



Die Stadtverordnetenversammlung  
- Ausschuss für Planung, Bau und  
Verkehr -

## Tagesordnung I Punkt 7 der öffentlichen Sitzung am 23. Juni 2020

Vorlagen-Nr. 20-V-05-0022

Umsetzung der Konzeption "Städtebauliche Entwicklung östlich der Brunhildenstraße" - Parkhaus Berliner Straße Flächennutzungsplanänderung für den Planbereich "Nördlich der Balthasar-Neumann-Straße" im Ortsbezirk Südost - Änderungsbeschluss - Bebauungspläne "Parkhaus Berliner Straße" und "Nördlich der Balthasar-Neumann-Straße" im Ortsbezirk Südost - Aufstellungsbeschlüsse

### Beschluss Nr. 0140

Die Stadtverordnetenversammlung wolle beschließen:

1. Es wird zur Kenntnis genommen, dass
  - a. mit dem Grundsatzbeschluss über die Einleitung der „Städtebaulichen Entwicklung östlich der Brunhildenstraße“ vom 14.02.2019 der Beschluss gefasst wurde, dass die geplante Entwicklung vorangetrieben und alle hierfür notwendigen Beschlüsse und Verfahrensschritte eingeleitet werden. Das Parkhaus Berliner Straße (sog. Baustein 4) stellt eine Baumaßnahme dieser Gesamtgebietsentwicklung dar;
  - b. im Vorfeld zum Grundsatzbeschluss zur Prüfung der grundsätzlichen Realisierbarkeit des Parkhauses auf Grundlage einer ersten Machbarkeitsstudie eine Bebauungskonzeption durch die Stadtentwicklungsgesellschaft Wiesbaden mbH (SEG) erstellt wurde. Die Bebauungskonzeption wurde weiter konkretisiert und sieht mehrere Ausbaustufen/ Bauabschnitte vor und ermöglicht hierdurch eine gewisse Flexibilität in Bezug auf die Anzahl an Stellplätzen. Im weiteren Verfahren wird auf die Frage der Anfahrtssituation für einpendelnde Verkehrsteilnehmer besonderes Augenmerk zu richten und eine entsprechende Erschließung zu erarbeiten sein, die auch an den Anforderungen an die P&R-Funktion vor dem Hintergrund der örtlichen verkehrlichen Lage berücksichtigt. Mit der Errichtung des Parkhauses wird die konstruktive Grundlage für die Errichtung des E-Mobilitätshub/ Mobilitätszentrum geschaffen;
  - c. das Dezernat V/66 auf dieser Grundlage der Machbarkeitsstudie einen Förderantrag bei Deutsches Zentrum für Luft- und Raumfahrt (DLR) gestellt hat und am 19.12.2019 eine Förderzusage in Höhe von 8,5 Mio. € erhalten hat. Diese stehen für den Ausbau des neuen Parkhauses Berliner Straße zu einem E-Mobility-Hub/ Mobilitätszentrum zeitlich befristet zur Verfügung;
  - d. für die Realisierung des Parkhauses Berliner Straße / E-Mobility-Hub eine Änderung des Flächennutzungsplans erforderlich ist und hierzu ein Aufstellungsbeschluss für eine Flächennutzungsplanänderung gefasst werden muss; hierzu
- wird der Beschluss über die beabsichtigte Änderung des Flächennutzungsplans nach § 2

