

Fragen der Fraktion BÜNDNIS 90/Die GRÜNEN

Anfrage zur Gemeinderatssitzung am 26.03.2026 zum Bebauungsplan Darstein

Sehr geehrter Herr Bürgermeister Mansky,

wir haben einige Fragen zum TOP 5 der Gemeinderatssitzung am 26.03.26 „Bebauungsplan Erweiterung Hotel Darstein“, die wir bitten, schriftlich und umfassend zur Gemeinderatssitzung zu beantworten:

SACHVERHALT:

Der Gemeinderat Altrip hatte in seiner Sitzung am 23.03.2023 beschlossen, dass der Bebauungsplan „Erweiterung Hotel Darstein“ zu einem vorhabenbezogenen Bebauungsplan geändert wird. Die damalige Begründung der Verwaltung war:

„Bei einem vorhabenbezogenen Bebauungsplan erstellt die Gemeinde einen Bebauungsplan für ein ganz konkretes Vorhaben eines Privaten (Vorhabenträger). Es unterscheidet sich nur insoweit vom normalen Bebauungsplanverfahren, dass der Vorhabenträger die Kosten des Verfahrens vollständig zu tragen hat, einen Vorhaben- und Erschließungsplan vorlegen muss und mit diesem neben dem Bebauungsplan ein Durchführungsvertrag geschlossen wird. Vorteil für die Gemeinde ist neben der Kostentragung, dass die Gemeinde über den Durchführungsvertrag dem Vorhabenträger einige rechtliche Vorgaben auferlegen kann, die bei einem normalen Bebauungsplan nicht möglich wären.“

Nun hat die Verwaltung im Schulterschluss mit dem Vorhabenträger im laufenden Verfahren das Verfahren wieder in einen Angebotsplan zurückgeändert, ohne dies dem Gemeinderat rechtzeitig zur Abstimmung vorzulegen oder auch nur darüber zu informieren. Wir sehen in der Verfahrensänderung viele Nachteile für die Ortsgemeinde und auch für die Bürger*innen Altrips, deshalb haben wir folgende

FRAGEN DAZU:

1. Welche Vorteile hat die Gemeinde Altrip im neuen Verfahren gegenüber dem vorhabenbezogenen Bebauungsplanverfahren, in dem 1. der Vorhabenträger alle Kosten des Verfahrens zu tragen hat, 2. die Gemeinde über einen Durchführungsvertrag Einfluss nehmen kann und 3. ein Wechsel des Vorhabenträgers nur mit Zustimmung der Gemeinde möglich wäre?

Da die Hotelbetreiberin kein konkretes Vorhaben mehr verfolgt, sondern lediglich einen geänderten Rahmen für künftige Entwicklungen benötigt, ist eine grundlegende Voraussetzung für einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan weggefallen (es gibt kein Projekt mehr). Daher war aus

rechtlicher Sicht der Wechsel zurück zu einem Angebotsbebauungsplan erforderlich.

Die Kostentragung ist durch eine entsprechende Kostenübernahmeerklärung seitens der Hotelbetreiberin jedoch weiterhin sichergestellt. Zudem wird ein städtebaulicher Vertrag geschlossen werden, der weitere Fragen regelt. Auch hat die Ortsgemeinde Altrip als Herrin des Verfahrens jederzeit Einfluss auf den Bebauungsplan. Richtig ist indes, dass ein Wechsel der Hotelbetreiberin nicht mehr der Zustimmung der Ortsgemeinde bedarf. Seitens der Ortsgemeinde besteht jedoch auch kein konkretes Interesse an einer bestimmten Betreiberin, sondern das städtebauliche Interesse besteht darin, den Hotelstandort nachhaltig zu sichern und einen „lost place“ in dem Gebiet zu verhindern.

2. Welche Kosten sind der Gemeinde Altrip (oder der VG Rheinauen) bisher seit Beginn der Planungen (2018?) entstanden, wir meinen hier auch ausdrücklich Kosten in Vorleistungen (die vielleicht irgendwann erstattet würden). Wir bitten um eine konkrete Aufstellung aller externen Kosten für

1. Planungskosten (Architekten und Ingenieurbüros)
2. Vermessungs- und Rechtskosten: Vermessungsarbeiten und rechtliche Begleitung
des Verfahrens
3. Alle Gutachten
4. Verfahrenskosten

Aufgrund der bestehenden und gelebten Kostenübernahmeerklärung der Hotelbetreiberin sind der Gemeinde Altrip ebenso wie der Verbandsgemeinde Rheinauen bisher keine Kosten entstanden.

3. Wir bitten um die Vorlage des schriftlichen Vertrages, dem zu entnehmen ist, dass der Vorhabenträger (durch alle Verfahrenswechsel hindurch!) die o.g. Kosten übernimmt bzw. bereits übernommen hat (wie von Seiten der Verwaltung in der BauAusschusssitzung vom 19.3. mündlich in den Raum gestellt wurde).

Aktuell besteht noch kein entsprechender Vertrag, sondern lediglich eine einseitige Kostenübernahmeerklärung der Hotelbetreiberin. In diese kann aus Vertraulichkeitsgründen außerhalb des Ratsinformationssystems Einsicht gewährt werden.

4. Warum wurde dem Gemeinderat Altrip die Verfahrensänderung nicht wie 2023 VOR der Verfahrensänderung zur Abstimmung vorgelegt?

Aus zeitlichen Gründen ist von einer gesonderten Befassung des Gemeinderats diesmal Abstand genommen worden. Die Verfahrensänderung

ist noch nicht beschlossen, sondern Gegenstand des jetzt anstehenden Billigungs- und Auslegungsbeschlusses. Die Ausarbeitung des Entwurfs dafür ist hingegen Sache der laufenden Verwaltung, wofür ein Gemeinderatsbeschluss nicht erforderlich ist.

5. In der BauAusschusssitzung vom 19.3. schilderte Bürgermeister Fassott, dass er mit einem Anwalt telefoniert habe, um zu klären, ob der Wechsel vom vorhabenbezogenen BBP zu einem Angebotsplan rechtlich unbedenklich ist. Wir bitten um ein schriftliches anwaltliches Kurzgutachten darüber, ob der Verfahrenswechsel im laufenden Verfahren rechtskonform ist, um Schaden von der Gemeinde wegen möglicher Klagen abzuwenden.

Der Bitte ist nachgekommen worden. Das entsprechende Rechtsgutachten liegt bei.

Vielen Dank und mit freundlichen Grüßen

Imke Krüger