



SITZUNGSVORLAGE

Nr. 1 8 - V - 6 1 - 0 0 3 8
(Jahr-V-Amt-Nr.)

Betreff: Dezernat(e) IV

**Bebauungsplan „Freizeitbad-Sportpark Rheinhöhe“ im Ortsbezirk Biebrich
 -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. <small>(wird von Amt 16 ausgefüllt)</small>	
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: HMS Mai 2018

abs.: 847.032,18 €
 in %: 6,4 %

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		Veröffentlichungskosten	350,-			1300153	684000	
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**.

Die bestehende Sport- und Freizeitanlage am Mosbacher Berg zwischen Konrad-Adenauer-Ring, Holsteinstraße und Steinberger Straße soll durch das Projekt „Freizeitbad- und Sportpark Rheinhöhe“ neu strukturiert werden.

Im Einzelnen sehen die Planungen wie folgt aus: Auf den nördlichen Teilflächen der Anlage soll das Sport- und Freizeitangebot durch den Neubau eines Freizeitbades, einer Sauna und einer Eissporthalle ergänzt werden. Damit werden die sanierungsbedürftigen bestehenden Einrichtungen des Hallenbads an der Mainzer Straße und der Kunsteisbahn am Kleinfeldchen ersetzt. Die Rahmenbedingungen wurden in einer Machbarkeitsstudie von SEG / mattiaqua erarbeitet.

Mit dem Projekt "Freizeitbad- und Sportpark Rheinhöhe" soll eine städtebaulich neue räumliche Fassung entstehen und der Lage im Stadtgebiet durch entsprechende Präsenz Rechnung getragen werden. Durch das parallel zum Bebauungsplan beginnende Vergabeverfahren für den Hochbau sollen die architektonischen und städtebaulichen Qualitäten überprüft und in Planungskonzepten dargestellt werden. Für die Umsetzung der Planungen ist die bestehende Bauleitplanung anzupassen.

Anlagen:

- 1 Übersicht über den Geltungsbereich des Bebauungsplans „Freizeitbad-Sportpark Rheinhöhe“ im Ortsbezirk Biebrich
- 2 Vorentwurf des Bebauungsplans vom 20.08.2018 (Geltungsbereich)
- 3 Begründung zum Vorentwurf des Bebauungsplans vom 20.08.2018

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 2 zu den Sitzungen bereitgehalten.

C Beschlussvorschlag:

- 1 Die Aufstellung des Bebauungsplans „Freizeitbad-Sportpark Rheinhöhe“ wird beschlossen.

Der ca. 5,3 ha große Geltungsbereich wird im Nordosten durch den Konrad-Adenauer-Ring, im Nordwesten durch die Holsteinstraße und im Südwesten durch den Erlenweg begrenzt. Die südöstliche Grenze bildet die Fußwegverbindung zur Unterführung des Konrad-Adenauer-Rings entlang der Tennisanlagen des VFR (Verein für Rasenspiele – Wiesbaden 1926 e. V.).

Als Ziele der Planung werden beschlossen:

- Schaffung von Ersatzneubauten für das sanierungsbedürftige Freizeitbad Mainzer Straße und die Henkell-Kunsteisbahn in der Hollerbornstraße.
- Entwicklung des Sportparks Rheinhöhe durch Ergänzung eines Freizeitbades, einer Eissporthalle und Saunaanlage mit Außenbereich;
- Angliederung der Geschäftsstelle des Bäderbetriebs mattiaqua und des Thermalbauhofs. Integration der bestehenden Sporthalle am 2. Ring;
- Erhalt einer Fußwegverbindung zwischen dem Erlenweg und der Unterführung am Konrad-Adenauer-Ring zur fußläufigen Anbindung an das Gymnasium am Mosbacher Berg und dem angrenzenden Wohnviertel.

- 2 Es wird zur Kenntnis genommen, dass
- der Beschluss über die Aufstellung eines Bebauungsplans nach § 2 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) ortsüblich bekannt gemacht wird,
 - eine frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB durchgeführt wird,
 - die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB durchgeführt wird.
 - das Bauleitplanverfahren in einem dreistufigen Verfahren durchgeführt werden soll, d.h. für die Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB und die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB wird ein zusätzlicher Beschluss der Stadtverordnetenversammlung herbeigeführt.
- 3 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

(Angaben zu Zielen, Zielgruppen, Wirkungen/Messgrößen, Quantität, Qualität, Auswirkungen im Konzern auf andere Bereiche, Zeitplan, Erfolgskontrolle)

Allgemein:

Auf den am Standort Konrad-Adenauer-Ring zur Verfügung stehenden Grundstücken, insgesamt ca. 39.000 m², soll eine Gesamtnutzfläche von ca. 20.000 m² neu entstehen.

