



SITZUNGSVORLAGE

Nr. 1 8 - V - 6 1 - 0 0 2 8
(Jahr-V-Amt-Nr.)

Betreff: Dezernat(e) IV

Wohnbauflächenentwicklung Bebauungsplan „LindeQuartier“ im Ortsbezirk Mainz-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	nicht erforderlich <input type="radio"/>	erforderlich <input checked="" type="radio"/>
	Ausschuss	öffentlich <input checked="" type="radio"/>	nicht öffentlich <input type="radio"/>
	Eingangsstempel Amt 16	<input checked="" type="checkbox"/> wird im Internet/PIWI veröffentlicht	

Bestätigung Dezernent/in

Helmut Nehrbaß
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 Mai 2018

abs.: 847.032,18 €
 in %: 6,4

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**.

Nachdem die gewerbliche Nutzung des Areals durch die Linde AG im Jahr 2006 aufgegeben wurde, sind verschiedene städtebauliche Konzepte für eine Wohnbebauung erarbeitet worden. 2013 wurde das Grundstück an einen Vorhabenträger veräußert. Das städtebauliche Konzept wurde daraufhin überarbeitet. Auf dieser Grundlage werden nun mit der Aufstellung des Bebauungsplans die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine geordnete städtebauliche und verkehrliche Entwicklung dieses zukünftigen Wohnquartiers geschaffen. 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. Die Entwicklung des LindeQuartiers spielt dabei eine zentrale Rolle.

Anlagen:

Öffentlich:

- 1 Übersicht über den Geltungsbereich „LindeQuartier“ im Ortsbezirk Mainz-Kostheim
- 2 Entwurf des Bebauungsplans vom 20.07.2018
- 3 Textliche Festsetzungen zum Entwurf des Bebauungsplans vom 20.07.2018
- 4 Begründung zum Entwurf des Bebauungsplans vom 20.07.2018
- 5 Niederschrift der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit vom 06.07.2016

Nicht öffentlich:

- 6 NÖFF Städtebaulicher Vertrag zur Übernahme von Kosten und Aufwendungen
- 7 NÖFF Eckpunktepapier „LindeQuartier“ Stand 25.07.2018

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 Der städtebauliche Vertrag zur Übernahme der bei der Landeshauptstadt Wiesbaden anfallenden Verwaltungs- und Planungskosten zum Vorhaben (Anlage 6 zur Vorlage) wird zur Kenntnis genommen.
- 2 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.
- 3 Der Geltungsbereich des am 28.08.2008 von der Stadtverordnetenversammlung zur Aufstellung beschlossenen Bebauungsplans „LindeQuartier“ wird geändert und beschlossen.
- 4 Der Entwurf des Bebauungsplans „LindeQuartier“ vom 20.07.2018 (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.

- 5 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.
- 6 Es wird beschlossen, dass bei der Durchführung einer erneuten öffentlichen Beteiligung nach § 3 Abs. 2 BauGB, der erneuten Beteiligung der Nachbargemeinden nach § 2 Abs. 2 BauGB und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB ein Beschluss der Stadtverordneten zum geänderten Entwurf des Bebauungsplans nicht erforderlich ist.
- 7 Das Eckpunktepapier „LindeQuartier“ (Anlage 7 zur Vorlage) wird zur Kenntnis genommen.
- 8 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 Begriffs „Wohnbauflächenentwicklung“ bei allen auf der Grundsatzvorlage (SV 14-V-61-0046) basierenden Einzelvorlagen wird eine Zuordnung in den Gesamtkontext der Wohnbauflächenentwicklung und u. a. deren betriebswirtschaftliche Auswirkungen ermöglicht.

Die Ausweisung neuer Wohngebiete in Wiesbaden gehört zu den dringlichsten Aufgaben der Stadtentwicklung der kommenden Jahre. Es ist nach wie vor mit einem starken Zuzugsdruck zu rechnen, der u. a. die Ergänzung bestehender Siedlungsstrukturen erforderlich macht.

Mit der Sitzungsvorlage sollen die bauplanungsrechtlichen Rahmenbedingungen geschaffen werden, um die Industriebrache des ehemaligen Standorts der Firma Linde einer Wohnnutzung zuzuführen.

Finanzielle Auswirkungen:

Die dem Stadtplanungsamt entstehenden Planungs- und Verwaltungskosten in Höhe von ca. 43.000 € werden vom Vorhabenträger übernommen. Hierzu wurde ein städtebaulicher Vertrag abgeschlossen (Anlage 6 der Vorlage).

Als Vorbereitung für die Erstellung eines städtebaulichen Vertrags zwischen dem Vorhabenträger und der Landeshauptstadt Wiesbaden wurde das Eckpunktepapier „LindeQuartier“ verfasst.

Wertschöpfung:

Durch den Bau von ca. 800 Wohneinheiten wird ein Investitionsvolumen von ca. 200 Mio. € erzeugt.

Zeitplanung:

Es ist geplant im Oktober 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.

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)

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:

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:

Das Bauleitplanverfahren wurde auf der Grundlage einer anderen städtebaulichen Konzeption begonnen. Es wurden die Verfahrensschritte nach § 3 Abs. 1 und 2 und § 4 Abs. 1 und 2 BauGB bis Oktober 2008 durchgeführt.

Aufgrund des Zeitablaufs seit der letzten Offenlage 2008 und des geänderten städtebaulichen Konzepts 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 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 5). In dieser Bürgerversammlung wurden keine Stellungnahmen vorgebracht, die sich auf den Inhalt der beabsichtigten Planung des Bebauungsplans 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 Aufstellung des Bebauungsplans beteiligt. Es wurden Stellungnahmen zu dem Bebauungsplanvorentwurf „LindeQuartier“ vorgebracht, die im Rahmen der Entwurfsplanung abgearbeitet wurden.

