

Der Magistrat der  
Landeshauptstadt Wiesbaden  
- Stadtplanungsamt -

24.07.2014  
Stefan Mölleck  
 31 6566

## Niederschrift

über die Bürgerversammlung nach § 3 Abs. 1 Baugesetzbuch  
am 07.05.2014 im Gemeindesaal (1. Stock) der evangelischen Paulusgemeinde,  
Lilienthalstraße 15, in Wiesbaden-Erbenheim  
zur Bauleitplanung im Planbereich „Erbenheim-Süd“  
im Ortsbezirk Erbenheim

### Anwesende:

#### Ortsbeirat

Herr Wolfgang Reinsch      Ortsvorsteher des Ortsbezirks Erbenheim

#### Verwaltung

Herr Simon Valerius      Stadtplanungsamt  
Herr Stefan Mölleck      Stadtplanungsamt

#### Planungsbüros

Frau Katja von der Laden      AS&P - Albert Speer & Partner GmbH  
Frau Sarah Riederer      AS&P - Albert Speer & Partner GmbH  
Frau Nina Weber      Götte Landschaftsarchitekten GmbH  
Herr Guido Kohnen      IBK - Ingenieur- und Beratungsbüro Dipl.-Ing. Guido Kohnen  
Herr Holger Türr      R+T Ingenieure für Verkehrsplanung

sowie Mitglieder des Ortsbeirates Erbenheim und ca. 40 Bürgerinnen und Bürger.

### Begrüßung

**Herr Reinsch** begrüßt die Anwesenden, eröffnet um 18:00 Uhr die Bürgerversammlung zur Bauleitplanung im Planbereich „Erbenheim -Süd“ im Ortsbezirk Erbenheim und gibt das Wort weiter an die Verwaltung.

### Vorstellung Ablauf / Regularien der Veranstaltung und Verfahrensübersicht

**Herr Mölleck** erläutert die Regularien der Veranstaltung. Nach Vorstellung der Inhalte besteht für die Anwesenden die Möglichkeit Fragen zu stellen. Hierbei soll jeweils zunächst der Name genannt werden.

**Herr Mölleck** stellt anschließend die verfahrensrechtlichen Arbeitsschritte für das Bebauungsplanverfahren und das Flächennutzungsplan (FNP)-Änderungsverfahren vor. Am 01.09.2011 wurde der Rahmenplan durch die Stadtverordnetenversammlung Wiesbaden als städtebauliches Entwicklungskonzept nach § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB beschlossen. Gleichzeitig erfolgte der Beschluss zur Aufstellung eines Bebauungsplans sowie zur Änderung des FNP. Nach der heutigen Bürgerversammlung (frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB) soll in der darauffolgenden Woche die frühzeitige Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB beginnen. Im weiteren Planverfahren würde dann in der 2. Hälfte des Jahres 2014 der Bebauungsplanentwurf erarbeitet und in der 1. Hälfte des Jahres 2015 der Beschluss über die öffentliche Auslegung erfolgen. Nach Abwägung der eingegan-

genen Stellungnahmen könnten dann der Satzungsbeschluss sowie der Beschluss zur FNP-Änderungen Anfang 2016 gefasst werden.

### **Vorstellung Flächennutzungsplan-Änderung**

**Herr Valerius** stellt anhand einer PowerPoint-Präsentation zunächst den schematischen Verfahrensablauf einer FNP-Änderung vor und geht anschließend auf die konkrete Planung ein. Im Rahmen der Neuaufstellung des FNP 2003 erfolgte eine Darstellung möglicher Folgenutzungen mit verkehrlicher Anbindung. Diese entsprechen, gut 10 Jahre später, nicht den aktuellen Planungen, so dass der FNP geändert werden muss.

