



# SITZUNGSVORLAGE

Nr. 1 7 - V - 6 1 - 0 0 0 8  
(Jahr - V - Amt - Nr.)

Betreff: Dezernat(e) IV

Wohnbauflächenentwicklung Bebauungsplan „Wohnen westlich des Schlossparks“ im  
Ortsbezirk Biebrich - 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 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

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	Gesamt-kosten 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**.

Innerhalb der Biebricher Wohnsiedlung „Parkfeld“ liegen seit vielen Jahren die Flächen eines Erwerbsgartenbaubetriebs brach. Dieser ca. 2,5 ha große Bereich grenzt unmittelbar westlich an den Biebricher Schlosspark. Aufgrund des vorhandenen Wohnungsbedarfs und im Hinblick auf eine ressourcenschonende Stadtentwicklung wurde für diesen Bereich der städtebauliche Rahmenplan „Wohnen westlich des Schlossparks“ erstellt. Vorgesehen ist die Entwicklung eines übersichtlich strukturierten und verträglich verdichteten Wohngebiets mit ca. 90 Wohneinheiten in unterschiedlichen Wohnformen. Zur Umsetzung der bereits beschlossenen Rahmenplanung werden über eine Änderung des Flächennutzungsplans und die Aufstellung eines Bebauungsplans die planungsrechtlichen Voraussetzungen geschaffen.

### Anlagen:

#### Öffentlich:

- 1 Übersicht über den Planbereich „Wohnen westlich des Schlossparks“ im Ortsbezirk Biebrich

#### Nicht öffentlich:

- 2 NÖFF Städtebaulicher Vertrag „Wohnen westlich des Schlossparks“

#### 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.

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. 2, Nr. 3, Nr. 4 zu den Sitzungen bereitgehalten.

Zusätzlich wird die Anlage 2 (Städtebaulicher Vertrag mit den zugehörigen Anlagen) im Büro des Magistrats und im Büro der Stadtverordnetenversammlung 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,
  - ein eingeschränktes Beteiligungsverfahren nach § 4 a Abs. 3 BauGB durchgeführt wurde.
- 2 Den in der Anlage 7 zur Vorlage formulierten Beschlussvorschlägen wird zugestimmt.
- 3 Der städtebauliche Vertrag (Anlage 2 zur Vorlage (**nicht öffentlich**)) wird beschlossen.
- 4 Der Bebauungsplan „Wohnen westlich des Schlossparks“ (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 nach § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekannt zu machen ist.
- 6 Es wird zur Kenntnis genommen, dass die vom Entwickler bereitgestellten Mittel von 600.000 € (in Höhe des sich aus dem Baugebiet ursächlich ergebenden Anteils) für die Erweiterung der Otto-Stückrath-Schule zur Finanzierung nicht ausreichen. Der Differenzbetrag von derzeit ca. 1.900.000 € ist im Haushalt bereitzustellen, sobald die Schulerweiterung erforderlich ist
- 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

(Angaben zu Zielen, Zielgruppen, Wirkungen/Messgrößen, Quantität, Qualität, Auswirkungen im Konzern auf andere Bereiche, Zeitplan, Erfolgskontrolle)

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.

Die Ausweisung neuer Wohngebiete in Wiesbaden gehört zu den dringlichsten Aufgaben der Stadtentwicklung der kommenden Jahre. Es ist nach wie vor mit einem starken Zuzugsdruck zu rechnen, der u. a. die Ergänzung bestehender Siedlungsstrukturen erforderlich macht.

Mit der Sitzungsvorlage sollen die bauplanungsrechtlichen Rahmenbedingungen geschaffen werden, um die heute brachliegenden Flächen einer Wohnnutzung zuzuführen.

#### **Finanzielle Auswirkungen:**

In dem städtebaulichen Vertrag (Anlage 2 zur Vorlage (**nicht öffentlich**)) sind die Kosten, Rechte, Pflichten und Lastenverteilung, insbesondere hinsichtlich der Infrastruktur zwischen der Gebietsentwicklerin, SEG, und der Landeshauptstadt Wiesbaden geregelt.

Die Gebietsentwicklerin trägt die verursachungsgemäß der Gebietsentwicklung zuzurechnenden Folgekosten für den Bau oder die Erweiterung einer Kindertagesstätte und die Erweiterung der Grundschule. Dieser Kostenbeitrag an die Stadt beträgt insgesamt ca. 1,0 Mio. EUR.

Die dem Stadtplanungsamt entstehenden Planungs-, Verwaltungs- und Bekanntmachungskosten werden von der Stadtentwicklungsgesellschaft Wiesbaden mbH (SEG) übernommen.

#### **Wertschöpfung:**

Durch den Bau von ca. 90 Wohneinheiten wird ein Investitionsvolumen von ca. 20 Mio. € erzeugt.

#### **Zeitplanung:**

Es ist geplant im IV. Quartal 2017 den Satzungsbeschluss und im April 2018 die Genehmigung zur beabsichtigten Flächennutzungsplanänderung herbeizuführen sowie den Bebauungsplan in Kraft zu setzen.

