Anlage zu Punkt.....der Tagesordnung

BESCHLUSSVORLAGE

ELTVILLE AM RHEIN
WEIN-, SEKT- UND ROSENSTADT

☒ öffentlich ☐ nicht öffentlich

DRUCKSACHE NR. (ggf. Nachtragsvermerk) 585

AMT / SACHGEBIET / AKTENZEICHEN Bauamt / Bauleitplanung / III/2

DATUM: 28. Mai 2015

BERATUNGSFOLGE	SITZUNGSTERMIN
Magistrat	02.06.15
Ausschuss für Stadtentwicklung	01.06.15
Stadtverordnetenversammlung	08.06.15
Ortsbeirat Erbach	16.07.15

BETREFF

Bebauungsplan „Sportplatz im Hinterboden", Erbach, in Verbindung mit der teilweisen Änderung des Flächennutzungsplans (FNP)
- Feststellungsbeschluss FNP
- Satzungsbeschluss B-Plan

BESCHLUSSVORSCHLAG

I.

Abwägung der Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (TöB):

1. Deutsche Bahn AG

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.
Zwar reicht das Plangebiet bis an das Bahngelände heran. Die projektierten Sportanlagen sind jedoch ca. 60-120 Meter davon entfernt. Außerdem ist vorgesehen, den Sportplatz einzufrieden (einschließlich Ballfangzäune).
Bei den Pflanzungen wird gemäß der Anregung auf die geforderten Mindestabstände zum Bahngelände bzw. zum Lichtraumprofil geachtet.

2. Hessen Archäologie

Der Anregung ist entsprochen. Das Gelände ist geomagnetisch prospektiert worden. Dabei wurden einige Anomalien ermittelt, die auf Abfall- oder Vorratsgruben sowie auf Eisenobjekte im Untergrund hinweisen können. Es ist somit ggfs. eine weitergehende archäologische Untersuchung erforderlich, die vor oder im Zuge der Baumaßnahme durchgeführt wird.
Hinweis Ziffer 2 verweist gemäß der Anregung auf die denkmalrechtlichen Bestimmungen (§ 16 HDSchG).

BERATUNGSERGEBNIS

GREMIUM					SITZUNG AM	TOP
EINSTIMMIG ☐	MIT STIMMENMEHRHEIT ☐	JA	NEIN	ENTHALTUNG	LAUT BESCHLUSSVORSCHLAG ☐	ABWEICHENDER BESCHLUSS ☐

(noch BESCHLUSSVORSCHLAG)

3. Deutsche Telekom Technik GmbH

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Soweit in den Plänen erkennbar, sind keine Einrichtungen der Telekom von der Planung betroffen – entgegen der Stellungnahme.

4. Amt für Bodenmanagement

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Auswirkungen auf den Bebauungsplan ergeben sich daraus nicht.
Die bestehenden Einrichtungen (Flutgraben, Rückhaltebecken) und Pflanzungen sind von der Planung nicht betroffen. Der Sportplatz wird mit einer Einfriedung eingefasst, so dass die vorgenannten Anlagen dahingehend geschützt werden.
Es ist nicht ersichtlich, warum das Flurstück 1/3, Flur 11, Gemarkung Erbach (Gartengrundstück) in den Geltungsbereich des Bebauungsplans aufgenommen werden soll. Es ist bereits Bestandteil des Bebauungsplans für das Gartengebiet „Boden" und über das städtische Flurstück 4/1 und das private Flurstück 4/2 zugänglich.
Es werden – auch ohne festgesetztes Wegerecht – keine städtebaulichen Probleme gesehen.

FORTSETZUNG ERGÄNZUNGSBLATT NR. 1

FINANZIELLE AUSWIRKUNGEN? ☐ JA ☒ NEIN GEPRÜFT ☒ 28.05.2015 GEZ. DÖHMANN DATUM / KÄMMEREI

1 GESAMTKOSTEN DER MASSNAHME Beschaffungs- und Herstellungskosten	2 EIGENANTEIL	3 FINANZIERUNG OBJEKTBEZOGENE EINNAHMEN KOSTENSTELLE/KONTO/INV.-NR. BETRAG	4 EINMALIGE ODER JÄHRLICHE LAUFENDE HAUSHALTSBELASTUNG a) jährl. Abschreib. *(Nr. 1 / ND)* bzw. Auslösung der Sonderposten *(Nr. 2 / ND)*, Angabe der betriebsgew. Nutzungsdauer (ND) in Jahren b) jährl. lfd. Betriebskosten c) jährl. lfd. Tilgungs- & Zinszahl. *(grds. Annuitätendarlehen)* d) weitere bilanzielle Auswirkungen bzw. Aufwendungen / Erträge
			a)
			b)
			c)
			d)