- Abs. 1 BauGB ortsüblich bekannt gemacht,
  - wird eine frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB durchgeführt,
  - wird die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB durchgeführt,
  - werden die Themen Klimaschutz und Klimaanpassung im Bauleitplanverfahren berücksichtigt.
- e. für die Realisierung des Parkhauses Berliner Straße/ E-Mobility-Hub ein Bebauungsplan aufgestellt werden muss und hierzu ein Aufstellungsbeschluss erforderlich ist; hierzu
  - wird der Beschluss über die Aufstellung eines Bebauungsplans nach § 2 Abs. 1 BauGB ortsüblich bekannt gemacht,
  - wird eine frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB durchgeführt,
  - wird eine frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB durchgeführt,
  - werden die Themen Klimaschutz und Klimaanpassung im Bauleitplanverfahren berücksichtigt,
  - wird der Entwurf des Bebauungsplans „Parkhaus Berliner Straße“ mit Begründung und den wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen für die Dauer eines Monats, mindestens jedoch für die Dauer von 30 Tagen, öffentlich ausgelegt,
  - werden nach § 4a Abs. 4 Satz 1 BauGB der Inhalt der ortsüblichen Bekanntmachung nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB und die nach § 3 Abs. 2 Satz 1 BauGB auszulegenden Unterlagen in das Internet eingestellt,
  - wird zeitgleich zur öffentlichen Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB durchgeführt.
- f. die Realisierung des Parkhauses Berliner Straße in der Ursprungsplanung auf Kosten und im Namen der Landeshauptstadt Wiesbaden erfolgen sollte, aktuell jedoch eine Finanzierung über den städtischen Haushalt weder erforderlich noch darstellbar ist. Vor diesem Hintergrund soll die erforderliche Baurechtschaffung sowie die Herstellung des Parkhauses Berliner Straße auf Kosten und im Namen der SEG erfolgen. Das Parkhaus verbleibt in deren Eigentum und wird zur Refinanzierung der Herstellungskosten langfristig an einen städtischen Betreiber verpachtet. Die SEG wird Eigentümerin des Parkhauses;
- g. für die Realisierung des Parkhauses Berliner Straße auf Kosten und im Namen der SEG deren Aufsichtsrat in seiner Sitzung am 09.06.2020 die Planung durch die SEG beschlossen hat.
- h. der wirtschaftliche Betrieb des Parkhauses nur erfolgen kann, wenn das Grundstück von der LHW zur Realisierung des Parkhauses *in geeigneter Form* zur Verfügung gestellt wird. Dies bedeutet, dass die Kosten aus der Grundstücksbereitstellung wieder als Erlöse in das Projekt fließen müssen;
- i. für die Realisierung des Parkhauses Berliner Straße das Dezernat IV/23 für die Ablösung des bestehenden Wohnrechts mit dem Inhaber des Wohnrechts bzw. mit seiner Vertreterin in Verhandlungen steht;
- j. die SEG als Eigentümerin des Parkhauses das Parkhaus für den Einbau der (geförderten) Elektroladeinfrastruktur sowie für den Betrieb des E-Mobility-Hub zur Verfügung stellen wird; über die Konditionen wird die SEG mit Dezernat V/66 in Abstimmung treten. Der Zugang zur Ladeinfrastruktur und die Nutzung derselben wird im Sinne der Förderauflagen garantiert, was die Anforderungen aus der wissenschaftlichen Begleitung des Vorhabens ausdrücklich beinhaltet. Dezernat V/66 erhält insbesondere umfassenden Zugang zu Auslastungs- und Nutzungskennziffern.

- k. das Dezernat V/66 i. V. m. der SEG mit der städtischen Wohnungsbaugesellschaft GWW bzgl. des Grundstücksverkaufs des Parkplatzgrundstücks Balthasar-Neumann-Straße in Abstimmung treten wird;
- l. für die Realisierung der neuen Grundschule inkl. 2-Feld-Sporthalle und KiTa an der Wettinerstraße (sog. Baustein 2) sowie für die Wohnungen mit Gewerbeanteil auf dem Parkplatzgrundstück Balthasar-Neumann-Straße (sog. Baustein 1) ein Bebauungsplan aufgestellt werden muss und hierzu ein Aufstellungsbeschluss erforderlich ist; hierzu
- wird der Bebauungsplan ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB aufgestellt,
  - wird der Beschluss über die Aufstellung eines Bebauungsplans im beschleunigten Verfahren ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 1 i. V. m. § 13 a Abs. 3 Nr. 1 BauGB ortsüblich bekannt gemacht,
  - wird eine frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB durchgeführt,
  - wird eine frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB durchgeführt,
  - werden die Themen Klimaschutz und Klimaanpassung im Bauleitplanverfahren berücksichtigt,
  - wird der Entwurf des Bebauungsplans „Parkhaus Berliner Straße“ mit Begründung und den wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen für die Dauer eines Monats, mindestens jedoch für die Dauer von 30 Tagen, öffentlich ausgelegt,
  - werden nach § 4a Abs. 4 Satz 1 BauGB der Inhalt der ortsüblichen Bekanntmachung nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB und die nach § 3 Abs. 2 Satz 1 BauGB auszulegenden Unterlagen in das Internet eingestellt,
  - wird zeitgleich zur öffentlichen Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB durchgeführt,
  - wird der Flächennutzungsplan nach § 13 a Abs. 2 Nr. 2 BauGB im Wege der Berichtigung angepasst.
- m. der Ortsbeirat Südost den Grundsatzbeschluss zur Entwicklung des Plangebietes „Städtebauliche Entwicklung östlich der Brunhildenstraße“ gebilligt und zuletzt in seiner Sitzung vom 30. Januar 2020 (Anlage 9 zur Sitzungsvorlage) die zügige Errichtung des Parkhauses an der Berliner Straße erbeten hat, sowie dass der Ortsbeirat in seiner Sitzung vom 18.06.2020 vorab über Sachstand und Weiterwicklung des Vorhabens in Kenntnis gesetzt wurde.

