



SITZUNGSVORLAGE

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

Betreff: Dezernat(e) IV

Wohnbauflächenentwicklung Bebauungsplan „Am Heiligenhaus / Nordenstadter Straße“ im Ortsbezirk Igstadt - 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. <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

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	Gesamt-kosten 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**.

Am östlichen Rand der bebauten Ortslage von Igstadt befindet sich ein großes Grundstück, das bisher unbebaut ist. Dieses Grundstück soll wohnbaulich entwickelt werden. Das Plangebiet liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Igstadt - Süd“ aus dem Jahr 1970. Der Bebauungsplan weist als Art der baulichen Nutzung ein Mischgebiet aus. Da die westlich und südlich angrenzenden Baugrundstücke jedoch alle wohnbaulich genutzt werden, ist eine weitere Wohnbebauung auf der Grundlage des Bebauungsplans nicht mehr möglich, da dadurch der Gebietscharakter nicht mehr gewährleistet ist. Es ist beabsichtigt das Mischgebiet in ein allgemeines Wohngebiet umzuwandeln.

Auf dem nördlichen Teil des Wohnbaugrundstücks sollen 12 Reihenhäuser sowie zwei Doppelhäuser errichtet werden, sodass insgesamt 16 Wohneinheiten entstehen. Für das südliche Baugrundstück liegen noch keine konkreten Planungen vor.

Anlagen:

- 1 Übersicht über den Geltungsbereich des Bebauungsplans „Am Heiligenhaus / Nordenstadter Straße“ im Ortsbezirk Igstadt
- 2 Bebauungsplan
- 3 Textliche Festsetzungen des Bebauungsplans
- 4 Begründung des Bebauungsplans
- 5 Zusammenstellung der Stellungnahmen zur Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange mit Beschlussvorschlägen

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 Es wird zur Kenntnis genommen, dass
 - eine frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) durchgeführt wurde,
 - 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 5 zur Vorlage formulierten Beschlussvorschlägen wird zugestimmt.
- 3 Der Bebauungsplan „Am Heiligenhaus / Nordenstadter Straße“ (Anlage 2 und 3 zur Vorlage) wird nach § 10 Abs.1 BauGB als Satzung beschlossen.
- 4 Es wird zur Kenntnis genommen, dass
 - der Satzungsbeschluss des Bebauungsplans nach § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekannt gemacht wird,
 - der in Kraft getretene Bebauungsplan mit der Begründung nach § 10 a Abs. 2 BauGB ergänzend auch in das Internet eingestellt wird.

- 5 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 Begriffs „Wohnbauflächenentwicklung“ bei allen auf der Grundsatzvorlage (SV 14-V-61-0046) basierenden Einzelvorlagen wird eine Zuordnung in den Gesamtkontext der Wohnbauflächenentwicklung ermöglicht.

Am östlichen Rand der bebauten Ortslage von Igstadt befindet sich ein großes Grundstück, das bisher unbebaut ist. Dieses Grundstück soll wohnbaulich entwickelt werden.

Das Plangebiet liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Igstadt - Süd“ aus dem Jahr 1970. Der Bebauungsplan weist als Art der baulichen Nutzung ein Mischgebiet aus. Da die westlich und südlich angrenzenden Baugrundstücke jedoch alle wohnbaulich genutzt werden, ist eine weitere Wohnbebauung auf der Grundlage des Bebauungsplans nicht mehr möglich, da dadurch der Gebietscharakter nicht mehr gewährleistet ist.

Es ist beabsichtigt das Mischgebiet in ein allgemeines Wohngebiet umzuwandeln.

Auf dem nördlichen Teil des Wohnbaugrundstücks sollen 12 Reihenhäuser (eine 6er-Gruppe und zwei 3er-Gruppen) sowie zwei Doppelhäuser errichtet werden, sodass insgesamt 16 Wohneinheiten entstehen. Für das südliche Baugrundstück liegen noch keine konkreten Planungen vor.

Finanzielle Auswirkungen:

Die dem Stadtplanungsamt entstehenden Planungs- und Verwaltungskosten werden vom jetzigen Grundstückseigentümer übernommen. Hierzu wurde ein städtebaulicher Vertrag zur Übernahme von Kosten und Aufwendungen abgeschlossen.

Wertschöpfung:

Durch den Bau von 16 Wohneinheiten wird ein Investitionsvolumen von ca. 4 Mio. € erzeugt.

Zeitplanung:

Es ist geplant im 2. Quartal 2019 den Satzungsbeschluss herbeizuführen und den Bebauungsplan in Kraft zu setzen.

II. Demografische Entwicklung

Die Landeshauptstadt Wiesbaden erfüllt mit ca. 290.000 Einwohnern (31.12.2018) 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 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 08.12.2015 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. In dieser Bürgerversammlung wurden keine Äußerungen vorgebracht, die sich auf den Inhalt der beabsichtigten Planung des Bebauungsplans auswirken.

Mit Schreiben vom 22.02.2016 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB frühzeitig an der beabsichtigten Aufstellung des Bebauungsplans beteiligt. Es wurden Äußerungen zu dem Bebauungsplanvorentwurf „Am Heiligenhaus / Nordenstadter Straße“ vorgebracht.

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

Im Zeitraum vom 11.12.2018 bis 18.01.2019 wurde der Entwurf des Bebauungsplans nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt. Während der öffentlichen Auslegung wurden keine Stellungnahmen zu dem Bebauungsplanentwurf „Am Heiligenhaus / Nordenstadter Straße“ abgegeben.

Mit Schreiben vom 07.12.2018 wurden die Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB an der beabsichtigten Aufstellung des Bebauungsplans beteiligt. Es wurden Stellungnahmen zu dem Bebauungsplanentwurf „Am Heiligenhaus / Nordenstadter Straße“ vorgebracht.

Einzelheiten zu den Stellungnahmen, die zum Bebauungsplanentwurf vorgebracht wurden und die daraus resultierenden Auswirkungen auf die Planung, sind der Anlage 5 zu entnehmen.

Zu Beschlussvorschlag Nr. 2:

Es wird empfohlen, entsprechend den in der Anlage 5 formulierten und begründeten Beschlussvorschlägen zu beschließen.

Zu Beschlussvorschlag Nr. 3:

Der Satzungsbeschluss ist der abschließende Beschluss über den Bebauungsplan.

Zu Beschlussvorschlag Nr. 4:

Mit der Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan in Kraft.

V. Geprüfte Alternativen

Das Plangebiet ist verkehrlich erschlossen und liegt am Rand der bebauten Ortslage. Eine Bebauung des noch unbebauten Gebiets würde naturschutzrechtlich nur eine geringe Eingriffsschwere auslösen. Außer der noch unbebauten Fläche bestehen in Igstadt keine weiteren wohnbaulichen Entwicklungsmöglichkeiten in ähnlich geeigneter Form.

Wiesbaden, 28. Februar 2019
610330 6566/mö

Hans-Martin Kessler
Stadtrat

Dez. IV	61	6101	6103	610330	610330	Entwurf
Referent(en)	Huber-Braun	Korinek	Dr. Knippenberger	Becker	Günther- Bark	Mölleck 6566