



SITZUNGSVORLAGE

Nr. 1 8 - V - 6 1 - 0 0 4 3
(Jahr-V-Amt-Nr.)

Betreff: Dezernat(e) IV

Wohnbauflächenentwicklung Bebauungsplan „Östlich der Oberlinstraße“ im Ortsbezirk
 Bierstadt -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.

(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
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**.

Das städtebauliche Konzept sieht vor, dass auf dem Areal einer nicht weitergeführten Reitsportanlage ein Wohnquartier mit ca. 140 Wohneinheiten (WE) entwickelt wird. Das Planungsrecht weist gegenwärtig für den Geltungsbereich eine private Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Reitsportanlage" aus. Zur Sicherung der städtebaulichen Ordnung ist die Aufstellung eines Bebauungsplans sowie gleichzeitig die Berichtigung des Flächennutzungsplans (FNP) notwendig. Vor dem Hintergrund steigender Einwohnerzahlen in Wiesbaden und der damit angestrebten Wohnbauflächenentwicklung, kann durch das beabsichtigte Vorhaben ein Beitrag zur Ausweisung von neuem Wohnraum realisiert werden. Geplant ist die Errichtung von Geschosswohnungsbau in Zeilen- und Punkthäusern im Durchschnitt mit drei Vollgeschossen + Staffelgeschoss. Der Geltungsbereich umfasst eine Fläche von ca. 1,5 ha. Die Erschließung kann über die Oberlinstraße und die Kloppenheimer Straße gesichert werden.

Anlagen:

Öffentlich:

- 1 Übersicht über den Geltungsbereich des Bebauungsplans „Östlich der Oberlinstraße“ im Ortsbezirk Bierstadt

Nicht öffentlich:

- 2 Antrag auf Einleitung eines Bebauungsplanverfahrens
- 3 Städtebaulicher Vertrag zur Übernahme von Kosten und Aufwendungen
- 4 Zustimmungserklärung der WiSoBoN-Richtlinie

Öffentlich:

- 5 Entwurf des städtebaulichen Rahmenplans „Quartier Oberlin“
- 6 Erläuterung zum städtebaulichen Rahmenplan
- 7 Vorentwurf der Begründung vom 24.09.2018

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 5 (Städtebaulicher Rahmenplan) zu den Sitzungen bereitgehalten.

C Beschlussvorschlag:

- 1 Dem Antrag des Vorhabenträgers auf Einleitung eines Bebauungsplanverfahrens für den Bebauungsplan „Östlich der Oberlinstraße“ im Ortsbezirk Bierstadt (Anlage 2 zur Vorlage) wird zugestimmt.
- 2 Der städtebauliche Rahmenplan „Quartier Oberlin“ (Anlage 5 und 6 zur Vorlage) ist nach § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB bei der Aufstellung von Bauleitplänen zu berücksichtigen. Es wird zugestimmt, dass der Magistrat damit betraut wird auf Grundlage des vorgelegten städtebaulichen Rahmenplans, die Abstimmungen mit den zuständigen Dezernaten/ Fachämtern zu führen.
- 3 Der städtebauliche Vertrag zur Übernahme von Kosten und Aufwendungen zum Vorhaben (Anlage 3 zur Vorlage) wird zur Kenntnis genommen.
- 4 Die Zustimmungserklärung der WiSoBoN-Richtlinie (Anlage 4 zur Vorlage) wird zur Kenntnis genommen.
- 5 Die Aufstellung des Bebauungsplans „Östlich der Oberlinstraße“ im beschleunigten Verfahren nach § 13 a Baugesetzbuch (BauGB) wird beschlossen.

Der ca. 1,5 ha große Geltungsbereich liegt am östlichen Rand des Ortsbezirks Wiesbaden-Bierstadt.

Der Geltungsbereich wird im Norden durch private Kleingärten und Grünflächen begrenzt. Im Westen erfolgt die Begrenzung durch die bestehende Wohnbebauung entlang der „Oberlinstraße“. Im Süden grenzen die „Oberlinstraße“ und die „Kloppenheimer Straße“ mit Wohnbebauung an. Im Osten wird das Plangebiet durch die „Kloppenheimer Straße“ begrenzt.

