



SITZUNGSVORLAGE

Nr. 1 6 - V - 6 1 - 0 0 2 7
(Jahr-V-Amt-Nr.)

Betreff:

Dezernat(e) IV

Wohnbauflächenentwicklung Flächennutzungsplanänderung für den Planbereich "Wohngebiet Hainweg" im Ortsbezirk Nordenstadt
Feststellungsbeschluss

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.: _____
 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	Gesamt-kosten in €	darin zusätzl. Bedarf apl/üpl in €	Finanzierung (Sperr-, Ertrag) in €	Kontierung (Objekt)	Kontierung (Konto)	Bezeichnung
Summe einmalige Kosten:									

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**.

In der Metropolregion RheinMain -und damit auch in Wiesbaden- wird der Bedarf an Wohnraum in den nächsten Jahren weiterhin vorhanden sein. Dieser Bedarf kann allein über Konversionsprojekte und Baulückenschließungen nicht befriedigt werden. Als Teil der nachhaltigen Siedlungsentwicklung werden die bereits im wirksamen Flächennutzungsplan dargestellten Wohnbauflächenpotenziale an aktuelle städtebauliche und verkehrsplanerische Rahmenbedingungen angepasst.

Das Wohngebiet Hainweg stellt mit rund 21 ha eine solche Entwicklungsfläche dar. Planerisches Ziel ist es, ein identitätsstiftendes, übersichtlich strukturiertes und verträglich verdichtetes Wohngebiet mit zukunftsweisenden Wohnformen im Einfamilienhausbau und ergänzendem Geschosswohnungsbau, qualitätvollen öffentlichen Räumen sowie einer leistungsfähigen Infrastruktur für Verkehr, Nahversorgung und Gemeinbedarf zu schaffen.

Das Wohngebiet soll an die vorhandenen Strukturen anbinden, Qualitäten schaffen, Restriktionen aufbrechen und verbindendes Element zwischen dem gewachsenen Siedlungskern und dem Freiraum werden. Dabei soll die abschnittsweise Realisierbarkeit der städtebaulichen Struktur gewährleistet sein.

Anlagen:

Öffentlich:

- 1 Übersicht über den Planbereich „Wohngebiet Hainweg“ im Ortsbezirk Nordenstadt
- 2 Planausschnitt des wirksamen Flächennutzungsplans der Landeshauptstadt Wiesbaden im Maßstab 1:10.000 für den Planbereich „Wohngebiet Hainweg“ im Ortsbezirk Nordenstadt
- 3 Planausschnitt der Änderung des Flächennutzungsplans der Landeshauptstadt Wiesbaden im Maßstab 1:10.000 für den Planbereich „Wohngebiet Hainweg“ im Ortsbezirk Nordenstadt
- 4 Zeichenerklärung zu Ziffer 2 und 3
- 5 Begründung mit Umweltbericht zu Ziffer 3
- 6 Zusammenfassende Erklärung zu Ziffer 3
- 7 Niederschrift über die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit vom 11.02.2009
- 8 Niederschrift über die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit vom 31.10.2013
- 9 Niederschrift über die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit vom 21.05.2014
- 10 Niederschrift über die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit vom 19.02.2015

Nicht öffentlich:

- 11 **NÖFF** Zusammenstellung der Stellungnahmen zur Beteiligung der Öffentlichkeit, der Nachbargemeinden 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 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 7 zur Vorlage),
 - die frühzeitige Beteiligung der Nachbargemeinden, der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB durchgeführt wurde,
 - zeitgleich zur öffentlichen Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB die Beteiligung der Nachbargemeinden der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs.

- 2 BauGB durchgeführt wurde.
- das aufgrund von geänderten Planungen die Verfahrensschritte nach §§ 3 Abs. 1 sowie 4 Abs. 1 BauGB erneut durchgeführt wurden (Anlage 8 - 10 zur Vorlage).
- 2 Den in der Anlage 11 (**nicht öffentlich**) zur Vorlage formulierten Beschlussvorschlägen wird zugestimmt.
 - 3 Die Änderung des Flächennutzungsplans für den Planbereich „Wohngebiet Hainweg“ im Ortsbezirk Nordenstadt wird nach § 5 BauGB festgestellt (Anlage 3 bis 6 zur Vorlage).
 - 4 Es wird zur Kenntnis genommen, dass
 - die festgestellte Flächennutzungsplanänderung der höheren Verwaltungsbehörde nach § 6 Abs. 1 BauGB zur Genehmigung vorzulegen ist,
 - die Genehmigung nach § 6 Abs. 5 BauGB öffentlich bekannt zu machen ist.
 - 5 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.

Das Verfahren zur Änderung des Flächennutzungsplans im Planbereich „Wohngebiet Hainweg“ wurde mit Beschluss der Stadtverordnetenversammlung vom 20. September 2007 eingeleitet.

Mit der Sitzungsvorlage wird die Flächennutzungsplanänderung festgestellt. Nach der Genehmigung wird das Verfahren mit der öffentlichen Bekanntmachung abgeschlossen. Danach liegen die planungsrechtlichen Voraussetzungen vor um ca. 650 Wohneinheiten zu errichten.

Finanzielle Auswirkungen:

Im nachgeordneten Bebauungsplan sind die Kosten, Rechte, Pflichten und Lastenverteilung, insbesondere hinsichtlich der Infrastruktur, in einem städtebaulichen Vertrag zwischen dem Entwickler und der Landeshauptstadt Wiesbaden zu regeln.

