



SITZUNGSVORLAGE

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

Betreff: Dezernat(e) IV

**Bebauungsplan „Südlich der Dostojewskistraße“ im Ortsbezirk Südost
- 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**.

Mit dem Bebauungsplan „Südlich der Dostojewskistraße“ sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur stufenweisen Neubebauung des Büro- und Verwaltungsstandorts in hoher baulicher Dichte bei gleichzeitig hoher städtebaulicher und freiraumplanerischer Qualität geschaffen werden. Dabei soll die Baumassenkonzentration durch Hochpunkte im Blockinnenbereich erzielt werden, während sich die Randbereiche des Plangebiets im Übergang zum öffentlichen Straßenraum an die umgebende Bebauung anpassen, was zu einer baulich harmonischen Höhenentwicklung beiträgt und den Standort in das angrenzende Stadtgefüge einbindet.

Anlagen:

Öffentlich:

- 1 Übersicht über den Geltungsbereich des Bebauungsplans „Südlich der Dostojewskistraße“ im Ortsbezirk Südost

Nicht öffentlich

- 2 Städtebaulicher Vertrag zur Übernahme von Kosten und Aufwendungen

Öffentlich

- 3 Städtebauliches Entwicklungskonzept Südlich der Dostojewskistraße vom 06.02.2020
- 4 Erläuterungsbericht zum städtebaulichen Entwicklungskonzept Südlich der Dostojewskistraße vom 06.02.2020
- 5 Übersicht über die erste Phase (Neubau an der Dostojewskistraße) vom 05.02.2020

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 3 und 5 zu den Sitzungen bereitgehalten.

C Beschlussvorschlag:

- 1 Der städtebauliche Vertrag zur Übernahme von Kosten und Aufwendungen zum Vorhaben (Anlage 2 zur Vorlage) wird zur Kenntnis genommen.
- 2 Das städtebauliche Entwicklungskonzept Südlich der Dostojewskistraße (Anlagen 3 und 4 zur Vorlage) ist nach § 1 Abs. 6 Nr. 11 Baugesetzbuch (BauGB) bei der Aufstellung von Bauleitplänen zu berücksichtigen. Es wird zugestimmt, auf Grundlage des vorgelegten Entwicklungskonzepts die Abstimmungen mit den zuständigen Dezernaten / Fachämtern zu führen.
- 3 Die Aufstellung des Bebauungsplans „Südlich der Dostojewskistraße“ wird beschlossen.

Der ca. 5 ha große Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt im Westen des Ortsbezirks Südost. Die Grundstücke in der Gemarkung Wiesbaden, Flur 60, Flurstück 52/23 tlw. (Dostojewskistraße), 118/22 tlw. (Teutonenstraße), 39/10 (Hölderlinstraße), 34/32 tlw. (Fußwegeverbindung zwischen Hölderlinstraße und Konrad-Adenauer-Ring), 46/16, 46/15 und 76/3 werden Bestandteil des Geltungsbereichs des aufzustellenden Bebauungsplans.

Als Ziele der Planung werden beschlossen:

Mit dem Bebauungsplan „Südlich der Dostojewskistraße“ sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur stufenweisen Neubebauung des Büro- und Verwaltungsstandorts in hoher baulicher Dichte bei gleichzeitig hoher städtebaulicher und freiraumplanerischer Qualität geschaffen werden. Dabei soll die Baumassenkonzentration durch Hochpunkte im Blockinnenbereich erzielt werden, während sich die Randbereiche des Plangebiets im Übergang zum öffentlichen Straßenraum an die umgebende Bebauung anpassen, was zu einer baulich harmonischen Höhenentwicklung beiträgt und den Standort in das angrenzende Stadtgefüge einbindet.

4 Es wird zur Kenntnis genommen, dass

- 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,
- die Themen Klimaschutz und Klimaanpassung im Bauleitplanverfahren berücksichtigt werden,
- der Entwurf des Bebauungsplans „Südlich der Dostojewskistraße“ 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 und
- 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.

5 Es wird zur Kenntnis genommen, dass

- 1 die Überschreitung der Baugrenzen auf dem Flurstück 46/16 in dem zeichnerisch abgegrenzten Teilbereich in der im Lageplan dargestellten Weise genehmigungsfähig ist (Anlage 5 Abbildung 1 zur Vorlage),
- 2 auf dem Flurstück 46/16 in dem zeichnerisch abgegrenzten Teilbereich ein Bürogebäude mit einer Geschossfläche von 36.702 m² bauplanungsrechtlich mit einer Überschreitung der maximal zulässigen GFZ von 2,2 um 0,73 auf 2,93 genehmigungsfähig ist (Anlage 5 Abbildung 2 zur Vorlage),
- 3 auf dem Flurstück 46/16 in dem zeichnerisch abgegrenzten Teilbereich ein Bürogebäude mit bis zu 14 Vollgeschossen bauplanungsrechtlich genehmigungsfähig ist (Anlage 5 Abbildung 3 zur Vorlage) und
- 4 die auf dem Flurstück 46/16 der anzupflanzenden, im beigefügten Lageplan dargestellten vier Bäume an anderer Stelle auf dem Flurstück 46/16 angepflanzt werden können (Anlage 5 Abbildung 4 zur Vorlage).

