



# SITZUNGSVORLAGE

Nr. **2 0 - V - 0 5 - 0 0 2 2**  
(Jahr-V-Amt-Nr.)

Betreff:

Dezernat(e) V, IV

Umsetzung der Konzeption "Städtebauliche Entwicklung östlich der Brunhildenstraße" - Parkhaus Berliner Straße Flächennutzungsplanänderung für den Planbereich „Nördlich der Balthasar-Neumann-Straße“ im Ortsbezirk Südost - Änderungsbeschluss - Bebauungspläne „Parkhaus Berliner Straße“ und „Nördlich der Balthasar-Neumann-Straße“ im Ortsbezirk Süd ost - Aufstellungsbeschlüsse

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 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 checked="" type="radio"/>	erforderlich <input 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 Dezernenten

Kowol  
Stadtrat

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
x									
x									
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**.

Umsetzung der Konzeption „Städtebauliche Entwicklung östlich der Brunhildenstraße“, bestehend aus:

- Grundlagenschaffung für die Realisierung der Wohnbebauung Balthasar-Neumann-Straße mit ca. 273 Wohneinheiten und Gewerbeanteil
- Grundlagenschaffung für die Realisierung der Grundschule inkl. 2-Feld-Sporthalle Wettinerstraße
- Grundlagenschaffung für die Realisierung der KiTa Wettinerstraße
- Grundlagenschaffung für die Realisierung des Parkhauses Berliner Straße
- Grundlagenschaffung für die Inanspruchnahme von 8,5 Mio. € Fördermittel für den Ausbau des Parkhauses als E-Mobility-Hub/ Mobilitätszentrum
- Einleitung der erforderlichen Bauleitplanungen

### Anlagen:

- Anlage 1 - Konzept Parkhaus
- Anlage 2 - Förderbescheid des DLR
- Anlage 3 - Übersicht über den Planbereich der Flächennutzungsplanänderung „Parkhaus Berliner Straße“ im Ortsbezirk Südost
- Anlage 4 - Planausschnitt des wirksamen Flächennutzungsplans der Landeshauptstadt Wiesbaden im Maßstab 1:10.000 für den Planbereich „Parkhaus Berliner Straße“ im Ortsbezirk Südost
- Anlage 5 - Übersicht über den Geltungsbereich des Bebauungsplans „Parkhaus Berliner Straße“ im Ortsbezirk Südost
- Anlage 6 - Abgrenzung des Geltungsbereichs des Bebauungsplans „Parkhaus Berliner Straße“ im Ortsbezirk Südost
- Anlage 7- Übersicht über den Geltungsbereich des Bebauungsplans „Nördlich der Balthasar-Neumann-Straße“ im Ortsbezirk Südost
- Anlage 8- Abgrenzung des Geltungsbereichs des Bebauungsplans „Nördlich der Balthasar-Neumann-Straße“ im Ortsbezirk Südost
- Anlage 9- Beschluss der Ortsbeirates Südost (Beschl.Nr. 0004) vom 30.01.2020

Die Anlagen 4, 6 und 8 sind im INTRANET in der raumbezogenen Informationsverarbeitung (RIV) im raumbezogenen Informationssystem (RIS) digital verfügbar (<http://riv/infogis/riv/riv3.html>). Ergänzend werden die Anlagen Nr. 4, 6, zu den Sitzungen bereitgehalten.

## C Beschlussvorschlag:

1. Es wird zur Kenntnis genommen, dass
  - a. mit dem Grundsatzbeschluss über die Einleitung der „Städtebaulichen Entwicklung östlich der Brunhildenstraße“ vom 14.02.2019 der Beschluss gefasst wurde, dass die geplante Entwicklung vorangetrieben und alle hierfür notwendigen Beschlüsse und Verfahrensschritte eingeleitet werden. Das Parkhaus Berliner Straße (sog. Baustein 4) stellt eine Baumaßnahme dieser Gesamtgebietsentwicklung dar;
  - b. im Vorfeld zum Grundsatzbeschluss zur Prüfung der grundsätzlichen Realisierbarkeit des Parkhauses auf Grundlage einer ersten Machbarkeitsstudie eine Baukonzeption durch die Stadtentwicklungsgesellschaft Wiesbaden mbH (SEG) erstellt wurde. Die Baukonzeption wurde weiter konkretisiert und sieht mehrere Ausbaustufen/ Bauabschnitte vor und ermöglicht hierdurch eine gewisse Flexibilität in Bezug auf die Anzahl an Stellplätzen. Im weiteren Verfahren wird auf die Frage der Anfahrtssituation für einpendelnde Verkehrsteilnehmer besonderes Augenmerk zu richten und eine entsprechende Erschließung zu erarbeiten sein, die auch an den Anforderungen an die P&R-Funktion vor dem Hintergrund der örtlichen verkehrlichen Lage berücksichtigt. Mit der Errichtung des

