beschädigungen zu schützen. Bäume, die aufgrund der Baumaßnahmen entfernt werden müssen, sind möglichst durch die Neupflanzung von Laubbäumen 1. Ordnung zu ersetzen. Damit diese Neupflanzungen möglichst schnell zur kleinklimatischen Verbesserung beitragen, sind diese Bäume in angemessener Qualität zu pflanzen (Stammumfang mindestens 18–20 cm).

Der Schadstoffausstoß kann lediglich durch die Minimierung von Kfz-Bewegungen verringert werden. Hierzu trägt die Planung in mehrfacher Hinsicht bei. Die Zufahrten zu den Tiefgaragen liegen in der Nähe der Schwalbacher Straße, so dass die Pkw bereits nach einer sehr kurzen Fahrstrecke unter die Erde gelangen. Oberirdisch werden nur wenige Stellplätze geschaffen. Somit bleibt das Gelände weitestgehend Fußgängern vorbehalten.

2.3 Biotop- und Nutzungstypen (Flora)

2.3.1 Potenzielle natürliche Vegetation

Die potenzielle natürliche Vegetation ist das Artengefüge, das sich unter den gegenwärtigen Umweltbedingungen ausbilden würde, wenn der Mensch überhaupt nicht mehr eingreifen würde und die Vegetation Zeit fände, sich zu ihrem Endzustand (Klimaxgesellschaft) zu entwickeln.¹² Die Kenntnis der potenziellen natürlichen Vegetation bildet die Grundlage für landschaftspflegerische Planungen und Maßnahmen, wie z. B. Anpflanzungen.

Nach der Karte der Potenziellen Natürlichen Vegetation Deutschlands, Blatt 3 Mitte-West, würde sich im Plangebiet als natürliche Waldgesellschaft ein Waldmeister-Buchenwald (*Galio-Fagetum*) im Komplex mit einem Waldgersten-Buchenwald (*Hordelymo-Fagetum*) entwickeln. Der Waldmeister-Buchenwald ist ein allein von der Buche (*Fagus sylvatica*) geprägter Wald nährstoffreicher Standorte,

¹² Tüxen, R. (1956): Die heutige potenzielle natürliche Vegetation als Gegenstand der Vegetationskartierung. – Angewandte Pflanzensoziologie 13: Seite 5 – 42, Stolzenau.

der durch zahlreiche Mullbodenpflanzen wie Waldmeister (*Galium odoratum*) oder Vielblütige Weißwurz (*Polygonatum multiflorum*) gekennzeichnet ist. Der Waldgersten-Buchenwald ist artenreicher und wächst in Kalkgebieten auf normal durchfeuchteten bis trockenen Böden, vorzugsweise an Südhängen und auf Kuppen. Kennzeichnende Art ist die Waldgerste (*Hordelymus europaeus*) (vgl. Pott 1992).¹³

Das Plangebiet wurde ehemals als Park genutzt und ist daher stark anthropogen verändert worden. Fragmente der potenziellen natürlichen Vegetation sind im Untersuchungsgebiet kaum noch vorhanden. Die aufgekommenen heimischen Gebüsche und Ruderalfluren entsprechen den ersten Sukzessionsstadien auf ehemals stark anthropogen veränderten Flächen.

2.3.2 Methode zur Erfassung der Biotoptypen

Im Plangebiet sind die vorhandenen Biotoptypen gemäß der „Wertliste nach Nutzungstypen“ aus der Anlage 3 der Kompensationsverordnung (KV) in einer 1. Begehung im Juli 2016 und in einer 2. Begehung im April 2022 erfasst worden. Zur Kartierung wurde zudem die Arbeitshilfe zur Kompensationsverordnung (KV) des Hessischen Ministeriums für Umwelt, ländlichen Raum und Verbraucherschutz herangezogen.¹⁴

Die in Klammern gesetzte Zahl hinter den Biotoptypen bezieht sich auf den jeweiligen Biotop-Code nach der „Wertliste nach Nutzungstypen“.

2.3.3 Ermittlung und Beschreibung

Gebüsche, Hecken heimischer Arten auf frischen Standorten (02.200)

Teilfläche 15: Westlich des Kellereigebäudes stand bei der 1. Begehung im Juli 2016 eine Hainbuchenhecke (*Carpinus betulus*), die seit mehreren Jahren nicht mehr zurückgeschnitten war. Deshalb erreichte die Hecke eine Höhe von etwa 4–5 m. Durch Sukzession hatten sich weitere Gehölze wie Berg-Ahorn (*Acer pseudoplatanus*), Hunds-Rose (*Rosa canina*), Hasel (*Corylus avellana*) und Walnuss (*Juglans regia*) hinzugesellt.

Diese Hecke ist kurz vor der 2. Begehung bis über den Erdboden komplett zurückgeschnitten worden.

Teilfläche 19: Am Südwest-Rand des Plangebiets steht ein größerer Hasel-Strauch (*Corylus avellana*).

Teilfläche 50: Am Süd-Gebäude steht ein großer Hasel-Strauch (*Corylus avellana*) als Solitärgehölz.

Teilfläche 53: An der Südwest-Ecke des Plangebiets wächst ein 5 m hoher und 4 m breiter Holunder-Strauch (*Sambucus nigra*).

Teilfläche 56: In der gemähten bzw. stark zurückgeschnittenen Brachfläche im nordwestlichen Teil der ehemaligen Parkanlage (Teilfläche 26) ist ein kleinflächiges Gebüsch aus heimischen Arten wie Eingrifflicher Weißdorn (*Crataegus monogyna*), Hunds-Rose (*Rosa canina*), Berg-Ahorn (*Acer pseudoplatanus*) und Hasel (*Corylus avellana*) erhalten geblieben.

¹³ Pott, R. (1992): Die Pflanzengesellschaften Deutschlands. Verlag Eugen Ulmer Stuttgart, 427 Seiten.

¹⁴ Hessisches Ministerium für Umwelt, ländlichen Raum und Verbraucherschutz: Verordnung über die Durchführung von Kompensationsmaßnahmen, das Führen von Ökokonten, deren Handelbarkeit und die Festsetzung von Ersatzgeldzahlungen (Kompensationsverordnung – KV) vom 26. Oktober 2018.

Teilfläche 57: Um eine verlassene Gartenlaube am West-Rand des Plangebiets ist ein Hasel-Gebüsch (*Corylus avellana*) stehen geblieben. Weitere Gehölze sind: Roter Hartriegel (*Cornus sanguinea*) und Brombeere (*Rubus fruticosus agg.*).

Teilfläche 58: Ein weiterer 4 m hoher und 5 m breiter Hasel-Strauch steht am westlichen Rand des Plangebiets in einer Wiesenbrache (Teilfläche 22).

Hecken-/ Gebüschpflanzung (standortfremd, Ziergehölze) (02.500)

Teilfläche 11: Ein Sommerflieder-Gebüsch (*Buddleja davidii*) mit einer Sal-Weide (*Salix caprea*) an der westlichen Hauswand des ehemaligen Erweiterungsbaus ist vollständig entfernt worden.

Teilfläche 16: Westlich des ehemaligen Erweiterungsbaus ist zur Abgrenzung der benachbarten Bebauung an der Waldstraße 15 eine Hecke aus verschiedenen Ziergehölzen angepflanzt worden. Die Hecke ist seit Jahren nicht zurück geschnitten worden und ist heute 4-5 m hoch. Durch Sukzession sind weitere Gehölze aufgekommen. Prägende Gehölze sind: Flieder (*Syringa vulgaris*), Forsythie (*Forsythia x intermedia*), Pflaume (*Prunus domestica*), Lebensbaum (*Thuja occidentalis*), Schwarzer Holunder (*Sambucus nigra*), Brombeere (*Rubus fruticosus agg.*), Hasel (*Corylus avellana*), Sal-Weide (*Salix caprea*) und Efeu (*Hedera helix*).

Teilfläche 25: Am West-Rand des Plangebiets steht ein großer Strauch der Roten Haselnuss (*Corylus maxima 'Purpurea'*).

Teilfläche 28: Zur Abgrenzung des Grundstücks an der Waldstraße 29 im Nordwesten des Plangebiets ist eine Zierhecke aus mehreren, nicht heimischen Ziergehölzen gepflanzt worden. Prägende Gehölze sind: Falscher Jasmin (*Philadelphus coronarius*), Forsythie (*Forsythia x intermedia*), Spierstrauch (*Spiraea arguta*), Roter Hartriegel (*Cornus sanguinea*), Flieder (*Syringa vulgaris*), Roter Hasel (*Corylus maxima 'Purpurea'*), Spitz-Ahorn (*Acer platanooides*), Ranunkelstrauch (*Kerria japonica*) und Schwarzer Holunder (*Sambucus nigra*).

Teilfläche 35: Eine stark verwilderte Zierhecke an der Schwalbacher Straße mit Forsythie (*Forsythia x intermedia*), Liguster (*Ligustrum vulgare*), Spierstrauch (*Spiraea arguta*), Rote Berberitze (*Berberis thunbergii 'Atropurpurea'*), Roter Hartriegel (*Cornus sanguinea*) und Waldrebe (*Clematis vitalba*) ist bis zum Erdboden zurückgeschnitten worden.

Teilfläche 40: Ebenfalls an der Schwalbacher Straße steht eine Lorbeer-Kirsch-Hecke (*Prunus lauro-cerasus 'Rotundifolia'*).

