



SITZUNGSVORLAGE

Nr. **1 6 - V - 6 1 - 0 0 3 5**
(Jahr - V - Amt - Nr.)

Betreff:

Dezernat(e) IV

Wohnbauflächenentwicklung - vorhabenbezogener Bebauungsplan „Südlich der Gerichtsstraße“ im Ortsbezirk Mitte
- 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"/> wird im Internet/PIWI veröffentlicht	

Bestätigung Dezernentin

Sigird 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.: 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 (Sperr, Ertrag) in €	Kontierung (Objekt)	Kontierung (Konto)	Bezeichnung
		2016	Veröffentlichung	350,-	0,-		1300153	684000	Amtliche Bekanntmachung
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**.

Die ehemaligen Liegenschaften des Landes Hessen zwischen Oranien- und Moritzstraße stehen nach dem Auszug der Gerichte im Jahr 2009 leer. Eine Nachnutzung des Areals durch die neu gegründete Law School der EBS Universität für Wirtschaft und Recht (EBS) ließ sich ebenso wenig realisieren wie ein im Jahr 2013 erwogenes gemeinsames Konzept der EBS und der Hochschule Fresenius (HSF) zur Nutzung des Areals als gemeinsamen Hochschulcampus. Das Land Hessen als Noch-Eigentümer des Areals sieht sich gegenüber der Landeshauptstadt Wiesbaden nach wie vor in der Verpflichtung für den Erhalt der denkmalgeschützten Gebäude und für eine sinnvolle Folgenutzung des Gerichtsareals Sorge zu tragen, um der von Anwohnern und Gewerbetreibenden des Quartiers befürchteten negativen Entwicklung des Gebiets nach dem Wegzug der Gerichte entgegenzuwirken.

Die Nassauische Heimstätte plant an der Ecke Oranienstraße / Albrechtstraße ein Bauwerk für ein Studentenwohnheim mit rd. 100 - 120 Wohnheimplätzen zu errichten und das Beamtenwohnhaus ebenfalls für studentische Wohnzwecke zu nutzen. Für den Gerichtsaltbau an der Gerichtsstraße sind 58 Wohnungen mit ergänzenden gewerblichen Nutzungen vorgesehen.

Anlagen:

Öffentlich:

1 Übersicht über den Planbereich „Südlich der Gerichtsstraße“ im Ortsbezirk Mitte

Nicht öffentlich:

2 NÖFF Durchführungsvertrag zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan

Öffentlich:

3 Vorhaben- und Erschließungsplan

4 Vorhabenbezogener Bebauungsplan

5 Textliche Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans

6 Begründung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans

7 Niederschrift der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit

Nicht öffentlich:

8 NÖFF Zusammenstellung der Stellungnahmen zur Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange mit Beschlussvorschlägen

Öffentlich:

9 Berichtigung des Flächennutzungsplans der Landeshauptstadt Wiesbaden

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 Nr. 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 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.
- 2 Den in der Anlage 8 zur Vorlage (**nicht öffentlich**) formulierten Beschlussvorschlägen wird zugestimmt.

- 3 Der Durchführungsvertrag (Anlage 2 zur Vorlage (**nicht öffentlich**)) wird zur Kenntnis genommen.
- 4 Der Vorhaben- und Erschließungsplan (Anlage 3 zur Vorlage) wird beschlossen.
- 5 Der vorhabenbezogene Bebauungsplan „Südlich der Gerichtsstraße“ (Anlage 4 und 5 zur Vorlage) wird nach § 10 Abs.1 BauGB als Satzung beschlossen.
- 6 Es wird zur Kenntnis genommen, dass der Satzungsbeschluss des vorhabenbezogenen Bebauungsplans im beschleunigten Verfahren ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 10 Abs. 3 BauGB i. V. m. § 13 a Abs. 3 Nr. 1 BauGB ortsüblich bekannt zu machen ist.
- 7 Es wird zur Kenntnis genommen, dass der Flächennutzungsplan entsprechend der Anlage 9 nach § 13 a Abs. 2 Nr. 2 BauGB im Wege der Berichtigung angepasst wird.
- 8 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.

