



ELTVILLE AM RHEIN  
WEIN-, SEKT- UND ROSENSTADT

## Stadt Eltville am Rhein

### Beschlussvorlage

### Drucksache VL-47/2022

Datum: 27. April 2022

Aktenzeichen	09.511.02
Federführendes Amt	Stadtplanung, Bauberatung
Vorlagenerstellung	Claus-J. Steins

Beratungsfolge	Termin
Magistrat	03. Mai 2022
Ausschuss für Stadtentwicklung	18. Mai 2022
Ortsbeirat Martinsthal	18. Mai 2022
Ortsbeirat Erbach	19. Mai 2022
Ortsbeirat Eltville	24. Mai 2022
Ortsbeirat Rauenthal	25. Mai 2022
Ortsbeirat Hattenheim	25. Mai 2022
Stadtverordnetenversammlung	30. Mai 2022

#### **Betreff:**

Novellierung des Flächennutzungsplans der Stadt Eltville am Rhein  
- überarbeiteter Vorentwurf

#### **Beschlussvorschlag:**

Dem überarbeiteten Vorentwurf zur Novellierung des Flächennutzungsplans (Stand: April 2022) als Grundlage für die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit, der Behörden, sonstigen Träger öffentlicher Belange und der Naturschutzverbände wird zugestimmt.

#### **Sachverhalt:**

Der Vorentwurf des Flächennutzungsplans (FNP), Stand Januar 2019, lag den städtischen Gremien im Januar/Februar 2019 zur Beratung vor (VL-11/2019). Es erfolgte kein Beschluss in der Stadtverordnetenversammlung; er wurde nur zur Kenntnis genommen.

#### **Allgemeines:**

Der Flächennutzungsplan ist das grobmaschige Planungsinstrument für das gesamte Stadtgebiet. Im FNP wird die Art der Bodennutzung, wie sie sich aus der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung ergibt, in den Grundzügen dargestellt.

Im Baugesetzbuch ist keine feste Geltungsdauer des FNP vorgegeben. Diese ergibt sich jedoch mittelbar aus seiner Aufgabe, die städtebauliche Entwicklung aufgrund der voraussehbaren Bedürfnisse zu leiten.

Der FNP leitet keine für den Einzelnen unmittelbare Rechtswirkung ab. Das heißt zum Beispiel, dass allein durch die Lage eines Grundstücks in dargestellten Wohnbauflächen kein Anspruch auf eine Baugenehmigung besteht.

Der gültige FNP der Stadt Eltville ist veraltet (seit 1984 rechtskräftig) und muss daher dringend novelliert werden.

#### Zu den Darstellungen des Vorentwurfs:

Wesentlicher Inhalt der Fortschreibung des FNP ist die Ausweisung von Erweiterungsflächen der Siedlungen (Wohnbauflächen, gemischte Bauflächen, Flächen für den Gemeinbedarf).

#### Teilplan Eltville:

- Ev-W-1: Zuwachs Wohnbaufläche (20.000 m<sup>2</sup>)
- Ev-W-2: Zuwachs Wohnbaufläche (24.000 m<sup>2</sup>)
- Ev-G-1: Zuwachs gewerbliche Fläche (20.000 m<sup>2</sup>)
- Die Nordost-Tangente ist gestrichen.
- Gemäß Beschluss der StVV vom 21. Juni 2004 ist das Gebiet "Mönchhanach II" als Wohnbaufläche herausgenommen.

#### Die laufenden Planungen

- B-Plan "Kappelhof - 5. Änderung" (Toom-Markt)
  - Bebauung ehemaliger Güterbahnhof
  - B-Pläne "Landwirtschaftliche Hallen im Stockborn"/"Gewerbegebiet im Stockborn"
  - Bebauung ehemalige Staatsweingüter (Schwalbacher Straße)
- sind integriert bzw. berücksichtigt.