Teilfläche 47: Eine dichte, verwilderte Gehölzpflanzung aus größtenteils nicht heimischen Ziergehölzen im ehemaligen Eingangsbereich zum Erweiterungsbaus aus Forsythie (*Forsythia x intermedia*), Flieder (*Syringa vulgaris*), Kriech-Mispel (*Cotoneaster dammeri*), Hunds-Rose (*Rosa canina*), Lorbeer-Kirsche (*Prunus laurocerasus*), Walnuss (*Juglans regia*), Hasel (*Corylus avellana*), Eibe (*Taxus baccata*), Ross-Kastanie (*Aesculus hippocastanum*), Weidenblättrige Hängemispel (*Cotoneaster salicifolius*), Schwarzer Holunder (*Sambucus nigra*), Wasser-Schneeball (*Viburnum opulus*), Runzelblättriger Schneeball (*Viburnum rhytidophyllum*), Rote Heckenkirsche (*Lonicera xylosteum*) und Efeu (*Hedera helix*) ist fast vollständig über den Erdboden abgesägt worden. Nur einzelne Gehölze sind erhalten geblieben.

Einzelbaum, einheimisch (04.110)

In der Baum-Tabelle werden alle im Plangebiet vorkommenden Einzelbäume aufgelistet. Besonders erhaltenswerte Bäume sind in der Tabelle und der Karte „Bestand“ gesondert dargestellt. Die durchgestrichenen Bäume sind mittlerweile entfernt worden.

Tabelle 1: Einzelbäume im Bebauungsplangebiet

Nr.	Baumart		Stamm- durch- messer in m	Stamm- umfang in m	Vitalität, Anmerkungen	hei- misch, Obst- baum	erhal- tenswert
7	Walnuss	Juglans regia	1,20	3,00	mit Efeu bewachsen	ja	ja
9	Walnuss	Juglans regia	0,70	2,70	mit Efeu bewachsen	ja	ja
17	Eibe	Taxus baccata	0,45	1,40	eher ein Strauch	ja	nein
18	Walnuss	Juglans regia	0,20	0,70	mit Efeu bewachsen	ja	nein
20	Vogel-Kirsche	Prunus avium	0,20	0,60	mit Efeu bewachsen	ja	nein
21	Pflaume	Prunus domestica 'Sorte'	0,20	0,60	mit reduzierter Vitalität	ja	nein
23	Süß-Kirsche	Prunus avium 'Sorte'	0,25	0,95	vital	ja	nein
24	Mirabelle	Prunus domestica 'Sorte'	0,25	0,70	vital	ja	nein
27	Walnuss	Juglans regia	1,10	3,40	durch Windbruch stark beeinträchtigt	ja	nein
30	Mirabelle	Prunus domestica 'Sorte'	0,25	0,50 – 0,60	4-stämmig	ja	nein
31	Süß-Kirsche	Prunus avium 'Sorte'	0,30 – 0,40	0,95 – 1,25	5-stämmig, mit Efeu bewachsen	ja	nein
32	Magnolie	Magnolia soulan- giana	0,20	0,60	3-stämmig	nein	nein
33	2 Eiben	Taxus baccata	0,50 + 0,60	1,30 + 1,55	2 Eiben nebeneinander	ja	nein
34	2 Eiben	Taxus baccata	0,30 + 0,60	0,90 + 1,50	2 Eiben dicht nebeneinander	ja	nein
37	Walnuss	Juglans regia	0,90	2,45	mit Efeu bewachsen	ja	ja
38	Blauglocken- baum	Paulownia tomentosa	1,10	2,90	mit Efeu bewachsen	nein	ja
39	Walnuss	Juglans regia	0,70	1,90	mit Efeu bewachsen	ja	ja
49	Mammutbaum	Sequoiadendron giganteum	0,90	2,20	schöner Solitär	nein	ja
59	Zier-Kirsche	Prunus serrulata	0,18; 0,20; 0,15	0,55; 0,60; 0,50	3-stämmig	nein	nein
61	Vogel-Kirsche	Prunus avium	0,25	0,95	mit reduzierter Vitalität	ja	nein

Bäume im Bestand	20
Erhaltenswerte Bäume	6

Aus der Tabelle geht hervor, dass im Plangebiet zurzeit 20 Bäume stehen. Drei Bäume von niedriger ökologischer Bedeutung sind in den letzten Jahren entfernt worden. Sechs Bäume im Plangebiet sind aufgrund ihres Alters, ihrer Größe und ihrer landschaftsästhetischen Bedeutung besonders erhaltenswert.

Wiesenbrache (09.130)

Teilfläche 22: Dieser Bereich der ehemaligen Parkanlage der Staatsweingüter Eltville wird vom Glatthafer (*Arrhenatherum elatius*) geprägt. Wahrscheinlich handelt es sich um eine verwilderte Rasenfläche. In der artenreichen Fläche sind vor allem viele nitrophile Hochstauden vertreten. Auch junge Sukzessionsgehölze sind bereits aufgekommen. Folgende Arten wurden erfasst: Glatthafer, Brombeere (*Rubus fruticosus* agg.), Giersch (*Aegopodium podagraria*), Knaut-Gras (*Dactylis glomerata*), Kriechender Hahnenfuß (*Ranunculus repens*), Braunelle (*Prunella vulgaris*), Löwenzahn (*Taraxacum officinale*), Spitz-Wegerich (*Plantago lanceolata*), Wiesen-Klee (*Trifolium pratense*), Hopfen-Klee (*Medicago lupulina*), Kanadische Goldrute (*Solidago canadensis*), Wilde Möhre (*Daucus carota*), Efeu (*Hedera helix*), Rainfarn (*Tanacetum vulgare*), Kornblume (*Centaurea cyanus*), Acker-Winde (*Convolvulus arvensis*), Rasen-Schmiele (*Deschampsia cespitosa*), Große Brennnessel (*Urtica dioica*), Weiße Zaunrübe (*Bryonia alba*), Acker-Kratzdistel (*Cirsium arvense*), Breitblättrige Platterbse (*Lathyrus latifolius*), Quecke (*Elymus repens*), Rot-Schwingel (*Festuca rubra*), Zaun-Wicke (*Vicia sepium*).

Artenarme oder nitrophytische Ruderalvegetation (09.123)

Teilfläche 2: Die ehemaligen Zierbeete sind inzwischen stark verwildert und von Wildkräutern erobert worden. Dieses Beet an der Schwalbacher Straße wurde von folgenden Arten eingenommen: Drüsiges Weidenröschen (*Epilobium ciliatum*), Weiße Zaunrübe (*Bryonia alba*), Rose (*Rosa spec.*), Acker-Winde (*Convolvulus arvensis*), Acker-Kratzdistel (*Cirsium arvense*), Kleinköpfiger Pippau (*Crepis capillaris*), Jakobs-Greiskraut (*Senecio jacobaea*), Saat-Luzerne (*Medicago sativa*), Leinkraut (*Linaria vulgaris*), Feinstrahl (*Erigeron annuus*), Löwenzahn (*Taraxacum officinale*).

Teilfläche 4: Diese Fläche ist ein ehemaliger Rasen, auf dem sich in den letzten Jahren aufgrund fehlender Pflege zahlreiche Wildkräuter eingestellt haben. Folgende Arten wurden erfasst: Kanadische Goldrute (*Solidago canadensis*), Glatthafer (*Arrhenatherum elatius*), Acker-Kratzdistel (*Cirsium arvense*), Rot-Schwingel (*Festuca rubra*), Johanniskraut (*Hypericum perforatum*), Acker-Schachtelhalm (*Equisetum arvense*), Schafgarbe (*Achillea millefolium*), Gemeines Rispengras (*Poa trivialis*), Jakobs-Greiskraut (*Senecio jacobaea*), Kriechendes Fingerkraut (*Potentilla reptans*), Wiesen-Klee (*Trifolium pratense*), Sal-Weide (*Salix caprea*), Ferkelkraut (*Hypochaeris radicata*), Wilder Wein (*Parthenocissus quinquefolia*), Braunelle (*Prunella vulgaris*), Drüsiges Weidenröschen (*Epilobium ciliatum*), Walnuss Jungwuchs (*Juglans regia*), Vogel-Kirsche Jungwuchs (*Prunus avium*), Berg-Ahorn Jungwuchs (*Acer pseudoplatanus*), Hartriegel Jungwuchs (*Cornus sanguinea*), Flockenblume (*Centaurea jacea*), Rainfarn (*Tanacetum vulgare*), Wald-Erdbeere (*Fragaria vesca*), Blauregen (*Wisteria sinensis*), Feinstrahl (*Erigeron annuus*), Beifuß (*Artemisia vulgaris*).

Teilfläche 6: Eine weitere ehemalige Rasenfläche wird mittlerweile vom Glatthafer (*Arrhenatherum elatius*) geprägt. Weitere Arten sind: Sichelröhre (*Falcaria vulgaris*), Acker-Kratzdistel (*Cirsium vulgare*), Hunds-Rose (*Rosa canina*), Kriechendes Fingerkraut (*Potentilla reptans*), Kanadische Goldrute (*Solidago canadensis*), Löwenzahn (*Taraxacum officinale*), Rot-Schwingel (*Festuca rubra*), Weiß-Klee (*Trifolium repens*), Schafgarbe (*Achillea millefolium*), Wilde Karde (*Dipsacus fullonum*), Wilde Möhre (*Daucus carota*), Spitz-Wegerich (*Plantago lanceolata*), Breit-Wegerich (*Plantago major*), Gemeines Rispengras (*Poa trivialis*), Knaut-Gras (*Dactylis glomerata*), Kornblume (*Centaurea cyanus*), Taube Treppe (*Bromus sterilis*), Raukenblättriges Greiskraut (*Senecio erucifolius*), Nelkenwurz (*Geum urbanum*), Leinkraut (*Linaria vulgaris*).

