

## B e k a n n t m a c h u n g

### **4. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Rüdesheim am Rhein Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB,**

Aufgrund eines Verfahrensfehler wird die Öffentlichkeit erneut beteiligt und die Planunterlagen der 4. Änderung des Flächennutzungsplanes erneut ausgelegt. Wir möchten Daraufhinweisen, dass keine Änderungen an den offengelegten Unterlagen vorgenommen wurden.

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Rüdesheim am Rhein in ihrer Sitzung am 10.12.2020 den Aufstellungsbeschluss nach § 2 Abs 1 BauGB für die 4. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Rüdesheim am Rhein gefasst hat.

Die Stadtverordnetenversammlung hat des Weiteren am 08.12.2022 den ergänzenden Änderungen und Korrekturen zur 4. Flächennutzungsplanänderung zugestimmt.

Von der Änderung des Flächennutzungsplanes sind derzeit 22 verschiedene Teilbereiche des Stadtgebietes einschließlich der Stadtteile betroffen. Diese sind von 1 bis 22 durchnummeriert, wobei die Nummern 4 und 19 nicht mehr vergeben sind. Der Bereich 2 ist in die Bereiche 2a, 2b/4 und 2c gegliedert.

<b>Entfallende Darstellungen und Korrekturen</b>	
<b>Gemarkung Rüdesheim</b>	<p><b>Änderungsbereich 2a „Bahntunnel“:</b> Streichung der im gültigen Flächennutzungsplan dargestellten Trasse für einen Eisenbahntunnel.</p> <p><b>Änderungsbereich 6 „Korrektur Naturschutzgebiet“</b> Korrektur/Streichung der fehlerhaften Signatur „N“ für Naturschutzgebiet im Bereich des Grundstückes Niederwalddenkmal.</p>
<b>Änderungen innerhalb des Bestandes</b>	
<b>Gemarkung Rüdesheim</b>	<p><b>Änderungsbereich 3 „Seniorenwohnungen“</b> Änderung der bisherigen gemischten Baufläche im Bereich des Bebauungsplanes „Am Bienengarten“ in eine zukünftige Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung Seniorenwohnungen und -dienstleistungen.</p> <p><b>Änderungsbereich 7 „Mobiler Weinstand“</b> Die Zweckbestimmung „Parkanlage“, der im bisher gültigen Flächennutzungsplan dargestellten Grünfläche wird durch textliche Ergänzung erweitert.</p> <p><b>Änderungsbereich 8 „MI Kirchstraße“</b> Berichtigung der Darstellung des Grundstückes Kirchstraße 7 Central-Hotel, des ehemaligen Katasteramtes sowie des ehemaligen Staatsweingutes als Gemeinbedarfsfläche. Korrektur in Mischbaufläche „M“ notwendig.</p>

**Änderungsbereich 9 „W- Hugo-Asbach-Straße“**

Änderung des bisher als Grünfläche ausgewiesenen Eckgrundstückes Hugo-Asbach-Straße 59a, Gemarkung Eibingen, Flur 10, Flurstück 255/7 als Wohnbaufläche.

**Änderungsbereich 10 „Parkplatz an der Abtei“**

Das bisher als Wegefläche ausgewiesene Grundstück der Abtei St. Hildegard, Gemarkung Eibingen, Flur 13, Flurstück 179/1 ist als Verkehrsfläche „Parkplatz“ und im oberen Teil als landwirtschaftliche Fläche auszuweisen.

**Änderungsbereich 12**

**„Wasserpumpstation“**

Korrektur des Grundstücks Gemarkung Rüdesheim, Flur 32, Flurstück 147/2 (Wasserpumpstation Am Eibinger Tor) von derzeit Wohnbaufläche in Fläche für Ver- und Entsorgungsanlagen (hier: Wasserversorgung)

**Änderungsbereich 13/14 „HW-Station Jakobstal. & Markt“**

Ergänzung im Bereich Rheinstraße/Steingasse, Gemarkung Rüdesheim, Flur 19, Flurstück 148/7 um den Eintrag Ver- und Entsorgungsanlage (hier: Hochwasserpumpstation Jakobstal) sowie im Bereich Rheinstraße/ Markt auf den Grundstücken, Gemarkung Rüdesheim, Flur 18, Flurstücke 517/84 und 523/229 um den Eintrag Ver- und Entsorgungsanlagen (hier: Hochwasserpumpstation Markt).

**Änderungsbereich 15**

**„Regenüberlaufbauwerk“**

Ergänzung im Bereich Geisenheimer Straße/Schwarzkreuzer Weg, Gemarkung Rüdesheim, Flur 14, Flurstück 201/2 um den Eintrag Ver- und Entsorgungsanlage (hier: Regenüberlaufbauwerk RÜB 83).

