

Betreff Wohnbauflächenentwicklung Bebauungsplan „Gemeindezentrum Stuttgarter Straße“ im Ortsbezirk Delkenheim - Erweiterter Aufstellungsbeschluss mit Beauftragung der Verfahrensdurchführung

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 | <input checked="" type="radio"/> nicht erforderlich | erforderlich <input type="radio"/> |
| Ausländerbeirat | <input checked="" type="radio"/> nicht erforderlich | erforderlich <input type="radio"/> |
| Kulturbeirat | <input checked="" type="radio"/> nicht erforderlich | erforderlich <input type="radio"/> |
| Ortsbeirat | <input type="radio"/> nicht erforderlich | erforderlich <input checked="" type="radio"/> |
| Seniorenbeirat | <input type="radio"/> nicht erforderlich | erforderlich <input checked="" type="radio"/> |

Magistrat Eingangsstempel
Büro d. Magistrats

- Tagesordnung A
- Tagesordnung B
- Umdruck nur für Magistratsmitglieder
- nicht erforderlich
- öffentlich
- nicht öffentlich
- wird im Internet / PIWi veröffentlicht

Stadtverordnetenversammlung

Anlagen öffentlich

- 1.1 - Stvv-Beschluss 0206 Aufstellungs- u. Offenlagebeschluss Freiburger Straße
- 1.2 - Übersicht über den Geltungsbereich des aufzuhebenden Bebauungsplanentwurfs Freiburger Straße
- 4 - Bauungskonzept
- 6 - Abgrenzung des Geltungsbereichs des Bebauungsplans "Gemeindezentrum Stuttgarter Straße" im Ortsbezirk Delkenheim
- 7 - Begründung zum Vorentwurf des Bebauungsplans vom 06.12.2022

Anlagen nichtöffentlich

- 2 - Antrag auf Einleitung eines Bebauungsplanverfahrens
- 3 - Städtebaulicher Vertrag zur Übernahme von Kosten und Aufwendungen
- 5 - 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)

Auf dem Grundstück des Plangebiets befindet sich derzeit ein Gemeindezentrum der katholischen Gemeinde. Das bestehende Gemeindezentrum soll aufgrund des schlechten baulichen Zustands abgerissen werden.

Die städtebauliche Planung sieht auf dem Grundstück die Errichtung eines neuen Gemeindezentrums sowie von drei Wohngebäuden mit ca. 64 Wohneinheiten vor. Das Gemeindezentrum soll im Nordwesten des Plangebiets Ecke Münchener Straße/Stuttgarter Straße angeordnet werden. An das Gemeindezentrum schließt sich eine vier- bis fünfgeschossige Bebauung an.

Der Geltungsbereich umfasst eine Fläche von ca. 0,65 ha.

C Beschlussvorschlag

- 1 Der Beschluss über die Aufstellung und öffentliche Auslegung des Bebauungsplans „Freiburger Straße“ im Ortsbezirk Delkenheim [Beschluss der Stadtverordnetenversammlung vom 23.05.2013 Nr. 0206] (Anlagen 1.1 und 1.2 zur Vorlage) wird aufgehoben.
- 2 Dem Antrag des Vorhabenträgers auf Aufstellung eines projektbezogenen Bebauungsplans nach § 2 BauGB für sein Grundstück Gemarkung Delkenheim, Flur 45, Flurstück 8/5 (Anlage 2 zur Vorlage) wird zugestimmt.
- 3 Der städtebauliche Vertrag zur Übernahme von Kosten und Aufwendungen zur Bauleitplanung „Gemeindezentrum Stuttgarter Straße“ (Anlage 3 zur Vorlage) wird beschlossen.
- 4 Es wird zugestimmt auf Grundlage des vorliegenden Bebauungskonzepts (Anlage 4 zur Vorlage), die Abstimmungen mit den zuständigen Dezernaten / Fachämtern zu führen.
- 5 Die Zustimmungserklärung der WiSoBoN-Richtlinie (Anlage 5 zur Vorlage) wird zur Kenntnis genommen.
- 6 Der Beschluss der Stadtverordnetenversammlung vom 20.05.2021 zur Herstellung von gefördertem Wohnungsbau findet grundsätzlich Anwendung.
- 7 Die Aufstellung des Bebauungsplans „Gemeindezentrum Stuttgarter Straße“ im Verfahren nach § 13 a Baugesetzbuch (BauGB) (Bebauungsplan der Innenentwicklung) wird beschlossen.

