



# SITZUNGSVORLAGE

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

Betreff: Dezernat(e) IV

**Bebauungsplan „Flandernstraße“ im Ortsbezirk Sonnenberg - Entwurfsbeschluss -  
1. Änderung der Veränderungssperre im Geltungsbereich des Bebauungsplanentwurfs  
„Flandernstraße“ - 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	nicht erforderlich <input type="radio"/>	erforderlich <input checked="" type="radio"/>
	Ausschuss	öffentlich <input checked="" type="radio"/>	nicht öffentlich <input type="radio"/>
	Eingangsstempel Amt 16	<input checked="" type="checkbox"/> <b>wird im Internet/PIWI veröffentlicht</b>	

Bestätigung Dezernent/in

Hans-Martin Kessler  
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.: Stand November  
 2017  
 4.190.067,23 €  
 in %: 24,0%

### 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
	x	2018	Veröffentlichungskosten	800 €	0			1.09.01.002	Verbindliche Bauleitplanung
<b>Summe einmalige Kosten:</b>				800	0				

<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**.

Für die städtebauliche Zukunft des Gebiets zwischen der Schuppstraße, Liebenaustraße und Bingertstraße ist die Erarbeitung eines Bebauungsplans, der die bestehende Siedlungsstruktur des Gebiets bewahren und gleichzeitig eine behutsame bauliche Entwicklung ermöglichen soll, erforderlich. Die jetzige planungsrechtliche Beurteilung des Plangebiets nach § 34 BauGB lässt nur sehr eingeschränkte Einflussmöglichkeiten auf Bauvorhaben zu.

### Anlagen:

- 1 Übersicht über den am 16.06.2011 beschlossenen Planbereich „Flandernstraße“ im Ortsbezirk Sonnenberg
- 2 Übersicht über den geänderten Planbereich „Flandernstraße“ im Ortsbezirk Sonnenberg
- 3 Entwurf des Bebauungsplans vom 20.12.2017
- 4 Textliche Festsetzungen zum Entwurf des Bebauungsplans vom 20.12.2017
- 5 Begründung zum Entwurf des Bebauungsplans vom 20.12.2017
- 6 Niederschrift der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit
- 7 Ortssatzung vom 20.12.2016 über eine Veränderungssperre im Bereich des Bebauungsplanverfahrens „Flandernstraße“ im Ortsbezirk Sonnenberg
- 8 Ortssatzung über die 1. Änderung der Veränderungssperre im Geltungsbereich des Bebauungsplanentwurfs „Flandernstraße“ im Ortsbezirk Sonnenberg

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 Anlage 3 und die jeweilige Anlage zu Anlage 7 und 8 zu den Sitzungen 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,
- 2 Der Geltungsbereich des am 16.06.2011 von der Stadtverordnetenversammlung beschlossenen Bebauungsplanentwurfs „Flandernstraße“ wird geändert. (Anlage 1 und 2 zur Vorlage).

Vom Geltungsbereich sind nach Änderung folgende Flurstücke zusätzlich erfasst:  
Gemarkung Sonnenberg: Flur 13: Flurstücke 20/1 teilweise, 24/2 teilweise, 25/2, 32/13, 32/14

Vom Geltungsbereich sind nach Änderung folgende Flurstücke nicht mehr erfasst:  
Gemarkung Sonnenberg: Flur 13: Flurstücke 66/0 , 68/5, 273/23, 271/0, 340/63, 339/63, 338/63, 270/1, 267/13, 273/22

Das Planungsgebiet befindet sich im Norden des Ortsbezirks Sonnenberg.

Im Osten des Gebiets befindet sich die Aukamm Housing Area der US-Amerikaner, im Süden das Aukammtal und die Kuranlagen. Der Ortskern befindet sich nordwestlich des Plangebiets.

Die Größe des Geltungsbereichs beträgt ca. 13,05 ha.

- 3 Der Entwurf des Bebauungsplans „Flandernstraße“ vom 20.12.2017 (Anlage 3 und 4 zur Vorlage) wird beschlossen und ist mit Begründung (Anlage 5 zur Vorlage) und den wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen für die Dauer eines Monats, mindestens jedoch für die Dauer von 30 Tagen öffentlich auszulegen.
- 4 Es wird zur Kenntnis genommen, dass
  - der Inhalt der ortsüblichen Bekanntmachung nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB und die nach § 3 Abs. 2 Satz 1 BauGB auszulegenden Unterlagen in das Internet einzustellen sind,
  - 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.
- 5 Die Ortssatzung vom 20.12.2016 über eine Veränderungssperre im Bereich des Bebauungsplanverfahrens „Flandernstraße“ im Ortsbezirk Sonnenberg (Anlage 7 zur Vorlage) wird geändert.

