

**Betreff** Wohnbauflächenentwicklung Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a Baugesetzbuch (BauGB) "Kastel Housing Area - Bereich Wiesbadener Straße" im Ortsbezirk Mainz-Kastel -Satzungsbeschluss-

Dezernat/e I

☐ 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

Kommission  
Ausländerbeirat  
Kulturbeirat  
Ortsbeirat  
Seniorenbeirat

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

- |   |   |
|---|---|
| <input checked="" type="radio"/> nicht erforderlich | erforderlich <input type="radio"/>            |
| <input checked="" type="radio"/> nicht erforderlich | erforderlich <input type="radio"/>            |
| <input checked="" type="radio"/> nicht erforderlich | erforderlich <input type="radio"/>            |
| <input type="radio"/> nicht erforderlich            | erforderlich <input checked="" type="radio"/> |
| <input type="radio"/> nicht erforderlich            | erforderlich <input checked="" type="radio"/> |

Magistrat Eingangsstempel  
Büro d. Magistrats

27. Nov. 2025

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 checked="" type="checkbox"/> wird im Internet / PIWi veröffentlicht |   |

### Anlagen öffentlich

- 2 Bebauungsplan
- 3 Textliche Festsetzungen des Bebauungsplans
- 4 Begründung zum Bebauungsplan
- 5 Dokumentation der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit
- 6 Zusammenstellung der Äußerungen und Stellungnahmen zur Beteiligung der Öffentlichkeit mit Beschlussvorschlägen und der Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange mit Beschlussvorschlägen

### Anlagen nichtöffentlich

- 1 Notariell beurkundeter Städtebaulicher Hauptvertrag mit Anlagen
- 7 Vertiefende Untersuchung des Gewerbelärms in der Umgebung
- 8 Projektsteckbrief Flächenübernahmen öffentliche Flächen

## A Finanzielle Auswirkungen

25-V-61-0037

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.:

-1.443.758,86 €

in %:

-3,7

## II Aktuelle Prognose Investitionsmanagement Dezernat

Budget verfügte Ausgaben (Ist)

Investitionscontrolling

☐ Inv

on

☐ Instandhaltung

abs.:

in %:

### III Übersicht finanzielle Auswirkungen der Sitzungsvorlage

Es handelt sich um

☐ Me

ten

☐ budgettechnische Umsetzung

Typ	Jahr	Bezeichnung	Gesamt- kosten	...davon APL/ÜPL	Finanzierung (Sperte, Ertrag)	Kontierung (Objekt und Konto)
	2025	Öffentliche Bekanntmachungen	1000,- Euro	0		1300153;684000
<b>Summe einmalige Kosten:</b>			1000,- Euro			
<b>Summe Folgekosten:</b>						

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.

Nach dem Beschluss des Ortsbeirates Kastel 0063/2025 ist das Projekt außerhalb des förmlichen Bauleitplan-Verfahrens als Kastanienquartier zu benennen.

## C Beschlussvorschlag

- 1 Es wird zur Kenntnis genommen, dass
  - eine frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) durchgeführt wurde (Anlage 5 zur Vorlage),
  - 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 6 zur Vorlage formulierten Beschlussvorschlägen wird zugestimmt.
- 3 Der Bebauungsplan „Kastel Housing Area - Bereich Wiesbadener Straße“ (Anlage 2 und 3 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 Die Finanzierung der durch die Landeshauptstadt Wiesbaden zu tragenden Kosten ist im Rahmen des jeweils betroffenen Amtsbudgets zu decken. Die Mittelbedarfe, die unabdingbar zur Sicherung der Unterhaltung der im Einzelnen geplanten Maßnahmen erforderlich sind, werden von den beteiligten

ten flächenverwaltenden Ämtern zum jeweiligen Haushalt angemeldet. Die Darstellung der geschätzten Unterhaltungskosten ist in der Anlage 8 zur Vorlage (Projektsteckbrief) beigelegt.

- 6 Es wird zur Kenntnis genommen, dass
- der städtebauliche Hauptvertrag (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 am 04.07.2025 beurkundet wurde.
  - es aufgrund der Eingabe der Stellungnahme eines Gewerbebetriebs aus der Umgebung eine vertiefende Untersuchung der Schallemissionen gab. Diese dient als informelle Weiterführung der bereits bestehenden umfangreichen Schalluntersuchungen, die im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens erarbeitet werden mussten. Aufgrund der vertiefenden Untersuchung haben sich keine Änderungen an den Festsetzungen der Bebauungsplanung ergeben.

## 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 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 Bertha-von-Suttner 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.

Weitere Kosten werden in der Vorlage dargestellt und geregelt.

**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 1. Quartal 2026 den Satzungsbeschluss herbeizuführen.

**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 landschaftlich reizvollen Lage umgeben von Taunus und Rheingau besitzt die Stadt eine Vielzahl stadt- und landschafts-räumlicher 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 328 500 Einwohner.

