



SITZUNGSVORLAGE

Nr. **1 8 - V - 6 1 - 0 0 1 7**
(Jahr-V-Amt-Nr.)

Betreff: Dezernat(e) IV

Bebauungsplan „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/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: HMS Dez. 2017

abs.: 5.260.350,03 €
 in %: 30,0

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 in €	darin zusätzl. Bedarf apl/üpl in €	Finanzierung (Sperre, Ertrag) in €	Kontierung (Objekt)	Kontierung (Konto)	Bezeichnung
	X		Veröffentlichungskosten	500,-			1300153	684000	
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**.

Die Neuordnung des Planbereichs „Nördlich der Ernst-Galonske-Straße“ in Mainz-Kastel mit dem Ziel der Ansiedlung von großflächigen Einzelhandelsbetrieben mit nicht zentrenrelevanten Kernsortimenten wird bereits seit mehreren Jahren gemäß den Leitlinien für die Einzelhandelsentwicklung verfolgt. Der ca. 16 ha große Planbereich umfasst das nordöstliche Karree des Gewerbegebiets Petersweg. Der rechtsverbindliche Bebauungsplan aus dem Jahr 2001 soll in diesem Teilbereich entsprechend geändert werden. Durch die Ansiedlung eines Bau- und Heimwerkermarkts, eines Gartencenters und eines Möbelmitnahmemarkts werden bestehende Angebotsdefizite ausgeglichen und die oberzentrale Versorgungsfunktion Wiesbadens gestärkt. Darüber hinaus werden die Gewerbeflächen an geänderte gewerbliche Bedarfe angepasst. Ebenfalls werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für den erforderlichen Ausbau der Boelckestraße zur Sicherung der verkehrlichen Erschließung des Gewerbe- und Einzelhandelsstandorts geschaffen. Das Planverfahren „Boelckestraße Bereich nördlich des Otto-Suhr-Rings“, das die Verlängerung des vierspurigen Ausbaus der Boelckestraße nach Süden vorsieht, wird zwingend parallel aufgestellt.

Anlagen:

- 1 Übersicht über den Planbereich „Nördlich der Ernst-Galonske-Straße“ im Ortsbezirk Mainz-Kastel
- 2 Entwurf des Bebauungsplans vom 16.04.2018
- 3 Textliche Festsetzungen zum Entwurf des Bebauungsplans vom 16.04.2018
- 4 Begründung zum Entwurf des Bebauungsplans vom 16.04.2018
- 5 Niederschrift der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit vom 23.11.2017

Die Anlagen sind im INTRANET in der raumbezogenen Informationsverarbeitung (RIV) im raumbezogenen Informationssystem (RIS) digital verfügbar (<http://riv/infogis/riv/riv3.html>). Ergänzend wird die Anlage Nr. 2 zu den Sitzungen bereitgehalten.

C Beschlussvorschlag:

- 1 Es wird zur Kenntnis genommen, dass
 - die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) durchgeführt wurde (Anlage 5 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 Der Entwurf des Bebauungsplans „Nördlich der Ernst-Galonske-Straße“ vom 16.04.2018 (Anlage 2 und 3 zur Vorlage) wird beschlossen und ist mit Begründung (Anlage 4 zur Vorlage) und 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 werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Ansiedlung von großflächigen Einzelhandelsbetrieben mit nicht zentrenrelevanten Kernsortimenten, für die Neuausrichtung der bestehenden Gewerbeflächen im Hinblick auf aktuelle marktwirtschaftliche Bedarfe sowie für den erforderlichen vierspürigen Ausbau der Boelckestraße geschaffen.

Die planerische Steuerung der Einzelhandelsentwicklung in Wiesbaden dient im Besonderen dazu, neben der Sicherung der Nahversorgung für den täglichen Bedarf auch ein ausreichendes Angebot für den aperiodischen Bedarf vorzusehen. Die Planung ist somit geeignet, die Zentralität in den Branchen Bau- und Heimwerkerbedarf sowie Gartenbedarf zu erhöhen und die Standortvorteile des Wirtschaftsstandortes Wiesbaden zu erhalten und weiterzuentwickeln.

