



SITZUNGSVORLAGE

Nr. 1 6 - V - 6 1 - 0 0 2 8
(Jahr - V - Amt - Nr.)

Betreff: Dezernat(e) IV

Wohnbauflächenentwicklung Bebauungsplan „Wohngebiet Hainweg“ im Ortsbezirk Nordenstadt - Satzungsbeschluss - Aufhebung des Bebauungsplans „Hainweg“ Nordenstadt 1989/01

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 type="radio"/>	erforderlich <input checked="" 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

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
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 anhalten. 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 22,6 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, qualitätsvollen 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

Nicht öffentlich:

2 **NÖFF** Städtebaulicher Vertrag zum Bebauungsplan „Wohngebiet Hainweg“

Öffentlich:

3 Bebauungsplan „Wohngebiet Hainweg“

4 Textliche Festsetzungen des Bebauungsplans „Wohngebiet Hainweg“

5 Begründung des Bebauungsplans „Wohngebiet Hainweg“

6 Aufzuhebender Bebauungsplan „Hainweg“ - Nordenstadt 1989/01 (Verkleinerung) im Ortsbezirk Nordenstadt

7 Niederschrift über die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit vom 31.10.2013

8 Niederschrift über die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit vom 21.05.2014

9 Niederschrift über die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit vom 19.02.2015

Nicht öffentlich:

10 **NÖFF** Zusammenstellung der Stellungnahmen zu den Beteiligungen der Öffentlichkeit 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 Nr. 3 und 6 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 7-9 zur Vorlage),
- die frühzeitige Beteiligung 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 Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB durchgeführt wurde.
- die für das Aufhebungsverfahren; Bebauungsplan „Hainweg“ Nordenstadt 1989/01 erforderlichen Verfahrensschritte identisch sind mit denen des Aufstellungsverfahrens und gemeinsam durchgeführt wurden.

- 2 Den in der Anlage 10 (**nicht öffentlich**) zur Vorlage formulierten Beschlussvorschlägen wird zugestimmt.
- 3 Der städtebauliche Vertrag (Anlage 2 zur Vorlage (**nicht öffentlich**)) wird zur Kenntnis genommen.
- 4 Der Bebauungsplan „Wohngebiet Hainweg“ (Anlage 3 und 4 zur Vorlage) wird nach § 10 Abs.1 BauGB als Satzung beschlossen.
- 5 Der Bebauungsplan „Hainweg“ Nordenstadt 1989/01 (Anlage 6 zur Vorlage) wird aufgehoben.
- 6 Es wird zur Kenntnis genommen, dass der Satzungsbeschluss des Bebauungsplans „Wohngebiet Hainweg“ und der Aufhebungsbeschluss des Bebauungsplans „Hainweg“ Nordenstadt 1989/01 nach § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekannt zu machen sind.
- 7 Die Finanzierung der durch die Landeshauptstadt Wiesbaden zu tragenden Kosten ist im Einzelfall im Rahmen des jeweils betroffenen Dezernatsbudgets zu decken.
- 8 Der Ausbau der außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans gelegenen Verkehrsknotenpunkte (1. KP Borsigstraße/L3028/Rampe BAB A 66, 2. KP L3028/Konrad-Zuse-Str./Ostring, 3. KP Hunsrückstr./Wallauer Weg, 4. KP Borsigstraße/Otto-von-Guericke-Ring) wird beschlossen. Die Kosten des Ausbaus trägt die Landeshauptstadt Wiesbaden, soweit nicht nach den Maßgaben des städtebaulichen Vertrages eine Finanzierungsbeteiligung durch die SEG erfolgt. Es wird zur Kenntnis genommen, dass die Frage, inwieweit der Straßenbaulastträger der Verkehrsknotenpunkte zu 1. und 2., das Land Hessen, vertreten durch Hessen Mobil, sich an den entsprechenden Kosten beteiligen wird, im Rahmen eines gesondert zu schließenden öffentlich-rechtlichen Vertrages über den Ausbau zu regeln wäre.

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.

