



SITZUNGSVORLAGE

Nr. **1 9 - V - 6 1 - 0 0 3 4**
(Jahr - V - Amt - Nr.)

Betreff: Dezernat(e) IV

Wohnbauflächenentwicklung Bebauungsplan „Westlich der Neufeldstraße“ im Ortsbezirk Medenbach - 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	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**.

Das städtebauliche Konzept sieht vor, dass im Südwesten von Wiesbaden-Medenbach die planungsrechtlichen Möglichkeiten für die Ausweisung von ca. 35 Wohneinheiten geschaffen werden. Die Bebauung orientiert sich an der umgebenden Ortsrandbebauung und schafft einen verträglichen städtebaulichen Übergang zum angrenzenden Umland. Für den Geltungsbereich besteht kein Planungsrecht; zur Sicherung der städtebaulichen Ordnung und Entwicklung von Wohnraum ist die Aufstellung eines Bebauungsplans notwendig. Durch diese Ortsrandarrondierung wird ein Beitrag zur Schaffung von Wohnraum in dem Stadtteil geleistet. Geplant ist die Errichtung von Geschosswohnungsbau im Norden des Plangebiets und im Süden die Ausweisung von Einzelhäusern; es soll eine Wohnbebauung mit hohem Grünanteil entstehen. Der Geltungsbereich umfasst eine Fläche von ca. 1 ha, die Erschließung erfolgt über die Straße „In der Hofreite“.

Anlagen:

Öffentlich:

- 1 Übersicht über den Geltungsbereich des Bebauungsplans „Westlich der Neufeldstraße“ im Ortsbezirk Medenbach
- 2 Abgrenzung des Geltungsbereichs des Bebauungsplans „Westlich der Neufeldstraße“ im Ortsbezirk Medenbach

Nicht öffentlich:

- 3 Antrag auf Einleitung eines Bebauungsplanverfahrens
- 4 Städtebaulicher Vertrag zur Übernahme von Kosten und Aufwendungen
- 5 Zustimmungserklärung der WiSoBoN-Richtlinie

Öffentlich:

- 6 Entwurf des städtebaulichen Rahmenplans „Westlich der Neufeldstraße“ vom 09.08.2019
- 7 Erläuterung des städtebaulichen Rahmenplans
- 8 Vorentwurf der Begründung des Bebauungsplans vom 27.08.2019

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 und 6 zu den Sitzungen bereitgehalten.

C Beschlussvorschlag:

- 1 Dem Antrag des Vorhabenträgers auf Einleitung eines Bebauungsplanverfahrens für den Bebauungsplan „Westlich der Neufeldstraße“ im Ortsbezirk Medenbach (Anlage 3 zur Vorlage) wird zugestimmt.
- 2 Der städtebauliche Vertrag zur Übernahme von Kosten und Aufwendungen zum Vorhaben (Anlage 4 zur Vorlage) wird zur Kenntnis genommen.
- 3 Der städtebauliche Rahmenplan „Westlich der Neufeldstraße“ (Anlage 6 und 7 zur Vorlage) ist nach § 1 Abs. 6 Nr. 11 Baugesetzbuch (BauGB) bei der Aufstellung von Bauleitplänen zu berücksichtigen. Es wird zugestimmt auf Grundlage der vorgelegten Rahmenplanung die Abstimmungen mit den zuständigen Dezernaten / Fachämtern zu führen.
- 4 Die Zustimmungserklärung der WiSoBoN-Richtlinie (Anlage 5 zur Vorlage) wird zur Kenntnis genommen.
- 5 Die Aufstellung des Bebauungsplans „Westlich der Neufeldstraße“ im Verfahren nach § 13 b BauGB (Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren) wird beschlossen.

Der ca. 1 ha große Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt am südwestlichen Ortsrand des Ortsbezirks Medenbach.

Der Geltungsbereich wird im Norden in Teilen durch landwirtschaftliche Flächen und in Teilen durch Wohnbebauung begrenzt. Im Osten erfolgt die Begrenzung durch die bestehende Wohnbebauung entlang der „Neufeldstraße“. Im Süden grenzt die Straße „In der Hofreite“ an. Im Westen wird der Geltungsbereich durch die Landstraße L3028 sowie landwirtschaftliche Flächen begrenzt.

Als Ziele der Planung werden beschlossen:

Die Aufstellung des Bebauungsplans ermöglicht eine nachhaltige Ortsrandarrondierung sowie die städtebauliche Gestaltung des südlichen Ortseingangs von Medenbach. Hierdurch werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Ausweisung von Wohnraum mit ca. 35 Wohneinheiten, bestehend aus Geschosswohnungsbau und Einzelhäusern, realisiert.

6 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 Verfahren nach § 13 b BauGB ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 1 i. V. m. § 13 a Abs. 3 Nr. 1 BauGB ortsüblich bekannt gemacht wird,
- eine frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB durchgeführt wird,
- eine frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB durchgeführt wird,
- der Entwurf des Bebauungsplans „Westlich der Neufeldstraße“ mit Begründung und 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 und 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 eine städtebauliche Ortsrandarrondierung zur Wohnbauflächenentwicklung ermöglicht.