6 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.

- 7 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 Gebäude des heutigen Behördenzentrums südlich der Dostojewskistraße in Wiesbaden Südost weisen einen hohen Sanierungsbedarf auf. Dieser ergibt sich insbesondere aus den veralteten baulichen und technischen Anlagen sowie aus der langjährigen Nutzung. Weiterhin entspricht die ursprüngliche Gebäudekonzeption der 1970er Jahre nicht länger den Anforderungen moderner und flexibler Büronutzungsformen. Auch unter energetischen Gesichtspunkten ist die weitere Nutzung des derzeitigen Gebäudekomplexes nicht zukunftsfähig.

Demgegenüber besteht in der Landeshauptstadt (LH) Wiesbaden ein hoher Bedarf an Büro- und Verwaltungsflächen. Deshalb soll das Plangebiet „Südlich der Dostojewskistraße“, in dem bereits heute Landesbehörden, das Landeskriminalamt und die Finanzämter Wiesbaden I und II als wichtige öffentliche Dienstleistungen untergebracht sind, in neuer Struktur und baulicher sowie freiraumplanerischer Qualität bebaut werden. Ziel ist es, entsprechend den Flächenbedarfen und Anforderungen des Dienstleistungssektors jenen innerstädtisch und regional bedeutenden Arbeitsstandort langfristig zu sichern und sowohl baulich als auch funktional verträglich in das umgebende Stadtgefüge zu integrieren.

Hierzu hat die Projektgesellschaft der OFB - Schiersteiner Berg GmbH & Co. KG in Abstimmung mit dem Stadtplanungsamt der LH Wiesbaden ein bedarfsgerechtes Entwicklungskonzept als Grundlage für die Aufstellung des Bebauungsplans „Südlich der Dostojewskistraße“ erarbeitet. Das Konzept basiert auf der bestehenden Ausgangssituation und stellt eine Entwicklung bis zur finalen Realisierung der Planung im Jahre 2036 dar. Vorgesehen ist die Bebauung in sechs Phasen. Dabei wird im Bereich des leerstehenden Gebäudes des ehemaligen Sozialministeriums mit dem ersten Bauabschnitt auf der Grundlage des rechtskräftigen Bebauungsplans „Schiersteiner Berg - 1. Änderung“ begonnen. Dadurch wird ein Raumpotenzial für die stufenweise Verlagerung der ansässigen Behörden geschaffen, um das weitere Plangebiet auf der Grundlage des neuen Bebauungsplans „Südlich der Dostojewskistraße“ entwickeln zu können. Durch dieses abgestimmte Phasenkonzept kann der Standort in seiner Nutzung und Funktion weiter betrieben werden.

Finanzielle Auswirkungen:

Die dem Stadtplanungsamt entstehenden Verwaltungskosten in Höhe von ca. 41.400,- € werden vom Vorhabenträger übernommen. Hierzu wurde ein städtebaulicher Vertrag zur Übernahme von Kosten und Aufwendungen (Anlage 2 zur Vorlage) abgeschlossen.

Wertschöpfung:

Die vorliegende Planung schafft die planungsrechtliche Grundlage für private Investitionen im Plangebiet.

Zeitplanung:

Es ist geplant im 1. Quartal 2020 den Aufstellungsbeschluss herbeizuführen.

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.

In Wiesbaden besteht grundsätzlich ein Bedarf an Büroräumen. In den nächsten Jahren wird dieser weiter zunehmen.

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:

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. 2:

Das städtebauliche Entwicklungskonzept Südlich der Dostojewskistraße dient als Planungsgrundlage für die Erarbeitung des Bebauungsplans „Südlich der Dostojewskistraße“.

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

Zu Beschlussvorschlag Nr. 3:

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. 4:

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.

Im Umweltbericht (Teil der Begründung) wird der Umgang mit allen umweltrelevanten Themen dargestellt.

