

Der Magistrat der
Landeshauptstadt Wiesbaden
- Stadtplanungsamt -

29.03.2017
Herr Mölleck
☎ 31 6566

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

**über die Bürgerversammlung nach § 3 Abs. 1 Baugesetzbuch
am 29.03.2017 im Gemeindezentrum Nordenstadt, Hessenring 46,
in 65205 Wiesbaden-Nordenstadt, zur Bauleitplanung
Aufstellung eines Bebauungsplans „Westlich des Daimlerrings“
Aufhebung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Fachmarktzentrum Nordenstadt“
im Ortsbezirk Wiesbaden-Nordenstadt**

Teilnehmer:

Herr Pfeifer	Ortsvorsteherin Ortsbeirat Nordenstadt
Herr Kern	Ortsverwaltung Nordenstadt
Herr Becker	Stadtplanungsamt
Herr Mölleck	Stadtplanungsamt

sowie weitere Mitglieder des Ortsbeirates Nordenstadt und ca. 5 Bürgerinnen und Bürger.

Begrüßung

Herr Pfeifer begrüßt die Anwesenden und eröffnet um 18:30 Uhr die Bürgerversammlung zum Thema Aufstellung eines Bebauungsplans im Planbereich „Westlich des Daimlerrings“, sowie Aufhebung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Fachmarktzentrum Nordenstadt“ im Ortsbezirk Nordenstadt und gibt das Wort zur Vorstellung der Planung weiter an die Verwaltung.

Herr Becker nennt die Regularien der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit nach dem Baugesetzbuch. 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 bauleitplanerischen Vorentwürfe Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung gegeben. Alle zur Sache gehörenden Beiträge werden namentlich in einem Protokoll festgehalten.

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

Herr Becker erläutert nun anhand einer PowerPoint-Präsentation die Ziele und Zwecke der Planung und stellt den Bebauungsplanentwurf vor. Insbesondere zeigt er die Unterteilung des geplanten Gewebegebietes in zwei Gewerbegebiete unterschiedlicher Nutzung auf, analog der Staffelung in drei Gewerbegebietsarten im bisherigen Bebauungsplan Nordenstadt 1988/01 „Am grünen Weg“.

Fragen von Bürgerinnen und Bürgern und Ortsbeiratsmitgliedern

Herr Wilhelm stellt fest, dass der neue MS Holzmarkt, nördlich des Planbereiches, im Bereich 1 für nicht störende Gewerbebetriebe liegt. Er fragt nach ob bei der Einteilung in die verschiedenen Gewerbegebietstypen auch auf die Immissionsgrenzen geachtet werde.

Herr Becker erläutert:

In dem Bestandsbebauungsplan „Am grünen Weg“ wurde von der Möglichkeit Gebrauch gemacht, die Gewerbegebiete nach den zulässigen Nutzungen zu gliedern.

Für den Bereich 1, der an die außerhalb des Geltungsbereichs liegenden Wohngebiete angrenzt, sollen nur nicht störende Gewerbebetriebe vorgesehen werden.

Im Bereich 2 sind nur nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe zulässig, während für den Bereich 3 Gewerbebetriebe ohne Einschränkung zulässig sind.

Mit dem festgesetzten Gewerbegebiet - Bereiche 1 bis 3 - sollte eine Abstufung von Norden nach Süden geschaffen werden. Mit dieser gegliederten Festsetzung sollte das Maß der Störung, die vom Gewerbegebiet aus auf das angrenzende Wohngebiet einwirken konnte, so niedrig wie möglich gehalten werden.

Analog wird bei dem neuen geplanten Bauungsplan „Westlich des Daimlerrings“ vorgegangen.

Um die geplante Wohnbebauung nördlich der Kreisstraße K 663 vor wesentlich störenden Immissionen zu schützen, wird der Geltungsbereich in zwei Teilbereiche gegliedert:

Die Zulässigkeit von Vorhaben im südlichen Teilbereich mit der Bezeichnung GE-1, der mindestens 200 m von der geplanten Wohnbebauung entfernt liegt, wird nach den Regelungen des § 8 BauNVO (nicht erheblich belästigende Gewerbebetriebe) beurteilt. Von der Zulässigkeit ausgeschlossen werden aufgrund des hohen Störpotenzials Tankstellen und Vergnügungsstätten.

