



Vorlage Nr. 19-V-61-0004

## Tagesordnungspunkt 3

der öffentlichen Sitzung des Ortsbeirates des Ortsbezirkes  
Wiesbaden-Erbenheim am 21. Mai 2019

*Wohnbauflächenentwicklung Bebauungsplan „Erbenheim-Süd“ im Ortsbezirk Erbenheim  
- Satzungsbeschluss - ; Fluchtlinienplan „Rheinstraße/Ludwigstraße“ Erbenheim 1960/01  
HAG - Aufhebungsbeschluss*

---

- 1 Es wird zur Kenntnis genommen, dass
  - eine frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) durchgeführt wurde,
  - die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB durchgeführt wurde,
  - zeitgleich zur öffentlichen Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB durchgeführt wurde.
  - zeitgleich zur erneuten öffentlichen Auslegung nach § 4 a Abs. 3 BauGB die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 a Abs. 3 BauGB erneut durchgeführt wurde.
  - die für das Aufhebungsverfahren; Fluchtlinienplan nach dem Hessischen Aufbaugesetz (HAG) „Rheinstraße/Ludwigstraße“ Erbenheim 1960/01 HAG erforderlichen Verfahrensschritte identisch sind mit denen des Aufstellungsverfahrens und gemeinsam durchgeführt wurden.
  - die in Anlage 9 aufgeführte Kostenbeteiligung der Gebietsentwickler an den sozialen Infrastrukturmaßnahmen im städtebaulichen Vertrag (Anlage 2a zur Vorlage) geregelt wird.
- 2 Den in der Anlage 7 und 8 zur Vorlage formulierten Beschlussvorschlägen wird zugestimmt.
- 3 Dem städtebaulichen Vertrag und den Ausführungsverträgen (Anlagen 2a-2d zur Vorlage) wird zugestimmt.

- 4 Der Bebauungsplan „Erbenheim-Süd“ (Anlage 3 und 4 zur Vorlage) wird nach § 10 Abs.1 BauGB als Satzung beschlossen.
- 5 Der Fluchtlinienplan nach dem Hessischen Aufbaugesetz (HAG) „Rheinstraße/Ludwigstraße“ Erbenheim 1960/01 HAG (Anlage 6 zur Vorlage) wird aufgehoben.
- 6 Der Magistrat wird ermächtigt, den Satzungsbeschluss des Bebauungsplans „Erbenheim-Süd“ nach § 10 Abs. 3 BauGB erst ortsüblich bekannt zu machen, nachdem der städtebauliche Vertrag und die Ausführungsverträge (Anlagen 2a-2d zur Vorlage) dazu rechtswirksam abgeschlossen worden sind und die darin festgelegten Sicherheiten geleistet wurden.
- 7 Es wird zur Kenntnis genommen, dass
  - der Aufhebungsbeschluss des Fluchtlinienplans nach dem Hessischen Aufbaugesetz (HAG) „Rheinstraße/Ludwigstraße“ Erbenheim 1960/01 HAG nach § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekannt zu machen ist.
  - der in Kraft getretene Bebauungsplan mit der Begründung und der zusammenfassenden Erklärung nach § 10 a Abs. 2 BauGB ergänzend auch in das Internet eingestellt wird.
- 8 Die Finanzierung der durch die Landeshauptstadt Wiesbaden zu tragenden Kosten ist im Einzelfall im Rahmen der jeweils betroffenen Dezernatsbudgets zu decken. Die Umsetzung der im Einzelnen geplanten Maßnahmen erfolgt vorbehaltlich der jeweils zur Verfügung stehenden Haushaltsmittel und unter Beachtung der finanziellen Leistungsfähigkeit der Landeshauptstadt Wiesbaden.

### Beschluss Nr. 0052

1. Der Ortsbeirat Erbenheim nimmt die o.a. Sitzungsvorlage zur Kenntnis.
2. Zum Inhalt der umfangreichen, uns erst vor 3 Tagen zugegangenen Vorlage besteht aus seiner Sicht noch Klärungsbedarf, der sich insbesondere auf folgende Sachpunkte bezieht:
  - 2.1 Soziale Infrastruktur (KITA, Schule)

Die Schaffung von 4 Krippengruppen mit 40 Kindern sowie 5 Elementargruppen mit 100 Kindern sowie die Einrichtung einer temporären Außenstelle der Liebig-Schule ist begrüßenswert.

