

Anmerkungen zu den Anregungen und Hinweisen von der Handwerkskammer Wiesbaden

Es wurden Anmerkungen und Hinweise zu folgenden Themen gegeben:

- Wohnen und Gewerbe
- Sonstiges Wohnen
- Großflächigem Einzelhandel
- Erneuerbare Energien
- Mobilität
- Verwertung von Böden

In den vorbereitenden Untersuchungen für einen städtebaulichen Entwicklungsbereich wird die grundsätzliche Machbarkeit einer städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme geprüft. Die Anregungen und Hinweise beziehen sich auf die vorbereitende bzw. verbindliche Bauleitplanung, die dann in Angriff genommen wird, wenn die Stadtverordnetenversammlung die Satzung für eine städtebauliche Entwicklungsmaßnahme beschlossen hat. Die Anregungen und Hinweise werden zur Kenntnis genommen und in den weiteren Planungsschritten berücksichtigt.



Kreishandwerkerschaft
Wiesbaden-Rheingau-Taunus



Handwerkskammer
Wiesbaden

Handwerkskammer Wiesbaden
Postfach 29 60 • 65019 Wiesbaden

SEG Stadtentwicklungsgesellschaft
Wiesbaden mbH
Konrad-Adenauer-Ring 11
65187 Wiesbaden

Hinweise und Anregungen für den Planungsprozess des Stadtentwicklungsprojekt Ostfeld/Kalkofen

Sehr geehrte Damen und Herren,

wir würden als Träger öffentlicher Belange zu einer informellen Informationsveranstaltung im Rahmen des Projektes Ostfeld am 9. Mai 2018 eingeladen und gebeten, Hinweise und Anregungen für den Planungsprozess des Stadtentwicklungsprojekts Ostfeld/Kalkofen zu geben. Grundsätzlich befürworten wir die frühe Einbindung in dieses große Vorhaben, müssen aber vorsorglich darauf hinweisen, dass im derzeitigen Entwicklungsstand keine Stellungnahme als Träger öffentlicher Belange abgegeben werden kann. Gerne geben wir aber einige Anregungen aus der Sicht des Handwerks.

Zum Aspekt Zusammenspiel von Wohnen und Gewerbe

- Jedem Nutzer einer Wohnung oder eines Wohnhauses in einem Gewerbegebiet oder in der Nähe gewerblicher Nutzungen muss klar kommuniziert werden, dass mit den Vorteilen auch Beeinträchtigungen der Wohnqualität einhergehen.
- Ansiedlungswillige Betriebsinhaber haben häufig den Wunsch, auf dem Betriebsgrundstück zu wohnen. Dieses halten wir für das Planungsgebiet für förderlich. Eine Einschränkung hinsichtlich der Nichtzulässigkeit von Wohnungen für Betriebsinhaber und Betriebsleiter gemäß § 8 Abs. 3 Ziffer 1 BauNVO würde daher nicht zielführend sein. Für das betriebsbezogene Wohnen gelten grundsätzlich die Immissionsrichtwerte, die für das betreffende Gebiet zulässig sind. Damit spielen die Schutzansprüche für Wohnungen, die ansonsten gelten, keine Rolle.
- Zur Vermeidung einer „schleichenden Umnutzung“ von Gewerbegebieten sollten Grundstückstellungsanträge auf Trennung von Wohnbereich und Betriebsbereich ausgeschlossen werden.