Der nördliche Teilbereich mit der Bezeichnung GE-2 wird in der Zulässigkeit der Nutzungen auf nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe eingeschränkt, um dem erhöhten Schutzbedürfnis der Wohnbebauung nachzukommen. Von der Zulässigkeit ausgeschlossen werden aufgrund des hohen Störpotenzials Tankstellen und Vergnügungsstätten.

Herr Ortsvorsteher Pfeifer stellt die Möglichkeit eines weiteren Bereiches 4 in den Raum. Er berichtet rückblickend, dass vor ca. 10 Jahren eine Inline-Scater-Bahn gegenüber dem Wertstoffhof wieder abgebaut werden musste. Und zwar aufgrund einer Lärmschutzzone von der Autobahn im südlichen Bereich bis zur Borsigstraße. Wenn die in den bestehenden Plan so gewesen sei wie stört dies dann in den weiteren Planungen.

Herr Becker erwidert, dass ihm von einer Lärmschutzzone nichts bekannt ist, jedoch wird das Stadtplanungsamt dazu Recherchen durchführen. *Ergebnis: Entlang Bundesautobahnen gilt eine Bauverbotszone in einer Tiefe von 40 m § 9 Abs. 2 Nr. 1 Fernstraßengesetz (FStrG). Dieser Abstand ist im Bauungsplan „Am grünen Weg“ durch die Festsetzungen von Lärm- und Sichtschutzpflanzungen umgesetzt worden. Diese Bauverbotszone tangiert den Geltungsbereich des Bauungsplans „Westlich des Daimlerrings“ nicht.*

Herr Bachmann (Mitglied des Ortsbeirates) fragt:

Gibt es ein Kaufinteresse welches diese Bauleitplanung auslöst?

Gibt es Beispiele für die verschiedenen Gewerbegebietstypen?

Herr Becker antwortet:

Es gab bereits Anfragen an den Metro-Konzern, der daraufhin auf die Stadt zukam. Die Stadt macht eine allgemeingültige Angebotsplanung.

Das städtebauliche Konzept sieht die Entwicklung eines großen Gewerbegrundstücks ohne eine weitere Aufteilung vor. Im Vordergrund steht die Nutzungsflexibilität des Grundstücks, da bisher kein konkreter Investor für die Fläche feststeht.

Zu nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben (GE 1) zählen Gewerbebetriebe aller Art wie beispielsweise eine Schreinerei.

Zu nicht wesentlich störenden Gewerbebetrieben (GE 2) zählen Logistiker, Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude, Dienstleister.

Herr Dr. Uebersohn (Mitglied des Ortsbeirates) gibt bekannt, dass der Ortsbeirat Überlegungen angestellt habe die Daimlerstraße in ihrer Verlängerung fortzusetzen. Gegebenenfalls in Verbindung mit einer Einbahnstraßenregelung

Herr Becker erwidert, dass es hierzu keine Hinweise vom Tiefbau- und Vermessungsamt gegeben hat. Man werde dies aber untersuchen lassen.

Der aktuelle Bebauungsplanentwurf sieht in der Verlängerung der Daimlerstraße eine Unterbrechung der Baufelder vor, um eine durchgängige Frischluftschneise in der Breite des Straßenraums der Daimlerstraße (14,5 m) zu sichern. Begründung: Die klimatischen Verhältnisse im Gewerbegebiet „Am grünen Weg“ hängen sehr stark von einer funktionierenden Durchlüftung ab. Insbesondere bei den häufig vorherrschenden Westwindlagen kann über die Verlängerung der Ost-West-Achse der Daimlerstraße Frischluft aus dem Bereich westlich des Plangebiets in das restliche Gewerbegebiet gelangen.

Frau Jensen (Mitglied des Ortsbeirates) fragt nach der verkehrlichen Erschließung des neuen Gewerbegebietes.

