



SITZUNGSVORLAGE

Nr. 1 7 - V - 6 1 - 0 0 3 4
(Jahr-V-Amt-Nr.)

Betreff:

Dezernat(e) IV

Wohnbauflächenentwicklung - Bebauungsplan „Schelmengraben Bereich B - Karl-Marx-Straße“ im Ortsbezirk Dotzheim
- Aufstellungsbeschluss -

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	Gesamt-kosten 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**.

Vor dem Hintergrund der erhöhten Wohnraumnachfrage in Wiesbaden sollen in der Siedlung „Schelmengraben“ bauliche Ergänzungen durchgeführt werden. Es sollen bis zu 800 neue Wohnungen für mittlere und geringe Einkommensbezieher hergestellt werden. Der Stadtteil soll einer breiten Bevölkerungsschicht Heimat bieten. Familien sollen ausreichend Wohnraum im mittleren Segment vorfinden. Wohnraum für Ein- bis Zwei-Personen-Haushalte soll zusätzlich angeboten werden. Für die Siedlung „Schelmengraben“ liegt ein rechtsverbindlicher Bebauungsplan aus dem Jahr 1974 vor, dessen Festsetzungen Ergänzungsbebauungen nahezu ausschließen. Daher besteht bei der oben genannten politischen Zielsetzung das Erfordernis, neues Baurecht durch neue Bebauungspläne zu schaffen. Grundlage der Bauleitplanung wird der vorliegende Rahmenplan sein, der ein Entwicklungsziel für die Gesamtsiedlung formuliert.

Anlagen:

Öffentlich

- 1 Übersicht über den Planbereich „Schelmengraben Bereich B - Karl-Marx-Straße“ im Ortsbezirk Dotzheim
- 2 Vorentwurf des Bebauungsplans
- 3 Vorentwurf der Begründung des Bebauungsplans

Nicht öffentlich

- 4 Städtebaulicher Vertrag zur Übernahme von Kosten und Aufwendungen

Die Anlagen sind im raumbezogenen Informationssystem (RIS) der raumbezogenen Informationsverarbeitung (RIV) digital verfügbar. Ergänzend wird die Anlage 2 zu den Sitzungen bereitgehalten.

C Beschlussvorschlag:

- 1 Der Aufstellung des Bebauungsplans „Schelmengraben Bereich B - Karl-Marx-Straße“ im Ortsbezirk Dotzheim (Anlage 2 zur Vorlage) wird beschlossen.

Der ca. 5,6 ha große Planbereich liegt im Zentrum des Schelmengrabens im Nordosten des Ortsbezirks Dotzheim. Er wird im Westen durch die Hans-Böckler-Straße und im Norden durch die August-Bebel-Straße begrenzt. Die östliche Begrenzung erfolgt durch die östliche und im Süden durch die südliche Bebauung der August-Bebel-Straße.

Als Ziele der Planung werden beschlossen:

- Schaffung von Planungsrecht zur baulichen Ergänzung der bestehenden Wohnbebauung.
- Errichtung von bis zu 290 neuen Wohnungen für mittlere und geringe Einkommensbezieher.
- Schaffung von barrierefreien Wohnungen für Senioren zu sozial verträglichen Preisen.
- Wohnraum für Familien im mittleren Einkommenssegment.
- Zusätzliches Angebot an Wohnraum für Ein- bis Zwei-Personen-Haushalte.
- Schaffung von Planungsrecht zur Errichtung einer Kindertagesstätte

Im Zuge des Planverfahrens soll überprüft werden, ob Flächen für die Errichtung für Nahversorger erforderlich sind.

- 2 Es wird zur Kenntnis genommen, dass
 - die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 (BauGB) sowie
 - die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB im Anschluss durchgeführt werden wird und
 - der Beschluss über die Aufstellung eines Bebauungsplans ortsüblich bekannt gemacht wird.
- 3 Der städtebauliche Vertrag zur Übernahme von Kosten und Aufwendungen zum Vorhaben (Anlage 4 zur Vorlage) wird zur Kenntnis genommen.

- 4 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.
5. Es wird zur Kenntnis genommen, dass die vorliegende Planung im Wesentlichen auf dem Planungsstand des Rahmenplans Schelmengraben (Sitzungsvorlage SV 17-V-01-0037) beruht. Die zu dem Rahmenplan vorliegenden Eingaben des Ortsbeirates sowie etwaige Ergebnisse der zusätzlichen, freiwilligen Bürgerbeteiligung werden im weiteren Verfahren berücksichtigt.
6. Es wird zur Kenntnis genommen, dass die aus der Rahmenplanung (Sitzungsvorlage SV 17-V-01-0037) resultierende vorgesehene zusätzliche Soziale Infrastruktur (Grundschule und Kindertagesstätte) im Schelmengraben, aber in Teilen außerhalb des Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes errichtet werden soll; hierzu wird zeitnah, voraussichtlich in einer der beiden Sitzungszüge des ersten Quartals 2018, ein gesondertes Bauleitverfahren eingeleitet.
7. Der obige Beschluss ergeht vorbehaltlich der Beteiligung des Ortsbeirates.

