

Betreff Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Nahversorger östlich der Straße Zur Schleifmühle“ im Ortsbezirk Erbenheim - 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"/> Frauenbeauftragte 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

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

Stadtverordnetenversammlung

Anlagen öffentlich

3 - Abgrenzung des Geltungsbereichs des vorhabenbezogenen Bebauungsplans "Nahversorger östlich der Straße Zur Schleifmühle" im Ortsbezirk Erbenheim
4 - Bauungskonzept
5 - Begründung zum Aufstellungsbeschluss des vorhabenbezogenen Bebauungsplans

Anlagen nichtöffentlich

1 - Antrag des Vorhabenträgers auf Einleitung eines Bebauungsplanverfahrens gemäß § 12 Abs. 2 BauGB
2 - Städtebaulicher Grundvertrag

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 Vorhabenträgers soll ein moderner und nachhaltiger Lebensmitteldiscounter der neuesten Generation, unter Berücksichtigung regenerativer Technik realisiert werden, bei dem neben der verbesserten Nahversorgung auch weitere Arbeitsplätze in Erbenheim geschaffen werden. Zusätzlich ist geplant, einen lokalen Bäckereibetrieb mit modernen Flächen für den Verkauf von Backwaren mit angeschlossenem Café zu schaffen. Hierdurch entsteht ein zusätzliches gastronomisches Angebot und ein Ort der Begegnung für die Bevölkerung von Erbenheim.

Der Geltungsbereich umfasst eine Fläche von ca. 0,8 Hektar.

C Beschlussvorschlag

- 1 Dem Antrag des Vorhabenträgers auf Einleitung eines Bebauungsplanverfahrens für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Nahversorger östlich der Straße Zur Schleifmühle“ im Ortsbezirk Erbenheim (Anlage 1 zur Vorlage) wird zugestimmt.
- 2 Das Bebauungskonzept (Anlage 4 zur Vorlage) wird zur Kenntnis genommen.
- 3 Der städtebauliche Grundvertrag zum Vorhaben (Anlage 2 zur Vorlage) wird beschlossen.
- 4 Die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Nahversorger östlich der Straße Zur Schleifmühle“ nach § 12 Baugesetzbuch (BauGB) im Verfahren nach § 13 a BauGB (Bebauungsplan der Innenentwicklung) wird beschlossen.

Der ca. 0,8 Hektar große Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt in der Gemarkung Erbenheim, Flur 53, Flurstücke 5/31, 5/66, 5/67, 5/99, 5/105 (tlw.) und 5/110.

Als Ziele der Planung werden beschlossen:

Schaffung der bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für das beabsichtigte Einzelhandelsvorhaben mit ca. 1.100 m² Verkaufsfläche (Discounter mit integrierter Bäckerei) zzgl. der Nutzung des Obergeschosses.

- 5 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,

- zugunsten der Errichtung des Lebensmitteldiscounters Gewerbeflächen entfallen,
 - der Flächennutzungsplan nach § 13 a Abs. 2 Nr. 2 BauGB im Wege der Berichtigung angepasst wird.
- 6 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 dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan sollen die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für das beabsichtigte Einzelhandelsvorhaben mit ca. 1.100 m² Verkaufsfläche (Discounter mit integrierter Bäckerei) zzgl. der Nutzung des Obergeschosses geschaffen werden.

Mit der Sitzungsvorlage wird das Verfahren zur Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans zur Realisierung eines Discountermarktes eingeleitet.

Finanzielle Auswirkungen:

Die dem Stadtplanungsamt entstehenden Planungs- und Verwaltungskosten werden gemäß städtebaulichem Grundvertrag vom Vorhabenträger übernommen. Hierzu wurde ein städtebaulicher Vertrag (Anlage 2 zur Vorlage) abgeschlossen. Die Gesamtkosten der Maßnahme werden nach städtebaulichem Vertrag vom Vorhabenträger übernommen.