Der ca. 0,65 Hektar große Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt in der Gemarkung Delkenheim, östlich der Stuttgarter Straße und südlich der Münchener Straße. Das Plangebiet umfasst neben dem Grundstück Gemarkung Delkenheim, Flur 45, Flurstück 8/5 auch die westlich angrenzenden Straßengrundstücke der Stuttgarter Straße (Flur 45, Flurstücke 7/3, 7/2, 7/4 tlw.) sowie die nördlich angrenzenden Straßengrundstücke der Münchener Straße (Flur 45, Flurstücke 167/13 tlw., 167/2 tlw., 167/3 tlw., 167/4 tlw.). Angrenzend an das Plangebiet befinden sich jeweils Wohngebäude.

Ziel der Planung ist die Schaffung von Planungsrecht für die Errichtung eines neuen Gemeindezentrums sowie von Wohngebäuden mit ca. 64 Wohneinheiten. Das Gemeindezentrum soll im Nordwesten des Plangebiets Ecke Münchener Straße/Stuttgarter Straße angeordnet werden. An das Gemeindezentrum schließt sich eine vier- bis fünfgeschossige Bebauung an. 30 % der Wohnungen entstehen im geförderten Wohnungsbau.

- 8 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 beschleunigten Verfahren ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 1 i. V. m. § 13 a Abs. 3 Nr. 1 BauGB ortsüblich bekannt gemacht wird,
 - eine frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB durchgeführt wird,
 - eine frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB durchgeführt wird,
 - die Themen Klimaschutz und Klimaanpassung im Bauleitplanverfahren berücksichtigt werden,
 - der Entwurf des Bebauungsplans „Gemeindezentrum Stuttgarter Straße“ 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 der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB durchgeführt wird.
- 9 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.
- 10 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 Benennung des Begriffes „Wohnbauflächenentwicklung“ bei allen auf der Grundsatzvorlage (SV 14-V-61-0046) basierenden Einzelvorlagen wird eine Zuordnung in den Gesamtkontext der Wohnbauflächenentwicklung ermöglicht.

Mit der Sitzungsvorlage werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für ein neues Gemeindezentrum sowie von vier- bis fünfgeschossigen Wohngebäuden geschaffen.

Dabei sollen ca. 64 Wohneinheiten (WE) durch Geschosswohnungsbau entstehen.

Finanzielle Auswirkungen:

Die dem Stadtplanungsamt entstehenden Planungs- und Verwaltungskosten in Höhe von ca. 30.000 € werden vom Vorhabenträger übernommen. Hierzu wurde ein städtebaulicher Vertrag (Anlage 3 zur Vorlage) abgeschlossen. Die Gesamtkosten der Maßnahme werden nach städtebaulichem Vertrag vom Vorhabenträger übernommen.

Wertschöpfung:

Durch den Bau von ca. 64 Wohneinheiten wird ein Investitionsvolumen von ca. 16 Mio. € erzeugt.

Zeitplanung:

Es ist geplant im 1. Quartal 2023 den Aufstellungsbeschluss herbeizuführen und das Bebauungsplanverfahren 2024 abzuschließen.

II. Ergänzende Erläuterungen

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

Demografische Entwicklung

Die Landeshauptstadt Wiesbaden erfüllt mit circa 296 300 Einwohnern (30.11.2022) 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. 1

Die Stadtverordnetenversammlung der Landeshauptstadt Wiesbaden hat am 23.05.2013 mit Beschlussnummer 0206 die Aufstellung eines Bebauungsplans für den Geltungsbereich „Freiburger Straße“ beschlossen.

Zielsetzung war die Nachverdichtung durch 31 zusätzliche Wohneinheiten im Geltungsbereich des Bebauungsplans.

