

Betreff Bebauungsplan "Freizeitbad - Sportpark Rheinhöhe" im Ortsbezirk Biebrich
-Satzungsbeschluss-

Dezernat/e IV

Bericht zum Beschluss

Nr. vom

Erforderliche Stellungnahmen

- | | |
|---|---|
| <input type="checkbox"/> Amt für Innovation, Organisation und Digitalisierung | <input type="checkbox"/> Rechtsamt |
| <input checked="" type="checkbox"/> Kämmerei | <input type="checkbox"/> Umweltamt: Umweltprüfung |
| <input type="checkbox"/> Frauenbeauftragte nach HGIG | <input type="checkbox"/> Straßenverkehrsbehörde |
| <input type="checkbox"/> Frauenbeauftragte nach HGO | |
| <input type="checkbox"/> Sonstiges | |

Beratungsfolge

Kommission

Ausländerbeirat

Kulturbeirat

Ortsbeirat

Seniorenbeirat

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

- | | | |
|---|--------------|----------------------------------|
| <input checked="" type="radio"/> nicht erforderlich | erforderlich | <input type="radio"/> |
| <input checked="" type="radio"/> nicht erforderlich | erforderlich | <input type="radio"/> |
| <input checked="" type="radio"/> nicht erforderlich | erforderlich | <input type="radio"/> |
| <input type="radio"/> nicht erforderlich | erforderlich | <input checked="" type="radio"/> |
| <input type="radio"/> nicht erforderlich | erforderlich | <input checked="" type="radio"/> |

Magistrat Eingangsstempel
Büro d. Magistrats

- | | | |
|---|------------------|----------------------------------|
| <input checked="" type="radio"/> Tagesordnung A | Tagesordnung B | <input type="radio"/> |
| <input type="checkbox"/> Umdruck nur für Magistratsmitglieder | | |
| <input type="radio"/> nicht erforderlich | erforderlich | <input checked="" type="radio"/> |
| <input checked="" type="radio"/> öffentlich | nicht öffentlich | <input type="radio"/> |
| <input checked="" type="checkbox"/> wird im Internet / PIWi veröffentlicht | | |

Stadtverordnetenversammlung

Anlagen öffentlich

- 1 Übersicht über den Geltungsbereich des Bebauungsplans "Freizeitbad - Sportpark Rheinhöhe"
 - 2 Bebauungsplan
 - 3 Textliche Festsetzungen des Bebauungsplans
 - 4 Begründung zum Bebauungsplan
 - 5 Dokumentation der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit
 - 6 Zusammenstellung der Stellungnahmen mit Beschlussvorschlägen

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)

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.

C Beschlussvorschlag

- 1 Es wird zur Kenntnis genommen, dass
 - eine frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) durchgeführt wurde (Anlage 5 zur Vorlage),
 - 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 Bauleitplanverfahren berücksichtigt wurden.
- 2 Den in der Anlage 6 zur Vorlage formulierten Beschlussvorschlägen wird zugestimmt.
- 3 Der Bebauungsplan „Freizeitbad - Sportpark Rheinhöhe“ (Anlage 2 und 3 zur Vorlage) wird nach § 10 Abs.1 BauGB als Satzung beschlossen.
- 4 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 der zusammenfassenden Erklärung nach § 10 a Abs. 2 BauGB ergänzend auch in das Internet eingestellt wird.
- 5 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

(Angaben zu Zielen, Zielgruppen, Wirkungen/Messgrößen, Quantität, Qualität, Auswirkungen im Konzern auf andere Bereiche, Zeitplan, Erfolgskontrolle)

Allgemein:

Mit der Sitzungsvorlage wird der Bebauungsplan beschlossen. Das Verfahren wird mit der öffentlichen Bekanntmachung abgeschlossen. 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.

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

Die SEG wird mit der weiteren Abwicklung der Bauausführung des Neubaus inkl. des Rückbaus beauftragt (Beschluss Nr. 22-V-86-0001 vom 14.07.2022)

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 Projektkosten für den Ersatzneubau inkl. den Kosten für den Rückbau der Bestandsgebäude und Sportflächen sind laut SEG auf rd. 124,2 Mio. Euro netto gestiegen (Beschluss Nr. 22-V-86-0001 vom 14.07.2022). 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 die bauliche Umsetzung der geplanten Nutzungen wird ein Investitionsvolumen von ca. 124,2 Mio. € netto (inkl. Planungskosten, Kosten Projektmanagement und Kosten für externes projektbegleitendes Controlling) erzeugt.