- Parkhauses wird die konstruktive Grundlage für die Errichtung des E-Mobilitätshub/ Mobilitätszentrum geschaffen;
- c. das Dez. V/66 auf dieser Grundlage der Machbarkeitsstudie einen Förderantrag bei Deutsches Zentrum für Luft- und Raumfahrt (DLR) gestellt hat und am 19.12.2019 eine Förderzusage in Höhe von 8,5 Mio. € erhalten hat. Diese stehen für den Ausbau des neuen Parkhauses Berliner Straße zu einem E-Mobility-Hub/ Mobilitätszentrum zeitlich befristet zur Verfügung;
- d. für die Realisierung des Parkhauses Berliner Straße / E-Mobility-Hub eine Änderung des Flächennutzungsplans erforderlich ist und hierzu ein Aufstellungsbeschluss für eine Flächennutzungsplanänderung gefasst werden muss; hierzu
- wird der Beschluss über die beabsichtigte Änderung des Flächennutzungsplans nach § 2 Abs. 1 BauGB ortsüblich bekannt gemacht,
  - wird eine frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB durchgeführt,
  - wird die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB durchgeführt,
  - werden die Themen Klimaschutz und Klimaanpassung im Bauleitplanverfahren berücksichtigt.
- e. für die Realisierung des Parkhauses Berliner Straße/ E-Mobility-Hub ein Bebauungsplan aufgestellt werden muss und hierzu ein Aufstellungsbeschluss erforderlich ist; hierzu
- wird der Beschluss über die Aufstellung eines Bebauungsplans nach § 2 Abs. 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,
  - werden die Themen Klimaschutz und Klimaanpassung im Bauleitplanverfahren berücksichtigt,
  - wird der Entwurf des Bebauungsplans „Parkhaus Berliner Straße“ mit Begründung und den wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen für die Dauer eines Monats, mindestens jedoch für die Dauer von 30 Tagen, öffentlich ausgelegt,
  - werden nach § 4a 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 eingestellt,
  - wird zeitgleich zur öffentlichen Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB durchgeführt.
- f. die Realisierung des Parkhauses Berliner Straße in der Ursprungsplanung auf Kosten und im Namen der Landeshauptstadt Wiesbaden erfolgen sollte, aktuell jedoch eine Finanzierung über den städtischen Haushalt weder erforderlich noch darstellbar ist. Vor diesem Hintergrund soll die erforderliche Baurechtschaffung sowie die Herstellung des Parkhauses Berliner Straße auf Kosten und im Namen der SEG erfolgen. Das Parkhaus verbleibt in deren Eigentum und wird zur Refinanzierung der Herstellungskosten langfristig an einen städtischen Betreiber verpachtet. Die SEG wird Eigentümerin des Parkhauses;
- g. für die Realisierung des Parkhauses Berliner Straße auf Kosten und im Namen der SEG deren Aufsichtsrat in seiner Sitzung am 09.06.2020 die Planung durch die SEG beschlossen hat.
- h. der wirtschaftliche Betrieb des Parkhauses nur erfolgen kann, wenn das Grundstück von der LHW zur Realisierung des Parkhauses kostenneutral zur Verfügung gestellt wird. Dies bedeutet, dass die Kosten aus der Grundstücksbereitstellung wieder als Erlöse in das Projekt fließen müssen;
- i. für die Realisierung des Parkhauses Berliner Straße das Dez. IV/23 für die Ablösung des bestehenden Wohnrechts mit dem Inhaber des Wohnrechts bzw. mit seiner Vertreterin in

Verhandlungen steht;

