



# SITZUNGSVORLAGE

Nr. **1 7 - V - 6 1 - 0 0 2 5**

(Jahr-V-Amt-Nr.)

Betreff:

Dezernat(e) **IV**

Veränderungssperre im Geltungsbereich des Bebauungsplanentwurfs „Erbenheim-Süd“ im Ortsbezirk Erbenheim - 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

i. V. Helmut Nehrbaß  
Stadtrat

## Vermerk Kämmerei

Wiesbaden,

- Stellungnahme nicht erforderlich  
 Die Vorlage erfüllt die haushaltsrechtlichen Voraussetzungen.  
 → siehe gesonderte Stellungnahme

Imholz  
Stadtkämmerer



## **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**.

Um eine städtebauliche Neuordnung und Neunutzung im Bereich des ehemaligen Betriebsgrundstücks der DYWIDAG am südwestlichen Rand des Ortsbezirks Erbenheim zu erreichen ist die Erarbeitung eines Bebauungsplans, der die Entwicklung dieses Bereichs mit einer qualitätvollen Mischung verträglicher Gewerbenutzungen, Büronutzungen, Einzelhandel, unterschiedlicher Wohnformen und Grünflächen planerisch vorbereitet, erforderlich. Die jetzige Beurteilung nach § 34 BauGB lässt nur sehr eingeschränkte Einflussmöglichkeiten auf Bauvorhaben zu. Um mögliche negative Veränderungen zu verhindern, sind planerische Instrumente wie z. B. eine zeitlich befristete Veränderungssperre erforderlich.

### **Anlagen:**

- 1 Übersicht über den Planbereich „Erbenheim-Süd“ im Ortsbezirk Erbenheim.
- 2 Ortssatzung über eine Veränderungssperre im Geltungsbereich des Bebauungsplanentwurfs „Erbenheim-Süd“ im Ortsbezirk Erbenheim.
- 3 Geltungsbereich der Veränderungssperre.

Die Anlagen sind im raumbezogenen Informationssystem der raumbezogenen Informationsverarbeitung (RIV) digital verfügbar.

Ergänzend wird die Anlage Nr. 3 zu den Sitzungen bereitgehalten.

## **C Beschlussvorschlag:**

- 1 Die Veränderungssperre für den Planbereich „Erbenheim-Süd“ im Ortsbezirk Erbenheim (Anlage 2) wird als Satzung beschlossen.
- 2 Es wird zur Kenntnis genommen, dass der Beschluss über die Veränderungssperre ortsüblich bekannt gemacht wird.

## **D Begründung**

### **I. Auswirkungen der Sitzungsvorlage**

Mit der Veränderungssperre sollen unverträgliche bauliche Veränderungen verhindert werden.

#### **Finanzielle Auswirkungen:**

Durch die Veränderungssperre entstehen der Landeshauptstadt Wiesbaden Kosten in Höhe von 500 €.

Die Sitzungsvorlage hat keine Auswirkungen auf Produkte und Leistungen anderer Ämter.

#### **Wertschöpfung:**

Ziel der Veränderungssperre ist der Schutz des Bestands, die Wertschöpfung entsteht daher vor allem durch die Werthaltigkeit der Grundstücke.

### **Zeitplanung:**

Es ist beabsichtigt, das Inkrafttreten der Veränderungssperre im 3. Quartal 2017 zu erreichen.

## **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 dem Beschlussvorschlag Nr. 1:

Das Baugesetzbuch gibt der Gemeinde nach § 14 Baugesetzbuch (BauGB) die Möglichkeit zur Sicherung der Bauleitplanung Veränderungssperren für bestimmte Planbereiche zu beschließen.

Damit soll vermieden werden, dass während der Ausarbeitung von Bebauungsplänen

- Vorhaben im Sinne des § 29 BauGB durchgeführt oder bauliche Anlagen beseitigt werden dürfen,
- erhebliche oder wesentlich wertsteigernde Veränderungen von Grundstücken und baulichen Anlagen, deren Veränderungen nicht genehmigungs-, zustimmungs- oder anzeigepflichtig sind, vorgenommen werden,

die die Zielsetzung der Planung gefährden können.

Voraussetzung für den Beschluss von Ortssatzungen über Veränderungssperren ist, dass die Gemeinde die Aufstellung, Änderung oder Ergänzung eines verbindlichen Bauleitplans für den Planbereich beschlossen hat, über den eine Veränderungssperre verhängt werden soll.

Die Aufstellung des Bebauungsplans „Erbenheim-Süd“ im Ortsbezirk Erbenheim ist von der Stadtverordnetenversammlung am 01.09.2011 beschlossen worden.

Zur weitergehenden Absicherung der städtebaulichen Entwicklung des ehemaligen Betriebsgrundstücks der DYWIDAG am südwestlichen Rand des Ortsbezirks Erbenheim soll nun von dem Instrument der Veränderungssperre Gebrauch gemacht werden.

Der im Südwesten des Ortsbezirks Erbenheim gelegene Planbereich hat eine Größe von ca. 26 ha.

Zur vereinfachten Handhabung wird der Geltungsbereich (Anlage 3) nur noch zeichnerisch dargestellt.

Nach § 17 Abs. 1 BauGB tritt die Veränderungssperre nach Ablauf von zwei Jahren außer Kraft. Auf die Zweijahresfrist ist der seit der Zustellung der ersten Zurückstellung eines Baugesuchs nach § 15 Abs. 1 BauGB abgelaufene Zeitraum anzurechnen. Die Gemeinde kann die Frist um ein weiteres Jahr verlängern.

Aus der Veränderungssperre möglicherweise resultierende Vermögensnachteile sind nach § 18 BauGB bis zu einer Laufzeit von vier Jahren nicht entschädigungspflichtig.

Wenn besondere Umstände es erfordern, kann die Gemeinde mit Zustimmung der nach Landesrecht zuständigen Behörde die Frist bis zu einem weiteren Jahr nochmals verlängern.

Die Veränderungssperre ist vor Fristablauf ganz oder teilweise außer Kraft zu setzen, sobald die Voraussetzungen für ihren Erlass weggefallen sind oder die Bauleitplanung rechtsverbindlich abgeschlossen ist.

Zu dem Beschlussvorschlag Nr. 2:

Der Beschluss über die Veränderungssperre ist nach § 16 BauGB in den Wiesbadener Tageszeitungen bekannt zu machen. Mit der Bekanntmachung tritt die Satzung in Kraft.

**V. Geprüfte Alternativen**

Es gibt keine anderen, geeigneten städtebaulichen Instrumente, um die Erhaltung der städtebaulichen Struktur des Planungsbereichs zu erreichen.

Wiesbaden, Juli 2017  
610330 6566/mö

In Vertretung

Helmut Nehrbaß  
Stadtrat

Dez. IV	61	6101	610330	610330	Entwurf
Referent (en)	Metz	Korinek	Becker	Herzog	Mölleck/ 6577