7. Juni 2018

Unser Zeichen: _____

Ansprechpartner: _____

Handwerkskammer Wiesbaden
Bierstädter Straße 46
65189 Wiesbaden

Info@hwk-wiesbaden.de
www.hwk-wiesbaden.de

Präsident:
me. Klaus Repp

Hauptgeschäftsführer:
Bernhard Mundschank

Öffnungszeiten:
Mo. – Do. 07:00 – 18:00 Uhr
Fr. 07:00 – 18:30 Uhr

Servicezeiten:
Mo. – Do. 08:00 – 17:00 Uhr
Fr. 08:00 – 15:30 Uhr

Wiesbadener Volksbank
IBAN DE17 5109 0000 0000 2909 04
BIC (Swift-Code) WIBADE3W

Nassaulsche Sparkasse
IBAN DE88 6106 0016 0100 0002 63
BIC (Swift-Code) NASD55XXX

DAS HANDEWERK
DIE WIRTSCHAFTSMACHT VON NEDERHAFEN



- Betriebswohnungen sollten in einem eventuell vorgesehenen Industriegebiet über einen generellen Ausschluss der Ausnahmeregelungen des § 9 Abs. 3 BauNVO verhindert werden. Gerade weil bei Industriegebieten das Immissionsaufkommen sehr hoch sein kann und mögliche Schutzansprüche der Betriebswohnung zu Beschränkungen für die Betriebe führen können, ist das Zulassen von Wohnungen hier nicht akzeptabel.
- Wohnungen in Gewerbegebieten sollten nur im Zusammenhang mit betrieblichen Gebäuden zugelassen werden. Hier sollte der zeitliche Ablauf der Errichtung gesteuert werden, indem die Wohnung mit oder erst nach Erstellung des Betriebes erfolgt. Diese zeitliche Steuerung kann die Baugenehmigungsbehörde durch Bedingungen in der Baugenehmigung übernehmen.
- In Gewerbegebieten sollten keine übermäßigen privaten Nutzflächen zugelassen werden (Beispiel: Pferdezucht als Zubehör einer Wohnung). Allerdings sollte auch keine übermäßige Beschränkung der Wohnfläche z. B. auf die Grenzwerte des sozialen Wohnungsbaues erfolgen.

Zum Aspekt Sonstiges Wohnen

- Das Plangebiet Ostfeld/Kalkofen sollte keine Ausweisung „Reines Wohngebiet“ enthalten. Reine Wohngebiete dienen ausschließlich dem Wohnen. Das Ziel des Plangebiets Ostfeld/Kalkofen sollte jedoch auch sein, Wohnraum in einem gesunden Umfeld zu schaffen. Zu diesem Zweck empfehlen wir, Teile des Plangebiets als allgemeines Wohngebiet gemäß des § 4 BauNVO auszuweisen. Nicht störende Gewerbe- oder Versorgungsbetriebe für das Gebiet sollten nicht ausgeschlossen werden, um eine gesunde Siedlungsstruktur wachsen zu lassen.

Zum Aspekt Großflächiger Einzelhandel

- Wir sehen derzeit keinen Bedarf an weiteren Standorten für großflächigen Einzelhandel in Wiesbaden. Einkaufszentren sollten nur dann ausnahmsweise zugelassen werden, wenn die Versorgungsstruktur im Siedlungsbereich und der benachbarten Ortsteile nicht negativ beeinflusst wird. Nicht über den Versorgungscharakter für den Einzugsbereich Ostfeld/Kalkofen hinausgehen dürfen auch Größe oder Art des/der Einkaufszentren hinsichtlich der angebotenen Waren.



Zum Aspekt Gewinnung erneuerbarer Energien

- Vor dem Hintergrund der Verknappung fossiler Energieträger und der damit zusammenhängenden steigenden Energiepreise sowie der zu beobachtenden Klimaveränderung befürworten wir Beiträge der Wirtschaft, auf lokaler Ebene zur Lösung bzw. Verminderung dieser globalen gesamtgesellschaftlichen Herausforderung beizutragen, grundsätzlich. Dies gilt besonders für Projekte zur regenerativen Energiegewinnung.