Teilfläche 12: Ein ehemaliges Zierbeet am Süd-Rand des Plangebiets wird mittlerweile von der Großen Brennnessel (*Urtica dioica*) und vom Giersch (*Aegopodium podagraria*) überzogen. Weitere Arten

dieser Fläche sind: Weiße Zaunrube (*Bryonia alba*), Schafgarbe (*Achillea millefolium*), Schwarzer Holunder (*Sambucus nigra*), Wilder Wein (*Parthenocissus quinquefolia*), Schöllkraut (*Chelidonium majus*), Acker-Kratzdistel (*Cirsium arvense*), Johanniskraut (*Hypericum perforatum*) und Efeu (*Hedera helix*).

Teilfläche 14: Ein kleinflächiges, ehemaliges Beet am Südost-Rand des Plangebiets wird vom Giersch (*Aegopodium podagraria*) eingenommen. Weitere Arten sind: Berufskraut (*Conyza canadensis*), Feinstrahl (*Erigeron annuus*), Kompass-Lattich (*Lactuca serriola*) und Taube Trespe (*Bromus sterilis*).

Teilfläche 26: Der nordwestliche Teil der ehemaligen Parkanlage war bei der Begehung im Jahre 2016 stark von Brombeeren (*Rubus fruticosus agg.*) überwuchert. In dem Brombeer-Gestrüpp standen junge Sukzessionsgehölze wie Vogel-Kirsche (*Prunus avium*), Hasel (*Corylus avellana*), Spitz-Ahorn (*Acer platanooides*), Liguster (*Ligustrum vulgare*) oder Schwarzer Holunder (*Sambucus nigra*). Einzelne Obstgehölze hatten noch die ehemalige Gartennutzung bezeugt. Das dichte Brombeer-Gestrüpp wurde außerdem von Kletterpflanzen wie Waldrebe (*Clematis vitalba*), Weißer Zaunrube (*Bryonia alba*) und Wilder Wein (*Parthenocissus quinquefolia*) überwuchert.

Diese Fläche ist vor der 2. Begehung im April 2022 komplett geräumt worden und wird weiterhin kurzgehalten. Brombeeren und junge Sukzessionsgehölze sind bis über dem Erdboden abgeschnitten worden, so dass die Fläche jetzt einen offenen Charakter besitzt (siehe Abbildung 1). Die Fläche wird heute von folgenden Arten geprägt: Taube Trespe (*Bromus sterilis*), Knoblauchrauke (*Alliaria petiolata*), Kleb-Labkraut (*Galium aparine*), Gundermann (*Glechoma hederacea*), Brombeere (*Rubus fruticosus agg.*), Glatthafer (*Arrhenatherum elatius*), Schöllkraut (*Chelidonium major*), Große Brennnessel (*Urtica dioica*), Meerrettich (*Armoracia rusticana*), Eselsdistel (*Onopordium acanthoides*), Kriechender Hahnenfuß (*Ranunculus repens*), Waldrebe (*Clematis vitalba*), Zaun-Wicke (*Vicia sepium*), Echtes Johanniskraut (*Hypericum perforatum*), Wilde Distel (*Cirsium vulgare*), Akelei (*Aquilegia vulgaris*), Roter Hartriegel (*Cornus sanguinea*), Schlehe (*Prunus spinosa*).

Teilfläche 36: In den ehemaligen Freianlagen an der Schwalbacher Straße liegen ebenfalls mehrere kleinflächige Zierbeete und Rasenflächen auf denen sich mittlerweile eine artenreiche Wildflora eingestellt hat. Die prägenden Arten sind: Glatthafer (*Arrhenatherum elatius*), Giersch (*Aegopodium podagraria*), Rot-Schwingel (*Festuca rubra*), Beifuß (*Artemisia vulgaris*), Kanadische Goldrute (*Solidago canadensis*), Dost (*Origanum vulgare*), Hopfen-Klee (*Medicago lupulina*), Braunelle (*Prunella vulgaris*), Efeu (*Hedera helix*), Kriechendes Fingerkraut (*Potentilla reptans*), Spitz-Wegerich (*Plantago lanceolata*), Löwenzahn (*Taraxacum officinale*), Johanniskraut (*Hypericum perforatum*), Schafgarbe (*Achillea millefolium*), Quecke (*Elymus repens*), Kriechender Hahnenfuß (*Ranunculus repens*), Krause Gänse-distel (*Sonchus asper*), Jakobs-Greiskraut (*Senecio jacobaea*), Wilde Kratzdistel (*Cirsium vulgare*), Wiesen-Labkraut (*Galium album*), Brombeere (*Rubus fruticosus agg.*), Waldrebe (*Clematis vitalba*), Königskerze (*Verbascum spec.*).

Teilfläche 43: Im Bereich der Parkplätze an der Schwalbacher Straße liegt eine ungepflegte Rasenfläche, auf der sich zahlreiche Wildkräuter und einige Zierstauden eingestellt haben. Folgende Arten sind vorhanden: Rot-Schwingel (*Festuca rubra*), Kanadische Goldrute (*Solidago canadensis*), Garten-Wolfsmilch (*Euphorbia peplus*), Wald-Erdbeere (*Fragaria vesca*), Kriechender Hahnenfuß (*Ranunculus repens*), Gundermann (*Glechoma hederacea*), Nelkenwurz (*Geum urbanum*), Waldrebe (*Clematis vitalba*), Acker-Kratzdistel (*Cirsium arvense*), Löwenzahn (*Taraxacum officinale*), Knaul-Gras (*Dactylis glomerata*), Efeu (*Hedera helix*), Acker-Winde (*Convolvulus arvensis*), Jakobs-Greiskraut (*Senecio jacobaea*), Vogel-Kirsche Jungwuchs (*Prunus avium*), Hopfen-Klee (*Medicago lupulina*), Gänseblümchen (*Bellis perennis*), Braunelle (*Prunella vulgaris*), Bergenie (*Bergenia cordifolia*), Herbst-Anemone (*Anemone hepheensis*).

Diese Fläche war bei der zweiten Begehung im April 2022 stark durch Baumaßnahmen gestört.

Teilfläche 51: Ein im Jahre 2016 noch erfasstes Salweiden-Gebüsch (*Salix caprea*) am Süd-Gebäude mit Hänge-Birke (*Betula pendula*) und Hasel (*Corylus avellana*) ist vollständig entfernt worden. Anstatt dessen hat sich jetzt eine Ruderalvegetation mit Efeu (*Hedera helix*), Knoblauchrauke (*Alliaria petiolata*), Löwenzahn (*Taraxacum officinale*), Riesen-Bärenklau (*Heracleum mantegazzianum*), Kriechendem Fingerkraut (*Potentilla reptans*), Brombeere (*Rubus fruticosus agg.*) und Großer Brennnessel (*Urtica dioica*) entwickelt. Problematisch ist die Ausbreitung des Riesen-Bärenklaus als sich stark expandierender Neophyt.

Teilfläche 60: An der Schwalbacher Straße befindet sich unter Bäumen eine kurz gehaltene Fläche, in der die aufkommenden Gehölze regelmäßig entfernt werden. Die Fläche wird von folgenden Arten geprägt: Echte Nelkenwurz (*Geum urbanum*), Wiesen-Kerbel (*Anthriscus sylvestris*), Knaul-Gras (*Dactylis glomerata*), Weißes Labkraut (*Galium album*), Gundermann (*Glechoma hederacea*), Efeu (*Hedera helix*), Acker-Kratzdistel (*Cirsium arvense*), Glatthafer (*Arrhenatherum elatius*), Waldrebe (*Clematis vitalba*), Scharbockskraut (*Ficaria verna*), Kanadische Goldrute (*Solidago canadensis*), Wald-Erdbeere (*Fragaria vesca*).

Alte Trockenmauer (10.150)

Teilfläche 41: Einige Böschungen im Plangebiet sind mit einer durchschnittlich 70 cm hohen Natursteinmauer aus Sandstein befestigt worden.

Entlang der Schwalbacher Straße und der Waldstraße grenzt jeweils eine freistehende 1,0 bis 1,5 m hohe und 0,40 m breite Natursteinmauer, die das Gelände abgrenzt. In der Mauer wächst die Mauerraute (*Asplenium ruta-muraria*).

Sehr stark oder völlig versiegelte Fläche (Ortbeton, Asphalt) (10.510)

Teilfläche 1: Die befestigten Flächen im Plangebiet sind häufig asphaltiert. In Asphalttrissen ist jedoch auch hier bereits eine artenreiche Ruderalvegetation aufgekommen (siehe Abbildung 2). Häufige Arten sind: Große Klette (*Arctium lappa*), Kompass-Lattich (*Lactuca serriola*), Kanadische Goldrute (*Solidago canadensis*), Drüsiges Weidenröschen (*Epilobium ciliatum*), Johanniskraut (*Hypericum perforatum*), Brombeere (*Rubus fruticosus agg.*), Acker-Kratzdistel (*Cirsium arvense*), Wiesen-Klee (*Trifolium pratense*), Schafgarbe (*Achillea filipendulina*), Zitronen-Melisse (*Melissa officinalis*), Kornblume (*Centaurea cyanus*), Feinstrahl (*Erigeron annuus*), Glatthafer (*Arrhenatherum elatius*).

