

Der Magistrat der  
Landeshauptstadt Wiesbaden  
- Stadtplanungsamt -

28.07.2015  
Sibylle Fischer  
 316344

## Niederschrift

über die Bürgerversammlung nach § 3 Abs. 1 Baugesetzbuch  
am 14.07.2015 in der Ortsverwaltung Biebrich, Rathausstraße 63, in Wiesbaden-Biebrich  
zur Bauleitplanung „Wohnen westlich des Schlossparks“  
im Ortsbezirk Biebrich

### Teilnehmer:

Herr Kuno Hahn	Ortsvorsteher, Ortsbeirat Biebrich
Herr Esser	Leiter der Ortsverwaltung Biebrich
Herr Frank	SEG Stadtentwicklungsgesellschaft Wiesbaden mbH
Herr Häffner	SEG Stadtentwicklungsgesellschaft Wiesbaden mbH
Herr Idstein	SEG Stadtentwicklungsgesellschaft Wiesbaden mbH
Herr Bäumer	Stadt.Quartier, Wiesbaden, Planungsbüro
Herr Heime	Stadtplanungsamt
Frau Fischer	Stadtplanungsamt

sowie Mitglieder des Ortsbeirates Biebrichs und ca. 80 Bürgerinnen und Bürger.

**Herr Ortsvorsteher Kuno Hahn** begrüßt die Anwesenden und eröffnet um 18:00 Uhr die Bürgerversammlung zum Thema Bauleitplan „Wohnen westlich des Schlossparks“ im Ortsbezirk Biebrich und gibt das Wort weiter an die Verwaltung.

**Herr Heime vom Stadtplanungsamt** begrüßt die Anwesenden. Er stellt das Planungsteam vor und gibt eine Übersicht des Ablaufs der Bürgerversammlung. Er erläutert den Planungsanlass und die Ausgangssituation anhand eines Luftbilds. Innerhalb der Biebricher Wohnsiedlung „Parkfeld“ liegen seit einigen Jahren die Flächen einer Erwerbsgärtnerei brach. Die Gärtnerei wurde im Jahr 2008 an die SEG verkauft. Der Planbereich liegt zwischen den Straßen „Albert-Schweitzer-Allee“ und „Am Parkfeld“, in unmittelbarer Nähe des Biebricher Schlossparks. Außer der SEG gibt es noch weitere Eigentümer. Aufgrund des vorhandenen Wohnungsbedarfs und im Hinblick auf eine ressourcenschonende Stadtentwicklung sowie zur Vermeidung einer Zersiedlung des Umfelds werden bestehende „Innenlagen“ zur Umpflanzung in Wohnbebauung bevorzugt genutzt. Städtebauliches Ziel ist es, ein übersichtliches strukturiertes und verträglich verdichtetes Wohngebiet mit verschiedenen Wohnformen zu ermöglichen. In den letzten Jahren hat sich auf den Brachflächen einiger Müll und Schrott angesammelt.

Der Planbereich liegt im rechtsverbindlichen Bebauungsplan „Parkfeld - 1. Änderung“, Biebrich 1970/01. Der Bebauungsplan setzt für den gesamten Planbereich Fläche für Landwirtschaft- Erwerbsgartenbau fest.

Im Oktober 2014 wurden der städtebauliche Rahmenplan als städtebauliches Entwicklungskonzept und die Aufstellung des Bebauungsplans „Wohnen westlich des Schlossparks“ von der Stadtverordnetenversammlung beschlossen. 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 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.

Im Flächennutzungsplan 2010 ist der Planbereich im westlichen Teil als Grünfläche mit Dauerkleingärten (Planung) und im östlichen Teil als Wohnbauflächen mit hohem Grünanteil ausgewiesen. Da die beabsichtigte Wohnbaulandentwicklung sämtliche im Planungsgebiet befindlichen Flächen einschließt, ist ein Änderungsverfahren des Flächennutzungsplans erforderlich. 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. Er beginnt mit der aktuellen Fortschreibung des städtebaulichen Konzepts. Auf Grund der Anregungen der Anlieger (Bedenken wegen Verschattung und Verdichtung) sind die Positionen der 5-geschossigen Punkthäuser verschoben worden. Im Bereich der Fuß- und Radwegverbindung liegt ein großdimensionierter Kanal der ELW. Daher wurden die Einfamilienhäuser nach Norden verschoben. Die Straße mit dem Wendehammer ist eine öffentliche Straße. Die Einzel-/Doppelhäuser werden von der öffentlichen Straße aus durch private Wohnwege erschlossen. An Hand des geplanten Bebauungsplanentwurfs erklärt Herr Bäumer die verschiedenen Baugebiete im Planbereich: Im Westen das allgemeine Wohngebiet mit fünf festgesetzten Baufenstern, innerhalb derer die Punkthäuser mit jeweils ca. 10 Wohneinheiten pro Gebäude geplant sind; im mittleren Bereich allgemeines Wohngebiet für geplante Einzel- und Doppelhäuser; und im Osten allgemeines Wohngebiet für dreigeschossige Einzelhäuser.

