



SITZUNGSVORLAGE

Nr. **1 6 - V - 6 1 - 0 0 3 0**

(Jahr - V - Amt - Nr.)

Betreff:

Dezernat(e) IV

Wohnbauflächenentwicklung Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13 a
Baugesetzbuch (BauGB) „Gräselberg-Auf den Eichen“ im Ortsbezirk Biebrich
- Aufstellungsbeschluss

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.: Stand: Aug. 2016
3.116.635,61 €
 in %: 9,7

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 (Sperre, Ertrag) in €	Kontierung (Objekt)	Kontierung (Konto)	Bezeichnung
	x	2016	Veröffentlichung	350,-	0,-		1300153	684000	Amtliche Bekanntmachungen
Summe einmalige Kosten:				350,-	0,-				

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**.

Mit der Entwicklung des neuen Wohnquartiers „Gräselberg-Auf den Eichen“ entsteht ein neuer Stadtbaustein in der Siedlung Gräselberg im Ortsbezirk Biebrich, der die bestehenden Siedlungsbereiche ergänzt und neue Impulse setzt. Das Wohngebiet wird ca. 250 - 280 Wohneinheiten (Doppel-, Reihen- und Mehrfamilienhäuser) aufweisen. Über Fuß- und Radwege ist das Quartier an die bestehenden Bereiche der Siedlung Gräselberg angebunden.

Anlagen:

- 1 Übersicht über den Planbereich „Gräselberg-Auf den Eichen“ im Ortsbezirk Biebrich
- 2 Vorentwurf der Begründung des Bebauungsplans vom 06.09.2016

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. 1 zu den Sitzungen bereitgehalten.

C Beschlussvorschlag:

- 1 Die Aufstellung des Bebauungsplans „Gräselberg-Auf den Eichen“ im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB (Bebauungsplan der Innenentwicklung) wird beschlossen.

Der ca. 8 ha große Planbereich liegt nordwestlich der Siedlung Gräselberg. Im Nordwesten wird der Planbereich durch die Bundesautobahn A 643 und die Saarstraße, im Nordosten durch den Rewe-Markt an der Erich-Ollenhauer-Straße und den Wohngrundstücken an der Schillstraße und Friesacher Straße, im Südosten durch die Wohngrundstücke an der Karawankenstraße und im Süden durch den Parkplatz am Kallebad und dem Sportplatz Gräselberg begrenzt.

Als Ziele der Planung werden beschlossen:

- Entwicklung eines attraktiven Wohnquartiers mit einem Anteil von mind. 15 % gefördertem Wohnungsbau.
 - Differenzierung der Bebauung mit Geschosswohnungsbau und Bauflächen für Reihen- und Doppelhäuser.
 - Entwicklung der Standortqualitäten des Gebiets (ÖPNV und MIV).
 - Grünordnerische Maßnahmen zur Verbesserung des Klimas und des ökologischen Haushalts.
 - Erhalt der bestehenden Randeingrünungen und der Gehölzbestände im Norden.
- 2 Es wird zur Kenntnis genommen, dass
 - der Bebauungsplan ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB aufgestellt wird,
 - der Beschluss über die Aufstellung eines Bebauungsplans im beschleunigten Verfahren ohne Durchführung einer Umweltprüfung ortsüblich bekannt gemacht wird,

- eine frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) durchgeführt wird,
 - eine frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs.1 BauGB durchgeführt wird,
 - dass der Flächennutzungsplan nach § 13 a Abs. 2 Nr. 2 BauGB im Wege der Berichtigung angepasst wird.
- 3 Die grundsätzliche Beschlussfassung über die Aufstellung eines Bebauungsplans nach dem BauGB für den Planungsbereich Biebrich 1/1996 „Gräselberg, 2. Änderung, Bereich: Eichen“ in Verbindung mit der teilweisen Änderung des rechtsverbindlichen Bebauungsplans „Gräselberg“ in Biebrich (Beschluss der Stadtverordnetenversammlung vom 21.03.1996 Nr. 0073) wird aufgehoben.
- 4 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 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 überwiegend als Ackerflächen und zum Teil als Freizeitgärten genutzten Flächen einer Wohnnutzung zuzuführen.

Finanzielle Auswirkungen:

Mit der SV 12-V-80-2307 und SV 15-V-80-2319 wurde die Stadtentwicklungsgesellschaft Wiesbaden mbH mit dem Projektmanagement zu dem Wohngebiet beauftragt. In der SV 13-V-80-2316 zu der Machbarkeitsstudie für das geplante Wohngebiet sind die Umsetzbarkeit, sowie die wirtschaftlichen Rahmenbedingungen geprüft worden.

Die dem Stadtplanungsamt entstehenden internen Kosten sind im Haushalt des Stadtplanungsamtes berücksichtigt.

Wertschöpfung:

Durch den Bau von ca. 250 - 280 Wohneinheiten wird ein Investitionsvolumen von ca. 60 - 70 Mio. € erzeugt.

Zeitplanung:

Es ist geplant im IV. Quartal 2016 den Aufstellungsbeschluss herbeizuführen.

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. 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 dem Beschlussvorschlag Nr. 1:

Der Aufstellungsbeschluss muss den Bereich, für den das Bebauungsplanverfahren durchgeführt werden soll, lagegenau bezeichnen.

