

Betreff Wohnbauflächenentwicklung Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a
Baugesetzbuch (BauGB) "Quartier am Bürgerhaus" im Ortsbezirk Mainz-Kostheim
- Satzungsbeschluss -

Dezernat/e |

☐ 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.**

- | | | |
|---|--------------|----------------------------------|
| ☒ nicht erforderlich | erforderlich | ☐ |
| ☒ nicht erforderlich | erforderlich | ☐ |
| ☒ nicht erforderlich | erforderlich | ☐ |
| ☐ nicht erforderlich | erforderlich | ☒ |
| ☐ nicht erforderlich | erforderlich | ☒ |

Magistrat Eingangsstempel
Büro d. Magistrats

16. Okt. 2025

Stadtverordnetenversammlung

- ☒ Tagesordnung A Tagesordnung B ☐
☐ Umdruck nur für Magistratsmitglieder
☐ nicht erforderlich erforderlich ☒
☒ öffentlich nicht öffentlich ☐
☒ wird im Internet / PIWi veröffentlicht

Anlagen öffentlich

- 1 Bebauungsplan
- 2 Textliche Festsetzungen des Bebauungsplans
- 3 Begründung zum Bebauungsplan
- 4 Zusammenstellung
der Äußerungen und Stellungnahmen zur Beteiligung
der Öffentlichkeit mit Beschlussvorschlägen
und
der Stellungnahmen der Behörden und sonstigen
Träger öffentlicher Belange mit Beschlussvor-
schlägen
- 5 Berichtigung des Flächennutzungsplans der
Landeshauptstadt Wiesbaden

Anlagen nichtöffentlich

A Finanzielle Auswirkungen

25-V-61-0032

Mit der antragsgemäßen Entscheidung sind

- ☐ keine finanziellen Auswirkungen verbunden
☒ finanzielle Auswirkungen verbunden (→ in diesem Fall bitte weiter ausfüllen)

I Aktuelle Prognose Ergebnisrechnung Dezernat

Prognose Zuschussbedarf

HMS-Ampel	☒ rot	☐ grün	abs.: -413.827,16 €
			in %: - 1,0

II Aktuelle Prognose Investitionsmanagement Dezernat

Budget verfügte Ausgaben (Ist)

Investitionscontrolling ☐ Investition ☐ Instandhaltung ☐ Wartung ☐ Reparatur ☐ Ersatzteil

III Übersicht finanzielle Auswirkungen der Sitzungsvorlage

Es handelt sich um ☐ Mehrkosten ☐ budgettechnische Umsetzung

Typ	Jahr	Bezeichnung	Gesamt- kosten	...davon APL/ÜPL	Finanzierung (Sperte, Ertrag)	Kontierung (Objekt und Konto)
	2025	Öffentliche Bekanntmachung	1000,- Euro			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)

Aufgrund erheblicher Umstrukturierungen im unmittelbar benachbarten Umfeld (Lindewerk wird Wohnbebauung und Gückelsberg wird Nahversorgungsstandort) besteht die Absicht, die weitere städtebauliche Entwicklung im gekennzeichneten Plangebiet planungsrechtlich zu sichern. Die städtebaulich integrierte Lage zwischen den zwei Stadtteilen Mainz-Kostheim und Mainz-Kastel stellt besondere städtebauliche Anforderungen an den geplanten Städtebau und erfordert die Entwicklung eines stadtteilverbindenden Quartiers. Das städtebauliche Planungsziel soll durch ein gemeinsames Bürgerhaus sowie ein mit hoher Aufenthaltsqualität urbanes Wohnquartier erreicht werden. Als Grundlage für den Bebauungsplan dient der städtebauliche Rahmenplan. Dieser basiert auf zwei Siegerentwürfen aus den Ende 2019 durchgeführten städtebaulichen Wettbewerben für das Bürgerhaus sowie für das Wohnquartier.

C Beschlussvorschlag

- 1 Es wird zur Kenntnis genommen, dass
 - eine frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) durchgeführt wurde,
 - eine 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 Anlage 4 zur Vorlage formulierten Beschlussvorschlägen wird zugestimmt.
- 3 Der Bebauungsplan „Quartier am Bürgerhaus“ (Anlage 1 und 2 zur Vorlage) wird nach § 10 Abs.1 BauGB als Satzung beschlossen.
- 4 Es wird zur Kenntnis genommen, dass
 - der Satzungsbeschluss des 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.
- 5 Es wird zur Kenntnis genommen, dass der Flächennutzungsplan entsprechend der Anlage 5 nach § 13 a Abs. 2 Nr. 2 BauGB im Wege der Berichtigung angepasst wird.
- 6 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 Aufstellung des Bebauungsplans „Quartier am Bürgerhaus“ wird die Grundlage geschaffen, dass die Landeshauptstadt Wiesbaden gemeinsam mit der Wiesbadener Wohnbaugesellschaft mbH ein neues und modernes Wohnquartier bauen kann und gleichzeitig auch noch ein neues gemeinsames Bürgerhaus für die Bürgerinnen und Bürger der Stadtteile Kostheim und Kastel verwirklicht.

