

Betreff Nachhaltiges Quartierskonzept Kastel Housing Area (KHA) im Ortsbezirk Mainz-Kastel - Beschluss gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 11 Baugesetzbuch

Dezernat/e IV

Bericht zum Beschluss

Nr. vom

Erforderliche Stellungnahmen

- Amt für Innovation, Organisation und Digitalisierung
 Kämmerei
 Frauenbeauftragte nach HGIG
 Frauenbeauftragte nach HGO
 Sonstiges

- Rechtsamt
 Umweltamt: Umweltprüfung
 Straßenverkehrsbehörde

Beratungsfolge

- Kommission
Ausländerbeirat
Kulturbeirat
Ortsbeirat
Seniorenbeirat

(wird von Amt 16 ausgefüllt) DL-Nr.

- radio buttons for 'nicht erforderlich' and 'erforderlich' for each committee

Magistrat Eingangsstempel Büro d. Magistrats

30. Aug. 2022

- radio buttons for 'Tagesordnung A/B', 'Umdruck nur für Magistratsmitglieder', 'öffentlich/nicht öffentlich', 'wird im Internet / PIWi veröffentlicht'

Stadtverordnetenversammlung

Anlagen öffentlich

- 1. Broschüre: Kastel Housing Area - Wiesbadens nachhaltiges Stadtquartier, Wiesbaden 2021
2. Abgrenzung Geltungsbereich Teilbebauungsplan
3. Art der Nutzung im Geltungsbereich

Anlagen nichtöffentlich

Empty box for non-public attachments

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)

Das Integrierte Entwicklungs- und Handlungskonzept Wiesbadener Straße 2018 beschreibt die Kastel Housing Area (KHA) als eine der Potenzialflächen für den anstehenden nachhaltigen Stadtumbau im Kasteler Westen. Vor diesem Hintergrund wurden von Stadtplanungs- und Umweltamt gemeinsam die damaligen Leitlinien für die KHA weiter konkretisiert und ein zukunftsorientiertes, nachhaltiges Quartierskonzept entwickelt. Dieses umfasst Musteranforderungen, sog. Spielregeln für nachhaltigen Städtebau, die räumlich in einen städtebaulichen Rahmenplan für die KHA überführt worden sind. Die KHA nimmt hierbei die Rolle eines Modellquartiers ein und steht für einen neuen nachhaltigen Weg der Quartiersentwicklung, der Orientierung für zukünftige städtebauliche Entwicklungen in Wiesbaden bieten soll. Der Rahmenplan bildet die Grundlage für ein erforderliches Bauleitplanverfahren und die Ankaufsverhandlungen mit der Bundesanstalt für Immobilienaufgaben (BImA).

C Beschlussvorschlag

Es wird beschlossen:

1. Das Nachhaltige Quartierskonzept Kastel Housing Area in Mainz-Kastel (Anlage 1 Broschüre Kastel Housing Area) wird beschlossen.
2. Es bildet als städtebauliches Entwicklungskonzept nach § 1 Abs. 6 Nr. 11 Baugesetzbuch (BauGB) mit dem städtebaulichen Rahmenplan und den Spielregeln für eine nachhaltige Quartiersentwicklung die Grundlage für die künftige städtebauliche Entwicklung und Nachnutzung der Kastel Housing Area im Sinne eines Modellquartiers.
3. Das städtebauliche Entwicklungskonzept dient als Grundlage für die Zweckerklärung der Landeshauptstadt Wiesbaden im Rahmen der kommunalen Erstzugriffsoption bei Ankaufsverhandlungen mit der Bundesanstalt für Immobilienaufgaben (BImA).
4. Für die bereits verzichtserklärten Flächen entlang der Wiesbadener Straße laufen seit Anfang 2021 Ankaufsverhandlungen durch die SEG. Um die Zielsetzungen des nachhaltigen Quartierskonzepts für das Gesamtareal langfristig zu sichern und sich keine zukünftigen Entwicklungschancen zu verbauen, wird der Magistrat/ Dez IV/ 61 beauftragt, auf der Grundlage des städtebaulichen Rahmenplans die Aufstellung eines Teilbebauungsplans für die verzichtserklärten Flächen einzuleiten (Anlage 2 Abgrenzung Geltungsbereich). Dadurch wird eine zeitnahe und sukzessive Nachnutzung der bereits verzichtserklärten Flächen in Bauabschnitten ermöglicht.
5. Zur weiteren Verankerung der gesetzten Ziele einer nachhaltigen Quartiersentwicklung der Kastel Housing Area wird der Magistrat/ Dez IV/ 61 beauftragt, auf der Grundlage des städtebaulichen Entwicklungskonzepts eine geeignete Umsetzungsstrategie zu entwickeln.

D Begründung

I. Auswirkungen der Sitzungsvorlage

(Angaben zu Zielen, Zielgruppen, Wirkungen/Messgrößen, Quantität, Qualität, Auswirkungen im Konzern auf andere Bereiche, Zeitplan, Erfolgskontrolle)

Allgemein:

Die Notwendigkeit einer klimaschonenden und nachhaltigen, zukunftsorientierten Stadtentwicklung und Bauleitplanung ist spätestens mit den Diskussionen rund um den Klimanotstand erneut deutlich geworden. Durch städtebauliche Planungen werden grundlegende Weichen für die Belange „Energie und Klimaschutz“ gestellt.