#### Teilplan Erbach:

- Eb-M-1: Zuwachs gemischte Fläche (33.000 m<sup>2</sup>)
- Eb-G-1: Zuwachs gewerbliche Fläche (23.000 m<sup>2</sup>)

Die beschlossene Teiländerung für den Bereich "Bachhöllerweg – 2. Änderung" ist berücksichtigt.

#### Teilplan Hattenheim:

- Ha-W-1: Zuwachs Wohnbaufläche (48.000 m<sup>2</sup>)
- Ha-G-1: Zuwachs gewerbliche Fläche (13.000 m<sup>2</sup>)
- Ha-GB-1: Fläche für die Feuerwehr (2.000 m<sup>2</sup>)
- Zuwachs "Grünfläche" für den Sportplatz (29.000 m<sup>2</sup>)

#### Die laufenden Planungen

- Freizeitgelände "Rheinauen"
  - "Hundert Morgen"
- sind integriert bzw. berücksichtigt.

#### Teilplan Martinthal:

- Mt-W-1 Zuwachs Wohnbaufläche (9.000 m<sup>2</sup>)

Die laufende Planung für das ehemalige Kloster Tiefenthal ist integriert bzw. berücksichtigt.

#### Teilplan Rauenthal:

- Rt-W-1 Zuwachs Wohnbaufläche (20.000 m<sup>2</sup>)
- Rt-W-2 Zuwachs Wohnbaufläche (15.000 m<sup>2</sup>)
- Rt-G-1 Zuwachs gewerbliche Baufläche (20.000 m<sup>2</sup>)

- Rt-M-1 Zuwachs gemischte Baufläche (29.000 m<sup>2</sup>)

Die laufende Planung "Rauenthal Nord" ist berücksichtigt.

In der Summe weisen die im Vorentwurf enthaltenen Zuwachsflächen folgende Größen auf:

- Wohnbauflächen: 13,6 Hektar
- gemischte Bauflächen: 6,2 Hektar
- gewerbliche Bauflächen: 7,6 Hektar
- Flächen für Gemeinbedarf (Feuerwehr): 0,2 Hektar
- Grünfläche (Sportplatz): 2,9 Hektar

Insgesamt demnach 30,5 Hektar.

#### Weiteres Verfahren:

Im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit sind in jedem Stadtteil Informationsveranstaltungen vorgesehen. In welchem Format dies erfolgt, ist noch offen.

Nach der frühzeitigen Beteiligung wird der dann fortgeschriebene (und in den städtischen Gremien beratene) Entwurf im nächsten Schritt öffentlich ausgelegt. Zu dem Entwurf kann sich außer den Behörden etc. dann auch alle BürgerInnen nochmals äußern.

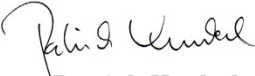
#### **Finanzielle Auswirkungen (Kostenstelle, Haushaltsansatz, Fördermittel) / Bemerkung der Kämmerei:**

#### **Begründung zur Nachhaltigkeit der Maßnahme:**

Der novellierte Flächennutzungsplan soll eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung, die die sozialen, wirtschaftlichen und umweltschützenden Anforderungen auch in Verantwortung gegenüber künftigen Generationen miteinander in Einklang bringt, und eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende sozialgerechte Bodennutzung unter Berücksichtigung der Wohnbedürfnisse der Bevölkerung gewährleisten.

#### Anlage(n):

- (1) FNP\_Vorentwurf\_2022\_TP Eltville
- (2) FNP\_Vorentwurf\_2022\_TP Erbach
- (3) FNP\_Vorentwurf\_2022\_TP Hattenheim
- (4) FNP\_Vorentwurf\_2022\_TP Martinthal
- (5) FNP\_Vorentwurf\_2022\_TP Rauenthal
- (6) FNP\_Novellierung\_Planzeichenerklärung
- (7) FNP Ergänzende Erläuterungen Verfahrensweise (RIM News 24.05.2022)

  
Patrick Kunkel  
Bürgermeister