



Der Magistrat

Dezernat für Stadtentwicklung,  
Bau und Verkehr

Stadträtin Sigrid Möricke

Herrn Oberbürgermeister  
Sven Gerich

über  
Magistrat

13. März 2017

SV 17-V-61-0002 Wohnbauflächenentwicklung Bebauungsplan Bierstadt-Nord  
Satzungsbeschluss  
Ergänzung der Anlage 7 der SV

Sehr geehrte Magistratskolleginnen, sehr geehrte Magistratskollegen,

ich bitte um die Hinzufügung eines weiteren Abwägungsvorschlags zu der Anlage 7 „Stellungnahme mit Beschlussvorschlägen“.

Hintergrund:

Das Amt für Wirtschaft und Liegenschaften hat im Rahmen der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) eine Stellungnahme abgegeben.

Diese Stellungnahme und der Beschlussvorschlag zur Behandlung der Stellungnahme wurden versehentlich nicht in die vorliegende Anlage 7 eingefügt. Der Vollständigkeit halber soll diese Stellungnahme mit dem Abwägungsvorschlag den Stadtverordneten ebenfalls zur Kenntnis gegeben werden.

Mit freundlichen Grüßen  
In Vertretung

Helmut Nehrbaß  
Stadtrat

Anlage

## **Zusammenstellung der Stellungnahmen**

### **Beteiligung der Öffentlichkeit und Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zum Bebauungsplanentwurf „Bierstadt-Nord“ im Ortsbezirk Bierstadt**

Bei der Aufstellung der Bauleitpläne sind § 1 Abs. 6 Nr. 1 bis 12 Baugesetzbuch (BauGB) insbesondere zu berücksichtigen, die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander nach § 1 Abs. 7 BauGB gerecht abzuwägen. Die Vorschriften dieses Gesetzbuchs über die Aufstellung von Bauleitplänen gelten nach § 1 Abs. 8 BauGB auch für ihre Änderung, Ergänzung, und Aufhebung.

Das Abwägungsgebot ist die für die Planungen spezifische Ausprägung des Verhältnismäßigkeitsgrundsatzes, die den vielschichtigen Interessengeflechten Rechnung tragen soll, die bei der Planung regelmäßig betroffen sind. Ziel des Abwägungsgebots ist es, dass das Produkt der Abwägung - die planerischen Festsetzungen als Abwägungsergebnis - der insgesamt gegebenen Sachlage gerecht wird.

## **Inhaltsverzeichnis**

### **Öffentliche Auslegung nach § 3 (2) BauGB**

#### **Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB**

1 Amt für Wirtschaft und Liegenschaften.....	2
--	---

Lfd. Nr. der Stellungnahme	Zusammenfassung der vorgetragenen Stellungnahme	Beschlussvorschlag
		Begründung
		Auswirkungen auf die Planung

