

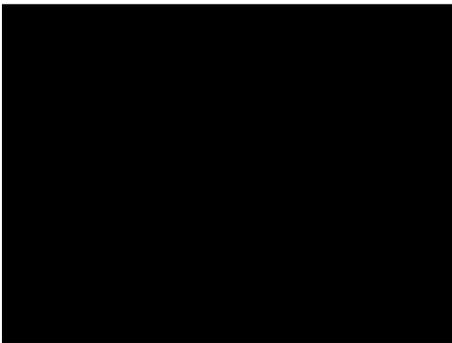
Der Magistrat der
Landeshauptstadt Wiesbaden
- Stadtplanungsamt -

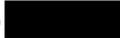
17. Juli 2009


N i e d e r s c h r i f t

über die Bürgerversammlung nach § 3 Abs. 1 Baugesetzbuch
am 09.07.2009 im Saal der Christophorusgemeinde, Bernhard - Schwarz - Straße 25, in
65201 Wiesbaden - Schierstein
zur Aufstellung des Bebauungsplanentwurfes „Osthafen, westlich des Hafenweges“
im Ortsbezirk Schierstein

Teilnehmer:



Ortsbeirat Schierstein
Dez. f. Stadtentwicklung und Verkehr
Tiefbauamt
Umweltamt
Stadtplanungsamt
Stadtplanungsamt
Stadtplanungsamt
Stadtplanungsamt
Ortsverwaltung Schierstein
Architekturbüro 

sowie Mitglieder des Ortsbeirates Schierstein und ca. 90 Bürger und Bürgerinnen.

Herr Ortsvorsteher  begrüßt die Anwesenden und eröffnet um 19:00 Uhr die Bürgerversammlung zum Thema Bauleitplanung „Osthafen, westlich des Hafenweges“ im Ortsbezirk Schierstein.

Herr  stellt anhand der ausliegenden Unterlagen die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung vor. Er erläutert die Entwicklung des Gebietes und zeigt die bisher erfolgten Maßnahmen auf. Er verweist auf die bereits 2006 beschlossene Rahmenplanung Schierstein Osthafen und unterrichtet über die voraussichtlichen Auswirkungen der Planung. Mit dieser Bürgerversammlung erhält die Öffentlichkeit frühzeitig Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung. Es besteht auch die Möglichkeit an einer Pinwand oder auf vorbereiteten Formblättern weitere Vorschläge schriftlich vorzutragen.

Herr  stellt das Vorhaben der Deutschen Anlage Leasing (DAL) vor. Es soll ein moderner Bürogebäudekomplex mit einer aufgelockerten Fassade und einer qualitätsvollen Begrünung der Freiflächen entstehen. Dazu soll eine Tiefgarage mit ca. 140 Stellplätzen errichtet werden. In dem Gebäude werden ca. 200 neue Arbeitsplätze geschaffen. Das Projekt richtet sich nach den planungsrechtlichen Vorgaben der Landeshauptstadt Wiesbaden; es werden mehr Stellplätze realisiert, als die Stellplatzsatzung vorschreibt.

Fragen von Bürgerinnen und Bürgern

Die Beiträge der Bürgerinnen und Bürger wurden in 9 Themenbereiche zusammengefasst. Da manche Fragen mehrfach gestellt wurden genügt es, sie unter der Themenüberschrift einmal zu beantworten. Die Antworten stellen eine Zusammenfassung dar.

Thema 1: Verkehr/Stellplätze:

Bürger

- Werden den Mitarbeitern der DAL kostenfreie Stellplätze zur Verfügung gestellt?
- Die Anbindung der Privatstraße an die Rheingaustraße birgt ein nicht unerhebliches Gefahrenpotential auf der Rheingaustraße.
- Werden im Komoranweg Stellplätze geschaffen?
- Die Parkplatzsituation rund um den Osthafen sei unerträglich. Wer finanziert neue Parkplätze?
- Wird das ÖPNV Angebot bei der Beurteilung der Stellplatzsituation berücksichtigt oder verbessert?
- Es wird vermutet, dass die Mitarbeiter der Schufa die öffentlichen Stellplätze rund um das Schufa-Gebäude besetzen. Es sei kein Be- oder Entladen für Anwohner mehr möglich.
- Kann die prekäre Parksituation in der Möwenstraße entschärft werden?
- Wie könnte ein durch den Neubau verursachter Verkehrskollaps abgewendet werden?

Antwort

Die DAL beabsichtigt, das Grundstück zu erwerben und mit einem Bürogebäude mit Tiefgarage zu bebauen. Die Stellplätze in der Tiefgarage werden den künftigen Mitarbeitern kostenfrei zur Verfügung gestellt.

