WIESBADEN

SITZUNGSVORLAGE Nr. 25-V-61-0007

(JJ - V - Amt - Nr.)

Betreff Wohnbauflächenentwicklung Bebauungsplan
"Kastel Housing Area - Bereich Wiesbadener Straße" im Ortsbezirk Kastel
- Entwurfsbeschluss -

Dezernat/e I

☐ 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

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

Kommission	◉ nicht erforderlich	erforderlich ○
Ausländerbeirat	◉ nicht erforderlich	erforderlich ○
Kulturbeirat	◉ nicht erforderlich	erforderlich ○
Ortsbeirat	○ nicht erforderlich	erforderlich ◉
Seniorenbeirat	○ nicht erforderlich	erforderlich ◉

Magistrat Eingangsstempel Büro d. Magistrats 17. Mai 2025

◉ Tagesordnung A Tagesordnung B ○

☐ Umdruck nur für Magistratsmitglieder

Stadtverordnetenversammlung

○ nicht erforderlich erforderlich ◉

◉ öffentlich nicht öffentlich ○

☒ wird im Internet / PIWi veröffentlicht

Anlagen öffentlich

3 Entwurf der Planzeichnung des Bebauungsplans "Kastel Housing Area - Bereich Wiesbadener Straße" im Ortsbezirk Kastel
4 Textliche Festsetzungen zum Entwurf des Bebauungsplans "Kastel Housing Area - Bereich Wiesbadener Straße" im Ortsbezirk Kastel
5 Begründung zum Entwurf des Bebauungsplans
6 Dokumentation der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit

Anlagen nichtöffentlich

1 Städtebaulicher Hauptvertrag
2 Zustimmungserklärung der WiSoBoN-Richtlinie der GWW
7 Zusammenstellung der Äußerungen der frühzeitigen Behördenbeteiligung bzw. Träger öffentlicher Belange und ihre Auswirkung auf die Planung

A Finanzielle Auswirkungen

25-V-61-0007

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

abs.: -5.880.211,95 €

in %: -4,8 %

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

Typ	Jahr	Bezeichnung	Gesamt-kosten	...davon APL/ÜPL	Finanzierung (Sperre, Ertrag)	Kontierung (Objekt und Konto)
	2024	Öffentliche Bekanntmachung	700.- €			1300153;684000
Summe einmalige Kosten:						
Summe Folgekosten:						

Bei Bedarf Hinweise | Erläuterung (max. 750 Zeichen)

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 dem Bebauungsplan "Kastel Housing Area - Bereich Wiesbadener Straße" sollen die Planungsabsichten aus dem Integrierten Entwicklungs- und Handlungskonzept Wiesbadener Straße (IEHK) und dem Rahmenplan Kastel Housing Area (KHA) auf Ebene der Bauleitplanung gesichert werden (Stadtverordnetenbeschluss vom 29.09.2022 Beschluss Nr. 0411 und 0412).

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 der Bebauungsplan 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

Der ca. 5,4 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, 33/14, 33/15, 33/16, 255/2 und tlw. 33/17 (Aktualisierung der Grundstücksverhältnisse) sowie das westlich angrenzende Straßengrundstück der Wiesbadener Landstraße (Flurstück 57/1 tlw.).

1 Es wird zur Kenntnis genommen, dass

- der endverhandelte Entwurf des städtebaulichen Hauptvertrages (Anlage 1 zur Vorlage) zum Bebauungsplan „Kastel Housing Area - Bereich Wiesbadener Straße“ vor der Bekanntmachung der förmlichen Beteiligung nach §§ 3 Abs. 2, 4 Abs. 2 BauGB notariell beurkundet wird,

- die Zustimmungserklärung der WiSoBoN-Richtlinie (Anlage 2 zur Vorlage) vorliegt und die daraus resultierenden Bedingungen im städtebaulichen Vertrag aufgenommen und vor dem Offenlagebeschluss des Magistrats vom Vorhabenträger unterschrieben worden sind,

- eine frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB durchgeführt wurde (Anlage 6 zur Vorlage),

- eine frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB durchgeführt wurde,

- eine Abwägung der Äußerungen der Behörden und Träger öffentlicher Belange in der frühzeitigen Beteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB stattgefunden hat und diese entsprechend der Abwägung in die Planung eingebracht wurde (Anlage 7 zur Vorlage),

- die „Spielregeln einer nachhaltigen Stadtentwicklung“ in einem Bauleitplanverfahren erstmalig räumlich konkrete Anwendung gefunden haben,

- der Entwurfsstand des Bebauungsplan-Verfahrens mit seinen ergänzenden umfangreichen Fachbeiträgen die Vorprüfung des Einzelfalls nach § 2 Abs. 1 i. V. m. § 13 Abs. 3 BauGB abschließt (Bebauungsplan der Innenentwicklung).

