



# SITZUNGSVORLAGE

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

Betreff: Dezernat(e)

Wohnbauflächenentwicklung Bebauungsplan „Nördlich der Welfenstraße“ im Ortsbezirk Südost

- 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

i. V. Helmut Nehrbaß  
Stadtrat

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
<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**.

Mit dem Bebauungsplan „Nördlich der Welfenstraße“ der Landeshauptstadt Wiesbaden wird die planungsrechtliche Grundlage für die Entwicklung eines ca. 2,5 ha großen Areals geschaffen, das gegenwärtig überwiegend von der Deutschen Post sowie als Stellplatz genutzt wird. Vorgesehen ist eine Entwicklung der Fläche als Wohnquartier mit einem Anteil Büronutzungen. Die Planung soll eine städtebauliche Einfügung des neuen Wohnquartiers in die Umgebung unter Berücksichtigung der bestehenden städtebaulichen Rahmenplanung für den Bereich Mainzer Straße ermöglichen.

### **Anlagen:**

#### **Öffentlich**

1 Übersicht über den Planbereich „Nördlich der Welfenstraße“ im Ortsbezirk Südost

#### **Nicht öffentlich**

2 Städtebaulicher Vertrag zum Bebauungsplan

#### **Öffentlich**

3 Bebauungsplan

4 Textliche Festsetzungen des Bebauungsplans

5 Begründung des Bebauungsplans

6 Niederschrift der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit

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

8 Berichtigung des Flächennutzungsplans der Landeshauptstadt Wiesbaden

Die Anlagen sind im raumbezogenen Informationssystem der raumbezogenen Informationsverarbeitung (RIV) digital verfügbar. Ergänzend werden die Anlagen Nr. 3 und Nr. 8 zu den Sitzungen bereitgehalten.

Der städtebauliche Vertrag 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 (Anlage 2 zur Vorlage) wird beschlossen.

4 Der Bebauungsplan „Nördlich der Welfenstraße“ (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 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.

- 6 Es wird zur Kenntnis genommen, dass der Flächennutzungsplan entsprechend der Anlage 8 nach § 13 a Abs. 2 Nr. 2 BauGB im Wege der Berichtigung angepasst wird.
- 7 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.

Mit dem Bebauungsplan „Nördlich der Welfenstraße“ der Landeshauptstadt Wiesbaden soll die planungsrechtliche Grundlage für die Entwicklung eines ca. 2,5 ha großen Areals geschaffen werden, das gegenwärtig überwiegend von der Deutschen Post sowie als Stellplatz genutzt wird. Vorgesehen ist eine Entwicklung der Fläche als Wohnquartier mit einem Anteil Büronutzungen. Die Planung soll eine städtebauliche Einfügung des neuen Wohnquartiers in die Umgebung unter Berücksichtigung der bestehenden städtebaulichen Rahmenplanung für den Bereich Mainzer Straße ermöglichen.

#### **Finanzielle Auswirkungen:**

Der Gemeinde entstehen durch die vorgesehene städtebauliche Maßnahme Grunderwerbs- und Straßenausbaukosten im Bereich des geplanten Kreisverkehrs an der Kreuzung Welfenstraße / Wittelsbacher Straße in Höhe von ca. 1.100.000 €. Diese Maßnahme ist bislang noch nicht in Haushaltsplänen verankert. Der Kreisverkehr wird erst zu einem späteren Zeitpunkt zum künftigen Anschluss des östlich angrenzenden Boulevards an die Welfenstraße benötigt und erstellt.

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

Die Gesamtkosten der Maßnahme werden nach Durchführungsvertrag vom Vorhabenträger übernommen.

#### **Wertschöpfung:**

Durch den Bau von ca. 200 Wohneinheiten wird ein Investitionsvolumen von ca. 50 Mio. € erzeugt.

#### **Zeitplanung:**

Es ist geplant im 3. Quartal 2017 den Bebauungsplan in Kraft zu setzen.

### II. Demografische Entwicklung

Die Landeshauptstadt Wiesbaden erfüllt mit ca. 290 000 Einwohnern (31.12.2016) 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 Main sehr gut verkehrlich angebunden. Mit dieser hohen Lebensqualität ist die Stadt attraktiver Standort, u. a. für die Wohnbevölkerung,

Arbeitskräfte und Unternehmen. Die Bevölkerungsvorausberechnung des Amtes für Strategische Steuerung, Stadtforschung und Statistik schätzt einen kontinuierlichen Anstieg der Bevölkerungszahl um 4,9% - etwa 14 000 Personen - bis zum Jahr 2035 auf knapp 304 000 Einwohner.

### 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 18.04.2013 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 wurde eine Stellungnahme vorgebracht, die sich auf den Inhalt der beabsichtigten Planung des Bebauungsplans auswirkt.

Mit Schreiben vom 13.05.2013 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB frühzeitig an der beabsichtigten Aufstellung des Bebauungsplans beteiligt. Es wurden Stellungnahmen zu dem Bebauungsplanentwurf „Nördlich der Welfenstraße“ vorgebracht.

Im Zeitraum vom 18.06.2014 bis 18.07.2014 wurde der Entwurf des Bebauungsplans nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt. Während der öffentlichen Auslegung wurden Stellungnahmen zu dem Bebauungsplanentwurf „Nördlich der Welfenstraße“ abgegeben.

Mit Schreiben vom 11.06.2014 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 Bebauungsplanentwurf „Nördlich der Welfenstraße“ abgegeben.

Einzelheiten der Stellungnahmen sind der Anlage 7 zu entnehmen.

#### 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:

Der städtebauliche Vertrag 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 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:

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. 6:

Einzelheiten zu der Berichtigung des Flächennutzungsplans sind der Anlage 8 zu entnehmen. Mit dem Beschluss der Stadtverordnetenversammlung zur Sitzungsvorlage wird der Bebauungsplan „Nördlich der Welfenstraße“ als Satzung beschlossen. Nach der öffentlichen Bekanntmachung der Ortssatzung wird der Flächennutzungsplan im Zuge der Berichtigung angepasst.

Der zu berichtigende Bereich wird in Anlehnung an die sonstigen Darstellungen im Flächennutzungsplan im westlichen Abschnitt als „Gemischte Baufläche, Bestand“ dargestellt und damit an die südlich angrenzende Flächendarstellung angeschlossen. Der östliche Bereich wird als „Wohnbaufläche, Bestand“ an die nördlich und südlich angrenzenden Darstellungen angegliedert.

Die Berichtigung des Flächennutzungsplans wird öffentlich bekannt gemacht.

**V. Geprüfte Alternativen**

Von der Zusatzversorgungskasse des Baugewerbes AG (ZVK) als Auslober wurde ein nichtoffener einphasiger Realisierungswettbewerb für eine Gebäudeplanung ausgelobt; der Auslober hatte die Teilnehmer direkt bestimmt. Die eingegangenen Entwürfe wurden geprüft, der erste Preis soll realisiert werden.

Wiesbaden, 13. Juli 2017  
610310 sch/2066

In Vertretung

Helmut Nehrbaß  
Stadtrat