

Der Magistrat der  
Landeshauptstadt Wiesbaden  
- Stadtplanungsamt -

13.05.2016  
Sibylle Fischer  
☎ 316344

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

über die Bürgerversammlung nach § 3 Abs. 1 Baugesetzbuch  
am 12.05.2016 im Siedlerheim, Zaberner Straße 12 in Wiesbaden-Biebrich  
zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Autohaus Äppelallee“  
im Ortsbezirk Biebrich

#### Teilnehmer:

Herr Kuno Hahn	Ortsvorsteher, Ortsbeirat Biebrich
Frau O'Such	stellvertretene Leiterin der Ortsverwaltung Biebrich
Herr Bayer	Vorhabenträger, Inhaber und Geschäftsführer, Autohaus Äppelallee
Herr Bäumer	Stadt.Quartier, Wiesbaden, Planungsbüro
Herr Heime	Stadtplanungsamt
Frau Fischer	Stadtplanungsamt

sowie Mitglieder des Ortsbeirates Biebrichs und ca. 10 Bürgerinnen und Bürger.

**Herr Ortsvorsteher Kuno Hahn** begrüßt die Anwesenden und eröffnet um 18:00 Uhr die Bürgerversammlung zum Thema vorhabenbezogener Bebauungsplan „Autohaus Äppelallee“ im Ortsbezirk Biebrich. Er bittet das Planungsteam sich vorzustellen und gibt anschließend das Wort weiter an Herrn Bayer.

**Herr Bayer, Vorhabenträger**, stellt an Hand einer Power Point Präsentation seinen Betrieb und die geplanten Umbaumaßnahmen des Autohauses Äppelallee in Wiesbaden-Biebrich vor. Die Betriebsstätte, ein Autohaus mit Werkstatt und Service, existiert bereits seit mehr als 70 Jahren. Aufgrund der guten Lage ist beabsichtigt den Standort weiterzuentwickeln. Der sogenannte „Ford Store“, welcher exklusiv die Marke Ford präsentiert, ist nur an besonderen Standorten, wie z.B. in Landeshauptstädten möglich.

Der Vorhabenträger plant den Betrieb zu erweitern, um mehr Ausstellungsflächen zu generieren. Die Vergrößerung ist auf dem südlich angrenzenden Grundstück geplant, das sich noch im Besitz der Landeshauptstadt Wiesbaden befindet. Neben der Vergrößerung der Ausstellungsfläche soll auch das Hauptgebäude, sowie im südlichen Bereich ein Werkstattkomplex und ein zusätzliches Gebäude zur Annahme und zum Verkauf von Fahrzeugen entstehen. Die Zahl der Stellplätze für Kunden und Beschäftigte sowie die Ausstellungsflächen für Neu- und Gebrauchtwagen werden so an die heutigen Anforderungen eines modernen Autohauses angepasst.

Frage:

**Herr Bohrmann, Bürger:** Für den Kreuzungsausbau Äppelallee/Friedrich-Bergius-Straße war der Verkauf einer kleineren Teilfläche des Ford Autohauses an die Stadt erforderlich. Sind bei dem Verkauf seitens des Autohauses Bedingungen gestellt worden bezüglich der Grundstückserweiterung?

Antwort:

**Herr Bayer:** Es ist ein notarieller Kaufvertrag geschlossen worden, ohne Zusicherung der Stadt für eine Grundstückserweiterung des Autohauses.

Frage:

**Frau Denne, Ortsbeiratsmitglied:** Werden durch die Erweiterung des Autohauses zusätzliche Arbeitsplätze geschaffen?

Antwort:

**Herr Bayer:** Durch die Erweiterung werden die bestehenden Arbeitsplätze gesichert und weitere Arbeitsplätze ausgebaut. Der Schwerpunkt wird verstärkt auf den Verkaufsbereich gelegt, so dass auch mehr Mitarbeiter gebraucht werden. Derzeit sind es 22 Mitarbeiter am Standort und ca. 120 in der gesamten Bayer-Gruppe.

Frage:

**Frau Fischer, Bürgerin:** Werden die Bäume im Osten des südlich angrenzenden Grundstücks erhalten?

Antwort:

**Herr Bayer:** Sie werden erhalten und zusätzlich durch neue Baumpflanzungen an den Grundstücksrändern ergänzt.

Frage:

**Herr Bohrmann, Bürger:** Wie hoch wird die Fassade des Anbaus und der Werkstätten? Beim Bau des BKAs gab es eine Absenkung des Grundwasserspiegels. Werden die Gebäude unterkellert?

Antwort:

**Herr Bayer:** Die geplante Höhe des Anbaus und der neuen Werkstätten wird ca. 7 m betragen. Es wird keine neuen Keller oder Tiefgaragen geben, das bestehende Autohaus ist bereits mit einer Tiefgarage unterbaut.

Frage:

**Frau Weidner, Bürgerin:** Wann wird mit dem Bau begonnen und wird es zu Baulärmbelastungen in der Nachbarschaft kommen?

Antwort:

**Herr Bayer:** Die Bauarbeiten werden wahrscheinlich im Frühjahr 2017 beginnen, die Neueröffnung ist für das Frühjahr 2018 vorgesehen. Zu größeren Lärmbelastungen wird es erfahrungsgemäß erst bei der Pflasterung der Stellflächen für ein paar Tage kommen. Diese werden in zwei Abschnitten erfolgen müssen, um den laufenden Betrieb aufrecht zu erhalten.

