

# Städtebaulicher Rahmenplan

Erläuterungsbericht

## Wohngebiet „Gräselberg-Auf den Eichen“

Wiesbaden-Biebrich



## IMPRESSUM

### Auftraggeber:



Landeshauptstadt Wiesbaden  
Amt für Wirtschaft und Liegenschaften  
Gustav-Stresemann-Ring 15  
65189 Wiesbaden

### Bearbeitung:



SEG  
Stadtentwicklungsgesellschaft Wiesbaden mbH  
Konrad-Adenauer-Ring 11  
65187 Wiesbaden

Tel. 0611/77 808 – 0  
info@seg-wiesbaden.de

Telefax 0611/77 808 – 19  
www.seg-wiesbaden.de



Landeshauptstadt Wiesbaden  
Stadtplanungsamt  
Gustav-Stresemann-Ring 15  
65189 Wiesbaden

Stadtplanung, Architektur

rha ● reicher haase assoziierte GmbH

Oppenhoffallee 74  
52066 Aachen

## INHALTSVERZEICHNIS

1	PLANUNGSANLASS UND ZIELSETZUNG .....	2
1.1	Planungsanlass .....	2
1.2	Ziele der Planung .....	3
1.3	Abgrenzung des Plangebiets.....	3
1.4	Beschreibung des Plangebiets .....	4
2	RAHMENBEDINGUNGEN .....	5
2.1	Planungsrechtliche Grundlagen .....	5
2.1.1	Regionalplan Südhessen 2010/ Regionaler Flächennutzungsplan 2010 .....	5
2.1.2	Flächennutzungsplan der Landeshauptstadt Wiesbaden .....	6
2.1.3	Landschaftsplan der Landeshauptstadt Wiesbaden .....	7
2.1.4	Derzeit gültiges Baurecht im Planbereich .....	8
2.1.5	Kommunale Satzungen .....	10
3	DIE STÄDTEBAULICHE KONZEPTION.....	11
3.1	Planungsvorgaben des städtebaulichen Realisierungswettbewerb .....	11
3.2	Der städtebauliche Realisierungswettbewerb .....	13
3.3	Städtebauliches Konzept des Rahmenplans.....	14
3.4	Erschließung.....	17
3.5	Freiraum und Klima .....	18
3.6	Altablagerung Gräselberg.....	19
3.7	Gemeinbedarfseinrichtungen .....	19
4	SONSTIGE THEMEN.....	21
4.1	Eigentümerstruktur .....	21
4.2	Nächste Planungsschritte.....	22
5	ABBILDUNGSVERZEICHNIS .....	23
6	QUELLEN.....	23

# 1 PLANUNGSANLASS UND ZIELSETZUNG

## 1.1 Planungsanlass

Wiesbaden ist eine wachsende Stadt. Zwischen 2010 und Ende 2015 wurde ein Bevölkerungsanstieg um ca. 11.000 Personen auf insgesamt ca. 284.500 Einwohner verzeichnet. Es wird erwartet, dass Wiesbaden auch weiterhin steigende Einwohnerzahlen aufweist.

Der Anstieg der Einwohnerzahlen trifft auf einen angespannten Wohnungsmarkt – insbesondere kostengünstige Wohnungsangebote sind knapp.

Die Stadt Wiesbaden hat daher der Entwicklung bekannter Wohnbaupotentiale sowie der Identifikation zukünftiger Wohnbauflächen eine hohe Priorität eingeräumt. Um die Flächenentwicklung gezielt voran zu treiben, wurden die Flächen in einer ämterübergreifenden Arbeitsgruppe erfasst und bewertet. Die Stadtverordneten haben die Arbeitsergebnisse beschlossen.

Die Fläche Wiesbaden-Biebrich „Auf den Eichen“ zählt zu den Flächenpotentialen, für die eine zügige Realisierung angestrebt wird.

Um ein qualitativvolles städtebauliches Konzept zu finden, wurde ein städtebaulicher Realisierungswettbewerb für das Baugebiet durchgeführt. Der siegreiche Wettbewerbsentwurf des Büros reicher haase assoziierte GmbH bildete eine tragfähige Grundlage für die Ausarbeitung eines Rahmenplans.

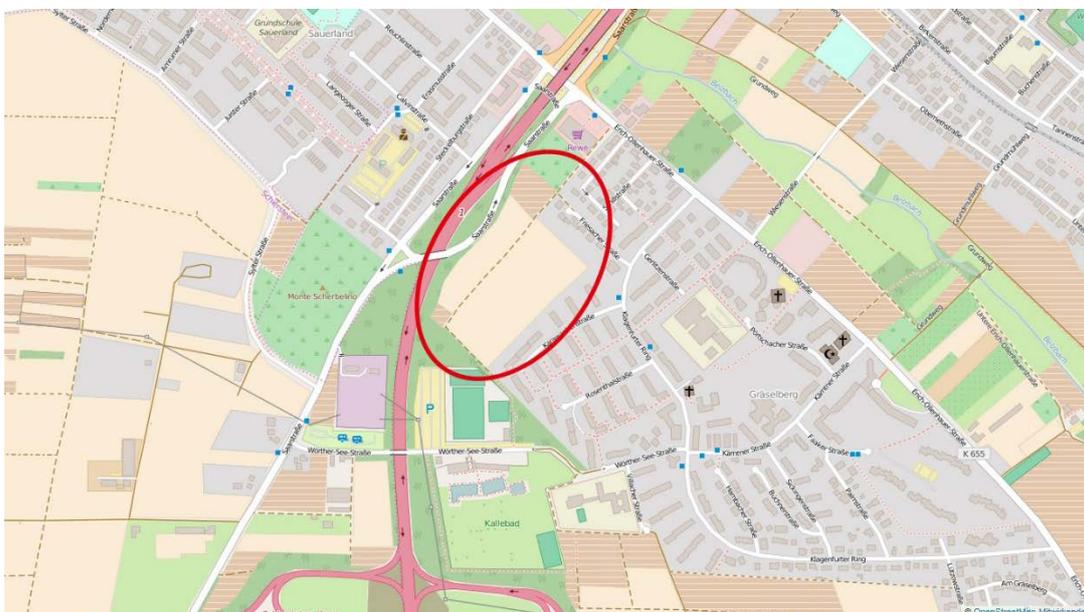


Abb. 1: Verortung des Plangebiets ([www.openstreetmap.org/copyright](http://www.openstreetmap.org/copyright)).

## 1.2 Ziele der Planung

Planerisches Ziel ist es, durch die Schaffung eines attraktiven Gebietes in Ergänzung der bestehenden Siedlung Gräselberg zusätzlichen Wohnraum für die steigende Zahl von Bürgern in der Stadt Wiesbaden bereit zu stellen.

Im besonderen Fokus dabei steht eine gute Wohnqualität mit Angeboten im freifinanzierten und öffentlich geförderten Wohnungsbau. Die Planung soll eine städtebaulich und schalltechnisch überzeugende und zügig umsetzbare Lösung für das Nebeneinander von stark befahrenen Straßen und Wohnnutzung finden, sowie die überwiegend am Rand zu schaffenden Grünräume (Abstandsflächen / Vernetzungskorridore) zur Erhöhung des Wohnwerts einsetzen.

Im Zuge der Planung werden ca. 4 ha Nettobauland als allgemeines Wohngebiet entwickelt. Das Wohngebiet wird ca. 250 bis 280 Wohneinheiten aufweisen.

## 1.3 Abgrenzung des Plangebiets

Das Plangebiet befindet sich nordwestlich der Siedlung Gräselberg. Der Geltungsbereich der Rahmenplanung umfasst das in der untenstehenden Abbildung umrandete Areal.

