



**BEITEN
BURKHARDT**

ed. 4.7.

St. 2.7.

Vorab per Telefax: 06123/697199
Magistrat der Stadt Eltville am Rhein
Gutenbergstraße 13
65343 Eltville am Rhein

5. Juni 2019
19/06346 - DFI / vco

Dr. Daniel Fischer
Telefon: +49 69 756095-522
Telefax: +49 69 756095-512
Daniel.Fischer@bblaw.com

Bebauungsplan Nr. 99 "Villa Elvers / Villa Marix"
Öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB
hier: **Stellungnahme zum Planentwurf**

Sehr geehrte Damen und Herren,

hiermit zeigen wir an, dass wir in der o.g. Angelegenheit die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer der Residenz Rheingauer Tor (Anwesen Matheus-Müller-Platz 4 bis 14, 65343 Eltville) sowie ~~Matheus-Müller-Platz 14, 65343 Eltville~~ vertreten. Namens und in Vollmacht unserer Mandantschaft geben wir hiermit folgende Stellungnahme zum Planentwurf ab:

1. Der Planentwurf ermöglicht mit dem vorgesehenen Baufenster für eine mögliche Neubebauung an der Grundstücksgrenze zum Anwesen unserer Mandantschaft eine Bebauung, die erhebliche Beeinträchtigungen unserer Mandantschaft und der Bewohner der Residenz verursachen wird. Solche Beeinträchtigungen resultieren zunächst aus den geplanten Festsetzungen zu Größe und Lage des Baufensters, die GRZ-Werte, die Gebäudehöhen und Geschoszzahlen. Insbesondere gilt:

Das geplante Baufenster für die Neubebauung befindet sich nah an der Grundstücksgrenze zu unserer Mandantschaft. Dies wird in Verbindung mit den möglichen Dimensionen der Neubebauung, insbesondere der nach dem Planentwurf zulässigen Gebäudehöhe, erhebliche Verschattungswirkungen nach sich ziehen. Diese werden in besonders starker Weise die zur Grundstücksgrenze hin liegenden Wohnungen in den unteren Geschossen der Residenz Rheingauer Tor betreffen und noch dadurch verstärkt, dass das Grundstück der Residenz auf einem tieferen Geländeneiveau liegt.

Wir können den ausliegenden Planunterlagen nicht entnehmen, dass dieser für die Abwägung und die Rechtmäßigkeit des Plans ganz entscheidenden Frage der Verschattung bisher überhaupt nachgegangen wurde. Wir bitten darum, dies nachzuholen und die notwendigen Konsequenzen hieraus zu ziehen. Auf die einschlägige Rechtsprechung zu den Grenzen der Zumutbarkeit einer Verschattung weisen wir insoweit ausdrücklich hin. Vgl. dazu z.B. Hessischer Verwaltungsgerichtshof, Urteil vom 23. April 2015, Aktenzeichen 4 C 567/13.N, Rn. 81, juris:

"Die Wohnqualität eines Wohnhauses kann aber auch schon dann erheblich oder sogar unzumutbar beeinträchtigt sein, wenn in den sonnenarmen Wintermonaten, in denen das Sonnenlicht als besonders wertvoll empfunden wird, die Sonneneinstrahlung durch verschattende Bauten wesentlich verringert wird. Die Grenze der Zumutbarkeit einer Verschattung ist jedenfalls dann überschritten, wenn die Besonnung in den Wintermonaten um ein Drittel reduziert wird (BVerwG, Urteil vom 23. Februar 2005 - 4 A 4.04 -, juris Rdnr. 58; Hessischer VGH, Urteil vom 17. November 2011 - 2 C 2165/09.T -, juris Rdnr. 76)".

Nach den uns vorliegenden Erkenntnissen muss davon ausgegangen werden, dass diese Grenzen der Zumutbarkeit im vorliegenden Fall überschritten werden und die Planung daher aus Rechtsgründen nicht haltbar ist.

2. Auch Fragen des Schallschutzes und des Verkehrs ist aus hiesiger Sicht im weiteren Verlauf der Planaufstellung noch nachzugehen:

Insoweit sei zunächst im Hinblick auf verkehrliche Belange darauf hingewiesen, dass nach hiesigem Kenntnisstand eine zivilrechtliche Verpflichtung für die Grundstücke im Plangebiet besteht, das Einfahrtstor zum Grundstück ständig geschlossen zu halten. Dies wird erhebliche verkehrstechnische Probleme bei der Ein- und Ausfahrt zum und vom Grundstück verursachen, deren Auswirkungen im Einzelnen zu ermitteln und abzuwägen sind. Nutzungen mit mehr als nur unwesentlichem Zu- und Abgangsverkehr können vor diesem Hintergrund prognostisch überhaupt nicht zugelassen werden. Hinzu kommt, dass die entsprechenden Vorgänge auch zu einer erhöhten Lärmbelastung führen dürften, gerade zu Lasten unserer angrenzenden Mandantschaft.

Da darüber hinaus unseres Wissens nach von Bauherrenseite Nutzungsmöglichkeiten für das B-Plan-Gebiet in Erwägung gezogen werden, die auch eine Beschäftigung von Mitarbeitern zur Nachtzeit erwarten lassen (z.B. Schlaflabor, ggf. auch mit entsprechenden "Schichtwechseln" während der Nachtstunden), muss aus hiesiger Sicht auch der Frage nachgegangen werden, welche Immissionsbelastungen insgesamt,

insbesondere zur Nachtzeit, von den nach dem Bebauungsplan zulässigen Nutzungen ausgehen können.

3. Schließlich sind auch noch städtebauliche Belange und Fragen des Denkmalschutzes zu berücksichtigen. Von hier aus wird bezweifelt, dass die bauliche Ausnutzung, die der Planentwurf ermöglicht, mit diesen Belangen vereinbar ist: Das Baufenster für eine mögliche neue Bebauung ist wie schon gesagt groß. Hinzu kommt die geplante GRZ von 0,21, die deutlich über dem liegt, was die historische Bebauung hergibt (diese entspricht einer GRZ von vielleicht 0,15). Dies alles ist verbunden mit einer erheblichen zulässigen Gebäudehöhe, so dass nach dem Planentwurf ein massiver, hoher Baukörper errichtet werden kann, der sich den vorhandenen Baudenkmalern nicht unterordnet, sondern diese übertönt.

Nach alledem bezweifeln wir stark, dass die geplanten Festsetzungen des Bebauungsplans überhaupt rechtmäßig sein können. Jedenfalls muss aber den vorstehend aufgezeigten Belangen im weiteren Verlauf des Aufstellungsverfahrens nachgegangen werden. Wir bitten darum, hieraus die gebotenen Konsequenzen zu ziehen.

Mit freundlichen Grüßen



Dr. Daniel Fischer
Rechtsanwalt und Fachan-
walt für Verwaltungsrecht

Stadt Eltville am Rhein				I
14. Feb. 2020				II
				III
				IV
b. R.	b. A.	v. S. R.	+	V

S 19.2.

Vorab per Telefax: 06123/697199
Magistrat der Stadt Eltville am Rhein
Gutenbergstraße 13
65343 Eltville am Rhein

11. Februar 2020
19/06346 - DF1 / xlu

Dr. Daniel Fischer
Telefon: +49 69 756095-522
Telefax: +49 69 756095-512
Daniel.Fischer@bblaw.com

**Erneute Auslegung des Bebauungsplansentwurf Nr. 99 "Villa Eivers / Villa Marix"
hier: Stellungnahme**

Sehr geehrte Damen und Herren,

wir beziehen uns auf die oben genannte erneute öffentliche Auslegung des Planentwurfs. In dieser Sache vertreten wir nach wie vor die Interessen der Eigentümergemeinschaft der Residenz Rheingauer Tor sowie von ~~Frau Ingrida Sohm~~ (siehe bereits unsere Stellungnahme vom 5. Juni 2019 im Rahmen der ersten Auslegung, die wir anliegend noch einmal beifügen).

Für uns ist aus dem geänderten Entwurf nicht ersichtlich, dass die Belange unserer Mandantschaft, die wir bereits mit dem Schreiben vom 5. Juni geltend gemacht haben, angemessen berücksichtigt wurden. Die Änderungen des Bebauungsplans hinsichtlich der Verkehrsflächen ändern auch nichts an der in diesem Schreiben unter Ziffer 2. geschilderten verkehrstechnischen Problematik bei der Ein- und Ausfahrt zum und vom Grundstück.

Wir nehmen nach alledem erneut auf unser Schreiben vom 05.06.2019 Bezug und bitten darum, die entsprechenden Belange angemessen im weiteren Verlauf des Aufstellungsverfahrens zu berücksichtigen und die erforderlichen Konsequenzen hieraus zu ziehen.

Mit freundlichen Grüßen



Dr. Daniel Fischer
Rechtsanwalt

Vorab per Telefax: 06123/697199
Magistrat der Stadt Eltville am Rhein
Gutenbergstraße 13
65343 Eltville am Rhein

16. April 2020
19/06346 - DFI / xtu

Stadt Eltville am Rhein 17. April 2020				i
				ii
				iii
				iv
b. R.	b. A.	I. StR.	+	v

Dr. Daniel Fischer
Telefon: +49 69 756095-522
Telefax: +49 69 756095-512
Daniel.Fischer@bblaw.com

(Zweite) Erneute Auslegung des Bebauungsplanentwurfs Nr. 99 "Villa Elvers / Villa Marix", hier: Stellungnahme

Sehr geehrte Damen und Herren,

wir beziehen uns auf die oben genannte erneute öffentliche Auslegung des Planentwurfs. In dieser Sache vertreten wir nach wie vor die Interessen der Eigentümergemeinschaft der Residenz Rheingauer Tor sowie von [REDACTED] Ferner vertreten wir nun auch noch [REDACTED] Frau Korina und Herrn Francis Netter, Erbacher Straße, 65343 Eltville.

Leider sind auch im geänderten Entwurf die Belange unserer Mandantschaft und die Einwände, die wir bzw. unsere Mandanten selbst bereits im Rahmen der früheren Öffentlichkeitsbeteiligungen geltend gemacht haben, nicht ausreichend berücksichtigt worden. Wir fügen insoweit der guten Ordnung und der Zusammengehörigkeit halber noch einmal unser Schreiben vom 5. Juni 2019 bei und außerdem die Schreiben unserer Mandanten Korina und Francis Netter vom 21. Mai 2019 und 13. Februar 2020.

Vor allem aber ist anzumerken:

Der geänderte Planentwurf erhöht trotz der früheren Darlegungen, dass bereits eine GRZ von 0,21 zu hoch angesetzt ist und deutlich über dem liegt, was die historische Bebauung hergibt (diese entspricht einer GRZ von vielleicht 0,15) die GRZ-Zahl nun noch weiter auf 0,28. Dies geschieht zudem mit einer Begründung, die nicht schlüssig ist (siehe folgenden Auszug aus der Begründung, in dem sich Satz 2 und 3 widersprechen).

Die Grundflächenzahl (GRZ) ist einheitlich auf 0,28 festgesetzt. Die festgesetzten Privaten Grünflächen sind bei der Berechnung des Baulandes, auf das sich die GRZ bezieht, zu berücksichtigen. Die Baugrundstücke (Bauland) sind somit deutlich kleiner als die Buchgrundstücke. Mit dieser Regelung einer geringen Überbauung ist gewährleistet, dass der historische Charakter der Villen mit großzügiger, parkähnlicher Gestaltung der Garten erhalten bleibt.

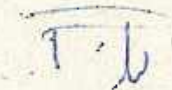
Auch inhaltlich treffen die vorstehenden Aussagen in Teilen nicht zu. Private Grünflächen im Sinne von § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB zählen grundsätzlich zum Bauland im Sinne von § 19 Abs. 3 BauNVO (vgl. König/Roeser/Stock/König/Petz, BauNVO, 4. Aufl. 2019, § 19 Rn. 20a).

Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB – und auch solche finden sich im Planentwurf im östlichen Teil – stehen demgegenüber der Einstufung als Bauland nicht grundsätzlich entgegen (König/Roeser/Stock/König/Petz, 4. Aufl. 2019, BauNVO § 19 Rn. 20). Nicht klar ist zudem, wie der Plangeber die als "Verkehrsflächen § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB" bezeichneten Flächen, auf denen u.a. Stellplätze zulässig sind, im Hinblick auf die Baulandqualität einstuft. "Verkehrsflächen nach § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB" gibt es im Übrigen auch gar nicht, so dass auch das später zu Problemen bei der Anwendung des Bebauungsplan führen kann.

