



SITZUNGSVORLAGE

Nr. **1 8 - V - 6 1 - 0 0 1 0**
(Jahr-V-Amt-Nr.)

Betreff: Dezernat(e) IV

Flächennutzungsplanänderung für den Planbereich „Nahversorgungsstandort Am Gückelsberg“ im Ortsbezirk Kostheim
- Änderungsbeschluss -

Anlage/n siehe Seite 3

Bericht zum Beschluss Nr. vom

Stellungnahmen

Personal- und Organisationsamt	nicht erforderlich <input checked="" type="radio"/>	erforderlich <input type="radio"/>
Kämmerei	reine Personalvorlage <input type="radio"/>	→ s. unten <input checked="" type="radio"/>
Rechtsamt	nicht erforderlich <input checked="" type="radio"/>	erforderlich <input type="radio"/>
Umweltamt: Umweltprüfung	nicht erforderlich <input checked="" type="radio"/>	erforderlich <input type="radio"/>
Frauenbeauftragte nach - dem HGIG	nicht erforderlich <input checked="" type="radio"/>	erforderlich <input type="radio"/>
- der HGO	nicht erforderlich <input checked="" type="radio"/>	erforderlich <input type="radio"/>
Straßenverkehrsbehörde	nicht erforderlich <input checked="" type="radio"/>	erforderlich <input type="radio"/>
Projekt-/Bauinvestitionscontrolling	nicht erforderlich <input checked="" type="radio"/>	erforderlich <input type="radio"/>
Sonstige:	nicht erforderlich <input checked="" type="radio"/>	erforderlich <input type="radio"/>

Beratungsfolge

DL-Nr.

(wird von Amt 16 ausgefüllt)

a)	Ortsbeirat	nicht erforderlich <input type="radio"/>	erforderlich <input checked="" type="radio"/>
	Kommission	nicht erforderlich <input checked="" type="radio"/>	erforderlich <input type="radio"/>
	Ausländerbeirat	nicht erforderlich <input checked="" type="radio"/>	erforderlich <input type="radio"/>
b)	Seniorenbeirat	nicht erforderlich <input type="radio"/>	erforderlich <input checked="" type="radio"/>
	Magistrat	Tagesordnung A <input checked="" type="radio"/>	Tagesordnung B <input type="radio"/>
	Eingangsstempel Büro des Magistrats	Umdruck nur für Magistratsmitglieder <input type="checkbox"/>	
	Stadtverordnetenversammlung Ausschuss	nicht erforderlich <input type="radio"/>	erforderlich <input checked="" type="radio"/>
	Eingangsstempel Amt 16	öffentlich <input checked="" type="radio"/>	nicht öffentlich <input type="radio"/>
	<input checked="" type="checkbox"/> wird im Internet/PIWI veröffentlicht		

Bestätigung Dezernent/in

Hans-Martin Kessler
Stadtrat

Vermerk Kämmerei

Wiesbaden,

- Stellungnahme nicht erforderlich
 Die Vorlage erfüllt die haushaltsrechtlichen Voraussetzungen.
 → siehe gesonderte Stellungnahme

Imholz
Stadtkämmerer

A Finanzielle Auswirkungen

Mit der antragsgemäßen Entscheidung sind **keine** finanziellen Auswirkungen verbunden.
 finanzielle Auswirkungen verbunden.
 (in diesem Fall bitte weiter ausfüllen)

I. Aktuelle Prognose Ergebnisrechnung Dezernat

HMS-Ampel rot grün Prognose Zuschussbedarf:

abs.: _____
 in %: _____

II. Aktuelle Prognose Investitionsmanagement Dezernat

Investitionscontrolling Investition Instandhaltung

Budget verfügte Ausgaben (Ist):

abs.: _____
 in %: _____

III. Übersicht finanzielle Auswirkungen der Sitzungsvorlage

Es handelt sich um Mehrkosten
 budgettechnische Umsetzung

IM	CO	Jahr	Bezeichnung	Gesamtkosten in €	darin zusätzl. Bedarf apl/üpl in €	Finanzierung (Sperr-, Ertrag) in €	Kontierung (Objekt)	Kontierung (Konto)	Bezeichnung
Summe einmalige Kosten:									

