



SITZUNGSVORLAGE

Nr. **1 9 - V - 6 1 - 0 0 2 5**
(Jahr-V-Amt-Nr.)

Betreff:

Dezernat(e) IV

Wohnbauflächenentwicklung Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Helling-Höfe“ im
Ortsbezirk Kastel
-Aufstellungsbeschluss -

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 Mai 2019

abs.: 1.452.784,56 €
 in %: 4,7

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**.

Die Neuordnung des Planbereichs „Helling-Höfe“ in Mainz-Kastel verfolgt die Zielsetzung, ein Sondergebiet Wohnen und Nahversorgung bestehend aus einem neuen Nahversorgungszentrum mit Einzelhandels- und kleinflächigen Gewerbenutzungen im Erdgeschoss sowie Wohnnutzungen in den Obergeschossen des Gebäudekomplexes zu entwickeln. In Verknüpfung mit dem nördlich bestehenden Versorgungsstandort an der Biebricher Straße 3 sowie dem geplanten künftigen Quartierszentrum Kastel Housing soll ein neuer zentraler Versorgungsbereich mit den entsprechenden städtebaulichen und funktionalen Qualitäten entstehen. Darüber hinaus soll ein Beitrag zur Deckung von dringend benötigtem Wohnraum in gut erschlossener Lage geleistet werden.

Der ca. 1,7 ha große Planbereich liegt im Westen von Mainz-Kastel an der Wiesbadener Straße in unmittelbarer Lage am Rheinufer. Das bestehende Planungsrecht, welches gegenwärtig für den Geltungsbereich ein Gewerbegebiet festsetzt, soll entsprechend durch die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans geändert werden.

Anlagen:

Öffentlich:

- 1 Übersicht über den Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Helling-Höfe“ im Ortsbezirk Kastel

Nicht öffentlich:

- 2 Antrag auf Einleitung des Bebauungsplanverfahrens nach § 12 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB)
- 3 Städtebaulicher Vertrag zur Übernahme von Kosten und Aufwendungen
- 4 Zustimmungserklärung der WiSoBoN-Richtlinie

Öffentlich:

- 5 Entwurf des Vorhaben- und Erschließungsplans vom 15.07.2019
- 6 Erläuterung zum Entwurf des Vorhaben- und Erschließungsplans
- 7 Vorentwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans vom 15.07.2019
- 8 Dokumentation 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 5 und 7 zu den Sitzungen bereitgehalten.

C Beschlussvorschlag:

- 1 Dem Antrag des Vorhabenträgers auf Einleitung eines Bebauungsplanverfahrens für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Helling-Höfe“ im Ortsbezirk Kastel (Anlage 2 zur Vorlage) wird zugestimmt.
- 2 Der Entwurf des Vorhaben- und Erschließungsplans vom 15.07.2019 (Anlage 5 zur Vorlage) wird zur Kenntnis genommen.
- 3 Es wird zugestimmt, auf Grundlage des Entwurfs des Vorhaben- und Erschließungsplans die Abstimmungen mit den zuständigen Dezernaten / Fachämtern zu führen.
- 4 Der städtebauliche Vertrag zur Übernahme von Kosten und Aufwendungen zum Vorhaben (Anlage 3 zur Vorlage) wird zur Kenntnis genommen.
- 5 Die Zustimmungserklärung der WiSoBoN-Richtlinie (Anlage 4 zur Vorlage) wird zur Kenntnis genommen.
- 6 Der Beschluss der Stadtverordnetenversammlung vom 13.12.2018 zur Herstellung von gefördertem Wohnungsbau findet grundsätzlich Anwendung.

- 7 Die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Helling-Höfe“ wird beschlossen.

Der ca. 1,7 ha große Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans liegt im Nordwesten von Mainz-Kastel an der Wiesbadener Straße in unmittelbarer Lage am Rheinufer.

Der Geltungsbereich wird im Nordosten durch die Wiesbadener Straße (L 3482), im Südosten durch die Eleonorenstraße, im Südwesten durch die Grünanlage Eleonorenstraße / Südring und im Nordwesten durch die Straße An der Helling begrenzt.

