



# SITZUNGSVORLAGE

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

Betreff: Dezernat(e) IV

Wohnbauflächenentwicklung Bebauungsplan "LindeQuartier" im Ortsbezirk Mainz-Kostheim  
 - 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"/> <b>wird im Internet/PIWI veröffentlicht</b> |   |

## 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<br>in € | darin zusätzl.<br>Bedarf apl/üpl<br>in € | Finanzierung<br>(Sperr-,<br>Ertrag)<br>in € | Kontierung<br>(Objekt) | Kontierung<br>(Konto) | Bezeichnung |
|--------------------------------|----|------|-------------|-----------------------|--|---|------------------------|-----------------------|-------------|
|                                |    |      |             |                       |  |   |                        |                       |             |
|                                |    |      |             |                       |  |   |                        |                       |             |
|                                |    |      |             |                       |  |   |                        |                       |             |
|                                |    |      |             |                       |  |   |                        |                       |             |
|                                |    |      |             |                       |  |   |                        |                       |             |
| <b>Summe einmalige Kosten:</b> |    |      |             |                       |  |   |                        |                       |             |

|                           |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
|---------------------------|--|--|--|--|--|--|--|--|--|
|                           |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
|                           |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
|                           |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
|                           |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
|                           |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| <b>Summe Folgekosten:</b> |  |  |  |  |  |  |  |  |  |

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 des Bebauungsplans „LindeQuartier“ im Ortsbezirk Mainz-Kostheim

#### **Nicht öffentlich**

- 2 Städtebaulicher Vertrag zum Bebauungsplan

#### **Öffentlich**

- 3 Bebauungsplan
- 4 Textliche Festsetzungen des Bebauungsplans
- 5 Begründung des Bebauungsplans
- 6 Niederschrift der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit vom 06.07.2016
- 7 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 werden die Anlagen 2, 3 und 4 zu den Sitzungen bereitgehalten.

Zusätzlich wird die Anlage 2 (Städtebaulicher Vertrag mit den zugehörigen Anlagen) im Büro des Magistrats und im Büro der Stadtverordnetenversammlung bereitgehalten.

## **C Beschlussvorschlag:**

- 1 Es wird zur Kenntnis genommen, dass
  - eine frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) durchgeführt wurde (Anlage 6 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 7 zur Vorlage formulierten Beschlussvorschlägen wird zugestimmt.

- 3 Der städtebauliche Vertrag (Anlage 2 zur Vorlage) wird beschlossen.
- 4 Der Bebauungsplan „LindeQuartier“ (Anlage 3 und 4 zur Vorlage) wird nach § 10 Abs.1 BauGB als Satzung beschlossen.
- 5 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.
- 6 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.

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 zur Übernahme von Kosten und Aufwendungen abgeschlossen.

#### **Wertschöpfung:**

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

#### **Zeitplanung:**

Es ist geplant im September 2019 den Satzungsbeschluss herbeizuführen.

## 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 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.

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:

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 6). In dieser Bürgerversammlung wurden keine Äußerungen 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 Äußerungen zu dem Bebauungsplanvorentwurf „LindeQuartier“ vorgebracht.

Die Äußerungen aus den frühzeitigen Beteiligungen wurden im Rahmen der Entwurfsplanung abgearbeitet.

Im Zeitraum vom 22.11.2018 bis 21.12. 2018 wurde der Entwurf des Bebauungsplans nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt. Während der öffentlichen Auslegung wurden Stellungnahmen zu dem Bebauungsplanentwurf „LindeQuartier“ abgegeben.

Mit Schreiben vom 21.11.2018 wurden die Nachbargemeinden nach § 2 Abs. 2 BauGB, Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB an der beabsichtigten Aufstellung des Bebauungsplans beteiligt. Es wurden Stellungnahmen zu dem Bebauungsplanentwurf „LindeQuartier“ vorgebracht.

Einzelheiten zu den Stellungnahmen, die zum Bebauungsplanentwurf vorgebracht wurden, sind der Anlage 7 zu entnehmen.

Zu Beschlussvorschlag Nr. 2:

Es wird empfohlen, entsprechend den in der Anlage 8 formulierten und begründeten Beschlussvorschlägen zu beschließen.

Zu Beschlussvorschlag Nr. 3:

Der städtebauliche Vertrag ist mit seinen Fristsetzungen und Kostentragungsregelungen ein wichtiger Bestandteil der Abwägungsentscheidung der Gemeinde und fördert und sichert die Ziele der Bebauungsplanung. Nach Abwägung der privaten und öffentlichen Interessen wurde der vorliegende Vertrag in Abstimmung mit dem Vorhabenträger und den Fachämtern der Landeshauptstadt Wiesbaden formuliert. Die städtischen Interessen werden im städtebaulichen Vertrag gesichert.

Der Vertrag wird mit der Rechtsverbindlichkeit des Bebauungsplans wirksam.

Zu Beschlussvorschlag Nr. 4:

Der Satzungsbeschluss ist der abschließende Beschluss über den Bebauungsplan.

Zu Beschlussvorschlag Nr. 5:

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.)

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, 26. Juli 2019  
610320 fi/Tel. 6344

Hans-Martin Kessler

Stadtrat