Die ehemaligen Liegenschaften des Landes Hessen zwischen Oranien- und Moritzstraße stehen nach dem Auszug der Gerichte im Jahr 2009 leer. Eine Nachnutzung des Areals durch die neu gegründete Law School der EBS Universität für Wirtschaft und Recht (EBS) ließ sich ebenso wenig realisieren wie ein im Jahr 2013 erwogenes gemeinsames Konzept der EBS und der Hochschule Fresenius (HSF) zur Nutzung des Areals als gemeinsamen Hochschulcampus.

Das Land Hessen als Noch-Eigentümer des Areals sieht sich gegenüber der Landeshauptstadt Wiesbaden nach wie vor in der Verpflichtung für den Erhalt der denkmalgeschützten Gebäude und für eine sinnvolle Folgenutzung des Gerichtsareals Sorge zu tragen, um der von Anwohnern und Gewerbetreibenden des Quartiers befürchteten negativen Entwicklung des Gebietes nach dem Wegzug der Gerichte entgegenzuwirken.

Die Nassauische Heimstätte plant an der Ecke Oranienstraße / Albrechtstraße ein Bauwerk für ein Studentenwohnheim mit rd. 100 - 120 Wohnheimplätzen zu errichten. Für den Gerichtsaltbau an der Gerichtsstraße sowie dem Beamtenwohnhaus sind 58 Wohnungen mit ergänzenden gewerblichen Nutzungen vorgesehen. An der städtebaulich bisher vorgesehenen Campusstruktur des zukünftigen Areals wird festgehalten.

Die benötigten Stellplätze werden überwiegend in zwei Tiefgaragen, die von der Albrechtstraße angefahren werden, angeordnet. Der von den Gebäuden umschlossene Innenhof wird als Platzfläche gestaltet.

Das Plangebiet liegt in der denkmalgeschützten Gesamtanlage VIII - südliche Süderweiterung der Landeshauptstadt Wiesbaden. Innerhalb des Gesamtquartiers befinden sich drei in die Denkmalliste eingetragene Kulturdenkmäler. Aus diesem Grund wurde zu Beginn der Einzelplanung ein gestalterisches Gesamtkonzept entwickelt, das die Belange der Denkmalpflege in Bezug auf die Dachlandschaft, die Traufhöhen und die Fassadengliederung berücksichtigt.

Darüber hinaus wurden die Anschlüsse an die Nachbarbebauung bzw. die Lage der Tiefgaragenzufahrten aufeinander abgestimmt.

Im Zuge der Planung hat sich herausgestellt, dass sich der Erhalt der denkmalgeschützten ehemaligen Gefängnismauer nicht in die Planung integrieren lässt. Um den notwendigen Bezug herzustellen, wird sich die Planung gestalterisch mit der Historie auseinandersetzen.

Finanzielle Auswirkungen:

Die dem Stadtplanungsamt entstehenden Planungs- und Verwaltungskosten werden entsprechend der Festsetzungen des Letter of Intent (LOI) von der Stadt Wiesbaden übernommen. Die Gesamtkosten der Maßnahme werden nach Durchführungsvertrag vom Vorhabenträger übernommen.

Wertschöpfung:

Durch den Bau von ca. 100-120 Studentenwohnungen sowie der Schaffung von 58 Wohneinheiten wird ein Investitionsvolumen von ca. 30 Mio. € erzeugt.

Zeitplanung:

Es ist geplant im 4. Quartal 2016 den Satzungsbeschluss 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 Beschlussvorschlag Nr. 1:

Am 14.12.2015 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 7). In dieser Bürgerversammlung wurden keine Stellungnahmen vorgebracht, die sich auf den Inhalt der beabsichtigten Planung des Bebauungsplans auswirken. Nach der Bürgerversammlung wurde eine Stellungnahme zu dem Bebauungsplanvorentwurf vorgebracht.

Mit Schreiben vom 12.11.2015 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB frühzeitig an der beabsichtigten Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans beteiligt. Es wurden Stellungnahmen zu dem vorhabenbezogenen Bebauungsplanentwurf „Südlich der Gerichtsstraße“ vorgebracht.

