

Dr. Renate Quermann, Nikolausstr. 1, 65343 Eltville

Magistrat der Stadt Eltville  
Bürgermeister Patrik Kunkel  
Gutenbergstraße  
65343 Eltville

Dr. Renate Quermann  
Vorsitzende  
Nikolausstr.1  
65343 Eltville  
Tel.: 06123 4592  
FAX: 06123 630508  
e-mail: [rq@quermann.eu](mailto:rq@quermann.eu)  
[www.stadtbild-verein-eltville.de](http://www.stadtbild-verein-eltville.de)

Eltville, den 11.08.2023

Betr: Entwurf Bebauungsplan Nr. 93 „Ehemalige Staatsweingüter“

Sehr geehrter Herr Bürgermeister,  
sehr geehrte Damen und Herren,

zu dem obengenannten Entwurf haben wir folgende Einwände:

Wir haben in der ersten Anhörung den Eindruck gewonnen, dass hier dem Konzept nach möglichst viele Wohnungen auf dem Gelände untergebracht werden sollen und dem alles Weitere untergeordnet werden soll.

Dies manifestiert sich darin, dass über die gesetzlich gebotenen Abstände von der Grundstücksgrenze hinaus gebaut werden soll (Waldstraße) und möglichst wenig Parkraum für Pkw vorgehalten werden soll.

Auch sollte der Erdaushub über die Schwalbacherstraße erfolgen.

#### **1. Einhaltung der Stellplatzordnung der Stadt Eltville**

In der Anhörung wurde deutlich, dass man erwägt, dazu Ausnahmen von der Stellplatzsatzung zu erlauben.

Auch stellt sich die Frage, ob Parken im Free-Style oder konkret durch Zuordnung pro Wohnung vorgesehen werden soll.

Es fehlt also ein schlüssiges Parkkonzept, welches auch eine ausreichende Unterbringung von Gästen im Parkhaus vorsieht.

Es gibt bereits heute schon ein „Parkdruck“ in der gesamten Umgebung der Waldstraße. Selbst der Friedhofsparkplatz an der Schwalbacherstraße ist davon betroffen.

Die Einhaltung der notwendigen Stellplätze stellt dagegen ein Minimum an Anforderungen dar, für eine ohnehin schon problematische Parkplatzsituation im Bereich der Waldstraße, der Rieslingstraße sowie der Schwalbacherstraße. Durch Besucher des Holzstraßenfestes wird die Lage dagegen absolut chaotisch und lässt insbesondere größere Fahrzeuge sowie Rettungsfahrzeuge heute schon nicht mehr in der notwendigen Zügigkeit bei solchen Ereignissen durchfahren.

Zusätzlicher Anwohnerverkehr durch Bewohner und Gäste des Bebauungsgebietes würden diese Verhältnisse unerträglich machen.

Es besteht eine hohe Wahrscheinlichkeit, dass die neuen Bewohner in den an die Waldstraße angrenzenden neuen Gebäuden nicht in der Tiefgarage parken werden, wenn sie vor ihren Wohnungen ebenerdige Parkmöglichkeiten finden werden. Dieser Trend wird umso stärker sein, je knapper die Anzahl der Parkplätze in der Tiefgarage ausgelegt sind. Bei Zweitwagen oder Besuchern der Bewohner wird die Lage dann völlig unbeherrschbar.

Die Stellplatzordnung der Stadt ist daher unbedingt einzuhalten.

## **2. Baugrenze zur Waldstraße**

Die Baugrenze entlang der Waldstraße im Westen des Bebauungsplangebietes mit den Häusern Nr. 9 und Nr. 10 beträgt gerade einmal 2 Meter.

Sie widerspricht damit dem Charakter der gesamten Umgebungsbebauung und verstößt gegen geltende gesetzliche Bestimmungen.

Danach müssen bei 2-geschössiger Bauweise mindestens 3 Meter eingehalten werden.

Ferner ist eine Firsthöhe von 12 Metern vorgesehen, wobei der First (Satteldach!) bis 2 Meter an die Waldstraße heranragen soll.

