



SITZUNGSVORLAGE

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

Betreff: **Dezernat(e) IV**

**Wohnbauflächenentwicklung: Flächennutzungsplanänderung für den Planbereich "Südlich des Dankwardwegs" im Ortsbezirk Südost
- Änderungsbeschluss -**

Anlage/n siehe Seite 3

Bericht zum Beschluss Nr. vom

Stellungnahmen

Personal- und Organisationsamt	nicht erforderlich ☒	erforderlich ☐
Kämmerei	reine Personalvorlage ☐	→ s. unten ☒
Rechtsamt	nicht erforderlich ☒	erforderlich ☐
Umweltamt: Umweltprüfung	nicht erforderlich ☒	erforderlich ☐
Frauenbeauftragte nach - dem HGIG	nicht erforderlich ☒	erforderlich ☐
- der HGO	nicht erforderlich ☒	erforderlich ☐
Straßenverkehrsbehörde	nicht erforderlich ☒	erforderlich ☐
Projekt-/Bauinvestitionscontrolling	nicht erforderlich ☒	erforderlich ☐
Sonstige:	nicht erforderlich ☒	erforderlich ☐

Beratungsfolge

DL-Nr.

(wird von Amt 16 ausgefüllt)

a)	Ortsbeirat	nicht erforderlich ☐	erforderlich ☒
	Kommission	nicht erforderlich ☒	erforderlich ☐
	Ausländerbeirat	nicht erforderlich ☒	erforderlich ☐
b)	Seniorenbeirat	nicht erforderlich ☐	erforderlich ☒
	Magistrat	Tagesordnung A ☒	Tagesordnung B ☐
	Eingangsstempel Büro des Magistrats	Umdruck nur für Magistratsmitglieder <input type="checkbox"/>	
	Stadtverordnetenversammlung Ausschuss	nicht erforderlich ☐	erforderlich ☒
	Eingangsstempel Amt 16	öffentlich ☒	nicht öffentlich ☐
	<input checked="" type="checkbox"/> wird im Internet/PIWI veröffentlicht		

Bestätigung Dezernent

i. V. Gert-Uwe Mende
Oberbürgermeister

Handwritten signature and date: 14.10.

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	Gesamt- kosten in €	darin zusätzl. Bedarf apl/üpl in €	Finanzierung (Sperre, 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.

Im Plangebiet soll ein neues Wohnquartier mit circa 750 Wohneinheiten realisiert werden. Das Angebot von unterschiedlichen Gebäudetypologien, Wohnformen sowie der Unterbringung von 30 % gefördertem Wohnraum sollen zu einer demographisch und ökonomisch durchmischten Bevölkerungsstruktur führen. Ergänzend werden Einrichtungen der sozialen Infrastruktur im Plangebiet untergebracht. Unter Berücksichtigung immissionsschutzrechtlicher und klimatologischer Belange sieht die städtebauliche Rahmenplanung eine höhere Geschossigkeit mit durchgängigen Gebäuderiegeln an den Quartiersrändern vor, während die Bebauung im Inneren in aufgebrochenen Blockstrukturen eine geringere Dichte mit hoher Durchlässigkeit aufweist und durch einen hohen Freiflächenanteil gekennzeichnet ist. Zentrales Element der Planung ist die öffentliche Grünfläche in der Quartiersmitte, zu der sich die privaten Freiräume öffnen.

Die hier erläuterte Flächennutzungsplanänderung wird im Parallelverfahren zum Bebauungsplan durchgeführt.

Anlagen:

- 1 Übersicht über den Planbereich „Südlich des Dankwardwegs“ im Ortsbezirk Südost
- 2 Planausschnitt des wirksamen Flächennutzungsplans der Landeshauptstadt Wiesbaden im Maßstab 1:10.000 für den Planbereich „Südlich des Dankwardwegs“ im Ortsbezirk Südost
- 3 Planausschnitt der beabsichtigten Änderung des Flächennutzungsplans der Landeshauptstadt Wiesbaden im Maßstab 1:10.000 für den Planbereich „Südlich des Dankwardwegs“ im Ortsbezirk Südost
- 4 Zeichenerklärung zu Ziffer 2 und 3
- 5 Vorentwurf der Begründung zu Ziffer 3

C Beschlussvorschlag:

- 1 Das Verfahren zur Änderung des Flächennutzungsplans der Landeshauptstadt Wiesbaden für den Planbereich „Südlich des Dankwardwegs“ im Ortsbezirk Südost wird eingeleitet (Anlage 2 bis 5 zur Vorlage).