**Änderungsbereich 20 „Parkplatz a.d. ehem. Rheinhalle“**

Das ehem. Rheinhallenareal an der Geisenheimer Straße 22 soll zusammen mit dem westlich gelegenen Parkplatz zu einem Entréebereich entwickelt werden. Umwandlung der Verkehrsfläche „P“ in Mischgebiet „M“.

**Änderungsbereich 22 „Dreimädelhof / Altes Klärwerk“**

	<p>Östlich der Stadtgrenze Geisenheim und der Kernstadt Rüdesheim am Rhein soll der bisherige Sportplatz südlich der Kastanienallee in der Darstellung entfallen und wird als Grünfläche „Park“ dargestellt. Der Bereich mit dem Gebäude des alten Klärwerks soll erhalten und umgenutzt werden, eine Darstellung als Grünfläche „Wassersport“ und für Gastronomie soll erfolgen. Der Teilbereich des Dreimädelhof nördlich der Kastanienallee soll als gemischte Baufläche „M“ dargestellt werden.</p>
<b>Gemarkung Assmannshausen</b>	<p><b>Änderungsbereich 16/17 „Ehemalige Grundschule“</b>          Änderung der bisher als Gemeinbedarfsfläche Grundschule Assmannshausen dargestellten Fläche in zukünftig „M“ gemischte Baufläche sowie Änderung bzw. Korrektur des bisher als Gemeindebedarfsfläche ausgewiesenen Nachbargrundstücks zur Grundschule Assmannshausen (Flur 17, Flst. 11/2) in zukünftig „W“ Wohnbaufläche.</p>
<b>Gemarkung Aulhausen</b>	<p><b>Änderungsbereich 21 „Sportplatz Mühlberg“</b>          Änderung des bisher als Verkehrsfläche ausgewiesenen Bereichs nördlich des Ortszentrums im Bereich der Feuerwehr und des Sportplatzes mit Vereinsheim (Flur 15, Flurstück 95/1). Das Vereinshaus soll für den Gemeindebedarf mit der Zweckbestimmung „soziale Zwecke“ dargestellt werden.          Der Sportplatz, der Spielplatz, die Feuerwehr und der vorhandene Parkplatz sollen ebenfalls als Fläche für den Gemeinbedarf dargestellt werden. Dabei werden den einzelnen Nutzungen keine fest abgegrenzten Flächenanteile zugewiesen.</p>
<b>Gemarkung Presberg</b>	<p><b>Änderungsbereich 18 „Gemeindebedarfsflächen Presberg“</b>          Änderung der bisher als Gemeinbedarfsfläche ausgewiesenen früheren Schulgrundstückes, Schulstraße 2 in zukünftige „Gemischte Baufläche „M““. Zudem wird die dargestellte Gemeindebedarfsfläche für Schule und Feuerwehr zwischen der Rheingaustraße und der Straße der Patengemeinde Oingt vergrößert.</p>
<b>Rücknahme von Darstellungen</b>	
<b>Gemarkung Rüdesheim</b>	<p><b>Änderungsbereich 1 „Gerätehallen“:</b>          Nördlich des Friedhofs von Rüdesheim am Rhein, östlich der Taunusstraße/ Höhe Hugo-Asbach-Straße, soll die bisherige Darstellung einer Mischbaufläche (M) in eine Fläche für Landwirtschaft mit der</p>

	Zweckbestimmung „Gerätehallen“ geändert werden.
<b>Neuausweisung</b>	
<b>Gemarkung Rüdesheim</b>	<p><b>Änderungsbereich 2b/4 „Römerhang“:</b> Umwandlung der Grünfläche nordwestlich zwischen den Straßen Am Römerhang, Theodor-Heuss-Straße, Friedrichstraße und Adolf-Kolping-Straße in eine zukünftige Wohnbaufläche sowie Umwandlung einer Teilfläche südöstlich des Gebietes „Römerhang“ in eine Gemeinbedarfsfläche „KITA“ Friedrichstraße/Theodor-Heuss-Straße.</p> <p><b>Änderungsbereich 2c „GE Fürstbischof-Rudolf-Str.“</b> Umwandlung der Grünfläche südlich der Fürstbischof-Rudolf-Straße als gewerbliche Fläche.</p> <p><b>Änderungsbereich 5 „Ge Europastraße“</b> Die bisher als Grünfläche, mit der Zweckbestimmung Kleingärten ausgewiesene Fläche, östlich der Europastraße und südlich der B 42, einschließlich der bisherigen Trasse zur Verlegung der B 42 südlich des Gewerbegebietes Europastr. und den Straßen Auf der Lach sowie An der Weißburg soll zukünftig als Erweiterungsfläche für Gewerbe „G“ bzw. Verkehrsfläche ausgewiesen werden. Im Rahmen dieser Änderung soll zudem der südwestlich gelegene Sportplatz in die Kastanienallee verlegt werden.</p> <p><b>Änderungsbereich 11 „Waldkindergarten“</b> Änderung einer Teilfläche des „Waldgrundstückes“ auf der Windeck, Flur 4, Flurstück 8/4 in zukünftige Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „Kindertagesstätte“ dargestellt.</p>

(siehe Anlage 1).

