



SITZUNGSVORLAGE

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

Betreff:

Dezernat(e) IV

Wohnbauflächenentwicklung Bebauungsplan „Südlich des Dankwardwegs“ im Ortsbezirk Südost

- Erweiterter Aufstellungsbeschluss mit Beauftragung der 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

i. V. Gert-Uwe Mende
 Oberbürgermeister

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.

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.

Anlagen:

Öffentlich

- 1 Übersicht über den Geltungsbereich des Bebauungsplans „Südlich des Dankwardwegs“ im Ortsbezirk Südost
- 2 Abgrenzung des Geltungsbereichs des Bebauungsplans „Südlich des Dankwardwegs“ im Ortsbezirk Südost

Nicht öffentlich

- 3 NÖFF Städtebaulicher Grundvertrag

Öffentlich

- 4 Rahmenplan zum Bebauungsplans „Südlich des Dankwardwegs“ vom 05.10.2021
- 5 Erläuterungsbericht zum Rahmenplan des Bebauungsplans „Südlich des Dankwardwegs“ vom 05.10.2021

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 2 und 4 zu den Sitzungen bereitgehalten.

C Beschlussvorschlag:

- 1 Der Rahmenplan „Zweibörn“ mit Erläuterungsbericht (Anlage 4 und 5 zur Vorlage) dient als Planungsgrundlage für die Erarbeitung des Bebauungsplans „Südlich des Dankwardwegs“.
- 2 Der städtebauliche Grundvertrag (Anlage 3 zur Vorlage) wird zur Kenntnis genommen.
- 3 Der Beschluss der Stadtverordnetenversammlung vom 21.06.2018 zur WiSoBoN-Richtlinie zur Kostenbeteiligung bei der Wohnbaulandentwicklung findet grundsätzlich Anwendung. Die Höhe der Kostenbeteiligung wird dabei in Abhängigkeit der tatsächlich erzielten Erlöse abzüglich aller Kosten der Gebietsentwicklung (betriebswirtschaftliche Betrachtung) bestimmt und ist im städtebaulichen Vertrag entsprechend flexibel zu vereinbaren.
- 4 Auf Basis der Sitzungsvorlage 21-V-61-0029 „ Bezahlbaren Wohnraum schaffen - Konkretisierung und Ergänzung zu Beschluss Nr. 0220 vom 20.05.2021“ (Magistratsbeschluss-Nr. 0887 vom 05.10.2021) ist im Plangebiet eine Quote von 30% hinsichtlich der Herstellung von gefördertem Wohnraum umzusetzen.
- 5 Die Aufstellung des Bebauungsplans „Südlich des Dankwardwegs“ wird beschlossen.

Der ca. 9,8 Hektar große Geltungsbereich befindet sich südöstlich der Innenstadt der Landeshauptstadt Wiesbaden (LH Wiesbaden) nördlich des 2. Stadtrings (Siegfriedring) am äußersten Siedlungsrand des Stadtbezirks Wiesbaden Südost. Im Süden schließt der Südfriedhof an.

Der räumliche Geltungsbereich des Plangebiets wird folgendermaßen begrenzt:

im Norden durch den Dankwardweg und die Kleingartenanlage Zwo-Börn e.V.,
im Osten durch die Straße Abraham-Lincoln-Park und die angrenzende Bürobebauung,
im Süden durch den 2. Stadtring (Siegfriedring) und den angrenzenden Südfriedhof,
im Westen durch die rückwärtigen Grundstücksgrenzen der Liegenschaften der westlichen Friedenstraße.

Als Ziele der Planung werden beschlossen:

Die LH Wiesbaden ist eine wachsende Stadt. Daher wird der Entwicklung bekannter Wohnbauflächenpotenziale sowie der Identifikation zukünftiger Wohnbauflächen eine hohe Priorität eingeräumt. Die Fläche Wiesbaden Südost „Südlich des Dankwardwegs“ zählt zu den Flächenpotenzialen, für die eine zügige Realisierung angestrebt wird. Mit circa 8,5 ha Fläche stellt das Plangebiet die größte, fast unbebaute Potenzialfläche im gesamten Ortsbezirk Südost dar. Für die LH Wiesbaden bildet sie damit einen wichtigen Baustein einer integrierten Stadtentwicklung und trägt wesentlich zu einer Erhöhung des Wohnraumangebots in zentrumsnaher Lage bei.