Die geplanten Nutzungen ergänzen die bestehenden Sportanlagen und die Sporthalle am 2. Ring. Für den Ersatz der vor Ort entfallenden Nutzungen (Betriebshof Sportamt, Sportplatz Erlenweg, Rollschuhbahn, Beach-Volleyballfelder) werden parallel zum Planungsverfahren gesonderte Beschlüsse herbeigeführt.

Auf Grund der Notwendigkeit eines Ersatzneubaus für das Hallenbad Mainzer Straße sowie dem anstehenden Ersatz der Henkell Kunsteisbahn in der Hollerbornstraße wurde die SEG von mattiaqua mit einer Machbarkeitsstudie beauftragt, aus der der Standort am „Sportpark Rheinhöhe“ als bestmöglicher Standort hervorging. Dieser wurde zur weiteren Umsetzung beschlossen (SV 17-V-86-0004).

Neben den vorgeschriebenen Beteiligungsschritten nach dem BauGB erfolgt zusätzlich eine Begleitung durch den Arbeitskreis „Sportpark-Rheinhöhe“ unter Federführung der Stabsstelle für Wiesbadener Identität, Engagement und Bürgerbeteiligung (WIEB).

Die Änderung des Flächennutzungsplans erfolgt in einem Parallelverfahren.

Mit Abschluss der Bauleitplanverfahren liegen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Umsetzung vor.

Finanzielle Auswirkungen:

Die dem Stadtplanungsamt entstehenden internen Kosten sind im Haushalt des Stadtplanungsamts berücksichtigt.

Mit den Beschlüssen zur Machbarkeitsstudie wurde der Kostenrahmen für den Ersatzneubau am Konrad-Adenauer-Ring in Höhe von 63 Mio. Euro netto beschlossen. Die SEG ist von mattiaqua mit

der Steuerung des gesamten Planungsprozesses einschließlich der Leistungsphasen 1 - 3 nach HOAI für die Hochbaumaßnahme inkl. aller notwendigen Gutachten im Zusammenhang mit der Entwicklung der Fläche beauftragt.

Die Grundstücke im Plangebiet sind im Eigentum der Stadt.

Wertschöpfung:

Durch die Aufstellung des Bebauungsplans werden die rechtlichen Voraussetzungen für den Neubau mit den geplanten Nutzungen geschaffen. Mit der Umsetzung der Planungen wird das Bade-, Wellness- und Gesundheitsangebot für alle Bürger aufgewertet. Es entsteht ein zentraler Standort für vielfältige sportliche und gesundheitliche Aktivitäten.

Die freiwerdenden Grundstücke an der Mainzer Straße (Hallenbad) und in der Hollerbornstraße (Kunsteisbahn) stehen für künftige Entwicklungen zur Verfügung.

Durch Umsetzung der geplanten Nutzungen wird ein Investitionsvolumen von ca. 63 Mio. € netto (inkl. Planungs-, Gutachten- und sonst. Nebenkosten) erzeugt.

Zeitplanung:

Es ist geplant im November 2018 den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan herbeizuführen.

II. Demografische Entwicklung

(Hier ist zu berücksichtigen, wie sich die Altersstruktur der Zielgruppe zusammensetzt, ob sie sich ändert und welche Auswirkungen es auf Ziele hat. Indikatoren des Demografischen Wandels sind: Familiengründung, Geburten, Alterung, Lebenserwartung, Zuwanderung, Heterogenisierung, Haushalts- und Lebensformen)

Die Landeshauptstadt Wiesbaden erfüllt mit circa 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, unter anderem für die Wohnbevölkerung, Arbeitskräfte und Unternehmen. Die Bevölkerungsvorausberechnung des Amtes für Statistik und Stadtforschung schätzt einen kontinuierlichen Anstieg der Bevölkerungszahl um 4,9 Prozent - etwa 14 000 Personen - bis zum Jahr 2035 auf knapp 304 000 Einwohner.

