



ELTVILLE AM RHEIN
WEIN-, SEKT- UND ROSENSTADT

Stadt Eltville am Rhein

Beschlussvorlage

Drucksache VL-91/2023

Datum: 24. August 2023

Aktenzeichen	095.511.03:100
Federführendes Amt	Stadtplanung (stellv. Amtsleitung)
Vorlagenerstellung	Claus-J. Steins

Beratungsfolge	Termin
Magistrat	12. September 2023
Ausschuss für Stadtentwicklung	27. September 2023
Ausschuss für Stadtentwicklung	29. November 2023
Ortsbeirat Rauenthal	07. Dezember 2023
Stadtverordnetenversammlung	11. Dezember 2023

Betreff:

Bebauungsplan Nr. 100 „Rauenthal Nord“

– Weiteres Vorgehen/Aufteilung des Plangebietes

Beschlussvorschlag:

Die Stadtverordnetenversammlung wird gebeten zu beschließen:

- Der Bebauungsplan „Rauenthal Nord“ wird in mehrere Teilgebiete (unabhängige Verfahren) gemäß der Anlage aufgegliedert.

1. Teilgebiet A (Auf der großen Straße 12, Metallbaufirma) wird durch Satzungsbeschluss zu Ende geführt.

2. Teilgebiet B (Zimmereibetrieb): Es wird ein (Angebots-)B-Plan mit städtebaulichem Vertrag erstellt.

3. Teilgebiet C (südlicher Teil auf der westlichen Seite, Auf der großen Straße 2 - 10): Das Verfahren wird in diesem Bereich nicht fortgesetzt.

4. Teilgebiet D (östlich „Auf der großen Straße“): Teiländerung des Bebauungsplans „Am neuen Friedhof – Teil A“ nur für die Erschließungsstraße.

Der Privatweg wird in „Öffentliche Straße“ geändert.

Mit den Eigentümern der südlich angrenzenden Flurstücke soll Kontakt aufgenommen werden. Ziel ist, dass die Erschließung im Ring erfolgen kann (Einbahnsystem).

5. Teilgebiet E (westlich „Auf der großen Straße“): Wird vorläufig nicht weiterverfolgt.

Sachverhalt:

Die Stadtverordnetenversammlung beschloss im Dezember 2019, für den Bereich „Rauenthal Nord“ einen Bebauungsplan aufzustellen.

Der Beschluss über die Offenlegung des Plans wurde im November 2022 wegen noch offener Punkte vertagt (VL-65/2022).

Nach Prüfung und durch eine rechtliche Beratung ist die Verwaltung zur Auffassung gelangt, dass das Verfahren über den Bebauungsplan „Rauenthal Nord“ aufgrund der komplexen Lage neu ausgerichtet werden soll.

Zu den einzelnen Punkten des Beschlussvorschlags:

1. Im Februar/März 2021 wurde ein Teilbereich für das Anwesen „Auf der großen Straße 12“ herausgelöst und im Verfahren vorgezogen (öffentliche Auslegung), da der dringende Bedarf der Erweiterung eines ansässigen Unternehmens beschleunigt gedeckt werden sollte. Nach der Offenlegung dieses Teilbereichs konnte die Bauaufsicht die Erweiterung auf der Grundlage von § 33 BauGB (Zulässigkeit von Vorhaben während der Planaufstellung) genehmigen. Der Bau wurde inzwischen realisiert. Das Verfahren soll nun ordnungsgemäß zu Ende gebracht werden.

2. Da die Firma nicht Eigentümerin aller Grundstücke im Plangebiet ist, ist kein Vorhabenbezogener B-Plan möglich.

Im städtebaulichen Vertrag wird eine Bauverpflichtung (für Zimmereibetrieb) und Kostenübernahme der Planung geregelt.

3. Mit der Aufteilung des Gesamtgebietes wird für diesen Bereich kein unmittelbares Planungsbedürfnis mehr gesehen. Die Fläche ist im rechtskräftigen Bebauungsplan „Auf der großen Straße“ von 1971 abgedeckt.

4. Im östlichen Bereich ist es nach der Neuausrichtung der Planung nur erforderlich, die bisher als privat festgesetzte Erschließungsstraße öffentlich auszuweisen. Dies ist die Voraussetzung für eine Enteignung, womit das Gewerbegebiet „Am neuen Friedhof“ vorangebracht werden kann.

5. Die Erweiterung nach Westen wird zunächst wegen der problematischen Grundstückssituation zunächst nicht weiterverfolgt. Optional kann der Bereich im novellierten Flächennutzungsplan als gewerbliche Fläche ausgewiesen werden.

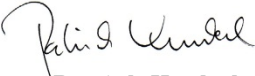
Finanzielle Auswirkungen (Kostenstelle, Haushaltsansatz, Fördermittel) / Bemerkung der Kämmerei:

Begründung zur Nachhaltigkeit der Maßnahme:

Nachhaltige städtebauliche Regelung der Planbereiche; Förderung der Wirtschaft

Anlage(n):

- (1) B-Plan Rauenthal Nord Ü-Plan verfahrensmäßige Aufteilung
- (2) Antrag CDU_Bplan Rauenthal Nord


Patrick Kunkel
Bürgermeister