



SITZUNGSVORLAGE

Nr. 1 9 - V - 6 1 - 0 0 0 1
 (Jahr-V-Amt-Nr.)

Betreff: Dezernat(e) IV

Wohnbauflächenentwicklung - Bebauungsplan „Südlich der Ernst-von-Harnack-Straße“ im Ortsbezirk Klarenthal - 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**.

Im Plangebiet soll ein neues Wohngebiet mit circa 225 Wohneinheiten realisiert werden. Ziel ist es, ein lebenswertes und attraktives Wohnumfeld zu schaffen, das sich langfristig zu einem stabilen Wohnquartier in Wiesbaden-Klarenthal entwickeln kann. Die Machbarkeitsstudie, welche die Grundlage für das ausstehende Bauleitplanverfahren liefert, berücksichtigt die Bausteine einer nachhaltigen Quartiersentwicklung. Art und Maß der baulichen Nutzung zielen auf ein breites Angebot an Gebäudetypologien innerhalb des neuen Wohngebiets. Damit können bedarfsgerechte Wohnformen realisiert werden, die zu einer demographisch und ökonomisch durchmischten Bevölkerungsstruktur führen sollen.

Anlagen:

- 1 Übersicht über den Geltungsbereich des Bebauungsplans „Südlich der Ernst-von-Harnack-Straße“ im Ortsbezirk Klarenthal
- 2 Machbarkeitsstudie Verlagerung der Carl-von-Ossietzky-Schule und Entwicklung eines Wohngebiets - Kurzfassung vom 29.11.2018
- 3 Vorentwurf der Begründung vom 07.12.2018

Die Anlagen sind im INTRANET in der raumbezogenen Informationsverarbeitung (RIV) im raumbezogenen Informationssystem (RIS) digital verfügbar (<http://riv/infogis/riv/riv3.html>).

C Beschlussvorschlag:

- 1 Die Machbarkeitsstudie Verlagerung der Carl-von-Ossietzky-Schule und Entwicklung eines Wohngebiets - Kurzfassung vom 29.11.2018 (Anlage 2 zur Vorlage) ist nach § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB bei der Aufstellung von Bauleitplänen zu berücksichtigen. Es wird zugestimmt auf Grundlage der vorgelegten Machbarkeitsstudie die Abstimmungen mit den zuständigen Dezernaten / Fachämtern zu führen.
- 2 Die Aufstellung des Bebauungsplans „Südlich der Ernst-von-Harnack-Straße“ als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren nach § 13 a Baugesetzbuch (BauGB) wird beschlossen.

Der circa 3,7 ha große Geltungsbereich liegt am südlichen Rand des Ortsbezirks Klarenthal.

Der Geltungsbereich wird im Norden durch die Ernst-von-Harnack-Straße begrenzt. Im Westen erfolgt die Begrenzung durch den Klosterweg. Im Süden grenzt die nördliche Wohnbebauung der Flachstraße an. Im Osten wird das Plangebiet durch die westliche Wohnbebauung der Anne-Frank-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 Baugrundstück für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Schule“ ausgewiesen. Nach Neubau der Carl-von-Ossietzky-Schule und der Aufgabe der Nutzung der alten Schule wird ein neuer Bebauungsplan zur Wohnflächenentwicklung aufgestellt, in dem planungsrechtlich die Ausweisung eines Wohnquartiers mit circa 225 Wohneinheiten ermöglicht wird.

- 3 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 „Südlich der Ernst-von-Harnack-Straße“ 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,
 - die Stadtentwicklungsgesellschaft Wiesbaden mbH (SEG) mit der Entwicklung und Vermarktung der Flächen beauftragt,
 - die Beschlüsse zur Herstellung von gefördertem Wohnraum und zur Finanzierung sozialer Infrastruktur durch WiSoBoN grundsätzlich Anwendung finden. Der Umfang der Umsetzung und die Höhe des Finanzierungsbeitrags werden aufgrund der erforderlichen Querfinanzierung des Schulbaus im weiteren Verfahren festgelegt.
- 4 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 Benennung des Begriffes „Wohnbauflächenentwicklung“ bei allen auf der Grundsatzvorlage (SV 14-V-61-0046) basierenden Einzelvorlagen wird eine Zuordnung in den Gesamtkontext der Wohnbauflächenentwicklung ermöglicht.

Mit der Sitzungsvorlage werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Umnutzung einer nicht an dieser Stelle weitergeführten Schule hin zu einem Wohnquartier ermöglicht.

Ziel der Planung ist die Ausweisung eines allgemeinen Wohngebiets (WA). Dabei sollen circa 225 Wohneinheiten (WE) entstehen.

Finanzielle Auswirkungen:

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

Wertschöpfung:

Durch den Bau von circa 225 WE wird ein Investitionsvolumen von circa 56.250.000 Mio. € erzeugt.

Zeitplanung:

Es ist geplant, im 2. Quartal 2019 den Aufstellungsbeschluss herbeizuführen und das Bebauungsplanverfahren in der ersten Hälfte 2020 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 Vorhaben 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:

Die Machbarkeitsstudie wurde mit Beschluss Nr. 0369 am 01.10.2015 von der Stadtverordnetenversammlung zur Kenntnis genommen. Sie dient als Planungsgrundlage für die Machbarkeitsstudie - Kurzfassung vom 29.11.2018 zur Erarbeitung des Bebauungsplans „Südlich der Ernst-von-Harnack-Straße“ im Ortsbezirk Klarenthal.

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

Zu Beschlussvorschlag Nr. 2:

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 Klarenthal. Da die zulässige Grundfläche im Sinne der Baunutzungsverordnung mit circa 18.800 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. 3:

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.

Die SEG ist mit der Entwicklung und Vermarktung der Wohnbauflächen beauftragt und nimmt die Eigentümerinteressen wahr. Es wird angedacht, mit der Vermarktung bereits vor der öffentlichen Auslegung nach § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB zu beginnen, um für die künftigen Planungen bereits im Entwurf zum Bebauungsplan qualifizierte Aspekte berücksichtigen zu können.

Zur Erhöhung des Anteils sozial geförderter Wohnungen wurde mit Beschluss vom 30.03.2017 festgelegt, dass bei Bauvorhaben ab 60 (zusätzlichen) Wohnungen mindestens 22 Prozent der neu geschaffenen Wohneinheiten als geförderte Wohnungen zu realisieren sind. Für stadtnahe Gesellschaften gilt die Vorgabe von mindestens 30 Prozent geförderter Wohneinheiten.

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. 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.

V. Geprüfte Alternativen

Im Zuge der Erstellung der Kurzfassung der Machbarkeitsstudie vom 29.11.2018 wurden mehrere Varianten untersucht. Unter Berücksichtigung klimatologischer und artenschutzrechtlicher Belange und einer Wirtschaftlichkeitsprüfung wurde von der SEG in Zusammenarbeit mit dem Stadtplanungsamt, dem Hochbauamt und dem Umweltamt die nun vorliegende Variante erarbeitet.

Wiesbaden, 6. Februar 2019
610310 2066/sch

Hans-Martin Kessler
Stadtrat