

Der Magistrat der
Landeshauptstadt Wiesbaden
- Stadtplanungsamt -

07.07.2016

Niederschrift

über die Bürgerversammlung nach § 3 Abs. 1 Baugesetzbuch
am 06.07.2016 im Gesamtsaal des Bürgerhauses, Herrenstraße 17/Winterstraße 20 in
Mainz-Kostheim zum Bauleitplanverfahren „LindeQuartier“
im Ortsbezirk Mainz-Kostheim

Teilnehmer:



Stadtentwicklungsdezernentin
Stadtentwicklungsdezernat, Referent
Ortsvorsteher, Ortsbeirat Kostheim
Stadtplanungsamt, stellvertretende Amtsleiterin
Stadtplanungsamt
Umweltamt, stellvertretende Amtsleiterin
Umweltamt
Tiefbau- und Vermessungsamt
Architekturbüro [Redacted]
Architekturbüro [Redacted]
Fa. Bücher, Schlüsselfertiges Bauen, Idstein
Beratung für Wasser und Umwelt
Büro Heinz und Feier GmbH
Stadtplanungsamt

sowie Mitglieder des Ortsbeirats Kostheims und ca. 80 Bürgerinnen und Bürger.

[Redacted] **Referent des Stadtentwicklungsdezernat** begrüßt die Anwesenden und eröffnet um 18:10 Uhr die Bürgerversammlung zum Thema Bauleitplanverfahren „LindeQuartier“ im Ortsbezirk Mainz-Kostheim. Die anwesenden Planungsbeteiligten werden vorgestellt. Herr Kötschau gibt einen kurzen Überblick zum Ablauf des Abends. Nach Vorstellung der Ziele und Zweck der Planung zum Bauleitplanverfahren „LindeQuartier“ haben die anwesenden Bürgerinnen und Bürger Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung. Es wird ein Protokoll geführt, das den städtischen Körperschaften zur Kenntnis vorgelegt wird.

Herr Ortsvorsteher [Redacted] begrüßt die Anwesenden und wünscht einen informativen und mit konstruktiven Anregungen gefüllten Abend.

[Redacted] übergibt das Wort an [Redacted] **der stellvertretenden Amtsleiterin des Stadtplanungsamts.**

[Redacted] begrüßt die Anwesenden und stellt an Hand einer Power Point Präsentation die Planbereiche der Änderung des Flächennutzungsplans und des aufzustellenden Bebauungsplans vor. Sie führt die bisherigen Verfahrensschritte auf und gibt einen Ausblick auf die geplanten Verfahrensschritte. Eine frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit fand bereits im April 2008 statt. Vom 09.09.-09.10.2008 erfolgte die öffentliche Auslegung und parallel dazu die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange. Vorausichtlich wird eine erneute Offenlage im 3. Quartal 2017 stattfinden.

[Redacted] **vom Stadtplanungsamt** erläutert anschließend den bisherigen Planungsablauf: Im Mai 2007 wurde das integrierte Handlungs- und Entwicklungskonzept mit Zielformulierungen für ein Wohnquartier auf dem ehemaligen Industriereal Linde durch die Stadtverordnetenversammlung beschlossen (Stadtumbau Kostheim/Kastel). Die Eigentümerin der Fläche, die Linde AG führte in Zusammenarbeit mit der Landeshauptstadt Wiesbaden

einen städtebaulichen Ideenwettbewerb mit baulicher Vertiefung durch. Der Entwurf des 1. Preisträgers wurde im Nachgang überarbeitet und bildete die Vorgabe für das Bauleitplanverfahren.

Architekturbüro begrüßt die Anwesenden und stellt das neue Konzept in Form einer Power Point Präsentation vor. Von dem sogenannten „Treibholzplan“, der im Jahr 2008 offen gelegen hat, sind der „Rücken“, die weitgehend geschlossene Bebauung entlang der Kostheimer Landstraße und der Bahnanlage als Lärmschutzriegel, die Uferpromenade und die an ihr liegenden Punkthäuser übernommen worden.

