



SITZUNGSVORLAGE

Nr. 1 7 - V - 6 1 - 0 0 1 3
 (Jahr - V - Amt - Nr.)

Betreff: Dezernat(e) IV

Wohnbauflächenentwicklung Flächennutzungsplanänderung für den Planbereich „Waldviertel
 - Westlich der Greifstraße“ im Ortsbezirk Dotzheim
 - Änderungs- 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 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 Dezernentin

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**.

Das am nordwestlichen Siedlungsrand von Dotzheim liegende Simeonhaus ist eine Einrichtung zum seniorengerechten Wohnen mit insgesamt 71 Wohneinheiten. Der Bereich ist geprägt von städtebaulichen Strukturen der 1970er-Jahre.

Der Eigentümer, die Wiesbadener Wohnbaugesellschaft mbH, plant die Realisierung eines Wohngebietes mit circa 275 Wohneinheiten. Der ruhende Verkehr soll in Tiefgaragen untergebracht werden.

Mit der Änderung des Flächennutzungsplans sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Realisierung eines attraktiven Wohnquartiers geschaffen werden.

Es soll ein übersichtlich strukturiertes und verträglich verdichtetes Wohngebiet entwickelt werden. Vorgesehen ist eine Bebauung mit Geschosswohnungsbau mit einem erhöhten Anteil an altengerechten Wohnungen.

Anlagen:

- 1 Übersicht über den Planbereich „Waldviertel - Westlich der Greifstraße“ im Ortsbezirk Dotzheim
- 2 Planausschnitt des wirksamen Flächennutzungsplans der Landeshauptstadt Wiesbaden im Maßstab 1:10.000 für den Planbereich „Waldviertel - Westlich der Greifstraße“ im Ortsbezirk Dotzheim
- 3 Planausschnitt der beabsichtigten Änderung des Flächennutzungsplans der Landeshauptstadt Wiesbaden im Maßstab 1:10.000 für den Planbereich „Waldviertel - Westlich der Greifstraße“ im Ortsbezirk Dotzheim
- 4 Zeichenerklärung zu Ziffer 2 und 3
- 5 Entwurf der Begründung mit Umweltbericht zu Ziffer 3
- 6 Niederschrift der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit

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. 1 - 6 zu den Sitzungen bereitgehalten.

C Beschlussvorschlag:

- 1 Das Verfahren zur Änderung des Flächennutzungsplans der Landeshauptstadt Wiesbaden für den Planbereich „Waldviertel - Westlich der Greifstraße“ im Ortsbezirk Dotzheim wird eingeleitet (Anlage 2 bis 5 zur Vorlage).
- 2 Der 3,4 ha große Planbereich liegt am nordwestlichen Siedlungsrand des Stadtteils Dotzheim.

Er wird im Norden durch den Finkenweg, im Osten durch die Greifstraße, im Süden durch ein naturnahes kleines Wäldchen (Sukzessionsfläche) und im Westen durch die Straße Langendellschlag begrenzt.

Als Ziele der Planung werden beschlossen:

- Mit der Änderung des Flächennutzungsplans sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Realisierung eines attraktiven Wohnquartiers mit circa 275 Wohneinheiten und Tiefgaragen geschaffen werden.
- Es soll ein übersichtlich strukturiertes und verträglich verdichtetes Wohngebiet entwickelt werden. Vorgesehen ist eine Bebauung mit Geschosswohnungsbau mit einem erhöhten Anteil an altengerechten Wohnungen.
- Unter Berücksichtigung der vorhandenen Bewohner sollen die baulichen Strukturen sukzessive und in mehreren Bauabschnitten durch Neubauten ersetzt werden. Deshalb ist vorlaufend zu dem förmlichen Verfahren der Durchführung der Bauleitpläne ein städtebauliches Rahmenkonzept erstellt worden. Das Rahmenkonzept hat auf der

Grundlage systematischer Entwurfsarbeit zu einem städtebaulichen Entwurf geführt, der als Zielkonzept des Bauvorhabens zu verstehen ist.

- 3 Es wird zur Kenntnis genommen, dass
 - eine 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,
 - der Beschluss über die beabsichtigte Änderung des Flächennutzungsplans nach § 2 Abs. 1 BauGB ortsüblich bekannt gemacht wird.
- 4 Dem Entwurf der beabsichtigten Änderung des Flächennutzungsplans für den Planbereich „Waldviertel - Westlich der Greifstraße“ im Ortsbezirk Dotzheim wird zugestimmt (Anlage 3 bis 5 zur Vorlage). Er ist zusammen mit den wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen für die Dauer eines Monats öffentlich auszulegen.
- 5 Es wird zur Kenntnis genommen, dass
 - zeitgleich zur öffentlichen Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB durchgeführt wird.
- 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.

Mit der Sitzungsvorlage wird das Verfahren zur Änderung des Flächennutzungsplans eingeleitet. Nach Abschluss des Änderungsverfahrens sowie des parallel aufgestellten Bebauungsplans werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Realisierung eines attraktiven Wohnquartiers geschaffen.

Es soll ein übersichtlich strukturiertes und verträglich verdichtetes Wohngebiet entwickelt werden. Vorgesehen ist eine Bebauung mit Geschosswohnungsbau mit einem erhöhten Anteil an altengerechten Wohnungen.