Da sich die Gebietsentwickler - anders als ursprünglich vorgesehen - an den Gesamtkosten nur mit einem Investitionszuschuss von 1,250 Mio. € beteiligen, bleiben folgende Fragen:

    - a) Wie hoch sind die Gesamtkosten?
    - b) Inwieweit ist die Finanzierung der ungedeckten Kosten aus dem städtischen Haushalt gesichert?
  - 2.2 Geförderter Wohnungsbau

Die Verpflichtung, mindestens 73 Wohnungen als geförderte Wohnungen mit Mietpreisbindung zu bauen, ist vertraglich relativ schwach „verankert“ und zwingend an Fördermittel von Land und Stadt gebunden.

Sollten diese Mittel - aus welchen Gründen auch immer - nicht gewährt werden, wird es keinen „sozialen Wohnungsbau“ geben. Ist diese Einschätzung zutreffend?

### 2.3 Öffentliche Straßen/Brückenbau

Zur näheren Beurteilung fehlen uns die in § 11 Abs. 3 des Städtebaulichen Vertrags aufgeführten Anlagen 7, 8 und 9. Offensichtlich sind die dort aufgeführten Verkehrsabschnitte kostenmäßig „gedeckt“, sodass evtl. Mehrkosten zu Lasten der Stadt gehen dürften.

Auch ist für uns nicht erkennbar, wie hoch die auf die Stadt entfallenden Kosten sind. Ist die Finanzierung des städtischen Anteils gesichert oder müssen wir damit rechnen, dass wesentliche Teile (z.B. Brückenbauwerk Eisenbahntrasse) viel später oder gar nicht gebaut werden?

### 2.4 Maßnahmen an externen Knotenpunkten, festsetzungsergänzende Regelungen, Lärmschutz

Der OBR bezweifelt nach wie vor die Notwendigkeit einer Signalisierung des Knotenpunktes Berliner Straße/Kreuzberger Ring (s.a. unseren Beschluss Nr. 0051 vom 30.08.2016).

Weiterhin halten wir es unverändert für notwendig, dass die Prüfung, ob und in welchem Umfang konkrete Ansprüche auf passiven Schallschutz für die Anwohner der Berliner Straße 214 - 231 und Kreuzberger Ring 35 - 45 sowie 76 nicht erst - wie vorgesehen - in einem dem Bebauungsplan nachgeordneten Verfahren erfolgt.

### 2.5 Umweltschutz/Durchführung von Ausgleichsmaßnahmen

Die Schaffung eines Retentionsraumes als Ausgleich für erschließungsbedingte Eingriffe durch Herstellung einer Wiesenmulde mit einem Fassungsvermögen von 150 cbm ist durchaus akzeptabel.

Wir vermissen jedoch eine klare Aussage zu der ursprünglich vorgesehenen Renaturierung des Wäschbachs im gesamten Planungsbereich. Dass diese Maßnahme erst mittel- bis langfristig im Rahmen eines gesonderten Plangenehmigungsverfahrens verfolgt werden soll, halten wir für kritikwürdig.

### 2.6 Versorgung des Baugebiets mit Strom, Gas/Wärme, Wasser und Telekommunikation

Die Entscheidung über den Einsatz bestimmter Medien und Versorgungssystemen ist den Gebietsentwicklern in Verbindung mit den Versorgungsträgern überlassen.

Wir möchten sichergestellt wissen, dass eine möglichst umweltverträgliche Versorgung (Fernwärme, Solarenergie etc.) erfolgt und moderne Telekommunikationsmöglichkeiten realisiert werden, die dem aktuellsten Stand der Technik entsprechen.

### 3. Gegen die weitere Behandlung der Sitzungsvorlage bestehen - unabhängig von der uns verbindlich zugesagten schriftlichen Stellungnahme des zuständigen Dezernats - aus Sicht des Ortsbeirates Erbenheim keine Bedenken.

Verteiler:

Dez IV            z.w.V.  
Magistratsbüro per Mail z.K.

1005            z.d.A.

Reinsch  
Ortsvorsteher