



# SITZUNGSVORLAGE

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

Betreff: Dezernat(e) IV

Wohnbauflächenentwicklung Bebauungsplan „Bierstadt-Nord“ im Ortsbezirk Bierstadt  
- 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 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.: 6.533.294,32 €  
 in %: 20,6 %

### 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
	X	2016	Veröffentlichungskosten	500 €	0 €		1300153	684000	amtliche Bekanntmachungen
<b>Summe einmalige Kosten:</b>				<b>500 €</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**.

Das neue Wohngebiet „Bierstadt-Nord“ ist mit ca. 15 ha Fläche eine der größeren geplanten Wohnbauflächen, die im Flächennutzungsplan 2010 dargestellt ist. Die Stadt und die Eigentümer sind übereingekommen, ein Planungsverfahren für den Bereich durchzuführen. Ziel ist es, ein hochwertiges durchgrüntes Wohngebiet für ca. 400 Wohneinheiten in gemischten Bauformen zu entwickeln unter besonderer Berücksichtigung der Belange des energiesparenden Bauens, der ressourcenschonenden Stadtentwicklung und der Anwendung der neuesten Erkenntnisse der schadensfreien und umweltschonenden Ableitung von Oberflächenwasser in Siedlungsgebieten. Die Lösungsfindung erfolgt mit intensiver Beteiligung der Bürgerinnen und Bürger.

### **Anlagen:**

#### **Öffentlich:**

- 1 Übersicht über den Planbereich „Bierstadt-Nord“ im Ortsbezirk Bierstadt

#### **Nicht öffentlich:**

- 2 NÖFF Städtebaulicher Vertrag

#### **Öffentlich:**

- 3 Bebauungsplan
- 4 Textliche Festsetzungen des Bebauungsplans
- 5 Begründung des Bebauungsplans
- 6 Niederschrift über die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit vom 14.11. 2013
- 7 Zusammenstellung der Stellungnahmen zur Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange mit Beschlussvorschlägen
- 8 Zusammenstellung der Ergänzungen der Planunterlagen gegenüber der Entwurfsfassung vom 20.11.2015

Die Anlagen sind im INTRANET in der raumbezogenen Informationsverarbeitung (RIV) im raumbezogenen Informationssystem (RIS) digital verfügbar (<http://riv/infogis/riv/riv3.html>). Ergänzend wird die Anlage Nr. 3 zu den Sitzungen bereitgehalten.

Der städtebauliche Vertrag (Anlage 2 zur Vorlage) und die zugehörigen Anlagen können in einem separaten Ordner im Büro des Magistrats und im Büro der Stadtverordnetenversammlung eingesehen werden und werden 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 6 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 7 zur Vorlage formulierten Beschlussvorschlägen wird zugestimmt.
- 3 Der städtebauliche Vertrag zur Umlegung und zur Übernahme von Infrastrukturkosten (Anlage 2 zur Vorlage (nicht öffentlich)) wird beschlossen.
- 4 Der Bebauungsplan „Bierstadt-Nord“ (Anlage 3 und 4 zur Vorlage) wird nach § 10 Abs.1 BauGB als Satzung beschlossen.

- 5 Es wird zur Kenntnis genommen, dass der Satzungsbeschluss des Bebauungsplans nach § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekannt zu machen ist.
- 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:**

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.

#### **Finanzielle Auswirkungen:**

Die Kosten für das dem Bebauungsplanverfahren vorausgegangene Planungsverfahren in Höhe von ca. 198.000 € wurden zu 100 % durch die Eigentümer finanziert. Die Planungskosten für das Bebauungsplanverfahren in Höhe von ca. 50.000 € werden mit der Bearbeitung des Bebauungsplans im Stadtplanungsamt durch die LHW aufgebracht. Die bisher ermittelten Kosten für die Realisierung des Baugebietes (Kosten für Erschließung, Oberflächenentwässerung, öffentliche Grünflächen und soziale Infrastruktur und Ausgleichs- und Kompensationsmaßnahmen) sowie die Kostenverteilung sind der Anlage 2 zu entnehmen. Der städtebauliche Vertrag sieht eine Kostenbeteiligung der Eigentümer im Rahmen der rechtlichen Möglichkeiten vor.

