



SITZUNGSVORLAGE

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

Betreff: Dezernat(e) IV

Vorhabenbezogener Bebauungsplan "Autohaus Äppelallee" im Ortsbezirk Biebrich
-Aufstellungs- und Entwurfsbeschluss

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 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	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**.

Für die Betriebserweiterung des Ford Autohauses soll Planungsrecht geschaffen werden. Neben dem Neubau des Hauptgebäudes sollen im südlichen Bereich ein Werkstattkomplex sowie ein zusätzliches Gebäude zur Ausstellung und zum Verkauf entstehen. Im Rahmen des bestehenden Baurechts ist das Vorhaben nicht realisierbar. Durch die Aufstellung eines neuen vorhabenbezogenen Bebauungsplans sollen die rechtskräftigen planerischen Festsetzungen aufgegriffen, aktualisiert und an die neuen städtebaulichen Erfordernisse und Rahmenbedingungen angepasst werden.

Anlagen:

Öffentlich:

- 1 Übersicht über den Planbereich „Autohaus Äppelallee“ im Ortsbezirk Biebrich
- 2 Antrag auf Einleitung des Bebauungsplanverfahrens nach § 12 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB)

Nicht öffentlich:

- 3 NÖFF Städtebaulicher Vertrag zur Übernahme von Kosten und Aufwendungen

Öffentlich:

- 4 Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans vom 08.02.2017
- 5 Entwurf des Vorhaben- und Erschließungsplans vom 03.02.2017
- 6 Textliche Festsetzungen zum Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans vom 08.02.2017
- 7 Begründung zum Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans vom 08.02.2017
- 8 Niederschrift der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit
- 9 Zusammenstellung der Stellungnahmen zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange mit Beschlussvorschlägen

Nicht öffentlich:

- 10 NÖFF Entwurf des Durchführungsvertrags vom 08.02.2017

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. 4, Nr. 5, Nr. 9 und Nr. 10 zu den Sitzungen bereitgehalten. Zusätzlich wird die Anlage Nr. 10 (Entwurf des Durchführungsvertrags mit den zugehörigen Anlagen) im Büro des Magistrats und im Büro der Stadtverordnetenversammlung bereitgehalten.

C Beschlussvorschlag:

- 1 Dem Antrag des Vorhabenträgers Herrn Winfried Bayer in 55232 Alzey vom 27.11.2015 auf Einleitung eines Bebauungsplanverfahrens für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Autohaus Äppelallee“ im Ortsbezirk Biebrich (Anlage 2 zur Vorlage) wird zugestimmt.
- 2 Der städtebauliche Vertrag zur Übernahme von Kosten und Aufwendungen zum Vorhaben (Anlage 3 zur Vorlage (**nicht öffentlich**)) wird zur Kenntnis genommen.
- 3 Die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Autohaus Äppelallee“ im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB (Baugesetzbuch) [Bebauungsplan der Innenentwicklung] wird beschlossen.

Der ca. 1,4 ha große Geltungsbereich liegt an der Äppelallee. Im Osten wird der Planbereich durch die westlich der Zaberner Straße liegenden Hausgrundstücke, im Süden durch das an die Otto-Wallach-Straße nördlich angrenzende Grundstück, im Westen durch die Friedrich-Bergius-Straße und im Norden durch die Äppelallee begrenzt.

Als Ziele der Planung werden beschlossen: Der vorhabenbezogene Bebauungsplan „Autohaus Äppelallee“ im Ortsbezirk Biebrich hat zum Ziel, das Planungsrecht für die Betriebserweiterung eines bestehenden Autohauses zu schaffen.