Zu Beschlussvorschlag Nr. 3:

Der Geltungsbereich ist erweitert worden um den nördlich des Plangebiets liegenden Abschnitt der Kostheimer Landstraße, einschließlich der Unterführung (Flur 3, Flurstück 467/8) und dem anschließendem Fußweg (Flur 3, Flurstück 237/2) sowie ein Teilbereich der westlichen Einmündung der Straße „Am Gückelsberg“ in die „Kostheimer Landstraße“ und ein Teilbereich der östlichen Einmündung der Straße „Am Gückelsberg“ sowie Teilbereiche der angrenzenden Flurstücke 186/6, 190/7, 191/9. Dadurch liegt die Erschließungsstraße zu dem Plangebiet im Geltungsbereich.

Zu Beschlussvorschlag Nr. 4:

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 Städtebauliches Konzept

- Wohnbebauung LindeQuartier Mainz-Kostheim

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

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

03 Artenschutzprüfungen

- Faunistische Untersuchung und artenschutzrechtliche Prüfung
- Schutzmaßnahmen für die Mauereidechse im Grenzbereich Linde-Gelände/ Bahnfläche in Wiesbaden

04 Grünordnungsplan

- Grünordnungsplan nach § 11 BNatSchG und §§ 1, 1a BauGB zum Bebauungsplan „Lindequartier in Mainz-Kostheim“

05 Klimaexpertise

- Klimaexpertise zum Planungskonzept „LindeQuartier“ in Mz.-Kostheim, 22.09.2015,
- Klimaexpertise zum Planungskonzept „LindeQuartier“ in Mz.-Kostheim, 11.07.2018
- Ergänzende klimaökologische Kurzstellungnahme zur Versiegelungsbilanz -Bebauungsplan „LindeQuartier in Mainz-Kostheim“

06 Schallgutachten

- Schalltechnische Untersuchung Bebauungsplan „LindeQuartier“ im Ortsbezirk Mainz-Kostheim, Landeshauptstadt Wiesbaden

07 Verkehrsgutachten

- Aktualisierung der Verkehrsuntersuchung zur Erschließung des LindeQuartiers im Stadtteil Mainz-Kostheim

08 Bodengutachten

- Sanierungs-/Sicherungs- und Entsorgungsplan gemäß § 13 BBodSchG, Gelände des ehemaligen Linde-Werks (Wohnbebauungs Linde Quartier)
- Erläuterung Abkürzungen, Darstellung relevanter Ergebnisse aus umwelttechn. Untersuchungen und hieraus resultierender Maßnahmen und deren Erläuterungen, Erläuterungen zur Liste „Nutzungsbezogene Orientierungswerte für tolerierbare (Schad-)Stoffgehalte in oberflächennahen Böden (Schutzgut Mensch)

09 Erschütterungsschutz

- Bericht Neubau einer Wohnanlage Linde Quartier, Wiesbaden, Erschütterungen infolge Schienenverkehr-Ergebnisse der Messungen vom 15.10.2015

10 Flosshafenuferböschung

- Floßhabenuferböschung Böschungsrückbau, -absenkung und -pflege vor dem LindeQuartier, Antrag auf wasserrechtliche Genehmigung nach § 31 Wasserhaushaltsgesetz in Verbindung mit: Naturschutzrechtlicher Eingriffs-Ausgleichsplanung und artenschutzrechtlicher Bewertung

11 Hochwasserfreilegung

- Hochwasserfreilegung des LindeQuartiers, Retentionsraumbilanz
- Hochwasserfreilegung des LindeQuartiers, Ergänzende Stellungnahme zur Auswirkung der Hochwasserfreilegung des LindeQuartiers auf die 100-jährlichen und extremen Überschwemmungsgebietsgrenzen

Zu dem Beschlussvorschlag Nr. 5:

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

Zu dem Beschlussvorschlag Nr. 6:

Der Verzicht auf einen Beschluss der Stadtverordnetenversammlung dient der Beschleunigung des Planungsverfahrens. Sollten sich wesentliche, verfahrensleitende Änderungen (z.B. Art und Maß der baulichen Nutzung, Reduzierung der geplanten Anzahl der Wohneinheiten) ergeben, wird ein erneuter Entwurfsbeschluss herbeigeführt.

Zu dem Beschlussvorschlag Nr. 7:

Zielsetzung des Eckpunktepapiers ist die Vorbereitung der Erstellung eines städtebaulichen Vertrags zwischen der Fa. Dietmar Bücher sowie der Landeshauptstadt Wiesbaden als Trägerin der Planungshoheit (LHW). Das Papier stellt dazu die wesentlichen Regelungsinhalte des zu erstellenden städtebaulichen Vertrags dar.

V. Geprüfte Alternativen

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

Für den Standort des ehemaligen Lindeareals wurden nach Aufgabe der gewerblichen Nutzung verschiedene städtebauliche Entwürfe für eine Wohnbebauung angefertigt. Die durch die vorliegende Bauleitplanung planungsrechtlich zu sichernde Konzeption wurde zwischen der Stadt und dem Vorhabenträger abgestimmt und entwickelt. Die Umsetzung der städtebaulichen Konzeption ist nur durch die Schaffung von Planungsrecht mit einem qualifizierten Bebauungsplan nach § 30 BauGB möglich.

Wiesbaden, 27. Juli 2018
610320 fi ☎ 6344

In Vertretung

Helmut Nehrbaß
Stadtrat