



# SITZUNGSVORLAGE

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

Betreff: Dezernat(e) IV

Wohnbauflächenentwicklung Bebauungsplan „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 checked="" type="radio"/>	→ s. unten <input 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**.

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 bereits beschlossenen Rahmenplanung werden über eine Änderung des Flächennutzungsplans und die Aufstellung eines Bebauungsplans die planungsrechtlichen Voraussetzungen geschaffen. Der rechtsverbindliche Bebauungsplan Biebrich 1970/1 soll von der bestehenden Festsetzung der Erwerbsgartenbaufläche zu Gunsten eines neuen attraktiven Wohnquartiers geändert werden.

### Anlagen:

#### Öffentlich:

- 1 Übersicht über den Planbereich „Wohnen westlich des Schlossparks“ im Ortsbezirk Biebrich
- 2 Entwurf des Bebauungsplans vom 04.07.2016
- 3 Textliche Festsetzungen zum Entwurf des Bebauungsplans vom 04.07.2016
- 4 Begründung zum Entwurf des Bebauungsplans vom 04.07.2016
- 5 Niederschrift der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit vom 14.07.2015

#### Nicht öffentlich:

- 6 Zusammenstellung der Stellungnahmen zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange mit Beschlussvorschlägen.
- 7 Eckpunktepapier „Wohnen westlich des Schlossparks“

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 Anlage Nr. 2 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 5 zur Vorlage),
  - die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB durchgeführt wurde.
- 2 Die in der Anlage 6 zur Vorlage formulierten Beschlussvorschläge werden zur Kenntnis genommen.
- 3 Der Entwurf des Bebauungsplans „Wohnen westlich des Schlossparks“ vom 04.07.2016 (Anlage 2 und 3 zur Vorlage) wird beschlossen und ist mit Begründung (Anlage 4 zur Vorlage) und 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 Einholung der Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB durchgeführt wird.

- 5 Das Eckpunktepapier „Wohnen westlich des Schlossparks“ (Anlage 7 zur Vorlage) wird zur Kenntnis genommen.

Das Eckpunktepapier beinhaltet, welche Kosten durch die Gebietsentwicklerin Stadtentwicklungsgesellschaft Wiesbaden mbH (SEG) 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 Begriffs „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.

Die Ausweisung neuer Wohngebiete in Wiesbaden gehört zu den dringlichsten Aufgaben der Stadtentwicklung der kommenden Jahre. Es ist nach wie vor mit einem starken Zuzugsdruck zu rechnen, der u. a. die Ergänzung bestehender Siedlungsstrukturen erforderlich macht.

Mit der Sitzungsvorlage sollen die bauplanungsrechtlichen Rahmenbedingungen geschaffen werden, um die heute brachliegenden Flächen einer Wohnnutzung zuzuführen.

#### **Finanzielle Auswirkungen:**

Die dem Stadtplanungsamt entstehenden Planungs-, Verwaltungs- und Bekanntmachungskosten werden von der Stadtentwicklungsgesellschaft Wiesbaden mbH (SEG) übernommen.

Als Vorbereitung für die Erstellung eines städtebaulichen Vertrags zwischen der Stadtentwicklungsgesellschaft Wiesbaden mbH (SEG) und der Landeshauptstadt Wiesbaden wurde das Eckpunktepapier „Wohnen westlich des Schlossparks“ verfasst.

#### **Wertschöpfung:**

Durch den Bau von ca. 90 Wohneinheiten wird ein Investitionsvolumen von ca. 20 Mio. € erzeugt.

#### **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.

### 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:

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 5 zur Vorlage). In dieser Bürgerversammlung wurde eine Stellungnahme vorgebracht, die sich auf den Inhalt der beabsichtigten Planung des Bebauungsplans auswirkt. Nach der Bürgerversammlung wurden Stellungnahmen zu dem Bebauungsplanvorentwurf vorgebracht.

Mit Schreiben vom 19.08.2015 wurden die Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB frühzeitig an der beabsichtigten Aufstellung des Bebauungsplans beteiligt. Es wurden Stellungnahmen zu dem Bebauungsplanvorentwurf vorgebracht.

Einzelheiten der Stellungnahmen sind der Anlage 6 zur Vorlage zu entnehmen.

#### Zu dem 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 dem Beschlussvorschlag Nr. 3:

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 28.01.2016.

- StadtQuartier: Grünordnungsplan-Entwurf, Plangebiet „Wohnen westlich des Schlossparks“ in Wiesbaden, Wiesbaden 16.03.2016.

### **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: 19.11.2015), Wiesbaden 07.12.2015

### **04 Bodengutachten**

- CDM Smith: Umwelttechnische Untersuchungen am Standort einer ehemaligen Gärtnerei in Wiesbaden. Am Parkfeld. - Gutachten im Auftrag der Stadtentwicklungsgesellschaft Wiesbaden mbH, Bingen 22.03.2016.
- 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 22.03.2016.
- CDM Smith: Bebauungsplan „Wohnen westlich des Schlossparks“ im Ortsbezirk Biebrich, Auswirkungen auf die standörtlichen Bodenfunktionen, Bingen 18.03.2016.

### **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.

### **06 Verschattungsstudie**

- plano D Ingenieure und LandschaftsArchitekten (Juni 2015), Verschattungsstudie Parkfeld, Wiesbaden 09.03.2016.

### **07 Entwässerungskonzept**

- BGS Wasser: Entwässerungstechnische Untersuchungen zum Erschließungsvorhaben: „Wohnen westliche des Schlossparks“ („Parkfeld“) in Wiesbaden-Biebrich, Darmstadt März 2016

#### Zu dem Beschlussvorschlag Nr. 4:

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

#### Zu dem Beschlussvorschlag Nr. 5:

Zielsetzung des Eckpunktepapiers ist die Vorbereitung der Erstellung eines städtebaulichen Vertrags zwischen der Stadtentwicklungsgesellschaft Wiesbaden mbH (SEG) als Gebietsentwicklerin und der Landeshauptstadt Wiesbaden als Trägerin der Planungshoheit. Das Papier stellt dazu die wesentlichen Regelungsinhalte des zu erstellenden städtebaulichen Vertrags dar.

## V Geprüfte Alternativen

Aufgrund der bestehenden Eigentümersituation und zur Sicherung einer qualitätsvollen städtebaulichen Entwicklung des Baugebiets ist die Durchführung eines Bebauungsplanverfahrens das geeignete Instrument zur nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung des Wohnquartiers. Durch vorhandene Infrastruktur der bestehenden Siedlung „Parkfeld“ bietet sich die geplante Siedlungsergänzung an.

Wiesbaden, August 2016  
610320 fi/6344

Sigrid Möricke  
Stadträtin