- 4 Es wird zur Kenntnis genommen, dass
 - der vorhabenbezogene Bebauungsplan ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB aufgestellt wird,
 - die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB durchgeführt wurde (Anlage 8 zur Vorlage),
 - die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB durchgeführt wurde.
 - der Beschluss über die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans im beschleunigten Verfahren ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 1 i. V. m. § 13 a Abs. 3 Nr. 1 BauGB ortsüblich bekannt gemacht wird.
- 5 Die in der Anlage 9 zur Vorlage formulierten Beschlussvorschläge werden zur Kenntnis genommen.
- 6 Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Autohaus Äppelallee“ vom 08.02.2017 (bestehend aus Anlage 4, 5 und 6 zur Vorlage) wird beschlossen und ist mit Begründung (Anlage 7 zur Vorlage) für die Dauer eines Monats öffentlich auszulegen.
- 7 Es wird zur Kenntnis genommen, dass
 - zeitgleich zur öffentlichen Auslegung die Einholung der Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB durchgeführt wird,
 - dass der Flächennutzungsplan nach § 13 a Abs. 2 Nr. 2 BauGB im Wege der Berichtigung angepasst wird.
- 8 Der Entwurf des Durchführungsvertrags vom 08.02.2017 (Anlage 10 zur Vorlage (**nicht öffentlich**)) wird beschlossen.
- 9 Die Bauaufsicht wird ermächtigt, eine Baugenehmigung nach § 33 Abs.1 BauGB zu erteilen. Voraussetzung ist, dass sich aus der Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB und der Beteiligung der Behörden nach § 4 Abs. 2 BauGB keine Erkenntnisse ergeben, die eine Überarbeitung der Planung nahelegen, oder gar einem Satzungsbeschluss zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan entgegenstehen.
- 10 Die grundsätzliche Beschlussfassung über die Änderung des Flächennutzungsplans für den Planbereich „Friedrich-Bergius-Straße, südlich der Äppelallee“ im Ortsbezirk Biebrich (Beschluss der Stadtverordnetenversammlung Nr. 0043 vom 11.02.2010) wird aufgehoben.
- 11 Die grundsätzliche Beschlussfassung über die Aufstellung eines Bebauungsplans nach dem BauGB für den Planungsbereich „Friedrich-Bergius-Straße, Bereich südlich Äppelallee“ in Biebrich (Beschluss der Stadtverordnetenversammlung vom 11.02.2010 Nr. 0044) wird aufgehoben.
- 12 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

(Angaben zu Zielen, Zielgruppen, Wirkungen/Messgrößen, Quantität, Qualität, Auswirkungen im Konzern auf andere Bereiche, Zeitplan, Erfolgskontrolle)

Allgemein

Mit der Sitzungsvorlage sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Betriebserweiterung eines bestehenden Autohauses an der Äppelallee geschaffen werden.

Finanzielle Auswirkungen:

Die dem Stadtplanungsamt entstehenden Planungs- und Verwaltungskosten in Höhe von ca. 15.600 € werden vom Vorhabenträger übernommen. Hierzu wurde ein städtebaulicher Vertrag abgeschlossen.

Wertschöpfung:

Die vorliegende Planung schafft die Grundlage für private Investitionen im Plangebiet. Darüber hinaus werden die mit einer Bebauung des Gebietes verbundenen neuen Arbeitsplätze eine Steigerung der Kaufkraft und eine Erhöhung der Steuereinnahmen zur Folge haben.

Zeitplanung:

Es ist geplant im 2. Quartal 2017 den Aufstellungs- und Entwurfsbeschluss herbeizuführen. Anschließend wird die öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB und die Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB durchgeführt.

II. Demografische Entwicklung

(Hier ist zu berücksichtigen, wie sich die Altersstruktur der Zielgruppe zusammensetzt, ob sie sich ändert und welche Auswirkungen es auf Ziele hat. Indikatoren des Demografischen Wandels sind: Familiengründung, Geburten, Alterung, Lebenserwartung, Zuwanderung, Heterogenisierung, Haushalts- und Lebensformen)

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.

III. Umsetzung Barrierefreiheit

(Barrierefreiheit nach DIN 18024 (Fortschreibung DIN 18040) stellt sicher, dass behinderte Menschen alle Lebensbereiche ohne besondere Erschwernisse und generell ohne fremde Hilfe nutzen können. Hierbei ist insbesondere auf die barrierefreie Zugänglichkeit und Nutzung zu achten bei der Erschließung von Gebäuden und des öffentlichen Raumes durch stufenlose Zugänge, rollstuhlgerechte Aufzüge, ausreichende Bewegungsflächen, rollstuhlgerechte Bodenbeläge, Behindertenparkplätze, WC nach DIN 18024, Verbreitung von Informationen unter der Beachtung der Erfordernisse von seh- und hörbehinderten Menschen)

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

(Bei Bedarf können hier weitere inhaltliche Informationen zur Sitzungsvorlage dargelegt werden.)

Zu Beschlussvorschlag Nr. 1:

Der Vorhabenträger beantragt die Einleitung eines Bebauungsplanverfahrens für einen Vorhaben- und Erschließungsplan nach § 12 BauGB.

Der Vorhabenträger hat keinen Anspruch auf Einleitung eines Bebauungsplanverfahrens, jedoch Anspruch auf einen ordnungsgemäßen Bescheid auf seinen Antrag. Der Vorhabenträger beabsichtigt eine Betriebserweiterung des Ford-Autohauses in der Äppelallee im Stadtteil Biebrich zu realisieren. Neben dem Neubau des Hauptgebäudes sollen im südlichen Bereich ein Werkstattkomplex sowie ein zusätzliches Gebäude zur Ausstellung und zum Verkauf entstehen. Da das Vorhaben nicht im Rahmen des bestehenden Baurechts aus den 80er bzw. 60er Jahren realisierbar ist, ergibt sich die Notwendigkeit der Aufstellung eines neuen vorhabenbezogenen Bebauungsplans.

