



SITZUNGSVORLAGE

Nr. 1 6 - V - 6 1 - 0 0 0 1
(Jahr - V - Amt - Nr.)

Betreff:

Dezernat(e) IV

Wohnbauflächenentwicklung - Flächennutzungsplanänderung für den Planbereich „Wohnen westlich des Schlossparks“ im Ortsbezirk Biebrich
- Entwurfsbeschluss -

Anlage/n siehe Seite 3

Bericht zum Beschluss Nr. vom

Stellungnahmen

Personal- und Organisationsamt	nicht erforderlich <input checked="" type="radio"/>	erforderlich <input type="radio"/>
Kämmerei	reine Personalvorlage <input type="radio"/>	→ s. unten <input checked="" type="radio"/>
Rechtsamt	nicht erforderlich <input checked="" type="radio"/>	erforderlich <input type="radio"/>
Umweltamt: Umweltprüfung	nicht erforderlich <input checked="" type="radio"/>	erforderlich <input type="radio"/>
Frauenbeauftragte nach - dem HGIG	nicht erforderlich <input checked="" type="radio"/>	erforderlich <input type="radio"/>
- der HGO	nicht erforderlich <input checked="" type="radio"/>	erforderlich <input type="radio"/>
Straßenverkehrsbehörde	nicht erforderlich <input checked="" type="radio"/>	erforderlich <input type="radio"/>
Projekt-/Bauinvestitionscontrolling	nicht erforderlich <input checked="" type="radio"/>	erforderlich <input type="radio"/>
Sonstige:	nicht erforderlich <input checked="" type="radio"/>	erforderlich <input type="radio"/>

Beratungsfolge

DL-Nr.

(wird von Amt 16 ausgefüllt)

a)	Ortsbeirat	nicht erforderlich <input type="radio"/>	erforderlich <input checked="" type="radio"/>
	Kommission	nicht erforderlich <input checked="" type="radio"/>	erforderlich <input type="radio"/>
	Ausländerbeirat	nicht erforderlich <input checked="" type="radio"/>	erforderlich <input type="radio"/>
b)	Seniorenbeirat	nicht erforderlich <input type="radio"/>	erforderlich <input checked="" type="radio"/>
	Magistrat	Tagesordnung A <input checked="" type="radio"/>	Tagesordnung B <input type="radio"/>
	Eingangsstempel Büro des Magistrats	Umdruck nur für Magistratsmitglieder <input type="checkbox"/>	
	Stadtverordnetenversammlung Ausschuss	nicht erforderlich <input type="radio"/>	erforderlich <input checked="" type="radio"/>
	Eingangsstempel Amt 16	öffentlich <input checked="" type="radio"/>	nicht öffentlich <input type="radio"/>
<input checked="" type="checkbox"/> wird im Internet/PIWI veröffentlicht			

Bestätigung Dezernent/in

Sigrid Möricke
Stadträtin

Vermerk Kämmerei

Wiesbaden,

- Stellungnahme nicht erforderlich
 Die Vorlage erfüllt die haushaltsrechtlichen Voraussetzungen.
 → siehe gesonderte Stellungnahme

Imholz
Stadtkämmerer

A Finanzielle Auswirkungen

Mit der antragsgemäßen Entscheidung sind **keine** finanziellen Auswirkungen verbunden.
 finanzielle Auswirkungen verbunden.
 (in diesem Fall bitte weiter ausfüllen)

I. Aktuelle Prognose Ergebnisrechnung Dezernat

HMS-Ampel rot grün Prognose Zuschussbedarf:

abs.: _____
 in %: _____

II. Aktuelle Prognose Investitionsmanagement Dezernat

Investitionscontrolling Investition Instandhaltung

Budget verfügte Ausgaben (Ist):

abs.: _____
 in %: _____

III. Übersicht finanzielle Auswirkungen der Sitzungsvorlage

Es handelt sich um Mehrkosten
 budgettechnische Umsetzung

IM	CO	Jahr	Bezeichnung	Gesamtkosten in €	darin zusätzl. Bedarf apl/üpl in €	Finanzierung (Sperr-, Ertrag) in €	Kontierung (Objekt)	Kontierung (Konto)	Bezeichnung
Summe einmalige Kosten:									

Summe Folgekosten:									

Bei Bedarf Hinweise /Erläuterung:

B Kurzbeschreibung des Vorhabens

Die Inhalte dieses Feldes werden (außer bei vertraulichen Vorlagen, wie z. B. Disziplinarvorlagen) im Internet/Intranet veröffentlicht und dürfen den Umfang von 1200 Zeichen nicht überschreiten (soweit erforderlich: Ergänzende Erläuterungen s. Pkt. IV.; bei einigen Vorlagen (z. B. Personalvorlagen) entfallen die weiteren Ausführungen ab Pkt. I.) Es dürfen hier keine personenbezogenen Daten im Sinne des Hessischen Datenschutzgesetzes verwendet werden (Ausnahme: Einwilligungserklärung des/der Betroffenen liegt vor). Es handelt sich um ein **Pflichtfeld**.

