



# SITZUNGSVORLAGE

Nr. 2 0 - V - 6 1 - 0 0 0 7  
(Jahr - V - Amt - Nr.)

Betreff: Dezernat(e) IV

**Bebauungsplan Nahversorgungsstandort „Am Gückelsberg“ 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"/>

<b>Beratungsfolge</b>		<b>DL-Nr.</b> <small>(wird von Amt 16 ausgefüllt)</small>	
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"/> <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 2020

abs.: 763.074,21  
 in %: 2,2%

### 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 (Sperre, Ertrag) in €	Kontierung (Objekt)	Kontierung (Konto)	Bezeichnung
	x		Bekanntmachung	350,00			1300153	684000	Amtl. Bekanntmachung
<b>Summe einmalige Kosten:</b>				350,00					

<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**.

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 Mainz-Kostheim

#### **Nicht öffentlich:**

- 2 Städtebaulicher Vertrag zum Bebauungsplan

#### **Öffentlich:**

- 3 Bebauungsplan
- 4 Textliche Festsetzungen des Bebauungsplans
- 5 Begründung des Bebauungsplans
- 6 Dokumentation der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit
- 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 wird die Anlage (Nr. 3) 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 6 zur Vorlage),
  - 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 Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB durchgeführt wurde,
  - die Themen Klimaschutz und Klimaanpassung im Bauleitplanverfahren berücksichtigt wurden.
- 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 Nahversorgungsstandort „Am Gückelsberg“ (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

#### **Allgemein:**

Auf einer Teilfläche von ca. 21.000 m<sup>2</sup> sollen Betriebe mit einer zentrenrelevanten Verkaufsfläche von insgesamt maximal 5.000 m<sup>2</sup> 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 3. Quartal 2020 den Satzungsbeschluss 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. Die Dokumentation der Bürgerversammlung ist der Sitzungsvorlage beigelegt (Anlage 6).

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

Im Zeitraum vom 16.08.2019 bis 16.09.2019 wurde der Entwurf des Bebauungsplans nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt. Während der öffentlichen Auslegung wurden keine Stellungnahmen zu dem Bebauungsplanentwurf Nahversorgungsstandort „Am Gückelsberg“ abgegeben.

Mit Schreiben vom 16.08.2019 wurden die Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB an der beabsichtigten Aufstellung des Bebauungsplans beteiligt. Es wurden Stellungnahmen zu dem Bebauungsplanentwurf Nahversorgungsstandort „Am Gückelsberg“ vorgebracht.

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

Im Umweltbericht (Teil IV der Begründung) wird der Umgang mit allen umweltrelevanten Themen dargestellt. Die wichtigsten das Klima betreffenden Maßnahmen sind:

- Zur Entwicklung einer funktionsfähigen Ventilationsachse sieht der Bebauungsplan im nordöstlichen Teilbereich eine bauliche Zäsur vor. Die Bebauungsstruktur ist U-förmig in Richtung Kostheimer Landstraße geöffnet, in welcher Kundenparkplätze zentral angelegt sind. Die U-förmige Baustruktur im Nordosten wurde zur Sicherung der geforderten Ventilationsachse in Richtung Maarau geöffnet.
- Entlang der Bahnlinie im Norden und an den Übergängen zu den benachbarten Gewerbe- und Mischbauflächen sind Grünstreifen vorgesehen.
- Die Anordnung der Stellplätze ermöglicht eine Pflanzung schattenwerfender Laubbäume, so dass die klimatologischen Mindestanforderungen an die Belüftungsachse erfüllt werden.
- Die Stellplatzflächen im zentralen Kundenparkplatz und die Fußwege werden mit wasserdurchlässigem Material befestigt.
- Die Dachflächen der neu entstehenden Gebäude sind extensiv zu begrünen.

- Um die lokalklimatische Situation innerhalb des Plangebiets noch weiter zu optimieren besteht zusätzlich die Möglichkeit, vor allem bei rückseitigen Fassaden, die nur wenige Fensterflächen aufweisen, diese mit entsprechenden Kletterpflanzen zu begrünen.

Zu Beschlussvorschlag Nr. 2:

Es wird empfohlen, entsprechend den in der Anlage 7 formulierten und begründeten Beschlussvorschlägen zu beschließen.

Zu Beschlussvorschlag Nr. 3:

Der städtebauliche Vertrag ist mit seinen Fristsetzungen und Kostentragungsregelungen gesetzliche Voraussetzung der Satzung und wichtiger Bestandteil der Abwägungsentscheidung der Gemeinde. Nach Abwägung der privaten und öffentlichen Interessen wurde der vorliegende Vertrag in Abstimmung mit dem Vorhabenträger, den Fachämtern und dem Rechtsamt 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**

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, 27. Juli 2020  
610320 2066 / sch

Hans-Martin Kessler  
Stadtrat