

Der Magistrat der  
Landeshauptstadt Wiesbaden  
- Stadtplanungsamt -

11.06.2019  
Christian Heime  
☎ 31 6487

## Dokumentation

**der Bürgerversammlung nach § 3 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB)  
am 07.06.2019 ab 16:30 Uhr im Bürgerhaus Kastel, Zehnthofstraße 41 in Mz-Kastel zum  
Planungsstand der beabsichtigten Änderung des Flächennutzungsplans und dem Vorentwurf  
des Bebauungsplans „Helling-Höfe“ in Mainz-Kastel an der Wiesbadener Straße**

### Teilnehmende:

Frau Gabriel	Ortsvorsteherin Mainz-Kastel
Herr Kessler	Stadtrat
Herr Kötschau	Dezernat IV (Moderation der Bürgerversammlung)
Herr Vaupel	Stadtplanungsamt
Frau Kucera	Stadtplanungsamt
Herr Heime	Stadtplanungsamt
Herr Waleczek	Stadtplanungsamt
Frau v. d. Laden	AS+P
Frau Weiß	AS+P
Herr Mische	Planungsbüro Dipl.-Ing. A. Lyson
Herr Wendt	Schneider + Schumacher
Herr Heimann	J. Molitor Immobilien GmbH

sowie ca. 15 Bürgerinnen und Bürger.

### Begrüßung

Frau Gabriel  
Herr Kessler

### Vorstellung der Planung

Frau Kucera (Einführung, Kontext Integriertes Entwicklungs- und Handlungskonzept Wiesbadener Straße, Planverfahren)  
Herr Wendt (städtebauliche Planung, Investor)  
Frau v. d. Laden (Vorentwurf zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan)

### Äußerungen und Fragen von Bürgerinnen und Bürgern

Wieviele Beteiligungsschritte soll es geben?	Die vorgeschriebenen Beteiligungsschritte der Öffentlichkeit im Rahmen der Bauleitplanung sind die heutige sog. Frühzeitige Beteiligung und, mit weiter vertiefter Planung, die öffentliche Auslegung.
Warum ist geplant ein Sondergebiet „Wohnen und Einzelhandel“ festzusetzen und nicht ein Urbanes Gebiet (MU)?	Dadurch, dass der geplante Einzelhandel als großflächig (> 800 m <sup>2</sup> Verkaufsfläche) einzu-stufen ist, ist eine Ausweisung als MU nicht

	<p>möglich, darüber hinaus braucht das MU weitere Nutzungen neben dem Handel und dem Wohnen.</p>
<p>Wieviel Fläche wird neu geplant?</p>	<p>Das Grundstück hat eine Fläche von ca. 11.000 m<sup>2</sup>. Geplant ist eine Bruttogeschossfläche inkl. der Tiefgarage von ca. 34.000 m<sup>2</sup>. Es sind ca. 177 Wohneinheiten vorgesehen. Ca. 3.500 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche umfasst der Einzelhandel im Erdgeschoss.</p>
<p>Wieviele Geschosse sind geplant?</p>	<p>An der Wiesbadener Straße sowie für 4 der 6 Wohntürme sind 5 Geschosse plus ein sog. Staffelgeschoss geplant, bei 2 Wohntürmen auf der Rheinseite sind 4 Geschosse plus ein Staffelgeschoss geplant.</p>
<p>Wie hoch werden die Gebäude?</p>	<p>Die geplante Höhe an der Wiesbadener Straße liegt bei 22m.</p>
<p>Wie wird sich das in der Ausnutzung Grundflächenzahl (GRZ) und Geschossflächenzahl (GFZ) darstellen?</p>	<p>Die GRZ wird bei ca.1,0 liegen, da das gesamte Grundstück mit einer Tiefgarage (TG) unterbaut wird, allerdings soll auf der TG der Bereich der Freiflächen mit einer ausreichenden Erdüberdeckung (ca. 1,5 m) hergestellt werden, damit dort auch größere Bepflanzungen, ggfs. auch Bäume funktionieren.</p> <p>Die GFZ liegt im derzeitigen Planungsstand bei 1,8 ohne Anrechnung der Flächen der Staffelgeschosse.</p>
<p>Welcher Bezug aus der Nachbarschaft wird dargestellt bzw. aufgenommen?</p>	<p>In der Nachbarschaft gibt es das sog. „Beck'sche“ Hochhaus mit ca. 23 m Höhe (Traufhöhe ohne Aufzugsschächte).</p>
<p>Die Gebäude sind im Vergleich zur gegenüberliegenden Housing Area sehr hoch.</p>	<p>Die Kasernen in der Housing Area haben eine Firsthöhe (also Dachspitze) von ca. 19 m.</p>
<p>Die hohe Ausnutzung des Grundstücks ist mit Blick auf die angespannte Wohnraumversorgung nachvollziehbar, aber lässt sich der Riegel an der Wiesbadener Straße dennoch auflockern?</p>	<p>Der Riegel gewährleistet auch den Lärmschutz der dahinterliegenden Bebauung. Es ist vom Vorhabenträger gewünscht, ein neues Straßenbild zu erzeugen und einen neuen Maßstab zu setzen.</p>
<p>Architektonisch sieht die Planung gut aus, aber der bisherige Maßstab wird verlassen, der eher dörflich-kleinteilige Charakter auf der Rheinseite geht verloren. Im Rahmen einer Bürgerbefragung wurde sich gegen eine Blockrandbebauung ausgesprochen.</p>	<p>Die Planung sieht ein Erdgeschoss mit ca. 5m für den Handelsbereich vor, die jeweiligen Geschosse sollen eine lichte Raumhöhe von 2,7 m erhalten.</p>
<p>Der Entwurf zeigt neue Qualitäten auf, es entsteht ein Aufbruch zur Neugestaltung der Wiesbadener Straße.</p>	

