



Die Stadtverordnetenversammlung
- Ausschuss für Stadtentwicklung,
Planung und Bau -

Tagesordnung I Punkt 9 der öffentlichen Sitzung am 3. Februar 2026

Vorlagen-Nr. 25-V-61-0051

**Wohnbauflächenentwicklung Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a Baugesetzbuch (BauGB) "Clemens-Areal" im Ortsbezirk Mainz-Kastel
- Aufstellungsbeschluss -**

Beschluss Nr. 0018

Die Stadtverordnetenversammlung wolle beschließen:

- 1 Dem Antrag des Vorhabenträgers auf Aufstellung eines projektbezogenen Bebauungsplans nach § 2 Baugesetzbuch (BauGB) i. v. m. § 11 BauGB für das Plangebiet „Clemens-Areal“ in der Gemarkung Kastel (Anlage 1 zur Vorlage) wird zugestimmt.
- 2 Der städtebauliche Grundvertrag zum Vorhaben (Anlage 2 zur Vorlage) wird beschlossen.
- 3 Die Aufstellung des Bebauungsplans „Clemens-Areal“ nach § 2 BauGB im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB (Bebauungsplan der Innenentwicklung) wird beschlossen.

Der Geltungsbereich zum Vorhaben (Anlage 3 zur Vorlage) wird beschlossen.

Der ca. 5,4 ha große Geltungsbereich des Bebauungsplans „Clemens-Areal“ umfasst die Flurstücke 215/3 (teilw.), 215/4 (teilw.), 232/5 (teilw.), 221/9 (teilw.), 54/9, 54/8, 54/7, 35/14, 35/15, 35/10, 35/6, 35/11, 35/12, 35/5, 35/13, 35/19, 30/4, 30/5, 233/8, 233/4, 44/3, 44/5, 86/5, 86/6, 54/5, 54/13, 52/3, 44/6, 44/4, 45/3, 45/2, 233/5, 233/6, 233/9, 35/16, 35/17, 30/3, 35/18, 35/8, 35/9 der Flur 2 sowie das Flurstück 460/3 der Flur 17 in der Gemarkung Kastel.

Der Geltungsbereich wird wie folgt begrenzt:

- im Norden durch die Grundstücke Wiesbadener Straße 99 (Bereitschaftspolizei) und Wiesbadener Straße 124 (Hotel Alina),
- im Osten durch die Grundstücke Anton-Zeeh-Straße 4 und die Grundstücke entlang der Wiesbadener Straße 114 bis 120,
- im Süden durch das Grundstück an der Helling 3 (Lidl) und die Grundstücke entlang der Biebricher Straße 5 bis 7,
- im Westen durch das Flurstück 118/4 (Pumpwerk ELW und Hundepark) und das Grundstück Biebricher Straße 1.

Als Ziele der Planung werden beschlossen:

- Weiterentwicklung und planungsrechtliche Fixierung eines beschlossenen städtebaulichen Rahmenplans für eine erfolgreiche Konversion und Nachverdichtung im Innenbereich
- Beitrag zur Deckung des hohen Wohnraumbedarfs der Landeshauptstadt Wiesbaden unter Berücksichtigung von 30 % gefördertem Wohnungsbau
- Zugänglichkeit, Durchwegbarkeit zum Rhein und Erlebbarkeit des Areals insbesondere durch die Ausbildung eines Wegenetzes und einer Quartiersmitte mit erhöhter Aufenthalts- und Freiraumqualität
- Qualifizierung und Differenzierung von multifunktionalen Freiräumen zur Bildung von gemeinschaftlichen Treffpunkten und Begegnungsräumen im Sinne von neuen lebendigen Nachbarschaften
- Umfassende Berücksichtigung ökologischer Belange unter dem Ziel der Herstellung einer durchgrünerten, klimaangepassten Bebauung und qualitätvollen Freiflächengestaltung
- Städtebauliche Berücksichtigung der herausfordernden Emissionslage (insb. Schienen- und Straßenverkehr) und örtlich-prägenden Durchlüftungsbahnen zur Schaffung von gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnissen
- Förderung eines umwelt- und klimaschonenden Mobilitätsverhaltens als Beitrag zur nachhaltigen Stadtentwicklung und einer neuen Mobilität
- Berücksichtigung der städtebaulichen Anschlussfähigkeit an das Gelände der Bereitschaftspolizei unter der Berücksichtigung einer besonderen Emissionslage

4 Es wird zur Kenntnis genommen, dass

- eine frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB durchgeführt wird,
- eine Abstimmung mit den Nachbargemeinden nach § 2 Abs. 2 BauGB sowie eine frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB durchgeführt wird,
- der Bebauungsplan aufgrund der Verfahrensart nach § 13a Abs. 3 Nr. 1 BauGB ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit den Vorgaben des Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) zur Struktur eines Umweltberichtes aufgestellt wird,
- der Beschluss über die Aufstellung eines Bebauungsplans im beschleunigten Verfahren ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 1 i. V. m. § 13a Abs. 3 Nr. 1 BauGB ortsüblich bekannt gemacht wird,
- die umweltfachlichen Themen, wie Klimaschutz und Klimaanpassung im Bauleitplanverfahren umfangreich berücksichtigt werden,
- der Flächennutzungsplan nach § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB im Wege der Berichtigung angepasst wird,
- Die beabsichtigte Planung von den Zielen des Regionalplans Südhessen 2010 abweicht. Zur Umsetzung der Planung ist es daher notwendig, dass nach § 8 des Hessischen Landesplanungsgesetzes (HLPG) ein formeller Antrag auf Abweichung von den Zielen des gültigen Regionalplans Südhessen 2010 gestellt wird und vom Regierungspräsidium Darmstadt positiv beschieden wird. Das Zielabweichungsverfahren wird parallel zum Bauleitplanverfahren durchgeführt.

- 5 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.

(antragsgemäß Magistrat 20.01.2026 BP 0047)

Tagesordnung III

Wiesbaden, .02.2026

Dorothee Andes-Müller
Stellv. Vorsitzende