Die geplante ca. 10 ha große Fläche besteht zu einem Drittel aus Grünflächen, die Uferpromenade nicht mitgerechnet, da sie nach Herstellung in das Eigentum der Landeshauptstadt Wiesbaden als öffentliche Fläche übergeht.

Die geplante Wohnfläche wird ca. 80.000 m² betragen. Es wird ca. 200 öffentliche Stellplätze geben. Damit wird die Forderung nach 0,25 öffentliche Stellplätze pro Wohneinheit erfüllt. Private Stellplätze: 930 sind in Tiefgaragen unterhalb der jeweiligen Wohngebäude untergebracht und 66 in den Freiflächen; dies entspricht ca. 1,16 private Stellplätze pro Wohneinheit.

Zur Geschossigkeit der Wohnhäuser: Die Wohnhäuser entlang der Kostheimer Landstraße beginnen zweigeschossig im Osten, um sich dann auf 3, 4, 5 Geschosse in Richtung Westen zu steigern. Die Punkthäuser an der Uferpromenade sind 5-7 geschossige Solitäre. Die Wohngrundstücke werden ausparzelliert, so dass es nur kleine Eigentümergemeinschaften geben wird.

Das neue Konzept beinhaltet nicht die linearen Strukturen des Vorgängermodells, sondern die Wohngebäude werden um sogenannte Quartiersplätze gruppiert, was ihnen einen Dorfcharakter verleiht. Pro Quartiersplatz sind etwa 50 - 60 Wohnungen geplant. Der zentrale Platz lädt durch ein Café oder Bistro mit Blick zur Maarau zum Aufenthalt ein. Ansonsten sind in den 4-geschossigen Gebäuden auch Praxen, Büros und Kanzleien vorgesehen.

Der geförderte Wohnungsbau, ca. 150 Wohnungen, wird im Nordwesten realisiert. Die Fa. Bücher wird nach den Vorgaben der GWW 150 Wohnungen für den geförderten Wohnungsbau errichten, danach werden die Gebäude und Grundstücke an die GWW übergeben. Entsprechende Vereinbarungen sind in Vorbereitung.

Nach Abbruch sämtlicher ober- und unterirdischer Bauteile wird die gesamte technische Erschließung der Wohn- und Sammelstraßen sowie die Promenade hergestellt. Anschließend werden zuerst die Eigentumswohnungen im Osten und zeitgleich die Gebäude des sozial geförderten Wohnungsbaus errichtet. Laut Aussage der GWW rechnet man 1,5 - 2 Jahre bis zur Fertigstellung der sozial geförderten Wohnungen. Die weiteren Eigentumswohnungen werden sukzessiv in Bauabschnitten von Osten nach Westen, abhängig von der Konjunktur gebaut. Daher ist der Realisierungszeitraum der Gesamtmaßnahme nicht vorhersehbar.

Das von dem Büro Heinz + Feier erstellte Verkehrsgutachten berücksichtigt die zukünftige Verkehrsbelastung nicht nur am geplanten Kreisel Kostheimer Landstraße/Am Gückelsberg, sondern auch am Verkehrsknotenpunkt Philippsring/Kostheimer Landstraße/Hochheimer Straße/Admiral-Scherer-Straße.

Die von der Sammelstraße abzweigenden Wohnstraßen enden jeweils in einem Wendehammer, der durch einen Fußweg mit der Promenade verbunden ist. Die Promenade ist als Rad- und Fußweg mit Aufenthalts- und Spielmöglichkeiten sowie Blickbeziehungen zur Maarau geplant. Anschlüsse zu einer möglichen Brücke zur Maarau werden bei der Planung berücksichtigt. Die Brücke selbst liegt nicht im Geltungsbereich des Bebauungsplans. Die Fa. Bücher würde gerne einen Steg für Fußgänger zur Maarau realisieren und spon-

sern. Die Idee wird auch vom Ortsbeirat begrüßt. Die Lage und Umsetzbarkeit muss unabhängig von der Bauleitplanung geprüft werden.

Anschluss an den öffentlichen Personennahverkehr besteht an den Bushaltestellen am Kreis und in der Nähe der Unterführung an der Kostheimer Landstraße. Durch einen Aufgang an der Unterführung zur Kostheimer Landstraße ist auch der Schulweg vom LindeQuartier zur Brüder-Grimm-Schule in der Siedlung Kostheim gesichert.

