



SITZUNGSVORLAGE

Nr. 1 9 - V - 6 1 - 0 0 2 8
(Jahr - V - Amt - Nr.)

Betreff: Dezernat(e) IV

Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Reitanlage Alte Ziegelei“ im Ortsbezirk Bierstadt
 - 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**.

Auf dem Gelände an der Nauroder Straße (B 455) 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 Wertes wurde das Anwesen als Sachgesamtheit (Ringofen, Trockenanlagen bzw. -hallen, Trafogebäude, Wohnhaus) unter Denkmalschutz gestellt. Ohne weitere Nutzung ist der kostenintensive Erhalt der Anlagen nicht sicherzustellen. Ein Vorhabenträger beabsichtigt, die technischen Gebäude umzunutzen und plant die Anlage eines Reiterhofes mit Wohnnutzung. Das städtebauliche Entwicklungsziel, die Gebäude der ehemaligen Ziegelei zu erhalten und als Zeugnis ihrer Nutzungsgeschichte zu bewahren, wird mit den 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 Stadt Wiesbaden träte. Der Geltungsbereich umfasst eine Fläche von ca. 4,3 ha.

Anlagen:

Öffentlich:

- 1 Übersicht über den Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Reitanlage Alte Ziegelei“ im Ortsbezirk Bierstadt

Nicht öffentlich:

- 2 Antrag auf Einleitung eines Bebauungsplanverfahrens nach § 12 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB)
- 3 Städtebaulicher Vertrag zur Übernahme von Kosten und Aufwendungen

Öffentlich:

- 4 Abgrenzung des Geltungsbereichs des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Reitanlage Alte Ziegelei“
- 5 Vorentwurf des Vorhaben- und Erschließungsplans „Reitanlage Alte Ziegelei“ vom 05.07.2019
- 6 Vorhabensbeschreibung zum Vorentwurf des Vorhaben- und Erschließungsplans „Reitanlage Alte Ziegelei“

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 4 und 5 zu den Sitzungen bereitgehalten.

C Beschlussvorschlag:

- 1 Dem Antrag des Vorhabenträgers auf Einleitung eines Bebauungsplanverfahrens für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Reitanlage Alte Ziegelei“ im Ortsbezirk Bierstadt (Anlage 2 zur Vorlage) wird zugestimmt.
- 2 Der Vorentwurf des Vorhaben- und Erschließungsplans vom 05.07.2019 (Anlage 4 und 5 zur Vorlage) wird zur Kenntnis genommen.
- 3 Der städtebauliche Vertrag zur Übernahme von Kosten und Aufwendungen zum Vorhaben (Anlage 3 zur Vorlage) wird zur Kenntnis genommen.
- 4 Es wird zugestimmt auf Grundlage des vorhandenen Vorentwurfs des Vorhaben- und Erschließungsplans (Anlage 5 und 6 zur Vorlage) die Abstimmungen mit den zuständigen Dezernaten / Fachämtern zu führen.
- 5 Die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Reitanlage Alte Ziegelei“ wird beschlossen.

Der ca. 4,3 ha große Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans liegt nördlich der Siedlung „An den Fichten“, südlich der Kreisstraße K 658 nach Heßloch und östlich der Nauroder Straße (B 455). Der Geltungsbereich beinhaltet in der Flur 1 die Flurstücke 11, 12/1, 12/2, 12/3, 13/1, 13/2, 14, 16 und Teilfläche aus 15, sowie in der Flur 2 Teilflächen aus den Flurstücken 1, 34 und 50.

Als Ziele der Planung werden beschlossen:

Erhaltung und Umnutzung der Gebäude der ehemaligen Ziegelei und Errichtung eines Reiterhofs mit Wohnnutzung.

- 6 Es wird zur Kenntnis genommen, dass
 - der Beschluss über die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans 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 des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Reitanlage Alte Ziegelei“ mit Begründung und den wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen zusammen mit dem Vorhaben- und Erschließungsplan 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.
- 7 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 den Fachausschüssen und den Ortsbeiräten nach Bedarf die Planung präsentiert.
- 8 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 werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Erhaltung und Umnutzung der Gebäude der ehemaligen Ziegelei und die Errichtung eines Reiterhofs mit Wohnnutzung ermöglicht.

Ziel der Planung ist die Ausweisung eines Sondergebiets Reitanlage. Dabei sollen insgesamt 8 Wohneinheiten (WE) entstehen.

Finanzielle Auswirkungen:

Die dem Stadtplanungsamt entstehenden Planungs- und Verwaltungskosten in Höhe von ca. 10.700 € werden vom Vorhabenträger übernommen. Hierzu wurde ein städtebaulicher Vertrag zur Übernahme von Kosten und Aufwendungen (Anlage 3 zur Vorlage) abgeschlossen.

Die Gesamtkosten der Maßnahme werden nach Durchführungsvertrag vom Vorhabenträger übernommen.

Wertschöpfung:

Durch den Bau von ca. 8 Wohneinheiten wird ein Investitionsvolumen von ca. 2 Mio. € erzeugt.

Zeitplanung:

Es ist geplant im 4. Quartal 2019 den Aufstellungsbeschluss herbeizuführen und das Bebauungsplanverfahren 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

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:

Der Vorhabenträger beantragt die Einleitung eines Bebauungsplanverfahrens für einen Vorhaben- und Erschließungsplan nach § 12 BauGB im Ortsbezirk Bierstadt.

Der Vorhabenträger hat keinen Anspruch auf Einleitung eines Bebauungsplanverfahrens, jedoch Anspruch auf einen ordnungsgemäßen Bescheid auf seinen Antrag. Der Vorhabenträger plant den Erhalt der unter Denkmalschutz stehenden Anlagen sicherzustellen, die technischen Gebäude umzunutzen und einen Reiterhof mit Wohnnutzungen zu errichten.

Entscheidet die Gemeinde positiv über den Antrag, so beschließt sie gleichzeitig die Einleitung des Bebauungsplanverfahrens.

Zu Beschlussvorschlag Nr. 2:

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. 3:

Durch den städtebaulichen Vertrag zur Übernahme von Kosten und Aufwendungen durch den Vorhabenträger erreicht die Landeshauptstadt Wiesbaden eine vollständige Kostendeckung der internen Kosten des Stadtplanungsamtes.

Zu Beschlussvorschlag Nr. 4:

Der Vorhaben- und Erschließungsplan dient als Planungsgrundlage für die Erarbeitung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Reitanlage Alte Ziegelei“.

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

Zu Beschlussvorschlag Nr. 5:

Der Aufstellungsbeschluss muss den Bereich, für den das Bebauungsplanverfahren durchgeführt werden soll, lagegenau bezeichnen.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan soll für diesen Bereich eine geordnete städtebauliche Entwicklung gewährleisten und die planungsrechtlichen Zulässigkeitsvoraussetzungen nach § 30 BauGB schaffen.

Zu Beschlussvorschlag Nr. 6 und 7:

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.

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.

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 bis 12 Wochen.

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 Projektes 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 Ausflugsgastronomie und eine Nutzung als Tierschutzzentrum angedacht.

Wiesbaden, 16. Juli 2019
610330 6566/ml

Hans-Martin Kessler
Stadtrat