



# SITZUNGSVORLAGE

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

Betreff: Dezernat(e) IV

Wohnbauflächenentwicklung Bebauungsplan „An der Kantstraße“ im Ortsbezirk Sonnenberg  
- 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 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

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
<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**.

Das geplante Vorhaben sieht vor, für ein in unmittelbarer Nachbarschaft zur bestehenden Wohnbebauung befindliches unbebautes Grundstück sowie für ein direkt angrenzendes bebautes Grundstück an der Kantstraße (WI-Sonnenberg), die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Ausweisung von maximal drei Wohngebäuden zu schaffen. Das unbebaute Grundstück besitzt aktuell keine planungsrechtliche Möglichkeit einer Bebauung. Vor dem Hintergrund einer nachhaltigen Stadtentwicklung sowie Ausweisung von Wohnbebauungen im Innenbereich, bietet sich eine an die Bebauung der Umgebung angepasste verträgliche Nachverdichtung an. Der Planbereich umfasst eine Fläche von 0,43 ha. Für den gesamten Geltungsbereich ist die Erschließung gesichert. Nördlich angrenzend befindet sich eine im Umgriff liegende öffentliche Grünfläche, welche durch die Ziele der Planung weder in ihrer Nutzung noch Größe verändert wird. Die Grundzüge der Planung werden nicht berührt, der neue Bebauungsplan orientiert sich an den bestehenden Festsetzungen.

### **Anlagen:**

#### **Öffentlich:**

- 1 Übersicht über den Planbereich „An der Kantstraße“ im Ortsbezirk Sonnenberg

#### **Nicht öffentlich:**

- 2 **NÖFF:** Antrag auf Einleitung eines Bebauungsplanverfahrens
- 3 **NÖFF:** Städtebaulicher Vertrag zur Übernahme von Kosten und Aufwendungen

#### **Öffentlich:**

- 4 Entwurf des Bebauungsplans vom 25.06.2018
- 5 Textliche Festsetzungen zum Entwurf des Bebauungsplans vom 25.06.2018
- 6 Begründung zum Entwurf des Bebauungsplans vom 25.06.2018

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 4 zu den Sitzungen bereitgehalten.

## **C Beschlussvorschlag:**

- 1 Dem Antrag des Vorhabenträgers auf Einleitung eines Bebauungsplanverfahrens für den Bebauungsplan „An der Kantstraße“ im Ortsbezirk Sonnenberg (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 „An der Kantstraße“ im vereinfachten Verfahren nach § 13 Baugesetzbuch (BauGB) wird beschlossen.

Der ca. 0,43 ha große Planbereich liegt im Norden Wiesbadens, innerhalb des Ortsbezirks Wiesbaden-Sonnenberg.

Das Plangebiet wird im Norden durch die Straße „Am Allersberg“ sowie die „Kantstraße“ begrenzt. Im Osten grenzt die unmittelbare Wohnbebauung an. Im Süden erfolgt die Begrenzung sowohl durch eine angrenzende private Grünfläche wie auch durch die „Kantstraße“, welche auch zusammen mit einer unmittelbar anschließenden Waldfläche die westliche Begrenzung des Plangebiets darstellt.

Als Ziele der Planung werden beschlossen:

Änderung des bestehenden Bebauungsplans „1967/1 Allersberg“ in einem Teilbereich zur verträglichen städtebaulichen Verdichtung zweier Privatgrundstücke, indem planungsrechtlich die Ausnutzung der Grundstücke für insgesamt drei Wohngebäude ermöglicht wird.

- 4 Es wird zur Kenntnis genommen, dass
  - der Bebauungsplan ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB aufgestellt wird,
  - gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB von einer frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB abgesehen wird,
  - der Beschluss über die Aufstellung eines Bebauungsplans im vereinfachten Verfahren ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 1 i. V. m. § 13 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekanntgemacht wird.
- 5 Der Entwurf des Bebauungsplans „An der Kantstraße“ vom 25.06.2018 wird beschlossen (Anlage 4 und 5 zur Vorlage) und ist mit Begründung (Anlage 6 zur Vorlage) und den wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen für die Dauer eines Monats, mindestens jedoch für die Dauer von 30 Tagen öffentlich auszulegen.
- 6 Es wird zur Kenntnis genommen, dass
  - nach § 4 a Abs. 4 Satz 1 BauGB 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.
- 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 werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine verträgliche städtebauliche Nachverdichtung von zwei Grundstücken ermöglicht.