Summe Folgekosten:									

Bei Bedarf Hinweise /Erläuterung:

B Kurzbeschreibung des Vorhabens

Die Inhalte dieses Feldes werden (außer bei vertraulichen Vorlagen, wie z. B. Disziplinarvorlagen) im Internet/Intranet veröffentlicht und dürfen den Umfang von 1200 Zeichen nicht überschreiten (soweit erforderlich: Ergänzende Erläuterungen s. Pkt. IV.; bei einigen Vorlagen (z. B. Personalvorlagen) entfallen die weiteren Ausführungen ab Pkt. I.)

Es dürfen hier keine personenbezogenen Daten im Sinne des Hessischen Datenschutzgesetzes verwendet werden (Ausnahme: Einwilligungserklärung des/der Betroffenen liegt vor). Es handelt sich um ein **Pflichtfeld**.

Es ist beabsichtigt zwei Lebensmittelnahversorger aus dem Bereich „Müfflingstraße“ an einen neuen Standort "Am Gückelsberg" zu verlagern. Zusätzlich zur Verlagerung werden ergänzende Einzelhandelsflächen wie ein Getränkemarkt, ein Drogeriemarkt und weitere untergeordnete Nutzungen (z.B. Apotheke, Bäcker bzw. eine Konditorei mit Ausprägung Gastronomie) vorgesehen. Der neu entstehende Nahversorgungsstandort dient der Versorgung der Ortsteile Mainz-Kastel, dem aktuell in Planung befindlichen LindeQuartier mit ca. 800 Wohneinheiten und dem Ortsteil Mainz-Kostheim und bindet diese drei Stadtbausteine räumlich zusammen. Aktuell befindet sich der Ortsbezirk Mainz-Kostheim in einem Transformationsprozess, von einem stark gewerblich geprägten Stadtbereich hin zu einem attraktiven Wohn- und Gewerbebestandort. Im Rahmen der Planung soll auch die Nutzungsmischung aus Wohnen und Gewerbe westlich des geplanten Nahversorgungsstandorts gesichert werden.

Anlagen:

- 1 Übersicht über den Planbereich „Nahversorgungsstandort Am Gückelsberg“ im Ortsbezirk Kostheim
- 2 Planausschnitt des wirksamen Flächennutzungsplans der Landeshauptstadt Wiesbaden im Maßstab 1:10.000 für den Planbereich „Nahversorgungsstandort Am Gückelsberg“ im Ortsbezirk Kostheim
- 3 Zeichenerklärung zu Ziffer 2.
- 4 Vorentwurf der Begründung des Flächennutzungsplans

Die Anlagen sind im INTRANET in der raumbezogenen Informationsverarbeitung (RIV) im raumbezogenen Informationssystem (RIS) digital verfügbar (<http://riv/infogis/riv/riv3.html>). Ergänzend werden die Anlagen (Nr. 1 bis 3) zu den Sitzungen bereitgehalten.

C Beschlussvorschlag:

- 1 Das Verfahren zur Änderung des Flächennutzungsplans der Landeshauptstadt Wiesbaden im Planbereich „Nahversorgungsstandort Am Gückelsberg“ im Ortsbezirk Kostheim wird eingeleitet (Anlage 2 bis 4 zur Vorlage).

Der 4,1 Hektar große Planbereich liegt im Westen von Kostheim.

