WIESBADEN

Bauleitplanverfahren

„Quartier am Bürgerhaus“

(Mz-Kostheim)

Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Absatz 1 Baugesetzbuch

Stand Juni/Juli 2021

Ergänzende Erläuterungen zum Vorentwurf

! Bitte um Beachtung !

Aufgrund der besonderen Umstände durch Covid-19 und der damit verbundenen aktuellen Kontaktbeschränkungen ersetzt diese öffentliche Unterrichtung und Auslegung vom 28.06.2021 bis 09.07.2021 die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit (nach § 3 Abs.1 Baugesetzbuch) in Form einer Bürgerversammlung.

Bei Beratungs- und Erläuterungsbedarf wird darum gebeten, über die E-Mail Adresse staedtebau@wiesbaden.de oder telefonisch über 0611/ 316433 einen Termin zu vereinbaren.

Im gleichen Zeitraum stehen die Unterlagen auch im Internet unter der Adresse http://www.wiesbaden.de/auslegung zusätzlich zur Verfügung.

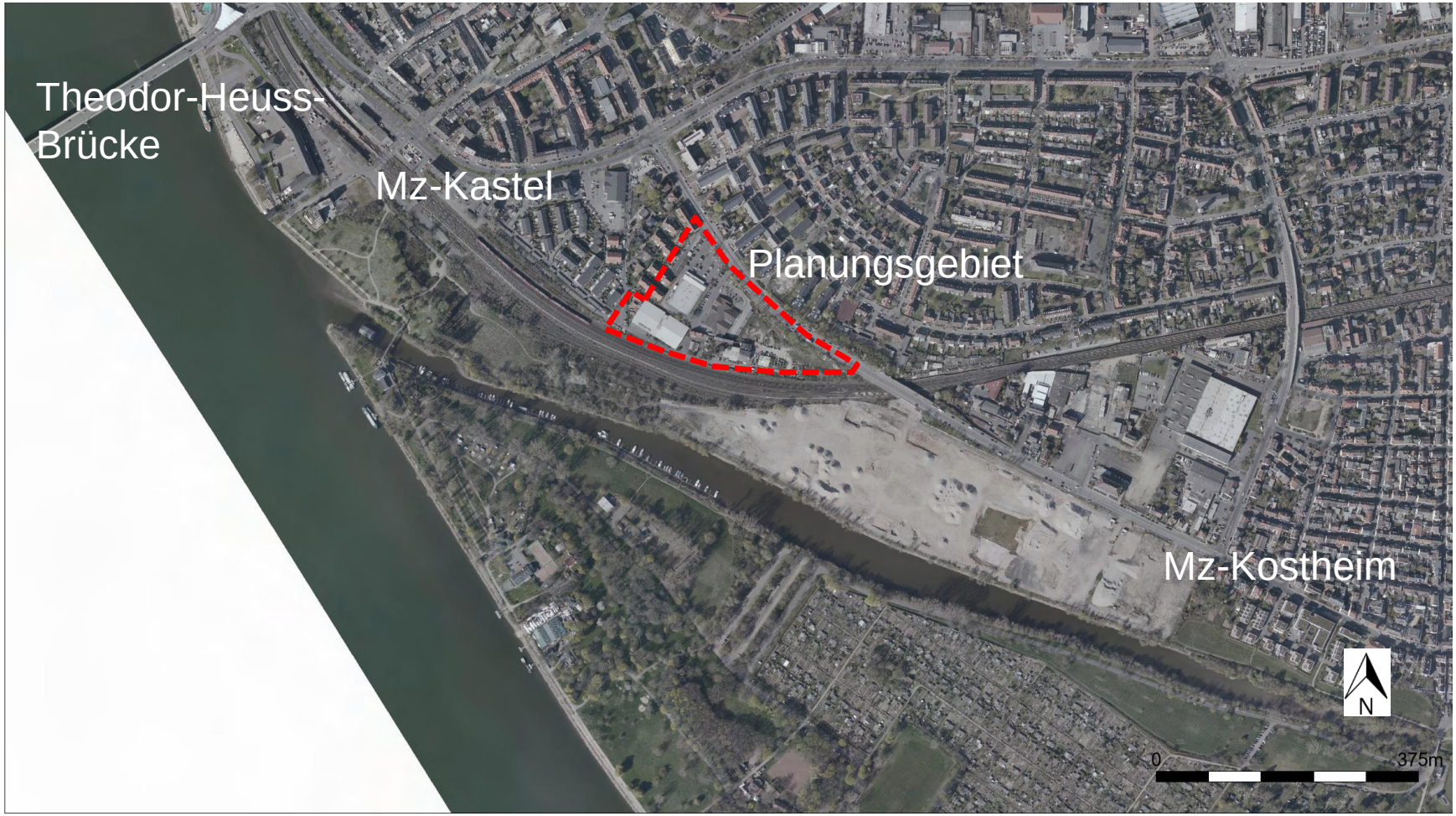
In diesem Zusammenhang wird darauf hingewiesen, dass im weiteren Bauleitplanverfahren nochmals die Möglichkeit besteht, im Rahmen der formellen öffentlichen Auslegung (nach § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch) Stellungnahmen zu den Entwürfen der Bauleitplanung abzugeben (s. auch Verfahrensablauf Seite 8).

