



## Tagesordnung III Punkt 6 der öffentlichen Sitzung am 16. Dezember 2021

Vorlagen-Nr. 21-V-61-0021

### Wohnbauflächenentwicklung Bebauungsplan „Südlich des Dankwardwegs“ im Ortsbezirk Südost - Erweiterter Aufstellungsbeschluss mit Beauftragung der Verfahrensdurchführung

---

#### Beschluss Nr. 0747

1. Der Rahmenplan „Zweibörn“ mit Erläuterungsbericht (Anlagen 4 und 5 zur Vorlage) dient als Planungsgrundlage für die Erarbeitung des Bebauungsplans „Südlich des Dankwardwegs“.
2. Der städtebauliche Grundvertrag (Anlage 3 zur Vorlage) wird zur Kenntnis genommen.
3. Der Beschluss der Stadtverordnetenversammlung vom 21.06.2018 zur WiSoBoN-Richtlinie zur Kostenbeteiligung bei der Wohnbaulandentwicklung findet grundsätzlich Anwendung. Die Höhe der Kostenbeteiligung wird dabei in Abhängigkeit der tatsächlich erzielten Erlöse abzüglich aller Kosten der Gebietsentwicklung (betriebswirtschaftliche Betrachtung) bestimmt und ist im städtebaulichen Vertrag entsprechend flexibel zu vereinbaren.
4. Auf Basis der Sitzungsvorlage 21-V-61-0029 „ Bezahlbaren Wohnraum schaffen - Konkretisierung und Ergänzung zu Beschluss Nr. 0220 vom 20.05.2021“ (Magistratsbeschluss-Nr. 0887 vom 05.10.2021) ist im Plangebiet eine Quote von 30% hinsichtlich der Herstellung von gefördertem Wohnraum umzusetzen.
5. Die Aufstellung des Bebauungsplans „Südlich des Dankwardwegs“ wird beschlossen.

Der ca. 9,8 Hektar große Geltungsbereich befindet sich südöstlich der Innenstadt der Landeshauptstadt Wiesbaden (LH Wiesbaden) nördlich des 2. Stadtrings (Siegfriedring) am äußersten Siedlungsrand des Stadtbezirks Wiesbaden Südost. Im Süden schließt der Südfriedhof an.

Der räumliche Geltungsbereich des Plangebiets wird folgendermaßen begrenzt:  
im Norden durch den Dankwardweg und die Kleingartenanlage Zwo-Börn e.V.,  
im Osten durch die Straße Abraham-Lincoln-Park und die angrenzende Bürobauung,  
im Süden durch den 2. Stadtring (Siegfriedring) und den angrenzenden Südfriedhof,  
im Westen durch die rückwärtigen Grundstücksgrenzen der Liegenschaften der westlichen Friedenstraße.

Als Ziele der Planung werden beschlossen:

Die LH Wiesbaden ist eine wachsende Stadt. Daher wird der Entwicklung bekannter Wohnbauflächenpotenziale sowie der Identifikation zukünftiger Wohnbauflächen eine hohe Priorität eingeräumt. Die Fläche Wiesbaden Südost „Südlich des Dankwardwegs“ zählt zu den Flächenpotenzialen, für die eine zügige Realisierung angestrebt wird. Mit circa 8,5 ha Fläche stellt das Plangebiet die größte, fast unbebaute Potenzialfläche im gesamten Ortsbezirk Südost dar.

---

Für die LH Wiesbaden bildet sie damit einen wichtigen Baustein einer integrierten Stadtentwicklung und trägt wesentlich zu einer Erhöhung des Wohnraumangebots in zentrumsnaher Lage bei.

Die Wohnbauentwicklung soll nachhaltigen Mobilitätsprinzipien genügen und hierzu ein Mobilitätskonzept mit konkreten Umsetzungsmaßnahmen aufgestellt werden. Es wird eine autoarme innere Gebietsgestaltung bezweckt, u.a. durch eine teilweise zentralisierte Parkierung (Mobilitätshaus für den Mietwohnungsbau), unmittelbare Außenanbindung von Tiefgaragen und dem weitestgehenden Verzicht von öffentlichen Stellplätzen. Weitere Ziele sind eine hohe öffentliche Grünflächenversorgung sowie eine bedarfsgerechte Nahversorgung des Gebiets mit kleinteiligem Einzelhandel und sofern möglich durch die Ansiedlung eines Nahversorgers.

6. Abweichend zur städtischen Stellplatzsatzung mit Beschluss der Stadtverordnetenversammlung vom 14.08.2008 wird für die Baufelder des Mietwohnungsbaus mit ca. 350 Wohneinheiten ein Stellplatzschlüssel von 0,7 Stellplätze je Wohneinheit beschlossen. Dieser Schlüssel wird an ein tragfähiges Mobilitätskonzept gekoppelt.
7. Der Magistrat wird ermächtigt, einen noch zu vermessenden, maximal 3,5 m breiten Geländestreifen aus dem Gebiet für den Ausbau des Siegfriedrings vom Vorhabenträger zu erwerben, um die Radverkehrstauglichkeit zu verbessern und der erwarteten Entwicklung des motorisierten Verkehrs zu begegnen.
8. Es wird zur Kenntnis genommen, dass
  - 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 wird,
  - die Themen Klimaschutz und Klimaanpassung im weiteren Bauleitplanverfahren berücksichtigt werden,
  - der Entwurf des Bebauungsplans „Südlich des Dankwardwegs“ mit Begründung und den wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen für die eines Monats öffentlich auszulegen ist,
  - nach § 4 a 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 einzustellen sind,
  - 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.
9. Es wird zur Kenntnis genommen, dass nach Beschluss Nr. 0550 der Stadtverordnetenversammlung vom 13.12.2018 auf den Entwurfs- und Offenlagebeschluss im weiteren Verfahren verzichtet wird. Magistrat und Ortsbeirat werden durch Dezernat IV von der bevorstehenden Offenlage unterrichtet. Unabhängig von dieser Verfahrensweise wird den Fachausschüssen und den Ortsbeiräten nach Bedarf die Planung präsentiert.
10. 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.

Dem Magistrat  
mit der Bitte um weitere Veranlassung

Wiesbaden, 16.12.2021  
im Auftrag

Dr. Heimlich

Der Magistrat  
-16 -

Wiesbaden, 16.12.2021  
im Auftrag

Dezernat V  
mit der Bitte um Kenntnisnahme  
Dezernat IV  
mit der Bitte um weitere Veranlassung

Bock