

Protokoll Infoveranstaltung zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit 2023-07-26

Teilnehmer

| | |
|---------------------|--|
| Stadt Eltville: | Herr Bürgermeister Kunkel, Herr Späth, Herr Steins |
| Mainterra: | Herr Görtz, Herr Raabe, Herr Rottmann |
| Mäckler Architekten | Frau Ott, Herr Schaefer |
| Stadt.Quartier: | Herr Bäumer, Herr Besnard |
| Wiesbadener Kurier: | Herr Koch |
| Rheingau Echo: | Frau Kadder |
| Bürger:innen: | ca. 100 Personen |

1 Ablauf

- Begrüßung der Anwesenden durch Herrn Bürgermeister Kunkel
- Projekteinführung durch Herrn Görtz und Herrn Raabe:
Darstellung der ersten Planungsschritte und Baumaßnahmen zum Kopfbau
- Projektvorstellung mittels Powerpoint-Präsentation durch Herrn Schaefer (städtebauliches Konzept) und Herrn Bäumer (Bauleitplanung)
- Anmerkungen der Öffentlichkeit in einer offenen Fragerunde

2 Projektvorstellung . Präsentation

2.1 Städtebauliches Konzept

Vortrag durch Herrn Schaefer (Mäckler Architekten)

Inhalt der Präsentation:

- Lageplan: Orientierung und Bezeichnung der einzelnen Gebäude
- Oberflächen: Bestand im östlichen Teilbereich (zur Schwalbacher Straße) erhalten ggf. aufbereiten und mit passenden Materialien im westlichen Teilbereich (zur Waldstraße) ergänzen. Ziel: Harmonie der Materialien erreichen
- Grünfläche: Erhalt der großen Bäume im Innenhof
- Denkmalschutz: Enge Abstimmung mit der Denkmalschutzbehörde
- PV-Anlagen; Rücksicht auf die denkmalgeschützten Gebäude
- Entwässerung: Einsatz von Rigolen, gedrosselte Ableitung des Niederschlagwassers

2.2 Bauleitplanung

Vortrag durch Herrn Bäumer (Stadt.Quartier)

Inhalt der Präsentation:

- Verfahrensablauf: Ursprüngliche Planung mit Hotel; Die Planung durch die mainterra ist der dritte Anlauf zur Entwicklung des Geländes
- Klarstellung des Verfahrensablaufs: Erneute Beteiligungsmöglichkeit der Öffentlichkeit im Rahmen der Offenlage
- Darstellung der umliegenden Nutzungen und Ableitung der Festsetzung eines urbanen Gebiets – MU – und dessen Gliederung (Schwerpunkt Wohnen zur Waldstraße und Schwerpunkt Gewerbe und Dienstleistungen zur Schwalbacher Straße)
- Erläuterung der Planzeichnung: Enge Ausrichtung an der Architekturplanung
- Verweis auf die Landschaftsarchitektur und Ableitung von Festsetzungen
- Textliche Festsetzungen:
 - Stellplätze überwiegend in der Tiefgarage mit dem Ziel, ein autoarmes Quartier zu schaffen
 - Errichtung von PV-Anlagen verpflichtend festgesetzt
 - Umweltbezogenen Festsetzungen
- Verkehrsuntersuchung;
 - Ermittlung der tatsächlich benötigten Anzahl an Stellplätzen:
Ergebnis 160 bis 190 St
 - Stellplätze werden auf dem Grundstück nachgewiesen, vorrangig in der Tiefgarage
 - Zufahrt für den Kfz-Verkehr nur von der Schwalbacher Straße
 - Einfahrt von der Waldstraße lediglich als Rettungsweg vorgesehen
- Bebauungsplan wird im Grundsatz aus dem Flächennutzungsplan entwickelt sein
- Fachgutachten- und Fachplanungen

3 Anmerkungen der Öffentlichkeit

Hinweis: Die Wortmeldungen erfolgten mittels Handzeichen, und die Moderation wurde von Herrn Raabe (mainterra) übernommen. Teilweise Ergänzungen bei Fragen durch Herrn Görtz, Frau Ott, Herrn Schaefer und Herrn Bäumer.

