



ELTVILLE AM RHEIN
WEIN-, SEIT- UND ROSENSTADT

Stadt Eltville am Rhein

Beschlussvorlage

Drucksache VL-592/2015

Datum: 16. Juni 2015

Aktenzeichen	III/2
Federführendes Amt	Stadtplanung, Bauberatung
Vorlagenerstellung	Claus-Jürgen Steins

Beratungsfolge	Termin
Magistrat	23. Juni 2015
Ausschuss für Stadtentwicklung	08. Juli 2015
Ortsbeirat Martinthal	16. Juli 2015
Stadtverordnetenversammlung	20. Juli 2015
Stadtverordnetenversammlung	14. Dezember 2015

Betreff:

Entwicklungssatzung Taunusstraße, Martinthal;

hier: Satzungsbeschluss

Beschlussvorschlag:

I.

Abwägung der im Rahmen des Aufstellungsverfahrens vorgebrachten Stellungnahmen der Behörden, sonstigen Träger öffentlicher Belange (TöB) und Öffentlichkeit:

1. Hessen Archäologie

Die Hinweise auf das "Rheingauer Gebück" und den Grabenverlauf werden zur Kenntnis genommen.

Die Genehmigungspflicht der Bodeneingriffe im Plangebiet ist in der Satzung als Hinweis aufgenommen und der Vorhabenträgerin zur Beachtung gegeben worden.

2. Landesamt für Denkmalpflege - Baudenkmale

Der Hinweis auf das "Rheingauer Gebück" wird zur Kenntnis genommen.

Die Genehmigungspflicht der Bodeneingriffe im Plangebiet ist in der Satzung als Hinweis aufgenommen und der Vorhabenträgerin zur Beachtung gegeben worden.

3. Kreisausschuss des RTK

- Brandschutz -

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Auswirkungen auf die Satzung haben sie nicht. Sie sind der Vorhabenträgerin zur Beachtung weitergeleitet worden.

- Bauaufsicht -

Vereinigung der Flurstücke: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und der Vorhabenträgerin zur Beachtung weitergegeben.

Baugrenze: Die Festsetzung der Baugrenze stellt die Fläche, die überbaut werden kann, dar. Innerhalb dieser Fläche kann der Baukörper geplant werden. Die Baugrenze gibt also lediglich einen Rahmen vor. Bauordnungsrechtliche Vorschriften (zum Beispiel Abstandsflächen) sind dabei nicht berücksichtigt. Sie obliegen der Projektplanung.

Der "Einschnitt" in der überbaubaren Fläche dient dem Ziel, den geplanten Baukörper zu gliedern, um so zu verhindern, dass er zu massiv wirkt.

Art der baulichen Nutzung, Grund- und Geschossflächenzahl: Es wird als städtebaulich nicht erforderlich gesehen, Art und Maß der baulichen Nutzung zu regeln (ausgenommen Trauf- und Firsthöhe sowie Geschossigkeit). Daher wird aufgrund der im Satzungsverfahren nach § 34 (5) BauGB gebotenen planerischen Zurückhaltung ("... können einzelne Festsetzungen ... getroffen werden.") auf entsprechende Festlegungen verzichtet.

Stellplätze außerhalb der Tiefgarage sind nicht vorgesehen.

- Eigenbetrieb Abfallwirtschaft -

Der Hinweis auf die erschließungstechnischen Voraussetzungen für Müllfahrzeuge wird zur Kenntnis genommen. Er ist der Vorhabenträgerin zur Beachtung weitergegeben worden.

- Untere Wasserbehörde -

Der Hinweis auf den Bachuferstreifen und die Genehmigungspflicht wird zur Kenntnis genommen. Der Schutzstreifen ist nunmehr (nach § 9 (1) 20 BauGB) festgesetzt. Die Genehmigungspflicht nach § 23 HWG ist als Hinweis in die Satzung aufgenommen und der Vorhabenträgerin zur Beachtung weitergegeben worden.

