



Vorlage Nr. 23-O-19-0014

## Tagesordnungspunkt 5

### der öffentlichen Sitzung des Ortsbeirates des Ortsbezirkes Wiesbaden-Naurod am 18. Juli 2023

#### *Baulandbeschluss sozial- und siedlungsverträglich vorbereiten*

---

Antrag der CDU-Fraktion

- I. Der Ortsbeirat
  - I.a. nimmt zur Kenntnis, dass im Rahmen der Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes eine über die Bedarfsdeckung hinausgehende Flächenkulisse nebst Ausschöpfungssperre geschaffen wird, die den Entwicklungsdruck auf einzelne konkrete Flächen reduziert.
  - I.b. stellt fest, dass eine Mindestdichte jenseits von 40 WE/ha bei Neubauprojekten im Rahmen von Ortsrandbebauungen im Ortsbezirk Naurod die Siedlungsstruktur spürbar verändern würde. Deshalb ist besonders auf den städtebaulichen Charakter sowie die dörfliche Gemeinschaft Rücksicht zu nehmen.
  - I.c. stellt ferner fest, dass der Neubau von Einfamilien- bzw. Reihenhäusern sowie Doppelhaushälften in Naurod weiterhin die grundsätzliche Baustruktur bilden muss. Hierbei sollte stets ein ausgewogenes Verhältnis zwischen Flächenverbrauch und Bebauungsdichte erfolgen.
- II. Der Magistrat der Landeshauptstadt Wiesbaden wird gebeten, bei der Vorbereitung des „Wiesbadener Baulandbeschlusses“
  - II.a. festzuhalten, dass sich bei neuen Wohnbaugebieten am Ortsrand oder innerhalb von dörflich geprägten Strukturen mit durchschnittlich weniger als 30 WE/ha im Bestand die Bebauung grundsätzlich an den Maßgaben des § 34 BauGB (Art und Maß der baulichen Nutzung entsprechend Umgebungsbebauung) orientiert. Im Übrigen ist die Bebauungsdichte in dörflich geprägten Strukturen an den regionalplanerischen Dichtewerten des Landesentwicklungsplanes zu orientieren.
  - II.b. die Quotenregelung zum Anteil an geförderten Wohnungen zu harmonisieren. Zukünftig soll sowohl für städtische Gesellschaften als auch für private Investoren im Falle einer planungsrechtlichen Veränderung gleichermaßen ein Anteil von 30 Prozent gefördertem Wohnraum für geringe und mittlere Einkommen gelten. Diese Quotenregelung gilt für Bauvorhaben, bei denen ab 40 oder mehr - zusätzliche - Wohneinheiten, durch (Wohn-)Baurecht planungsrechtlich neu geschaffen wird.

II.c.den Ortsbeirat gemäß den Richtlinien über die Beteiligung der Ortsbeiräte umfassend zu beteiligen und seine Zustimmung zu dem beabsichtigten Beschluss einzuholen.

### **Begründung**

Auf dem Gebiet der Landeshauptstadt Wiesbaden wird derzeit in einem umfangreichen Prozess der Flächennutzungsplan neu aufgestellt. Hierzu haben bereits verschiedene Beteiligungsformate für städtische Gremien stattgefunden. Aktuell läuft eine Vorab-Beteiligung der Ortsbeiräte zum Aufstellungsverfahren.

Flankierend zur Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes hat die Stadtverordnetenversammlung am 17. Mai 2023 beschlossen, dass ein „Wiesbadener Baulandbeschluss“ vorbereitet werden möge. Mittels eines solchen Baulandbeschlusses sollen bestehende Regelungen und Beschlüsse zur Thematik der Baulandentwicklung zusammengefasst und aufeinander abgestimmt werden.

Gegenstand der Beschlussfassung der Stadtverordnetenversammlung ist u.a. die Festlegung einer Mindestdichte für Wohnbebauung von 80 Wohneinheiten (WE)/ha im Neubau, sofern es die stadträumliche Typologie und Siedlungsstruktur nicht verändert. Bei neuen Wohnbaugebieten in den eher dörflich geprägten Gebieten, die zwei Hektar nicht überschreiten, gilt eine Mindestdichte von 50 WE/ha. Zudem ist eine Mindestanzahl von WE im Neubau, ab derer eine Sozialwohnungsbaquote zu beachten ist, nicht mehr vorgesehen (bisher 40 WE). Die angestrebte Sozialwohnungsbaquote liegt bei 40%.

Diese vorgenannten Regelungen neigen dazu, die städtebaulichen sowie sozialen Strukturen Wiesbadens massiv zu verändern. Eine Mindestdichte von 50 WE/ha bedeutet, dass der Neubau von Einfamilien- bzw. Reihenhäusern sowie Doppelhaushälften ausgeschlossen und nur mindestens drei- bis fünfstöckiger Geschosswohnungsbau möglich ist.

Moderate Ortsrandbebauung (Arrondierung) kann ein geeignetes Mittel sein, um einen signifikanten Beitrag zur Erreichung der Ziele der Landeshauptstadt Wiesbaden im Wohnbausektor zu leisten. Dies darf jedoch nicht auf Kosten des Ortsbildes sowie des dorfgemeinschaftlichen und sozialen Gefüges erfolgen. Daher soll sich eine Ortsrandbebauung grundsätzlich auch stets an der Bestandsbebauung orientieren und eine individuelle Betrachtung der konkreten örtlichen Begebenheiten ermöglichen. Pauschale Quoten sind weder hinsichtlich der Bebauungsdichte noch betreffend einer Sozialwohnungsquote im dörflichen Maßstab zielführend.

Die Bebauung in Naurod ist - auch aufgrund seiner landschaftlichen und topografischen Lage - seit jeher grundsätzlich von Ein- und Zweifamilienhäusern bestimmt, die sich harmonisch in das Landschaftsbild integrieren.

Die vorhandenen, mehrgeschossigen Gebäude sind sicher akzeptabel, stören aber durchaus dieses Ortsbild und sollten keinesfalls als Muster für eine zukünftige Siedlungsentwicklung sein.

Vielmehr ist aus landschaftsbildenden Gründen darauf zu achten, dass die Bebauungsdichte und die zugelassenen Geschosse das Ortsbild auf keinen Fall negativ beeinflussen.

Zur Erreichung der Ziele des Klimaschutzes und der Neubauquote sind die Menschen vor Ort auf jeden Fall mitzunehmen und die Maßnahmen mit Ihnen gemeinsam zu gestalten.

**Beschluss Nr. 0054**

Antragsgemäß beschlossen

**Verteiler:**

Dez. I            z.w.V.

100810          z.d.A.

Nickel  
Ortsvorsteher