2 Der Entwurf des Bebauungsplans „Kastel Housing Area - Bereich Wiesbadener Straße“ vom 04.12.2024 (Anlagen 3 und 4 zur Vorlage) wird beschlossen und ist mit Begründung (Anlage 5 zur Vorlage) und den wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen für die Dauer eines Monats, mindestens jedoch für die Dauer von 30 Tagen, im Internet zu veröffentlichen. Ergänzend werden die genannten Unterlagen öffentlich ausgelegt.

3 Es wird zur Kenntnis genommen, dass zeitgleich zur Veröffentlichung im Internet nach § 3 Abs. 2 BauGB, die Beteiligung und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB durchgeführt wird.

4 Die Finanzierung der durch die Landeshauptstadt Wiesbaden zu tragenden Kosten ist im Einzelfall im Rahmen des jeweils betroffenen Dezernatsbudgets zu decken. Die entstehenden Mittelbedarfe für die Umsetzung und Unterhaltung der im Einzelnen geplanten Maßnahmen werden frühzeitig in der Sitzungsvorlage zum Satzungsbeschluss des Bebauungsplans im Rahmen eines Projektbudgets transparent abgebildet.

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 Stadtumbau 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 wird mit dem Entwurf des Bebauungsplans für die verzichtserklärten Flächen die Voraussetzungen für eine abschnittsweise Realisierung neuer Bauabschnitte (im Bebauungsplan Baufelder 1-4) gewährleistet. Der Schwerpunkt der Entwicklung liegt auf der Schaffung von Wohnungen. Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans sind die sich aus der Nachbarschaft zu gewerblichen und weiter militärisch genutzten Flächen ergebenden bodenrechtlichen Spannungen zu bewältigen. Ergänzend zur Wohnnutzung sollen verträgliche gewerbliche und sozio-kulturelle Nutzungen sowie Flächen für Gemeinbedarfs- und Bildungseinrichtungen 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 des östlich angrenzenden Teils gewährleisten, auf dem die militärische Nutzung zunächst fortbesteht. Es ist erforderlich, dass im Bereich des nördlichsten bestehenden Wohngebäudes Wohnen für Geflüchtete und Asylbegehrende weiterhin als Zwischennutzung ermöglicht wird.

Finanzielle Auswirkungen:

Die dem Stadtplanungsamt entstehenden internen Kosten sind im Haushalt des Stadtplanungsamts berücksichtigt. Für die Sitzungsvorlage zum Satzungsbeschluss ist von den beteiligten Fachämtern eine erste Kostenschätzung für die langfristig der Landeshauptstadt Wiesbaden entstehenden Umsetzungs- und Unterhaltungskosten zu erstellen.

Wertschöpfung:

Das vorliegende Bebauungsplanverfahren 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 2. Quartal 2025 den Entwurf des Bebauungsplans im Internet zu veröffentlichen. Danach sollen die weiteren gesetzlich vorgeschriebenen Verfahrensschritte durchgeführt werden.

II. Ergänzende Erläuterungen

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

Zu Beschlussvorschlag Nr. 1:

Der städtebauliche Vertrag nach § 11 BauGB ist mit seinen Regelungen zur Kostenübernahme durch den Gebietsentwickler und den Regelungen zur Förderung und Sicherung städtebaulicher Ziele wichtiger Bestandteil der Abwägungsentscheidung der Gemeinde. Er ist das Ergebnis eines Aushandlungsprozesses mit dem Gebietsentwickler, das dem Kostenentlastungsinteresse der Landeshauptstadt Wiesbaden zumutbar und angemessen Rechnung trägt. Die Inhalte des Vertrages sind mit den betroffenen Fachämtern (hier insbesondere Amt 66 und Amt 67) und dem Rechtsamt umfangreich abgestimmt.

Zu Beschlussvorschlag Nr. 2:

Mit der Zustimmungserklärung zur WiSoBoN-Richtlinie erkennt der Gebietsentwickler die Bedingungen der sozialgerechten Bodennutzung an.

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 deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, sind entsprechend § 4 Abs. 1 BauGB zu unterrichten und zur Äußerung aufzufordern.

Die Äußerungen aus den frühzeitigen Beteiligungen werden im Rahmen der Entwurfsplanung berücksichtigt und eingearbeitet.

