



SITZUNGSVORLAGE

Nr. **2 1 - V - 6 1 - 0 0 2 4**
(Jahr-V-Amt-Nr.)

Betreff:

Dezernat(e) IV

Satzung zur Änderung von Festsetzungen über die äußere Gestaltung baulicher Anlagen in Bebauungsplänen im Ortsbezirk Nordenstadt - Aufstellungs- und Entwurfsbeschluss -

Anlage/n siehe Seite 3

Bericht zum Beschluss Nr. vom

Stellungnahmen

| | | |
|-------------------------------------|---|---|
| Personal- und Organisationsamt | nicht erforderlich <input type="radio"/> | erforderlich <input type="radio"/> |
| Kämmerei | reine Personalvorlage <input type="radio"/> | → s. unten <input checked="" type="radio"/> |
| Rechtsamt | nicht erforderlich <input type="radio"/> | erforderlich <input type="radio"/> |
| Umweltamt: Umweltprüfung | nicht erforderlich <input type="radio"/> | erforderlich <input type="radio"/> |
| Frauenbeauftragte nach - dem HGIG | nicht erforderlich <input type="radio"/> | erforderlich <input type="radio"/> |
| - der HGO | nicht erforderlich <input type="radio"/> | erforderlich <input type="radio"/> |
| Straßenverkehrsbehörde | nicht erforderlich <input type="radio"/> | erforderlich <input type="radio"/> |
| Projekt-/Bauinvestitionscontrolling | nicht erforderlich <input type="radio"/> | erforderlich <input type="radio"/> |
| Sonstige: | nicht erforderlich <input 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"/> |

wird im Internet/PIWI veröffentlicht

Bestätigung Dezernent

i. V. Gert-Uwe Mende
Oberbürgermeister

Vermerk Kämmerei

Wiesbaden,

- Stellungnahme nicht erforderlich
- Die Vorlage erfüllt die haushaltsrechtlichen Voraussetzungen.
- siehe gesonderte Stellungnahme

Imholz
Stadtkämmerer

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 Drempe 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 Nordenstadt" Regelungen für zukünftige Bauvorhaben in den Geltungsbereichen der betroffenen Bebauungspläne treffen.

Anlagen:

- 1 Übersichten über die Geltungsbereiche der betroffenen Bebauungspläne
- 2 Entwurf der Satzung zur Änderung von Festsetzungen über die äußere Gestaltung baulicher Anlagen in Bebauungsplänen im Ortsbezirk Nordenstadt (Dachgestaltungssatzung Nordenstadt)
- 3 Begründung zum Entwurf der 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 Einleitung eines Satzungsverfahrens zur Änderung von Festsetzungen über die äußere Gestaltung baulicher Anlagen in Bebauungsplänen im Ortsbezirk Nordenstadt im vereinfachten Verfahren nach § 13 Baugesetzbuch (BauGB) wird beschlossen.

Der Geltungsbereich der Dachgestaltungssatzung Nordenstadt besteht aus den Geltungsbereichen der nachfolgend genannten Bebauungspläne 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.

Ziel der Satzung ist es, die Zulässigkeit von Gauben in den Bebauungsplanbereichen zuzulassen, in denen sie bisher ausgeschlossen bzw. unter bestimmten Voraussetzungen ausgeschlossen waren.

- 2 Es wird zur Kenntnis genommen, dass
 - ein Satzungsverfahren nach § 91 Abs. 3 Hessische Bauordnung (HBO) i. V. m. § 9 Abs. 4 Baugesetzbuch (BauGB) im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB durchgeführt wird,
 - der Beschluss über die Einleitung des Satzungsverfahrens nach § 91 Abs. 3 Hessische Bauordnung (HBO) i. V. m. § 9 Abs. 4 Baugesetzbuch (BauGB) im vereinfachten Verfahren ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 1 i. V. m. § 13 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekannt gemacht wird,