Ziel der Planung ist die Ausweisung eines allgemeinen Wohngebiets (WA). Dabei sollen ca. 35 Wohneinheiten (WE) durch Geschosswohnungsbau und Einzelhäuser entstehen.

Finanzielle Auswirkungen:

Die dem Stadtplanungsamt entstehenden Planungs- und Verwaltungskosten in Höhe von ca. 43.500 € werden vom Vorhabenträger übernommen. Hierzu wurde ein städtebaulicher Vertrag zur Übernahme von Kosten und Aufwendungen (Anlage 4 zur Vorlage) abgeschlossen. Die Gesamtkosten der Maßnahme werden nach städtebaulichem Vertrag vom Vorhabenträger übernommen.

Wertschöpfung:

Durch den Bau von ca. 35 Wohneinheiten wird ein Investitionsvolumen von ca. 8.750.000 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.

Diesbezüglich wird auch der Bedarf an Wohnraum steigen. Durch die geplante städtebauliche Ortsrandarrondierung wird hier auch bei kleineren Ortsteilen ein Beitrag zur Schaffung von Wohnraum geleistet.

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 Bebauungsplan im Ortsbezirk Medenbach.

Der Vorhabenträger hat keinen Anspruch auf Einleitung eines Bebauungsplanverfahrens, jedoch Anspruch auf einen ordnungsgemäßen Bescheid auf seinen Antrag. Der Vorhabenträger plant die Ausweisung von Wohnraum mit ca. 35 Wohneinheiten (WE) im Rahmen einer Ortsrandarrondierung.

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

Zu Beschlussvorschlag Nr. 2:

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

Zu Beschlussvorschlag Nr. 3:

Der städtebauliche Rahmenplan dient als Planungsgrundlage für die Erarbeitung des Bebauungsplans „Westlich der Neufeldstraße“.

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

Zu Beschlussvorschlag Nr. 4:

Die Richtlinie zur Wiesbadener Sozialgerechten Bodennutzung (WiSoBoN) ist mit Beschluss der Stadtverordnetenversammlung Nr. 0277 vom 21.06.2018 in Kraft getreten. Sie regelt die Kostenbeteiligung bei der Wohnbaulandentwicklung in der Landeshauptstadt Wiesbaden. Durch eine Kappungsgrenze soll sichergestellt werden, dass den Planungsbegünstigten grundsätzlich ein Drittel des Wertzuwachses verbleibt.

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. In diesem Rahmen ist vor Beginn des Bauleitplanverfahrens durch eine Zustimmungserklärung seitens des Vorhabenträgers das Einverständnis zur Bewertung der Grundstücke zu geben und der festgelegte Anfangswert zu bestätigen.

Die vom Vorhabenträger unterzeichnete Zustimmungserklärung ist mit dem festgelegten Anfangswert bis zur Sitzung der Stadtverordnetenversammlung zur Entscheidung über den Aufstellungsbeschluss des Bebauungsplanverfahrens „Westlich der Neufeldstraße“ vorzulegen.

Auf Grundlage des städtebaulichen Rahmenplans mit ca. 35 Wohneinheiten ergeben sich gemäß der WiSoBoN-Richtlinie für die Kindertagesbetreuung folgende Anforderungen:

Krippenbedarf (0 bis 3 Jahren)	1 bis 3 Plätze
Elementarbereich (3 Jahre bis Schuleintritt)	4 bis 7 Plätze
Grundschulbedarf	0 Plätze

Der Bedarf ist abhängig durch den tatsächlich zu realisierenden Wohnungsmix. Die entstehenden Kosten werden in einem städtebaulichen Vertrag bis Satzungsbeschluss festgelegt.

Zu Beschlussvorschlag Nr. 5:

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.

Dieser Bebauungsplan entspricht den Vorgaben des § 13 b BauGB. Die zulässige Grundfläche im Sinne des § 13 a Absatz 1 Satz 2 beträgt weniger als 10.000 m² und es wird die Ausweisung von Wohnnutzungen gewährleistet, die sich an im Zusammenhang bebauter Ortsteile anschließt. Für Bebauungspläne nach § 13 b BauGB gelten analog die rechtlichen Voraussetzungen für beschleunigte Verfahren nach § 13 a BauGB.

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. 6:

Im Verfahren nach § 13 b BauGB wird analog zum beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB, 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 zur Äußerung auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB aufzufordern.

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.

Zu Beschlussvorschlag Nr. 7:

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

Die Flächen sind gegenwärtig größtenteils als Brachflächen oder Grünland ausgewiesen und werden nicht als landwirtschaftliche Flächen genutzt. Vor dem Hintergrund einer sinnvollen städtebaulichen Ortsrandarrondierung bietet sich die Ausweisung von Wohnraum an und gleichzeitig wird der südliche Ortseingang von Wiesbaden-Medenbach aufgewertet. Die aufgelockerte Bebauung aus einem Mix von Geschosswohnungsbau und Einzelhäusern, schafft einen verträglichen Übergang zwischen der vorhandenen Bebauung und den angrenzenden Freiflächen. Eine alternative Nutzung der Grundstücke wird daher nicht weiter geprüft.

Wiesbaden, 16. September 2019
610330 fr/6577

Hans-Martin Kessler
Stadtrat