Vorgesehen sind folgende Darstellungen im FNP:

- Grünfläche Kinderspielplatz, Planung
- Gewerbliche Baufläche, Planung
- Gemischte Baufläche, Planung
- Sondergebiet Handel, Planung
- Wohnbaufläche, Planung
- Landwirtschaftliche Fläche mit hohem ökologischen Wert, Bestand

### **Vorstellung Bebauungsplanvorentwurf im Planbereich „Erbenheim-Süd“**

**Frau von der Laden** stellt anhand einer PowerPoint-Präsentation den Rahmenplan „Erbenheim-Süd“ (2011 und 2014) als Grundlage für den Bebauungsplan, den Bebauungsplan-Vorentwurf „Erbenheim-Süd“ 2014 mit seinen wesentlichen Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung, Grünflächen, Erschließung und Schallschutz sowie eine Übersicht über das Planverfahren vor.

Der Rahmenplan für den Planbereich „Erbenheim-Süd“ wurde 2011 als städtebauliches Entwicklungskonzept beschlossen. In den darauffolgenden Jahren wurde der Rahmenplan weiterentwickelt. Aufgrund veränderter Rahmenbedingungen ergab sich die Möglichkeit, die Erschließung des Gebiets deutlich zu verbessern. Nach der Überarbeitung liegt nun ein Rahmenplan mit Stand 2014 vor, der die Grundlage für den Bebauungsplan darstellt.

Entsprechend der veränderten Erschließung wurde der Geltungsbereich des Bebauungsplans angepasst: Er umfasst nun anstelle der Flächen im Bereich des Tillpetersrech Flächen für einen Verkehrsanschluss an den Kreuzberger Ring im Westen des Plangebiets.

Der Bebauungsplan-Vorentwurf setzt dem Prinzip des Schalenkonzepts aus dem Rahmenplan folgend angrenzend an den Bestand Mischgebiete fest. Südlich anschließend werden im Bereich des Grünzugs Allgemeine Wohngebiete und ebenfalls Mischgebiete vorgesehen. Den Abschluss im Süden bildet ein Gewerbegebiet mit robusten Nutzungen entlang der Haupteerschließungsstraße. Im Osten wird ein Sondergebiet „Einzelhandel und Geschäfts-, Büro und Verwaltungsgebäude“ festgesetzt. Der im Westen des Gebietes vorhandene Spielplatz wird als private Grünfläche „Spielplatz“ festgesetzt, der mittig durch das Gebiet verlaufende Grünzug als öffentliche Grünfläche „Parkanlage“. Der Grünzug übernimmt für das Gebiet eine Verbindungs- und Verteilerfunktion und wird mit der Einrichtung von Spielbereichen und gestalteten Platzbereichen zu einer deutlichen Verbesserung der Grünflächenversorgung im Bereich Erbenheim beitragen. Die im Bebauungsplan festgesetzten Höhen orientieren sich an der im Norden vorhandenen Bebauung und verringern sich nach Süden zum klimarelevanten Bereich hin.

## **Fragen von Bürgern und Mitgliedern des Ortsbeirates**

### **1. Themenblock: Klima**

Frage:

Es wird gefragt, ob durch die Neubebauung nicht die Frischluftversorgung des Ortskerns, bspw. der Köhl- sowie der Hünefeldstraße abgeschnitten wird. Bei der Aufstellung des Be-

bauungsplans „Erbenheim Mitte“ sei betont worden, die bestehende Schneise sei wichtig für die Frischluftentsorgung.

In der Klimafunktionskarte sei erkennbar, dass 40 % Überwärmung im Gebiet vorliegen. Dies sei auch an einem schlechteren Schlaf erkennbar. Hier wird von Seiten des Bürgers eine Verbesserung gewünscht. Fraglich wäre von seiner Seite, ob der Grünzug in seiner Dimensionierung dafür ausreichend sei.

