

**Betreff** Wohnbauflächenentwicklung Vorhabenbezogener Bebauungsplan "Helling - Höfe" im Ortsbezirk Kastel  
- Satzungsbeschluss

Dezernat/e

Bericht zum Beschluss

Nr. \_\_\_\_\_ vom \_\_\_\_\_

### Erforderliche Stellungnahmen

- |   |   |
|---|---|
| <input type="checkbox"/> Amt für Innovation, Organisation und Digitalisierung | <input type="checkbox"/> Rechtsamt                |
| <input checked="" type="checkbox"/> Kämmerei                                  | <input type="checkbox"/> Umweltamt: Umweltprüfung |
| <input type="checkbox"/> Frauenbeauftragte nach HGIG                          | <input type="checkbox"/> Straßenverkehrsbehörde   |
| <input type="checkbox"/> Frauenbeauftragte nach HGO                           |   |
| <input type="checkbox"/> Sonstiges  |   |

### Beratungsfolge

(wird von Amt 16 ausgefüllt) **DL-Nr.**

- |                 |   |   |
|-----------------|---|---|
| Kommission      | <input checked="" type="radio"/> nicht erforderlich | erforderlich <input type="radio"/>            |
| Ausländerbeirat | <input checked="" type="radio"/> nicht erforderlich | erforderlich <input type="radio"/>            |
| Kulturbeirat    | <input checked="" type="radio"/> nicht erforderlich | erforderlich <input type="radio"/>            |
| Ortsbeirat      | <input type="radio"/> nicht erforderlich            | erforderlich <input checked="" type="radio"/> |
| Seniorenbeirat  | <input type="radio"/> nicht erforderlich            | erforderlich <input checked="" type="radio"/> |

Magistrat Eingangsstempel  
Büro d. Magistrats

Stadtverordnetenversammlung

- |   |   |
|---|---|
| <input checked="" type="radio"/> Tagesordnung A                                   | Tagesordnung B <input type="radio"/>          |
| <input type="checkbox"/> <b>Umdruck nur für Magistratsmitglieder</b>              |   |
| <input type="radio"/> nicht erforderlich  | erforderlich <input checked="" type="radio"/> |
| <input checked="" type="radio"/> öffentlich                                       | nicht öffentlich <input type="radio"/>        |
| <input checked="" type="checkbox"/> <b>wird im Internet / PIWi veröffentlicht</b> |   |

#### Anlagen öffentlich

- 1 Übersicht Geltungsbereich
- 3 Vorhaben- und Erschließungsplan
- 4 Vorhabenbezogener Bebauungsplan
- 5 Textliche Festsetzungen
- 6 Begründung
- 7 Dokumentation der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit
- 8 Abwägung Öffentlichkeit, Behörden und Träger öffentlicher Belange

#### Anlagen nichtöffentlich

- 2 Durchführungsvertrag



## B Kurzbeschreibung des Vorhabens (verpflichtend)

(Die Inhalte dieses Feldes werden [außer bei vertraulichen Vorlagen, wie z. B. Disziplinarvorlagen] im Internet/Intranet veröffentlicht. Es dürfen hier keine personenbezogenen Daten im Sinne des Hessischen Datenschutzgesetzes verwendet werden (Ausnahme: Einwilligungserklärung des/der Betroffenen liegt vor). Ergänzende Erläuterungen, soweit erforderlich, siehe D. Begründung, Pkt. II)

Vorwiegendes Ziel der Planung ist die Neuordnung des Planbereichs „Helling-Höfe“ in Mainz-Kastel mit der Entwicklung eines Sondergebiets Wohnen und Nahversorgung, bestehend aus einem neuen Nahversorgungszentrum mit Einzelhandels- und kleinflächigen Gewerbenutzungen im Erdgeschoss sowie Wohnnutzungen in den Obergeschossen des Gebäudekomplexes.

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 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 / Südramol und im Nordwesten durch die Straße An der Helling begrenzt.

## C Beschlussvorschlag

- 1 Es wird zur Kenntnis genommen, dass
  - eine frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) durchgeführt wurde (Anlage 7 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 Abwägung (Anlage 8 zur Vorlage) formulierten Beschlussvorschlägen wird zugestimmt.
- 3 Der Durchführungsvertrag (Anlage 2 zur Vorlage) wird genehmigt.
- 4 Der Vorhaben- und Erschließungsplan (Anlage 3 zur Vorlage) wird beschlossen.
- 5 Der vorhabenbezogene Bebauungsplan „Helling - Höfe“ (Anlage 4 und 5 zur Vorlage) wird nach § 10 Abs.1 BauGB als Satzung beschlossen.
- 6 Es wird zur Kenntnis genommen, dass
  - der Satzungsbeschluss des vorhabenbezogenen 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.

- 7 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 Begriffes „Wohnbauflächenentwicklung“ bei allen auf der Grundsatzvorlage (SV 14-V-61-0046) basierenden Einzelvorlagen, wird eine Zuordnung in den Gesamtkontext der Wohnbauflächenentwicklung und u.a. deren betriebswirtschaftlichen Auswirkungen ermöglicht.

Im Jahr 2018 wurde für den Bereich der Wiesbadener Straße in Mainz-Kastel ein integriertes Entwicklungs- und Handlungskonzept durch die Stadtverordnetenversammlung beschlossen. Auf dieser Grundlage soll sich der Kasteler Westen in den kommenden Jahren grundlegend zu einem gemischten Quartier mit Wohnen, Einzelhandel und Gewerbe mit einem eigenständigen Profil wandeln.

