



# SITZUNGSVORLAGE

Nr. 2 0 - V - 6 1 - 0 0 0 5  
(Jahr - V - Amt - Nr.)

Betreff: Dezernat(e) IV

**Bebauungsplan „Osthafen, westlich des Hafenwegs“ im Ortsbezirk Schierstein  
 - Satzungsbeschluss -**

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"/>
	X 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: April 2020

abs.: 829.331,83 €  
 in %: 2,4 %

### 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 (Sperre, Ertrag) in €	Kontierung (Objekt)	Kontierung (Konto)	Bezeichnung
			Veröffentlichung	350,00	0		1300153	684000	amtl. Bekanntmachung
<b>Summe einmalige Kosten:</b>				<b>350,00</b>					

<b>Summe Folgekosten:</b>									

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 Standort am Schiersteiner Hafen bietet in seinem Umfeld hochwertige Flächen, die einer städtebaulichen Entwicklung bedürfen. Die herausragende Lage mit Bezug zum Wasser und zu angrenzenden Freizeitznutzungen zum einen, sowie brachliegende oder noch bruchstückhaft genutzte gewerbliche Flächen zum anderen, bieten nicht ausgeschöpfte Standortpotenziale. Auf Grund seiner verkehrsgünstigen Lage (Anbindung an die Innenstädte von Wiesbaden und Mainz direkt über die Bundesautobahn), der direkten Anbindung an den alten Ortskern Schiersteins und der damit einhergehenden Verknüpfung mit den bestehenden Infrastruktureinrichtungen, ist dieser Standort für eine Fortführung der bereits begonnenen Entwicklung der Flächen am Hafen als Arbeits- und Wirtschaftsstandort geeignet. Der Bebauungsplan schafft die Voraussetzungen für die Bereitstellung von hochwertigen gewerblichen Bauflächen, insbesondere im tertiären Sektor.

### Anlagen:

#### Öffentlich

- 1 Übersicht über den Geltungsbereich des Bebauungsplans „Osthafen, westlich des Hafenwegs“ im Ortsbezirk Schierstein
- 2 Bebauungsplan
- 3 Textliche Festsetzungen des Bebauungsplans
- 4 Begründung des Bebauungsplans
- 5 Niederschrift der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit vom 17.07.2009
- 6 Zusammenstellung der Stellungnahmen zur Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange mit Beschlussvorschlägen
- 7 Kostenberechnung zum naturschutzrechtlichen Ausgleich und Übersichtsplan der Maßnahme

#### Nicht öffentlich

- 8 Vertrag zur Durchführung städtebaulicher Maßnahmen vom 02.11.2007

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 (Nr. 1 bis 8) zu den Sitzungen bereitgehalten.

## C Beschlussvorschlag:

- 1 Es wird zur Kenntnis genommen, dass
  - eine frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) durchgeführt wurde (Anlage 5 zur Vorlage),
  - die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB durchgeführt wurde,
  - zeitgleich zur öffentlichen Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB durchgeführt wurde,
  - eine eingeschränkte Beteiligung § 4a Abs. 3 Satz 4 BauGB durchgeführt wurde,
  - die Themen Klimaschutz und Klimaanpassung im Bauleitplanverfahren berücksichtigt wurden.
- 2 Den in der Anlage 6 zur Vorlage formulierten Beschlussvorschlägen wird zugestimmt.

- 3 Der Bebauungsplan „Osthafen, westlich des Hafenwegs“ (Anlage 2 und 3 zur Vorlage) wird nach § 10 Abs.1 BauGB als Satzung beschlossen.
- 4 Es wird zur Kenntnis genommen, dass
  - der Satzungsbeschluss des Bebauungsplans nach § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekannt gemacht wird,
  - der in Kraft getretene Bebauungsplan mit der Begründung und der zusammenfassenden Erklärung nach § 10 a Abs. 2 BauGB ergänzend auch in das Internet eingestellt wird.
- 5 Es wird zur Kenntnis genommen, dass
  - die SEG das Wertpunktedefizit aus der Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung (Anlage 7) in Höhe von 58.148,16 € netto der Stadt zur Durchführung der Kompensationsmaßnahmen erstattet.
- 6 Es wird zur Kenntnis genommen, dass
  - der bestehende Vertrag zur Durchführung städtebaulicher Maßnahmen vom 02.11.2007 (Anlage 8, NÖFF) nach Abschluss der Vermarktung der Grundstücke angepasst werden soll.
- 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 Landeshauptstadt Wiesbaden (LHW) erfüllt vielfältige Funktionen eines Oberzentrums in der Wachstumsregion Rhein-Main. Die Nachfrage nach hochwertigen Standorten für Büro- und Gewerbenutzungen besteht nach wie vor.

