



Vorlage Nr. 23-O-17-0012

## Tagesordnungspunkt 5

### der öffentlichen Sitzung des Ortsbeirates des Ortsbezirkes Wiesbaden-Kloppenheim am 13. September 2023

#### *Baulandbeschluss sozial- und siedlungsverträglich vorbereiten (alle Fraktionen)*

---

Antrag der Fraktionen SPD, CDU, Umweltgruppe Kloppenheim:

Sachverhalt:

Auf dem Gebiet der Landeshauptstadt Wiesbaden wird derzeit in einem umfangreichen Prozess der Flächennutzungsplan (FNP) neu aufgestellt. Hierzu haben bereits verschiedene Beteiligungsformate für städtische Gremien und die Ortsbeiräte stattgefunden. Die Beteiligung der Ortsbeiräte in diesem Prozess begrüßen wir ausdrücklich.

Flankierend zur Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes hat die Stadtverordnetenversammlung am 17. Mai 2023 beschlossen, den Magistrat zu beauftragen, einen „Wiesbadener Baulandbeschluss“ vorzubereiten. Mit diesem Baulandbeschluss sollen bestehende Regelungen und Beschlüsse zur Thematik der Baulandentwicklung zusammengefasst und aufeinander abgestimmt werden.

Gegenstand der Beschlussfassung der Stadtverordnetenversammlung (StVV) ist unter anderem die Festlegung einer Mindestdichte für Wohnbebauung.

Nach den Vorgaben der StVV soll zukünftig eine Dichte von mindestens 80 Wohneinheiten/Hektar (WE/ha) als grundsätzliches Ziel verfolgt werden, sofern es die stadträumliche Typologie und Siedlungsstruktur nicht verändert. Bei neuen Wohnbaugebieten in den eher dörflich geprägten Gebieten wie etwa Kloppenheim, die zwei Hektar nicht überschreiten, soll eine Mindestdichte von 50 WE/ha vorgegeben werden. Geförderter Wohnraum soll (bei planungsrechtlicher Veränderung) einheitlich einen Anteil von 40% haben. Eine Mindestzahl von WE im Neubau, ab der diese Quote vorgegeben wird (bisher 40 WE), ist in der Vorgabe der StVV zumindest nicht enthalten.

Für den Vorort Kloppenheim weist der FNP mögliche Bebauung unter dem Stichwort Arrondierung aus. Eine solche Ortsrandbebauung kann ein geeignetes Mittel sein, um auch in dörflich geprägten Vororten einen Beitrag zur Erreichung der Ziele der Landeshauptstadt Wiesbaden im Wohnbausektor zu leisten. Für den Ortsbeirat Kloppenheim ist es sehr wichtig, dass durch eine mögliche Bebauung das dörfliche Ortsbild von Kloppenheim erhalten bleibt sowie das dorfgemeinschaftliche Gefüge in der konkreten Planung (Aufstellung B-Plan) Berücksichtigung findet. Daher muss sich eine Ortsrandbebauung grundsätzlich auch stets an der Bestandsbebauung orientieren und eine individuelle Betrachtung der konkreten örtlichen Begebenheiten umfassen und zulassen.

Der beste Weg, die Ziele Klimaschutz und Schaffung von neuem Wohnraum sozialverträglich zu erreichen, ist nach unserer Ansicht, die Menschen vor Ort mitzunehmen und die Maßnahmen mit Ihnen gemeinsam zu gestalten.

Der Ortsbeirat möge daher beschließen:

I. Der Ortsbeirat Wiesbaden-Kloppenheim

- 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.
- b. stellt fest, dass eine vorgegebene Mindestdichte von mindestens 50 WE/ha bei Neubauprojekten im Rahmen von Ortsrandbebauungen oder sogar 80 WE/ha bei Baugebieten, die eine Fläche von mehr als 2 ha aufweisen, in Kloppenheim die Siedlungsstruktur spürbar verändern würde. Hierbei ist besonders auf den städtebaulichen Charakter sowie die dörfliche Gemeinschaft Rücksicht zu nehmen.
- c. stellt ferner fest, dass der Neubau von Einfamilien- bzw. Reihenhäusern sowie Doppelhaushälften in Kloppenheim weiterhin möglich bleiben muss. Hierbei sollte stets ein ausgewogenes Verhältnis zwischen Flächenverbrauch und Bebauungsdichte erzielt werden.
- d. betont, dass auch Kriterien wie altersgerechtes Wohnen, Mobilität und Kinderbetreuung bei der konkreten Ausgestaltung von Vorgaben für neue Bebauung Berücksichtigung finden müssen.
- e. setzt voraus, dass eine umfassende Beteiligung des Ortsbeirates im Rahmen der Aufstellung von Bebauungsplänen gewährleistet sein wird.

II. Der Magistrat der Landeshauptstadt Wiesbaden wird gebeten, bei der Vorbereitung des „Wiesbadener Baulandbeschlusses“

- a. festzuhalten, dass sich bei neuen Wohnbaugebieten am Ortsrand oder innerhalb von dörflich geprägten Strukturen mit signifikant geringeren Wohnraumdichten als 50 WE/ha im Bestand, die Bebauung grundsätzlich an den Maßgaben des § 34 BauGB (Art und Maß der baulichen Nutzung entsprechend Umgebungsbebauung) orientiert und ein fließender Übergang zu dichter bebauten Gebieten geschaffen wird. Im Übrigen ist die Bebauungsdichte in dörflich geprägten Strukturen an den regionalplanerischen Dichtewerten des Landesentwicklungsplanes zu orientieren.
- b. den Ortsbeirat Wiesbaden-Kloppenheim gemäß den Richtlinien über die Beteiligung der Ortsbeiräte umfassend zu beteiligen und seine Zustimmung zu dem beabsichtigten Beschluss einzuholen.

**Beschluss Nr. 0038**

Der Antrag aller im Ortsbeirat vertretenen Fraktionen wird antragsgemäß beschlossen.

+

+

**Verteiler:**

Dez I            z.w.V.

1005            z.d.A.

Goletz  
Ortsvorsteher