



# SITZUNGSVORLAGE

Nr. **1 7 - V - 6 1 - 0 0 2 9**  
(Jahr-V-Amt-Nr.)

Betreff:

Dezernat(e) IV

**Bebauungsplan „Westlich des Daimlerrings“ - Aufstellungs- und Entwurfsbeschluss -  
Aufhebung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Fachmarktzentrum Wiesbaden-  
Nordenstadt“ im Ortsbezirk Nordenstadt**

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"/> <b>wird im Internet/PIWI veröffentlicht</b>			

## Bestätigung Dezernent/in

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**.

Das Plangebiet war vormals die südliche Teilfläche eines ca. 4,6 ha großen Gesamtareals, das bis ins Jahr 2002 durch Möbel Unger genutzt wurde. Durch einen Brand wurde das Möbelhaus vollständig zerstört. Seit diesem Zeitpunkt liegt das Areal brach. Die rd. 1,9 ha große nördliche Teilfläche, welche im Bebauungsplan „Am grünen Weg“ als Gewerbegebiet (GE) ausgewiesen ist, wurde 2013 veräußert.

Die rd. 2,7 ha große südliche Teilfläche dagegen ist im Bebauungsplan „Am grünen Weg“ als „Sondergebiet Einkaufszentrum und großflächige Handelsbetriebe“ festgesetzt. Das Areal liegt daher seit dem Wegfall des Möbelhauses brach und konnte im Hinblick auf Handel / Möbel keiner neuen Nutzung zugeführt werden. Die Neuaufstellung des Bebauungsplans zielt auf eine Ausweisung als Gewerbegebiet ab.

### Anlagen:

- 1 Übersicht über den Planbereich „Westlich des Daimlerrings“ im Ortsbezirk Nordenstadt
- 2 Antrag auf Änderung des Bebauungsplans

#### **Nicht öffentlich**

- 3 NÖFF Städtebaulicher Vertrag zur Übernahme von Kosten und Aufwendungen
- 4 Entwurf des Bebauungsplans vom 28.07.2017
- 5 Textliche Festsetzungen zum Entwurf des Bebauungsplans vom 28.07.2017
- 6 Begründung zum Entwurf des Bebauungsplans vom 28.07.2017
- 7 Niederschrift der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit
- 8 Übersicht über den Planbereich des aufzuhebenden Bebauungsplans „Fachmarktzentrum Wiesbaden-Nordenstadt“ - Nordenstadt 2002/02 im Ortsbezirk Nordenstadt

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 4 zu den Sitzungen bereitgehalten.

## C Beschlussvorschlag

- 1 Dem Antrag des Vorhabenträgers GKF Vermögensverwaltungsgesellschaft mbH & Co. auf Änderung des Bebauungsplans „Am grünen Weg“ wird insofern zugestimmt, dass ein Bebauungsplan für den in Anlage 1 bezeichneten Planbereich aufgestellt wird und der vorhabenbezogene Bebauungsplan „Fachmarktzentrum Wiesbaden-Nordenstadt“, dessen Durchführungsvertrag nicht erfüllt bzw. gekündigt wurde, gemäß § 12 Abs. 6 Baugesetzbuch (BauGB), aufgehoben wird.
- 2 Der städtebauliche Vertrag zur Übernahme von Kosten und Aufwendungen zum Vorhaben (Anlage 3 zur Vorlage) wird zur Kenntnis genommen.
- 3 Die Aufstellung des Bebauungsplans „Westlich des Daimlerrings“ im Ortsbezirk Nordenstadt wird beschlossen.

Das ca. 3,1 Hektar große Plangebiet liegt am südwestlichen Rand des Ortsbezirks Wiesbaden-Nordenstadt. Es ist Teil des Gewerbegebiets „Am grünen Weg“ und liegt an dessen westlicher Grenze.

Das Plangebiet wird im Osten durch die Erschließungsstraße „Daimlerring“ sowie die nördlich und südlich daran angrenzenden Gewerbegrundstücke, im Norden und Süden jeweils durch ein Gewerbegrundstück und im Westen durch die landwirtschaftlich genutzten Flächen westlich der Borsigstraße begrenzt.

Als Ziele der Planung werden beschlossen:

Das derzeitige Planungsrecht lässt eine Entwicklung des Plangebiets als Gewerbegebiet nicht zu. Hierfür wird ein neuer Bebauungsplan erstellt, der den bisher gültigen Plan im entsprechenden räumlichen Teilbereich in all seinen Festsetzungen ersetzt.

