

Der Magistrat der  
Landeshauptstadt Wiesbaden  
- Stadtplanungsamt -

26.04.2017  
[REDACTED]

## Niederschrift

über die Bürgerversammlung nach § 3 Abs.1 Baugesetzbuch  
am 19.04.2017 im Bürgerhaus Dotzheim, Im Wiesengrund 14 in Wiesbaden-Dotzheim  
zur Bauleitplanung „Waldviertel - Westlich der Greifstraße“ im Ortsbezirk Dotzheim.

### Teilnehmer:

[REDACTED]

Ortsvorsteher des Ortsbeirats Dotzheim  
Stadtplanungsamt  
Stadtplanungsamt  
Planungsbüro Stadt.Quartier  
Geschäftsführer der Wiesbadener Wohnbaugesellschaft  
mbH (GWW)  
Geschäftsführer GWW  
Verkehrsplaner

[REDACTED]

sowie Mitglieder des Ortsbeirats Südost und ca. 70 Bürgerinnen und Bürger.

**Herr Ortsvorsteher** [REDACTED] begrüßt die Anwesenden und eröffnet um 17:30 Uhr die Bürgerversammlung zur Bauleitplanung „Waldviertel - Westlich der Greifstraße“. Die Anwesenden haben Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung. Sie können den anwesenden Vertretern Fragen stellen bzw. Anregungen vortragen.

**Herr** [REDACTED] erläutert die Historie des Projekts und fasst den politischen Auftrag zusammen: Da sich eine Sanierung der zurzeit als Seniorenwohnheim genutzten Gebäude aus finanziellen Gründen nicht mehr lohnt, soll die Fläche zukünftig zur Wohnbebauung genutzt werden. Hierfür muss nun zuerst das Planungsrecht entsprechend geändert werden. Neben der Aufstellung eines neuen Bebauungsplans muss parallel hierzu auch der Flächennutzungsplan im Parallelverfahren geändert werden.

Die beiden Geschäftsführer der GWW [REDACTED] stellen mithilfe einer PowerPoint Präsentation den geplanten Hochbau vor. Das Grundstück wurde am 17.07.2014 von der GWW erworben. Es sollen auf dem ungefähr 4 Hektar großen Areal in Geschossbau und in mehreren Reihenhäusern circa 275 neue Wohnungen entstehen. 40 % der Wohnungen sollen als Zweizimmerwohnungen gebaut werden. Ein Teil des Geschosswohnungsbaus soll als geförderter Wohnraum errichtet werden. Als erster Bauabschnitt ist geplant an der Greifstraße mit der Errichtung der Gebäude zu beginnen. Damit ist es möglich, den jetzt noch auf dem Areal in einfachen Bungalows wohnenden Bürgern neuen Wohnraum im Quartier anzubieten, ehe man die Bungalows für die weitere Neubebauung niederlegt.

**Herr** [REDACTED] stellt anhand einer PowerPoint Präsentation das städtebauliche Konzept vor. Er erläutert die fachlichen Gutachten bzw. Planungen zu den Themen Verkehr, Grünordnung, Klima und Artenschutz. Als letztes erklärt er die Inhalte des Bebauungsplanvorentwurfs.

Der Ortsvorsteher **Herr** [REDACTED] sieht den Verkehrsabfluss über den Langendellschlag und die Greifstraße sehr kritisch.

**Ein Anwohner des Langendellschlags** kritisiert die Verkehrszunahme, wobei nach Auskunft von **Herrn** [REDACTED] weitere 850 Fahrzeuge hinzukommen, so dass fast 2 Fahrzeuge pro Minute mehr unterwegs sein werden neben den aktuell 500 Fahrzeugen im Langendellschlag. Seiner Meinung nach bedarf es bezüglich der Verkehrsanbindung noch weiterer Planungen. Des Weiteren bemängelt er die Erschließung durch Tiefgaragen im Langendellschlag hinsichtlich der geringen Breite der Straße.

Schließlich stellt er fest, dass die großen Bäume kein Licht für die Häuser zulassen. Er befürchtet dies als Argument für die Niederlegung der Bäume.

■■■■■, **Anwohner der Greifstraße**, sieht die gleichen Probleme des Langendellschlags auch in der Greifstraße. Hinzu kommen hier der Lieferverkehr in der vorderen Greifstraße, der regelmäßige Busverkehr und der nicht mögliche Begegnungsverkehr durch parkende Fahrzeuge.

■■■■■ (**Mitglied des Ortsbeirats**) erinnert in diesem Zusammenhang nochmals an den Antrag der FDP, den Finkenweg Richtung Langendellschlag als öffentliche Straße zu öffnen und ggf. auch eine Buslinie hierüber zu führen.

Der Ortsvorsteher ■■■■■ und Herr ■■■■■ stellen klar, dass der Finkenweg auch weiterhin für den Fahrzeugverkehr gesperrt bleibt und nur als Fuß- und Radweg genutzt werden wird.

■■■■■ (**Mitglied des Ortsbeirats**) vermisst ein innovatives Konzept zu Autoalternativen in Form von zum Beispiel Mietertickets für den ÖPNV bei Verzicht auf Autos, Angebote und Flächen für Car-Sharing oder Fahrradabstellplätze.