Es ist eine Tiefgarage im westlichen Teilbereich für die Punkthäuser und im östlichen Teilbereich zur Straße - Am Parkfeld - innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen vorgesehen. Die Begrenzung auf eine gemeinsame Ein- und Ausfahrt je Baugrundstück trägt dazu bei, die Zahl der Ein- und Ausfahrten von den privaten Grundstücksflächen zur öffentlichen Verkehrsfläche auf das notwendige Mindestmaß zu reduzieren.

Der Baumbestand innerhalb des Planungsbereichs ist in der Bestandsaufnahme zum Grünordnungsplan festgehalten. Anhand des Maßnahmenplans zum Grünordnungsplan erkennt man die geplanten Gründachfestsetzungen. Es ist vorgesehen, diese Festsetzung für die Garagendächer zu erweitern.

Die Tiefgaragen werden eine Vegetationstragschicht für eine intensive Begrünung haben, um Überwärmungstendenzen vorzubeugen.

Weitere notwendige Fachgutachten sind das Artenschutzgutachten, die Altlastenuntersuchung und das Klimagutachten.

In der Verschattungsstudie werden die jeweiligen Schattenlängen der geplanten Gebäude in Bezug zu den bestehenden Gebäuden in der Umgebung an vier verschiedenen Tagen zu unterschiedlichen Jahreszeiten (30. März / 30. Juni / 30. Oktober / 30. Dezember) gezeigt.

**Herr Frank von der SEG** präsentiert anhand von Grafiken die Visualisierung von drei verschiedenen Ausblicken auf das Plangebiet. Ziel ist es, eine lockere, verträgliche Bebauung mit verschiedenen Gebäudetypologien zu ermöglichen. Die Erschließungsstraße wird als Sackgasse und verkehrsberuhigter Bereich ausgebildet.

## Fragen von Bürgern und Mitgliedern des Ortsbeirates

Frage:

**Herr Collet:** Warum ist in der Visualisierung nicht eins von den 5-geschossigen Punkthäusern dargestellt? Er wohnt in der Nansenstraße 13 auf Höhe der geplanten Punkthäuser. An der engsten Stelle im Planbereich sind die Punkthäuser geplant, wovon direkt 7 anliegende Reihenhäuser betroffen sind. Der Abstand beträgt nur 10 m. Fünf Geschosse sind zu hoch. Er fordert auf drei Geschosse zu reduzieren.

Antwort:

**Herr Frank:** Die Abstände zu den Gebäuden betragen ca. 30 m, zur Grundstücksgrenze sind es ca. 10 m.

Antwort:

**Herr Bäumer** erläutert die einzelnen Abstände von 28 / 30 / 34 m zu den anliegenden Reihenhäusern.

Frage:

**Herr Hosch:** Der Ortsbeirat hat der Flächennutzungsplanänderung zugestimmt, aber das ist kein Grund, 5-geschossige Häuser zu planen.

Antwort:

**Herr Bäumer:** Die Festsetzungen im Bebauungsplanentwurf basieren auf dem durch die Stadtverordneten beschlossenen Rahmenplan, der auch die Geschossigkeit beschrieben hatte.

Frage:

**Frau Zimmermann:** Warum keine Fortführung der Bebauung wie in der Nansenstraße mit Reihenhäusern?

Frage:

**Herr Dirk:** Durch die geplante Bebauung der 5-geschossigen Häuser leidet die Wohnqualität der anliegenden vorhandenen Bebauung. Er wohnt in der Nansenstraße 21. Warum keine 2 Geschosse anstatt 5?