Inhaltsverzeichnis

WIESBADEN

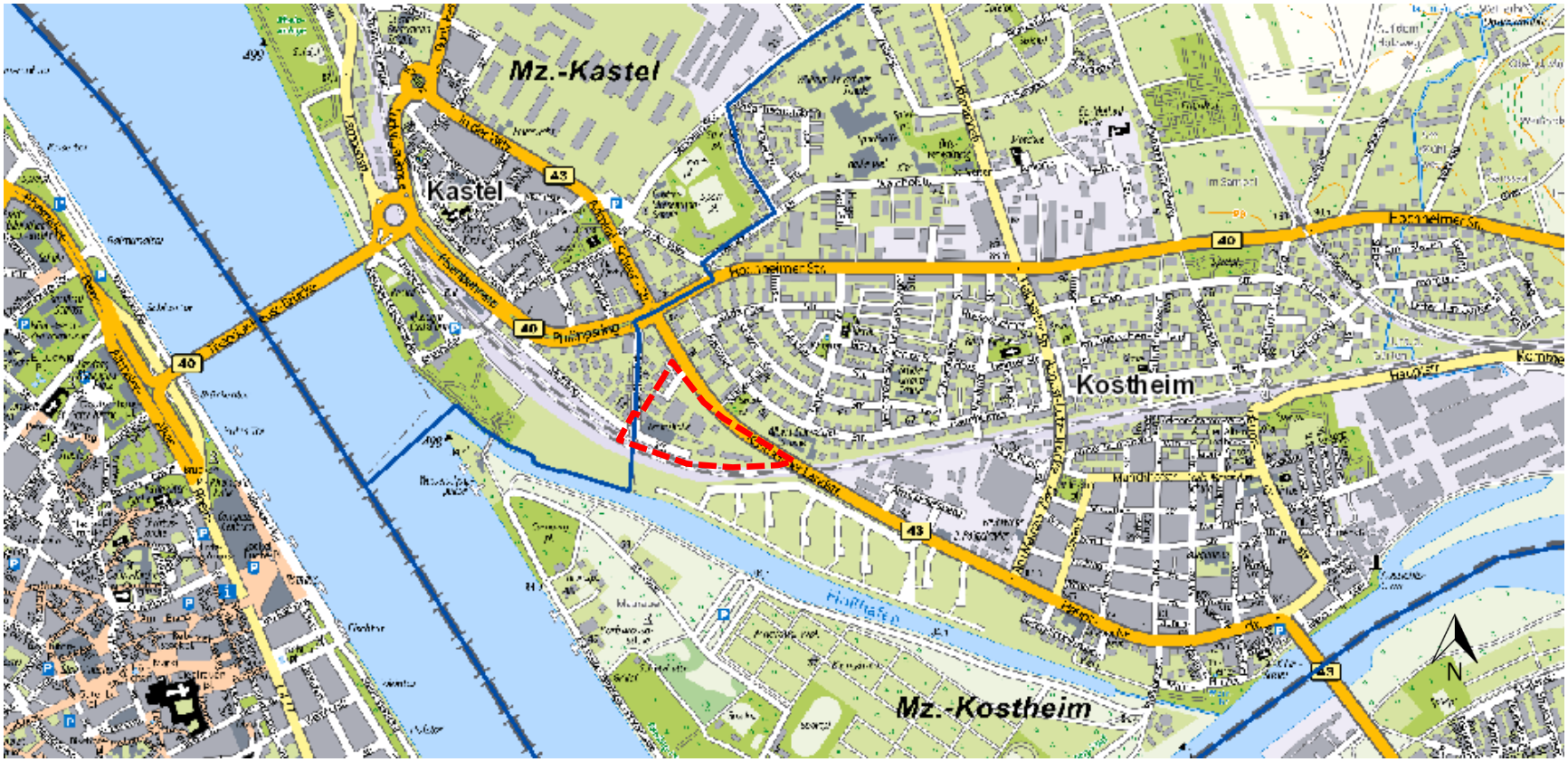
- Übersichtspläne & Luftbild 4 - 5
- Planungsanlass 6
- Verfahrensablauf 7 - 8
- Regionalplan & Flächennutzungsplan 9 - 10
- Geltungsbereich Bebauungsplan 11
- Städtebaulicher Vorentwurf 12 - 13
- Gutachten und Fachplanungen 14
- Möglichkeiten der Äußerung zu den Planunterlagen 15