Im Zeitraum vom 28.06.2013 bis 29.07.2013 wurde der Entwurf des Bebauungsplans nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt. Aufgrund eines Vorhabenträgerwechsel ist das Bebauungsplanverfahren nicht zum Abschluss gebracht worden. Es wurde daher auch kein Satzungsbeschluss gefasst. Insofern enthält die bisherige Beschlusslage zur Aufstellung des Bebauungsplans noch keine Festlegungen, aus denen Nutzungsrechte oder sonstige Rechte abgeleitet werden könnten.

Durch die Aufhebung werden auch keine anderen bisher rechtmäßigen Nutzungsmöglichkeiten und/oder sonstigen Rechte außer Kraft gesetzt oder beeinträchtigt. Damit sind lediglich die bisherigen Verfahrensschritte aufzuheben.

Zu Beschlussvorschlag Nr. 2

Der Vorhabenträger beantragt die Aufstellung eines projektbezogenen Bebauungsplans für sein Grundstück Gemarkung Delkenheim, Flur 45, Flurstück 8/5.

Der Vorhabenträger hat keinen Anspruch auf Aufstellung eines Bebauungsplans, jedoch Anspruch auf einen ordnungsgemäßen Bescheid auf seinen Antrag. Der Vorhabenträger beabsichtigt die Errichtung eines neuen Gemeindezentrums sowie von drei Wohngebäuden.

Entscheidet die Gemeinde positiv über den Antrag, so beschließt sie gleichzeitig die Einleitung des Bebauungsplanverfahrens.

Zu Beschlussvorschlag Nr. 3

Durch den städtebaulichen Vertrag zur Übernahme von Kosten und Aufwendungen zur Bauleitplanung „Gemeindezentrum Stuttgarter Straße“ erreicht die Landeshauptstadt Wiesbaden eine vollständige Kostendeckung der internen Kosten des Stadtplanungsamts

Zu Beschlussvorschlag Nr. 4

Das vorliegende Bebauungskonzept zur geplanten Wohnbebauung dient als Planungsgrundlage für die Erarbeitung des Bebauungsplans „Gemeindezentrum Stuttgarter Straße“.

Die Abstimmungen der Planung und die Ausarbeitung des Bebauungsplans werden durch den Magistrat bis zum Satzungsbeschluss eigenverantwortlich organisiert und durchgeführt.

Zu Beschlussvorschlag Nr. 5

Die Richtlinie zur Wiesbadener Sozialgerechten Bodennutzung (WiSoBoN) ist mit Beschluss der Stadtverordnetenversammlung Nr. 0277 vom 21.06.2018 in Kraft getreten. Sie regelt die Kostenbeteiligung bei der Wohnbaulandentwicklung in der Landeshauptstadt Wiesbaden. Durch eine Kappungsgrenze soll sichergestellt werden, dass den Planungsbegünstigten grundsätzlich ein Drittel des Wertzuwachses verbleibt.

Die Angemessenheit der Kostenbeteiligung wird durch die Wertsteigerung der betreffenden Grundstücke vor der Planung (Anfangswert) und nach Abschluss der Planung (Endwert) durch den Gutachterausschuss für Immobilienwerte für den Bereich der Landeshauptstadt Wiesbaden ermittelt. In diesem Rahmen ist vor Beginn des Bauleitplanverfahrens durch eine Zustimmungserklärung seitens des Vorhabenträgers das Einverständnis zur Bewertung der Grundstücke zu geben und der festgelegte Anfangswert zu bestätigen.

Die vom Vorhabenträger unterzeichnete Zustimmungserklärung ist mit dem festgelegten Anfangswert bis zur Sitzung der Stadtverordnetenversammlung zur Entscheidung über den Aufstellungsbeschluss des Bebauungsplanverfahrens „Gemeindezentrum Stuttgarter Straße“ vorzulegen.

