



SITZUNGSVORLAGE

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

Betreff: Dezernat(e) IV

Wohnbauflächenentwicklung Bebauungsplan „Lange Seegewann“ im Ortsbezirk Delkenheim
- 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	nicht erforderlich <input type="radio"/>	erforderlich <input checked="" type="radio"/>
	Ausschuss	öffentlich <input checked="" type="radio"/>	nicht öffentlich <input type="radio"/>
	Eingangsstempel Amt 16		

wird im Internet/PIWI veröffentlicht

Bestätigung Dezernent

i. V. Gert-Uwe Mende
Oberbürgermeister

Handwritten signature and date: Mende 24.9.

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.

Durch steigende Einwohnerzahlen und gleichzeitig steigenden Wohnflächenanspruch pro Kopf besteht in der Landeshauptstadt Wiesbaden ein Bedarf an neuem Wohnraum. Das Gebiet „Lange Seegewann“, am südwestlichen Rand des Ortsbezirks Wiesbaden-Delkenheim gelegen, ist im Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche dargestellt und soll als Wohngebiet entwickelt werden. Vor diesem Hintergrund wurde ein städtebaulicher Realisierungswettbewerb ausgeschrieben, um einen qualitätvollen städtebaulichen Entwurf für das Areal zu finden und umzusetzen. Der Siegerentwurf und die Überarbeitung des städtebaulichen Rahmenplans dienen als Grundlage für den Bebauungsplan.

Anlagen:

Öffentlich

- 1 Übersicht über den am 06.05.2020 beschlossenen Geltungsbereich des Bebauungsplans „Lange Seegewann“ im Ortsbezirk Delkenheim
- 2 Übersicht über den geänderten Geltungsbereich des Bebauungsplans „Lange Seegewann“ im Ortsbezirk Delkenheim

Nicht öffentlich

- 3 Städtebaulicher Vertrag zum Bebauungsplan

Öffentlich

- 4 Bebauungsplan
- 5 Textliche Festsetzungen des Bebauungsplans
- 6 Begründung des Bebauungsplans
- 7 Dokumentation der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit
- 8 Zusammenstellung der Stellungnahmen zur Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange mit Beschlussvorschlägen
- 9 Zusammenstellung der Ergänzungen der Planunterlagen gegenüber der Entwurfsfassung vom 01.06.2021

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 4 zu den Sitzungen bereitgehalten.

C Beschlussvorschlag:

- 1 Es wird zur Kenntnis genommen, dass

der Geltungsbereich des am 06.05.2020 vom Haupt- und Finanzausschuss der Landeshauptstadt Wiesbaden beschlossenen Bebauungsplanentwurfs wurde um die Stellplatzflächen am Clubhaus sowie an der Driving Range der südlich angrenzenden Golfplatzanlage erweitert, um den nachbarschaftlichen Konflikt in Bezug auf Lärmschutzmaßnahmen rechtssicher regeln zu können.

Der ca. 5,75 Hektar große Geltungsbereich des Bebauungsplans „Lange Seegewann“ schließt südwestlich an den gewachsenen Ortsbezirk Delkenheim an und wird wie folgt begrenzt:

- im Norden durch die Straße „Pfarrmorgen“ und den Grünraum „Elisabethenstraße“; im Nordwesten durch die Einmündung der L 3028 in die Straße „Pfarrmorgen“,

- im Westen entlang der westlichen Grundstücksgrenze der landwirtschaftlichen Fläche. Flurstück 7/3 bis zum Wirtschaftsweg „Long Seegewann“ (Flurstück 31), nach Südwesten entlang der nördlichen Grenze des Wirtschaftsweges bis zur Höhe des Driving Range-Gebäudes, von dort Richtung Süden bis zur nördlichen Gebäudeecke der Driving Range,

- im Süden von der nördlichen Gebäudeecke der Driving Range nach Nordosten bis zur westlichen Grenze des ehemaligen Dyckerhoff-Geländes (Flurstück 21/3), dieses parallel zur südlichen Gebäudeflucht „Long Seegewann 1“ kreuzend bis zur westlichen Grundstücksgrenze des Geländes der MT Main-Taunus Golfanlagen GmbH Co. KG, Flurstück 21/9, südlich der Caddyboxenhalle bis zum Vereinsgebäude, parallel zu dessen nördlicher Gebäudeflucht entlang der südlichen Begrenzung der Stellplatzreihe, nach Norden verspringend bis zur Richtung Osten verlaufenden weiteren Stellplatzreihe, südlich entlang dieser Reihe bis zur Höhe der Einmündung der von Norden nach Süden verlaufenden Rosenheimer Straße in die Straße „Long Seegewann“,
 - im Osten entlang der nordöstlichen Grenze der Rosenheimer Straße, über die Einmündung der Römerstraße weiter bis zur Anbindung der Elisabethenstraße.
- 2 Der Erweiterung des Geltungsbereichs gemäß Beschlussvorschlag Nummer 1 (Anlage 2 zur Vorlage) wird zugestimmt.
 - 3 Es wird zur Kenntnis genommen, dass
 - eine frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) durchgeführt wurde (Anlage 7 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,
 - die Themen Klimaschutz und Klimaanpassung im Bauleitplanverfahren berücksichtigt wurden.
 - 4 Den in der Anlage 8 zur Vorlage formulierten Beschlussvorschlägen wird zugestimmt.
 - 5 Der städtebauliche Vertrag (Anlage 3 zur Vorlage) wird beschlossen
 - 6 Der Bebauungsplan „Lange Seegewann“ (Anlage 4 und 5 zur Vorlage) wird nach § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.
 - 7 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.
 - 8 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 Begriffes „Wohnbauflächenentwicklung“ bei allen auf der Grundsatzvorlage (SV 14-V-61-0046) basierenden Einzelvorlagen, wird eine Zuordnung in den Gesamtkontext der Wohnbauflächenentwicklung und u. a. deren betriebswirtschaftliche Auswirkungen ermöglicht.

