



# SITZUNGSVORLAGE

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

Betreff: Dezernat(e) IV

Wohnbauflächenentwicklung vorhabenbezogener Bebauungsplan „Wiesbadener Straße / Carl-von-Linde-Straße“ im Ortsbezirk Dotzheim - 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 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

*feh 26.11.*

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
<b>Summe einmalige Kosten:</b>									

<b>Summe Folgekosten:</b>									

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 Voraussetzungen zum Bau eines Mehrfamilienwohnhauskomplexes mit 59 Wohneinheiten. Hierbei soll dem Ziel des sparsamen Umgangs 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:***

- 2.1 Durchführungsvertrag zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan
- 2.2 Nachtrag 1 zum Durchführungsvertrag zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan

#### ***Öffentlich:***

- 3 Vorhaben- und Erschließungsplan
- 4 Vorhabenbezogener Bauungsplan
- 5 Textliche Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans
- 6 Begründung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans
- 7 Zusammenstellung der Stellungnahmen zur Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange mit Beschlussvorschlägen

Die Anlagen sind im ShareFile einsehbar:

<https://wiesbaden.sharefile.eu/d-sa04a56c8c0ee45e7a9c2823300063361>

Ergänzend werden die Anlagen 3 und 4 zu den Sitzungen bereitgehalten.

## **C Beschlussvorschlag:**

- 1 Es wird zur Kenntnis genommen, dass
  - eine frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) durchgeführt wurde,
  - 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 Bebauungsplanverfahren berücksichtigt wurden.
- 2 Den in der Anlage 7 zur Vorlage formulierten Beschlussvorschlägen wird zugestimmt.
- 3 Der Durchführungsvertrag (Anlagen 2.1 und 2.2 zur Vorlage) wird beschlossen.

- 4 Der Vorhaben- und Erschließungsplan (Anlage 3 zur Vorlage) wird beschlossen.
- 5 Der vorhabenbezogene Bebauungsplan „Wiesbadener Straße / Carl-von-Linde-Straße“ (Anlage 4 zur Vorlage) wird nach § 10 Abs.1 BauGB als Satzung beschlossen.
- 6 Es wird zur Kenntnis genommen, dass
  - der Satzungsbeschluss des vorhabenbezogenen Bebauungsplans nach § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekannt gemacht wird,
  - der in Kraft getretene vorhabenbezogene Bebauungsplan mit der Begründung nach § 10 a Abs. 2 BauGB ergänzend auch in das Internet eingestellt wird.
- 7 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 der vorhabenbezogene Bebauungsplan beschlossen. Das Verfahren wird mit der öffentlichen Bekanntmachung abgeschlossen. Dann liegen die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Realisierung des Wohnbauprojekts vor.

#### Finanzielle Auswirkungen:

Die Gesamtkosten der Maßnahme werden nach Kostenübernahmevertrag vom Vorhabenträger übernommen.

#### Wertschöpfung:

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

#### Zeitplanung:

Es ist geplant im 1. Quartal 2022 den Satzungsbeschluss herbeizuführen und den vorhabenbezogenen Bebauungsplan in Kraft zu setzen.

### 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:

Vom 20.01.2021 bis einschließlich 03.02.2021 wurde die Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB in Form einer öffentlichen Auslegung über die allgemeinen Zwecke und Ziele der Planung frühzeitig unterrichtet. Es bestand Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung. Es wurden Äußerungen vorgebracht.

Mit Schreiben vom 06.01.2021 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 Vorentwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Wiesbadener Straße / Carl-von-Linde-Straße“ vorgebracht.

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

Im Zeitraum vom 12.08.2021 bis einschließlich 13.09.2021 wurde der Entwurf des Bebauungsplans nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt. Während der öffentlichen Auslegung wurden keine Stellungnahmen zum Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Wiesbadener Straße / Carl-von-Linde-Straße“ abgegeben.

Mit Schreiben vom 05.08.2021 wurden die Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB an der beabsichtigten Aufstellung des Bebauungsplans beteiligt. Es wurden Stellungnahmen zum Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Wiesbadener Straße / Carl-von-Linde-Straße“ vorgebracht.

Einzelheiten zu den Stellungnahmen, die zum Bebauungsplanentwurf vorgebracht wurden, sind der Anlage 7 zu entnehmen.

Unter dem klimaökologischen Sanierungsaspekt sollten gegensteuernde Maßnahmen (zunächst Entsiegelungen und anschließend intensive Begrünungen) erfolgen. Weitere Versiegelungen oder bauliche Verdichtungen sollten aus klima-funktionaler Sicht grundsätzlich nicht erfolgen. Zur Verbesserung der kleinklimatischen Situation sind innerhalb des Plangebiets Baumpflanzungen und Begrünungsmaßnahmen vorgesehen. Des Weiteren werden Solarenergieanlagen empfohlen.

#### Zu Beschlussvorschlag Nr. 2:

Es wird empfohlen, entsprechend den in der Anlage 6 formulierten und begründeten Beschlussvorschlägen zu beschließen.

#### Zu Beschlussvorschlag Nr. 3:

Der Durchführungsvertrag ist mit seinen Fristsetzungen und Kostentragungsregelungen gesetzliche Voraussetzung der Satzung und wichtiger Bestandteil der Abwägungsentscheidung der Gemeinde. Nach Abwägung der privaten und öffentlichen Interessen wurde der vorliegende Vertrag in Abstimmung mit dem Vorhabenträger, den Fachämtern und dem Rechtsamt der Landeshauptstadt Wiesbaden formuliert. Die städtischen Interessen werden im Durchführungsvertrag gesichert.

Der Vertrag wird mit der Rechtsverbindlichkeit des vorhabenbezogenen Bebauungsplans wirksam.

Zu Beschlussvorschlag Nr. 4:

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 „Wiesbadener Straße / Carl-von-Linde-Straße“.

Zu Beschlussvorschlag Nr. 5:

Der Satzungsbeschluss ist der abschließende Beschluss über den Bebauungsplan.

Zu Beschlussvorschlag Nr. 6:

Mit der Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan in Kraft.

**V. Geprüfte Alternativen**

Im Rahmen der Vorplanung sind keine weiteren Alternativen geprüft worden.

Wiesbaden,  . November 2021  
610310                      2066 / sch

In Vertretung



Gert-Uwe Mende  
Oberbürgermeister