Der ca. 8 ha große Planbereich liegt im Ortsbezirk Südost, unweit des Südfriedhofs. Begrenzt wird der Planbereich durch den Dankwardweg im Norden, die Straße Abraham-Lincoln-Park im Osten, den Siegfriedring im Süden sowie im Westen durch die rückwärtigen Grenzen der auf der Ostseite der Friedensstraße gelegenen Grundstücke; Hausnummern 46 bis 62.

Als Ziele der Planung werden beschlossen:

- Entwicklung eines Wohnquartiers für ca. 750 Wohneinheiten mit einer öffentlichen Grünfläche
- 2 Der Vorentwurf der beabsichtigten Änderung des Flächennutzungsplans für den Planbereich „Südlich des Dankwardwegs“ im Ortsbezirk Südost wird zur Kenntnis genommen (Anlage 3 bis 5 zur Vorlage).
 - 3 Es wird zur Kenntnis genommen, dass
 - der Beschluss über die beabsichtigte Änderung des Flächennutzungsplans nach § 2 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) ortsüblich bekannt gemacht wird,
 - eine frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB durchgeführt wird,

- die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB durchgeführt wird,
 - der Entwurf der beabsichtigten Änderung des Flächennutzungsplans für den Planbereich „Südlich des Dankwardwegs“ im Ortsbezirk Südost zusammen mit den wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen 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 Nachbargemeinden nach § 2 Abs. 2 BauGB und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB durchgeführt wird,
 - die Themen Klimaschutz und Klimaanpassung im Bauleitplanverfahren berücksichtigt werden.
- 4 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 Fachausschüssen und Ortsbeiräten nach Bedarf die Planung selbstverständlich präsentiert.
- 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:

Mit der Benennung des Begriffes "Wohnbauflächenentwicklung" bei allen auf der Grundsatzvorlage (SV 14-V-61-0046 „Wohnbauflächenentwicklung - Umsetzung der ermittelten Potenziale“) basierenden Einzelvorlagen wird eine Zuordnung in den Gesamtkontext der Wohnbauflächenentwicklung ermöglicht.

Mit der Sitzungsvorlage wird das Verfahren zur Änderung des Flächennutzungsplans eingeleitet. Nach Abschluss des Änderungsverfahrens sowie des parallel aufgestellten Bebauungsplans liegen die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Entwicklung eines Wohnquartiers mit ca. 750 Wohneinheiten vor.

Finanzielle Auswirkungen:

Die dem Stadtplanungsamt entstehenden Planungs- und Verwaltungskosten für die Flächennutzungsplanänderung in Höhe von ca. 30.600 € werden vom Vorhabenträger übernommen. Hierzu wurde ein städtebaulicher Grundvertrag abgeschlossen (siehe Anlage 3 zur SV 21-V-61-0021 „Wohnbauflächenentwicklung Bebauungsplan „Südlich des Dankwardwegs“ im Ortsbezirk Südost - Erweiterter Aufstellungsbeschluss mit Beauftragung der Verfahrensdurchführung“).

Wertschöpfung:

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

Zeitplanung:

Es ist geplant im I. Quartal 2022 die frühzeitige Beteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB durchzuführen.

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

Im Flächennutzungsplan wird die sich aus der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung ergebende Art der Bodennutzung in den Grundzügen dargestellt. Für die weitere detaillierte Planung dienen die nachgeordneten Ebenen des Bebauungsplans und/oder der Baugenehmigung.

