



SITZUNGSVORLAGE

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

Betreff: Dezernat(e) IV

**Bebauungsplan „Nahversorgungsstandort Am Gückelsberg“ im Ortsbezirk Kostheim
- Aufstellungsbeschluss -**

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

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	Gesamt-kosten 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 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-Kastel und bindet diese drei Stadtbausteine räumlich zusammen. Aktuell befindet sich der westliche Teil des Ortsbezirks Mainz-Kostheim in einem Transformationsprozess, von einem stark gewerblich geprägten Stadtbereich hin zu einem attraktiven Wohn- und Gewerbestandort. Im Rahmen der Planung soll auch die Nutzungsmischung aus Wohnen und Gewerbe westlich des geplanten Nahversorgungsstandorts gesichert werden.

Anlagen:

Öffentlich

- 1 Übersicht über den Planbereich „Nahversorgungsstandort Am Gückelsberg“ im Ortsbezirk Kostheim
- 2 Vorentwurf des Bebauungsplans
- 3 Vorentwurf der Begründung des Bebauungsplans

Nicht öffentlich

- 4 Städtebaulicher Vertrag zur Übernahme von Kosten und Aufwendungen

Die Anlagen sind im raumbezogenen Informationssystem (RIS) der raumbezogenen Informationsverarbeitung (RIV) digital verfügbar. Ergänzend wird die Anlage 2 zu den Sitzungen bereitgehalten.

C Beschlussvorschlag:

- 1 Der städtebauliche Vertrag zur Übernahme von Kosten und Aufwendungen zum Vorhaben (Anlage 4 zur Vorlage) wird zur Kenntnis genommen.
- 2 Die Aufstellung des Bebauungsplans „Nahversorgungsstandort Am Gückelsberg“ im Ortsbezirk Kostheim (Anlage 2 zur Vorlage) wird beschlossen.

Der 4,3 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 m² Verkaufsfläche.
 - Sicherung der bestehenden Nutzungsmischung aus Wohnen und Gewerbe westlich des Nahversorgungsstandorts.
- 3 Es wird zur Kenntnis genommen, dass
 - der Beschluss über die Aufstellung eines Bebauungsplans ortsüblich bekannt gemacht wird.
 - die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 (BauGB) sowie
 - 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

im Anschluss durchgeführt werden.

- 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:

Auf einer Teilfläche von ca. 21.000 m² sollen Betriebe mit einer zentrenrelevanten Verkaufsfläche von insgesamt maximal 5.000 m² angesiedelt werden. Die Betriebe des Lebensmitteleinzelhandels sollen durch weitere Einzelhandelsnutzungen ergänzt werden. Dazu zählen ein Getränkemarkt, ein Drogeriemarkt sowie weitere Nutzungen, die den Nutzungsmix abrunden (z. B. Ärztehaus, Bäckerei, Konditorei mit Gastronomie). Das Nutzungsspektrum des Nahversorgungsstandorts „Am Gückelsberg“ fördert somit die Nahversorgung des bisher unterversorgten Kernbereichs des Ortsbezirks Mainz-Kostheim.

Mit Abschluss des Bauleitplanverfahrens liegen die planungsrechtlichen Voraussetzungen, sowohl zur Entwicklung des Nahversorgungsstandorts im östlichen Planbereich, sowie zur Sicherung eines Mischgebiets im westlichen Planbereich vor.

Finanzielle Auswirkungen:

Die dem Stadtplanungsamt entstehenden Planungs- und Verwaltungskosten für die Aufstellung des Bebauungsplans in Höhe von ca. 22.500 € zzgl. Nebenkosten werden vom Vorhabenträger übernommen. Hierzu wurde ein städtebaulicher Vertrag abgeschlossen (Anlage 4 zur Sitzungsvorlage).

Die Verfahrenskosten sowie die Rechte, Pflichten und Lastenverteilung, insbesondere hinsichtlich der Infrastruktur, sind in städtebaulichen Verträgen zwischen dem Entwickler und Eigentümer sowie der Landeshauptstadt Wiesbaden zu regeln.

Wertschöpfung:

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

Zeitplanung:

Der Beschluss über die Aufstellung des Bebauungsplans wird für das Ende des 2. Quartals 2018 angestrebt.

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 % - 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

Das Amt für Soziale Arbeit hat mit dem Stadtplanungsamt und dem Bauaufsichtsamt 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.

IV. Ergänzende Erläuterungen

Zu dem Beschlussvorschlag Nr. 1:

Durch den städtebaulichen Vertrag zur Übernahme von Kosten und Aufwendungen durch den Vorhabenträger erreicht die Landeshauptstadt Wiesbaden eine vollständige Kostendeckung der internen Kosten des Stadtplanungsamtes.

Zu dem Beschlussvorschlag Nr. 2:

Der Aufstellungsbeschluss muss den Bereich, für den das Bebauungsplanverfahren durchgeführt werden soll, lagegenau bezeichnen.

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.

Zu Beschlussvorschlag Nr. 3:

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.

V. Geprüfte Alternativen

Die umfassende Neuordnung des Plangebiets und die Realisierung eines neuen Nahversorgungsstandorts sind nach geltendem Planungsrecht nicht möglich. Der Standort ist aufgrund der Lage, der Größe und der Flächenverfügbarkeit geeignet.

Es besteht daher das Erfordernis, Baurecht durch einen Bebauungsplan zu schaffen.

Wiesbaden, 20. April 2018
610310 sch / 2066

Hans-Martin Kessler
Stadtrat