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 allein über Konversionsprojekte und Baulückenschließungen nicht befriedigt werden kann.

Mit der Sitzungsvorlage sollen die bauplanungsrechtlichen Rahmenbedingungen geschaffen werden, um 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 neue Quartier „Wohngebiet Hainweg“ wird insbesondere durch die nord-südlich verlaufende Hauptachse und den direkt angrenzenden „Haingarten“ geprägt und verleiht dem Quartier sein künftiges Gesicht. Eingerahmt wird der Haingarten durch verschiedene Gebäudetypologien. Hervorzuheben sind die Punkthäuser (Mehrfamilienhäuser) im Osten sowie die Townhouses (Stadthäuser) im Westen, die mit ihrer Baumasse und ihrer Höhe entlang der Hauptverkehrsachse und des Gartens einen angemessenen Rahmen bilden. Im Norden schließt der „Hainplatz“ an, an dem Geschäfte und soziale Einrichtungen verortet werden. Es sind insgesamt zwei Kindertagesstätten mit jeweils sechs bzw. sieben Gruppen vorgesehen.

Im Rahmen eines Wettbewerbs wurden städtebauliche, funktionale und wirtschaftlich überzeugende Konzepte gesucht, die durch die Neuschaffung von zeitgemäßen Wohnformen und attraktiven Freiräumen eine langfristige Bindung der Bewohner und Nutzer an ihr Umfeld unterstützen. Der Wettbewerb diente der Konzeptfindung zur Erarbeitung eines städtebaulichen Rahmenplans, auf dessen Grundlage der Bebauungsplan erstellt werden soll.

Nach Abschluss des parallelen Änderungsverfahrens des Flächennutzungsplans sowie des Bebauungsplanverfahrens liegen die planungsrechtlichen Voraussetzungen vor um ca. 650 Wohneinheiten zu errichten.

Finanzielle Auswirkungen:

In einem städtebaulichen Vertrag (Anlage 2 zur Vorlage (**nicht öffentlich**)) sind die Kosten, Rechte, Pflichten und Lastenverteilung, insbesondere hinsichtlich der Infrastruktur zwischen dem Entwickler und der Landeshauptstadt Wiesbaden geregelt.

Die aus der Gebietsentwicklung verursachungsgemäß zuzurechnenden Folgekosten der Stadt für den Bau von Kindertagesstätten, Sporthalle und Erweiterung der Grundschule betragen ca. 9,5 Mio. EUR. Der Gebietsentwickler beteiligt sich an den verursachungsgemäß zuzurechnenden Folgekosten unter Berücksichtigung seiner finanziellen Leistungsfähigkeit durch Zahlung eines Kostenbeitrags an die Stadt in Höhe einer vorläufigen Obergrenze von insgesamt 6,0 Mio. EUR.

Darauf angerechnet wird der in Geld auszugleichende Umlegungsvorteil, der im Rahmen der Umlegung an die Stadt abgeführt wird. Die in dem gesetzlichen Umlegungsverfahren ermittelten und von den Grundstückseigentümern auszugleichenden Wertänderungen, die durch die Umlegung bewirkt werden, werden von der Umlegungsstelle separat und unabhängig ermittelt. Sie belaufen sich nach einer vorläufigen Kalkulation vom 23.09.2016 auf insgesamt ca. 2,2 Mio. €.

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

Wertschöpfung:

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

Zeitplanung:

Es ist geplant, im 2. Quartal 2017, nach der Genehmigung der Flächennutzungsplanänderung, den Bebauungsplan in Kraft zu setzen.

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 der Metropolregion RheinMain -und damit auch in Wiesbaden- wird der Bedarf an Wohnraum in den nächsten Jahren stetig anhalten. 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

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:

Der aus dem Rahmenplan entwickelte Bebauungsplanentwurf wurde der Öffentlichkeit 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 beigelegt (Anlagen 7 - 9).