Es ist vor diesem Hintergrund auch zu befürchten, dass sich die bauliche Ausnutzbarkeit der Baugrundstücke anders darstellt, als es sich der Plangeber (bzw. derzeit: Entwurfsverfasser) vorstellt.

Nach alledem muss sowohl die GRZ abgesenkt als auch ansonsten die Planung und deren Begründung angepasst werden – und zwar sowohl unter Berücksichtigung der in diesem Schreiben als auch hinsichtlich der bereits früher von uns und unseren Mandanten aufgezeigten Aspekte.

Mit freundlichen Grüßen



Dr. Daniel Fischer
Rechtsanwalt

S& Z.z.

Stadt Eltville am Rhein				
- 06. Juni 2019				2
				IV
E.R.	b.A.	L.99	+	V

2

~~Kathleen & Stefan Cahill - Frelenbornstraße 17 - 65343 Eltville - Germany~~

Magistrat der Stadt Eltville am Rhein
Gutenbergstraße 13

65343 Eltville am Rhein

Eltville am Rhein, 04. Juni 2019

Widerspruch: Bebauungsplan Nr.99 „Villa Elvers / Villa Marix“ Eltville

Widerspruchsführer: ~~Kathleen und Stefan Cahill, Frelenbornstraße 17, 65343 Eltville~~

Wir widersprechen fristgerecht der Änderung bzw. Neuaufstellung des Bebauungsplans vom 16.04.2019 (Anhörungszeitraum 6. Mai bis 6. Juni 2019). Als direkter Eigentümer Mattheus-Müller-Platz 8a sind wir unmittelbar von der geplanten Änderung betroffen.

Zum Zeitpunkt des Erwerbs unserer Eigentumswohnung in der Residenz Rheingauer Tor war der „Vorhabenbezogene Bebauungsplan Villa Elvers“ aus Juni 2009 nicht mehr gültig – das Vorhaben wurde so nicht umgesetzt.

(Quelle: https://www.eltville.de/fileadmin/downloads/presse/2015/Villa_Elvers.pdf).

Wir haben in Treu und Glauben eine Wohnung angrenzend zum mit Bebauungsplan Nr. 99 gelegenen Grundstück erworben – Whg 30, Mattheus-Müller-Platz 8a.

Das Verkaufsprospekt der Jöckel Bau und Vertriebsgesellschaft Vetter und Partner führte sämtliche möglichen Einschränkungen in der Güte des Objekts, z.B. Bahnlinie, REWE nebst Parkhaus, Tankstelle, MM-Kellerei auf. Ein mögliches Projekt in der Nachbarschaft wurde nicht benannt.

Durch die Aufstellung des vorliegenden Plans werden wir in unserem Eigentum, wie weitere Bürger, nun einseitig benachteiligt und wirtschaftlich geschädigt. Die Licht- und Ausblicksverhältnisse werden sich massiv verschlechtern.

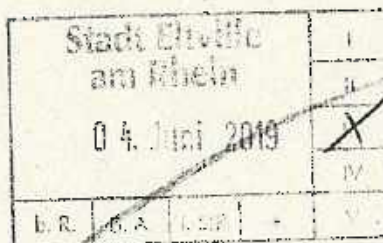
Wir behalten uns ausdrücklich weitere Schritte vor. Wir fühlen uns massiv durch die Beteiligten, inkl. der Stadt Eltville und des Magistrats, getäuscht und nicht ausreichend vertreten!

Wir fordern Sie hiermit auf, die Entscheidung noch einmal zu überprüfen und die Änderung/Neuaufgabe des Bebauungsplan nicht vorzunehmen.



Schwarze, Roswitha

Von: [Redacted]
Gesendet: Dienstag, 4. Juni 2019 10:24
An: Rathaus Eltville
Betreff: Bebauungsplan Nr. 99 Villa Elvers/Villa Marix



St. 2.7.

VORAB PER EMAIL - EINSCHREIBEN FOLGT

Sehr geehrte Damen und Herren,

nach Einsicht und Studium des o. g. Bebauungsplans legen wir fristgerecht Beschwerde dagegen ein.

Vorab möchten wir jedoch sagen, dass es absolut unverständlich ist, warum seinerzeit die Teilung des Grundstücks in drei Parzellen überhaupt genehmigt wurde. Welche parteipolitischen Gründe und andere nicht nachvollziehbaren Interessen eine Rolle gespielt haben, entzieht sich unserer Kenntnis. Dabei sollten die Erhaltung und der Schutz der großen, alten und einzigartigen Villen mit ihren parkähnlichen Gärten nicht den Interessen einzelner Weniger weichen müssen. Sie sind historischer Bestandteil von Eltville und machen diesen Ort auch deshalb für den Tourismus so attraktiv.

Durch die Teilung jedoch ist eine brisante Situation für mehrere Beteiligte entstanden; für den Eigentümer, der seinen für eine hohe Summe erworbenen Grundstücksanteil bebauen möchte, für die Stadt, die den Denkmalschutz einzuhalten und die Bedenken und Einwände ihrer Bürger anzuhören und abzuwägen hat und zu guter Letzt für die betroffenen Bürger selbst, die sehr überzeugende Argumente gegen diesen Bebauungsplan haben.

Als direkte Nachbarn des besagten Grundstücks - wir wohnen im Haus 8b der Residenz Rheingauer Tor - begründen wir unsere Beschwerde wie folgt:

1. Setzt man den GRZ ins Verhältnis zur Grundstücksgröße stellt man Folgendes fest: Marix 3200 qm x 0,15 = 480 qm / Elvers 2500 qm x 0,19 = 475 qm / Neu 2300 qm x 0,21 = 483 qm. Die Werte sind ca. Werte.

Die Gebäudefläche wäre somit bei den drei Objekten nahezu identisch, aber die Berechnung ist insoweit nicht korrekt, als dass die Gebäudefläche im Verhältnis zur Grundstücksfläche stehen müsste.

Marix+Elvers 480+475=955 / 3200+2500=5700 ergibt 0,167.

Dies wäre u. E. der maximal zulässige GRZ Wert, d.h. 2300 qm x 0,167 = 384 qm Grundfläche für das neue Objekt.

2. Die im Plan markierte Bebauungsfläche berücksichtigt keinen ausreichenden Abstand zum Nachbargrundstück. Der gesetzlich vorgeschriebene Abstand richtet sich wohl u.a. an der Objekthöhe. Das Gebäude könnte rechts- oder linksseitig errichtet werden. Es ist des Weiteren nicht ersichtlich, ob diese Bebauungsfläche auch für mögliche Stellplätze, Garagen oder andere Gebäudeteile vorgesehen ist oder ob besagte sonstige Gebäudeteile auch außerhalb der Fläche zusätzlich erstellt werden können, d.h. darf ausschließlich diese Fläche bebaut werden? Was versteht man weiterhin unter "Nebenanlagen"?

3. Wie hoch wird das Gebäude? Wieviele Geschosse werden gebaut? Laut Aussage des Bauamtes gegenüber einer Miteigentümerin wird das Objekt bei einer Firsthöhe von 108,6 m ca. 14 Meter hoch. Die angrenzenden Eigentumswohnungen in der Residenz Rheingauer Tor, Haus 8a, dürften somit dauerhaft im Schatten liegen und keine Sonne mehr abbekommen. Dies wäre ein unzumutbarer Zustand für die betroffenen Eigentümer, ihre Wohnungen verlieren sofort an Marktwert. Aber nicht nur das... ein Verweilen auf den Loggien und in den Gärten wäre nur noch im Schatten und mit Blick auf die Hauswand des Nachbarn möglich. Die Energiekosten würden mangels Sonnenlicht steigen, usw. Dies sind nur einige der Nachteile, die den Eigentümern entstehen könnten. Der Bau der Residenz war optimal an alle angrenzenden Grundstücke ausgerichtet und kein Nachbar wurde in irgendeiner Weise beeinträchtigt.

4. Ganz entschieden wehren wir uns gegen eine andere als zu privaten Wohnzwecken geplante Nutzung. Die gemischte Nutzung mit Wohnungen und ggf. Schlaflabor, Humanmedicum, Hotel o. ä. ist inakzeptabel. Zum einen ist nach unserem Kenntnisstand das Einfahrtstor zum Grundstück der Villa Elvers stets geschlossen zu halten. Dies ist grundbuchlich bestandskräftig festgeschrieben und gesichert. Eine Mischnutzung würde nun ein ständiges Auf und Zu des Tors bei Gäste- oder Patientenverkehr bedeuten. Zum anderen müssten ausreichend Parkplätze vorhanden sein. Dies wäre nicht gewährleistet, wenn innerhalb der bebaubaren Fläche z. B. eine Tiefgarage entstünde. Die Stadt Eltville müsste also zusätzlich prüfen, ob außerhalb des Grundstücks Parkplätze in ausreichender Anzahl vorhanden sind. Die Parkplatzsituation ist bereits jetzt sehr angespannt. Die Parkplätze der Gewerbeeinheiten in der Residenz Rheingauer Tor werden trotz Hinweisschilder und hochklappbaren Parksperrern ständig fremdgenutzt, was für die Ladenbesitzer mit Umsatzverlusten verbunden ist, weil der Kunde mangels Parkplatz gleich wieder wegfährt ohne seinen geplanten Einkauf zu tätigen. Befindet sich jetzt auch noch ein Ärztehaus auf dem Nachbargrundstück ist die Lage hoffnungslos. Bereits jetzt ist auf der Erbacher Straße ein hohes Verkehrsaufkommen zu verzeichnen, u.a. wegen der Sektkellerei, der Tankstelle mit Autowerkstatt und des Ärztehauses im Kiliansring.

5. Einige der auf dem Grundstück befindlichen Bäume sind laut Plan als Naturdenkmale geschützt. Nachdem der Eigentümer im Vorjahr eine illegale Rodung sehr alter, erhaltenswerter Bäume trotz massiver Proteste einiger Mitbürger und dem Wissen um die illegale Handlung vorgenommen hat, ist zu befürchten, dass er sich weiterhin nicht an die gesetzlichen Vorschriften halten und rücksichtslos die schützenswerte Vegetation in der parkähnlichen Anlage "aus dem Weg räumen" wird, um sein Bauvorhaben durchzusetzen. Dabei hat der Eigentümer in Kauf genommen, ein verhältnismäßig geringes, verhängtes Bußgeld wegen der begangenen "Ordnungswidrigkeit" zu bezahlen - der Schaden ist zwar angerichtet, aber die eigenen Interessen sind durchgesetzt. Aus diesem Grunde besteht überhaupt gar kein Vertrauen in etwaige Zusagen durch den Eigentümer. Die Anpflanzungen, die aufgrund der vorgenommenen illegalen Rodung festgesetzt wurden, sind noch für eine sehr lange Zeit kein Ersatz für die verloren gegangenen Bäume und müssten an gleicher Stelle vorgenommen werden, was dem Bauvorhaben entgegenstünde. Schon alleine um mit schweren Baufahrzeugen an die Baustelle von der Erbacher Straße aus zu gelangen, werden große Teile der Bäume, Sträucher und Beete zerstört werden. Oder ist etwa vorgesehen, dem Eigentümer Zugang zu der Baustelle vom Eltviller Park am Kilianscenter zu gewähren?

6. Die Villa Marix und die Villa Elvers unterliegen einem strengen Denkmalschutz. Für das neu zu errichtende Gebäude müssten demnach strengste Vorgaben in puncto Bauweise, Baumaterialien und Baustil gelten. Für unsere Beschwerde ist diese Überlegung jedoch zum jetzigen Zeitpunkt noch nicht relevant.