- j. die SEG als Eigentümerin des Parkhauses das Parkhaus für den Einbau der (geförderten) Elektroladeinfrastruktur sowie für den Betrieb des E-Mobility-Hub zur Verfügung stellen wird; über die Konditionen wird die SEG mit Dez. V/66 in Abstimmung treten. Der Zugang zur Ladeinfrastruktur und die Nutzung derselben wird im Sinne der Förderauflagen garantiert, was die Anforderungen aus der wissenschaftlichen Begleitung des Vorhabens ausdrücklich beinhaltet. Dezernat V/66 erhält insbesondere umfassenden Zugang zu Auslastungs- und Nutzungskennziffern.
- k. das Dez. V/66 i. V. m. der SEG mit der städtischen Wohnungsbaugesellschaft GWW bzgl. des Grundstücksverkaufs des Parkplatzgrundstücks Balthasar-Neumann-Straße in Abstimmung treten wird;
- l. für die Realisierung der neuen Grundschule inkl. 2-Feld-Sporthalle und KiTa an der Wettinerstraße (sog. Baustein 2) sowie für die Wohnungen mit Gewerbeanteil auf dem Parkplatzgrundstück Balthasar-Neumann-Straße (sog. Baustein 1) ein Bebauungsplan aufgestellt werden muss und hierzu ein Aufstellungsbeschluss erforderlich ist; hierzu
- wird der Bebauungsplan ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB aufgestellt,
  - wird der Beschluss über die Aufstellung eines Bebauungsplans im beschleunigten Verfahren 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,
  - werden die Themen Klimaschutz und Klimaanpassung im Bauleitplanverfahren berücksichtigt,
  - wird der Entwurf des Bebauungsplans „Parkhaus Berliner Straße“ mit Begründung und den wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen für die Dauer eines Monats, mindestens jedoch für die Dauer von 30 Tagen, öffentlich ausgelegt,
  - werden nach § 4a 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 eingestellt,
  - wird 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 der Flächennutzungsplan nach § 13 a Abs. 2 Nr. 2 BauGB im Wege der Berichtigung angepasst.
- m. der Ortsbeirat Südost den Grundsatzbeschluss zur Entwicklung des Plangebietes „Städtebauliche Entwicklung östlich der Brunhildenstraße“ gebilligt und zuletzt in seiner Sitzung vom 30. Januar 2020 (Anlage 9) die zügige Errichtung des Parkhauses an der Berliner Straße erbeten hat, sowie dass der Ortsbeirat in seiner Sitzung vom 18.06.2020 vorab über Sachstand und Weiterwicklung des Vorhabens in Kenntnis gesetzt wurde.

2. Es wird beschlossen:

- a. Die Landeshauptstadt Wiesbaden bekräftigt ihre Zustimmung zum geplanten Vorhaben zur Errichtung des Parkhauses Berliner Straße im Zuge der Gesamtentwicklung der „Städtebaulichen Entwicklung östlich der Brunhildenstraße“.
- b. Der Magistrat wird gebeten, umgehend die erforderlichen und nachfolgend präzisierten Schritte einzuleiten, die eine Errichtung des Parkhauses unter Federführung und im Eigentum der SEG Stadtentwicklungsgesellschaft Wiesbaden mbH ermöglicht.
- c. Der Magistrat wird mit dem Projektmanagement und der Durchführung der Vergabeverfahren zur Entwicklung und Umsetzung des E-Mobility-Hubs im Parkhaus Berliner Straße sowie einem Roll-out-Konzept für das gesamte Stadtgebiet von Wiesbaden beauftragt. Die entstehenden Kosten in Höhe von 8,5 Mio. € sind durch den Förderbescheid des DLR zu 100% gedeckt.
- d. Für die Realisierung des Parkhauses Berliner Straße werden die Verhandlungen zwischen Dez. IV/23 i.V.m. Dez. V und dem Nassauischen Zentralstudienfonds (NZF) weitergeführt und hierzu ggf. erforderliche Beschlüsse zeitnah in die Wege geleitet. Bei einer Realisierung des Parkhauses in mehreren Bauabschnitten ist aufgrund der zeitlich befristeten Rückkaufoption für den NZF ggf. eine Einigung mit dem NZF vor Auslaufen der Rückkaufoption nicht erforderlich. Die durch eine Realisierung in Bauabschnitten bedingten Mehrkosten sind gegenüber den Kosten einer Einigung mit dem NZF abzuwägen und es ist die wirtschaftlichste Variante umzusetzen.
- e. Der SEG wird das Grundstück für das Parkhaus durch die Landeshauptstadt Wiesbaden (ohne Baurecht; mit Rücktrittsrecht, falls das Parkhaus nicht innerhalb eines gewissen Zeitraums realisiert werden kann), in geeigneter Form (Erbbaurecht oder Nutzungsüberlassung) kostenneutral zur Verfügung gestellt. Die Grundstücksüberlassung wird zeitlich gekoppelt an den Nutzungszweck „Parkhaus“ und ist beihilferechtlich konform zu gestalten;
- c. Das Verfahren zur Änderung des Flächennutzungsplans der Landeshauptstadt Wiesbaden für den Planbereich „Parkhaus Berliner Straße“ im Ortsbezirk Südost wird eingeleitet (Anlage 3 und 4 zur Vorlage). Der ca. 1 ha große Planbereich liegt im Norden des Ortsbezirks Südost und wird wie folgt begrenzt: Im Nordwesten durch die Grundstücke Flur 52 Flurstücke 126/11 und 126/12, im Nordosten durch die Berliner Straße, im Süden durch die Balthasar-Neumann-Straße und im Westen durch das Grundstück Flur 50 Flurstück 84/4. Als Ziele der Planung werden beschlossen:  
Mit der Änderung des Flächennutzungsplans „Parkhaus Berliner Straße“ sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Neubebauung des Standortes mit einem Parkhaus in hoher baulicher Dichte bei gleichzeitig städtebaulicher und freiraumplanerischer Qualität geschaffen werden;
- d. Die Aufstellung des Bebauungsplans „Parkhaus Berliner Straße“ wird beschlossen (Anlage 5 und 6 zur Vorlage). Der ca. 1,4 ha große Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt im Norden des Ortsbezirks Südost und wird wie folgt begrenzt: Im Nordwesten durch die Grundstücke Flur 52 Flurstücke 126/11 und 126/12, im Nordosten durch die Berliner Straße, im Süden durch die Balthasar-Neumann-Straße und im Westen durch das Grundstück Flur 50 Flurstück 84/4. Als Ziele der Planung werden beschlossen: Mit dem Bebauungsplan „Parkhaus Berliner Straße“ sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Neubebauung des Standortes mit einem Parkhaus in hoher baulicher Dichte bei gleichzeitig städtebaulicher und freiraumplanerischer Qualität geschaffen werden;