Antwort:

Die Frischluftzufuhr wurde in einem Klimagutachten untersucht. Dafür wurde ein Modell angefertigt, das von dem Maximalfall der Bebauung ausgeht (worst case). Ergebnis der Untersuchung war, dass durch die Planung keine Beeinträchtigung oder Verschlechterung im Stadtgebiet zu erwarten ist. Die Durchlüftung wird unter anderem dadurch gewährleistet, dass die Pappelreihe am Wäschbach reduziert werden soll sowie dass Einschränkungen für die Bebauung festgesetzt werden (bspw. zur maximalen Höhe und Lage der Bebauung). Die Festsetzungen zur Überstellung der versiegelten Flächen mit Gehölzen (Stellplätze / Straßen) sowie zur Dachbegrünung und die Reduzierung des Versiegelungsgrads dienen der Abkühlung im Gebiet und der Vermeidung zusätzlicher Überwärmung. Diese Regelungen im Bebauungsplan wurden mit dem Umweltamt abgestimmt.

Frage:

Es wird gefragt, ob die Frischluftversorgung vom Wind abhängig sei.

Antwort:

Die Frischluftzufuhr ist nicht vom Wind abhängig. Die Kaltluft entsteht im Taunus und „sucht“ ihren Weg ins Tal (Fließrichtung Taunus - Tal). Die Fließrichtung wurde im Klimagutachten ermittelt und dargestellt. Das Problem der mangelnden Frischluftzufuhr des Ortskerns von Erbenheim liegt entsprechend im Norden, nicht im Süden, in dem das Plangebiet liegt.

Frage:

Auf die letzte Antwort aufbauend wird gefragt, warum im Bebauungsplan Erbenheim Mitte die Grünschneise festgesetzt worden sei, wenn diese für das Klima ohne Bedeutung sei.

Antwort:

Die im Bebauungsplan Erbenheim Mitte festgesetzte Grünschneise dient der Bestandssicherung.

Frage:

Es wird gefragt, ob die Festsetzung von Dachbegrünung nicht Photovoltaikanlagen ausschließe.

Antwort:

Nach dem Stand der Technik ist eine Kombination von Dachbegrünung und Photovoltaikanlagen ohne Qualitätseinbußen möglich.

Es wird darauf hingewiesen, dass das Klimagutachten während der öffentlichen Auslegung eingesehen werden kann.

## **2. Themenblock: Verkehr**

Frage:

In Erbenheim gibt es große Probleme mit dem Verkehrsaufkommen und der damit zusammenhängenden Verkehrsbelastung. Diese Probleme sollen durch die Planung nicht weiter verschärft werden. Die genannte Entlastung der Berliner Straße durch die Brücke wird kritisch hinterfragt.

Darüber hinaus wird bemängelt, dass die Erschließung der Bahnstraße sowie deren Verlängerung über die Berliner Straße erfolgen. Es wird gefragt, warum diese nicht ebenfalls über die neue Gebietsanbindung erschlossen werden.

Antwort:

Es wird erläutert, dass verkehrsplanerisch eine Zweiteilung des Gebietes verfolgt wird, um eine möglichst große Entlastung der Berliner Straße zu erreichen. Damit werden der Norden des Gebietes, in dem sich der Bestand befindet, weiterhin an die Berliner Straße angeschlossen bleiben, der Süden jedoch mit der Brücke und der neuen Haupteinschließung nicht. Grundsätzlich führt die Verlängerung der Bahnstraße durch die dort vorgesehene Bebauung zu Zusatzverkehren auf der Berliner Straße. Auch in der allgemeinen Verkehrsprognose wird das Verkehrsaufkommen auf der Berliner Straße steigen. Durch die neue Brücke jedoch wird ein deutlicher Anteil dieser Verkehre von der Berliner Straße auf die Brücke und die neue Haupteinschließung verlagert. Durch diese Verlagerung wird das Verkehrsaufkommen in diesem Bereich der Berliner Straße geringer sein als vor der Gebietsentwicklung und damit hier zu einer Entlastung führen.

Frage:

Es wird gefragt, warum keine verkehrliche Verbindung des nördlichen und südlichen Teils des Plangebiets vorgesehen ist, bspw. im Westen an der Brücke.