Übersichtspläne & Luftbild



Luftbild: Tiefbau- und Vermessungsamt der Landeshauptstadt Wiesbaden

Übersichtspläne & Luftbild



Kartengrundlage: Tiefbau- und Vermessungsamt der Landeshauptstadt Wiesbaden

Das Planungsgebiet befindet sich am östlichen Rand des Stadtteils Mz-Kostheim.
Der Standort ist durch die Kostheimer Landstraße (B43) erschlossen.

Geltungsbereich

Planungsanlass

In der Landeshauptstadt Wiesbaden (LH Wiesbaden) besteht eine anhaltend hohe Nachfrage nach Wohn- und Lebensraum. Auch entsprechen die Bürgerhäuser der Wiesbadener Stadtteile Mainz-Kostheim und Mainz-Kastel baulich und funktional nicht mehr zeitgemäßen Anforderungen, sodass seit Längerem ein gemeinsamer Neubau geplant ist.

In dem neu geplanten Quartier am Bürgerhaus sieht das städtebauliche Konzept eine kompakte, flächensparende Wohnbebauung mit ca. 250 Wohneinheiten im Geschosswohnungsbau vor. Damit wird neben der Ausweisung von neuem Wohnraum in Kostheim auch ein wichtiger Beitrag zur gesamtstädtischen Wohnbauflächenentwicklung geleistet. Zudem werden brachliegende Gewerbebereiche einer attraktiven und nachhaltigen Wohnnutzung zugeführt. Daraus entsteht die Chance zur Entwicklung eines eigenständigen, die angrenzenden Siedlungsbereiche ergänzenden Wohnquartiers.

Für den ca. 3,5 ha großen Geltungsbereich für das „Quartier am Bürgerhaus“ hat das Stadtplanungsamt in enger Abstimmung mit den wesentlich beteiligten Ämtern der LH Wiesbaden gemeinsam mit der GWW Wiesbadener Wohnbaugesellschaft mbH (GWW) ein bedarfsgerechtes städtebauliches Entwicklungskonzept als Grundlage für die Aufstellung des Bebauungsplans erarbeitet. Das Konzept sieht im Osten den Neubau des gemeinsamen Bürgerhauses für Mainz-Kastel und Mainz-Kostheim und im Westen ein Wohnquartier vor. Im Übergang zwischen den beiden Nutzungsschwerpunkten ist ein Quartiersplatz mit gewerblichen und sozialen Nutzungen sowie eine Mobilitätszentrale vorgesehen.