Durch den mit dem Vorhabenträger abgeschlossenen städtebaulichen Vorvertrag zur Übernahme von Kosten und Aufwendungen wird eine Kostendeckung der internen Kosten des Stadtplanungsamtes erreicht.

Wertschöpfung:

Die vorliegende Planung schafft die Grundlage für einen Bebauungsplan und ist damit Impuls für öffentliche und private Investitionen im Plangebiet.

Durch den Bau von ca. 650 Wohneinheiten wird ein Investitionsvolumen von ca. 150 Mio. € erzeugt.

Zeitplanung:

Es ist geplant im 2. Quartal 2017 die Genehmigung der Flächennutzungsplanänderung öffentlich bekannt zu machen.

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 der Metropolregion RheinMain -und damit auch in Wiesbaden- wird der Bedarf an Wohnraum in den nächsten Jahren weiterhin vorhanden sein. Dieser Bedarf kann allein über Konversionsprojekte und Baulückenschließungen nicht befriedigt werden. Eine wichtige Aufgabe der Stadtentwicklung der kommenden Jahre ist daher die Ausweisung neuer Wohngebiete.

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:

Das Verfahren zur Änderung des Flächennutzungsplans im Planbereich „Wohngebiet Hainweg“ wurde mit Beschluss der Stadtverordnetenversammlung vom 20. September 2007 eingeleitet. Nach Durchführung der Verfahrensschritte zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit, der Nachbargemeinden und der Behörden wurde der Änderungsentwurf am 06. September 2012 von der Stadtverordnetenversammlung beschlossen. Der Planentwurf wurde der Öffentlichkeit, den Nachbargemeinden und den Behörden zur Stellungnahme vorgelegt.

Zur weiteren Konkretisierung und zur Vorbereitung der städtebaulichen Konzepte wurde nach diesen Verfahrensschritten ein Wettbewerb für den Planbereich durchgeführt. Der Siegerentwurf war Grundlage für einen Rahmenplan und für den sich daraus entwickelnden Bebauungsplanentwurf. Diese Planungen machten eine erneute Anpassung des Änderungsentwurfs der Flächennutzungsplanung notwendig.

Die beabsichtigte Flächennutzungsplanänderung wurde der Öffentlichkeit erneut nach § 3 Abs. 1 BauGB in Form von Bürgerversammlungen, in denen über die allgemeinen Zwecke und Ziele der Planung, über Planalternativen und die voraussichtlichen Auswirkungen der Planung frühzeitig unterrichtet wurden vorgestellt. Diese Bürgerversammlungen fanden am 31.10.2013; 21.05.2014 und 19.02.2015 statt. Die Niederschriften der Bürgerversammlungen sind der Sitzungsvorlage beigefügt (Anlagen 8 - 10).

Im Zeitraum vom 20.07.2015 bis 07.08.2015 fand nochmals eine frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit in Form einer öffentlichen Auslegung statt. Hierbei wurde die beabsichtigte Flächennutzungsplanänderung „Wohngebiet Hainweg“ mit Begründung und den nach Einschätzung der Gemeinde wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen ausgelegt.

Mit Schreiben vom 15.07.2015 wurden die Nachbargemeinden, die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 a Abs. 3 BauGB erneut frühzeitig an der beabsichtigten Flächennutzungsplanänderung und dem Verfahren zum Bebauungsplanentwurf beteiligt.

Im Zeitraum vom 19.04.2016 bis 20.05.2016 wurde der Entwurf der beabsichtigten Flächennutzungsplanänderung erneut nach § 4 a Abs. 3 BauGB öffentlich ausgelegt. Mit Schreiben vom 19.04.2016 wurden die Nachbargemeinden, die Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange erneut nach § 4 a Abs. 3 BauGB an der beabsichtigten Flächennutzungsplanänderung beteiligt.

Bei allen vorgenannten Beteiligungsformaten wurden Stellungnahmen zu der beabsichtigten Flächennutzungsplanänderung vorgebracht.

Einzelheiten aller Stellungnahmen, die sich auf die Planungsebene der beabsichtigten Flächennutzungsplanänderung beziehen, sind der Anlage 11 (**nicht öffentlich**) zu entnehmen.

Zu Beschlussvorschlag Nr. 2:

Es wird empfohlen, entsprechend den in der Anlage 11 (**nicht öffentlich**) formulierten und begründeten Beschlussvorschlägen zu beschließen. 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. 3:

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 dieser Ziele ist die Anpassung des Planungsrechts erforderlich.

Einzelheiten der Flächennutzungsplanänderung sind dem beigefügten Planausschnitt, der Zeichenerklärung, der Begründung und der Zusammenfassenden Erklärung (Anlage 3 bis 6) zu entnehmen.

Mit dem Feststellungsbeschluss ist das Verfahren der gemeindlichen Willensbildung abgeschlossen.

Zu Beschlussvorschlag Nr. 4:

Mit der öffentlichen Bekanntmachung der Genehmigung wird die Flächennutzungsplanänderung wirksam.

V. Geprüfte Alternativen

Da es sich um die Weiterentwicklung und Konkretisierung von bereits im wirksamen Flächennutzungsplan enthaltenen Ausweisungen handelt, werden im Zuge des Änderungsverfahrens keine weiteren Alternativen geprüft.

Wiesbaden, 13. Oktober 2016
610220 lg/6473

Sigrid Möricke
Stadträtin