



# SITZUNGSVORLAGE

Nr. 1 6 - V - 6 1 - 0 0 2 4  
(Jahr-V-Amt-Nr.)

Betreff: Dezernat(e) IV

Wohnbauflächenentwicklung Bebauungsplan „Erbenheim-Süd“ im Ortsbezirk Erbenheim  
- Entwurfsbeschluss -  
Aufhebung des Fluchtlinienplans "Rheinstraße/Ludwigstraße" Erbenheim 1960/01 HAG  
Anlage/n siehe Seite 3

Bericht zum Beschluss Nr. vom

## Stellungnahmen

Personal- und Organisationsamt	nicht erforderlich <input type="radio"/>	erforderlich <input checked="" 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	nicht erforderlich <input type="radio"/>	erforderlich <input checked="" type="radio"/>
	Ausschuss	öffentlich <input checked="" type="radio"/>	nicht öffentlich <input type="radio"/>
	Eingangsstempel Amt 16	<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
<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. Ein städtebaulicher Rahmenplan wurde entwickelt, um eine umfassende Neuordnung der städtebaulichen Situation im Planbereich zu erwirken. Dieser Rahmenplan wurde als städtebauliches Entwicklungskonzept beschlossen und diente damit als Grundlage für weitere Planungen.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans 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 am 01.09.2011 beschlossenen Planbereich „Erbenheim-Süd“ im Ortsbezirk Erbenheim
- 2 Übersicht über den geänderten Planbereich „Erbenheim-Süd“ im Ortsbezirk Erbenheim
- 3 Übersicht über den aufzuhebenden Fluchtlinienplan nach dem Hessischen Aufbaugesetz (HAG) "Rheinstraße/Ludwigstraße" Erbenheim 1960/01 HAG im Ortsbezirk Erbenheim
- 4 Entwurf des Bebauungsplans vom 01.07.2016
- 5 Textlichen Festsetzungen zum Entwurf des Bebauungsplans vom 01.07.2016
- 6 Begründung zum Entwurf des Bebauungsplans vom 01.07.2016
- 7 Niederschrift der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit vom 07.05.2014

#### **Nicht öffentlich:**

- 8 Zusammenstellung der Stellungnahmen zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange mit Beschlussvorschlägen
- 9 Eckpunktepapier „Erbenheim-Süd“ vom 27.07.2016

Die Anlagen sind im INTRANET in der raumbezogenen Informationsverarbeitung (RIV) im raumbezogenen Informationssystem (RIS) digital verfügbar (<http://riv/infogis/riv/riv3.html>). Ergänzend wird die Anlage Nr. 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 7 zur Vorlage),
  - die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB durchgeführt wurde,
  - die für das Aufhebungsverfahren; Fluchtlinienplan nach dem Hessischen Aufbaugesetz (HAG) "Rheinstraße/ Ludwigstraße" Erbenheim 1960/01 HAG; erforderlichen Verfahrensschritte identisch sind mit denen des Aufstellungsverfahrens und gemeinsam durchgeführt wurden.

- 2 Der Geltungsbereich des am 01.09.2011 von der Stadtverordnetenversammlung beschlossenen Bebauungsplanentwurfs „Erbenheim-Süd“ wird im Nordwesten im Bereich der Anbindung an den Kreuzberger Ring und im Osten des Geltungsbereiches geändert (Anlage 1 und 2 zur Vorlage).

Der Planbereich wird 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 Gleistrasse zur Clay Kaserne begrenzt.

Die Größe des Geltungsbereichs beträgt ca. 26 ha.

- 3 Die in der Anlage 8 zur Vorlage formulierten Beschlussvorschläge werden zur Kenntnis genommen.
- 4 Der Entwurf des Bebauungsplans „Erbenheim-Süd“ vom 01.07.2016 (Anlage 4 und 5 zur Vorlage) wird beschlossen und ist mit Begründung (Anlage 6 zur Vorlage) und den wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen für die Dauer eines Monats öffentlich auszulegen.

Zusammen mit dem Bebauungsplan Erbenheim-Süd wird der von der Aufhebung betroffene Fluchtlinienplan nach dem Hessischen Aufbaugesetz (HAG) "Rheinstraße/ Ludwigstraße" Erbenheim 1960/01 HAG für die Dauer eines Monats öffentlich ausgelegt.

- 5 Es wird zur Kenntnis genommen, dass zeitgleich zur öffentlichen Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB die Einholung der Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB durchgeführt wird.
- 6 Das Eckpunktepapier „Erbenheim-Süd“ (Anlage 9 zur Vorlage) wird zur Kenntnis genommen.

Im Eckpunktepapier wird dargestellt, welche Kosten durch die ITM Objekt XVI. und XV. Vermögensverwaltungs GmbH & Co. KG (Gebietsentwickler) und die Landeshauptstadt Wiesbaden als Trägerin der Planungshoheit (LHW) übernommen werden.

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 werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen geschaffen, um eine umfassende Neuordnung der städtebaulichen Situation im Planbereich zu erwirken, damit die Flächen vermarktet und einer neuen Nutzung zugeführt werden können. Ziel ist die Schaffung von Wohnbauflächen mit der erforderlichen Infrastruktur, flexibel nutzbaren, gewerblichen Bauflächen und die Entlastung des Verkehrs auf der Berliner Straße.