Innerhalb der Biebricher Wohnsiedlung „Parkfeld“ liegen seit vielen Jahren die Flächen eines Erwerbsgartenbaubetriebs brach. Dieser ca. 2,5 ha große Bereich grenzt unmittelbar westlich an den Biebricher Schlosspark. Aufgrund des vorhandenen Wohnungsbedarfs und im Hinblick auf eine ressourcenschonende Stadtentwicklung wurde für diesen Bereich der städtebauliche Rahmenplan „Wohnen westlich des Schlossparks“ erstellt. Vorgesehen ist die Entwicklung eines übersichtlich strukturierten und verträglich verdichteten Wohngebiets mit ca. 90 Wohneinheiten in unterschiedlichen Wohnformen. Zur Umsetzung der Rahmenplanung werden über eine Änderung des Flächennutzungsplans und die Aufstellung eines Bebauungsplans die planungsrechtlichen Voraussetzungen geschaffen. Im wirksamen Flächennutzungsplan ist der östliche Teil des Planbereichs bereits als geplante Wohnbaufläche mit hohem Grünanteil dargestellt. Es ist beabsichtigt, den bisher für Dauerkleingärten vorgesehene westlichen Bereich nun auch als Wohnbaufläche mit hohem Grünanteil auszuweisen.

Anlagen:

Öffentlich:

- 1 Übersicht über den Planbereich „Wohnen westlich des Schlossparks“ im Ortsbezirk Biebrich
- 2 Planausschnitt des wirksamen Flächennutzungsplans der Landeshauptstadt Wiesbaden im Maßstab 1:10.000 für den Planbereich „Wohnen westlich des Schlossparks“ im Ortsbezirk Biebrich
- 3 Planausschnitt der beabsichtigten Flächennutzungsplanänderung im Maßstab 1:10.000 für den Planbereich „Wohnen westlich des Schlossparks“ im Ortsbezirk Biebrich
- 4 Zeichenerklärung zu Ziffer 2 und 3
- 5 Entwurf der Begründung mit Umweltbericht zu Ziffer 3
- 6 Niederschrift der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit

Nicht öffentlich:

- 7 Zusammenstellung der Stellungnahmen zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange mit Beschlussvorschlägen

Die Anlagen sind im INTRANET in der raumbezogenen Informationsverarbeitung (RIV) im raumbezogenen Informationssystem (RIS) digital verfügbar (<http://riv/infogis/riv/riv3.html>). Ergänzend werden die Anlagen Nr. 1-4 zu den Sitzungen bereitgehalten.

C Beschlussvorschlag:

- 1 Es wird zur Kenntnis genommen, dass
 - die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) durchgeführt wurde (Anlage 6 zur Vorlage),
 - die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB durchgeführt wurde.
- 2 Die in der Anlage 7 zur Vorlage formulierten Beschlussvorschläge werden zur Kenntnis genommen.
- 3 Dem Entwurf der beabsichtigten Änderung des Flächennutzungsplans für den Planbereich „Wohnen westlich des Schlossparks“ im Ortsbezirk Biebrich wird zugestimmt (Anlage 3 bis 5 zur Vorlage). Er ist zusammen mit den wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen für die Dauer eines Monats öffentlich auszulegen.

- 4 Es wird zur Kenntnis genommen, dass zeitgleich zur öffentlichen Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB durchgeführt wird.
- 5 Die Finanzierung der durch die Landeshauptstadt Wiesbaden zu tragenden Kosten ist im Einzelfall im Rahmen des jeweils betroffenen Dezernatsbudgets zu decken. Die Umsetzung der im Einzelnen geplanten Maßnahmen erfolgt vorbehaltlich der jeweils zur Verfügung stehenden Haushaltsmittel und unter Beachtung der finanziellen Leistungsfähigkeit der Landeshauptstadt Wiesbaden.

