Vorsitzender
des Ausschusses für Stadtentwicklung

ELTVILLE AM RHEIN
WEIN-, SEKT- UND ROSENSTADT

20. Juni 2025

ÖFFENTLICHE NIEDERSCHRIFT

der öffentlichen Sitzung des Ausschusses für Stadtentwicklung
am Mittwoch, 18. Juni 2025, 18:35 Uhr bis 20:10 Uhr,
im Sitzungssaal des ehemaligen Rathauses Erbach,
Markt 1, 65346 Eltville am Rhein

Anwesend

Vorsitz:

CDU:		
Herr Ludwig Jung	Ausschussvorsitzender	

Mitglieder:

CDU:		
Herr Andreas Bsullak	Ausschussmitglied	18:50 Uhr während TOP 2 für Hr. Tellez-Nitzling
Herr Christian Werner	Ausschussmitglied	
Herr Johannes Wölfel	Ausschussmitglied	
GRÜNE:		
Herr Guntram Althoff	Ausschussmitglied	
SPD:		
Herr Michael Morvilius	Ausschussmitglied	für Fr. Panz
BLL:		
Herr Rainer Scholl	Ausschussmitglied	

Vom Magistrat:

CDU:	
Herr Patrick Kunkel	Bürgermeister

Von der Verwaltung:

Frau Joanna Widenka-Kushmerek	Bedienstete

Schriftführung:

Herr Claus-Jürgen Steins	Schriftführer

Kinder- und Jugendbeirat:

Herr Wolf Theodor Gutberlet	Vorsitzender KJB (Gast)

Entschuldigt

Vorsitz / Mitglieder:

CDU:

Herr Felix Tellez Nitzling	Ausschussmitglied

GRÜNE:

Frau Jutta Gadamer	Ausschussmitglied
Frau Sigrid Hansen	Ausschussmitglied

SPD:

Herr Harald Berg	stellv. Ausschussvorsitzender
Frau Andrea Panz	Ausschussmitglied

AfD:

Herr Jan Feser	Ausschussmitglied

Sitzungsverlauf

Ausschussvorsitzender Ludwig Jung eröffnet die Sitzung des Ausschusses für Stadtentwicklung um 18:35 Uhr und stellt die ordnungsgemäß erfolgte Einladung zur Sitzung sowie die Beschlussfähigkeit fest.

Einwendungen gegen Einladung und Tagesordnung werden nicht erhoben. Über die Öffentlichkeit des TOPs „Verkauf des Grundstücks Weinhohle 2 - 6“ soll später befunden werden.

Die Niederschrift über die 24. Sitzung des Ausschusses für Stadtentwicklung vom 30. April 2025 hat gemäß der Geschäftsordnung der Stadtverordnetenversammlung, der Ausschüsse und der Beiräte der Stadt Eltville am Rhein offen gelegen. Die Niederschrift wurde im Ratsinformationssystem der Stadt Eltville für die Mitglieder veröffentlicht.

Gegen die Abfassung der Niederschrift wurde kein Widerspruch erhoben.

öffentliche Sitzung

1.	**Beschluss des Integrierten Klimaanpassungskonzepts für den „Oberen Rheingau+“ (IKZ-Konzept für die Städte und Gemeinden Eltville am Rhein, Kiedrich, Oestrich-Winkel, Schlangenbad und Walluf)**	**(VL-38/2025)**

Bürgermeister Kunkel erläutert kurz das Thema. Dabei weist er auf die öffentliche Informationsveranstaltung in Kiedrich am 25.08.25 hin.

Beschluss:
- einstimmig -

Der Stadtverordnetenversammlung wird folgende Beschlussfassung empfohlen:

Die Stadtverordnetenversammlung beschließt das Integrierte Klimaanpassungskonzept (KLAK) für den Oberen Rheingau+ mit den darin enthaltenen Leitbildern/Grundsätzen, Anpassungszielen und Maßnahmenpaketen als Rahmen für die Klimafolgenanpassung in der Stadt Eltville am Rhein.