Antwort:

Die verkehrliche Trennung der beiden Gebietsteile wurde bewusst vorgenommen, da eine Verbindung zu einem höheren Verkehrsaufkommen in der Berliner Straße führen würde. Die Bahnstraße soll sich nicht zu einer Durchgangsstraße entwickeln. Darüber hinaus würde eine Verbindung der beiden Teilgebiete zu einer Zerschneidung des Grünzuges führen. Verbindungswege für Fußgänger und Radfahrer sind jedoch an mehreren Stellen vorgesehen.

Frage:

Es wird bemängelt, dass der Ausschnitt der Planzeichnung lediglich einen kleinen Teilbereich Erbenheims darstellt - wegen des „Gucklochs“ werde die Umgebung nicht ausreichend berücksichtigt. Wo würden beispielsweise die Kfz von der Brücke und dem Kreuzberger Ring hinfahren, wenn nicht ebenfalls auf die Berliner Straße und die B 455. Damit würden diese Straßen und Kreuzungen noch mehr belastet werden.

Antwort:

Es wird erläutert, dass der kleinere Ausschnitt sich dadurch begründet, dass in einem Bebauungsplan nur der Bereich dargestellt wird (Geltungsbereich), der tatsächlich überplant wird. Im Rahmen des Verkehrsgutachtens wurde auch die Umgebung des Plangebiets betrachtet und dabei aktuelle Entwicklungsvorhaben berücksichtigt.

Grundsätzlich ist festzustellen, dass durch den Bau der neuen Bahnbrücke sowie einer von der Berliner Straße abgerückten Anbindung des B-Plan-Gebietes an die K634 die Verkehrsbelastung in der Berliner Straße trotz einer allgemeinen Verkehrszunahme (durch die allgemeine Motorisierungsentwicklung sowie durch die Entwicklung von weiteren Bauflächen in Nordenstadt, Bierstadt und im Bereich der Airbase) und trotz des Neuverkehrs der geplanten Nutzungen im Geltungsbereich des B-Plans „Erbenheim-Süd“ etwa auf dem gegenwärtigen Niveau gehalten werden kann.

Der Verkehr aus Richtung Süden, der über die neue Brücke und die Berliner Straße nach Norden fährt, wird auf der Berliner Straße weitergeführt, was aufgrund der allgemeinen Verkehrszunahme und des Neuverkehrs zu einer Verkehrszunahme in diesem Bereich führt. Die Leistungsfähigkeitsuntersuchung im Verkehrsgutachten belegt jedoch, dass der Verkehr im Prognose-Planfall an allen untersuchten Knotenpunkten leistungsfähig abgewickelt werden kann. Um dies zu gewährleisten sind folgende Maßnahmen erforderlich:

- Anpassung des Signalprogramms am Knotenpunkt „Berliner Straße / Am Hochfeld“,

- Signalisierung des Knotenpunktes „Berliner Straße / Kreuzberger Ring“ (nördlicher Anschluss) und Koordinierung mit dem Signalprogramm am Knotenpunkt „Berliner Straße / Am Hochfeld“,
- Unterbindung des Linksabbiegens aus dem Kreuzberger Ring in die Berliner Straße an der südlichen Einmündung des Kreuzberger Rings,
- Anpassung des Signalprogramms am Knotenpunkt „Zum Friedhof / Anbindung Airbase“.

Bei Umsetzung der beschriebenen Maßnahmen wird während der werktäglichen Spitzenstunden für alle Knotenströme an den untersuchten Knotenpunkten eine mindestens ausreichende Verkehrsqualität erreicht. Dementsprechend ist die verkehrliche Erschließung des B-Plan-Gebietes mit dem im Verkehrsgutachten aufgezeigten Erschließungssystem und den beschriebenen Ertüchtigungsmaßnahmen machbar.