#### **Wertschöpfung:**

Durch den Bau von ca. 400 Wohneinheiten in dem neuen Wohngebiet Bierstadt-Nord wird ein Investitionsvolumen von ca. 100 Mio. € erzeugt.

#### **Zeitplanung:**

Es ist geplant im 2. Quartal 2017 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.

Laut der Bevölkerungsprognose für den Ortsbezirk Bierstadt bis zum Jahr 2025, ist für Bierstadt eine rückläufige Bevölkerungsentwicklung (-341 Einwohner) zu erwarten. Dies liegt u. a. an dem bisher nicht ausreichend vorhandenen Wohnflächenangebot.

### 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 14.11.2013 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 6). In dieser Bürgerversammlung wurden Stellungnahmen vorgebracht, die sich auf den Inhalt der beabsichtigten Planung des Bebauungsplans auswirken. Nach der Bürgerversammlung wurden Stellungnahmen zu dem Bebauungsplanvorentwurf vorgebracht.

Mit Schreiben vom 11.06.2015 wurden die Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB frühzeitig an der beabsichtigten Aufstellung des Bebauungsplans beteiligt. Es wurden Stellungnahmen zu dem Bebauungsplanvorentwurf „Bierstadt-Nord“ vorgebracht.

Im Zeitraum vom 19.04.2016 bis 20.05.2016 wurde der Entwurf des Bebauungsplans nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt. Während der öffentlichen Auslegung wurden Stellungnahmen zu dem Bebauungsplanentwurf „Bierstadt-Nord“ abgegeben.

Mit Schreiben vom 19.04.2016 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB an der beabsichtigten Aufstellung des Bebauungsplans beteiligt. Es wurden Stellungnahmen zu dem Bebauungsplan „Bierstadt-Nord“ vorgebracht.

Einzelheiten der Stellungnahmen sind der Anlage 7 zu entnehmen.

Aufgrund der vorgebrachten Stellungnahmen wurden folgende ergänzende Untersuchungen durchgeführt:

- Ergänzende Verkehrserhebung zum Bebauungsplan Bierstadt-Nord vom 20. Oktober 2016
- schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplanverfahren“ Bierstadt-Nord vom 03. November 2016.

Die Ergebnisse sind in die Begründung (Anlage 5) aufgenommen worden.

Es wurden Ergänzungen in den textlichen Festsetzungen und in der Begründung aufgenommen. Die einzelnen Ergänzungen sind der Anlage 8 zu entnehmen.

Mit Beschluss Nr. 0004 hat der Ortsbeirat des Ortsbezirks Bierstadt in seiner öffentlichen Sitzung vom 19. Januar 2016 zusätzlich zum Entwurfsbeschluss um eine Überprüfung des Entwurfs und Änderungen an einigen Punkten gebeten. Die Anregungen des Ortsbeirats wurden im Rahmen der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange behandelt und sind in der Anlage 7 aufgeführt. Unabhängig davon wurde der Ortsbeirat mit Schreiben vom 3. Februar 2017 von den Prüfergebnissen unterrichtet.

#### Zu Beschlussvorschlag Nr. 2:

Es wird empfohlen, entsprechend den in der Anlage 7 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:

Durch den städtebaulichen Vertrag (Anlage 2 zur Vorlage (nicht öffentlich)) zur Umlegung und zur Übernahme von Infrastrukturkosten durch die Eigentümer erreicht die Landeshauptstadt Wiesbaden eine angemessene Beteiligung an den Kosten für die Infrastruktur des Baugebiets.

Zu Beschlussvorschlag Nr. 4:

Der Satzungsbeschluss ist der abschließende Beschluss über den Bebauungsplan.

Zu Beschlussvorschlag Nr. 5:

Mit der Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan in Kraft.

**V. Geprüfte Alternativen**

Aufgrund der bestehenden gemischten Eigentümersituation und zur Sicherung einer qualitätsvollen städtebaulichen Entwicklung des Baugebiets ist die Durchführung eines Bebauungsplanverfahrens das geeignete Instrument zur nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung von Bierstadt-Nord.

Wiesbaden, 24. Februar 2017  
610330 schn/6577

Sigrid Möricke  
Stadträtin