Die Wohnbauentwicklung soll nachhaltigen Mobilitätsprinzipien genügen und hierzu ein Mobilitätskonzept mit konkreten Umsetzungsmaßnahmen aufgestellt werden. Es wird eine autoarme innere Gebietsgestaltung bezweckt, u.a. durch eine teilweise zentralisierte Parkierung (Mobilitätshaus für den Mietwohnungsbau), unmittelbare Außenanbindung von Tiefgaragen und dem weitestgehenden Verzicht von öffentlichen Stellplätzen. Weitere Ziele sind eine hohe öffentliche Grünflächenversorgung sowie eine bedarfsgerechte Nahversorgung des Gebiets mit kleinteiligem Einzelhandel und sofern möglich durch die Ansiedlung eines Nahversorgers.

- 6 Abweichend zur städtischen Stellplatzsatzung mit Beschluss der Stadtverordnetenversammlung vom 14.08.2008 wird für die Baufelder des Mietwohnungsbaus mit ca. 350 Wohneinheiten ein Stellplatzschlüssel von 0,7 Stellplätze je Wohneinheit beschlossen.
- 7 Der Magistrat wird mit der Prüfung beauftragt und ermächtigt, einen noch zu vermessenden, maximal 3,5 m breiten Geländestreifen aus dem Gebiet für den Ausbau des Siegfriedrings vom Vorhabenträger zu erwerben, um die Radverkehrstauglichkeit zu verbessern und der erwarteten Entwicklung des motorisierten Verkehrs zu begegnen.
- 8 Es wird zur Kenntnis genommen, dass
 - der Beschluss über die Aufstellung eines Bebauungsplans nach § 2 Abs. 1 BauGB ortsüblich bekannt gemacht wird,
 - eine frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB durchgeführt wird,
 - eine frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB durchgeführt wird,
 - die Themen Klimaschutz und Klimaanpassung im weiteren Bauleitplanverfahren berücksichtigt werden,
 - der Entwurf des Bebauungsplans „Südlich des Dankwardwegs“ mit Begründung und den wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen für die eines Monats 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 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 Aufstellung des Bebauungsplans eingeleitet. Nach Abschluss des Bebauungsplanverfahrens sowie des parallel geänderten Flächennutzungsplans liegen die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Entwicklung eines Wohnquartiers mit ca. 750 Wohneinheiten vor.

Finanzielle Auswirkungen:

Die dem Stadtplanungsamt entstehenden Verwaltungskosten in Höhe von ca. 64.934.-- € werden vom Vorhabenträger übernommen. Hierzu wurde ein städtebaulicher Grundvertrag (Anlage 3 zur Vorlage) abgeschlossen.

Wertschöpfung:

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

Zeitplanung:

Es ist geplant im I. Quartal 2022 die frühzeitige Beteiligung nach § 3 Abs. 1 und § 4 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

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 Rahmenplan des Bebauungsplans „Südlich des Dankwardwegs“ dient als Planungsgrundlage für die Erarbeitung des Bebauungsplans „Südlich des Dankwardwegs“. Für das B-Planverfahren sind basierend auf dem Rahmenplan bereits weitestgehend alle erforderlichen Gutachten erstellt. Der Rahmenplan ist Ergebnis eines 2017/18 durchgeführten städtebaulichen Planungswettbewerbs. Er wurde seitdem an den aktuellen Anforderungen einer nachhaltigen, klimagerechten Stadtentwicklung ausgerichtet und weiter qualifiziert.

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

Der Magistrat steht über die zuständigen Dezernate und Fachämter zu Planungszwecken in Abstimmung mit der SEG Stadtentwicklungsgesellschaft mbH. Die SEG hat im Bereich der Wohnbaupotentialfläche seit 2012 Zwischenerwerb getätigt und ist im Eigentum von ca. 75 % der Grundstücke. Die SEG nimmt die Rolle als Projektentwickler und Erschließungsträger ein.