Ziel der Planung ist die Ausnutzung der bisher nur sehr eingeschränkt nutzbaren Grundstücke und Ausweisung von insgesamt drei Wohngebäuden, welche sich an die umgebende Bebauung städtebaulich anpassen und der Wohnbauflächenentwicklung dienen.

#### **Finanzielle Auswirkungen:**

Die dem Stadtplanungsamt entstehenden Planungs- und Verwaltungskosten in Höhe von ca. 11.114 € werden vom Vorhabenträger übernommen. Hierzu wurde ein städtebaulicher Vertrag abgeschlossen.

### **Wertschöpfung:**

Durch die Schaffung von Planungsrecht für die Bebauung der betroffenen Grundstücke mit drei Wohngebäuden werden die vorhandenen Flächenreserven der Privatgrundstücke mobilisiert. Die Festsetzungen ermöglichen eine angemessene und verträgliche Ausnutzung der Grundstücke.

### **Zeitplanung:**

Es ist geplant im 3. Quartal 2018 den Aufstellungs- und Entwurfsbeschluss herbeizuführen und den Bebauungsplanentwurf 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 Statistik und Stadtforschung schätzt einen kontinuierlichen Anstieg der Bevölkerungszahl um 4,9 % - etwa 14.000 Personen - bis zum Jahr 2035 auf knapp 304.000 Einwohner.

Diesbezüglich wird auch der Bedarf an Wohnraum steigen. Durch die vorliegende Bauleitplanung sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Schaffung von Wohnraum durch maßvolle Nachverdichtung, auch im Rahmen kleinerer privater Grundstücke, ermöglicht 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:**

Der Vorhabenträger beantragt die Änderung eines Bebauungsplans im Planbereich „1967/1 Allersberg“ in Wiesbaden-Sonnenberg.

Der Vorhabenträger hat keinen Anspruch auf Einleitung eines Bebauungsplanverfahrens, jedoch Anspruch auf einen ordnungsgemäßen Bescheid auf seinen Antrag. Der Vorhabenträger plant die Bebauung von zwei direkt angrenzenden Grundstücken mit maximal drei Wohngebäuden.

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.

Die Aufstellung des Bebauungsplans erfolgt im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB, da durch die Änderung des bestehenden Bebauungsplans „1967/1 Allersberg“ in einem Teilbereich, die Grundzüge der Planung nicht berührt werden. Des Weiteren werden aufgrund der vorgesehenen Änderungen keine Vorhaben zugelassen, welche der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen bzw. erhebliche Umweltauswirkungen entstehen lassen (§ 13 Abs. 1 Nr. 1 BauGB). Darüber hinaus bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter (§ 13 Abs. 1 Nr. 2 BauGB) sowie keine Anhaltspunkte von Vorhaben, die nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind (§ 13 Abs. 1 Nr. 3 BauGB).

Zu Beschlussvorschlag Nr. 4:

Im vereinfachten Verfahren wird gemäß § 13 Abs. 3 Satz 1 BauGB von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 6a Abs. 1 und § 10a Abs. 1 BauGB abgesehen. § 4c BauGB ist nicht anzuwenden.

Im vereinfachten Verfahren kann gemäß § 13 Abs. 2 Nr.1 von einer frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB abgesehen werden. Die Größe des Plangebiets sowie die daraus resultierenden planungsrechtlichen Anforderungen, welche die Grundzüge der Planung nicht berühren, begründen einen Verzicht.

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

Zu Beschlussvorschlag Nr. 5:

Die öffentliche Auslegung der Pläne 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>):

Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag

Zu Beschlussvorschlag Nr. 6:

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

### V. Geprüfte Alternativen

Zur verträglichen städtebaulichen Nachverdichtung der Grundstücke müssen die planungsrechtlichen Voraussetzungen über einen Bebauungsplan geschaffen werden. Die Unterhaltung der privaten Grünfläche wird durch die vorhandene Hanglage erschwert. Die geplante Bebauung der Grundstücke entspricht den Zielen der Innenentwicklung und passt sich der vorhandenen Bebauung an. Eine alternative Nutzung der Grundstücke wird daher nicht weiter geprüft.

Wiesbaden, 05. Juli 2018  
610330 6577/fr

Hans-Martin Kessler  
Stadtrat