Als Ziele der Planung werden beschlossen:

Das derzeitige Planungsrecht lässt eine Entwicklung des Geltungsbereichs als Wohngebiet nicht zu, sondern wird gegenwärtig noch als private Grünfläche mit Zweckbestimmung „Reitsportanlage“ ausgewiesen. Nach Aufgabe der Nutzung wird ein neuer Bebauungsplan zur Wohnflächenentwicklung aufgestellt, in dem planungsrechtlich die Ausweisung eines Wohnquartiers mit ca. 140 Wohneinheiten im Geschosswohnungsbau ermöglicht wird.

6 Es wird zur Kenntnis genommen, dass

- der Bebauungsplan ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB aufgestellt wird,
- 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 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,
- der Magistrat die in der frühzeitigen Beteiligung gemachten Äußerungen aufnimmt,
- der Magistrat damit beauftragt wird, den Entwurf des Bebauungsplans „Östlich der Oberlinstraße“ eigenständig zu erarbeiten und die weiteren Verfahrensschritte, insbesondere nach § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB durchzuführen,
- 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,
- der Flächennutzungsplan 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:

Mit der Sitzungsvorlage werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Umnutzung einer nicht weitergeführten Reitsportanlage hin zu einem Wohnquartier ermöglicht.

Ziel der Planung ist die Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebiets (WA). Dabei sollen ca. 140 Wohneinheiten (WE) im Geschosswohnungsbau entstehen.

Finanzielle Auswirkungen:

Die dem Stadtplanungsamt entstehenden Planungs- und Verwaltungskosten in Höhe von ca. 36.300 € werden vom Vorhabenträger übernommen. Hierzu wurde ein städtebaulicher Vertrag (Anlage 3 zur Vorlage) geschlossen.

Wertschöpfung:

Durch den Bau von ca. 140 Wohneinheiten wird ein Investitionsvolumen von ca. 35.000.000 Mio. € erzeugt.

Zeitplanung:

Es ist geplant im 4. Quartal 2018 den Aufstellungsbeschluss herbeizuführen und das Bebauungsplanverfahren Ende 2019 abzuschließen.

II. Demografische Entwicklung

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.

Diesbezüglich wird auch der Bedarf an Wohnraum deutlich steigen. Durch das geplante städtebauliche Quartier wird hiermit ein Beitrag zur Schaffung von Wohnraum auf ehemals anderweitig genutzten Flächen ermöglicht.

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 Einleitung eines Verfahrens für einen Bebauungsplan im Ortsbezirk Bierstadt; im Bereich Oberlinstraße/ Kloppenheimer Straße. Die Aufstellung des Bebauungsplans betrifft einen Teilbereich des bestehenden Bebauungsplans Bierstadt „1992/01 Kloppenheimer Straße“.

Der Vorhabenträger hat keinen Anspruch auf Einleitung eines Bebauungsplanverfahrens, jedoch Anspruch auf einen ordnungsgemäßen Bescheid auf seinen Antrag. Der Vorhabenträger plant die Entwicklung eines Wohnquartiers mit ca. 140 Wohneinheiten (WE).

Entscheidet die Gemeinde positiv über den Antrag, so beschließt sie gleichzeitig die Einleitung des Bebauungsplanverfahrens.

Zu Beschlussvorschlag Nr. 2:

Der städtebauliche Rahmenplan dient als Planungsgrundlage für die Erarbeitung des Bebauungsplans „Östlich der Oberlinstraße“ (WI-Bierstadt).

Die Abstimmungen der Planung und die Ausarbeitung des Bebauungsplans werden durch den Magistrat bis zum Satzungsbeschluss eigenverantwortlich organisiert und durchgeführt.

Zu Beschlussvorschlag Nr. 3:

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. 4:

Die WiSoBoN-Richtlinie ist mit Beschluss vom 21.06.2018 in Kraft getreten. Sie regelt, dass die Vorhabenträger sich an den Kosten der sozialen Infrastruktur beteiligen sollen.

Durch eine Kappungsgrenze soll sichergestellt werden, dass den Planungsbegünstigten grundsätzlich ein Drittel des Wertzuwachses verbleibt.

Die Angemessenheit der Kostenbeteiligung wird durch die Wertsteigerung der betreffenden Grundstücke vor der Planung (Anfangswert) und nach Abschluss der Planung (Endwert) durch den Gutachterausschuss für Immobilienwerte für den Bereich der Landeshauptstadt Wiesbaden ermittelt. In diesem Rahmen ist vor Beginn des Bauleitplanverfahrens durch eine Zustimmungserklärung seitens des Vorhabenträgers das Einverständnis zur Bewertung der Grundstücke zu geben und der festgelegte Anfangswert zu bestätigen.