Mit Nachricht vom 05.06.15 hat die Untere Wasserbehörde geäußert, dass sie einer Bebauung innerhalb der überbaubaren Flächen - auch soweit der Schutzstreifen berührt ist - zustimmen wird.

4. Regierungspräsidium Darmstadt

Oberflächengewässer:

Die Hinweise auf das Überschwemmungsgebiet, auf §§ 76 ff. WHG und die Zuständigkeit der Unteren Wasserbehörde im Baugenehmigungsverfahren werden zur Kenntnis genommen.

Der Hinweis auf den Bachuferstreifen wird ebenfalls zur Kenntnis genommen. Der Schutzstreifen ist nunmehr (nach § 9 (1) 20 BauGB) festgesetzt. Die Genehmigungspflicht nach § 23 HWG ist als Hinweis in die Satzung aufgenommen und der Vorhabenträgerin zur Beachtung weitergegeben worden.

Mit Nachricht vom 05.06.15 hat die Untere Wasserbehörde geäußert, dass sie einer Bebauung innerhalb der überbaubaren Flächen - auch soweit der Schutzstreifen berührt ist - zustimmen wird.

Abwasser, anlagenbezogener Gewässerschutz:

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Sie sind der Vorhabenträgerin zur Beachtung weitergegeben worden.

5. Syna GmbH

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Sie sind der Vorhabenträgerin zur Beachtung weitergegeben worden.

6. Hermann Gehrig, Martinsthal

Aus stadtgestalterischen Gründen wird die Höhe von Einfriedungen in Eltville in Bebauungsplänen und Satzungen zum Innenbereich grundsätzlich auf maximal 1,50 m Höhe begrenzt. Gründe, die im vorliegenden Fall ein Abweichen davon rechtfertigen, sind nicht erkennbar.

Die Anregung wird daher nach Abwägung der privaten und öffentlichen Belange zurückgewiesen.

II.

Die Satzung "Taunusstraße" in der Fassung vom Juni 2015 und die Begründung hierzu (Anlage 2) werden beschlossen.

Sachverhalt:

Am nördlichen Ende der Taunusstraße in Martinsthal befindet sich ein Wohnhaus mit angegliederten Hallen. Dieser Komplex soll abgebrochen werden. Die neue Eigentümerin beabsichtigt, dort ein Mehrfamilienhaus mit 7 Wohnungen zu errichten.

Dem Vorhaben wurde im November 2014 im Magistrat grundsätzlich zugestimmt.

Da das Vorhaben in den Außenbereich hineinragt, sah die Bauaufsicht allerdings keine rechtliche Grundlage, das Projekt zu genehmigen. Sie empfahl daher eine Innenbereichssatzung, um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Zulässigkeit des Mehrfamilienhauses zu schaffen.

Die potentielle Bauherrin stellte danach einen entsprechenden Antrag zur Aufstellung einer Innenbereichssatzung an die Stadt. Da keine städtebaulichen Bedenken gegen das Vorhaben bestehen und Wohnraum geschaffen wird, beschloss der Magistrat am 10.02.15, das Verfahren zur Erstellung einer Innenbereichssatzung einzuleiten.

Im März/April 2015 wurde der Entwurf der Satzung öffentlich ausgelegt. Gegen die Satzung sind keine grundsätzlichen Bedenken geäußert worden. Daher wird vorgeschlagen, die Satzung zu beschließen.

Die hauptsächlichen Festsetzungen (überbaubare Fläche, Trauf- und Firshöhen) orientieren sich an der Projektplanung, wie sie der Verwaltung vorgelegt wurden und wie sie im Magistrat beraten wurden.

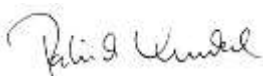
Hinweis:

Die in Beschlussziffer I durchlaufende Nummerierung entspricht den handschriftlich vermerkten Ziffern auf den zugehörigen Bezugsschreiben der Behörden, sonstigen TöB und Öffentlichkeit.

Finanzielle Auswirkungen:

Anlage(n):

- (1) Stellungnahmen der Behörden, sonstigen TöB und Öffentlichkeit
- (2) Satzung mit Begründung



Patrick Kunkel
Bürgermeister