

Betreff Wohnbauflächenentwicklung Bebauungsplan „Westlich der Neufeldstraße“ im Ortsbezirk Medenbach - Aufstellungsbeschluss -

Dezernat/e I

Bericht zum Beschluss

Nr. vom

Erforderliche Stellungnahmen

- Amt für Innovation, Organisation und Digitalisierung
- Rechtsamt
- Kämmerei
- Umweltamt: Umweltprüfung
- Frauenbeauftragte nach HGIG
- Straßenverkehrsbehörde
- Frauenbeauftragte nach HGO
- Sonstiges

Beratungsfolge

- Kommission
- Ausländerbeirat
- Kulturbeirat
- Ortsbeirat
- Seniorenbeirat

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

- nicht erforderlich erforderlich

Magistrat Eingangsstempel
Büro d. Magistrats

03. Nov. 2022

Tagesordnung A Tagesordnung B

Umdruck nur für Magistratsmitglieder

Stadtverordnetenversammlung

nicht erforderlich erforderlich

öffentlich nicht öffentlich

wird im Internet / PIWi veröffentlicht

Anlagen öffentlich

- 1 - Auszug aus dem Muster-Einführungserlass zum Gesetz zur Mobilisierung von Bauland
- 2 - Beschluss Nr. 0588 der StVV vom 12.12.2019
- 3 - Übersicht über den Geltungsbereich des Bebauungsplans „Westlich der Neufeldstraße“ im Ortsbezirk Medenbach
- 4 - Abgrenzung des Geltungsbereichs des Bebauungsplans "Westlich der Neufeldstraße" im Ortsbezirk Medenbach
- 8 - Entwurf des städtebaulichen Rahmenplans "Westlich der Neufeldstraße" vom 09.08.2019
- 9 - Erläuterung des städtebaulichen Rahmenplans
- 10 - Vorentwurf der Begründung des Bebauungsplans vom 27.08.2019

Anlagen nichtöffentlich

- 5 - Antrag auf Einleitung eines Bebauungsplanverfahrens
- 6 - Städtebaulicher Vertrag zur Übernahme von Kosten und Aufwendungen
- 7 - Zustimmungserklärung der WiSoBoN-Richtlinie

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 im Südwesten von Wiesbaden-Medenbach die planungsrechtlichen Möglichkeiten für die Ausweisung von ca. 35 Wohneinheiten geschaffen werden. Die Bebauung orientiert sich an die umgebende Ortsrandbebauung und schafft einen verträglichen städtebaulichen Übergang zum angrenzenden Umland. Für den Geltungsbereich besteht kein Planungsrecht; zur Sicherung der städtebaulichen Ordnung und Entwicklung von Wohnraum ist die Aufstellung eines Bebauungsplans notwendig. Vor dem Hintergrund einer sinnvollen Ortsrandarrondierung in diesem Bereich kann durch das beabsichtigte Vorhaben ein Beitrag zur Ausweisung von Wohnraum in dem Ortsteil realisiert werden. Geplant ist die Errichtung von Geschosswohnungsbau im Norden des Plangebiets und im Süden die Ausweisung von Einzelhäusern. Die Bebauung sieht Wohnbebauung mit hohem Grünanteil vor. Der Geltungsbereich umfasst eine Fläche von ca. 1 ha. Die Erschließung findet über die Straße „In der Hofreite“ statt.

C Beschlussvorschlag

1 Es wird zur Kenntnis genommen dass, in dem Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplans „Westlich der Neufeldstraße“ im Ortsbezirk Medenbach der Aufstellungsbeschluss auf der Grundlage des § 13 b in der bis zum 22.06.2021 geltenden Fassung gefasst wurde (Beschluss Nr. 0588 der StVV vom 12.12.2019). Das Verfahren war am 31.12.2021 noch nicht abgeschlossen. Es soll daher nunmehr auf der Grundlage des § 13 b BauGB in der seit dem 23.06.2021 geltenden Fassung abgeschlossen werden. Der Empfehlung des Muster-Einführungserlasses zum Baulandmobilisierungsgesetz (Anlage 1 zur Vorlage) folgend soll daher vorsorglich nochmals ein Aufstellungsbeschluss auf dieser Rechtsgrundlage gefasst werden.

2 Es wird beschlossen:

2.1 Die Aufstellung des Bebauungsplans „Westlich der Neufeldstraße“ im Verfahren nach § 13 b BauGB (Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren) in der seit dem 23.06.2021 geltenden Fassung wird beschlossen.

Der ca. 1 ha große Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt am südwestlichen Ortsrand des Ortsbezirks Medenbach. Der Geltungsbereich wird im Norden in Teilen durch landwirtschaftliche Flächen und in Teilen durch Wohnbebauung begrenzt. Im Osten erfolgt die Begrenzung durch die bestehende Wohnbebauung entlang der „Neufeldstraße“. Im Süden grenzt die Straße „In der Hofreite“ an. Im Westen wird der Geltungsbereich durch die Landstraße L3028 sowie landwirtschaftliche Flächen begrenzt.

Als Ziele der Planung werden beschlossen:

Die Aufstellung des Bebauungsplans ermöglicht eine nachhaltige Ortsrandarrondierung sowie die städtebauliche Gestaltung des südlichen Ortseingangs von Medenbach. Hierdurch werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Ausweisung von Wohnraum mit ca. 35 Wohneinheiten, bestehend aus Geschosswohnungsbau und Einzelhäusern, realisiert.

2.2 Im Übrigen wird der Beschluss Nr. 0588 der Stadtverordnetenversammlung vom 12.12.2019 (Anlage 2 zur Vorlage) bestätigt und erneuert.

