



HEDDERNHEIMER KIRCHSTRASSE 10
60439 FRANKFURT AM MAIN
Tel. 069/ 78 88 28 069/789 63 90
Fax 069/789 62 46

info@planergruppeasl.de · www.planergruppeasl.de

PLANERGRUPPE ASL
HEDDERNHEIMER KIRCHSTRASSE 10 · 60439 FRANKFURT AM MAIN

ARCHITEKTUR · STADTPLANUNG · LANDSCHAFTSPLANUNG

Magistrat der Stadt Eltville
Gutenbergstraße 13

65343 Eltville

Stadt Eltville am Rhein				I
				II
25. Okt. 2021				III
				IV
b. R.	b. A.	i. StR.	+	V

EINGELANGEN
26. OKT 2021

SA

Frankfurt am Main, 22.10.2021
Unser Zeichen: S 821-21 Uh

Projekt: S 821-21 Bebauungsplan Weingut Baltasar Ress - Stadt Eltville am Rhein
hier: Antrag auf Fassung eines Aufstellungsbeschlusses

Sehr geehrte Damen und Herren,

die Planergruppe ASL wurde von der Stefan B. Ress KG Weinkellerei, Rheinallee 50, 65347 Eltville mit der Erstellung eines Bebauungsplanes beauftragt. Im Namen unseres Auftraggebers bitten wir die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Eltville um Einleitung des Bauleitverfahrens nach § 13 a BauGB bzw. um die Fassung eines Aufstellungsbeschlusses nach § 2 BauGB.

Geltungsbereich des Bebauungsplans:

Der ca. 0,8 ha große Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst die Flurstücke 39/4, 39/5, 40/1, 42/2, 42/3, 43/1, 44/1 tlw. und 130/81 tlw. in der Flur 19, Gemarkung Hattenheim (s. Anlagenplan-Geltungsbereich).

Planungsziel:

Die Stefan B. Ress KG Weinkellerei lagert derzeit ihre Flaschenbestände an mehreren, weit auseinanderliegenden, Standorten, was eine aufwendige, energie- und kostenintensive Logistik erfordert. Zur Verbesserung der betrieblichen Abläufe soll deshalb auf dem Gelände der Weinkellerei (Rheinallee 50 in Eltville - Hattenheim) ein zentrales Flaschen-Palettenlager sowie ein überdachtes Außenlager (s. Anlagenplan Architektenkonzept Freimuth BauConsult) errichtet werden. Im Zuge der Planung soll zudem eine Neuordnung der Stellplatzanlagen erfolgen.

Planungsrechtliche Hintergründe:

Das Bauvorhaben liegt im Geltungsbereich der Ergänzungs- und Klarstellungssatzung „Rheinwiesen“, Gemarkung Hattersheim, welche im Juli 2000 rechtskräftig geworden ist. Die Satzung weist das Baugrundstück als Gewerbegebiet aus. Nach Ansicht der Bauaufsichtsbehörde fügt sich das gewerbliche Planvorhaben nicht in die Umgebung ein, sodass die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich wird. Der Bebauungsplan wird in seinem Geltungsbereich die rechtsgültige Satzung ersetzen, in den nicht überplanten Bereichen bleibt sie unangetastet.

Das Plangebiet befindet sich in einem gesetzlich festgesetzten Überschwemmungsgebiet. Nach § 78 des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) können die Wasserbehörden bauliche Anlagen in Überschwemmungsgebieten, wenn bestimmte Voraussetzungen erfüllt sind, ausnahmsweise zulassen. Die Überprüfungen der Ruiz Rodrigues + Zeisler und Blank GbR, Ing.-Gemeinschaft für Wasserbau und Wasserwirtschaft, haben ergeben, dass aufgrund der vorgesehenen hochwasserangepassten Ständerbauweise und der Schaffung eines Ersatzretentionsvolumens die Voraussetzungen für eine Ausnahmegenehmigung gegeben sind.

Kostenübernahme

Die Stefan B. Ress KG Weinkellerei erklärt sich bereit die Kosten für die Erstellung des Bebauungsplanes und der erforderlichen Gutachten sowie etwaig anfallende Kosten für Erschließungsmaßnahmen zu tragen. Näheres hierzu kann im Rahmen eines städtebaulichen Vertrages geklärt werden.

Wie bitten Sie um Eingangsbestätigung und Mitteilung, wann das Anliegen in den Gremien beraten werden kann.

Mit freundlichen Grüßen

Planergruppe ASL



Ronald Uhle

Anlagen: Geltungsbereich – Lageplan Architektenentwurf