

Betreff Wohnbauflächenentwicklung vorhabenbezogener Bebauungsplan "Nansenstraße"
im Ortsbezirk Biebrich
- 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 | <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

12. Feb. 2025

Stadtverordnetenversammlung

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

- 4 - Abgrenzung des Geltungsbereichs des vorhabenbezogenen Bebauungsplans "Nansenstraße" im Ortsbezirk Biebrich
5 - Vorentwurf des Vorhaben- und Erschließungsplans
6 - 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 "Nansenstraße" sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen geschaffen werden, auf den Grundstücken des Vorhabenträgers (Flur 72, Flurstücke 33 und 36/3) eine maßvolle Nachverdichtung der bestehenden Wohnanlage zu realisieren, bei weitgehendem Erhalt des vorhandenen Baumbestandes und dem Erhalt und der Aufwertung von Grün-, Spiel- und Freiflächen. Es wird zudem ein zeitgemäßes Mobilitätskonzept erarbeitet. Es entstehen durch Erhalt von ca. 200 Bestandswohnungen und Schaffung von ca. 124 neuen Wohneinheiten insgesamt ca. 324 Wohneinheiten im Quartier, wovon mindestens 37 als geförderte Wohneinheiten vorgesehen sind.

C Beschlussvorschlag

- 1 Dem Antrag des Vorhabenträgers auf Einleitung eines Bebauungsplanverfahrens für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Nansenstraße“ im Ortsbezirk Biebrich (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 „Nansenstraße“ nach § 12 BauGB im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB (Bebauungsplan der Innenentwicklung) wird beschlossen.

Der etwa 27.000 m² große Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans liegt zentral im Ortsbezirk Biebrich.

Der Geltungsbereich besteht aus den Flurstücken in der Gemarkung Biebrich, Flur 72, Flurstücke 33, 36/3 und teilweise die 35 und 37.

Begrenzt wird der Geltungsbereich im Westen durch die Verkehrsfläche der Albert-Schweitzer-Allee, im Norden durch angrenzende Grundstücke mit Geschosswohnungsbau und Reihenhäusern sowie einer Kleingartenanlage, im Osten durch angrenzende Grundstücke mit Geschosswohnungsbau und Reihenhäusern und im Süden durch an die Nansenstraße angrenzende Grundstücke mit Reihenhausbau.

Als Ziele der Planung werden beschlossen:

- Ziel der Planung ist die Schaffung von zusätzlichem in Wiesbaden dringend benötigtem Wohnraum in der bestehenden Wohnanlage Nansenstraße in Biebrich.
- In diesem Zuge soll das Quartier zukunftsfähig gestaltet werden, unter Erhalt des wertvollen Baumbestandes, teilweisen Erhalt der bestehenden Siedlungsgebäude und Umsetzung und Konkretisierung des abgestimmten städtebaulichen Konzepts.

- 6 Es wird zur Kenntnis genommen, dass
 - der vorhabenbezogene Bebauungsplan ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB aufgestellt wird,

- der Beschluss über die Aufstellung eines vorhabenbezogenen 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 wird das Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplans eingeleitet. Nach Abschluss des Aufstellungsverfahrens liegen die planungsrechtlichen Voraussetzungen vor, die bestehende Wohnanlage Nansenstraße im Zuge einer maßvollen Nachverdichtung als hochwertiges, nachhaltiges und lebendiges Wohnquartier weiterzuentwickeln. Dabei wird der vorhandene Baumbestand weitgehend erhalten, Grün-, Spiel- und Freiflächen werden gesichert und aufgewertet, zudem wird ein zeitgemäßes Mobilitätskonzept für die Wohnanlage entwickelt. Es entstehen durch Erhalt von Bestandswohnungen und Schaffung zusätzlichen Wohnraums insgesamt ca. 324 Wohneinheiten.

Finanzielle Auswirkungen:

Die Gesamtkosten der Maßnahme werden nach Durchführungsvertrag vom Vorhabenträger übernommen.

Wertschöpfung:

Die vorliegende Planung schafft die Grundlage für einen Bebauungsplan und ist damit Impuls für private Investitionen im Vorhabengebiet. Es werden ca. 200 Wohnungen im Bestand erhalten und durch den Bau von ca. 124 neuen Wohneinheiten wird ein Investitionsvolumen von ca. 30 mio. Euro erzeugt.

Zeitplanung:

Es ist geplant im 2. Quartal 2025 den Aufstellungsbeschluss herbeizuführen und das Bebauungsplanverfahren bis Ende 2026 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 Biebrich.

Der Vorhabenträger hat keinen Anspruch auf Einleitung eines Bebauungsplanverfahrens, jedoch Anspruch auf einen ordnungsgemäßen Bescheid auf seinen Antrag. Der Vorhabenträger beabsichtigt 124 Wohneinheiten neu zu errichten und 200 Wohneinheiten zu modernisieren.

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 „Nansenstraße“ vorzulegen.

Auf Grundlage der Neuplanung von ca. 124 Wohneinheiten ergeben sich gemäß der WiSoBoN-Richtlinie für die Kindertagesbetreuung folgende Anforderungen:

Krippenbedarf (0 bis 3 Jahren)	12 Plätze
Elementarbereich (3 Jahre bis Schuleintritt)	28 Plätze
Grundschulbedarf	32 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.

Dieser vorhabenbezogene Bebauungsplan dient entsprechend den Vorgaben des § 13 a BauGB der Maßnahme der Innenentwicklung im Ortsbezirk Biebrich. Da die zulässige Grundfläche im Sinne der Baunutzungsverordnung 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.

Gemäß § 13 a Abs. 1 Satz 4 ff. BauGB werden durch den Bebauungsplan keine Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen. Darüber hinaus bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter sowie keine Anhaltspunkte von Vorhaben, die nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind.

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 4 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 6a Abs. 1 BauGB und § 10a Abs. 1 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.

Die Themen Klimaschutz und Klimaanpassung werden im Bauleitplanverfahren berücksichtigt.

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 sowie die Nachbargemeinden nach § 2 Abs. 2 BauGB, 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.

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 10,2 Prozent - etwa 30500 Personen - bis zum Jahr 2040 auf knapp 328 500 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)

Anlass der Planung ist der Wunsch des Vorhabenträgers auf dem Vorhabengrundstück den Bestand zu modernisieren und nachzuverdichten. Der Vorhabenträger prüfte zunächst selbständig mehrere Varianten mit Teilerhalt, Abriss und Neubau, es erwies sich jedoch als herausfordernd sowohl die Architektursprache der Ernst-May-Siedlung als auch den wertvollen Baumbestand zusammenzuführen. Vor diesem Hintergrund wurden 5 Architektur- und Landschaftsplanungsbüros für einen Ideenwettbewerb herangezogen. Es wurden mehrere Konzepte prämiert, aus denen die vorliegende Planung als mit dem Stadtplanungsamt abgestimmte Vorzugsvariante hervorging.

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, 18 Januar 2025



Mende
Oberbürgermeister