7. Folgende Überlegung ist jedoch unbedingt zu bedenken. Die endgültige Genehmigung des Bebauungsplans könnte ein Nachahmungseffekt auslösen. Andere Eigentümer ähnlicher Villengrundstücke können nun Teilungserklärungen einreichen und die so entstehenden Grundstücksteile lukrativ veräußern. Aus großen Parks werden nun viele kleine Gewinn bringende Flächen. Mit welchem Argument genehmigt das Bauamt dem einen die Teilung, verweigert sie aber dem anderen? Immer nach dem Motto "Warum darf er und ich nicht?" Wir glauben, dass dies ein großes Risiko birgt, andere auf den gleichen Gedanken zu bringen.

Aus diesen Gründen beantragen wir, dem Bebauungsplan keine Zustimmung zu erteilen und ggf. eine Bebauung des Grundstücks gänzlich zu untersagen.

Mit freundlichen Grüßen

Wolfgang Ehnert und Sabine Ehnert

Diese Nachricht wurde von meinem Android Mobiltelefon mit WEB.DE Mail gesendet.

4

Eltville, 20.5.2019

Magistrat der Stadt Elville
Herr Claus-Jürgen Steins
Gutenbergstr. 13
65343 Elville

STADT ELVILLE				
2019				
21. Mai 2019				
				IV
L.R.	L.A.	L.SP.	+	V

23.5.

Bebauungsplan Nr. 99 „Villa Elvers/Villa Marix“

Sehr geehrter Herr Steins,

als direkte Nachbarn und Betroffene möchte ich meine Bedenken zu dem vorgelegten Plan anmelden .

Ich möchte einiges Hintergrundwissen als erstes mitteilen:

Meine Schwägerin hatte in der Wallufer Str. 3 - 2007/2008 eine Bauanfrage eingereicht um ein kleines Einfamilienhaus auf dem Grundstück zu erstellen und wurde abgewiesen wegen „ die Größe und alte Villa sowie Baumbestand darf nicht eingeschränkt werden.“ Soviel zu unserem Nachbargrundstück !!

Außerdem kann ich mich erinnern welcher Aufwand mit unseren Häusern M-M-Platz 4 - 14 - Stadt / DENKMALSCHUTZ betrieben wurde – siehe Dachanpassung etc. Im Nachhinein kann man sehr lobend sagen, es hat sich gelohnt und es ist eine tolle sehenswerte Anlage entstanden.

Dies kann ich mir auf dem Nachbargrundstück mit DEM Bebauungsplan nicht vorstellen.

So kann ich nicht nachvollziehen, daß auf dem Nachbargrundstück über das GRZ 0,21 - Villa Marix GRZ 0,15 und Villa Elvers GRZ 0,19 – hinaus gebaut werden soll.

1) Wie äußert sich der Denkmalschutz dazu und was sagt der Ortsbeirat in dieser Angelegenheit – ist er schon eingebunden ??

Wie hat sich der Stadtbildverein geäußert ??

2) Welche Baupläne des Eigentümers liegen vor? Es waren soviel verschiedene Möglichkeiten im Gespräch über Hotel / Schlaflabor / Wohnungen / Arztpraxen ??

3) Natürlich beschäftigt mich als direkter Nachbar auch die Autozufahrt und Parkplatzsituation . Bei direktem Abbiegeverkehr und geschlossener Toreinfahrt, welche bei jedem Wagen extra geöffnet werden muß, möchte ich mir den Chaos auf der Rheingauer Straße gar nicht vorstellen!

Von wo soll der Fußgänger Verkehr geführt werden ? Ist etwa ein Fußweg vom Park her geplant??

Sie sehen also ich (und nicht nur ich) mache mir große Gedanken über diesen Bebauungsplan.

Hier möchte ich auch noch einen weiteren Punkt anmerken:

Ich betrachte die freie Fläche auch als „Frischluftschneise“!

Sie sehen, daß noch eine Menge Diskussionsgrundlagen bestehen und es interessiert mich, ob auch eine Bürgerbeteiligung Diskussion geplant ist ?





St 2.7.

An den
Magistrat der Stadt Eltville
Gutenbergstr.
Rathaus

Betr. Bebauungsplan Nr.99 / Erbacher Str. / Villa Elvers

Sehr geehrte Damen und Herren,

ich habe mir den im Rathaus ausgehängten Bebauungsplan angesehen und dazu Anregungen und Fragen. Meine Frau und ich wohnen seit knapp 3 Jahren am Mathcus - Müller -Platz und fühlen uns dort sehr wohl. In dieser Zeit haben wir den besonderen Charme der uns links und rechts umgebenden historischen Villen schätzen gelernt. Dazu gehört auch die lockere Bebauung mit von Grün umgebenden Bauten, entlang dieses stark befahrenden Straßenstücks zwischen der MM-Kellerei, Araltankstelle und Autowerkstatt.

Mit dem auf der anderen Straßenseite geplanten Großprojekt wird die jetzt noch vorhandene Parklandschaft weiter zugebaut und möglicherweise auch die Frischluftschneise zwischen Park und Rhein weiter beeinträchtigt. Fachleute sollten prüfen, welche Auswirkungen der Neubau darauf hat.

Das Vertrauen in den Grundstückbesitzer und vermutlichen Bauherrn ist spätestens seit der illegalen Rodung von mehreren über hundert Jahre alten Bäumen belastet. Zumal das Fällen unprofessionell von Laien vorgenommen wurde, die sich selbst dabei in höchste Gefahr gebracht haben. Wurde geprüft, ob diese Arbeiten überhaupt gegen Rechnung ausgeführt wurden?

Für mich stellt sich die Frage, was dort hingebaut werden soll. Bislang gibt es nur vage Angaben, etwa ein Literatur-Hotel, ein Medicum, einzelne Arztpraxen, ein Schlaflabor oder Wohnungen. Hier sollte der Bauherr zeitnah informieren.

Warum wurde in diesem Jahr dieser Bebauungsplan zweimal geändert? Wenn der Bauherr mehr Fläche braucht, dann muss er doch wissen, für welche Nutzung.

Schließlich stellt sich uns die Frage, warum von den drei verglichenen Grundstücken auf dem kleinsten das größte Gebäude entstehen soll.

Wieso wird der Abstand zwischen dem Grundriss des Bebauungsplans und dem Gebäude MMP 8A auf den Mindestabstand von 3 m reduziert und nicht ein großzügiger Abstand, der der Verschattung des Nachbargebäudes vorbeugt?

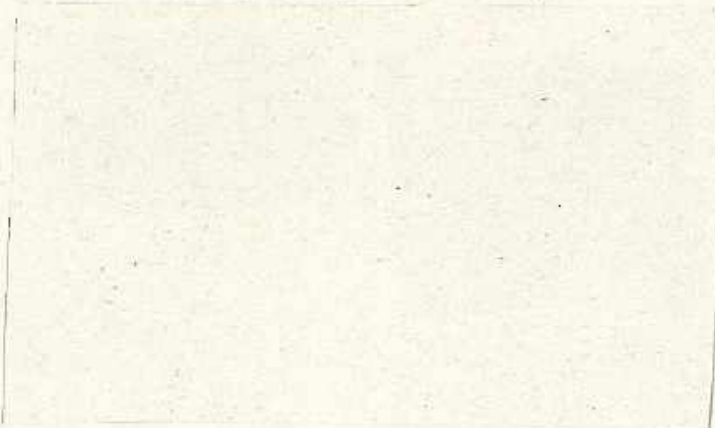
Wann wird der Ortsbeirat sich mit diesem Thema befassen? Oder hat er dies schon getan, wenn ja mit welchem Ergebnis?

Ist eine Bürgerfragestunde zu diesem Thema geplant, wo man auch die Entscheidungsträger nach ihren Gründen fragen kann?

Aus meiner Sicht braucht die Stadt Zeit, damit das Thema gründlich behandelt werden kann. Fehler gehen zu Lasten unserer Umwelt.

Ich bitte um eine Stellungnahme. Besten Dank vorab.

Mit freundlichen Grüßen



6

2-7.

Schwarze, Roswitha

Von: [redacted] <jacob@jacobcloud.com>
 Gesendet: Dienstag, 28. Mar 2019 12:12
 An: Rathaus Eltville
 Betreff: Bauamt Herr Steins/ Bebauungsplan Nr. 99 Villa Elvers/Marix



Als Bürger der Stadt Eltville, wohnhaft im Nachbargrundstück Residence Rheingauer Tor möchten meine Frau und ich [redacted] zu dem ausliegenden Bebauungsplan 99 folgende Bedenken und Änderungswünsche einbringen.

1. Die ausgewiesene Baufläche ist viel zu dicht an das Nachbargrundstück gesetzt, da so nur noch Schatten für die Wohnungen am Nachbargrundstück Rheingauer Tor herrschen wird. Auch der Prozentsatz von 21% ist im Vergleich zu den Villen zu hoch. Wir bitten um Korrektur auf 19%.
2. Aufgrund der eingeschränkten Zufahrtmöglichkeit halten wir eine gewerbliche Nutzung für ausgeschlossen, da bei ständig wechselnden Autoverkehr zum neuen Gebäude es garantiert auf der Erbacher Str. zu ständigen Staus kommt und die Engpässe dann zum allgemeinen Ärgernis werden.
3. Die zulässige Bauhöhe sollte auf 2 Stockwerke begrenzt sein und der Baustil zu den beiden Villen so angepasst sein, das ein optisch einheitliches Bild zur historischen Entwicklung des ehemaligen Gesamtgrundstücks sichergestellt ist.

Mit freundlichen Grüßen [redacted] und Jens M. Jacobi vom [redacted] ist

Eltville, 20. Mai 2019



An den Magistrat der
Stadt Eltville a. Rh.

Stadt Eltville				<input checked="" type="checkbox"/>
20. Mai 2019				
h.B.	h.A.	USD	*	

§ 23.5

Sehr geehrte Damen und Herren,

Am vergangenen Mittwoch lag in meinem Briefkasten eine Einladung zu einem Gespräch im Forum am darauffolgenden Freitag, 17.5.2019.

Schon beim Lesen des Themas überkam mich ein gutes Gefühl! Dies bestätigte sich während der Veranstaltung in beängstigender Art und Weise.

Sollte die Brachfläche im hinteren Teil des Grundstücks tatsächlich ein Gebäude mit mehr als 3 Vollgeschossen errichtet werden, würde allen Fenstern der Westseite das Licht



genommen — alle lägen im Schatten des
Neubaus.

Schon jetzt, ca. 1 Monat vor Samenhöchststand,
ist ein solcher Lichteinfall aufgrund der beste-
henden Bepflanzung und Bepflanzung (Daunder-
stand) auf ein nicht lange währendes Zeit-
fenster begrenzt.

Allein die Vorstellung, Errichtung eines hohen
Gebäudes im unmittelbaren Grundstücksgrenz-
bereiches, ist unerträglich! Um den Himmel
sehen zu wollen, wären akrobatische Verrenkun-
gen erforderlich.

Es ist absurd, dieses Vorhaben zu genehmigen.


Ich hoffe, dass die Entscheidungsträger des
Magistrats der Stadt Eltville a. Rh. diesen Klotz
über Parteigrenzen und persönliche Befindlichen
keiten hinweg zu verhandeln wissen!

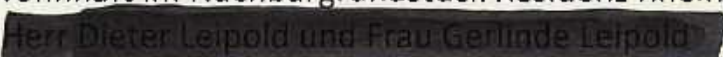
Mit freundlichen Grüßen

~~_____~~

St. z. z.

Schwarze, Roswitha

Von: 
 Gesendet: 29.03.2019 12:25 Mittwoch, 29. Mar 2019 12:25
 An: Rathaus Eltville
 Betreff: Bauamt Herr Steins/Bebauungsplan 99/ Villa Elvers/Marix

Als Bürger der Stadt Eltville, wohnhaft im Nachbargrundstück Residenz Rheingauer Tor möchten meine Frau und ich  zu dem ausliegenden Bebauungsplan 99 folgende Bedenken und Änderungswünsche einbringen.

1. Die ausgewiesene Baufläche ist viel zu dicht an das Nachbargrundstück gesetzt, da so nur noch Schatten für die Wohnungen am Nachbargrundstück Rheingauer Tor herrschen wird.

Auch der Prozentsatz von 21% ist im Vergleich zu den Villen zu hoch.
 Wir bitten um Korrektur auf 19%.