2. Es wird beschlossen:

- a. Die Landeshauptstadt Wiesbaden bekräftigt ihre Zustimmung zum geplanten Vorhaben zur Errichtung des Parkhauses Berliner Straße im Zuge der Gesamtentwicklung der „Städtebaulichen Entwicklung östlich der Brunhildenstraße“.
- b. Dezernat IV wird gebeten, umgehend die erforderlichen und nachfolgend präzisierten Schritte einzuleiten, die eine Errichtung des Parkhauses unter Federführung und im Eigentum der SEG Stadtentwicklungsgesellschaft Wiesbaden mbH ermöglicht.
- c. Dezernat V wird mit dem Projektmanagement und der Durchführung der Vergabeverfahren zur Entwicklung und Umsetzung des E-Mobility-Hubs im Parkhaus Berliner Straße sowie einem Roll-out-Konzept für das gesamte Stadtgebiet von Wiesbaden beauftragt. Die entstehenden Kosten in Höhe von 8,5 Mio. € sind durch den Förderbescheid des DLR zu 100% gedeckt.

- d. Für die Realisierung des Parkhauses Berliner Straße werden die Verhandlungen zwischen Dezernat IV/23 i.V.m. Dezernat V und dem Nassauischen Zentralstudienfonds (NZF) weitergeführt und hierzu ggf. erforderliche Beschlüsse zeitnah in die Wege geleitet. Bei einer Realisierung des Parkhauses in mehreren Bauabschnitten ist aufgrund der zeitlich befristeten Rückkaufoption für den NZF ggf. eine Einigung mit dem NZF vor Auslaufen der Rückkaufoption nicht erforderlich. Die durch eine Realisierung in Bauabschnitten bedingten Mehrkosten sind gegenüber den Kosten einer Einigung mit dem NZF abzuwägen und es ist die wirtschaftlichste Variante umzusetzen.
- e. Der SEG wird das Grundstück für das Parkhaus durch die Landeshauptstadt Wiesbaden (ohne Baurecht; mit Rücktrittsrecht, falls das Parkhaus nicht innerhalb eines gewissen Zeitraums realisiert werden kann), in geeigneter Form (Erbbaurecht oder Nutzungsüberlassung) zur Verfügung gestellt. Die Grundstücksüberlassung wird zeitlich gekoppelt an den Nutzungszweck „Parkhaus“ und ist beihilferechtlich konform zu gestalten;
- f. Das Verfahren zur Änderung des Flächennutzungsplans der Landeshauptstadt Wiesbaden für den Planbereich „Parkhaus Berliner Straße“ im Ortsbezirk Südost wird eingeleitet (Anlage 3 und 4 zur Vorlage). Der ca. 1 ha große Planbereich liegt im Norden des Ortsbezirks Südost und wird wie folgt begrenzt: Im Nordwesten durch die Grundstücke Flur 52 Flurstücke 126/11 und 126/12, im Nordosten durch die Berliner Straße, im Süden durch die Balthasar-Neumann-Straße und im Westen durch das Grundstück Flur 50 Flurstück 84/4. Als Ziele der Planung werden beschlossen:  
Mit der Änderung des Flächennutzungsplans „Parkhaus Berliner Straße“ sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Neubebauung des Standortes mit einem Parkhaus in hoher baulicher Dichte bei gleichzeitig städtebaulicher und freiraumplanerischer Qualität geschaffen werden;
- g. Die Aufstellung des Bebauungsplans „Parkhaus Berliner Straße“ wird beschlossen (Anlage 5 und 6 zur Vorlage). Der ca. 1,4 ha große Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt im Norden des Ortsbezirks Südost und wird wie folgt begrenzt: Im Nordwesten durch die Grundstücke Flur 52 Flurstücke 126/11 und 126/12, im Nordosten durch die Berliner Straße, im Süden durch die Balthasar-Neumann-Straße und im Westen durch das Grundstück Flur 50 Flurstück 84/4. Als Ziele der Planung werden beschlossen: Mit dem Bebauungsplan „Parkhaus Berliner Straße“ sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Neubebauung des Standortes mit einem Parkhaus in hoher baulicher Dichte bei gleichzeitig städtebaulicher und freiraumplanerischer Qualität geschaffen werden;
- h. Zur Änderung der Bauleitplanung für die neue Grundschule inkl. 2-Feld-Sporthalle und KiTa an der Wettinerstraße (sog. Baustein 2) sowie für die Wohnungen mit Gewerbeanteil auf dem Parkplatzgrundstück Balthasar-Neumann-Straße (sog. Baustein 1) werden alle erforderlichen Verfahrensschritte von Dezernat IV/61 eingeleitet. Die Aufstellung des Bebauungsplans „Nördlich der Balthasar-Neumann-Straße“ im Verfahren nach § 13 a BauGB (Bebauungsplan der Innenentwicklung) wird beschlossen (Anlage 7 und 8 zur Vorlage). Der ca. 3,3 ha große Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt im Norden des Ortsbezirks Südost und besteht aus zwei Bereichen, die durch das Grundstück Flur 50 Flurstück 162/8 (Fußweg) verbunden sind. Diese werden wie folgt begrenzt: Der westliche Teilbereich im Westen durch die Wettiner Straße und Brunhildenstraße, im Süden durch das Grundstück Flur 50 Flurstück 100/4 und im Osten durch die Grundstücke Flur 50, Flurstücke 100/3 und 162/7. Der östliche Teilbereich im Norden durch das Grundstück Flur 50 Flurstück 84/4, im Osten und Süden durch die Balthasar-Neumann-Straße und im Westen durch das Grundstück Flur 50 Flurstück 100/4. Mit dem Bebauungsplan „Nördlich der Balthasar-Neumann-Straße“ sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Neubebauung des Standortes mit Wohnen und Gewerbe sowie sozialer Infrastruktur in hoher baulicher Dichte bei gleichzeitig hoher städtebaulicher und freiraumplanerischer Qualität geschaffen werden.