Der Bebauungsplan soll für diesen Bereich eine geordnete städtebauliche Entwicklung gewährleisten und die planungsrechtlichen Zulässigkeitsvoraussetzungen nach § 30 BauGB schaffen.

Dieser Bebauungsplan dient entsprechend den Vorgaben des § 13 a BauGB der Maßnahme der Innenentwicklung im Ortsbezirk Biebrich. Da die zulässige Grundfläche im Sinne der Baunutzungsverordnung mit ca. 17.000 m² unter der in § 13 a Abs. 1 Nr. 1 BauGB genannten Maximalgröße von 20.000 m³ liegt, kann das beschleunigte Verfahren demzufolge nach § 13 a BauGB durchgeführt werden.

Auf Grund einer überschlägigen Prüfung unter Berücksichtigung der in Anlage 2 des Gesetzes genannten Kriterien wurde die Einschätzung erlangt, dass der Bebauungsplan voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen hat, die nach § 2 Abs. 4 Satz 4 BauGB in der Abwägung zu berücksichtigen wären.

Ziele der Planung sind:

Städtebauliches Ziel ist es, ein übersichtlich strukturiertes Wohngebiet mit verschiedenen Wohnformen zu ermöglichen. Die Wohnformen sollen sich räumlich differenzieren. Der Rahmenplan (SV 16-V- 61-0029) soll die Grundlage für die zukünftige städtebauliche Struktur bilden.

Mit der Änderung des bestehenden Bebauungsplans soll die Entwicklung eines Wohnquartiers mit ca. 250 - 280 Wohneinheiten ermöglicht werden.

Zu dem Beschlussvorschlag Nr. 2:

Im beschleunigten Verfahren der Innenentwicklung wird nach den geltenden Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 3 Satz 1 BauGB von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2 a BauGB, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 6 Abs. 5 Satz 3 BauGB und § 10 Abs. 4 BauGB abgesehen.

Der Beschluss ist entsprechend § 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB ortsüblich bekannt zu machen.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB gewährleistet die Unterrichtung der Öffentlichkeit über die allgemeinen Zwecke und Ziele der Planung, über Planungsalternativen und die voraussichtlichen Auswirkungen der Planung und bietet die Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung durch die Öffentlichkeit.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, sind entsprechend § 4 Abs. 1 BauGB zu unterrichten und zur Äußerung auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB aufzufordern.

Nach § 13 a BauGB kann die Aufstellung eines Bebauungsplans, der die Wiedernutzbarmachung von Flächen, die Nachverdichtung oder andere Maßnahmen der Innenentwicklung zum Ziel hat, im beschleunigten Verfahren durchgeführt werden. Die geordnete städtebauliche Entwicklung darf dabei nicht beeinträchtigt werden. Die dem Bebauungsplan entgegen stehenden Darstellungen im Flächennutzungsplan werden mit Inkrafttreten des Bebauungsplans obsolet. Der Flächennutzungsplan muss daher im Wege der Berichtigung angepasst werden. Die Berichtigung stellt einen redaktionellen Vorgang dar, auf den die Vorschriften über die Aufstellung von Bauleitplänen keine Anwendung finden. Sie erfolgt ohne Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung, beinhaltet keinen Umweltbericht und bedarf nicht der Genehmigung.

Zu dem Beschlussvorschlag Nr. 3: (Aufhebung eines Grundsatzbeschlusses)

Die Stadtverordnetenversammlung der Landeshauptstadt Wiesbaden hat am 21.03.1996 mit Beschlussnummer 0073 die Aufstellung eines Bebauungsplans für den Planbereich „Gräselberg, 2. Änderung, Bereich: Eichen“ in Verbindung mit einer teilweisen Änderung des rechtsverbindlichen Bebauungsplans „Gräselberg“ im Grundsatz beschlossen.

Zielsetzung war:

- Erweiterung der Siedlung Gräselberg durch eine 3 bis 4-geschossige Wohnbebauung.

Das Bebauungsplanverfahren ist nicht zum Abschluss gebracht worden. Ein Bebauungsplanentwurf wurde nicht öffentlich ausgelegt. Insbesondere wurde noch kein Satzungsbeschluss gefasst. Insofern enthält die bisherige Beschlusslage zur Aufstellung des Bebauungsplans noch keine Festlegungen, aus denen Nutzungsrechte oder sonstige Rechte abgeleitet werden könnten.

Durch die Aufhebung werden auch keine anderen bisher rechtmäßigen Nutzungsmöglichkeiten und/oder sonstigen Rechte außer Kraft gesetzt oder beeinträchtigt. Damit sind lediglich die bisherigen Verfahrensschritte aufzuheben.

V. Geprüfte Alternativen

(Hier sind die Alternativen darzustellen, welche zwar geprüft wurden, aber nicht zum Zuge kommen sollen.)

Aufgrund der bestehenden Eigentumsituation und zur Sicherung einer qualitätsvollen städtebaulichen Entwicklung des Baugebiets ist die Durchführung eines Bebauungsplanverfahrens das geeignete Instrument zur nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung des Wohnquartiers. Durch die vorhandene Infrastruktur der bestehenden Siedlung „Gräselberg“ bietet sich die geplante Siedlungsergänzung an. Der Flächennutzungsplan sieht für den überwiegenden Teil des Plangebiets bereits eine Entwicklung als Wohnbaufläche vor.

Wiesbaden, 21. September 2016
610320 fi/6344

Sigrid Möricke
Stadträtin