



# SITZUNGSVORLAGE

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

Betreff: Dezernat(e) IV

**Bebauungsplan „Westlich des Daimlerrings“ im Ortsbezirk Nordenstadt - Satzungsbeschluss  
Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Fachmarktzentrum Wiesbaden- Nordenstadt“ -  
Aufhebungsbeschluss**

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

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 Dezember  
 2017  
 5.260.350,03  
 in %: 30,0

### 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	300,00	0		1300153	684000	Amtliche Bekanntmachung
<b>Summe einmalige Kosten:</b>				300,00	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**.

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 Bebauungsplan „Westlich des Daimlerrings“
- 3 Textliche Festsetzungen des Bebauungsplans „Westlich des Daimlerrings“
- 4 Begründung des Bebauungsplans „Westlich des Daimlerrings“
- 5 Übersicht über den Planbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Fachmarktzentrum Wiesbaden-Nordenstadt“ im Ortsbezirk Nordenstadt
- 6 Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Fachmarktzentrum Wiesbaden-Nordenstadt“
- 7 Textliche Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Fachmarktzentrum Wiesbaden-Nordenstadt“
- 8 Begründung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Fachmarktzentrum Wiesbaden-Nordenstadt“
- 9 Niederschrift der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit
- 10 Zusammenstellung der Stellungnahmen zur Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange mit Beschlussvorschlägen zum Bebauungsplan „Westlich des Daimlerrings“ im Ortsbezirk Nordenstadt
- 11 Zusammenstellung der Stellungnahmen zur Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange mit Beschlussvorschlägen zur Aufhebung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Fachmarktzentrum Wiesbaden-Nordenstadt“
- 12 Berichtigung des Flächennutzungsplans der Landeshauptstadt Wiesbaden

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 2 und 6 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 9 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.
  - die für das Aufhebungsverfahren für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Fachmarktzentrum Wiesbaden-Nordenstadt“ erforderlichen Verfahrensschritte identisch mit denen des Aufstellungsverfahrens sind und gemeinsam durchgeführt wurden.

- 2 Den in den Anlagen 10 und 11 zur Vorlage formulierten Beschlussvorschlägen wird zugestimmt.
- 3 Der Bebauungsplan „Westlich des Daimlerrings“ (Anlage 2 und 3 zur Vorlage) wird nach § 10 Abs.1 BauGB als Satzung beschlossen.
- 4 Der vorhabenbezogene Bebauungsplan „Fachmarktzentrum Wiesbaden-Nordenstadt“ (Anlage 6 und 7 zur Vorlage) wird nach § 12 Abs. 6 BauGB aufgehoben.
- 5 Es wird zur Kenntnis genommen, dass
  - der Satzungsbeschluss des Bebauungsplans „Westlich des Daimlerrings“ im beschleunigten Verfahren ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 10 Abs. 3 BauGB i. V. m. § 13 a Abs. 3 Nr. 1 BauGB ortsüblich bekannt zu machen ist.
  - der Aufhebungsbeschluss des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Fachmarktzentrum Wiesbaden-Nordenstadt“ nach § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekannt zu machen ist.
  - der in Kraft getretene Bebauungsplan mit der Begründung und der nach § 10 a Abs. 2 BauGB ergänzend auch in das Internet eingestellt wird.
- 6 Es wird zur Kenntnis genommen, dass der Flächennutzungsplan entsprechend der Anlage 10 nach § 13 a Abs. 2 Nr. 2 BauGB im Wege der Berichtigung angepasst 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:**

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 jetzigen Grundstückseigentümer 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.

#### **Zeitplanung:**

Es ist geplant, im II. Quartal 2018 den Satzungsbeschluss herbeizuführen und den Bebauungsplan in Kraft zu setzen.

## 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:

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 9). 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 sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB frühzeitig an der beabsichtigten Aufstellung des Bebauungsplans „Westlich des Daimlerrings“ und an der beabsichtigten Aufhebung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Fachmarktzentrum Wiesbaden-Nordenstadt“ beteiligt. Es wurden Stellungnahmen zu dem Bebauungsplanentwurf „Westlich des Daimlerrings“ vorgebracht, welche entsprechend in die weiteren Planungen und in den Entwurf des Bebauungsplans eingearbeitet wurden.

Im Zeitraum vom 18.12.2017 bis 29.01.2018 wurden der Entwurf des Bebauungsplans „Westlich des Daimlerrings“ sowie der aufzuhebende vorhabenbezogene Bebauungsplan „Fachmarktzentrum Wiesbaden-Nordenstadt“ nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt. Während der öffentlichen Auslegung wurden keine Stellungnahmen abgegeben.

Mit Schreiben vom 18.12.2018 wurden die Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB an der beabsichtigten Aufstellung des Bebauungsplans beteiligt. Es wurden Stellungnahmen zu dem Bebauungsplanentwurf „Westlich des Daimlerrings“ und zu dem aufzuhebenden vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Fachmarktzentrum Wiesbaden-Nordenstadt“ vorgebracht.

Einzelheiten der Stellungnahmen sind der Anlage 10 und 11 zu entnehmen.

### Zu Beschlussvorschlag Nr. 2:

Es wird empfohlen, entsprechend den in der Anlage 10 und 11 formulierten und begründeten Beschlussvorschlägen zu beschließen.

Zu Beschlussvorschlag Nr. 3:

Der Satzungsbeschluss ist der abschließende Beschluss über den Bebauungsplan.

Zu Beschlussvorschlag Nr. 4:

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.

Zu Beschlussvorschlag Nr. 5:

Mit der Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan „Westlich des Daimlerrings“ in Kraft und der vorhabenbezogene Bebauungsplan „Fachmarktzentrum Wiesbaden-Nordenstadt“ außer Kraft.

Die Vorschriften des Baugesetzbuches über die Aufstellung von Bauleitplänen gelten auch für ihre Aufhebung.

Zu Beschlussvorschlag Nr. 6:

Einzelheiten zu der Berichtigung des Flächennutzungsplans sind der Anlage 10 zu entnehmen. Mit dem Beschluss der Stadtverordnetenversammlung zur Sitzungsvorlage wird der Bebauungsplan „Westlich des Daimlerrings“ als Satzung beschlossen. Nach der öffentlichen Bekanntmachung der Ortssatzung wird der Flächennutzungsplan im Zuge der Berichtigung angepasst. Danach wird der Planbereich im Flächennutzungsplan als „Gewerbliche Baufläche, Bestand“ dargestellt.

Die Berichtigung des Flächennutzungsplans wird öffentlich bekannt gemacht.

## 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, 19. April 2018  
610330 ml/6566

Hans-Martin Kessler  
Stadtrat