Frage:

Es wird ausgeführt, dass die untere Berliner Straße weniger belastet sei als die Berliner Straße im Norden, wo der Kreuzberger Ring auf die Berliner Straße trifft. Es wird gefragt, warum das Gebiet nicht direkt an die B 455 angeschlossen sei.

Antwort:

Das Gebiet ist im Süden direkt an die B 455 angeschlossen. Ein verkehrlicher Anschluss an die B 455 im Norden ist u.a. aufgrund verkehrsplanerischer Vorgaben nicht möglich.

Frage:

In Bezug auf das Gutachten wird gefragt, zu welchen Zeiten die Verkehrsermittlung erfolgte. Außerdem, ob auch Unfälle auf der Autobahn berücksichtigt wurden, da dann die Kfz über Erbenheim und Nordenstadt ausweichen würden. Weiterhin wird gefragt, wann das Gutachten eingesehen werden kann.

Antwort:

Im Jahr 2013 wurden zu verschiedenen Zeiten Verkehrszählungen durchgeführt. Diese entsprechen den Richtlinien, damit die Zahlen rechtlich haltbar sind. Danach sind Zählungen dienstags und donnerstags je 4 Stunden morgens und abends sowie außerhalb von Ferienzeiten oder Wochen mit Feiertagen durchzuführen.

Einzelereignisse wie Unfälle wurden im Gutachten nicht berücksichtigt. Es wird durch die Brücke jedoch auch bei Verkehrsbelastungen durch solche Einzelereignisse eine Entlastung der Berliner Straße erwartet.

Das Verkehrsgutachten kann wie die übrigen Gutachten während der öffentlichen Auslegung eingesehen werden.

Frage:

Es wird gefragt, wer für die Finanzierung der Brücke zuständig ist.

Antwort:

Üblicherweise wird die Finanzierung der Infrastruktur und der Grünflächen von den Investoren übernommen. Wenn jedoch auch Interessen der Stadt mit der Planung verfolgt werden, können die Kosten nicht komplett dem Investor übertragen werden.

Die Verkehrsprobleme Erbenheims bestehen schon heute. Der Bau einer Umgehungsstraße für Erbenheim zur Entlastung der Berliner Straße ist unrealistisch. Durch die vorliegende Planung wird es jedoch möglich die Verkehrsbelastung in der Berliner Straße trotz einer allgemeinen Verkehrszunahme und trotz des Neuverkehrs der geplanten Nutzungen im Geltungsbereich des B-Plans „Erbenheim-Süd“ etwa auf dem gegenwärtigen Niveau zu halten woraus sich eine Entlastung der Berliner Straße ergibt. Die Planung der Brücke und die damit verbundene Verbesserung der verkehrlichen Situation liegt damit auch im Interesse der Stadt.

Die Verteilung der Kosten für die Infrastruktur wird im städtebaulichen Vertrag geregelt. Dieser Vertrag wird verhandelt, sobald das Verfahren weiter fortgeschritten ist, jedoch noch vor dem Satzungsbeschluss unterschrieben.

Herr Milferstedt, Eigentümer der Fläche und Investor, stellt sich vor und nimmt zum Thema Verkehr Stellung. Er betont, dass die Belastung der Berliner Straße ein ständiges Thema beim Ortsbeirat und bei Terminen bei der Stadt ist. Daher wurde bei der Erstellung des Bebauungsplans darauf geachtet, die Problematik nicht weiter zu verschärfen, sondern bestenfalls eine Entlastung zu ermöglichen. Ein Anschluss des Gebiets an den Kreisel wäre von Seiten des Investors die gewünschte und günstigere Alternative gewesen, aufgrund des hohen Verkehrsaufkommens jedoch nicht möglich. Um die Brücke bauen zu können, wurde nördlich der Bahn und des Geltungsbereichs ein weiteres Grundstück gekauft, obwohl dies für den Investor unwirtschaftlich ist. Zudem wird er über den städtebaulichen Vertrag an den Kosten für die Brücke beteiligt.