Es sind 2 Kindertagesstätten geplant. Die 1. Kita wird im Bereich des zentralen Platzes errichtet. Die 2. Kita ist im nordwestlichen Teil des Plangebiets vorgesehen neben dem Jugendzentrum und der Multifunktionsfläche für Jugendliche. Der Bau der 2. KiTa wird abhängig sein vom Bedarf des neuen Wohnviertes.

Der Geltungsbereich liegt im Vorbehaltsgebiet für vorbeugenden Hochwasserschutz. Die Bauflächen werden durch schollenartige Aufschüttung hochwassersicher. Der weggenommene Retentionsraum wird an Ort und Stelle durch die Tieferlegung der Uferpromenade ausgeglichen. Dadurch ergibt sich keinerlei Veränderung der Hochwassersituation weder ober- noch unterhalb des LindeQuartiers.

Der Umsetzungszeitraum für den Abriss und die Herstellung der Erschließung sowie der Uferpromenade wird ca. 2 Jahre dauern.

Fragen von Bürgern und Mitgliedern des Ortsbeirates

Frage:

■■■■■ **Bürgerin** wohnt in der Kostheimer Landstraße und weist darauf hin, dass nach der Entsiegelung des Schollmayer-Areals Risse im eigenen Wohngebäude auftraten. Es gibt doch einen Bestandschutz für die benachbarten Häuser. Welche Maßnahmen wird die Fa. Bücher zum Schutze der anliegenden Häuser vor Entsiegelung des Lindeareals ergreifen?

Antwort:

■■■■■ wird der Fa. Bücher empfehlen im Vorfeld der Arbeiten eine Beweissicherung durch Setzen von Gipsmarken in den benachbarten Häusern durchzuführen, um später eventuell auftretende Risse ermitteln zu können.

Frage:

■■■■■ **Bürger:** Welcher Energiestandard ist für die geplanten Häuser vorgesehen?

Antwort:

■■■■■ Der Energiestandard wird der aktuellen EnEV 2016 bzw. der zum Zeitpunkt des Bauantrags gültigen EnEV entsprechen. Dies wurde bereits mit dem Umweltdezernat kommuniziert.

Frage:

■■■■■ **Mitglied des Ortsbeirates Kastel:** Wann wird der Wechsel der Albert-Schweitzer-Schule (ASS) an den Neustandort im Bereich der Krautgärten stattfinden? Welche der Grünflächen werden den Wohnhäusern zugeordnet und welche werden öffentlich sein?

Wurden im Rahmen der Verkehrsuntersuchungen im Bereich der Admiral-Scheer-Straße nur die Neubebauung auf dem Lindeareal berücksichtigt oder auch zukünftige Entwicklungen wie z. B. auf dem AFEX-Gelände?

Antwort:

Der Zeitpunkt des Wechsels der ASS an den neuen Standort ist noch nicht bekannt.

Die Promenade und die Spielplätze am zentralen Platz und im Westen im Bereich der Kita 2/Jugendraum sind öffentlich. Die übrigen Grünflächen werden als Sondernutzungsrecht veräußert.

Antwort:

Büro Heinz + Feier: Weitere Entwicklungen wurden nicht berücksichtigt. Es besteht aber noch Optimierungsspielraum durch Steuerung der Signalanlagen ohne Umbaumaßnahmen an den Knotenpunkten.

Frage:

Mitglied des Ortsbeirats Kostheim: Gibt es eine Alternative zu der Lage der sozial geförderten Wohngebäude, die offensichtlich als Schallmauer für das geplante Wohngebiet dienen?

Antwort:

: Der Schallschutz ist notwendig wegen des Bahn- und Straßenverkehrslärms.