Entscheidet die Gemeinde positiv über den Antrag, so beschließt sie gleichzeitig die Einleitung des Bebauungsplanverfahrens.

Zu Beschlussvorschlag Nr. 2:

Durch den städtebaulichen Vertrag zur Übernahme von Kosten und Aufwendungen (Anlage 3 zur Vorlage (**nicht öffentlich**)) durch den Vorhabenträger erreicht die Landeshauptstadt Wiesbaden eine vollständige Kostendeckung der internen Kosten des Stadtplanungsamtes.

Zu Beschlussvorschlag Nr. 3:

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

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

Dieser vorhabenbezogene 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 max. 2.500 m² unter der in § 13 a Abs. 1 Nr. 1 BauGB genannten Maximalgröße von 20.000 m² liegt, kann das beschleunigte Verfahren demzufolge nach § 13 a BauGB durchgeführt werden (die Gesamtfläche der Grundstücke beträgt insgesamt ca. 14.000 m²).

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.

Ziele der Planung sind:

Mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Autohaus Äppelallee“ im Ortsbezirk Biebrich soll das Planungsrecht für die Betriebserweiterung des Ford Autohauses am Standort Wiesbaden geschaffen werden. Aufgrund der guten Lage ist beabsichtigt den Standort weiterzuentwickeln und zukunftsfähig aufzustellen. Neben dem Neubau des Hauptgebäudes sollen im südlichen Bereich ein Werkstattkomplex sowie ein zusätzliches Gebäude zur Ausstellung und zum Verkauf entstehen.

Zu Beschlussvorschlag Nr. 4:

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.

Am 12.05.2016 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 zur Vorlage). In dieser Bürgerversammlung wurden keine Stellungnahmen vorgebracht, die sich auf den Inhalt der beabsichtigten Planung des Bebauungsplans auswirken.

Mit Schreiben vom 09.05.2016 wurden die Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB frühzeitig an der beabsichtigten Aufstellung des Bebauungsplans beteiligt. Es wurden 14 Stellungnahmen zu dem Bebauungsplanvorentwurf vorgebracht.

Einzelheiten der Stellungnahmen sind der Anlage 9 zur Vorlage zu entnehmen.

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

Zu Beschlussvorschlag Nr. 5:

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. 6:

Die öffentliche Auslegung des Plans hat zentrale Bedeutung für die gebotene Beteiligung der Öffentlichkeit. Jeder Bürger kann sich über die städtebauliche Planungsabsicht informieren und gegebenenfalls Stellungnahmen vorbringen.

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>):

01 Bodengutachten

- Baugrundinstitut Franke-Meißner und Partner GmbH: Umwelttechnische Erkundung sowie geotechnische Untersuchungen zur Klärung der Frage der generellen Bebaubarkeit und der Möglichkeit zur gezielten Versickerung von Niederschlagswasser, Wiesbaden 7. September 2015.
- Eurofins Umwelt West GmbH: Prüfbericht Prüfberichtsnummer: AR-15-JS-000228-01, Projektbezeichnung: 10030 Wiesbaden, Friedrich-Bergius-Straße, 9. September 2016.

02 Artenschutzgutachten

- Beratungsgesellschaft NATUR dbR: Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Autohaus Äppelallee“ in Wiesbaden-Biebrich, Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag: Avifauna, Reptilien, Bilche und Quartierspotenzial für Fledermäuse, Endbericht Februar 2017.

03 Klimagutachten

- Ökoplana: Klimagutachten zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Autohaus Äppelallee“ im Ortsbezirk Wiesbaden-Biebrich, Mannheim 5. April 2016.
- Ökoplana: Ergänzende gutachterliche Stellungnahme - Klimagutachten zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Autohaus Äppelallee“ im Ortsbezirk Wiesbaden-Biebrich, Mannheim 20.12.2016.

04 Entwässerungskonzept

- HKK Landschaftsarchitektur GmbH, Erweiterung Autohaus Bayer, Äppelallee 94, 65209 Wiesbaden, Entwässerungskonzept, Frankfurt 3. Februar 2017.

05 Freiflächengestaltungsplan

- SCHÖN+RÜCKOLDT Architekten und HKK LANDSCHAFTSARCHITEKTUR GMBH, Erweiterung Autohaus Bayer, Äppelallee 94, 65209 Wiesbaden, Freiflächenplan zum Bauantrag, Dezember 2016.

06 Bestandsaufnahme Biotypen und Baumstandorte

- Stadt.Quartier, Wiesbaden, 2016.

Zu Beschlussvorschlag Nr. 7:

Die gleichzeitige Durchführung der Verfahrensschritte nach § 3 Abs. 2 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB dient der Beschleunigung des Planungsverfahrens.

