

**Betreff** Bebauungsplan "Östlich der Rheintalstraße" im Ortsbezirk Dotzheim  
- Aufstellungsbeschluss -

Dezernat/e |

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"/> Frauen- und Gleichstellungsbeauftragte 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

Stadtverordnetenversammlung

- |  |                  |                                  |
|--|------------------|----------------------------------|
| <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 |                  |                                  |

## Anlagen öffentlich

1 Abgrenzung des Geltungsbereichs des  
Bebauungsplans "Östlich der Rheintalstraße"  
2 Begründung zu Abgrenzung des Geltungsbereichs  
des Bebauungsplans vom 27.09.2023

## 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)

Ziel der Planungen ist den Ortsrand in einer verträglichen baulichen Struktur und Dichte zu ergänzen und ein Wohnquartier zu schaffen, welches durch die "Spielregeln der nachhaltigen Stadtentwicklung" geprägt wird. Dazu sollen attraktive, qualitätsvolle Grün- und Freiräume hergestellt, sowie lebendige Nachbarschaften ausgebildet werden. Des Weiteren sollen die vorhandenen Siedlungsstrukturen mit einer angemessenen, kompakten Bebauung ergänzt werden, die die Maßstäblichkeit des Bestandes berücksichtigt. Zudem soll das Quartier einen eigenständigen Charakter mit einer räumlichen Identität zum Wohle der Bürgerinnen und Bürger erzeugen.

Daher wird ein Bebauungsplan erstellt, der die entsprechenden planungsrechtlichen Grundlagen nach § 30 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) dafür schafft.

## C Beschlussvorschlag

- 1 Die Aufstellung des Bebauungsplans „Östlich der Rheintalstraße“ wird beschlossen.

Der etwa 1,1 Hektar große Geltungsbereich liegt am östlichen Ortsrand des Ortsbezirks Dotzheim. Der Geltungsbereich besteht aus den Flurstücken in der Gemarkung Dotzheim, Flur 59, Flurstücke 1, 5410/1, 5410/2, 5411, 5412, 5409/6, 5417, 5418, 5419, 5420, 5421, 5422, 5423, 5424/1, 5425/3, 5425/5, 5426, 5427/1, 5428/1, 5429, 5432, 5433, 5435, 5436, 5437, 5438, 5439, 5440, 5441, 5442/3, 5442/4, 5445, 5447, 5448, 5449, 5450/2, 5450/3, 5450/4, 5528/1, 5528/2, 5528/13 und 5550 tlw. (Anlage 1).

Begrenzt wird der Geltungsbereich im Süden und Westen durch die Straße Oberer Wingertsweg, im Norden durch die rückwärtige Bebauung der Wiesbadener Straße und im Osten durch das Grundstück Oberer Wingertsweg Nr. 14.

Als Ziele der Planung werden beschlossen:

Der Ortsrand soll in einer verträglichen baulichen Struktur und Dichte ergänzt werden. Es soll ein Wohnquartier geschaffen werden, dass durch die „Spielregeln der nachhaltigen Stadtentwicklung“ geprägt wird. Dazu sollen attraktive, qualitätsvolle Grün- und Freiräume hergestellt, sowie lebendige Nachbarschaften ausgebildet werden. Des Weiteren sollen die vorhandenen Siedlungsstrukturen mit einer angemessenen, kompakten Bebauung ergänzt werden, die die Maßstäblichkeit des Bestandes berücksichtigt. Zudem soll das Quartier einen eigenständigen Charakter mit einer räumlichen Identität zum Wohle der Bürgerinnen und Bürger erzeugen.

- 2 Es wird zur Kenntnis genommen, dass
  - der Beschluss über die Aufstellung eines Bebauungsplans nach § 2 Abs. 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 „Östlich der Rheintalstraße“ mit Begründung und den wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen für die Dauer eines Monats, mindestens jedoch für die Dauer von 30 Tagen, im Internet veröffentlicht wird,
  - 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 im Internet veröffentlicht und im Raum für Öffentliche Auslegungen ausgelegt werden,
  - zeitgleich zur Veröffentlichung im Internet nach § 3 Abs. 2 BauGB die Beteiligung der Behörden sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB durchgeführt wird.
- 3 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 den Neubau von Wohngebäuden geschaffen. Nach Abschluss des Bebauungsplanverfahrens liegen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Umsetzung vor.

#### Finanzielle Auswirkungen:

Die dem Stadtplanungsamt entstehenden internen Kosten sind im Haushalt des Stadtplanungsamts berücksichtigt.

#### Wertschöpfung:

Der Bebauungsplan schafft die Grundlage für den Neubau von ca. 35 Wohneinheiten.

#### Zeitplanung:

Es ist geplant im 4. Quartal 2023 den Aufstellungsbeschluss herbeizuführen und das Bebauungsplanverfahren bis Ende 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.

Aufgrund des Anstiegs der Bevölkerungszahl und der demografischen Entwicklung besteht grundsätzlich ein Bedarf an neuem Wohnraum.

### **Umsetzung Barrierefreiheit**

Das Amt für Soziale Arbeit hat mit dem Stadtplanungsamt und der Bauaufsicht 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.

#### Zu Beschlussvorschlag Nr. 1:

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.

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans „Östlich der Rheintalstraße“ bildet einen Teilbereich des insgesamt etwa 4,5 Hektar großen Plangebiets des „Experimentierraums II - Auf dem Hahnenkamm“ im Ortsbezirk Dotzheim ab. Im Kontext dieses Experimentierraums werden auf das Plangebiet insbesondere die Themenschwerpunkte der Spielregeln nachhaltiger Stadtentwicklung angewendet (lebendige Stadt, klimaoptimiertes Stadtgrün, neue Mobilität).

#### Zu Beschlussvorschlag Nr. 2:

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.

Im Umweltbericht (Teil der Begründung) wird der Umgang mit allen umweltrelevanten Themen dargestellt. Die wichtigsten das Klima betreffenden Maßnahmen werden im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens in Abstimmung mit dem Umweltamt erarbeitet und festgesetzt.

Die Veröffentlichung im Internet des Plans hat zentrale Bedeutung für die gebotene Beteiligung der Öffentlichkeit. Die Bürgerschaft 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.

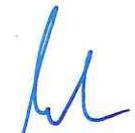
### III. Geprüfte Alternativen

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

Die Umsetzung der Planungsziele ist auf Grund der vorliegenden planungsrechtlichen Situation nicht möglich (Beurteilung auf Grundlage des Bebauungsplans „1996/02 Oberer Wingertsweg“). Daher wird ein Bebauungsplan aufgestellt, der die entsprechenden planungsrechtlichen Grundlagen nach § 30 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) dafür schafft.

### Bestätigung der Dezernent\*innen

Wiesbaden, 9. Oktober 2023



Mende  
Oberbürgermeister