Informationen zu den umweltrelevanten Aspekten sowie den Umweltauswirkungen der Planung und deren Wechselwirkungen sind im Umweltbericht beschrieben und bewertet. Darüberhinausgehende Arten umweltbezogener Informationen sind keine verfügbar.

Aus der frühzeitigen Beteiligung gemäß § 3 Absatz 1 und § 4 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) liegen folgende umweltbezogene Stellungnahmen vor:

<b>Regierungspräsidium Darmstadt vom 19.10.2022</b>	
- <b>Obere Naturschutzbehörde</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ Schutzgebiete der naturschutzfachlichen Vorbehalte</li> </ul>
- <b>Obere Boden- und Wasserbehörde</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ Schutzgebiete</li> <li>○ Altlasten</li> <li>○ Vorsorgender Bodenschutz</li> </ul>

	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ Oberflächengewässer, Überschwemmungsgebiete</li> <li>○ Abwasser und Abfallwirtschaft</li> </ul>
- <b>Obere Immissions-schutzbehörde</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ Lärmeinwirkungen</li> <li>○ Gewerbe- und Freizeitlärm</li> </ul>
- <b>Bergaufsicht</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ Bergbauliche Belange</li> </ul>
- <b>Kampfmittelräumdienst</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ Erfordernis von Kampfmitteluntersuchungen</li> </ul>
<b>Rheingau-Taunus-Kreis vom 17.10.2022</b>	
- <b>Untere Wasserbehörde</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ Oberflächengewässer, Überschwemmungsgebiete</li> </ul>
<b>Zweckverband Welterbe Oberes Mittelrheintal vom 14.10.2022</b>	
	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ Lage im Welterbegebiet (Pufferzone)</li> </ul>

Der Entwurf der 4. Änderung zum Flächennutzungsplan wird einschließlich der textlichen Festsetzungen, der Begründung und des darin enthaltenden Umweltberichtes sowie den bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen gemäß § 3 Absatz 2 BauGB in der Zeit von:

**Freitag, den 31.03.2023 bis einschließlich Dienstag, den 02.05.2023**

während der Servicezeiten von montags bis freitags von 08.00 Uhr bis 12.00 Uhr sowie dienstags und donnerstags von 14.00 Uhr bis 16.00 Uhr im Rathaus Rüdesheim am Rhein, Markt 16, 65385 Rüdesheim am Rhein, Zimmer 302 / 3tes Obergeschoss zur allgemeinen Einsichtnahme für jedermann erneut öffentlich ausgelegt.

Die Öffentlichkeit kann sich während der genannten Frist im Rathaus der Stadt Rüdesheim am Rhein, Markt 16, 65385 Rüdesheim am Rhein über die wesentlichen Auswirkungen der Planung informieren und zur Planung äußern. Die Planunterlagen sind zudem während der Auslegungsfrist auf der städtischen Homepage unter der Rubrik „Bauen Planen“ – „Offenlegung nicht rechtskräftiger Bebauungspläne und Flächennutzungspläne“ <https://www.stadt-ruedesheim.de/seite/328003/offenlegung-nicht-rechtskr%C3%A4ftiger-bebauungspl%C3%A4ne-und-fl%C3%A4chennutzungspl%C3%A4ne.html> einsehbar.

Während der Auslegungsfrist können Stellungnahmen und Anregungen zu den Planentwürfen vorgebracht werden. Die Mitarbeiter des Stadtbauamtes stehen für Erklärungen und Erläuterungen zur Verfügung.

