



SITZUNGSVORLAGE

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

Betreff: Dezernat(e) IV

Wohnbauflächenentwicklung vorhabenbezogener Bebauungsplan "Wiesbadener Straße/Carl-von-Linde-Straße" im Ortsbezirk Dotzheim
Erweiterter Aufstellungsbeschluss u. Beauftragung d. Verfahrensdurchführung

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

Markus Gabner
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 vorhabenbezogene Bebauungsplan „Wiesbadener Straße / Carl-von-Linde-Straße“ dient der Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzung zum Bau eines Mehrfamilienwohnhauskomplexes mit 59 Wohneinheiten. Hierbei soll dem Ziel des sparsamen Umganges mit Grund und Boden entsprochen werden und eine bestehende Baulücke durch die geplante Baumaßnahme als geschlossene Blockrandbebauung nachverdichtet werden. Zum einen wird damit eine verkehrslärmgeschützte und attraktive Innenhofsituation geschaffen und zum anderen die unbefriedigende Bestandssituation an der Einmündung der Carl-von-Linde-Straße in die Wiesbadener Straße städtebaulich neu geordnet. Die Schließung der Blockrandbebauung stellt eine Reparatur bzw. Aufwertung der städtebaulichen Qualität dar. Die erforderlichen Stellplätze sollen aufgrund der engen Grundstücksverhältnisse durch den Bau einer Tiefgarage nachgewiesen werden. Gleichzeitig sollen mit der Unterbringung der Stellplätze im Untergeschoss die Grundstücksfreiflächen als begrünte Außenwohnbereiche gestaltet werden.

Anlagen:

Öffentlich

- 1 Übersicht über den Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Wiesbadener Straße / Carl-von-Linde-Straße“ im Ortsbezirk Dotzheim

Nicht öffentlich

- 2 Antrag auf Einleitung des Bebauungsplanverfahrens nach § 12 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB)
- 3 Städtebaulicher Vertrag zur Übernahme von Kosten und Aufwendungen
- 4 Zustimmungserklärung der WiSoBoN-Richtlinie

Öffentlich

- 5 Vorentwurf zum Vorhaben- und Erschließungsplan vom 13.04.2021
- 6 Vorentwurf zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan vom 13.04.2021
- 7 Textliche Festsetzungen zum Vorentwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans vom 13.04.2021
- 8 Begründung zum Vorentwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans vom 13.04.2021

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 Anlage 5 und 6 zu den Sitzungen bereitgehalten.

C Beschlussvorschlag:

- 1 Dem Antrag des Vorhabenträgers auf Einleitung eines Bebauungsplanverfahrens für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Wiesbadener Straße / Carl-von-Linde-Straße“ im Ortsbezirk Dotzheim (Anlage 2 zur Vorlage) wird zugestimmt.
- 2 Der Vorentwurf des Vorhaben- und Erschließungsplans vom 13.04.2021 (Anlage 5 zur Vorlage) wird zur Kenntnis genommen.
- 3 Der Vorentwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans vom 13.04.2021 (Anlage 6 zur Vorlage) wird zur Kenntnis genommen.
- 4 Der städtebauliche Vertrag zur Übernahme von Kosten und Aufwendungen zum Vorhaben (Anlage 3 zur Vorlage) wird zur Kenntnis genommen.
- 5 Es wird zugestimmt auf Grundlage des vorhabenbezogenen Vorhaben- und Erschließungsplans und des Bebauungsplanvorentwurfs „Wiesbadener Straße / Carl-von-Linde-Straße“ (Anlage 5 und 6 zur Vorlage) die Abstimmungen mit den zuständigen Dezernaten

/ Fachämtern zu führen.

- 6 Die Zustimmungserklärung der WiSoBoN-Richtlinie (Anlage 4 zur Vorlage) wird zur Kenntnis genommen.
- 7 Die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Wiesbadener Straße / Carl-von-Linde-Straße“ im Verfahren nach § 13 a BauGB (Bebauungsplan der Innenentwicklung) wird beschlossen.

