



SITZUNGSVORLAGE

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

Betreff: Dezernat(e) IV

**Bebauungsplan „Dotzheim - Mitte - 1. Änderung“ im Ortsbezirk Dotzheim
Änderungsbeschluss**

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 checked="" type="radio"/>	erforderlich <input 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: September 2018

abs.: 4.146.548,59
 in %: 23,8

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 Liegenschaft der ehemaligen Ortsverwaltung von Dotzheim soll einer neuen Nutzung zugeführt werden. Da eine Nachnutzung mit der festgesetzten Nutzung als „Baugrundstück für den Gemeinbedarf, Feuerwehr und Ortsverwaltung“ trotz intensiver Bemühungen nicht gefunden werden konnte, soll die Neufestsetzung als „Allgemeines Wohngebiet (WA)“ ein breiteres Nutzungsspektrum ermöglichen.

Anlagen:

- 1 Übersicht über den Geltungsbereich des Bebauungsplans „Dotzheim - Mitte - 1. Änderung“ im Ortsbezirk Dotzheim
- 2 Bebauungsplan „Dotzheim – Mitte“
- 3 Vorentwurf des Bebauungsplans „Dotzheim – Mitte – 1. Änderung“ vom 05.11.2018
- 4 Textliche Festsetzungen zum Vorentwurf des Bebauungsplans „Dotzheim – Mitte – 1. Änderung“ vom 05.11.2018
- 5 Begründung zum Vorentwurf des Bebauungsplans „Dotzheim – Mitte – 1. Änderung“ vom 05.11.2018

Die Anlagen sind im raumbezogenen Informationssystem (RIS) der raumbezogenen Informationsverarbeitung (RIV) digital verfügbar. Ergänzend werden die Anlagen 2 und 3 zu den Sitzungen bereitgehalten.

C Beschlussvorschlag:

- 1 Die Änderung des Bebauungsplans „Dotzheim - Mitte“ (Anlage 2 zur Vorlage) im vereinfachten Verfahren nach § 13 Baugesetzbuch (BauGB) wird beschlossen.

Der ca. 1.100 m² große Planbereich liegt in der Ortsmitte von Dotzheim in der Gemarkung Dotzheim und umfasst in der Flur 2 die Flurstücke 149/5 und 149/6 sowie in der Flur 4 die Flurstücke 301/55 tlw., 302/4 tlw. und 302/3.

Als Ziele der Planung werden beschlossen:

Gegenstand der Änderung des Bebauungsplans ist die geplante Nutzungsänderung der Liegenschaft für den Gemeinbedarf (ehemalige Ortsverwaltung von Dotzheim) in ein allgemeines Wohngebiet (WA). Des weiteren werden die Festsetzungen zur Tiefgarage dahingehend geändert, dass die Nutzung für Feuerwehr, Ortsverwaltung und Öffentlichkeit entfällt.

- 2 Es wird zur Kenntnis genommen, dass
 - die Änderung des Bebauungsplans ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB aufgestellt wird,
 - der Beschluss über die Änderung des Bebauungsplans „Dotzheim - Mitte“ im vereinfachten Verfahren ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 1 i. V. m. § 13 Abs. 3 Satz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht wird,
 - von der frühzeitigen Unterrichtung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB abgesehen wird,
 - von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 4 Abs. 1 BauGB abgesehen wird,
 - der Magistrat damit beauftragt wird, den Entwurf des Bebauungsplans „Dotzheim-Mitte - 1. Änderung“ 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.
- 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

Allgemein:

Gegenstand der Änderung des Bebauungsplans „Dotzheim - Mitte“ ist die geplante Nutzungsänderung der Liegenschaft der ehemaligen Ortsverwaltung von Dotzheim (Dörrgasse 2) von einem „Baugrundstück für den Gemeinbedarf, Feuerwehr und Ortsverwaltung“ in ein „Allgemeines Wohngebiet“, wie angrenzend vorhanden. Hierzu bedarf es der Änderung der Art der festgesetzten baulichen Nutzung. Des Weiteren sollen die Festsetzungen bzgl. der Tiefgarage dahingehend geändert werden, dass die den bisherigen Nutzungen zugeordneten Stellplätze für Feuerwehr, Ortsverwaltung und öffentliche Stellplätze künftig entfallen.

Finanzielle Auswirkungen:

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

Wertschöpfung:

Das ehemalige Gebäude der Ortsverwaltung soll nach der geplanten Nutzungsänderung mitsamt der Tiefgarage verkauft werden.

Zeitplanung:

Es ist geplant im 1. Quartal 2019 den Aufstellungsbeschluss zur Änderung des Bebauungsplans „Dotzheim-Mitte“ herbeizuführen und das Bebauungsplanverfahren im 3. Quartal 2019 abzuschließen.

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

Der Beschluss über die Änderung des Bebauungsplans „Dotzheim - Mitte“ muss den Bereich der Änderung, 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.

Nach § 13 BauGB kann die Änderung eines Bebauungsplans im vereinfachten Verfahren durchgeführt werden, wenn die Änderung eines Bauleitplans die Grundzüge der Planung nicht berührt.

Der Änderungsbeschluss muss den Bereich, für den die Änderung durchgeführt werden soll, lagegenau bezeichnen.

Ziele der Planung sind:

Das Gebäude der ehemaligen Ortsverwaltung von Dotzheim (Dörrgasse 2) soll einer in einem „Allgemeinen Wohngebiet“ zulässigen Nutzung zugeführt werden. Hierzu bedarf es der Änderung der Art der Nutzung von „Baugrundstück für den Gemeinbedarf“ in „Allgemeines Wohngebiet“.

Des Weiteren soll die Festsetzung bzgl. der Tiefgarage dahingehend geändert werden, dass die den bisherigen Nutzungen zugeordneten Stellplätze für Feuerwehr, Ortsverwaltung und öffentliche Stellplätze entfallen sollen.

Zu dem Beschlussvorschlag Nr. 2:

Im vereinfachten Verfahrens nach § 13 BauGB wird von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB abgesehen. Für die betroffene Öffentlichkeit wird die Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB durchgeführt und für die berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wird die Beteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB durchgeführt.

Weiterhin wird im 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.

Im Zuge einer Beschleunigung von Bebauungsplanverfahren wird der Magistrat das gesamte Bebauungsplanverfahren eigenständig durchführen. Dabei wird der Magistrat die Beteiligung 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.

V. Geprüfte Alternativen

Wiesbaden,
610310

13. November 2018
2066 / sch

Hans-Martin Kessler
Stadtrat