Frage:

der Grünen lobt den Geschosswohnungsbau als mögliche Qualität sowie die verschiedenen Spielmöglichkeiten auf dem geplanten Areal; die Promenade als weiterer Abschnitt der Fuß- und Radwegeverbindung zwischen Kastel und Kostheim. Eine Weiterführung bis zum Kasteler Bahnhof wäre sinnvoll. Die zukünftigen Anwohner könnten dann den Bhf. Kastel in 500 m Entfernung sicher und schnell erreichen und somit das Verkehrsaufkommen in Kostheim entlasten. Welche Geschwindigkeitsbegrenzung 30 oder 50 km/h wird es für die Sammelstraße geben? Im Bewuchs der Uferböschung überwintern viele Wasservögel. Ist bei einer Bewuchsentfernung der Schutz der Wasservögel gewährleistet und ist das Umweltamt eingebunden?

Antwort:

Den Hinweis, die Promenade bis zum Kasteler Bahnhof fortzusetzen, um das Verkehrsaufkommen in Kostheim zu entlasten, nimmt das Stadtentwicklungsdezernat für die weitere Planung und Umsetzung auf.

Antwort:

Umweltamt: Die Uferböschung liegt außerhalb des Geltungsbereichs. Grundsätzliches Ziel bei der Umgestaltung von der Böschung, dem Böschungskopf und der Promenade ist der Erhalt der Lebensräume in Abstimmung mit den gewünschten Blickbeziehungen zur Maaraue. Die Planung erfolgt in enger Abstimmung zwischen dem Umweltamt und den Fachplanern.

Frage:

Bürgerin: Welches Energiekonzept ist für das Wohngebiet geplant, Blockheizkraftwerk oder Fernwärme? Zur Typologie der Straßen: Werden sie öffentlich oder privat sein? Wer übernimmt die Folgekosten? Schade, dass bei der verkehrlichen Anbindung das Gebiet Gückelsberg nicht berücksichtigt wurde.

Antwort:

Die Fenster werden den Richtlinien der HBO entsprechen. Das zukünftige Wohnviertel wird mit einem Blockheizkraftwerk betrieben werden. Die Höchstgeschwindigkeit auf der Sammelstraße wird 30 km/h betragen. Die Sammelstraße, Wohnstraßen und die Promenade werden öffentlich, d. h. nach Fertigstellung in das Eigentum der Landeshauptstadt Wiesbaden übergehen. Die Unterhaltung erfolgt durch das Tiefbau- und Vermessungsamt und das Grünflächenamt. Die Plätze bleiben frei vom Autoverkehr.

Frage:

Bürgerin: Wird die Promenade eine Anbindung nach Kostheim haben? Durch den Retentionsraum, das Gelände der Wohnbebauung wird ca. 1,20 m über dem Niveau der Promenade liegen, wirken die Punkthäuser noch höher. Wie ist das Bebauungsverhältnis im Vergleich zum Wohngebiet ehemaliges Firmengelände Schollmayer?

Antwort:

: Der Hinweis, die Promenade auch in Richtung Kostheim anzubinden wird aufgenommen. Die Bebauung auf dem Lindeareal hat eine größere Masse und ist höher als die Bebauung auf dem Schollmayer-Areal.

Frage:

Bürger: Wie wird der Ablauf der Bebauung stattfinden, von Osten nach Westen?

Frage:

Bürger lobt die geplante Einrichtung des Jugendzentrums. Aber warum im Westen und damit relativ nah am Jugendzentrum in der Reduit und nicht im Osten, näher am Ortsteil Kostheim? Wenn die Kita 2 nicht gebaut wird, wird das Jugendzentrum trotzdem errichtet?

Antwort:

Es gibt bereits einen „Trampelpfad“ in Richtung Kostheim, der über eine vorgelagerte Wiesenfläche der Schollmayer-Bebauung führt. Leider kann die Fuß- und Radwegeverbindung von der geplanten Promenade in Richtung Kostheim zur Zeit wegen eigentumsrechtlicher Fragen mit dem Wasser- und Schifffahrtsamt nicht weitergeführt werden.

Die Höhendifferenz von 1,20 m zwischen der Promenade und der Wohnbebauung ist sehr gering. Entlang der Uferzone sind lediglich einzelne Punkthäuser mit unterschiedlicher Geschosshöhe geplant.