Frage:

Es wird gefragt, ob der Verlauf der Stadtbahn bei der Planung ebenfalls thematisiert wurde, da sich die Planungen dazu ständig ändern würden. Würde die Stadtbahn in der Berliner Straße verlaufen?

Antwort:

Die Stadtbahn bzw. ein potentieller Verlauf über die Berliner Straße werden in der Planung nicht thematisiert.

Es wird darauf hingewiesen, dass die im Bebauungsplan enthaltene Bahnfläche im Norden des Geltungsbereichs die Ländchesbahn darstellt und nicht einen möglichen Verlauf der Stadtbahn.

Frage:

Es wird gefragt, wo künftig der Haltepunkt der Bahn und wie dieser erreichbar sei.

Antwort:

Für den Haltepunkt Erbenheim gibt es Neuplanungen, die eine Verlagerung des Bahnhofs von Süden (Bahnstraße) nach Norden auf den Tillpetersrech vorsehen. Auf dem Plan ist diese Verlagerung informell dargestellt. Erreichbar ist der neue Haltepunkt über den Tillpetersrech.

Frage:

Im Bebauungsplan ist das Anschlussgleis zur Clay-Kaserne verzeichnet. Da die Gleise teilweise bereits entfernt wurden, wird nach der weiteren Entwicklung gefragt.

Antwort:

Die weitere Entwicklung ist ungewiss. Daher sind die Gleise weiterhin in der Planung zu berücksichtigen.

Frage:

Es wird gefragt, ob zuerst das Gebiet oder zuerst die Erschließung gebaut wird.

Antwort:

Der Bebauungsplan regelt nicht die Reihenfolge des Baus. Jedoch können Gebäude erst gebaut werden, wenn eine Straße vorhanden ist, denn ein Vorhaben ist nach dem Baugesetzbuch erst dann zulässig, wenn die Erschließung gesichert ist.

Frage:

In Bezug auf die vorhandenen Wirtschaftswege wird gefragt, ob „Im Setzling“ der Weg abgeschnitten wird und wie im Falle dessen der Zugang zu den Wäschbachwiesen erfolgen soll.

Antwort:

Es wird anhand des Plans erläutert, wo die Wirtschaftswege künftig verlaufen. Die Wäschbachwiesen werden nicht „abgehängt“, sondern neu über die Straße „Am Friedhof“ erschlossen.

### **3. Themenblock: Landschaftsplanung**

Frage:

Im Rahmenplan ist ein mäandrierender Verlauf des Wäschbachs dargestellt. Gefragt wird daher, ob künftig der Verlauf des Wäschbachs verändert wird.

Antwort:

Der mäandrierende Verlauf stellt eine Renaturierung des Wäschbachs dar. Diese ist geplant, jedoch wegen der vielen unterschiedlichen Eigentümern auf der für den künftigen Verlauf des Wäschbachs vorgesehenen Fläche aktuell noch nicht durchführbar. Der Wäschbach ist daher in der Planzeichnung als Wasserfläche auf der heutigen Parzelle festgesetzt worden. Die bestehenden Wiesen sind als landwirtschaftliche Flächen festgesetzt.

Frage:

Es wird gefragt, ob im Plangebiet seltene Tiere aufgefunden wurden.

Antwort:

Die Pflanzen- und Tierwelt und Biotope wurden im Jahr 2011 und 2012 untersucht und ein entsprechendes Gutachten angefertigt, das im Rahmen der öffentlichen Auslegung eingesehen werden kann.

Es wurden einige geschützte Tierarten gefunden (Vögel, Fledermäuse, Heuschrecken und Tagfalter), wobei darunter nur wenige seltene oder gefährdete Arten sind. Die sich aus dem Nachweis geschützter Artenvorkommen ergebenden artenschutzrechtlichen Bestimmungen sind bei der Umsetzung der Planung zu beachten. In Abstimmung mit der zuständigen Behörde wurden entsprechende Maßnahmen dazu entwickelt.

