



# SITZUNGSVORLAGE

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

Betreff:

Dezernat(e) IV

Bebauungsplan „Freizeitbad - Sportpark Rheinhöhe" im Ortsbezirk Biebrich  
- Entwurfsbeschluss

Anlage/n siehe Seite 3

Bericht zum Beschluss Nr. vom

## Stellungnahmen

Personal- und Organisationsamt	nicht erforderlich <input checked="" type="checkbox"/>	erforderlich <input type="checkbox"/>
Kämmerei	reine Personalvorlage <input checked="" type="checkbox"/>	→ s. unten <input checked="" type="checkbox"/>
Rechtsamt	nicht erforderlich <input checked="" type="checkbox"/>	erforderlich <input type="checkbox"/>
Umweltamt: Umweltprüfung	nicht erforderlich <input checked="" type="checkbox"/>	erforderlich <input type="checkbox"/>
Frauenbeauftragte nach - dem HGIG	nicht erforderlich <input checked="" type="checkbox"/>	erforderlich <input type="checkbox"/>
- der HGO	nicht erforderlich <input checked="" type="checkbox"/>	erforderlich <input type="checkbox"/>
Straßenverkehrsbehörde	nicht erforderlich <input checked="" type="checkbox"/>	erforderlich <input type="checkbox"/>
Projekt-/Bauinvestitionscontrolling	nicht erforderlich <input checked="" type="checkbox"/>	erforderlich <input type="checkbox"/>
Sonstige:	nicht erforderlich <input checked="" type="checkbox"/>	erforderlich <input type="checkbox"/>

Beratungsfolge

DL-Nr.

(wird von Amt 16 ausgefüllt)

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

Bestätigung Dezernent

i. V. Gert-Uwe Mende *25.1.*  
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: November 2021

abs.: 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
	x	2022	Veröffentlichungskosten	800 €	0		1300153	684000	amtliche Bekanntmachungen
Summe einmalige Kosten:				800 €					

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 bestehende Sport- und Freizeitanlage am Mosbacher Berg zwischen Konrad-Adenauer-Ring, Holsteinstraße und Steinberger Straße soll durch das Projekt „Freizeitbad - Sportpark Rheinhöhe“ neu strukturiert werden.

Im Einzelnen sehen die Planungen wie folgt aus: Auf den nördlichen Teilflächen der Anlage soll das Sport- und Freizeitangebot durch den Neubau eines Freizeitbades, einer Sauna und einer Eissporthalle ergänzt werden. Damit werden die sanierungsbedürftigen bestehenden Einrichtungen des Hallenbads an der Mainzer Straße und der Kunsteisbahn am Kleinfeldchen ersetzt. Die Rahmenbedingungen wurden in einer Standort- und Machbarkeitsanalyse von SEG / mattiaqua erarbeitet.

Mit dem Projekt "Freizeitbad- Sportpark Rheinhöhe" soll eine städtebaulich neue räumliche Fassung entstehen und der Lage im Stadtgebiet durch entsprechende Präsenz Rechnung getragen werden. Durch das parallel zum Bebauungsplan durchgeführte Vergabeverfahren für den Hochbau werden die architektonischen und städtebaulichen Qualitäten überprüft und in Planungskonzepten dargestellt. Zur Sicherung der planungsrechtlichen Rahmenbedingungen wird ein Bebauungsplan erforderlich.

### Anlagen:

- 1 Übersicht über den Geltungsbereich des Bebauungsplans „Freizeitbad - Sportpark Rheinhöhe“ im Ortsbezirk Biebrich
- 2 Entwurf des Bebauungsplans vom 13.12.2021
- 3 Textliche Festsetzungen zum Entwurf des Bebauungsplans vom 13.12.2021
- 4 Begründung zum Entwurf des Bebauungsplans vom 13.12.2021
- 5 Dokumentation der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit

Die Anlagen sind im ShareFile einsehbar:

<https://wiesbaden.sharefile.eu/d-sa1770c642f5842cfa490165e389c5942>

Ergänzend wird die Anlage 2 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 (Anlage 6 zur Vorlage),
  - eine frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB durchgeführt wurde.
- 2 Der Entwurf des Bebauungsplans „Freizeitbad - Sportpark Rheinhöhe“ vom 13.12.2021 (Anlage 2 und 3 zur Vorlage) wird beschlossen und ist mit Begründung (Anlage 4 zur Vorlage) und den wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen für die Dauer eines Monats, mindestens jedoch für die Dauer von 30 Tagen, öffentlich auszulegen.
- 3 Es wird zur Kenntnis genommen, dass
  - 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,
  - die Themen Klimaschutz und Klimaanpassung im Bauleitplanverfahren berücksichtigt werden.
- 4 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 Sitzungsvorlage wird das Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplans eingeleitet. Nach Abschluss des Bebauungsplanverfahrens sowie des parallel geänderten Flächennutzungsplans liegen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die

- Schaffung von Ersatzneubauten für das sanierungsbedürftige Freizeitbad Mainzer Straße und die Henkell-Kunsteisbahn in der Hollerbornstraße,
- Entwicklung des Sportparks Rheinhöhe durch Ergänzung eines Freizeitbads, einer Eissporthalle und Saunaanlage mit Außenbereich,
- Angliederung der Geschäftsstelle des Bäderbetriebs mattiaqua und des Thermalbauhofs. Integration der bestehenden Sporthalle am 2. Ring,
- Erhalt einer Fußwegverbindung zwischen dem Erlenweg und der Unterführung am Konrad-Adenauer-Ring zur fußläufigen Anbindung an das Gymnasium am Mosbacher Berg und dem angrenzenden Wohnviertel, vor.

#### Finanzielle Auswirkungen:

Die dem Stadtplanungsamt entstehenden internen Kosten sind im Haushalt des Stadtplanungsamts berücksichtigt.

Mit den Beschlüssen zur Standort- und Machbarkeitsanalyse wurde der Kostenrahmen für den Ersatzneubau am Konrad-Adenauer-Ring in Höhe von 63 Mio. € netto beschlossen. In der Stadtverordnetenversammlung der Landeshauptstadt Wiesbaden vom 10.12.2020 (Beschluss Nr. 0468) wurde die neue Kostenschätzung des Planungsbüros für den Neubau des Freizeitbades mit Eissporthalle in Höhe von 98,5 Mio. € netto zur Kenntnis genommen.

Die SEG ist von mattiaqua mit der Steuerung des gesamten Planungsprozesses einschließlich der Leistungsphasen 1 - 3 nach HOAI für die Hochbaumaßnahme inkl. aller notwendigen Gutachten im Zusammenhang mit der Entwicklung der Fläche beauftragt.

Die Grundstücke im Plangebiet sind im Eigentum der Stadt.

#### Wertschöpfung:

Durch die Aufstellung des Bebauungsplans werden die rechtlichen Voraussetzungen für den Neubau mit den geplanten Nutzungen geschaffen. Mit der Umsetzung der Planungen wird das Bade-, Wellness- und Gesundheitsangebot für alle Bürger aufgewertet. Es entsteht ein zentraler Standort für vielfältige sportliche und gesundheitliche Aktivitäten.

Die freiwerdenden Grundstücke an der Mainzer Straße (Hallenbad) und in der Hollerbornstraße (Kunsteisbahn) stehen für künftige Entwicklungen zur Verfügung.

Durch Umsetzung der geplanten Nutzungen wird ein Investitionsvolumen von ca. 98,5 Mio. € netto (inkl. Baunebenkosten, Projektsteuerung und Unvorhergesehenes) erzeugt.

#### **Zeitplanung:**

Es ist geplant im 2. Quartal 2022 den Bebauungsplanentwurf öffentlich auszulegen und das Bebauungsplanverfahren im 4. Quartal 2022 abzuschließen.

## **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.

## **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.

Im Rahmen des Vergabeverfahrens zum Hochbau sind die einzuhaltenden Vorschriften zur Barrierefreiheit ausdrücklich um die Berücksichtigung älterer Besuchergruppen ergänzt worden.

