



SITZUNGSVORLAGE

Nr. **2 1 - V - 0 4 - 0 0 0 1**

(Jahr-V-Amt-Nr.)

Betreff:

Dezernat(e) IV

**NOEFF Künstlerviertel, Vereinbarung und Teilaufhebung des Bebauungsplans
"Künstlerviertel" - Einleitung des Änderungsverfahrens**

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 type="radio"/>	erforderlich <input checked="" 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 type="radio"/>	nicht öffentlich <input checked="" type="radio"/>
	<input type="checkbox"/> wird im Internet/PIWI veröffentlicht		

Bestätigung Dezernent/in

i. V. Markus Gäßner
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: November 2020

abs.: 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
	x	2021	94 Liegensch.Dez IV	8.300,-			15000480	677100	Gerichtskosten
Summe einmalige Kosten:				8.300,-					

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**.

Mit dieser Sitzungsvorlage soll im "Künstlerviertel" eine Einigung mit der Holzhandlung Blum erzielt werden und durch die Einleitung eines Bebauungsplanänderungsverfahrens mit dem Ziel der Herausnahme des Betriebsgrundstücks aus dem Bebauungsplan "Künstlerviertel" der Weg frei gemacht werden das Wohnbaugebiet in seiner Gänze fertigstellen zu können und somit den beabsichtigten städtebaulichen Abschluss zu finden.

Anlagen:

- 1 Entwurf der Vereinbarung zwischen der Landeshauptstadt Wiesbaden und Herrn Karl-Ulrich Blum
- 2 Übersicht über den Geltungsbereich des Bebauungsplans „Künstlerviertel“ im Ortsbezirk Rheingauviertel / Hollerborn
- 3 Abgrenzung des Geltungsbereichs des Bebauungsplanänderungsverfahrens „Künstlerviertel“ im Ortsbezirk Rheingauviertel / Hollerborn

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 2 zu den Sitzungen bereitgehalten.

C Beschlussvorschlag:

1. Dem Entwurf der Vereinbarung zwischen der Landeshauptstadt Wiesbaden und Herrn Ulrich Blum (Anlage 1) wird zugestimmt.
2. Der Magistrat wird beauftragt die Vereinbarung abzuschließen.
3. Der Magistrat wird beauftragt, das Aufhebungsverfahren zur Teilaufhebung des Bebauungsplans Wiesbaden 2007/012 (Künstlerviertel) für die Grundstücke Gemarkung Wiesbaden, Flur 63, Flurstücke 110/4 und 1014/97 im vereinfachten Verfahren nach §13 Baugesetzbuch (BauGB) einzuleiten.
4. Die Stadtverordnetenbeschlüsse Nr. 0069 - Aufstellung des Bebauungsplans „Künstlerviertel“ und Nr. 0070 - Aufstellung des Bebauungsplans „Westlich der Königsteiner Straße“, jeweils vom 11. Februar 2010 mit dem Ziel, einen Baufachmarkt zu errichten, werden aufgehoben.

D Begründung

I. Auswirkungen der Sitzungsvorlage

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

Die Sitzungsvorlage bildet die Grundlage für eine einvernehmliche Einigung mit der Holzhandlung Blum und die Beendigung aller strittigen Fragen und Streitverfahren. Damit können letztlich die städtebaulichen Ziele für das Künstlerviertel fast vollständig umgesetzt werden, lediglich für einen untergeordneten Teil des ursprünglichen Betriebsgeländes der Holzhandlung Blum wird die Fortführung als nicht störender Gewerbebetrieb (Plattenwerkstoffhalle und Büro) erfolgen.

Auf dem restlichen Grundstück beabsichtigt Herr Blum ein Wohngebäude mit 17 Wohneinheiten zu

errichten; eine entsprechende Bauvoranfrage wurde am 29. Mai 2018 positiv beschieden; derzeit liegt dem Bauaufsichtsamt der Bauantrag zur Prüfung vor.

Die Stadtverordnetenversammlung hat am 10. Dezember 2020 mit Beschluss Nr. 0488 dem Verkauf der angrenzenden, jahrelang brachliegenden, teilweise bebauten Reihenhausgrundstücke („Verkauf von Eigentumsanteilen im Baugebiet Künstlerviertel“) zugestimmt; diese waren seinerzeit der Anlass für den Rechtsstreit.

Der Erwerber beabsichtigt die Reihenhäuser den Festsetzungen des Bebauungsplans „Künstlerviertel“ entsprechend fertigzustellen oder neu zu errichten.

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)

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)

IV. Ergänzende Erläuterungen

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

Das städtebauliche Ziel auf dem Gelände des ehemaligen „Güterbahnhofs-West“ ein neues Wohngebiet zu entwickeln ist nahezu erreicht; was noch aussteht ist eine endgültige Einigung mit der Holzhandlung Blum.