### **4. Themenblock: Sonstige Fachplanungen**

Frage:

Es wird nach dem Umgang mit der Getreidesammelanlage gefragt.

Antwort:

Im Rahmen der Erarbeitung des Schallgutachtens zum Bebauungsplan wurden Angaben zur Betriebstätigkeit der Getreidesammelanlage eingeholt. Auf dieser Basis erfolgte die Ermittlung der Geräuscheinwirkungen durch den Gewerbelärm der vorhandenen Getreidesammelanlage auf die schutzbedürftigen Nutzungen innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans. Daraus ergab sich die Erforderlichkeit im Bebauungsplan zum Schutz der im Mischgebiet zulässigen schutzbedürftigen Wohnnutzungen folgende Schallschutzmaßnahmen gegen die nächtlichen Geräuscheinwirkungen aufgrund der Getreidesammelanlage festzusetzen: an allen von Gewerbelärm betroffenen Fassaden dürfen keine zu öffnenden Fenster in Richtung der Anlage angeordnet werden.

Frage:

Es wird gefragt, ob die bestehende Kanalisation in der Planung berücksichtigt wird.

Antwort:

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurde ein Gutachten zur Entwässerung des Gebiets erstellt, das im Rahmen der öffentlichen Auslegung eingesehen werden kann. Das Schmutzwasser aus dem Plangebiet wird über die Kanalisation abgeführt. Dafür wurden Anschlusspunkte an das bestehende Kanalnetz definiert sowie überprüft, ob die Dimensionierung der bestehenden Kanalisation ausreichend ist, das neu anfallende Wasser aufzunehmen. Für die Entsorgung des Regenwassers ist ein Regenrückhaltebecken geplant. Das Niederschlagswasser wird von dort gedrosselt in den Wäschbach abgegeben und nicht in die Kanalisation eingeleitet.

Frage:

Es wird gefragt, ob es einen Bodengutachter gibt und wer die Kosten für die Sanierung möglicher Altlasten übernimmt - der Steuerzahler?

Antwort:

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurde ein Gutachten zu Altlasten erstellt, das im Rahmen der öffentlichen Auslegung eingesehen werden kann. Dafür wurden vorhandene Unterlagen und Aufzeichnungen ausgewertet sowie der Boden untersucht. Im Ergebnis werden im Bebauungsplan einige Flächen als Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind, gekennzeichnet. In 3 Bereichen gibt es Verunreinigungen in den oberen Bodenschichten, die im Zuge der Baureifmachung entfernt werden. Darüber hinaus gibt es eine tiefe Grundwasser(öl)fahne, die weiterhin überwacht wird. Auch Kampfmittel und Betonreste befinden sich im Boden. Diese werden beim Bau überwacht und entsorgt. Die Kosten für die Sanierung, Überwachung und Entsorgung übernimmt der Investor, der diese ggf. an künftige Bauherrn weiterreicht. Der Stadt bzw. dem Steuerzahler werden keine Kosten entstehen.

## **5. Themenblock: Sonstiges**

Frage:

Die Ausweisung von Gewerbeflächen wird hinterfragt, da genug Flächen in Wiesbaden zur Verfügung stünden, die nicht genutzt würden.

Antwort:

Bestehende ungenutzte Flächen sind nicht unbedingt ein Zeichen für eine fehlende Nachfrage - vielmehr sind die Flächen häufig nicht geeignet, die Nachfrage zu bedienen. Die Festsetzungen für die Gewerbegebiete im Bebauungsplan sind daher so gewählt, dass viele Arten gewerblicher Nutzungen dort möglich sind. Damit wird die Flexibilität für die künftigen Interessenten und Bauherren erhöht.

Frage:

Es wird gefragt, wie viele neue Einwohner und Pendler im Plangebiet erwartet werden und welche Größe pro Wohnung angenommen wird.

