



SITZUNGSVORLAGE

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

Betreff: Dezernat(e) IV

Flächennutzungsplanänderung für den Planbereich „Mainzer Straße, Bereich C, südlich des Siegfriedrings“ im Ortsbezirk Südost und Biebrich
- Änderungsbeschluss -

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**.

Der Planbereich liegt südlich der Innenstadt von Wiesbaden in unmittelbarer Nähe zum Autobahnanschluss Mainzer Straße. Für den Bereich „Mainzer Straße“ wurde 1992 eine städtebauliche Rahmenplanung verabschiedet und 2007 fortgeschrieben und beschlossen. Im Zusammenhang mit den eingetretenen Entwicklungen und den bisher umgesetzten Projekten haben sich die Ausgangsbedingungen und Planungsabsichten für die Entwicklung des „Bereiches C“ konkretisiert. Ziel der Bauleitplanverfahren ist es den Bereich, der bisher hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung eine ungeordnete Gemengelage darstellt, als gewerblich genutzte Flächen planungsrechtlich zu sichern. Neben der Sicherung von Gewerbeflächen sollen zwei Standorte für den Lebensmitteleinzelhandel gesichert und eine darüber hinausgehende Ausbreitung der zentrenrelevanten Einzelhandelsnutzungen unterbunden werden. Ebenso wird die verkehrstechnische Situation neu geordnet. Zur Umsetzung der Ziele werden über eine Änderung des Flächennutzungsplans und die Aufstellung eines Bebauungsplans die planungsrechtlichen Voraussetzungen geschaffen.

Anlagen:

- 1 Übersicht über den Planbereich „Mainzer Straße, Bereich C, südlich des Siegfriedrings“ im Ortsbezirk Südost und Biebrich
- 2 Planausschnitt des wirksamen Flächennutzungsplans der Landeshauptstadt Wiesbaden im Maßstab 1:10.000 für den Planbereich „Mainzer Straße, Bereich C, südlich des Siegfriedrings“ im Ortsbezirk Südost und Biebrich
- 3 Planausschnitt der beabsichtigten Änderung des Flächennutzungsplans der Landeshauptstadt Wiesbaden im Maßstab 1:10.000 für den Planbereich „Mainzer Straße, Bereich C, südlich des Siegfriedrings“ im Ortsbezirk Südost und Biebrich
- 4 Zeichenerklärung zu Ziffer 2 und 3
- 5 Vorentwurf der Begründung zu Ziffer 3
- 6 Niederschrift der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit

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 1 bis 4 zu den Sitzungen bereitgehalten.

C Beschlussvorschlag:

- 1 Das Verfahren zur Änderung des Flächennutzungsplans der Landeshauptstadt Wiesbaden für den Planbereich „Mainzer Straße, Bereich C, südlich des Siegfriedrings“ im Ortsbezirk Südost und Biebrich wird eingeleitet (Anlage 2 bis 5 zur Vorlage).

Der rund 7 Hektar große Planbereich liegt südlich der Innenstadt von Wiesbaden zwischen dem 2. Stadtring (Siegfriedring) und der Bahnbrücke (ICE) in den Ortsbezirken Südost und Biebrich. Er wird im Norden begrenzt durch die Schwarzenbergstraße und den Siegfriedring, im Osten durch die Hagenstraße und den ehemaligen Bahndamm des Industriegleises, im Süden durch die Bahnbrücke (ICE) und im Westen durch die Gleisanlagen der Deutschen Bahn AG.

Als Ziele der Planung werden beschlossen:

- die Sicherung von Gewerbeflächen für klassische Gewerbenutzungen unter Ausschluss flächenkonkurrierender Nutzungen,
- die Weiterführung der städtebaulich hochwertigen „Automeile“ entlang der Ostseite der Mainzer Straße bis zur Bahnbrücke (ICE),
- die Sicherung und Steuerung der vorhandenen zentrenrelevanten Einzelhandelsnutzungen,
- die Sicherung der Gemeinbedarfsnutzung an der Schwarzenbergstraße und
- die Sicherung der neuen Verkehrsverbindung Mainzer Straße - Siegfriedring über die Angelika-Thiels-Straße und die Hagenstraße.