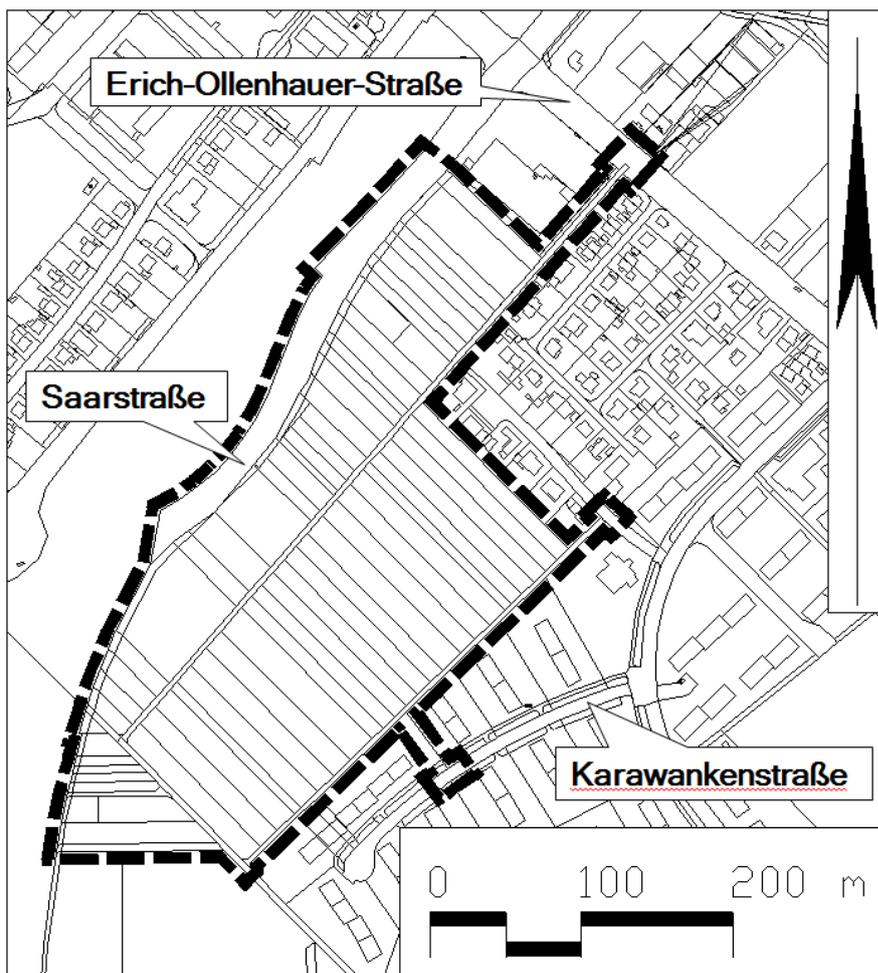


Abb. 2: Abgrenzung des Plangebiets (Grundlage: Katasterplan, Tiefbau- und Vermessungsamt Landeshauptstadt Wiesbaden)

Im Nordwesten wird das Baugebiet begrenzt durch die BAB A 643 mit den zugehörigen Böschungsflächen sowie durch die Saarstraße. Im Nordosten bilden die rückwärtigen Grundstücksgrenzen des Rewe-Marktes an der Erich-Ollenhauer-Straße sowie der Wohnungsgrundstücke an der Schillstraße und Friesacher Straße die Plangebietsgrenze. Im Südosten sind es die rückwärtigen Grenzen der Grundstücke an der Karawankenstraße. Südlich endet das Gebiet am Parkplatz zum Kallebad bzw. am Sportplatz Gräselberg.

#### 1.4 Beschreibung des Plangebiets

Das Baugebiet zählt zum Ortsbezirk Wiesbaden-Biebrich und grenzt unmittelbar an die Siedlung Gräselberg an. Das Plangebiet liegt in ca. vier km Entfernung zur Innenstadt. Grundschule, Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte, Sportanlagen, Schwimmbad etc. sind in der angrenzenden Siedlung Gräselberg vorhanden und fußläufig gut zu erreichen. Die Größe des Rahmenplangebiets beträgt ca. 7,4 ha. Im Rahmen Ihrer Baulandbevorratung konnte die Stadt Wiesbaden in den letzten Jahren ca. 90 % der Flächen erwerben.

Im Bestand wird das geplante Baugebiet überwiegend ackerbaulich genutzt. An den Rändern zur Friesacher und zur Karawankenstraße hin hat sich auf ehemaligen Wege- und Ackerparzellen zum Teil hoher Baum- und Gehölzbestand entwickelt. Im Nord- und Südwesten des Plangebiets befinden sich einige Kleingärten sowie Brachflächen mit Gehölzbewuchs.

Prägende angrenzende Nutzungen sind die Autobahn BAB A 643 und die Saarstraße nordwestlich des Plangebiets, die Siedlung Gräselberg nord- und südöstlich sowie die Sportanlagen südlich des Plangebiets.

Das Mosbachtal jenseits der Erich-Ollenhauer-Str. ist als Naherholungsbereich gut erreichbar. Über die Wörther-See-Straße sind auch die Grün- und Freiflächen westlich der BAB A 643 zugänglich.

Das überplante Gelände fällt in Richtung Erich-Ollenhauer-Str. um ca. 7-8 m ab und hat im südlichen Bereich auch ein leichtes Gefälle in Richtung Siedlung Gräselberg. Die Höhenlage beträgt zwischen 147 m üNN in der Südwestecke des Baugebiets und 139 m üNN in Verlängerung der Friesacher Straße.

## 2 RAHMENBEDINGUNGEN

### 2.1 Planungsrechtliche Grundlagen

#### 2.1.1 Regionalplan Südhessen 2010, Regionaler Flächennutzungsplan 2010

Das Plangebiet ist im derzeit gültigen Regionalplan Südhessen, Regionaler Flächennutzungsplan 2010 als Vorranggebiet Siedlung, Bestand dargestellt. Auf kommunaler Ebene können daraus Wohn-, gemischte Bauflächen und Sonderbauflächen sowie dazugehörige kleinere gewerbliche Bauflächen entwickelt werden.

Die übergeordneten Planungen des Regionalplans haben gegenüber der Bauleitplanung der Gemeinden eine Bindungswirkung, da diese eine Anpassungspflicht an die Ziele des Regionalplans erzeugen, d. h. die Flächennutzungspläne sind auf der Basis des Regionalplans zu erstellen. Gleichfalls soll im sogenannten Gegenstromprinzip die Regionalplanung auch auf die Planungen darunter liegender Ebenen Rücksicht nehmen.