Finanzielle Auswirkungen:

Die zur Umsetzung der vorliegenden Planung notwendigen Maßnahmen werden in gesonderten Sitzungsvorlagen der Fachämter den Körperschaften zur Entscheidung vorgelegt.

Wertschöpfung:

Die vorliegende Planung schafft die Grundlage für die Weiterentwicklung des Gewerbe- und Einzelhandelsstandorts „Petersweg-Ost“ und ist damit Impuls für öffentliche und private Investitionen im Plangebiet.

Zeitplanung:

Es ist geplant im Juli 2018 den Bebauungsplanentwurf 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 Einwohnerinnen und 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 Einwohnerinnen und 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)

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

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

Zu Beschlussvorschlag Nr. 1:

Das Bauleitplanverfahren wurde seinerzeit mit der Zielsetzung der Ansiedlung eines großflächigen Möbeleinrichtungshauses sowie einer ergänzenden Fachmarkttagglomeration (Bau- und Heimwerkerbedarf sowie Gartenbedarf) begonnen und auf der Basis eines Abweichungsbescheids durch das Regierungspräsidium Darmstadt inklusive der Verfahrensschritte nach § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB bis April 2010 durchgeführt.

2017 wurde das Verfahren vor dem Hintergrund einer zwischenzeitlich erreichten Flächenverfügbarkeit sowie eines veränderten Marktumfeldes mit einer geänderten Zielsetzung, und zwar einer deutlichen Reduzierung der Sondergebietsflächen Handel, fortgeführt. Aufgrund des Zeitablaufs seit der letzten Offenlage 2010 wurde das Verfahren neu eingeleitet, d. h. die Verfahrensschritte wurden ab der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung sowie der frühzeitigen Behördenbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB erneut durchgeführt.

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 5). In dieser Bürgerversammlung wurden keine Stellungnahmen vorgebracht, die sich auf den Inhalt der beabsichtigten Planung des Bebauungsplans auswirken. Nach der Bürgerversammlung wurde eine Stellungnahme zu dem Bebauungsplanvorentwurf vorgebracht, die sich nicht auf den Inhalt der beabsichtigten Planung des Bebauungsplans 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 Aufstellung des Bebauungsplans beteiligt. Es wurden Stellungnahmen zu dem Bebauungsplanvorentwurf „Nördlich der Ernst-Galonske-Straße“ vorgebracht, die im Rahmen der Entwurfsplanung abgearbeitet wurden.

Zu Beschlussvorschlag Nr. 2:

Die öffentliche Auslegung des Plans hat zentrale Bedeutung für die gebotene Beteiligung der Öffentlichkeit. Jede Bürgerin und 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>):

01 Landschaftsplan der Landeshauptstadt Wiesbaden, Texte und Karten, Wiesbaden, April 2002

- Link: <http://www.wiesbaden.de/leben-in-wiesbaden/umwelt/natur-landschaft/landschaftsplan.php>

02 Artenschutzprüfung

- Bebauungsplan „Nördlich der Ernst-Galonske-Straße“ in Mainz-Kastel, Artenschutzprüfung, Büro Gall - Freiraumplanung und Ökologie, Butzbach, September 2015

03 Bodendenkmalpflege

- Projekt: Wiesbaden, Mainz-Kastel - Petersweg Ost“, Archäologische Voruntersuchung, NFG: 234/2015, EV 2015/108, ms terraconsult GmbH & CO.KG, Hattersheim a. M., August 2015