Finanzielle Auswirkungen:

Die dem Stadtplanungsamt entstehenden Planungs- und Verwaltungskosten in Höhe von circa 21.300 € werden vom Vorhabenträger übernommen. Hierzu wurde ein städtebaulicher Vertrag abgeschlossen (siehe Anlage 2 zur SV 17 - V - 61 - 0014).

Wertschöpfung:

Die vorliegende Planung schafft die Grundlage für einen Bebauungsplan und ist damit Impuls für öffentliche und private Investitionen im Plangebiet.

Zeitplanung:

Es ist geplant im 3. Quartal 2017 den Änderungs- und Entwurfsbeschluss herbeizuführen. Danach sollen die weiteren gesetzlich vorgeschriebenen Verfahrensschritte durchgeführt werden.

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.

In Wiesbaden besteht grundsätzlich ein Bedarf an Wohnraum. In den nächsten Jahren wird dieser aufgrund der demografischen Entwicklung weiter ansteigen.

III. Umsetzung Barrierefreiheit

Im Flächennutzungsplan wird die sich aus der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung ergebende Art der Bodennutzung in den Grundzügen dargestellt. Für die weitere detaillierte Planung dienen die nachgeordneten Ebenen des Bebauungsplans und/oder die Baugenehmigung.

IV. Ergänzende Erläuterungen

Zu Beschlussvorschlag Nr. 1 und 2:

Der wirksame Flächennutzungsplan enthält Flächenpotenziale unter anderem für die Schaffung von neuem Wohnraum. Leitlinien der Stadtentwicklung sind insbesondere die Grundsätze der Innenentwicklung und einer flächen- und ressourcenschonenden Bebauung. Vorrangig sollen daher bereits versiegelte Flächenpotenziale genutzt werden

Zur Umsetzung dieses Ziels ist die Anpassung des Planungsrechts erforderlich.

Die Abweichungen der Flächengröße von den Angaben des Bebauungsplanes ergeben sich durch die Einbindung des Straßenanteils der Greifstraße in die angrenzenden Bauflächen in den Bebauungsplanentwurf zur Sicherung der Erschließung. Im Flächennutzungsplan ist aufgrund des Darstellungsmaßstabs von 1:10.000 die Erschließungsstraße zeichnerisch nicht dargestellt.

Einzelheiten der beabsichtigten Flächennutzungsplanänderung sind dem beigefügten Planausschnitt, der Zeichenerklärung und dem Entwurf der Begründung (Anlage 3 bis 5 zur Vorlage) zu entnehmen.

Zu Beschlussvorschlag Nr. 3:

Am 19.04.2017 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 beigefügt (Anlage 6). In dieser Bürgerversammlung wurden keine Stellungnahmen vorgebracht, die sich auf den Inhalt der beabsichtigten Flächennutzungsplanänderung auswirken.

Mit Schreiben vom 08.03.2017 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB frühzeitig an der beabsichtigten Flächennutzungsplanänderung beteiligt. Es wurden keine Stellungnahmen vorgebracht, die sich auf die Darstellung der beabsichtigten Flächennutzungsplanänderung auswirken. Zwei Stellungnahmen führten zu einer Aktualisierung der Begründung.

Mit der Bekanntmachung wird die Einleitung des Bauleitplanverfahrens gegenüber der Öffentlichkeit bekundet. Sie ist Voraussetzung für die Ausübung des Vorkaufsrechts nach § 24 Abs. 1 Satz 3 BauGB.

Zu Beschlussvorschlag Nr. 4:

Die öffentliche Auslegung 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>):

- Städtebaulicher Entwurf von Stadt.Quartier Wiesbaden vom 19.10.2016
- Grünordnungsplan nach § 11 BNatSchG und §§ 1, 1a BauGB, Büro Stadt.Quartier Wiesbaden vom 25.10.2016 (Erläuterungsbericht, Bestand und Maßnahmen)
- Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag: Avifauna, Fledermäuse, Kleinsäuger, Reptilien, Amphibien und Altholzkäfer (Bericht: Entwurf) der Beratungsgesellschaft NATUR Oberwallmenach vom 15.05.2017
- Baugrunderkundung und Gründungsberatung, Abfalltechnische Untersuchungen
Stellungnahme zu Versickerung
Allgemeine technische Hinweise
zu: BVH Wiesbaden, OT Dotzheim, Flur 85, Flurstücke 164-167, Plangebiet Waldviertel, Langendellschlag 103, Baugrundbüro Simon Wiesbaden vom 14.09.2015
- Klimagutachten zum Bebauungsplan „Waldviertel“, von Ökoplana Mannheim vom 29.07.2016
- Verkehrsuntersuchung im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans, Erläuterungsbericht, von Büro Lademacher Bochum vom November 2016
- Stellungnahme des Regierungspräsidiums Darmstadt zur beabsichtigten Flächennutzungsplanänderung vom 06.04.2017
- Stellungnahme des Hessischen Landesamts für Naturschutz, Umwelt und Geologie vom 04.04.2017
- Stellungnahme des Umweltamtes der Landeshauptstadt Wiesbaden vom 07.04.2017

Zu Beschlussvorschlag Nr. 5:

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

V. Geprüfte Alternativen

Da es sich um die Weiterentwicklung und Konkretisierung von bereits im wirksamen Flächennutzungsplan enthaltenen Ausweisungen handelt, werden im Zuge des Änderungsverfahrens keine weiteren Alternativen geprüft.

Wiesbaden, 3. August 2017
610220 lg/6473

Sigrid Möricke
Stadträtin