Zu Beschlussvorschlag Nr. 2:

Die Landeshauptstadt Wiesbaden hat mit der SEG einen städtebaulichen Grundvertrag geschlossen. Der Grundvertrag bereitet den städtebaulichen Vertrag vor, der zum Satzungsbeschluss den Stadtverordneten zur Beratung vorgelegt wird.

Der städtebauliche Vertrag wird im Wesentlichen die Kostentragung der sozialen Folgekosten gemäß WiSoBoN und die Verpflichtung zum geförderten Wohnungsbau regeln. Die SEG ist hierbei stellvertretend für alle Grundstückseigentümer im Gebiet alleiniger Vertragspartner der Landeshauptstadt Wiesbaden.

Der Vorhabenträger verpflichtet sich des Weiteren im städtebaulichen Grundvertrag zur Übernahme von Projektplanungs- und Erschließungskosten. Dazu zählen auch Planungs- und Verwaltungskosten im Rahmen der Bauleitplanung, die potentiell an Dritte übertragen werden können. Durch den Grundvertrag erreicht die Landeshauptstadt Wiesbaden somit eine vollständige Kostendeckung der internen Kosten des Stadtplanungsamts.

Zu Beschlussvorschlag Nr. 3:

Die Richtlinie zur Wiesbadener Sozialgerechten Bodennutzung (WiSoBoN) ist mit der Stadtverordnetenversammlung Nr. 0277 vom 21.06.2018 in Kraft getreten. Sie regelt die Kostenbeteiligung bei der Wohnbaulandentwicklung für die Übernahme bestimmter Folgekosten von Baugebieten in der Landeshauptstadt Wiesbaden.

Auf Grundlage der Rahmenplanung vom 16.02.2021 mit ca. 750 Wohneinheiten ergeben sich gemäß WiSoBoN-Richtlinie voraussichtlich folgende Anforderungen gemäß den Stellungnahmen über die Bedarfe für die soziale Infrastruktur vom Dezernat III/Bildungsplanung vom 07.02.2020 und vom Dezernat VI/Amt 51.1 vom 11.02.2020:

Krippenbedarf (0 bis 3 Jahre)	50 Plätze
Elementarbereich (3 Jahre bis Schuleintritt)	123 Plätze
Grundschulbedarf	140 Plätze

Die Bedarfe sind abhängig von dem tatsächlich zu realisierenden Wohnungsmix.

Der Vorhabenträger erklärt auf Grundlage der oben genannten Stellungnahmen, dass die in den Stellungnahmen genannten sozialen Folgekosten nach Möglichkeit aus dem Projekt erwirtschaftet und vom Vorhabenträger getragen werden. Die Höhe der Kostenbeteiligung wird dabei mit der SEG als stadteigene Gesellschaft in Abhängigkeit der tatsächlich erzielten Erlöse abzüglich aller Kosten der Gebietsentwicklung zur Sicherstellung einer Mindestrentierlichkeit im städtebaulichen Vertrag flexibel vereinbart.

Die entstehenden Kosten gemäß vorgenannter Regelung werden dem Vorhabenträger in einem städtebaulichen Vertrag, der bis zum Satzungsbeschluss festgelegt wird, auferlegt. Damit wird der Vorhabenträger verpflichtet, die erforderlichen Maßnahmen selbst und auf eigene Kosten bis zur Mindestdeckungshöhe durchzuführen.

Zu Beschlussvorschlag Nr. 4:

Die Stadtverordnetenversammlung hat am 13.12.2018 mit Beschluss Nr. 0550 zur Grundsatzvorlage Wohnungsbau festgelegt, dass bei Bauvorhaben ab 60 oder mehr (zusätzlichen) Wohneinheiten, bei denen (Wohn-)Baurecht planungsrechtlich neu geschaffen wird, Vorhabenträger bzw. Eigentümer mindestens 22 Prozent der neu geschaffenen Wohneinheiten als geförderte Wohnungen zu realisieren haben. Für Gesellschaften mit (unmittelbarer oder mittelbarer) städtischer Mehrheitsbeteiligung gilt die Vorgabe von mindestens 30 Prozent geförderter Wohneinheiten bei Bauvorhaben ab 60 oder mehr (zusätzlichen) Wohneinheiten.

