



SITZUNGSVORLAGE

Nr. 1 8 - V - 6 1 - 0 0 1 9
(Jahr-V-Amt-Nr.)

Betreff: Dezernat(e) IV

Wohnbauflächenentwicklung Flächennutzungsplanänderung für den Planbereich
 "LindeQuartier" im Ortsbezirk Kostheim
 - Entwurfsbeschluss -

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	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**.

In den Ortsbezirken Mainz-Kostheim und Mainz-Kastel hat in den vergangenen Jahren der wirtschaftliche Strukturwandel deutliche Spuren hinterlassen. Ausgedehnte Gewerbe- und Industriebrachen prägen das Erscheinungsbild. Gleichzeitig besteht in der Landeshauptstadt Wiesbaden ein steigender Bedarf an Wohnraum. Die Planung des LindeQuartiers, auf dem Areal der ehemaligen Linde AG, soll diesem Bedarf Rechnung tragen und eine Entwicklung fördern, die den Standortqualitäten des Gebietes am Floßhafen gerecht wird. Ziel hierbei ist es, die Entwicklung eines Stadtquartiers mit rund 800 Wohneinheiten mit einer qualitätvollen Mischung unterschiedlicher Wohnformen, Grünflächen sowie ergänzenden Infrastruktureinrichtungen planerisch vorzubereiten.

Anlagen:

- 1 Übersicht über den Planbereich „LindeQuartier“ im Ortsbezirk Kostheim
- 2 Planausschnitt des wirksamen Flächennutzungsplans der Landeshauptstadt Wiesbaden im Maßstab 1:10.000 für den Planbereich „LindeQuartier“ im Ortsbezirk Kostheim
- 3 Planausschnitt der beabsichtigten Änderung des Flächennutzungsplans der Landeshauptstadt Wiesbaden im Maßstab 1:10.000 für den Planbereich „LindeQuartier“ im Ortsbezirk Kostheim
- 4 Zeichenerklärung zu Ziffer 2 und 3
- 5 Entwurf der Begründung mit Umweltbericht zu Ziffer 3
- 6 Niederschrift der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit

Nicht öffentlich

- 7 NÖFF Städtebaulicher Vorvertrag zur Übernahme von Kosten und Aufwendungen zur Bauleitplanung „LindeQuartier“

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 4) zu den Sitzungen bereitgehalten.

C Beschlussvorschlag:

- 1 Der städtebauliche Vertrag zur Übernahme der bei der Landeshauptstadt Wiesbaden anfallenden Verwaltungs- und Planungskosten zum Vorhaben (Anlage 7 zur Vorlage) wird zur Kenntnis genommen.
- 2 Es wird zur Kenntnis genommen, dass
 - eine frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) durchgeführt wurde (Anlage 6 zur Vorlage),
 - 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 wurde.
- 3 Dem Entwurf der beabsichtigten Änderung des Flächennutzungsplans für den Planbereich „LindeQuartier“ im Ortsbezirk Kostheim wird zugestimmt (Anlage 3 bis 5 zur Vorlage). Er ist zusammen mit den wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen für die Dauer eines Monats, mindestens jedoch für die Dauer von 30 Tagen, öffentlich auszulegen.
- 4 Es wird zur Kenntnis genommen, dass
 - nach § 4 a Abs. 4 Satz 1 BauGB der Inhalt der ortsüblichen Bekanntmachung nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB und die nach § 3 Abs. 2 Satz 1 BauGB auszulegenden Unterlagen in das Internet einzustellen sind,

- zeitgleich zur öffentlichen Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB die Beteiligung der Nachbargemeinden nach § 2 Abs. 2 BauGB und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB durchgeführt wird.
- 5 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 Änderung des Flächennutzungsplans eingeleitet. Nach Abschluss des Änderungsverfahrens sowie des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplans liegen die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Entwicklung eines attraktiven Wohnquartiers mit ca. 800 Wohneinheiten vor.

Finanzielle Auswirkungen:

Die dem Stadtplanungsamt entstehenden Planungs- und Verwaltungskosten in Höhe von rund 18.300 Euro (zzgl. Nebenkosten und Mehrwertsteuer) werden vom Vorhabenträger übernommen. Hierzu wurde ein städtebaulicher Vertrag abgeschlossen (siehe Anlage 7).

Wertschöpfung:

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

Zeitplanung:

Es ist geplant im 3. Quartal 2018 die beabsichtigte Flächennutzungsplanänderung öffentlich auszulegen.