Die Ausweisung neuer Wohngebiete in Wiesbaden gehört zu den dringlichen Aufgaben der Stadtentwicklung der kommenden Jahre. Es ist nach wie vor mit einem starken Zuzugsdruck zu rechnen, der allein über Konversionsprojekte und Baulückenschließungen nicht befriedigt werden kann. Um der Nachfrage gerecht zu werden, werden im Zuge der Siedlungsentwicklung in Wiesbaden nach und nach Flächen, die laut Flächennutzungsplan als Wohnbauflächen ausgewiesen sind, als Siedlungsgebiete geplant und entwickelt.

Finanzielle Auswirkungen:

Die dem Stadtplanungsamt entstehenden Kosten für den Rahmenplan und die Bebauungsplanung in Höhe von 23.211 € werden vom Vorhabenträger übernommen.

In einem städtebaulichen Vertrag werden die durch das Baugebiet entstehenden Kosten festgelegt.

Der Gebietsentwickler trägt die Erschließungskosten für das Baugebiet vollständig. Die Einrichtung und Finanzierung von sozialer Infrastruktur innerhalb und außerhalb des Plangebiets wird, soweit der Bedarf ursächlich durch das neue Plangebiet generiert wird, ebenso im städtebaulichen Vertrag geregelt. Der Gebietsentwickler leistet eine vertraglich vereinbarte Kostenbeteiligung an die Stadt Wiesbaden. Die Höhe der Kostenbeteiligung ergibt sich aus der wirtschaftlichen Leistungsfähigkeit des Gebietsentwicklers.

Wertschöpfung:

Durch den Bau von ca. 304 Wohneinheiten wird ein Investitionsvolumen von ca. 76 Mio. € erzeugt.

Zeitplanung:

Es ist geplant im 4. Quartal 2021 den Bebauungsplan in Kraft zu setzen.

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.

Um diesem Anstieg gerecht zu werden, ist die Ausweisung eines Wohngebiets ein geeignetes Mittel.

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 und 2:

Der Geltungsbereich für den Bebauungsplan „Lange Seegewann“ wurde um die Stellplatzflächen am Clubhaus sowie an der Driving Range der südlich angrenzenden Golfplatzanlage erweitert, um den nachbarschaftlichen Konflikt in Bezug auf Lärmschutzmaßnahmen rechtssicher regeln zu können.

Die Erweiterung des Geltungsbereichs war bereits Gegenstand der öffentlichen Auslegung des Bebauungsplanentwurfs nach § 3 Abs. 2 BauGB und der Beteiligung der Behörden und sonstigen

Träger öffentliche Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 06.07.2021 bis einschließlich 05.08.2021.

Zu Beschlussvorschlag Nr. 3:

Am 22.08.2018 wurde die Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB in Form einer Bürgerversammlung über die allgemeinen Zwecke und Ziele der Planung, über Planalternativen und die voraussichtlichen Auswirkungen der Planung frühzeitig unterrichtet. Es bestand Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung. Die Dokumentation der Bürgerversammlung ist der Sitzungsvorlage beigefügt (Anlage 7). In dieser Bürgerversammlung wurden keine Äußerungen vorgebracht, die sich auf den Inhalt der beabsichtigten Planung des Bebauungsplans auswirken. Nach der Bürgerversammlung wurden Äußerungen zu dem Bebauungsplanvorentwurf „Lange Seegewann“ vorgebracht.

Mit Schreiben vom 14.01.2019 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 „Lange Seegewann“ vorgebracht.

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

Im Zeitraum vom 06.07.2021 bis einschließlich 05.08.2021 wurde der Entwurf des Bebauungsplans nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt. Während der öffentlichen Auslegung wurden Stellungnahmen zu dem Bebauungsplanentwurf „Lange Seegewann“ abgegeben.

Mit Schreiben vom 06.07.2021 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 „Lange Seegewann“ vorgebracht.