2. Aufgrund der eingeschränkten Zufahrtsmöglichkeit halten wir eine gewerbliche Nutzung für ausgeschlossen, da bei ständig wechselnden Autoverkehr zum neuen Gebäude es garantiert auf der Erbacher Str. zu ständigen Staus kommt und die Engpässe dann zum allgemeinen Ärgernis werden.

3. Die zulässige Bauhöhe sollte auf 2 Stockwerke begrenzt sein und der Baustil zu den beiden Villen so angepasst sein, das ein optisch einheitliches Bild zur historischen Entwicklung des ehemaligen Gesamtgrundstücks sichergestellt ist.

Mit freundlichen Grüßen
 

9

Satz.

Stadt Eltville	I
am 27. Mai	II
27. Mai 2019	III
	IV
	V

Magistrat der Stadt Eltville
Rathaus

65343 Eltville

Betr.: Bebauungsplan No. 99 Villa Elvers

Sehr geehrte Damen und Herren,

als Anwohnerin der Wohnanlage "Rheingauer Tor" habe ich mit Interesse die Artikel im Wiesbadener Kurier zu diesem Thema verfolgt. Allerdings bin ich darüber verwirrt, dass bereits in diesem Jahr ein zweiter Bebauungsplan veröffentlicht wird, obwohl noch gar nicht feststeht was da eigentlich hingebaut werden soll. Zu wechselnden Zeiten war von einem Literaturhotel, Wohnungen und Arztpraxen die Rede. Wieso kann man da jetzt schon einen größeren Gebäudeumfang festlegen, wenn die Nutzung noch gar nicht festliegt?

Ich weiß nicht, ob dieses Thema schon einmal im Ortsbeirat von Eltville öffentlich behandelt wurde. Jedenfalls habe darüber nichts gelesen. Gibt es denn eine Entscheidung in diesem bürgernahen Gremium, dass die Interessen der unmittelbaren Anwohner vertritt?

Es wäre gut, wenn in einer öffentlichen Sitzung/Veranstaltung wir Bürger einmal die Vertreter der Parteien befragen könnten, welche Überlegungen ihrer Entscheidung zugrunde liegen.

Wir rühmen uns bei allen Gelegenheiten unserer schönen historischen Kulisse. Da gehört die Altstadt genauso dazu, wie unsere schönen Villen. Wenn in diesem sensiblen Bereich gebaut werden soll, dann geht uns das alle an. Lieber jetzt etwas gründlicher diskutieren, als unseren Kindern mögliche Bausünden zu hinterlassen.

Mit freundlichen Grüßen





Stadt Eltville am Rhein		I
03 Juni 2019		II
		III <input checked="" type="checkbox"/>
		IV
U. R.	U. A.	U. S. P.
		+

S. 27.



An den
Magistrat d. Stadt Eltville
 z. Hd. V. Herrn Claus-Jürgen Steins
 65343 Eltville

Eltville d. 31.05.2019

Betreff: Bebauungsplan Villa Elvers/Villa Marix

Sehr geehrter Herr Steins!

Der im Rathaus ausgelegte Bebauungsplan ist für uns in dieser Ausführung nicht akzeptabel. Mit diesem wird ein Präzedenzfall geschaffen, der Tür und Tor öffnet für künftige Bauvorhaben in Eltville.

Die schon immer bestehenden Villen, mit ihren großzügigen Gartenanlagen, sind Solitäre die das Stadtbild prägen. Bei der vorgesehenen Bebauung geht dieser Charakter verloren.

Völlig ungeklärt ist die Planung der Zufahrt zum Baugelände. Der derzeitige Plan sieht die Einfahrt an der bisherigen Stelle. Diese ist durch denkmalgeschützte Bäume blockiert. Ganz abgesehen von dem fließendem Verkehr ist eine Umlegung der Zufahrt erforderlich.

Der vorliegende Bebauungsplan berücksichtigt nicht die Verhältnismäßigkeit zu den anderen vorhandenen Flächen und Bauten.

Es ist immens wichtig darauf zu achten, daß alle Gremien und Behörden wie zum Beispiel Denkmalschutz, BUND u.s.w. in die Prüfung eingebunden werden.

Es interessiert uns sehr ob der Ortsbeirat sich intensiv mit dem Bebauungsplan befaßt hat. Wir bitten um eine Stellungnahme.

Wir bitten den Magistrat der Stadt Eltville um eine Bestätigung zu unseren Einwendungen des Bebauungsplan.

Mit freundlichen Grüßen





Magistrat der
Stadt Eltville

65343 Eltville am Rhein

24.05.2019

**Betr.: Einwendungen, Bedenken und Nachfragen zum
Bebauungsplan Nr. 99 Villa Elvers / Villa Matrix**

Sehr geehrte Damen und Herren!

Hiermit möchte ich zu dem unter Nr. 99 vorgelegten Bebauungsplan meine Bedenken vortragen, sowie einige Fragen stellen.

Erhebliche Bedenken habe ich, ob es überhaupt zulässig und rechtens war, in dieser Form eine Teilung des Grundstückes vorzunehmen. Die Stadt Eltville hat seit der kurmainz'schen Zeit eine favorisierte Bedeutung. Dies kommt am stärksten zum Ausdruck in der Kurmainz'schen Burg. In ihrer Folge siedelten sich gerade in Eltville Adelshäuser und weitere Villen an. Das Stadtbild von Eltville wird geprägt – sowohl bei der Einfahrt von Walluf, als auch in der Einfahrt Richtung Erbach von prächtigen Villen mit großen Parkanlagen.

Würde dieser o.a. Bebauungsplan in der so geplanten Form zur Ausführung kommen, könnte dies als Präzedenzfall beispielhaft für alle Villenbesitzer sein – und zu einer „Zersiedlung“ unseres historischen Stadtbildes führen. War diese Teilung mit dem Ortbeirat abgestimmt? Wurde diese Aufteilung überhaupt in Absprache mit dem Denkmalschutz vorgenommen?

Eine Bebauung in der geplanten Form widerspricht dem Nachhaltigkeitsprinzip der natürlichen Villen-Bauweise.

Wenn man sich zudem den Planungsentwurf betrachtet, sticht sofort die Größe der GRZ von 0,21 ins Auge. Dies ist ein Wert, der weit über dem, der benachbarten Villen liegt, deren Größen weit unter 0,2 GRZ betragen. Warum wurde ein so hoher Wert eingeräumt?

Das Baufenster ist das mit Abstand größte auf diesem Entwurf. Wie sind die Grenzabstände geregelt – zumal auf dem Planungsentwurf eine dreistöckige Bauweise ausgewiesen ist?

[REDACTED]

[REDACTED]

Es liegt nach meinem Wissen noch kein Verwendungszweck des Bauobjektes vor. Vom Schlaflabor bis zum Ärztezentrum bewegen sich die Aussagen. Gerade für ein Ärztezentrum ergeben sich die größten Bedenken. Wo sollen für eine solche Institution die notwendigen Parlräume nachgewiesen werden? Wie soll eine geordnete Zu- bzw. Anfahrt zu einer solchen Anlage gesichert sein, zumal die Verkehrsverhältnisse auf der 638 schon zum jetzigen Zeitpunkt als chaotisch bezeichnet werden können?

Ist es sicher, dass nicht eine Zufahrt zu diesem Grundstück aus Richtung Stadtpark geplant ist?

Die Stadtverordnetenversammlung mögen all diese Einwände bedenken und auch meines Erachtens sehr stark berücksichtigen, dass der Bauherr bewiesen hat, dass er sich nicht an die gesetzlichen Auflagen hält, sonst hätte er nicht im letzten Jahr in unerlaubter Weise mit dem Fällen des alten, schützenswerten Baumbestandes begonnen.

Aus diesem Grund sollten – wenn überhaupt ein Bau zustande kommt, die Auflagen so konkret sein, dass keine weiteren Interpretationen Spielräume zu Abweichungen bieten können.

Ich hoffe, dass meine Bedenken bei der Entscheidung der Stadtverordnetenversammlung berücksichtigt werden können.

Mit freundlichen Grüßen

[REDACTED]

Stadt Eltville am Rhein				✓
22. Mai 2019				
				II
				IV
B.R.	B.A.	L.S.T.	+	V

An den Magistrat der Stadt Eltville
Gutenbergstr. 13

65343 Eltville

Eltville, den 21.05.2019

Bebauungsplan Nr. 99

Sehr geehrte Damen und Herren des Magistrats,

wunschgemäß geben wir Ihnen nachfolgend unsere Kritikpunkte an dem ausgelegten Bebauungsplan Nr. 99

1. Warum wird das kleinste der drei Grundstücke mit der größten GRZ (0,21) bedacht? Die tatsächlichen GRZ der beiden anderen Grundstücke liegen bei, Villa Marix GRZ 0,14, Villa Elvers GRZ 0,19. Sie können nicht annehmen, daß die Eigentümer dieser Villen die von Ihnen gewährte Erweiterungsmöglichkeit auf GRZ 0,21 wahrnehmen werden. Es ist auch nicht anzunehmen, daß die Denkmalbehörden dies genehmigen würden.
2. Mit der Bebauung dieses Grundstücks würden Sie einen Präzedenzfall schaffen, der einer Teilung und zusätzlichen Bebauung weiterer Villengrundstücke Tür und Tor öffnen und das außergewöhnliche Erscheinungsbild unserer Stadt stark schädigen würde.
3. Der geringe Abstand (3m) dieses Gebäudes zu den Nachbargrundstücken würde eine übermäßige Verringerung der Sonneneinstrahlung der angrenzenden Wohnungen nach sich ziehen.
4. Je nach Art der gewerblichen Nutzung des Neubaus würde das Verkehrsaufkommen auf der Erbacher Straße enorm ansteigen. Wie ist das in Ihre Überlegungen eingeflossen?

5. Wie wird dem Gedanken des Denkmalschutzes der bestehenden Villen Rechnung getragen, wenn die untere Denkmalschutzbehörde bisher nicht in Ihre Planungen mit einbezogen wurde? Außerdem wurde dem Denkmalschutz des Plangebiets durch den Eigentümer, was die parkartigen Freiflächen angeht, keine Rechnung getragen. (Illegale Rodungen)
6. Inwieweit wurde bei der Planung der eingezeichneten Tiefgarage mit der Zufahrt, das weitreichende Wurzelwerk des Naturdenkmals und der anderen als erhaltenswert eingestuften Bäume berücksichtigt?
7. WA = allgemeines Wohngebiet läßt ausdrücklich kirchliche Bauten zu. Warum wurden diese kirchliche Gebäude (also auch Moscheen?) nicht ausgeschlossen?
8. Wie soll der parkähnliche Charakter der Gärten erhalten bleiben, wenn ein Teil der zu erhaltenden Bäume bereits illegal gerodet wurde?

Wir bitten Sie höflichst, den Bebauungsplan so zu verändern, daß für das neu zu errichtende Gebäude eine GRZ zwischen 0,14 und 0,19 festgesetzt wird und daß kirchliche Bauten ausgeschlossen werden. Außerdem bitten wir darum, daß das Baufenster insgesamt um 20% verkleinert wird, um den parkartigen Charakter wieder herzustellen.

Viele Grüße



Fortina und Francis Netter

Erbacher Straße
65343 Eltville

An den Magistrat der Stadt Eltville
Gutenbergstraße 13
65343 Eltville

EINGEGANGEN

14. FEB. 2020

Stadt Eltville am Rhein					←
11. Feb. 2020					II
					III
					IV
b. R.	b. A.	J. StR.	+	V	

Eltville, den 13.02.2020

S 19.2.

Bebauungsplan Nr. 99 2. Öffentliche Auslegung

Sehr geehrte Damen und Herren des Magistrats,

Sie haben eine weitere Version des Bebauungsplanes Nr. 99 im Rathaus öffentlich ausgelegt und damit die Bürger Elttilles zur Stellungnahme aufgefordert. Dieser Bürgerpflicht kommen wir hiermit nach.

Zuerst stellen wir fest, daß sich der jetzige Bebauungsplan nur marginal vom vorherigen unterscheidet und unsere Einwände gegen den vorigen Bebauungsplan in keinsten Weise von ihnen berücksichtigt wurden. Daher machen wir die seinerseits von uns vorgebrachten Einwände erneut geltend. Siehe unser beigefügtes Schreiben vom 21.05.2019, das Ihnen sicherlich noch vorliegt und weiterhin gültig ist.