II. Demografische Entwicklung

(Hier ist zu berücksichtigen, wie sich die Altersstruktur der Zielgruppe zusammensetzt, ob sie sich ändert und welche Auswirkungen es auf Ziele hat. Indikatoren des Demografischen Wandels sind: Familiengründung, Geburten, Alterung, Lebenserwartung, Zuwanderung, Heterogenisierung, Haushalts- und Lebensformen)

Die Landeshauptstadt Wiesbaden erfüllt mit circa 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, unter anderem 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.

In Wiesbaden besteht grundsätzlich ein Bedarf an Wohnraum. In den nächsten Jahren wird dieser aufgrund der demografischen Entwicklung weiter ansteigen.

III. Umsetzung Barrierefreiheit

(Barrierefreiheit nach DIN 18024 (Fortschreibung DIN 18040) stellt sicher, dass behinderte Menschen alle Lebensbereiche ohne besondere Erschwernisse und generell ohne fremde Hilfe nutzen können. Hierbei ist insbesondere auf die barrierefreie Zugänglichkeit und Nutzung zu achten bei der Erschließung von Gebäuden und des öffentlichen Raumes durch stufenlose Zugänge, rollstuhlgerechte Aufzüge, ausreichende Bewegungsflächen, rollstuhlgerechte Bodenbeläge, Behindertenparkplätze, WC nach DIN 18024, Verbreitung von Informationen unter der Beachtung der Erfordernisse von seh- und hörbehinderten Menschen)

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

(Bei Bedarf können hier weitere inhaltliche Informationen zur Sitzungsvorlage dargelegt werden.)

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 Beschlussvorschlag Nr. 2:

Nach Durchführung der frühzeitigen Beteiligung (§§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB), der Offenlage (§§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB) und der Beteiligung der Nachbargemeinden (§ 2 Abs. 2 BauGB) im Jahr 2008 wurde die Planungskonzeption zum LindeQuartier, aufgrund eines Wechsels des Vorhabenträgers, überarbeitet. Der damalige Entwurf sah eine „Gemischte Baufläche – Planung“ entlang der Kostheimer Landstraße vor sowie eine „Wohnbaufläche mit hohem Grünanteil – Planung“ südlich daran angrenzend. Beide Flächen werden nun durch die Darstellung "Wohnbaufläche – Planung" ersetzt.

Am 06.07.2016 wurde die Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB in Form einer Bürgerversammlung über die allgemeinen Zwecke und Ziele der Planung, über Planalternativen und die voraussichtlichen Auswirkungen der Planung frühzeitig unterrichtet. Es bestand Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung. Die Niederschrift der Bürgerversammlung ist der Sitzungsvorlage beigelegt (Anlage 6). In dieser Bürgerversammlung wurden keine Stellungnahmen vorgebracht, die sich auf den Inhalt der beabsichtigten Flächennutzungsplanänderung auswirken.

Mit Schreiben vom 15.12.2017 wurden die Nachbargemeinden nach § 2 Abs. 2 BauGB, Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB frühzeitig an der beabsichtigten Flächennutzungsplanänderung beteiligt. Es wurden Stellungnahmen vorgebracht, die im Rahmen der Entwurfsplanung abgearbeitet wurden.

Mit der Bekanntmachung wird der Inhalt des Bauleitplanverfahrens gegenüber der Öffentlichkeit bekundet.

Zu Beschlussvorschlag Nr. 3:

Der wirksame Flächennutzungsplan enthält Flächenpotenziale unter anderem für die Schaffung von neuem Wohnraum. Leitlinien der Stadtentwicklung sind insbesondere die Grundsätze der Innenentwicklung und einer flächen- und ressourcenschonenden Bebauung. Vorrangig sollen daher bereits versiegelte Flächenpotenziale genutzt werden. In diesem Fall erfolgt eine Umwandlung einer gewerblichen Baufläche in eine Wohnbaufläche.

Zur Umsetzung dieses Ziels ist die Anpassung des Planungsrechts erforderlich.

Einzelheiten der beabsichtigten Flächennutzungsplanänderung sind dem beigelegten Planausschnitt, der Zeichenerklärung und dem Entwurf der Begründung (Anlage 3 bis 5 zur Vorlage) zu entnehmen.

Die öffentliche Auslegung hat zentrale Bedeutung für die gebotene Beteiligung der Öffentlichkeit.

Jeder Bürger kann sich über die städtebauliche Planungsabsicht informieren und gegebenenfalls Stellungnahmen vorbringen.