Die 1. Änderung der Veränderungssperre im Geltungsbereich des Bebauungsplanentwurfs „Flandernstraße“ im Ortsbezirk Sonnenberg (Anlage 8 zur Vorlage) wird als Satzung beschlossen.
- 6 Es wird zur Kenntnis genommen, dass der Beschluss über die 1. Änderung der Veränderungssperre im Geltungsbereich des Bebauungsplanentwurfs „Flandernstraße“ im Ortsbezirk Sonnenberg ortsüblich bekannt gemacht wird.
- 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 Sitzungsvorlage sollen die wesentlichen städtebaulichen und grünplanerischen Strukturen des Gebiets gesichert und gleichzeitig eine geordnete Weiterentwicklung zugelassen werden. Ziel der Planung ist es, das Bauen in zweiter Reihe einzuschränken und eine behutsame Nachverdichtung zu steuern, um die historisch gewachsene Siedlungsstruktur zu sichern.

Mit der Veränderungssperre sollen unverträgliche bauliche Veränderungen verhindert werden.

#### **Finanzielle Auswirkungen:**

Die dem Stadtplanungsamt entstehenden internen Kosten in Höhe von ca. 40.000 € sind im Haushalt des Stadtplanungsamts berücksichtigt.

#### **Wertschöpfung:**

Es sind im Bestand ca. 200 Wohngebäude vorhanden.

Ziel der Veränderungssperre ist der Schutz des Bestands, die Wertschöpfung entsteht daher vor allem durch die Werthaltigkeit der Grundstücke.

### **Zeitplanung:**

Die öffentliche Auslegung des Bebauungsplans „Flandernstraße“ ist für das 2. Quartal 2018 vorgesehen.

Es ist beabsichtigt, das Inkrafttreten der 1. Änderung der Veränderungssperre im 2. Quartal 2018 zu erreichen.

### **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.

Dadurch wird auch der Bedarf an Wohnraum steigen. Durch die vorliegende Bauleitplanung sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Schaffung von Wohnraum durch maßvolle Verdichtung geschaffen werden.

### **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:**

Am 22.08.2017 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 zu Vorlage). In dieser Bürgerversammlung wurden keine Stellungnahmen vorgebracht, die sich auf den Inhalt der beabsichtigten Planung des Bebauungsplans auswirken.

Mit Schreiben vom 18.10.2017 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB frühzeitig an der beabsichtigten Aufstellung des Bebauungsplans beteiligt. Es wurden Stellungnahmen zu dem Bebauungsplanvorentwurf „Flandernstraße“ vorgebracht, die im Rahmen der Entwurfsplanung abgearbeitet wurden.

#### **Zu Beschlussvorschlag Nr. 2:**

Der Geltungsbereich für den Bebauungsplan „Flandernstraße“ wurde im Rahmen des Bauleitplanverfahrens angepasst. Die Flurstücke, die nicht mehr erfasst werden, sind bereits im Bebauungsplan „Kirschgarten“ (Sonnenberg 2009/01) planungsrechtlich abgedeckt. Der Geltungsbereich wurde zum Teil um die zur Erschließung dienende Straßenflächen erweitert und es wurden Flurstücke miteinbezogen, die zum Teil neu errichtete Gebäude vorweisen oder den Geltungsbereich zu angrenzenden Bebauungsplänen abrunden.

Zu Beschlussvorschlag Nr. 3:

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>):

- Umweltbericht der Landeshauptstadt Wiesbaden zum Bebauungsplanentwurf vom 20.12.2017
- Stellungnahme des Umweltamts
- Stellungnahme des Tiefbau- und Vermessungsamts
- Stellungnahme der Entsorgungsbetriebe der Landeshauptstadt Wiesbaden - Planung und Bau
- Stellungnahme des Bundesamts für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr
- Stellungnahme der Hessenwasser GmbH & Co. KG
- Stellungnahme des Regierungspräsidiums Darmstadt - Dezernat I 18 KMRD
- Stellungnahme des Regierungspräsidiums Darmstadt-Dez. III 31.2

Zu Beschlussvorschlag Nr. 4:

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

Zu Beschlussvorschlag Nr. 5:

Das Baugesetzbuch gibt der Gemeinde nach § 14 Baugesetzbuch (BauGB) die Möglichkeit zur Sicherung der Bauleitplanung Veränderungssperren für bestimmte Planbereiche zu erlassen.