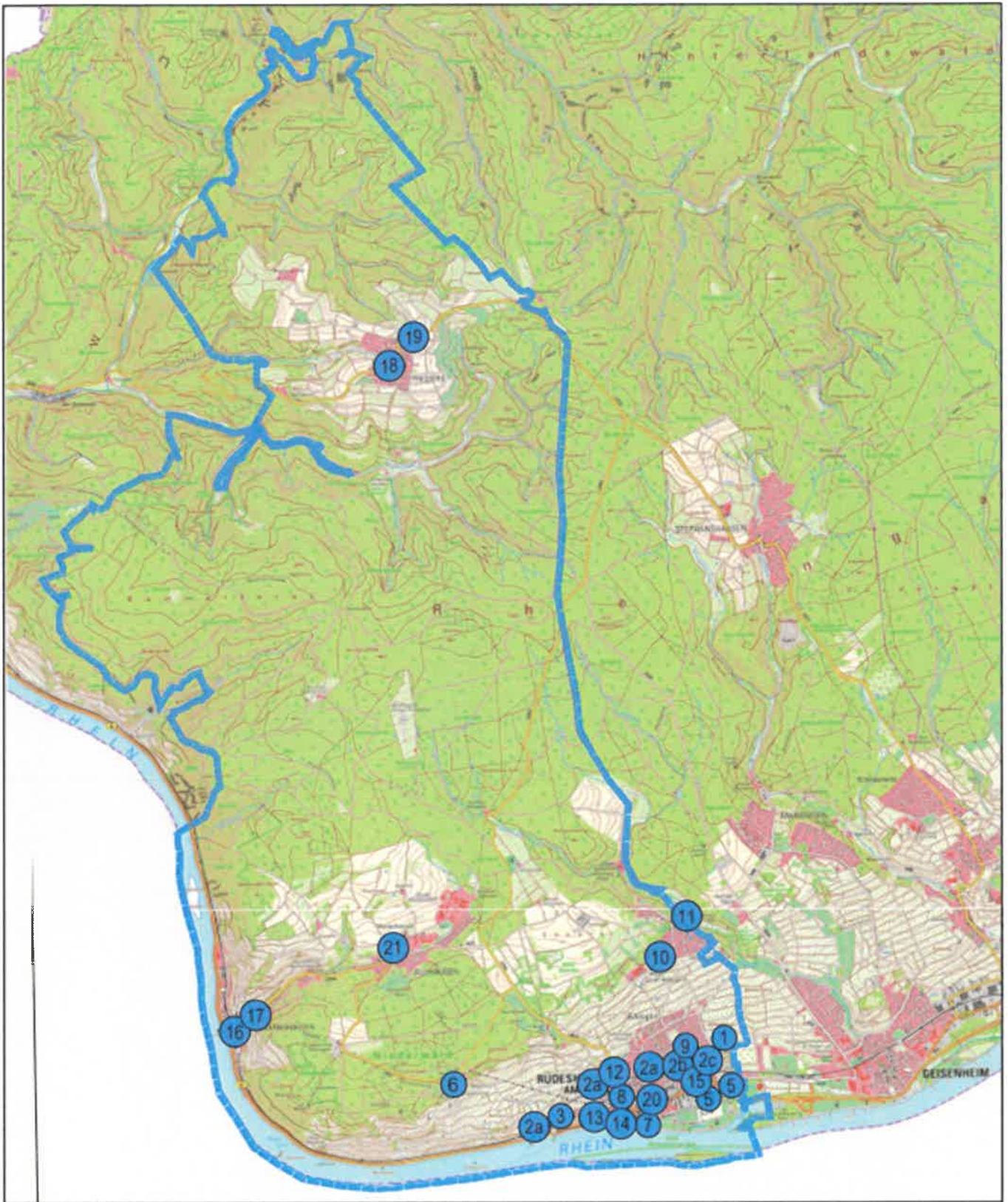
Wir weisen darauf hin,

- dass Stellungnahmen und Anregungen, die im Verfahren der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung nicht rechtzeitig abgegeben worden sind, bei der Beschlussfassung unter den Voraussetzungen des § 4a Abs. 6 BauGB unberücksichtigt bleiben können und
- dass eine Vereinigung im Sinne des § 4 Absatz 3 Satz 1 Nummer 2 des Umwelt-Rechtsbehelfsgesetzes in einem Rechtsbehelfsverfahren nach § 7 Absatz 2 des Umwelt-Rechtsbehelfsgesetzes gemäß § 7 Absatz 3 Satz 1 des Umwelt-Rechtsbehelfsgesetzes mit allen Einwendungen ausgeschlossen ist, die sie im Rahmen der Auslegungsfrist nicht oder nicht rechtzeitig geltend gemacht hat, aber hätte geltend machen können.

Rüdesheim am Rhein, 20.03.2023

Der Magistrat

  
Klaus Zapp  
Bürgermeister



**Anlage 1:** Übersichtsplan des Vorentwurfs zur 4.Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Rudesheim am Rhein.

Abb.: Übersichtsplan des Vorentwurfs zur 4.Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Rudesheim am Rhein.