

**Tagesordnung 1 Punkt 3 der öffentlichen Sitzung am 16.03.2004**

Vorlage Nr. 04-F-03-0017

***Nachverdichtung in Villengebieten  
- Antrag der Fraktion BÜNDNIS90/DIE GRÜNEN vom 27.2.2004 -***

Der Ausschuss möge beschließen:

Der Ausschuss stellt fest, dass die fortlaufende Berichterstattung über angeblich unrechtmäßige Baugenehmigungen seitens der Bauaufsichtsbehörden in Wiesbaden dem Ansehen der Landeshauptstadt schaden.

Der Magistrat wird daher gebeten

- dem Ausschuss zum Sachstand des Klageverfahrens im Fall Schumannstraße 34 sowie zu den genehmigungsrechtlichen Hintergründen der ebenfalls presseöffentlich in die Kritik geratenen Baugenehmigungsverfahren im Zusammenhang mit dem Bauträger Wilke und dem Gebäude Irenenstraße/Ecke Mathildenstraße zu berichten.
- über den Stand der Bauleitplanung in Wiesbaden mit dem Schwerpunkt stadtbildverträgliche Begrenzung der Nachverdichtung und Erhalt von Grün- und Freiräumen zu berichten. Dieser Bericht sollte insbesondere auf die Anzahl der rechtskräftigen und geplanten qualifizierten Bebauungspläne, die Flächen bzw. Bereiche ohne planerische Vorgaben, die Anzahl der Baugenehmigungen nach §34 BauGB und auf die Planungsziele und -prioritäten in den Villenvierteln sowie deren Umsetzung eingehen.
- darzustellen, mit welchem fachlichen, personellen und zeitlichen Aufwand die Erarbeitung von flächendeckenden Bebauungsplänen in den Villengebieten Wiesbadens verbunden wäre, welche Vor- und Nachteile für die Baugenehmigungs- und Planungspraxis damit einhergehen und weshalb bislang keine Anstrengungen zur flächendeckenden Überplanung der Villengebiete unternommen wurden.

---

***Ergänzungs-Antrag von Bündnis 90/DIE GRÜNEN zum TOP 3: Nachverdichtung in Villengebieten - Antrag der Fraktion BÜNDNIS 90 / DIE GRÜNEN zur Sitzung des Ausschusses für Planung, Bau und Verkehr am 16. März 2004***

Der Ausschuss möge beschließen:

Der Magistrat wird gebeten, dem Ausschuss für Planung, Bau und Verkehr bis auf Weiteres die im Verfahren befindlichen Baugenehmigungsanträge nach § 34 BauGB oberhalb einer noch festzulegenden Relevanzschwelle im Vorfeld der Genehmigung rechtzeitig zur Befassung und Stellungnahme einschließlich der Informationen zu Abweichungen von den in der Nachbarschaft üblichen Baugrenzen (Grundflächen-, Geschossflächen-, Geschossanzahl) vorzulegen.

**Änderungsantrag der CDU und FDP-Stadtverordnetenfraktionen für die Sitzung des Ausschusses Planung, Bau und Verkehr am 16. März 2004; Nachverdichtung in Villengebieten**

1. Bei der notwendigen Stadtentwicklung von Wiesbaden wird nach wie vor an dem Grundsatz festgehalten, wonach die Entwicklung innerstädtischer Flächen Priorität vor der Erschließung neuer Flächen im Außenbereich genießt. Beim Vollzug dieses Grundsatzes ist neben der Nutzung von Konversions- und Brachflächen auch die Nachverdichtung im Siedlungsbestand ein geeignetes Mittel zur Schaffung von neuem Wohnraum. In den stadtbildprägenden Bereichen Wiesbadens, insbesondere in den Villengebieten, muss diese Nachverdichtung jedoch behutsam erfolgen und darf nicht zu einer Veränderung des Charakters dieser Gebiete führen. Zur Förderung einer stadtbildverträglichen Entwicklung sollte deshalb in diesen Bereichen mit geeigneten planungsrechtlichen Instrumentarien auf die bauliche Entwicklung Einfluss genommen werden.
2. Dies vorausgeschickt wird der Magistrat gebeten zu berichten, in welchen Wiesbadener Villengebieten die bauliche Entwicklung auf der Grundlage eines Bebauungsplanes erfolgt und in welchen sich die Beurteilung der Bauvorhaben auf der Grundlage des § 34 BauGB vollzieht. Soweit bereits weitere städtebauliche und denkmalschutzrechtliche Instrumentarien in diesen Gebieten zur Beurteilung herangezogen werden, soll auch dies dargestellt werden.
3. Der Magistrat wird weiter gebeten zu berichten, ob und gegebenenfalls welche städtebaulichen Instrumente zur Verhinderung stadtbildunverträglicher Nachverdichtungen in den angesprochenen Villengebieten sinnvoll sind (beispielsweise einfache oder qualifizierte Bebauungspläne, gegebenenfalls flächendeckend, oder Stadtbildsatzungen). Dabei soll dargestellt werden, mit welchem fachlichen (z.B. städtebauliche Bestandsaufnahme), personellen und zeitlichen Aufwand die Anwendung der genannten städtebaulichen Instrumentarien jeweils verbunden wäre und mit welchen Vor- und Nachteilen bei der Anwendung dieser Instrumentarien für die Baugenehmigungspraxis zu rechnen ist.
4. Da die maßvolle und stadtbildverträgliche bauliche Entwicklung Wiesbadens ein wesentlicher Faktor für das Lebensgefühl der Bürgerinnen und Bürger sowie für das Image unserer Stadt im natürlichen Wettbewerb der Kommunen darstellt, wird der Magistrat gebeten, in geeigneter Weise dieses Element der Stadtentwicklung in der Öffentlichkeit zu thematisieren. Dies könnte beispielsweise im Rahmen einer Vortragsreihe oder durch ein Symposium von Fachleuten geschehen.