Verfahrensablauf

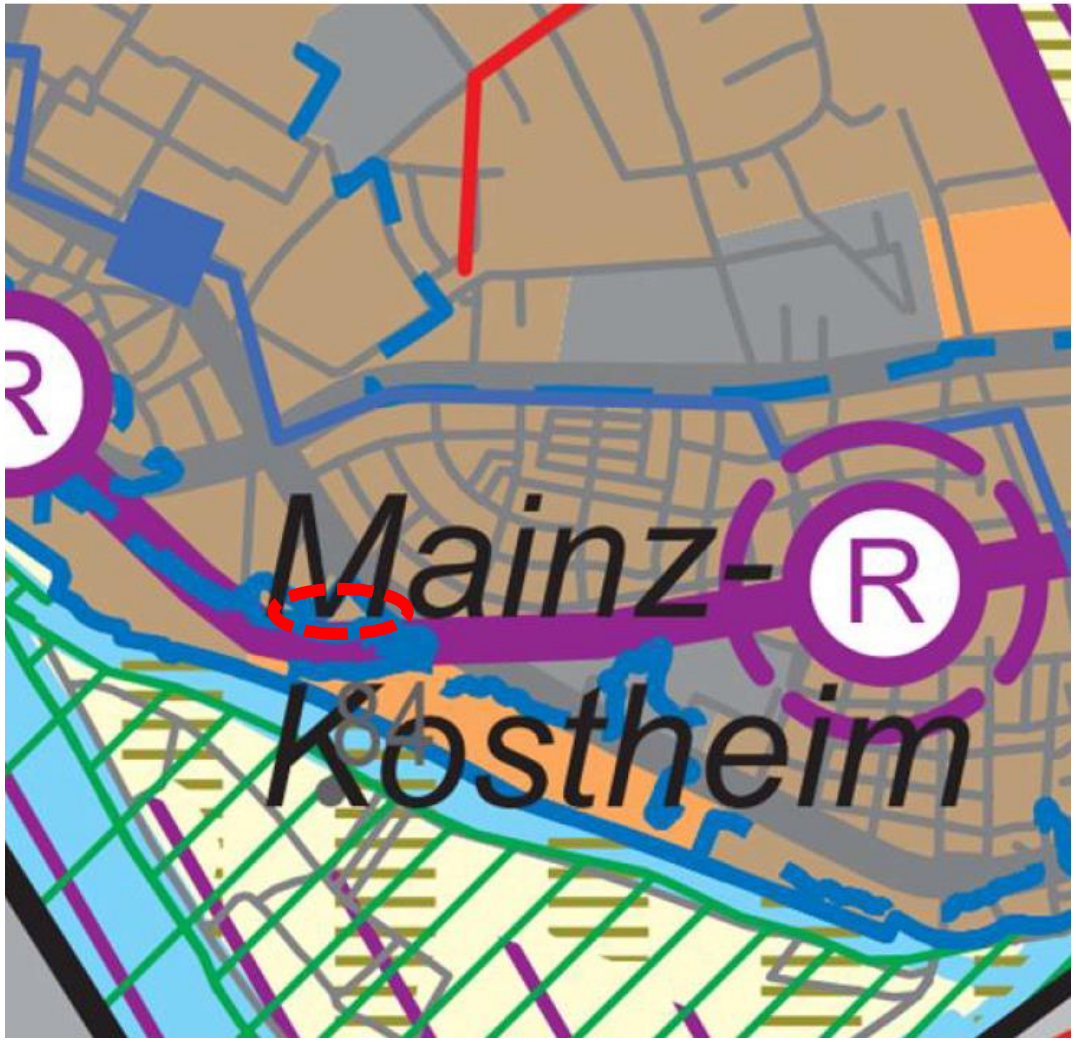
- Für das gesamte Plangebiet gibt es keinen rechtskräftigen Bebauungsplan.
- Mit der Aufstellung des Bebauungsplans „Quartier am Bürgerhaus“ wird eine neue planungsrechtliche Grundlage geschaffen, die die geplanten Nutzungen zukünftig zulässt.
- Bebauungspläne sind nach den Bestimmungen des Baugesetzbuchs BauGB) aus den Darstellungen des Flächennutzungsplans (FNP) zu entwickeln. Der wirksame Flächennutzungsplan der Landeshauptstadt Wiesbaden stellt in diesem Bereich eine Gemischte Baufläche und eine Gewerbliche Baufläche - Bestand dar. Es ist daher erforderlich den Flächennutzungsplan im Zuge der Berichtigung anzupassen (siehe Seite 10).

