

E 070400 26. Jan. 2023

LANDESHAUPTSTADT



E: 23.01.2023

über  
Herrn Oberbürgermeister  
Gert-Uwe Mende

BR  
Jan 24.1.

Der Magistrat

Dezernat für  
Bauen & Verkehr

Stadtrat Andreas Kowol

über  
Magistrat

und  
Herrn Stadtverordnetenvorsteher  
Dr. Gerhard Obermayr

an den Ausschuss für Stadtentwicklung, Planung  
und Bau

21. Januar 2023

### Grün- und Sportflächen schaffen

Beschluss-Nr.0143 vom 08.11.2022, (Vorlagen-Nr. 22-J-42-0011)

#### Beschlusstext

Der Magistrat wird gebeten zu prüfen,

1. inwieweit die Möglichkeit besteht, die von ESWE-Verkehr provisorisch genutzte Fläche, im Anschluss nicht wieder als P+R Parkplatz freizugeben.
2. ob eine Sportanlage auf dieser Fläche errichtet werden könnte, die auf die Sportarten Fußball und Basketball ausgelegt ist.
3. inwieweit der Rest der Fläche begrünt werden könnte.

#### Berichtstext des Dezernates V:

1. Für den gesamten Bereich Parkplatz Salzbaehaue bestehen insgesamt 188 Baulasten für Pkw-Stellplätze zu Gunsten des KUK Kulturzentrum Schlachthof Wiesbaden e.V. 34 dieser Baulasten betreffen den Bereich, der aktuell an die ESWE Verkehrsgesellschaft verpachtet ist. Um die Verpachtung zu ermöglichen, wurden die 34 Baulasten für einen Interimszeitraum von zehn Jahren (bis zum 19.07.2029, Ablaufdatum der Baugenehmigung) auf dem Grundstück Gemarkung Wiesbaden, Flur 161, Flurstück 23 nachgewiesen und durch eine entsprechende Baulast gesichert. Die Verhandlungen hierzu wurden durch die ESWE Verkehrsgesellschaft geführt.

Sollte es zu einer Nutzung als Sportfläche kommen, müsste auch hier eine entsprechende Lösung für die Baulasten gefunden werden.

Der Pachtvertrag mit der ESWE Verkehrsgesellschaft hat eine feste Laufzeit von zehn Jahren bis zum 31.07.2029. Das Pachtverhältnis verlängert sich jeweils automatisch um zwei Jahre, wenn es nicht mit einer Frist von zwölf Monaten zum Ende der jeweiligen Laufzeit, erstmals zum Ablauf des 10-Jahres-Zeitraums, von einer der Parteien gekündigt wird. Aktuell ist unklar, ob die ESWE Verkehrsgesellschaft bis zum Ablauf von zehn Jahren die Umstrukturierung und Umgestaltung des Betriebsgeländes fertig gestellt haben wird oder ob die Fläche des Parkplatzes über die zehn Jahre hinaus benötigt wird.

Bei einer Weiternutzung durch die ESWE Verkehrsgesellschaft müsste eine neue Lösung für die Baulasten gefunden werden. Auch hier wäre die ESWE Verkehrsgesellschaft in der Pflicht dafür zu sorgen, dass die 34 Baulasten weiterhin auf einer anderen Fläche nachgewiesen werden können.

Des Weiteren zahlt die ESWE Verkehr einen nicht unerheblichen jährlichen Pachtzins. Sollte die Nutzung nach Rückgabe an das Liegenschaftsamt nicht mehr als Parkplatz angedacht sein, fehlen dem Liegenschaftsamt entsprechende Einnahmen. Hierzu müsste ebenfalls eine Lösung gefunden werden.

2. Die betreffende Fläche liegt im Geltungsbereich des seit 11. Dezember 1979 rechtsverbindlichen Bebauungsplans Wiesbaden 1979/04 „Mainzer Straße - 2. Änderung“. Es gilt die Baunutzungsverordnung (BauNVO) 1968. Die betreffende Fläche ist als Kerngebiet (MK) festgesetzt. Anlagen für sportliche Zwecke sind nach BauNVO (1968) §7 Abs. 2 nicht zulässig.  
In der BauNVO 1990 werden neben anderen auch Anlagen für sportliche Zwecke unter §7 Abs. 2 als zulässig aufgeführt. Die Prüfung einer konkreten Planung (Machbarkeitsstudie) auf Genehmigungsfähigkeit nach BauGB § 31 Abs. 2 wird empfohlen.
3. Der Begründung zum Bebauungsplan Wiesbaden 1979/04 „Mainzer Straße - 2. Änderung“ sind die „Grünplanerischen Grundsätze für die Bauleitplanung“ beigelegt. Darin wird einleitend ausgeführt, dass „Neben den öffentlichen Grünflächen ... auch die Freiflächen der Baugrundstücke weitgehend begrünt werden...“ sollen.

Mit freundlichen Grüßen,

A handwritten signature in black ink, appearing to be a stylized name, possibly 'C. Schmidt' or similar, written in a cursive script.