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 ermöglicht.

Ziel der Planung ist die Fortführung des bestehenden städtebaulichen Konzepts, in dem Gebäude ergänzt, aufgestockt oder ersetzt werden und sich dadurch neue Qualitäten in den jeweiligen Quartieren, aber auch für den gesamten „Schelmengraben“ entwickeln. Die neuen Gebäude oder Ergänzungen reagieren dabei immer auf die angrenzenden Nutzungen und Gebäudetypologien, führen diese logisch fort und kombinieren sie mit neuen Qualitäten, immer in Einklang mit den städtebaulichen Zielen des „Schelmengrabens“. So werden beispielsweise bestehende oberirdischen Parkplatzanlagen des ursprünglichen Bebauungskonzepts des „Schelmengrabens“ durch straßenbegleitende Gebäude ersetzt und somit vom Verkehrslärm geschützte und private Innenhöfe geschaffen. Zum großen Teil erhalten werden auch die vielen einzelnen Grünflächen und Parkanlagen, die der Siedlung „Schelmengraben“ ihre besondere Qualität verleihen.

Finanzielle Auswirkungen:

Rechte, Pflichten und Lastenverteilung, insbesondere hinsichtlich der Infrastruktur, sind in städtebaulichen Verträgen zwischen dem Entwickler und Eigentümer sowie der Landeshauptstadt Wiesbaden zu regeln.

Wertschöpfung:

Durch den Bau von 290 Wohneinheiten wird ein Investitionsvolumen von ca. 72,5 Mio. € erzeugt.

Zeitplanung:

Der Beschluss über die Aufstellung des Bebauungsplans wird für das 4. Quartal 2017 angestrebt.

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 dem Beschlussvorschlag Nr. 1:

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

Ziele der Planung sind:

Vor dem Hintergrund der erhöhten Wohnraumnachfrage in Wiesbaden sollen in der Siedlung Schelmengraben bauliche Ergänzungen mit dem Ziel von bis zu 800 neuen Wohnungen für mittlere und geringe Einkommensbezieher durchgeführt werden. Der Stadtteil soll weiterhin einer breiten Bevölkerungsschicht Heimat bieten. Senioren sollen barrierefreie Wohnungen zu sozial verträglichen Preisen zur Verfügung gestellt werden. Familien sollen ausreichend Wohnraum im mittleren Einkommenssegment vorfinden. Wohnraum für Ein- bis Zwei-Personen-Haushalte sollen zusätzlich angeboten werden.

Durch die Errichtung von ca. 290 zusätzlichen Wohnungen ergibt sich in Verbindung mit den neu geplanten Wohnungen im Bereich der August-Bebel-Straße die Notwendigkeit der Schaffung von neuen Kindertagesstätten und einer Grundschule. Für eine Kindertagesstätte soll eine Fläche in der Karl-Marx-Straße zur Verfügung gestellt werden. Die übrige Soziale Infrastruktur soll im Schelmengraben, aber außerhalb des Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes errichtet werden soll. Hierzu wird zeitnah, voraussichtlich in einer der beiden Sitzungszüge des ersten Quartals 2018, ein gesondertes Bauleitverfahren eingeleitet werden.

Für die Siedlung Schelmengraben liegt derzeit noch ein gültiger Bebauungsplan aus dem Jahr 1974 vor, dessen Festsetzungen Ergänzungsbebauungen nahezu ausschließen. Es besteht daher das Erfordernis, neues Baurecht durch neue Bebauungspläne zu schaffen.

Grundlage der Bauleitplanung ist der vorliegende Rahmenplan, der ein Entwicklungsziel für die Gesamtsiedlung formuliert. Die bauliche Entwicklung der Siedlung wird sich über mehrere Jahre erstrecken und quartiersweise erfolgen.

Die Bauleitplanung wird quartiersweise mittels zu erstellenden Bebauungsplänen, aufbauend auf dem städtebaulichen Rahmenplan, durchgeführt.

Zu Beschlussvorschlag Nr. 2:

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

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB gewährleistet die Unterrichtung der Öffentlichkeit über die allgemeinen Zwecke und Ziele der Planung, über Planungsalternativen und die voraussichtlichen Auswirkungen der Planung und bietet die Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung durch die Öffentlichkeit.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, sind entsprechend § 4 Abs. 1 BauGB zu unterrichten und zur Äußerung auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB aufzufordern.

Zu dem Beschlussvorschlag Nr. 3:

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.

V. Geprüfte Alternativen

Mit dem vorliegenden Aufstellungsbeschluss über den Bereich B wird die im Rahmenplan Schelmengraben formulierte Zielsetzung der quartiersweisen Erstellung von Bebauungsplänen umgesetzt.

Wiesbaden, . November 2017
610310 sch / 2066

Sigrid Möricke
Stadträtin