



ELTVILLE AM RHEIN
WEIN-, SEKT- UND ROSENSTADT

Stadt Eltville am Rhein

Beschlussvorlage

Drucksache VL-28/2026

Datum: 20. Mai 2026

Aktenzeichen	09.511.03:107
Federführendes Amt	Stadtplanung
Vorlagenerstellung	Claus-J. Steins

Beratungsfolge

Termin

Magistrat	26. Mai 2026
Ausschuss für Stadtentwicklung und Nachhaltigkeit	10. Juni 2026
Ortsbeirat Martinthal	10. Juni 2026
Ortsbeirat Rauenthal	17. Juni 2026
Stadtverordnetenversammlung	22. Juni 2026

Betreff:

Bebauungsplan Nr. 107 "Kloster Tiefenthal", Martinthal/Rauenthal, in Verbindung mit der Teiländerung des Flächennutzungsplans
- Satzungs-/Feststellungsbeschluss

Beschlussvorschlag:

Der Stadtverordnetenversammlung wird folgende Beschlussfassung empfohlen:

I.

Abwägung der Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange:
- Anlagen 1 und 2 -

II.

Die 28. Teiländerung des Flächennutzungsplanes im Bereich "Kloster Tiefenthal" in der Fassung vom April 2026 (Anlage 3) und die Begründung einschließlich Umweltbericht hierzu (Anlagen 4 und 8) werden beschlossen.

III.

Der Bebauungsplan Nr. 107 "Kloster Tiefenthal" in der Fassung vom April 2026 (Anlagen 5 und 6) wird als Satzung und die Begründung einschließlich Umweltbericht hierzu (Anlagen 7 und 8) beschlossen.

Sachverhalt:

Die StVV beschloss im Juli 2021, das Verfahren für einen Bebauungsplan für den Bereich des ehemaligen Klosters Tiefenthal und der südlich anschließenden Grundstücke bis zur bebauten Ortslage von Martinthal einzuleiten (VL-81/2021).

Im Dezember 2023 wurde das Plangebiet aufgesplittet und den städtebaulichen Konzepten für die Bereiche Kloster Tiefenthal und nördlich der Aral-Tankstelle in Martinthal zugestimmt (VL-51/2023). Der Bebauungsplan „An der B 260“, der diesen südlichen Teil des ehemals gesamten Geltungsbereichs abbildet, ist seit Mai 2025 in Kraft.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 1 BauGB) fand im Juli und August 2024 statt. Die Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange erfolgte gleichzeitig.

Die StVV hat im Dezember 2025 die Entwürfe der Bauleitpläne gebilligt und die zweite Stufe der Beteiligung beschlossen (VL-91/2025).

Die förmliche Beteiligung der Öffentlichkeit hat gemäß § 3 Abs. 2 BauGB stattgefunden. Sie fand im Januar/Februar 2026 statt. Die Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange wurden parallel beteiligt.

Alle Stellungnahmen wurden - wie aus den Anlagen 1 und 2 ersichtlich - gewürdigt und behandelt. Grundsätzliche Bedenken konnten ausgeräumt werden. Wenn im Verfahren Beteiligte sich nicht geäußert haben, kann davon ausgegangen werden, dass die von diesen Beteiligten wahrzunehmenden Belange durch die vorliegende Bauleitplanung nicht berührt werden.

Seitens der Öffentlichkeit wurden im Rahmen deren Beteiligungen keine Stellungnahmen vorgetragen.

Da die in der zweiten Stufe vorgebrachten Anregungen insgesamt kein erneutes Beteiligungsverfahren begründen, kann der Bebauungsplan und die Teiländerung des Flächennutzungsplans von der Stadtverordnetenversammlung beschlossen werden.

Die Teiländerung des Flächennutzungsplans ist anschließend dem Regierungspräsidium Darmstadt zur Genehmigung vorzulegen.

Mit den Entwürfen wurde im Dezember 2025 auch ein städtebaulicher (Vor-)Vertrag beschlossen (VL-95/2025). Der endgültige städtebauliche Vertrag wird den Gremien vorgelegt, sobald eine konkrete, mit der Stadt abgestimmte Nutzung auf dem Gelände des ehemaligen Klosters feststeht.

Der Planung liegen zahlreiche Gutachten zugrunde:

- Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag
- Schallgutachten
- Verkehrsuntersuchung
- Wasserkonzept
- Baumgutachten
- Kampfmittelsondierung

Diese sind nicht Bestandteil der Beschlussfassung. Sie können aber - auf Wunsch - den MandatsträgerInnen zur Verfügung gestellt werden.

Im Zusammenhang mit der vorliegenden Planung und dem avisierten Bau eines Lebensmittelmarktes nördlich der Aral-Tankstelle (Bebauungsplan „An der B 260“) stehen umfangreiche Änderungen in der Verkehrsregelung und den -anlagen zwischen Kloster Tiefenthal und dem derzeitigen Ortseingang an. So wird ein ordnungsgemäßer Geh-/Radweg auf der östlichen Seite gebaut, ein Linksabbiegestreifen zum Supermarkt eingerichtet und die Ortsdurchfahrt verschoben werden (wodurch

die Höchstgeschwindigkeit reduziert werden kann). Außerdem ist eine Bushaltestelle in Höhe Kloster Tiefenthal vorgesehen. Die erforderlichen Abstimmungen der Stadt mit Hessen Mobil und den Investoren sind in den kommenden Monaten geplant.

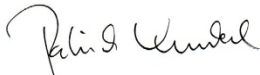
Finanzielle Auswirkungen (Kostenstelle, Haushaltsansatz, Fördermittel) / Bemerkung der Kämmerei:
entfällt

Begründung zur Nachhaltigkeit der Maßnahme:

Nachhaltige Stadtentwicklung durch Nachnutzung bestehender Gebäude für soziale Einrichtungen; Schaffung von Wohnraum

Anlage(n):

- (1) Abwägung 1
- (2) Abwägung 2
- (3) Teiländerung FNP Beschluss
- (4) Teiländerung FNP Kloster Tiefenthal Begründung
- (5) Zeichnung Beschluss
- (6) Textl. Fests. Beschluss
- (7) Begründung
- (8) Umweltbericht


Patrick Kunkel
Bürgermeister