

Begründung

**zum Vorentwurf des Bebauungsplans
für den Planbereich „Nahversorgungsstandort Am Gückelsberg“
im Ortsbezirk Mainz-Kostheim
nach § 9 Abs. 8 Baugesetzbuch**

I	PLANUNGSZIELE UND PLANUNGSZWECKE	3
1	Lage des Plangebiets und räumlicher Geltungsbereich	3
2	Planungsanlass, Ausgangssituation und Ziel der Planungen	3
3	Nutzungskonzept	3
3.1	Einzelhandel	3
3.2	Mischgebiet	4
4	Bebauungs- und Erschließungskonzept	4

I PLANUNGSZIELE UND PLANUNGSZWECKE

1 Lage des Plangebiets und räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet „Am Gückelsberg“ befindet sich im westlichen Bereich des Ortsteils Wiesbaden Mainz-Kostheim. Der Geltungsbereich umfasst eine Fläche von ca. 4,3 ha.

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.

2 Planungsanlass, Ausgangssituation und Ziel der Planungen

Im Rahmen einer Angebotsplanung, ist es beabsichtigt zwei bestehende Lebensmittelnahversorger aus dem nahegelegenen Bereich „Müfflingstraße“ an einen neuen Standort „Am Gückelsberg“ zu verlagern.

Die Verlagerung des Nahversorgungsstandortes ist auf den Bereich konzentriert, welcher vormals durch ein stillgelegtes Sägewerk und den Werksparkplatz der Firma Linde genutzt wurde. Durch eine Umnutzung der Flächen kann somit der Ortsbezirk Mainz-Kostheim, in einem ehemals gewerblichen genutzten Gebiet, eine positive Entwicklung erfahren.

Auf dem neuen Gelände am Gückelsberg soll mit den Einzelhändlern als Ankermietern ein Nahversorgungsstandort entstehen, welcher räumlich zwischen den Ortsteilen Mainz-Kastel, Mainz-Kostheim und dem gegenüberliegenden in Planung befindlichen LindeQuartier liegt. Die Nahversorgung der ca. 800 in Planung befindlichen Wohneinheiten im LindeQuartier wird durch den neuen Standort ebenfalls gesichert.

Der Nahversorgungsstandort bildet mit seiner geringen Anfälligkeit gegenüber Lärmeinträgen von der Bahntrasse und von den großflächigen Gewerbeflächen einen geeigneten Puffer zwischen dem Gewerbe einerseits und dem zukünftigen Wohnen auf dem ehemaligen Gelände der Linde AG andererseits.

Planungsrechtlich ist die Zulässigkeit von Vorhaben am Standort „Am Gückelsberg“ nach § 34 Abs. 2 BauGB als unbepannter Innenbereich mit gewerblich geprägter Nutzung zu beurteilen. Auf dieser Grundlage wäre eine Einzelhandelsentwicklung gem. § 11 Abs. 3 nicht realisierbar. Es besteht daher das Erfordernis, Baurecht durch einen Bebauungsplan zu schaffen und den Flächennutzungsplan entsprechend zu ändern.

3 Nutzungskonzept

3.1 Einzelhandel

Auf einer Teilfläche von ca. 21.000 m² sollen Betriebe mit einer nahversorgungs- und z. T. zentrenrelevanten Verkaufsfläche von insgesamt maximal 5.000 m² angesiedelt werden. Das Nahversorgungszentrum soll neben Betrieben des Lebensmitteleinzelhandel ergänzende Einzelhandelsflächen, wie einen Getränkemarkt, einen Drogeriemarkt und weitere untergeordnete Nutzungen (z. B. Apotheke, Bäcker bzw. eine Konditorei mit Ausprägung Gastronomie) umfassen. Das Nutzungsspektrum des Nahversorgungsstandorts „Am Gückelsberg“ fördert somit

die Nahversorgung des bisher unterversorgten Kernbereichs des Ortsbezirks Mainz-Kostheim. Die städtebaulich integrierte Lage wirkt sich positiv auf die Weiterentwicklung des Stadtteils aus und entspricht in dem geplanten Umfang auch den aktuellen Anforderungen an die Flächenverfügbarkeit für Einzelhandelsnutzungen.

3.2 Mischgebiet

Das vorhandene Mischgebiet erstreckt sich über eine Fläche von ca. 18.000 m². Hier besteht das vorrangige städtebauliche Ziel darin, die vorhandene Bebauung planungsrechtlich zu sichern und weiter zu entwickeln. Entlang der Kostheimer Landstraße soll durch das Schließen der Baulücken westlich und östlich des Polizeireviere eine Raumkante entstehen.

Die Erschließung des westlichen Mischgebiets erfolgt über die Straße „Am Gückelsberg“.

4 **Bebauungs- und Erschließungskonzept**

Der Nahversorgungsstandort wird wie auch das LindeQuartier über den geplanten Kreisverkehr in der Kostheimer Landstraße direkt angebunden. Der Gebäudekomplex soll U-förmig ausgebildet werden, indem die Gebäude einen zentral gelegenen Kundenparkplatz umschließen. Lediglich im nordöstlichen Bereich wird eine Unterbrechung der Bebauung erfolgen, um an dieser Stelle eine Luftventilationsbahn in Richtung Maarau zu gewährleisten.

Entlang der Kostheimer Landstraße soll die Bauflucht über dreigeschossige Gebäude geschlossen werden. Im rückwärtigen Bereich der Einkaufsmärkte soll die Bebauung in ihrer Höhenentwicklung auf ein bis zwei Geschosse reduziert werden.

Die geplante Bebauung rückt im nördlichen Bereich deutlich von der Bahnlinie ab und ermöglicht somit die Ausbildung randlicher Grünstreifen. Gleiches gilt für die Übergänge zu den östlich liegenden Gewerbe- und Mischbauflächen.

Durch die den Gebäuden vorgelagerten Stellplätze entsteht eine ansprechende Platzsituation. Die Eingangsbereiche der Märkte liegen einander gegenüber und sind zur Stellplatzanlage hin orientiert. Der zentrale Kundenparkplatz soll ca. 250 Stellplätze umfassen.