Aufgrund des Anstiegs der Bevölkerungszahl und der demografischen Entwicklung besteht in den Ortsbezirken Amöneburg, Kastel und Kostheim grundsätzlich ein Bedarf an sozialer Infrastruktur (u.a. Schulen und Kindertagesstätten).

**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:**

Am 26.11.2019 wurde die Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB in Form einer Bürgerversammlung über die allgemeinen Zwecke und Ziele der Planung, über Planalternativen und die voraussichtlichen Auswirkungen der Planung frühzeitig unterrichtet. Es bestand Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung. In dieser Bürgerversammlung wurden Äußerungen zu dem Bebauungsplanvorentwurf „Kastel Housing Area - Bereich Wiesbadener Straße“ vorgebracht.

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 29.11.2019 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB frühzeitig an der beabsichtigten Aufstellung des Bebauungsplans beteiligt. Es wurden Stellungnahmen zu dem Bebauungsplanvorentwurf „Kastel Housing Area - Bereich Wiesbadener Straße“ vorgebracht.

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 09.07.2025 bis 11.08.2025 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 „Kastel Housing-Area - Bereich Wiesbadener Straße“ abgegeben.

Mit Schreiben vom 08.07.2025 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 „Kastel Housing Area - Bereich Wiesbadener Straße“ vorgebracht.

Einzelheiten zu den Stellungnahmen, die zum Bebauungsplanentwurf vorgebracht wurden, sind der Anlage 6 zu entnehmen.

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

- Extensive und intensive Dachbegrünung (Dachgärten)
- Fassadenbegrünung und direkte Bepflanzungsmöglichkeiten an Gebäuden
- Unterirdische Freihaltung von Grünflächen zur Förderung einer erdgebundenen Bepflanzung
- Schaffung von weitgehend autofreien, öffentlichen Stadträumen und multifunktionalen Freiraumzonen
- Umsetzung der räumlichen Leitlinien des Rahmenplans: Lebendige Mitte, grüner Rand, Schulhof für Freizeitnutzung außerhalb der Schulzeiten und Möglichkeit zur Weiterführung des Freiraums bei Verzichtserklärung weiterer Flächen der US-Streitkräfte (grünes Band)
- Prinzip der Schwammstadt
- Regenwassernutzung/-bewirtschaftung (Regenwasserzuführung in Versickerungsanlagen und in Vegetationsbereiche)
- Abflussminimierung durch wasserdurchlässige Befestigungen
- Gezielter Einsatz von klimaangepassten Bäumen und Baumreihen zur Stärkung der mikroklimatischen Bedingungen und zur Verbesserung der Aufenthaltsqualitäten
- Begrünung der Innenhöfe
- Flächendeckende Verwendung von Photovoltaik auf den Dächern

#### Zu Beschlussvorschlag Nr. 2:

Es wird empfohlen, entsprechend denen in der Anlage 6 formulierten und begründeten Beschlussvorschlägen zu beschließen.

#### Zu Beschlussvorschlag Nr. 3:

Der Satzungsbeschluss ist der abschließende politische Beschluss über den Bebauungsplan.

#### Zu Beschlussvorschlag Nr. 4:

Mit der Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan in Kraft.

Zu Beschlussvorschlag Nr.5

Durch die bodenordnenden Maßnahmen und die Bewirtschaftung der öffentlichen Teilflächen werden der Landeshauptstadt Wiesbaden langfristig Kosten entstehen.

Die geschätzten Mittelbedarfe der beteiligten flächenverwaltenden Fachämter für die Umsetzung und Unterhaltung der öffentlichen Teilflächen sind in einem Projektsteckbrief (Anlage, nicht-öffentlich) dargestellt. Der Projektsteckbrief dient der transparenten und koordinierten Anmeldung der Haushaltsmittel im Rahmen der jeweils betroffenen Amtsbudgets für die darin ausgewiesenen Folgejahre, um die Flächenübernahme ab ca. 2030 haushaltstechnisch zu sichern.

Zu Beschlussvorschlag Nr.6:

- Der städtebauliche Vertrag nach § 11 Abs. 1 BauGB ist mit seinen Regelungen zur Kostenübernahme durch die 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, der dem Kostenentlastungsinteresse der Landeshauptstadt Wiesbaden zumutbar und angemessen Rechnung trägt. Der Vertrag ist mit den betroffenen Fachämtern (und externer juristischer Prüfung / dem Rechtsamt) abgestimmt.

- Aufgrund einschlägiger Belange eines Gewerbetreibenden in der direkten Umgebung sind vertiefende Untersuchungen im Bereich des Schallschutzes vorgenommen worden. Zwischen dem Gewerbebetrieb und der Stadtverwaltung gab es hierzu mehrere (konstruktive) Abstimmungstermine. Bzgl. der Schallemissionen- und Schallimmissionen wurde im Ergebnis festgestellt, dass für den Gewerbetreibenden im Umfeld, als auch für die neue Bebauung im Plangebiet keine Einschränkungen entstehen.

**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.

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, 5.11.2025

A handwritten signature in black ink, appearing to be 'Mende', written in a cursive style.

Mende  
Oberbürgermeister