Nahezu versiegelte Fläche, Pflaster (10.520)

Teilfläche 8: Auch die Natursteinpflaster-Flächen und Waschbeton-Platten sind mittlerweile von zahlreichen Wildkräutern besiedelt worden. Die Flächen werden zum Teil bereits vom Efeu (*Hedera helix*) überwachsen. Weitere prägende Arten dieser Flächen sind: Schafgarbe (*Achillea millefolium*), Ferkelkraut (*Hypochaeris radicata*), Sandkraut (*Arenaria serpyllifolia*), Kanadische Goldrute (*Solidago canadensis*), Knaul-Gras (*Dactylis glomerata*), Feinstrahl (*Erigeron annuus*), Wiesen-Klee (*Trifolium pratense*), Taube Trespe (*Bromus sterilis*), Stinkender Storchschnabel (*Geranium robertianum*), Wald-Erdbeere (*Fragaria vesca*), Wilde Möhre (*Daucus carota*), Efeu (*Hedera helix*), Jakobs-Greiskraut (*Senecio jacobaea*), Schmalblättriges Greiskraut (*Senecio inaequidens*), Kompass-Lattich (*Lactuca serriola*), Kanadisches Berufskraut (*Conyza canadensis*), Brombeere (*Rubus fruticosus agg.*), Bruchkraut (*Herniaria glabra*).

Teilfläche 46: Die Zuwegung zum ehemaligen Erweiterungsbau der Staatlichen Weingüter ist mit Betonsteinpflaster befestigt worden. Auch diese Pflasterflächen werden bereits von Stauden, Bodendeckern und Wildkräutern wie Kanadische Goldrute (*Solidago canadensis*), Efeu (*Hedera helix*), Kanadisches Berufskraut (*Coryza canadensis*) und Jakobs-Greiskraut (*Senecio jacobaea*) eingenommen.

Schotterweg (10.530)

Teilfläche 42: Ein kleiner Fußweg an der Schwalbacher Straße ist mit Schotter befestigt worden. Auch dieser Weg ist bereits von Wildkräutern überwachsen.

Fassadenbegrünung (10.740)

Teilfläche 5: Die Fassade an der Nord-Seite des Kellereigebäudes ist mit Efeu (*Hedera helix*), Wilder Wein (*Parthenocissus quinquefolia*) und Blauregen (*Wisteria sinensis*) begrünt.

Gärtnerisch gepflegte Anlage (11.221)

Teilfläche 3: Am Nord-Rand des Plangebiets liegt ein schmales, mit Sträuchern und Bodendeckern bepflanzt Hochbeet, das mittlerweile von Brombeere (*Rubus fruticosus agg.*), Waldrebe (*Clematis vitalba*) und Wilder Wein (*Parthenocissus quinquefolia*) überzogen wird. Weitere Gehölze sind: Roter Hartriegel (*Cornus sanguinea*), Feuerdorn (*Pyracantha coccinea*), Kriech-Mispel (*Cotoneaster dammeri*), Schwarzer Holunder (*Sambucus nigra*), Rose (*Rosa spec.*), Robinie (*Robinia pseudoacacia*) und Liguster (*Ligustrum vulgare*).

Teilfläche 10: Ein weiteres Hochbeet an der West-Seite des Erweiterungsbaus ist vor allem mit Heckenmyrte (*Lonicera pileata*) bepflanzt worden. Andere, zum Teil spontan entstandene Gehölzarten sind: Walnuss (*Juglans regia*), Brombeere (*Rubus fruticosus agg.*), Liguster (*Ligustrum vulgare*), Efeu (*Hedera helix*), Wein (*Vitis vinifera*) und Hunds-Rose (*Rosa canina*).

Teilfläche 45: Diese Fläche ist auch mit dem Bodendecker Heckenmyrte (*Lonicera pileata*) begrünt worden.

Arten- und struktureicher Hausgarten (11.222)

Teilfläche 52: An der Schwalbacher Straße ist 2016 ein Staudenbeet mit Breitblättriger Platterbse (*Lathyrus latifolia*), Tag-Lilie (*Heemerocallis x hybrida*), Aster (*Aster spec.*), Odermennig (*Agrimonia eupatoria*), Kleinem Immergrün (*Vinca minor*) und Waldrebe (*Clematis vitalba*) erfasst worden. Dieses Staudenbeet ist jetzt vollständig verbracht und mit Sträuchern und kleinen Gehölzen bewachsen. Besonders die Taube Trespe (*Bromus sterilis*) hat sich verstärkt ausgebreitet.

Extensivrasen (11.225)

Teilfläche 29: Der Garten des Baugrundstücks Waldstraße 29 liegt in Teilbereichen noch im Plangebiet. Dieser Bereich ist eine Rasenfläche.

2.3.4 Bewertung, Prognose und Zusammenfassung

Im Plangebiet erfolgte im Juli 2016 eine erste Begehung. Im April 2022 wurden bei einer zweiten Begehung, die im Juli 2016 erfassten Biotope mit dem heutigen Zustand verglichen.

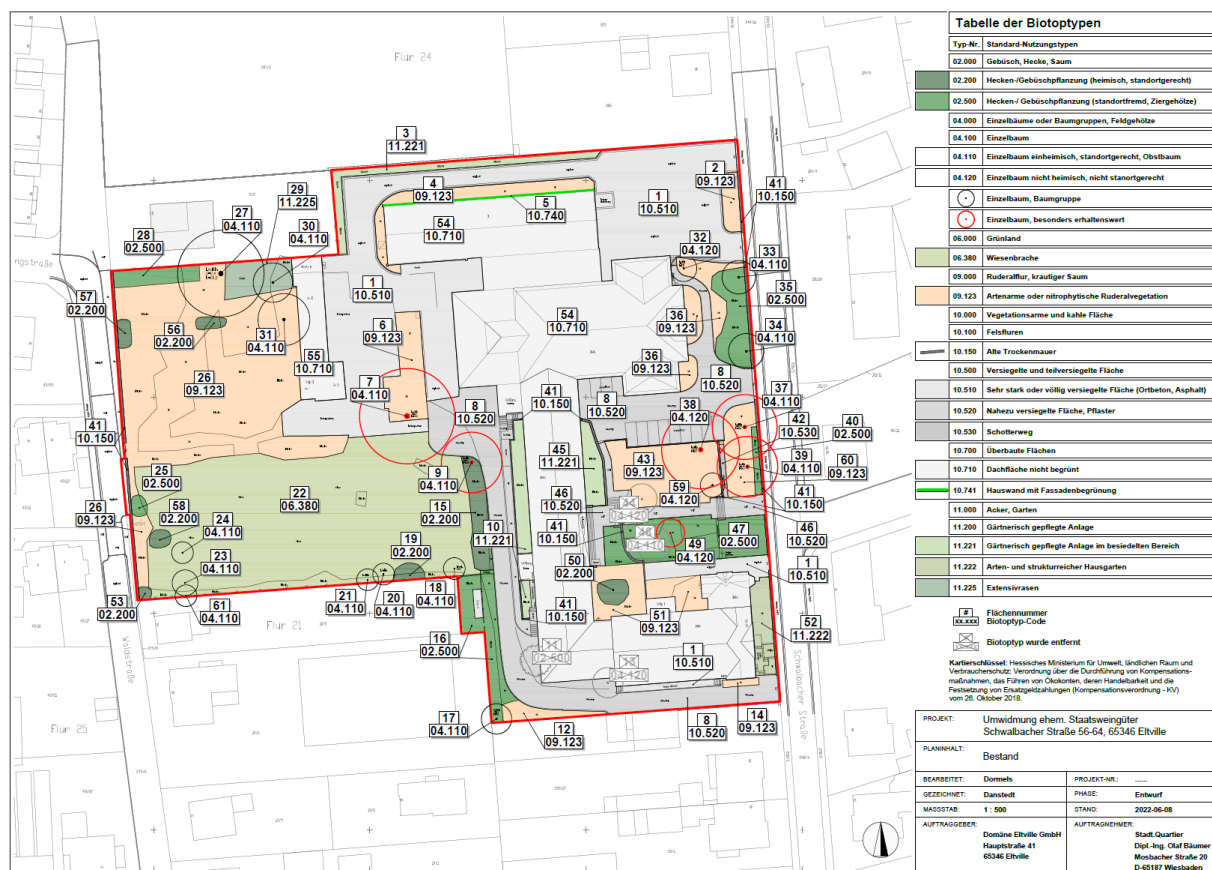
Beim Plangebiet handelt es sich um die seit mehreren Jahren nicht mehr gepflegte Parkanlage der Staatlichen Weingüter von Eltville. Auf ehemals angelegten Pflanzbeeten und Rasenflächen hat sich eine artenreiche Wildflora aus ruderalen Stauden und Gräsern eingestellt. Selbst die asphaltierten Flächen und Pflasterflächen werden mittlerweile von ruderalen Arten begrünt.

In der stark verwilderten Freifläche im westlichen Teil des Plangebiets ist bei der ersten Begehung im Jahre 2016 ein dichtes Brombeer-Gestrüpp mit Sukzessionsgehölzen erfasst worden. Diese von Brombeeren eingenommene Fläche ist mittlerweile größtenteils über dem Boden abgesägt worden. Auf der weiterhin kurzgehaltenen Fläche hat sich stattdessen eine Ruderalvegetation eingestellt. Auch die meisten, 2016 noch erfassten, Gebüsche in gebäudenahen Bereichen sind bis auf den Erdboden abgesägt worden. Einige nicht wertvolle Bäume wurden entfernt.

Auf den ruderalen Freiflächen kommen zwar keine seltenen Pflanzenarten der Roten Liste Hessens vor, trotzdem haben diese ruderalen Freiflächen aufgrund ihrer Artenvielfalt eine ökologische Bedeutung.