Verfahrensablauf

WIESBADEN

17.09.2020	Aufstellungsbeschluss (Bebauungsplan)
28.06.2021 - 23.07.2021	Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB
28.06. - 09.07.2021	Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs.1 BauGB (Dauer: 2 Wochen) — Aktueller Stand
IV. Quartal 2021	Beteiligung der Öffentlichkeit (Offenlage) und Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 3 Abs. 2 BauGB + § 4 Abs. 2 BauGB (Dauer 1 Monat)
I. Quartal 2022	Behandlung + Abwägung der Stellungnahmen
2022	Satzungsbeschluss Bebauungsplan
2022	Inkrafttreten Bebauungsplan

Regionalplan Südhessen



Regionalplan Südhessen/ Regionaler Flächennutzungsplan 2010 (RPS/ RegFNP 2010)

Nach § 1 Abs. 4 Baugesetzbuch sind Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung anzupassen.

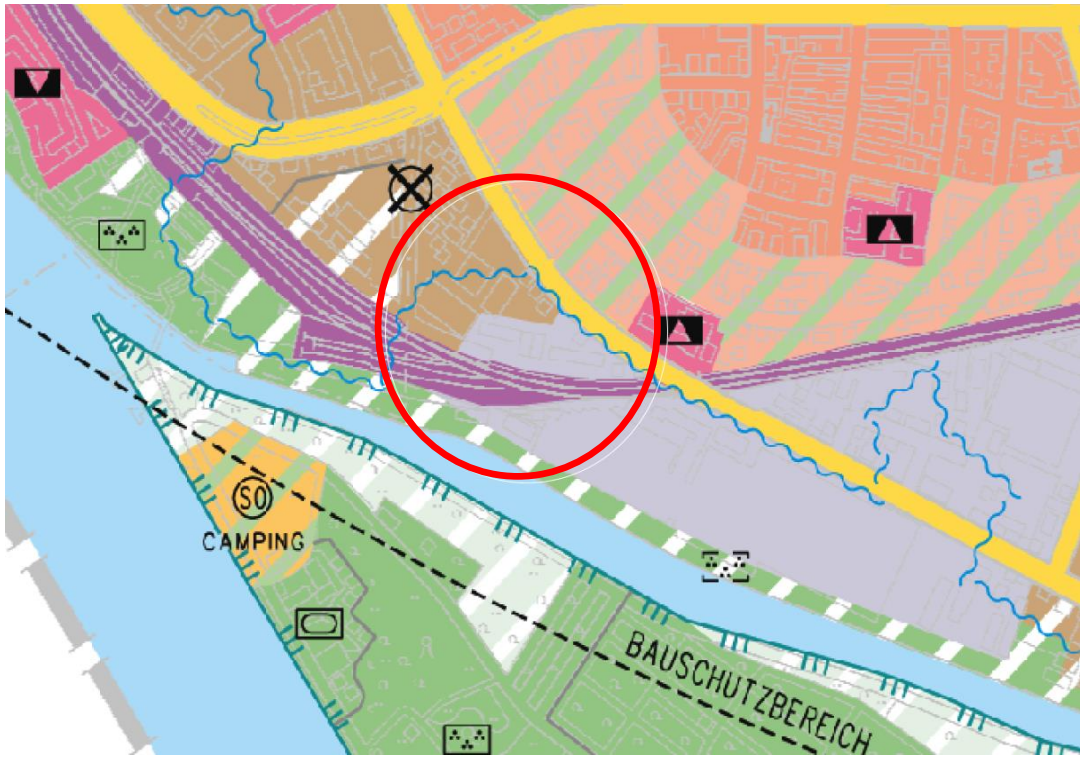
Bestand/Planung

Vorranggebiet Siedlung

Lage des Plangebiets

Die Planungen stimmen mit den Zielen der Raumordnung überein.

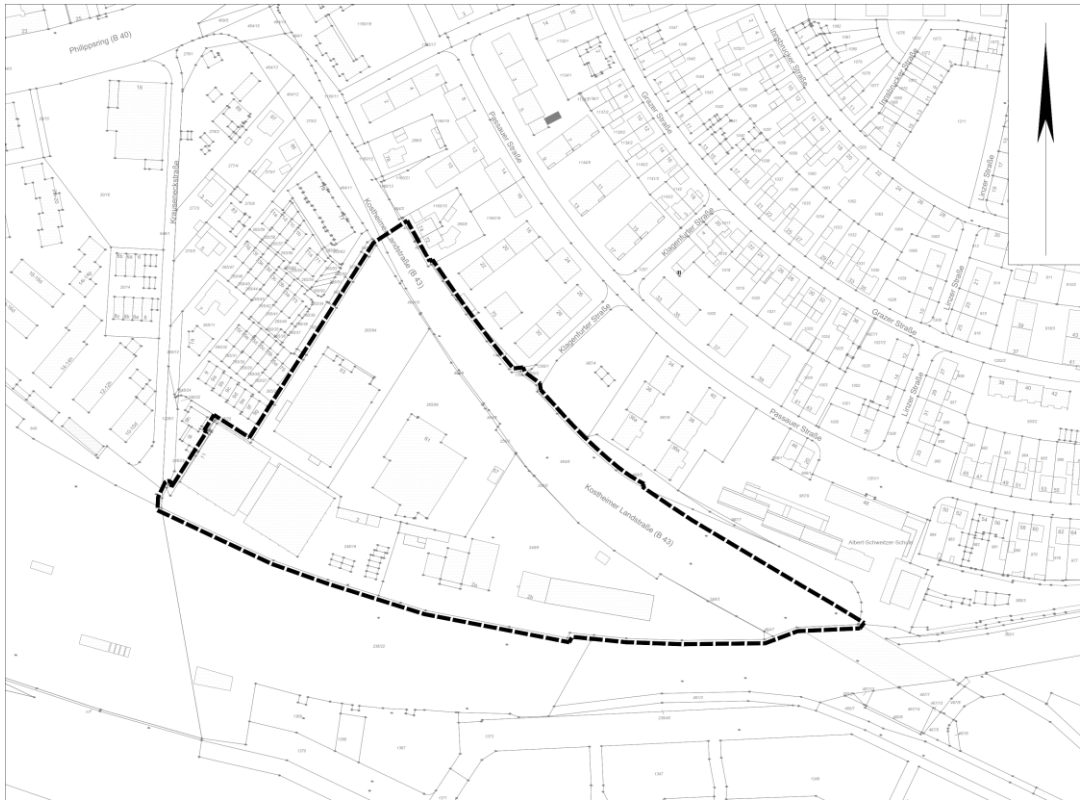
Flächennutzungsplan



Flächennutzungsplan (FNP)

Da sich die vorgesehenen Festsetzungen nur teilweise aus dem Flächennutzungsplan entwickeln lassen, ist aufgrund des Bebauungsplan-Verfahrens nach § 13 a Baugesetzbuch (BauGB) der Flächennutzungsplan im Wege der Berichtigung anzupassen.

