

## Tagesordnungspunkt 2

### der öffentlichen Sitzung des Ortsbeirates des Ortsbezirkes Wiesbaden-Nordenstadt am 20. Januar 2016

*Wohnbauflächenentwicklung - Bebauungsplan „Wohngebiet Hainweg“ im Ortsbezirk  
Nordenstadt - Entwurfsbeschluss -  
Aufhebung des Bebauungsplans „Hainweg“ - Nordenstadt 1989/01*

---

- 1 Der Geltungsbereich des am 17.07.2014 von der Stadtverordnetenversammlung beschlossenen Bebauungsplanentwurfs „Wohngebiet Hainweg“ wird im Bereich der Verkehrsanbindungen erweitert (Anlage 1 und 2 zur Vorlage).

Das Plangebiet liegt westlich der bebauten Ortslage von Nordenstadt.

Begrenzt wird das Planungsgebiet durch die vorhandene Wohnbebauung im Osten an der „Eichelhäherstraße“, die „Konrad-Zuse-Straße“ und das angrenzende Gewerbegebiet „Am Grünen Weg“ im Süden, den die „Oppelner Straße“ verlängernden Wirtschaftsweg im Westen und die vorhandene Wohnbebauung beiderseits des „Westrings“ im Norden an der „Heerstraße“

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans „Wohngebiet Hainweg“ umfasst eine Fläche von 226.418 m<sup>2</sup>.

- 2 Es wird zur Kenntnis genommen, dass
  - die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) durchgeführt wurde (Anlage 6-8 zur Vorlage),
  - die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB durchgeführt wurde.
- 3 Für den Bebauungsplan „Hainweg“ - Nordenstadt 1989/01 wird ein Aufhebungsverfahren eingeleitet. Die für das Aufhebungsverfahren erforderlichen Verfahrensschritte sind identisch mit denen des Aufstellungsverfahrens und wurden gemeinsam durchgeführt.
- 4 Die in der Anlage 10 zur Vorlage formulierten Beschlussvorschläge zu den vorgebrachten Stellungnahmen werden zur Kenntnis genommen.
- 5 Der Entwurf des Bebauungsplans „Wohngebiet Hainweg“ vom 11.12.2015 (Anlage 3 und 4 zur Vorlage) wird beschlossen und ist mit Begründung (Anlage 5 zur Vorlage) und den

wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen für die Dauer eines Monats öffentlich auszulegen.

Zusammen mit dem Bebauungsplan „Wohngebiet Hainweg“ wird der von der Aufhebung betroffene Bebauungsplan „Hainweg“ - Nordenstadt 1989/01 für die Dauer eines Monats öffentlich ausgelegt.

- 6 Es wird zur Kenntnis genommen, dass zeitgleich zur öffentlichen Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB die Einholung der Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB durchgeführt wird.

- 7 Das Eckpunktepapier „Wohngebiet Hainweg“ (Anlage 11 zur Vorlage) wird zur Kenntnis genommen.

Im Eckpunktepapier wird dargestellt, welche Kosten durch die Eigentümer der Flächen (SEG und LHW) übernommen werden.

Die Finanzierung der durch die Landeshauptstadt Wiesbaden zu tragenden Kosten ist im Einzelfall im Rahmen des jeweils betroffenen Dezernatsbudgets zu decken. Die Umsetzung der im Einzelnen geplanten Maßnahmen erfolgt vorbehaltlich der jeweils zur Verfügung stehenden Haushaltsmittel und unter Beachtung der finanziellen Leistungsfähigkeit der Landeshauptstadt Wiesbaden.

### **Beschluss Nr. 0003**

Der Ortsbeirat stimmt den Beschlussvorschlägen Nr. 1 bis 7 zu. Seine Zustimmung zu den Beschlüssen 1 bis 6 sind daran gebunden, dass die nachfolgend aufgeführte Forderungen, diese betreffen den Beschlussvorschlag 7, berücksichtigt werden und im weiteren Verfahren zugesichert sind.

Im Einzelnen betrifft dieses:

#### **Wohneinheiten:**

Der Ortsbeirat fordert im gesamten Schriftverkehr und in den gesamten zu fassenden Beschlüssen, entsprechend des Beschlusses Nr. 281 der Stadtverordnetenversammlung vom 17.07.2014 eine Obergrenze von 650 Wohneinheiten festzuschreiben und auch im Text zu verwenden. Die Begrenzung auf maximal 650 Wohneinheiten ist im städtebaulichen Vertrag festzulegen. Die maximale Zahl der Wohneinheiten in den einzelnen Baufeldern muss im städtebaulichen Vertrag ebenso festgeschrieben werden. In den textlichen Festsetzungen zum Bebauungsplan-Entwurf sind in Ziffer 12.2.3 Spielpunkte verpflichtend vorzugeben.

#### **Bezahlbarer Wohnraum:**

Der Ortsbeirat spricht sich mit Entschiedenheit dagegen aus, dass die von der Stadtverordnetenversammlung beschlossene Pflicht, bei Neubaumaßnahmen eine Quote von 15% gefördertem Wohnungsbau einzuhalten, bei der Kalkulation der Kappungsgrenze berücksichtigt werden soll (Eckpunktepapier, Anlage 11 der SV, S. 7). Eine Belegungsbindung von 15 bis max. 20 Jahren führt keinesfalls zu reduzierten Grundstückserlösen. Die Einhaltung der Quote darf nicht dazu führen, dass der Investor von den Kosten für die soziale und technische Infrastruktur befreit wird.