Folgende Fachbeiträge und Stellungnahmen liegen vor und sind im INTRANET in der raumbezogenen Informationsverarbeitung (RIV) im raumbezogenen Informationssystem (RIS) digital verfügbar (<http://riv/infogis/riv/riv3.html>):

1. Landschaftsplan der Landeshauptstadt Wiesbaden, Texte und Karten, Wiesbaden, April 2002.
2. Bebauungsplan Lindequartier in Wiesbaden Mainz-Kostheim, Faunistische Untersuchung und artenschutzrechtliche Prüfung, Fachbüro Faunistik und Ökologie, im Auftrag der Firma Dietmar Bücher in Idstein, Dreieich, September 2015
3. Sanierungs-/Sicherungs- und Entsorgungsplan gemäß § 13 Bundes-Bodenschutz-gesetz (BBodSchG), Gelände des ehemaligen Linde-Werks (Wohnbebauung Linde Quartier), Kostheimer Landstraße 17-21, HPC AG, Projekt-Nr. 2134015, im Auftrag der Firma Dietmar Bücher Schlüsselfertiges Bauen, Idstein, Kriftel/Taunus, 16.06.2016
4. Neubau einer Wohnanlage Lindequartier, Erschütterungen infolge Schienenverkehrs – Ergebnisse der Messungen vom 15.10.2015, Bericht Nr. X0704/001-01 Wölfel Engineering GmbH +Co. KG im Auftrag der Firma Dietmar Bücher in Idstein, Höchstberg, 22.02.2016
5. Grünordnungsplan nach § 11 BNatSchG und §§ 1,1a BauGB zum Bebauungsplan „LindeQuartier“ in Mainz-Kostheim, Beuerlein/Baumgartner, Landschaftsarchitekten im Auftrag der Firma Dietmar Bücher in Idstein, Frankfurt am Main, Oktober 2017
6. Klimaexpertise zum Planungskonzept „LindeQuartier“ in Mainz-Kostheim, Ökoplana im Auftrag der Firma Dietmar Bücher in Idstein, Mannheim, 22.09.2015
7. Schalltechnische Untersuchung „LindeQuartier“, Kostheim, Dr. Gruschka Ingenieurgesellschaft mbH, Bericht Nr. 14-2552, im Auftrag der Firma Dietmar Bücher in Idstein, Darmstadt, 16.09.2015
8. Aktualisierung der Verkehrsuntersuchung zur Erschließung des LindeQuartiers im Stadtteil Kostheim, Heinz + Feier GmbH, im Auftrag der Firma Dietmar Bücher, Idstein, Wiesbaden, 10. Juli 2015
9. Hochwasserfreilegung des LindeQuartiers, Retentionsraumbilanz, 22. September 2015, Beratung für Wasser und Umwelt, Dietmar Bücher, Schlüsselfertiges Bauen, Prof. Dipl.-Ing. D. Sitzmann, 96486 Lautertal, Zentstraße 18
10. Hochwasserfreilegung des Linde-Quartiers, Ergänzende Stellungnahme zur Auswirkung der Hochwasserfreilegung des Linde-Quartiers auf die 100-jährlichen und extremen Überschwemmungsgebietsgrenzen, 5. April 2018, Beratung für Wasser und Umwelt, Dietmar Bücher, Schlüsselfertiges Bauen, Prof. Dipl.-Ing. D. Sitzmann, 96486 Lautertal, Zentstraße 18
11. Ergänzung des Umweltberichtes Nr. 22 „Stadtklima Wiesbaden“, Landeshauptstadt Wiesbaden, 2012

Zu Beschlussvorschlag Nr. 4:

Die gleichzeitige Durchführung der Verfahrensschritte nach § 3 Abs. 2 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB dient der Beschleunigung des Planungsverfahrens.

V. Geprüfte Alternativen

(Hier sind die Alternativen darzustellen, welche zwar geprüft wurden, aber nicht zum Zuge kommen sollen.)

Im Rahmen der Stadtumbaukonzeption Kostheim/Kastel wurden unterschiedliche Standorte zur Wohnbauflächenentwicklung untersucht. Der ungenutzte Gewerbestandort der Firma Linde AG steht für eine neue Entwicklung zur Verfügung. Aufgrund seiner besonderen Lagegunst am Floßhafen ist dieser Standort besonders geeignet zur Realisierung eines hochwertigen Wohnquartiers.

Wiesbaden, 24. April 2018
610220 se/3312

Hans-Martin Kessler
Stadtrat