- 2 Der Vorentwurf der beabsichtigten Änderung des Flächennutzungsplans für den Planbereich „Mainzer Straße, Bereich C, südlich des Siegfriedrings“ im Ortsbezirk Südost und Biebrich wird zur Kenntnis genommen (Anlage 3 bis 5 zur Vorlage).
- 3 Die Verwaltung wird beauftragt unter Berücksichtigung der Ziele der Planung einen Antrag auf Abweichung von den Zielen im gültigen Regionalplan Südhessen/Regionaler Flächennutzungsplan 2010 und im Landesentwicklungsplan Hessen 2000 beim Regierungspräsidium Darmstadt zu stellen.
- 4 Es wird zur Kenntnis genommen, dass
 - der Beschluss über die beabsichtigte Änderung des Flächennutzungsplans nach § 2 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) ortsüblich bekannt gemacht wird,
 - eine frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB durchgeführt wurde (Anlage 6 zur Vorlage),
 - die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB durchgeführt wurde,
 - der Entwurf der beabsichtigten Änderung des Flächennutzungsplans für den Planbereich „Mainzer Straße, Bereich C, südlich des Siegfriedrings“ im Ortsbezirk Südost und Biebrich zusammen mit 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,
 - die Themen Klimaschutz und Klimaanpassung im Bauleitplanverfahren berücksichtigt werden.
- 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 Fachausschüssen und Ortsbeiräten nach Bedarf die Planung selbstverständlich präsentiert.
- 6 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 wird das Verfahren zur Änderung des Flächennutzungsplans eingeleitet und der Auftrag zur Erarbeitung eines Antrags auf Zielabweichung vom Regionalplan erteilt. Nach Abschluss des Zielabweichungsverfahrens beim Regierungspräsidium Darmstadt und des Änderungsverfahrens sowie des parallel aufgestellten Bebauungsplans liegen die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Sicherung von Gewerbeflächen für klassische Gewerbenutzungen unter Ausschluss flächenkonkurrierender Nutzungen, der Sicherung und Steuerung der vorhandenen zentrenrelevanten Einzelhandelsnutzungen, sowie der neuen Verkehrsverbindung Mainzer Straße - Siegfriedring über die Angelika-Thiels-Straße und die Hagenstraße vor.

Finanzielle Auswirkungen:

Die dem Stadtplanungsamt entstehenden internen Kosten sind im Haushalt des Stadtplanungsamts berücksichtigt.

Wertschöpfung:

Die vorliegende Planung schafft die Grundlage für einen Bebauungsplan und ist damit Impuls für öffentliche und private Investitionen im Plangebiet.

Zeitplanung:

Es ist geplant im II. Quartal 2020 den Änderungsbeschluss herbeizuführen und anschließend die weiteren gesetzlich vorgeschriebenen Verfahrensschritte durchzuführen.

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.

III. Umsetzung Barrierefreiheit

Im Flächennutzungsplan wird die sich aus der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung ergebende Art der Bodennutzung in den Grundzügen dargestellt. Für die weitere detaillierte Planung dienen die nachgeordneten Ebenen des Bebauungsplans und/oder der Baugenehmigung.

IV. Ergänzende Erläuterungen

Zu Beschlussvorschlag Nr. 1 und 2:

Zur Umsetzung der Ziele der Planung ist die Anpassung des Planungsrechts erforderlich.

Einzelheiten der beabsichtigten Änderung des Flächennutzungsplans sind dem beigelegten Planausschnitt, der Zeichenerklärung und dem Vorentwurf der Begründung (Anlage 3 bis 5 zur Vorlage) zu entnehmen.

Zum Beschlussvorschlag Nr. 3:

Im Planbereich „Mainzer Straße, Bereich C, südlich des Siegfriedrings“ soll die weitere Ansiedlung von großflächigem Einzelhandel ausgeschlossen werden.

Die beabsichtigte Darstellung von zwei Sondergebieten mit der Zweckbestimmung Handel im Flächennutzungsplan sowie die entsprechend geplante Festsetzung des Bebauungsplans zu einem Sondergebiet für Einzelhandel ist nicht an die Ziele der Raumordnung angepasst.

Gemäß § 1 Abs. 4 Baugesetzbuch (BauGB) sind die Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung anzupassen. Es ist daher notwendig, dass nach § 8 des Hessischen Landesplanungsgesetzes (HLPG) in Verbindung mit § 6 Abs. 2 Raumordnungsgesetz (ROG) ein Antrag auf Abweichung von den Zielen des gültigen Regionalplan Südhessen/Regionaler Flächennutzungsplan 2010 und dem Landesentwicklungsplan Hessen 2010 gestellt wird.

Ziel des Antrages ist die Zulassung der Abweichung von den Zielen des Regionalplan Südhessen/Regionaler Flächennutzungsplan 2010 und dem Landesentwicklungsplan Hessen 2010 entsprechend der von der Landeshauptstadt Wiesbaden angestrebten Planung.

Zu Beschlussvorschlag Nr.4:

Mit der Bekanntmachung wird die Einleitung des Bauleitplanverfahrens gegenüber der Öffentlichkeit bekundet. Sie ist Voraussetzung für die Ausübung des Vorkaufsrechts nach § 24 Abs. 1 Satz 3 BauGB.

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 Äußerungen aus den frühzeitigen Beteiligungen werden im Rahmen der Entwurfsplanung abgearbeitet.

Die öffentliche Auslegung 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.

Der Flächennutzungsplanänderung ist eine Begründung mit einem Umweltbericht beizufügen. Im Umweltbericht werden entsprechend dem Stand des Verfahrens die ermittelten und bewerteten Belange des Klimaschutzes und der Klimaanpassung dargelegt.

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 und 12 Wochen.

Mit der Fassung des Feststellungsbeschlusses durch die Stadtverordnetenversammlung wird das Verfahren zur Änderung des Flächennutzungsplans abgeschlossen.

V. Geprüfte Alternativen

Da es sich um die Weiterentwicklung und Konkretisierung von bereits im wirksamen Flächennutzungsplan enthaltenen Ausweisungen handelt, werden im Zuge des Änderungsverfahrens keine weiteren Alternativen geprüft.

Wiesbaden, April 2020
610220 wa/6473

Hans-Martin Kessler
Stadtrat