Der Standort wird im nördlichen Bereich durch die Schienentrasse nach Frankfurt am Main, im Osten durch eine Gewerbeeinheit sowie kleinteilig gemischt genutzten Strukturen (Flurstücke 160/9, 92/5 und 157/1 der Gemarkung Kostheim, Flur 3) begrenzt. Im südlichen Bereich schließt die Bundesstraße B 43 (Kostheimer Landstraße) an und westlich wird der Geltungsbereich ebenfalls durch die Schienentrasse begrenzt.

Als Ziele der Planung werden beschlossen:

- Entwicklung eines Nahversorgungsstandorts mit insgesamt maximal 5.000 Quadratmeter Verkaufsfläche.
 - Sicherung der bestehenden Nutzungsmischung aus Wohnen und Gewerbe westlich des neuen Nahversorgungsstandorts.
- 2 Die Verwaltung wird beauftragt unter Berücksichtigung der Ziele der Planung einen Antrag auf Abweichung von den Zielen im gültigen Regionalplan Südhessen 2010 beim Regierungspräsidium Darmstadt zu stellen.
 - 3 Es wird zur Kenntnis genommen, dass
 - der Beschluss über die beabsichtigte Änderung des Flächennutzungsplans nach § 2 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) ortsüblich bekannt gemacht wird,

- eine frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB durchgeführt wird,
 - die Abstimmung mit den Nachbargemeinden nach § 2 Abs. 2 BauGB und die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB durchgeführt wird.
- 4 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

Allgemein:

Mit der Sitzungsvorlage wird das Verfahren zur Flächennutzungsplanänderung eingeleitet und die Erstellung eines Antrags auf Zielabweichung vom Regionalplan beschlossen. Nach Abschluss des Zielabweichungsverfahrens beim Regierungspräsidium Darmstadt und des Flächennutzungsplanänderungsverfahrens sowie des parallel aufgestellten Bebauungsplans liegen die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Entwicklung eines Nahversorgungsstandorts mit insgesamt maximal 5.000 Quadratmeter Verkaufsfläche (großflächiger Einzelhandel) im östlichen Planbereich sowie zur Sicherung eines Mischgebietes im westlichen Planbereich vor.

Finanzielle Auswirkungen:

Die dem Stadtplanungsamt entstehenden Planungs- und Verwaltungskosten für die Flächennutzungsplanänderung und die Verwaltungskosten für das Zielabweichungsverfahren in Höhe von ca. 22.500 € zzgl. Nebenkosten und zzgl. Kosten für den Genehmigungsbescheid für das Zielabweichungsverfahren beim Regierungspräsidium Darmstadt werden vom Vorhabenträger übernommen. Hierzu wurde ein städtebaulicher Vertrag abgeschlossen (siehe Anlage 4 zur Sitzungsvorlage 18-V-61-0011).

Wertschöpfung:

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

Zeitplanung:

Es ist geplant Ende des zweiten Quartals 2018 den Änderungsbeschluss herbeizuführen. Danach sollen die weiteren gesetzlich vorgeschriebenen Verfahrensschritte durchgeführt werden.

II. Demografische Entwicklung

Die Landeshauptstadt Wiesbaden erfüllt mit ca. 290 000 Einwohnern (31.12.2016) 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, u. a. für die Wohnbevölkerung, Arbeitskräfte und Unternehmen.

Die Bevölkerungsvorausberechnung des Amtes für Statistik und Stadtforschung schätzt einen kontinuierlichen Anstieg der Bevölkerungszahl um 4,9 Prozent - etwa 14 000 Personen - bis zum Jahr 2035 auf knapp 304 000 Einwohner.

Damit einhergehend steigt der Bedarf an Grund- und Nahversorgung außerhalb der Einkaufsinnenstadt.

III. Umsetzung Barrierefreiheit

Im Flächennutzungsplan wird die sich aus der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung ergebende Art der Bodennutzung in den Grundzügen dargestellt. Für die weitere detaillierte Planung dienen die nachgeordneten Ebenen des Bebauungsplans und/oder die Baugenehmigung.