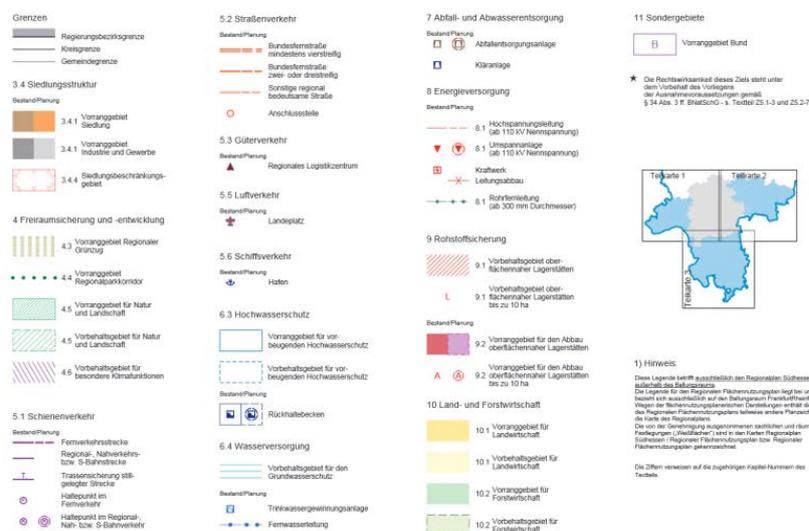


Abb. 3: Regionalplan Südhessen 2010 mit Verortung des Plangebiets und Auszug der Legende (Land Hessen 2010)

### 2.1.2 Flächennutzungsplan der Landeshauptstadt Wiesbaden

Im Flächennutzungsplan wird das Gebiet überwiegend als „Wohngebiet mit hohem Grünanteil, Planung“ dargestellt. Laut Erläuterungsbericht zum Flächennutzungsplan soll die GRZ in diesen Bereichen maximal 0,35 betragen. Die Wohngebietsdarstellung endet am vorhandenen Wirtschaftsweg und bleibt damit hinter der Ausdehnung des Wohngebiets in der Rahmenplanung zurück.

Die Flächen nordwestlich des Weges sind als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft, Planung dargestellt.

In zwei Teilbereichen sind punktuelle bzw. flächige „Flächen mit Bodenbelastungen“ gekennzeichnet. Es handelt sich hier um verfüllte Abgrabungsflächen einer ehemaligen Ziegelei.

Die Planung entspricht in ihrer räumlichen Ausdehnung nicht den Vorgaben des Flächennutzungsplans.

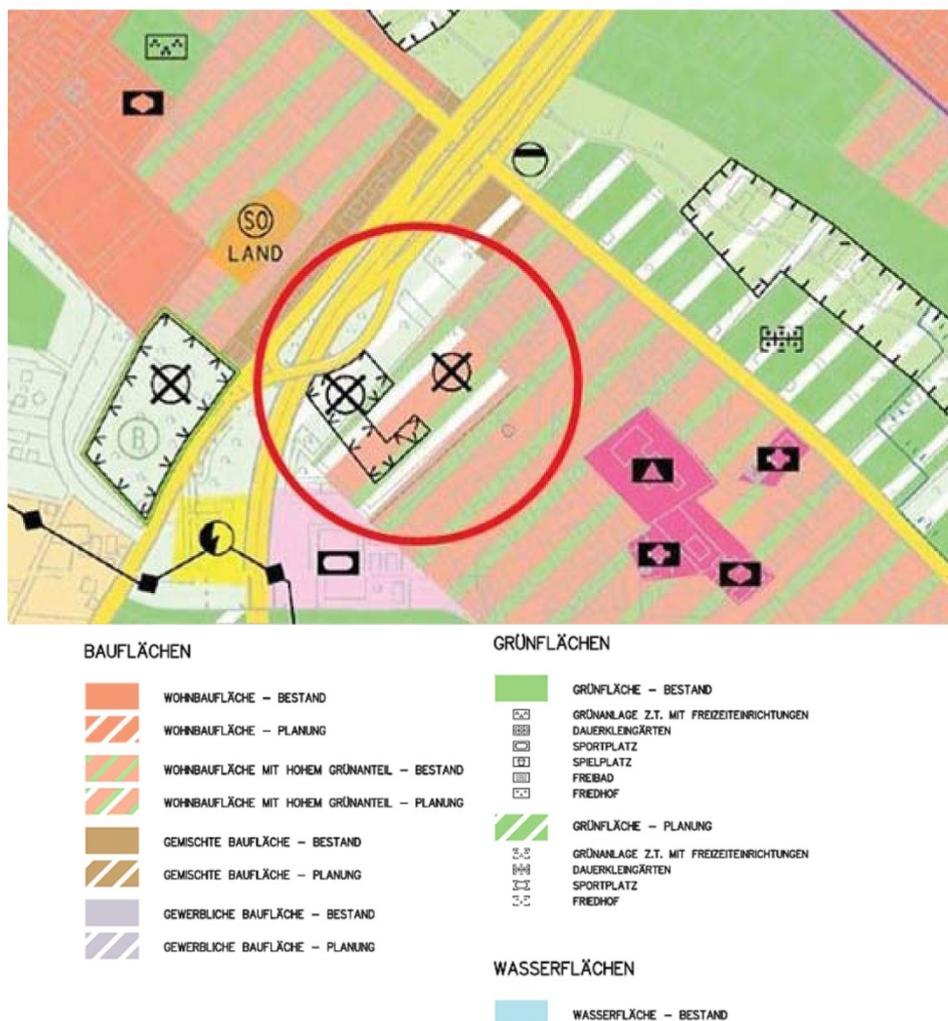
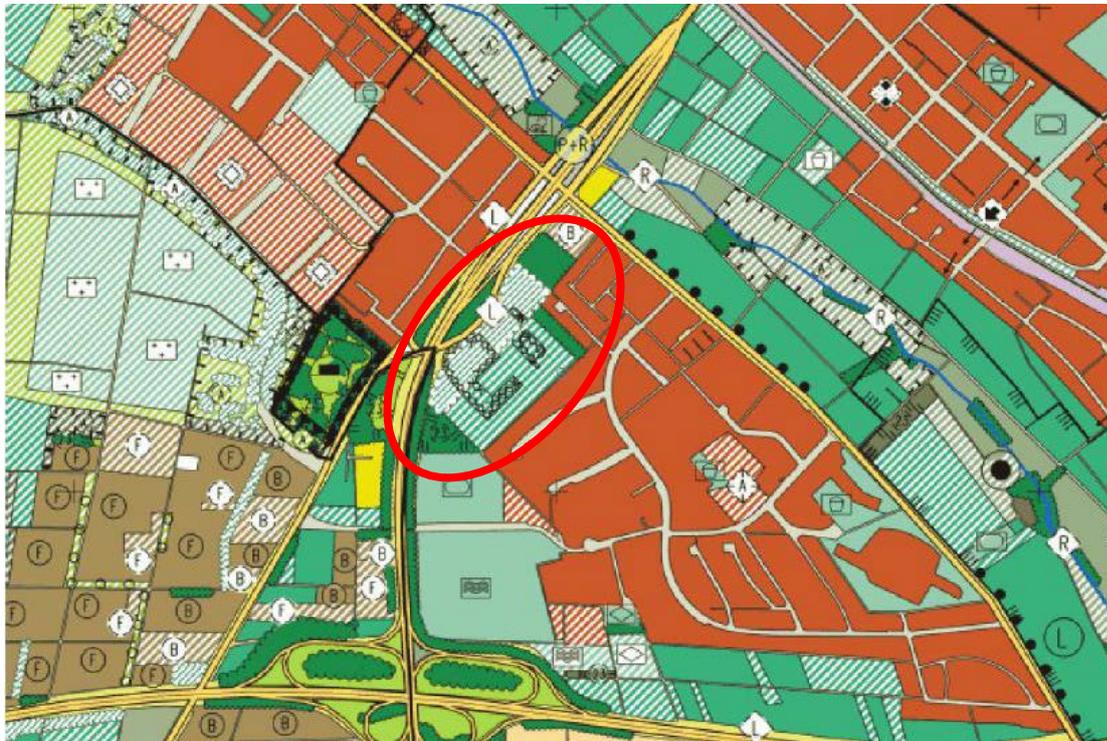


Abb. 4: Flächennutzungsplan 2010 der Landeshauptstadt Wiesbaden mit Verortung des Plangebiets und Auszug der Legende. Die im Plangebiet dargestellten Flächen und Kennzeichnungen sind i. d. Legende nicht vollständig wiedergegeben.

