



# SITZUNGSVORLAGE

Nr. **1 6 - V - 6 1 - 0 0 2 5**

(Jahr - V - Amt - Nr.)

Betreff:

Dezernat(e) IV

Veränderungssperre im Geltungsbereich des Bebauungsplanentwurfs „Flandernstraße“ im Ortsbezirk Sonnenberg - Satzungsbeschluss -

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	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"/> <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.:	_____	Juli 2016
	_____	2.263.668,63 €
in %:	_____	7,0 %

### 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
	X	2016	Veröffentlichungskosten	500 €	0 €		1300153	684000	amtliche Bekanntmachungen
<b>Summe einmalige Kosten:</b>				<b>500 €</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**.

Für die städtebauliche Zukunft des Gebietes zwischen der Schuppstraße, Liebenaustraße und Bingertstraße ist die Erarbeitung eines Bebauungsplans, der die bestehende Siedlungsstruktur des Gebietes bewahren und gleichzeitig eine behutsame bauliche Entwicklung ermöglichen soll, erforderlich. Die jetzige Beurteilung nach § 34 BauGB lässt nur sehr eingeschränkte Einflussmöglichkeiten auf Bauvorhaben zu. Um mögliche negative Veränderungen zu verhindern, sind planerische Instrumente wie z. B. eine zeitlich befristete Veränderungssperre erforderlich.

### **Anlagen:**

- 1 Übersicht über den Planbereich „Flandernstraße“ im Ortsbezirk Sonnenberg.
- 2 Ortssatzung über eine Veränderungssperre im Geltungsbereich des Bebauungsplanentwurfs „Flandernstraße“ im Ortsbezirk Sonnenberg.
- 3 Geltungsbereich der Veränderungssperre.

Die Anlagen sind im raumbezogenen Informationssystem der raumbezogenen Informationsverarbeitung (RIV) digital verfügbar.  
Ergänzend wird die Anlage Nr. 3 zu den Sitzungen bereitgehalten.

## **C Beschlussvorschlag:**

- 1 Die Veränderungssperre für den Planbereich „Flandernstraße“ im Ortsbezirk Sonnenberg (Anlage 2) wird als Satzung beschlossen.
- 2 Es wird zur Kenntnis genommen, dass:
  - der Beschluss über die Veränderungssperre ortsüblich bekannt gemacht wird.

## **D Begründung**

### **I. Auswirkungen der Sitzungsvorlage**

Mit der Veränderungssperre sollen unverträgliche bauliche Veränderungen verhindert werden.

#### **Finanzielle Auswirkungen:**

Durch die Satzung einer Veränderungssperre entstehen der Landeshauptstadt Wiesbaden keine Kosten.

Die Sitzungsvorlage hat keine Auswirkungen auf Produkte und Leistungen anderer Ämter.

#### **Wertschöpfung:**

Ziel der Veränderungssperre ist der Schutz des Bestands, die Wertschöpfung entsteht daher vor allem durch die Werthaltigkeit der Grundstücke.

### **Zeitplanung:**

Es ist beabsichtigt, das Inkrafttreten der Veränderungssperre im 4. Quartal 2016 zu erreichen.

## **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.

## **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 dem Beschlussvorschlag Nr. 1:**

Das Baugesetzbuch gibt der Gemeinde nach § 14 Baugesetzbuch (BauGB) die Möglichkeit zur Sicherung der Bauleitplanung Veränderungssperren für bestimmte Planbereiche zu beschließen.

Damit soll vermieden werden, dass während der Ausarbeitung von Bebauungsplänen erhebliche oder wesentlich wertsteigernde Veränderungen von Grundstücken und baulichen Anlagen, deren Veränderungen nicht genehmigungs-, zustimmungs- oder anzeigepflichtig sind, vorgenommen werden, die die Zielsetzung der Planung gefährden können.

Voraussetzung für den Beschluss von Ortssatzungen über Veränderungssperren ist, dass die Gemeinde die Aufstellung, Änderung oder Ergänzung eines verbindlichen Bauleitplans für den Planbereich beschlossen hat, über den eine Veränderungssperre verhängt werden soll.

Die Aufstellung des Bebauungsplans „Flandernstraße“ im Ortsbezirk Sonnenberg ist von der Stadtverordnetenversammlung am 16.06.2011 beschlossen worden.

Zur weitergehenden Absicherung der städtebaulichen Entwicklung des Ortsbezirks Sonnenberg ist die bestehende Siedlungsstruktur des Gebiets zu bewahren und eine behutsame bauliche Entwicklung nachhaltig zu sichern. Daher soll nun von dem Instrument der Veränderungssperre Gebrauch gemacht werden. Die Stadtverordnetenversammlung hat am 16.06.2011 eine Ortssatzung über eine Veränderungssperre im Geltungsbereich des Bebauungsplanentwurfs „Flandernstraße“ im Ortsbezirk Sonnenberg beschlossen. Da diese nicht veröffentlicht wurde, ist diese Veränderungssperre nicht In Kraft getreten.

Der im Südosten des Ortsteils Sonnenberg gelegene Planbereich hat eine Größe von ca. 14,4 ha.

Zur vereinfachten Handhabung wird der Geltungsbereich (Anlage 3) nur noch zeichnerisch dargestellt.

Die Veränderungssperre tritt nach § 17 Abs. 1 BauGB nach Ablauf von zwei Jahren außer Kraft. Die Gemeinde kann die Frist um ein weiteres Jahr verlängern.

Aus der Veränderungssperre möglicherweise resultierende Vermögensnachteile sind nach § 18 BauGB bis zu einer Laufzeit von vier Jahren nicht entschädigungspflichtig.

Wenn besondere Umstände es erfordern, kann die Gemeinde mit Zustimmung der nach Landesrecht zuständigen Behörde die Frist bis zu einem weiteren Jahr nochmals verlängern.

Die Veränderungssperre ist vor Fristablauf ganz oder teilweise außer Kraft zu setzen, sobald die Voraussetzungen für ihren Erlass weggefallen sind oder die Bauleitplanung rechtsverbindlich abgeschlossen ist.

Zu dem Beschlussvorschlag Nr. 2:

Der Beschluss über die Veränderungssperre ist nach § 16 BauGB in den Wiesbadener Tageszeitungen bekannt zu machen. Mit der Bekanntmachung tritt die Satzung in Kraft.

## **V. Geprüfte Alternativen**

Es gibt keine anderen, geeigneten städtebaulichen Instrumente, um die Erhaltung der städtebaulichen Struktur des Planungsbereichs zu erreichen.

Wiesbaden,  
610330

01. September 2016  
schn/6577

Sigrid Möricke  
Stadträtin