Antwort:

Es werden ca. 1.000 neue Einwohner prognostiziert. In Bezug auf Pendler wird ein ausgeglichenes Verhältnis von Ein- und Auspendlern erwartet. Im Schnitt wird von einer Wohnungsgröße von 80 - 100 qm ausgegangen. An der Bahnstraße ist insbesondere Geschosswohnungsbau vorgesehen, am Grünzug wird es auch Reihenhäuser geben. 15 % der Wohnungen werden als sozialer Wohnungsbau gebaut.

Frage:

Es wird nach dem frühestmöglichen Baubeginn gefragt.

Antwort:

Der Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan und damit geltendes Planungsrecht wird aus heutiger Sicht bis Ende 2015 / 2016 erwartet. Danach wäre ein Baubeginn möglich.

Frage:

Es wird gefragt, wie viele Kinder in den neuen Wohneinheiten erwartet werden und ob diese Zahl bei der Prognose für die Grundschule bereits berücksichtigt wurde. Aktuell wird die Grundschule als zu voll empfunden und bemängelt, dass es keine ausreichenden Betreuungsplätze gibt.

Antwort:

Das Schulamt der Stadt Wiesbaden wird im Rahmen der Planung beteiligt, so dass eine entsprechende Berücksichtigung der Thematik im Verfahren gewährleistet ist. Die verschiedenen Ämter arbeiten bei der Ermittlung des künftigen Schulplatzbedarfs zusammen: Wenn es bspw. viele Geburten gibt, dann wird eine Rückmeldung an das Schulamt gegeben, damit rechtzeitig mehr Klassenräume geschaffen werden können.

Frage:

Es wird angemerkt, dass auch in Heßloch ein Supermarkt und Wohnungen benötigt werden.

Antwort:

Heßloch ist nicht Gegenstand der aktuellen Planung und Bürgerinformation.

Herr Stadtverordneter Axel W. Sohn äußert sich zu den Planungen und den von den Bürgern gestellten Fragen bzw. zu den kritischen Anmerkungen. Er führt aus, dass die Prognosen für Wiesbaden ein weiteres Bevölkerungswachstum vorhersehen. Jedes Jahr wird Wiesbaden rund 1000 Einwohner mehr verzeichnen. Es sind jedoch kaum noch Siedlungsflächen verfügbar, auf denen neue Wohnungen gebaut werden können, lediglich im Südosten der Stadt gibt es noch Potentiale. Es muss jedoch Wohnraum geschaffen werden, u.a. als Mietpreisbremse, ansonsten könnten künftig nur noch Wohlhabendere in Wiesbaden wohnen.

In Bezug auf die Verkehrsbelastung weist er darauf hin, dass heutzutage jeder Haushalt über einen PKW oder ein Motorrad verfügt. Auch die Erbenheimer haben Kfz und werden damit zu Verkehr, der den Ort belastet.

Die Brache im Süden Erbenheims steht für eine Überplanung zur Verfügung und wird attraktiv beplant. Keine Planung jedoch kann so gestaltet werden, dass die Wünsche aller Beteiligten oder Betroffenen erfüllt werden.

Die Schulen sollen temporär erweitert werden bzw. neu gebaut werden. Dafür werden 15 Mio. € bereitgestellt. Wiesbaden ist mit Kita-Plätzen gut ausgestattet, insbesondere Erbenheim.

## Verabschiedung

**Herr Reinsch** bedankt sich bei den anwesenden Bürgern für das bekundete Interesse. Er weist auf die Möglichkeit der Einflussnahme der Bürgerinnen und Bürger während der öffentlichen Auslegung hin. Die öffentliche Auslegung wird rechtzeitig in den Tageszeitungen bekannt gemacht.

Da sonst keine weiteren, bisher nicht angesprochenen Anregungen und Wortbeiträge vorgebracht werden, schließt die Bürgerversammlung um 20:15 Uhr.

gez.

---

Wolfgang Reinsch  
Ortsvorsteher

gez.

---

Herr Mölleck  
Stadtplanungsamt / Protokollführer