Stadt Rüdesheim am Rhein

B e s c h l u s s v o r l a g e

BeschlVlg 33/2026-2031

Amt: Bauamt	AZ: 60/BA	Rüdesheim am Rhein, 22.09.2026

Bauleitplanung der Stadt Rüdesheim am Rhein
1. Änderung des Bebauungsplans „Alberti- / Friedrichstraße“

Beschlussvorschlag

Die Stadtverordnetenversammlung:

1. nimmt die Unwirksamkeit der 1. Änderung des Bebauungsplans „Alberti- / Friedrichstraße“ (Anlage 1) zur Kenntnis.

und

2. sieht von einer Behebung des festgestellten Verfahrensfehlers der 1. Änderung des Bebauungsplans „Alberti- / Friedrichstraße“ ab.

und

3. Die Verwaltung wird beauftragt, die Unwirksamkeit der 1. Änderung des Bebauungsplans „Alberti- / Friedrichstraße“ öffentlich bekannt zu machen und die zuständigen übergeordneten Behörden entsprechend zu informieren.

Sachdarstellung

Im Rahmen einer verwaltungsinternen Prüfung wurde festgestellt, dass bei der Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplans „Alberti- / Friedrichstraße“ ein Verfahrensfehler aufgetreten ist. Die darin vorgenommenen Änderungen und Ergänzungen können daher keine Wirksamkeit entfalten.

Der ursprüngliche Bebauungsplan „Alberti- / Friedrichstraße“ (Anlage 2) ist davon nicht betroffen. Er gilt weiterhin und bildet die planungsrechtliche Grundlage für den Geltungsbereich. Grundsätzlich besteht die Möglichkeit, den festgestellten Fehler durch die Wiederholung der erforderlichen Verfahrensschritte zu beheben.

Der bisherige Investor für die Grundstücke im Plangebiet ist, wie der Stadtverordnetenversammlung bereits bekannt, zwischenzeitlich insolvent. Der Insolvenzverwalter bemüht sich derzeit um die Veräußerung der Grundstücke. In diesem Zusammenhang steht die Verwaltung regelmäßig mit Kaufinteressenten in Kontakt.

In den bisherigen Gesprächen hat sich wiederholt gezeigt, dass die bestehenden planungsrechtlichen Vorgaben häufig nicht mit den jeweiligen Entwicklungsvorstellungen der Interessenten vereinbar sind. Dies betrifft sowohl die Festsetzungen des ursprünglichen Bebauungsplans „Alberti- / Friedrichstraße“ als auch die mit der 1. Änderung vorgesehenen Regelungen. Es ist daher davon auszugehen, dass die planungsrechtlichen Vorgaben bei einer zukünftigen Entwicklung der Grundstücke erneut überprüft und gegebenenfalls an das konkrete Vorhaben eines neuen Eigentümers angepasst werden müssen.

Aus Sicht der Verwaltung ist es daher nicht sinnvoll, den Verfahrensfehler der 1. Änderung zu beheben und hierfür erneut personelle und finanzielle Mittel einzusetzen. Dies gilt insbesondere, da die Planung nach dem Verkauf der Grundstücke möglicherweise ohnehin an ein neues Vorhaben

angepasst werden muss. Die Verwaltung empfiehlt deshalb, zum jetzigen Zeitpunkt von einer Behebung des Verfahrensfehlers abzusehen.

Sobald für die Grundstücke ein konkretes Entwicklungskonzept vorliegt, kann geprüft werden, ob und in welchem Umfang eine Anpassung des Planungsrechts erforderlich ist.

Die Unwirksamkeit der 1. Änderung sollte öffentlich bekannt gemacht und den zuständigen übergeordneten Behörden mitgeteilt werden.

Die Verwaltung bittet um Beratung und Beschlussfassung.

Beratungsfolge	Termin	Beratungsaktion
Magistrat	12.10.2026	beschließend
Ortsbeirat Alt-Rüdesheim	19.11.2026	vorberatend
Planungs- und Umweltausschuss	24.11.2026	vorberatend
Stadtverordnetenversammlung	03.12.2026	beschließend

Finanzielle Auswirkungen:

Betrag:		Kostenstelle:		Sachkonto:	

Mitzeichnungen:	x	Nein		Amt 10		Amt 21		Amt 23		Amt 60		P-Rat		

gez. Amtsleitung	gez. Bürgermeister Stuckert

Anlage(n):

1.	Anlage 1: 1. Änderung des Bebauungsplans „Alberti- / Friedrichstraße“
2.	Anlage 2: Bebauungsplan „Alberti- / Friedrichstraße“