Mit dem Nachhaltigen Quartierskonzept für die KHA wird der städtebauliche Rahmen für einen nachhaltigen Stadtumbau für dieses Konversionsareal in Mainz-Kastel geschaffen. Die KHA wird dabei bewusst im Sinne eines Experimentierfelds genutzt, um aufzuzeigen, wie eine zukunftsfähige und klimaschonende Quartiersentwicklung in Wiesbaden aussehen und umgesetzt werden kann.

Das derzeit noch in Teilen genutzte Militärgelände in Mainz-Kastel umfasst ca. 11,5 ha und liegt zentral im Westen des Stadtteils zwischen der Wiesbadener Straße und der Bahntrasse. Die Größe bietet mit ihrem Quartiersbezug einen guten Spielraum für die Berücksichtigung unterschiedlicher nachhaltiger Handlungsfelder und Maßnahmen. Als Modellquartier kann die KHA nicht nur als wichtiger Impulsgeber für die Entwicklung im Kasteler Westen fungieren, sondern vielmehr einen Beitrag zur Übertragbarkeit auf zukünftige städtebauliche Entwicklungen in Wiesbaden leisten.

Das Konzept wendet sich gleichermaßen an Akteure aus Verwaltung, Politik und Wirtschaft wie an alle interessierten Bürgerinnen und Bürger Wiesbadens. Gleichzeitig dient der städtebauliche Rahmenplan als Zweckerklärung der LHW u. a. im Rahmen der kommunalen Erstzugriffsoption bei den weiteren Ankaufsverhandlungen mit der BImA, sowie im laufenden Prozess des sich in Neuaufstellung befindlichen Flächennutzungsplans.

Finanzielle Auswirkungen:

Durch das Nachhaltige Quartierskonzept KHA als informelles Planungsinstrument entstehen der Landeshauptstadt Wiesbaden keine unmittelbaren Kosten. Von finanziellen Folgekosten (u. a. Infrastrukturfolgekosten, etc.) ist in der weiteren Umsetzung im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplans auszugehen.

Wertschöpfung:

Das vorliegende Quartierskonzept schafft die Grundlage für die städtebauliche Entwicklung der KHA und ist damit Impuls für öffentliche und private Investitionen im Stadtteil Kastel-West.

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.

Ergänzende Erläuterungen:

Zu Beschlussvorschlag Nr. 1.:

Auf der Grundlage des 2018 im Rahmen einer breit angelegten Öffentlichkeitsbeteiligung erarbeiteten Integrierten Entwicklungs- und Handlungskonzepts für die Wiesbadener Straße in Mainz-Kastel wurden unter gemeinsamer Federführung von Stadtplanungs- und Umweltamt grundsätzliche Anforderungen an eine nachhaltige Stadt- und Quartiersentwicklung am Beispiel der KHA formuliert. Das vorliegende Nachhaltige Quartierskonzept (Anlage 1 Broschüre Kastel Housing Area) entwickelt einen robusten und gleichzeitig flexiblen städtebaulichen Rahmen, der ein möglichst ganzheitliches Zukunftsbild von Nachhaltigkeit für die KHA entwirft. Er integriert die Konzeptebenen und Themenfelder

- Lebendige Stadt,
- Klimaaoptimiertes Stadtgrün,
- Sensibles Wassermanagement,
- Erneuerbare & Graue Energie und
- Neue Mobilität.

Hinter diesen fünf Themenfeldern stehen sogenannte „Spielregeln“, d. h. Ziele und Maßnahmen für einen nachhaltigen Städtebau, die in weitgehend messbare Kennwerte - Qualitätsstandards - münden. Diese Musteranforderungen für einen nachhaltigen Städtebau sollen als eine Art „Baukasten“ dienen und ermöglichen eine Übertragbarkeit auf andere Planungsprozesse.

Zu Beschlussvorschlag Nr. 2.:

Durch den Beschluss der Stadtverordnetenversammlung erhält das Nachhaltige Quartierskonzept KHA die Bedeutung eines städtebaulichen Entwicklungskonzepts i. S. v. § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB. Dies löst eine interne Bindungswirkung aus, die sich bei der Vorbereitung formeller Planungen oder sonstiger Maßnahmen i. S. des BauGB niederschlägt. Das heißt, dass die Landeshauptstadt Wiesbaden das Quartierskonzept u. a. als maßgebliches Abwägungsmaterial bei der Aufstellung von Bauleitplänen zu berücksichtigen hat.