Bei den planungsrechtlichen Festsetzungen im Bebauungsplan wurde sehr viel Wert auf Nachhaltigkeit gelegt. Es soll möglich sein ein Bürgerhaus zu bauen, was den Anforderungen an moderne Gemeinschaftsräume entspricht und auch die Möglichkeit bietet die Wünsche der nutzenden Vereine und Bürgerinnen und Bürger von Kastel und Kostheim umfassend zu berücksichtigen.

In unmittelbarer Nähe soll ein Wohnquartier entstehen, in dem die zukünftigen Bewohnerinnen und Bewohner der 230 Wohneinheiten sich wohlfühlen. Ein Quartier, das auch von dem daneben liegenden neuen Bürgerhaus und der weiteren Einbindung in das nahe räumliche Umfeld profitiert (Linde-Quartier, Nahversorgungsstandort Am Gückelsberg, naher Zugang zu den Freizeitmöglichkeiten entlang der Bereiche Rhein und Main).

Die notwendigen Stellplätze für die Bewohnerinnen und Bewohner des Quartiers werden in der Mobilitätszentrale (MOBY) realisiert.

Damit wird auch der in der Stadtverordnetenversammlung beschlossenen Grundsatzvorlage Nr. 0100 vom 06.05.2020 und der beschlossenen Ausführungsvorlage Nr. 22-V-0007 vom 18.01.2023 zum Neubau eines gemeinsamen Bürgerhauses Mainz-Kostheim/ Mainz -Kastel Rechnung getragen.

Finanzielle Auswirkungen:

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

Wertschöpfung:

Durch den Bau von ca. 230 Wohneinheiten wird ein Investitionsvolumen von ca. 60 Mio. €, sowie durch den Bau des gemeinsamen Bürgerhauses Kostheim/Kastel von 20 Mio. €, erzeugt.

Zeitplanung:

Es ist geplant im 4. Quartal 2025 den Satzungsbeschluss herbeizuführen und das Bebauungsplanverfahren abzuschließen.

II. Ergänzende Erläuterungen

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

Demografische Entwicklung

Die Landeshauptstadt Wiesbaden erfüllt mit circa 300 000 Einwohnern (31.12.2024) vielfältige oberzentrale Funktionen in der Wachstumsregion Rhein-Main. Mit der historischen Kernstadt und der landschaft-

lich 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 9,5 Prozent - etwa 28.500 Personen - bis Ende 2040 auf knapp 328 000 Einwohner.

Aufgrund des Anstiegs der Bevölkerungszahl und der demografischen Entwicklung besteht grundsätzlich ein Bedarf an sozialer Infrastruktur (u.a. Schulen und Kindertagesstätten).

Umsetzung Barrierefreiheit

Das Amt für Soziale Arbeit hat mit dem Stadtplanungsamt und der Bauaufsicht eine Informationsbrochure 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.

Zu Beschlussvorschlag Nr. 1:

Im Zeitraum vom 28.06.2021 bis 09.07.2021 wurde die Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB an der Bauleitplanung beteiligt. Der Vorentwurf des Bebauungsplans wurde im Internet veröffentlicht und zusätzlich öffentlich ausgelegt. Es wurden Äußerungen zu dem Bebauungsplanvorentwurf „Quartier am Bürgerhaus“ vorgebracht, die im Rahmen der Entwurfsplanung verwendet wurden.

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.

Mit Schreiben vom 28.06.2021 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB frühzeitig an der beabsichtigten Aufstellung des Bebauungsplans beteiligt. Es wurden Äußerungen zu dem Bebauungsplanvorentwurf „Quartier am Bürgerhaus“ vorgebracht, die im Rahmen der Entwurfsplanung verwendet wurden.

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 auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB aufzufordern.

Im Zeitraum vom 21.01.2025 bis 21.02.2025 wurde die Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB an der Bauleitplanung beteiligt. Der Entwurf des Bebauungsplans wurde im Internet veröffentlicht und zusätzlich öffentlich ausgelegt.