### **Pflegeheim - Pflegeeinrichtung:**

Der Ortsbeirat begrüßt die Errichtung eines Pflegeheims im Baugebiet Hainweg, hält eine Belegung mit bis zu 100 Plätzen (Eckpunktepapier, Anlage 11 der SV, S. 8) aber für zu hoch. Gemäß der Wiesbadener Vereinbarung mit den Trägern der Wohlfahrtspflege sollte die Kapazität auf 60 bis 80 Plätze begrenzt werden.

Ein einseitiges Rücktrittsrecht für den Fall, dass innerhalb von drei Jahren kein Interessent zum Betrieb des Pflegeheims gefunden wird, wird abgelehnt. Dem Amt für soziale Arbeit liegen bereits mehrere Bewerbungen von bewährten Betreibern vor.

### **Verkehr:**

1.) Der Ortsbeirat nimmt zustimmend zur Kenntnis, dass von 11 untersuchten Varianten (Begründung zum Bebauungsplanvorentwurf, S. 19) Variante 1 („Nord-Süd-Anbindung“) der Planung zugrunde gelegt wird. Diese Variante ist für die jetzigen Bewohnerinnen und Bewohner mit den geringsten zusätzlichen Belästigungen verbunden. Bezogen auf den Verkehr zwischen dem Plangebiet und dem Ortskern liegt der Fokus auf dem Fuß- und Radverkehr. Es wird begrüßt, dass eine Erschließungsvariante gewählt wurde, die -wie es in der Begründung, S. 38, zutreffend heißt- „nichtmotorisierte Verkehre bevorzugt und den MIV an wenigen Anschlusspunkten an den Bestand anbindet“.

2.) Der Ortsbeirat macht darauf aufmerksam, dass bereits jetzt die Borsigstraße hoch belastet ist und der zusätzliche Verkehr aus und zum Plangebiet die Kapazität überschreitet. Deshalb empfiehlt das Verkehrsgutachten bereits heute die Ertüchtigung von 2 Knotenpunkten.

Darüber hinaus wird auch die Ertüchtigung von 2 Knotenpunkten in der Stolberger Straße / Hunsrückstraße empfohlen.

Ferner fordert der Ortsbeirat die Varianten 10 (3-streifiger Ausbau der Borsigstraße) und 11 (Linksabbieger aus südlicher Richtung in die Konrad-Zuse-Straße) weiter zu verfolgen.

3.) Der Ortsbeirat äußert sein Befremden darüber, dass entgegen der Forderungen aus den letzten Beschlüssen, das sich in der Aufstellung befindliche Verkehrskonzept für Wiesbaden noch nicht die gewünschten Ergebnisse für die östlichen Stadtteile darstellt.

Die Verkehrsuntersuchungen zum Hainweg ist bisher nur auf den Stadtteil Nordenstadt konzentriert, die Prognosen der Auswirkungen auf die Hauptstraßen von Erbenheim und Igstadt (Begründung FNP-Änderung, Seite 36) reicht hier nicht aus.

Die Bearbeitung der östlichen Vororte ist im Rahmen des Verkehrsentwicklungsplanes vordringlich und mit besonderer Bearbeitungstiefe in Angriff zu nehmen.

### **Finanzierung - Kostenübernahme von Folgekosten**

Der Ortsbeirat fordert eine Finanzierung der durch die Landeshauptstadt Wiesbaden zu tragenden Kosten klar zu bezeichnen, indem zugesichert wird, dass erforderliche Kosten im Rahmen des jeweils betroffenen Dezernatsbudgets zugesichert wird.

Die jeweils zuständigen Dezernate sind verpflichtet, die nicht im Eckpunktepapier als Finanzierungsaufgabe aus der Gebietsentwicklung genannten folgenden Infrastrukturprojekte in ihren jeweiligen Budgets rechtzeitig zu berücksichtigen und zu den Haushaltsberatungen anzumelden. Dies gilt selbstverständlich auch für eventuelle Planungskosten.

Im Wesentlichen betrifft dieses

1. **Bau des Jugendzentrums:**

Der Ortsbeirat fordert die Realisierung des im Baugebieten festgesetzten Jugendzentrums und der Benennung des dafür zuständigen Kostenträgers. , Folgekosten für die Unterhaltung des Jugendzentrums sind ebenfalls schriftlich festzuhalten.

2. **Einfeld-Sporthalle:**

Der Bau der Einfeld-Sporthalle auf dem Gelände der Schule ist so rechtzeitig zu beginnen, dass diese gleichzeitig mit der Realisierung des Baugebiets Hainweg (Beschlüsse der SVV vom 22.05.14 und vom 4.7.2013 sowie des OBRs vom 02.04.2014) zur Verfügung steht.

3. **Kreisel am Wohngebiet/Grünflächenpflege**

Für die Folgekosten der geplanten Kreisel an der Konrad-Zuse-Straße und der Heerstraße muss eine klare Benennung der Zuständigkeit erfolgen und das jeweils zuständigen Dezernate verpflichtet werden, Folgekosten für die Unterhaltung und Pflege des Hainparks und der anderen öffentlichen Grünflächen im Baugebiet sowie der Bushaltestellen und Kreisel in künftigen Budgets einzuplanen, zu tragen und zu regeln

4. **Grundschule/Betreuung/Zeitschiene**

Der Magistrat wird aufgefordert, dem Ortsbeirat mitzuteilen, wie derzeit die zeitlichen Abläufe geplant sind, damit gewährleistet ist, dass die Einfeldhalle auf dem Gelände der Grundschule Nordenstadt, der Erweiterung der Grundschule und das Jugendzentrum zeitgleich zum Baugebiet Hainweg realisiert werden. Eine Ganztagesbetreuung der Grundschüler soll genauso sichergestellt werden, wie die Betreuungskapazität im Schulkinderhaus Nordenstadt.

+

+

**Verteiler:**

Dezernat IV  
101600

Rainer Pfeifer  
Ortsvorsteher