



SITZUNGSVORLAGE

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

Betreff: Dezernat(e) IV

Wohnbauflächenentwicklung Bebauungsplan „Lange Seegewann“ im Ortsbezirk Delkenheim
- Erweiterter Aufstellungsbeschluss mit Beauftragung der Verfahrensdurchführung

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	nicht erforderlich <input type="radio"/>	erforderlich <input checked="" type="radio"/>
	Ausschuss	öffentlich <input checked="" type="radio"/>	nicht öffentlich <input type="radio"/>
	Eingangsstempel Amt 16	<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**.

Durch steigende Einwohnerzahlen und gleichzeitig steigenden Wohnflächenanspruch pro Kopf besteht in der Landeshauptstadt Wiesbaden ein Bedarf an neuem Wohnraum. Das Gebiet „Lange Seegewann“, am südwestlichen Rand des Ortsbezirks Wiesbaden-Delkenheim gelegen, ist im Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche dargestellt und soll als Wohngebiet entwickelt werden. Vor diesem Hintergrund wurde ein städtebaulicher Realisierungswettbewerb ausgelobt, um einen qualitätvollen städtebaulichen Entwurf für das Areal zu finden und umzusetzen. Der Siegerentwurf und die Überarbeitung des städtebaulichen Rahmenplans dienen als Grundlage für den Bebauungsplan.

Anlagen:

Öffentlich:

- 1 Übersicht über den Geltungsbereich des Bebauungsplans „Lange Seegewann“ im Ortsbezirk Delkenheim

Nicht öffentlich:

- 2 NÖFF Städtebaulicher Vertrag zur Übernahme von Kosten und Aufwendungen und Nachtrag

Öffentlich:

- 3 Vorentwurf des Bebauungsplans vom 14.02.2020
- 4 Textliche Festsetzungen zum Vorentwurf des Bebauungsplans vom 14.02.2020
- 5 Begründung zum Vorentwurf des Bebauungsplans vom 14.02.2020

Nicht öffentlich:

- 6 NÖFF Eckpunktepapier vom 04.03.2019

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 3 zu den Sitzungen bereitgehalten.

C Beschlussvorschlag:

- 1 Der städtebauliche Vertrag zur Übernahme von Kosten und Aufwendungen und Nachtrag zum Vorhaben (Anlage 2 zur Vorlage) wird zur Kenntnis genommen.
- 2 Es wird zugestimmt auf Grundlage des vorliegenden Bebauungsplanvorentwurfs „Lange Seegewann“ (Anlage 3 und 4 zur Vorlage), die Abstimmungen mit den zuständigen Dezernaten / Fachämtern zu führen.
- 3 Die Aufstellung des Bebauungsplans „Lange Seegewann“ wird beschlossen.

Der rund fünf Hektar große Geltungsbereich des Bebauungsplans schließt südwestlich an den gewachsenen Ortsbezirk Delkenheim an.

Im Norden wird das Gebiet durch die Straße „Pfarrmorgen“ und den Grünraum „Elisabethenstraße“ begrenzt, im Osten durch die „Rosenheimer Straße“, im Südosten durch die Straße „Lange Seegewann“ und im Südwesten durch das Betriebsgelände des Betonwerks der Firma Dyckerhoff.

Als Ziele der Planung werden beschlossen:

Auf der derzeit landwirtschaftlich genutzten Fläche soll ein modernes, durchgrüntes Wohngebiet mit hochwertigen öffentlichen Räumen entstehen. Das Gebiet soll funktional und flexibel entwickelt werden können und in mehreren Bauabschnitten realisierbar sein. Es sollen Geschosswohnungen sowie Reihenhäuser und Doppelhäuser entstehen.

- 4 Es wird zur Kenntnis genommen, dass
- der Beschluss über die Aufstellung eines Bebauungsplans nach § 2 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) ortsüblich bekannt gemacht wird,
 - eine frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB durchgeführt wurde,
 - eine frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB durchgeführt wurde,
 - die Themen Klimaschutz und Klimaanpassung im Bauleitplanverfahren berücksichtigt werden,
 - der Entwurf des Bebauungsplans „Lange Seegewann“ 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 der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB durchgeführt wird.
- 5 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.
- 6 Das Eckpunktepapier „Lange Seegewann“ (Anlage 6 zur Vorlage) wird zur Kenntnis genommen.

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 Benennung des Begriffes „Wohnbauflächenentwicklung“ bei allen auf der Grundsatzvorlage (SV 14-V-61-0046) basierenden Einzelvorlagen, wird eine Zuordnung in den Gesamtkontext der Wohnbauflächenentwicklung und u. a. deren betriebswirtschaftliche Auswirkungen ermöglicht.

Die Ausweisung neuer Wohngebiete in Wiesbaden gehört zu den dringlichen Aufgaben der Stadtentwicklung der kommenden Jahre. Es ist nach wie vor mit einem starken Zuzugsdruck zu rechnen, der allein über Konversionsprojekte und Baulückenschließungen nicht befriedigt werden kann. Um der Nachfrage gerecht zu werden, werden im Zuge der Siedlungsentwicklung in Wiesbaden nach und nach Flächen, die laut Flächennutzungsplan als Wohnbauflächen ausgewiesen sind, als Siedlungsgebiete geplant und entwickelt.