- e. Zur Änderung der Bauleitplanung für die neue Grundschule inkl. 2-Feld-Sporthalle und KiTa an der Wettinerstraße (sog. Baustein 2) sowie für die Wohnungen mit Gewerbeanteil auf dem Parkplatzgrundstück Balthasar-Neumann-Straße (sog. Baustein 1) werden alle erforderlichen Verfahrensschritte von Dez. IV/61 eingeleitet. Die Aufstellung des Bebauungsplans „Nördlich der Balthasar-Neumann-Straße“ im Verfahren nach § 13 a BauGB (Bebauungsplan der Innenentwicklung) wird beschlossen (Anlage 7 und 8 zur Vorlage). Der ca. 3,3 ha große Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt im Norden des Ortsbezirks Südost und besteht aus zwei Bereichen, die durch das Grundstück Flur 50 Flurstück 162/8 (Fußweg) verbunden sind. Diese werden wie folgt begrenzt: Der westliche Teilbereich im Westen durch die Wettiner Straße und Brunhildenstraße, im Süden durch das Grundstück Flur 50 Flurstück 100/4 und im Osten durch die Grundstücke Flur 50, Flurstücke 100/3 und 162/7. Der östliche Teilbereich im Norden durch das Grundstück Flur 50 Flurstück 84/4, im Osten und Süden durch die Balthasar-Neumann-Straße und im Westen durch das Grundstück Flur 50 Flurstück 100/4. Mit dem Bebauungsplan „Nördlich der Balthasar-Neumann-Straße“ sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Neubebauung des Standortes mit Wohnen und Gewerbe sowie sozialer Infrastruktur in hoher baulicher Dichte bei gleichzeitig hoher städtebaulicher und freiraumplanerischer Qualität geschaffen werden.
- f. Zur Sicherstellung der städtebaulichen Qualität wird der Magistrat/ SEG beauftragt, eine ansprechende Außengestaltung des Parkhauses durch eine geeignete Wettbewerbsdurchführung zu erzielen.
- g. Der Magistrat wird gebeten i. V. m. der SEG mit der städtischen Wohnungsbaugesellschaft GWW die Grundstückverhandlungen zum Parkplatzgrundstück Balthasar-Neumann-Straße aufzunehmen. Das Grundstück soll mit dem Ziel der Bestandserweiterung an die GWW zum einem Preis von ca. 600-650€/m<sup>2</sup> veräußert werden. Der Verkauf des Grundstücks wird von Seiten der Landeshauptstadt Wiesbaden nur erfolgen, wenn der überwiegende Teil der notwendigen Stellplätze für die Nutzungen auf dem Grundstück Balthasar-Neumann-Straße im Parkhaus Berliner Straße nachgewiesen werden.
- h. Die Erlöse aus der Entwicklung des Parkplatzgrundstückes Balthasar-Neumann-Straße - aktuell wird mit mindestens 600-650 €/m<sup>2</sup> kalkuliert, werden abzgl. der Planungs- und Entwicklungskosten zur Baurechtschaffung und der Folgelasten für soziale Infrastruktur der SEG durch die Stadt Wiesbaden als Baukostenzuschuss für das Parkhaus Berliner Straße zur Verfügung gestellt. Sofern die tatsächlich erzielten Erlöse diese Werte signifikant überschreiten, ist über die Mittelverwendung der Mehrerlöse erneut zu beraten. Die Zahlung des Baukostenzuschusses ist beihilferechtlich konform zu gestalten.