Neu fügen wir unseren Einwänden folgende Punkte hinzu:

- Die von Ihnen auf Seite 8 der Begründung eingezeichneten, schützenswerten Bäume 1 bis 7 berücksichtigen nicht die Zierkirsche im linken hinteren Teil des Grundstücks, die den illegalen Rodungen des Eigentümers wie durch ein Wunder entgangen ist und einen Stammdurchmesser von weit über 100 cm in 1 Meter Höhe aufweist. Dieser Baum sollte unbedingt noch als erhaltenswert aufgenommen werden.
- Der von Ihnen neu hinzugefügte Absatz „Regionalplanerische Dichtewerte“ entbehrt jeder Grundlage, da es sich bei diesem Grundstück um ein schützenswertes Ensemble handelt, daß nicht nach Belieben verdichtet werden kann. Ganz zu schweigen von den verheerenden Auswirkungen auf andere Grundstücke mit ähnlich erhaltenswerter Architektur im Stadtgebiet von Eltville. Die von Ihnen zur Berechnung hinzugezogenen Grundstücke sind in keiner Weise mit dem in Rede stehenden Grundstück vergleichbar.
- Der neue Absatz „Verkehr und Erschließung“ berücksichtigt nicht das grundbuchlich verbrieftete Recht auf Abgeschlossenheit, das auf dem Grundstück lastet. Danach hat das gemeinsame Tor nach jeder Durchfahrt geschlossen zu sein. Was das für den Durchgangsverkehr auf der Erbacher Straße bedeutet, kann man sich leicht vorstellen, wenn man bedenkt, daß jeder in das Grundstück Einfahrende im fließenden Verkehr steht, während er darauf wartet, daß das Tor geöffnet wird.

Weiterhin halten wir fest, daß der Magistrat bis jetzt nicht in der Lage war einen Zwischenbericht über die letzte öffentliche Auslegung des Bebauungsplanes im Mai 2019 an die interessierten Bürger zu geben in welchem zu den Einwänden Stellung bezogen worden wäre. Ihre lapidare Eingangsbestätigung vom 17.06.2019, in welcher Sie ankündigten, das Ergebnis Ihre Beratungen zu „gegebener Zeit“ mitzuteilen, ist bisher ohne Folgen geblieben.

Wir erlauben uns den Schlußsatz unseres Schreibens vom 21.05.2019 zu wiederholen, da Sie in der neuen Ausgabe des Bebauungsplans noch nicht darauf Bezug genommen haben: „Wir bitten Sie höflichst den Bebauungsplan 99 so zu verändern, daß für das neu zu errichtende Gebäude eine GRZ zwischen 0,14 und 0,19 festgesetzt wird und daß kirchliche Bauten ausgeschlossen werden. Außerdem bitten wir darum, daß das Baufenster insgesamt um 20% verkleinert wird um den parkartigen Charakter (des Grundstücks) wieder herzustellen“.

In der Hoffnung dieses Mal eine fundierte Antwort von Ihnen zu erhalten verbleiben wir

Mit freundlichen Grüßen



13

Stadt Elville	
am 27. Mai 2019	X
27. Mai 2019	
L. R. G. A. H. S.	

SA 28.5.

Magistrat der Stadt Elville
Rathaus Elville
Gutenbergstraße 13
65343 Elville

Eltville, den 24.05.2019

**Bauvorhaben Villa Elvers, Erbacher Straße 2, 65343 Elville
Bebauungsplan Nr. 99**

Sehr geehrte Damen und Herren,

als Neubürgerin (seit 2016) der Stadt Elville und als Anliegerin zu dem Anwesen Villa Elvers möchte ich mich zu dem im Rathaus und Baumt einseharen Bauvorhaben im Park der Villa Elvers, Erbacher Straße 2, 65343 Elville folgendermaßen äußern:

1. Es ist mir unbegreiflich, wie die Stadt Elville eine Verschandelung ihrer wunderschönen Stadteinfahrt von Westen her mit Grünflächen und alten Bäumen um die vielzähligen historischen Villen zerstören will.

Das gesamte Stadtbild von Westen her würde im Garten der Villa Elvers mit einem schmalen hohen Betonklotz verbaut.

Wir haben dafür in vielen Orten genügend derartige negative Beispiele, wo die harmonische Sichtweise von Gebäuden und Parks für immer zerstört wurde.

Unsere Augen können sich daran nie daran gewöhnen und die dortigen Stadtväter setzten sich durch diese Bausünden ein negatives Denkmal.

Das können Sie noch besser machen, durch Verhinderung.

2. Meine Anfragen: Wie würde die Stadt die Frage der Zufahrt von der sehr befahrenen Erbacher Straße zu dem geplanten Bauvorhaben lösen?

Soweit bekannt, muss das Tor zur Villa Elvers ständig geschlossen bleiben und wie soll der Zugang zu einem öffentlichen und häufig frequentierten Gelände ermöglicht werden?

Ein ständiges Verkehrschaos in der Erbacher Straße wäre absehbar.

3. Auch wegen des noch vorhandenen alten Baumrestbestandes gibt es große Bedenken.

Die Bewohner der Wohnanlage, „Residenz Rheingaus Tor“ haben durch ihr Eingreifen am Samstag, den 22.10.2016 eine Abholzung des gesamten Geländes verhindert und nun würde der alte Baumrestbestand durch Zubetonieren der Wasserversorgung wegen der Zufahrt auch noch vernichtet.


Und diese alten Bäume machen die Schönheit der Stadteinfahrt von Eltville auch aus und gehören zu der alten Villa Elvers.

Ich möchte als an Eltville interessierter Bürgerin und auch im eigenen Interesse an alle Parteien appellieren, kritisch ihrer Verantwortung als Gestalter des Stadtbildes von Eltville bewußt zu sein und den alten Zustand des Geländes für die künftigen Generationen erhalten.

Eine Bürgerbefragung in dieser Angelegenheit wäre wünschenswert. Denn ich kann mir nicht vorstellen, dass unsere Bewohner dieses Bauvorhaben nicht als Verschandelung unserer Stadt sehen.

Deshalb bitte ich nochmals alle Parteien ihre Zustimmung zu dem Bauvorhaben zu verweigern.

Mit freundlichen Grüßen



An den Magistrat der Stadt Eltville
Gutenbergstraße 13

65343 Eltville

Eltville, den 15. 2020

15.05.20

Bebauungsplan Nr. 99 3. Öffentliche Auslegung

Sehr geehrte Damen und Herren des Magistrats,

Sie haben eine weitere Version des Bebauungsplanes Nr. 99 im Rathaus öffentlich ausgelegt und damit die Bürger Eltvlles zur Stellungnahme aufgefordert. Dieser Bürgerpflicht komme ich hiermit nach.

Ich mache die am 24.05.19 von mir vorgebrachten Einwände erneut geltend. Siehe mein beigefügtes Schreiben vom 24.05.2019, das Ihnen sicherlich noch vorliegt und weiterhin gültig ist.

Es ist mir unverständlich warum Sie nunmehr die GRZ von 0,21 auf 0,28 anheben. Das berücksichtigt überhaupt nicht den parkartigen Charakter der umliegenden Bebauung. Damit wird das neue Gebäude noch größer als bisher geplant, was zu einer unzumutbaren Beschattung meiner Wohnung führen wird.

Ich hoffe sehr, daß diese Mal die Einwände der betroffenen Bürger Berücksichtigung finden werden und verbleibe in Erwartung Ihrer Rückantwort

Mit freundlichen Grüßen

[Redacted signature]

St 2.7.



Bebauungsplan
Nr. 99" Villa Elvers/Villa Marix"
Eltville

24. Mai 2019				II
				X
				IV
I	II	III	IV	

Wir leben seit 40 Jahren in Eltville und genießen den schönen Ort und seine Umgebung.

Für uns sind ein prägendes Moment des Ortes die singulären alten Villen mit ihren großen, unbebauten Grundstücken. Insofern ist es sehr bedauerlich, dass die Stadt mit der Zustimmung zur Teilung obigen Grundstückes den Grundsatz der Unbebaulichkeit der alten Villengrundstücke verlassen hat. Umso wichtiger ist es unsers Erachtens, dafür zu sorgen, dass der geplante Baukörper und auch seine Funktion nicht zu weiteren Störungen im Stadtbild beiträgt.

Der Matheus-Müller-Platz und der Beginn der Erbacherstraße sind durch die Zu- und Abfahrt zu MM, die Aral – Tankstelle, Autowerkstatt sowie den Durchgangsverkehr bereits extrem belastet. Es müsste sichergestellt sein, dass es bei der Einfahrt von der Erbacherstraße aus zu keinen Stauungen kommt, da sonst ein Rückstau des hochfrequenten Lastwagenverkehrs von MM zu befürchten wäre.

Nach unserer Information besteht möglicherweise ein Grundbucheintrag für das Tor zur Erbacherstr., das dieses nach jeder Ein-oder Ausfahrt geschlossen werden muss, was eine erheblich Staugefahr bedingen könnte.

Eine rückwärtige Einfahrt vom „Im Marixgarten“ aus würde bei mehr Verkehr auch zu chaotischen Verhältnissen führen, da die enge Straße nicht für Durchgangsverkehr geeignet ist.

Unseres Erachtens müsste die Stadt Eltville Sorge dafür tragen, dass durch den Neubau die bereits sehr angespannte Verkehrssituation nicht verschlechtert wird.

Für eine Stellungnahme zum gegebenen Zeitpunkt wären wir dankbar.



26. 05. 2019

65343 Eltville



Stadt				
27. Mai 2019				
27. Mai 2019				
b. P.	b. A.	b. SIP	+	

St 2.7.

Magistrat der Stadt Eltville am Rhein
Gutenbergstraße 13

65343 Eltville

27.05.2019

Stellungnahme zum Planentwurf Nr. 99 „Villa Elvers/Villa Marix“

Sehr geehrte Damen und Herren des Magistrates,

Der Bebauungsplan 99 sieht für den Neubau auf Grundstück 1/122 eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,21 vor.

Der Plan 99 zeigt den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans als Einheit mit den 3 Grundstücken 1/66, 1/123 und 1/122. Aus diesem richtigen Ansatz der Gesamtbetrachtung ergibt sich doch, die unter 0,20 liegenden realen GRZ Faktoren der beiden denkmalgeschützten Villen auch für einen eventuellen Neubau auf dem Grundstück 1/122 vorzugeben, damit die Verhältnismäßigkeit der zu bebauenden Fläche auf dem kleineren Grundstück 1/122 zu den beiden Villen gewahrt wird.

Auch die eingetragenen Grenzabstände von 3,00 sind zu gering im Verhältnis zu den vorhandenen größeren Grenzabständen von Villa und Residenz. Durch den geringen Grenzabstand von 3,00 m, der auch noch verringert werden kann (s. Punkt 2 auf Bebauungsplan: Überbaute Flächen: Baugrenzen können überschritten werden) ergibt sich eine sehr verdichtete Gebäudeanordnung.

Um den Villencharakter zu erhalten und das Erscheinungsbild der Villen und Übergang zur Residenz nicht zu zerstören bedarf es einer Planung in Abstimmung mit dem Denkmalschutz. Dazu gehört auch die Zufahrt zu einer evtl. Tiefgarage, bei der die bestehenden, unter Denkmalschutz (Naturdenkmal!) und schützenswerten Bäume mit ihrem weitreichenden Wurzelwerk gehören (leider wurde eine illegale Fällung alter Bäume vorgenommen), unbedingt berücksichtigt werden müssen.

Wir hoffen, dass anhand der Punkte und Anmerkungen der Bebauungsplan so geändert wird, dass das Villenensemble mit der Nachbarbebauung erhalten bleibt und das z. Zt. schöne Stadtbild mit Parkatmosphäre nicht zerstört wird, da in dem gesamten Areal Denkmalschutz besteht.

Abschließend geben wir zu bedenken, dass im Falle einer Baugenehmigung ein Präzedenzfall geschaffen wird, der zu einer zusätzlichen Bebauung und Teilung weiterer Villengrundstücke führen kann.