- i. Zur Sicherstellung der städtebaulichen Qualität wird *Dezernat IV/SEG* beauftragt, eine ansprechende Außengestaltung des Parkhauses durch eine geeignete Wettbewerbsdurchführung zu erzielen.
- I. Dezernat V und Dezernat IV werden beauftragt, unverzüglich eine Zeitplanung zu den kassenwirksamen Investitionsbedarfen und Folgekosten 2021 ff. dem Finanzdezernat und den Gremien vorzulegen. Sie gelten zunächst als Vorabdotierung, d. h. sie sind vor Ermittlung der Eingabevorgaben für alle anderen Dezernate / Maßnahmen abzusetzen. Eine abschließende Festlegung erfolgt in den jeweiligen Haushaltsplanberatungen.

Die Nachfolgenden Punkte gelten als eingebracht und werden in der Magistratssitzung am 30. Juni 2020 beraten:

- j. (alt „g“) Dezernat IV wird gebeten i. V. m. der SEG mit der städtischen Wohnungsbaugesellschaft GWW die Grundstückverhandlungen zum Parkplatzgrundstück Balthasar-Neumann-Straße aufzunehmen. Das Grundstück soll mit dem Ziel der Bestandserweiterung an die GWW zum einem Preis von ca. 600-650€/m<sup>2</sup> veräußert werden. Der Verkauf des Grundstücks wird von Seiten der Landeshauptstadt Wiesbaden nur erfolgen, wenn der überwiegende Teil der notwendigen Stellplätze für die Nutzungen auf dem Grundstück Balthasar-Neumann-Straße im Parkhaus Berliner Straße nachgewiesen werden.
- k. (alt „h“) Die Erlöse aus der Entwicklung des Parkplatzgrundstückes Balthasar-Neumann-Straße - aktuell wird mit mindestens 600-650 €/m<sup>2</sup> kalkuliert, werden abzgl. der Planungs- und Entwicklungskosten zur Baurechtschaffung und der Folgekosten für soziale Infrastruktur der SEG durch die Stadt Wiesbaden als Baukostenzuschuss für das Parkhaus Berliner Straße zur Verfügung gestellt. Sofern die tatsächlich erzielten Erlöse diese Werte signifikant überschreiten, ist über die Mittelverwendung der Mehrerlöse erneut zu beraten. Die Zahlung des Baukostenzuschusses ist beihilferechtlich konform zu gestalten.

(antragsgemäß Magistrat 23.06.2020 BP 0418)

## Tagesordnung II

Wiesbaden, .06.2020

Dr. Uebersohn  
Vorsitzender