- 4 Es wird zur Kenntnis genommen, dass
  - der Bebauungsplan „Westlich des Daimlerrings“ ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB aufgestellt wird,
  - die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB durchgeführt wurde (Anlage 7 zur Vorlage),
  - die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB durchgeführt wurde,
  - der Beschluss über die Aufstellung eines Bebauungsplans im beschleunigten Verfahren ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 1 i. V. m. § 13 a Abs. 3 Nr. 1 BauGB ortsüblich bekannt gemacht wird.
- 5 Für den Bebauungsplan „Fachmarktzentrum Wiesbaden-Nordenstadt“ - Nordenstadt 2002/02 wird ein Aufhebungsverfahren eingeleitet. Die für das Aufhebungsverfahren erforderlichen Verfahrensschritte sind identisch mit denen des Aufstellungsverfahrens und wurden gemeinsam durchgeführt.
- 6 Der Entwurf des Bebauungsplans „Westlich des Daimlerrings“ vom 28.07.2017 wird beschlossen (Anlage 4 und 5 zur Vorlage) und ist mit Begründung (Anlage 6 zur Vorlage) für die Dauer eines Monats öffentlich auszulegen.

Zusammen mit dem Bebauungsplan „Westlich des Daimlerrings“ wird der von der Aufhebung betroffene Bebauungsplan „Fachmarktzentrum Wiesbaden-Nordenstadt“ - Nordenstadt 2002/02 für die Dauer eines Monats öffentlich ausgelegt.
- 7 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,
  - dass der Flächennutzungsplan nach § 13 a Abs. 2 Nr. 2 BauGB im Wege der Berichtigung angepasst wird.
- 8 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:**

Das Plangebiet war vormals die südliche Teilfläche eines ca. 4,6 ha großen Gesamtareals, das bis ins Jahr 2002 durch Möbel Unger genutzt wurde. Durch einen Brand wurde das Möbelhaus vollständig zerstört. Seit diesem Zeitpunkt liegt das Areal brach. Die rd. 1,9 ha große nördliche

Teilfläche, welche im Bebauungsplan „Am grünen Weg“ (Nordenstadt 1988/01) als Gewerbegebiet (GE) ausgewiesen ist, wurde 2013 veräußert.

Die rd. 2,7 ha große südliche Teilfläche dagegen ist im Bebauungsplan „Am grünen Weg“ (Nordenstadt 1988/01) als „Sondergebiet Einkaufszentrum und großflächige Handelsbetriebe“ festgesetzt. Das Areal liegt daher seit dem Wegfall des Möbelhauses brach und konnte im Hinblick auf Handel / Möbel keiner neuen Nutzung zugeführt werden. Die Neuaufstellung des Bebauungsplans zielt auf eine Ausweisung als Gewerbegebiet ab.

#### **Finanzielle Auswirkungen:**

Die dem Stadtplanungsamt entstehenden Planungs- und Verwaltungskosten werden vom Vorhabenträger übernommen. Hierzu wurde ein städtebaulicher Vertrag abgeschlossen.

#### **Wertschöpfung:**

Das städtebauliche Konzept sieht die Entwicklung eines großen Gewerbegrundstücks ohne eine weitere Aufteilung vor die der derzeitigen Marktnachfrage gerecht wird. Im Vordergrund steht die Nutzungsflexibilität des Grundstücks, da bisher kein konkreter Investor für die Fläche feststeht.

#### **Zeitplanung:**

Die öffentliche Auslegung des Bebauungsplans „Westlich des Daimlerrings“ und des aufzuhebenden vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Fachmarktzentrum Wiesbaden-Nordenstadt“ ist für das erste Quartal 2018 geplant.

## **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.

## **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:**

Der Vorhabenträger beantragt die Änderung eines Bebauungsplans im Planbereich „Am grünen Weg“ in Wiesbaden-Nordenstadt.

Der Vorhabenträger hat keinen Anspruch auf Einleitung eines Bebauungsplanverfahrens, jedoch Anspruch auf einen ordnungsgemäßen Bescheid auf seinen Antrag.

Ziel ist die Ausweisung eines Gewerbegebiets gemäß § 8 Baunutzungsverordnung (BauNVO) anstelle der heutigen Darstellung als Sondergebiet „SO großflächiger Einzelhandel“. Aufgrund der dauerhaft fehlenden Nachfrage durch Einzelhandelsbetriebe erscheint dies als die nachhaltigste Standortnutzung.

Entscheidet die Gemeinde positiv über den Antrag, so beschließt sie gleichzeitig die Einleitung des Bebauungsplanverfahrens.

