

## **Bebauungsplan Schiersteiner Osthafen: Offener Brief an alle Wiesbadener Stadtverordneten**

Sehr geehrte Stadtverordnete

in den Ausschuss-Sitzungen in der vergangenen Woche haben sich einige von Ihnen leider für den in Schierstein höchst umstrittenen und vom Ortsbeirat abgelehnten Bebauungsplan Osthafen ausgesprochen.

Sie haben für einen Bebauungsplan gestimmt, den wir aus guten Gründen nicht wollen,

1. weil die geplanten Bauhöhen und die Flächenversiegelung von bis zu 90 Prozent nicht akzeptabel sind,
2. weil die negativen Auswirkungen auf das Mikroklima besonders auch unter Einbeziehung der Klimaprognosen der Klimprax-Studie, die Schierstein als Hotspot ausweist, unverträglich sind,
3. weil die barrierefreien Wegeverbindungen zum Hafen nicht ausreichen,
4. weil der Bebauungsplan keine Antwort gibt auf immer mehr Park- und Parksuchverkehr in Schierstein.

Aber die letzte Entscheidung ist noch nicht gefallen! Sie entscheiden im Stadtparlament endgültig an diesem Donnerstag, 17. September 2020.

Wir fordern Sie auf:

**Lehnen Sie den Bebauungsplan Osthafen ab!**

Zwei Stadtverordnete, die aus Schierstein kommen, haben schon zugesagt, dass sie den Bebauungsplan ablehnen werden: Urban Egert und Jens Groth – beide SPD. Die Rathausfraktion von Linke/Piraten stimmt voraussichtlich geschlossen gegen den Bebauungsplan. Und es gibt auch grüne Stadtverordnete, die signalisiert haben, dass sie den Bebauungsplan in der aktuell vorliegenden Form ablehnen werden.

Wir möchten Ihnen heute folgende Fragen für Ihre Entscheidung mit auf den Weg geben und bitten um deren sorgfältige Beachtung:

Laut Kooperations-Antrag ist ein

Gesellschafterbeschluss zu erwirken in dem die Stadtentwicklungsgesellschaft Wiesbaden (SEG) angewiesen wird:

1. kein Hochhaus (gemäß §2 (9) Punkt 1 der HBO 2020) auf den im Eigentum der SEG befindlichen Grundstücken am Schiersteiner Osthafen zu errichten (Kooperationsantrag 2a)

Fragen dazu:

- Der Ortsbeirat hat in seinem Antrag die Gebäudehöhe des jetzigen Schufa-Gebäudes als verkraftbare Grenze angegeben.  
**Wie hoch ist das jetzt bereits existierende höchste Gebäude und wäre es mit der unter 2a des Antrags genannten Formulierung im Gesellschaftervertrag ausgeschlossen, dass ein Gebäude errichtet wird, dass die Höhe des derzeit höchsten Bürogebäudes am Osthafen noch übertrifft?**
  - Das Grundstück neben der Schufa wurde bereits Ende letzten Jahres an den Investor Union Investment verkauft.  
**Ist es richtig, dass für dieses Grundstück keinerlei der Beschränkungen des Gesellschafterbeschlusses gelten würden, da dieser ja erst NACH Verkauf abgeschlossen wird?**
  - Laut Bebauungsplan ist gerade hier eine Bauhöhe möglich, die das jetzige Schufa-Gebäude übertrifft.  
**Wie will die SEG rechtssicher darauf einwirken, dass Union Investment mit dem neuen Bau die Bauhöhe des derzeitigen Schufa-Gebäudes nicht übersteigt?**
2. bei einem möglichen Verkauf der Grundstücke zur weiteren Entwicklung auszuschließen, dass ein Hochhaus (gemäß §2 (9) Punkt 1 der HBO 2020) durch einen Dritten errichtet werden könnte. (Kooperationsantrag 2b)  
bei einem möglichen Verkauf der Grundstücke zur weiteren Entwicklung sicherzustellen, dass im Bereich SO3 kein Gebäude mit einer Breite über 50 Meter durch einen Dritten errichtet wird. (Kooperationsantrag 2d)