1	<p>Das Plangebiet "Bierstadt-Nord" liegt nördlich des bestehenden Wohngebiets "Wolfsfeld" im Ortsbezirk Bierstadt. Der Geltungsbereich umfasst eine Fläche von ca. 16,3 ha und liegt östlich der Wohnbebauung "Fichten" an der Nauroder Straße. Der östliche Planbereich endet nördlich des AWO-Pflegeheims.</p> <p>1) Am südwestlichen Rand des Plangebiets befindet sich der Hauptsitz des Deutschen Genossenschaftsverlags (DG-Verlag). Der DG-Verlag ist mit über 440 Mitarbeitern einer der TOP 100 Gewerbebetriebe in Wiesbaden. Die geplante Wohnbebauung rückt gemäß dem Entwurf des Bebauungsplans sehr nahe an die bestehenden Betriebsgebäude des DG-Verlags heran. Wir weisen darauf hin, dass es hier möglicherweise zu Konflikten (Verschattung, etc.) kommen kann. Wir bitten dafür Sorge zu tragen, dass durch die beabsichtigte Planung keine negativen Auswirkungen für den DG-Verlag entstehen.</p> <p>2) Der Bebauungsplan des Wohngebiets entspricht den im Vorfeld abgestimmten Festsetzungen. Problematisch ist allerdings der vorgesehene Anschluss an die äußere Erschließung. Im aktuellen Entwurf zum Bebauungsplan ist die äußere Erschließung zusätzlich in den Geltungsbereich aufgenommen worden. Neben der grundsätzlichen Problematik dieser Variante der geplanten äußeren Erschließung ergeben sich damit weitere Problempunkte. Somit sind das Umlegungsgebiet und der Geltungsbereich des Bebauungsplanentwurfs nicht mehr deckungsgleich.</p> <p>Teilflächen, insbesondere die Flächen für die äußere Erschließung und die Einbeziehung der tangierten Grundstückseigentümer sowie gegebenenfalls entstehende Zuteilungsansprüche, etc. sind nicht geklärt. Dies hat zur Folge, dass das Umlegungsgebiet sowie die Inhalte des städtebaulichen Vertrages mit allen Eigentümern um die tangierten Flächen und die Kostenkomponente "äußere Erschließung" anzupassen wären. Ein freiwilliger Erwerb der für die äußere Erschließung benötigten Flächen war nicht erreichbar.</p>	Die Stellungnahme wird nicht berücksichtigt.
		<p>Zu1) Heranrücken der Wohnbebauung Der Abstand zwischen der östlichen Gebäudekante des Bürogebäudes des DG-Verlags und einem östlichen Baufenster des Wohngebiets beträgt 15 m. Durch die Einhaltung der Abstandsflächen nach HBO ist sichergestellt, dass es zu keiner Beeinträchtigung der Wohnbebauung durch die bestehenden Gewerbegebäude des DG-Verlags kommt</p> <p>Zu 2) Äußere Erschließung Die Anbindung des neuen Wohngebiets an die B 455 ist von zentraler Bedeutung für die Umsetzung der Planung. Die vorliegende verkehrsplanerische Lösung von 66 stellt die verkehrstechnische Vorzugsvariante zur Lösung der komplexen Anbindungsproblematik an die B 455 dar, die sowohl den Knotenpunkt Leipziger Straße / B 455 als auch die Gesamtsituation der B 455 im Bereich der Fichten und im südlichen Verlauf optimal berücksichtigt.</p> <p>Umlegungsgebiet Es ist korrekt, dass der Geltungsbereich des Bebauungsplans und des Umlegungsgebiets nicht identisch sind. Dies ist jedoch unschädlich und nach BauGB rechtlich nicht zu beanstanden. Die Flächen des DG-Verlags und des Grundstücks Nr. 131 werden nicht in das Umlegungsgebiet einbezogen. Daher ist eine</p>

Lfd. Nr. der Stellungnahme-	Zusammenfassung der vorgetragenen Stellungnahme	Beschlussvorschlag
		Begründung
		Auswirkungen auf die Planung

	<p>Der DG-Verlag als Eigentümer einer Teilfläche der künftigen äußeren Erschließung ist derzeit nicht bereit, die für den Bau der Straße erforderlichen Flächen zu zumutbaren Bedingungen abzugeben.</p> <p>Die Vorstellung des Verlags, alle Risiken und Kosten bei der Stadt zu belassen ohne sich als Gegenleistung für die Aufwertung der Firmenflächen kostenmäßig zu beteiligen, ist inakzeptabel und würde vermutlich haushalts- und beihilferechtlichen Vorgaben widersprechen.</p>	<p>Anpassung des städtebaulichen Vertrags nicht erforderlich. Im geplanten Umlegungsgebiet liegen die bisherigen Eigentümer und die Flächen der LHW. Die Vorgespräche zur Durchführung der Umlegung sind mittlerweile mit positivem Ergebnis komplett geführt. Der städtebauliche Vertrag ist an alle Eigentümer zur Unterzeichnung versendet worden. Amt 80 hat eine Kopie des Anschreibens und des Vertrags erhalten.</p> <p>DG Verlag          Bezüglich der Inanspruchnahme von Flächen des DG-Verlags wurden in den Jahren 2014-2016 mit dem DG-Verlag Gespräche geführt. Es besteht eine grundsätzliche Bereitschaft, diese Fläche zur Verfügung zu stellen, wenn der DG-Verlag eine Erweiterungsmöglichkeit nach Norden erhält. Dazu ist ein separates Bebauungsplanverfahren erforderlich. Eine zukünftige Erweiterungsmöglichkeit wurde im vertiefenden Klimagutachten vom Büro Ökoplana, Mannheim berücksichtigt. Die notwendige Verlagerung von Ausgleichsflächen wurde von der Unteren Naturschutzbehörde bereits untersucht und bewertet.</p> <p>Mit Schreiben vom 24. Februar 2017 wurde dem DG-Verlag ein neues Angebot zum Tausch der Grundstücke und der damit verbundenen Kostentragung unterbreitet. Nach aktueller Rücksprache mit dem DG-Verlag ist nach einer durch die Verwaltung noch vorzunehmenden Konkretisierung der zu erwartenden Kosten die dem DG-Verlag entstehen, mit einer Zustimmung zu rechnen.</p>
--	---	--