Im Zeitraum vom 16.08.2016 bis 15.09.2016 wurde der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt. Während der öffentlichen Auslegung wurden Stellungnahmen zu dem vorhabenbezogenen Bebauungsplanentwurf „Südlich der Gerichtsstraße“ abgegeben.

Mit Schreiben vom 18.08.2016 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB an der beabsichtigten Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans beteiligt. Es wurden Stellungnahmen zu dem vorhabenbezogenen Bebauungsplanentwurf „Südlich der Gerichtsstraße“ vorgebracht.

Einzelheiten der Stellungnahmen sind der Anlage 8 zu entnehmen.

Zu Beschlussvorschlag Nr. 2:

Es wird empfohlen, entsprechend den in der Anlage 8 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 Durchführungsvertrag ist mit seinen Fristsetzungen und Kostentragungsregelungen gesetzliche Voraussetzung der Satzung und wichtiger Bestandteil der Abwägungsentscheidung der Gemeinde. Nach Abwägung der privaten und öffentlichen Interessen wurde der vorliegende Vertrag in Abstimmung mit dem Vorhabenträger, den Fachämtern und dem Rechtsamt der Landeshauptstadt Wiesbaden formuliert. Die städtischen Interessen werden im Durchführungsvertrag gesichert.

Der Vertrag wird mit der Rechtsverbindlichkeit des vorhabenbezogenen Bebauungsplans wirksam.

Zu Beschlussvorschlag Nr. 4:

Der Vorhaben- und Erschließungsplan ist die mit der Gemeinde abgestimmte Planung des Vorhabenträgers zur Durchführung des Bauvorhabens und der Erschließungsmaßnahmen. Der Vorhaben- und Erschließungsplan ist Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplans.

Zu Beschlussvorschlag Nr. 5:

Der Satzungsbeschluss ist der abschließende Beschluss über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan.

Zu Beschlussvorschlag Nr. 6:

Mit der Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan in Kraft.

Im beschleunigten Verfahren 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.

Zu Beschlussvorschlag Nr. 7:

Einzelheiten zu der Berichtigung des Flächennutzungsplans sind der Anlage 9 zu entnehmen. Mit dem Beschluss der Stadtverordnetenversammlung zur Sitzungsvorlage wird der vorhabenbezogene Bebauungsplan „Südlich der Gerichtsstraße“ als Satzung beschlossen. Nach der öffentlichen Bekanntmachung der Ortssatzung wird der Flächennutzungsplan im Zuge der Berichtigung angepasst. Danach wird der Planbereich im Flächennutzungsplan als „Gemischte Baufläche - Bestand“ dargestellt.

Die Berichtigung des Flächennutzungsplans wird öffentlich bekannt gemacht.

V. Geprüfte Alternativen

Im Juni 2015 wurde eine Machbarkeitsstudie für das Gesamtareal des ehemaligen Amts- und Landgericht erarbeitet. Hier wurde die Umsetzung der geplanten Maßnahmen (Hochschule und Wohnen) im Plangebiet untersucht. Zum einen wurde geprüft, ob die denkmalgeschützten Gebäude zu Wohnzwecken umgenutzt werden können und zum anderen, ob ausreichend Fläche für die Errichtung einer Hochschule zur Verfügung gestellt und ob die notwendigen Stellplätze auf den Grundstücken angeordnet werden können.

Die Studie soll den notwendigen Abstimmungsbedarf mit der Stadt Wiesbaden, den potentiellen Nutzern und weiteren Beteiligten im Rahmen des Prozesses zur Schaffung von vorhabenbezogenen Bebauungsplänen ermitteln und Lösungen vorbereiten.

Die Erarbeitung erfolgte durch den Auftragnehmer in Abstimmung mit dem Auftraggeber und nach Anforderung durch diesen mit der gemeinsamen Arbeitsgruppe (Koordinierungsgruppe). Das Ergebnis der Machbarkeitsstudie wird nun in zwei inhaltlich aufeinander abgestimmte Vorhaben- und Erschließungspläne (Bebauungspläne) zur Sicherstellung des Bau- und Planungsrechts übernommen.

Wiesbaden, 21. Oktober 2016
610310 sm / 2066

Sigrid Möricke
Stadträtin