

Betreff Wohnbauflächenentwicklung - Bebauungsplan "Kastel Housing Area - Bereich Wiesbadener Straße" im Ortsbeirat Kastel
- Aufstellungsbeschluss -

Dezernat/e IV

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

Anlagen öffentlich

- 1 Übersicht über den Geltungsbereich des Bebauungsplan "Kastel Housing Area - Bereich Wiesbadener Straße" im Ortsbezirk Kastel

2 Abgrenzung des Geltungsbereichs des Bebauungsplans "Kastel Housing Area - Bereich Wiesbadener Straße" im Ortsbezirk Kastel

3 Art der Nutzung im Geltungsbereich

Anlagen nichtöffentlich

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)

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans "Kastel Housing Area - Bereich Wiesbadener Straße" sollen die Planungsabsichten aus dem Integrierten Handlungs- und Entwicklungskonzept Wiesbadener Straße (IEHK) und dem Rahmenplan Kastel Housing Area (KHA) auf Ebene der Bauleitplanung gesichert werden. Der bestehende Rahmenplan Kastel Housing Area bildet als städtebauliches Entwicklungskonzept nach § 1 Abs. 6 Nr. 11 Baugesetzbuch die konzeptionelle Grundlage für das Bauleitplanverfahren. Nur über die Kombination beider Instrumente können die bereits verzichtserklärten Flächen der Bundesanstalt für Immobilienaufgaben (BImA) fundiert, strukturiert und nach den Vorstellungen und Zielen der Stadtentwicklung entwickelt werden. Demnach bildet die Aufstellung des Bebauungsplanes den letzten notwendigen Baustein zur sukzessiven Umsetzung von weiteren Bauabschnitten eines nachhaltigen Stadtquartiers. Dabei wird insbesondere auch die Anschlussfähigkeit für die noch nicht verzichtserklärten Flächen gewährleistet.

C Beschlussvorschlag

- 1 Die Aufstellung des Bebauungsplans „Kastel Housing Area - Bereich Wiesbadener Straße“ nach § 2 Abs. 3 Baugesetzbuch (BauGB) wird beschlossen.

Der ca. 4,5 ha große Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt im Wiesbadener Stadtteil Mainz-Kastel und umfasst neben den Grundstücken Gemarkung Kastel, Flur 26, Flurstücke 33/9, 33/10, 33/11, 33/12 und 33/13 tlw. auch das westlich angrenzende Straßengrundstück der Wiesbadener Landstraße (Flurstück 57/1 tlw.).

Als Ziel der Planung werden beschlossen:

- 1 Um die Zielsetzungen des nachhaltigen Quartierskonzepts für das Gesamtareal (SV Nr. 22-V-61-0026) und die sich hieraus ergebenden zukünftigen Entwicklungschancen langfristig zu sichern, wird der Magistrat/ Dez IV/ 61 beauftragt, auf der Grundlage des städtebaulichen Rahmenplans die Aufstellung eines Bebauungsplans für die verzichtserklärten Flächen einzuleiten (Anlage 2 Abgrenzung Geltungsbereich).
 - 2 Die bereits in die Umsetzungsphase gebrachten Teilbereiche an der Wiesbadener Straße (Wohnturm, Kita und Wohngebäude) werden ebenfalls mit dem Bebauungsplan gesichert.
- 2 Es wird zur Kenntnis genommen, dass
 - der Beschluss über die Aufstellung eines Bebauungsplans nach § 2 Abs. 1 BauGB ortsüblich bekannt gemacht wird,
 - eine frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB durchgeführt wird,
 - eine frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB durchgeführt wird,
 - 3 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 ermöglicht.

Im Nachhaltigen Quartierskonzept für die KHA ist der städtebauliche Rahmen für einen nachhaltigen Stadtbau für dieses Konversionsareal in Mainz-Kastel entwickelt worden. Die KHA wurde dabei bewusst im Sinne eines Experimentierfelds genutzt, um aufzuzeigen, wie eine zukunftsfähige und klimaschonende Quartiersentwicklung in Wiesbaden aussehen und umgesetzt werden kann.

Darauf aufbauend sollen nun durch die Aufstellung eines Bebauungsplans für die verzichtserklärten Flächen die Voraussetzungen für eine abschnittsweise Realisierung weiterer Bauabschnitte geschaffen werden. Der Schwerpunkt der Entwicklung liegt auf der Schaffung von Wohnungen. Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes sind die sich aus der Nachbarschaft zu gewerblichen und weiter militärisch genutzten Flächen ergebenden bodenrechtlichen Spannungen zu bewältigen. Ergänzend zur Wohnnutzung sollen verträgliche gewerbliche Nutzungen sowie Flächen für Gemeinbedarfs- und Bildungsreinrichtungen festgesetzt werden. Innerhalb des Geltungsbereiches liegen auch der südliche Auftaktbaustein (Wohnturm und Grünzug) sowie die Grundschule. Diese werden so dauerhaft bauplanungsrechtlich abgesichert. Der Bebauungsplan soll darüber hinaus die städtebaulich sinnvolle Anschlussfähigkeit für eine spätere Entwicklung östlich angrenzenden Teils gewährleisten, auf dem die militärische Nutzung zunächst fortbesteht. Sofern und soweit erforderlich soll im Bereich des nördlichsten und der beiden östlichen bestehenden Wohngebäude (s. Anlage 3, drei der als „Noch Bestand“ gekennzeichneten Gebäude) Wohnen für Geflüchtete und Asylbegehrende als Zwischennutzungen ermöglicht werden.