VERANSCHLAGUNG DER AUSGABEN

IM ERGEBNISHAUSHALT / HH-JAHR ☐	IM FINANZHAUSHALT / HH-JAHR ☐	JA	NEIN	KOSTENSTELLE /KONTO/INV.-Nr.	PLANANSATZ EINSCHL: HH.-AUSGABERESTE AUS VORJAHREN €	DERZEIT NOCH ZUR VERFÜGUNG STEHENDE MITTEL €
		☐	☐			
		☐	☐			

BEMERKUNGEN

ELTVILLE AM RHEIN 28.05.15

(Kunkel) BÜRGERMEISTER

ERGÄNZUNGSBLATT NR. 1

DRUCKSACHE NR. (ggf. Nachtragsvermerk)

DATUM: 28.05.15

(noch BESCHLUSSVORSCHLAG)

5. Kreisausschuss des RTK

Kreisentwicklung:
Der Hinweis auf den im Regionalplan Südhessen (RPS 2000) ausgewiesenen Regionalen Grünzug wird zur Kenntnis genommen. Soweit erkennbar, liegt das Plangebiet für den Sportplatz nicht im Regionalen Grünzug sondern tangiert diesen nur. Es ist auch nicht davon auszugehen, dass der Grünzug durch die Planungen beeinträchtigt wird. Die in Ziffer 4.3 des RPS 2010 definierten Ziele werden durch die landschaftsplanerischen Maßnahmen (z.B. Baumpflanzungen) unterstützt.

Immissionsschutz:
Der Anregung ist entsprochen: Ein Lärmgutachten wurde erstellt. Im Ergebnis sind durch die von dem Sportgelände ausgehenden Emissionen keine städtebaulichen Spannungen zu erwarten. Die prognostizierten Daten liegen zum Teil deutlich unter den Richtwerten der 18. BImSchV (Sportanlagenlärmschutzverordnung).
Es ist kein Nachtbetrieb des Sportplatzes vorgesehen.
Die zu den „seltenen Ereignissen" gemäß vorgenannter Verordnung erwähnten Auflagen werden beachtet. Derartige Veranstaltungen sind noch nicht absehbar.

Untere Naturschutzbehörde:
Für die Bauleitplanung wurde ein landespflegerischer Begleitplan erstellt. Die Belange von Natur und Landschaft sind nunmehr intensiv und ausreichend behandelt und abgewogen. Der Eingriff wird nicht nur im Plangebiet durch die Neuanlage eines Feldgehölzes, Ansaat einer Extensivwiese, Baumreihen und Durchgrünung der Sportflächen gedeckt, sondern auch durch eine externe Ausgleichsmaßnahme (Ortsrandeingrünung „Hohenrain") ergänzt. Das Feldgehölz bleibt durch eine Umplanung des Projektes (Änderung der Stellplatzanordnung) erhalten. Es ist in der Folge aus dem Geltungsbereich des B-Plans herausgenommen.
Die Anregung zur extensiven Wiese (Mahdtermin nach dem 15. Juli eines Jahres, einschürig) wird berücksichtigt.

Untere Wasserbehörde:
Zum stillgelegten Brunnen: Ob dieser verfüllt wird, ist im Rahmen der Projektplanung noch zu klären. Es erfolgt dann eine Absprache mit der Unteren Wasserbehörde.
Ver- und Entsorgung: Es ist nunmehr vorgesehen, die Sportanlage an den öffentlichen Kanal anzuschließen. Kleinkläranlage und Sammelgruben werden nicht mehr angestrebt.
Die Versickerung des Niederschlagswassers wird im Zuge der weiteren Projektplanung (Ausführung) näher präzisiert. Die wasserrechtliche Erlaubnis wird rechtzeitig eingeholt.
Die weiteren Hinweise aus der Stellungnahme vom 04.05.15 werden zur Kenntnis genommen. Änderungen des B-Plans ergeben sich daraus nicht. Dass das Brauchwasser über den Kanal entsorgt wird, ist in der Begründung erwähnt.

Brandschutz:
Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Auswirkungen auf den Inhalt des Bebauungsplans ergeben sich daraus nicht.