---

**Beschluss Nr. 0045**

1. Bei der notwendigen Stadtentwicklung von Wiesbaden wird nach wie vor an dem Grundsatz festgehalten, wonach die Entwicklung innerstädtischer Flächen Priorität vor der Erschließung neuer Flächen im Außenbereich genießt. Beim Vollzug dieses Grundsatzes ist neben der Nutzung von Konversions- und Brachflächen auch die Nachverdichtung im Siedlungsbestand ein geeignetes Mittel zur Schaffung von neuem Wohnraum. In den stadtbildprägenden Bereichen Wiesbadens, insbesondere in den Villengebieten, muss diese Nachverdichtung jedoch behutsam erfolgen und darf nicht zu einer Veränderung des Charakters dieser Gebiete führen. Zur Förderung einer stadtbildverträglichen Entwicklung sollte deshalb in diesen Bereichen mit geeigneten planungsrechtlichen Instrumentarien auf die bauliche Entwicklung Einfluss genommen werden.
2. Dies vorausgeschickt wird der Magistrat gebeten zu berichten, in welchen Wiesbadener Villengebieten die bauliche Entwicklung auf der Grundlage eines Bebauungsplanes erfolgt und in welchen sich die Beurteilung der Bauvorhaben auf der Grundlage des § 34 BauGB vollzieht.

Soweit bereits weitere städtebauliche und denkmalschutzrechtliche Instrumentarien in diesen Gebieten zur Beurteilung herangezogen werden, soll auch dies dargestellt werden.

3. Der Magistrat wird weiter gebeten zu berichten, ob und gegebenenfalls welche städtebaulichen Instrumente zur Verhinderung stadtbildunverträglicher Nachverdichtungen in den angesprochenen Villengebieten sinnvoll sind (beispielsweise einfache oder qualifizierte Bebauungspläne, gegebenenfalls flächendeckend, oder Stadtbildsatzungen). Dabei soll dargestellt werden, mit welchem fachlichen (z.B. städtebauliche Bestandsaufnahme), personellen und zeitlichen Aufwand die Anwendung der genannten städtebaulichen Instrumentarien jeweils verbunden wäre und mit welchen Vor- und Nachteilen bei der Anwendung dieser Instrumentarien für die Baugenehmigungspraxis zu rechnen ist.
4. Da die maßvolle und stadtbildverträgliche bauliche Entwicklung Wiesbadens ein wesentlicher Faktor für das Lebensgefühl der Bürgerinnen und Bürger sowie für das Image unserer Stadt im natürlichen Wettbewerb der Kommunen darstellt, wird der Magistrat gebeten, in geeigneter Weise dieses Element der Stadtentwicklung in der Öffentlichkeit zu thematisieren. Dies könnte beispielsweise im Rahmen einer Vortragsreihe oder durch ein Symposium von Fachleuten geschehen.

Frau Stadtverordnetenvorsteherin  
mit der Bitte um Kenntnisnahme  
und weitere Veranlassung

Wiesbaden, .03.2004

Kessler  
Vorsitzender

Die Stadtverordnetenvorsteherin

Wiesbaden, .03.2004

Dem Magistrat  
mit der Bitte um Kenntnisnahme  
und weitere Veranlassung

Thiels  
Stadtverordnetenvorsteherin

Der Magistrat  
- 16 -

Wiesbaden, .03.2004

Dezernat IV  
mit der Bitte um weitere Veranlassung

Diehl  
Oberbürgermeister