## D Begründung

### I. Auswirkungen der Sitzungsvorlage

(Angaben zu Zielen, Zielgruppen, Wirkungen/Messgrößen, Quantität, Qualität, Auswirkungen im Konzern auf andere Bereiche, Zeitplan, Erfolgskontrolle)

- Grundlagenschaffung für die Realisierung der Wohnbebauung Balthasar-Neumann-Straße mit ca. 273 Wohneinheiten und Gewerbeanteil
- Grundlagenschaffung für die Realisierung der Grundschule inkl. 2-Feld-Sporthalle Wettinerstraße
- Grundlagenschaffung für die Realisierung der KiTa Wettinerstraße
- Grundlagenschaffung für die Realisierung des Parkhauses Berliner Straße
- Grundlagenschaffung für die Inanspruchnahme von 8,5 Mio. € Fördermittel für den Ausbau des Parkhauses als E-Mobility-Hub/ Mobilitätszentrum
- Einleitung der erforderlichen Bauleitplanungen

## **II. Demografische Entwicklung**

*(Hier ist zu berücksichtigen, wie sich die Altersstruktur der Zielgruppe zusammensetzt, ob sie sich ändert und welche Auswirkungen es auf Ziele hat. Indikatoren des Demografischen Wandels sind: Familiengründung, Geburten, Alterung, Lebenserwartung, Zuwanderung, Heterogenisierung, Haushalts- und Lebensformen)*

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.

In Wiesbaden besteht grundsätzlich ein Bedarf an Wohnraum und Schulbauten. In den nächsten Jahren wird dieser aufgrund der demografischen Entwicklung weiter ansteigen.

## **III. Umsetzung Barrierefreiheit**

*(Barrierefreiheit nach DIN 18024 (Fortschreibung DIN 18040) stellt sicher, dass behinderte Menschen alle Lebensbereiche ohne besondere Erschwernisse und generell ohne fremde Hilfe nutzen können. Hierbei ist insbesondere auf die barrierefreie Zugänglichkeit und Nutzung zu achten bei der Erschließung von Gebäuden und des öffentlichen Raumes durch stufenlose Zugänge, rollstuhlgerechte Aufzüge, ausreichende Bewegungsflächen, rollstuhlgerechte Bodenbeläge, Behindertenparkplätze, WC nach DIN 18024, Verbreitung von Informationen unter der Beachtung der Erfordernisse von seh- und hörbehinderten Menschen)*

Die öffentlichen Nutzungen werden unter Berücksichtigung der Belange mobilitätseingeschränkter Menschen barrierefrei errichtet.

## **IV. Ergänzende Erläuterungen**

(Bei Bedarf können hier weitere inhaltliche Informationen zur Sitzungsvorlage dargelegt werden.)

Gemäß Beschluss Nr. 0026 zur Sitzung der Stadtverordnetenversammlung der Landeshauptstadt Wiesbaden am 14.02.2019 ist entsprechend dem Konzept der „städtebaulichen Entwicklung östlich der Brunhildenstraße“ die Bebauung des Parkplatzgrundstücks entlang der Berliner Straße mit einem Parkhaus vorgesehen.

