



Die Stadtverordnetenversammlung  
- Ausschuss für Umwelt, Energie und  
Sauberkeit -

## Tagesordnung I Punkt 3 der öffentlichen Sitzung am 8. September 2020

Vorlagen-Nr. 20-V-61-0005

### **Bebauungsplan "Osthafen, westlich des Hafenwegs" im Ortsbezirk Schierstein - Satzungsbeschluss -**

---

#### **Beschluss Nr. 0113**

Die Stadtverordnetenversammlung wolle beschließen:

I.

1 Es wird zur Kenntnis genommen, dass

- eine frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) durchgeführt wurde (Anlage 5 zur Vorlage),
- 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,
- eine eingeschränkte Beteiligung § 4a Abs. 3 Satz 4 BauGB durchgeführt wurde,
- die Themen Klimaschutz und Klimaanpassung im Bauleitplanverfahren berücksichtigt wurden.

2 Den in der Anlage 6 zur Vorlage formulierten Beschlussvorschlägen wird zugestimmt.

3 Der Bebauungsplan „Osthafen, westlich des Hafenwegs“ (Anlage 2 und 3 zur Vorlage) wird nach § 10 Abs.1 BauGB als Satzung beschlossen.

4 Es wird zur Kenntnis genommen, dass

- der Satzungsbeschluss des Bebauungsplans nach § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekannt gemacht wird,
- 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.

- 5 Es wird zur Kenntnis genommen, dass
- die SEG das Wertpunktedefizit aus der Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung (Anlage 7) in Höhe von 58.148,16 € netto der Stadt zur Durchführung der Kompensationsmaßnahmen erstattet.
- 6 Es wird zur Kenntnis genommen, dass
- der bestehende Vertrag zur Durchführung städtebaulicher Maßnahmen vom 02.11.2007 (Anlage 8 zur Vorlage, NÖFF) nach Abschluss der Vermarktung der Grundstücke angepasst werden soll.
- 7 Die Finanzierung der durch die Landeshauptstadt Wiesbaden zu tragenden Kosten ist im Einzelfall im Rahmen des 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.
- 8 Das Schreiben der Firma Union Investment vom 24. August 2020 wird zur Kenntnis genommen, in dem die Umsetzung der vertraglich vereinbarten Durchwegung zugesagt wird.

II.

1) Es wird zur Kenntnis genommen:

- a) Mit dem Wegfall der Schienentrasse und der gewerblichen Nutzung des ca. 30 Meter hohen Raiffeisensilos im unmittelbaren nördlichen Hafengebiet war das Gelände für den Neubau des Betriebshofes des Wasser- und Schifffahrtsamts (WSA) blockiert. Mit dem Betriebshof des WSA wäre die Uferpromenade ab dem heutigen Schufagelände geschlossen worden. Der Neubau des Betriebshofs wurde von der SEG geplant und umgesetzt.
- b) Die seit Beschluss der Rahmenplanung 2006 erreichten Veränderungen zugunsten der Öffentlichkeit im Hafengebiet sind vielfältig. So gehört in diesen Kontext:
  - die Betriebsaufgabe des Zementwerks, dessen Flächen nach der Fertigstellung der Schiersteiner Brücke zu einem großen Teil renaturiert werden
  - die Verlagerung des Bootskrans,
  - die Verlagerung des Angelsportvereins Wiesbaden Schierstein e.V.,
  - der Abriss des Raiffeisensilos auf der Nordseite des Hafens,
  - der Erhalt der Durchgängigkeit der Hafengebietpromenade und der damit verbundene Ausbau,
  - die erhebliche Reduzierung des Schadensrisikos durch einen Chemikalienunfall in Abstimmung mit den Gewerbetreibenden.

All dies sind bereits erfolgreich umgesetzte Zielsetzungen, die die Gesamtsituation am Schiersteiner Hafen wesentlich verbessern und erhebliche Vorteile zugunsten der Bürgerinnen und Bürger beinhalten, darunter insbesondere eine durchgehende Uferpromenade, die einen Rundweg um den gesamten Hafen zulässt.