Mit freundlichen Grüßen



Sard und Kann Richter Erbacher Straße 1 65343 Eltville

Magistrat der Stadt Eltville am Rhein
Gutenbergstraße 13
65343 Eltville

Stadt Eltville am Rhein				
17. Feb. 2020				
I				
II				
III				
IV				
V				
b. R.	b. A.	I. StR.	+	V

S 19-2.

13. Februar 2020

Unsere Stellungnahme vom 27.05.2019 zum Planentwurf Nr. 99 „Villa Elvers/Villa Marix“ und Ihr Schreiben vom 17.06.2019 AZ III/2-4 610-20/99

Sehr geehrte Damen und Herren,

In Ihrem Schreiben vom 17. Juni 2019 kündigten Sie uns zu einem gegebenen Zeitpunkt Ergebnisse aus den Beratungen der Stadtverordnetenversammlung zu der o.g. Stellungnahme an. Bis zum heutigen Zeitpunkt liegen uns keine weiteren Informationen oder Nachrichten vor.

Am 14. Januar wurde vom Magistrat beschlossen, den Bebauungsplan Nr. 99 „Villa Elvers/ Villa Marix“ erneut öffentlich auszulegen. Wir erkennen aus dem Plan vom Januar 2020 und der dazu gehörigen Begründung keine Berücksichtigung von unserer Stellungnahme bzw. der beschriebenen Einwände wie:

- der GRZ Faktor, der nicht den realen Faktoren von den Villen Elvers und Marix angepaßt wurde, damit die Verhältnismäßigkeit der evtl. zu bebauenden Fläche auf dem kleineren Grundstück 1/122 zu den beiden vorhandenen Villen gewahrt wird. Auch sind die Grenzabstände geringer im Verhältnis zu den beiden Villen und der Residenz. Diese Grenzabstände können lt. Punkt 2 unter Textliche Festsetzungen auf dem Plan.99 auch noch verringert werden. Es ergibt sich eine überaus verdichtete Gebäudeanordnung.
- die Zufahrt zu einer evtl. Tiefgarage. Dabei müssen die bestehenden, unter Denkmalschutz stehenden (Naturdenkmal!) und weitere schützenswerte Bäume mit ihrem dazugehörenden weitreichenden Wurzelwerk, unbedingt berücksichtigt werden.
- Im Falle einer Bebauung wird ein Präzedenzfall geschaffen für andere Villengrundstücke.

Wie unter Punkt 5 „Denkmalschutz“ in der vorliegenden Begründung zum Plan 99 richtig beschrieben, ist das Plangebiet insgesamt denkmalgeschützt, sowohl Gebäude als auch die parkartigen Freiflächen.

Hier wurde schon durch eine illegale Rodung, die bisher ohne Konsequenzen blieb, gegen den Denkmalschutz verstoßen.

Bei einer evtl. Bebauung würde die Luftzirkulation bzw. der Luftaustausch, der zur Zeit besteht, vom Marixgarten aus Richtung Rhein, eingeschränkt und das Stadtklima verschlechtert.

Die Erbacher Straße ist jetzt schon sehr stark durch den Verkehrsfluß belastet. Dazu kommen noch die kurz aufeinanderfolgenden Zu- und Abfahrten von Residenz, Aral-Tankstelle, MM Lastverkehr, die zu Staus führen. In der Gesamtbeurteilung muß das auf jeden Fall mit einbezogen werden, auch im Hinblick auf den Klimawandel und die Schadstoffbelastungen gegenüber den Anwohnern.

Mit freundlichen Grüßen



~~Gerold und Karl Richter Erbacher Straße 65343 Eltville~~

Magistrat der Stadt Eltville am Rhein
Gutenbergstraße 13

65343 Eltville

Stadt Eltville am Rhein					II
20. April 2020					IV
b. R.	b. A.	I. StR.	+	V	

17. April 2020

Stellungnahme zur erneuten Auslegung zum Planentwurf Nr. 99 „Villa Elvers/Villa Marix“
Stand Februar 2020

Sehr geehrte Damen und Herren,

Wie unter Punkt 5 „Denkmalschutz“ in den vorliegenden Begründungen vom Februar 2019, Januar 2020 und Februar 2020 beschrieben, ist das Plangebiet insgesamt denkmalgeschützt, sowohl die Gebäude als auch die parkartigen Freiflächen.

Die Entwürfe Bebauungsplan 99 sowie die dazugehörigen Begründungen vom Februar 2019, Januar 2020 und Februar 2020 sehen für einen eventuellen Neubau auf Grundstück 1/122 Grundflächenzahlen (GRZ) von über 0,20 vor. Diese Zahlen liegen weit über den realen GRZ-Faktoren der denkmalgeschützten Villen. Um eine Verhältnismäßigkeit zu der Größe der vorhandenen Villen und der eventuell zu bebauenden Fläche auf dem kleinsten Grundstück 1/122 zu erreichen, muß man sich doch an den realen GRZ-Zahlen der vorhandenen Villen orientieren. Auch wenn das erreicht wird, ist der denkmalgeschützte Parkcharakter zerstört.

Weitere Punkte sh. unsere Schreiben vom 27.05.2019 und 13.02.2020.

Mit freundlichen Grüßen





2.2.11aF 2019				X
2.2.11aF 2019				
2.2.11aF 2019				
b R	b	b	+	

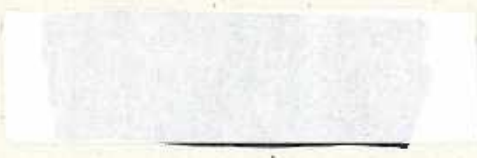
S

B-Plan Villa Elvers

Die beiden Marix-Villen in Eltville sind als typische Beispiele des Bauens und der Geschichte des 19. Jahrhunderts geschützt.

Wenn jetzt in die Baulücke zwischen diesen und dem auch sehr beherrschende Baukörper der Villen des Rheingauer Tores durch einen klobigen, viel zu großen und hohen Klotz geschlossen wird, wie es der genehmigte B-Plan vorsieht, ist das eine Bausünde.

Dieser sensible Bereich am westlichen Ortseingang verträgt nicht eine derart massive Bebauung und sollte auf die vorhandene Situation mehr Rücksicht nehmen.



Stadt Eltville
24. Mai 2019

St
[Redacted]



[Redacted]
An den
Magistrat der Stadt Eltville
Juckenburgr. 13
65343 Eltville

24.05.2019

Betr: Bebauungsplan Nr 99 "Villa Elvers"

Sehr geehrter Bürgermeister Patrick Kuntel,
ich bin von dem Bauverfahren sehr betroffen.
Ich bitte den Magistrat alles zu tun, um
den Bau zu verhindern.

Wir brauchen Bäume in der Stadt
um die Luft für die Bewohner zu
verbessern.

Ich wünsche Ihnen, auch im Interesse
vieler Eltviller Bewohner, viel Erfolg.

Mit freundlichen Grüßen

[Redacted]

An den
Magistrat der Stadt Eltville
Gutenbergstr. 13

65343 Eltville

21. 5.2019

Bebauungsplan Nr. 99 Villa Elvers / Villa Marix
Öffentliche Auslegung nach §3 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB)

Sehr geehrte Damen und Herren,

zu obigem Bebauungsplan möchte ich Einwendungen und auch Bedenken kundtun.

Auf dem Bebauungsplan sehe ich das von Herrn Dr. Hassan (ca. 2.305 qmtr.) erworbene Grundstück gegenüber der Villa Elvers (ca. 2.517 qmtr.) und Villa Marix (ca. 3.250 qmtr) als das kleinste Grundstück an. Es hat laut Ihrem Plan aber die größte GRZ = 0,21 Ausnutzung.

Frage: wieso darf lt. Bebauungsplan Nr.99 eine größere Bebauung in Ansatz genommen werden?

Dieses heißt laut Plan, daß der Bauherrn nur 3 mtr. zum Nachbarn einhalten muß. Die Eigentümer von Haus M.-M.-Platz 8A werden im unteren Bereich keine Sonnenstrahlen mehr erhalten. Der Bauherr Jökel blieb bei dem Bauvorhaben M.-M.-Platz 6 + 8A 8 mtr. (Haus 6) von der Mauer (Grenze) zu den genannten Häusern entfernt.

Desweiteren sehe ich große Bedenken bei dem Erhalt der vorhandenen Bäume. Man errechnet die Wurzeln so groß wie die Krone. d.h. der Kastanienbaum am Beginn des Grundstücks sehe ich durch befahren mit schweren LKWs auf das Grundstück und anschließender Fahrdecke in großer Gefahr, weil der Platz nicht vorhanden ist.

Bei den verschiedenen Stadtverordnetenversammlungen wurden verschiedene Bebauungsideen von Seiten des Herrn Dr. Hassan genannt. Das letzte Mal wurde: Tiefggarage Schlaflabor und Zweigstelle Medicum vom Joho genannt. Wie will die Stadt Eltville das Verkehrsaufkommen bewältigen?

Ich möchte Sie freundlichst bitten den Bebauungsplan zu ändern, daß es zum Umfeld paßt.

An den
Magistrat der Stadt Eltville
Gutenbergstraße

2.2.

65343 Eltville am Rhein

03.06.2019

**Einwendungen, Bedenken und Nachfragen zum
Bebauungsplan Nr. 99 Villa Elvers / Villa Marix**

Sehr geehrte Damen und Herren,

Zu dem unter Nr. 99 vorgelegte Bebauungsplan habe ich Einwendungen, Nachfragen und Bedenken. Gleich vorweg die Frage, in welcher Weise die Vorschläge aus der Bürgerschaft in die späteren Entscheidungen einfließen und ob die Bürger an der weiteren Entscheidungs-Bildung teilhaben können und in welcher Weise dies geschehen wird?

Meine Bedenken:

1. zu *Bebauungsplan-Grösse und -Grenzen*

Der jetzt vorgelegte Bebauungsplan stellt einem potentiellen Bauherrn deutlich mehr Fläche zur Verfügung und gibt ihm dadurch deutlich größere Freiheiten, als dies für den Bauplan 2009 galt.

Warum wird heute eine bedeutend größere Fläche zur Bebauung freigegeben als 2009? Aus welchen Gründen wurden die Bebauungsmöglichkeiten so gravierend ausgeweitet? Warum gilt heute nicht mehr das, was 2009 gegolten hat?

Beispielsweise galten damals wesentlich größere Grenzabstände (bis zu 7,00 m!). Heute wird der Grenzabstand auf den Mindestabstand von 3,00 m reduziert. Welche Gründe waren für die deutliche Reduzierung der Nachbarschaftsrechte maßgebend? Ist dies eine Förderung des Bauherrn zu Lasten der Nachbarschaft?

2. zu *GRZ*

Der Bauplan gibt dem späteren Bauherrn die Möglichkeit, sich für sein Bauvorhaben die Fläche oder die Ecken auszusuchen, die seinem Wunsch am nächsten kommen?

Warum werden die Bauherrn-Möglichkeiten hier nicht von vorneherein stärker eingegrenzt? z.B. Bebauung ausschließlich auf dem westlichen Grundstücksteil?

Kann verhindert werden, dass der Bauherr beispielsweise ausschließlich den östlichen Teil des Grundstücks ausplant?

Das Kurzzeichen „WA“ gibt eine „Wohnbebauung allgemein“ frei. Darunter fallen u.a. Tankstellen und kirchliche Bauten! Der Bau einer Tankstelle ist ausgeschlossen, der Bau einer Moschee jedoch nicht. Würde ggfs. auch der Bau einer Moschee zugelassen?

Können die in Absatz 4.3. der Bauplan-Begründung eingeräumten Überschreitungen der GRZ bis zu 1,5 m auch zulasten der 3,00m-Grenzabstände gehen?

Werden Lieferanten-Anfahr-Bereiche innerhalb/außerhalb der GRZ zugelassen?

Werden Laderampen gestattet und gehen diese zulasten der GRZ?

Wie werden PKW / LKW-Wendekreise gewertet?

Bei einer evtl. Hotel-Bebauung: wie viele Zimmer werden entstehen und wo werden die hierfür erforderlichen Parkplätze entstehen?

Sollte eine Tiefgarage entstehen, wo wird die Einfahrt zur Tiefgarage geplant?

Geht eine Tiefgaragen-Einfahrt / Ausfahrt zu Lasten der Grenzabstände?

Das Einfahrtor zum Grundstück muss ständig geschlossen gehalten werden.

