

## Betreff

Dezernat/e

Bericht zum Beschluss

Nr.

vom

## Erforderliche Stellungnahmen

Amt für Innovation, Organisation und Digitalisierung  
 Kämmerei  
 Frauenbeauftragte nach HGIG  
 Frauenbeauftragte nach HGO  
 Sonstiges

Rechtsamt  
 Umweltamt: Umweltprüfung  
 Straßenverkehrsbehörde

## Beratungsfolge

(wird von Amt 16 ausgefüllt) **DL-Nr.**

Kommission	nicht erforderlich	erforderlich
Ausländerbeirat	nicht erforderlich	erforderlich
Kulturbeirat	nicht erforderlich	erforderlich
Ortsbeirat	nicht erforderlich	erforderlich
Seniorenbeirat	nicht erforderlich	erforderlich

Magistrat Eingangsstempel  
Büro d. Magistrats

Tagesordnung A      Tagesordnung B  
**Umdruck nur für Magistratsmitglieder**

Stadtverordnetenversammlung

nicht erforderlich      erforderlich  
 öffentlich      nicht öffentlich  
**wird im Internet / PIWi veröffentlicht**

Anlagen öffentlich

Anlagen nichtöffentlich



## B Kurzbeschreibung des Vorhabens (verpflichtend)

(Die Inhalte dieses Feldes werden [außer bei vertraulichen Vorlagen, wie z. B. Disziplinarvorlagen] im Internet/Intranet veröffentlicht. Es dürfen hier keine personenbezogenen Daten im Sinne des Hessischen Datenschutzgesetzes verwendet werden (Ausnahme: Einwilligungserklärung des/der Betroffenen liegt vor). Ergänzende Erläuterungen, soweit erforderlich, siehe D. Begründung, Pkt. II)

Das städtebauliche Konzept sieht vor, dass auf dem Areal einer ehemaligen genutzten Reitsportanlage ein Wohnquartier mit ca. 140 Wohneinheiten (WE), davon 30 WE öffentlich gefördert, entwickelt wird. Das Planungsrecht weist gegenwärtig für den Geltungsbereich noch eine private Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Reitsportanlage" aus. Zur Sicherung der städtebaulichen Ordnung ist die Aufstellung eines Bebauungsplans sowie gleichzeitig die Berichtigung des Flächennutzungsplans notwendig. Vor dem Hintergrund steigender Einwohnerzahlen in Wiesbaden und der damit angestrebten Wohnbauflächenentwicklung, kann durch das beabsichtigte Vorhaben ein wichtiger Beitrag zur Ausweisung von neuem Wohnraum im Kontext der Innenentwicklung und Nachnutzung bestehender Flächen geleistet werden. Der Geltungsbereich umfasst eine Fläche von ca. 1,5 ha. Die Erschließung wird über die Oberlinstraße und die Kloppenheimer Straße gesichert.

## C Beschlussvorschlag

- 1 Es wird zur Kenntnis genommen, dass der Geltungsbereich des am 13.12.2018 von der Stadtverordnetenversammlung der Landeshauptstadt Wiesbaden beschlossenen Aufstellungsbeschlusses zum Bebauungsplan „Östlich der Oberlinstraße“ im Planungsverfahren im Süden des Plangebiets um das Flurstück 322/2 (Gemarkung Bierstadt, Flur 20) verkleinert wurde.
- 2 Der Verkleinerung des Geltungsbereichs gemäß Beschlussvorschlag Nummer 1 (Anlage 2 zur Vorlage) wird zugestimmt.
- 3 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 öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB wiederholt wurde,
  - die erneute Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4a Abs. 3 BauGB durchgeführt wurde,
  - die Themen Klimaschutz und Klimaanpassung im Bauleitplanverfahren berücksichtigt wurden.
- 4 Den in den Anlagen 7 und 8 zur Vorlage formulierten Beschlussvorschlägen wird zugestimmt.
- 5 Der städtebauliche Vertrag (Anlage 3 zur Vorlage) wird beschlossen.
- 6 Der Bebauungsplan „Östlich der Oberlinstraße“ (Anlage 4 und 5 zur Vorlage) wird nach § 10 Abs.1 BauGB als Satzung beschlossen.

- 7 Es wird zur Kenntnis genommen, dass
- der Satzungsbeschluss des Bebauungsplans nach § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekannt gemacht wird,
  - der in Kraft getretene Bebauungsplan mit der Begründung und nach § 10a Abs. 2 BauGB ergänzend auch in das Internet eingestellt wird.
- 8 Es wird zur Kenntnis genommen, dass der Flächennutzungsplan entsprechend der Anlage 10 nach § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB im Wege der Berichtigung angepasst wird.
- 9 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) basierenden Einzelvorlagen, wird eine Zuordnung in den Gesamtkontext der Wohnbauflächenentwicklung und u. a. deren betriebswirtschaftliche Auswirkungen ermöglicht.