Zur Anwendung der Spielregeln der nachhaltigen Stadtentwicklung: Klimaschutz/Klima-Anpassung.

Die Vorprüfung des Einzelfalls (§ 13a Abs. 1 Nr. 2 BauGB) hat unter Beteiligung der jeweiligen Fachämtern und den Ergebnissen der frühzeitigen Beteiligung in der Verfahrensart „Bebauungsplan der Innenentwicklung“ resultiert.

Zu Beschlussvorschlag Nr. 3:

Die Veröffentlichung im Internet und die zusätzliche öffentliche Auslegung der Unterlagen hat zentrale Bedeutung für die gebotene Beteiligung der Öffentlichkeit. Jeder Bürger kann sich über die städtebauliche Planungsabsicht informieren und gegebenenfalls Stellungnahmen vorbringen.

Zu Beschlussvorschlag Nr. 4:

Die gleichzeitige Durchführung der Verfahrensschritte nach § 3 Abs. 2 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB dient der Beschleunigung des Planungsverfahrens.

Zu Beschlussvorschlag Nr. 5:

Durch die bodenordnenden Maßnahmen und die Bewirtschaftung der öffentlichen Teilflächen werden der Landeshauptstadt Wiesbaden langfristig Kosten entstehen (in Begründung zum Bebauungsplan, Seite 100).
In der Sitzungsvorlage zum Satzungsbeschluss des Bebauungsplans werden die geschätzten Mittelbedarfe der beteiligten flächenverwaltenden Fachämter für die Umsetzung und Unterhaltung frühzeitig und transparent in einem Projektbudget dargestellt. Das Projektbudget dient als politisch legitimierte Grundlage für die koordinierte Anmeldung der Haushaltsmittel im Rahmen der jeweils betroffenen Dezernatsbudgets für die kommenden Jahre, um die Flächenübernahme ab ca. 2030 haushaltstechnisch zu sichern (Beschlüsse Ausschuss für Stadtentwicklung, Planung und Bau 0116 vom 12.11.2024 und 0137 vom 10.12.2024).

Demografische Entwicklung:
Die Landeshauptstadt Wiesbaden erfüllt mit circa 298.000 Einwohnern (31.12.2023) 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 10,2 Prozent - etwa 30.500 Personen - bis Ende 2040 auf knapp 328.500 Einwohner.

In Wiesbaden besteht grundsätzlich ein Bedarf an Wohnraum. In den nächsten Jahren wird dieser aufgrund der demografischen Entwicklung weiter ansteigen.

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.

Klimaschutz/Klima-Anpassung:

Die 5 Themenfelder der Spielregeln der nachhaltigen Stadtentwicklung berücksichtigen die Themen des Klimaschutzes und der Klimaanpassung umfangreich: „Lebendige Stadt", „Klimaoptimiertes Stadtgrün", „Sensibles Wassermanagement", „Erneuerbare Energien" und „Neue Mobilität".

Die 5 Themenfelder der Spielregeln der nachhaltigen Stadtentwicklung haben bereits auf Ebene der Rahmenplanung (Beschluss 0411 vom 29.09.2022) räumliche Anwendung gefunden. Der Bebauungsplan, der städtebauliche Vertrag und die begleitenden Fachbeiträge wurden auf Grundlage der Rahmenplanung ausgerichtet.

Mit dem Bebauungsplanverfahren wurden die Spielregeln der nachhaltigen Stadtentwicklung sodann fortlaufend in die planerischen Festsetzungen überführt. Die umfangreichen Fachbeiträge zum Bebauungsplan haben sich parallel dazu mit der detaillierten Prüfung der Spielregeln der nachhaltigen Stadtentwicklung auseinandergesetzt.

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 Rahmen 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.

IV. Öffentlichkeitsarbeit | Bürgerbeteiligung

(Hier sind Informationen über Bürgerbeteiligungen in Projekten einzufügen)

Die Beteiligung der Öffentlichkeit ist bei der Aufstellung bzw. Änderung von Bauleitplänen in § 3 i. V. m. § 4a Baugesetzbuch (BauGB) geregelt (siehe Beschlussvorschlag Nr. 4).

Nähere Informationen zu den Themen Öffentlichkeitsarbeit und Bürgerbeteiligung können in der vorliegenden Sitzungsvorlage in Abschnitt C Beschlussvorschlag unter Nr. 3 und 4 sowie in Abschnitt D Begründung unter den ergänzenden Erläuterungen zu Beschlussvorschlag Nr. 3 und 4 nachgelesen werden.

Bestätigung der Dezernent*innen

Wiesbaden, 15.05.2025

Mende
Oberbürgermeister