Finanzielle Auswirkungen:

Die dem Stadtplanungsamt entstehenden internen Kosten sind im Haushalt des Stadtplanungsamts berücksichtigt.

Wertschöpfung:

Das vorliegende Bebauungsplan-Verfahren schafft die Grundlage für die städtebauliche Entwicklung der KHA und ist damit Impuls für öffentliche und private Investitionen im Stadtteil Kastel-West. Aufgrund der planungsrechtlichen Umwidmung der Flächen ist von weiteren Wertsteigerungen auszugehen.

Zeitplanung:

Es ist geplant im 3. Quartal 2022 den Aufstellungsbeschluss herbeizuführen.

II. Ergänzende Erläuterungen

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

Demografische Entwicklung:

Die Landeshauptstadt Wiesbaden erfüllt mit circa 291 500 Einwohnerinnen und Einwohnern (31.12.2021) 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 Einwohner.

Im Ortsbezirk Kastel leben derzeit ca. 13.650 Menschen, davon ca. 4.000 Menschen im Kasteler Westen. Aufgrund der vorhandenen Flächenpotenziale in diesem Impulsraum wird in den nächsten Jahren laut Berechnung des Amtes für Statistik und Stadtforschung ein voraussichtliches Wachstum von ca. 25 % prognostiziert. Vor diesem Hintergrund gilt es eine breite Angebotspalette für unterschiedliche Wohnbedürfnisse zu schaffen, einschließlich der erforderlichen sozialen Infrastruktur.

Umsetzung Barrierefreiheit

Das Nachhaltige Quartierskonzept legt im Themenfeld „Lebendige Stadt“ als Qualitätsstandard ein barrierefreies Wohnumfeld sowie zielgruppenorientierte Wohnungsangebote fest. In diesem Rahmen besteht die Möglichkeit in besonderer Weise auf den Belang der Barrierefreiheit einzugehen. Im Zuge der geplanten Umsetzung mit Hilfe von Konzeptverfahren oder Wettbewerben können gute Konzepte barrierearmen Bauens positiv bewertet und zur Umsetzung gebracht werden.

Zu Beschlussvorschlag Nr. 1:

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

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

Zu Beschlussvorschlag Nr. 2:

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 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 Äußerungen aus den frühzeitigen Beteiligungen werden im Rahmen der Entwurfsplanung abgearbeitet.

III. Geprüfte Alternativen

(Hier sind die Alternativen darzustellen, welche zwar geprüft wurden, aber nicht zum Zuge kommen sollen)

Durch den Beschluss zum Integrierten Entwicklungs- und Handlungskonzept Wiesbadener Straße aus dem Jahr 2018 (STVV-Beschluss Nr. 0208 v. 21.6.2018) wurden alle wesentlichen Rahmenbedingungen für die städtebauliche Entwicklung der Kastel Housing Area festgelegt. Der Beschluss umfasste ebenfalls den Auftrag zur Erarbeitung eines Nachhaltigkeitskonzepts. Hierfür wurden vorbereitend die Grundlagen für eine zukunftsfähige und nachhaltige Stadt- und Quartiersentwicklung im Rah-

men eines Fachgutachtens 2019 untersucht. Das Nachhaltige Quartierskonzept führt die dort gewonnenen Erkenntnisse in einem städtebaulichen Rahmenplan für die KHA zusammen („Kastel Housing Area - Wiesbadens nachhaltiges Stadtquartier“, 2021). Um die geordnete städtebauliche Entwicklung im Sinne der innovativen Ansätze des Rahmenplans planungsrechtlich zu sichern und die bodenrechtlich beachtlichen Spannungen zu bewältigen sowie Anschlussfähigkeit für die noch nicht verzichtserklärten Flächen zu gewährleisten, wird ein Bauleitplanverfahren notwendig. Insofern ist der Geltungsbereich des Bebauungsplans räumlich bestimmt. Es bestehen keine vergleichbaren Alternativstandorte im direkten Umfeld der KHA.

Bestätigung der Dezernent*innen

Wiesbaden, 16.08.2022
In Vertretung



Mende
Oberbürgermeister