Die Ausweisung neuer Wohngebiete in Wiesbaden gehört zu den dringlichen Aufgaben der Stadtentwicklung der kommenden Jahre. Es ist nach wie vor mit einem starken Zuzugsdruck zu rechnen. Außerdem besteht ein erhöhter Druck zur Umsetzung von Nachholbedarfen. Durch das beabsichtigte Planungsvorhaben wird im Rahmen der Innenentwicklung und der Nachnutzung einer ehemals genutzten Fläche ein wichtiger Beitrag zur Schaffung von Wohnraum geleistet.

#### Finanzielle Auswirkungen:

Die dem Stadtplanungsamt entstehenden Planungs- und Verwaltungskosten in Höhe von ca. 36.300 € werden vom Vorhabenträger übernommen.

In einem städtebaulichen Vertrag werden die durch das Baugebiet entstehenden Kosten festgelegt. Der Gebietsentwickler leistet eine vertraglich vereinbarte Kostenbeteiligung (u.a. Erschließung, soziale Infrastruktur, Artenschutzmaßnahmen) an die Landeshauptstadt Wiesbaden; die WiSoBoN-Richtlinie der Landeshauptstadt Wiesbaden findet dabei ihre Anwendung.

#### Wertschöpfung:

Durch den Bau von ca. 140 Wohneinheiten wird ein Investitionsvolumen von ca. 35.000.000 € erzeugt.

#### Zeitplanung:

Es ist geplant im 2. Quartal 2022 den Bebauungsplan in Kraft zu setzen.

## II. Ergänzende Erläuterungen

### 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.

Um diesem Anstieg gerecht zu werden, ist die Ausweisung eines Wohngebiets ein geeignetes Mittel. Durch das geplante städtebauliche Quartier wird hiermit ein Beitrag zur Schaffung von Wohnraum auf einer ehemals anderweitig genutzten Flächen ermöglicht.

### 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.

### Ergänzende Erläuterungen

#### Zu Beschlussvorschlag Nr. 1 und 2:

Der Geltungsbereich wurde im Planungsverfahren im Süden des Plangebiets um das Flurstück 322/2 (Gemarkung Bierstadt, Flur 20) verkleinert. Da das Flurstück durch das Planungskonzept sowohl in seiner Nutzung und Art nicht verändert wird als auch keine Erschließungsfunktionen für das Quartier durch das Flurstück ausgelöst werden, ist der Geltungsbereich dementsprechend angepasst worden.

Der verkleinerte Geltungsbereich war bereits Gegenstand der öffentlichen Auslegung des Bebauungsplamentwurfs nach § 3 Abs. 2 BauGB und der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 25.05.2021 bis einschließlich 25.06.2021.

#### Zu Beschlussvorschlag Nr. 3:

Die Öffentlichkeit wurde nach § 3 Abs. 1 BauGB in der Zeit vom 25.05.2020 bis einschließlich 08.06.2020 über die allgemeinen Zwecke und Ziele der Planung, über Planalternativen und die voraussichtlichen Auswirkungen der Planung frühzeitig unterrichtet. Aufgrund der damaligen Situation in Bezug auf Corona und der damit verbundenen Kontaktbeschränkungen und Restriktionen im Bereich von Versammlungen, ersetzte die öffentliche Auslegung die in Wiesbaden übliche Bürgerversammlung bei der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit. Es bestand Gelegenheit zur Erörterung und Abgabe einer Stellungnahme. Während der öffentlichen Auslegung wurden Stellungnahmen vorgebracht, die sich auf den Inhalt der beabsichtigten Planung des Bebauungsplans auswirkten. Der Umgang und die Berücksichtigung der Stellungnahmen sind der Sitzungsvorlage beigefügt (Anlage 7 zur Vorlage).

Mit Schreiben vom 11.02.2020 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 Bebauungsplanvorentwurf „Östlich der Oberlinstraße“ vorgebracht.

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

Im Zeitraum vom 25.05.2021 bis einschließlich 25.06.2021 wurde der Entwurf des Bebauungsplans nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt. Während der öffentlichen Auslegung wurden Stellungnahmen zu dem Bebauungsplanentwurf „Östlich der Oberlinstraße“ abgegeben.

Mit Schreiben vom 21.05.2021 wurden die Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB an der beabsichtigten Aufstellung des Bebauungsplans beteiligt. Es wurden Stellungnahmen zu dem Bebauungsplanentwurf „Östlich der Oberlinstraße“ vorgebracht.

Einzelheiten zu den Stellungnahmen, die zum Bebauungsplanentwurf vorgebracht wurden, sind den Anlagen 7 und 8 zu entnehmen.

