

**Städtebaulicher Vertrag**  
gemäß § 11 BauGB

zur Regelung der Vorbereitung und Durchführung einer städtebaulichen Maßnahme

zwischen

der Stadt Eltville am Rhein,  
Gutenbergstraße 13,  
65343 Eltville am Rhein

- nachfolgend „**Stadt**“ genannt -

und

Herrn Stephan-Maria Mühlhause,  
Rheinbergweg 12a,  
65343 Eltville

- nachfolgend „**Vorhabenträger**“ genannt -

## **§ 1 Präambel**

Der Vorhabenträger ist Eigentümer der Flurstücke 2/7 und 2/3, Flur 31 Gemarkung Rauenthal Schlangenhader - Straße 8.

Auf diesen Flurstücken befindet sich seit 1971 eine ARAL - Tankstelle.

Die Flurstücke sind seitens des Vorhabenträgers an die BP Europa SE (ARAL) verpachtet.

Im Januar 2023 erwarb der Vorhabenträger die nördlich angrenzenden Grundstücke in Richtung des ehemaligen Klosters Tiefenthal um diese einer Nutzung zuzuführen.

Am 12. Juli 2021 fasste die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Eltville den Beschluss die Flächen des aufzugebenden Klosters Tiefenthal sowie die südlich angrenzenden Flächen bis hin zur bebauten Ortslage (ARAL - Tankstelle) städtebaulich zu entwickeln.

Ziel und Zweck ist die städtebauliche Ordnung des Bereichs nach Aufgabe des Klosterbetriebs und damit verbundener Einrichtungen bzw. Nutzungen, insbesondere die Nutzung für soziale und gemeinnützige Zwecke, Beherbergungsstätten, freie Berufe und sonstige Büronutzungen sowie Einzelhandel.

Der Aufstellungsbeschluss wurde in der Sitzung der Stadtverordnetenversammlung am 11.12.2023 mit modifiziertem Geltungsbereich (Teil A/ehemaliges Kloster und Teil B/nördlich der ARAL sind nunmehr getrennt) aber demselben Planziel erneuert.

## **§ 2 Vertragsgegenstand und Vertragsgebiet**

Die nördlich an die ARAL- Tankstelle angrenzenden Flurstücke 2/8, 2/11, 3/2, Flur 31, Gemarkung Eltville und ein Teilbereich des Flst. 4 bilden das Vertragsgebiet.

Die Gesamtgröße der zu entwickelten Fläche beträgt ca. 3.600 m<sup>2</sup> Bruttogrundfläche.

Der Einfahrtsbereich befindet sich auf dem Flst 2/8 und im südlichen Bereich des Flst. 2/11 und somit vor dem Orts(ausfahrts)schild.

Die Zu- und Abfahrt zum Vertragsgebiet erfolgt über die vorhandene (geringfügig erweiterte) Zu- und Abfahrt der ARAL - Tankstelle.

Gegenstand dieses Vertrages ist die Bebauung des Vertragsgebietes, sowie die Vereinbarung der Übernahme von Kosten, die bei Umsetzung des Bebauungsplans entstehen.

### **§ 3 Vertragsgrundlage**

Das Vertragsgebiet entspricht dem Geltungsbereich des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplans „An der B 260“.

Die Flächen im Geltungsbereich sind nach geltendem Planungsrecht unbebaut und brachliegend. Um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine neue Gebietsnutzung zu schaffen, wird von der Stadt und dem Vorhabenträger das Bebauungsplanverfahren „An der B 260“, das mit Aufstellungsbeschluss vom 12.07.2021 begründet wurde, im Rahmen der vertraglichen Umsetzung vorangetrieben.

Planziel ist die Ausweisung eines eingeschränkten Gewerbegebiets (GEe) nördlich der bestehenden Tankstelle (Anlage). Im eingeschränkten Gewerbegebiet sind nur solche Betriebe zulässig die nach Ihrem Störgrad auch im Mischgebiet zulässig sind.

Vorrangig wird die Ansiedlung eines kleinflächigen Lebensmitteleinzelhandels verfolgt. Andere Nutzungen sind zulässig sofern Sie den Festsetzungen des Bebauungsplans „An der B 260“ entsprechen.

