



Ortsbeirat des Ortsbezirkes
Wiesbaden-Schierstein

Herrn Ortsvorsteher Urban Egert

über 100700

Der Magistrat

Bürgermeister

Dr. Oliver Franz

Januar 2021

**TOP 7 der öffentlichen Sitzung des Ortsbeirates Wiesbaden-Schierstein am 1. Oktober 2020;
Beschluss Nr. 0090 (Vorlage Nr. 20-O-22-0022)
Bebauungsplan Osthafen**

Sehr geehrter Herr Egert,
sehr geehrte Damen und Herren,

mit Beschluss Nr. 0090 vom 1. Oktober 2020 hatten Sie den Magistrat unter anderem darum gebeten, über das Rechtsamt prüfen zu lassen, welche rechtlichen Bindungen und Verpflichtungen für den Magistrat sowie den Aufsichtsrat der SEG und die SEG selbst bestehen; den im Beschluss der Stadtverordnetenversammlung Nr. 0304 vom 17. September 2020, dort Ziff. 2, beschriebenen Gesellschafterbeschluss zu erwirken und die unter Ziff. 4 beschlossenen Maßnahmen umzusetzen (Ziff. 1 a).

Zudem baten Sie um Prüfung, ob und wie weit diese Bindungen und Verpflichtungen auch für künftige Käufer oder sonstige Investoren verbindlich sind (Ziff. 1 b) und welche rechtlichen Möglichkeiten für Bürgerinnen und Bürger sowie den Ortsbeirat bestehen, falls der Beschluss nicht erwirkt wird oder die Inhalte nicht umgesetzt werden können (Ziff. 1 c).

Der Beschluss der Stadtverordnetenversammlung Nr. 0304 vom 17. September 2020 lautet in Ziff. 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.“*

Ziff. 4 des Stadtverordnetenbeschlusses lautet:

„Der Magistrat wird gebeten,

- *zu prüfen, welche derzeit versiegelten Flächen im Gebiet des Bebauungsplans einschließlich der Bismarcksauw entschiegelt werden können,*
- *die Kosten für die Herstellung von Parkplätzen unterhalb der Schiersteiner Brücke in die Haushaltsplanberatungen einzubringen,*
- *großkronige Ersatzbäume im unmittelbaren Hafenumfeld zu schaffen,*
- *die Rad- und Fußwegverbindung zwischen Schierstein und Biebrich (Hafenpromenade - Rheinwiesen) auszubauen,*
- *Ausgleichsflächen im Bereich AGRAVIS Mischfutter West GmbH/Raiffeisensilo zu schaffen.“*

Ihrer Bitte entsprechend habe ich Ihre Fragen, soweit sie in meinen Zuständigkeitsbereich fallen - dies betrifft die Fragen 1a bis 1c -, dem Rechtsamt zur Prüfung vorgelegt, dies mit folgendem Ergebnis:

Zu Ziff. 1 a:

Der unter Ziff. 2 gefasste Beschluss der Stadtverordnetenversammlung vom 17. September 2020 richtet sich an den Magistrat. Dieser ist aufgrund des Beschlusses trotz der konzilianter Wortwahl („wird gebeten“) dazu verpflichtet, den Beschluss umzusetzen, es sei denn die Umsetzung wäre dem Magistrat aus rechtlichen Gründen unmöglich. Die Erwirkung eines Gesellschafterbeschlusses der SEG mbH mit dem gewünschten Inhalt ist dem Magistrat auch möglich, da der Magistrat über die entsprechenden gesellschaftsrechtlichen Einwirkungsmöglichkeiten (mittelbar über die WV Holding GmbH und die GWI GmbH) verfügt. Soweit mit dem Gesellschafterbeschluss verlangt wird, dass die SEG mbH in ihrer Eigenschaft als Eigentümerin der betreffenden Grundstücke im Falle einer Bebauung die durch den Bebauungsplan eröffneten Möglichkeiten nicht voll ausschöpft, begegnet dies keinen rechtlichen Bedenken. Dies gilt auch für die Beschränkung der Bebauungsmöglichkeit durch eventuelle Erwerber. Dies kann durch geeignete Vertragsgestaltung sichergestellt werden, insbesondere durch die Vereinbarung eines Rücktrittsrechts der Verkäuferin, flankiert durch eine Weitergabeverpflichtung an eventuelle Rechtsnachfolger und dingliche Sicherung. Die vertragliche Vereinbarung eines Bebauungsverbots allein würde hingegen nicht genügen, um eine Bebauung unter Ausschöpfung des Planungsrechts zu verhindern.

Für die SEG selbst und ihren Aufsichtsrat entfaltet der Beschluss der Stadtverordnetenversammlung noch keine Bindungswirkung. Dies bedarf der Geltendmachung der oben beschriebenen mittelbaren Einwirkungsmöglichkeiten des Magistrats.

Der unter Ziff. 4 gefasste Beschluss ist für den Magistrat unmittelbar verbindlich. Bei der unter dem ersten Spiegelstrich genannten Maßnahme (Entsiegelung von Flächen) handelt es sich allerdings zunächst nur um eine Verpflichtung zur Prüfung.

Zu Ziff. 1 b:

Für künftige Käufer oder sonstige Investoren entfaltet der Stadtverordnetenbeschluss keine Verbindlichkeit. Diese kann nur im Wege einer geeigneten Vertragsgestaltung erreicht werden, sofern die betreffenden Grundstücke von der LHW bzw. der SEG mbH veräußert werden.

Zu Ziff. 1 c:

Der Magistrat ist objektiv-rechtlich an den Stadtverordnetenbeschluss gebunden. Für den Fall, dass der Gesellschafterbeschluss nicht erwirkt wird, bestehen jedoch weder für Bürgerinnen und Bürger noch für den Ortsbeirat rechtliche Möglichkeiten, die Umsetzung des Beschlusses zu erzwingen.

Der Stadtverordnetenbeschluss richtet sich an den Magistrat, er begründet keine subjektiv-öffentlichen Rechte für Bürgerinnen und Bürger. Auch dem Ortsbeirat stehen keine rechtlichen Mittel zu Gebote, die Umsetzung des Stadtverordnetenbeschlusses zu erzwingen. Dies wäre nur der Stadtverordnetenversammlung selbst möglich.

Ich gehe davon aus, dass Ihre weiteren Fragen, die nicht meinen Zuständigkeitsbereich betreffen, gesondert beantwortet werden.

Mit freundlichen Grüßen

A handwritten signature in black ink, appearing to be 'Oliver Müller', written in a cursive style.