Damit soll vermieden werden, dass während der Ausarbeitung von Bebauungsplänen erhebliche oder wesentlich wertsteigernde Veränderungen von Grundstücken und baulichen Anlagen, deren Veränderungen nicht genehmigungs-, zustimmungs- oder anzeigepflichtig sind, vorgenommen werden, die die Zielsetzung der Planung gefährden können.

Voraussetzung für den Beschluss von Ortssatzungen über Veränderungssperren ist, dass die Gemeinde die Aufstellung, Änderung oder Ergänzung eines verbindlichen Bauleitplans für den Planbereich beschlossen hat, über den eine Veränderungssperre verhängt werden soll.

Die Aufstellung des Bebauungsplans „Flandernstraße“ im Ortsbezirk Sonnenberg ist von der Stadtverordnetenversammlung am 16.06.2011 beschlossen worden.

Zur weitergehenden Absicherung der städtebaulichen Entwicklung des Ortsbezirks Sonnenberg ist die bestehende Siedlungsstruktur des Gebiets zu bewahren und eine behutsame bauliche Entwicklung nachhaltig zu sichern. Daher wurde von dem Instrument der Veränderungssperre Gebrauch gemacht. Die Stadtverordnetenversammlung hat am 17.11.2016 eine Ortssatzung über eine Veränderungssperre im Geltungsbereich des Bebauungsplanentwurfs „Flandernstraße“ im Ortsbezirk Sonnenberg beschlossen.

Die Ortssatzung über eine Veränderungssperre im Bereich des Bebauungsplanverfahrens „Flandernstraße“ im Ortsbezirk Sonnenberg ist mit ihrer Bekanntmachung am 20.12.2016 in Kraft getreten.

Der räumliche Geltungsbereich wurde im Laufe des Bebauungsplanverfahrens „Flandernstraße“ geändert und der räumliche Geltungsbereich der Veränderungssperre wird entsprechend angepasst.

Die Änderung der Ortssatzung vom 20.12.2016 über eine Veränderungssperre im Bereich des Bebauungsplanverfahrens „Flandernstraße“ im Ortsbezirk Sonnenberg betrifft nur den räumlichen Geltungsbereich der Satzung.

Der Geltungsbereich der 1. Änderung der Veränderungssperre im Geltungsbereich des Bebauungsplanentwurfs „Flandernstraße“ im Ortsbezirk Sonnenberg ist identisch mit dem Geltungsbereich des Bebauungsplanentwurfs „Flandernstraße“ vom 20.12.2017 (Anlage 2 zur Vorlage).

Das Planungsgebiet befindet sich im Norden des Ortsbezirks Sonnenberg.

Im Osten des Gebiets befindet sich die Aukamm Housing Area der US-Amerikaner, im Süden das Aukammtal und die Kuranlagen. Der Ortskern befindet sich nordwestlich des Plangebiets.

Die Größe des Geltungsbereichs beträgt ca. 13,05 ha.

Die Ortssatzung über die 1. Änderung der Veränderungssperre im Geltungsbereich des Bebauungsplanentwurfs „Flandernstraße“ tritt nach § 17 Abs. 1 BauGB nach Ablauf von zwei Jahren, bezogen auf das in Kraft treten der Ortssatzung über eine Veränderungssperre im Bereich des Bebauungsplanverfahrens „Flandernstraße“ im Ortsbezirk Sonnenberg, am 19.12.2018 außer Kraft. Die Gemeinde kann die Frist um ein weiteres Jahr verlängern.

Wenn besondere Umstände es erfordern, kann die Gemeinde mit Zustimmung der nach Landesrecht zuständigen Behörde die Frist bis zu einem weiteren Jahr nochmals verlängern.

Die Veränderungssperre ist vor Fristablauf ganz oder teilweise außer Kraft zu setzen, sobald die Voraussetzungen für ihren Erlass weggefallen sind oder die Bauleitplanung rechtsverbindlich abgeschlossen ist.

#### Zu Beschlussvorschlag Nr. 6:

Der Beschluss über die 1. Änderung der Veränderungssperre ist nach § 16 BauGB in den Wiesbadener Tageszeitungen bekannt zu machen. Mit der Bekanntmachung tritt die Satzung in Kraft.

#### V. Geprüfte Alternativen

Es gibt keine anderen, geeigneten städtebaulichen Instrumente, um die Erhaltung der Struktur des Planungsbereichs zu erreichen.

Wiesbaden, 23. Januar 2018  
610330 6566/mö

Hans-Martin Kessler  
Stadtrat