Der Abriss und die Herstellung der Straßen und Verlegung der Leitungen/Kanäle werden ca. 1 Jahr dauern, bevor das Baugebiet baureif wird. Dann beginnen wir im Osten mit den ersten Eigentumswohnungen und parallel dazu mit den Gebäuden der ca. 150 sozial geförderten Wohnungen entlang der Kostheimer Landstraße. Dies wird ungefähr 1 ½ -2 Jahre dauern. Anschließend wird sukzessiv je nach Marktlage weitergebaut. Momentan rechnen wir mit einer 5-10 jährigen Bauphase.

Das Jugendzentrum wird unabhängig von der 2. Kita gebaut. Die Lage im Westen garantiert keine Lärmbelästigung für die Anwohner.

Frage:

Bürgerinitiative Quartiersentwicklung Kastel Kostheim e. V. lobt den Geschosswohnungsbau, den Stadtcharakter, der gut zu AKK passt. Wird es Möglichkeiten gemeinschaftlicher Wohnprojekte geben oder sind ausschließlich traditionelle Wohnformen vorgesehen?

Antwort:

Die Fa. Bücher bevorzugt konventionelles Wohnen gegenüber Baugemeinschaften, die vielleicht bei der GWW möglich sind.

Frage:

[REDACTED]: Die genannten Baumarten entlang der Straßen und der Promenade sind teilweise keine heimischen Arten. Es sollten doch eher heimische Bäume angepflanzt werden?

Antwort:

[REDACTED]. Dem Standort entsprechend werden heimische Bäume bevorzugt. Manche heimische Baumarten sind den hiesigen Umweltbelastungen nicht gewachsen, dann ist die Anpflanzung fremder Baumarten sinnvoller. Das Umweltamt wird das in Abstimmung mit den Fachplanern entsprechend abwägen.

Frage:

[REDACTED], **Bürgerinitiative Quartiersentwicklung Kastel Kostheim e. V.:**

Werden die hier gezeigten Folien nach der Bürgerversammlung für die Bürgerschaft zugänglich sein?

Frage:

[REDACTED] Wann wird die Promenade ausgebaut und die anbindenden Wegebeziehungen. Hoffentlich wird anschließend die Anbindung der Promenade zügig durchgeführt. Wird der Steg zur Maaraue zeitnah, möglichst im 1. Bauabschnitt realisiert?

Antwort:

[REDACTED] Promenade, Straßen und der zentrale Platz werden im 1. Bauabschnitt nach den Abbruch- und Sanierungsmaßnahmen realisiert. Der Investor möchte den Steg realisieren, der Zeitraum ist jedoch noch völlig offen. Der Steg ist nicht Teil des Bebauungsplanverfahrens.

Frage:

[REDACTED] plädieren für die Einstellung der Folien dieser Bürgerversammlung im Internet zur Information der Bürgerschaft und der Transparenz.

Antwort:

[REDACTED]: In Abstimmung mit dem Investor wird das Stadtplanungsamt einen Auszug aus der Präsentation unter www.wiesbaden.de einstellen.

Frage:

[REDACTED] Wie hoch ist die Dichte der Wohnungen?

Antwort:

[REDACTED] Der Regionalplan sieht für den Planbereich eine Mindestdichte von 60 Wohneinheiten pro Hektar vor. Geplant sind ca. 70 WE/ha mit einer hohen Durchgrünung des Wohngebiets. Hier findet eine städtischere Form des Wohnens statt. Es handelt sich beim LindeQuartier nicht um eine „Insel“, sondern mit dem nördlichen Bereich „Am Gückelsberg“ um ein Areal, das sich zur Zeit im Umbruch befindet, und das sich insgesamt weiterentwickeln wird.

Frage:

[REDACTED] **Mitglied des Ortsbeirats Kostheim** erinnert an das Wettbewerbsverfahren. Damals wurde das Umweltgutachten ganz vorne angestellt. Wird das Umweltgutachten in der Offenlage einsehbar sein? Beinhaltet die Finanzierung der Fa. Bücher bereits die Kosten des angedachten Stegs?

Antwort:

██████████ **stellvertretende Amtsleiterin des Umweltamts:** Es gibt eine Vielzahl von Umweltgutachten (Schall, Klima, Artenschutz, Bodensanierung etc.), die alle aktualisiert und auf die aktuelle Gesetzeslage angepasst wurden. Sämtliche Gutachten werden in der Offenlage einsehbar sein.

