

Der Magistrat der
Landeshauptstadt Wiesbaden
Stadtplanungsamt

03. April 2009
[REDACTED]

Niederschrift

über die Bürgerversammlung nach § 3 Abs.1 Baugesetzbuch
am 02. April 2009 im Saal der Christophorusgemeinde
Bernhard-Schwarz-Straße 25 in 65201 Wiesbaden-Schierstein

zur Flächennutzungsplanänderung "Osthafen, westlich des Hafenwegs"
im Ortsbezirk Schierstein

Teilnehmer:

Herr Ortsvorsteher [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

Ortsbeirat Schierstein
Leiter der Ortsverwaltung 100700
Stadtplanungsamt 6102
Stadtplanungsamt 610220

sowie Mitglieder des Ortsbeirates [REDACTED]
[REDACTED] und ca. 40 Bürger.

Herr [REDACTED] begrüßt die Anwesenden und eröffnet um 18.00 Uhr die Bürgerversammlung zum Thema Flächennutzungsplanänderung (FNP-Änderung) "Osthafen, westlich des Hafenwegs" im Ortsbezirk Schierstein. Er führt aus, dass für den Planbereich zwischen der Rheingaustraße, dem Hafenweg, der Uferpromenade und der Storchenallee eine FNP-Änderung durchgeführt wird, um die Grundlage für die Änderung des Bebauungsplanes "Spazierweg Osthafen" zu schaffen.

Herr [REDACTED] erläutert anhand einer Präsentation das bisherige Verfahren der FNP-Änderung und den Zweck der Bürgerversammlung mit Ausblick auf die weiteren gesetzlichen Schritte bis zur Feststellung, Genehmigung und Wirksamkeit des Planes. Er weist darauf hin, dass für den nachfolgenden Bebauungsplan der gleiche Verfahrensablauf gilt. Er kündigt an, dass für den 08. Juli 2009 die Vorstellung des Bebauungsplans für den o. g. Planbereich in einer Bürgerversammlung vorgesehen ist.

Herr [REDACTED] erläutert anhand der aufgehängten Pläne und einer Präsentation den Planungsanlass und die Ziele der FNP-Änderung. Er weist darauf hin, dass alle zur Sache gehörenden Beiträge im Protokoll festgehalten werden und beim Stadtplanungsamt der Landeshauptstadt Wiesbaden eingesehen werden können. Er weist weiterhin auf ein vorbereitetes Formblatt hin, mit dem die interessierten Bürger die Möglichkeit zur schriftlichen Aufnahme von Fragen bzw. Anregungen erhalten.

Danach bekommen die Anwesenden Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung. Sie können den Vertretern der Stadtverwaltung Wiesbaden Fragen stellen bzw. Anregungen vortragen.

Anregungen und Fragen von Bürgern und Mitgliedern des Ortsbeirates

Bürger (mehrfach vorgebracht):

Aufgrund der historischen Wurzeln als Weinbauort und Fischerdorf sollen im Bereich der geplanten FNP-Änderung keine weiteren Büroflächen, wie die Schufa, entstehen; besser sind weitere Wohnflächen. Außerdem wird gefragt, warum die Büronutzung am Hafen entstehen soll.

Antwort:

Im Anschluss an vorhandene Gewerbliche Bauflächen kann aufgrund entstehender Nutzungskonflikte eine neue Wohnbaufläche nicht ausgewiesen werden. U. a. muss die sich aus der BAB 643 und der Schiersteiner Brücke ergebende Immissionssituation bei der Ausweisung einer Wohnbaufläche berücksichtigt werden. Der Standort ist aufgrund seiner attraktiven Lage am Wasser, der überregionalen Anbindung, der guten Naherholungsmöglichkeiten und seiner städtebaulichen Bedeutung als Bindeglied zwischen den Wohn- und Büronutzungen im Westen, den gewerblichen Nutzungen im Norden und Osten sehr gut geeignet für eine Verwaltungsnutzung. Die positive Entwicklung mit der Wohnbebauung und der Büronutzung am Hafen soll nach Osten fortgesetzt werden. Im städtebaulichen Entwicklungskonzept für den Osthafen, das bereits am 21.09.2006 durch die Stadtverordnetenversammlung und zuvor am 12.09.2006 durch den Ortsbeirat Schierstein beschlossen worden ist, ist der Planbereich bereits mit tertiären, d. h. Verwaltungsnutzungen, belegt.

