



ELTVILLE AM RHEIN
WEIN-, SEKT- UND ROSENSTADT

Stadt Eltville am Rhein

Beschlussvorlage

Drucksache VL-11/2019

Datum: 18. Januar 2019

Aktenzeichen	610-10
Federführendes Amt	Stadtplanung, Bauberatung
Vorlagenerstellung	Claus-Jürgen Steins

Beratungsfolge	Termin
Magistrat	22. Januar 2019
Ortsbeirat Hattenheim	30. Januar 2019
Ortsbeirat Martinthal	30. Januar 2019
Ausschuss für Stadtentwicklung	06. Februar 2019
Ortsbeirat Rauenthal	13. Februar 2019
Ortsbeirat Eltville	14. Februar 2019
Ortsbeirat Erbach	14. Februar 2019
Stadtverordnetenversammlung	18. Februar 2019
Arbeitsgruppe Flächennutzungsplan	27. März 2019

Betreff:

Novellierung des Flächennutzungsplans der Stadt Eltville am Rhein
- Vorentwurf

Beschlussvorschlag:

Dem Vorentwurf zur Novellierung des Flächennutzungsplans (Stand: Januar 2019) als Grundlage für die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit, der Behörden, sonstigen Träger öffentlicher Belange und der Naturschutzverbände wird zugestimmt.

Sachverhalt:

Allgemeines:

Der Flächennutzungsplan (FNP) 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:

- Die Nordost-Tangente ist gestrichen. Stattdessen soll dort ein großzügiger Grünstreifen (Kombination aus ökologischen Ausgleichsmaßnahmen und Freizeitgelände) entstehen (insgesamt rund 47.000 m²).
- Gemäß Beschluss der StVV vom 21. Juni 2004 ist das Gebiet "Mönchhanach II" als Wohnbaufläche herausgenommen.
- Ev-W-1: Zuwachs Wohnbaufläche (20.000 m²)
- Ev-W-2: Zuwachs Wohnbaufläche (24.000 m²)
- Ev-G-1: Zuwachs gewerbliche Fläche (10.000 m²)

Die laufenden Planungen (deren Einleitung zumindest beschlossen ist)

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

Teilplan Erbach:

- Eb-M-1: Zuwachs gemischte Fläche (33.000 m²)
- Eb-G-1: Zuwachs gewerbliche Fläche (23.000 m²)

Die laufende Planung "Pfarracker - 1. Änderung" (Erweiterung Wohnbaufläche) ist integriert bzw. berücksichtigt.

Teilplan Hattenheim:

- Ha-W-1: Zuwachs Wohnbaufläche (56.000 m²)
- Ha-GB-1: Fläche für die Feuerwehr (2.000 m²)

Mit der Stadt Oestrich-Winkel wird derzeit über einen gemeinsamen Sportplatz (Oestrich/ Hattenheim) verhandelt. Tendenziell ist dieser eher auf Oestricher Gemarkung anzusiedeln; daher fehlt eine entsprechende Darstellung im Vorentwurf des FNP von Eltville.

Die laufenden Planungen

- Parkplatz "Rheinallee"
 - Freizeitgelände "Rheinauen"
- sind integriert bzw. berücksichtigt.

Teilplan Martinthal:

- Mt-W-1 Zuwachs Wohnbaufläche (9.000 m²)

Die laufende Planung Satzung "Mittlerer Weg" ("Schlösschen") ist integriert bzw. berücksichtigt.

Teilplan Rauenthal:

- Rt-W-1 Zuwachs Wohnbaufläche (27.000 m²)

- Rt-W-2 Zuwachs Wohnbaufläche (10.000 m²)
- Rt-W-3 Zuwachs Wohnbaufläche (3.000 m²)
- Rt-W-4 Zuwachs Wohnbaufläche (17.000 m²)
- Rt-G-1 Zuwachs gewerbliche Baufläche (27.000 m²)
- Rt-G-2 Zuwachs gewerbliche Baufläche (2.000 m²)

Insgesamt weisen die im Vorentwurf enthaltenen Zuwachsflächen folgende Größen auf:

- Wohnbauflächen: 16,6 Hektar
- gemischte Bauflächen: 3,3 Hektar
- gewerbliche Bauflächen: 6,2 Hektar
- Flächen für Gemeinbedarf (Feuerwehr): 0,2 Hektar

Verfahren:

Im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit sind in jedem Stadtteil Informationsveranstaltungen vorgesehen.

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 jedermann wieder äußern.

Finanzielle Auswirkungen:

Begründung zur Nachhaltigkeit der Maßnahme:

Anlage(n):

- (1) 1 FNP Vorentwurf PlanzErkl
- (2) 2 FNP Vorentwurf Eltville
- (3) 3 FNP Vorentwurf Erbach
- (4) 4 FNP Vorentwurf Martinthal
- (5) 5 FNP Vorentwurf Rauenthal
- (6) 6 FNP Vorentwurf Hattenheim



Patrick Kunkel
Bürgermeister