(Landeshauptstadt Wiesbaden 2010).

### 2.1.3 Landschaftsplan der Landeshauptstadt Wiesbaden

Der Landschaftsplan wird mit seinen in den Flächennutzungsplan übernommenen Zielen Bestandteil der städtischen Gesamtplanung. Eine Abwägung mit den weiteren Belangen der Stadtentwicklung hat in der dargestellten Flächennutzungsplanung bereits teilweise zu von der Landschaftsplanung abweichenden Zielvorgaben geführt. Im Landschaftsplan sind die Flächen als „Dauergrünland“ und „Sonstige Grünflächen“ definiert.



GRÜNDUNGS- / FREIZEIT UND ERHOLUNG			LANDWIRTSCHAFT		
<b>GRÜNFLÄCHEN</b>			BESTAND	PLANUNG	VORSCHLAG
MIT ZWECKBESTIMMUNG:					ACKER, SONDERKULTUREN
PARKANLAGEN					DAUERGRÜNLAND
SPORTPLÄTZE, TENNISPLÄTZE, REITPLÄTZE, HUNDEÜBUNGSPLÄTZE					GARTENBAU, BAUMSCHULEN, OBSTBAU (überwiegend Freiflächen)
SPIELPLÄTZE, BOLZPLÄTZE					GARTENBAU, BAUMSCHULEN (mit baulichen Anlagen)
FRIEDHÖFE					WEINBAU
FREIZEITANLAGEN UND – EINRICHTUNGEN			<b>SIEDLUNG</b>		
ZELTPLÄTZE, CAMPINGPLÄTZE					WOHN- UND SONSTIGE BAUFLÄCHEN
BADEPLÄTZE, FREIBÄDER					GERWERBLICHE BAUFLÄCHEN
WOHNUNGSFERNE GÄRTEN					ERHEBLICHE KONFLIKTBEREICHE BEZÜGLICH DES NATURHAUSHALTES
GRÜNFLÄCHEN IM STRASSENRAUM					BAULICHE ANLAGEN IM AUSSENBEREICH (incl. Lagerplätze)
OHNE ZWECKBESTIMMUNG:					SPEZIELLE MASSNAHMEN:
SONSTIGE GRÜNFLÄCHEN					LOCKERE BAUWEISE / STARKE DURCHGRÜNUNG
SONSTIGE FREIZEIT- UND ERHOLUNGSFLÄCHEN					NATURSCHUTZRECHTLICHER AUSGLEICH INNERHALB DES BAUGEBIETES
FLÄCHEN FÜR KLEINTIERZUCHTANLAGEN					ORTSRANDENGRÜNUNG
					INNERSTÄDTISCHE VERNETZUNGSACHSE

Abb. 5: Landschaftsplan der Landeshauptstadt Wiesbaden mit Verortung des Plangebiets und Auszug der Legende (Landeshauptstadt Wiesbaden 2002).

**2.1.4 Derzeitiges Planungsrecht im Planbereich**

Das Plangebiet überschneidet mit seinem Geltungsbereich vier rechtskräftige Bebauungspläne, zwei Pläne nach dem Hessischen Aufbaugesetz (HAG) und einen Fluchtlinienplan. Die Festsetzungen, die aufgrund der früheren Bauungs- und Fluchtlinienpläne bestehen, werden durch den neu zu erstellenden Bauungsplan ihre Wirksamkeit verlieren.

**Vorhabenbezogener Bauungsplan Biebrich 2006/1 „Nahversorgung am Gräselberg“**

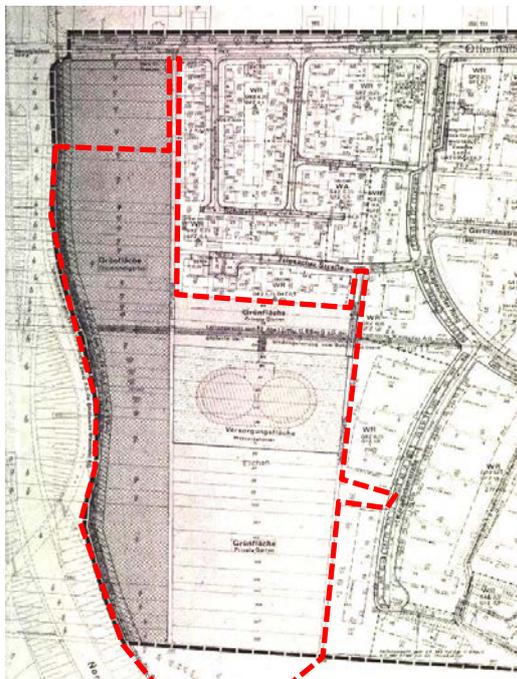
Der Bauungsplan setzt neben der Fläche für Einzelhandel -Nahversorgung- einen Wirtschaftsweg fest. Diese Wegeparzelle soll zukünftig als Rad- und Fusswegeverbindung dienen und die Ver- und Entsorgungsleitungen des Quartiers aufnehmen. Die Festsetzung muss daher angepasst werden.

**Bauungsplan Biebrich 1974/1 „Gräselberg“:**

Der Bauungsplan setzt für die Fläche des Plangebiets überwiegend Grünfläche „private Gärten“ bzw. „Dauerkleingärten“ fest. Zentral im Baugebiet ist eine Versorgungsfläche „Wasserbehälter“ vorgesehen. Der Bauungsplan aus dem Jahr 1974 wurde in diesem Bereich nicht umgesetzt.

Die Ausnutzungskennziffern für die umgebende Bebauung wurden wie folgt festgesetzt:

Bereich Friesacher Straße	Bereich Karawankenstraße
<ul style="list-style-type: none"> <li>• reines Wohngebiet,</li> <li>• GRZ 0,25, GFZ 0,5</li> <li>• maximal 2 Vollgeschosse</li> <li>• nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• reines Wohngebiet,</li> <li>• GRZ 0,25, GFZ 1,0</li> <li>• maximal 4 Vollgeschosse</li> <li>• gruppenmäßige Bauweise (Hausgruppen auch über 50 m Länge)</li> </ul>

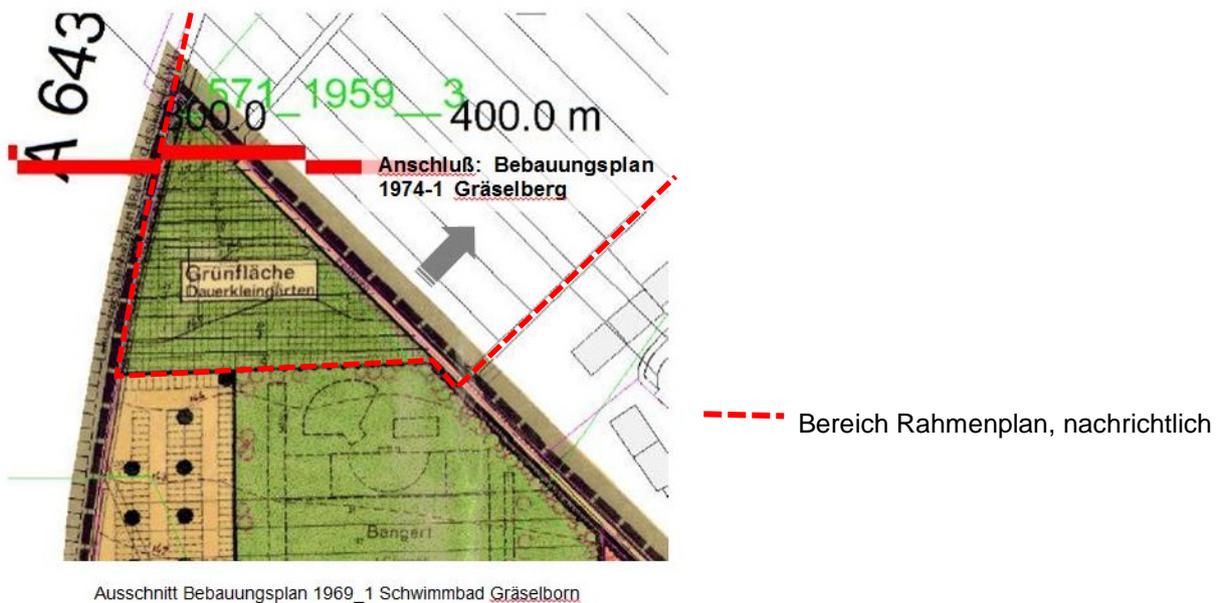


--- Bereich Rahmenplan, nachrichtlich

Abb. 6: Auszug aus dem Bauungsplan 1974/01 Gräselberg (Landeshauptstadt Wiesbaden 2015).