Mit der Neuordnung des Planbereichs „Helling-Höfe“ werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen geschaffen, um auf den aktuell gewerblich (unter-)genutzten Flächen in direkter Rheinuferlage ein neues Nahversorgungszentrum mit Einzelhandels- und Wohnnutzungen sowie kleinflächigen Gewerbenutzungen zu entwickeln. Das Plangebiet ist heute nahezu vollständig versiegelt und durch ein- und zweigeschossige Gebäude mit Autowerkstätten, einem Reifenhandel, Lagerhäusern und einer Spielothek belegt.

Die Schaffung von zusätzlichem Wohnraum in Wiesbaden gehört aktuell zu den dringlichsten Aufgaben der Stadtentwicklung. Darüber hinaus ist die Planung geeignet, angesichts der geplanten zusätzlichen Wohnbauflächenentwicklung im Kasteler Westen die Nahversorgung mit Gütern des täglichen Bedarfs zu sichern.

Das Vorhaben wird mit einem vorhabenbezogenen Bebauungsplan planungsrechtlich gesichert.

#### Finanzielle Auswirkungen:

Die Gesamtkosten der Maßnahme werden entsprechend der Regelungen im Durchführungsvertrag vom Vorhabenträger übernommen.

#### Wertschöpfung:

Durch den Bau von ca. 177 Wohneinheiten wird ein Investitionsvolumen von ca. 44.250.000 € erzeugt.

#### Zeitplanung:

Es ist geplant im 2. Quartal 2022 den Satzungsbeschluss herbeizuführen und den Bebauungsplan in Kraft zu setzen.

### II. Ergänzende Erläuterungen

(Demografische Entwicklung, Umsetzung Barrierefreiheit, Klimaschutz/Klima-Anpassung, etc.)

### Demografische Entwicklung

Die Landeshauptstadt Wiesbaden erfüllt mit circa 291 000 Einwohnerinnen und Einwohnern (31.12.2020) 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 4,4 Prozent - etwa 13 000 Personen - bis zum Jahr 2035 auf knapp 304 000 Einwohnerinnen und Einwohnern.

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.

### 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.

### Ergänzende Erläuterungen

#### Zu Beschlussvorschlag Nr. 1:

Am 07.06.2019 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 7). In dieser Bürgerversammlung wurden Äußerungen zu dem vorhabenbezogenen Bebauungsplanvorentwurf „Helling-Höfe“ vorgebracht. Zusätzlich wurde eine schriftliche Äußerung aus der Öffentlichkeit nach der Bürgerversammlung eingereicht.

Die Äußerungen aus der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung wurden im Rahmen der Entwurfsplanung abgearbeitet

Mit Schreiben vom 07.02.2020 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB frühzeitig an der beabsichtigten Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans beteiligt. Es wurden Stellungnahmen zu dem vorhabenbezogenen Bebauungsplanvorentwurf „Helling-Höfe“ vorgebracht, die im Rahmen der Entwurfsplanung abgearbeitet wurden.

Im Zeitraum vom 23.11.2021 bis 22.12.2021 wurde der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt. Während der öffentlichen Auslegung wurden Stellungnahmen zu dem vorhabenbezogenen Bebauungsplanentwurf „Helling-Höfe“ abgegeben.

Mit Schreiben vom 23.11.2021 wurden die Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB an der beabsichtigten Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans beteiligt. Es wurden Stellungnahmen zu dem vorhabenbezogenen Bebauungsplanentwurf „Helling-Höfe“ vorgebracht.

Einzelheiten zu den Stellungnahmen, die zum Bebauungsplanentwurf vorgebracht wurden, sind der Anlage 8 zu entnehmen.

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

- Erhaltung von Bäumen
- Anpflanzung von Bäumen auf dem Vorhabengrundstück und im öffentlichen Straßenraum
- Dachbegrünung und Begrünung von Tiefgaragen
- wasserdurchlässige Oberflächenbefestigung
- Reduktion der bioklimatischen Belastungen durch helle Fassaden- und Oberflächengestaltung
- Versickerung und Bewirtschaftung von Niederschlagswasser

#### Zu Beschlussvorschlag Nr. 2:

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

#### Zu Beschlussvorschlag Nr. 3:

Der Durchführungsvertrag 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 nach externer juristischer Prüfung, formuliert. Die städtischen Interessen werden im Durchführungsvertrag gesichert.

Der Vertrag wird mit der Rechtsverbindlichkeit des vorhabenbezogenen Bebauungsplans wirksam.

#### Zu Beschlussvorschlag Nr. 4:

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 „Helling-Höfe“.

#### Zu Beschlussvorschlag Nr. 5:

Der Satzungsbeschluss ist der abschließende Beschluss über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan.

#### Zu Beschlussvorschlag Nr. 6:

Mit der Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan in Kraft.

### **III. 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 (IEHK Wiesbadener Straße) 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.

Die Verortung des Nahversorgungszentrums für den Kasteler Westen wurde im Rahmen einer vertiefenden Einzelhandelsuntersuchung zum IEHK Wiesbadener Straße gutachterlich anhand verschiedener Standortvarianten überprüft.

## Bestätigung der Dezernent\*innen

10 .03.2022  
in Vertretung  
  
Mende  
Oberbürgermeister