Zum Aspekt Förderung erneuerbarer Energien bei Wohngebäuden

- Die Zielsetzung der Entwicklung eines Wohngebietes mit Modellcharakter hinsichtlich der hohen bauökologischen Standards und der schwerpunkthaften Nutzung von „Erneuerbaren Energien“ halten wir, auch unter dem Aspekt der Innenentwicklung, grundsätzlich für sinnvoll.
- Im Bebauungsplan Ostfeld/Kalkofen sollten die Gesichtspunkte einer zeitgemäßen Solarenergienutzung hinreichend berücksichtigt werden. Wir sind der Auffassung, dass zumindest im Hinblick auf die lange Lebensdauer eines Hauses und die künftig zu erwartende Energiepreissetigerung den Bauherren die Möglichkeit der solaren Energienutzung offengelassen werden muss. Daher sollten die First- bzw. Gebäudeausrichtung sich in etwa an den entsprechenden Himmelsrichtungen orientieren.
- Für das Gebiet sollte kein Anschluss- und Benutzungszwang an ein Nah-/Fernwärmenetz sowie ein weitreichendes Verbrennungsverbot und der Ausschluss alternativer Energiearten festgelegt werden. Wir halten den Anschluss- und Benutzungszwang für nicht zeitgemäß, da sie die Bauherren hinsichtlich der energetischen Optimierung für ihre Gebäude einschränken. Auch werden die Möglichkeiten der Nutzung und Gewinnung erneuerbarer Energien, z. B. über die Dachflächen, damit in Frage gestellt.

Zum Aspekt Kleinteilige Gewerbeflächen

- Wir bitten zu bedenken, dass das Handwerk auf bezahlbare Gewerbeflächen in einer relativ kleinen Parzellierung angewiesen ist. Wir möchten daher bitten, im Sinne einer vorausschauenden Planung diese Anforderungen kleiner und mittlerer Handwerksbetriebe zu berücksichtigen.



- Im Interesse einer gemischten Gewerkekultur sollten auch kleintelligere Gewerbeflächen festgesetzt werden. Ansonsten sollte zumindest sichergestellt werden, dass eine Teilbarkeit der vorhandenen und ausgewiesenen Flächen im Bedarfsfalle ohne großen Aufwand gewährleistet werden kann. Andernfalls werden zahlreiche kleine und mittlere Handwerksbetriebe diese Chance einer An- oder Umsiedlung kaum wahrnehmen können.

Zum Aspekt Mobilität

- Wir befürchten erhebliche Verkehrsprobleme. Schon jetzt beobachten wir eine Überlastung der an das Plangebiet angrenzenden Verkehrsadern. Leider können wir keine Vorschläge unterbreiten, wie diese Herausforderung gemeistert werden kann. Auch wenn das Plangebiet bilanziell genauso viel Arbeitsplätze bietet wie Arbeitsfähige dort wohnen, werden Menschen zwischen Wohnung und Arbeit ein- und auspendeln. Aber auch die dort angesiedelten Gewerbetreibenden sind darauf angewiesen, mit Waren beliefert zu werden und Waren ausliefern zu können bzw. für Dienstleistungsbetriebe die Anbindung zum Kunden.
- Im Planentwurf sollte die Einrichtung ausreichender Parkplätze/Parkhäuser für Anwohner und niedergelassene Gewerbetreibende vorgesehen werden.

Zum Aspekt Böden und mineralische Bau- und Abbruchabfälle

- Das Plangebiet Ostfeld/Kalkofen sollte aktiv dazu beitragen, die Engpasssituation bei der Verwertung von Erdaushub und Böden aufzulösen. Die Planung sollte von Anfang an die Verwertung von Böden praxistgerecht berücksichtigen. Dieses kann beispielsweise durch ein Anheben des Geländeiveaus, durch strukturierte Landschaftsgestaltung und den Einbau von Lärmschutzwällen auch zu einer positiven Massenbilanz führen.
- Mineralische Bau- und Abbruchabfälle sollten im Straßen- und Wegebau eingesetzt werden, um die natürlichen Vorkommen von Sand, Steinen und Kies zu schonen.

Mit freundlichen Grüßen /

[Redacted signature area]