



SITZUNGSVORLAGE

Nr. **1 9 - V - 6 1 - 0 0 3 5**
(Jahr-V-Amt-Nr.)

Betreff: Dezernat(e) IV

**Bebauungsplan „Nördlich der Faulbrunnenstraße“ im Ortsbezirk Mitte
- 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

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**.

Anlass für die Neuaufstellung des Bebauungsplans ist die Bestrebung der Development Partner AG den Bereich umzustrukturieren und umzubauen. Die neue Planung verfolgt das Konzept der fünf Gassen mit dem Ziel das Quartier mit der Umgebung stärker zu vernetzen und einen lebendigen öffentlichen Raum mit urbanem Charakter zu schaffen. Es wird ein vielfältiges Nutzungsspektrum ermöglicht, das den Einzelhandel in der Innenstadt sichert und attraktiver gestaltet. Das Wohnen bleibt zulässig und trägt zu einer Nutzungsmischung bei. Ebenso wird das Thema des öffentlichen urbanen Grüns Berücksichtigung finden. Mit dem Erhalt und der Entwicklung des gemischtgenutzten Quartiers wird der Innenstadtbereich der Landeshauptstadt Wiesbaden in seiner Bedeutung als lebendiges Stadtzentrum gestärkt.

Anlagen:

- 1 Übersicht über den Geltungsbereich des Bebauungsplans „Nördlich der Faulbrunnenstraße“ im Ortsbezirk Mitte
- 2 Abgrenzung des Geltungsbereichs des Bebauungsplans „Nördlich der Faulbrunnenstraße“
- 3 Vorentwurf der Begründung des Bebauungsplans vom 21.08.2019

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 Die Aufstellung des Bebauungsplans „Nördlich der Faulbrunnenstraße“ wird beschlossen.

Der ca. 12.300 m² große Geltungsbereich des Bebauungsplans befindet sich an der westlichen Grenze zur Innenstadt im Bereich der Citypassage.

Der Geltungsbereich wird im Westen durch die Schwalbacher Straße, im Norden durch die Kleine Schwalbacher Straße und die nördliche Grenze des Flurstücks 80/20 Flur 103 der Gemarkung Wiesbaden, im Osten durch die Kirchgasse und im Süden durch die Faulbrunnenstraße begrenzt.

Als Ziele der Planung werden beschlossen:

- Stärkere Vernetzung des Quartiers mit der Umgebung und Gestaltung eines belebten öffentlichen Raums mit urbanem Charakter (Konzept der fünf Gassen),
- Ermöglichung eines vielfältigen Nutzungsspektrums, das den Einzelhandel in der Innenstadt sichert sowie attraktiver gestaltet und den Innenstadtbereich der Landeshauptstadt Wiesbaden in seiner Bedeutung als lebendiges Stadtzentrum stärkt,
- Sicherung von Handelsnutzungen und Gastronomie sowie ergänzende Nutzungen wie ein Fitnessstudio und Hotel,
- Sicherung von Wohnnutzungen zur Belebung des städtischen Zentrums auch nach Ladenschluss,
- Entsiegelung und Begrünung zur Verbesserung der Wohnqualität und Berücksichtigung des öffentlichen Grüns.

- 2 Es wird zur Kenntnis genommen, dass
 - der Beschluss über die Aufstellung eines Bebauungsplans ortsüblich bekannt gemacht wird,
 - eine frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) durchgeführt wird,
 - eine frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB durchgeführt wird,
 - 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,
- 3 Die grundsätzliche Beschlussfassung Nr. 0139 vom 15. Mai 2015 über die Aufstellung und den Entwurf eines Bebauungsplans nach dem BauGB für den Geltungsbereich „Nördlich der Faulbrunnenstraße“ wird aufgehoben.
- 4 Es wird zur Kenntnis genommen, dass ein städtebaulicher Vertrag zur Übernahme von Kosten und Aufwendungen im Laufe des Verfahrens mit dem Vorhabenträger abgeschlossen 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:

Die neue Planung verfolgt das Konzept der fünf Gassen mit dem Ziel das Quartier mit der Umgebung stärker zu vernetzen und einen lebendigen öffentlichen Raum mit urbanem Charakter zu schaffen.