Der ca. 0,5 ha große Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans liegt am östlichen Rand des Bezirks Dotzheim nördlich der Anbindung der Wiesbadener Straße an die Dotzheimer Straße. Er wird im Süden durch die Wiesbadener Straße, im Westen durch die das Hausgrundstück Wiesbadener Straße 8, 8a und 8b und im Norden und Osten durch die Hausgrundstücke Carl-von-Linde-Straße 8a, 8, 6, 4 und 2 begrenzt.

Als Ziele der Planung werden beschlossen:

- Planungsrechtliche Voraussetzungen schaffen zum Bau eines Mehrfamilienwohnhauses mit 59 Wohneinheiten,
- sparsamer Umgang mit Grund und Boden,
- Nachverdichtung durch Blockrandbebauung,
- Schaffung einer verkehrslärmgeschützten und attraktiven Innenhofsituation,
- Reparatur und Aufwertung der städtebaulichen Qualität,
- Unterbringung des ruhenden Verkehrs in einer Tiefgarage und Gestaltung der Grundstücksfreiflächen als begrünte Außenwohnbereiche.

- 8 Es wird zur Kenntnis genommen, dass

- der vorhabenbezogene Bebauungsplan ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB aufgestellt wird,
- der Beschluss über die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans im vereinfachten 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 wurde,
- eine frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB durchgeführt wurde,
- die Themen Klimaschutz und Klimaanpassung im Bauleitplanverfahren berücksichtigt werden,
- der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Wiesbadener Straße / Carl-von-Linde-Straße“ mit Begründung und den wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen zusammen mit dem Entwurf des Vorhaben- und Erschließungsplans 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.

- 9 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 den Fachausschüssen und den Ortsbeiräten nach Bedarf die Planung präsentiert.

- 10 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 Benennung des Begriffs „Wohnbauflächenentwicklung“ bei allen auf der Grundsatzvorlage (SV 14-V-61-0046) basierenden Einzelvorlagen wird eine Zuordnung in den Gesamtkontext der Wohnbauflächenentwicklung ermöglicht.

Mit der Sitzungsvorlage wird das Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplans eingeleitet. Nach Abschluss des Bebauungsplanverfahrens liegen die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Entwicklung eines Wohnquartiers mit 59 Wohneinheiten vor.

Finanzielle Auswirkungen:

Die dem Stadtplanungsamt entstehenden Verwaltungskosten in Höhe von ca. 33.100.-- € werden vom Vorhabenträger übernommen. Hierzu wurde ein Kostenübernahmevertrag (Anlage 3 zur Vorlage) abgeschlossen.

Wertschöpfung:

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

Zeitplanung:

Es ist geplant im 3. Quartal 2021 den Aufstellungsbeschluss herbeizuführen und das Bebauungsplanverfahren 2022 abzuschließen.

II. Demografische Entwicklung

Die Landeshauptstadt Wiesbaden erfüllt mit circa 291 000 Einwohnern (31.12.2020) 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. 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:

Der Vorhabenträger beantragt die Einleitung eines Bebauungsplanverfahrens für einen Vorhaben- und Erschließungsplan nach § 12 BauGB im Ortsbezirk Dotzheim.

Der Vorhabenträger hat keinen Anspruch auf Einleitung eines Bebauungsplanverfahrens, jedoch Anspruch auf einen ordnungsgemäßen Bescheid auf seinen Antrag. Der Vorhabenträger beabsichtigt ein Mehrfamilienwohnhaus mit 59 Wohneinheiten und Tiefgarage zu realisieren.

Entscheidet die Gemeinde positiv über den Antrag, so beschließt sie gleichzeitig die Einleitung des Bebauungsplanverfahrens.

Zu Beschlussvorschlag Nr. 2:

Der Vorhaben- und Erschließungsplan ist die mit der Gemeinde abgestimmte Planung des Vorhabenträgers zur Durchführung des Bauvorhabens und der Erschließungsmaßnahmen. Der Vorhaben- und Erschließungsplan ist Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplans.

Zu Beschlussvorschlag Nr. 3:

Durch den städtebaulichen Vertrag zur Übernahme von Kosten und Aufwendungen durch den Vorhabenträger erreicht die Landeshauptstadt Wiesbaden eine vollständige Kostendeckung der internen Kosten des Stadtplanungsamts.