Während des Veröffentlichungszeitraums wurden Stellungnahmen zu dem Bebauungsplanentwurf „Quartier am Bürgerhaus“ abgegeben.

Mit Schreiben vom 20.01.2025 wurden die Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB an der beabsichtigten Aufstellung des Bebauungsplans beteiligt. Es wurden Stellungnahmen zu dem Bebauungsplanentwurf „Quartier am Bürgerhaus“ vorgebracht.

Einzelheiten zu den Stellungnahmen, die zum Bebauungsplanentwurf vorgebracht wurden, sind der Anlage 4 zu entnehmen.

Im Umweltteil der Begründung wird der Umgang mit allen umweltrelevanten Themen dargestellt. Wichtige das Klima betreffende Maßnahmen sind u.a.:

- Extensive und intensive Dachbegrünung (Dachgärten)
- Fassadenbegrünung
- Minimierung der Bodenversiegelung
- Nahezu 100-prozentige Verwertung oder Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers
- Versickerungsfähige Oberflächenbeläge von Stellplätzen und Fußwegen
- Verzicht auf Tiefgaragen; Förderung der erdgebundenen Bepflanzung
- Anpflanzen von Bäumen (91 Einzelbäume) und Sträuchern
- Pflanzung von großkronigen Laubbäumen
- Begrünte Wohnhöfe
- Ebenerdige Hausgärten
- Eingrünung von Müllsammelstellen und Fahrradabstellflächen
- Verschattung der Bewegungsfläche auf der Mobilitätsstation durch temporäre Sonnensegel, Markisen etc.
- Bau einer Wasserstelle mit Bäumen auf dem Quartiersplatz
- Erdsonden zur Energieversorgung des neuen Wohnquartiers

Zu Beschlussvorschlag Nr. 2:

Es wird empfohlen, entsprechend den in der Anlage 4 formulierten und begründeten Beschlussvorschlägen zu beschließen.

Zu Beschlussvorschlag Nr. 3:

Der Satzungsbeschluss ist der abschließende Beschluss über den Bebauungsplan.

Zu Beschlussvorschlag Nr. 4:

Mit der Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan in Kraft.

Zu Beschlussvorschlag Nr. 5:

Einzelheiten zu der Berichtigung des Flächennutzungsplans sind der Anlage 5 zu entnehmen. Mit dem Beschluss der Stadtverordnetenversammlung zur Sitzungsvorlage wird der Bebauungsplan "Quartier am Bürgerhaus" als Satzung beschlossen. Nach der öffentlichen Bekanntmachung der Ortssatzung wird der Flächennutzungsplan im Zuge der Berichtigung angepasst. Danach wird der Planbereich im Flächennutzungsplan als „Wohnbaufläche, Bestand“ und als „Gemeinbedarfsfläche, Bestand“ mit Zweckbestimmung „kulturelle Zwecke“ dargestellt.

Die Berichtigung des Flächennutzungsplans wird öffentlich bekannt gemacht.

III. Geprüfte Alternativen

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

Im Rahmen der Vorplanung sind unterschiedliche Standorte und Alternativen geprüft worden. Die Altstandorte der Bürgerhäuser können die vorhandenen Raumbedarfe der Vereine nicht abdecken, sodass eine Sanierung der bestehenden Bürgerhäuser unwirtschaftlich ist. Der gewählte Planbereich stellt einen zentralen und für beide Stadtteile gut erreichbaren Standort dar. Durch den Umzug der Nahversorger Rewe und Aldi zum Nahversorgungsstandort „Am Gückelsberg“ wurde eine Arrondierung der Wohnbebauung erforderlich.

Der städtebaulichen Rahmenplanung liegen die Ergebnisse eines hochbaulichen Wettbewerbes für das Bürgerhaus (Ausloberin: Hochbauamt LH Wiesbaden) sowie einer Mehrfachbeauftragung für das Wohnquartier (Ausloberin: GWW) aus dem Jahr 2019 zu Grunde.

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 in Verbindung mit § 4a Baugesetzbuch (BauGB) geregelt.

Nähere Informationen zu den Themen Öffentlichkeitsarbeit und Bürgerbeteiligung können in der vorliegenden Sitzungsvorlage in Abschnitt C Beschlussvorschlag unter Nr. 1 und 2 sowie in Abschnitt D Begründung unter den ergänzenden Erläuterungen zu Beschlussvorschlag Nr. 1 und 2 nachgelesen werden.

Bestätigung der Dezernent*innen

Wiesbaden, 30. September 2025



Mende
Oberbürgermeister