- c) Durch die jetzige Umsetzung des Bebauungsplans, als Ergebnis eines jahrelangen gemeinsamen Diskussionsprozesses, wird die Naherholung am Schiersteiner Hafen nicht eingeschränkt. Dazu tragen insbesondere folgende Festsetzungen des Bebauungsplans bei:

- Die Bebauung fungiert als Puffer zwischen dem Hafen/der Hafepromenade und den Gewerbebetrieben an der Rheingaustraße (sowohl im Hinblick auf die Geräuschentwicklung als auch aufgrund der höheren städtebaulichen Qualität).
  - Die Gebäude treten gerade im Bereich der Uferpromenade an mehreren Stellen bewusst zurück.
  - Wege und Plätze sichern die fußläufige Durchquerbarkeit und vergrößern die öffentlich nutzbare Fläche.
  - Darüber hinaus unterstützt die Beschränkung der Geländehöhe entlang der Hafepromenade den angestrebten offenen Charakter zusätzlich (keine Fortführung der Grundstücksmauer, wie bei der bisherigen Bebauung an der Promenade).
  - Weitestgehende Unterbringung der Stellplätze in Tiefgaragen.
- d) Gemäß der Stellungnahme des Umweltamtes sind durch die Bebauung bei zwei der drei vorherrschenden Windströmungsrichtungen keine negativen thermischen Auswirkungen auf die westlich angrenzende Wohnbebauung zu erwarten. Bei der dritten Windrichtung sind tagsüber keine gravierenden Veränderungen zu erwarten und lediglich nachts können negative Auswirkungen bis an die Fassaden der beiden Häuser in Storchenallee heran auftreten. Dies ist in unter 10% der Windverhältnisse der Fall. Die wesentlichen Einschränkungen befinden sich im Plangebiet, das keine Wohnbebauung beinhaltet.
- 2) Daher wird der Magistrat gebeten, einen Gesellschafterbeschluss zu erwirken in dem die SEG Stadtentwicklungsgesellschaft Wiesbaden (SEG) angewiesen wird:
- a) kein Hochhaus (gemäß §2 (9) Punkt 1 der HBO 2020) auf den im Eigentum der SEG befindlichen Grundstücken am Schiersteiner Osthafen zu errichten und die Technikaufbauten möglichst „unsichtbar“ auf dem Kranhaus zu positionieren.
  - b) bei einem möglichen Verkauf der Grundstücke zur weiteren Entwicklung auszuschließen, dass ein Hochhaus (gemäß §2 (9) Punkt 1 der HBO 2020) durch einen Dritten errichtet werden könnte.
  - c) dass bei der Errichtung des Bürogebäudes im Bereich SO3 keine Gebäudebreite über 50 Meter realisiert wird.
  - d) bei einem möglichen Verkauf der Grundstücke zur weiteren Entwicklung sicherzustellen, dass im Bereich SO3 kein Gebäude mit einer Breite über 50 Meter durch einen Dritten errichtet wird.
  - e) sicherzustellen, dass innerhalb der mit GL festgesetzten Fläche für das Gehrecht ein Korridor (Querschnitt) von mindestens 5 m gewährleistet wird.
  - f) für den Fall, dass die geplante Durchwegung im Bereich der Schufa nicht barrierefrei ausgeführt wird, auf Grundstücken der SEG die Barrierefreiheit sicherzustellen
- 3) Weiter wird der Magistrat gebeten,
- a) dass unter Einbeziehung des Ortsbeirates und der Schiersteiner Bürgerinnen und Bürger eine Gestaltung/Aufwertung des Platzes an der Bootsrampe (Hafenweg) erfolgt.
  - b) zu prüfen, wie die naturschutzrechtliche Ausgleichszahlungen in Schierstein, möglichst im unmittelbaren Hafenumfeld, eingesetzt werden können.

- c) ein Konzept zum „Parken unter der Schiersteiner Brücke“ zu entwickeln, um den Parkdruck zu vermindern. Dabei sind die Komponenten P&R, LKW Parkplätze und Verbesserung des ÖPNV zu berücksichtigen.
- d) Das Projekt Osthafen dem Gestaltungsbeirat erneut vorzulegen, sobald eine konkrete Planung in Form eines zu stellenden Bauantrages für die Gebäude vorliegt.
- e) gemäß der Stellungnahme des Umweltamtes weitere stadtklimatische Maßnahmen im unmittelbaren Umfeld des Plangebietes zu prüfen.
- f) dem Umweltausschuss über die geplante energieeffiziente Bauweise und das Niederschlagsmanagement zu berichten, sobald ein Bauantrag für die Bereiche SO 2 und SO 3 vorliegt.

(Ziffer I. antragsgemäß Magistrat 08.09.2020 BP 0654

Ziffer II. hinzugefügt durch den Ausschuss für Planung, Bau und Verkehr vom 08.09.2020 gemäß Ergänzungsantrag der Fraktionen SPD, CDU und Bündnis 90/Die Grünen vom 08.09.2020)

### Tagesordnung III

Wiesbaden, .09.2020

Dr. Uebersohn  
stellv. Vorsitzender