Auf Basis der Sitzungsvorlage 21-V-61-0029 " Bezahlbaren Wohnraum schaffen - Konkretisierung und Ergänzung zu Beschluss Nr. 0220 vom 20.05.2021" (Magistratsbeschluss-Nr. 0887 vom 05.10.2021) ist im Plangebiet eine Quote von 30% hinsichtlich der Herstellung von gefördertem Wohnraum umzusetzen. Insoweit findet der von der Stadtverordnetenversammlung am 20.05.2021 gefasste Beschluss Nr. 0220 zur Erhöhung des geforderten Wohnraumförderanteils für städtische Gesellschaften auf bis zu 40 Prozent geförderter Wohneinheiten ab 60 oder mehr (zusätzliche) Wohneinheiten in diesem Wohnbauprojekt aufgrund der gesetzten Rahmenbedingungen (lange finanzierungsrelevante Projektplanungsvorläufe mit aufwendigen Verhandlungs- und Abstimmungsprozessen sowie maßgebliche projektbezogene Grundstücksankäufe seit 2012) keine Anwendung.

Zur Sicherstellung der Wirtschaftlichkeit des geförderten Wohnungsbaus durch den Vorhabenträger erfolgt eine Regelung zur Kostentragung im städtebaulichen Vertrag. Eine Gremienvorabstimmung ist vor dem Abschluss des städtebaulichen Vertrags herzustellen.

Zu Beschlussvorschlag Nr. 5:

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.

Die Zielstellungen für die Wohnbauentwicklung sind ausführlich dem Erläuterungsbericht zur Rahmenplanung zu entnehmen (Anlage 4 zur Vorlage).

Zu Beschlussvorschlag Nr. 6:

In Abweichung zur städtischen Stellplatzsatzung und der dortigen Regelung der baurechtlichen

festgelegt. Damit wird dem veränderten Mobilitätsverhalten und einer stadtverträglichen Verkehrsabwicklung Rechnung getragen und zugleich auf die bereits im Beschluss 0324 der Stadtverordnetenversammlung vom 04.07.2013 verminderte Stellplatzverpflichtung für öffentlich geförderten Wohnungsbau Bezug genommen. Der reduzierte Stellplatzschlüssel soll mit weiteren flankierenden Maßnahmen auch zum Ausbau und Stärkung des Umweltverbundes zum Gegenstand eines noch aufzustellenden Mobilitätskonzepts werden.

Zu Beschlussvorschlag Nr. 7:

Die Zunahme des motorisierten Verkehrs und die fehlende Radverkehrstauglichkeit im Bereich des Siegfriedrings kann zur Notwendigkeit führen, den Straßenquerschnitt auch im Bereich des Baugebietes erweitern zu müssen. Vor diesem Hintergrund ist in der weiteren Planung zu berücksichtigen, dass ein maximal 3,5 m breiter Geländestreifen aus dem Gebiet künftig dem Straßenraum zugeschlagen werden kann und dabei der vorhandene Parkstreifen an der nördlichen Straßenbegrenzung des Siegfriedrings für die verkehrliche Ertüchtigung einbezogen wird.

Der Magistrat wird demzufolge beauftragt, die Notwendigkeit der Flächenvorhaltung zu prüfen und ggf. im beschriebenen Umfang Flächen aus der Gebietsentwicklung als Verkehrsfläche zu erwerben und einen monetären Ausgleich hierfür an die SEG als Vorhabenträger und Grundstückseigentümer zu entrichten.

Zu Beschlussvorschlag Nr. 8:

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.

Aufgrund der aktuellen Kontaktbeschränkung und Restriktionen im Bereich von Versammlungen ersetzt eine öffentliche Auslegung die in der Landeshauptstadt Wiesbaden übliche Bürgerversammlung zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, werden entsprechend § 4 Abs. 1 BauGB unterrichtet und zur Äußerung auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB aufgefordert.

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

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

Das Plangebiet „Südlich des Dankwardwegs“ resultiert aus der dezernatsübergreifenden Task Force, die sich aus den Beschlüssen Nr. 0118 vom 17.02.2011 sowie Nr. 0122 vom 21.03.2013 der Stadtverordnetenversammlung gebildet hat und die es zur Aufgabe hat, 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

610310 sch / 2066

In Vertretung



Gert-Uwe Mende
Oberbürgermeister