



# SITZUNGSVORLAGE

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

Betreff: Dezernat(e) IV

Flächennutzungsplanänderung für den Planbereich „Nördlich der Ernst-Galonske-Straße“ im Ortsbezirk Mainz-Kastel  
- 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

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<br>in € | darin zusätzl.<br>Bedarf apl/üpl<br>in € | Finanzierung<br>(Sperr-,<br>Ertrag)<br>in € | Kontierung<br>(Objekt) | Kontierung<br>(Konto) | Bezeichnung |
|--------------------------------|----|------|-------------|----------------------|--|---|------------------------|-----------------------|-------------|
|                                |    |      |             |                      |  |   |                        |                       |             |
|                                |    |      |             |                      |  |   |                        |                       |             |
|                                |    |      |             |                      |  |   |                        |                       |             |
|                                |    |      |             |                      |  |   |                        |                       |             |
|                                |    |      |             |                      |  |   |                        |                       |             |
| <b>Summe einmalige Kosten:</b> |    |      |             |                      |  |   |                        |                       |             |

|                           |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
|---------------------------|--|--|--|--|--|--|--|--|--|
|                           |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
|                           |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
|                           |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
|                           |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
|                           |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| <b>Summe Folgekosten:</b> |  |  |  |  |  |  |  |  |  |

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**.

Der Flächennutzungsplan soll im Bereich "Nördlich der Ernst-Galonske-Straße" geändert werden. Der Planbereich hat eine Gesamtgröße von circa 16 Hektar, wobei sich die Änderung der Darstellung von "Gewerbliche Baufläche, Bestand" in "Sondergebiet Handel, Planung" auf einen Teilbereich von circa 6,3 Hektar beschränkt. Ziel der Flächennutzungsplanänderung ist es, in diesem Teil des Planbereichs, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Ansiedlung von großflächigen Einzelhandelsvorhaben mit vorrangig nicht zentrenrelevanten Sortimenten zu schaffen.

### Anlagen:

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

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- 4 zu den Sitzungen bereitgehalten.

## C Beschlussvorschlag:

- 1 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,
- 2 Dem Entwurf der beabsichtigten Änderung des Flächennutzungsplans für den Planbereich „Nördlich der Ernst-Galonske-Straße“ im Ortsbezirk Mainz-Kastel 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.
- 3 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.

- 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

(Angaben zu Zielen, Zielgruppen, Wirkungen/Messgrößen, Quantität, Qualität, Auswirkungen im Konzern auf andere Bereiche, Zeitplan, Erfolgskontrolle)

#### **Allgemein:**

Mit der Sitzungsvorlage wird das Verfahren zur Änderung des Flächennutzungsplans fortgeführt. Nach Abschluss des Änderungsverfahrens ist ein circa 6,3 Hektar großer Teilbereich des Gewerbegebiets Petersweg-Ost als „Sondergebiet Handel, Planung“ dargestellt.

#### **Finanzielle Auswirkungen:**

Die dem Stadtplanungsamt entstehenden internen Kosten sind im Haushalt des Stadtplanungsamts berücksichtigt. Die Veröffentlichungskosten sind in der Sitzungsvorlage 18-V-61-0017 berücksichtigt.

#### **Wertschöpfung:**

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

#### **Zeitplanung:**

Es ist geplant, im III. 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.

Vor diesem Hintergrund besteht in der Landeshauptstadt Wiesbaden grundsätzlich der Bedarf, Arbeitsplätze zu sichern und zu schaffen sowie ein differenziertes und abgestuftes Netz von Versorgungsbereichen im Sinne der Leitlinien der Einzelhandelsentwicklung der Landeshauptstadt Wiesbaden zu gewährleisten.

### 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 Beschlussvorschlag Nr. 1:

Der Beschluss zur Änderung des Flächennutzungsplanes wurde in der Sitzung der Stadtverordnetenversammlung am 10. Mai 2007 gefasst. Ziel ist es, im Planbereich die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Ansiedlung von großflächigen Einzelhandelsvorhaben zu schaffen. 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) bis zum Jahr 2010 wurde die Planungskonzeption überarbeitet.

Im Gegensatz zur Planung aus 2007 ist es bei der vorliegenden Änderung nur noch in Teilen des Planbereichs vorgesehen, Sondergebietsflächen für großflächige Einzelhandelsbetriebe (Bau- und Heimwerkermarkt, Gartencenter, Möbelmitnahmemarkt) mit einer deutlich reduzierten Gesamtverkaufsfläche von 20.500 qm bereitzustellen. Dabei bewegt sich die Größe der Gesamtverkaufsflächen in dem im Abweichungsbescheid vom 10. Januar 2007 durch das Regierungspräsidium Darmstadt zugelassenen Rahmen. Die verbleibenden, im wirksamen Flächennutzungsplan bereits als „Gewerbliche Bauflächen, Bestand“ dargestellten Flächen, werden nicht geändert.

Am 23.11.2017 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. Nach der Bürgerversammlung wurde eine Stellungnahme vorgebracht, die sich allerdings nicht auf den Inhalt der beabsichtigten Änderung des Flächennutzungsplans auswirkt.

Mit Schreiben vom 07.02.2018 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 sich allerdings nicht auf den Inhalt der beabsichtigten Flächennutzungsplanänderung auswirken.

##### Zu Beschlussvorschlag Nr. 2:

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.

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>).

##### Zu Beschlussvorschlag Nr. 3:

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.)

Mit der geplanten Umstrukturierung eines Teils der gewerblichen Bauflächen im Bereich Petersweg für die Ansiedlung von großflächigen Einzelhandel, soll Wiesbaden als Wirtschaftsstandort weiterentwickelt und die Kaufkraftbindung in Wiesbaden erhöht werden. Für die Ansiedlung der großflächigen Handelsbetriebe in diesem Bereich spricht die direkte Lage an Hauptverkehrsachsen und einer Autobahn, die funktionsräumliche Zuordnung zum bestehenden Einzelhandelsstandort Boelkestraße / Otto-Suhr-Ring sowie die gute Verkehrsanbindung des Bereichs an den ÖPNV. Vor diesem Hintergrund ergeben sich für die beabsichtigte Flächennutzungsplanänderung keine Alternativen.

Wiesbaden, 20. April 2018

610220 mo ☎ 6473

Hans-Martin Kessler  
Stadtrat