

Betreff Wohnbauflächenentwicklung vorhabenbezogener Bebauungsplan "Otto-Wels-Straße"
im Ortsbezirk Klarenthal
- 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

(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

Stadtverordnetenversammlung

nicht erforderlich erforderlich

öffentlich nicht öffentlich

wird im Internet / PIWi veröffentlicht

Anlagen öffentlich

4 - Abgrenzung des Geltungsbereichs des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Otto-Wels-Straße“ im Ortsbezirk Klarenthal
5 - Begründung zum Aufstellungsbeschluss des vorhabenbezogenen Bebauungsplans

Anlagen nichtöffentlich

1 - Antrag auf Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans
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)

Mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Otto-Wels-Straße“ soll die planungsrechtliche Grundlage für die Entwicklung einer Fläche für einen Lebensmittelmarkt sowie rund 60 Wohnungen (30 % der planungsrechtlich neu geschaffenen Wohneinheiten mit sozialer Förderung) unterschiedlichster Größe geschaffen werden. Der Wohnungsmix soll auf die soziodemografische Struktur des Stadtteils Klarenthal abgestimmt werden.

C Beschlussvorschlag

- 1 Dem Antrag des Vorhabenträgers auf Einleitung eines Bebauungsplanverfahrens für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Otto-Wels-Straße“ im Ortsbezirk Klarenthal (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 vom 20.05.2021 zur Herstellung von gefördertem Wohnungsbau findet grundsätzlich Anwendung.
- 5 Die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Otto-Wels-Straße“ nach § 12 BauGB wird beschlossen.

Der etwa 3.200 m² große Geltungsbereich liegt am nördlichen Ortsrand des Ortsbezirks Klarenthal.

Der Geltungsbereich besteht aus den Flurstücken in der Gemarkung Klarenthal, Flur 11, Flurstücke 80/1, 209 tlw. (Otto-Wels-Straße), 85/4 tlw. (Klosterweg) und 136/7 tlw. (Graf-von-Galen-Straße).

Begrenzt wird der Geltungsbereich im Süden und Westen durch die Graf-von-Galen-Straße, im Norden durch die Otto-Wels-Straße und im Osten durch den Klosterweg.

Als Ziele der Planung werden beschlossen:

Entwicklung einer Fläche für einen Lebensmittelmarkt sowie rund 60 Wohnungen (30 % der planungsrechtlich neu geschaffenen Wohneinheiten mit sozialer Förderung) unterschiedlichster Größe.

- 6 Es wird zur Kenntnis genommen, dass
 - der Beschluss über die Aufstellung eines vorhabenbezogenen 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,

- 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 wird das Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplans eingeleitet. Nach Abschluss des Aufstellungsverfahrens liegen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für den Neubau eines Lebensmittelmarktes sowie von Wohnungen.

Finanzielle Auswirkungen:

Die Gesamtkosten der Maßnahme werden nach Durchführungsvertrag vom Vorhabenträger übernommen.

Wertschöpfung:

Der Bebauungsplan schafft die Grundlage für den Neubau eines Lebensmittelmarktes sowie von ca. 60 Wohneinheiten.

Zeitplanung:

Es ist geplant im 3. Quartal 2024 den Aufstellungsbeschluss herbeizuführen und das Bebauungsplanverfahren bis Mitte 2025 abzuschließen.

II. Ergänzende Erläuterungen

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

Zu Beschlussvorschlag Nr. 1:

Der Vorhabenträger beantragt die Einleitung eines Bebauungsplanverfahrens für einen Vorhaben- und Erschließungsplan nach § 12 BauGB im Ortsbezirk Klarenthal.

Der Vorhabenträger hat keinen Anspruch auf Einleitung eines Bebauungsplanverfahrens, jedoch Anspruch auf einen ordnungsgemäßen Bescheid auf seinen Antrag. Der Vorhabenträger beabsichtigt ein Lebensmittelmarkt sowie ca. 60 Wohneinheiten zu realisieren.

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 „Otto-Wels-Straße“ vorzulegen.

Auf Grundlage der Planung von ca. 60 Wohneinheiten ergeben sich gemäß der WiSoBoN-Richtlinie für die Kindertagesbetreuung folgende Anforderungen:

Krippenbedarf (0 bis 3 Jahren)	4 Plätze
Elementarbereich (3 Jahre bis Schuleintritt)	11 Plätze
Grundschulbedarf	12 Plätze

Der Bedarf ist abhängig durch den tatsächlich zu realisierenden Wohnungsmix. Die entstehenden Kosten werden in einem Durchführungsvertrag bis Satzungsbeschluss festgelegt.

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. 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. 5:

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

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

Zu Beschlussvorschlag Nr. 6:

Der Beschluss ist entsprechend § 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB ortsüblich bekannt zu machen. Mit der Bekanntmachung wird die Einleitung des Bauleitplanverfahrens gegenüber der Öffentlichkeit bekundet.

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.

Dem Bebauungsplan ist eine Begründung mit einem Umweltbericht beizufügen. Im Umweltbericht werden entsprechend dem Stand des Verfahrens die ermittelten und bewerteten Belange des Klimaschutzes und der Klimaanpassung dargestellt.

Demografische Entwicklung

Die Landeshauptstadt Wiesbaden erfüllt mit circa 298 000 Einwohnern (30.12.2023) 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 2 Prozent - etwa 6 000 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.

III. Geprüfte Alternativen

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

Im Rahmen der Vorplanung sind seitens des Vorhabenträgers mehrere Alternativen geprüft worden.

IV. Öffentlichkeitsarbeit | Beteiligung

(Hier sind Informationen über Bürgerbeteiligungen in Projekten einzufügen)

Die Beteiligung der Öffentlichkeit ist bei der Aufstellung von Bauleitplänen in § 3 i. V. m. § 4a (BauGB) geregelt (s. Beschlussvorschlag Nr. 6).

Nähere Informationen zu den Themen Öffentlichkeitsarbeit und Bürgerbeteiligung können in der vorliegenden Sitzungsvorlage in Abschnitt C Beschlussvorschlag unter Nr. 6 sowie in Abschnitt D Begründung unter den ergänzenden Erläuterungen zu Beschlussvorschlag Nr. 6 nachgelesen werden.

Bestätigung der Dezernent*innen

Wiesbaden, *20* April 2024



Mende
Oberbürgermeister