Fragen dazu:

- **Wie will die SEG bei einer Veräußerung eines Grundstücks ausschließen, dass ein Investor, die – im Rahmen des Bebauungsplans zulässigen – Bauhöhen und Baubreiten ausschöpft?**
  - **Wie kann eine Zusatzvereinbarung, die den Bebauungsplan nachträglich einschränkt, für immer gerichtsfest ausschließen, dass ein anderer Grundstückseigentümer den Bebauungsplan ausschöpft?**
  - **Was wäre bei einem „Kettenverkauf“ (SEG verkauft an Investor, Investor verkauft weiter etc.)?**
  - **Wie weit kann eine Auflage eines Verkäufers die Wirkung des Bebauungsplans überhaupt aushebeln?  
Widerspricht das nicht dem Sinn und Zweck eines Bebauungsplans, der einen rechtssicheren Rahmen für einen Investor schaffen soll?**
3. für den Fall, dass die geplante Durchwegung im Bereich der Schufa nicht barrierefrei ausgeführt wird, auf Grundstücken der SEG die Barrierefreiheit sicherzustellen. (Kooperationsantrag 2f)

Frage dazu:

- Wichtig für die Anbindung aus dem Ortskern/der Wohnbebauung ist die barrierefreie Durchwegung aus Richtung Storchenallee/Kormoranweg, die derzeit mit dem Fuß-/Fahrradweg hinter der Schufa entlang bis zur Sommergastronomie „RheinLounge“ gegeben ist. Eine Anbindung nur aus Richtung Rheingaustraße macht für die Anwohner keinen Sinn, da hier kaum jemand wohnt und der Weg nur das Gewerbegebiet mit der Hafenpromenade verbinden würde.

**Auf welchem Grundstück der SEG wäre eine barrierefreie Durchwegung aus Richtung Storchenallee/Kormoranweg überhaupt möglich?**

4. Unsere Initiative „Zukunft Schierstein“ erwägt, den Beschluss zum Bebauungsplan rechtlich zu überprüfen, da ein „Ja“ zu einem weitgehenden Bebauungsplan, der gleichzeitig durch einen Gesellschafterbeschluss eingeschränkt werden soll, dafür spricht, dass die Stadtverordneten dem Bebauungsplan – in seiner eigentlichen Form – nicht zustimmen wollten. Die „Willenserklärung“ der Stadtverordneten wäre damit angreifbar. Dann könnte allein schon durch ein Gerichtsverfahren eine aufschiebende Wirkung greifen, die den Vermarktungsprozess der SEG noch mehr in die Länge ziehen würde als die sofortige Überarbeitung des Plans.

Frage dazu:

- **Wie hoch ist die Gefahr, dass eine solche Konstruktion aus weitgehendem Bebauungsplan und einschränkendem Gesellschaftervertrag tatsächlich rechtsfehlerhaft und damit angreifbar ist?**
5. **Welchen Vorteil hat der Beschluss des eigentlich in seinem jetzigen Umfang nicht gewollten Bebauungsplans mitsamt Gesellschaftervertrag gegenüber einer Überarbeitung des Bebauungsplans hin zu einer Version, die den berechtigten Kritikpunkten direkt im Bebauungsplan nachkommt?**
  6. **Welche Nachteile entstehen der Stadt/den Bürgerinnen und Bürgern, wenn der Bebauungsplan nicht am 17.9.2020, sondern erst nach einer Überarbeitung beschlossen wird?**
  7. Der stellvertretende Schiersteiner Ortsvorsteher Walter Richters (Grüne) hat sich von der Schufa versichern lassen, dass das Unternehmen am Hafen erweitern will und Union Investment dafür als Bauherr auftreten soll. Das betrifft aber nicht alle geplanten Verwaltungsgebäude, wie auch aus einem Bericht der FAZ vom 10. September 2020 hervorgeht: „Seit 2004 hat die Schufa dort ihre Niederlassung und möchte in den westlichen Teil des Bebauungsplanes expandieren. Für das mittlere Gebäude und auch den östlichen Komplex gibt es nach Auskunft des SPD-Fraktionsvorsitzenden Hendrik Schmehl derzeit keine Interessenten.“  
Dass es keine weiteren Interessenten gebe, war auch der Stand der Dinge laut Stadtentwicklungsgesellschaft (SEG) in der Ortsbeiratssitzung am 19. August 2020. Die Schufa hat nach den Recherchen von Herrn Richters „langfristige Mietverträge abgeschlossen und will in Schierstein bleiben“. Darüber hinaus gibt es Informationen, das Unternehmen habe aktuell Mitarbeiter in die Hagenauerstraße ausgelagert, weil Renovierungsarbeiten im Gebäude am Kormoranweg durchgeführt werden.

