



SITZUNGSVORLAGE

Nr. **2 2 - V - 6 1 - 0 0 0 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 - 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"/>

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.: November 2021
16.522.431,09 €
 in %: 33,4%

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
		2022	Veröffentlichung	1.500,-	0,-		1300153	684000	Amtliche Bekanntmachung
Summe einmalige Kosten:				1.500,-	0,-				

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.

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

Anlagen:

- 1 Übersichten über die Geltungsbereiche der betroffenen Bebauungspläne
- 2 Satzung zur Änderung von Festsetzungen über die äußere Gestaltung baulicher Anlagen in Bebauungsplänen im Ortsbezirk Nordenstadt (Dachgestaltungssatzung Nordenstadt)
- 3 Begründung zur Dachgestaltungssatzung Nordenstadt
- 4 Zusammenstellung der Stellungnahmen zur Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange mit Beschlussvorschlägen

C Beschlussvorschlag:

- 1 Es wird zur Kenntnis genommen, dass
 - keine frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) durchgeführt wurde,
 - keine 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.
- 2 Den in der Anlage 4 zur Vorlage formulierten Beschlussvorschlägen wird zugestimmt.
- 3 Die Satzung zur Änderung von Festsetzungen über die äußere Gestaltung baulicher Anlagen in Bebauungsplänen im Ortsbezirk Nordenstadt (Dachgestaltungssatzung Nordenstadt) (Anlage 2 zur Vorlage) wird beschlossen.
- 4 Es wird zur Kenntnis genommen, dass
 - der Beschluss der Satzung zur Änderung von Festsetzungen über die äußere Gestaltung baulicher Anlagen in Bebauungsplänen im Ortsbezirk Nordenstadt (Dachgestaltungssatzung Nordenstadt) nach § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekannt gemacht wird,
 - die in Kraft getretene Satzung mit der Begründung nach § 10 a Abs. 2 BauGB ergänzend auch in das Internet eingestellt wird.

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 durch die Satzung entstehenden internen Kosten sind im Haushalt des Stadtplanungsamts berücksichtigt.

Wertschöpfung:

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

Zeitplanung:

Es ist beabsichtigt, das Inkrafttreten der Dachgestaltungssatzung Nordenstadt im 2. Quartal 2022 zu erreichen.

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:

Im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB wurde 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.

Im Zeitraum vom 17.11.2021 bis 16.12.2021 wurde der Entwurf der Satzung zur Änderung von Festsetzungen über die äußere Gestaltung baulicher Anlagen in Bebauungsplänen im Ortsbezirk Nordenstadt (Dachgestaltungssatzung Nordenstadt) nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt. Während der öffentlichen Auslegung wurden keine Stellungnahmen zu dem Entwurf der Satzung abgegeben.

Mit Schreiben vom 16.11.2021 wurden die Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB an dem beabsichtigten Satzungsverfahren beteiligt. Es wurden Stellungnahmen zu dem Entwurf der Dachgestaltungssatzung Nordenstadt vorgebracht.

Einzelheiten zu den Stellungnahmen, die zum Bebauungsplanentwurf vorgebracht wurden, sind der Anlage 4 zu entnehmen.

Aufgrund der vorgebrachten Stellungnahmen wurden redaktionelle Änderungen von Begrifflichkeiten in dem Satzungstext vorgenommen.

Artikel 4, Buchstabe j: Änderung der Begriffe „Nachbargrenze bzw. Nachbargebäuden“ in Gebäudeabschlusswand.

Begründung: Bei Hausgruppen oder Doppelhäusern nach WEG gibt es keine Nachbargrenzen. Daher ist der Begriff unter Umständen nicht korrekt anwendbar.

Artikel 4, Buchstabe k: Anstelle des Begriffs „transparente Absturzsicherung“ wird der Begriff „transluzente Absturzsicherungen“ eingefügt.

Begründung: Die Gefahr von Vogelschlag bei vollverglasten, volltransparenten Brüstungselementen ist nachweislich vorhanden.

Zu Beschlussvorschlag Nr. 2:

Es wird empfohlen, entsprechend den in der Anlage 4 formulierten und begründeten Beschlussvorschlägen zu beschließen.

Zu Beschlussvorschlag Nr. 3:

Der Satzungsbeschluss ist der abschließende Beschluss über die Satzung zur Änderung von Festsetzungen über die äußere Gestaltung baulicher Anlagen in Bebauungsplänen im Ortsbezirk Nordenstadt (Dachgestaltungssatzung Nordenstadt).

Zu Beschlussvorschlag Nr. 4:

Mit der Bekanntmachung tritt die Satzung zur Änderung von Festsetzungen über die äußere Gestaltung baulicher Anlagen in Bebauungsplänen im Ortsbezirk Nordenstadt (Dachgestaltungssatzung Nordenstadt) in Kraft.

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, 18. Januar 2022
610330 6566/ml
In Vertretung


Gert-Uwe Mende
Oberbürgermeister