## **II. Demografische Entwicklung**

*(Hier ist zu berücksichtigen, wie sich die Altersstruktur der Zielgruppe zusammensetzt, ob sie sich ändert und welche Auswirkungen es auf Ziele hat. Indikatoren des Demografischen Wandels sind: Familiengründung, Geburten, Alterung, Lebenserwartung, Zuwanderung, Heterogenisierung, Haushalts- und Lebensformen)*

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**

*(Barrierefreiheit nach DIN 18024 (Fortschreibung DIN 18040) stellt sicher, dass behinderte Menschen alle Lebensbereiche ohne besondere Erschwernisse und generell ohne fremde Hilfe nutzen können. Hierbei ist insbesondere auf die barrierefreie Zugänglichkeit und Nutzung zu achten bei der Erschließung von Gebäuden und des öffentlichen Raumes durch stufenlose Zugänge, rollstuhlgerechte Aufzüge, ausreichende Bewegungsflächen, rollstuhlgerechte Bodenbeläge, Behindertenparkplätze, WC nach DIN 18024, Verbreitung von Informationen unter der Beachtung der Erfordernisse von seh- und hörbehinderten Menschen)*

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**

*(Bei Bedarf können hier weitere inhaltliche Informationen zur Sitzungsvorlage dargelegt werden.)*

### **Zu dem Beschlussvorschlag Nr. 1:**

Am 14.07.2015 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 zur Vorlage). In dieser Bürgerversammlung wurde eine Stellungnahme vorgebracht. Nach der Bürgerversammlung wurden Stellungnahmen zu dem Bebauungsplanvorentwurf vorgebracht. Die Stellungnahmen, die vorgebracht wurden, wirken sich auf den Inhalt der beabsichtigten Planung des Bebauungsplans aus.

Mit Schreiben vom 19.08.2015 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 vorgebracht, die sich auf den Inhalt der beabsichtigten Planung des Bebauungsplans auswirken.

Im Zeitraum vom 27.10.2016 bis 28.11.2016 wurde der Entwurf des Bebauungsplans nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt. Während der öffentlichen Auslegung wurden Stellungnahmen zu dem Bebauungsplanentwurf „Wohnen westlich des Schlossparks“ vorgebracht.

Mit Schreiben vom 25.10.2016 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 „Wohnen westlich des Schlossparks“ vorgebracht.

Am 04.09.2017 wurde eine eingeschränkte Beteiligung durchgeführt. Aufgrund von Stellungnahmen, die während der öffentlichen Auslegung vorgebracht wurden, wurde eine vertiefende Verschattungsstudie gemacht. Die Studie kam zu dem Ergebnis, dass der vorgelegte Bebauungsplanentwurf keine unzulässigen Verschattungseffekte erwarten lässt. Als planerische Reaktion wurden folgenden Änderungen festgesetzt: Im Bereich der südlichen Grundstücksgrenze der Reihenhäuser Nansenstraße 25-47 werden die maximal zulässigen Gebäudehöhen innerhalb der Baufelder auf einem 3,0 m breiten Streifen von ursprünglich 10,0 m Höhe auf 7,0 m begrenzt. Da von der Änderung nur ein bestimmter Personenkreis betroffen war, wurde eine eingeschränkte Beteiligung nach § 4 a Abs. 3 Nr. 4 durchgeführt. Im Zuge dieses Beteiligungsverfahrens wurden Stellungnahmen abgegeben.

Einzelheiten der Stellungnahmen, die zu dem Bebauungsplanentwurf vorgebracht wurden, sind der Anlage 7 zu entnehmen.

Zu dem 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 Abs. 2, 4 Abs. 2 und 4 a Abs. 3 Nr. 4 BauGB vorgebrachten Stellungnahmen werden zu den Sitzungen bereitgehalten.

Zu Beschlussvorschlag Nr. 3:

Der städtebauliche Vertrag ist mit seinen Kostentragungsregelungen wichtiger Bestandteil der Abwägungsentscheidung der Gemeinde. Nach Abwägung der privaten und öffentlichen Interessen wurde der vorliegende Vertrag in Abstimmung mit der Stadtentwicklungsgesellschaft Wiesbaden mbH (SEG) als Gebietsentwicklerin, 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.

**V. Geprüfte Alternativen**

(Hier sind die Alternativen darzustellen, welche zwar geprüft wurden, aber nicht zum Zuge kommen sollen.)

Aufgrund der bestehenden Eigentümersituation und zur Sicherung einer qualitätsvollen städtebaulichen Entwicklung des Baugebiets ist die Durchführung eines Bebauungsplanverfahrens das geeignete Instrument zur nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung des Wohnquartiers. Durch vorhandene Infrastruktur der bestehenden Siedlung „Parkfeld“ bietet sich die geplante Siedlungsergänzung an.

Wiesbaden, . Oktober 2017  
610320 fi/6344

In Vertretung

Helmut Nehrbaß  
Stadtrat