



SITZUNGSVORLAGE

Nr. **1 7 - V - 6 1 - 0 0 1 4**
(Jahr-V-Amt-Nr.)

Betreff:

Dezernat(e) IV

Wohnbauflächenentwicklung - Bebauungsplan „Waldviertel - Westlich der Greifstraße“ im Ortsbezirk Dotzheim
- 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 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 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**.

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 Wohngebiets mit circa 275 Wohneinheiten. Der ruhende Verkehr soll in Tiefgaragen untergebracht werden.

Mit dem Bebauungsplan 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:

Öffentlich:

1 Übersicht über den Planbereich „Waldviertel - Westlich der Greifstraße“ im Ortsbezirk Dotzheim

Nicht öffentlich:

2 NÖFF Städtebaulicher Vertrag zur Übernahme von Kosten und Aufwendungen

Öffentlich:

3 Entwurf des Bebauungsplans vom 05.07.2017

4 Textliche Festsetzungen zum Entwurf des Bebauungsplans vom 05.07.2017

5 Begründung zum Entwurf des Bebauungsplans vom 05.07.2017

6 Niederschrift der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit

Nicht öffentlich:

7 NÖFF Eckpunktepapier (wird zu den Sitzungen bereitgehalten)

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.

C Beschlussvorschlag:

- 1 Der städtebauliche Vertrag zur Übernahme von Kosten und Aufwendungen zum Vorhaben (Anlage 2 zur Vorlage) wird zur Kenntnis genommen.
- 2 Die Aufstellung des Bebauungsplans „Waldviertel - Westlich der Greifstraße“ wird beschlossen.

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 Aufstellung des Bebauungsplans 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 sukzessiv 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
 - 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 und
 - der Beschluss über die Aufstellung eines Bebauungsplans ortsüblich bekannt gemacht wird.
- 4 Der Entwurf des Bebauungsplans „Waldviertel - Westlich der Greifstraße“ vom 05.07.2017 (Anlagen 3 und 4 zur Vorlage) wird beschlossen und ist mit Begründung und den wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen für die Dauer eines Monats öffentlich auszulegen.
- 5 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.
- 6 Das Eckpunktepapier zwischen der Landeshauptstadt Wiesbaden und dem Eigentümer (Anlage 7 zur Vorlage) zum Bebauungsplan „Waldviertel – Westlich der Greifstraße“ wird zur Kenntnis genommen.
- 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 Begriffs „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 werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Realisierung eines attraktiven Wohnquartiers geschaffen.

Parallel zum Bebauungsplanverfahren wird das Verfahren zur Änderung des Flächennutzungsplans eingeleitet.

Damit 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 ca. 23.800,- € werden vom Vorhabenträger übernommen. Hierzu wurde ein städtebaulicher Vertrag abgeschlossen (Anlage 2).

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 4. Quartal 2017 den Entwurfsbeschluss herbeizuführen und den Entwurf des Bebauungsplans öffentlich auszulegen.

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

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:

Durch den städtebaulichen Vertrag zur Übernahme von Kosten und Aufwendungen durch den Vorhabenträger erreicht die Landeshauptstadt Wiesbaden eine vollständige Kostendeckung der internen Kosten des Stadtplanungsamts.

Zu Beschlussvorschlag Nr. 2:

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

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans 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 sukzessiv 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.

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 beigelegt (Anlage 6). In dieser Bürgerversammlung wurden keine Stellungnahmen vorgebracht, die sich auf den Inhalt der beabsichtigten Planung des Bebauungsplans auswirken.

Mit Schreiben vom 01.12.2016 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 „Waldviertel - Westlich der Greifstraße“ vorgebracht.

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

Zu Beschlussvorschlag Nr. 4:

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>):

- Städtebaulicher Entwurf, Büro 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 30.03.2017
- 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 Umweltamts der Landeshauptstadt Wiesbaden vom 22.12.2016
- Stellungnahme des Regierungspräsidiums Darmstadt zur Aufstellung des Bebauungsplans vom 03.01.2017

Zu Beschlussvorschlag Nr. 5:

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

Zu Beschlussvorschlag Nr. 6:

Zielsetzung des Eckpunktepapiers ist die Vorbereitung der Erstellung eines städtebaulichen Vertrags zwischen dem Grundstückseigentümer, der GWW Wiesbadener Wohnbaugesellschaft mbH, sowie der Landeshauptstadt Wiesbaden als Trägerin der Planungshoheit. Das Papier stellt dazu die wesentlichen Regelungsinhalte des zu erstellenden städtebaulichen Vertrags dar.

V. Geprüfte Alternativen

Wiesbaden, 3. August 2017
610310 sch / 2066

Sigrid Möricke
Stadträtin