Die Freiflächen werden vor allem vom Baumbestand geprägt. Insgesamt stehen heute im Plangebiet 20 Bäume, wovon sechs aufgrund ihres Alters und ihres Erscheinungsbildes als erhaltenswert eingestuft werden.

Landschaftsplanerische Bestandsaufnahme



© Stadt.Quartier . 08.06.2022

Maßnahmen

Zum Schutz der Biodiversität und zur umfassenden Durchgrünung des Geltungsbereichs hat die KuBUS Freiraumplanung GmbH & Co. KG ein Freiflächenkonzept erstellt. Die detaillierten Ausführungen können dem Teil 1 „Städtebauliche Planung“ entnommen werden. Zusammenfassend sieht das Konzept folgende Maßnahmen vor:

- Erhalten aller sechs als erhaltenswert eingestuften Bäume,
- Neupflanzung von rund 20 Bäumen unterschiedlicher Größe,
- Pflanzflächen mit Gräsern und Stauden,
- Gliederung der Freiflächen durch Heckenpflanzung, und
- Kfz-Stellplätze mit Rasenplatten / Rasenfugen.

2.4 Fauna

Im Zuge des Bauleitplanverfahrens hat das Fachbüro Faunistik und Ökologie Andreas Malten einen artenschutzrechtlichen Fachbeitrag erarbeitet. Die Geländeerhebungen zur Erfassung und Analyse der vorkommenden Tierarten erfolgten im Sommer 2022 sowie im Frühjahr bis Sommer 2023. Das Ziel der Erhebungen war die Suche nach Hinweisen auf Vorkommen artenschutzrechtlich relevanter Arten. Folgende Tiergruppen standen dabei im Fokus:

- Fledermäuse,
- Vögel und Reptilien sowie
- Tagfalter und Heuschrecken.

Weiterhin wurde in den Gehölzbereichen nach Höhlen gesucht, die Nist- oder Ruhestätten für Säugertiere und Vögel sein können.

Fledermäuse

Im Rahmen der Detektoruntersuchung wurde die Zwergfledermaus festgestellt. Ein typischer Bewohner des Siedlungsbereichs, der aber auch in Waldgebieten vorkommt. Im Rahmen einer Begehung wurde eine jagende Zwergfledermaus beobachtet. Die Art stammt vermutlich aus dem benachbarten bebauten Bereich. Zwergfledermäuse können in unterschiedlichsten Hohlräumen und Spalten ihre Quartiere besitzen und auch kleine Gebäudespalten und Lücken der Dächer als Quartiere nutzen.

Hinsichtlich des strengen Artenschutzes, um ein Eintreten der Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 des BNatSchG zu verhindern, wurde, soweit das z.B. die Brandschäden zuließen, in den Gebäuden intensiv nach Quartieren von Fledermausarten gesucht, wobei aber kein Hinweis auf ein Quartier gefunden wurde. Dennoch ist ein Zwischenquartier der Zwergfledermaus nicht vollständig auszuschließen.

Alle einheimischen Fledermausarten sind durch das Bundesnaturschutzgesetz „besonders und streng geschützt“, da alle einheimischen Arten dieser Gruppe im Anhang IV der FFH-Richtlinie aufgeführt werden. Es ist davon auszugehen, dass zumindest die Zwergfledermaus vereinzelt Quartiere im Plangebiet haben kann, wobei die Quartiere als Tagesquartiere genutzt werden können.

Vögel

Im Rahmen der Untersuchungen wurden 2022/2023 insgesamt 26 Vogelarten im Untersuchungsgebiet festgestellt. Davon wurden 16 Arten als Brutvögel beobachtet. Insgesamt weitere zehn Vogelarten sind Gastvogelarten oder Überflieger des Untersuchungsbereichs. Alle einheimischen Vogelarten sind durch die Vogelschutzrichtlinie und das Bundesnaturschutzgesetz besonders geschützt. Artenschutzrechtlich besonders relevante Arten sind nach den Kartierungen in diesem Siedlungsbereich die typischen Brutvogelart Haussperling (*Passer domesticus*), der Gartenrotschwanz (*Phoenicurus phoenicurus*) und die Stockente (*Anas platyrhynchos*). Unter den Gastvögeln sind vier Arten in einem ungünstigen Erhaltungszustand. Dazu zählen z.B. der Bluthänfling (*Linaria cannabina*) mit einem Totfund im Keller, sowie die Dohle (*Coleus monedula*), der Mauersegler (*Apus apus*) und die Mehlschwalbe (*Delichon urbicum*), die als Überflieger registriert wurden.

Da es sich um einen urban geprägten Bereich umgeben von Wohngebieten handelt, sind überwiegend anpassungsfähige Arten der Vogelfauna im Plangebiet vertreten. Für die drei vorkommenden Brutvogelarten, die sich in Hessen in einem ungünstigen Erhaltungszustand befinden, wurde die artenschutzrechtliche Betrachtung mittels Formblätter einzeln abgeprüft. Als Ergebnis wurde festgestellt, dass die Verbotstatbestände des BNatSchG durch das Vorhaben nicht eintreten und eine Ausnahme nach § 45 BNatSchG nicht erforderlich ist, wenn die folgenden Vermeidungs- und CEF-Maßnahmen eingehalten bzw. durchgeführt werden. Bei den allgemein häufigen Arten in einem günstigen Erhaltungszustand beschränkt sich die Konfliktanalyse auf die vereinfachte Prüfung. Bei den verbreiteten Vogelarten wird davon ausgegangen, dass die Verbotstatbestände des BNatSchG nicht zutreffen, da aufgrund ihrer Häufigkeit ihrer Anpassungsfähigkeit und ihres günstigen Erhaltungszustandes in Hessen die Funktion ihrer Fortpflanzungs- und Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin gewahrt wird und keine Verschlechterung des Erhaltungszustandes der lokalen Population eintreten kann. Gleichzeitig besteht bei diesen Arten keine Treue zu einem bestimmten Brutplatz oder Nest, das jährlich immer wieder benutzt wird, sondern es wird jährlich neu und meist auch an unterschiedlichen Orten gebaut.

Reptilien

Die Zauneidechse (*Lacerta agilis*) und die Mauereidechse (*Podarcis muralis*), als wahrscheinlichste Vertreter dieser Tiergruppe, wurden trotz Suche bei optimalen Witterungsbedingungen weder im Frühjahr noch im Herbst im Plangebiet gefunden. Es wurden auch keine anderen Reptilienarten gefunden.

Tagfalter

Es wurden insgesamt 15 Tagfalterarten festgestellt. Es wurden keine Arten der Roten Listen vorgefunden. Lediglich der Kurzschwänzige Bläuling (*Cupido argiades*) ist in der Kategorie D (Daten unzureichend) aufgeführt. Damit fehlen gefährdete oder seltene Arten völlig. Es handelt sich überwiegend um eurytope Blütenbesucher. Drei Arten, der Hauhechel-Bläuling (*Polyommatus icarus*), das Kleine Wiesenvogelchen (*Coenonympha pamphilus*) und der Kleine Feuerfalter (*Lycaena phleas*) sind auf Grund ihrer Listung im Anhang 1 der Bundesartenschutzverordnung nach dem Bundesnaturschutzgesetz besonders geschützt.

Das Untersuchungsgebiet ist als durchschnittlich artenreich für innerörtliche Flächen einzustufen. Da aber Arten mit speziellen Ansprüchen fehlen und die gefundenen besonders geschützten Arten in

Hessen verbreitet sind und nicht selten vorkommen, sind keine Maßnahmen im Rahmen des speziellen Artenschutzes durchzuführen. Die Artengruppe wird im Artenschutzbeitrag nicht behandelt.

Heuschrecken

Bei den Heuschrecken ist die Situation ähnlich wie bei den Tagfaltern. Insgesamt wurden 16 Heuschreckenarten nachgewiesen. Es finden sich fast ausschließlich allgemein häufige und ungefährdete Arten auf den Flächen. Die Blauflügelige Ödlandschrecke (*Oedipoda caerulescens*) ist nach dem BNatSchG besonders geschützt. Drei Arten sind in der Roten Liste Hessens verzeichnet: Wiesen-Grashüpfer (*Chorthippus dorsatus*), Zweifarbige Beißschrecke (*Metrioptera bicolor*), Weinhähnchen (*Oecanthus pellucens*) und Blauflügelige Ödlandschrecke. Letztere steht in der Vorwarnliste zur Roten Liste Deutschlands. Die hessische Liste ist aber, auch auf Grund der klimatischen Veränderungen, heute nach über 25 Jahren überholt. Der Wiesen-Grashüpfer hat sich zu einer der weit verbreiteten und häufigen Arten des Grünlands entwickelt und ist mit Sicherheit derzeit nicht gefährdet. Ebenso ist das Weinhähnchen mittlerweile über Mittelhessen hinaus vorkommend und auch die Blauflügelige Ödlandschrecke ist in Südhessen recht häufig zu finden. Auch bei dieser Artengruppe erübrigt sich eine spezielle artenschutzrechtliche Betrachtung.

Maßnahmen

Relevante Verbotstatbestände ergeben sich lediglich im Zusammenhang mit dem Vorkommen der europäischen Vogelarten und den möglichen Quartieren von Fledermäusen, die europäischen streng geschützt sind. Weitere geschützte Arten sind durch die Planungen nicht betroffen.