Als Ziele der Planung werden beschlossen:

- Ausweisung eines Sondergebiets Wohnen und Nahversorgung bestehend aus einem neuen Nahversorgungszentrum mit Einzelhandels- und kleinflächigen Gewerbenutzungen im Erdgeschoss sowie Wohnnutzungen in den Obergeschossen des Gebäudekomplexes
- Entwicklung des Nahversorgungszentrums mit städtebaulichen und funktionalen Qualitäten eines zentralen Versorgungsbereichs, in Verknüpfung mit dem bestehenden Nahversorgungsstandort Biebricher Str. 3 sowie dem geplanten künftigen Quartierszentrum Kastel Housing
- Entwicklung des Wohnquartiers mit ca. 180 Wohneinheiten und einem Anteil von mind. 22 % gefördertem Wohnungsbau
- Städtebauliche Gliederung des Gebäudekomplexes in einen straßenbegleitenden Riegel zur Wiesbadener Straße sowie in sechs Punkthäuser im rückliegenden Bereich zum Rheinufer
- Identitätsstiftende Adressbildung zur Wiesbadener Straße mit Aufenthaltsqualitäten
- Erhöhung der Durchlässigkeit und öffentlichen Zugänglichkeit zum Rheinufer an den Rändern des Quartiers
- Verzahnung der halböffentlichen Freiflächen des Wohnquartiers mit dem öffentlichen Naherholungsraum Rheinufer
- Sicherung stadtklimatischer Funktionen

- 8 Es wird zur Kenntnis genommen, dass

- der Beschluss über die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans nach § 2 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) ortsüblich bekannt gemacht wird,
- eine frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB durchgeführt wurde,
- eine Abstimmung mit den Nachbargemeinden nach § 2 Abs. 2 BauGB sowie eine frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB durchgeführt wird,
- der Magistrat die in der frühzeitigen Beteiligung gemachten Äußerungen aufnimmt,
- nach Beschluss Nr. 0550 der Stadtverordnetenversammlung vom 13.12.2018 auf den Entwurfs- und Offenlagebeschluss im weiteren Verfahren verzichtet wird. Magistrat und Ortsbeirat werden durch Dezernat IV von der bevorstehenden Offenlage unterrichtet. Unabhängig von dieser Verfahrensweise wird den Fachausschüssen und den Ortsbeiräten nach Bedarf die Planung präsentiert,
- der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Helling-Höfe“ mit Begründung und den wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen zusammen mit dem Vorhaben- und Erschließungsplan für die Dauer eines Monats, mindestens jedoch für die Dauer von 30 Tagen, öffentlich auszulegen ist,
- 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.
- 9 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 ermöglicht.

Mit der Sitzungsvorlage werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen geschaffen, um die aktuell gewerblich (unter-) genutzten Flächen in direkter Rheinuferlage sowohl einer Wohnnutzung zuzuführen als auch ein neues Nahversorgungszentrum für den Kasteler Westen zu schaffen.

Die Schaffung von zusätzlichem Wohnraum 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 Anpassung bestehender Siedlungsstrukturen erforderlich macht.

Die planerische Steuerung der Einzelhandelsentwicklung in Wiesbaden dient u. a. dazu, die Sicherung und Weiterentwicklung der Nahversorgung für den täglichen Bedarf vorzusehen. Die Planung ist somit geeignet, die unterdurchschnittliche Ausstattung im Sortiment Nahrungs- und Genussmittel in Mainz-Kastel zu verbessern und angesichts der geplanten zusätzlichen Wohnbauflächenentwicklung im Kasteler Westen die Nahversorgungssituation zu sichern.

Finanzielle Auswirkungen:

Die dem Stadtplanungsamt entstehenden Planungs- und Verwaltungskosten in Höhe von ca. 31.200,- € werden vom Vorhabenträger übernommen. Hierzu wurde ein städtebaulicher Vertrag zur Übernahme von Kosten und Aufwendungen (Anlage 3 zur Vorlage) abgeschlossen.

Die Gesamtkosten der Maßnahme werden nach Durchführungsvertrag vom Vorhabenträger übernommen.

Wertschöpfung:

Durch den Bau von ca. 180 Wohneinheiten wird ein Investitionsvolumen von ca. 45 Mio. € erzeugt.

Zeitplanung:

Es ist geplant im 3. Quartal 2019 den Aufstellungsbeschluss herbeizuführen und das Bebauungsplanverfahren im 3. Quartal 2020 abzuschließen.

