



SITZUNGSVORLAGE

Nr. **1 8 - V - 6 1 - 0 0 2 2**
(Jahr - V - Amt - Nr.)

Betreff: Dezernat(e) IV

Wohnbauflächenentwicklung - Bebauungsplan „Am Heiligenhaus / Nordenstadter Straße“ im Ortsbezirk Igstadt - 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	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"/> wird im Internet/PIWI veröffentlicht	

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.: _____
 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**.

Am östlichen Rand der bebauten Ortslage von Igstadt befindet sich ein großes Grundstück, das bisher unbebaut ist. Dieses Grundstück soll wohnbaulich entwickelt werden. Das Plangebiet liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Igstadt - Süd“ aus dem Jahr 1970. Der Bebauungsplan weist als Art der baulichen Nutzung ein Mischgebiet aus. Da die westlich und südlich angrenzenden Baugrundstücke jedoch alle wohnbaulich genutzt werden, ist eine weitere Wohnbebauung auf der Grundlage des Bebauungsplans nicht mehr möglich, da dadurch der Gebietscharakter nicht mehr gewährleistet ist. Es ist beabsichtigt das Mischgebiet in ein allgemeines Wohngebiet umzuwandeln.

Auf dem nördlichen Teil des Wohnbaugrundstücks sollen 12 Reihenhäuser sowie zwei Doppelhäuser errichtet werden, sodass insgesamt 16 Wohneinheiten entstehen. Für das südliche Baugrundstück liegen noch keine konkreten Planungen vor.

Anlagen:

Öffentlich:

- 1 Übersicht über den Planbereich „Am Heiligenhaus / Nordenstadter Straße“ im Ortsbezirk Igstadt
- 2 Antrag auf Aufstellung eines Bebauungsplans nach § 2 Baugesetzbuch (BauGB)

Nicht öffentlich:

- 3 NÖFF Städtebaulicher Vertrag zur Übernahme von Kosten und Aufwendungen

Öffentlich:

- 4 Entwurf des Bebauungsplans vom 04.10.2016
- 5 Textliche Festsetzungen zum Entwurf des Bebauungsplans vom 04.10.2016
- 6 Begründung zum Entwurf des Bebauungsplans vom 04.10.2016
- 7 Niederschrift der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit

Nicht öffentlich:

- 8 NÖFF Zusammenstellung der Stellungnahmen zur frühzeitigen 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 wird die Anlage Nr. 4 zu den Sitzungen bereitgehalten.

C Beschlussvorschlag:

- 1 Dem Antrag des Vorhabenträgers Centra Immobilien GmbH vom 14.05.2015 auf Aufstellung eines Bebauungsplans zur Errichtung von Doppel- und Reihenhäusern im Ortsbezirk Igstadt (Anlage 2 zur Vorlage) wird zugestimmt.
- 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 „Am Heiligenhaus / Nordenstadter Straße“ im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB (Bebauungsplan der Innenentwicklung) wird beschlossen.

Das Plangebiet liegt am östlichen Rand der bebauten Ortslage von Igstadt südlich des Sportplatzes. Es grenzt im Westen an die Wohnbebauung der Nordenstadter Straße 41-43 und Am Heiligenhaus 5 und 12 sowie im Süden an die Wohnbebauung Am Heiligenhaus 7. Zur Ostseite begrenzt eine landwirtschaftliche Fläche das Plangebiet. Im Norden schließt ein Gewerbegebiet an.

Die Größe des Geltungsbereichs beträgt 4.710 m².

Als Ziele der Planung werden beschlossen:

- Umwandlung eines Mischgebiets in ein allgemeines Wohngebiet.
 - Schaffung von Planungsrecht für die Errichtung von 12 Reihenhäusern (eine 6er-Gruppe und zwei 3er-Gruppen) sowie zwei Doppelhäuser, sodass insgesamt 16 Wohneinheiten entstehen.
- 4 Es wird zur Kenntnis genommen, dass
- der Bebauungsplan 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 Die in der Anlage 8 zur Vorlage formulierten Beschlussvorschläge werden zur Kenntnis genommen.
- 6 Der Entwurf des Bebauungsplans „Am Heiligenhaus / Nordenstadter Straße“ vom 04.10.2016 (Anlage 4 und 5 zur Vorlage) wird beschlossen und ist mit Begründung (Anlage 6 zur Vorlage) für die Dauer eines Monats öffentlich auszulegen.
- 7 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.
- 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:

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.

Am östlichen Rand der bebauten Ortslage von Igstadt befindet sich ein großes Grundstück, das bisher unbebaut ist. Dieses Grundstück soll wohnbaulich entwickelt werden.