Dies ist grundbuchlich bestandskräftig festgeschrieben und gesichert.

War dies bei der Festlegung der Bauplanung bekannt?

Wie sollen die damit zusammenhängenden verkehrstechnischen Probleme bei Tag-/Nacht Anfahrten (Hotel) bzw. bei Nutzung als Schlaflabor bzw. Medicum gelöst werden?

Bei beiden Nutzungen sind ständige, unregelmäßige Ein- / Ausfahrten zu erwarten!!

Wie sehen hierfür entsprechende Lösungen aus, wenn im Bauplan festgestellt wird, das verkehrs- oder sicherheitstechnische Investitionen nicht erforderlich sind?

3. zu GRZ 0,21

Für alle Grundstücke des gesamten Areals wird eine GRZ von 0,21 ausgewiesen.

Allerdings sind die Nachbargrundstücke doppelt so groß wie das Grundstück lt.

Bauplan 99. Real nutzen die Nachbarn auf ihren jeweiligen Grundstücken lediglich eine Fläche, die in etwa einer GRZ von 0,13 – 0,18 entspricht!

Naheliegender wäre es gewesen, eine GRZ 0,15 vorzugeben und sich damit an die historische Bebauung anzuschließen! Was sind die Gründe für ein solches Missverhältnis?

Wer ist maßgebend für die Vorgabe der GRZ 0,21? Kann eine solche Entscheidung angefochten werden und wenn ja, auf welchem Wege?

Wird die GRZ-Vorgabe durch Bauamt, Stadtverordnete / Denkmalschutz entschieden?

Wer legitimiert dieses Gremium zu solch entscheidender Behauungsfrage?

Welche Rolle spielte hierbei der Ortsbeirat / Stadtbild-Verein? Und wie haben diese entschieden?

4. zu „Maß der baulichen Nutzung“ (Punkt 4.2. der Begründung des Bauplans) und zu „überbaubare Flächen“ (Punkt 4.3. der Begründung)

Im Absatz 3 (von Punkt 4.2.) wird festgestellt: „auf den nicht überbaubaren Flächen können Nebenanlagen nach § 14 BauNVO und Stellplätze zugelassen werden.

Ebenfalls in Absatz 3, jedoch von Punkt 4.3. heißt es dann „Über § 23, Abs. 3 BauNVO hinaus können Gebäudeteile, die die Baugrenzen um maximal 1,5 m überschreiten, errichtet werden.

Was sind „Nebenanlagen“ und welche „Nebenanlagen“ sind zugelassen?

Welche „Nebenanlagen“ können abgelehnt werden und durch wen? (Bürgerbeteiligung?)

In welchem Umfang können auf diese indirekte Weise die „nicht überbaubaren Flächen“ trotzdem überbaut und das Grundstück weitgehend zugebaut werden?

Wie viele Stellflächen sind ggf. außerhalb des Baukörpers zugelassen?

Sind „Garagen“ (u.a. Fahrradgaragen) als „Stellflächen“ anzusehen? Und ist hierfür eine Grenzbebauung innerhalb des 3m-Grenzabstands zulässig?

Kann durch die Zulassung einer Überschreitung der GRZ 0,21 von 1,5m ein Baukörper ggfs. auch in alle Himmelsrichtungen um jeweils 1,5 m vergrößert und dadurch die GRZ 0,21 indirekt außer Kraft gesetzt werden?

Kann durch diese nachrangig vermerkte Textpassage beispielsweise ein Baukörper von 20 x 20 m erweitert werden auf 21,5 x 21,5 m, d.h. von z.B. 400m² auf dann 462 m², d.h. die Nutzfläche von 62 m² um über 15 % erweitert werden?

5 **weiterhin noch Punkt 4.2. der Begründung Bauplan**

**Hier ist gesagt „die bauliche Nutzung ist bestimmt durch die vorhandene Bebauung“
„Die Planung hat sich den historischen Gebäuden unterzuordnen“**

Warum wird in diesem Zusammenhang nur von Firsthöhe und Oberkante Gebäude gesprochen? Nicht jedoch von Baumassen und -flächen?

Warum werden ausschließlich Höhenparameter vorgegeben, für den Gebäudeblock jedoch keine Anforderungen vorgegeben.?

6. zu **„Unterordnung“ (nach Punkt 4.2. der Begründung)**

Obwohl auch für die Villengrundstücke eine GRZ 0,21 gilt, nutzen diese Gebäude Lediglich eine GRZ von geschätzt 0,13 - 0,18!

Warum wird diese GRZ nicht von vorneherein auch für den neuen Bauplan vorausgesetzt?

Wie soll eine „Unterordnung“ durchgesetzt werden, wo der Bauherr sich durch die illegalen Rodungen schon einmal über behördliche Anordnungen hinweg gesetzt hat?

Werden neuerliche „illegale“ Verstöße wiederum nur durch geringe Ordnungsgelder gebüßt? kann sich ein Bauherr durch „geringfügige Ordnungsgelder“ von für ihn hinderlichen Auflagen „kostengünstig freikaufen“?

GRZ 0,21 wie auf den übrigen Villen-Grundstücken ist keine „Unterordnung“! Wirkliche Unterordnung würde bedeuten, dass ein Neubau nur GRZ 0,15 / 018 beanspruchen darf!

7. zu **früheren Bauplänen**

In 2009 wurde bereits einmal ein Bauplan für das Grundstück veröffentlicht aber später zurückgezogen. Damals wurden u.a. größere Grenzabstände zu Nachbargrundstücken gebilligt (7,00 m statt jetzt 3,00m).

Aus welchen Gründen wurden die damaligen Anforderungen nicht in die heutigen Baupläne übernommen? Gibt es hierfür stichhaltige Gründe?

Damals wurde u.a. auch ein Durchführungsvertrag (DV) abgeschlossen – ist dies auch heute vorgesehen? Sinnvoll wäre das in jedem Fall!

8. zu **„Sonstiges“ in den Erklärungen insbesondere „verkehrstechnische Einrichtungen“ Nach meiner Meinung beurteilt die Stadt Eltville die verkehrstechnische Situation falsch!**

War das grundbuchlich gesicherte Recht („geschlossenes Tor zur Villa Elvers“) bei der Aussage „verkehrstechnisch Anlagen sind nicht erforderlich“ bekannt?

Wie soll dieses Recht bei gewerblicher Nutzung des Baugrundstücks aufrecht erhalten

werden? Bei „Hotel“ sind Tag/Nacht-Öffnungen zu erwarten.
Was geschieht bei Literaturhotel, bei Schlaflabor, bei Wohnnutzung?

Wie soll die / dass grundbuchlich gesicherte Pflicht / Recht aufrechterhalten werden, ohne das der Verkehrsfluss auf der Erbacher Straße erheblich beeinflusst wird?

Bei gewerblicher Nutzung des Grundstücks ist erheblicher Anlieferverkehr zu erwarten.
wie sollen gefahrfreie Einfahrten/Ausfahrten aufrechterhalten werden, ohne dass das grundbuchlich gesicherte Recht / Pflicht „umgangen wird“?

Soll das Grundstück evtl. später (für Fußgänger) über den Stadtpark erschlossen werden?

Ist es ausgeschlossen; dass bei zu erwartender desolater Verkehrs-Situation auf der Erbacher Straße das Bau-Grundstück später vom Stadtpark her erschlossen wird?

9. zu Baumassen

Eine evtl. Baumaßnahme soll sich in der Fixhöhe an der Villen-Gebäudehöhe orientieren und sich den Villen unterordnen.

Kann diese Verpflichtung durch Einbringung von „Staffelgeschoßen“ oder andere Maßnahmen „illegal“ / legal umgangen werden?

Werden bei einer „illegalen“ Umgehung wieder nur „sanfte“ Ordnungsgelder fällig?

10. Negativ-Beispiel für „andere Villengrundstücke“ in Eltville und im Rheingau

Wie kann verhindert werden, dass durch die Bauplanung Nr. 99 Villa Elvers / Villa Marix Negativ-Beispiele für die Nutzung oder Teilung anderer Villengrundstücke in Eltville und Rheingau entstehen?

11. Genehmigungen, Behörden, Bürger-Beteiligungen

- Wurde der Ortsbeirat konsultiert bevor der neue Bauplan veröffentlicht wurde?
Welchen Einfluss hat bzw. kann jetzt noch der Stadtbildverein ausüben?
Wie wurde die Entscheidung des Ortsbeirates zum Bauplan gewertet?

Kann ich zu all diesen Bedenken Ihre Stellungnahme erwarten bzw. fließen diese Anregungen ggfs. noch in eine veränderte Bauplanung ein?



[Redacted address line]

An den Magistrat der Stadt Eltville am Rhein
Gutenberg Str. 13
65343 Eltville

22. Mai 2019				

21.05.2019

SA

Flur 35, Flurstück 1/122 Bebauungsplan Nr.99

Sehr geehrte Damen und Herren,

als Mitbewohner des Hauses Erbacher Str. 1 (Villa Elvers) möchten wir Stellung beziehen zum obigen Bebauungsplan,

- Die Sonneneinstrahlung in die NO Seite der Villa Elvers und hier besonders in die EG Wohnung wird durch die Nähe und Höhe (drei Vollgeschosse) des Neubaus stark vermindert. Die überwiegend gewerbliche Nutzung lässt die Geräuschbelästigung durch ständigen PKW- Liefer- und Personenverkehr deutlich ansteigen.
- Mit welcher Begründung könnte der Magistrat in ähnlich gelagerten Fällen (wie zum Beispiel an der Wallufer Str.) Teilungs- und Bebauungswünsche abweisen?
- Durch die zusätzliche Nutzung des gemeinsamen Tores würde das Einfädeln in und Ausscheren aus dem fließenden Verkehr der Erbacher Str. erheblich erschwert und gefährlicher werden. Unfälle mit Fahrrädern, oder gleichzeitigem Ein- und Ausgangsverkehr (da unübersichtlich) sehen wir nach unseren Erfahrungen als wahrscheinlich an.
- Der einladende Charakter der westlichen Einfahrt in das Stadtgebiet Eltvilles, geprägt durch mehrere Villen der Gründerzeit und großzügige Grünflächen, würde stark beeinträchtigt durch einen solch voluminösen Bau.
Wir würden vorschlagen, dass die Denkmalbehörde und die untere Naturschutzbehörde in die Bauplanung eingebunden werden, da insbesondere der Wurzelbereich, der der Ausdehnung der Baumkronen entspricht, nicht beschädigt werden darf.

Wir sind 2013 in diesen Teil der Stadt gezogen, weil uns der alte Baumbestand und das viele Grün überzeugten. Nun wurde der alte Baumbestand schon unerlaubterweise stark dezimiert. Nur dank unseres massiven, gemeinsamen Einschreitens konnte die Polizei verhindern, dass auch noch die letzte alte Kastanie gefällt wurde. Wenn also schon eine Bebauung genehmigt werden soll, dann sollte nicht nur die Größe des Baukörpers Grundlage der Entscheidung sein, sondern es sollten auch die obigen Einwände eines Nachbarn Berücksichtigung finden.

Wir bitten daher, die zur Bebauung vorgesehene Grundfläche deutlich (z.B. um 1/4) zu verringern.

Mit freundlichen Grüßen

[Redacted signature]

[Redacted signature]

[REDACTED]

An den Magistrat der Stadt Eltville am Rhein
Schwalbacher Str. 40
65343 Eltville.

EINGEGANGEN

14. FEB. 2020

do

SA 19.2.

10.02.2020

Flur35, Flurstück 1/122
Bebauungsplan Nr.99

Sehr geehrte Damen und Herren,

als Mitbewohner des Hauses Erbacher Str. 1 (Villa Elvers) möchten wir erneut nach unserem Schreiben vom 21.05.19 zu dem nun im Rathause ausgehängten Bebauungsplan Stellung nehmen.