Es wurde eine Verkehrsuntersuchung durchgeführt. Danach liegt der Bebauungsplanentwurf in einem Bereich mit einer höheren Verkehrsbelastung. Das Verkehrsaufkommen für den geplanten Neubau ist jedoch problemlos zu bewältigen und die Ein- und Ausfahrten zur Rheingaustraße sind regelbar.

Ergänzend zu den Stellplätzen auf den Grundstücken besteht die Option, zusätzliche Stellplätze beim Ausbau der Autobahnbrücke in den Bereichen neben und unter der Autobahnbrücke für die Allgemeinheit zu schaffen. Diese stünden dann insbesondere an den Wochenenden als zusätzliche Parkmöglichkeit am Hafen zur Verfügung.

Die ESWE wird um Prüfung der Situation des ÖPNV und evtl. Verbesserungsmöglichkeiten der Anbindung des Hafens gebeten.

Bzgl. Möwenstraße wird geprüft, ob ein Bewohnerparken eingerichtet werden kann.

Zur Verbesserung der Verkehrssituation müssen insgesamt 13 Knotenpunkte in den Gewerbegebieten von Biebrich und Schierstein ertüchtigt werden. In der Rheingaustraße muss die Signalanlage dem aktuellen Verkehrsaufkommen angepasst werden.

Thema 2: Fußwege / Promenade

Bürger

- Ist es möglich von der Rheingaustraße aus weitere Zugänge zum Hafen zu schaffen?
- Bereits beim Bau der Hafenstadt seien Zuwegungen zum Hafen versprochen worden, die allerdings nie gebaut wurden. Ist es denn jetzt nicht möglich weitere Zugänge im Bebauungsplan zu sichern?
- Kann die Zuwegung vom alten Ortskern zum Osthafen verbessert werden?
- Können entlang der Uferpromenade weitere Toiletten geschaffen werden?
- Es gibt keine Durchgänge durch die Wohnbebauung. Wie wird das bei dem Neubauprojekt?
- Kann die Hochwasserschutzmaßnahme nicht stufenförmig angelegt werden und ist ein Sandstrand am Ostufer des Schiersteiner Hafens möglich?
- Sind vor den Gebäuden größere Bäume möglich?
- Warum wird die Uferpromenade so schmal gestaltet?
- Ist ein öffentlicher Durchgang zwischen Schufa-Gebäude und DAL-Gebäude möglich?
- Wird die Uferpromenade beleuchtet?

Antwort

Ein Zugang zum Hafen ist an der Ostgrenze des Grundstückes der DAL planungsrechtlich gesichert. Ob weitere Zugänge zum Hafen möglich sind, muss verhandelt werden. Der geplante Weg wird befestigt und behindertengerecht ausgebaut.

Die räumliche Situation an der neuen Uferpromenade unterscheidet sich deutlich von dem Ufer im Bereich des alten Ortskerns mit der parallel laufenden Hafenstraße.

Im Osthafen ist die durchlaufende Gebäudekante prägend und städtebaulich sinnvoll.

Es wird jedoch geprüft, ob eine Gliederung der Ufermauer vor dem DAL-Grundstück möglich ist.

Es sollen möglichst große Bäume gepflanzt werden.

Die Einrichtung von zusätzlichen Toiletten wird geprüft.

Die Verlängerung der Uferpromenade wird auch beleuchtet.

Ein Sandstrand am Ostufer ist theoretisch denkbar und wird im weiteren Verlauf der Umstrukturierung des Hafens berücksichtigt. Allerdings kann die Stadt nicht als Betreiber auftreten.

Thema 3: Geplante Nutzungen

Bürger

- Was haben die Schiersteiner Bürger von dem neuen Verwaltungsgebäude?
- Die Schiersteiner möchten statt Bürogebäude dort lieber Wohnraum.
- Die im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanentwurfes liegende Fa. Fischer stellt einen Störfaktor da. Ist daher die Ausweisung SO Sonstiges Sondergebiet richtig?
- Das Ortsbild soll erhalten bleiben. Warum also die Ausweisung eines SO Sonstigen Sondergebietes?
- Kann das DAL-Gebäude etwas zurückgesetzt und damit der gewonnene Bereich anders gestaltet werden?
- Warum kann in Schierstein nicht ein Parkgelände entstehen wie es am Kureck geplant ist?
- Kann man die Industrie nicht umsiedeln um eine Wohnbebauung zuzulassen z.B. eine Gartenstadt?
- Kann man die Industrie nicht verlagern?