Frage:

**Herr Dr. Sommer** bewertet die neue Positionierung der Punkthäuser positiv. In der Schattenstudie sind die Häuser nicht so betroffen, aber die Gärten sind beschattet. Er würde eine 3-4-geschossige Bebauung gegenüber 5 Geschossen vorziehen. Er wohnt in der Nansenstraße 19.

Antwort:

**Herr Hahn:** Es werden Wohnungen mit Rücksicht auf die Nachbarschaft geschaffen.

Frage:

**Herr Hosch:** Warum bezieht sich die Schattenstudie nur auf 16 Uhr und nicht andere Uhrzeiten?

Antwort:

**Herr Heime** weist auf die Standtafel hin, auf der noch weitere Verschattungsstudien mit verschiedenen Uhrzeiten gezeigt werden.

Antwort:

**Herr Frank:** Wir befinden uns hier in einer innerstädtischen Situation, bei der auch Gärten verschattet werden können.

Frage:

**Frau Ortsbeirätin Denne:** Warum 5-geschossige Punkthäuser? Liegen wirtschaftliche Gründe vor? Sind in den obersten Geschossen Penthäuser geplant?

Antwort:

**Herr Frank:** Vorgabe der Stadt ist, geförderten Wohnungsbau zu schaffen. Man muss sich an die Förderbedingungen halten, daher ist es notwendig, eine wirtschaftlich tragfähige Bebauung herzustellen. Die Wohnungen werden voraussichtlich vermietet.

Frage:

**Herr Lennarz:** Was sind die nächsten Schritte? Wie gestaltet sich die Vergabe der Grundstücke?

Antwort:

**Herr Heime:** Es wird angestrebt im 2./3. Quartal 2016 Baurecht zu schaffen, so dass ab ca. 2017 gebaut werden kann.

Antwort:

**Herr Frank:** Die Vergabe der Grundstücke ist noch nicht geklärt. Die Kontaktdaten der Interessenten werden aufgenommen. Herr Idstein von der SEG ist der Ansprechpartner. Eine Reservierung ist zum jetzigen Zeitpunkt noch nicht möglich.

Frage:

**Frau Scholl:** Wie groß werden die Grundstücke der geplanten Einzel- und Doppelhäuser und mit welchen Grundstückspreisen ist zu rechnen?

Antwort:

**Herr Heime:** Für die Grundstücksgrößen sind im Bebauungsplan Mindestgrößen vorgegeben. Demnach sind für Einfamilienhausgrundstücke ca. 375 m<sup>2</sup> und für die Grundstücke der Doppelhaushälften ca. 250 m<sup>2</sup> anzusetzen. Für die Grundstückskosten bietet die Bodenrichtwertkarte eine Orientierung.

Antwort:

**Herr Frank:** Bezüglich des Kaufpreises kann noch keine Aussage getroffen werden. Der Kaufpreis ist auch abhängig von zusätzlichen Kosten wie z. B. Verpflichtungen aus dem städtebaulichen Vertrag, die zum jetzigen Zeitpunkt noch nicht kalkulierbar sind.

Frage:

**Frau Weigel:** Ist es sicher, dass die Fuß-/Radverbindung zwischen der Albert-Schweitzer-Allee und Am Parkfeld erhalten bleibt? Ist das 5-geschossige Gebäude an der Albert-Schweitzer-Allee nicht zu nah an der Straße? Wie groß ist der Abstand?

Antwort:

**Herr Heime:** Die Fuß-/Radwegeverbindung bleibt erhalten und ist nicht für Pkw-Verkehr vorgesehen. Gebäude können direkt an öffentliche Straßen gebaut werden, wenn die Abstandsfläche nur bis zur Fahrbahnmitte geht. Geplant ist ein Abstand von 3 m.

Frage:

**Herr Hosch:** Wohin geht die Be- und Entlüftung der Tiefgarage, wohl nicht in die anliegenden Gärten der Nansenstraße?

Antwort:

**Herr Heime:** Die Entlüftung soll natürlich erfolgen, beispielsweise über Lüftungslöcher als auch über die Tiefgaragenzufahrt. Die Garagenverordnung stellt hierzu Vorgaben zur Ausführung bereit. Die angrenzenden Gärten sollen bei der Ausführungsplanung berücksichtigt werden.