Finanzielle Auswirkungen:

Dem Stadtplanungsamt entstehende Kosten für den Rahmenplan und die Bebauungsplanung in Höhe von 23.211 € werden vom Vorhabenträger übernommen. Hierzu wurde ein städtebaulicher Vertrag (Anlage 2 zur Vorlage) abgeschlossen.

Im Eckpunktepapier „Lange Seegewann“ (Anlage 6 zur Vorlage) wurden die Inhalte eines noch auszuarbeitenden städtebaulichen Vertrags festgelegt, u. a. Regelungen zu den durch das Baugebiet entstehenden Kosten.

Der Gebietsentwickler trägt die Erschließungskosten für das Baugebiet vollständig. Die Einrichtung und Finanzierung von sozialer Infrastruktur innerhalb und außerhalb des Plangebiets wird, soweit der Bedarf ursächlich durch das neue Plangebiet generiert wird, ebenso im städtebaulichen Vertrag geregelt. Der Gebietsentwickler leistet eine vertraglich vereinbarte Kostenbeteiligung an die Stadt Wiesbaden. Die Höhe der Kostenbeteiligung ergibt sich aus der wirtschaftlichen Leistungsfähigkeit des Gebietsentwicklers.

Wertschöpfung:

Durch den Bau von ca. 176 Wohneinheiten wird ein Investitionsvolumen von ca. 44 Mio. € erzeugt.

Zeitplanung:

Es ist geplant im 2. Quartal 2020 den Aufstellungsbeschluss herbeizuführen und das Bebauungsplanverfahren 2021 abzuschließen.

II. Demografische Entwicklung

Die Landeshauptstadt Wiesbaden erfüllt mit circa 291 000 Einwohnern (31.12.2019) 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 4,4 Prozent - etwa 13 000 Personen - bis zum Jahr 2035 auf knapp 304 000 Einwohner.

Um diesem Anstieg gerecht zu werden, ist die Ausweisung eines Wohngebiets ein geeignetes Mittel.

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 teilweise Kostendeckung der internen Kosten des Stadtplanungsamtes.

Zu Beschlussvorschlag Nr. 2:

Der vorliegende Vorentwurf dient als Planungsgrundlage für die Erarbeitung des Bebauungsplans „Lange Seegewann“.

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

Die Bebauungsplanunterlagen und die entsprechenden Gutachten werden derzeit finalisiert. Um einen offenlagefähigen Stand der Unterlagen zu erreichen sind noch Änderungen, insbesondere zum Thema Lärmschutz notwendig.

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.

Am 16.07.2015 wurde der Rahmenplan „Lange Seegewann“ beschlossen und ein Aufstellungsbeschluss für den ursprünglichen Geltungsbereich des Bebauungsplans „Lange Seegewann“ gefasst. Der aktuell zu fassende Aufstellungsbeschluss berücksichtigt, dass im Rahmen der Überarbeitung der Planung, der Geltungsbereich um eine Gebäudereihe im Süden des Plangebiets vergrößert wurde.

Zu Beschlussvorschlag Nr. 4:

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 sowie die Nachbargemeinden nach § 2 Abs. 2 BauGB, 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 Äußerungen aus den frühzeitigen Beteiligungen werden im Rahmen der Entwurfsplanung abgearbeitet.

Im Umweltbericht (Teil der Begründung) wird der Umgang mit allen umweltrelevanten Themen dargestellt. Die wichtigsten das Klima betreffenden Maßnahmen werden im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens in Abstimmung mit dem Umweltamt erarbeitet und festgesetzt.

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:

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.

Zu Beschlussvorschlag Nr. 6:

Zielsetzung des Eckpunktepapiers ist die Vorbereitung der Erstellung eines städtebaulichen Vertrags zwischen der Instone Real Estate Development GmbH (Gebietsentwickler) sowie der Landeshauptstadt Wiesbaden als Trägerin der Planungshoheit. Das Eckpunktepapier stellt dazu die wesentlichen Regelungsinhalte des zu erstellenden städtebaulichen Vertrags dar.

V. Geprüfte Alternativen

Im Ortsbezirk Delkenheim stehen keine anderen, im Flächennutzungsplan ausgewiesenen Wohnbauflächen zur Verfügung.

Im Rahmen eines 2014 durchgeführten städtebaulichen Wettbewerbs wurde der beste Entwurf für das Gebiet ermittelt. Die einstimmig mit dem 1. Preis ausgezeichnete Arbeit bildet die konzeptionelle Grundlage für den Rahmenplan und den Bebauungsplan „Lange Seegewann“.

Planungsrecht kann nur durch ein geordnetes Bebauungsplanverfahren geschaffen werden.

Wiesbaden, 28. Februar 2020
610330 6566/ml

Hans-Martin Kessler
Stadtrat