Der Vorhabenträger verpflichtet sich, alle Planungen mit den zuständigen Fachämtern und -stellen der Stadt abzustimmen.

### **§ 4 Erschließungsmaßnahmen**

Die Parteien sind sich darüber einig, dass nach diesem Vertrag keine öffentlichen Erschließungsmaßnahmen im Sinne von Straßenbau geschuldet sind.

Das Plangrundstück liegt direkt an der B 260 und ist durch die bestehende Zufahrt zur ARAL - Tankstelle bereits verkehrlich erschlossen.

Der Vorhabenträger wird auf eigene Kosten einen öffentlich benutzbaren Geh- und Radweg auf der Westseite des Planbereichs realisieren, der auch eventuelle Begrünungsmaßnahmen vorsieht. Dieser Weg ist innerhalb eines Jahres nach der weitgehenden Fertigstellung des/der Vorhaben(s) herzustellen. Der Weg ist gegebenenfalls über den Parkplatz bis auf die Schlangenbader Straße weiterzuführen.

Die Ausführungsplanung ist mit der Stadt abzustimmen.

Der Vorhabenträger wird die Maßnahmen der „inneren Erschließung“, sowie sämtliche notwendigen Maßnahmen und deren Kosten für den Anschluss an das vorhandene Brauch,- und Abwassersystem in Abstimmung mit der Stadt selbst und auf eigene Kosten durchführen.

## **§ 5 Kostenübernahme**

Der Vorhabenträger verpflichtet sich sämtliche Kosten zur Durchführung des Bebauungsplanverfahrens zu übernehmen, und die zur Ausarbeitung und Durchführung des Verfahrens notwendigen Fachplaner und Gutachter in seinem Namen zu beauftragen.

## **§ 6 Rechtsnachfolge**

Der Vorhabenträger verpflichtet sich, die Pflichten aus diesem Vertrag etwaigen Rechtsnachfolgern zu übertragen.

Der Vorhabenträger wird mögliche Rechtsnachfolger außerdem verpflichten, die zu übernehmenden Rechte und Verpflichtungen ihrerseits an evtl. Rechtsnachfolger weiterzugeben.

## **§ 7 Kündigung des Vertrages**

Der Vorhabenträger ist zur Kündigung dieses Vertrages berechtigt, wenn der Bebauungsplan nicht bis zum 31.12.2025 Rechtskraft erlangt haben sollte oder eine Baugenehmigung für die Planung nach § 33 BauGB nicht möglich sein sollte.

## **§ 8 Schlussbestimmungen**

Die Stadt und der Vorhabenträger erklären übereinstimmend, dass außerhalb dieses Vertrages keine Nebenabreden getroffen worden sind. Sollten aus bisher geführten Gesprächen Nebenabreden oder Vereinbarungen hergeleitet werden können, so sind sich die Vertragsparteien einig, dass diese ungültig sind.

Die Unwirksamkeit einzelner Bestimmungen berührt die Wirksamkeit der übrigen Regelungen dieses Vertrages nicht. Die Vertragsparteien verpflichten sich, unwirksame Bestimmungen durch solche zu ersetzen, die dem Sinn und Zweck des Vertrages rechtlich und wirtschaftlich entsprechen.

Dem Vertrag liegen Anlagen bei. Die Anlagen sind Bestandteil des Vertrages. Die Vertragsparteien bestätigen, dass Ihnen die Anlagen vollständig vorliegen. Die Anlagen wurden in allen Einzelheiten erörtert bzw. verlesen.

Vertragsänderungen und Vertragsergänzungen bedürfen zu ihrer Rechtswirksamkeit der Schriftform.

Der Vertrag ist zweifach ausgefertigt. Die Stadt und der Vorhabenträger erhalten je eine Ausfertigung.

Erfüllungsort und Gerichtsstand ist Eltville am Rhein.

Eltville am Rhein, den

---

Stephan-Maria Mühlhause  
(Vorhabenträger)

---

Patrick Kunkel  
(Bürgermeister)

---

Hans-Walter Pnischeck  
(Erster Stadtrat)