Frage 1: Bei rund 190 Stellplätzen wird mit wie vielen Bewohner:innen gerechnet?

Antwort: Es ist eine Mischnutzung aus Wohnen und Gewerbe vorgesehen. Die Zielgruppe für das Gelände sind in erster Linie Personen höheren Alters. Durch die Nähe zum Bahnhof erhofft man sich ebenfalls einen reduzierten Kfz-Anteil. Die letztendliche Zahl der Bewohnerschaft ist zum gegenwärtigen Zeitpunkt noch nicht abzusehen.

Frage 2: Das MU1 sieht vorrangig eine Wohnnutzung vor. Warum wird kein Wohngebiet für das MU1 festgesetzt?

Antwort: Das Plangebiet zeichnet sich durch eine Mischnutzung aus, die auch in der Umgebung vorhanden ist. Das urbane Gebiet ermöglicht im Vergleich zum Mischgebiet (MI) eine Schwerpunktsetzung beim Wohnen, bei Ergänzung durch Gewerbe, Dienstleistungen und Kultur.

Frage 3: Was bedeutet die Bezeichnung „Nutzer mit speziellen sozialen Anforderungen“?

Antwort: Dies bezieht sich auf den Langbau. Hier sollen vorrangig Altenwohnungen für mobilitätseingeschränkte Personen mit Unterstützungsbedarf entstehen. Die Wohnungen im Langbau werden barrierefrei gestaltet. Erste Gespräche zum Betreuungskonzept und dem Betreiber sind mit dem Deutschen Roten Kreuz angelaufen.

Frage 4: Werden alle Wohnungen im Gebiet barrierefrei sein?

Antwort: Nein, nicht alle Wohnungen werden barrierefrei. Abgesehen vom Langbau werden lediglich einzelne Wohnungen vsl. in den Erdgeschossen barrierefrei gestaltet. Dachgeschosswohnungen und evtl. Maisonettewohnungen sind nicht barrierefrei vorgesehen. Spezifische Aussagen sind aber erst mit Planung der Wohnungsgrundrisse möglich.

Frage 5: Sind Sozialwohnungen innerhalb des Gebietes geplant?

Antwort: Nein.

Frage 6: Wie viele Wohnungen werden innerhalb des Gebietes entstehen und sind Einfamilienhäuser vorgesehen?

Antwort: Einfamilienhäuser sind nicht vorgesehen. Die Gebäude zur Schwalbacher Straße dienen als Gewerbeflächen. Die Zahl der Wohneinheiten kann abschließend noch nicht bestimmt werden. Sie richtet sich nach dem Bedarf und der Nachfrage vor Ort. In Frankfurt bspw. werden vermehrt kleine Wohnungen mit zwei Zimmern nachgefragt. Für das Gelände der Staatsweingüter rechnet man allerdings mit einer anderen Nachfrage.

Frage 7: Welche Art von Gewerbe ist vorgesehen?

Antwort: Im Kopfbau entstehen 12 Einheiten mit insgesamt rund 1.000 m² Gewerbefläche, welche flexibel genutzt werden können. Konkrete Nutzer sind noch nicht bekannt. Die Turnhalle wird für Gewerbe, Altenwohnen und Gemeinschaftsräume der Wohnungen im Langbau genutzt. Im Langbau entstehen Wohnungen für Senioren.

Frage 8: Welche Heizungsform ist geplant?

Antwort: Ursprünglich war der Betrieb eines Blockheizkraftwerks mit überwiegendem Einsatz von Biogas geplant. Zurzeit wird aber auch der Einsatz von Geothermie (Erdwärme) geprüft.

Frage 9: Ist der Anschluss an ein Fernwärmenetz möglich?

Antwort: Nein, ein Fernwärmenetz steht für das Plangebiet nicht zur Verfügung.