Mitglieder des Ortsbeirates

Anwesende Mitglieder der CDU-Fraktion im Ortsbeirat schließen sich den Forderungen der Bürger an, keine weiteren Büroflächen im Bereich des Hafengeweges.

Antwort:

Siehe oben.

Bürger:

Die Forderung nach einer Wohnbebauung kommt zu spät. Für das Wohngebiet müssten auch Schallschutzmaßnahmen vorgesehen werden.

Antwort:

Der Ortsbeirat hat für das bestehende Wohngebiet an der Storchenallee Schallschutzmaßnahmen bei einem Neubau der Schiersteiner Brücke gefordert. Von Seiten der Verwaltung wird darauf hingewiesen, dass für den Neubau der Brücke ein Planfeststellungsverfahren durchgeführt werden soll. Bei einem Näherrücken der Wohnbebauung in den Hafengeweg muss geprüft werden, ob eine geplante Wohnbebauung überhaupt zulässig ist und wer die Kosten für evt. erforderliche Schallschutzmaßnahmen tragen muss.

Bürger (mehrfach vorgebracht):

Statt der geplanten weiteren Büroflächen im Bereich der geplanten FNP-Änderung sollte Gastgewerbe (Hotel und Gaststätten) angesiedelt werden. Dies sei ja auch schon im Bereich des ehem. Raiffeisenhochhauses angedacht worden.

Antwort:

Im Planbereich der derzeitigen FNP-Änderung ist kein Gastgewerbe vorgesehen. Das Raiffeisengebäude liegt nicht innerhalb des Planbereiches.

Bürger:

Statt der geplanten weiteren Büroflächen im Bereich der geplanten FNP-Änderung sollte die Fläche für Jugendliche genutzt werden.

Antwort:

Im Planbereich der derzeitigen FNP-Änderung sind keine Flächen für Jugendeinrichtungen vorgesehen.

Bürger:

Es wird befürchtet, dass mit weiteren geplanten Gewerbenutzungen der Hafengebäudebereich entwertet wird.

Antwort:

Die Frage der Gestaltung des Gebäudes und des Umfeldes, einschließlich Hafenspazierweg, ist nicht Gegenstand der FNP-Änderung. Es ist allerdings beabsichtigt, die hohe Qualität der Hafengrundstadt und der Schufa nach Osten fortzusetzen. Die geplante Verwaltungsnutzung kann eine Bereicherung des Hafens darstellen.

Bürger:

Gibt es für den Bereich Günther schon eine Baugenehmigung. Herr Günther bietet laut einem Bauschild auch Wohnungen an.

Antwort:

Ein Bauantrag liegt vor, eine Baugenehmigung nicht. Wohnungen sind in gewerblichen Bereichen nur unter bestimmten Voraussetzungen zulässig, z. B. für Betriebsangehörige.

Bürger (mehrfach vorgebracht):

Durch weitere Büroflächen wird das Stellplatzdefizit im Bereich der Schufa weiter verstärkt.

Antwort:

Die Frage der Stellplatzzahl ist nicht Gegenstand der FNP-Änderung. Es wird ergänzend auf die Stellplatzsatzung des Landeshauptstadt Wiesbaden verwiesen. Dies wird ebenso wie die Erschließung Gegenstand der Bebauungsplanung sein, die am 08.07.2009 in einer Bürgerversammlung den interessierten Bürgern vorgestellt wird.

Bürger:

Es wird befürchtet, dass die Baukörper der geplanten Büroflächen höher werden als die bereits bestehenden Gebäude der Schufa.

Antwort:

Die Frage der Kubatur des Gebäudes (Grundflächen und Höhe der baulichen Anlagen) ist nicht Gegenstand der FNP-Änderung. Im Bebauungsplan, der am 08.07.2009 in einer Bürgerversammlung den interessierten Bürgern vorgestellt wird, werden konkrete Aussagen zu den Bauhöhen und den überbaubaren Flächen getroffen.