### Bebauungsplan Biebrich 1969/1 „Schwimmbad Gräselborn“:

Dieser Bebauungsplan überschneidet den Geltungsbereich des geplanten Neubaugebiets lediglich in einem Dreiecksgebiet zwischen Sportplatz und A 643. Die Fläche ist als Dauerkleingärten festgesetzt. Die Nutzung wurde nur teilweise umgesetzt. Der überwiegende Teil der geplanten Gärten ist heute Brachfläche.



Ausschnitt Bebauungsplan 1969\_1 Schwimmbad Gräselborn

Abb. 7: Auszug aus dem Bebauungsplan 1969/01 Schwimmbad (Landeshauptstadt Wiesbaden 2015)

### Bebauungsplan Biebrich 1962/2 „Friesacher Straße“:

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans wird von dem Bebauungsplan Biebrich 1974/1 „Gräselberg“ ganz, sowie von dem neuen Plangebiet teilweise überlagert.

### Fluchtlinienplan nach dem Hessischen Aufbaugesetz (HAG) Biebrich 1960/7 „Nordrampe“

Der Fluchtlinienplan setzt im Bereich der Saarstraße die Straßenverkehrsflächen und die Randflächen der Straße fest. An diese bestehenden Verkehrsflächen wird das geplante Baugebiet angeschlossen, daher sind Teilbereiche des Fluchtlinienplans zu ersetzen.

### Fluchtlinienplan nach dem Hessischen Aufbaugesetz (HAG) Biebrich 1959/3 „Südwestlich Dotzheimer Straße zwischen Schillstraße und Von-der Tannstraße“

Der Fluchtlinienplan weist im Plangebiet mehrere Wegeparzellen aus, die sich in der heutigen Grundstücksaufteilung wiederfinden. Diese Wegeflächen sollen ersetzt werden oder in den Anschlussbereichen zur Friesacher Straße bzw. im Süden zur Siedlung Gräselberg hin, als Wegeverbindungen für das neue Quartier aufgenommen werden.

### **Fluchtlinienplan Biebrich 1929/1 „Dotzheimer Straße“**

Das Plangebiet überschneidet in Teilen den Geltungsbereich von dem Fluchtlinienplan Biebrich 1929/1 „Dotzheimer Straße“. Die Festsetzungen, die im Geltungsbereich dieses Bebauungsplans aufgrund des früheren Fluchtlinienplans bestehen, sollen durch diesen Bebauungsplan ihre Wirksamkeit verlieren.

#### **2.1.5 Kommunale Satzungen**

Nachfolgend aufgeführte Satzungen sind für das Planungsgebiet von Bedeutung und in der Wohnbauentwicklung zu berücksichtigen:

- Gestaltungssatzung
- Stellplatzsatzung
- Vorgartensatzung
- Baumschutzsatzung

### 3 DIE STÄDTEBAULICHE KONZEPTION

Um auf der Grundlage von verschiedenen Lösungsansätzen eine städtebaulich besonders überzeugende Konzeption auswählen zu können, wurde ein städtebaulicher Realisierungswettbewerb für das Wohngebiet „Gräselberg-Auf den Eichen“ ausgelobt.

#### 3.1 Planungsvorgaben des städtebaulichen Realisierungswettbewerbs

Die Planungsvorgaben sind in der Wettbewerbsauslobung ausführlich beschrieben. Wesentliche Punkte waren:

- Schaffung einer städtebaulich qualitativvollen Erweiterung der Siedlung Gräselberg um ca. 250 Wohneinheiten auf ca. 4 ha Nettobauland (bei ca. 7,3 ha überplante Gesamtfläche)
- Mischung der Wohnangebote; dabei neben einem Anteil von 15-25 % gefördertem Wohnungsbau Bereitstellung von Wohnformen die in der Siedlung Gräselberg bisher unterrepräsentiert sind (Eigenheime als Reihen- und Doppelhäuser)
- Sicherstellung eines angemessenen, städtebaulich eingebundenen Schallschutzes in Form einer Kombination von Schallschutzwand/-wand sowie Bebauung mit schallabschirmender Funktion
- Kfz-Verkehrsanbindung an die Saarstraße, intensive Fuß-/Radwegevernetzung mit der Siedlung Gräselberg, Sicherung einer Notfalleinbindung
- Erhalt und Einbindung der umgebenden Grün- und Freiflächen; Sicherung von Grünvernetzungen vor allem im Randbereich des Baugebiets

Weitere Ziele sind in der folgenden Abbildung 8 dargestellt.



**Legende**

Umgrenzung Plangebiet

Lärmschutzwand

WA

zu erhaltende/ zu erweiternde Grünvernetzung

Straße/ Zufahrt

aufzugreifende/ herzustellende Fuß- und Radwegeverknüpfung

Errichtung eines Strömungshindernisses:  
~2 - 2,5m Höhe aus lufthygienischen Gründen,  
keine Wohngebäude zwischen dieser Linie und  
BAB A643 bzw. Saarstraße (50m Abstand zum  
Fahrbahnrand BAB, 30m Abstand zur Saarstraße)

zu beachtende Durchströmungsrichtungen:

Durchlüftungszone in Richtung SW-NO (20m Breite)  
in 2 Varianten möglich:

Variante 1 mittig im Baugebiet oder

Variante 2 am Südostrand:  
Einbezug von Flächen außerhalb des Plangebiets  
und

Nachweis einer gleichgerichteten schmaleren  
Ventilationsbahn innerhalb des Gebiets

Nicht tragfähiger Untergrund bis max. 7m Tiefe

Erhalt Kleingartenanlagen

Erhalt prägender Baumbestand,  
Integration in Hausgärten möglich

Grünfläche/Fläche für landespflegerische  
Maßnahmen

randliche Lärmschutzmaßnahmen

Abb. 8: Darstellung der allgemeinen Ziele und Rahmenbedingungen für das Plangebiet „Gräselberg-Auf den Eichen“ mit  
Legende

(SEG Wiesbaden 2014).

### 3.2 Der städtebaulicher Realisierungswettbewerb

Dem städtebaulichen Realisierungswettbewerb war ein Teilnahmewettbewerb vorgeschaltet. Nach Abschluss des Teilnahmewettbewerbs standen sieben Büros fest, die zur Erarbeitung des Planungsbeitrags aufgefordert wurden.

Das Preisgericht wählte den Beitrag des Büros reicher haase assoziierte GmbH auf den 1. Platz.



