

Betreff Wohnbauflächenentwicklung vorhabenbezogener Bebauungsplan "Junges Wohnen nördlich der Emil-Krag-Straße" 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"/> 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

13. Mai 2018

- | | |
|--|---|
| <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 - Vorentwurf des Vorhaben- und Erschließungsplans
4 - Abgrenzung des Geltungsbereichs des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Junges Wohnen nördlich der Emil-Krag-Straße“ im Ortsbezirk Erbenheim
5 - Begründung zur Abgrenzung des Geltungsbereichs des vorhabenbezogenen Bebauungsplans

Anlagen nichtöffentlich

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

Mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Junges Wohnen nördlich der Emil-Krag-Straße“ soll die planungsrechtliche Grundlage für die Entwicklung einer Fläche für bis zu 40 Wohnungen geschaffen werden. Diese zeichnen sich durch einen differenzierten Wohnungsmix aus. Geplant sind überwiegend Zwei- und Drei-Zimmer-Wohnungen in unterschiedlichen Größen sowie familienfreundliche Vier-Zimmer-Wohnungen. Ergänzend werden barrierefreie und rollstuhlgerechte Wohnungen vorgesehen, um den Anforderungen an inklusives und altersgerechtes Wohnen gerecht zu werden. Das Konzept richtet sich an Bewohner in unterschiedlichen Lebensphasen und fördert eine soziale Durchmischung. Ein besonderer Fokus liegt auf der Freiraumgestaltung. Neben privaten Gartenflächen entstehen gemeinschaftlich nutzbare Quartiersplätze, die als Treffpunkte dienen und das nachbarschaftliche Miteinander fördern. Die großzügigen Grünflächen tragen zur ökologischen Qualität des Quartiers bei und verbessern das Mikroklima.

C Beschlussvorschlag

- 1 Dem Antrag des Vorhabenträgers auf Einleitung eines Bebauungsplanverfahrens für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Junges Wohnen nördlich der Emil-Krag-Straße“ im Ortsbezirk Erbenheim (Anlage 1 zur Vorlage) wird zugestimmt.
- 2 Der städtebauliche Vertrag (Grundvertrag) zum Vorhaben (Anlage 2 zur Vorlage) wird beschlossen.
Der Beschluss der Stadtverordnetenversammlung Nr. 0181 vom 03.07.2025 zur WiSoBoN-Richtlinie (Kostenbeteiligung an der sozialen Infrastruktur sowie Bereitstellung von gefördertem Wohnungsbau) findet grundsätzlich Anwendung.
- 3 Der Vorentwurf des Vorhaben- und Erschließungsplans (Anlage 3 zur Vorlage) wird zur Kenntnis genommen.
- 4 Die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Junges Wohnen nördlich der Emil-Krag-Straße“ nach § 12 BauGB wird beschlossen.

Der etwa 0,82 ha große Geltungsbereich liegt am nordöstlichen Rand der Ortslage von Erbenheim.

Der Geltungsbereich besteht aus den Flurstücken der Gemarkung Erbenheim, Flur 18, Flurstücke 95/4, 96/2, 271 und 93/4 tlw. sowie Flur 15, Flurstück 2108 tlw. (Emil-Krag-Straße).

Begrenzt wird der Geltungsbereich im Norden durch die bestehende Reitanlage „Storchenhof“, im Osten und Süden durch Grünland und landwirtschaftliche Flächen sowie im Westen durch die Wohnbebauung der Straße „Im Boden“ und der Kurt-Lonquich-Straße.

Als Ziele der Planung werden beschlossen:

- Schaffung des Baurechts zur Realisierung eines Wohnquartiers mit bis zu 40 Wohneinheiten
- Arrondierung des bestehenden Ortsrandes von Erbenheim
- Einfügung in die vorhandene Siedlungsstruktur von Erbenheim
- Verzicht auf unterirdische Bauwerke wie Tiefgaragen um eine zukunftsfähige und ressourcenschonende Bauweise zu ermöglichen, die flexibler auf zukünftige Mobilitätsentwicklungen reagieren kann
- Entstehung von privaten Gartenflächen und gemeinschaftlich nutzbare Quartiersplätze, die als Treffpunkte dienen und das nachbarschaftliche Miteinander fördern sollen
- Beitrag zur Schaffung von dringend benötigtem Wohnraum in der Landeshauptstadt Wiesbaden

- Ein zukunftsfähiges und klimafreundliches Energiekonzept durch dezentrale Versorgung der einzelnen Gebäude mit regenerativen Energien (Wärmepumpen (Luft-Wasser oder Geothermie) in Kombination mit Photovoltaikanlagen)
- 5 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.
- 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 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 vorhabenbezogenen Bebauungsplans eingeleitet. Nach Abschluss des Aufstellungsverfahrens liegen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Realisierung des Wohnprojektes „Junges Wohnen“ vor. Das Projekt verfolgt das Ziel, ein qualitativvolles, ortsverträgliches Wohnquartier mit bis zu 40 Neubauwohnungen zu schaffen.

