



# SITZUNGSVORLAGE

Nr. 1 9 - V - 6 1 - 0 0 2 7  
(Jahr - V - Amt - Nr.)

Betreff: Dezernat(e) IV

Flächennutzungsplanänderung für den Planbereich "Reitanlage Alte Ziegelei" im Ortsbezirk Bierstadt -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"/>

<b>Beratungsfolge</b>		<b>DL-Nr.</b> <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"/> <b>wird im Internet/PIWI veröffentlicht</b>	

## 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
<b>Summe einmalige Kosten:</b>									

<b>Summe Folgekosten:</b>									

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**.

Auf dem Gelände an der Nauroder Straße sind noch alle Gebäude der ehemaligen Ziegelei erhalten, allerdings verfallen. Auch das unmittelbar an der Nauroder Straße stehende Wohnhaus ist inzwischen stark in Mitleidenschaft gezogen. Auf Grund des kulturhistorischen Werts wurde das Anwesen als Sachgesamtheit (Ringofen, Trockenanlagen beziehungsweise -hallen, Trafogebäude, Wohnhaus) unter Denkmalschutz gestellt. Ohne weitere Nutzung ist der kostenintensive Erhalt der unter Denkmalschutz stehenden Anlagen nicht sicherzustellen. Ein Vorhabenträger beabsichtigt, die technischen Gebäude umzunutzen und plant die Anlage eines Reiterhofs mit Wohnnutzung. Das städtebauliche Entwicklungsziel, die Gebäude der ehemaligen Ziegelei zu erhalten und als Zeugnis ihrer Nutzungsgeschichte zu bewahren, wird mit dem Vorhaben erreicht. Gleichzeitig gilt es innerhalb des Gebiets, insbesondere für die Errichtung von Wohnungen, einen Rahmen zu setzen um die Entstehung eines Wohngebiets zu vermeiden, das in Konkurrenz zur städtebaulichen Siedlungsentwicklung der Landeshauptstadt Wiesbaden träte. Der Planbereich umfasst eine Fläche von ca. 4,1 Hektar.

### Anlagen:

- 1 Übersicht über den Planbereich „Reitanlage Alte Ziegelei“ im Ortsbezirk Bierstadt
- 2 Planausschnitt des wirksamen Flächennutzungsplans der Landeshauptstadt Wiesbaden im Maßstab 1:10.000 für den Planbereich „Reitanlage Alte Ziegelei“ im Ortsbezirk Bierstadt
- 3 Planausschnitt der beabsichtigten Änderung des Flächennutzungsplans der Landeshauptstadt Wiesbaden im Maßstab 1:10.000 für den Planbereich „Reitanlage Alte Ziegelei“ im Ortsbezirk Bierstadt
- 4 Zeichenerklärung zu Ziffer 2 und 3
- 5 Vorentwurf der Begründung zu Ziffer 3

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 Anlagen 1 bis 4 zu den Sitzungen bereitgehalten.

## C Beschlussvorschlag:

- 1 Das Verfahren zur Änderung des Flächennutzungsplans der Landeshauptstadt Wiesbaden für den Planbereich „Reitanlage Alte Ziegelei“ im Ortsbezirk Bierstadt wird eingeleitet (Anlage 2 bis 5 zur Vorlage).

Der ca. 4,1 Hektar große Planbereich liegt nördlich der Siedlung „An den Fichten“, südlich der Kreisstraße K 658 nach Heßloch und östlich der Nauroder Straße (B 455).

Als Ziele der Planung werden beschlossen:

- Erhaltung und Umnutzung der Gebäude der ehemaligen Ziegelei und Errichtung eines Reiterhofs mit Wohnnutzung
- 2 Der Vorentwurf der beabsichtigten Änderung des Flächennutzungsplans für den Planbereich „Reitanlage Alte Ziegelei“ im Ortsbezirk Bierstadt wird zur Kenntnis genommen (Anlage 3 bis 5 zur Vorlage).
  - 3 Es wird zur Kenntnis genommen, dass
    - der Beschluss über die beabsichtigte Änderung des Flächennutzungsplans nach § 2 Abs. 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 wurde,
  - der Entwurf der beabsichtigten Änderung des Flächennutzungsplans für den Planbereich „Reitanlage Alte Ziegelei“ im Ortsbezirk Bierstadt zusammen mit den wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen für die Dauer eines Monats, mindestens jedoch für die Dauer von 30 Tagen, öffentlich auszulegen ist,
  - 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.
- 4 Es wird zur Kenntnis genommen, dass nach Beschluss Nr. 0550 der Stadtverordnetenversammlung vom 13.12.2018 auf den Entwurfs- und Offenlagebeschluss im weiteren Verfahren verzichtet wird. Magistrat und Ortsbeirat werden durch Dezernat IV von der bevorstehenden Offenlage unterrichtet. Unabhängig von dieser Verfahrensweise wird Fachausschüssen und Ortsbeiräten nach Bedarf die Planung selbstverständlich präsentiert.
- 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 Sitzungsvorlage wird das Verfahren zur Änderung des Flächennutzungsplans eingeleitet. Nach Abschluss des Änderungsverfahrens sowie des parallel aufgestellten Bebauungsplans liegen die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Erhaltung und Umnutzung der Gebäude der ehemaligen Ziegelei und die Errichtung eines Reiterhofs mit Wohnnutzung vor.