Der Hessische Verwaltungsgerichtshof hat mit Urteil vom 12. November 2009 den am 24. August 2007 in Kraft getretenen Bebauungsplan „Künstlerviertel“ in einem Normenkontrollverfahren für unwirksam erklärt.

Gegen die Nichtzulassung der Revision hat die Landeshauptstadt Wiesbaden Nichtzulassungsbeschwerde beim Bundesverwaltungsgericht erhoben. Das Verfahren ruht derzeit, es wurde einvernehmlich zum Ruhen gebracht.

Am 11. Februar 2010 hat die Stadtverordnetenversammlung mit den Beschlüssen Nr. 0068 und Nr. 0090 die Aufstellung eines Bebauungsplans für den Bereich „Westlich der Königsteiner Straße“ beschlossen mit dem Ziel, dass dort ein Baufachmarkt errichtet werden kann.

Gespräche über den Neubau eines Holzfachmarktes auf dem Betriebsgrundstück der Holzhandlung Blum mündeten 2015 in einem neuen Bebauungsvorschlag der einen verkleinerten Baufachmarkt mit Wohnnutzung in einem Gebäudekomplex („Hybridlösung“) vorsah. Dieser wurde später in einen Bebauungsvorschlag mit ausschließlicher Wohnnutzung geändert, nachdem ein Lärmgutachten im Auftrag des Antragstellers Herrn Blum feststellte, dass der weiterhin bestehende Betriebsteil (Büro und nördliche Halle) mittlerweile als nichtstörender Gewerbebetrieb einzustufen ist. Die Wohngebietsverträglichkeit dieser betrieblichen Nutzung wurde durch eine Geräuschimmissionsprognose vom Februar 2018 gutachterlich nachgewiesen.

Der Bebauungsplan „Westlich der Königsteiner Straße“ wurde aber auch aus Gründen des

Immissionsschutzes und der mit einer Fachmarktnutzung zu erwartenden Verkehrsbelastung in einem Wohngebiet nicht weitergeführt.

Im Folgenden wurde für den südlichen Teil des Betriebsgeländes eine Bauvoranfrage zur Errichtung eines Wohnhauses mit 18 Wohneinheiten gestellt; diese wurde am 29. Mai 2018 positiv beschieden. Die Art und das Maß der baulichen Nutzung entsprechen den Festsetzungen und damit den Zielsetzungen des Bebauungsplans „Künstlerviertel“.

Voraussetzung für eine noch ausstehende abschließende Einigung und damit Beendigung aller rechtlichen Verfahren ist aus Sicht der Holzhandlung Blum die Gewährung eines „Aktiven Bestandsschutzes“ (Wiederaufbau nach Verlust) für die nördliche Halle auf dem Betriebsgrundstück. Dazu dient die dieser Sitzungsvorlage beigefügten Vereinbarung zwischen der Landeshauptstadt Wiesbaden und Herrn Ulrich Blum, indem Herr Blum sich unter bestimmten Voraussetzungen verpflichtet den Normenkontrollantrag gegen den Bebauungsplan „Künstlerviertel“ beim VGH Kassel zurückzunehmen und auf seine Rechte aus den Baustoppbeschlüssen des VG Wiesbaden zu verzichten. Diese Vereinbarung wird wirksam mit Inkrafttreten des nachfolgend näher erläuterten Bebauungsplanänderungsverfahrens.

Eine Genehmigung für eine Wiedererrichtung der Holzhandlung Blum nach einer gedachten Zerstörung könnte auf der Grundlage der Festsetzungen des Bebauungsplans „Künstlerviertel“ nicht erteilt werden, da die Wiedererrichtung der Halle den Festsetzungen des Bebauungsplans „Künstlerviertel“ (WA-Allgemeines Wohngebiet) widersprechen würde und damit nicht genehmigungsfähig wäre.

Dies wäre nur im Rahmen einer Beurteilung nach § 34 BauGB (Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile) möglich.

Deshalb soll das Grundstück der Holzhandlung in einem Bebauungsplanänderungsverfahren aus dem Geltungsbereich des Bebauungsplans „Künstlerviertel“ herausgenommen (Teilaufhebung) und somit künftig nach § 34 BauGB beurteilt werden; der weitaus überwiegende Teil des Bebauungsplans bliebe aber unverändert. Eine Verpflichtung zur Änderung des Bebauungsplans wird jedoch nicht eingegangen.


Die Sitzungsvorlage ist mit dem Rechtsamt abgestimmt.

V. Geprüfte Alternativen

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

In jahrelangen Verhandlungen hat sich der in dieser Sitzungsvorlage formulierte Lösungsvorschlag als der alleinige im Konsens mögliche Weg herausgestellt.

Wiesbaden, 26. Januar 2021

 4743

In Vertretung

Markus Gaßner
Stadtrat