Der Standort am Schiersteiner Hafen bietet in seinem Umfeld hochwertige Flächen, die einer städtebaulichen Entwicklung bedürfen. Die herausragende Lage mit Bezug zum Wasser und zu angrenzenden Freizeitnutzungen zum einen, sowie brachliegende oder noch bruchstückhaft genutzte gewerbliche Flächen zum anderen, bieten nicht ausgeschöpfte Standortpotenziale. Wohn-, Büro- und Freizeitnutzungen haben sich über die letzten Jahre zunehmend etabliert (Hafenstadt Schierstein, Bürogebäude der Schufa, Steganlagen, Gastronomie).

Auf Grund seiner verkehrsgünstigen Lage (Anbindung an die Innenstädte von Wiesbaden und Mainz direkt über die Bundesautobahn), der direkten Anbindung an den alten Ortskern Schiersteins und der damit einhergehenden Verknüpfung mit den bestehenden Infrastruktureinrichtungen, ist dieser Standort für eine Fortführung der bereits begonnenen Entwicklung der Flächen am Hafen als Arbeits- und Wirtschaftsstandort geeignet.

Für den Planbereich besteht ein städtebauliches Entwicklungskonzept in Form der am 21.09.2006 von der Stadtverordnetenversammlung beschlossenen Rahmenplanung mit entsprechenden

**Zielsetzungen:**

- Weiterentwicklung einer hochwertigen Bebauungs- und Nutzungsstruktur, mit dem Schwerpunkt Dienstleistung / Gewerbe
- Sicherung der Durchlässigkeit des Plangebiets (Durchwegung Nord-Süd, Anbindung Kormoranweg)
- Ausbau des Hafenvwegs, wie im Bereich der Hafenstadt bereits realisiert frei von Individualverkehr
- Sicherung der „Durchgängigkeit“ des Rheinuferweges im Sinne des Regionalparkkonzepts

**Finanzielle Auswirkungen:**

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

**Wertschöpfung:**

Die vorliegende Planung schafft die Grundlage für einen neuen Bebauungsplan und dient damit der Weiterentwicklung bestehender Nutzungen und ist Impuls für Investitionen in Büro- und Gewerbenutzungen im Plangebiet.

**Zeitplanung:**

Es ist geplant im 3. Quartal 2020 den Satzungsbeschluss 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 Bürostandorten in guter Lage. In den nächsten Jahren wird dieser aufgrund der demografischen Entwicklung weiter ansteigen.

**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:**

Für den Planbereich „Osthafen, westlich des Hafenvwegs“ erfolgte die Teilung des ursprünglichen Planbereiches, die im Aufstellungsbeschluss vom 21.09.2006 zu dem Bebauungsplan „Schiersteiner Hafen – Ostteil“ vorgesehen war, da im östlich angrenzenden Bereich wegen des Brückenneubaus und weiterer Grundstücksfragen der bestehende Klärungsbedarf die jetzigen Planungen zeitlich nicht beeinflussen soll. Eine Teilung des Planungsbereiches war in dem Aufstellungsbeschluss ausdrücklich vorgesehen, um wegen der vielfältigen Belange und Nutzerstrukturen auf aktuelle Planungsabsichten reagieren zu können.

Nach mehrjähriger Planungsunterbrechung auf Grund der Anforderungen aus dem Störfallrecht und der daraus resultierenden Regelungsbedarfe wurde das Verfahren wieder aufgenommen. Auf Grund der sich zwischenzeitlich geänderten Anforderungen an die Bürobebauung hat sich die Planung gegenüber dem Entwurfsstand von 2009 geändert.