Frage:

**Frau Kress:** Wie erfolgt die Vergabe der Grundstücke?

Antwort:

**Herr Frank:** Das steht final noch nicht fest. Wir befinden uns noch in der Abstimmung. Die Vergabe erfolgt für die Grundstücke der Einfamilien- und Doppelhäuser direkt an Interessenten, die Mehrfamilienhäuser werden voraussichtlich an Bauträger veräußert.

Antwort:

**Herr Hahn:** Man kann davon ausgehen, dass junge Familien bevorzugt werden.

Frage:

**Herr Dr. Sommer:** Wieviele neue Bewohner wird das Viertel haben? Wie wird der zusätzliche Verkehr geregelt? Gibt es öffentliche Stellplätze für Besucher? Wie weit werden die angrenzenden Straßen zusätzlich belastet?

Antwort:

**Herr Heime:** Es ist die Stellplatzverordnung der Landeshauptstadt Wiesbaden einzuhalten. Demnach sind für die Einfamilien- und Doppelhäuser je Haus 2 private Stellplätze und für die Mehrfamilienhäuser je Wohnung 1 Stellplatz mindestens nachzuweisen. Im Plangebiet sind öffentliche Stellplätze vorgesehen, etwa 6-7 Stellplätze im Bereich des Wendehammers. In der Albert-Schweitzer-Allee und der Straße - Am Parkfeld - steht öffentlicher Parkraum zur Verfügung.

Es sind ca. 95 Wohneinheiten geplant.

Antwort:

**Herr Hahn:** Selbstverständlich kommt es durch das neue Wohngebiet mit geplanten 95 Wohneinheiten zu einem Mehrverkehr und zu einem erhöhten Stellplatzbedarf. Das Wohngebiet Parkfeld bleibt im Vergleich zu anderen Bereichen Biebrichs immer noch „paradiesisch“.

Frage:

**Herr Dr. Denzer:** Da die Parksituation angespannt ist, könnte man doch die Tiefgarage größer planen? Können die Grundstückseigentümer in eigener Regie bauen oder wird es einen Bauträger geben?

Antwort:

**Herr Frank:** Die Einfamilien- und Doppelhäuser können im Rahmen der Festsetzungen des Bebauungsplans individuell errichtet werden. Für die Punkthäuser wird es wahrscheinlich einen Bauträger geben.

Die Ausformung und Größe der Tiefgarage ist Gegenstand der Hochbauplanung und wird im Zuge der Verkaufsverhandlungen noch einmal diskutiert werden.

Frage:

**Herr Dr. Denzer:** Kommt es durch den Einzelverkauf der Einfamilien- und Doppelhäuser nicht zu einer erheblich längeren Bauzeit?

Antwort:

**Herr Frank:** Da die Thematik der Bauzeiten bekannt ist, ist angedacht im Kaufvertrag, eine zeitlich bestimmte Bauverpflichtung aufzunehmen, durch die eine zeitnahe Bebauung erreicht werden soll. Darüber hinaus werden vermutlich - wenn nicht schon im Bebauungsplan erfolgt bzw. ergänzend - Vorgaben für die Gestaltung gemacht.

Frage:

**Frau Weitschies:** Wann wird der Geschosswohnungsbau bezugsfertig sein?

Antwort:

**Herr Frank:** Zum gegenwärtigen Zeitpunkt gehen wir davon aus, dass die 5 Punkthäuser bis 2017 /2018 bezugsfertig sein könnten, da für diese Wohnungen keine neu zu errichtende Erschließungsstraße notwendig ist.

Frage:

**Herr Hosch:** Wie und wann wird man weiterhin informiert über den jeweils aktuellen Stand?

Antwort:

**Herr Frank:** Die SEG verlinkt über ihre Homepage auf die Homepage der Landeshauptstadt Wiesbaden, auf der die Informationen zur Verfügung gestellt werden.

**Herr Heime** weist nochmals auf die Möglichkeit der Einflussnahme der Bürgerinnen und Bürger während der öffentlichen Auslegung hin. Die öffentliche Auslegung wird rechtzeitig in den Tageszeitungen bekannt gemacht.

**Herr Hahn Ortsvorsteher** 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 19:10 Uhr.

gez.

---

Herr Hahn  
Ortsvorsteher

gez.

---

Frau Fischer  
Stadtplanungsamt/Protokollführerin