



# SITZUNGSVORLAGE

Nr. **1 6 - V - 6 1 - 0 0 2 3**  
(Jahr-V-Amt-Nr.)

Betreff:

Dezernat(e) IV

Wohnbauflächenentwicklung Flächennutzungsplanänderung für den Planbereich „Erbenheim-Süd“ im Ortsbezirk Erbenheim  
- 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"/> <b>wird im Internet/PIWI veröffentlicht</b>			

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
<b>Summe einmalige Kosten:</b>									

<b>Summe Folgekosten:</b>									

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**.

Am südwestlichen Ortsrand von Erbenheim, unmittelbar an das Ortszentrum angrenzend, liegt ein Betriebsgrundstück, welches jahrzehntelang als Betonfabrik und als Betriebshof genutzt wurde. Im Rahmen der Neuaufstellung des Flächennutzungsplans wurde auf Basis einer städtebaulichen Neukonzeption bereits eine Folgenutzung für den Planbereich dargestellt. Das dieser Darstellung zugrunde liegende städtebauliche Konzept wurde inzwischen fortgeschrieben.

Mit der Änderung des Flächennutzungsplans soll die Entwicklung des Bereichs mit einer qualitätsvollen Mischung verträglicher Gewerbenutzungen, Büronutzungen, Einzelhandel, unterschiedlicher Wohnformen und Grünflächen planerisch vorbereitet werden. Die verkehrsgünstige Lage bietet sich für die Bereitstellung von hochwertigen, nicht störenden gewerblichen Flächen an. Durch die Anordnung der Bauflächen wird eine Verbindung zum Ortszentrum von Erbenheim geschaffen. Die Schaffung von Freizeitflächen und die Verbindung mit dem Wäschbachtal erfolgt durch einen in Ost-West-Richtung verlaufenden Grünzug.

### **Anlagen:**

#### **Öffentlich:**

- 1 Übersicht über den Planbereich „Erbenheim-Süd“ im Ortsbezirk Erbenheim
- 2 Planausschnitt des wirksamen Flächennutzungsplans der Landeshauptstadt Wiesbaden im Maßstab 1:10.000 für den Planbereich „Erbenheim-Süd“ im Ortsbezirk Erbenheim
- 3 Planausschnitt der beabsichtigten Änderung des Flächennutzungsplans der Landeshauptstadt Wiesbaden im Maßstab 1:10.000 für den Planbereich „Erbenheim-Süd“ im Ortsbezirk Erbenheim
- 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 bis 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 Der Planbereich wird geändert und nun wie folgt begrenzt:  
Die nördliche Grenze verläuft entlang der Nordwestseite der Bahnlinie Wiesbaden - Limburg sowie der Nordostseite der Berliner Straße bis zur Straße „Zum Friedhof“. Von hier folgt der Grenzverlauf der Ostseite der Straße „Zum Friedhof“. Im Süden wird der Planbereich durch die Südseite der Gleisstrasse zur Clay-Kaserne begrenzt, im Westen umfasst er eine östlich der B455 bis zum Anschluss an die Berliner Straße geplante Trasse einer Hauptverkehrsstraße.
- 3 Die in der Anlage 7 zur Vorlage formulierten Beschlussvorschläge werden zur Kenntnis

genommen.

- 4 Dem Entwurf der beabsichtigten Änderung des Flächennutzungsplans für den Planbereich „Erbenheim-Süd“ im Ortsbezirk Erbenheim 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.
- 5 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.
- 6 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

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 Schaffung von Wohnbauflächen mit der erforderlichen Infrastruktur, flexibel nutzbaren, gewerblichen Bauflächen und der Entlastung des Verkehrs auf der Berliner Straße 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, verträglichen Gewerbebereichen, Büroflächen, Flächen für Dienstleistungen und Einzelhandel. 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 07.05.2014 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. Nach der Bürgerversammlung wurden Stellungnahmen zur Flächennutzungsplanänderung vorgebracht.

Mit Schreiben vom 16.09.2014 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB frühzeitig an der beabsichtigten Flächennutzungsplanänderung beteiligt. Es wurden Stellungnahmen vorgebracht.

Einzelheiten der Stellungnahmen sind der Anlage 7 (**nicht öffentlich**) zu entnehmen.

#### Zu Beschlussvorschlag Nr. 2:

Im Süden wurde der Planbereich bis zur Trasse des Anschlussgleises zur Clay-Kaserne zurückgenommen, da die im Flächennutzungsplan dargestellte Ausweisung des Wäschbachtals unverändert beibehalten wird. Im Westen wurde der Planbereich um den im wirksamen Flächennutzungsplan dargestellten zeichnerischen Vermerk „sonstige überörtliche und örtliche Hauptverkehrsstraße - Planung mit Anschluss an das Hauptverkehrsnetz“ erweitert. Diese im Zielszenario des Verkehrsentwicklungsplans 2015 enthaltene Maßnahme im Straßennetz wird nicht mehr weiterverfolgt und entfällt.

#### Zu Beschlussvorschlag Nr. 3:

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. 4:

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 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 Verkehrsgutachten**

- Verkehrsuntersuchung Bebauungsplan „Erbenheim-Süd“, März 2016, Büro R+T Ingenieure für Verkehrsplanung

**02 Schallgutachten**

- Schalltechnisches Gutachten , Stand 16.11.2015, Büro Kohnen Berater und Ingenieure

**03 Artenschutzgutachten**

- Biotopkartierung und Bestandserfassung, Stand 27.05.2015, Büro Götte Landschaftsarchitekten
- Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag einschl. Bestandserfassung zu Flora und Fauna, Stand 22.06.2015, Büro Götte, Landschaftsarchitekten

**04 Grünordnungsplan**

- Grünordnungsplan nach § 11 BNatSchG und §§ 1, 1a BauGB, Stand 20.08.2013, Büro Götte, Landschaftsarchitekten

**05 Klimagutachten**

- Klimagutachten zum Bebauungsplan „Erbenheim-Süd“, Stand 03.11.2015, Büro Ökoplana
- Prüfbericht von Amt 36 vom 09.11.2015 zum Klimagutachten zum Bebauungsplan „Erbenheim-Süd vom 03.11.2015

**06 Altlasten**

- Auswertung der vorliegenden umwelttechnischen Untersuchungen, Stand 26.10.2015, Büro Baugrundinstitut Franke-Meißner und Partner

**07 Entwässerungsgutachten**

- Entwässerungskonzept und Retentionsraumausgleich für den Bebauungsplan „Erbenheim-Süd“, Stand 05.04.2016, Bullermann Schneble GmbH

**08 Einzelhandelsgutachten**

- Auswirkungsanalyse zur Realisierung von Einzelhandel in Wiesbaden-Erbenheim, Stand Mai 2014, und ergänzende Stellungnahme zur Abgrenzung des Nahversorgungszentrums Wiesbaden-Erbenheim, Stand 27.06.2016, Büro GMA Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung

Zu Beschlussvorschlag Nr. 5:

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

**V. Geprüfte Alternativen**

Bei der beabsichtigten Änderung des Flächennutzungsplans handelt es sich um eine Weiterentwicklung und Konkretisierung von bereits im wirksamen Flächennutzungsplan enthaltenen Ausweisungen. Da die Wiedernutzbarmachung bereits versiegelter Flächen Vorrang vor der Inanspruchnahme von Flächen im Außenbereich hat, werden keine weiteren Alternativen geprüft.

Wiesbaden, 05. August 2016  
610220 lg/6473

Sigrid Möricke  
Stadträtin