Frage:

██████████ Wie hoch ist die Ausnutzung GRZ und GFZ?

Antwort:

██████████ Die geplante GRZ/GFZ beträgt im Mittel 0,33/1,33. Diese Ausnutzung steht für ein durchgrüntes Quartier. Er gibt zu bedenken, dass sich die GRZ und GFZ ausschließlich auf die bebaubaren Flächen beziehen, d. h. die Fläche der Promenade wird nicht in Ansatz gebracht. Würde man diese mit einbeziehen, läge die Ausnutzung deutlich unter den angegebenen Mittelwerten.

Die Kosten für den Steg werden wahrscheinlich „on top“ kommen zu den übrigen zu leistenden Beiträgen des Investors.

Frage:

██████████ **Bürgerin:** Könnte es eine Alternative zur Unterführung als Schulweg geben? Eine Unterführung ist für Schulkinder ziemlich ungeeignet. Die Lage des Jugendzentrums im Westen ist nicht glücklich gewählt.

Frage:

██████████ Was ist mit der „angefressenen“ Ecke im Südosten des Planbereichs? Überspitzt ausgedrückt: Die sozial geförderten Wohnungen müssen als Lärmschutz für die Ruhe der Eigentumswohnungen erhalten.

Antwort:

██████████ **GWW:** verweist in Bezug auf den Verkehrslärm auf das Projekt „Dantestraße/Gustav-Stresemann-Ring“, das die GWW fertig gestellt hat. Hier wurde ein Mix aus Eigentumswohnungen und geförderten Wohnungen errichtet. Die Bewohner fühlen sich sehr wohl dort. Er ist zuversichtlich auch am Standort im LindeQuartier ansprechende Wohnungen planen und realisieren zu können.

Antwort:

██████████ Die Unterführung hat ein sehr breites und hohes Lichtraumprofil. Im Zusammenhang mit der geplanten neuen Treppenanlage stellt sie einen sicheren Schulweg dar.

Die sogenannte „angefressene“ Ecke wird im Eigentum des Wasserstraßen- und Schifffahrtsamts Bingen (WSA) bleiben. Es gibt keine Möglichkeiten mit dem WSA ins Geschäft zu kommen.

██████████ bittet an den Rampen der Unterführung, die Kinderwagen, Rollatoren und Rollstühle zu berücksichtigen.

Frage:

██████████: Wie wird die Öffentlichkeit im weiteren Verfahren beteiligt?

Antwort:

██████████: Der Bebauungsplan steht mit der heutigen Veranstaltung am Anfang des Verfahrens. Anhand eines Zeitplans, den das Stadtplanungsamt präsentiert hat, steht im 3. Quartal 2017 eine Offenlage an. Die Offenlage wird in den Wiesbadener Tageszeitungen öffentlich bekannt gemacht und ist auch im Internet einsehbar. Erst im 2. Quartal 2018 ist mit der Rechtsverbindlichkeit des Bebauungsplans zu rechnen. Die Bürger haben innerhalb des

Verfahrens noch öfter Gelegenheit sich zu informieren und Anregungen zu geben, auch zur Kostenbeteiligung des Investors. Es ist geplant, zunächst in einem Eckpunktepapier die Rahmenbedingungen zusammen zu tragen, das dann abschließend in einem städtebaulichen Vertrag mündet.

██████████ **Stadtentwicklungsdezernentin**, bedankt sich bei den anwesenden Bürgerinnen und Bürgern für ihr Interesse und ihre Anregungen.

██████████ bedankt sich bei den anwesenden Bürgerinnen und Bürgern für das bekundete Interesse und die konstruktive Veranstaltung. Da sonst keine weiteren, bisher nicht angesprochenen Anregungen und Wortbeiträge vorgetragen werden, schließt die Bürgerversammlung um 20:00 Uhr.

gez.

gez.

Ortsvorsteher

Stadtplanungsamt/Protokollführerin

Gemäß Verfügung des Oberbürgermeisters vom 26.04.2017 dürfen Dokumente, die auf www.wiesbaden.de veröffentlicht werden, keine personenbezogenen Daten enthalten.