



Vorlage Nr. 17-V-61-0014

Tagesordnungspunkt 3

der öffentlichen Sitzung des Ortsbeirates des Ortsbezirkes Wiesbaden-Dotzheim am 13. September 2017

*Wohnbauflächenentwicklung - Bebauungsplan „Waldviertel - Westlich der Greifstraße“ im Ortsbezirk Dotzheim
- Aufstellungs- und Entwurfsbeschluss -*

Der städtebauliche Vertrag zur Übernahme von Kosten und Aufwendungen zum Vorhaben (Anlage 2 zur Vorlage) wird zur Kenntnis genommen.

- 2 Die Aufstellung des Bebauungsplans „Waldviertel – Westlich der Greifstraße“ wird beschlossen.

Der 3,4 ha große Planbereich liegt am nordwestlichen Siedlungsrand des Stadtteils Dotzheim.

Er wird im Norden durch den Finkenweg, im Osten durch die Greifstraße, im Süden durch ein naturnahes kleines Wäldchen (Sukzessionsfläche) und im Westen durch die Straße Langendellschlag begrenzt.

Als Ziele der Planung werden beschlossen:

- Mit der Aufstellung des Bebauungsplans sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Realisierung eines attraktiven Wohnquartiers mit circa 275 Wohneinheiten und Tiefgaragen geschaffen werden.
- Es soll ein übersichtlich strukturiertes und verträglich verdichtetes Wohngebiet entwickelt werden. Vorgesehen ist eine Bebauung mit Geschosswohnungsbau mit einem erhöhten Anteil an altengerechten Wohnungen.
- Unter Berücksichtigung der vorhandenen Bewohner sollen die baulichen Strukturen sukzessiv und in mehreren Bauabschnitten durch Neubauten ersetzt werden. Deshalb ist vorlaufend zu dem förmlichen Verfahren der Durchführung der Bauleitpläne ein städtebauliches Rahmenkonzept erstellt worden. Das Rahmenkonzept hat auf der Grundlage systematischer Entwurfsarbeit zu einem städtebaulichen Entwurf geführt, der als Zielkonzept des Bauvorhabens zu verstehen ist.

- 3 Es wird zur Kenntnis genommen, dass

- die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) durchgeführt wurde (Anlage 6 zur Vorlage),
- die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB durchgeführt wurde und
- der Beschluss über die Aufstellung eines Bebauungsplans ortsüblich bekannt

gemacht wird.

- 4 Der Entwurf des Bebauungsplans „Waldviertel – Westlich der Greifstraße“ vom 05.07.2017 (Anlagen 3 und 4 zur Vorlage) wird beschlossen und ist mit Begründung und den wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen für die Dauer eines Monats öffentlich auszulegen.
- 5 Es wird zur Kenntnis genommen, dass zeitgleich zur öffentlichen Auslegung die Einholung der Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB durchgeführt wird.
- 6 Das Eckpunktepapier zwischen der Landeshauptstadt Wiesbaden und dem Eigentümer (Anlage 7 zur Vorlage) zum Bebauungsplan „Waldviertel – Westlich der Greifstraße“ wird zur Kenntnis genommen.
- 7 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. 0076

Der Ortsbeirat beschließt die Sitzungsvorlage unter folgender Ergänzung bzw. Anforderung an die geplante Bebauung auf dem Gelände des ehemaligen Simeonhauses, die der Magistrat der Landeshauptstadt Wiesbaden sowie der Vorhabenträger im Zuge der weiteren Planung beachten sollen:

1. Verkehrsplanung

Der Ortsbeirat fordert ein umfassendes Konzept, um zusätzlichen Individualverkehr durch PKW möglichst weitgehend zu reduzieren. Dazu müssen die Möglichkeiten der Fahrradnutzung, der ÖPNV-Nutzung (z.B. durch eine Taktverdichtung der Linie 4) aber auch das Angebot fußläufig erreichbarer Nahversorgung und Ärzte geprüft werden.