Abb.9: 1. Preis, Wettbewerb „Gräselberg -Auf den Eichen“, reicher haase assoziierte, Aachen,2014

Die Beurteilung der Jury lautet ausschnittsweise wie folgt (Preisgerichtsprotokoll vom 23.03.2015):

„Den Verfassern gelingt es, eine städtebauliche Struktur zu entwickeln, mit der die Struktur der Siedlung Gräselberg in Richtung Nordwesten weiterentwickelt wird. Das neue Quartier gewinnt damit identitätsstiftende Qualität.“

Auf die besondere Herausforderung des Lärmeintrags von der angrenzenden Saarstraße antworten die Verfasser mit einem deutlich als Rückgrat ausgebildetem Quartiersrand. Mit der konzipierten Kammstruktur bieten sie einen innovativen Ansatz, der für die dort vorgesehene Wohnnutzung sowohl einen optimalen Schallschutz generiert als auch den Anforderungen an Belichtung und Besonnung Rechnung trägt.

Die weiterentwickelte Struktur der Stadthäuser, Reihen- und Doppelhäuser in der Quartiersmitte und am Übergang zur vorhandenen Siedlung ist schlüssig und qualitativ, insbesondere in der Freiflächenzuordnung. Die Systematik der Ringerschließung und ein ausgeprägtes dichtes Wegenetz sind plausibel und gut gelöst.

Die Arbeit berücksichtigt die aus Sicht des Schallimmissionsschutzes formulierten Anforderungen. Insgesamt überzeugt die Arbeit durch ein Konzept zur Entwicklung eines innovativen, identitätsstiftenden und lebendigen neuen Wohnquartiers, das auch die notwendigen technischen Maßnahmen in einen hochwertigen städtischen Raum integriert.“

### 3.3 Städtebauliches Konzept des Rahmenplans

Der siegreiche Wettbewerbsentwurf hat sich in der weiteren Planungsdiskussion als tragfähige Grundlage für die Weiterentwicklung des Entwurfs zum städtebaulichen Rahmenplan erwiesen.

Der Ausarbeitung des Rahmenplans ging die Abfrage von Stellungnahmen zum siegreichen Wettbewerbsbeitrag bei den wesentlichen Ämtern mit planungsrelevanten Zuständigkeitsbereichen voraus.



Abb. 10: Veränderungen am Wettbewerbsbeitrag, reicher haase assoziierte, Mai 2016

Die Hinweise und Anregungen der Ämter wurden in einer 1. Überarbeitungsphase durch das siegreiche Wettbewerbsbüro soweit möglich aufgenommen. Der überarbeitete Entwurf wurde einer klimatischen Erstüberprüfung unterzogen, die wiederum zu kleineren Plananpassungen führte. Der daraus resultierende Plan wurde in einer Ämterrunde vorgestellt und diskutiert. Die dort vorgebrachten Diskussionsbeiträge wurden geprüft und wo möglich eingearbeitet.

Der Abstimmungsprozess führte zwar zu diversen Detailanpassungen am Wettbewerbsentwurf (siehe Abb. 10) das Gesamtkonzept wurde jedoch nicht grundlegend verändert:

Ergebnis ist der folgende Rahmenplan:



Abb. 11: Rahmenplan „Gräselberg-Auf den Eichen“ Wiesbaden-Biebrich, reicher haase assoziierte, Aachen, Mai 2016

Den folgenden Erläuterungen liegt zu großen Teilen die Beschreibung des Büros reicher haase zum siegreichen Wettbewerbsentwurf zu Grunde, die nach wie vor Gültigkeit hat:

### **Gesamtkonzept**

Mit der Entwicklung des neuen Wohnquartiers „Auf den Eichen“ entsteht ein neuer Stadtbaustein in der Siedlung Gräselberg in Wiesbaden-Biebrich, der die bestehenden Siedlungsbereiche ergänzt und neue Impulse setzt. Über Fuß- und Radwege ist das Quartier an die bestehenden Bereiche der Siedlung Gräselberg angebunden.

Das Quartier erhält am nordwestlichen Rand einen durchgehenden viergeschossigen Gebäuderiegel, der ein starkes Rückgrat ausbildet und das übrige Quartier von dem von der Autobahn A 643 und von der Saarstraße ausgehenden Schall abschirmt.

An zentraler Stelle im Gebiet entsteht ein Quartiersplatz als Mittelpunkt und Treffpunkt für die Bewohner des Quartiers. An diesem Platz befindet sich die Kindertagesstätte, die in ein Mehrfamilienhaus integriert ist.

Das Gebiet ist in drei Bereiche gegliedert, die sich durch unterschiedliche Gebäudetypologien und Qualitäten auszeichnen:

### **Wohnen am Grünen Band**

Der Gebäuderiegel am nordwestlichen Quartiersrand bildet das Rückgrat des Gebiets und dient der Schallabschirmung. Er wird als viergeschossige Kammstruktur entwickelt, die zur schallbelasteten Seite geschlossen ist und sich in Richtung Südosten mit Höfen öffnet.

Die Planung weist nach, dass das vorgeschlagene städtebauliche Konzept eine Grundrissgestaltung der späteren Mehrfamilienwohnhäuser mit gutem Wohnwert und minimierter Schallbelastung unterstützt.

### **Wohnen in der Quartiersmitte**

Die Quartiersmitte ist durch zweigeschossige Reihenhäuser mit Staffelgeschoss geprägt, die windmühlenförmig angeordnet sind. Fußwege durchqueren die Innenbereiche und schaffen kurze Wege. Zum Quartiersplatz orientiert sich ein dreigeschossiger Baukörper, in dessen Erdgeschoss die Kita untergebracht ist. In den darüber liegenden Geschossen befinden sich Wohnungen. Aufgrund seiner Lage und Größe dient das Gebäude einerseits als Schallschutz gegenüber des durch die Straßenanbindung an die Saarstraße einfallenden Lärms, andererseits bildet es eine Raumkante des Quartiersplatzes.

## Wohnen in Nachbarschaften

Im südöstlichen Bereich des Wohnquartiers befinden sich zweigeschossige Doppel- und Reihenhäuser mit Staffelgeschoss. Sie sind jeweils um private Stichstraßen gruppiert und bilden dadurch kleine Nachbarschaften.

## Städtebauliche Kennwerte

Der Rahmenplan weist folgende Kennwerte auf:

Insgesamt ca. 250 -280 Wohneinheiten in:

18 Doppelhäusern, 103 Reihenhäusern, 130-160 Wohnungen in Mehrfamilienhäusern (je nach Wohnungsgröße sowie Gestaltung der EG-Zone)

Nettobauland: ca. 40.000 m<sup>2</sup>

Bruttobauland: ca. 74.000 m<sup>2</sup>

Bauliche Dichte (WE pro ha Bruttobauland): 34 bis 38 WE/ha

## 3.4 Erschließung

### Äußere Anbindung

- Die Erschließung erfolgt über eine neue Hauptanbindung an die Saarstraße. Das Plangebiet wird mit der Siedlung Gräselberg über Fuß- und Radwege verbunden.
- Durch eine Neuordnung der Verkehrsflächen auf der Saarstraße soll eine Fußgängeranbindung zur Haltestelle „Im Kreuzer“ zur Siedlung Sauerland entstehen. Eine Zweitanbindung in Form einer Notfalleinbindung ist in Richtung Karawankenstraße geplant.