Einzelheiten zu den Stellungnahmen, die zum Bebauungsplanentwurf vorgebracht wurden, sind der Anlage 8 zu entnehmen.

Aufgrund der vorgebrachten Stellungnahmen wurden Ergänzungen in die Planzeichnung, die textlichen Festsetzungen und die Begründung aufgenommen. Die einzelnen Ergänzungen sind der Anlage 9 zu entnehmen.

Das Bebauungskonzept „Lange Seegewann“ lässt keine klimatischen Negativeffekte erwarten, die einer Realisierung entgegenstehen. Unvermeidbare Beeinträchtigungen, die sich aus dem Projekt ergeben, werden durch die angedachten grünordnerischen Maßnahmen derart aufgefangen, dass im Planungsumfeld das ortstypische klimatische Qualitätsniveau erhalten bleibt.

Im Rahmen einer klimaökologischen Ergänzungsstudie vom 30.08.2021 wurde untersucht inwieweit eine Maximalausnutzung des Bebauungsplans im östlichen Bebauungsplanbereich negative Auswirkungen auf die klimaökologischen Belange haben kann. Die Studie kommt zu dem Ergebnis, das selbst bei einer „Worst-Case-Bebauung“ (d. h. max. Bebauungsmöglichkeit nach der Angebotsplanung) keine prägnanten thermischen und strömungsdynamischen Zusatzbelastungen zu erwarten sind.

Im Umweltbericht (Teil der Begründung) wird der Umgang mit allen umweltrelevanten Themen dargestellt. Die wichtigsten das Klima betreffenden Maßnahmen sind

- Festsetzung von öffentlichen Grünflächen „Parkanlagen“ mit hochwertiger Begrünung
- Festsetzung von Gehölzstrukturen, ergänzt von Rasen- und Wiesenflächen. Diese halboffenen Grünflächen minimieren klimatische Belastungen im Neubaugebiet. Insbesondere die Grünachse G1 wirkt hier als Durchlüftungssachse und vermeidet so die Gefahr der Überwärmung.
- Festsetzung qualitativvoller, straßenbegleitender Grünflächen, welche das Kleinklima innerhalb der durch Straßenverkehr belasteten Flächen positiv beeinflussen,
- Festsetzung privater Grünflächen als zusätzliche Be- und Entlüftungssachsen.

- Festsetzungen zur Dachbegrünung von Flachdächern bzw. flachgeneigten Dächern, die Verwendung von hellen Farben für Oberflächenbeläge und Fassaden sowie eine wasserdurchlässige Befestigung von oberirdischen Stellplätzen
- Hoher energetischer Standard: Für den Geschosswohnungsbau (Mehrfamilienhäuser) wird der KfW-Effizienzhaus 55 Standard und für die Doppel- und Reihenhäuser der KfW-Effizienzhaus 40-Standard jeweils als Mindeststandard vertraglich zugesichert.
- Wärmeversorgung des geplanten Wohnquartiers mittels Kraft-Wärme-Kopplung

Zu Beschlussvorschlag Nr. 4:

Es wird empfohlen, entsprechend den in der Anlage 8 formulierten und begründeten Beschlussvorschlägen zu beschließen.

Zu Beschlussvorschlag Nr. 5:

Der städtebauliche Vertrag nach § 11 Abs. 1 BauGB ist mit seinen Regelungen zur Kostenübernahme durch die Gebietsentwickler und den Regelungen zur Förderung und Sicherung städtebaulicher Ziele wichtiger Bestandteil der Abwägungsentscheidung der Gemeinde. Er ist das Ergebnis eines Aushandlungsprozesses mit den Gebietsentwicklern, das dem Kostenentlastungsinteresse der Landeshauptstadt Wiesbaden zumutbar und angemessen Rechnung trägt. Der Vertrag ist mit den betroffenen Fachämtern und den Rechtsanwaltskanzlei SZK, Dr. A, Stapelfeld abgestimmt.

Zu Beschlussvorschlag Nr. 6:

Der Satzungsbeschluss ist der abschließende Beschluss über den Bebauungsplan.

Zu Beschlussvorschlag Nr. 7:

Mit der Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan in Kraft.

V. Geprüfte Alternativen

Im Ortsbezirk Delkenheim stehen keine anderen, im Flächennutzungsplan ausgewiesenen Wohnbauflächen zur Verfügung.

Im Rahmen eines 2014 durchgeführten städtebaulichen Wettbewerbs wurde der beste Entwurf für das Gebiet ermittelt. Die einstimmig mit dem 1. Preis ausgezeichnete Arbeit bildet die konzeptionelle Grundlage für den Rahmenplan und den Bebauungsplan „Lange Seegewann“.

Planungsrecht kann nur durch ein geordnetes Bebauungsplanverfahren geschaffen werden.

Wiesbaden, 4. September 2021

610330

6566/ml

In Vertretung

Gert-Uwe Mende
Oberbürgermeister