



SITZUNGSVORLAGE

Nr. 1 8 - V - 6 1 - 0 0 3 4
(Jahr - V - Amt - Nr.)

Betreff: Dezernat(e) IV

Bebauungsplan „Nördlich der Ernst-Galonske-Straße“ im Ortsbezirk Mainz-Kastel
-Satzungsbeschluss

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

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 Aug. 2018

abs.: 4.359.811,23 €
 in %: 25,0

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 (Sperr, Ertrag) in €	Kontierung (Objekt)	Kontierung (Konto)	Bezeichnung
	X		Veröffentlichungskosten	350,-			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 Geltungsbereich „Nördlich der Ernst-Galonske-Straße“ im Ortsbezirk Mainz-Kastel
- 2 Bebauungsplan
- 3 Textliche Festsetzungen des Bebauungsplans
- 4 Begründung des Bebauungsplans
- 5 Niederschrift der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit vom 23.11.2017
- 6 Zusammenstellung der Stellungnahmen zur Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange mit Beschlussvorschlägen

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
 - eine 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,
 - 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 wurde.
- 2 Den in der Anlage 6 zur Vorlage formulierten Beschlussvorschlägen wird zugestimmt.
- 3 Der Bebauungsplan „Nördlich der Ernst-Galonske-Straße“ (Anlage 2 und 3 zur Vorlage) wird nach § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

- 4 Es wird zur Kenntnis genommen, dass
- der Satzungsbeschluss des Bebauungsplans nach § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekannt gemacht wird,
 - der in Kraft getretene Bebauungsplan mit der Begründung und der zusammenfassenden Erklärung nach § 10 a Abs. 2 BauGB ergänzend auch in das Internet eingestellt 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)

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 Bedarfe sowie für den erforderlichen vierspurigen 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 April 2019 den Bebauungsplan in Kraft zu setzen.

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, wiederaufgenommen und 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 Äußerungen vorgebracht, die sich auf den Inhalt der beabsichtigten Planung des Bebauungsplans auswirken. Nach der Bürgerversammlung wurde eine Äußerung 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 Äußerungen zu dem Bebauungsplanvorentwurf „Nördlich der Ernst-Galonske-Straße“ vorgebracht, die im Rahmen der Entwurfsplanung abgearbeitet wurden.

Im Zeitraum vom 09.07.2018 bis 08.08.2018 wurde der Entwurf des Bebauungsplans nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt. Während der öffentlichen Auslegung wurden Stellungnahmen zu dem Bebauungsplanentwurf „Nördlich der Ernst-Galonske-Straße“ abgegeben.

Mit Schreiben vom 06.07.2018 wurden die Nachbargemeinden nach § 2 Abs. 2 BauGB, Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB an der beabsichtigten Aufstellung des Bebauungsplans beteiligt. Es wurden Stellungnahmen zu dem Bebauungsplanentwurf „Nördlich der Ernst-Galonske-Straße“ vorgebracht.

Einzelheiten zu den Stellungnahmen, die zum Bebauungsplanentwurf vorgebracht wurden, sind der Anlage 6 zu entnehmen.

Zu Beschlussvorschlag Nr. 2:

Es wird empfohlen, entsprechend den in der Anlage 6 formulierten und begründeten Beschlussvorschlägen zu beschließen.

Zu Beschlussvorschlag Nr. 3:

Der Satzungsbeschluss ist der abschließende Beschluss über den Bebauungsplan.

Zu Beschlussvorschlag Nr. 4:

Mit der Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan in Kraft.

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, 24. September 2018

610320

fi ☎ 6344

Hans-Martin Kessler
Stadtrat