Folgende Maßnahmen sind vorgesehen:

- Rodung der Gebüsch- und Bäume außerhalb der Brutzeit im Zeitraum von Anfang Oktober bis Ende Februar eines jeden Jahres. Eine frühere Rodung bedarf einer vorherigen Kontrolle auf ggf. stattfindende Bruten (artenschutzrechtliche Baubegleitung).
- Abbruch der Gebäude und umfänglichen Umbauten/Sanierungen im Dachbereich nach Kontrolle durch eine Artenschutz-Fachkraft.
- Bei der Baufeldfreimachung innerhalb der Brutzeit muss eine vorherige Kontrolle auf Brutvorkommen durch fachlich geeignetes Personal erfolgen (artenschutzrechtliche Baubegleitung).
- Schaffung von Quartieren für die Zwergfledermaus und von Brutplätzen für die Vogelarten Haussperling und den Gartenrotschwanz.

Zusammenfassend lässt sich feststellen, dass durch die Planung und die genannten Maßnahmen keine erheblichen Belastungen für die Populationen und die Habitate der Arten im Untersuchungsgebiet entstehen und die Verbote des § 44 BNatSchG nicht eintreten.

2.5 Schutzgebiete

Hierbei sind vor allem folgende Gebiete unter Beachtung von Art und Umfang des Schutzes zu beachten:

- Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung (FFH-Gebiete) gemäß BNatSchG oder europäische Vogelschutzgebiete,
- Naturschutzgebiete gemäß BNatSchG, soweit nicht zuvor erfasst,

- Nationalparks gemäß BNatSchG, soweit nicht eingangs erfasst,
- Biosphärenreservate und Landschaftsschutzgebiete gemäß BNatSchG,
- gesetzlich geschützte Biotope gemäß BNatSchG,
- Wasserschutzgebiete gemäß WHG oder nach Landeswasserrecht festgesetzte Heilquellenschutzgebiete sowie Überschwemmungsgebiete gemäß WHG.

Das Plangebiet befindet sich im innerstädtischen Bereich und liegt nicht innerhalb eines der oben genannten Schutzgebiete. Auch in der unmittelbaren Umgebung bestehen keine entsprechenden Festlegungen. Nach § 30 BNatSchG geschützte Biotope sind im Plangebiet nicht vorhanden und durch die Baumaßnahme auch nicht betroffen. Eine Baumschutzsatzung gibt es in der Stadt Eltville am Rhein nicht.

2.6 Ortsbild, Freiraum und Erholung

Ermittlung und Beschreibung

Hier wird auf die umfassende Beschreibung in Teil 1 . „Städtebauliche Planung“ Abschnitt 2.3 „Städtebauliche Struktur im Geltungsbereich“ verwiesen.

Nach Inwertsetzung wird der ehemalige Standort der Staatsweingüter das Erscheinungsbild an der Schwalbacher Straße überaus positiv beeinflussen. Im Herbst 2022 ist die Planung der Freianlagen angelaufen, um die Sanierung der Kulturdenkmäler und die Errichtung der Neubauten in ein übergreifendes Konzept zur Gestaltung des Außenraums einzubinden. Die Planung wurde dabei eng mit dem Landesamt für Denkmalpflege – Baudenkmalpflege – und der Unteren Denkmalschutzbehörde des Rheingau-Taunus-Kreises abgestimmt; beide Behörden begrüßen die Inwertsetzung ausdrücklich. Bedenken gegen die vorliegende Planung bestehen nicht.

2.7 Schallschutz

Die zukünftigen Geräuschverhältnisse sind einerseits getrennt nach Gewerbelärm und Straßenverkehrslärm und andererseits jeweils nach Auswirkungen auf die Umgebung – Geräuschemissionen – sowie Einwirkungen auf das Plangebiet selbst – Geräuschimmissionen – zu unterscheiden. Andere Lärmarten als Gewerbe- und Verkehrslärm spielen vorliegend keine Rolle.

Gewerbelärm

Durch den Wegfall der Betriebstätigkeit des Weinguts und dessen Ersatz durch neue Nutzungsformen (Wohnen, Büro, kleine Veranstaltungen) ist mit einer Abnahme der gewerblichen Emissionen im Vergleich zur früheren Situation zu rechnen. Der Gewölbekeller wird in einem Umfang genutzt werden, dass diesbezüglich Störungen für schutzwürdige Wohnungen auf ein adäquates Maß reduziert werden können. Entsprechende Auflagen können im Baugenehmigungsverfahren erteilt werden. Anders als in einem früheren Stadium der Planung wird die Errichtung eines Hotels nicht mehr weiterverfolgt, was sich hinsichtlich von Emissionen in Richtung der Nachbarschaft positiv auswirkt.

Das Baugebiet wird insgesamt über zwei Tiefgaragenein- und Ausfahrten mit direkter Anbindung an die Schwalbacher Straße erschlossen. Somit können allenfalls geringe, auf jeden Fall zumutbare und zugleich unvermeidbare, Störungen durch fahrende und parkende Kraftfahrzeuge auftreten.

Ebenerdig sind nur wenige Stellplätze geplant, die Sonderfahrzeugen vorbehalten bleiben (z. B. Anlieferung, Stellplätze für Behinderte).

Im Hinblick auf gewerbliche Geräusche, die auf das Plangebiet einwirken, hat die Stadt Eltville eine detaillierte Prüfung der planungs- und baurechtlichen Ausgangsbedingungen vorgenommen, um nachteilige Auswirkungen auf bestehende Gewerbebetriebe soweit wie möglich zu vermeiden. Dabei wurde insbesondere der gesamte Bereich zwischen Taunusstraße und Waldstraße betrachtet.

Mit Ausnahme eines Maschinenbauunternehmens und einer Holzhandlung sind alle Gewerbebetriebe entlang der Schwalbacher Straße zumindest mischgebietstypisch. Zwar gibt es etwa viermal so viele Wohngebäude wie Gewerbebetriebe, doch ist der Flächenanteil der Gewerbebetriebe wesentlich größer. Allerdings ist das Verhältnis weder nach der Fläche noch nach Anteilen zu bestimmen. Insbesondere wenn man berücksichtigt, dass die Gebäude im Plangebiet eine fortwirkende Prägung als Nichtwohngebäude haben, aber auch unabhängig davon treten Wohngebäude und gewerbliche Nutzungen aufgrund der räumlichen Verteilung und der Größe der Betriebe in etwa gleichwichtig in Erscheinung, so dass die Eigenart des Bereichs zwischen Taunusstraße und Waldstraße der eines Mischgebiets i. S. d. § 6 BauNVO entspricht.

Das Urbane Gebiet (MU), welches der Bebauungsplan „Ehemalige Staatsweingüter“ festsetzt, hat nach TA Lärm tags um 3 dB(A) höhere Immissionsrichtwerte (63 dB(A)) als ein Mischgebiet; die Nachtwerte sind identisch (40 dB(A)). Insofern ist es ausgeschlossen, dass die neue Planung eine Beeinträchtigung der Bestandsbetriebe hervorrufen kann.

Aus den vorgenannten Gründen handelt es sich mit der Festsetzung eines Urbanen Gebiets nicht um ein Heranrücken von Wohnbebauung an bestehendes Gewerbe. Vielmehr wird die seit vielen Jahren bestehende Mischnutzung im Umfeld der Schwalbacher Straße fortgesetzt. Einschränkungen der derzeitigen Geschäftstätigkeit vorhandener Betriebe sind nicht zu erwarten. Was künftige Entwicklungen und Erweiterungsmöglichkeiten betrifft, müssen diese mit den Anforderungen eines Gebiets verträglich sein, in dem Wohnnutzungen vorhanden und zulässig sind. Beschränkungen dieser Art bestehen bereits heute und sind Gegenstand der Auflagen in den Baugenehmigungen.

Straßenverkehrslärm

Im Plangebiet „Ehemalige Staatsweingüter“ wird der Außenlärmpegel an den zukünftigen Bebauungen im Plangebiet sowohl durch Verkehrslärm als auch durch Gewerbelärm beeinflusst. Gemäß DIN 4109-1:2018-01, Schallschutz im Hochbau; Teil 1: Mindestanforderungen besteht die Möglichkeit, die dadurch verursachten Geräuschemissionen zu überlagern und dabei im Sinne einer Vereinfachung die unterschiedlichen Berechnungsgrundlagen und Definitionen der verschiedenen Lärmquellen auszublenden. Auf Grund der Tatsache, dass im Baugenehmigungsverfahren die Geräuschemissionen des Gewerbelärms vor den geöffneten Fenstern der schutzbedürftigen Räume die Anforderungen einhalten müssen und die Auslegung passiver Schallschutzmaßnahmen an den Außenbauteilen der Gebäude demzufolge hinfällig ist, sind im Schallgutachten die maßgeblichen Außenlärmpegel ausschließlich auf Basis des Verkehrslärms ermittelt worden.

Gemäß Anlage 4 der schalltechnischen Untersuchung ergeben sich für den Verkehrslärm an den zur Schwalbacher Straße zugewandten Gebäudefassaden maßgebliche Außenlärmpegel von maximal 72 dB(A). Danach ist beispielsweise für Aufenthaltsräume in Wohnungen ein resultierendes bewertetes Schalldämmmaß der Außenbauteile von $R'_{w,res} \leq 42$ dB erforderlich.