Antwort

Die bauliche Entwicklung am Osthafen ermöglicht den Ausbau eines weiteren Teilstückes der Uferpromenade. Die Aufenthaltsqualität am Osthafen wird sich damit für Schiersteiner und ihre Besucher merklich verbessern.

Die im Jahr 2006 beschlossene Rahmenplanung sieht für die Entwicklung dieses Bereiches Wohnen, Büros und Bootsbedarf vor. Danach entspricht die Errichtung eines Bürokomplexes den Vorgaben des Rahmenplanes. Auf dem DAL-Gelände ist nur eine gewerbliche Nutzung möglich, da aufgrund der benachbarten Gewerbebetriebe aus planungsrechtlichen Gründen eine Wohnbebauung nicht zugelassen werden kann. Auch wäre eine Wohnbebauung den Belastungen der nahe gelegenen Autobahn ausgesetzt.

Der Bebauungsplan ordnet planungsrechtlich die Bereiche, so dass ein verträgliches Miteinander der geplanten Nutzungen möglich wird.

Eine Umsiedlung störender Betriebe wird langfristig angestrebt. Verhandlungen dazu laufen bereits. Verwaltungen (tertiäres Gewerbe) sind im Vergleich zum produzierenden Gewerbe verträglicher, dies besonders in der Nähe zum bewohnten Ortsteil.

Thema 4: Grünplanung

Bürger

- Werden zusätzliche Grünflächen angelegt?
- Was bleibt noch vom Naherholungsgebiet?
- Wird die Bismarksaue bebaut?
- In welcher zeitlichen Reihenfolge erfolgen die Bebauung am Osthafen und die Herichtung der Bismarksaue?

Antwort

Zur Gestaltung der Grünflächen wird ein Grünstrukturplan erstellt. Sobald entsprechende Flächen frei werden (z.B. Betonmischwerk Cemex) wird ein qualitätsvolles Grün am Rheinufer entwickelt.

Im Jahr 2010 läuft der Pachtvertrag für das Betonmischwerk aus. Wenn dieser Vertrag nicht verlängert wird, kann das Rheinufer in diesem Bereich durchgehend begrünt werden. Mit der Neugestaltung der Bismarksaue wird auch das Naherholungsgebiet „Schiersteiner Hafen“ aufgewertet. Bis auf das Wasserschiffahrtsamt und den Angelsportverein soll die Bismarksaue als nicht bebaubare Ausgleichsfläche dienen. Mit der Bebauung am Osthafen soll zeitgleich auf der Bismarksaue die Umsetzung der Grünmaßnahmen beginnen.

Thema 5: Gebäude DAL

Bürger

- Was hat das DAL-Gebäude mit Schierstein zu tun?
- Warum kann nicht die geplante Kantine im neuen DAL-Gebäude von der Öffentlichkeit als Restaurant genutzt werden?
- Kann vielleicht die Kantine der Fa. DAL als Restaurant für die Öffentlichkeit genutzt werden?

Antwort

Schierstein hat eine heterogene Struktur. Es wurde auch schon viel im Ortsgebiet erreicht. Manchmal mussten auch Kompromisse geschlossen werden. Die zeitgenössische Architektur kann unterschiedlich bewertet werden.

Die Kantine im Bürogebäude ist für die Mitarbeiter von DAL gedacht. Da strenge Sicherheitskriterien eingehalten werden müssen, muss geprüft werden, ob eine Öffnung für die Öffentlichkeit möglich ist.

Thema 6: Unterrichtung des Ortsbeirates

Bürger

- Wurde der Ortsbeirat Schierstein rechtzeitig und vollständig über die Planung informiert?
- Fühlt sich nicht ausreichend informiert. Er habe über die neusten Pläne erst in der Zeitung gelesen.

Antwort

Die Rahmenplanung zum Schiersteiner Hafen - Ostteil wurde im Jahr 2006 vom Ortsbeirat Schierstein einstimmig beschlossen. Damit war frühzeitig die Planungsabsicht bekannt und die weitere Bebauung in Richtung Osten beschrieben.

Thema 7: Anglerverein

Bürger

- Wo kommt der Angelsportverein hin?

Antwort

Der Angelsportverein soll auf die Bismarksaue neben dem Wasserschiffahrtsamt verlagert werden.

Thema 8: Hotel

Bürger

- Da in Wiesbaden viele Verwaltungsgebäude leer stünden, wäre vielleicht ein Hotel am Hafen besser aufgehoben?
- Besteht die Möglichkeit auf dem Grundstück der ehem. Knochenmühle ein 4-Sterne Hotel anzusiedeln?
- Wäre ein Hotel wegen dem Autobahnlärm nicht ausgeschlossen?