Das Plangebiet liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Igstadt - Süd“ aus dem Jahr 1970. Der Bebauungsplan weist als Art der baulichen Nutzung ein Mischgebiet aus. Da die westlich und südlich angrenzenden Baugrundstücke jedoch alle wohnbaulich genutzt werden, ist eine weitere Wohnbebauung auf der Grundlage des Bebauungsplans nicht mehr möglich, da dadurch der Gebietscharakter nicht mehr gewährleistet ist.

Es ist beabsichtigt das Mischgebiet in ein allgemeines Wohngebiet umzuwandeln.

Auf dem nördlichen Teil des Wohnbaugrundstücks sollen 12 Reihenhäuser (eine 6er-Gruppe und zwei 3er-Gruppen) sowie zwei Doppelhäuser errichtet werden, sodass insgesamt 16 Wohneinheiten entstehen. Für das südliche Baugrundstück liegen noch keine konkreten Planungen vor.

Finanzielle Auswirkungen:

Die dem Stadtplanungsamt entstehenden Verwaltungskosten in Höhe von ca. 13.234,-- € werden vom Vorhabenträger übernommen. Hierzu wurde ein städtebaulicher Vertrag zur Übernahme von Kosten und Aufwendungen abgeschlossen.

Wertschöpfung:

Durch den Bau von 16 Wohneinheiten wird ein Investitionsvolumen von ca. 4 Mio. € erzeugt.

Zeitplanung:

Es ist geplant im 2. Quartal 2018 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 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 Vorhabenträger beantragt die Aufstellung eines Bebauungsplans zur Errichtung von Doppel- und Reihenhäusern im Ortsbezirk Igstadt.

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

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 Igstadt. Da die zulässige Grundfläche im Sinne der Baunutzungsverordnung mit ca. 1.300 m² unter der in § 13 a Abs. 1 Nr.1 BauGB genannten Maximalgröße von 20.000 m³ liegt, kann das beschleunigte Verfahren demzufolge nach § 13 a BauGB durchgeführt werden.

Ziele der Planung sind:

Es ist beabsichtigt das Mischgebiet in ein allgemeines Wohngebiet umzuwandeln.

Auf dem nördlichen Teil des Wohnbaugrundstücks sollen 12 Reihenhäuser (eine 6er-Gruppe und zwei 3er-Gruppen) sowie zwei Doppelhäuser errichtet werden, sodass insgesamt 16 Wohneinheiten entstehen. Für das südliche Baugrundstück liegen noch keine konkreten Planungen vor.

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 08.12.2015 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 7). In dieser Bürgerversammlung wurden keine Stellungnahmen vorgebracht, die sich auf den Inhalt der beabsichtigten Planung des Bebauungsplans auswirkt.

Mit Schreiben vom 22.02.2016 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 „Am Heiligenhaus / Nordenstadter Straße“ vorgebracht.

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

Zu Beschlussvorschlag Nr. 5:

Es wird empfohlen, entsprechend den in der Anlage 8 formulierten und begründeten Beschlussvorschlägen zu beschließen. Eine Übersicht aller beteiligten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie Kopien aller nach §§ 3 und 4 BauGB vorgebrachten Stellungnahmen werden zu den Sitzungen bereitgehalten.

Zu Beschlussvorschlag Nr. 6:

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>):

- Landschaftsplan der Landeshauptstadt Wiesbaden, April 2002.
- Schalltechnische Untersuchung, Wohnbauvorhaben "Am Heiligenhaus 14 - 20", Wiesbaden-Igstadt vom 02.03.2015, Dr Gruschka Ingenieurgesellschaft mbH, Schalltechnisches Büro.
- Geophysikalische Prospektion zur Erfassung von archäologischen Bodendenkmälern, Wiesbaden-Igstadt „Am Heiligenhaus 14 - 21“ vom 26.07.2016, Dipl. Geophys. Richard Vogt, Geophysik Rhein-Main GmbH.

Zu Beschlussvorschlag Nr. 7:

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

V. Geprüfte Alternativen

Das Plangebiet ist verkehrlich erschlossen und liegt am Rand der bebauten Ortslage. Eine Bebauung des noch unbebauten Gebiets würde naturschutzrechtlich nur eine geringe Eingriffsschwere auslösen. Außer der noch unbebauten Fläche bestehen in Igstadt keine weiteren wohnbaulichen Entwicklungsmöglichkeiten in ähnlich geeigneter Form.

Wiesbaden, 27. April 2018
610330 6566/mö

Hans-Martin Kessler
Stadtrat