Zu Beschlussvorschlag Nr. 6

Die Stadtverordnetenversammlung hat am 20. Mai 2021 beschlossen - Beschluss Nr. 0220 - dass bei Bauvorhaben ab 40 oder mehr - zusätzlichen - Wohneinheiten, bei denen (Wohn-)Baurecht planungsrechtlich neu geschaffen wird, Vorhabenträger beziehungsweise Eigentümer mindestens 30 Prozent der neu geschaffenen Wohneinheiten als geförderte Wohnungen (für geringe und mittlere Einkommen gemäß der Förderwege, um eine ausgewogene soziale Durchmischung zu erreichen) realisieren müssen. Für Gesellschaften mit (unmittelbarer oder mittelbarer) städtischer Mehrheitsbeteiligung gilt die Vorgabe von mindestens 40 Prozent geförderter Wohneinheiten (für geringe und mittlere Einkommen gemäß der Förderwege, um eine ausgewogene soziale Durchmischung zu erreichen) bei allen Neubauvorhaben mit 40 oder mehr (zusätzlichen) Wohneinheiten. Die Verteilung zwischen Wohnungen für geringe und mittlere Einkommen soll dabei im Verhältnis von 2 zu 1 erfolgen, Abweichungen sind in begründeten Fällen möglich.

Zu Beschlussvorschlag Nr. 7

Der Aufstellungsbeschluss muss den Bereich, für den das Bebauungsplanverfahren durchgeführt werden soll, lagegenau bezeichnen.

Der Bebauungsplan soll für diesen Bereich eine geordnete städtebauliche Entwicklung gewährleisten und die planungsrechtlichen Zulässigkeitsvoraussetzungen nach § 30 BauGB schaffen.

Dieser Bebauungsplan dient entsprechend den Vorgaben des § 13 a BauGB der Maßnahme der Innenentwicklung im Ortsbezirk Delkenheim. Da die zulässige Grundfläche im Sinne der Baunutzungsverordnung mit ca. 4000 m² unter der in § 13 a Abs. 1 Nr.1 BauGB genannten Maximalgröße von 20.000 m³ liegt, kann das beschleunigte Verfahren demzufolge nach § 13 a BauGB durchgeführt werden.

Zu Beschlussvorschlag Nr. 8

Im beschleunigten Verfahren wird nach den geltenden Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 3 Satz 1 BauGB von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2 a BauGB, von der Angabe nach § 3 Abs.2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 6 Abs. 5 Satz 3 BauGB und § 10 Abs. 4 BauGB abgesehen.

Die Entbehrlichkeit der Umweltprüfung führt nicht zu qualitativen Nachteilen bei der Berücksichtigung von Umweltbelangen, da alle Belange im beschleunigten Verfahren ausreichend ermittelt und in die Abwägung eingestellt werden.

Der Beschluss ist entsprechend § 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB ortsüblich bekannt zu machen.

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 werden im Rahmen der Entwurfsplanung abgearbeitet.

Die wichtigsten das Klima betreffenden Maßnahmen sind die Erstellung eines Energie- sowie eines Entwässerungskonzepts, die Errichtung von kompakten Baukörpern, die planungsrechtliche Festsetzung von Dach- und Fassadenbegrünungen und der Nutzung regenerativer Energien im Bebauungsplan.

Die öffentliche Auslegung des Plans hat zentrale Bedeutung für die gebotene Beteiligung der Öffentlichkeit. Jeder Bürger kann sich über die städtebauliche Planungsabsicht informieren und gegebenenfalls Stellungnahmen vorbringen. Die gleichzeitige Durchführung der Verfahrensschritte nach § 3 Abs. 2 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB dient der Beschleunigung des Planungsverfahrens.

Zu Beschlussvorschlag Nr. 9

Die Stadtverordnetenversammlung der Landeshauptstadt Wiesbaden hat am 13.12.2018 mit Beschlussnummer 0550 die Anwendung und Umsetzung von Maßnahmen zur Verkürzung der Verfahrensdauer in der Bauleitplanung beschlossen. Eine Maßnahme zur Verkürzung der Verfahrensdauer ist der Verzicht auf den Entwurfs- und Offenlagebeschluss, der gesetzlich nicht vorgeschrieben und daher entbehrlich ist. Das zeitliche Einsparpotential liegt zwischen 8 bis 12 Wochen.

III. Geprüfte Alternativen

Da das Grundstück im Eigentum der katholischen Gemeinde ist, wurden im Rahmen der Vorplanung keine Alternativstandorte für das Vorhaben geprüft. Das neue Gemeindezentrum soll auf demselben Grundstück errichtet werden.

Bestätigung der Dezernent*innen

Wiesbaden, 22. 12.2022



Mende
Oberbürgermeister