Bürger (mehrfach vorgebracht):

An Wochenenden und nach Feierabend ist der Bereich der Schufa in Bezug auf Freizeitnutzung tot. Bei einer weiteren Bebauung mit Bürogebäuden ist im gesamten Bereich der Büronutzungen damit zu rechnen, dass hier keine Freizeitaktivitäten stattfinden können. Deshalb sollen in diesem Bereich belebende Nutzungen, wie z. B. Gaststätten oder Freizeiteinrichtungen, ergänzt werden.

Antwort:

Der Flächennutzungsplan (FNP) stellt die beabsichtigte Planung in den Grundzügen dar. Im Planbereich der derzeitigen FNP-Änderung ist kein Hotel- oder Gaststättengewerbe vorgesehen. Im Bebauungsplan, der am 08.07.2009 in einer Bürgerversammlung den interessierten Bürgern vorgestellt wird, werden konkrete Aussagen zum Nutzungsmix getroffen.

Bürger:

Durch die Verlagerung des Wasserschiffahrtsamtes sind die Grundstückspreise stark gestiegen und nur noch für wenige Investoren bezahlbar.

Antwort:

Die Grundstückspreise richten sich nach der Lage und Attraktivität des Grundstücks und sind das Ergebnis einer Verhandlung zwischen Anbieter und Käufer. Nicht jeder Preis, der von Eigentümern gefordert wird, kann auch erzielt werden. Eine höherwertige Nutzung kann grundsätzlich einen höheren Preis erzielen, eine hochwertige Nutzung kann auch eine hochwertige räumliche Situation am Hafen entstehen lassen.

Bürger:

Worin liegt der Unterschied zwischen dem Flächennutzungsplan und dem Bebauungsplan?

Antwort:

Der FNP stellt die beabsichtigte Entwicklung der Stadt in den Grundzügen dar und gilt für etwa 10 Jahre. Er ist lediglich behördenverbindlich und regelt überwiegend die Art der Flächennutzung im gesamten Stadtgebiet. Der FNP stellt die Vorgabe für den unmittelbar verbindlichen Bebauungsplan dar, der aus dem FNP zu entwickeln ist. Der Bebauungsplan enthält regelmäßig konkrete Festsetzungen zur Ausnutzung der Grundstücke sowie zur Gestaltung, Höhe und Erschließung. Die Vorstellung der Bebauungsplanung soll am 08.07.2009 erfolgen.

Bürger:

Sind die Planungen des Regionalparks RheinMain berücksichtigt?

Antwort:

Mit der Darstellung einer geplanten Grünfläche an der Hafepromenade sowie den vorhandenen Grünflächen auf der Bismarcksaue ist der Routenkorridor des Regionalparks an Rhein und Main berücksichtigt worden.

Bürger:

Was ist mit dem Kohlekraftwerk auf der Ingelheimer Aue?

Antwort:

Die Planung des Kohlekraftwerks auf der Ingelheimer Aue ist nicht Gegenstand der Flächennutzungsplanänderung.

Herr [REDACTED] fasst abschließend die Äußerungen folgendermaßen zusammen: Die anwesenden Damen und Herren wenden sich gegen die Umwandlung der "Gemischten Baufläche" in ein "Sondergebiet - Verwaltung". Dies wird zu Protokoll genommen. Die Anwesenden stimmen dem zu. Da sonst keine weiteren Anregungen und Wortbeiträge vorgetragen werden, schließt Herr [REDACTED] die Bürgerversammlung um 19:10 Uhr und bedankt sich bei den anwesenden Bürgern für das gezeigte Interesse. Es wird nochmals darauf hingewiesen, dass die Pläne im weiteren Verfahren in Wiesbaden, im Gustav-Stresemann-Ring 15 öffentlich ausliegen werden. Der Termin für die öffentliche Auslegung wird in den Tageszeitungen rechtzeitig bekannt gegeben.

[REDACTED]
Ortsvorsteher
Ortsbeirat Schierstein

[REDACTED]
Protokollführer
Stadtplanungsamt