D Begründung

I. Auswirkungen der Sitzungsvorlage

Allgemein:

Mit der Benennung des Begriffes "Wohnbauflächenentwicklung" bei allen auf der Grundsatzvorlage (SV 14-V-61-0046) basierenden Einzelvorlagen wird eine Zuordnung in den Gesamtkontext der Wohnbauflächenentwicklung und u. a. deren betriebswirtschaftliche Auswirkungen ermöglicht.

Mit der Sitzungsvorlage wird das Verfahren zur Änderung des Flächennutzungsplans fortgeführt. Nach Abschluss des Änderungsverfahrens sowie des parallel aufgestellten Bebauungsplans liegen die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Entwicklung eines attraktiven Wohnquartiers mit ca. 90 Wohneinheiten vor.

Finanzielle Auswirkungen:

Die dem Stadtplanungsamt entstehenden Planungs- und Verwaltungskosten werden vom Vorhabenträger übernommen.

Wertschöpfung:

Die vorliegende Planung schafft die Grundlage für einen Bebauungsplan und ist damit Impuls für öffentliche und private Investitionen im Plangebiet.

Zeitplanung:

Es ist geplant im IV. Quartal 2016 die beabsichtigte Flächennutzungsplanänderung öffentlich auszulegen.

II. Demografische Entwicklung

Die Landeshauptstadt Wiesbaden erfüllt mit ca. 285 000 Einwohnern (31.12.2015) vielfältige oberzentrale Funktionen in der Wachstumsregion Rhein-Main. Mit der historischen Kernstadt und der landschaftlich reizvollen Lage umgeben von Taunus und Rheingau besitzt die Stadt eine Vielzahl stadt- und landschaftsräumlicher Qualitäten. Wiesbaden ist über das Straßen- und Schienennetz sowie den internationalen Flughafen Frankfurt Main sehr gut verkehrlich angebunden. Mit dieser hohen Lebensqualität ist die Stadt attraktiver Standort, u. a. für die Wohnbevölkerung, Arbeitskräfte und Unternehmen. Die Bevölkerungsprognose des Amtes für Strategische Steuerung, Stadtforschung und Statistik schätzt einen kontinuierlichen Anstieg der Bevölkerungszahl um 1,6 % - etwa 4500 Personen - bis zum Jahr 2030.

In Wiesbaden besteht grundsätzlich ein Bedarf an Wohnraum. In den nächsten Jahren wird dieser aufgrund der demografischen Entwicklung weiter ansteigen.

III. Umsetzung Barrierefreiheit

Im Flächennutzungsplan wird die sich aus der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung ergebende Art der Bodennutzung in den Grundzügen dargestellt. Für die weitere detaillierte Planung dienen die nachgeordneten Ebenen des Bebauungsplans und/oder die Baugenehmigung.

IV. Ergänzende Erläuterungen

Zu Beschlussvorschlag Nr. 1 :

Am 14.07.2015 wurde die Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB in Form einer Bürgerversammlung über die allgemeinen Zwecke und Ziele der Planung, über Planalternativen und die voraussichtlichen Auswirkungen der Planung frühzeitig unterrichtet. Es bestand Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung. Die Niederschrift der Bürgerversammlung ist der Sitzungsvorlage beigelegt (Anlage 6). In dieser Bürgerversammlung wurden keine Stellungnahmen vorgebracht, die sich auf den Inhalt der beabsichtigten Flächennutzungsplanänderung auswirken.

Mit Schreiben vom 19.08.2015 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB frühzeitig an der beabsichtigten Flächennutzungsplanänderung beteiligt. Es wurden Stellungnahmen zu der beabsichtigten Flächennutzungsplanänderung vorgebracht.

Einzelheiten der Stellungnahmen sind der Anlage 7 zu entnehmen.

Zu Beschlussvorschlag Nr. 2:

Eine Übersicht aller beteiligten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie Kopien aller nach §§ 3 und 4 BauGB vorgebrachten Stellungnahmen werden zu den Sitzungen bereitgehalten.

Zu Beschlussvorschlag Nr. 3:

Der wirksame Flächennutzungsplan enthält Flächenpotenziale unter anderem für die Schaffung von neuem Wohnraum. Leitlinien der Stadtentwicklung sind insbesondere die Grundsätze der Innenentwicklung und einer flächen- und ressourcenschonenden Bebauung. Vorrangig sollen daher bereits versiegelte Flächenpotenziale im Innenbereich genutzt werden.