Lfd. Nr. der Stellungnahme	Zusammenfassung der vorgetragenen Stellungnahme	Beschlussvorschlag
		Begründung
		Auswirkungen auf die Planung
	<p>3) Des Weiteren hat ein Privateigentümer, zudem eine offensichtlich untereinander nicht einige Erbengemeinschaft (Flurstück 131 ), offensichtlich kein Interesse an der Veräußerung einer künftigen Straßenfläche. Somit bliebe nur eine gegebenenfalls zwangsweise Umsetzung. Entweder über die Einbeziehung in das Umlegungsverfahren oder eventuell im Wege der Enteignung gegen den DG-Verlag und den Privateigentümer. Hierdurch kann sich faktisch die Entwicklung und Bebaubarkeit des Gebiets um etliche Jahre verzögern. Diese grundsätzliche Problematik wurde bereits dem zuständigen Sachbearbeiter der Stadtplanung am 14.03.2016 mitgeteilt, verbunden mit der eindringlichen Bitte, die geplante äußere Erschließung zu überdenken.</p> <p>Wir gehen davon aus, dass ein Bebauungsplan ohne Sicherstellung einer externen Erschließung des Wohngebiets wegen ermessensfehlerhafter Abwägung nicht zur Rechtskraft gebracht werden kann und wiederholen deshalb unsere dringende Empfehlung, die geplante Straßentrasse außerhalb des Grundstücks des DG-Verlags zu verlegen. Würde der Bebauungsplan ohne Lösung des Problems der äußeren Erschließung formal rechtskräftig aber nicht umsetzbar, entstünde der Landeshauptstadt Wiesbaden ein erheblicher Schaden, da ein Großteil der städtischen Grundstücke mit Blick auf die Bebaubarkeit und Wiedervermarktung mit einer Nachzahlungsklausel erworben wurden. Diese Nachzahlungsklausel ist an die Rechtskraft des Bebauungsplans gekoppelt. Es muss deshalb sichergestellt werden, dass der Bebauungsplan erst nach Lösung des Erschließungsproblems zur Rechtskraft gebracht wird.</p>	<p>Zu 3) Erwerb privates Grundstück Das für die Umsetzung der verkehrlichen Erschließung notwendige Flurstück 131 kann nach intensiven Verhandlungen der Umlegungsstelle von der Stadt erworben werden.</p> <p>Die verkehrliche Erschließung des neuen Baugebiets ist verkehrstechnisch grundsätzlich auch ohne Anbindung an die B 455 über die Eisenacher- und Wittenberger Straße gesichert. Es besteht jedoch Einvernehmen darüber, dass die Anbindung an die B 455 Voraussetzung für die Realisierung des Baugebiets ist. Aus verkehrstechnischer Sicht soll die Vorzugsvariante der Anbindung umgesetzt werden. Nach jetzigem Stand der Dinge ist mit keinem Erschließungsproblem zu rechnen.</p>
		keine