Zeitplanung:

Es ist geplant im 1. Quartal 2023 den Satzungsbeschluss herbeizuführen.

II. Ergänzende Erläuterungen

(Demografische Entwicklung, Umsetzung Barrierefreiheit, Klimaschutz/Klima-Anpassung, etc.)

Demografische Entwicklung:

Die Landeshauptstadt Wiesbaden erfüllt mit circa 291 500 Einwohnerinnen und Einwohnern (31.12.2021) 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 4,3 Prozent - etwa 12 500 Personen - bis zum Jahr 2035 auf knapp 304 000 Einwohnerinnen und Einwohner.

In Wiesbaden besteht grundsätzlich ein Bedarf an modernen und funktionalen Sporteinrichtungen. In den nächsten Jahren wird dieser aufgrund der demografischen Entwicklung sowie der Sanierungsbedürftigkeit des Hallenbades an der Mainzer Straße und der Kunsteisbahn am Kleinfeldchen weiter ansteigen.

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.

Zu Beschlussvorschlag Nr. 1:

Am 26.11.2019 wurde die Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB in Form einer Bürgerversammlung über die allgemeinen Zwecke und Ziele der Planung, über Planalternativen und die voraussichtlichen Auswirkungen der Planung frühzeitig unterrichtet. Es bestand Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung. In dieser Bürgerversammlung wurden Äußerungen zu dem Bebauungsplanvorentwurf „Freizeitbad - Sportpark Rheinhöhe“ vorgebracht. Zusätzlich wurden schriftliche Äußerungen aus der Öffentlichkeit nach der Bürgerversammlung eingereicht.

Mit Schreiben vom 29.11.2019 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB frühzeitig an der beabsichtigten Aufstellung des Bebauungsplans beteiligt. Es wurden Stellungnahmen zu dem Bebauungsplanvorentwurf „Freizeitbad - Sportpark Rheinhöhe“ vorgebracht.

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.

Im Zeitraum vom 19.04.2022 bis 18.05.2022 wurde der Entwurf des Bebauungsplans nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt. Während der öffentlichen Auslegung wurden Stellungnahmen zu dem Bebauungsplanentwurf „Freizeitbad - Sportpark Rheinhöhe“ abgegeben.

Mit Schreiben vom 19.04.2022 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 „Freizeitbad - Sportpark Rheinhöhe“ vorgebracht

Einzelheiten zu den Stellungnahmen, die zum Bebauungsplanentwurf vorgebracht wurden, sind der Anlage 6 zu entnehmen.

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 bzw. der Eissporthalle
 - Intensiv begrünte Flächen am Boden
 - Schaffung von verschatteten Bereichen
 - Reduktion der bioklimatischen Belastungen durch helle Oberflächengestaltung
 - Umfassende Nutzung der Abwärme der Eissporthalle für die Wärmeversorgung/Erwärmung Beckenwasser, Vorwärmung Lüftungsanlagen
 - Berücksichtigung der Empfehlungen des Passivhaus Instituts für Hallenbäder
 - Entsiegelung, Pflanzung von 20 Bäumen und weitere Begrünung auf der ehemaligen Kindertagesstättenfläche
 - Pflanzung von 5 Bäumen vor der neuen Schwimm- und Eissporthalle
 - Schaffung einer Baumreihe, bestehend aus 4 Bäumen zwischen Anpflanzfläche und Saunagarten
 - Entwicklung und Umsetzung eines Konzepts zum Umgang mit Niederschlagswasser
 - Versickerung und Bewirtschaftung von 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 zur Sporthalle bzw. 30m zur Wohnbebauung im Erlenweg aus dem Klimagutachten werden auch inkl. Vordächer eingehalten)
(Unter- und Überströmung der herausragenden Vordächer und ca. 50 m Abstand - ohne Vordächer beträgt der Abstand ca. 60 m - zwischen Eingang des Foyers und bestehender Sporthalle.)

Zu Beschlussvorschlag Nr. 2:

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

Zu Beschlussvorschlag Nr. 3:

Der Satzungsbeschluss ist der abschließende Beschluss über den Bebauungsplan.

Zu Beschlussvorschlag Nr. 4:

Mit der Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan in Kraft.

III. Geprüfte Alternativen

(Hier sind die Alternativen darzustellen, welche zwar geprüft wurden, aber nicht zum Zuge kommen sollen)

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.

Bestätigung der Dezernent*innen

Wiesbaden, 29.09.2022
In Vertretung



Mende
Oberbürgermeister