- Die Sonneneinstrahlung in die NO Seite der Villa Elvers und hier besonders in die EG Wohnung wird durch die Nähe und Höhe (drei Vollgeschosse) des Neubaus stark vermindert.
- Die wohl angestrebte überwiegend gewerbliche Nutzung lässt die Geräuschbelästigung durch ständigen PKW und Lieferverkehr deutlich ansteigen. Wie der Eigentümer da eine max. tägliche Zu- und Abfahrt von 42 Fahrzeugen zusichern will erschließt sich uns nicht. Laut Notarvertrag haben wir ein grundbuchlich verbrieftes Recht auf jederzeit freie Zufahrt, sowie ein grundbuchlich verbrieftes Recht auf Abgeschlossenheit. Das bedeutet: Nach jeder Einfahrt und Ausfahrt muss das Tor geschlossen werden. Dieser Aspekt bedarf einer rechtsverbindlichen Lösung.
- Durch die zusätzliche Nutzung des gemeinsamen Tores würde das Einfädeln in und Ausscheren aus dem fließenden Verkehr der Erbacher Str. erheblich erschwert und gefährlich werden. Unfälle bei gleichzeitigem Ein- und Ausgangsverkehr sind damit vorhersehbar.
- Der einladende Charakter der westlichen Einfahrt in das Stadtgebiet Eltvilles, geprägt durch mehrere Villen der Gründerzeit und großzügiger Grünflächen, würde durch einen solch voluminösen Bau stark beeinträchtigt. Wir bitten daher nochmals nachdrücklich die Grundfläche der Bebauung deutlich zu verkleinern und dem Verhältnis Bebauung/ Grünanlage Rechnung zu tragen..
- Wir würden vorschlagen, dass die Denkmalbehörde und die untere Naturschutzbehörde in die Bauplanung eingebunden werden, da insbesondere der Wurzelbereich, der der Ausdehnung der Baumkronen entspricht, nicht beschädigt werden darf.

Nach den massiven Fällarbeiten der alten Bäume, möchten wir nochmals darauf hinweisen, dass ein Prunus mit Stammdurchmesse 3 m überlebt hat und neu austreibt und damit erhalten werden muss, ebenso wie die mit Polizeieinsatz gerettete Kastanie mit einem Durchmesser von ebenfalls 3 m.

Bei dem derzeit ausgehängten Bebauungsplan konnten wir keinerlei Berücksichtigung unserer damals schriftlich eingereichten Bedenken finden. Wir bitten unsere Einwände daher nochmals zu überprüfen und den Entwurf zu korrigieren.

21

Tel./Fax: 06123-71534



An den Magistrat der Stadt Eltville
Gutenbergstr. 13
65343 Eltville a. R.



S

Betr : Bebauungsplan Villa Elvers / Villa Marix in Eltville

Sehr geehrter Herr Bürgermeister Patrick Kunkel,

Es sind folgende Familien von dem Bauvorhaben sehr stark betroffen:



Das sind 11 Familien die ihre Terrassen und Fenster direkt vor dem Bauklotz haben, ohne Sonne und keiner Frischluft. Alle Bewohner wohnen

Ich bitte den Magistrat, im Namen der Bewohner alles zu versuchen das Bauvorhaben zu verhindern .

Mit freundlichen Grüßen ,

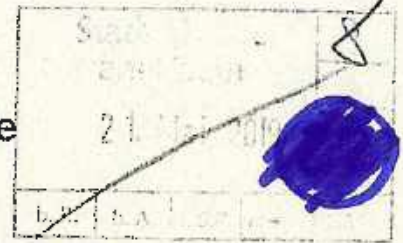
[Redacted signature]

Eltville, 23.05.2019

[Redacted address]

S. 2.7.

65343 Eltville



Die nachstehende Liste sind die Bewohner, welche durch eine evtl. Bebauung der Villa Elvers/ Martrix ohne Sonne im Schatten ihren Lebensabend beenden. Bewohner, welche ihre Häuser verkauften, um in dem Vorzeigeobjekt von Eltville eine Wohnung zu kaufen.



Zusammen sind das 11 Familien welche von dem Bauvorhaben sehr stark betroffen wären.

Unser Wunsch ist, keine Bebauung sondern der Natur ihren Ursprung wieder zurückzugeben.

Mit herzlichen Grüßen,

Eltville, den 18. Mai 2019



22

Eltville, 20.5.2019

Stadt Eltville		
anmelden		
21. Mai 2019		8
BR	MA	...

Magistrat der Stadt Eltville
 Herrn Claus-Jürgen Steins
 Gutenbergstr. 13
 65343 Eltville

c/o Herrn Bürgermeister Kunkel
 c/o Herrn Udo Späth

SA 23.5.

Bebauungsplan Nr. 99 „Villa Elvers/Villa Marix“

Sehr geehrter Herr Steins,

als direkte Nachbarn und Betroffene möchte ich meine Bedenken zu dem vorgelegten Plan anmelden.

Ich möchte einiges Hintergrundwissen als erstes mitteilen:

Meine Schwägerin hatte in der Wallufer Str. 3 - 2007/2008 eine Bauanfrage eingereicht um ein kleines Einfamilienhaus auf dem Grundstück zu erstellen und wurde abgewiesen wegen „die Größe und alte Villa sowie Baumbestand darf nicht eingeschränkt werden.“ Soviel zu unserem Nachbargrundstück !!

Außerdem kann ich mich erinnern welcher Aufwand mit unseren Häusern M-M-Platz 4 – 14 - Stadt / DENKMALSCHUTZ betrieben wurde – siehe Dachanpassung etc. Im Nachhinein kann man sehr lobend sagen, es hat sich gelohnt und es ist eine tolle sehenswerte Anlage entstanden.

Dies kann ich mir auf dem Nachbargrundstück mit DEM Bebauungsplan nicht vorstellen.

So kann ich nicht nachvollziehen, daß auf dem Nachbargrundstück über das GRZ 0,21 - Villa Marix GRZ 0,15 und Villa Elvers GRZ 0,19 – hinaus gebaut werden soll.

1) Wie äußert sich der Denkmalschutz dazu und was sagt der Ortsbeirat in dieser Angelegenheit – ist er schon eingebunden ??
Wie hat sich der Stadtbildverein geäußert ??

2) Welche Baupläne des Eigentümers liegen vor? Es waren soviel verschiedene Möglichkeiten im Gespräch über Hotel / Schlaflabor / Wohnungen / Arztpraxen ??

3) Natürlich beschäftigt mich als direkter Nachbar auch die Autozufahrt und Parkplatzsituation . Bei direktem Abbiegeverkehr und geschlossener Toreinfahrt, welche bei jedem Wagen extra geöffnet werden muß, möchte ich mir den Chaos auf der Rheingauer Straße gar nicht vorstellen!

Von wo soll der Fußgänger Verkehr geführt werden ? Ist etwa ein Fußweg vom Park her geplant??

Sie sehen also ich (und nicht nur ich) mache mir große Gedanken über diesen Bebauungsplan.

Hier möchte ich auch noch einen weiteren Punkt anmerken:
Ich betrachte die freie Fläche auch als „Frischluftschneise“!

Sie sehen, daß noch eine Menge Diskussionsgrundlagen bestehen und es interessiert mich, ob auch eine Bürgerbeteiligung Diskussion geplant ist ?

Mit freundlichen Grüßen





Andreas Weimann

Elmshornweg 10, 65343 Eltville

SA 2.7.

An den Magistrat der Stadt Eltville
Gutenbergstr. 13
65343 Eltville

Mittwoch, 5. Juni 2019

Bebauungsplan Nr. 99

Sehr geehrte Damen und Herren des Magistrats,

Über Ihren Bebauungsplan bin ich sehr irritiert und muss annehmen, dass Sie wirklich versuchen wollen, die Bebauung wie in Ihren Plänen ausgeführt, durchwinken zu wollen. Dabei habe ich nichts gegen ein vernünftiges Bebauungskonzept, das sollte aber den Grundstücken und den dazugehörigen Gebäuden entsprechen. Die von Ihnen skizzierten Proportionen der bestehenden Gebäude und deren Grundstücke wurden bewußt so gewählt, dass das größte Gebäude auf dem kleinsten Grundstück entstehen kann. Dabei haben Sie sich auch über Denkmalschutz Verordnungen (Villa Elvers) hinweg gesetzt. Insofern wundere ich mich, mit welcher Motivation Sie das Projekt „Bebauungsplan Nr. 99“ angegangen sind.

Bekannt ist, das der Eigentümer des zu bebauenden Grundstücks, den ca. 4 fachen übliches Grundstückspreis (900 TEUR) bezahlt hat und somit ein wesentlich größeres Gebäude braucht, um seinen überhöhten Kaufpreis zu amortisieren. Und genau dabei helfen Sie ihm jetzt. Meine konkrete Frage: Warum ?

Ich empfinde, dass Ihre Neutralität und Sachverstand in diese Angelegenheit nicht verhältnismäßig sind und möchte Sie eindringlich bitten, den „Bebauungsplan Nr. 99“ auf ein normales Maß zu korrigieren.

Bei Fragen und Anmerkungen stehe ich Ihnen sehr gerne zur Verfügung.



SA 25.2.

Stadt Eltville am Rhein				1
18. Feb. 2020				4
				IV
b. R.	b. A.	I. St. R.	+	V

An den Magistrat der Stadt Eltville
Gutenbergstr. 13
65343 Eltville

EINGEGANGEN

25. FEB

☺

Sonntag, 16.2.2020

Bebauungsplan Nr. 99

Sehr geehrte Damen und Herren des Magistrats,

Über Ihren 2. Bebauungsplan bin ich ebenfalls sehr irritiert. Wie ich bereits in meinem Brief vom 5. Juni 2019 (den Sie nicht beantwortet haben) geschrieben habe, erschließt sich mir nicht, wie Sie mit der Grundflächenzahl der bestehenden Gebäude und des Neubaus umgehen. Anstelle zu erklären, machen Sie lediglich einen neuen Anlauf. Das ist nicht schlüssig und macht es nicht besser.

Dabei manipulieren Sie noch die Fakten. Beispiel: Die GRZ der bestehenden Gebäude stimmen nicht. Damit erscheinen die heute existierenden Gebäude zu groß, damit ein möglicher Neubau entsprechend großzügig ausfallen kann. Warum machen Sie das? Ich kann Ihnen damit doch nur unterstellen, dass Sie ein politisches Motiv verfolgen und keine Sachlichkeit walten lassen wollen.

Meine dringliche Bitte, überprüfen Sie Ihre Zahlen und korrigieren Sie dann Ihren Bebauungsplan Nr.99 „Villa Elvers/Villa Matrix“.

Vielen Dank,

Bei Fragen und Anmerkungen stehe ich Ihnen sehr gerne zur Verfügung.

01. Juni 2019

Stadt Eltville am Rhein				I
02. Juni 2019				II
				III
				IV
1. B.	1. A.	1. B.	1. C.	

An
den Magistrat der Stadt Eltville

65343 Eltville

S. 2.7.

Betr.: Fragen und Bedenken zum Bebauungsplan Nr. 99, Villa Elvers

Sehr geehrte Damen und Herren,

kürzlich haben wir uns den im Rathaus ausgehängten Bauplan angesehen und dazu noch einige Fragen und Anmerkungen.

1. Was soll denn nach derzeitigem Stand auf dem Grundstück gebaut werden? Man hört von einem Hotel, Medicum, Schlaflabor oder Wohnungen.
2. Wie hat sich der Eigentümer bisher dazu geäußert?
3. Gibt es schon Baupläne?
4. Ist der Ortsbeirat in das Bauvorhaben involviert? Falls ja, gibt es schon eine Entscheidung?
5. Wie stellt sich der Denkmalschutz zur Bebauung an dieser historisch sensiblen Stelle?
6. Warum wurde der Bebauungsplan innerhalb eines Jahres geändert, obwohl die genauen Pläne des Bauherrn noch gar nicht vorliegen?
7. Uns ist aufgefallen, dass auf dem kleinsten Grundstück (im Vergleich zu den anderen Villen) der größte Gebäudekomplex entstehen soll.
8. Sie müssen verstehen, dass wir den Absichten des Bauherrn kritisch gegenüberstehen, der mit seiner illegalen Baumfällaktion unser Vertrauen enttäuscht hat.
9. Aus unserer täglichen Beobachtung heraus haben wir Bedenken, dass die Erbacher Straße das vermehrte Verkehrsaufkommen bewältigen kann.

Wir möchten Sie bitten, bei Ihren Entscheidungen unsere Einwendungen zu berücksichtigen.

Mit freundlichen Grüßen