**Herr Heime vom Stadtplanungsamt** begrüßt die Anwesenden. Er erläutert den Planungsanlass und die Ausgangssituation anhand eines Luftbilds. Da das Vorhaben nicht im Rahmen des bestehenden Baurechts aus den 80er bzw. 60er Jahren realisierbar ist, ergibt sich die Notwendigkeit der Aufstellung eines neuen vorhabenbezogenen Bebauungsplans. Zu einem vorhabenbezogenen Bebauungsplan gehören zusätzlich noch ein Vorhaben- und Erschließungsplan und ein Durchführungsvertrag.

Herr Heime stellt die einzelnen notwendigen Verfahrensschritte des Bauleitplanverfahrens vor. Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit in Form einer Bürgerversammlung wird über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung informiert. Den Bürgerinnen und Bürgern wird nach Vorstellung der Planung Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung gegeben. Alle zur Sache gehörenden Beiträge werden im Protokoll festgehalten.

Eine weitere Möglichkeit Anregungen und Bedenken durch die Bürgerinnen und Bürger zu äußern besteht im Rahmen der öffentlichen Auslegung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanentwurfs. Während dieser Auslegungsfrist können Stellungnahmen schriftlich oder zur Niederschrift abgegeben werden. Diese Anregungen werden geprüft, das Ergebnis der öffentlichen Auslegung der Stadtverordnetenversammlung zur Beschlussfassung vorgelegt und das Ergebnis den Bürgern dann schriftlich mitgeteilt.

Herr Heime gibt das Wort zur Vorstellung der Planung weiter an Herrn Bäumer vom zuständigen Planungsbüro.

**Herr Bäumer vom Planungsbüro Stadt.Quartier** stellt die Planung in Form einer Power Point Präsentation vor. An Hand des Vorentwurfs des vorhabenbezogenen Bebauungsplans erläutert er die planerischen Festsetzungen. Als Art der baulichen Nutzung ist die Festsetzung GE Gewerbegebiet, zweigeschossig geplant. Es wird sich um ein eingeschränktes Gewerbegebiet handeln, da in den textlichen Festsetzungen z.B. Tankstellen und Vergnügungsstätten ausgeschlossen werden.

Herr Bäumer zeigt die Baugrenzen und die vorgesehenen Grünflächen, die mit dem Umweltamt abgestimmt wurden, so dass das Grundstück eine umlaufende Eingrünung erhält. Das ist deutlicher im Vorhaben- und Erschließungsplan erkennbar. Der Planbereich wird durch einen Kanal - Hauptsammler - gekreuzt. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan sieht in dem Bereich die Festsetzung eines Geh-, Fahr- und Leitungsrecht vor, so dass die jederzeitige Zugänglichkeit des Kanals für die ELW gesichert ist.

Im Bereich der Friedrich-Bergius-Straße wird es eine neue Zufahrt geben. Die Zufahrt Äppelallee wird beibehalten.

Der Vorhaben- und Erschließungsplan, der vorhabenbezogenen Bebauungsplan und der Durchführungsvertrag sind aufeinander abgestimmt und widerspruchsfrei.

Die Werbeanlagen sollen noch Bestandteil der gestalterischen Festsetzungen des Bebauungsplans werden. Es wird darauf geachtet, dass es keine Beeinträchtigung der Nachbarschaft durch die Beleuchtung geben wird.

Es ist vorgesehen das Niederschlagswasser der Dachflächen über Rigolen zu versickern, um dieses Wasser wieder dem Boden/Grundwasser zuzuführen.

Frage:

**Herr Bohrmann, Bürger:** Gibt es Altlasten?

Antwort:

**Herr Bäumer:** Das erstellte Baugrundgutachten ergab kein Vorliegen von Altlasten. Es hat im Planbereich nie eine Tankstelle gegeben.

**Herr Bäumer** erläutert mit, dass das geplante Vorhaben laut dem erstellten Klimagutachten die klimaökologischen Zielvorgaben einhält. Es sind Maßnahmen vorgesehen, um die Zunahme der Lufttemperatur durch die Versiegelung zu verringern wie lockere Baum- und Gehölzpflanzungen, helle Oberflächen und Dachbegrünungen. Dadurch ergibt sich nur eine maximale Steigerung der mittleren Lufttemperatur in der Nachbarschaft um <1° Celsius.

Ein Zwischenbericht des Artenschutzgutachtens liegt vor. Die sich daraus ergebenden Anforderungen werden im weiteren Verlauf des Verfahren berücksichtigt.

**Frau Grosser, Vorsitzende der Siedlergemeinschaft,** teilt mit, dass auf der Jahreshauptversammlung des Siedlervereins auf diese Bürgerversammlung hingewiesen wurde.

**Herr Ortsvorsteher Hahn** bedankt sich bei den anwesenden Bürgern für das bekundete Interesse. Da sonst keine weiteren, bisher nicht angesprochenen Anregungen und Wortbeiträge vorgetragen werden, schließt die Bürgerversammlung um 19:05 Uhr.

gez.

---

Herr Hahn  
Ortsvorsteher

gez.

---

Frau Fischer  
Stadtplanungsamt/Protokollführerin