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 (31.12.2018) 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 Einwohnerinnen und Einwohner.

Vor diesem Hintergrund besteht in der Landeshauptstadt Wiesbaden grundsätzlich der Bedarf an der Schaffung von zusätzlichem Wohnraum sowie an der Gewährleistung einer wohnortnahen Versorgung der Bevölkerung mit Angeboten für den täglichen Bedarf im Sinne der Leitlinien der Einzelhandelsentwicklung der Landeshauptstadt Wiesbaden.

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:

Der Vorhabenträger beantragt für den Bereich Wiesbadener Straße/ Eleonorenstraße/ An der Helling die Einleitung eines Bebauungsplanverfahrens für einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan nach § 12 BauGB im Ortsbezirk Kastel. Die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans betrifft unterschiedliche Teilbereiche der rechtsverbindlichen Bebauungspläne 1984/02 Biebricher Straße, 1994/01 Wiesbadener Straße/ Petersweg - 1. Änderung, Westteil und 2003/01 Biebricher Straße - 1. Änderung, An der Helling.

Der Vorhabenträger hat keinen Anspruch auf Einleitung eines Bebauungsplanverfahrens, jedoch Anspruch auf einen ordnungsgemäßen Bescheid auf seinen Antrag. Der Vorhabenträger beabsichtigt ein neues Nahversorgungszentrum mit Einzelhandels- und kleinflächigen Gewerbenutzungen (Verkaufsfläche ca. 3.000 qm) im Erdgeschoss sowie Wohnnutzungen (ca. 180 Wohneinheiten) in den Obergeschossen des Gebäudekomplexes zu realisieren.

Entscheidet die Gemeinde positiv über den Antrag, so beschließt sie gleichzeitig die Einleitung des Bebauungsplanverfahrens.

Zu Beschlussvorschlag Nr. 2:

Der Vorhaben- und Erschließungsplan ist die mit der Gemeinde abgestimmte Planung des Vorhabenträgers zur Durchführung des Bauvorhabens und der Erschließungsmaßnahmen. Der Vorhaben- und Erschließungsplan ist Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplans.

Zu Beschlussvorschlag Nr. 3:

Der Vorhaben- und Erschließungsplan dient als Planungsgrundlage für die Erarbeitung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Helling-Höfe“ (Mainz-Kastel).

Die Abstimmungen der Planung und die Ausarbeitung des Bebauungsplans werden durch den Magistrat bis zum Satzungsbeschluss eigenverantwortlich organisiert und durchgeführt.

Zu Beschlussvorschlag Nr. 4:

Durch den städtebaulichen Vertrag zur Übernahme von Kosten und Aufwendungen durch den Vorhabenträger erreicht die Landeshauptstadt Wiesbaden eine vollständige Kostendeckung der internen Kosten des Stadtplanungsamts.

Zu Beschlussvorschlag Nr. 5:

Die Richtlinie zur Wiesbadener Sozialgerechten Bodennutzung (WiSoBoN) ist mit Beschluss der Stadtverordnetenversammlung Nr. 0277 vom 21.06.2018 in Kraft getreten. Sie regelt die Kostenbeteiligung bei der Wohnbaulandentwicklung in der Landeshauptstadt Wiesbaden. Durch eine Kappungsgrenze soll sichergestellt werden, dass den Planungsbegünstigten grundsätzlich ein Drittel des Wertzuwachses verbleibt.

Die Angemessenheit der Kostenbeteiligung wird durch die Wertsteigerung der betreffenden Grundstücke vor der Planung (Anfangswert) und nach Abschluss der Planung (Endwert) durch den Gutachterausschuss für Immobilienwerte für den Bereich der Landeshauptstadt Wiesbaden ermittelt. In diesem Rahmen ist vor Beginn des Bauleitplanverfahrens durch eine Zustimmungserklärung seitens des Vorhabenträgers das Einverständnis zur Bewertung der Grundstücke zu geben und der festgelegte Anfangswert zu bestätigen.

Die vom Vorhabenträger unterzeichnete Zustimmungserklärung ist mit dem festgelegten Anfangswert bis zur Sitzung der Stadtverordnetenversammlung zur Entscheidung über den Aufstellungsbeschluss des Bebauungsplanverfahrens „Helling-Höfe“ vorzulegen.

