



SITZUNGSVORLAGE

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

Betreff: Dezernat(e) IV

Wohnbauflächenentwicklung - vorhabenbezogener Bebauungsplan „Nördlich der Rudolfstraße“ im Ortsbezirk Dotzheim - Satzungsbeschluss -

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

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**.

Die gewerbliche Nutzung des Plangebiets wurde im Jahr 2000 aufgegeben. Die Firma Dietmar Bücher als Eigentümer des Grundstücks beabsichtigt es einer neuen Nutzung im Sinne eines gemischt genutzten Stadtquartiers mit hochwertigem Wohnungsangebot zuzuführen; es sollen ca. 300 neue Wohneinheiten entstehen. Für das Areal und die Umgebung besteht damit die Chance einer stadträumlichen wie nutzungsbezogenen Aufwertung im Sinne der Innenentwicklung. Mit der Wiedernutzung des Areals ist gleichzeitig eine freiräumlich und grünordnerische Einbindung der über Jahre hinweg unzugänglichen Brachfläche in das Stadtquartier verbunden.

Anlagen:

Öffentlich

- 1 Übersicht über den Geltungsbereich des Bebauungsplans „Nördlich der Rudolfstraße“ im Ortsbezirk Dotzheim

Nicht öffentlich

- 2 Durchführungsvertrag zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan

Öffentlich

- 3 Vorhaben- und Erschließungsplan
- 4 Vorhabenbezogener Bebauungsplan
- 5 Textliche Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans
- 6 Begründung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans
- 7 Niederschrift der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit
- 8 Zusammenstellung der Stellungnahmen zur Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange mit Beschlussvorschlägen
- 9 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 Anlage Nr. 3, 4 und 9 zu den Sitzungen bereitgehalten.

Die Anlagen zum Durchführungsvertrag (Anlage 2 zur Vorlage) werden in einem Ordner zu den Sitzungen bereitgehalten.

C Beschlussvorschlag:

- 1 Es wird zur Kenntnis genommen, dass
 - eine frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) durchgeführt wurde (Anlage 7 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.
- 2 Den in der Anlage 8 zur Vorlage formulierten Beschlussvorschlägen wird zugestimmt.
- 3 Der Durchführungsvertrag (Anlage 2 zur Vorlage) wird beschlossen.
- 4 Der Vorhaben- und Erschließungsplan (Anlage 3 zur Vorlage) wird beschlossen.

- 5 Der vorhabenbezogene Bebauungsplan „Nördlich der Rudolfstraße“ (Anlage 4 und 5 zur Vorlage) wird nach § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.
- 6 Es wird zur Kenntnis genommen, dass
 - der Satzungsbeschluss des vorhabenbezogenen Bebauungsplans nach § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekanntgemacht wird,
 - der in Kraft getretene vorhabenbezogene Bebauungsplan mit der Begründung ergänzend auch in das Internet eingestellt wird.
- 7 Es wird zur Kenntnis genommen, dass der Flächennutzungsplan entsprechend der Anlage 9 nach § 13 a Abs. 2 Nr. 2 BauGB im Wege der Berichtigung angepasst wird.

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

Die gewerbliche Nutzung des Plangebiets wurde im Jahr 2000 aufgegeben.

Für das Areal und auch für die Umgebung besteht damit die Chance, durch die Wiedernutzung des brachgefallenen Grundstücks eine stadträumliche wie nutzungsbezogene Aufwertung im Sinne der Innenentwicklung zu erreichen und damit städtebauliche Konflikte durch mögliche, die Nachbarschaft beeinträchtigende Nutzungsentwicklungen zu verhindern. Durch die Wiedernutzung des Plangebiets ist gleichzeitig eine freiräumliche und grünordnerische Einbindung der über Jahre hinweg unzugänglichen Brachfläche in das Stadtquartier verbunden.

Finanzielle Auswirkungen:

Die dem Stadtplanungsamt entstehenden Planungs- und Verwaltungskosten in Höhe von ca. 16.000,- € werden vom Vorhabenträger übernommen. Hierzu wurde ein städtebaulicher Vorvertrag abgeschlossen.

