

Betreff Wohnbauflächenentwicklung Bebauungsplan „Östlich der Leibnizstraße“ im Ortsbezirk Bierstadt - Aufstellungsbeschluss -

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

Stadtverordnetenversammlung

Anlagen öffentlich

- 4 - Bauungskonzept
- 5 - Abgrenzung des Geltungsbereichs des Bebauungsplans "Östlich der Leibnizstraße" im Ortsbezirk Bierstadt
- 6 - Begründung zum Vorentwurf des Bebauungsplans vom 06.04.2023
- 7 - Projektbeschreibung

Anlagen nichtöffentlich

- 1 - Antrag auf Einleitung eines Bebauungsplanverfahrens
- 2 - Städtebaulicher Grundvertrag
- 3 - 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)

Durch die Schließung der ehemaligen Klinik am Bingert stehen bereits in der Vergangenheit intensiv genutzte Flächen in städtebaulich integrierter Lage für eine neue Quartiersentwicklung zu Verfügung.

Vor dem Hintergrund der anhaltend hohen Nachfrage nach Wohnraum in der Landeshauptstadt Wiesbaden sollen auf den brachgefallenen Flächen sowohl freifinanzierte als auch geförderte Wohnungen sowie eine Kindertagesstätte entstehen. Zur nachhaltigen Stärkung des Gesundheitsstandortes umfasst die Planung außerdem Grundstücke mit gesundheitsaffinen Nutzungen.

Der Standort bietet die Chance zur Entwicklung eines lebendigen undutzungsgemischten Quartiers, welches sich durch eine kleinteilige Bebauungsstruktur, Freiräume mit hohen Aufenthaltsqualitäten und ein dichtes Wegenetz mit Anbindung an die bauliche Umgebung auszeichnet.

Der Geltungsbereich umfasst eine Fläche von ca. 3,5 ha.

C Beschlussvorschlag

- 1 Dem Antrag des Vorhabenträgers auf Aufstellung eines projektbezogenen Bebauungsplans nach § 2 Baugesetzbuch (BauGB) für das Plangebiet „Östlich der Leibnizstraße“ in der Gemarkung Bierstadt (Anlage 1 zur Vorlage), wird zugestimmt.
- 2 Der städtebauliche Grundvertrag zum Vorhaben (Anlage 2 zur Vorlage) wird beschlossen.
- 3 Die Zustimmungserklärung der WiSoBoN-Richtlinie (Anlage 3 zur Vorlage) wird zur Kenntnis genommen.
- 4 Der Beschluss der Stadtverordnetenversammlung Nr. 0220 vom 20.05.2021 zur Herstellung von gefördertem Wohnungsbau, ergänzt um die Konkretisierung und Ergänzung des Beschlusses der Stadtverordnetenversammlung Nr. 0706 „Bezahlbaren Wohnraum schaffen“ vom 16.12.2021 findet hier Anwendung.
- 5 Die Aufstellung des Bebauungsplans „Östlich der Leibnizstraße“ im Verfahren nach § 13 a BauGB (Bebauungsplan der Innenentwicklung) wird beschlossen.

Der rund 3,5 ha große Geltungsbereich wird wie folgt begrenzt:

- im Westen durch die Grundstücke entlang der Leibnizstraße (Hausnr. 12 bis 28),
- im Norden durch das Grundstück Leibnizstraße 23 (Median Reha Klinik),
- im Osten durch die an den Weg Weinreb anschließenden Grundstücke,
- im Süden durch das Grundstück Leibnizstraße 7 (Thermalbad Aukammtal) und
- das Grundstück Leibnizstraße 9.

Vor dem Hintergrund der anhaltend hohen Nachfrage nach Wohnraum in der Landeshauptstadt Wiesbaden sollen auf den brachgefallenen Flächen sowohl freifinanzierte als auch geförderte Wohnungen sowie eine Kindertagesstätte entstehen. Zur nachhaltigen Stärkung des Gesundheitsstandortes umfasst die Planung außerdem Grundstücke mit gesundheitsaffinen Nutzungen (Anlage 7 zur Vorlage).