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 Beschlussvorschlag Nr. 8:

Der Entwurf des Durchführungsvertrags (Anlage 10 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 Vorhabenträger, den Fachämtern und dem Rechtsamt der Landeshauptstadt Wiesbaden formuliert. Die städtischen Interessen werden im Durchführungsvertrag gesichert.

Der Vertrag wird nach Unterzeichnung mit der Erteilung einer Baugenehmigung nach § 33 BauGB oder mit dem Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan wirksam.

Bei den Kostenregelungen im Vertrag handelt es sich um vertrauliche Informationen, die nicht für eine Veröffentlichung geeignet sind, daher wird der Vertrag nicht mit den übrigen Anlagen veröffentlicht.

Zu Beschlussvorschlag Nr. 9:

Nach den Richtlinien über die „Beteiligung der Stadtverordnetenversammlung an bauaufsichtlichen und anderen Genehmigungsverfahren“ (§ 15 i .V. m. Anlage 1 der Geschäftsordnung der Stadtverordnetenversammlung - § 15 – GeschO) behält sich die Stadtverordnetenversammlung die Entscheidung im Sinne der Herstellung des gemeindlichen Einvernehmens nach § 36 BauGB vor, soweit es um Vorhaben geht, die im Vorgriff auf einen im Aufstellungsverfahren befindlichen Bebauungsplan zugelassen werden sollen (§ 33 BauGB). Mit der Ermächtigung des Bauaufsichtsamtes, erteilt die Stadtverordnetenversammlung bereits jetzt das Einvernehmen, sofern die Voraussetzungen dafür erfüllt werden.

Nach § 33 Abs. 1 Baugesetzbuch ist ein Vorhaben in Gebieten, für die ein Beschluss über die Aufstellung eines Bebauungsplans gefasst ist zulässig, wenn

- 1 die Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung nach § 3 Abs. 2, § 4 Abs. 2 und § 4a Abs. 2 bis 5 durchgeführt worden ist,
- 2 anzunehmen ist, dass das Vorhaben den künftigen Festsetzungen des Bebauungsplans nicht entgegensteht,
- 3 der Antragsteller diese Festsetzungen für sich und seine Rechtsnachfolger schriftlich anerkennt und
- 4 die Erschließung gesichert ist.

Bei Vorliegen dieser Zulässigkeitsvoraussetzungen, verbunden mit den Ergebnissen der Beteiligungen nach § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2, sowie nach Unterzeichnung des Durchführungsvertrags (Anlage 10) ist das Bauaufsichtsamt berechtigt eine Baugenehmigung zu erteilen.

Mit diesem Beschluss im Rahmen der Beschlussfassung zur Aufstellung und dem Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Autohaus Äppelallee“ wird die Umsetzung des Bauvorhabens beschleunigt, da eine separate Beschlussfassung gemäß der Beteiligungsrichtlinien nach der abgeschlossenen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung entfällt. Eine eigenständige Sitzungsvorlage des Bauaufsichtsamtes ist damit nicht mehr erforderlich.

Zu dem Beschlussvorschlag Nr. 10: (Aufhebung eines Grundsatzbeschlusses)

Die Stadtverordnetenversammlung der Landeshauptstadt Wiesbaden hat am 11.02.2010 mit Beschlussnummer 0043 die Änderung des Flächennutzungsplans für den Planbereich „Friedrich-Bergius-Straße, Bereich südlich der Äppelallee“ beschlossen.

Mit der Änderung des Flächennutzungsplans wurde beabsichtigt, die planerische Grundlage für Gewerbe- und Handelsbetriebe zu schaffen, die keine oder nur geringe Verkaufsflächen für zentrenrelevante Sortimente aufweisen. Nach der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit (Bürgerversammlung am 18.02.2010) wurde das Verfahren nicht weitergeführt.

Zu dem Beschlussvorschlag Nr. 11: (Aufhebung eines Grundsatzbeschlusses)

Die Stadtverordnetenversammlung der Landeshauptstadt Wiesbaden hat am 11.02.2010 mit Beschlussnummer 0044 die Aufstellung eines Bebauungsplans für den Planbereich „Friedrich-Bergius-Straße, Bereich südlich Äppelallee“ mit einer Änderung der Bebauungspläne „Rheinfeld“ Biebrich 1968/4 und Äppelallee 1. Änderung 1984/1“ für diesen Bereich beschlossen.

Dieses Bebauungsplanerfahren ist nicht zum Abschluss gebracht worden. Der 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.)

Zur Erweiterung des Autohauses am bereits seit Jahrzehnten eingeführten und damit einschlägig bekannten Standort gibt es keine Alternativen, für eine Verlagerung des Betriebes gibt es im näheren Umfeld keine geeigneten Grundstücke, die für diese Nutzung verfügbar wären.

Wiesbaden, 13. Februar 2017
610320 fi/6344

Sigrid Möricke
Stadträtin