Die vom Vorhabenträger unterzeichnete Zustimmungserklärung ist mit dem festgelegten Anfangswert bis zur Sitzung der Stadtverordnetenversammlung zur Entscheidung über den Aufstellungsbeschluss des Bebauungsplanverfahrens „Östlich der Oberlinstraße“ vorzulegen.

Auf Grundlage des städtebaulichen Rahmenplans mit ca. 140 WE ergeben sich gemäß der WiSoBoN-Richtlinie für die Kindertagesbetreuung folgende Anforderungen:

Krippenbedarf (0 bis 3 Jahren)	5 bis 7 Plätze
Elementarbereich (3 Jahre bis Schuleintritt)	12 bis 17 Plätze
Grundschulbedarf	13 bis 20 Plätze

Der Bedarf ist abhängig durch den tatsächlich zu realisierenden Wohnungsmix. Die entstehenden Kosten werden in einem städtebaulichen Vertrag bis Satzungsbeschluss festgelegt.

Zu Beschlussvorschlag Nr. 5:

Der Aufstellungsbeschluss muss den Bereich, für den das Bebauungsplanverfahren durchgeführt werden soll, lagegenau bezeichnen.

Dieser Bebauungsplan dient entsprechend den Vorgaben des § 13 a BauGB der Maßnahme der Innenentwicklung im Ortsbezirk Bierstadt. Da die zulässige Grundfläche im Sinne der Baunutzungsverordnung mit ca. 4.000 m² unter der in § 13 a Abs. 1 Nr. 1 BauGB genannten Maximalgröße von 20.000 m² liegt, kann das beschleunigte Verfahren demzufolge nach § 13 a BauGB durchgeführt werden.

Gemäß § 13 a Abs. 1 Satz 4 ff. BauGB werden durch den Bebauungsplan keine Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen. Darüber hinaus bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter sowie keine Anhaltspunkte von Vorhaben, die nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind.

Zu Beschlussvorschlag Nr. 6:

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. Die Entbehrlichkeit der Umweltprüfung führt nicht zu qualitativen Nachteilen bei der Berücksichtigung von Umweltbelangen, da alle Belange im beschleunigten Verfahren ausreichend ermittelt und in die Abwägung eingestellt werden.

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 ihnen ist Gelegenheit zur Äußerung zu geben.

Im Zuge einer Beschleunigung von Bebauungsplanverfahren wird der Magistrat das gesamte Bebauungsplanverfahren eigenständig durchführen. Dabei wird der Magistrat die Beteiligung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB sowie nach § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB ohne Entwurfsbeschluss durchführen und den Bebauungsplan bis zum Satzungsbeschluss erarbeiten.

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

Nach § 13 a BauGB kann die Aufstellung eines Bebauungsplans, der die Wiedernutzbarmachung von Flächen, die Nachverdichtung oder andere Maßnahmen der Innenentwicklung zum Ziel hat, im beschleunigten Verfahren durchgeführt werden. Die geordnete städtebauliche Entwicklung darf dabei nicht beeinträchtigt werden. Die dem Bebauungsplan entgegen stehenden Darstellungen im Flächennutzungsplan werden mit Inkrafttreten des Bebauungsplans obsolet. Der Flächennutzungsplan muss daher im Wege der Berichtigung angepasst werden. Die Berichtigung stellt einen redaktionellen Vorgang dar, auf den die Vorschriften über die Aufstellung von Bauleitplänen keine Anwendung finden. Sie erfolgt ohne Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung, beinhaltet keinen Umweltbericht und bedarf nicht der Genehmigung.

V. Geprüfte Alternativen

Die bisherige Nutzung als Reitanlage wird aufgegeben und eine gleichartige Nachnutzung ist durch den Grundstückseigentümer nicht weiter angestrebt. Unter der Berücksichtigung einer angestrebten Wohnbauflächenentwicklung auf bereits genutzten Flächen, ist die Ausweisung eines Wohnquartiers zu präferieren. Der Geschosswohnungsbau ermöglicht ein größtmögliches Angebot an Wohneinheiten, welches sich an der Bestandsbebauung entlang der Oberlinstraße orientiert. Die Erschließung kann sowohl über die Oberlinstraße wie auch die Kloppenheimer Straße gesichert werden. Eine alternative Nutzung der Grundstücke wird daher nicht weiter geprüft.

Wiesbaden, 5. Oktober 2018
610330 6577/fr

Hans-Martin Kessler
Stadtrat