FORTSETZUNG ERGÄNZUNGSBLATT NR. 2

ERGÄNZUNGSBLATT NR. 2

DRUCKSACHE NR. (ggf. Nachtragsvermerk)

DATUM: 28.05.15

(noch BESCHLUSSVORSCHLAG)

Bauaufsicht:
Es ist nunmehr eine zulässige Grundfläche (nur Hauptanlagen/Hochbauten) festgesetzt. Weiterer Regelungsbedarf wird nicht gesehen.
Überdachte Terrassen und Stützmauern sind nicht vorgesehen bzw. erforderlich.
Die Zulässigkeit von Tribünen ist in Ziffer 2 der textlichen Festsetzungen geregelt.

Denkmalschutz:
Der Anregung ist entsprochen. Hessen Archäologie ist am Verfahren beteiligt und hat eine geomagnetische Untersuchung gefordert. Diese ist inzwischen durchgeführt. Dabei wurden einige Anomalien ermittelt, die auf Abfall- oder Vorratsgruben sowie auf Eisenobjekte im Untergrund hinweisen können. Die konkrete Planung für das Sportgelände ist im Rahmen eines Antrags nach § 16 Abs.1 HDSchG genehmigen zu lassen. Dabei ist zu entscheiden, ob eine weitergehende archäologische Untersuchung der Bodeneingriffe notwendig ist.

6. Naturschutzverbände

Allgemein:
Der Flächenbedarf ergibt sich aus den Ansprüchen an eine zeitgemäße Ausstattung eines Sportgeländes. In Erbach gibt es 2 Sportvereine, die insgesamt eine Vielzahl an Sportarten für alle Gruppen der Bevölkerung anbieten.
Bei der Aufstellung von Bauleitplänen sind auch die sozialen Bedürfnisse der Bevölkerung zu berücksichtigen, unter anderem die Belange von Sport, Freizeit und Erholung. Zwar kann auch in einem Überschwemmungsgebiet ein Kunstrasen eingerichtet werden. Jedoch ist bei einem Hochwasser mit irreparablen Schäden zu rechnen. Die Kosten hierfür müsste die Stadt übernehmen.
Dass der Verkaufserlös des derzeitigen Sportplatzgeländes zur Deckung der Kosten für einen Neubau dient, ist legitim und angesichts der finanziellen Rahmenbedingungen geboten.
Den Bedenken ist allerdings insofern entsprochen, als das Feldgehölz durch eine Umplanung des Projektes (Änderung der Stellplatzanordnung) erhalten bleibt. Es ist aus dem Geltungsbereich des B-Plans herausgenommen.

Maßnahmen zum Schutz der Natur:
Der Eingriff wird nicht nur im Plangebiet durch die Neuanlage eines Feldgehölzes, Ansaat einer Extensivwiese, Baumreihen und Durchgrünung der Sportflächen gedeckt, sondern auch durch eine externe Ausgleichsmaßnahme (Ortsrandeingrünung „Hohenrain") ergänzt.
Aus Platzgründen ist es nicht möglich, zwischen Sportgelände und Gehölzstreifen einen größeren Schutzstreifen einzurichten. Es ist jedoch ein Zaun vorgesehen, der einen gewissen Schutz vor einer Beeinträchtigung darstellt.
Die Anregung, das neue Feldgehölz parallel zur Bahnanlage anzulegen, ist berücksichtigt. Auch der Anregung einer Einfriedung zum Sportgelände ist entsprochen.

7. Regierungspräsidium Darmstadt

Regionalplanung:
Die Anregungen sind berücksichtigt: Der Forderung, nachzuweisen, welche Flächen seit 2002 überplant und für Bebauung im Stadtgebiet beansprucht wurden, ist entsprochen. Aus dem Nachweis ergibt sich, dass die Tabellenwerte des Regionalplans Südhessen (RPS) 2010 eingehalten sind.

FORTSETZUNG ERGÄNZUNGSBLATT NR. 3

ERGÄNZUNGSBLATT NR. 3

DRUCKSACHE NR. (ggf. Nachtragsvermerk)

DATUM: 28.05.15

(noch BESCHLUSSVORSCHLAG)