Mit Schreiben vom 04.01.2008 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB frühzeitig an der beabsichtigten Aufstellung des Bebauungsplans beteiligt. Es wurden Äußerungen zu dem Bebauungsplanvorentwurf „Schiersteiner Hafen, Ostteil“ vorgebracht.

Am 09.07.2009 wurde die Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB in Form einer Bürgerversammlung über die allgemeinen Zwecke und Ziele der Planung zum Bebauungsplan „Osthafen, westlich des Hafenswegs“ sowie die voraussichtlichen Auswirkungen der Planung frühzeitig unterrichtet. Es bestand Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung. Die Dokumentation der Bürgerversammlung ist der Sitzungsvorlage beigelegt (Anlage 5). In dieser Bürgerversammlung wurden Äußerungen vorgebracht, die sich auf den Inhalt der beabsichtigten Planung des Bebauungsplans auswirken. Nach der Bürgerversammlung wurden Äußerungen zu dem Bebauungsplanvorentwurf vorgebracht.

Die Äußerungen aus den frühzeitigen Beteiligungen wurden im Rahmen der Entwurfsplanung abgearbeitet.

Im Zeitraum vom 17.06.2019 bis 16.07.2019 wurde der Entwurf des Bebauungsplans nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt. Während der öffentlichen Auslegung wurden Stellungnahmen zu dem Bebauungsplanentwurf „Osthafen, westlich des Hafenswegs“ abgegeben.

Mit Schreiben vom 17.06.2019 wurden die Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB an der beabsichtigten Aufstellung des Bebauungsplans beteiligt. Es wurden Stellungnahmen zu dem Bebauungsplanentwurf „Osthafen, westlich des Hafenswegs“ vorgebracht.

Auf Grund einer Konkretisierung der textlichen Festsetzungen zum Hochwasserschutz fand vom 03.12.2019 bis 17.12.2019 eine eingeschränkte Beteiligung § 4a Abs. 3 Satz 4 BauGB statt.

Einzelheiten zu den Stellungnahmen, die zum Bebauungsplanentwurf vorgebracht wurden, sind der Anlage 6 zu entnehmen.

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

Das Bauleitplanverfahren „Osthafen, westlich des Hafenswegs“ trägt mit seiner grundsätzlichen Überlegung des Planstandortes bereits den sich aktuell immer stärker aufdrängenden klimatischen Aspekten in der Stadtentwicklung Rechnung. Eine Reaktivierung bzw. Wiedernutzbarmachung bereits erschlossener untergenutzter Bestandsgebiete (Innenentwicklung vor Außenentwicklung) stellt im Planungsrecht eine der wichtigsten Planungsprämissen dar. Damit wird eine flächen- und ressourcenschonende Stadtentwicklung verfolgt. Mit der Nutzung bestehender Verkehrs- und Infrastrukturnetze und der reduzierten Flächeninanspruchnahme kann bereits bei der Standortfrage auf Klimaverträglichkeit geachtet werden.

Der Bauleitplan „Osthafen, westlich des Hafenswegs“ wurde frühzeitig gutachterlich begleitet und seine klimaökologischen Auswirkungen eingehend geprüft. Die sich daraus ergebenden gutachterlichen Erkenntnisse und Empfehlungen über die entsprechenden Planungsinstrumente wurden im Bebauungsplan berücksichtigt. Festgestellte erhebliche negative Auswirkungen des Bauvorhabens im Geltungsbereich werden durch Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen (z. B. Baum- und Strauchpflanzungen, Begrünung von Gebäudedächern, Begrünung von Tiefgaragendächern, Fassadenbegrünungen, helle Gestaltung der Fassaden, helle Gestaltung der Bodenbeläge) langfristig vermieden.