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. 5:

Der rechtskräftige Bebauungsplan „Schiersteiner Berg - 1. Änderung“ bildet die Zulässigkeit der aktuell bestehenden Bebauung ab, stellt jedoch keine Grundlage für die beabsichtigte Standortentwicklung dar. Das städtebauliche Entwicklungskonzept (Anlage 3 und 4) liefert die Basis für die Aufstellung des neuen Bebauungsplans „Südlich der Dostojewskistraße“ zur Umsetzung der stufenweisen Neubebauung des Plangebiets.

Das städtebauliche Entwicklungskonzept sieht eine neue bauliche Struktur für das Plangebiet vor, welche im Gegensatz zur aktuell vorhandenen Gebäudestruktur insbesondere städtebaulich auf die umgebende Bebauung und die angrenzenden öffentlichen Straßenräume eingeht und damit den Standort in das angrenzende Stadtgefüge einbindet. Dabei soll die Baumassenkonzentration durch Hochpunkte im Blockinnenbereich erzielt werden, während sich die Randbereiche des Plangebiets im Übergang zum öffentlichen Straßenraum an die umgebende Bebauung anpassen, was zu einer harmonischen Höhenentwicklung beiträgt.

Zu 1 Die im Bebauungsplan „Schiersteiner Berg, 1. Änderung“ festgesetzten Baufenster umfassen vollständig die vorhandenen Gebäude mit dem planerischen Ziel der Bestandssicherung. Mit dem neuen Bebauungsplan „Südlich der Dostojewskistraße“ wird das städtebauliche Ziel verfolgt, die künftigen Gebäude entlang der vorhandenen Straßenfluchten anzuordnen, um raumwirksame Kanten für den öffentlichen Straßenraum zu erzeugen und diesen dadurch aufzuwerten. Planzeichnerisch ist es beabsichtigt, die künftigen Baufenster parallel zu den plangebietsumgrenzenden Straßen festzusetzen.

Die Planung (Abbildung 1) entspricht jenem planerischen Ziel, daher kann aus städtebaulicher Sicht einer Überschreitung der überbaubaren Grundstücksflächen in dargestelltem Umfang zugestimmt werden.

Zu 2 Das Maß der baulichen Nutzung wird mit dem neuen Bebauungsplan „Südlich der Dostojewskistraße“ gegenüber dem bestehenden Planungsrecht erhöht, um die beabsichtigte bauliche Dichte innerhalb der neu festzusetzenden Baufenster realisieren zu können. Dabei stellt das städtebauliche Entwicklungskonzept den Rahmen für die Gesamtentwicklung dar.

Die geplante Baumassenkonzentration (Abbildung 2) entspricht der geplanten Festsetzung zur zulässigen baulichen Dichte, daher kann aus städtebaulicher Sicht einer Überschreitung der zulässigen GFZ im dargestellten Umfang zugestimmt werden.

Zu 3 Das städtebauliche Entwicklungskonzept basiert auf einer straßenbegleitenden Bebauung des Plangebiets mit einzelnen Gebäudeblöcken als Raumkanten zum öffentlichen Straßenraum. Zur Gewährleistung einer harmonischen Höhenentwicklung wird in den Randbereichen des Plangebiets die Geschossigkeit der umgebenden Bebauung aufgegriffen. Im inneren Bereich des Plangebiets sind drei Hochpunkte mit 12 bis maximal 14 Geschossen angeordnet. Die bereits heute vorhandene Geschossigkeit einzelner Gebäudeteile wird dabei nicht überschritten.

Einem bis zu 14-geschossigen Gebäudeteil kann im Hinblick auf das Gesamtkonzept im dargestellten Umfang (Abbildung 3) aus städtebaulicher Sicht zugestimmt werden.

Zu 4 Für das Gesamtprojekt ist eine abgestimmte Freiflächenplanung erforderlich. Ziel eines freiraumplanerischen Konzepts ist es, insbesondere die Übergänge zum öffentlichen Raum aufzuwerten und ein hohes Maß an Aufenthaltsqualität im Plangebiet zu erzeugen. Gleichzeitig werden durch die Planung ökologische Belange berührt, die sich unter anderem in Festsetzungen zu Begrünungsmaßnahmen widerspiegeln werden. Mögliche Baumstandorte sind daher im Kontext der gesamten Projektentwicklung und deren zeitlicher Abfolge zu setzen.

Von den dargestellten neu zu pflanzenden Baumstandorten (Abbildung 4) kann im Hinblick auf ein noch abzustimmendes Freiraumkonzept abgewichen werden. Es sind mindestens Ersatzpflanzungen vorzunehmen. Auf die Baumschutzsatzung wird verwiesen.

Zu Beschlussvorschlag Nr. 6:

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

Wiesbaden, 14. Februar 2020
610310 sch / 2066

Hans-Martin Kessler
Stadtrat