Der Beschluss ist nach § 2 BauGB ortsüblich bekannt zu machen.

- 6 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.
- 7 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 Wohngebiet geschaffen.

Dabei sollen ca. 260 Wohneinheiten (WE) durch Geschosswohnungsbau entstehen, von denen ca. 60 WE geförderte Wohnungen sind.

Finanzielle Auswirkungen:

Die dem Stadtplanungsamt entstehenden Planungs- und Verwaltungskosten in Höhe von ca. 50.000 € werden vom Vorhabenträger übernommen. Hierzu wurde ein städtebaulicher Grundvertrag (Anlage 2 zur Vorlage) abgeschlossen. Die Gesamtkosten der Maßnahme werden durch Abschluss eines städtebaulichen Vertrags vom Vorhabenträger übernommen.

Wertschöpfung:

Durch den Bau von ca. 260 Wohneinheiten wird ein Investitionsvolumen von ca. 65 Mio. € erzeugt.

Zeitplanung:

Es ist geplant im 3. 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

Der Vorhabenträger beantragt die Aufstellung eines projektbezogenen Bebauungsplans für den Planbereich „Östlich der Leibnizstraße“:

Eine Projektgesellschaft der Instone Real Estate Development GmbH und OFB Projektentwicklung GmbH hat an der Leibnizstraße 11-17 in Wiesbaden-Bierstadt ein 20.617 m² großes Grundstück erworben, auf dem ein neues Wohngebiet entwickelt werden soll.

Zurzeit ist im geltenden Bebauungsplan „Aukammtal-Westteil“ von 1976 das Areal als Sondergebiet Kur, Kliniken und Sanatorien mit einer zulässigen GFZ von 0,9 ausgewiesen.

Im Jahr 2022 wurde eine Mehrfachbeauftragung vorgenommen, die in der Jurysitzung am 26.09.2022 den Beitrag des Büros Meixner Schlüter Wendt auswählte. Die Arbeit wird in Teilen zusammen mit dem zweitplatzierten Büro Baufrösche Architekten und Stadtplaner weiterbearbeitet. Dabei werden folgende, zwischen den Projektpartnern - OFB Projektentwicklung GmbH und Instone Real Estate Development GmbH - und dem Stadtplanungsamt Wiesbaden abgestimmte Vorgaben und Ziele bei der Entwicklungsmaßnahme und der angestrebten Änderung des Baurechts Berücksichtigung finden:

- Teiländerung der Gebietsausweisung zu einem allgemeinen Wohngebiet (WA)
- 30 % der Bruttogrundfläche (R) des Wohnungsbaus für gesundheitsaffine Nutzungen (medizinische Praxen, Betreutes Wohnen -altersgerecht- mit Tagespflege / Pflege)
- 70 % der Bruttogrundfläche (R) für geförderten und freifinanzierten Wohnungsbau, davon 22 % bzw. 30 % der Anzahl der Wohnungen im öffentlich geförderten Wohnungsbau
- Geplante zulässige GFZ von 1,2 für die Wohnnutzung im Bereich des freifinanzierten Wohnens und eine GFZ von 1,4 für den Bereich der Kindertagesstätte und des geförderten Wohnens
- Vielfältiger Mix aus 2- bis 6-Zimmerwohnungen mit ansprechenden Grundrissen
- Kindertagesstätte mit mindestens vier Gruppen (Krippe und Elementarbereich)
- Pauschaler Finanzierungsbeitrag des Investors gemäß WiSoBoN für den durch die Entwicklungsmaßnahme hervorgerufenen Bedarf an zusätzlichen Grundschulplätzen
- Für freifinanzierten Wohnungsbau je Wohnung ein KFZ-Stellplatz, je geförderte Wohnung 0,7 Stellplätze

Der Vorhabenträger hat keinen Anspruch auf Aufstellung eines Bebauungsplans, jedoch Anspruch auf einen ordnungsgemäßen Bescheid auf seinen Antrag.