### Innere Erschließung

#### Motorisierter Individualverkehr

- Die Haupteinbindung des Wohnquartiers erfolgt über eine Ringerschließung, die an die Saarstraße angebunden ist. Die Zweitanbindung ist über einen notbefahrbaren Fuß- und Radweg in Richtung Karawankenstraße sichergestellt.
- Über die Ringerschließung werden alle Wohngebäude in der Quartiersmitte erreicht. Die Ringerschließung wird entsprechend ihrer verkehrlichen Funktion differenziert. Während der Straßenabschnitt hinter den Mehrfamilienhäusern im Trennsystem mit Gehwegen und Park- bzw. Grünstreifen ausgebildet wird, ist der südwestliche Straßenabschnitt im Mischsystem geplant. Der Verkehrsraum dient dort – angepasst an die geringere Anzahl angebundener Wohnungen - gleichermaßen Fußgängern, Radfahrern und Kraftfahrzeugen.

- Von der Ringerschließung gehen private Wohnwege aus, die die Reihen- und Doppelhäuser im südwestlichen Bereich erschließen.

### **Ruhender Verkehr**

- Nordwestlich der Mehrfamilienhausbebauung am Quartiersrand sind Stellplätze in Carport-Anlagen angeordnet, die den Stellplatzbedarf der dort geplanten Wohneinheiten abdecken. Die Anordnung von Tiefgaragen, oder die Nutzung der Erdgeschosszone der Gebäude für Einstellplätze soll alternativ bzw. ergänzend ebenfalls möglich sein.
- Die Reihenhäuser im gesamten Gebiet verfügen über einen Stellplatz, der entweder auf dem eigenen Grundstück oder in gut erreichbaren Carport-Anlagen/Stellplatzriegeln nachgewiesen wird. Gemäß Stellplatzsatzung ist die Pflanzung eines Baumes je 5 Stellplätzen vorgesehen. Private Stellplätze an öffentlichen Straßen entstehen jeweils in Senkrechtaufstellung, öffentliche Stellplätze sind Längsparker.
- Auf den privaten Grundstücken der Doppelhäuser ist ausreichend Platz für zwei Stellplätze.
- In den Straßenräumen sind Besucherstellplätze in ausreichender Zahl eingeplant. Die höchste Anzahl an öffentlichen Stellplätzen befindet im Bereich der Mehrfamilienhäuser im Nordosten des Baugebiets.

### **Fuß- und Radwege**

- Das geplante Wegenetz ermöglicht kurze Wege innerhalb des Quartiers und stellt die Anbindung an die bestehende Siedlung Gräselberg und die umgebenden Freiräume her.

### **ÖPNV**

- Die Erreichbarkeit der nahegelegenen Bushaltestellen in der Erich-Ollenhauer-Straße, am Klagenfurter Ring und in der Saarstraße ist über das Fußwegenetz sichergestellt.

## **3.5 Freiraum und Klima**

### **Klima**

Eine „Erste Kurzstellungnahme“ zu den klimatischen Aspekten des Rahmenplans im Bearbeitungsstand 24.3.2016 wurde im April 2016 durch das Büro ökoplana, Mannheim, erarbeitet.

Im Fazit dieser Kurzstellungnahme wird festgestellt, dass der Rahmenplan günstige strömungsdynamische Verhältnisse ermöglicht. Für eine Reihenhausezeile nordöstlich des Quartiersplatzes wurde jedoch eine Auflockerung der Bebauung angeregt, da hier lokal Windstagnationen festgestellt wurden. Die Anregung wurde in der weiteren Planüberarbeitung

berücksichtigt. Die thermischen Umgebungsbedingungen wurden in der Kurzstellungnahme noch nicht überprüft.

Im weiteren Planungsverfahren wird ein vollständiges Klimagutachten erarbeitet. Sofern das Gutachten weitere Anpassungsempfehlungen enthält, werden diese im Rahmen der Erarbeitung des Bebauungsplanentwurfs geprüft und soweit möglich berücksichtigt.

### **Freiraum**

- Die Freiräume im neuen Wohnquartier weisen verschiedene Typologien und Gestaltungen auf, die unterschiedlichen Nutzungsansprüchen gerecht werden und jeweils eigene Aufenthaltsqualitäten aufweisen. Es entsteht eine Abfolge von privaten Freiräumen, öffentlichen und halböffentlichen Platzbereichen im Quartier und Grünbereichen am Quartiersrand, die (teilweise) einer Nutzung zugänglich gemacht werden
- Am nordwestlichen Rand des Quartiers verläuft ein langgestreckter Grünraum, der als „Grünes Band“ das Gebiet begrenzt
- Der begrünte Lärmschutzwall an der Südseite des Wohnquartiers, die bestehende und zu erhaltende Grünfläche im Norden des Gebiets sowie weitere angrenzende Grünflächen in den Randbereichen des Quartiers bilden gemeinsam mit dem „Grünen Band“ einen grünen Rahmen für das Quartier.
- Spielangebote für Kleinkinder sollen in den Quartierplatz integriert werden. Ein größerer Kinderspielplatz ist im Bereich des Lärmschutzwalls vorgesehen.

### **3.6 Altablagerung Gräselberg**

Nach den bisher vorliegenden Erkenntnissen ist eine Wohnbebauung im Wettbewerbsgebiet mit den als Altablagerung erfassten Verfüllungen der ehemaligen Ziegeleigruben vereinbar.

Im weiteren Verfahren wird ein eigenständiges bodenschutzrechtliches Verfahren des RP Darmstadt erforderlich, das seitens des Vorhabenträgers beantragt werden muss.

### **3.7 Gemeinbedarfseinrichtungen**

#### **Schule:**

Das Neubaugebiet liegt im Schulbezirk der Ludwig-Beck-Schule (Grundschule). Die Schule ist zweizügig und hat etwa 200 Schüler. Mit der Umsetzung des Neubaugebiets wird eine dauerhafte 3-Zügigkeit erforderlich. Dafür müssen bauliche Ergänzungen der Ludwig-Beck-Schule vorgenommen werden.

Die Erweiterung kann aller Voraussicht nach am vorhandenen Standort erfolgen.

**Kindertagesstätte:**

Kalkulatorisch werden durch die Gebietsentwicklung 2,4 Krippengruppen (10 Kinder je Gruppe) und 2,8 Elementargruppen (20 Kinder je Gruppe) notwendig.

Da trotz der Kapazitätsausweitungen am Gräselberg (z. B. 6-gruppigen Kindertagesstätte an der Wörther-See-Straße) die vorhandenen Plätze vollständig für die Versorgung der Bestandsbevölkerung benötigt werden, existieren keine Reserven für die Versorgung des neuen Wohngebiets.

Entsprechend ist im Neubaugebiet eine Kita vorgesehen. Der Rahmenplan weist die Kita am zentralen Platz im Baugebiet nach. Die Kita ist in ein Wohngebäude integriert und soll eine spätere Umnutzung ermöglichen sofern mit der Alterung des Neubaugebiets auch der Bedarf an KiTa-Plätzen zurückgehen sollte.

## 4 Sonstige Themen

### 4.1 Eigentümerstruktur

Die Stadt Wiesbaden hat über Jahre hinweg Grundstücke im Plangebiet aufgekauft.

Das gesamte aktuelle städtische Grundeigentum im Planbereich liegt bei etwa 6,6 ha.