Auf Grundlage des Vorhaben- und Erschließungsplans mit ca. 180 Wohneinheiten ergeben sich gemäß der WiSoBoN-Richtlinie für die Kindertagesbetreuung folgende Anforderungen:

Krippenbedarf (0 bis 3 Jahren)	12 Plätze
Elementarbereich (3 Jahre bis Schuleintritt)	28 Plätze
Grundschulbedarf	36 Plätze

Der Bedarf ist abhängig durch den tatsächlich zu realisierenden Wohnungsmix. Die entstehenden Kosten werden in einem Durchführungsvertrag bis Satzungsbeschluss festgelegt.

Zu Beschlussvorschlag Nr. 6:

Die Stadtverordnetenversammlung hat am 13.12.2018 mit Beschluss Nr. 0550 zur Grundsatzvorlage Wohnungsbau festgelegt, dass bei Bauvorhaben ab 60 oder mehr (zusätzlichen) Wohneinheiten, bei denen (Wohn-)Baurecht planungsrechtlich neu geschaffen wird, Vorhabenträger bzw. Eigentümer mindestens 22 Prozent der neu geschaffenen Wohneinheiten als geförderte Wohnungen zu realisieren haben. Für Gesellschaften mit (unmittelbarer oder mittelbarer) städtischer Mehrheitsbeteiligung gilt die Vorgabe von mindestens 30 Prozent geförderter Wohneinheiten bei Bauvorhaben ab 60 oder mehr (zusätzlichen) Wohneinheiten.

Zu Beschlussvorschlag Nr. 7:

Der Aufstellungsbeschluss muss den Bereich, für den das Bebauungsplanverfahren durchgeführt werden soll, lagegenau bezeichnen.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan soll für diesen Bereich eine geordnete städtebauliche Entwicklung gewährleisten und die planungsrechtlichen Zulässigkeitsvoraussetzungen nach § 30 BauGB schaffen.

Zu Beschlussvorschlag Nr. 8:

Der Beschluss ist entsprechend § 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB ortsüblich bekannt zu machen.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB gewährleistet die Unterrichtung der Öffentlichkeit über die allgemeinen Zwecke und Ziele der Planung, über Planungsalternativen und die voraussichtlichen Auswirkungen der Planung und bietet die Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung durch die Öffentlichkeit.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie die Nachbargemeinden nach § 2 Abs. 2 BauGB, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, sind entsprechend § 4 Abs. 1 BauGB zu unterrichten und zur Äußerung auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB aufzufordern.

Die Stadtverordnetenversammlung der Landeshauptstadt Wiesbaden hat am 13.12.2018 mit Beschlussnummer 0550 die Anwendung und Umsetzung von Maßnahmen zur Verkürzung der Verfahrensdauer in der Bauleitplanung beschlossen. Eine Maßnahme zur Verkürzung der Verfahrensdauer ist der Verzicht auf den Entwurfs- und Offenlagebeschluss, der gesetzlich nicht vorgeschrieben und daher entbehrlich ist. Das zeitliche Einsparpotential liegt zwischen 8 bis 12 Wochen.

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. 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.)

Im Jahr 2017 wurde für den Bereich der Wiesbadener Straße in Mainz-Kastel zwischen der Kaiserbrücke und der Theodor-Heuss-Brücke unter Beteiligung der breiten Öffentlichkeit ein Integriertes Entwicklungs- und Handlungskonzept entwickelt. Dieses wurde im Juni 2018 durch die Stadtverordnetenversammlung der Landeshauptstadt Wiesbaden als städtebauliches Entwicklungskonzept nach § 1 Abs. 6 Nr. 11 Baugesetzbuch beschlossen und legt damit die Planungsleitlinien für die weitere Entwicklung des Kasteler Westens und damit auch den Bereich des geplanten Vorhabens „Helling-Höfe“ - mit dem Schwerpunkt einer wohnbaulichen Entwicklung - fest. Alternative Nutzungen des Planbereichs wurden in diesem Rahmen bereits geprüft.

Wiesbaden, 22. Juli 2019

610320

☎ fi/Tel. 6344

Hans-Martin Kessler
Stadtrat