Die Anpassung an den Klimawandel ist eine gesamtgesellschaftliche Aufgabe und wird als dauerhafte Querschnittsaufgabe der Verwaltung zur Daseinsvorsorge unter Beteiligung der Bevölkerung und Schlüsselakteuren aus der Region gesehen.
Die Verwaltung wird daher beauftragt, die entsprechenden Schritte zur Umsetzung des Klimaanpassungskonzepts einzuleiten. Dazu zählt insbesondere:

- Die konsequente Ausschöpfung finanzieller Fördermöglichkeiten und kostensparender Synergien
- Die Berücksichtigung der Erkenntnisse und Empfehlungen des KLAKs im Verwaltungshandeln
- Aufbau und Durchführung eines kontinuierlichen Controllings sowie die regelmäßige Berichterstattung an die politischen Gremien über den Umsetzungsstand des KLAKs
- Eine Evaluation des KLAKs nach spätestens fünf Jahren und eine anschließende Fortschreibung des Konzepts

Die Umsetzung des KLAKs erfolgt im Rahmen der verfügbaren Mittel, insbesondere im Kontext mit aktuellen Planungen und Vorhaben der Gemeinde und soll durch das IKZ-Klimaanpassungsmanagement und/oder die jeweils zuständigen Stellen realisiert werden.

2.	**Bebauungsplan "Winzerhalle", Rauenthal - Entwurfsbeschluss und Beschluss zur Beteiligung nach § 3 Absatz 2 BauGB**	**(VL-39/2025)**

Bürgermeister Kunkel erläutert zunächst das Thema. Er weist auf ein Schreiben des Winzervereins hin, in dem dieser darum bittet, den Beschluss zu verschieben. Von der Verwaltung wird darauf hingewiesen, dass dann kein Satzungsbeschluss vor Ablauf der Veränderungssperre mehr möglich wäre.

Es folgt eine eingehende Diskussion, auch zu einzelnen Festsetzungen des Bebauungsplans. Von der Verwaltung wird darauf hingewiesen, dass eventuelle Änderungen am Inhalt (zum Beispiel vom Ortsbeirat vorgeschlagen), die die STVV beschließt, selbstverständlich bei der Auslegung berücksichtigt werden.

Beschluss:
- einstimmig -

Der Stadtverordnetenversammlung wird folgende Beschlussfassung empfohlen:

Dem Entwurf des Bebauungsplans „Winzerhalle" in der Fassung vom Mai 2025 gemäß Anlagen 2 und 3 sowie der Begründung (Anlage 4) wird zum Zweck der Beteiligung nach § 3 Absatz 2 BauGB (Veröffentlichung im Internet und öffentliche Auslegung) zugestimmt.

3.	**Bebauungsplan "Erweiterung Metallbau Iflinger", Rauenthal - Aufstellungsbeschluss**	**(VL-40/2025)**

Bürgermeister Kunkel erläutert kurz die Vorlage.

Beschluss:
- einstimmig bei 1 Enthaltung -

Der Stadtverordnetenversammlung wird folgende Beschlussfassung empfohlen:

Für den Bereich "Erweiterung Metallbau Iflinger", Rauenthal, ist gemäß §§ 2 ff. Baugesetzbuch (BauGB) ein Bebauungsplan aufzustellen.

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt in der Flur 24 der Gemarkung Rauenthal und wird begrenzt
- im Norden durch das Anwesen Erbacher Straße 29,
- im Osten durch das Anwesen „Auf der großen Straße 12",

- im Süden durch gärtnerisch genutzte Grundstücke,
- im Westen durch den Wirtschaftsweg entlang der Waldlage „Gierroth“.

Ziel und Zweck des Bebauungsplans ist, für die Erweiterung eines Metallbaubetriebs die planungsrechtlichen Grundlagen zu schaffen.

4.	**Bebauungsplan Nr. 47/3 “Muhl - 2. Änderung“, Hattenheim – Satzungsbeschluss**	**(VL-41/2025)**

Bürgermeister Kunkel erläutert kurz die Vorlage.

Beschluss:
- einstimmig -

Der Stadtverordnetenversammlung wird folgende Beschlussfassung empfohlen:

I.

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

II.

Der Bebauungsplan Nr. 47/3 "Muhl - 2. Änderung" in der Fassung vom Mai 2025 (Anlagen 2 und 3) wird als Satzung und die Begründung hierzu (Anlage 4) beschlossen.

5.	**Bebauungsplan “Medicum“, Erbach/Eltville - Aufstellungsbeschluss**	**(VL-45/2025 1. Ergänzung)**

Herr Werner verlässt aufgrund § 25 HGO (Widerstreit der Interessen) den Sitzungsraum.

Bürgermeister Kunkel erläutert zunächst den Sachverhalt. Es folgt eine kurze Diskussion mit inhaltlichen Fragen, die von der Verwaltung beantwortet werden.

Beschluss:
- einstimmig -

Der Stadtverordnetenversammlung wird folgende Beschlussfassung empfohlen:

Für den Bereich "Medicum", Erbach/Eltville, ist gemäß §§ 2 ff. Baugesetzbuch (BauGB) ein Bebauungsplan aufzustellen.