Antwort

Der Vorschlag, im Bereich des Osthafens ein Hotel zu realisieren, wird aufgegriffen und in der Verwaltung geprüft. Nach einer spontanen Abstimmung konnten sich fast alle ein Hotel auf dem Grundstück der ehem. Knochenmühle vorstellen. Auch ein Tagungshotel auf dem Grundstück der ehem. Knochenmühle wäre denkbar.

Ein Hotel könnte mit Lärmschutzmaßnahmen geschützt werden. Allerdings ist dauerhaftes Wohnen ausgeschlossen.

Thema 9: Sonstiges

Bürger

- Es wird befürchtet, dass morgen schon der erste Spatenstich erfolgt. Da bereits eine Architektenplanung vorliegt wird die Bürgerbeteiligung kritisch gesehen.
- Ist auch eine Restauration vorgesehen?
- Gibt es noch andere Investoren?
- Warum bleibt die Fa. DAL nicht in Kastel?
- Entstehen auch Arbeitsplätze für Schiersteiner Bürger?
- Muss die Mauer vor dem Schufa-Gebäude auch vor dem DAL-Gebäude fortgeführt werden oder kann auch eine Treppe die Uferpromenade optisch auflockern?
- Es besteht der Eindruck, dass die Entscheidungen bereits im stillen Kämmerlein getroffen sind.
- Warum wurde kein städtebaulicher Wettbewerb durchgeführt (Beispiel Offenbach)? Auch sei der Handel mit dem Wasserschiffahrtsamt fehlerhaft und kostspielig verlaufen. Den Ausgleich sollte die Fa. DAL tragen.
- Könnte am Osthafen eine Sporthalle gebaut werden?
- Könnte in der Nähe der Autobahnbrücke eine Sporthalle gebaut werden?
- Warum kann die Fa. DAL nicht in die leer stehenden Bürogebäude an der Äppelallee ziehen?
- Wie viele Arbeitsplätze entstehen?
- Ab wann werden Gewerbesteuereinnahmen erwartet?
- Es wird gefordert, mitzubestimmen, was mit den Steuereinnahmen passiert.
- Warum investiert die Hess. Thüringische Bank nicht?
- Es sei zu befürchten, dass durch die angesiedelte Verwaltung der Bereich abends tot sein wird.
- Gibt es noch andere Angebote das Gelände zu bebauen?

Antwort

Das Aufstellungsverfahren für den Bebauungsplan befindet sich erst am Anfang: Nach dieser frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung wird der Stadtverordnetenversammlung das Ergebnis zur Kenntnis vorgelegt. Die Stadtverordnetenversammlung entscheidet über die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfes. Danach liegen die Unterlagen auf die Dauer eines Monats öffentlich zur Einsichtnahme aus. Während dieser Zeit besteht erneut die Gelegenheit, Stellungnahmen zur Planung vorzubringen. Erst nach diesen Verfahrensschritten entscheidet die Stadtverordnetenversammlung darüber, ob der Bebauungsplan als Satzung beschlossen wird.

Durch die vorgesehenen planungsrechtlichen Festsetzungen ist im Sondergebiet Bootsbedarf /-handel auch Gastronomie ausnahmsweise zulässig. Somit könnte in diesem Bereich auch ein Restaurant bzw. Café betrieben werden.

Das Interesse der Fa. DAL am Osthafen in Schierstein anzusiedeln, kann als Gewinn für die Landeshauptstadt Wiesbaden angesehen werden. Die in Kastel zur Verfügung stehenden Flächen sind für die Entwicklungspläne der Fa. DAL nicht ausreichend. Ein städtebaulicher Wettbewerb war nicht erforderlich, da eine qualifizierte Rahmenplanung vorlag und die DAL einen qualitätvollen Entwurf für das Gebäude vorlegte. Die Investition bringt auch Steuereinnahmen, die letztendlich auch Schierstein zu Gute kommen.

Eine Sporthalle am Osthafen ist ein interessanter Vorschlag. Allerdings ist mit einer Sporthalle zeitweise auch ein größeres Verkehrsaufkommen verbunden.

Es werden ca. 200 Arbeitsplätze geschaffen. Jeder hat nach seinen Fähigkeiten die Möglichkeit, sich auf eine Stelle zu bewerben.

Da keine weiteren Wortmeldungen vorliegen, beendet Herr [REDACTED] die Bürgerversammlung um 21:30 Uhr und bedankt sich bei den anwesenden Bürgern und Ortsbeiratsmitgliedern für das gezeigte Interesse.



Ortsvorsteher



Protokollführer

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