Die in Anspruch genommene Siedlungsfläche ist mit 9,3 ha weit unter den im RPS verzeichneten maximalen Bedarf für Eltville (20 ha).
Auch die im Vorfeld durchgeführte Prüfung von Standortalternativen ist ergänzend in der Begründung zur Änderung des Flächennutzungsplans dargelegt. Daraus ergibt sich, dass es keine Alternativen zum vorliegenden Standort eines Sportplatzes in Erbach gibt.
Bei der Aufstellung von Bauleitplänen sind auch die sozialen Bedürfnisse der Bevölkerung zu berücksichtigen, unter anderem die Belange von Sport, Freizeit und Erholung. Die Möglichkeit der gemeinsamen Nutzung eines Sportplatzes für verschiedene Stadtteile – auch gemeindeübergreifend – wurde geprüft bzw. diskutiert und für nicht praktikabel erachtet. In Erbach, mit rund 3400 Einwohnern zweitgrößter Stadtteil von Eltville, gibt es 2 Sportvereine, die insgesamt eine Vielzahl an Sportarten für alle Gruppen der Bevölkerung anbieten. Für die zahlreichen Kinder bzw. Jugendlichen ist es kaum zuzumuten, selbstständig gefahrlos in die Nachbarorte zu gelangen. Außerdem werden die Trainingsmöglichkeiten bzw. -zeiten allein durch die Erbacher Vereine schnell ausgeschöpft sein.

Naturschutz:
Für die Bauleitplanung wurde ein landespflegerischer Begleitplan erstellt. Die Belange von Natur und Landschaft sind nunmehr intensiv und ausreichend behandelt und abgewogen. Der Eingriff wird nicht nur im Plangebiet durch die Neuanlage eines Feldgehölzes, Ansaat einer Extensivwiese, Baumreihen und Durchgrünung der Sportflächen gedeckt, sondern auch durch eine externe Ausgleichsmaßnahme (Ortsrandeingrünung „Hohenrain") ergänzt. Das Feldgehölz bleibt durch eine Umplanung des Projektes (Änderung der Stellplatzanordnung) erhalten. Es ist aus dem Geltungsbereich des B-Plans herausgenommen.

Abwasser, anlagenbezogener Gewässerschutz:
Die Anregungen sind insofern berücksichtigt, als nicht zu erwarten ist, dass der Regenwasserabfluss verschärft wird. Bei der Projektplanung werden die angeregten Maßnahmen (z. B. Regenwassernutzung) berücksichtigt.
Nach dem derzeitigen Stand ist Folgendes vorgesehen: Das Schmutzwasser wird in die Sudetenstraße abgeleitet. Nach Aussage des Abwasserverbandes ist der dortige Mischwasserkanal hierfür ausreichend dimensioniert. Das Niederschlagswasser von Dachflächen wird in einer Zisterne gesammelt; der Überlauf oberflächig versickert. Hierzu wird eine Zulassung der Unteren Wasserbehörde eingeholt.
Die Begründung ist um das Vorstehende ergänzt.

Immissionsschutz:
Der Anregung ist entsprochen: Ein Lärmgutachten wurde erstellt. Im Ergebnis sind durch die von dem Sportgelände ausgehenden Emissionen keine städtebaulichen Spannungen zu erwarten. Die prognostizierten Daten liegen zum Teil deutlich unter den Richtwerten der 18. BImSchV (Sportanlagenlärmschutzverordnung).
Die Anregung, den Verkehr teilweise über den Wirtschaftsweg nach Eltville (Kiedricher Straße) zu führen, ist ordnungsbehördlich zu prüfen.

Grundwasser, vorsorgender Bodenschutz:
Es wurde ein Landespflegerischer Begleitplan (LBP) zur Bauleitplanung erstellt, in dem die Belange von Natur und Landschaft – somit auch das Thema Boden – nunmehr intensiv und ausreichend behandelt und abgewogen sind. Der LBP geht umfassend auf das Thema „Schutzgut Boden" ein (Seite 6 f., Kapitel 2.1 Bestandsaufnahme; Seite 21 f., Kapitel 4.1 Beeinträchtigungen; Seite 25 f., Kapitel 5.2.1 Kompensationsbedarf). Der LBP ist Bestandteil der Begründung. Um Wiederholungen in der Sachdarstellung zu vermeiden, wurde das Thema „Boden" im Umweltbericht kürzer gehalten.

FORTSETZUNG ERGÄNZUNGSBLATT NR. 4

ERGÄNZUNGSBLATT NR. 4

DRUCKSACHE NR. (ggf. Nachtragvermerk)

DATUM: 28.05.15

(noch BESCHLUSSVORSCHLAG)

Kampfmittelräumdienst (KMRD):
Der KMRD wurde beteiligt: Die Auswertung der Luftbilder „... hat keinen begründeten Verdacht ergeben, dass mit dem Auffinden von Bombenblindgängern zu rechnen ist. Da auch sonstige Erkenntnisse über eine mögliche Munitionsbelastung dieser Fläche nicht vorliegen, ist eine systematische Flächenabsuche nicht erforderlich."