Zur Umsetzung dieses Ziels ist die Anpassung des Planungsrechts erforderlich.

Einzelheiten der beabsichtigten Flächennutzungsplanänderung sind dem beigelegten Planausschnitt, der Zeichenerklärung und dem Entwurf der Begründung (Anlage 3 bis 5) zu entnehmen.

Die öffentliche Auslegung hat zentrale Bedeutung für die gebotene Beteiligung der Öffentlichkeit. Jeder Bürger kann sich über die städtebauliche Planungsabsicht informieren und gegebenenfalls Stellungnahmen vorbringen.

Folgende Fachbeiträge und Stellungnahmen liegen vor und sind im INTRANET in der raumbezogenen Informationsverarbeitung (RIV) im raumbezogenen Informationssystem (RIS) digital verfügbar (<http://riv/infogis/riv/riv3.html>):

01 Städtebauliches Rahmenkonzept

- Stadtentwicklungsgesellschaft Wiesbaden mbH (SEG): Projektentwicklung Parkfeld, Variante B, Wiesbaden April 2014
- StadtQuartier: Städtebauliches Konzept, Plangebiet „Wohnen westlich des Schlossparks“, Wiesbaden 29. März 2016

02 Grünordnungsplan

- StadtQuartier: Grünordnungsplan nach § 11 BNatSchG und §§ 1, 1a BauGB zum Bebauungsplan „Wohnen westlich des Schlossparks“ im Ortsteil Biebrich der Landeshauptstadt Wiesbaden, Erläuterungsbericht, Wiesbaden 4. April 2016
- StadtQuartier: Grünordnungsplan-Bestandssituation, Plangebiet „Wohnen westlich des Schlossparks“ in Wiesbaden, Wiesbaden 28. Januar 2016
- StadtQuartier: Grünordnungsplan-Entwurf, Plangebiet „Wohnen westlich des Schlossparks“ in Wiesbaden, Wiesbaden 16. März 2016

03 Klimagutachten

- Ökoplana: Klimagutachten zum Projekt „Wohnen westlich des Schlossparks“ in Wiesbaden Biebrich, Mannheim 19. November 2015
- Umweltamt: Prüfbericht und Zusammenfassung der Klimagutachten zum Projekt „Wohnen westlich des Schlossparks“ in Wiesbaden-Biebrich (letzter Stand: 19. November 2015), Wiesbaden 7. Dezember 2015

04 Bodengutachten

- CDM Smith: Umwelttechnische Untersuchungen am Standort einer ehemaligen Gärtnerei in Wiesbaden. Am Parkfeld. - Gutachten im Auftrag der Stadtentwicklungsgesellschaft Wiesbaden mbH, Bingen 22. März 2016
- CDM Smith: Geotechnischer Bericht. Neubau Tiefgarage mit 4-geschossigen Punkthäusern. Am Parkfeld, Albert-Schweitzer-Allee, Wiesbaden-Biebrich. - Gutachten im Auftrag der Stadtentwicklungsgesellschaft Wiesbaden mbH, Bingen 22. März 2016
- CDM Smith: Bebauungsplan „Wohnen westlich des Schlossparks“ im Ortsbezirk Biebrich, Auswirkungen auf die standörtlichen Bodenfunktionen, Bingen 18. März 2016

05 Artenschutzgutachten

- Herrchen & Schmitt Landschaftsarchitekten und Fachbüro Faunistik und Ökologie Dipl. Biol. Andreas Malten: Artenschutzrechtliche Prüfung. Projektentwicklung „Parkfeld“ in Wiesbaden Biebrich. Artenschutzgutachten. - Gutachten im Auftrag der SEG Stadtentwicklungsgesellschaft Wiesbaden mbH, Wiesbaden 10. Februar 2015

Zu Beschlussvorschlag Nr. 4:

Die gleichzeitige Durchführung der Verfahrensschritte nach § 3 Abs. 2 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB dient der Beschleunigung des Planungsverfahrens.

V. Geprüfte Alternativen

Da es sich um die Weiterentwicklung und Konkretisierung von bereits im wirksamen Flächennutzungsplan enthaltenen Ausweisungen im Sinne der Innentwicklung handelt, werden im Zuge des Änderungsverfahrens keine weiteren Alternativen geprüft.

Wiesbaden, 4. August 2016
610220 qu/6472

Sigrid Möricke
Stadträtin