## **IV. Ergänzende Erläuterungen**

### **Zu Beschlussvorschlag Nr. 1:**

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 wurden im Rahmen der Entwurfsplanung abgearbeitet.

### **Zu Beschlussvorschlag Nr. 2:**

Die öffentliche Auslegung des Plans hat zentrale Bedeutung für die gebotene Beteiligung der Öffentlichkeit. Jeder Bürger kann sich über die städtebauliche Planungsabsicht informieren und

Folgende Fachbeiträge liegen vor und sind im ShareFile einsehbar:

<https://wiesbaden.sharefile.eu/d-sa1770c642f5842cfa490165e389c5942>

- Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag
- Baumkataster und Projektgrundplan mit Erhaltungswert
- Vorgutachten zu Baugrund und Gründung
- Geotechnisches Hauptgutachten
- Sickerwasserprognose
- Klimaökologische Leitplanken und Anforderungen an das Planungskonzept
- Klimagutachten
- Schalltechnische Untersuchung
- Verkehrsgutachten
- Verkehrsgutachten hier: Begleitmaßnahmen Quartier Holsteinstraße
- Energiekonzept
- Regenwasserkonzept inklusive Lageplan
- Freizeit und Erholung Band 2: Teiluntersuchung zum Landschaftsplan der Landeshauptstadt Wiesbaden
- Grünordnungsplan inklusive Bestands- und Maßnahmenplan

### Zu Beschlussvorschlag Nr. 3:

Die gleichzeitige Durchführung der Verfahrensschritte nach § 3 Abs. 2 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB dient der Beschleunigung des Planungsverfahrens.

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

- Intensive Begrünung der Dachflächen (80 %) ; Begrünung des Dachs des Freizeitbads mit Eissporthalle
- Intensiv begrünte Flächen am Boden
- Schaffung von verschatteten Bereichen
- Vollständige Nutzung der Abwärme der Schwimm- und Eissporthalle
- Berücksichtigung der Empfehlungen des Passivhaus Instituts für Hallenbäder
- Entsiegelung, Pflanzung von 20 Bäumen und weitere Begrünung auf der ehemaligen Kitafläche
- Pflanzung von 5 Bäumen vor der neuen Schwimm- und Eissporthalle
- Schaffung einer Baumreihe, bestehend aus 4 Bäumen zwischen Anpflanzfläche und Säunagarten
- Entwicklung und Umsetzung eines Konzeptes zum Umgang mit Niederschlagswasser
- Schaffung von Mulden für Regenrückhaltung im Überflutungsfall
- Möglichkeit der Schaffung von Zisternen
- Sicherung des Grünstreifens auf der Nordseite des Erlenwegs
- Durch die Abtreppung des Gebäudekomplexes wird die Kalt- und Frischluftleitbahn zwischen Kleingärten und Planungsgebiet/ Erlenweg gesichert.  
(Die geforderten Abstandsflächen von 40 m aus dem Klimagutachten werden auch inkl. Vordächer eingehalten.)  
(Unter- und Überströmung der hinausragenden Vordächer und ca. 50 m Abstand - ohne Vordächer beträgt der Abstand ca. 60 m - zwischen Eingang des Foyers und bestehender Sporthalle.)

### V. Geprüfte Alternativen

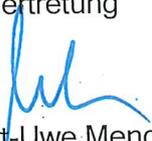
Alternative Neustandorte für die geplanten Nutzungen wurden im Rahmen der Standort- und Machbarkeitsanalyse der SEG / mattiaqua dargestellt und mit der SV 17-V-86-0004 zur Kenntnis genommen..

Der geplante Standort ist auf Grund seiner Lage, Größe und der Eigentumsverhältnisse als der am besten geeignete aus der Standort- und Machbarkeitsanalyse hervorgegangen.

Wiesbaden, 15. Januar 2022

610320                      wk / 2468

In Vertretung



Gert-Uwe Mende  
Oberbürgermeister