

Der Magistrat der  
Landeshauptstadt Wiesbaden  
- Stadtplanungsamt -

23.04.2013  
Stephan Schmitt  
Tel.: 31 2066

## N i e d e r s c h r i f t

über die Bürgerversammlung nach § 3 Abs.1 Baugesetzbuch  
am 18.04.2013 im Verwaltungsgebäude, Gustav-Stresemann-Ring 15, 65189 Wiesbaden  
zum Bebauungsplan „Nördlich der Welfenstraße“ im Ortsbezirk Südost

### Teilnehmer:

Herr Thielen	stellv. Ortsvorsteher des Ortsbeirats Südost
Herr Wagner-Gottwalles	Stadtplanungsamt
Herr Schmitt	Stadtplanungsamt
Herr Koberski	Vorstand SOKA-BAU
Herr Wilkening	Planungsbüro anp
Herr Lange	Büro Ackermann und Raff

sowie Mitglieder des Ortsbeirats Südost und ca. 30 Bürger.

**Herr Thielen** begrüßt die Anwesenden und eröffnet um 18:30 Uhr die Bürgerversammlung zur Bauleitplanung „Nördlich der Welfenstraße“ im Ortsbezirk Südost. Die Anwesenden haben Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung. Sie können den anwesenden Vertretern Fragen stellen bzw. Anregungen vortragen.

**Herr Koberski** stellt als Bauherr die SOKA-BAU (Urlaubs- und Lohnausgleichskasse der Bauwirtschaft und Zusatzversorgungskasse des Baugewerbes AG) vor und bittet die anwesenden Bürger ihre Meinungen und Anregungen zu dem Vorhaben zu äußern.

**Herr Wagner-Gottwalles** stellt als Grundlage der Planung den städtebaulichen Rahmenplan Mainzer Straße vor. Durch diesen soll in dem Quartier bessere Wohn- und Arbeitsverhältnisse geschaffen werden. Außerdem sollen die Nutzungen entflochten werden. Im westlichen zur Bahnlinie orientierten Bereich soll Gewerbe angesiedelt werden, zum Osten hin im ruhigeren Bereich verstärkt Wohnbebauung.

Weiterhin wird der für den Planungsbereich rechtskräftige Bebauungsplan vorgestellt. Die im östlichen Bereich festgesetzte Gemeinbedarfsfläche wird überplant, dabei werden die jetzt schon im westlichen Bereich festgesetzten Ausnutzungsziffern übernommen.

**Herr Wilkening** erläutert die geplanten Festsetzungen des neuen Bebauungsplanentwurfs.

**Herr Lange** stellt schließlich die Hochbauplanung vor.

### Fragen von Bürgerinnen und Bürgern sowie den Mitgliedern des Ortsbeirats

**Frau Alkier**, Salierstraße 17, fragt nach dem Erweiterungsgrundstück im Norden

**Herr Wagner-Gottwalles** teilt mit, dass dieses Grundstück im Geltungsbereich liegt. Es kann nach heutigem Planungsrecht schon mit einem 4-geschossig plus eines Staffelgeschoss überbaut werden.

**Herr Müller**, Inhaber des Plexiglasbetriebs in der Wittelsbacher Straße 12, möchte wissen, wann mit dem Abriss begonnen wird.

**Herr Koberski** erläutert, dass mit der heutigen Parkplatzfläche im südwestlichen Bereich begonnen wird. Nach Fertigstellung dieses Gebäudeteils wird die Post umziehen und deren heutiger Standort kann überbaut werden. Der Vertrag mit der Post läuft noch bis 2018.

**Herr Rübsam**, Mitglied des Ortsbeirats, fragt, ob geprüft wurde, ob das jetzt planungsrechtlich ausgewiesene Schulgrundstück wirklich nicht mehr gebraucht wird. Er weist in diesem Zusammenhang hin, dass die Adalbert-Stifter-Schule schon jetzt aus allen Nähten platzt.

**Herr Wagner-Gottwalles** stellt klar, dass seitens der Sozialplanung grünes Licht für die Umplanung gegeben wurde. Der Bedarf kann aufgefangen werden, Flächenpotenziale sind auf dem Grundstück der Adalbert-Stifter-Schule noch vorhanden.

**Herr Koberski** ergänzt, dass der Kindergarten der SOKA-BAU erweitert wird. Die Fläche wird durch Ergänzung um 30 Plätze verdoppelt, der Kindergarten kann von allen genutzt werden.

**Frau Alkier** erkennt, dass im Bereich der Salierstraße 17 keine Durchflutung vorhanden ist. Eine Zäsur in der geplanten Bebauung ist nicht geplant.

**Herr Wilkening** erklärt, dass aufgrund der Aussage des Klimagutachtens in diesem Bereich keine Öffnung in der Bebauung zur Durchlüftung notwendig sei. Die Belichtung wird durch die Bauabstände in der Hessischen Bauordnung geregelt.

**Frau Alkier** fragt nach der Tiefgaragenausfahrt in der Nähe der Salierstraße 17.

**Herr Wilkening** erläutert, dass SOKA-BAU den nördlichen Teil des Planungsbereichs nicht mitentwickelt. Daher braucht man zur Erschließung dieses Bereichs eine Zufahrtsmöglichkeit für die Tiefgarage. Falls SOKA-BAU dieses Grundstück erwerben kann und eine Gesamtentwicklung somit möglich wird, entfällt dieser Tiefgaragenzufahrtsbereich. Dann kann die Tiefgarage von der Welfenstraße aus angefahren werden.

**Herr Weimer**, Mitglied des Ortsbeirats, möchte wissen, ob geförderter Wohnraum entsteht.

**Herr Koberski** verneint dies. Es entstehen Mietwohnungen. Die Miete richtet sich nach der oberen Grenze des Mietspiegels.

**Frau Müller-Wille**, Mitglied des Ortsbeirats, fragt nach der Barrierefreiheit.

**Herr Wilkening** erklärt, dass trotz eines Höhenunterschieds innerhalb des Bereichs von 6 Metern durch entsprechende Rampen eine barrierefreie Zuwegung gewährleistet ist.

**Frau Rübsam**, Mitglied des Ortsbeirats, möchte wissen, wo die Bürger zukünftig parken sollen, wenn sie ihre Kinder in den Kindergarten in der Welfenstraße bringen.

**Herr Wilkening** erläutert, dass durch ein entsprechendes Verkehrskonzept nachgewiesen werden muss, dass auch zukünftig der Verkehrsfluss geregelt ist.

**Herr Mergen**, Mitglied des Ortsbeirats, möchte wissen, ob über die Idee des gemeinschaftlichen Wohnens beim Bauherrn nachgedacht wurde.

**Herr Koberski** verneint diese Frage, erklärt aber die Offenheit zu diesem Thema.

**Herr Wagner-Gottwalles** stellt das weitere Bebauungsplanverfahren vor und erläutert, wann sich die Bürger einbringen können. Die Offenlage wird für den Oktober bzw. November dieses Jahres in Aussicht gestellt. Die Rechtskraft des neuen Bebauungsplans wird für das 2. Quartal 2014 anvisiert.

Da sonst keine weiteren, bisher nicht angesprochenen Anregungen und Wortbeiträge vorgebracht wurden, schließt Herr Thielen die Bürgerversammlung um 19:40 Uhr und bedankt sich bei den anwesenden Bürgerinnen und Bürger für das gezeigte Interesse.

Eugen Thielen  
Stellv. Ortsvorsteher  
Ortsbeirat Südost

Stephan Schmitt  
Protokollführer  
Stadtplanungsamt