Bei dieser Höhe ist nach den geltenden Bestimmungen ein Abstand von der Grundstücksgrenze von 4,5 Metern vorzunehmen.

Alle übrigen bebauten Grundstücke mussten und haben sich an diese gesetzlichen Bestimmungen gehalten! Es gibt keinen Grund von dieser Regelung – auch im Interesse der übrigen Bewohner - des gesamten Gebietes abzuweichen.

Darüber hinaus würde durch eine 2 Meter nahe Bebauung die Waldstraße, ohne Not,

einen „schlauchartigen“ Charakter erhalten, was nicht nur die unmittelbar gegenüberliegenden Hausbewohner in der Waldstraße, sondern auch die Bewohner der Häuser Nr. 9 und Nr. 10 selbst beeinträchtigen würde.

Die gegenüberliegenden Eigentümer haben sich übrigens an den gesetzlichen Mindestabstand halten müssen!

Im Interesse der Gleichbehandlung aller Bürger dieses Gebietes und der Bewahrung des Charakters des Baugebietes beantragen wir, die gesetzlichen Mindestabstände von 4, 5 Metern einzuhalten.

### **3. Weiterführung des Fußweges an der Ostseite der Waldstraße**

Die Waldstraße ist **die** Erschließungsstraße des Baugebietes Obersetzling zur Stadtmitte.

Durch die ohnehin schmale Waldstraße führt nur ein einseitiger Bürgersteig, der noch dazu einen Versprung auf die andere Straßenseite macht und intensiv von Fußgängern als Schulweg, zum Hausarztbeuch (Dr. Roth) und Weg zum Friedhof genutzt wird.

Mit der vorgesehenen Bebauung in diesem Bereich würde die einmalige Chance verpasst werden, einen Bürgersteig durchgängig entlang der Ostseite der Waldstraße anzulegen, um damit Schüler und Friedhofsbesucher ungefährdet und ohne Querung das Begehen der Waldstraße zu ermöglichen.

Im Interesse der Fußgänger fordern wir daher eine Weiterführung des bestehenden Fußweges auf der Ostseite der Waldstraße Richtung Friedhof bis zum Haus Schneiderhöhn, Waldstraße 29.

### **4. Feuerwehrzufahrt über die Waldstraße**

Über die Waldstraße ist auch eine Feuerwehrzufahrt zu den Häusern Nr. 7, 8, 9 und 10 vorgesehen.

Bei den Dimensionen der heutigen Feuerwehrfahrzeuge sowie der hier eventuell notwendigen Drehleiter(n) bei den Häusern Nr. 7 und 8 wird ein Einsatz, wegen der schmalen Waldstraße, möglicherweise problematisch.

Hier regen wir dringend an, die Feuerwehr zu kontaktieren sowie die Müllabfuhrunternehmen.

### **5. Historischen Weinkeller erhalten**

Auf dem Gelände soll eine Tiefgarage gebaut werden, die möglicherweise den historischen Weinkeller tangieren wird.

Dieser darf bei der Bebauung nicht angetastet oder zerstört werden.

## 6. **Keine Vorsorge für unsere behinderten Mitbürger**

Nach dem Konzept sollen die Wohnungen auch körperlich behinderte und ältere Menschen aufnehmen.

In der Anhörung wurde deutlich, dass es weder von der Tiefgarage noch zu und in den vorgesehenen Wohneinheiten einen für Behinderte geeigneten Aufzug geben soll. Für eine solche Anlage ist das geradezu ein Unding, zumal die Stadt Eltville inzwischen begonnen hat, für diese Bevölkerungsgruppe, deren Anzahl offensichtlich nicht weniger werden wird, bereits an bestimmten Bürgersteigen rollstuhlgerechte Zugänge geschaffen hat und noch weiter schaffen wird.

Eltville muss weiter auch eine behindertengerechte Stadt werden, so wie verantwortungsbewusste Stadtverordnete und die Verwaltung dies bereits beschlossen haben.

Weiter gehende Stellungnahmen werden vorbehalten.

Mit freundlichen Grüßen

Dr. Renate Quermann  
Vorsitzende