

Begründung

zur beabsichtigten Änderung des Flächennutzungsplanes
für den Planbereich „Nahversorgungsstandort Am Gückelsberg“
im Ortsbezirk Kostheim

1	Allgemeines	2
2	Lage, Größe und Erschließung des Planbereiches.....	2
3	Übergeordnete Planungen	2
4	Anlass der Planung	2
5	Ziele der Planung	3
6	Änderungen	3
7	Flächenbilanz	3
8	Umweltbericht	4

1 Allgemeines

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.

2 Lage, Größe und Erschließung des Planbereiches

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.

Der Planbereich ist mit der Lage innerhalb der bestehenden Siedlung gut erschlossen und an den ÖPNV angebunden.

3 Übergeordnete Planungen

Nach § 1 Abs. 4 Baugesetzbuch sind Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung anzupassen. Der Regionalplan Südhessen 2010 weist den Planbereich als „Vorranggebiet Siedlung, Bestand“ aus.

Für den Ortsbezirk Mainz-Kostheim wird kein Standort für großflächigen Einzelhandel ausgewiesen. Zur Umsetzung dieser Planung ist es daher notwendig, dass nach § 8 des Hessischen Landesplanungsgesetzes (HLPG) ein Antrag auf Abweichung von den Zielen des gültigen Regionalplans Südhessen 2010 gestellt wird und vom Regierungspräsidium Darmstadt positiv beschieden wird. Vorgespräche mit dem Regierungspräsidium Darmstadt haben ergeben, dass das Zielabweichungsverfahren parallel mit dem Bauleitplanverfahren erfolgen kann.

4 Anlass der Planung

Aktuell befindet sich der Ortsbezirk Mainz-Kostheim in einem Transformationsprozess, von einem stark gewerblich geprägten Stadtbereich hin zu einem attraktiven Wohn- und Gewerbebestandort u. a. durch die Weiterentwicklung des LindeQuartiers mit ca. 800 Wohneinheiten sowie der Zusammenlegung der Bürgerhäuser beider Ortsbezirke.

In der Fortschreibung des Einzelhandelsgutachten der Landeshauptstadt Wiesbaden ist die Versorgungssituation der Ortsbezirke Mainz-Kastel und Mainz-Kostheim untersucht worden. Ergebnis der Untersuchungen war, dass der Ortsbezirk Mainz-Kostheim unterversorgt mit Angeboten für den täglichen Bedarf ist. Zur Verbesserung der Versorgung des Ortskerns Mainz-Kostheim und zur Sicherung der Versorgung des LindeQuartiers besteht die Planungsabsicht, den Nahversorgungsstandort aus dem

Bereich „Müfflingstraße“ in unmittelbarer Nachbarschaft zum geplanten neuen Bürgerhaus nach Mainz-Kostheim in den Entwicklungsbereich „Am Gückelsberg“ zu verlagern.

Im Rahmen der Verlagerung soll auch eine Vergrößerung der Verkaufsfläche eines Vollversorgers und eines Discounters ermöglicht werden. Zusätzlich zur Verlagerung sind weitere, den neu entstehenden Nahversorgungsstandort ergänzende Einzelhandelsflächen vorgesehen, wie ein Getränkemarkt, ein Drogeriemarkt und weitere untergeordnete Nutzungen (z.B. Apotheke, Bäcker bzw. eine Konditorei mit Ausprägung Gastronomie).

5 Ziele der Planung

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

Das Spektrum des geplanten Nahversorgungsstandorts „Am Gückelsberg“ 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. Das Verfahren zur Änderung des Flächennutzungsplans „LindeQuartier“ von gewerblicher Baufläche zu Wohnbaufläche läuft zeitlich etwas voraus.

Die städtebaulich integrierte Lage des Nahversorgungsstandorts 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. Da in Wiesbaden grundsätzlich ein Bedarf an Wohnraum besteht, soll diese Nutzungsmischung planerisch gesichert werden.

6 Änderungen

Gegenüber den Darstellungen im wirksamen Flächennutzungsplan ergeben sich folgende Änderungen:

Die bisherige „Gewerbliche Baufläche, Bestand“ wird als „Sondergebiet Handel, Planung“ und „Gemischte Baufläche, Bestand“ dargestellt.

Es bestehen folgende nachrichtliche Übernahmen, Kennzeichnungen und Vermerke im wirksamen Flächennutzungsplan:

Der Planbereich liegt innerhalb des Bauschutzbereichs des Flugplatzes Erbenheim.

Der Planbereich liegt teilweise innerhalb des festgesetzten

Überschwemmungsgebietes sowie vollständig im Risikogebiet gemäß § 78 b WHG.

7 Flächenbilanz

Der Planbereich umfasst 4,1 Hektar und wird im wirksamen Flächennutzungsplan vollständig als „Gewerbliche Baufläche, Bestand“ dargestellt. Bei der Änderung wird ein 1,7 Hektar großes „Sondergebiet Handel, Planung“, eine 1,9 Hektar große „Gemischte Baufläche, Bestand“ und eine 0,5 Hektar große Fläche als sonstige überörtliche und örtliche Hauptverkehrsstraße, Bestand dargestellt.

8 Umweltbericht

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB wird auf den Umweltbericht zum Vorentwurf des Bebauungsplanes „Nahversorgungsstandort Am Gückelsberg“ verwiesen. Im weiteren Verfahren wird die Abschichtung des Umweltberichtes für die Ebene der Flächennutzungsplanung vorgenommen und die Ziffer 8 der Begründung entsprechend ergänzt.

Im Übrigen gilt der Erläuterungsbericht zum wirksamen Flächennutzungsplan der Landeshauptstadt Wiesbaden (einschließlich der Ortsbezirke AKK) nach dem BauGB.

Zusammengestellt: Stadtplanungsamt

Wiesbaden, den 20. April 2018

6102 3312/se

Kirsten de Veer