Das Parkhaus dient u.a. als Ersatzstandort für die 481 Stellplätze auf dem Parkplatzgrundstück Balthasar-Neumann-Straße (B-N-S). Für das Parkplatzgrundstück B-N-S ist die Bebauung mit etwa 273 Wohneinheiten sowie unterschiedlichen Gewerbeeinrichtungen in hoher baulicher Dichte durch die GWW vorgesehen. Die zwingende Voraussetzung des Tiefbau- und Vermessungsamtes für die (Wohn-)Bebauung des Parkplatzgrundstücks B-N-S besteht darin, dass die Stellplatzbilanz während allen Bauphasen ausgeglichen bleibt, somit also ein Ersatz für die wegfallenden Stellplätze im Vorfeld geschaffen wird. Durch den Umstand, dass die 481 Stellplätze aufgrund fehlender Alternativfläche nur innerhalb des neu zu errichtenden Parkhauses Berliner Straße nachgewiesen werden können, ist die bauliche Entwicklung des Parkplatzgrundstücks B-N-S von der Herstellung des Parkhauses Berliner Straße abhängig.

Zudem bildet das Parkhaus Berliner Straße einen Baustein in der Maßnahmenliste aus dem „Sofortpaket für den Luftreinhalteplan zur Abwendung eines Dieselfahrverbotes für die Landeshauptstadt Wiesbaden“ gemäß des StvV-Beschlusses Nr. 0379 vom 06.09.2018. Mit Beschluss sollen insgesamt fünf neue Park & Ride-Standorte geschaffen werden.

Die Gesamtgröße der in Anspruch zu nehmenden Fläche beträgt etwa 10.400 m<sup>2</sup> und befindet sich im Eigentum der Landeshauptstadt Wiesbaden. Das Parkplatzgrundstück wird im Bestand im nord-westlichen Bereich als öffentlicher bzw. über einen Nutzungsvertrag mit der Stadion Berliner Straße GmbH & Co. KG (SBS) zeitweise als privater Parkplatz genutzt.



Eine Teilfläche des o.g. Bereichs wurde im Jahr 2009 vom Nassauischen Zentralstudienfonds (NZF) mit verschiedenen zeitlich befristeten Rückkaufoptionen sowie Nachzahlungsvereinbarungen durch die LHW erworben (Grundvermögen: Tiefbau- und Vermessungsamt). Da zum heutigen Zeitpunkt die zeitliche Befristung noch nicht ausgelaufen ist und sich in einem ersten Gespräch zwischen LHW, SEG und NZF ergeben hat, dass der NZF die Teilfläche wieder zurückerwerben will bzw. einen sechsstelligen Betrag als Nachzahlung für eine geänderte Nutzung verlangt, wird es erforderlich, dass die Verhandlungen mit dem NZF und der LHW abgeschlossen werden. In der Kalkulation der großen Variante ist der Worst-Case einer vollständigen Zahlung der Entschädigung berücksichtigt. In der kleinen Variante würde das Grundstück des NZF nicht mit einer Hochgarage bebaut und insofern auch keine Entschädigung anfallen. Allerdings ergeben sich durch eine eventuell später notwendige Erweiterung der Hochgarage in einem zweiten Bauabschnitt höhere Baukosten als wenn gleich die große Lösung realisiert würde.

Der süd-westliche Bereich des Parkplatzgrundstücks ist im Bestand mit einem Wohngebäude überstellt, welches sich im Grundvermögen des Tiefbau- und Vermessungsamtes befindet und auf Lebenszeit mit einem Wohnrecht belastet ist. Die Ablösung des Wohnrechts und damit die Zurverfügungstellung des süd-westlichen Bereichs für einen ersten Bauabschnitt wird aus heutiger Sicht als zwingende Voraussetzung angesehen, damit das Parkhaus insgesamt realisiert werden kann. Der süd-östliche Bereich des Parkplatzgrundstücks liegt brach und ist im rechtsverbindlichen Bebauungsplan als Tankstelle festgesetzt.

Zur Prüfung der grundsätzlichen Realisierbarkeit wurde im Zuge einer Machbarkeitsstudie eine Bauungskonzeption durch die SEG erstellt. Das Konzept sieht in Abstimmung mit Dezernat IV und V ein siebengeschossiges Parkhaus mit bis zu ca. 1.940 Stellplätzen vor, welches ggf. in mehrere Bauabschnitte/ Ausbaustufen unterteilt werden kann. Die Lage und Ausformung des Parkhauses, die Stellplatzanzahl sowie die sonstigen baulichen Anforderungen/ Besonderheiten des Parkhauses wurden in den vergangenen Monaten zwischen der LHW und SEG abgestimmt. Die daraus abgeleiteten Herstellungskosten liegen bei ca. 15,7 Mio. € brutto („kleine“ Variante mit etwa 750 Stellplätzen) bzw. ca. 37 Mio. € brutto („große“ Variante mit etwa 1.940 Stellplätzen). Auch in der Festlegung der Ausführung als „kleine“ Variante wird der Stellplatzbedarf zugunsten des E-Mobility-Hub in jedem Fall gedeckt.