Vorgesehen sind Gebäude in klassischer Satteldachform mit zwei Vollgeschossen und einem ausgebauten Dachgeschoss. Die Wohneinheiten zeichnen sich durch einen differenzierten Wohnungsmix aus. Geplant sind überwiegend Zwei- und Drei-Zimmer-Wohnungen in unterschiedlichen Größen sowie familienfreundliche Vier-Zimmer-Wohnungen. Ergänzend werden barrierefreie und rollstuhlgerechte Wohnungen vorgesehen, um den Anforderungen an inklusives und altersgerechtes Wohnen gerecht zu werden. Das Konzept richtet sich an Bewohner in unterschiedlichen Lebensphasen und fördert eine soziale Durchmischung.

Finanzielle Auswirkungen:

Die Gesamtkosten der Maßnahme werden nach dem städtebaulichen Vertrag (Grundvertrag) vom Vorhabenträger übernommen.

Wertschöpfung:

Die vorliegende Planung schafft die Grundlage für einen Bebauungsplan und ist damit Basis für die private Investition zur Entwicklung von bis zu 40 Wohneinheiten im Plangebiet nördlich der Emil-Krag-Straße in Erbenheim.

Zeitplanung:

Es ist geplant im 3. Quartal 2026 den Aufstellungsbeschluss herbeizuführen.

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 Erbenheim.

Der Vorhabenträger hat keinen Anspruch auf Einleitung eines Bebauungsplanverfahrens, jedoch Anspruch auf einen ordnungsgemäßen Bescheid auf seinen Antrag. Der Vorhabenträger beabsichtigt ca. 40 Wohneinheiten zu realisieren.

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

Zu Beschlussvorschlag Nr. 2:

Der Vorhaben- und Erschließungsplan ist die mit der Gemeinde abgestimmte Planung des Vorhabenträgers zur Durchführung des Bauvorhabens und der Erschließungsmaßnahmen. Der Vorhaben- und Erschließungsplan ist Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplans.

Mit Beschluss der Stadtverordnetenversammlung Nr. 0181 vom 03.07.2025 ist die Richtlinie zur Wiesbadener Sozialgerechten Bodennutzung (WiSoBoN) in Kraft getreten. Hiernach sollen Vorhabenträger vertraglich dazu verpflichtet werden, sich an den Kosten für den Ausbau der sozialen Infrastruktur zu beteiligen und einen bestimmten Anteil der erstmals oder zusätzlich durch den in Aufstellung befindlichen Bebauungsplan ermöglichten Wohneinheiten als geförderte Wohnungen zu realisieren. Um die WiSoBoN-Richtlinie zur Anwendung zu bringen, wurde mit dem Vorhabenträger ein Grundvertrag geschlossen. Hiernach verpflichtet sich der Vorhabenträger grundsätzlich zur Realisierung von gefördertem Wohnraum nach Maßgabe der WiSoBoN-Richtlinie, sofern die in der Richtlinie vorgesehene Schwelle von 40 Wohneinheiten überschritten werden sollte. Nach aktuellem Stand plant der Vorhabenträger jedoch die Errichtung von bis zu 40 Wohneinheiten, sodass davon auszugehen ist, dass die Bereitstellung von geförderten Wohneinheiten nicht gefordert werden kann. Im Grundvertrag hat der Vorhabenträger ferner erklärt, dass er sich zur Herstellung der benötigten sozialen Infrastruktur, hier: notwendige Kinderbetreuungsplätze (Krippen- und Elementarplätze) sowie Grundschulplätze, nach Maßgabe der WiSoBoN-Richtlinie verpflichtet. Alternativ kommt die Beteiligung an den Herstellungskosten, die der Stadt insoweit entstehen, nach Maßgabe der WiSoBoN-Richtlinie in Betracht. Details regelt der noch abzuschließende Durchführungsvertrag.

Zu Beschlussvorschlag Nr. 3:

Durch den städtebaulichen Vertrag (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.

Zu Beschlussvorschlag Nr. 5:

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 300 000 Einwohnern (30.12.2025) 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 Bevölkerungsvoraberechnung des Amtes für Statistik und Stadtforschung schätzt einen kontinuierlichen Anstieg der Bevölkerungszahl um 9,5 Prozent - etwa 28.500 Personen - bis Ende 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 Informationsbrochure 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. Eine räumliche Alternative zur Realisierung der Planungen in Verbindung mit der notwendigen Schaffung der planungsrechtlichen Grundlagen (Bebauungsplan) besteht im näheren Umfeld nicht.

IV. Öffentlichkeitsarbeit I 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. 5).

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, 7. Mai 2026



Mende
Oberbürgermeister