

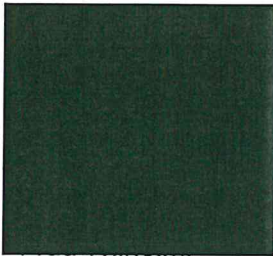
Der Magistrat der
Landeshauptstadt Wiesbaden
- Stadtplanungsamt -

14.12.2015

Niederschrift

über die Bürgerversammlung nach § 3 Abs. 1 Baugesetzbuch
am 08.12.2015 in der Pfarrscheune, Altmünsterstraße 8,
in 65207 Wiesbaden-Igstadt,
zum Bebauungsplan „Am Heiligenhaus“
im Ortsbezirk Wiesbaden-Igstadt

Teilnehmer:



Ortsvorsteherin Ortsbezirk Igstadt
Stadtplanungsamt
Stadtplanungsamt
Planungsbüro Hytrek, Thomas, Weyell und Weyell
Centra Immobilien GmbH (Investor)
Centra Immobilien GmbH (Architekt)
Orstverwaltung Bierstadt
Ortsverwaltung Bierstadt

sowie Mitglieder des Ortsbeirates Igstadt und 11 Bürger.

Frau Ortsvorsteherin [REDACTED] begrüßt die Anwesenden und eröffnet um 18:00 Uhr die Bürgerversammlung zum Thema Bebauungsplan „Am Heiligenhaus“ im Ortsbezirk Igstadt und gibt das Wort zur Vorstellung der Planung weiter an die Verwaltung.

Frau [REDACTED] erläutert den Ablauf des Bebauungsplanverfahrens. Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit in Form dieser Bürgerversammlung wird über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung informiert. Den Bürger und Bürgerinnen wird nach Vorstellung der Planungen Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung gegeben. Alle zur Sache gehörenden Beiträge werden im Protokoll festgehalten.

Eine weitere Möglichkeit der Einflussnahme durch die Bürger und Bürgerinnen besteht im Rahmen der öffentlichen Auslegung. Während dieser Auslegungsfrist können Stellungnahmen schriftlich oder zur Niederschrift abgegeben werden.

Frau [REDACTED] erläutert den Bebauungsplanvorentwurf. Sie beschreibt die Aussagen des Flächennutzungsplans, der für diesen Bereich bereits Wohnbaufläche ausweist und das aus dem rechtsverbindlichen Bebauungsplan von 1970 hervorgehende Planungsrecht, welches für das betroffene Gebiet Mischgebiet festsetzt. Da die neue Zielrichtung in dem Planbereich ausschließlich „Wohnen“ ist, setzt dies ein Bauleitplanverfahren voraus.

Auf dem Wohnbaugrundstück sollen 12 Reihenhäuser (eine 6er-Gruppe und zwei 3er-Gruppen) sowie zwei Doppelhäuser errichtet werden, sodass insgesamt 16 Wohneinheiten entstehen. In ihrer Größenentwicklung werden die Abmessungen der bestehenden Wohnhäuser westlich angrenzend aufgenommen.

Die geplante Bebauung innerhalb des nördlichen, größeren Baufensters wird im Wesentlichen von der Nordenstadter Straße aus erschlossen. Die nach der Stellplatzsatzung erforderlichen Stellplätze werden in einer Tiefgarage mit Zufahrt von der Nordenstadter Straße angeordnet. Nur zwei oberirdische Stellplätze, können von der Straße „Am Heiligenhaus“ angefahren werden. Um zu verdeutlichen, dass die Hapterschließung über die Nordenstadter Straße aus erfolgt, wird der Name des Bebauungsplans zukünftig auch die Bezeichnung dieser Straße enthalten.

Das kleinere Baufenster wird über die Straße „Am Heiligenhaus“ erschlossen. Da die Planungen noch nicht konkret sind, ist noch offen, ob die erforderlichen Stellplätze in den dafür vorgesehenen Flächen oberirdisch nachgewiesen werden oder die Errichtung einer Tiefgarage erforderlich ist.

Eine Straßenverbindung zwischen der „Nordenstadter Straße“ und der Straße „Am Heiligenhaus“ ist nicht geplant.

Fragen von Bürgern und Ortsbeiratsmitgliedern

■■■■■ fragt wie lange die Planung dauern wird und wann man die Häuser erwerben könne?

■■■■■ benennt den durchschnittlichen Zeitrahmen von Regel-Bebauungsplanverfahren mit ca. 2 Jahren. Da hier aber für einen bereits überplanten Innenbereich die Gebietsart geändert wird kann das Bebauungsplanverfahren im beschleunigten Verfahren, u. a. ohne die Durchführung einer Umweltprüfung, durchgeführt werden. Eine konkrete Zeitschiene kann jedoch frühestens Mitte nächsten Jahres, wenn der Zeitpunkt der öffentlichen Auslegung abzusehen ist, benannt werden.