IV. Ergänzende Erläuterungen

Zum Beschlussvorschlag Nr. 1:

Mit der Änderung des Flächennutzungsplanes sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Realisierung eines Nahversorgungsstandorts mit insgesamt maximal 5.000 Quadratmeter Verkaufsfläche geschaffen werden sowie die bestehende Nutzungsmischung westlich des Nahversorgungsstandorts planerisch gesichert werden.

Der Nahversorgungsstandort soll neben Betrieben des Lebensmitteleinzelhandels ergänzende Einzelhandelsflächen, wie einen Getränkemarkt, einen Drogeriemarkt und weitere untergeordnete Nutzungen (z.B. Apotheke, Bäcker bzw. eine Konditorei mit Ausprägung Gastronomie) umfassen.

Der neu entstehende Nahversorgungsstandort liegt räumlich zwischen den Ortsteilen Mainz-Kastel, Mainz-Kostheim und dem gegenüberliegenden neuen LindeQuartier. Er fördert die Nahversorgung des bisher unterversorgten Kernbereichs des Ortsbezirks Mainz-Kostheim und der ca. 800 in Planung befindlichen Wohneinheiten im gegenüberliegenden LindeQuartier. Die städtebaulich integrierte Lage wirkt sich positiv auf die Weiterentwicklung des Stadtbereichs aus und entspricht in dem geplanten Umfang auch den aktuellen Anforderungen an die Flächenverfügbarkeit für Einzelhandelsnutzungen.

Auf den Flächen westlich des geplanten Nahversorgungsstandorts hat sich auf den ehemals rein gewerblich genutzten Flächen eine Nutzungsmischung aus Wohnen und Gewerbe entwickelt. Die bestehende Nutzungsmischung soll planerisch gesichert werden.

Zur Umsetzung dieser Ziele ist die Anpassung des Planungsrechts erforderlich.

Zum Beschlussvorschlag Nr. 2:

Im Planbereich „Nahversorgungsstandort Am Gückelsberg“ soll Planungsrecht für großflächigen Einzelhandel geschaffen werden. Der aktuell gültige Regionalplan Südhessen 2010 weist für den Ortsbezirk Mainz-Kostheim jedoch keinen Standort für großflächigen Einzelhandel aus.

Gemäß § 1 Abs. 4 Baugesetzbuch (BauGB) sind die Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung anzupassen. Es ist daher notwendig, dass nach § 8 des Hessischen Landesplanungsgesetzes (HLPG) in Verbindung mit § 6 Abs. 2 Raumordnungsgesetz (ROG) ein Antrag auf Abweichung von den Zielen des gültigen Regionalplans Südhessen 2010 gestellt wird.

Ziel des Antrages ist die Zulassung der Abweichung von den Zielen des Regionalplans Südhessen 2010 entsprechend der von der Landeshauptstadt Wiesbaden angestrebten Planung.

Im Hinblick auf das städtebauliche Integrationsgebot sind bei großflächigen Einzelhandelsvorhaben die Auswirkungen auf die städtebauliche Entwicklung und Ordnung sowie die Umweltverträglichkeit zu untersuchen. Dies wird im Rahmen des Antrages auf Zielabweichung in Form einer vertieften Erläuterung erfolgen.

Die anfallenden Kosten werden vom Vorhabenträger übernommen.

Zum Beschlussvorschlag Nr. 3:

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.

V. Geprüfte Alternativen

Die umfassende Neuordnung des Plangebiets samt Realisierung eines neuen Nahversorgungsstandorts für Kostheim erfolgt im Sinne der Innenentwicklung auf einer bereits im Flächennutzungsplan dargestellten Baufläche - Bestand. Der Standort ist aufgrund der Lage, der Größe und der Flächenverfügbarkeit geeignet zur Entwicklung eines Nahversorgungsstandorts für den Ortsbezirk Kostheim.

Wiesbaden, 20. April 2018
610220 se/3312

Hans-Martin Kessler
Stadtrat