Im Rahmen des Klimagutachtens wurden bei den Simulationen zu den thermischen Umgebungsbedingungen (Lufttemperaturfeld) sogenannte Worst-Case-Szenarien betrachtet. Das erstellte Gutachten mit Klimafolgenbetrachtung kommt zu dem Schluss, dass in der Storchenallee

an zwei Wohngebäuden eine leichte Lufttemperaturzunahme (0.5 – 1.0 Grad Kelvin) zu verzeichnen ist. Dies aber nur während stadtklimatisch besonders relevanter sommerlicher Strahlungsnächte. Dieser leichte Temperaturanstieg ist daher nicht in jeder warmen Sommernacht, sondern nur im Falle von besonderen Ausnahmebedingungen zu verzeichnen. Folglich spiegelt die rechnerisch bilanzierte Zunahme der Lufttemperatur (ca. +0.5 bis +1.0 °C, siehe Abb. 25.2 des Klimagutachtens) entlang der Storchenallee / Möwenstraße lediglich eine Momentaufnahme zu einem möglichst ungünstigen Zeitpunkt wieder und ist zudem auf einen kleinräumlichen Teilbereich (zwei Gebäude) begrenzt. Diese Situation tritt als „Worst-Case-Szenario“ nur in warmen, zeitweise bewölkten Sommernächten mit einer Häufigkeit < 10% auf. Die Betrachtung von sog. „Worst-Case-Szenarien“ dient in der Planung dazu einen möglichst umfassenden Kenntnisstand zu erlangen, der eine angemessene und begründbare Abwägung aller Belange ermöglicht.

Aufgrund der gutachterlichen Expertise kann festgestellt werden, dass der Bebauungsplanentwurf „Osthafen, westlich des Hafenswegs“ in seiner Gesamtheit einer klimaangepassten Planung entspricht.

Zu Beschlussvorschlag Nr. 2:

Es wird empfohlen, entsprechend den in der Anlage 6 formulierten und begründeten Beschlussvorschlägen zu beschließen.

Zu Beschlussvorschlag Nr. 3:

Der Satzungsbeschluss ist der abschließende Beschluss über den Bebauungsplan.

Zu Beschlussvorschlag Nr. 4:

Mit der Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan in Kraft.

Zu Beschlussvorschlag Nr. 5:

Nachweislich der im Umweltbericht aufgeführten Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung verbleibt ein Wertpunktedefizit von 111.760 Biotopwertpunkten. Die Kompensation wird durch Maßnahmen zur naturschutzfachlichen Aufwertung der Kiesgrube Delkenheim erreicht (Anlage 7). Die SEG erstattet der Stadt die Kosten in Höhe von 58.148,16 € netto für den Erwerb und die Aufwendungen der Stadt zur Durchführung der Kompensationsmaßnahmen auf den zugeordneten Flächen in einer Größenordnung von 3.808 m<sup>2</sup>.

Zu Beschlussvorschlag Nr. 6:

Der bestehende Vertrag zur Durchführung städtebaulicher Maßnahmen vom 02.11.2007 hat u.a. einen Zuschuss für Kosten aus der Gebietsentwicklung vorgesehen, welche nicht durch die Erlöse aus einem Verkauf der Grundstücke gedeckt werden können. Gemäß § 9 dieses Vertrags zur Durchführung städtebaulicher Maßnahmen ist eine Anpassung an geänderte Rahmenbedingungen, z.B. Kosten im Zusammenhang mit der Klärung der störfallrechtlichen Anforderungen, im erforderlichen Umfang vorgesehen. Entsprechende Verhandlungen der SEG mit der Landeshauptstadt Wiesbaden über eine notwendige Anpassung des bestehenden Vertrages, auch zur Höhe des Zuschussbedarfes, werden mit Abschluss der Vermarktung erfolgen.

### V. Geprüfte Alternativen

Die Entscheidung zur Reaktivierung bzw. Wiedernutzbarmachung der bereits erschlossenen Flächen am Schiersteiner Hafen (Innenentwicklung vor Außenentwicklung) stellte eine alternativlose Planungsprämisse dar. Damit wird eine flächen- und ressourcenschonende Stadtentwicklung verfolgt. Mit der Nutzung bestehender Verkehrs- und Infrastrukturnetze wird bereits bei der Standortfrage eine zukunftsfähige Flächeninanspruchnahme berücksichtigt.

Wiesbaden, 29. Juni 2020

 6487/4330

Hans-Martin Kessler  
Stadtrat