Zu Beschlussvorschlag Nr. 3.:

Das Nachhaltige Quartierskonzept KHA soll bei Verhandlungen mit der BImA als Zweckerklärung der Kommune dienen, aus der unmissverständlich die Erfüllung öffentlicher Aufgaben (u. a. Schaffung von sozialer Infrastruktur sowie gefördertem Wohnungsbau) hervorgeht. Diese Vorgehensweise - direkt verbunden mit einem Aufstellungsbeschluss für einen Bebauungsplan - ist geübte Praxis in Städten mit einem großen Anteil an militärischen Konversionsflächen, beispielsweise Heidelberg oder Darmstadt und wurde im Rahmen von Gesprächen Ende 2018 von Vertretern der BImA ausdrücklich empfohlen.

Zu Beschlussvorschlag Nr. 4.:

Grundsätzlich ist der Flächenerwerb von der Freigabe der US-Streitkräfte und dem zeitlichen Zugriff auf die Flächen abhängig. Von der Kastel Housing Area (ca. 11,5 ha) wurden 2015 ca. 4,5 ha in einem Streifen entlang der Wiesbadener Straße bereits von den US-Streitkräften freigegeben. Die verzichtserklärten Flächen befinden sich im Eigentum der BlmA. Für die ehemaligen Kasernengebäude bestehen Mietverträge der SEG mit der BlmA für die Unterbringung von Geflüchteten bis 2023.

Südliche Teilflächen davon wurden seitens der LHW, vertreten durch die städtischen Gesellschaften SEG und GWW zum Zweck der Nachnutzung (Wohnungsbau, Krippe) bereits erworben. Die Projekte befinden sich in der Umsetzung als „Auftaktbaustein“ für eine künftige Quartiersentwicklung der KHA. Für die restlichen verzichtserklärten Flächen entlang der Wiesbadener Straße hat die SEG im März 2021 Ankaufsverhandlungen mit der BlmA begonnen.

Für die noch in militärischer Nutzung befindlichen Restflächen des Gesamtareals bestand eine grundsätzliche Freigabeabsicht der US-Streitkräfte bis zum Jahr 2022, die mit der neuen Regierung Biden im April 2021 bis auf weiteres zurückgenommen wurde.

Als Voraussetzung für eine geordnete städtebauliche Entwicklung im Sinne des § 1 Abs. 3 BauGB, sowie für eine sukzessive Realisierung weiterer Bauabschnitte, die eine städtebaulich sinnvolle Anschlussfähigkeit unter diesen veränderten Rahmenbedingungen für den rückwärtigen, noch nicht verzichtserklärten Teil gewährleisten, ist die Aufstellung eines Teilbebauungsplans erforderlich (Anlage 2 Abgrenzung Geltungsbereich). Dadurch wird für die verzichtserklärten Flächen entlang der Wiesbadener Straße eine rechtssichere Grundlage geschaffen, die planungsrechtlich den Fortbestand der militärischen Nutzung berücksichtigt (Bewältigung bodenrechtlicher Spannungen), ohne eine ganzheitliche Gesamtentwicklung der KHA gemäß den Zielsetzungen des Nachhaltigen Quartierskonzepts zu verbauen. Der Bebauungsplan kann bedingte Festsetzungen für Teilflächen vorsehen, um Zwischennutzungen zu ermöglichen (Anlage 3 Art der Nutzung im Geltungsbereich).

Zu Beschlussvorschlag Nr. 5.:

Für eine erfolgreiche Umsetzung der Ziele und Maßnahmen des Nachhaltigkeitskonzepts bedarf es einer konsequenten Umsetzungsstrategie für die KHA. Die Broschüre enthält eine erste Auswahl wichtiger strategischer Instrumente für eine Umsetzung des Quartierskonzepts. Auch im Zuge der Umsetzung sollen im Sinne eines Experimentierfelds innovative Instrumente der Quartiersentwicklung eingesetzt werden, und zwar unter aktiver Einbindung der Kooperationspartner*innen sowie der Stadtteilöffentlichkeit. Dabei sollen neben bekannten Instrumenten wie Konzeptverfahren und Wettbewerben auch neue Verfahren erprobt werden.

Diese könnten z. B. sein:

- eine Charta der Quartiersvernetzung zur Umsetzung einer kooperativen Quartiersentwicklung, an der alle Akteure sowie die Bürgerinnen und Bürger verbindlich mitwirken,
- die Einrichtung einer Quartierszentrale, um den Prozess der Vernetzung, Partizipation und Akzeptanz für den gesamten Entwicklungsbereich Kastel West von Beginn an zu unterstützen, oder
- Sondierungsverfahren für Nutzungs- und Realisierungskonzepte einzelner Bausteine zur frühzeitigen Akquise zukünftiger Nutzergruppen und Investoren.

Für die Umsetzung sollen geeignete Förderkulissen für die Themen der nachhaltigen Quartiersentwicklung eruiert und genutzt werden (Stichwort Großer Frankfurter Bogen). Hierzu wurden bereits erste Gespräche aufgenommen.

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 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 Rahmen eines Fachgutachtens 2019 untersucht. Das Nachhaltige Quartierskonzept führt die dort gewonnenen Erkenntnisse in einem städtebaulichen Rahmenplan für die KHA zusammen.

Bestätigung der Dezernent*innen

16.08.2022
in Vertretung


Mende
Oberbürgermeister