

Tagesordnung I Punkt 6 der öffentlichen Sitzung am 01. Oktober 2013

Wohngebiet Hainweg - Verfahrensstand nach Abschluss des städtebaulichen Wettbewerbes

---

### **Antrag der Fraktionen von CDU und SPD vom 30.9.2013**

#### **„Hainweg“ baureif entwickeln**

Für das im Flächennutzungsplan als Siedlungserweiterungsfläche ausgewiesene Plangebiet „Hainweg“ in Wiesbaden-Nordenstadt hat in den letzten Monaten ein städtebauliches Wettbewerbsverfahren als Grundlage für die weitere Bauleitplanung stattgefunden.

Nachdem das eigentliche Verfahren drei gleichwertige Siegerentwürfe erbracht hatte, hat in der Folge eine Überarbeitung der drei prämierten Arbeiten unter Beachtung der Ergebnisse der Preisgerichtssitzung in Abstimmung zwischen der Landeshauptstadt Wiesbaden, dem Auslober sowie dem Preisgerichtsvorsitzenden stattgefunden. In einer Fachgremiensitzung am 11. September 2013 unter Leitung von Prof. Dr. Franz Pesch (dem ehemaligen Preisgerichtsvorsitzenden) wurden die überarbeiteten Wettbewerbsbeiträge bewertet. Dabei flossen die Bewertungen der Fachämter, Sachverständigen und Vertretungen der Bürgerschaft in die Beurteilungen ein, die auch bei den weiteren Planungsschritten Berücksichtigung finden müssen.

Der Ausschuss für Planung, Bau und Verkehr möge beschließen:

1. Der Magistrat wird gebeten, die zügige Umsetzung der Gebietsentwicklung sicher zu stellen, um die Wiesbadener Bevölkerung in den nächsten Jahren mit dringend benötigtem Wohnraum zu versorgen. Hierzu sind die weiteren Planungsschritte so zu unterstützen, dass ein Aufstellungsbeschluss für den entsprechenden Bebauungsplan zum nächstmöglichen Zeitpunkt - möglichst im ersten Quartal 2014 - gefasst werden kann.
2. Der Magistrat wird gebeten, in Abstimmung mit der SWM Projektgesellschaft mbH und der SEG für die weiteren Planungsschritte den Entwurf des Büros „planquadrat“ zu Grunde zu legen.  
Über wesentliche Planungsschritte ist die Öffentlichkeit zeitnah zu informieren.
3. Die städtebaulichen Kennwerte, wie sie von der Stadtverordnetenversammlung am 17.11.2011 beschlossen wurden, haben weiterhin Bestand und werden für die Fortführung der Planungen um die maßgeblichen Kennwerte aus der Wettbewerbsauslobung (Z. B. Primärenergie, Bauhöhen etc.) ergänzt.

Folglich geht der Ausschuss für das weitere Verfahren von folgenden wesentlichen Planungsparametern aus:

- Errichtung von 650 Wohneinheiten, wobei der Anteil an freistehenden Einfamilienhaustypen (EFH, DH, RH) ca. 80 % und der Anteil für Geschosswohnungsbau ca. 20 % beträgt
  - Anteil des geförderten Wohnungsbaus mindestens ca. 15 Prozent der WE
  - Eine bauliche Dichte von 30 WE/ha
  - Einen prozentualen Anteil von öffentlichen Grün- und Straßenverkehrsflächen von ca. 25 %
  - Gemeinbedarfsflächen für soziale Infrastrukturen, wie Kindertagesstätten in ausreichender Größe und eine Jugendeinrichtung.
4. Parallel zum Bebauungsplanverfahren ist zwischen der Investorengruppe und der Landeshauptstadt Wiesbaden ein städtebaulicher Vertrag gemäß § 11 BauGB abzuschließen, sobald die Mitwirkungsbereitschaft aller Grundstückseigentümer und die Leistungsfähigkeit des Vorhabenträgers nachgewiesen ist. Im Städtebaulichen Vertrag hat sich die Investorengruppe gegenüber der Stadt insbesondere zu folgenden Leistungen zu verpflichten:
- a. Vorbereitung und Durchführung der Bauleitplanung,
  - b. Erbringung aller notwendigen Untersuchungen,
  - c. Durchführung der Bodenordnung (Baulandumlegung),
  - d. Bau der notwendigen Erschließungsanlagen (Straßen, Entwässerung, Grünanlagen),
  - e. Beitrag zur Herstellung sozialer Infrastrukturen (Grundschule, KiTa),
  - f. Durchführung ökologischer Ausgleichsmaßnahmen,
  - g. Finanzieller Beitrag zur Realisierung der Lösungsstrategien zur Vermeidung zusätzlicher Verkehre für angrenzende Ortsteile im Zusammenhang mit dem neuen Baugebiet,
  - h. Maßnahmen zur Einhaltung des Primärenergiebedarfs von max. 40 kWh/m<sup>2</sup>/a,
  - i. Vereinbarung verbindlicher Zeitziele zur Gewährleistung einer zeitnahen Realisierung (bauliche Umsetzung der Infrastrukturen bis zur Bezugsfertigkeit der Wohngebäude).