Zu Beschlussvorschlag Nr. 2:

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

Zu Beschlussvorschlag Nr. 3:

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

Der Bebauungsplan soll für diesen Bereich eine geordnete städtebauliche Entwicklung gewährleisten und die planungsrechtlichen Zulässigkeitsvoraussetzungen nach § 30 BauGB schaffen.

Dieser Bebauungsplan dient entsprechend den Vorgaben des § 13 a BauGB der Maßnahme der Innenentwicklung im Ortsbezirk Nordenstadt. Da die zulässige Grundfläche im Sinne der BauNVO mit 16.200 m<sup>2</sup> unter der in § 13 a Abs. 1 Nr.1 BauGB genannten Maximalgröße von 20.000 m<sup>2</sup> liegt, kann das beschleunigte Verfahren demzufolge nach § 13 a BauGB durchgeführt werden.

Auf Grund einer überschlägigen Prüfung unter Berücksichtigung der in Anlage 2 des Gesetzes genannten Kriterien wurde die Einschätzung erlangt, dass der Bebauungsplan voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen hat, die nach § 2 Abs. 4 Satz 4 BauGB in der Abwägung zu berücksichtigen wären.

Ziel der Planung ist die Neuaufstellung des Bebauungsplans mit einer Ausweisung als Gewerbegebiet.

Zu Beschlussvorschlag Nr. 4:

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.

Am 29.03.2017 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 7). In dieser Bürgerversammlung wurden keine Stellungnahmen vorgebracht, die sich auf den Inhalt der beabsichtigten Planung des Bebauungsplans auswirken.

Mit Schreiben vom 08.05.2017 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 „Westlich des Daimlerrings“ vorgebracht.

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

Zu Beschlussvorschlag Nr. 5:

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan „Fachmarktzentrum Wiesbaden-Nordenstadt“ (Nordenstadt 2002/02) ist am 16.10.2002 in Kraft getreten. Mit Schreiben vom 09.03.2009 wurde der Durchführungsvertrag zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Fachmarktzentrum Wiesbaden-Nordenstadt“ (Nordenstadt 2002/02) durch den Vorhabenträger gekündigt. Demnach ist der vorhabenbezogene Bebauungsplan gemäß § 12 Abs. 6 BauGB aufzuheben.

Die für das Aufhebungsverfahren erforderlichen Verfahrensschritte sind identisch mit denen des Aufstellungsverfahrens und werden gemeinsam durchgeführt.

Zu Beschlussvorschlag Nr. 6:

Die öffentliche Auslegung der Pläne hat zentrale Bedeutung für die gebotene Beteiligung der Öffentlichkeit. Jeder Bürger kann sich über die städtebauliche Planungsabsicht informieren und gegebenenfalls Stellungnahmen vorbringen.

Die Vorschriften des Baugesetzbuches über die Aufstellung von Bauleitplänen gelten auch für ihre Änderung, Ergänzung und Aufhebung.

Zu Beschlussvorschlag Nr. 7:

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

Nach § 13 a BauGB kann die Aufstellung eines Bebauungsplans, der die Wiedernutzbarmachung von Flächen, die Nachverdichtung oder andere Maßnahmen der Innenentwicklung zum Ziel hat, im beschleunigten Verfahren durchgeführt werden. Die geordnete städtebauliche Entwicklung darf dabei nicht beeinträchtigt werden. Die dem Bebauungsplan entgegen stehenden Darstellungen im Flächennutzungsplan werden mit Inkrafttreten des Bebauungsplans obsolet. Der Flächennutzungsplan muss daher im Wege der Berichtigung angepasst werden. Die Berichtigung stellt einen redaktionellen Vorgang dar, auf den die Vorschriften über die Aufstellung von Bauleitplänen keine Anwendung finden. Sie erfolgt ohne Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung, beinhaltet keinen Umweltbericht und bedarf nicht der Genehmigung.

## V. Geprüfte Alternativen

Das Plangebiet ist im rechtsverbindlichen Bebauungsplan „Am grünen Weg“ (Nordenstadt 1988/01) als „Sondergebiet Einkaufszentrum und großflächige Handelsbetriebe“ festgesetzt. Das Areal liegt daher seit dem Wegfall des Möbelhauses brach und konnte im Hinblick auf Handel / Möbel keiner neuen Nutzung zugeführt werden. Daher wird dieses Planungsziel nicht weiter verfolgt.

Die Neuaufstellung des Bebauungsplans zielt auf eine Ausweisung als Gewerbegebiet ab.

Wiesbaden, 14. August 2017  
610330 6566/mö

In Vertretung

Helmut Nehrbaß  
Stadtrat