



SITZUNGSVORLAGE

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

Betreff:

Dezernat(e) IV

Bebauungsplan Nahversorgungsstandort „Am Gückelsberg“ im Ortsbezirk Kostheim
- Offenlagebeschluss -

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	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**.

Es ist beabsichtigt, zwei Lebensmittelnahversorger aus dem Bereich „Müfflingstraße“ an einen neuen Standort „Am Gückelsberg“ zu verlagern. Zusätzlich zur Verlagerung werden ergänzende Einzelhandelsflächen wie ein Getränkemarkt, ein Drogeriemarkt und weitere Nutzungen (z. B. Apotheke, Bäcker bzw. eine Konditorei mit Ausprägung Gastronomie) vorgesehen. Der neu entstehende Nahversorgungsstandort dient der Versorgung der Ortsteile Mainz-Kastel und Mainz-Kostheim und dem aktuell in Planung befindlichen LindeQuartier mit ca. 800 Wohneinheiten und bindet diese drei Stadtbausteine räumlich zusammen. 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. Im Rahmen der Planung soll auch die Nutzungsmischung aus Wohnen und Gewerbe westlich des geplanten Nahversorgungsstandorts gesichert werden.

Anlagen:

Öffentlich:

- 1 Übersicht über den Geltungsbereich des Bebauungsplans Nahversorgungsstandort „Am Gückelsberg“ im Ortsbezirk Kostheim vom 16.04.2019
- 2 Entwurf des Bebauungsplans vom 16.04.2019
- 3 Textliche Festsetzungen zum Entwurf des Bebauungsplans vom 16.04.2019
- 4 Begründung zum Entwurf des Bebauungsplans vom 16.04.2019

Nicht öffentlich:

- 5 Eckpunktepapier Nahversorgungsstandort „Am Gückelsberg“ vom 16.04.2019

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 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,
 - die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB durchgeführt wurde.
- 2 Der Entwurf des Bebauungsplans Nahversorgungsstandort „Am Gückelsberg“ vom 16.04.2019 (Anlage 2 und 3 zur Vorlage) mit Begründung (Anlage 4 zur Vorlage) und den wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen wird zur Kenntnis gegeben. Auf Grund des derzeit ausstehenden, in Erarbeitung befindlichen Altlastengutachtens werden Änderungen am Entwurf des o. g. Bebauungsplans vorgenommen. Der mit dem nachgereichten Altlastengutachten ergänzte Entwurf des o. g. Bebauungsplans mit ergänzter Begründung und den ergänzten wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen wird für die Dauer eines Monats, mindestens jedoch für die Dauer von 30 Tagen, öffentlich ausgelegt .
- 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 Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB durchgeführt wird.
- 4 Das Eckpunktepapier Nahversorgungsstandort „Am Gückelsberg“ (Anlage 5 zur Vorlage) wird zur Kenntnis genommen.
- 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

Allgemein:

Auf einer Teilfläche von ca. 21.000 m² sollen Betriebe mit einer zentrenrelevanten Verkaufsfläche von insgesamt maximal 5.000 m² angesiedelt werden. Die Betriebe des Lebensmitteleinzelhandels sollen durch weitere Einzelhandelsnutzungen ergänzt werden. Dazu zählen ein Getränkemarkt, ein Drogeriemarkt sowie weitere Nutzungen, die den Nutzungsmix abrunden (z. B. Ärztehaus, Bäckerei, Konditorei mit Gastronomie). Das Nutzungsspektrum des Nahversorgungsstandorts „Am Gückelsberg“ fördert somit die Nahversorgung des bisher unterversorgten Kernbereichs des Ortsbezirks Mainz-Kostheim.

Mit Abschluss des Bauleitplanverfahrens liegen die planungsrechtlichen Voraussetzungen, sowohl zur Entwicklung des Nahversorgungsstandorts im östlichen Geltungsbereich, sowie zur Sicherung eines Mischgebiets im westlichen Geltungsbereich vor.

Finanzielle Auswirkungen:

Die dem Stadtplanungsamt entstehenden Planungs- und Verwaltungskosten für die Aufstellung des Bebauungsplans in Höhe von ca. 22.500 € zzgl. Nebenkosten werden vom Vorhabenträger übernommen. Hierzu wurde ein städtebaulicher Vertrag abgeschlossen.

Wertschöpfung:

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

Zeitplanung:

Es ist geplant im 2. Quartal 2019 den Entwurfsbeschluss herbeizuführen. Danach sollen die weiteren gesetzlich vorgeschriebenen Verfahrensschritte durchgeführt werden.

II. Demografische Entwicklung

Die Landeshauptstadt Wiesbaden erfüllt mit circa 290 000 Einwohnern (31.12.2018) 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.

Damit einhergehend steigt der Bedarf an Grund- und Nahversorgung außerhalb der Einkaufsinnenstadt.

III. Umsetzung Barrierefreiheit

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

Zu Beschlussvorschlag Nr. 1:

Am 27.02.2019 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.

Mit Schreiben vom 08.02.2019 wurden die 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 Nahversorgungsstandort „Am Gückelsberg“ 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. Jeder Bürger kann sich über die städtebauliche Planungsabsicht informieren und gegebenenfalls Stellungnahmen vorbringen.

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

- Grünordnungsplan nach § 11 BNatSchG und §§ 1, 1a BauGB
- Verkehrsuntersuchung, LADEMACHER planen und beraten, November 2018
- Auswirkungsanalyse zur geplanten Ansiedlung von Einzelhandelsnutzungen am Standort Wiesbaden Mz-Kostheim, Am Gückelsberg, Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH (GMA), 11.10.2018
- Klimaökologische Stellungnahme, Ökoplana, 24.10.2018
- Schalltechnische Untersuchung, Werner Genest und Partner Ingenieurgesellschaft mbH, 23.11.2018
- Verkehrslärmuntersuchung, Werner Genest und Partner Ingenieurgesellschaft mbH, 10.04.2019
- Gewerbelärmuntersuchung, Werner Genest und Partner Ingenieurgesellschaft mbH, 01.02.2019
- Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag, PLANÖ, April 2019
- Altlasten- und abfalltechnische Gutachten, Bodenmechanisches Labor Gumm, 13.10.2017 und 03.04.2018

Zu Beschlussvorschlag Nr. 3:

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

Zu Beschlussvorschlag Nr. 4:

Zielsetzung des Eckpunktepapiers ist die Vorbereitung der Erstellung eines städtebaulichen Vertrags zwischen der Immobilien Treuhand Mainz GmbH (Gebietsentwickler) sowie der Landeshauptstadt Wiesbaden als Trägerin der Planungshoheit (LHW). Das Papier stellt dazu die wesentlichen Regelungsinhalte der zu erstellenden städtebaulichen Verträge dar.

V. Geprüfte Alternativen

Die umfassende Neuordnung des Plangebiets und die Realisierung eines neuen Nahversorgungsstandorts sind nach geltendem Planungsrecht nicht möglich. Der Standort ist aufgrund der Lage, der Größe und der Flächenverfügbarkeit geeignet.

Es besteht daher das Erfordernis, Baurecht durch einen Bebauungsplan zu schaffen.

Wiesbaden, 30. April 2019
610310 2066 / sch

Hans-Martin Kessler
Stadtrat