- 3 Es wird zur Kenntnis genommen dass,
- der Bebauungsplan ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB aufgestellt wird,
 - der Beschluss über die Aufstellung eines Bebauungsplans im Verfahren nach § 13 b BauGB ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 1 i. V. m. § 13 a Abs. 3 Nr. 1 BauGB ortsüblich bekannt gemacht wird,
 - von einer frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB gemäß § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 1 BauGB abgesehen wird,
 - von einer frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB gemäß § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 1 BauGB abgesehen wird,
 - der Entwurf des Bebauungsplans „Westlich der Neufeldstraße“ mit Begründung und den wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen für die Dauer eines Monats, mindestens jedoch für die Dauer von 30 Tagen, öffentlich auszulegen ist,
 - 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 und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB durchgeführt wird.
- 4 Es wird zur Kenntnis genommen, dass nach Beschluss Nr. 0550 der Stadtverordnetenversammlung vom 13.12.2018 auf den Entwurfs- und Offenlagebeschluss im weiteren Verfahren verzichtet wird. Magistrat und Ortsbeirat werden durch Dezernat I von der bevorstehenden Offenlage unterrichtet. Unabhängig von dieser Verfahrensweise wird den Fachausschüssen und den Ortsbeiräten nach Bedarf die Planung präsentiert.
- 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 werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine städtebauliche Ortsrandarrondierung zur Wohnbauflächenentwicklung ermöglicht.

Ziel der Planung ist die Ausweisung eines allgemeinen Wohngebiets (WA). Dabei sollen ca. 35 Wohneinheiten (WE) durch Geschosswohnungsbau und Einzelhäuser entstehen.

Finanzielle Auswirkungen:

Die dem Stadtplanungsamt entstehenden Planungs- und Verwaltungskosten in Höhe von ca. 43.500 € werden vom Vorhabenträger übernommen. Hierzu wurde ein städtebaulicher Vertrag zur Übernahme von Kosten und Aufwendungen (Anlage 6 zur Vorlage) abgeschlossen. Die Gesamtkosten der Maßnahme werden nach städtebaulichem Vertrag vom Vorhabenträger übernommen.

Wertschöpfung:

Durch den Bau von ca. 35 Wohneinheiten wird ein Investitionsvolumen von ca. 8.750.000 Mio. € erzeugt.

Zeitplanung:

Das Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplans nach § 13b Satz 1 BauGB soll bis zum Ablauf des 31. Dezember 2022 förmlich eingeleitet werden; der Satzungsbeschluss nach § 10 Abs. 1 BauGB soll bis zum Ablauf des 31. Dezembers 2024 gefasst werden.

II. Ergänzende Erläuterungen

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

Demografische Entwicklung

Die Landeshauptstadt Wiesbaden erfüllt mit circa 291 500 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 4,4 Prozent - etwa 13 000 Personen - bis zum Jahr 2035 auf knapp 304 000 Einwohner.

Zu Beschlussvorschlag Nr. 2.1 und 2.2

In dem Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplans „Westlich der Neufeldstraße“ im Ortsbezirk Medenbach wurde der Aufstellungsbeschluss am 12.12.2019 gefasst (Beschluss Nr. 0588 der StVV). Das Verfahren wurde auf der Grundlage des § 13b BauGB in der bis zum 22.06.2021 geltenden Fassung eingeleitet. Nach dieser Fassung der Vorschrift musste der Satzungsbeschluss bis zum 31.12.2021 erfolgen.

Durch das Baulandmobilisierungsgesetz wurde § 13b BauGB neu gefasst. Der Satzungsbeschluss muss nach der neuen Fassung nunmehr bis zum 31.12.2024 erfolgen. Allerdings weist der Muster-Einführungserlass zum Baulandmobilisierungsgesetz, beschlossen von der Fachkommission Städtebau der Bauministerkonferenz am 14.09./30.09.2021 und bekanntgemacht durch das Hessische Ministerium für Wirtschaft, Energie und Wohnen am 13.12.2021 (StAnz. 50/2021 S. 1609), darauf hin, dass es angesichts der befristeten Geltung des § 13b „alt“ fraglich sein kann, ob bei Verfahren nach § 13b „alt“ eine Umstellung auf das neue Recht (§ 13b „neu“) gemäß der allgemeinen Überleitungsvorschrift des § 233 Absatz 1 Satz 2 BauGB möglich ist. Der Erlass empfiehlt daher vorsorglich die Wiederholung bereits erfolgter Verfahrensschritte, um die Verfahren auf der Grundlage des § 13b BauGB in der ab dem 23.06.2021 geltenden Fassung abschließen zu können.

Der Empfehlung des Muster-Einführungserlasses zum Baulandmobilisierungsgesetz folgend soll daher vorsorglich nochmals ein Aufstellungsbeschluss auf der Grundlage des neuen § 13b BauGB gefasst werden.

Im vereinfachten Verfahren nach § 13b BauGB kann gemäß § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 1 BauGB von einer frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Absatz 1 BauGB und von einer frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB abgesehen werden.

Von dieser Möglichkeit soll hier Gebrauch gemacht werden, um dem Verfahren zügig Fortgang zu gewähren und weil nach der seit dem ersten Aufstellungsbeschluss bereits erfolgten Durchführung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange keine weiteren wesentlichen Erkenntnisse zu erwarten sind. Die im Rahmen der seit dem ersten Aufstellungsbeschluss bereits durchgeführten Beteiligungsschritte eingegangenen Stellungnahmen werden auch im neuen Verfahren berücksichtigt

Bestätigung der Dezernent*innen

Wiesbaden, *09.* 10.2022



Mende
Oberbürgermeister