



# SITZUNGSVORLAGE

Nr. **1 6 - V - 6 1 - 0 0 3 8**  
(Jahr-V-Amt-Nr.)

Betreff:

Dezernat(e) IV

Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Erweiterung Nahversorgung Breckenheim“ im Ortsbezirk Breckenheim  
- 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 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
<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**.

Der Lebensmittelmarkt in Breckenheim genügt den heutigen Anforderungen insbesondere im Hinblick auf das Warenangebot für Getränke nicht mehr. Um eine dauerhafte und qualitativ hochwertige Nahversorgung auch weiterhin sicherzustellen, soll als Ergänzung zum vorhandenen Lebensmittelmarkt ein gesonderter Getränkemarkt realisiert werden. Die planungsrechtlichen Voraussetzungen hierfür werden über eine Änderung des Flächennutzungsplans und die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans geschaffen.  
Es soll daher auf dem bisher landwirtschaftlich genutzten Flurstück nördlich des vorhandenen Marktes ein Getränkemarkt zur Entlastung des bisherigen Marktes entstehen. Der Getränkemarkt soll über die bestehende Zufahrt des Nahversorgers erschlossen werden (Sicherung privatrechtlich).

### **Anlagen:**

#### **Öffentlich:**

- 1 Übersicht über den Planbereich „Erweiterung Nahversorgung Breckenheim“ im Ortsbezirk Breckenheim
- 2 Vorhaben- und Erschließungsplan

#### **Nicht öffentlich:**

- 3 NÖFF Städtebaulicher Vorvertrag zur Übernahme von Kosten und Aufwendungen
- 4 NÖFF Entwurf des Durchführungsvertrags zum Vorhaben- und Erschließungsplan

#### **Öffentlich:**

- 5 Vorhabenbezogener Bebauungsplan
- 6 Textliche Festsetzungen zu dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan
- 7 Begründung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans
- 8 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. 2, 5 und Nr. 8 sowie die Anlagen zu Anlage 4 dieser Sitzungsvorlage zu den Sitzungen bereitgehalten.

## **C Beschlussvorschlag:**

- 1 Es wird zur Kenntnis genommen, dass
  - die Abstimmung mit der Nachbargemeinde nach § 2 Abs. 2 BauGB, 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 mit der Nachbargemeinde nach § 2 Abs. 2 BauGB und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB durchgeführt wurde.
- 2 Den in der Anlage 8 zur Vorlage formulierten Beschlussvorschlägen wird zugestimmt.
- 3 Der städtebauliche Vorvertrag und der Entwurf des Durchführungsvertrags (Anlage 3 und 4 zur Vorlage) werden zur Kenntnis genommen.
- 4 Der Vorhaben- und Erschließungsplan (Anlage 2 zur Vorlage) wird beschlossen.
- 5 Der vorhabenbezogene Bebauungsplan „Erweiterung Nahversorgung Breckenheim“ (Anlage 5 und 6 zur Vorlage) wird nach § 10 Abs.1 BauGB als Satzung beschlossen.

- 6 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:**

Schaffung des Planungsrechts zur Errichtung des Getränkemarkts.

#### **Finanzielle Auswirkungen:**

Die dem Stadtplanungsamt entstehenden Planungs- und Verwaltungskosten werden vom Vorhabenträger übernommen. Hierzu wurde ein städtebaulicher Vorvertrag abgeschlossen.

#### **Wertschöpfung:**

Durch den Bau des Getränkemarktes wird ein Investitionsvolumen von ca. 650.000 € erzeugt.

#### **Zeitplanung:**

Es ist geplant im 1. Quartal 2017 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.

Als Folge dieser Prognose muss auch die Versorgung der wachsenden Bevölkerung mit den Gütern des täglichen Bedarfs (Lebensmittel) eingeplant werden.

### 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 26.06.2012 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 8). In dieser Bürgerversammlung wurden keine Stellungnahmen vorgebracht, die sich auf den Inhalt der beabsichtigten Planung des Bebauungsplans auswirken. Nach der Bürgerversammlung wurden Stellungnahmen zu dem Bebauungsplan vorgebracht.

Mit Schreiben vom 20.07.2015 wurden die Nachbargemeinde nach § 2 Abs. 2 BauGB, 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 Bebauungsplan „Erweiterung Nahversorgung Breckenheim“ vorgebracht.

Im Zeitraum vom 08.07.2016 bis 08.08. 2016 wurde der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt. Während der öffentlichen Auslegung wurden keine Stellungnahmen zu dem vorhabenbezogenen Bebauungsplanentwurf „Erweiterung Nahversorgung Breckenheim“ abgegeben.

Mit Schreiben vom 07.07.2016 wurden die Nachbargemeinde nach § 2 Abs. 2 BauGB, 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 „Erweiterung Nahversorgung Breckenheim“ vorgebracht.

Einzelheiten der Stellungnahmen sind der Anlage 9 zu entnehmen.

#### Zu Beschlussvorschlag Nr. 2:

Es wird empfohlen, entsprechend den in der Anlage 9 formulierten und begründeten Beschlussvorschlägen zu beschließen. Eine Übersicht aller Beteiligten, der Nachbargemeinde, der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie Kopien aller nach §§ 3 und 4 BauGB vorgebrachten Stellungnahmen werden zu den Sitzungen bereitgehalten.

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>):

- Freiflächenplanung von Landschaftsarchitekten Scholtissek, Eltville vom 23.11.2015
- Baugrunderkundung und Gründungsberatung für die Nachbargrundstücke durch Baugrundbüro Simon, Wiesbaden vom 22.11.2004
- Prognose der Geräuschmissionen in der Nachbarschaft, ITA Ingenieurgesellschaft, Wiesbaden vom 21.01.2011 und ergänzende Stellungnahmen vom 28.02.2011 und vom 26.03.2012
- Oberflächenentwässerung durch Planwerk GmbH, Fulda vom 23.10.2015
- Umweltbericht/Grünordnungsplan von Böhm + Frasch GmbH, Mainz vom 30.11.2015.
- Geomagnetische Prospektion von Patrick Mertl, Mainz vom 19.10.2015.
- Klimagutachten zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan von ÖKOPLANA, Mannheim vom 23.09.2016.

#### Zu Beschlussvorschlag Nr. 3:

Der Durchführungsvertrag mit seinen Fristsetzungen und der städtebauliche Vorvertrag mit seinen Kostentragungsregelungen sind gesetzliche Voraussetzungen der Satzung und wichtiger Bestandteil der Abwägungsentscheidung der Gemeinde. Nach Abwägung der privaten und öffentlichen Interessen wurden die vorliegenden Verträge in Abstimmung mit dem Vorhabenträger,

den Fachämtern und dem Rechtsamt der Landeshauptstadt Wiesbaden formuliert. Die städtischen Interessen werden im Durchführungsvertrag gesichert.

Die Verträge werden 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.

**V. Geprüfte Alternativen**

In den vorangegangenen Bauleitplanverfahren zur „Nahversorgung Breckenheim“ wurden mehrere Standorte auf ihre Eignung zur Ansiedlung eines Vollversorgers untersucht. Nur der Standort südlich des Friedhofs hat sich im Rahmen der Auswertung der angesetzten städtebaulichen, rechtlichen, wirtschaftlichen, sozialen sowie arten- und naturschutzrechtlichen Kriterien als umsetzbar erwiesen.

Wiesbaden, . Dezember 2016  
610330 schn/6577

Sigrid Möricke  
Stadträtin

Dez. IV	61	6101	610330	Entwurf
Referent(en)	Metz	Korinek	Becker	Schneider