Es wird ein vielfältiges Nutzungsspektrum ermöglicht, das den Einzelhandel in der Innenstadt sichert und attraktiver gestaltet. Geplant sind Handelsnutzungen und Gastronomie im Erdgeschoss und 1. Obergeschoss, ein Fitnessstudio sowie ein Hotel in den oberen Geschossen. Das Wohnen bleibt zulässig und trägt zu einer Nutzungsmischung bei, was auch nach Ladenschluss zu einer Belebung des städtischen Zentrums führt. Wohnnutzungen sind ab dem 2. Obergeschoss vorgesehen. Entsiegelung und Begrünung dienen der Verbesserung der Wohnqualität. Ebenso wird das Thema des öffentlichen urbanen Grüns Berücksichtigung finden. Mit dem Erhalt und der Entwicklung des gemischtgenutzten Quartiers wird der Innenstadtbereich der Landeshauptstadt Wiesbaden in seiner Bedeutung als lebendiges Stadtzentrum gestärkt.

Mit der Neuaufstellung des Bebauungsplans „Nördlich der Faulbrunnenstraße“ soll das neue Planungskonzept planungsrechtlich gesichert werden. Das Verfahren wird im Vollverfahren durchgeführt.

Finanzielle Auswirkungen:

Die dem Stadtplanungsamt entstehenden Planungs- und Verwaltungskosten sollen vom Vorhabenträger übernommen werden. Hierzu wird im Laufe des Verfahrens ein städtebaulicher Vertrag zur Übernahme von Kosten und Aufwendungen abgeschlossen.

Wertschöpfung:

Durch das Planungsrecht und die Umsetzung des Projekts wird ein Investitionsvolumen von rund 100 Mio. € (ohne Grundstück) erzeugt.

Zeitplanung:

Es ist geplant im 4. Quartal 2019 den Aufstellungsbeschluss herbeizuführen und das Bebauungsplanverfahren 2021 abzuschließen.

I. 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.

In Wiesbaden besteht grundsätzlich Bedarf an Wohnraum. Auch in Zukunft kann mit steigendem Kaufkraftvolumen gerechnet werden, das durch die Ausweisung von Handelsnutzungen abgeschöpft werden kann.

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 Aufstellungsbeschluss muss den Bereich, 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.

Zu Beschlussvorschlag Nr. 2:

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.

Zu Beschlussvorschlag Nr. 3:

Die Stadtverordnetenversammlung der Landeshauptstadt Wiesbaden hat am 13.05.2015 mit Beschlussnummer 0139 die Aufstellung und den Entwurf des Bebauungsplans für den Planbereich „Nördlich der Faulbrunnenstraße“ im Grundsatz beschlossen.

Zielsetzung war es, dass dieses Gebiet auch zukünftig der Unterbringung von Handelsbetrieben sowie zentralen Einrichtungen der Wirtschaft und der Verwaltung dienen sollte. Das Wohnen sollte weiterhin zulässig bleiben, um einer möglichen Monofunktionalität entgegenzutreten und Identifikationsmöglichkeiten mit dem städtischen Zentrum zu ermöglichen.

Konkreter Planungsanlass war damals die Entwicklungsbereitschaft der Markland Ltd., Irland, den Umbau und die Gestaltung der Citypassagen neu zu planen. Aus diesem Anlass war es notwendig geworden, das bestehende Planungsrecht zu ändern.

Das Bebauungsplanverfahren ist nicht zum Abschluss gebracht worden. Der Bebauungsplanentwurf wurde zwar öffentlich ausgelegt, insbesondere wurde aber noch kein Satzungsbeschluss gefasst. Die bisherigen Verfahrensschritte sind hiermit aufzuheben.

V. Geprüfte Alternativen

Wiesbaden, 30. August 2019

610310 se / 6479

Hans-Martin Kessler
Stadtrat