Da mit dem vorhandenen Investor in Igstadt bereits positive Erfahrungen gemacht wurden, kann nach Abschluss des Planaufstellungsverfahrens mit einer zügigen Bebauung der Grundstücke gerechnet werden.

Frau Ortsvorsteherin ■■■■■ erkundigt sich nach der Höhenentwicklung. Die Höhenentwicklung in dem neuen Plangebiet soll nicht höher sein als der umgebende Altbestand.

■■■■■ antwortet, dass die Höhen im Bebauungsplan konkret festgesetzt werden. Sie richten sich u. a. nach den Anforderungen durch den Flugplatz Erbenheim. Im Rahmen der Trägerbeteiligung wird dieser Punkt geklärt. Es ist jedoch davon auszugehen, dass sich die Höhenfestsetzungen an der umgebenden Bebauung orientieren.

■■■■■ (Mitglied des Ortsbeirates) fragt nach der Grundstücksgröße. Er erkundigt sich in einer zweiten Frage nach dem Ablauf der Vorgehensweise mittels des Investors.

■■■■■ antwortet, dass das 2800 m² große Grundstück, welches von dem Investor mit 16 neuen Wohneinheiten bebaut wird, nicht real in einzelne Grundstücke geteilt wird, sondern eine Aufteilung nach Wohnungseigentumsgesetz mit einer Gemeinschaftsfläche erfolgen soll.

■■■■■ erklärt dass die Stadt kein Grundstückseigentümer ist, sondern hier ein Investor mit dem Grundstückseigentümer in Kontakt getreten ist. Die Centra Immobilien GmbH ist dann mit einer konkreten Planung an die Stadt herangetreten.

Im Allgemeinen besteht jedoch kein Anspruch auf die Aufstellung von Bauleitplänen. Die Planungshoheit obliegt der Gemeinde. Das Baugesetzbuch regelt die Durchführung eines Bauleitplanverfahrens.

■■■■■ erkundigt sich was neben den geplanten 16 Wohneinheiten auf dem noch nicht in die Objektplanung eingebundenen Grundstück geschehen soll.

■■■■■ antwortet, dass, nach dem Kenntnisstand der Verwaltung, dieses Grundstück im Besitz der Eigentümerfamilie verbleibt. Eine Bebauung wäre zukünftig nur nach den Festsetzungen des noch zu erarbeitenden Bebauungsplans möglich.

■■■■■■■■■■ äußert, dass anscheinend immer das Gefühl vermittelt werde, die neue Planung sei zu „eng“. Er hält diesen Eindruck für ungerechtfertigt, da die Grundflächenzahl in dem Bebauungsplanentwurf der des bestehenden Bebauungsplanes entspricht. Bedingt durch die zugrundeliegende Baunutzungsverordnung, die die Einbeziehung von z.B. Terrassen vorgibt, wird in den Textfestsetzungen nur ein Ausgleich geschaffen. Die „alte“ Baunutzungsverordnung, die für den bestehenden Bebauungsplan gilt, bezieht die Nebenanlagen nicht in die Berechnung der Grundflächenzahl mit ein.

■■■■■■■■■■ nennt die Bedenken der Anwohner, dass die Straße am Heiligenhaus als Wegeabkürzung genutzt wird. Sie möchte noch einmal zugesichert haben, dass es keine direkte Straßenanbindung von der Straße „Am Heiligenhaus“ zu dem neuen Baugebiet geben wird und dass das Gebiet nicht frei zur Straße geöffnet wird.

■■■■■■■■■■ erläutert dass es lediglich einen privaten Fußweg zwischen der Nordstadter Straße und der Straße Am Heiligenhaus geben kann. Eine Verbindungsstraße ist nicht geplant.

■■■■■■■■■■ (Mitglied des Ortsbeirates) fragt nach der Anzahl der Stellplätze.

■■■■■■■■■■ antwortet, dass der Stellplatzschlüssel der Landeshauptstadt Wiesbaden anzuwenden ist. Für die 16 geplanten Wohneinheiten wird es 32 Stellplätze geben. Die Stellplätze müssen vom Investor nachgewiesen werden.

Frau Ortsvorsteherin ■■■■■■ legt großen Wert darauf, dass es keine Befreiung von der Stellplatzsatzung geben wird und ein Freikauf von der Stellplatzpflicht ausgeschlossen wird.

■■■■■■■■■■ fragt, wie die Verbindung zur Straße „Am Heiligenhaus“ sein wird.

■■■■■■■■■■ erläutert, dass es nur eine private Fußwegeverbindung geben wird.

Da keine weiteren Wortmeldungen vorliegen, schließt Frau Ortsvorsteherin ■■■■■■ die Bürgerversammlung um 18:40 Uhr und bedankt sich bei den anwesenden Bürgern für das gezeigte Interesse.

Besonderer Dank gilt den Mitarbeitern der Verwaltung sowie des Planungsbüros, welche die Veranstaltung vorbereitet und durchgeführt haben.



Ortsvorsteherin



Stadtplanungsamt / Protokoll