■■■■■ (**Mitglied des Ortsbeirats**) fragt nach der Anzahl der Stellplätze, nach der zukünftigen Taktung des Busses, nach dem geförderten Wohnungsbau sowie der Lärmverträglichkeit des neuen Baugebiets hinsichtlich der möglichen Nutzung der Eisenbahn.

■■■■■ erklärt, dass sein Gutachten beurteilen soll, ob das Baugebiet in dieser Form entwickelt werden kann, oder ob Maßnahmen zu definieren sind, die eine Umsetzung ermöglichen. Ein Mobilitätskonzept ist in einem Bebauungsplan schwer zu regeln. Er geht von einer ähnlichen Mobilitätsverteilung aus wie heute.

Das Vorgehen in der Verkehrsuntersuchung ist folgende: Zuerst wird eine Verkehrsprognose erstellt. Ausgegangen wurde von 300 Wohneinheiten. Aufgrund der Tatsache, dass 40 % Zweizimmerwohnungen entstehen sollen in denen 1-2 Personen leben, kann im Mittel von 2 Personen pro Wohneinheit und damit von 600 Personen für das gesamte Wohngebiet ausgegangen werden. Daraus ergeben sich 850 Fahrten, deren Aufteilung bedingt durch die entsprechenden Tiefgaragen 550 Fahrten auf die Greifstraße und 450 auf den Langendellschlag bedeuten. Wichtig ist auch die Betrachtung der Spitzenstunden. Hier wird in der Greifstraße ein Zuwachs von 50 Fahrten prognostiziert, im Langendellschlag von 40 Fahrzeugen.

Am Donnerstag, dem 9. Juli 2015 wurde an mehreren Knotenpunkten eine Zählung durchgeführt. Die Spitzenstunde wurde hier aufgrund des Schulverkehrs vormittags ermittelt. Der Zuwachs an Fahrten wird hier mit ungefähr 45 % errechnet bei einer Anzahl von 135 Fahrten. Aus fachlicher Sicht kann das Zusatzaufkommen durch das neue Baugebiet an den Knotenpunkten aufgenommen werden. Bei einer maximal zulässigen Obergrenze von 400 Fahrten pro Stunde kann von einer guten Verträglichkeit ausgegangen werden. Es bedarf keiner zusätzlichen Maßnahmen an den Knotenpunkten.

Ein **Anwohner des Langendellschlags** fordert weitere Maßnahmen, die den Verkehr mildern.

■■■■■ weist darauf hin, dass im Verkehrsgutachten nur der zusätzliche Verkehr durch das neue Baugebiet untersucht wurde. Eine übergreifende Untersuchung war nicht Inhalt des Gutachtens. Für die Aufstellung eines Verkehrsentwicklungsplans für ganz Dotzheim ist das Tiefbau- und Vermessungsamt verantwortlich. Zu diesem Thema müsse man mit den entsprechenden Mitarbeitern dieser Fachbehörde kommunizieren.

Herr **Ortsvorsteher** ■■■■■ moniert, dass dies immer wieder bei jeder neuen Bauleitplanung angemahnt wird, seitens des Tiefbau- und Vermessungsamts aber keine Reaktion kommt. Er verpflichtet bei, dass die Verkehrsflüsse ganzheitlich gesehen werden müssen. Er stellt einen Beschluss des Ortsbeirats in Aussicht, wonach ein Mitarbeiter des Tiefbau- und Vermes-

sungsamts zur nächsten Ortsbeiratssitzung eingeladen werden soll, um nähere Informationen zu diesem Thema zu erlangen.

Herr [REDACTED] beantwortet die Fragen zum geförderten Wohnungsbau und zur Anzahl der Stellplätze, wobei auch Elektroladestationen angeboten werden. 30 % der Wohnungen werden gefördert sein. Man wird bei den Mieten für die Mietwohnungen im Mittelwert des Miet spiegels liegen. Möglicherweise wird es zur Finanzierung des Projekts notwendig sein, einige Wohnungen als Eigentumswohnungen zu verkaufen.

Herr [REDACTED] ergänzt, dass Wohnungsbau an einer Eisenbahntrasse, wie der nördlich verlaufenden Aartalbahn, problemlos umsetzbar ist. Dies ergab ein Gutachten zu einem vergleichbaren Projekt, das in einer anderen Kommune direkt an der Gleisanlage geplant wird.

Ein Anwohner kritisiert das Fehlen konkreter Vorgaben zum Bau von Gebäuden und zur Herstellung einer Begrünung, die der Bezeichnung „Waldviertel“ gerecht werden.

Herr [REDACTED] erklärt die Anregungen zur Grüngestaltung aufzunehmen und mit dem für die Grün- und Freiraumplanung beauftragten Büro Heckmann abzustimmen, die im weiteren Verfahren noch im Detail auszuarbeiten ist.

Herr Ortsvorsteher [REDACTED] beendet die Bürgerversammlung um 19:05 Uhr und bedankt sich bei den anwesenden Bürgerinnen und Bürgern für das gezeigte Interesse.

[REDACTED]  
Ortsvorsteher  
Ortsbeirat Dotzheim

[REDACTED]  
Protokollführer  
Stadtplanungsamt