Frage dazu:

- **Warum muss unter diesen Voraussetzungen jetzt am 17.9.2020 ein Bebauungsplan beschlossen werden, der so nicht gewollt ist – auch nicht von den Kooperationsfraktionen, die dazu ja einen einschränkenden Antrag gestellt haben. Was spricht dagegen, innerhalb der nächsten Monate einen „ordentlichen“ Bebauungsplan auf die Beine zu stellen. Warum die Eile, wenn die Schufa offensichtlich in der Lage ist, sich vorübergehend mit nahegelegenen Büroanmietungen zu behelfen und für die meisten geplanten Gewerbegebäude am Osthafen noch gar keine Interessenten existieren?**
8. Das Grundstück weiter östlich direkt neben dem Plangebiet bis zur Schiersteiner Brücke (sogenannte Knochenmühle) ist in privatem Besitz. Der Eigentümer möchte wohl nicht an die Stadt verkaufen – so zumindest die Auskunft von SEG und Stadtplanungsamt bei einem Gesprächstermin mit Zukunft Schierstein im Januar 2020. Ein Bebauungsplan liegt für dieses Grundstück nicht vor. Der Flächennutzungsplan weist das Grundstück als „Gewerbliche Baufläche“ aus. Laut Klimabewertungskarte ist dieses aktuell komplett unbebaute Grundstück ein potenziell aktives Kalt- bzw. Frischluftentstehungsgebiet.

Frage dazu:

- **Welche Bebauung könnte der jetzige Eigentümer dort vornehmen und berücksichtigt der Bebauungsplan Osthafen – vor allem in seiner Klimabewertung – , dass auf dem Nachbargrundstück in absehbarer Zeit ebenfalls gebaut werden könnte und damit das Kalt- und Frischluftentstehungsgebiet in unmittelbarer Nachbarschaft zum Plangebiet versiegen könnte?**
9. **Berücksichtigen die Gutachten zum Bebauungsplan überhaupt in irgendeiner Form die Ergebnisse der Klimprax-Studie und die sich daraus ergebenden Klimaanpassungs-Strategien für den nachweislichen „Hotspot“ Schierstein?**

Bitte beziehen Sie diese Fragen mit in Ihre Entscheidung ein und nehmen Sie zur Kenntnis:

***Die Menschen in Schierstein wollen diesen Bebauungsplan nicht. Wir haben dies bereits durch zwei sehr gut angenommene Demonstrationen am Osthafen dokumentiert und werden auch künftig gegen den Bebauungsplan bzw. gegen die Bebauung demonstrieren, wenn der Bebauungsplan in seiner aktuellen Form am 17. September 2020 von Ihnen beschlossen werden sollte.***

Viele Grüße

Im Auftrag für die Initiative Zukunft Schierstein  
Christina Kahlen-Pappas

**Kontakt:**      [info@zukunft-schierstein.de](mailto:info@zukunft-schierstein.de)