III. Umsetzung Barrierefreiheit

(Barrierefreiheit nach DIN 18024 (Fortschreibung DIN 18040) stellt sicher, dass behinderte Menschen alle Lebensbereiche ohne besondere Erschwernisse und generell ohne fremde Hilfe nutzen können. Hierbei ist insbesondere auf die barrierefreie Zugänglichkeit und Nutzung zu achten bei der Erschließung von Gebäuden und des öffentlichen Raumes durch stufenlose Zugänge, rollstuhlgerichte Aufzüge, ausreichende Bewegungsflächen, rollstuhlgerichte Bodenbeläge, Behindertenparkplätze, WC nach DIN 18024, Verbreitung von Informationen unter der Beachtung der Erfordernisse von seh- und hörbehinderten Menschen)

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.

Im Rahmen des Vergabeverfahrens zum Hochbau sind die einzuhaltenden Vorschriften zur Barrierefreiheit ausdrücklich um die Berücksichtigung älterer Besuchergruppen ergänzt worden.

IV. Ergänzende Erläuterungen

Zu Beschlussvorschlag Nr. 1:

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.

Am Standort Sportpark Rheinhöhe soll als Ersatz für das sanierungsbedürftige Freizeitbad in der Mainzer Straße ein modernes und attraktives Hallenschwimmbad realisiert werden. Zusätzlich sind eine große Familien-/Textilsauna mit Außenbereich und eine Eissporthalle vorgesehen. Daneben sind die Büroräume der Geschäftsstelle des Bäderbetriebs mattiaqua sowie der zugehörige Thermalbauhof in den Neubau zu integrieren. Das Bestandsgebäude „Sporthalle am 2. Ring“ bleibt erhalten und wird in die Gesamtentwicklung einbezogen. Durch die Zusammenführung der unterschiedlichen Nutzungen werden räumliche und energetische Synergien und damit Reduzierungen von Bau- und Betriebskosten erwartet.

Als eines der 6 Hallen- und Freibäder ist das in den 1950er Jahren erbaute Hallenbad Mainzer Straße mit rund 800 bis 900 Besuchern am Tag eines der beliebtesten in Wiesbaden. Altersbedingt besteht seit vielen Jahren ein großer technischer als auch baulicher Sanierungsstau. Das von mattiaqua im Jahr 2015 in Auftrag gegebene Bädergutachten kommt im Wesentlichen zu dem Ergebnis, dass das Hallenbad in der Mainzer Straße nicht mehr sanierungsfähig ist und eine kurz- bis mittelfristige Schließung aus technischen Gründen nicht auszuschließen ist.

Der ebenfalls schlechte Zustand der Henkell-Kunsteisbahn in der Hollerbornstraße erfordert die Planung der Eissportfläche an einem neuen Standort. Bis zur Realisierung der neuen Eissporthalle soll die Henkell Kunsteisbahn mit der in 2015 sanierten Technik als Standort erhalten bleiben.

Städtebaulich besteht die Chance mit der neu entstehenden Raumkante des Freizeitbads im Übergang zu den Großstrukturen der Schul-, Sport- und Verwaltungsbauten entlang des Konrad-Adenauer-Rings und der Holsteinstraße eine maßstabbildende Neuausrichtung zu platzieren. Die städtebauliche Planung soll auch einen angemessenen Übergang zur II- bis IV-geschossigen kleinteiligeren Wohnbebauung im Erlenweg schaffen.

Die bestehende Fußwegverbindung zwischen dem Erlenweg und der Unterführung am Konrad-Adenauer-Ring stellt eine sichere und schnelle Verbindung des Gymnasiums am Mosbacher Berg und der dort angrenzenden Wohnbebauung zu den Sportanlagen sowie den Wohnbereichen am Erlenweg und zur Waldstraße dar und wird in einem Gesamtkonzept zu erhalten sein.

Mit der Ansiedlung der Nutzungen am Standort Sportpark Rheinhöhe wird dieser als zentraler Sportstandort im Wiesbadener Stadtgebiet aufgewertet.

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.

V. Geprüfte Alternativen

(Hier sind die Alternativen darzustellen, welche zwar geprüft wurden, aber nicht zum Zuge kommen sollen.)

Alternative Neustandorte für die geplanten Nutzungen wurden im Rahmen der Machbarkeitsstudie der SEG / mattiaqua dargestellt und mit der SV 17-V-86-0004 zur Kenntnis genommen.

Der geplante Standort ist auf Grund seiner Lage, Größe und der Eigentumsverhältnisse als der am besten Geeignete aus der Machbarkeitsstudie hervorgegangen.

Wiesbaden, 28. August 2018

mau ☎ 4330

Hans-Martin Kessler
Stadtrat