In der Zeit vom 20.07.2015 bis einschließlich 07.08.2015 fand nochmals eine frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB statt. Hierbei wurde der Vorentwurf des Bebauungsplans „Wohngebiet Hainweg“ mit Begründung und den nach Einschätzung der Gemeinde wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen sowie der aufzuhebende rechtsverbindliche Bebauungsplan „Hainweg“ - Nordenstadt 1989/01 mit seiner Begründung ausgelegt.

Mit Schreiben vom 15.07.2015 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB frühzeitig an der beabsichtigten Aufstellung des Bebauungsplans „Wohngebiet Hainweg“ sowie an der beabsichtigten Aufhebung des Bebauungsplans „Hainweg“ - Nordenstadt 1989/01 beteiligt.

Im Zeitraum vom 19.04.2016 bis 20.05.2016 wurde der Entwurf des Bebauungsplans „Wohngebiet Hainweg“ sowie der aufzuhebende Bebauungsplan „Hainweg“ Nordenstadt 1989/01 nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt.

Mit Schreiben vom 19.04.2016 wurden die Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB an der beabsichtigten Aufstellung des Bebauungsplans „Wohngebiet Hainweg“ sowie an der beabsichtigten Aufhebung des Bebauungsplans „Hainweg“ Nordenstadt 1989/01 beteiligt.

Bei allen vorgenannten Beteiligungsformaten wurden Stellungnahmen zum Bebauungsplanentwurf vorgebracht. Einzelheiten aller Stellungnahmen, die sich auf die Planungsebene des Bebauungsplanentwurfs beziehen, sind der Anlage 10 zur Vorlage (**nicht öffentlich**) zu entnehmen.

Zu Beschlussvorschlag Nr. 2:

Es wird empfohlen, entsprechend den in der Anlage 10 zur Vorlage (**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 städtebauliche Vertrag (Anlage 2 zur Vorlage (**nicht öffentlich**)) ist mit seinen Kostentragungsregelungen wichtiger Bestandteil der Abwägungsentscheidung der Gemeinde. Nach Abwägung der privaten und öffentlichen Interessen wurde der vorliegende Vertrag in Abstimmung mit dem Gebietsentwickler, den Fachämtern und dem Rechtsamt der Landeshauptstadt Wiesbaden formuliert. Die städtischen Interessen werden im städtebaulichen Vertrag gesichert.

Der Vertrag wird mit der Rechtsverbindlichkeit des Bebauungsplans wirksam.

Zu Beschlussvorschlag Nr. 4:

Der Satzungsbeschluss ist der abschließende Beschluss über den Bebauungsplan.

Zu Beschlussvorschlag Nr. 5:

In dem Planungsbereich liegt der rechtsverbindliche Bebauungsplan „Hainweg“ - Nordenstadt 1989/01. Im Zuge des Bebauungsplanverfahrens „Wohngebiet Hainweg“ wird der Bebauungsplan „Hainweg“ - Nordenstadt 1989/01 aufgehoben. Sein Inhalt und seine Festsetzungen wurden, soweit diese weiterhin Bestand haben sollen, in die Festsetzungen der aktuellen Bebauungsplanung übernommen.

Zu Beschlussvorschlag Nr. 6:

Mit der Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan „Wohngebiet Hainweg“ in Kraft und der Bebauungsplan „Hainweg“ - Nordenstadt 1989/01 außer Kraft.

Die Vorschriften des Baugesetzbuches über die Aufstellung von Bauleitplänen gelten auch für ihre Aufhebung.

Zu Beschlussvorschlag Nr. 8:

Die finanzielle Absicherung des Umbaus der in der Verkehrsuntersuchung aufgeführten Knotenpunkte in Nordenstadt ist zwingende Voraussetzung für ein abwägungsfehlerfreies Bebauungsplanverfahren.

V. Geprüfte Alternativen

Zur Sicherung einer qualitätvollen städtebaulichen Entwicklung des Baugebiets ist die Durchführung eines Bebauungsplanverfahrens das geeignete Instrument zur nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung des Wohngebiets Hainweg.

Wiesbaden, 24. Oktober 2016

610330 6566/mö

Sigrid Möricke
Stadträtin