Geltungsbereich Bebauungsplan



Der Geltungsbereich des Bebauungsplans „Quartier am Bürgerhaus“ wird folgendermaßen begrenzt:

- Im Norden und Osten entlang der Kostheimer Landstraße
- im Süden durch die Bahntrasse
- im Westen durch die bestehende Wohnbebauung

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst eine Fläche rund 3,5 ha.

Städtebaulicher Vorentwurf

WIESBADEN

Rahmenplan (Vorstufe zum Bebauungsplan)

WIESBADEN

Bebauungskonzept

Das Wohnquartier entwickelt entlang der Verkehrswege im Norden und Süden eine ineinandergreifende Kammstruktur. In diesen Bereichen entstehen 5-geschossige Baukörper, die das Wohnquartier schützend umfassen. Im Inneren öffnet sich die Struktur mit 4 Vollgeschossen. Nach Westen findet eine Staffelung auf drei Ebenen statt. Durch einen Akzent mit 6 Vollgeschossen wird die besondere Situation am Quartiersplatz städtebaulich betont. Im Osten schließt das winkel-förmige Bürgerhaus die Bebauung im Geltungsbereich ab. Der 2-geschossige Baukörper befindet sich gegenüber der Mobilitätszentrale des Wohnquartiers. Das Bürgerhaus orientiert sich mit seinem Eingang und Parkplatz nach Osten, die Veranstaltungsräume öffnen sich nach Süden. Somit werden Konflikte durch Schallemissionen in das Wohngebiet bereits in der Planung vermieden. Das verträgliche Nebeneinander der Nutzungen bietet die Chance auf ein vielfältiges Stadtquartier mit hohen Wohn- und Aufenthaltsqualitäten für unterschiedliche Nutzergruppen.

Die Anbindung an die Kostheimer Landstraße erfolgt von Norden und führt vorbei am Bürgerhaus zum zentralen Quartiersplatz. Hier ist die Ansiedlung von Kleingewerbe, einem Quartiersbüro und einer KiTa geplant. Im Süden schließt die Mobilitätszentrale, eine Hochgarage mit Stellplätzen für die Bewohner und Angeboten für eine nachhaltige Mobilität an.

Gutachten und Fachplanungen

WIESBADEN

Im Rahmen des Planungsverfahrens werden auf Grund der fachlichen Erfordernisse und wegen der Rückäußerungen der Träger öffentlicher Belange (Behörden und Ämter) folgende Untersuchungen, Gutachten und Fachplanungen erbracht, die dem Bebauungsplanverfahren zugrunde gelegt, sowie eingearbeitet oder berücksichtigt werden.

- Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag
- Klimagutachten
- Energiekonzept
- Schalltechnische Untersuchung - Bürgerhaus
- Schalltechnische Untersuchung - Wohnquartier

Mit Hilfe dieser gutachterlichen Ergebnisse wird sich die derzeitige Planung verfeinern. Der sich daraus ergebende Entwurf zum Bebauungsplan wird in dem nächsten Schritt zur Beteiligung der Öffentlichkeit (Offenlage) (s. Schaubild zum Verfahrensablauf, Seite 8) zusammen mit den fertiggestellten Gutachten erneut öffentlich zur Verfügung gestellt.

Möglichkeiten der Äußerung zu den Planunterlagen

WIESBADEN

Äußerungen oder Stellungnahmen zu den jetzt vorgelegten Planunterlagen können im Zeitraum vom

28.06. bis 09.07.2021

beim Magistrat der Landeshauptstadt Wiesbaden – Stadtplanungsamt – Gustav-Stresemann-Ring 15, 65189 Wiesbaden schriftlich oder zur Niederschrift abgegeben werden

oder per E-Mail an Beteiligung@wiesbaden.de gesendet werden.

Neben diesen Erläuterungen stehen folgende Unterlagen zur Einsicht bereit

Geltungsbereich des Bebauungsplans

Die Äußerungen aus der frühzeitigen Beteiligung werden im Rahmen der Entwurfsplanung abgearbeitet.