Den Bewohner*innen des Waldviertels sollen Angebote gemacht werden, die den Verzicht auf private PKW-Nutzung erleichtern. So sollten Plätze für Carsharing PKW auf dem Grundstück vorgesehen werden. Des Weiteren sollte die GWW den Bewohner*innen ein Mieterticket anbieten.

Das Verkehrskonzept muss auch die Auswirkungen auf die weiteren Straßen (z.B. Panoramastraße, Felsenstraße, Greifstraße, Wenzel-Jaksch-Straße, Schönbergstraße, Flachstraße, Carl-von-Linde-Straße etc.) berücksichtigen.

Der Magistrat wird aufgefordert, im Gespräch mit der Freien Christlichen Schule beharrlich auf eine Reduzierung des individuellen motorisierten Schülerverkehrs hinzuwirken.

Ferner wird der Magistrat aufgefordert, Maßnahmen vorzuschlagen, mit denen der Durchgangsverkehr vom Untertaunus durch das Kohlheck reduziert werden kann.

2. Ökologische Standards

Der Ortsbeirat fordert, bereits im Planungsprozess die ausreichende Bereitstellung von Ladestellen für Elektrofahrzeuge (Autos und E-Bikes) zu berücksichtigen, um

emissionsfreien Verkehr zu fördern. Für E-Bikes sollten ebenerdige überdachte Abstellplätze mit Ladestationen in direkter Nähe der Hauseingänge geplant werden.

Dem Schutz der vorhandenen Bäume ist höchste Priorität einzuräumen. Der vorhandene Baumbestand soll soweit wie möglich erhalten bleiben. Zumindest die als besonders erhaltenswert eingeschätzten Solitäräume sind bei der Planung des Wohnungsbauprojektes vorrangig zu berücksichtigen.

Die Begrünung der Dächer und die Stromerzeugung durch Fotovoltaik-Anlagen soll möglichst vorgesehen werden.

Bei der Energieversorgung ist ein hoher ökologischer Standard anzustreben, z.B. Blockheizkraftwerke, Fernwärmeanschluss.

Der begrünte Quartiersplatz, wie im GOP vorgesehen, sollte umgesetzt werden. Über den Ist-Zustand hinaus soll das Ausmaß der Versiegelung nicht ansteigen.

3. Bürgerbeteiligung

Über die im gesetzlichen Rahmen festgeschriebene Bürgerbeteiligung hinaus erwartet der Ortsbeirat Transparenz bei allen Planungsschritten und die Beteiligung der Bürgerinnen und Bürger.

4. Umgang mit Bestandsmieter*innen

Der Ortsbeirat erwartet, dass insbesondere die Bestandsmieter*innen frühzeitig und umfassend in alle Planungen einbezogen und darüber informiert werden. Ihnen sind angemessene Ersatzwohnungen zu gleichen Konditionen anzubieten.

5. Barrierefreiheit

Die Ausführungen zur Barrierefreiheit sind in beiden Sitzungsvorlagen unzureichend. Der Ortsbeirat erwartet, dass die Bebauung trotz der schwierigen Geländeformation weitestgehend barrierefrei erfolgt.

6. Soziales

Der Bau von rund 275 zusätzlichen Wohnungen löst zusätzlichen Bedarf an Krippen- und Kitaplätzen sowie an der Grundschule Kohlheck aus. Der Magistrat wird aufgefordert, darzulegen, wie diesem Bedarf in vollem Umfang entsprochen wird.

Mindestens 30 Prozent der Wohnungen sollen sozial gefördert werden.

Gemeinschaftliches/genossenschaftliches Wohnen, generationenübergreifendes Wohnen, Wohngruppen bis hin zu Alzheimer/Demenzwohngruppen sollten besondere Unterstützung erhalten.

7. Abbrucharbeiten und Baustellenverkehr

Der Ortsbeirat erwartet verbindliche Informationen zu Umfang und Abwicklung der Abbrucharbeiten sowie zum Abtransport des Abbruchmaterials und zum geplanten Baustellenverkehr.

Verteiler:

Dez. IV z. w. V.
1006 z. d. A.

+ +
Kuntze
Stellv. Vorsitzender