IV. Ergänzende Erläuterungen

Zu Beschlussvorschlag Nr. 1 und 2:

Leitlinien der Stadtentwicklung sind insbesondere die Grundsätze der Innenentwicklung und einer flächen- und ressourcenschonenden Bebauung. Im Hinblick auf den vorhandenen Wohnungsbedarf sowie die integrierte und verkehrsgünstige Lage bietet dieser Planbereich ein hohes Potential zur Realisierung eines Wohnquartiers. Dies wird in den Beschlüssen Nr. 0118 vom 17.02.2011 sowie Nr. 0122 vom 21.03.2013 der Stadtverordnetenversammlung deutlich, in denen eine dezernatsübergreifende Task Force gebildet wurde, die Potentiale zur Wohnbauflächenentwicklung in der Landeshauptstadt Wiesbaden ermittelte und hinsichtlich ihrer infrastrukturellen Auswirkungen auf die soziale, technische und grüne Infrastruktur untersuchte. Dabei wurde unter den Flächen, für die noch ein Bauleitplanverfahren einzuleiten ist, u.a. dem Plangebiet „Südlich des Dankwardwegs“ die höchste Priorität zugeordnet. Mit der Änderung des Flächennutzungsplans sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Entwicklung eines Wohnquartiers geschaffen werden.

Zur Umsetzung dieses Ziels ist die Anpassung des Planungsrechts erforderlich.

Die Abweichung zur Größe des Geltungsbereichs im Bebauungsplanverfahren ergibt sich dadurch, dass der Planbereich der Flächennutzungsplanänderung die Verkehrsflächen des Siegfriedrings und des Abraham-Lincoln-Parks sowie einen rückwärtigen Bereich, der im Nordwesten des Geltungsbereichs des Bebauungsplans liegt, nicht beinhaltet. Die dort vorgesehene Nutzung kann aus dem wirksamen Flächennutzungsplan entwickelt werden.

Einzelheiten der beabsichtigten Änderung des Flächennutzungsplans sind dem beigefügten Planausschnitt, der Zeichenerklärung und dem Vorentwurf der Begründung (Anlage 3 bis 5 zur Vorlage) zu entnehmen.

Zu Beschlussvorschlag Nr.3:

Mit der Bekanntmachung wird die Einleitung des Bauleitplanverfahrens gegenüber der Öffentlichkeit bekundet. Sie ist Voraussetzung für die Ausübung des Vorkaufsrechts nach § 24 Abs. 1 Satz 3 BauGB.

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 zu unterrichten und zur Äußerung auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB aufzufordern.

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

Die öffentliche Auslegung 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.

Der Flächennutzungsplanänderung ist eine Begründung mit einem Umweltbericht beizufügen. Im Umweltbericht werden entsprechend dem Stand des Verfahrens die ermittelten und bewerteten Belange des Klimaschutzes und der Klimaanpassung dargelegt.

Zu Beschlussvorschlag Nr. 4:

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 und 12 Wochen.

Mit der Fassung des Feststellungsbeschlusses durch die Stadtverordnetenversammlung wird das Verfahren zur Änderung des Flächennutzungsplans abgeschlossen.

V. Geprüfte Alternativen

Im Rahmen der Vorplanung sind keine weiteren Alternativen geprüft worden. Das Plangebiet „Südlich des Dankwardwegs“ wurde aus der dezernatsübergreifenden Task Force ermittelt, die sich aus den Beschlüssen Nr. 0118 vom 17.02.2011 sowie Nr. 0122 vom 21.03.2013 der Stadtverordnetenversammlung gebildet hat. Aufgabe der Task Force war es Potentiale zur Wohnbauflächenentwicklung der Landeshauptstadt Wiesbaden zu ermitteln und hinsichtlich ihrer infrastrukturellen Auswirkungen auf die soziale, technische und grüne Infrastruktur zu untersuchen. Dabei wurde unter den Flächen, für die noch ein Bauleitplanverfahren einzuleiten ist, u.a. dem Plangebiet „Südlich des Dankwardwegs“ die höchste Priorität zugeordnet.

Wiesbaden, 14. Oktober 2021

☎ 3751/Ole

In Vertretung

Gert-Uwe Mende
Oberbürgermeister