04 Einzelhandelskonzept

- Auszüge aus dem Gutachten zur Fortschreibung des Einzelhandelskonzepts für die Landeshauptstadt Wiesbaden, GMA Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH, 2015
- Auswirkungenanalyse zur Ansiedlung eines Bau- und Heimwerkermarkts, eines Gartenmarkts und eines Möbelmitnahmemarkts in Wiesbaden Petersweg-Ost, GMA Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung, Dezember 2014

05 Entwässerungsgutachten

- Entwässerung Boelckestraße, Mainz-Kastel, Kanalneubau (Straßenentwässerung Tiefbauamt) Projekt-Nr.: 102713), Erläuterungsbericht, Dr. Hug Geoconsult GmbH, Dezember 2017
- Überprüfung der Machbarkeit eines Erdbeckens zur Entwässerung der Boelckestraße, Mainz-Kastel, Ingenieurbüro WMEC GmbH, 16. März 2018

06 Grünordnungsplan

- Landschaftsplanerischer Fachbeitrag nach § 6 BNatSchG und §§ 1, 1a BauGB zum Bebauungsplan „Wiesbadener Straße/Petersweg - 1. Änderung - Gebiet östlich der Anna-Birle-Straße“ in Mainz-Kastel, Büro Landschaftsarchitektur + Ökologie, Dipl.-Ing. Angela Bezenberger, Darmstadt, April 2000

07 Klimagutachten

- Vertiefende Untersuchung klimaökologischer Funktionsabläufe im Bereich Mainz-Kastel und Entwicklung von Maßnahmen zur klimaverträglichen Gestaltung des geplanten Gewerbegebiets Petersweg-Ost, Büro ÖKOPLANA, 8. September 1999
- Klimaökologische Beurteilungen im Rahmen des Planungsprozesses zum B-Plan „Nördlich der Ernst-Galonske-Straße“ im Ortsbezirk Kastel, Büro ÖKOPLANA, 14. September 2016
- Prüfbericht: Klimagutachten „Klimaökologische Beurteilungen im Rahmen des Planungsprozesses zum B-Plan „Nördlich der Ernst-Galonske-Straße“ im Ortsbezirk Kastel (ÖKOPLANA, 14.09.2016), Umweltamt der Landeshauptstadt Wiesbaden, 7. Oktober 2016

08 Schallgutachten

- Schalltechnische Untersuchung, Bebauungsplan „Nördlich der Ernst-Galonske-Straße“ im Ortsbezirk Mainz-Kastel der Landeshauptstadt Wiesbaden, Büro Dr. GRUSCHKA, 4. März 2018
- Schalltechnische Untersuchung, Vierspuriger Ausbau der Boelckestraße zwischen Otto-Suhr-Ring und AS A 671, Mainz-Kastel, Büro Dr. GRUSCHKA, 21. Dezember 2014

09 Verkehrsgutachten

- Verkehrsuntersuchung Petersweg / Boelckestraße, Büro Heinz + Feier GmbH, Aktualisierter Ergebnisbericht, Januar 2015

Zu dem 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.)

Der Projektstandort wird sowohl unter betrieblichen als auch unter städtebaulichen Gesichtspunkten zur Ansiedlung von nicht zentrenrelevantem Einzelhandel positiv bewertet. Insbesondere die Lage an Hauptverkehrsachsen und einer Autobahn, die damit verbundene gute Sichtbarkeit des Standorts und die funktionsräumliche Zuordnung zum bestehenden Einzelhandelsstandort Boelckestraße / Otto-Suhr-Ring unterstreichen die Flächeneignung. Darüber hinaus handelt es sich bei der vorliegenden Planung in Teilen um die Änderung der Art der Nutzung einer bisher bereits überplanten gewerblichen Baufläche und die Anpassung der Planungsziele an aktuelle gewerbliche und versorgungsstrukturelle Bedarfe. Anderweitige in Betracht kommende Planungsmöglichkeiten wurden aufgrund fehlender Flächenverfügbarkeit verworfen.

Wiesbaden, 20. April 2018
610320 fi ☎ 6344

Hans-Martin Kessler
Stadtrat