<p>Bleibt die bisherige öffentliche Grünfläche erhalten?</p>	<p>Ja, die öffentliche Grünfläche bleibt vollständig erhalten, die Planung soll optisch einen Übergang zwischen öffentlichen und halböffentlichen/privaten Flächen berücksichtigen.</p>
<p>Wo liegt die Erschließung der Tiefgarage?</p> <p>Wo parken die Besucherinnen und Besucher der Läden?</p> <p>Wo wird die Anlieferung der Läden abgewickelt?</p> <p>Es ist unverständlich, warum die Anlieferung nicht an der breiter ausgebauten Eleonorenstraße organisiert wird, dort wäre der Anlieferverkehr besser abzuwickeln und es gäbe keine so große Beeinträchtigung der Anwohnerstraße. Es wird befürchtet, dass die Lieferfahrzeuge durch die Straße „An der Helling“ auch von Westen aus kommend aus der Biebricher Straße anfahren. Außerdem wird befürchtet, dass aufgrund des möglichen Rückstaus vor dem Kreuzungsbereich Schleichverkehr durch das Wohnviertel Helling ausgelöst wird.</p>	<p>Die TG ist so geplant, dass sie von der Eleonorenstraße aus die Einfahrt und „An der Helling“ die Ausfahrt hat. Für die Zu- und Abfahrten ist eine interne Ampelregelung geplant.</p> <p>Die Besucherinnen und Besucher müssen alle in der TG parken, die TG ist großzügig über Rolltreppen im Inneren der Mall barrierefrei an die Geschäfte angebunden.</p> <p>Die Anlieferung ist an der Seite „An der Helling“ geplant, direkt angrenzend an die heutigen Gewerbeflächen.</p> <p>Der Vorhabenträger geht derzeit davon aus, dass ca. 2 große LKW pro Tag für die Anlieferung kommen werden, die ergänzenden Lieferungen erfolgen dann über kleinere Fahrzeuge. Die Anlieferzone wird komplett eingehaust, so dass das Be- und Entladen zu keinen Beeinträchtigungen in der Umgebung führen soll.</p>
<p>Gibt es auch geförderte Wohnungen in dem Quartier?</p> <p>Die Gebäude sehen sehr hochwertig aus, können sich dort auch „Normalverdienende“ eine Wohnung leisten?</p> <p>Sollen dort Miet- oder Eigentumswohnungen entstehen?</p>	<p>Der Vorhabenträger wird die Vorgaben der Stadt Wiesbaden von 22% geförderten Wohnungen erfüllen, das sind ca. 39 Wohnungen. Diese Wohnungen sollen nicht in einem Bereich untergebracht werden, sondern sollen sich in dem Quartier verteilen.</p> <p>Über einen zukünftigen Mietpreis lässt sich noch nichts sagen, die Architektur soll für alle Gebäude unabhängig vom den Nutzergruppen so hochwertig wie möglich sein.</p> <p>Ob es Miet- oder Eigentumswohnungen werden, wird noch im Laufe der Planungen entschieden.</p>
<p>Mit den Einzelhandelsflächen in diesem Plangebiet wird das Ziel des Integrierten Entwicklungs- und Handlungskonzeptes für die Wiesbadener Straße verlassen. Stehen damit diese Nutzungen nicht mehr für die westlich angrenzenden Planungsräume zur</p>	<p>Ja, es ist eine Abweichung von dem im Entwicklungskonzept formulierten Ziel. Zu dem Projekt „Helling Höfe“ wird ein Gutachten erstellt, dass die Auswirkungen der Planung auf die Einzelhandelssituation bewertet. Es ist davon auszugehen, dass für die übrigen</p>

Verfügung? Wird die Entwicklung dieser nördlich gelegenen Flächen dadurch erschwert?	Entwicklungsflächen keine größeren Einzelhandelsflächen mehr umsetzbar sein werden.
Sind die beauftragten Gutachter neutral?	Die Gutachter werden bei vorhabenbezogenen Bebauungsplänen vom Vorhabenträger beauftragt und bezahlt. Die Gutachter sind davon unabhängig der fachlichen Beurteilung verpflichtet, für die Bauleitplanung werden alle Gutachten von den jeweiligen Fachämtern geprüft und bewertet.
Gibt es schon einen Termin für die Fertigstellung?	Im günstigsten Fall ist mit einer Fertigstellung der ersten Wohnungen in ca. 4 Jahren zurechnen.

Da keine weiteren Wortmeldungen vorliegen, schließt **Herr Kessler** die Bürgerversammlung um 17:45 Uhr und bedankt sich bei den anwesenden Bürgerinnen und Bürgern für das gezeigte Interesse.