- in Anwendung des § 13 BauGB (vereinfachtes Verfahren) auf die Durchführung einer Umweltprüfung, auf eine frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB, sowie auf eine frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB verzichtet wird.
- 3 Der Entwurf der Satzung zur Änderung von Festsetzungen über die äußere Gestaltung baulicher Anlagen in Bebauungsplänen im Ortsbezirk Nordenstadt (Dachgestaltungssatzung Nordenstadt) (Anlage 2 zur Vorlage) wird beschlossen und ist mit Begründung (Anlage 3 zur Vorlage) für die Dauer eines Monats, mindestens jedoch für die Dauer von 30 Tagen, öffentlich auszulegen.
- 4 Es wird zur Kenntnis genommen, dass
- 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 Nachbargemeinden nach § 2 Abs. 2 BauGB und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB durchgeführt wird.
- 5 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:

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

Wertschöpfung:

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

Zeitplanung:

Es ist geplant im 4. Quartal 2021 den Entwurf der Satzung öffentlich auszulegen und das Satzungsverfahren im 1. Quartal 2022 abzuschließen.

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:

Werden durch die Änderung oder Ergänzung eines Bauleitplans die Grundzüge der Planung nicht berührt oder wird durch die Aufstellung eines Bebauungsplans in einem Gebiet nach § 34 der sich aus der vorhandenen Eigenart der näheren Umgebung ergebende Zulässigkeitsmaßstab nicht wesentlich verändert oder enthält er lediglich Festsetzungen nach § 9 Absatz 2a oder Absatz 2b, kann die Gemeinde das vereinfachte Verfahren anwenden, wenn die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, nicht vorbereitet oder begründet wird und wenn keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Absatz 6 Nummer 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter bestehen. Ferner dürfen keine Anhaltspunkte dafür bestehen, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind.

Der Beschluss über die Einleitung eines Satzungsverfahrens zur Änderung von Festsetzungen über die äußere Gestaltung baulicher Anlagen in Bebauungsplänen im Ortsbezirk Nordenstadt muss den Bereich, für den das Satzungsverfahren durchgeführt werden soll, lagegenau bezeichnen.

Mit dem Ziel, die Zulässigkeit von Gauben in den Bebauungsplanbereichen zuzulassen, in denen sie bisher ausgeschlossen bzw. unter bestimmten Voraussetzungen ausgeschlossen waren, 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.

Zu Beschlussvorschlag Nr. 2:

§ 91 Abs. 3 HBO ermächtigt - aufgrund der durch § 9 Abs. 4 BauGB eröffneten Möglichkeit - die Gemeinden dazu, landesrechtliche Regelungen durch Satzungen nach den Vorschriften des BauGB aufzunehmen. Sie werden auf diese Weise zu Regelungsbestandteilen und mithin Festsetzungen des Bebauungsplans.

Die vorliegende Satzung hat bereits im Sitzungszug für die Stadtverordnetenversammlung am 11.03.2021 die städtischen Gremien Magistrat und Ortsbeirat sowie den Planungsausschuss durchlaufen. Dann wurde die Sitzungsvorlage allerdings von der Tagesordnung der Stadtverordnetenversammlung genommen, da dem Rechtsamt aufgefallen war, dass seit der Novellierung der Hessischen Bauordnung der neue § 91 Abs. 3 HBO eine ganze Reihe weiterer

Verfahrensvorschriften des BauGB vorsieht. Dazu zählen insbesondere auch die Regelungen zur Beteiligung der Öffentlichkeit und der Träger öffentlicher Belange. Dieser Verfahrensschritt wird mit der vorliegenden Vorlage durchgeführt.

Im vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 3 Satz 1 BauGB wird 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.

Im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB wird von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB abgesehen. Für die betroffene Öffentlichkeit wird die Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB durchgeführt und für die berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wird die Beteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB durchgeführt.

Zu Beschlussvorschlag Nr. 3:

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.

Zu Beschlussvorschlag Nr. 4:

Die gleichzeitige Durchführung der Verfahrensschritte nach § 3 Abs. 2 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB dient der Beschleunigung des Planungsverfahrens.

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, 21. Juli 2021
610330 6566/ml

In Vertretung



Gert-Uwe Mende
Oberbürgermeister