5. Der Ausschuss erwartet angesichts der politischen Beschlüsse zur Schaffung neuer Wohnungen, dass das Bebauungsplanverfahren und der Städtebauliche Vertrag sowie die Erschließungsplanung und der Erschließungsvertrag bis 2015 abgeschlossen werden können, damit spätestens im Jahre 2016 in Teilbereichen mit Wohnungsbaumaßnahmen begonnen werden kann.
  6. Darüber hinaus wird der Magistrat gebeten, dem Ausschuss die Flächen zur Realisierung der erforderlichen zusätzlichen Sport-/ Bewegungshalle (auch außerhalb des Plangebietes Hainweg) sowie die Planung für die Erweiterung der Grundschule in Wi-Nordenstadt vorzustellen.
- 

### Beschluss Nr. 0219

- I. Die Vorstellung des Sachstandes zum Wohngebiet Hainweg nach Abschluss des städtebaulichen Wettbewerbes durch Frau Maack (SEG) wird zur Kenntnis genommen.
- II.
  1. Der Magistrat wird gebeten, die zügige Umsetzung der Gebietsentwicklung sicher zu stellen, um die Wiesbadener Bevölkerung in den nächsten Jahren mit dringend benötigtem Wohnraum zu versorgen. Hierzu sind die weiteren Planungsschritte so zu unterstützen, dass ein Aufstellungsbeschluss für den entsprechenden Bebauungsplan zum nächstmöglichen Zeitpunkt - möglichst im ersten Quartal 2014 - gefasst werden kann.
  2. Der Magistrat wird gebeten, in Abstimmung mit der SWM Projektgesellschaft mbH und der SEG für die weiteren Planungsschritte den Entwurf des Büros „planquadrat“ zu Grunde zu legen.  
Über wesentliche Planungsschritte ist die Öffentlichkeit zeitnah zu informieren.
  3. Die städtebaulichen Kennwerte, wie sie von der Stadtverordnetenversammlung am 17.11.2011 beschlossen wurden, haben weiterhin Bestand und werden für die Fortführung der Planungen um die maßgeblichen Kennwerte aus der Wettbewerbsauslobung (Z. B. Primärenergie, Bauhöhen etc.) ergänzt.

Folglich geht der Ausschuss für das weitere Verfahren von folgenden wesentlichen Planungsparametern aus:

- Errichtung von 650 Wohneinheiten, wobei der Anteil an freistehenden Einfamilienhaustypen (EFH, DH, RH) ca. 80 % und der Anteil für Geschosswohnungsbau ca. 20 % beträgt
- Anteil des geförderten Wohnungsbaus mindestens 15 Prozent der WE
- Eine bauliche Dichte von 30 WE/ha
- Einen prozentualen Anteil von öffentlichen Grün- und Straßenverkehrsflächen von ca. 25 %
- Gemeinbedarfsflächen für soziale Infrastrukturen, wie Kindertagesstätten in ausreichender Größe und eine Jugendeinrichtung.

4. Parallel zum Bebauungsplanverfahren ist zwischen dem Vorhabenträger und der Landeshauptstadt Wiesbaden ein städtebaulicher Vertrag gemäß § 11 BauGB abzuschließen, sobald die Mitwirkungsbereitschaft aller Grundstückseigentümer und die Leistungsfähigkeit des Vorhabenträgers nachgewiesen ist. Im Städtebaulichen Vertrag hat sich die Investorengruppe gegenüber der Stadt insbesondere zu folgenden Leistungen zu verpflichten:
  - a. Vorbereitung und Durchführung der Bauleitplanung,
  - b. Erbringung aller notwendigen Untersuchungen,
  - c. Durchführung der Bodenordnung (Baulandumlegung),
  - d. Bau der notwendigen Erschließungsanlagen (Straßen, Entwässerung, Grünanlagen),
  - e. Beitrag zur Herstellung sozialer Infrastrukturen (Grundschule, KiTa),
  - f. Durchführung ökologischer Ausgleichsmaßnahmen,
  - g. Finanzieller Beitrag zur Realisierung der Lösungsstrategien zur Vermeidung zusätzlicher Verkehre für angrenzende Ortsteile im Zusammenhang mit dem neuen Baugebiet,
  - h. Maßnahmen zur Einhaltung des Primärenergiebedarfs von max. 40 kWh/m<sup>2</sup>/a,
  - i. Vereinbarung verbindlicher Zeitziele zur Gewährleistung einer zeitnahen Realisierung (bauliche Umsetzung der Infrastrukturen bis zur Bezugsfertigkeit der Wohngebäude).
5. Der Ausschuss erwartet angesichts der politischen Beschlüsse zur Schaffung neuer Wohnungen, dass das Bebauungsplanverfahren und der Städtebauliche Vertrag sowie die Erschließungsplanung und der Erschließungsvertrag bis 2015 abgeschlossen werden können, damit spätestens im Jahre 2016 in Teilbereichen mit Wohnungsbaumaßnahmen begonnen werden kann.
6. Darüber hinaus wird der Magistrat gebeten, dem Ausschuss die Flächen zur Realisierung der erforderlichen zusätzlichen Sport-/ Bewegungshalle (auch außerhalb des Plangebietes Hainweg) sowie die Planung für die Erweiterung der Grundschule in Wi-Nordenstadt vorzustellen.

Herrn Stadtverordnetenvorsteher  
mit der Bitte um Kenntnisnahme  
und weitere Veranlassung

Wiesbaden, .10.2013

Kessler  
Vorsitzender

Der Stadtverordnetenvorsteher

Wiesbaden, .10.2013

Dem Magistrat  
mit der Bitte um Kenntnisnahme  
und weitere Veranlassung

Nickel  
Stadtverordnetenvorsteher

Der Magistrat  
- 16 -

Wiesbaden, .10.2013

Dezernat IV  
mit der Bitte um weitere Veranlassung

Gerich  
Oberbürgermeister