Weinbau:
Der Hinweis auf das Konfliktpotential zwischen weinbaulicher und anderer Nutzung wird zur Kenntnis genommen.
Die vorgeschlagenen Maßnahmen, um eine Beeinträchtigung der Weinbergsbewirtschaftung auszuschließen (Halteverbote, Überwachung des ruhenden Verkehrs) sind später im Rahmen ordnungsbehördlichen Handelns – zum Beispiel bei Veranstaltungen auf dem Sportplatz – auf ihre Erforderlichkeit und Geeignetheit zu prüfen.
Jede Ausgleichsmaßnahme – so auch die erwähnte externe Fläche M 4 – wird nach der Umsetzung fortlaufend durch die Stadt überprüft auf den Pflegebedarf. Dazu gehört auch ein regelmäßiger Rückschnitt. Es bedarf keiner gesonderten Regelung der Pflege im Bebauungsplan, da die Stadt Eltville als Eigentümerin und Vorhabenträgerin sowieso hierzu verpflichtet ist.

8. Abwasserverband

Die Schlussfolgerung, dass das Schmutzwasser in die Kanalisation in der Sudetenstraße eingeleitet werden kann, wird begrüßt.
Zur Ableitung des Niederschlagswassers hat das Regierungspräsidium Darmstadt geäußert, dass einer zusätzlichen Nutzung des vorhandenen Regenrückhaltebeckens nicht zugestimmt wird. Es ist daher vorgesehen, das Regenwasser oberflächig versickern zu lassen.

9. Rheingauwasser

Das Vorhaben der Rheingauwasser GmbH, die bestehende Trinkwasserleitung im Mühlweg zu erneuern, wird zustimmend zur Kenntnis genommen.

10. Syna GmbH

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und bei der Projektplanung beachtet. Es ergeben sich keine Auswirkungen auf die Bauleitplanung. Eine Trafostation – ob diese erforderlich ist, wird bei der Projektplanung zu prüfen sein – kann gemäß § 14 Abs. 2 BauNVO zugelassen werden, auch soweit keine besondere Fläche dafür festgesetzt ist.

11. Polizeipräsidium Westhessen

Die Hinweise zur städtebaulichen Kriminalprävention werden dankend zur Kenntnis genommen. Sie wirken sich zwar nicht auf die Bauleitplanung aus, werden aber bei der Projektplanung beachtet. Hinsichtlich der Einbruchhemmung wird sich der Bauherr des Vereinshauses (Stadt oder Vereine) ggfs. mit der polizeilichen Beratung in Verbindung setzen.

FORTSETZUNG ERGÄNZUNGSBLATT NR. 5

ERGÄNZUNGSBLATT NR. 5

DRUCKSACHE NR. (ggf. Nachtragvermerk)

DATUM: 28.05.15

(noch BESCHLUSSVORSCHLAG)

II.

1. Die Teiländerung des Flächennutzungsplanes im Bereich "Sportplatz im Hinterboden" in der Fassung vom März 2015 und die Begründung hierzu (Anlage 2) werden beschlossen.

2. Der Bebauungsplan "Sportplatz im Hinterboden" in der Fassung vom Mai 2015 als Satzung und die Begründung hierzu (Anlage 3) werden beschlossen.

PROBLEMBESCHREIBUNG / BEGRÜNDUNG:

Die StVV beschloss im März 2014 für den Bau des neuen Sportplatzes in Erbach, Bereich „Hinterboden", einen Bebauungsplan aufzustellen und hierzu parallel den Flächennutzungsplan teilweise zu ändern.

Auf die zahlreichen Beratungen und Informationen zu den Sportplätzen im Stadtgebiet wird verwiesen.

Im August 2014 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange beteiligt. Im September 2014 wurde die Öffentlichkeit informiert.

Bedenken gegen die Planung von Behörden konnten in der Folge durch die Erstellung zahlreicher Gutachten und durch eine Überarbeitung der Vorentwürfe weitestgehend ausgeräumt werden.

Die Entwürfe der Bauleitpläne lagen im April 2015 öffentlich aus.

Stellungnahmen von Bürgern liegen nicht vor.

Die Bauleitpläne können nunmehr verabschiedet werden.

Hinweis:
Die in Beschlussziffer I durchlaufende Nummerierung entspricht den handschriftlich vermerkten Ziffern auf den zugehörigen Bezugsschreiben der Behörden und sonstigen TÖB (Anlage 1).

Anlage 1: Stellungnahme der Behörden und sonstigen TÖB
Anlage 2: zum Beschluss vorgesehener FNP mit Begründung
Anlage 3: zum Satzungsbeschluss vorgesehener B-Plan mit Begründung

~~FORTSETZUNG ERGÄNZUNGSBLATT NR.~~