Die LHW hat für ihren Förderauftrag zur „Errichtung von Ladeinfrastruktur für Elektrofahrzeuge im engen Zusammenhang mit dem Abbau bestehender Netzhemmnisse sowie dem Aufbau von Low Cost-Infrastruktur und Mobile Metering-Ladepunkten“ im Rahmen des „Sofortprogramms Saubere Luft 2017 bis 2020“ Ende 2019 eine Förderzusage in Höhe von 8,5 Mio. € erhalten. Diese stehen für den Ausbau des neuen Parkhauses Berliner Straße zu einem E-Mobility-Hub/ Mobilitätszentrum zeitlich befristet zur Verfügung. Bei der Förderung handelt es sich um eine 100 % Förderung, d.h., dass die LHW für den Ausbau des Parkhauses zu einem E-Mobility-Hub keinen Eigenanteil zu tragen hätte. Innerhalb der Förderung sind darüber hinaus Meilensteine definiert, die einen engen zeitlichen Ablauf vorgeben und bei nicht Erreichung die Förderung aufheben.

Nach aktueller Einschätzung der Bauaufsichtsbehörde ist der geplante Neubau des Parkhauses auf Grundlage des bestehenden Baurechts nicht zulässig. Demnach werden für die Realisierung des Parkhauses die Änderung des bestehenden Baurechts durch das Bebauungsplanverfahrens „Parkhaus Berliner Straße“ und die Änderung des Flächennutzungsplanes unerlässlich. Hierzu wird die Einleitung aller erforderlichen Verfahrensschritte, beginnend mit den Aufstellungsbeschlüssen benötigt.

Um die Wohnbebauung mit Gewerbeanteil auf dem Parkplatzgrundstück Balthasar-Neumann-Straße sowie die Grundschule inkl. 2-Feld-Sporthalle und KiTa an der Wettinerstraße realisieren zu können ist die Realisierung des Parkhauses Berliner Straße in einem ersten Schritt erforderlich. Darüber hinaus stehen Fördermittel in Höhe von 8,5 Mio. € für den Ausbau des Parkhauses in einen E-Mobility-Hub/ Mobilitätszentrum zur Verfügung. Auf Grundlage dieser Sachstände haben in den vergangenen Wochen verschiedene Abstimmungen mit der städtischen Verwaltung stattgefunden. Im Ergebnis besteht von Seiten der Landeshauptstadt Wiesbaden aktuell keine Aussicht darauf, die Herstellungskosten des Parkhauses aus dem städtischen Haushalt zu finanzieren; damit ist die Realisierung der Wohnbebauung, der Grundschule und der KiTa sowie die Verwendung der Förderung ausgeschlossen. Vor diesem Hintergrund stellt sich das geplante Vorgehen wie folgt zusammen:

Der SEG wird das Grundstück für das Parkhaus Berliner Straße von der LHW (ohne Baurecht; mit Rücktrittsrecht, falls das Parkhaus nicht innerhalb eines gewissen Zeitraums realisiert werden kann) über ein Erbbaurecht oder eine Nutzungsüberlassungsvereinbarung zur Verfügung gestellt. Die erforderliche Baurechtschaffung sowie die Herstellung des Parkhauses erfolgt auf Kosten und im Namen der SEG. Das Parkhaus verbleibt in deren Eigentum und wird zur Refinanzierung der Herstellungskosten langfristig an einen städtischen Betreiber verpachtet. Zusätzlich wird das Parkhaus für den Einbau der (geförderten) Elektroladeinfrastruktur der LHW zur Verfügung gestellt.

