



ELTVILLE AM RHEIN  
WEIN-, SEKT- UND ROSENSTADT

## Stadt Eltville am Rhein

### Beschlussvorlage

### Drucksache VL-155/2021

Datum: 11. November 2021

Aktenzeichen	
Federführendes Amt	Stadtplanung, Bauberatung
Vorlagenerstellung	Claus-J. Steins

#### Beratungsfolge

#### Termin

Magistrat	16. November 2021
Ausschuss für Stadtentwicklung	01. Dezember 2021
Ortsbeirat Eltville	09. Dezember 2021 Die Sitzung ist ausgefallen!
Stadtverordnetenversammlung	13. Dezember 2021
Ortsbeirat Eltville	17. Februar 2022

#### **Betreff:**

Bebauungsplan „Gutenbergstraße“, Eltville

- Änderung im Bereich des Zentralen Omnibusbahnhofs

#### **Beschlussvorschlag:**

1. Der Bebauungsplan "Gutenbergstraße" ist gemäß §§ 2ff BauGB zu ändern.

Der Geltungsbereich der Änderung liegt in der Flur 42 der Gemarkung Eltville und wird umgrenzt

- im Norden durch den Bahnhof,
- im Osten durch die Grünanlage Mälzereiweg,
- im Süden durch die Anwesen Bahnhofstraße 5, Gutenbergstraße 28 und Gutenbergstraße 30,
- im Westen durch das Anwesen Wilhelmstraße 13.

Ziel und Zweck der Änderung: Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen, den Zentralen Omnibusbahnhof (ZOB) neu zu gestalten.

Der Bebauungsplan wird im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB geändert.

2. Dem Entwurf des Bebauungsplans „Gutenbergstraße – 9. Änderung“ in der Fassung vom Oktober 2021 wird zum Zweck der öffentlichen Auslegung zugestimmt.

#### **Sachverhalt:**

Die Stadtverordnetenversammlung beschloss im September 2020 den Entwurf zur Umgestaltung des Zentralen Omnibusbahnhofs (VL-103/2020).

Im Rahmen der Abstimmung der Genehmigungsplanung für den ZOB hat die Untere Bauaufsichtsbehörde mitgeteilt, dass sie die Planungen der Stadt als nicht vereinbar mit den derzeitigen Festsetzungen des Bebauungsplans "Gutenbergstraße" hält. Diese sehr überraschende enge Auslegung begründet die Bauaufsicht insbesondere damit, dass die Errichtung von Gebäuden nicht vorgesehen sei.

Die Hessische Bauordnung greift zwar grundsätzlich nicht im öffentlichen Raum. Im Gegensatz zu Verkehrsanlagen im engeren Sinne (Parkplätze, Straßen etc.) sind Gebäude jedoch genehmigungsbedürftig.

Für den weiteren Fortschritt des Projektes ist es daher notwendig, den Bebauungsplan „Gutenbergstraße“ teilweise zu ändern – im Interesse des Zeitplans, der einen Baubeginn im Sommer 2022 vorsieht, möglichst rasch.

Der B-Plan ist im entsprechenden Bereich derzeit „einfach“, weil er kein Maß der baulichen Nutzung und keine überbaubare Fläche vorsieht. Durch die Änderung wird er „qualifiziert“. Der Vorteil liegt darin, dass Vorhaben (somit auch das Gebäude) dann „genehmigungsfreigestellt“ sind. Dies führt zu einem Zeitgewinn, da die Bauaufsichtsbehörde nicht mehr prüfen und genehmigen muss.

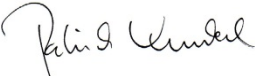
**Finanzielle Auswirkungen (Kostenstelle, Haushaltsansatz, Fördermittel) / Bemerkung der Kämmerei:**

**Begründung zur Nachhaltigkeit der Maßnahme:**

Der Bahnhof soll barrierefrei umgebaut werden. Außerdem sollen der Öffentliche Verkehr sowie der Fuß- und Radverkehr durch die Entwicklung und Umgestaltung des Bahnhofs und Bahnhofsumfelds gefördert werden.

**Anlage(n):**

- (1) B-Plan Gutenbergstraße Ausschnitt ZOB
- (2) B-Plan Gutenbergstraße - 9. Änd. Entwurf
- (3) B-Plan Gutenbergstr. - 9. Änd. Begr. Entwurf

  
Patrick Kunkel  
Bürgermeister