Herr Becker erläutert die 3-fach-Anbindung aus den textlichen Festsetzungen

Um eine leistungsfähige Verkehrserschließung des Grundstücks zu gewährleisten, sollen zwei Hauptzufahrten von Westen (von der Borsigstraße) aus realisierbar sein, damit eine Trennung von LKW-Lieferverkehr und PKW-Verkehr (Kunden und Beschäftigte) vorgenommen werden kann. Durch die Nutzung der bisher vorgesehenen Zufahrtmöglichkeit von Osten (vom Daimlerring) als untergeordnete Erschließung ist eine weitere Trennung der Verkehre nach Funktionsbereichen und Nutzergruppen für das große Gelände möglich.

Herr Wilhelm bemerkt, dass in der Verkehrsuntersuchung zum Bebauungsplan „Wohngebiet Hainweg“ die von Herrn Uebersohn angesprochene Durchführung der Daimlerstraße nicht erwähnt ist.

Herr Becker bestätigt, dass dies bisher nicht geschehen ist. Nach derzeitigem Planungsstand wird angestrebt die bestehende Struktur beizubehalten. Diese neue Idee des Durchstiches wird im Rahmen der Alternativenprüfung untersucht.

Herr Jensen fragt ob der MS Holzmarkt nicht von Osten erschlossen sei?

Herr Becker zeigt anhand des Lageplans zum MS Holzmarkt / Werkers Welt die alleinige Erschließung von der Borsigstraße.

Frau Jensen (Mitglied des Ortsbeirates) erkundigt sich ob das nördliche und südliche Gewerbegebiet auch noch für ggf. mehrere Interessenten unterteilt werden kann.

Herr Becker bestätigt dass es sich um eine Angebotsplanung handelt und durchaus auch vier Nutzungsszenarien vorstellbar sind. Abbildungen zu den möglichen Szenarien sind in der Begründung zum Bebauungsplanvorentwurf skizziert.

Herr Ortsvorsteher Pfeifer fragt nach der weiteren vorgesehenen Zeitplanung.

Herr Mölleck kündigt die nun anstehende frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange an. Danach werden die Ergebnisse der frühzeitigen Beteiligungen ausgewertet und der Bebauungsplanentwurf erstellt. Dieser wird dann den städtischen Gremien (Magistrat, Ortsbeirat, Stadtverordnetenversammlung) zur Beschlussfassung vorgelegt. Die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfs könnte zum Jahresende 2017 erfolgen.

Herr Koch regt an, dass grundsätzlich geprüft werden sollte, ob mit einer zusätzlichen Autobahnanbindung der Verkehr über die Borsigstraße direkt in Richtung Erbenheim abzuleiten wäre.

Herr Uebersohn beschreibt die enorm verengte Wartestellen der Buslinie 37.

Herr Koch beschreibt die Parksituation in der Borsigstraße. Man müsse bei jeder Ein- und Ausfahrt jeweils einen Stellplatz entfernen um eine bessere Einsicht in den fließenden Verkehr zu bekommen.

Herr Becker erläutert dass die bestehenden Verkehrsknoten Borsigstraße/L3028/Rampe BAB A 66 und L3028/Konrad-Zuse-Str./Ostring ertüchtigt und im Zuge der Realisierung des „Wohngebiets Hainweg“ umgebaut werden soll.

Frau Jensen (Mitglied des Ortsbeirates) regt an zu prüfen, ob ggf. durch Einbahnstraßenregelungen der Verkehrsfluss besser gestaltet werden kann.

Herr Becker Die verkehrlichen Überlegungen werden dokumentiert und dem zuständigen Tiefbauamt zur fachlichen Stellungnahme übermittelt.

Da keine weiteren Wortmeldungen vorliegen, schließt **Herr Ortsvorsteher Pfeifer** die Bürgerversammlung um 19:10 Uhr und bedankt sich bei den anwesenden Bürgerinnen und Bürgern für das gezeigte Interesse.

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

gez.

Herr Pfeifer
Ortsvorsteher

gez.

Stefan Mölleck
Stadtplanungsamt / Protokoll