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt in der Flur 30 der Gemarkung Eltville und wird begrenzt
- im Norden durch das Anwesen Erbacher Straße 29,
- im Osten durch die Bundesstraße 42,
- im Süden durch die Erbacher Straße,
- im Westen durch den Baumarkt.

Ziel und Zweck des Bebauungsplans ist, für die Ansiedlung eines medizinischen Zentrums die planungsrechtlichen Grundlagen zu schaffen. Insbesondere sollen sich dort Fachärzte ansiedeln. Geschäfte, die

der Gesundheitsversorgung der Bevölkerung dienen, wie zum Beispiel Apotheke und Sanitätsbedarf, sollen ebenfalls angesiedelt bzw. ermöglicht werden.

Ergänzung Ziel und Zweck der Planung:

Um das medizinische Zentrum errichten zu können, soll das Maß der baulichen Nutzung (Grundflächenzahl, Gebäudehöhen, Zahl der Vollgeschosse) auf ein in Gewerbegebieten übliches Niveau erhöht werden. Außerdem ist die Erweiterung der überbaubaren Grundstücksflächen vorgesehen. Es wird beabsichtigt, die damit verbundene Verbesserung der Grundstücksausnutzung auf die anderen Betriebsgrundstücke in dem Gebiet zwischen Erbacher Straße, B 42 und Bahntrasse zu übertragen. Dies betrifft den im Verfahren befindlichen Bebauungsplan „Kappelhof - 5. Änderung“.

6.	**Antrag der SPD-Fraktion vom 13.05.2025 (PE) betreffend "Gemeinsame Lösungen gegen Wohnraum-Leerstand finden und umsetzen"**	**(FA-10/2025)**

Herr Werner nimmt an den weiteren Beratungen wieder teil.

Herr Morvillius gibt zunächst für die antragstellende Fraktion Erläuterungen.

Es folgt eine kurze Diskussion.

Beschluss:
- einstimmig bei 1 Enthaltung -

Der Magistrat wird gebeten, ein Konzept zur Hebung des Wohnraumpotenzials vorzulegen, das die Besonderheiten des hiesigen Wohnungsmarktes, der hohen Ferienwohnungsquote und ggf. aus anderen Gebietskörperschaften gute Beispiele benennt.

7.	**Antrag der Fraktion B`90/Grüne vom 3. Juni 2025 (PE) betreffend "Machbarkeitsstudie Raddirektverbindung"**	**(FA-13/2025)**

Herr Althoff gibt zunächst für die antragstellende Fraktion Erläuterungen.

Es folgt eine eingehende Diskussion.

Beschluss:
- 1 x ja; 6 x nein -

Damit ist der Antrag abgelehnt.

8.	**Antrag der Fraktion B`90/Grüne vom 3. Juni 2025 (PE) betreffend "Kreisverkehr Gutenbergplatz"**	**(FA-14/2025)**

Herr Althoff gibt zunächst für die antragstellende Fraktion Erläuterungen.

Es folgt eine eingehende Diskussion.

Beschluss:
- 2 x ja; 5 x nein -

Damit ist der Antrag abgelehnt.

9.	**Mitteilungen**

Hierzu liegt nichts vor.

10.	**Anfragen und Verschiedenes**

Hierzu liegt nichts vor.

11.	**Verkauf Grundstück „Weinhohle 2-6“, 65343 Eltville am Rhein**	**(VL-51/2025)**

Es wird zunächst kurz diskutiert, den TOP nicht-öffentlich zu beraten. Es besteht schnell Einvernehmen, dass dies nicht erforderlich ist.

Die Angelegenheit wird anschließend von Bürgermeister Kunkel erläutert.

Es folgt eine rege Diskussion. Es besteht Einvernehmen, dass es sich um einen Grundsatzbeschluss handelt und dies sich daher in der Beschlussfassung wiederfinden soll.

Außerdem soll die StVV letztlich über den Inhalt des Kaufvertrags befinden.

Beschluss:
- einstimmig -

Der Stadtverordnetenversammlung wird folgende Beschlussfassung empfohlen:

Dem Verkauf des Grundstücks „Weinhohle 2-6“, 65343 Eltville am Rhein, Flurstück 339/4, an die August Nolte aktiv-markt GmbH (EDEKA), Bierstadter Straße 53 in 65189 Wiesbaden, zum Angebotspreis von 1.400.000 Euro, wird grundsätzlich zugestimmt.

Der Kaufvertrag ist der Stadtverordnetenversammlung vorzulegen.

Der Vorsitzende schließt die Sitzung um 20:10 Uhr.

Ludwig Jung
Ausschussvorsitzender

Claus-Jürgen Steins
Schriftführer