Zu Beschlussvorschlag Nr. 4+5:

Der Vorhaben- und Erschließungsplan sowie der Vorentwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans dienen als Planungsgrundlage für die Erarbeitung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Wiesbadener Straße / Carl-von-Linde-Straße“.

Die Abstimmungen der Planung und die Ausarbeitung des Bebauungsplans werden durch den Magistrat bis zum Satzungsbeschluss eigenverantwortlich organisiert und durchgeführt.

Zu Beschlussvorschlag Nr. 6:

Die Richtlinie zur Wiesbadener Sozialgerechten Bodennutzung (WiSoBoN) ist mit Beschluss der Stadtverordnetenversammlung Nr. 0277 vom 21.06.2018 in Kraft getreten. Sie regelt die Kostenbeteiligung bei der Wohnbaulandentwicklung in der Landeshauptstadt Wiesbaden. Durch eine Kappungsgrenze soll sichergestellt werden, dass den Planungsbegünstigten grundsätzlich ein Drittel des Wertzuwachses verbleibt.

Die Angemessenheit der Kostenbeteiligung wird durch die Wertsteigerung der betreffenden Grundstücke vor der Planung (Anfangswert) und nach Abschluss der Planung (Endwert) durch den Gutachterausschuss für Immobilienwerte für den Bereich der Landeshauptstadt Wiesbaden ermittelt. In diesem Rahmen ist vor Beginn des Bauleitplanverfahrens durch eine Zustimmungserklärung seitens des Vorhabenträgers das Einverständnis zur Bewertung der Grundstücke zu geben und der festgelegte Anfangswert zu bestätigen.

Die vom Vorhabenträger unterzeichnete Zustimmungserklärung ist mit dem festgelegten Anfangswert bis zur Sitzung der Stadtverordnetenversammlung zur Entscheidung über den Aufstellungsbeschluss des Bebauungsplanverfahrens „Wiesbadener Straße / Carl-von-Linde-Straße“ vorzulegen.

Auf Grundlage des Vorhaben- und Erschließungsplans und des Vorentwurfes des vorhabenbezogenen Bebauungsplans mit 59 Wohneinheiten ergeben sich gemäß der WiSoBoN-Richtlinie für die Kindertagesbetreuung folgende Anforderungen:

Krippenbedarf (0 bis 3 Jahren)	4 Krippenplätze
Elementarbereich (3 Jahre bis Schuleintritt)	11 Elementarplätze

Der Bedarf ist abhängig durch den tatsächlich zu realisierenden Wohnungsmix. Die entstehenden Kosten werden im Durchführungsvertrag bis Satzungsbeschluss festgelegt.

Zu Beschlussvorschlag Nr. 7:

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.

Zu Beschlussvorschlag Nr. 8:

Dieser vorhabenbezogene Bebauungsplan dient entsprechend den Vorgaben des § 13 a BauGB der Maßnahme der Innenentwicklung im Ortsbezirk Dotzheim. Da die zulässige Grundfläche im Sinne der Baunutzungsverordnung mit ca. 3.000 m² unter der in § 13 a Abs. 1 Nr.1 BauGB genannten Maximalgröße von 20.000 m³ 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 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 unterrichtet worden und zur Äußerung auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB aufgefordert worden.

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

Unter dem klimaökologischen Sanierungsaspekt sollten gegensteuernde Maßnahmen (zunächst Entsiegelungen und anschließend intensive Begrünungen) erfolgen. Weitere Versiegelungen oder bauliche Verdichtungen sollten aus klimafunktionaler Sicht grundsätzlich nicht erfolgen; in Ausnahmefällen ist den klimatischen Gegebenheiten unter strengen Auflagen Rechnung zu tragen. Zur Verbesserung der kleinklimatischen Situation sind innerhalb des Plangebiets Baumpflanzungen

und Begrünungsmaßnahmen vorgesehen. Des Weiteren werden Solarenergieanlagen empfohlen.

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 Beschlussvorschlag Nr. 9:

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 bis 12 Wochen.

V. Geprüfte Alternativen

Im Rahmen der Vorplanung sind keine weiteren Alternativen geprüft worden.

Wiesbaden, 27. April 2021
610310 sch / 2066

Markus Gaßner
Stadtrat