Wertschöpfung:

Die vorliegende Planung schafft die Grundlage für einen Bebauungsplan und ist damit Impuls für private Investitionen im Plangebiet.

Zeitplanung:

Es ist geplant im 2. Quartal 2025 den Aufstellungsbeschluss herbeizuführen und das Bebauungsplanverfahren 2026 abzuschließen.

II. Ergänzende Erläuterungen

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

Demografische Entwicklung

Die Landeshauptstadt Wiesbaden erfüllt mit circa 300.000 Einwohnern (31.12.2024) 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 Anstieg der Bevölkerungszahl um 9,5 Prozent - etwa 28.500 Personen - bis Ende 2040 auf knapp 328.500 Einwohner.

Zu Beschlussvorschlag Nr. 1

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

Der Vorhabenträger hat keinen Anspruch auf Einleitung eines Bebauungsplanverfahrens, jedoch Anspruch auf einen ordnungsgemäßen Bescheid auf seinen Antrag. Der Vorhabenträger beabsichtigt ein Einzelhandelsvorhaben mit ca. 1.100 m² Verkaufsfläche zzgl. der Nutzung des Obergeschosses zu schaffen. Entscheidet die Gemeinde positiv über den Antrag, so beschließt sie gleichzeitig die Einleitung des Bebauungsplanverfahrens.

Zu Beschlussvorschlag Nr. 2

Das vorliegende Bebauungskonzept zur Realisierung eines Discountermarktes dient als Planungsgrundlage für die Erarbeitung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Nahversorger östlich der Straße Zur Schleifmühle“ im Ortsbezirk Erbenheim.

Zu Beschlussvorschlag Nr. 2

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

Zu Beschlussvorschlag Nr. 4

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 Erbenheim. Da die zulässige Grundfläche im Sinne der Baunutzungsverordnung 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. 5

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 beispielsweise Erstellung eines Entwässerungskonzepts, die planungsrechtliche Festsetzung von Dach- und Fassadenbegrünungen und der Nutzung regenerativer Energien im Bebauungsplan.

Im rechtskräftigen Bebauungsplan „Erbenheim-Süd“ (2019) ist der vorgesehene Planbereich als „Gewerbegebiet“ festgesetzt. Diese gewerblichen Bauflächen entfallen mit der Überplanung durch den vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Nahversorger östlich der Straße Zur Schleifmühle“.

Nach § 13 a BauGB kann die Aufstellung eines Bebauungsplans, der die Wiedernutzbarmachung von Flächen, die Nachverdichtung oder andere Maßnahmen der Innenentwicklung zum Ziel hat, im beschleunigten Verfahren durchgeführt werden. Die geordnete städtebauliche Entwicklung darf dabei nicht beeinträchtigt werden. Die dem Bebauungsplan entgegenstehenden Darstellungen im Flächennutzungsplan werden mit Inkrafttreten des Bebauungsplans obsolet. Der Flächennutzungsplan muss daher im Wege der Berichtigung angepasst werden. Die Berichtigung stellt einen redaktionellen Vorgang dar, auf den die Vorschriften über die Aufstellung von Bauleitplänen keine Anwendung finden. Sie erfolgt ohne Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung, beinhaltet keinen Umweltbericht und bedarf nicht der Genehmigung.

III. Geprüfte Alternativen

Im Ortsteil Erbenheim steht kein anderweitiges Grundstück zu Verfügung, welches sich hinsichtlich der Lage und Größe für die Errichtung eines Discounters eignet.

IV. Öffentlichkeitsarbeit | Bürgerbeteiligung

Nähere Informationen zu den Themen Öffentlichkeitsarbeit und Bürgerbeteiligung können in der vorliegenden Sitzungsvorlage in Abschnitt C Beschlussvorschlag unter Nr. 5 sowie in Abschnitt D Begründung unter den ergänzenden Erläuterungen zu Beschlussvorschlag Nr. 5 nachgelesen werden.

Bestätigung der Dezernent*innen

Wiesbaden, 9. Mai 2025



Mende
Oberbürgermeister