

ELTVILLE AM RHEIN
WEIN-, SEKT- UND ROSENSTADT

Stadt Eltville am Rhein

Beschlussvorlage

Drucksache VL-63/2026

Datum: 12. August 2026

Aktenzeichen	09.511.03
Federführendes Amt	Stadtplanung
Vorlagenerstellung	Claus-Jürgen Steins

Beratungsfolge	Termin
Magistrat	18. August 2026
Ausschuss für Stadtentwicklung und Nachhaltigkeit	02. September 2026
Ortsbeirat Hattenheim	09. September 2026
Stadtverordnetenversammlung	14. September 2026

Betreff:

Bebauungsplan „Waldbachstraße“ - Neuaufstellung, Hattenheim
- Aufstellungsbeschluss

Beschlussvorschlag:

Der Stadtverordnetenversammlung wird folgende Beschlussfassung empfohlen:

Der Bebauungsplan „Waldbachstraße“, Hattenheim, ist gemäß §§ 2 ff. Baugesetzbuch (BauGB) neu aufzustellen.

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt in der Flur 5 der Gemarkung Hattenheim und wird begrenzt

- im Nordosten durch den Mühlpfad,
- im Südosten durch den alten Friedhof,
- im Südwesten durch die Waldbachstraße,
- im Nordwesten durch die Dyckerhoffstraße.

Ziel und Zweck des B-Plans ist, die planungsrechtliche Grundlage für eine potentielle bauliche Verdichtung zu schaffen und aktuellen Anforderungen an Klimaschutz und -anpassung gerecht zu werden.

Sachverhalt:

Der Bebauungsplan „Waldbachstraße“ ist seit 2009 rechtskräftig.

Anlass für die vorgeschlagene Neuaufstellung ist das Begehren einer Grundstückseigentümerin, ein bislang als Ferienwohnung genutztes Gebäude zu einer größeren, regulären Wohnung für den Eigenbedarf zu erweitern. Nach den aktuell geltenden Festsetzungen ist dies baurechtlich nicht genehmigungsfähig.

Im Zuge der Neuaufstellung sollen auch die bislang sonstigen nicht bebaubaren rückwärtigen Grundstücksteile im Plangebiet bebaubar werden. Dieses städtebauliche Ziel der Nachverdichtung folgt dem auch vom Baugesetzgeber vorgegebenen Grundsatz, Baugebiete zu entwickeln (insbesondere Wohnraum), ohne weitere Flächen im Außenbereich zu beanspruchen.

Außerdem sollen die Festsetzungen im Sinne der Nachhaltigkeit auf die heutigen Anforderungen hinsichtlich Klimaschutz und -anpassung geprüft und nachgesteuert werden.

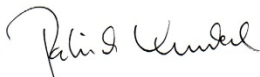
Finanzielle Auswirkungen (Kostenstelle, Haushaltsansatz, Fördermittel) / Bemerkung der Kämmerei:
entfällt

Begründung zur Nachhaltigkeit der Maßnahme:

Vorrang von Maßnahmen der Innenentwicklung ist ein Grundsatz der Bauleitplanung und auch der städtischen Nachhaltigkeitsziele (Ziffer 2.1.2); Schaffung von Wohnraum (Ziffer 2.2.1)

Anlage(n):

- (1) B-Plan Waldbachstraße
- (2) Geltungsbereich
- (3) Luftbild


Patrick Kunkel
Bürgermeister