Auf Grundlage der erstellten Bebauungskonzeption wurde eine Betrachtung der Wirtschaftlichkeit des Parkhauses durchgeführt. Um einen dauerhaften wirtschaftlichen Betrieb des Parkhauses sicherzustellen und das Ziel zu erreichen, die Parkgebühren für einen öffentlichen Parkplatz auf einem möglichst niedrigen Niveau zu halten, würde ein einmaliger Baukostenzuschuss durch die LHW erforderlich werden. Dieser begründet sich dadurch, dass die Herstellung des Parkhauses eine zwingende Voraussetzung für den Verkauf und die Bebauung des Parkplatzgrundstückes B-N-S darstellt und wurde auf Grundlage der aktuellen Erkenntnisse mit einer erforderlichen Höhe von etwa 7,75 Mio. € berechnet. Die Finanzierung des Baukostenzuschusses soll den städtischen Haushalt nicht belasten und könnte darum aus dem Verkauf des Parkplatzgrundstückes Balthasar-Neumann-Straße refinanziert werden. Die Grundstücksentwicklungskosten (Grundstücksherrichtung, Baurechtschaffung, Projektsteuerung, soziale Folgekosten etc.) des Parkplatzgrundstückes B-N-S werden aktuell auf etwa 7,4 bis 8,25 Mio. € geschätzt. Aus der Höhe des erforderlichen Baukostenzuschusses für das Parkhaus Berliner Straße und den erwarteten Grundstücksentwicklungskosten ergeben die erforderlichen Erlöse aus der Grundstücksvermarktung B-N-S etwa 15,1 bis 15,35 Mio. € und könnten sich aus einem Grundstücksverkaufspreis in Höhe von etwa 10,2 bis 10,45 Mio. € (entspricht 600 bis 650 €/m<sup>2</sup>) und im Folgenden durch die Stellplatzablässe für die Bebauung B-N-S erzielen lassen.

#### Zu den Beschlussvorschlägen 1d und 2c:

Der vorwiegend als Parkplatz genutzte Bereich an der Berliner Straße ist im wirksamen Flächennutzungsplan als „Sportanlage“ dargestellt. Leitlinien der Stadtentwicklung sind insbesondere die Grundsätze der Innenentwicklung und einer flächen- und ressourcenschonenden Bebauung. Vorrangig sollen daher bereits versiegelte Flächenpotenziale genutzt werden. Der zu ändernde Planbereich stellt ein Flächenpotenzial für eine bessere Ausnutzung mit neuem Parkraum dar, wodurch an anderer Stelle dringend benötigter Wohnraum und soziale Infrastruktur geschaffen werden können.

Zur Umsetzung dieses Ziels ist die Anpassung des Planungsrechts erforderlich.

Die Abweichung zur Größe des Planbereichs im Bebauungsplanverfahren ergibt sich durch die Herausnahme der Straßenflächen, die beim Bebauungsplanverfahren Bestandteil des Geltungsbereichs sind.

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.

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 den Beschlussvorschlägen 1e und 2d:

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.

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 den Beschlussvorschlägen 1l und 2e:

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 dient entsprechend den Vorgaben des § 13 a BauGB der Maßnahme der Innenentwicklung im Ortsbezirk Südost. Da die zulässige Grundfläche im Sinne der Baunutzungsverordnung mit ca. 10.200 m<sup>2</sup> unter der in § 13 a Abs. 1 Nr.1 BauGB genannten Maximalgröße von 20.000 m<sup>3</sup> liegt, kann das beschleunigte Verfahren demzufolge nach § 13 a BauGB durchgeführt werden.

Im beschleunigten Verfahren wird 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 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. Nach § 13 a BauGB kann die Aufstellung eines Bebauungsplans, der die Wiedernutzbarmachung von Flächen, die Nachverdichtung oder andere Maßnahmen der Innenentwicklung zum Ziel hat, im beschleunigten Verfahren durchgeführt werden. Die geordnete städtebauliche Entwicklung darf dabei nicht beeinträchtigt werden. Die dem Bebauungsplan entgegen stehenden Darstellungen im Flächennutzungsplan werden mit Inkrafttreten des Bebauungsplans obsolet. Der Flächennutzungsplan muss daher im Wege der Berichtigung angepasst werden. Die Berichtigung stellt einen redaktionellen Vorgang dar, auf den die Vorschriften über die Aufstellung von Bauleitplänen keine Anwendung finden. Sie erfolgt ohne Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung, beinhaltet keinen Umweltbericht und bedarf nicht der Genehmigung.

**V. Geprüfte Alternativen**

(Hier sind die Alternativen darzustellen, welche zwar geprüft wurden, aber nicht zum Zuge kommen sollen.)

Wiesbaden, 22. Juni 2020

Andreas Kowol  
Stadtrat

Hans-Martin Kessler  
Stadtrat