Für Schlafräume ist, vor allem an der zur Schwalbacher Straße hin orientierten Fassaden, durch bauliche Maßnahmen ein ausreichender Schallschutz auch unter Berücksichtigung einer erforderlichen Belüftung zu gewährleisten. Dazu sind die Schlafräume an Fassaden von neu errichteten Gebäuden ab einem maßgeblichen Außenlärmpegel von 64 dB(A) mit schallgedämmten Lüftungsanlagen auszustatten, die einen ausreichenden Luftwechsel ($> 20 \text{ m}^3/\text{h}$ pro Person) während der Nachtzeit sicherstellen. Auf die Lüfter kann verzichtet werden, wenn entweder der Nachweis erbracht wird, dass durch geeignete bauliche Schallschutzmaßnahmen im belüfteten Zustand vor dem Schlafräumfenster der Nacht-Beurteilungspegel des Verkehrslärms einen Wert von 50 dB(A) nicht überschreitet, oder wenn die Wohnungen so gestaltet werden, dass die Schlafräume von den lärmabgewandten Fassaden belüftet werden können (sogenanntes „durchgestecktes Wohnen“).

Die Außenbauteile der neuen Gebäude sind bei Aufenthaltsräumen in Wohnungen, Büroräumen u. Ä. zum Schutz gegen den Verkehrslärm entsprechend DIN 4109-1 auf der Grundlage der maßgeblichen Außenlärmpegel in der Anlage 4 zum Schallgutachten zu dimensionieren. Falls die maßgeblichen Außenlärmpegel kleiner als 65 dB(A) sind, dann wird aus gutachtlicher Sicht empfohlen, diesen auf 65 dB(A) anzuheben, um den schalltechnischen Mindeststandard hinsichtlich des resultierenden bewerteten Schalldämm-Maßes für die Außenbauteile von $R'_{w,res} = 35 \text{ dB}$ sicher zu stellen. Dieses Schalldämm-Maß ist als Durchschnittswert über alle Außenbauteile eines schutzwürdigen Raumes zu verstehen. Im Regelfall ist ein $R'_{w,res}$ von 35 dB mit Fenstern der Schallschutzklasse 2 nach VDI 2719 zu erreichen, die heute allein schon aus Wärmeschutzgründen mindestens verbaut werden.

Außenwohnbereiche wie z. B. Balkone, Terrassen und Wohngärten sind im gesamten Plangebiet grundsätzlich zulässig, wenn der Tages-Beurteilungspegel des Verkehrslärms einen Wert von 64 dB(A) nicht überschreitet; dieser Wert entspricht dem Tages-Immissionsrichtwert nach der Verkehrslärmschutzverordnung (16. BImSchV) für Mischgebiete. An den der Schwalbacher Straße zugewandten Ostfassaden der Häuser 1 und 2 sind Außenwohnbereiche von Wohnungen (z. B. Balkone oder Terrassen) nicht empfehlenswert. Jedoch genießen die betreffenden Gebäude Bestandsschutz und stehen außerdem unter Denkmalschutz. Punktuelle Überschreitungen des Beurteilungspegels sind in diesem Fall hinzunehmen.

Insgesamt wirkt der auf die Bestandsbebauung und Neubauten einwirkende Straßenverkehrslärm der Schwalbacher Straße keine Probleme auf. Diesbezüglich ist die an Hauptverkehrsstraßen übliche Geräuschbelastung zu erwarten. Das auf Tempo 30 reduzierte Geschwindigkeitsniveau in der Schwalbacher Straße reduziert das Geräuschniveau. Infolge der Sanierung und des Neubaus werden alle relevanten Außenbauteile, insbesondere die Fenster, schon aufgrund der hohen energetischen Anforderungen auf zeitgemäße Standards ausgelegt, was den Geräuschpegel in Innenräumen auf ein zumutbares Niveau senkt.

Bewertung

Auf der Ebene des Bebauungsplans sind keine Schallschutzmaßnahmen erforderlich. Hingegen sind im Baugenehmigungsverfahren die einschlägigen Nachweise nach DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ zu erbringen. Über das Zusammenspiel von städtebaulichen Festlegungen – Urbanes Gebiet – mit konzeptionellen Festlegungen (Stellplätze in Tiefgaragen) und baulichen Schallschutzmaßnahmen wird gewährleistet, dass die Nutzungen im Plangebiet weder unzumutbare Störungen für die Umgebung hervorrufen, noch solchen aus der Umgebung ausgesetzt sein werden.

2.8 Kulturgüter und Sachgüter

Denkmalschutz

Das Plangebiet ist Teil der „Gesamtanlage Schwalbacher Straße“, welche sich ausgehend von der Wörthstraße entlang der Schwalbacher Straße in Richtung Norden bis zum Geltungsbereich des Bebauungsplans erstreckt und diesen vollständig einschließt. Außerdem stehen drei Kulturdenkmale entlang der Schwalbacher Straße. Um Wiederholungen zu vermeiden, wird auf Teil 1 „Städtebauliche Planung“, Abschnitt 2.3 „Bestand . Geltungsbereich“ verwiesen.

Die Belange des Denkmalschutzes sind bereits vielfältig mit dem Landesamt für Denkmalpflege – Baudenkmalpflege – und der Unteren Denkmalschutzbehörde des Rheingau-Taunus-Kreises abgestimmt worden. Das architektonische und städtebauliche Konzept reagiert in vielfältiger Art und Weise auf denkmalpflegerische Belange, insbesondere im Hinblick auf Typologie und Körnung der Gebäude, differenzierte Höhenentwicklung, Verwendung von Satteldächern und allgemein durch Rücksichtnahme auf die Kulturdenkmäler und deren Einbindung in ein schlüssiges Gesamtkonzept.

Die Planung wurde dabei ausdrücklich von dem Landesamt für Denkmalpflege – Baudenkmalpflege – und der Unteren Denkmalschutzbehörde des Rheingau-Taunus-Kreises begrüßt. Neben den hochbaulichen Aspekten wurde auch die Außenraumgestaltung einschließlich der Verwendung von Materialien, Oberflächen und Farben bei dem Abstimmungsprozess miteinbezogen. Im Bereich der drei Kulturdenkmale entlang der Schwalbacher Straße werden zur Gestaltung des Vorhofs die Bestandspflastersteine erhalten. Die weiteren Oberflächen sind farblich auf die Bestandsmaterialien abgestimmt.

Bodendenkmalpflege

Das Vorkommen von Bodendenkmälern innerhalb des Plangebietes lässt sich zum gegenwärtigen Zeitpunkt der Planung nicht mit Gewissheit ausschließen. Daher wurde in enger Abstimmung mit dem Landesamt für Denkmalpflege – hessenArchäologie – ein Konzept zur Untersuchung potenzieller Bodendenkmäler auf Ebene der Bauausführung erarbeitet.

Das Konzept sieht für den östlichen Teilbereich vor, bei möglichen Eingriffen in die Bodenschicht eine in Hessen zugelassene archäologische Fachfirma frühzeitig zu informieren. Diese solle in die Lage versetzt werden, die Bodenschichten und -profile baubegleitend zu begutachten, um somit die Belange der Bodendenkmalpflege zu berücksichtigen.

Für den westlichen Teilbereich wurden zwei Varianten als mögliches Vorgehen abgestimmt. Die Variante 1 sieht eine vorbereitende Untersuchung vor Beginn der Erdbaumaßnahmen für die Tiefgarage vor. Hierfür ist möglichst nach dem Rückbau der Garagen in Zusammenarbeit mit einem Archäologen die Grasnarbe / Oberfläche abzuziehen, um im Anschluss Achsfestigungen für die Suchschürfen zur Freilegung der Bodenprofile zu bestimmen. In Abhängigkeit der Befunde werden weitere Maßnahmen festgelegt. Die Variante 2 bildet eine Baubegleitung während der Bodeneingriffe durch eine in Hessen zugelassene archäologische Fachfirma. Bei Auftreten von archäologischen Relikten, sind diese zu dokumentieren und zu bergen.

3 Zusammenfassende Bewertung der Umweltauswirkungen

Das Plangebiet liegt im Naturraum des Rhein-Main-Tieflands, genauer im Rheingau. Die Bodenübersichtskarte von Hessen stellt mächtige lösshaltige Böden (Pararendzinen und Parabraunerden) dar.

Der Baugrund im Plangebiet setzt sich wie folgt zusammen;

Der Oberboden besteht aus Mutterboden 0,1 – 0,6 m stark, Anthropogene Auffüllungen aus Schlacke, Ziegelbruch, Wurzelresten und Kohle folgen bis in 2,1 m Tiefe. Danach folgen Löß/ Lößlehm in steifer bis halbfester Konsistenz und quartäre Kiessande der Bodengruppe Kies-Schluff-Gemisch (GU bzw. GU*) oder der Bodengruppe der Sand-Schluff-Gemische (SU bzw. SU*).

Die Ergebnisse der Umwelttechnischen Untersuchung von Mischproben aus 2016 ergaben die Einstufung für Auffüllungen in Z2/DKII und eine Einstufung in Z0 für den gewachsenen Boden. Die Ergebnisse der Untersuchungen aus dem Jahr 2021 weisen lediglich einen geringfügig erhöhten TOC-Gehalt von 0,86 % auf und werden in die LAGA-Kategorie Z1 eingeordnet. Die Probe kann nach zusätzlicher Ermittlung des C:N-Verhältnisses ggf. auf Z0 herabgestuft werden. Alle anderen entnommenen Proben werden der Klasse Z0 zugeordnet. Die Einstufung der Auffüllungen aus dem Jahr 2016 in die LAGA-Kategorie Z2 und eine damit verbundene aufwendige Entsorgung kann durch die Baugrunderkundung aus dem Jahr 2021 nicht bestätigt werden.

Es liegt keine Betroffenheit von Wasserschutzgebieten oder Heilquellenschutzgebieten vor, ebenfalls werden keine Oberflächengewässer berührt. Anstehendes Grundwasser konnte weder bei der Baugrunduntersuchung 2016 noch 2021 nachgewiesen werden.