#### **Finanzielle Auswirkungen:**

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

Die voraussichtlichen Kosten für die Entwicklung des Baugebiets betragen:

Öffentliche Grünflächen ca. 1,5 Mio. Euro

Verkehrsflächen incl. Entwässerung ca. 10 Mio. Euro

Zwei Kindertagesstätten ca. 3,6 Mio. Euro

Temporäre Grundschule ca. 1,5 bis 2 Mio. Euro

Im Eckpunktepapier werden die künftigen Regelungen zur Aufteilung der Kosten zwischen Gebietsentwickler und der Landeshauptstadt Wiesbaden dargestellt.

#### **Wertschöpfung:**

Ziel der Planungen ist die städtebauliche Entwicklung eines Stadtquartiers mit einer qualitätsvollen Mischung unterschiedlicher Wohnformen, Grünflächen und verträglichen Büro-, Gewerbe- und Einzelhandelsnutzungen. Sie ist damit Impuls für öffentliche und private Investitionen im Plangebiet.

In der Landeshauptstadt Wiesbaden werden Flächen für Dienstleistungen und produzierendes Gewerbe benötigt. Dabei sind vorrangig die inneren Reserven brachgefallener Gewerbeflächen für gewerbliche Zwecke zu mobilisieren.

#### **Zeitplanung:**

Es ist geplant im IV. Quartal 2016 den Bebauungsplanentwurf 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 am 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

Das Amt für Soziale Arbeit hat mit dem Stadtplanungsamt und dem Bauaufsichtsamt eine Informationsbroschüre über barrierefreies Bauen erstellt. Das Heft informiert über die rechtlichen Rahmenbedingungen, die barrierefreie Gestaltung bei Neu- und Umbauten und über Orientierungs- und Informationssysteme. Außerdem enthält sie Hinweise auf weitere Informationen zum Thema Barrierefreiheit.

### 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 7). In dieser Bürgerversammlung wurden keine Stellungnahmen vorgebracht, die sich auf den Inhalt der beabsichtigten Planung des Bebauungsplans auswirken. Nach der Bürgerversammlung wurden Stellungnahmen zu dem Bebauungsplanvorentwurf vorgebracht.

Mit Schreiben vom 16.09.2014 wurden die Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB frühzeitig an der beabsichtigten Aufstellung des Bebauungsplans „Erbenheim-Süd“ sowie an der beabsichtigten Aufhebung des Fluchtlinienplans nach dem Hessischen Aufbaugesetz (HAG) „Rheinstraße/ Ludwigstraße“ Erbenheim 1960/01 HAG beteiligt. Es wurden Stellungnahmen vorgebracht.

Einzelheiten der Stellungnahmen sind der Anlage 8 (**nicht öffentlich**) zu entnehmen.

#### Zu Beschlussvorschlag Nr. 2:

Der Geltungsbereich für den Bebauungsplan „Erbenheim-Süd“ wurde hinsichtlich der Anbindung an den Kreuzberger Ring geändert.

Zum Aufstellungsbeschluss verlief die Anbindung an den Kreuzberger Ring noch über den Tillpetersrech. Aufgrund veränderter Grundstücksverfügbarkeiten war es möglich, im weiteren Planungsprozess die Erschließung zu optimieren und den verkehrlichen Anschluss in den Westen des Kreuzberger Rings zu legen. Der Geltungsbereich wurde im Entwurf entsprechend geändert.

Eine weitere Anpassung erfolgte im Osten des Geltungsbereichs. Die im Aufstellungsbeschluss vorhandene Überlagerung mit dem rechtskräftigen Bebauungsplan „Im Setzling“, wurde aus dem Geltungsbereich herausgenommen.

#### 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:

Die öffentliche Auslegung der Pläne 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 in Wiesbaden“ 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.

Zu Beschlussvorschlag Nr. 6:

Zielsetzung des Eckpunktepapiers ist die Vorbereitung der Erstellung eines städtebaulichen Vertrags zwischen der ITM Objekt XVI. und XV. Vermögensverwaltungs GmbH & Co. KG (Gebietsentwickler) sowie der Landeshauptstadt Wiesbaden als Trägerin der Planungshoheit (LHW). Das Papier stellt dazu die wesentlichen Regelungsinhalte der zu erstellenden städtebaulichen Verträge dar.

V. Geprüfte Alternativen

Die umfassende Neuordnung und damit die Entwicklung des brachliegenden ehemaligen Betriebsgrundstücks ist nach geltendem Planungsrecht nicht möglich. Somit kann das Baurecht nur durch die Aufstellung des Bebauungsplans "Erbenheim - Süd" geschaffen werden. Da die Wiedernutzbarmachung bereits versiegelter Flächen Vorrang vor der Inanspruchnahme von Flächen im Außenbereich hat, werden keine weiteren Alternativen geprüft.

Wiesbaden, 05. August 2016  
610330 6566/mö

Sigrid Möricke  
Stadträtin