Aufgrund eines Formfehlers während der öffentlichen Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB in dem Zeitraum vom 25.05.2021 bis einschließlich 25.06.2021, ausgelöst durch die fehlende Möglichkeit sich über [www.wiesbaden.de/auslegung](http://www.wiesbaden.de/auslegung) die Bebauungsplanunterlagen bis zum Fristende der Auslegung (25.06.21) anzuschauen, wurde der Verfahrensschritt nochmal wiederholt. Die Wiederholung der öffentlichen Auslegung fand im Zeitraum vom 23.11.2021 bis einschließlich 22.12.2021 statt. Die Planunterlagen enthielten bereits die Berücksichtigungen und Einarbeitungen der Stellungnahmen der durchgeführten Beteiligung nach § 3 Abs. 2 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB. Während der öffentlichen Auslegung wurden Stellungnahmen zu dem Bebauungsplanentwurf „Östlich der Oberlinstraße“ abgegeben.

Aufgrund der durchgeführten Beteiligung nach § 3 Abs. 2 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB haben sich Ergänzungen in den Planunterlagen des Bebauungsplanentwurfs „Östlich der Oberlinstraße“ ergeben. Mit Schreiben vom 22.11.2021 wurden die Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange erneut nach § 4a Abs. 3 BauGB an der beabsichtigten Aufstellung des Bebauungsplans beteiligt. Es wurden Stellungnahmen zu dem Bebauungsplanentwurf „Östlich der Oberlinstraße“ vorgebracht.

Einzelheiten zu den Stellungnahmen, die zum Bebauungsplanentwurf vorgebracht wurden, sind den Anlagen 7 und 8 zu entnehmen.

Die wichtigsten das Klima betreffenden Maßnahmen sind:

- Ausbildung von bebauungsinternen N-S- und E-W-orientierten Belüftungsachsen
- Festsetzung von Dach- und Fassadenbegrünungen
- Festsetzung von Baumpflanzungen
- Ausbildung eines begrüneten und baumüberstellten Quartierplatzes mit Wasserbereich
- Verwendung möglichst heller und wasserdurchlässiger Oberflächenbeläge
- Private Grünflächen in Form von Gärten
- Energiekonzept über die gesetzlichen Mindestauflagen hinaus

Zu Beschlussvorschlag Nr. 4:

Es wird empfohlen, entsprechend die in den Anlagen 7 und 8 formulierten und begründeten Beschlussvorschläge zu beschließen.

Zu Beschlussvorschlag Nr. 5:

Der städtebauliche Vertrag nach § 11 Abs. 1 BauGB ist mit seinen Regelungen zur Kostenübernahme durch die Gebietsentwickler und den Regelungen zur Förderung und Sicherung städtebaulicher Ziele wichtiger Bestandteil der Abwägungsentscheidung der Gemeinde. Er ist das Ergebnis eines Verhandlungsprozesses mit dem Gebietsentwickler unter Beachtung und Anwendung der WiSoBoN-Richtlinie, das dem Kostenentlastungsinteresse der Landeshauptstadt Wiesbaden angemessen Rechnung trägt. Der Vertrag ist mit den betroffenen Fachämtern und den Rechtsanwaltskanzlei SZK, Dr. A. Stapelfeldt abgestimmt.

Zu Beschlussvorschlag Nr. 6:

Der Satzungsbeschluss ist der abschließende Beschluss über den Bebauungsplan.

Zu Beschlussvorschlag Nr. 7:

Mit der Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan in Kraft.

Zu Beschlussvorschlag Nr. 8:

Einzelheiten zu der Berichtigung des Flächennutzungsplans sind der Anlage 10 zu entnehmen. Mit dem Beschluss der Stadtverordnetenversammlung zur Sitzungsvorlage wird der Bebauungsplan "Östlich der Oberlinstraße" als Satzung beschlossen. Nach der öffentlichen Bekanntmachung der Ortssatzung wird der Flächennutzungsplan im Zuge der Berichtigung angepasst. Danach wird der Planbereich im Flächennutzungsplan als „Wohnbaufläche, Bestand“ dargestellt.

Die Berichtigung des Flächennutzungsplans wird öffentlich bekannt gemacht.

### III. Geprüfte Alternativen

Die bisherige Nutzung als Reitanlage wurde aufgegeben und eine gleichartige Nachnutzung wurde auch nicht weiter anvisiert. Unter der Berücksichtigung einer angestrebten Wohnbauflächenentwicklung im Rahmen der Innenentwicklung auf bereits genutzten Flächen, liefert die Entwicklung des Wohnquartiers einen wichtigen Beitrag zur Schaffung von benötigten Wohnraum. Im Rahmen einer städtebaulichen Ortsrandarrondierung im Osten des Stadtteils Bierstadt bietet sich anlehnend an die umgrenzende Wohnbebauung eine entsprechende Entwicklung eines Wohnquartiers an. Das dadurch entsprechende Planungsrecht kann nur durch ein geordnetes Bebauungsplanverfahren geschaffen werden. Eine alternative Nutzung der Grundstücke wurde daher nicht weiter präferiert.

## Bestätigung der Dezernent\*innen

\_\_\_.01.2022

Mende  
Oberbürgermeister