Die Böden im Gebiet eignen sich nur in solchen Bereichen, in denen die quartären Kiessande anstehen für die Verwendung von Versickerungsanlagen. Der oberflächennah anstehende Löß ist erfahrungsgemäß schlecht für Versickerungszwecke geeignet und neigt bei Wasserzugabe zum Aufweichen / Verbreiten. Das Plangebiet wurde ehemals als Park genutzt und unterliegt daher starken anthropogenen Veränderungen. Fragmente der potenziellen natürlichen Vegetation sind kaum noch vorhanden. Vielmehr entspricht die aufkommende Vegetation ersten Sukzessionsstadien dieser anthropogen veränderten Flächen. Geschützte Arten nach der Roten Liste Hessen wurden im Gebiet nicht nachgewiesen, es wird jedoch die hohe Ökologische Bedeutung von ruderalen Freiflächen aufgrund der Artenvielfalt hervorgehoben. Von 20 Bestandsbäumen im Gebiet werden 6 als erhaltenswert eingestuft. Diese sechs, als erhaltenswert eingestuften Bäume, können alle erhalten werden. Zusätzlich sieht die Planung die Neupflanzung von rund 20 weiteren Bäumen vor.

Schutzgebiete und gesetzlich geschützte Biotope nach § 30 BNatSchG kommen im Plangebiet und der näheren Umgebung nicht vor.

Im Zuge des Bauleitplanverfahrens hat das Fachbüro Faunistik und Ökologie Andreas Malten einen artenschutzrechtlichen Fachbeitrag erarbeitet. Gegenstand der Untersuchung waren, Fledermäuse, Vögel, Reptilien, Tagfalter und Heuschrecken. Als artenschutzrechtlich relevante Tierarten wurden für das Plangebiet die Zwergfledermaus, der Hausperling, der Gartenrotschwanz und die Stockente identifiziert. Für diese Arten wurde eine Konfliktanalyse und Wirkungsprognose mittels Prüfbogen durchgeführt. Im Ergebnis kann festgestellt werden, dass unter Berücksichtigung der genannten Maßnahmen keine erheblichen Belastungen für die Population und die Habitate der Arten im Untersuchungsgebiet bestehen bleiben und die Verbote des § 44 BNatSchG nicht eintreten.

Das Baugebiet wird über zwei Tiefgaragen-Ein- und Ausfahrten mit direkter Anbindung an die Schwalbacher Straße erschlossen. Somit können allenfalls geringe, auf jeden Fall zumutbare und zugleich unvermeidbare, Störungen durch fahrende und parkende Kraftfahrzeuge auftreten. Auf der Ebene des Bebauungsplans sind keine Schallschutzmaßnahmen erforderlich. Der Schadstoffausstoß kann lediglich durch die Minimierung von Kfz-Bewegungen verringert werden. Hierzu trägt die Planung in mehrfacher Hinsicht bei. Der Bebauungsplan setzt ein urbanes Gebiet fest (MU), das

hinsichtlich seines Störgrades und seiner Empfindlichkeit gegenüber Störungen von außen in etwa einem Mischgebiet (MI) entspricht. Mischnutzung ist auch die in der Bestandssituation überwiegend vorkommende städtebauliche Struktur in diesem Teil des Stadtgebiets. Insofern wird sich das neue Baugebiet auch unter Gesichtspunkten des städtebaulichen Schallschutzes in die Umgebung einfügen.

Die zukünftigen Geräuschverhältnisse sind einerseits getrennt nach Gewerbelärm und Straßenverkehrslärm und andererseits jeweils nach Auswirkungen auf die Umgebung (Geräuschemissionen), sowie Einwirkungen auf das Plangebiet selbst (Geräuschimmissionen) zu unterscheiden. Der auf die Bestandsbebauung und Neubauten einwirkende Straßenverkehrslärm der Schwalbacher Straße wirkt keine Probleme auf.

Die Belange des Denkmalschutzes sind bereits vielfältig mit dem Landesamt für Denkmalpflege – Baudenkmalpflege und der Unteren Denkmalschutzbehörde des Rheingau-Taunus-Kreises abgestimmt worden. Das architektonische und städtebauliche Konzept reagiert in vielfältiger Art und Weise auf denkmalpflegerische Belange, insbesondere im Hinblick auf Typologie und Körnung der Gebäude, der differenzierten Höhenentwicklung und der Verwendung von Satteldächern sowie passender Materialien zur Gestaltung der Oberflächen.

Untersuchungen zu möglichen Bodendenkmälern innerhalb des Plangebiets werden nach Abstimmung mit dem Landesamt für Denkmalpflege – hessenArchäologie – auf der Ebene der Bauausführung erfolgen.

Teil 4 . Allgemeines, Verfahren

1 Verfahren

Der Bebauungsplan Nr. 93 „Ehemalige Staatsweingüter“ wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung i. S. v. § 13a BauGB aufgestellt. Zu den formalen Voraussetzungen zählt das Einhalten bestimmter Schwellenwerte, die in § 13a Abs. 1 BauGB geregelt sind. Bei weniger als 20.000 m² Grundfläche (GR) wie hier steht der Verfahrenswahl in der Regel nichts entgegen, wenn die weiteren Anforderungen des Abs. 1 eingehalten werden: FFH- und Vogelschutzgebiete der EU dürfen nicht beeinträchtigt werden („Beeinträchtigung der in § 1 Absatz 6 Nummer 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter“); weiterhin dürfen keine UVP-pflichtigen Vorhaben geplant werden, was ebenso nicht der Fall ist; und schließlich dürfen keine Anhaltspunkte dafür bestehen, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (BImSchG) zu beachten sind – auch solche Anhaltspunkte sind nicht erkennbar.

Ein Bebauungsplan der Innenentwicklung zeichnet sich durch die folgenden Besonderheiten gegenüber dem Regelverfahren aus:

- **Keine Umweltprüfung:**
Im beschleunigten Verfahren entfällt die Pflicht zur Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 Satz 1 BauGB (§ 13a Abs. 2 Nr. 1 i. V. m. § 13 Abs. 3 Satz 1 Halbsatz 1 BauGB). Außerdem wird von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB abgesehen; ebenfalls nicht anzuwenden ist die Verpflichtung zum Monitoring nach § 4c BauGB und das Erstellen einer zusammenfassenden Erklärung nach § 10a Abs. 1 BauGB. Unbeschadet des Verzichts auf die formelle Umweltprüfung hat die Gemeinde aber auch im beschleunigten Verfahren nach allgemeinen Grundsätzen die Belange des Umweltschutzes im Sinn von § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB zu berücksichtigen und in die Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB einzustellen.
- **Besondere Verfahrensvorschriften:**
Von diesen soll bei dem Bebauungsplan „Ehemalige Staatsweingüter“ kein Gebrauch gemacht werden. Es ist vorgesehen, das laufende Aufstellungsverfahren fortzuführen und dabei aufgrund der erheblich geänderten Planung die frühzeitige Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung (§§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB) zu wiederholen. Anschließend folgen die formelle Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung, §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB, sowie der Abwägungs- und Satzungsabschluss.
- **Verzicht auf die Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung:**
Bei Bebauungsplänen der Innenentwicklung mit einer zulässigen Grundfläche der baulichen Anlagen von weniger als 20.000 m² gelten Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig (§ 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB). Nach § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB ist ein Ausgleich nicht erforderlich, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren.

2 Rechtsgrundlagen

BauGB	Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 12 Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 184).
BauNVO	Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176).
PlanZV	Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802).
HBO	Hessische Bauordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 28. Mai 2018 (GVBl. I S. 198), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. November 2022 (GVBl. I S. 571).
HGO	Hessische Gemeindeordnung vom 7. März 2005 (GVBl. I S. 142), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 16. Februar 2023 (GVBl. I S. 90, 93).
HDSchG	Hessisches Denkmalschutzgesetz vom 28. November 2016 (GVBl. S. 211).
GaV	Verordnung über den Bau und Betrieb von Garagen und Stellplätzen (Garagenverordnung) vom 15. November 2022.
BImSchG	Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorkommnisse (Bundes-Immissionsschutzgesetz) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274, 2021), zuletzt geändert durch Artikel 11 Absatz 3 des Gesetzes vom 26. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 202).
BNatSchG	Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz) in der Fassung der Bekanntmachung vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 8. Dezember 2022 (BGBl. I S. 2240).
HeNatG	Hessisches Gesetz zum Schutz der Natur und zur Pflege der Landschaft in der Fassung der Bekanntmachung vom 25. Mai 2023
WHG	Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushaltes (Wasserhaushaltsgesetz - WHG) vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176).
HWG	Hessisches Wassergesetz (HWG) vom 14. Dezember 2010 (GVBl. I S. 548), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 28. Juni 2023 (GVBl. S. 764, 766).
BBodSchG	Bundes-Bodenschutzgesetz vom 17. März 1998 (BGBl. I S. 502), zuletzt geändert durch Artikel 7 Absatz 3 des Gesetzes vom 25. Februar 2021 (BGBl. I S. 306).
Stellplatzsatzung Eltville am Rhein	Stellplatzsatzung der Stadt Eltville am Rhein in der jeweils gültigen Fassung.

**Stadt.
Quartier**

4. September 2023

Stadt.Quartier . Mosbacher Straße 20 . D-65187 Wiesbaden
Dipl.-Ing. Olaf Bäumer
M.Eng. Adrien Besnard
Dipl.-Ing.(FH) Arno Dormels