#### **Finanzielle Auswirkungen:**

Die dem Stadtplanungsamt entstehenden Planungs- und Verwaltungskosten für die Flächenplanungsänderung in Höhe von ca. 13.000 € werden vom Vorhabenträger übernommen. Hierzu wurde ein städtebaulicher Vertrag abgeschlossen (siehe Anlage 3) zur SV 19-V-61-0028.

#### **Wertschöpfung:**

Die vorliegende Planung schafft die Grundlage für einen Bebauungsplan und ist damit Impuls für private Investitionen im Plangebiet.

#### **Zeitplanung:**

Es ist geplant im 4. Quartal 2019 den Änderungsbeschluss herbeizuführen und das Bauleitplanverfahren Ende 2020 abzuschließen.

### II. Demografische Entwicklung

Die Landeshauptstadt Wiesbaden erfüllt mit circa 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, 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.

### III. Umsetzung Barrierefreiheit

Im Flächennutzungsplan wird die sich aus der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung ergebende Art der Bodennutzung in den Grundzügen dargestellt. Für die weitere detaillierte Planung dienen die nachgeordneten Ebenen des Bebauungsplans und/oder der Baugenehmigung.

### IV. Ergänzende Erläuterungen

#### Zu Beschlussvorschlag Nr. 1 und 2:

Mit der Änderung des Flächennutzungsplans sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für den Erhalt der kulturhistorisch wertvollen Anlage der „Alten Ziegelei“ und die Errichtung einer Reitanlage geschaffen werden.

Zur Umsetzung dieser Ziele ist die Anpassung des Planungsrechts erforderlich.

Die Abweichung zur Größe des Planbereichs im Bebauungsplanverfahren ergibt sich dadurch, dass die Verkehrsfläche des Anschlusses an die Kreisstraße K 658 nicht Bestandteil des Planbereichs der Flächennutzungsplanänderung ist.

Einzelheiten der beabsichtigten Änderung des Flächennutzungsplans sind dem beigefügten Planausschnitt, der Zeichenerklärung und dem Vorentwurf der Begründung (Anlage 3 bis 5 zur Vorlage) zu entnehmen.

#### Zu Beschlussvorschlag Nr.3:

Mit der Bekanntmachung wird die Einleitung des Bauleitplanverfahrens gegenüber der Öffentlichkeit bekundet. Sie ist Voraussetzung für die Ausübung des Vorkaufsrechts nach § 24 Abs. 1 Satz 3 BauGB.

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 zur Äußerung auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB aufzufordern.

Die öffentliche Auslegung 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.

#### Zu Beschlussvorschlag Nr. 4:

Die Stadtverordnetenversammlung der Landeshauptstadt Wiesbaden hat am 13.12.2018 mit Beschlussnummer 0550 die Anwendung und Umsetzung von Maßnahmen zur Verkürzung der Verfahrensdauer in der Bauleitplanung beschlossen. Eine Maßnahme zur Verkürzung der Verfahrensdauer ist der Verzicht auf den Entwurfs- und Offenlagebeschluss, der gesetzlich nicht vorgeschrieben und daher entbehrlich ist. Das zeitliche Einsparpotential liegt zwischen 8 und 12 Wochen.

Mit der Fassung des Feststellungsbeschlusses durch die Stadtverordnetenversammlung wird das Verfahren zur Änderung des Flächennutzungsplans abgeschlossen.

#### V. Geprüfte Alternativen

Der kulturhistorische Wert der Anlagen war Anlass, das Anwesen als Sachgesamtheit (Ringofen, Trockenanlagen bzw. -hallen, Trafogebäude, Wohnhaus) unter Denkmalschutz zu stellen.

Bis vor wenigen Jahren wurde der Bereich der ehemaligen Ziegelei gewerblich genutzt, mittlerweile steht die Liegenschaft aber komplett leer. Ohne weitere Nutzung ist der kostenintensive Erhalt der Anlagen nicht sicherzustellen, es stehen keine Einnahmen zur Gegenfinanzierung der Sanierungskosten in Millionenhöhe zur Verfügung.

In den vergangenen Jahren gab es bereits mehrfach Verhandlungen mit potentiellen Investoren. Die Realisierung des Projekts ist allerdings immer wieder gescheitert, da die Umsetzung der Vorhaben entweder planungsrechtlich nicht zulässig oder aufgrund der immens hohen Sanierungskosten wirtschaftlich nicht darstellbar war.

Unter anderem wurden von Interessenten Wohnnutzungen, Nutzungen als Ausflugs-gastronomie und eine Nutzung als Tierschutzzentrum angedacht.

Wiesbaden, 16. Juli 2019  
610220 wi/6474

Hans-Martin Kessler  
Stadtrat