Die Schulerweiterung der Kohlheckschule sowie die Errichtung einer Kindertagesstätte sind notwendig und die finanziellen Mittel sind über den Steuerhaushalt der Stadt zusätzlich zu den hierfür erforderlichen Maßnahmen zur Verfügung zu stellen.

Wertschöpfung:

Durch den Bau von ca. 300 Wohneinheiten wird ein Investitionsvolumen von ca. 75 Mio. € erzeugt.

Zeitplanung:

Der Satzungsbeschluss wird für das 4. Quartal 2018 angestrebt.

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. In Wiesbaden besteht grundsätzlich ein Bedarf an gefördertem 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 Beschlussvorschlag Nr. 1:

Am 28.08.2013 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 Äußerungen vorgebracht, die sich auf den Inhalt der beabsichtigten Planung des Bebauungsplans auswirken. Nach der Bürgerversammlung wurden Äußerungen zu dem Bebauungsplanvorentwurf vorgebracht.

Mit Schreiben vom 30.09.2013 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB frühzeitig an der beabsichtigten Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans beteiligt. Es wurden Äußerungen zu dem vorhabenbezogenen Bebauungsplanvorentwurf „Nördlich der Rudolfstraße“ vorgebracht.

Die Äußerungen aus den frühzeitigen Beteiligungen wurden im Rahmen der Entwurfsplanung abgearbeitet.

Im Zeitraum vom 23.04.2018 bis zum 22.05.2018 wurde der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt. Während der öffentlichen Auslegung wurden keine Stellungnahmen zu dem vorhabenbezogenen Bebauungsplanentwurf „Nördlich der Rudolfstraße“ abgegeben.

Mit Schreiben vom 19.04.2018 wurden die Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB an der beabsichtigten Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans beteiligt. Es wurden keine Stellungnahmen zu dem vorhabenbezogenen Bebauungsplanentwurf „Nördlich der Rudolfstraße“ vorgebracht.

Einzelheiten zu den Stellungnahmen, die zum Bebauungsplanentwurf vorgebracht wurden, sind der Anlage 8 zu entnehmen.

Zu Beschlussvorschlag Nr. 2:

Es wird empfohlen, entsprechend den in der Anlage 8 formulierten und begründeten Beschlussvorschlägen zu beschließen.

Zu Beschlussvorschlag Nr. 3:

Der Durchführungsvertrag ist mit seinen Fristsetzungen und Kostentragungsregelungen gesetzliche Voraussetzung der Satzung und wichtiger Bestandteil der Abwägungsentscheidung der Gemeinde. Nach Abwägung der privaten und öffentlichen Interessen wurde der vorliegende Vertrag in Abstimmung mit dem Vorhabenträger, den Fachämtern und dem Rechtsamt der Landeshauptstadt Wiesbaden formuliert. Die städtischen Interessen werden im Durchführungsvertrag gesichert.

Der Vertrag wird mit der Rechtsverbindlichkeit des vorhabenbezogenen Bebauungsplans wirksam.

Zu Beschlussvorschlag Nr. 4:

Der Vorhaben- und Erschließungsplan ist die mit der Gemeinde abgestimmte Planung des Vorhabenträgers zur Durchführung des Bauvorhabens und der Erschließungsmaßnahmen. Der Vorhaben- und Erschließungsplan ist Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplans.

Zu Beschlussvorschlag Nr. 5:

Der Satzungsbeschluss ist der abschließende Beschluss über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan.

Zu Beschlussvorschlag Nr. 6:

Mit der Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan in Kraft.

Zu Beschlussvorschlag Nr. 7:

Einzelheiten zu der Berichtigung des Flächennutzungsplans sind der Anlage 9 zu entnehmen. Mit dem Beschluss der Stadtverordnetenversammlung zur Sitzungsvorlage wird der vorhabenbezogene Bebauungsplan „Nördlich der Rudolfstraße“ als Satzung beschlossen. Nach der öffentlichen Bekanntmachung der Ortssatzung wird der Flächennutzungsplan im Zuge der Berichtigung angepasst. Danach wird der Planbereich im Flächennutzungsplan als „Wohnbaufläche - Bestand“ dargestellt.

Die Berichtigung des Flächennutzungsplans wird öffentlich bekannt gemacht.

V. Geprüfte Alternativen

Wiesbaden, 15. Oktober 2018

Hans-Martin Kessler
Stadtrat