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

Zu Beschlussvorschlag Nr. 2

Durch den städtebaulichen Grundvertrag erreicht die Landeshauptstadt Wiesbaden eine vollständige Kostendeckung der internen Kosten des Stadtplanungsamts.

Zu Beschlussvorschlag Nr. 3

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 „Östlich der Leibnizstraße“ vorzulegen.

Zu Beschlussvorschlag Nr. 4

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. Die Verteilung zwischen Wohnungen für geringe und mittlere Einkommen soll dabei im Verhältnis von 2 zu 1 erfolgen, Abweichungen sind in begründeten Fällen möglich.

Durch die Grundstückserweiterung nach dem 20.05.2021 greift die Quote von 30 % geförderter Wohneinheiten.

Des Weiteren hat die Stadtverordnetenversammlung am 16. Dezember 2021 beschlossen - Beschluss Nr. 0706 - dass Wohnungsbauprojekte, zu denen noch kein Aufstellungsbeschluss vorliegt, zu denen aber bereits vor dem 20. Mai 2021 Vorverhandlungen über die Rahmenbedingungen der Projektentwicklung geführt wurden und bei denen die maßgeblichen projektbezogenen Grundstückskaufgeschäfte bereits vor dem 20. Mai 2021 erfolgten, von der neuen Quote von 30 % (bzw. 40 %) geförderter Wohneinheiten ausgenommen sind.

Dies trifft im konkreten Fall dieses Wohnbauprojektes zu, dessen Projektentwicklung zum Zeitpunkt des Beschlusses vom 20.05.2021 schon gestartet war.

Zu Beschlussvorschlag Nr. 5

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 Bierstadt. Da die zulässige Grundfläche im Sinne der Baunutzungsverordnung mit ca. 8200 m² unter der in § 13 a Abs. 1 Nr.1 BauGB genannten Maximalgröße von 20.000 m² liegt, kann das beschleunigte Verfahren demzufolge nach § 13 a BauGB durchgeführt werden.

Zu Beschlussvorschlag Nr. 6

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.

Das projektbezogene Klimagutachten wird das Strömungsgeschehen, die Temperaturverteilung sowie Maßnahmen zum Schutz vor Klimaveränderungen und zur Anpassung an den Klimawandel behandeln. In einer Vorprüfung zur Mehrfachbeauftragung konnte das Fachbüro Ökoplana zeigen, dass die Planung keine bedeutsamen klimaökologischen Negativeffekte hervorrufen wird, was eine geeignete Grundlage für die Entwicklung eines klimaresilienten Wohnquartiers darstellt.

Weitere Fachplanungen und Gutachten werden nach Erfordernis im Bebauungsplanverfahren ergänzt.

III. Geprüfte Alternativen

Die bisherige Nutzung als Standort für Kliniken wurde aufgegeben und eine gleichartige Nachnutzung konnte nicht gefunden werden. Unter der Berücksichtigung einer angestrebten Wohnbauflächenentwicklung auf bereits genutzten Flächen und unter Berücksichtigung der informellen Gesundheitsstudie Aukammtal, ist die Ausweisung eines Wohnquartiers mit gesundheitsaffiner Nutzungsmischung im Verhältnis von etwa 70 / 30 zu präferieren. Der Geschosswohnungsbau ermöglicht ein größtmögliches Angebot an Wohneinheiten. Die Erschließung kann über die Leibnizstraße gesichert werden. Eine alternative Nutzung der Grundstücke wird daher nicht weiter geprüft.

Bestätigung der Dezernent*innen

Wiesbaden, 27.6.2023



Mende
Oberbürgermeister