Frage 10: Wie sieht der Anschluss an das Abwassernetz aus und muss das bestehende Netz ausgebaut werden?

Antwort: Konkrete Planungen liegen noch nicht vor. Aber durch die Rückhaltung und Drosselung des Regenwassers werden die Abflussspitzen reduziert. Zudem erfolgt die Ableitung von Schmutz- und Regenwasser in einem getrennten System. Die Entwässerungsplanung erfolgt in enger Abstimmung mit der zuständigen Behörde.

Frage 11: Sind nur Eigentumswohnungen vorgesehen?

Antwort: Ja, zum gegenwärtigen Zeitpunkt sind alle Wohnungen als Eigentumswohnungen vorgesehen.

Frage 12: Beträgt der Abstand der Gebäude im Westen (zur Waldstraße) bis zur Straße weniger als 3 Meter?

Antwort: Ja, der Abstand bis zur Grundstücksgrenze ist kleiner als 3 Meter. Die Abstandsflächen bis zur Straßenmitte werden aber eingehalten. Zwischen der Mauer entlang der Straße und den Gebäuden befindet sich eine schmale Vorgartenzone.

Frage 13: Ist der Erhalt der Mauer entlang der Waldstraße möglich?

Antwort: Es wird versucht die Mauer vollständig zu erhalten. Dies kann mit Sicherheit aber noch nicht bestätigt werden.

Frage 14: Ab wann ist der Baubeginn geplant?

Antwort: Bisher liegt noch kein Baurecht vor. Das Gelände wird von der Schwalbacher Straße aus nach Westen entwickelt. Zunächst der Kopfbau, dann der Langbau. Der Baubeginn für die Gebäude an der Waldstraße im Westen ist erst in drei bis vier Jahren geplant.

Frage 15: Gibt es schon Planungen zur Bauverkehrsregelung. Wird auch die Waldstraße durch Bauverkehr beansprucht?

Antwort: Konkrete Pläne liegen noch nicht vor. Die überwiegende Erschließung und Baumaßnahmen werden allerdings von der Schwalbacher Straße aus erfolgen.

Frage 16: Wo befindet sich die Tiefgarage innerhalb des Plangebietes

Antwort: (Frau Ott skizziert den Umring am Lageplan.) Die Zufahrt erfolgt über die Schwalbacher Straße. Die Tiefgarage erstreckt sich vorrangig unter den Gebäuden und spart den Innenhof in der Mitte des Plangebiets aus.

Frage 17: Welchen Einfluss hatte der Brand auf die Planung?

Antwort: Der Brand hatte beträchtliche Auswirkungen auf den Gewölbekeller. Dieser musste trockengelegt werden, um die Errichtung eines neuen Gebäudes darüber zu gewährleisten. Durch das Löschwasser und die darauffolgenden Witterungseinflüsse waren das nach dem Brand verbliebene Dach und die Geschossdecken so stark einsturzgefährdet, dass sie rückgebaut werden mussten.

Frage 18: Wäre es denkbar die Nachbarschaft bei einer Versorgung durch Geothermie mit einzubeziehen?

Antwort: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Frage 19: Werden die Gebäude zur Waldstraße auch Anrainer der Waldstraße?

Antwort: Davon ist zum jetzigen Planstand auszugehen.

Hinweis: Die Schwalbacher Straße und die Waldstraße sind Schulwege.

Antwort: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Frage 20: Gehen durch die Planung Stellplätze in der Waldstraße verloren?

Antwort: Vermutlich nicht. Lediglich im Bereich der Feuerwehrezufahrt ist eine Verschiebung von Stellplätzen möglich.

Frage 21: Wird zur Vorsorge gegen Erdbeben durch die Bohrungen für Geothermie ein Gutachten eingeholt?

Antwort: Nein, die Gefahr für Erdbeben ist als sehr gering einzustufen. Die Bohrungen erfolgen bis zu einer Tiefe von maximal 80 Metern.