

ELTVILLE AM RHEIN
WEIN-, SEKT- UND ROSENSTADT

Stadt Eltville am Rhein

Beschlussvorlage

Drucksache VL-31/2026

Datum: 20. Mai 2026

Aktenzeichen	09.511.03:104
Federführendes Amt	Stadtplanung
Vorlagenerstellung	Claus-J. Steins

Beratungsfolge	Termin
Magistrat	26. Mai 2026
Ausschuss für Stadtentwicklung und Nachhaltigkeit	10. Juni 2026
Ortsbeirat Eltville	18. Juni 2026
Stadtverordnetenversammlung	22. Juni 2026

Betreff:

Bebauungsplan „Erbacher Straße I“, Eltville

- Entwurfsbeschluss und Beschluss zur Beteiligung nach § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB

Beschlussvorschlag:

Der Stadtverordnetenversammlung wird folgende Beschlussfassung empfohlen:

Dem Entwurf des Bebauungsplans „Erbacher Straße I“ in der Fassung vom Mai 2026 gemäß Anlagen 2 und 3 sowie der Begründung (Anlage 4) wird zum Zweck der Beteiligung nach § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB (Veröffentlichung im Internet und öffentliche Auslegung sowie Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange) zugestimmt.

Sachverhalt:

Die Stadtverordnetenversammlung (StVV) beauftragte im Februar 2023 den Magistrat, den Aufstellungsbeschluss für einen Bebauungsplan vorzulegen, der außer dem Flurstück 31/13 (Im Kappelhof) auch den nördlich angrenzenden Weinberg und das Gelände des Freibades einschließlich des Parkplatzes umfasst (siehe Beschlüsse zu VL-63/2022 und FA-2/2023). Die StVV beschloss dann im März 2023, den Bebauungsplan „Erbacher Straße I“ neu aufzustellen (VL-31/2023).

Der Bebauungsplan „Erbacher Straße I“ ist seit 1994 in Kraft. Die damalige Planaufstellung diente dem Ziel, das Frei- mit einem Hallenbad zu kombinieren. Die Pläne zerschlugen sich damals.

Der Geltungsbereich umfasst das Freibad sowie die angrenzenden Parkplätze im Norden und Osten.

Der Geltungsbereich der Neuaufstellung erweitert die vorgenannten Flächen um den oben genannten Teil des Gewerbegebietes „Kappelhof“ und das Grundstück der Tagungsstätte der Bundesbank. Dieses liegt derzeit im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Nikolausstraße“. Das Gebäude soll in nächster Zeit umgebaut und saniert werden. Dies erfordert, dass die planungsrechtlichen Bestimmungen (insbesondere die überbaubare Fläche) angepasst werden.

Der Vorentwurf des vorliegenden B-Plans wurde im Januar 2024 den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange zur Stellungnahme vorgelegt.

Im Januar/Februar 2026 konnte sich die Öffentlichkeit in einer ersten Stufe („Frühzeitige Beteiligung“) informieren und zu der Planung äußern.

Grundsätzliche Bedenken gab es nur hinsichtlich der Neuausweisung eines Mischgebietes in der Straße „Im Kappelhof“ (siehe Stellungnahme der Industrie- und Handelskammer). Die Bedenken sind ausgeräumt: Das Mischgebiet ist zu einem Gewerbegebiet geändert.

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

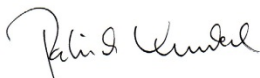
Begründung zur Nachhaltigkeit der Maßnahme:

Durch den Bau eines Parkdecks wird Zielverkehr in den Stadtkern vermieden. Außerdem können großflächige Park- in Grünflächen umgewandelt werden.

Durch die Schaffung von gewerblichen Baumöglichkeiten in zentraler städtischer Lage wird der Außenbereich geschont (Vorrang der Innenentwicklung).

Anlage(n):

- (1) Stellungnahmen
- (2) Zeichnung Entwurf
- (3) Textliche Festsetzungen
- (4) Begründung Entwurf


Patrick Kunkel
Bürgermeister