



# SITZUNGSVORLAGE

Nr. **2 1 - V - 6 1 - 0 0 1 3**  
(Jahr-V-Amt-Nr.)

Betreff:

Dezernat(e) IV

Satzung zur Änderung von Festsetzungen über die äußere Gestaltung baulicher Anlagen in Bebauungsplänen im Ortsbezirk Nordenstadt - 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"/>
		<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.: November 2020  
3.670.657,43 €  
 in %: 8,9%

### 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
		2021	Veröffentlichung	1.500,-	0,-		1300153	684000	Amtliche Bekanntmachung
<b>Summe einmalige Kosten:</b>				1.500,-	0,-				

<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**.

Die Bebauungspläne aus den 1960er-, 1970er- und 1980er Jahren im Ortsbezirk Nordenstadt enthalten Festsetzungen, die u. a. Gauben und Drempel bei zweigeschossigen Wohngebäuden nicht zulassen. Im Zuge des durch andere Rechtsnormen erleichterten Dachgeschossausbaus führte dies bereits zu zahlreichen Befreiungen. Um für die Bürger und die Verwaltung Rechtsklarheit zu schaffen soll die "Dachgestaltungssatzung für Nordenstadt" Regelungen für zukünftige Bauvorhaben in den Geltungsbereichen der betroffenen Bebauungspläne treffen.

### **Anlagen:**

- 1 Übersichten über die Geltungsbereiche der betroffenen Bebauungspläne
- 2 Satzung zur Änderung von Festsetzungen über die äußere Gestaltung baulicher Anlagen in Bebauungsplänen im Ortsbezirk Nordenstadt (Dachgestaltungssatzung Nordenstadt)
- 3 Begründung zur Dachgestaltungssatzung Nordenstadt

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 1 zu den Sitzungen bereitgehalten.

## **C Beschlussvorschlag:**

- 1 Die Satzung zur Änderung von Festsetzungen über die äußere Gestaltung baulicher Anlagen in Bebauungsplänen im Ortsbezirk Nordenstadt (Dachgestaltungssatzung Nordenstadt) (Anlage 2 zur Vorlage) wird beschlossen.
- 2 Es wird zur Kenntnis genommen, dass die Dachgestaltungssatzung Nordenstadt ortsüblich bekannt gemacht wird.

## **D Begründung**

### **I. Auswirkungen der Sitzungsvorlage**

#### **Allgemein:**

Ziel der Satzung ist es, die Zulässigkeit von Gauben in den Bebauungsplanbereichen zuzulassen, in denen sie bisher ausgeschlossen bzw. unter bestimmten Voraussetzungen ausgeschlossen waren. Es werden verbindliche Regelungen zu den Dachaufbauten und Drempeln getroffen.

#### **Finanzielle Auswirkungen:**

Die durch die Satzung entstehenden internen Kosten sind im Haushalt des Stadtplanungsamts berücksichtigt.

#### **Wertschöpfung:**

Durch die Erleichterung des Dachgeschossausbaus kann ein Beitrag zur flächensparenden Nachverdichtung im Bestand geschaffen werden und der fortwährenden Wohnraumnachfrage Rechnung getragen.

#### **Zeitplanung:**

Es ist beabsichtigt, das Inkrafttreten der Dachgestaltungssatzung Nordenstadt im 2. Quartal 2021 zu erreichen.

## 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 Wohnraum. In den nächsten Jahren wird dieser aufgrund der demografischen Entwicklung weiter ansteigen. Die Erleichterung des Dachgeschossausbaus trägt der anhaltenden Nachfrage nach Wohnraum im Wiesbadener Stadtgebiet Rechnung.

## 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:

Ziel der Satzung ist es, die Zulässigkeit von Gauben in den Bebauungsplanbereichen zuzulassen, in denen sie bisher ausgeschlossen bzw. unter bestimmten Voraussetzungen ausgeschlossen waren. Damit wird einer bereits seit den 1980er Jahren eingetretenen Nachverdichtung von bestehenden Wohngebieten und der fortwährenden Wohnraumnachfrage Rechnung getragen, die vor allem durch den Dachgeschossausbau ermöglicht wird.

In den beiden östlichen Vororten Auringen und Breckenheim ist bereits vor einigen Jahren eine gleichlautende Dachgestaltungssatzung in Kraft getreten und die Vorgehensweise hat sich bewährt.

Normen wie die Baunutzungsverordnung (BauNVO) bzw. Hessische Bauordnung (HBO) haben in ihren jeweiligen Novellierungen diese Entwicklung erleichtert. Es ist daher konsequent, im Stadtrecht enthaltene Hemmnisse abzubauen, um das gesetzgeberische Ziel der Nachverdichtung durch Erleichterung des Dachgeschossausbaus zu unterstützen.

Die zum Teil in den einzelnen Bebauungsplänen sehr differenzierten Festsetzungen zu Dachneigung und Dachform sollen durch diese Satzung nicht geändert werden.

Der Geltungsbereich der Dachgestaltungssatzung Nordenstadt besteht aus den Geltungsbereichen der nachfolgend genannten Bebauungsplänen im Ortsbezirk Nordenstadt:

Nordenstadt 1965 / 03 „Zwischen Medenbacher- und Breckenheimer Straße“

Nordenstadt 1972 / 01 „Am Breckenheimer Weg“

Nordenstadt 1974 / 01 „Am Wallauer Weg“,

Nordenstadt 1976 / 01 „Zwischen Medenbacher- und Breckenheimer Straße“

Nordenstadt 1976 / 02 „Am Igstadter Weg, Vor der Heil und in der Rüsselgasse - 1. Änderung“

Nordenstadt 1982 / 01 „An der Horchheimer Wiese - 2. Änderung“

Nordenstadt 1983 / 01 „Am Igstadter Weg - 2. Änderung“

Die sich teilweise überlagernden Bebauungspläne haben eine Gesamtfläche von ca. 113 Hektar.

Zu Beschlussvorschlag Nr. 2:

Mit der Bekanntmachung tritt die Satzung zur Änderung von Festsetzungen über die äußere Gestaltung baulicher Anlagen in Bebauungsplänen im Ortsbezirk Nordenstadt in Kraft.

**V. Geprüfte Alternativen**

Es gibt keine anderen, geeigneten städtebaulichen Instrumente, um kurzfristig den Dachgeschossausbau in den betreffenden Siedlungsbereichen in Nordenstadt mit der Einhaltung von Mindestgestaltungsvorgaben zu ermöglichen.

Wiesbaden, Januar 2021  
610330 6566/ml

Hans-Martin Kessler  
Stadtrat

Dez. IV	61	6101	6103	610330	610330	Entwurf
Referent(en)	Huber-Braun	Korinek	Dr. Knippenberger	Becker	Sehr	Mölleck 6566