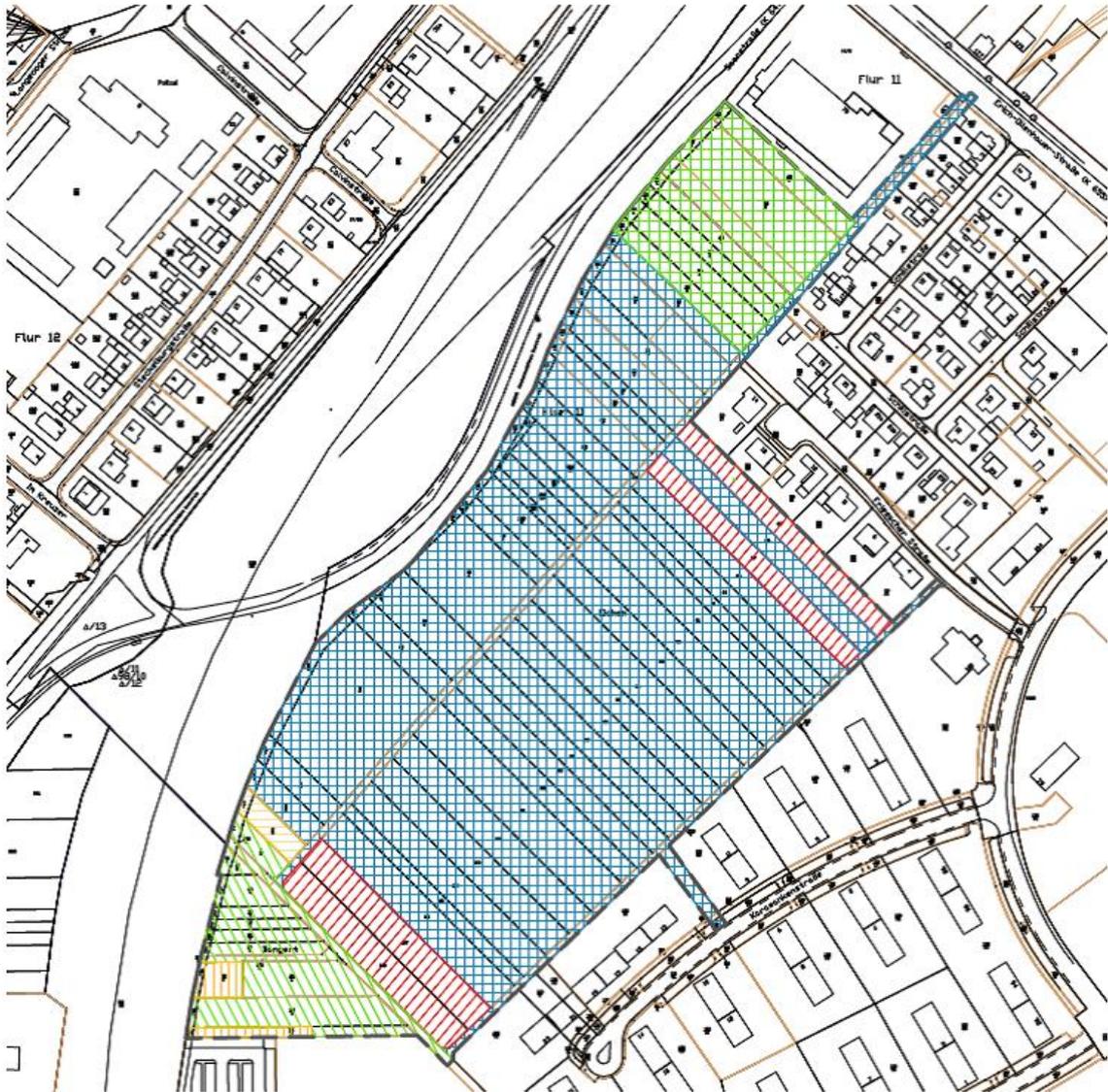


Abb. 12: Eigentümerstruktur Plangebiet, Darstellung SEG

	Flächen Baugebiet Stadt: 53.101 m <sup>2</sup>		Flächen Lärmschutzwall Privat: 455 m <sup>2</sup>
	Flächen Baugebiet Privat: 6.381 m <sup>2</sup>		Flächen Umfeld LSW Privat: 536 m <sup>2</sup>
	Flächen Lärmschutzwall + Umfeld Stadt: 5.775 m <sup>2</sup>		Gehölzflächen Stadt: 7.157 m <sup>2</sup>

Das städtische Eigentum ist blau schraffiert dargestellt, sofern die Flurstücke zumindest zum Teil einer wohnbaulichen Nutzung zugeführt werden sollen.

Die Grün dargestellten Flächen befinden sich ebenfalls in städtischem Besitz. Für diese Flächen ist keine wohnbauliche Nutzung vorgesehen (Lärmschutzanlage bzw. Erhalt und Aufwertung des Gehölzbestands).

Über ca. 0,7 ha, die sich in privater Hand befinden, wird derzeit noch verhandelt. Teilflächen werden vermutlich in privatem Eigentum verbleiben. Die Flächen sind rot dargestellt. Private Flächen, die voraussichtlich zum Lärmschutzwall und den umgebenden Grünflächen gehören, sind gelb eingefärbt.

Insgesamt befinden sich gut 90 % der zu entwickelnden Flächen in städtischem Eigentum.

Für die noch in privater Hand befindlichen Grundstücke wird erforderlichenfalls eine amtliche Umlegung stattfinden.

Vorgabe im Rahmen des Wettbewerbs war es die privaten Grundstücke so in die Planung zu integrieren, dass alle öffentlichen Flächen ohne Mitwirkung der Privaten herstellbar sind. Der Rahmenplan berücksichtigt dies weitgehend.

## **4.2 Nächste Planungsschritte**

Aufbauend auf der vorgelegten Rahmenplanung soll die Bauleitplanung zu „Gräselberg -Auf den Eichen-“ vorangetrieben werden. Die Basis dafür bildet neben der Rahmenplanung der Aufstellungsbeschluss für den zugehörigen Bauleitplan.

Für die Fortführung der Planung wird eine Ergänzung und Vertiefung der bereits zur Machbarkeitsstudie und zur Wettbewerbsauslobung erstellten Fachgutachten erforderlich. Die Aspekte Schallschutz und Umgang mit den bekannten künstlichen Bodenauffüllungen im Plangebiet werden dabei besonders zu beachten sein. Vorentwürfe für die verkehrliche und entwässerungstechnische Baugebieterschließung werden ausgearbeitet.

Die Zielsetzungen des Rahmenplans werden in den Bebauungsplan überführt.

## 5 ABBILDUNGSVERZEICHNIS

Abb. 1: Verortung des Plangebiets ( <a href="http://www.openstreetmap.org/copyright">www.openstreetmap.org/copyright</a> ) .....	2
Abb. 2: Abgrenzung des Plangebiets .....	3
Abb. 3: Regionalplan Südhessen 2010 mit Verortung des Plangebiets und Auszug der Legende (Land Hessen 2010) .....	5
Abb. 4: Flächennutzungsplan 2010 der Landeshauptstadt Wiesbaden mit Auszug der Legende .....	6
Abb. 5: Landschaftsplan der Landeshauptstadt Wiesbaden mit Verortung des Plangebiets und Auszug der Legende .....	7
Abb. 6: Auszug aus dem Bebauungsplan 1974/01 Gräselberg (Landeshauptstadt Wiesbaden 2015c).....	8
Abb. 7: Auszug aus dem Bebauungsplan 1969/01 Schwimmbad (Landeshauptstadt Wiesbaden 2015c.).....	9
Abb. 8: Darstellung der allgemeinen Ziele und Rahmenbedingungen für das Plangebiet „Auf den Eichen“ mit Legende .....	12
Abb. 9: 1. Preis, Wettbewerb „Auf den Eichen“, reicher haase assoziierte, Aachen, 2014.....	12
Abb. 10: Veränderungen am Wettbewerbsbeitrag, reicher haase assoziierte, Mai 2016 .....	13
Abb. 11: Rahmenplan „Auf den Eichen“ Wiesbaden-Biebrich, reicher haase assoziierte, Aachen, Mai 2016.....	14
Abb. 12: Eigentümerstruktur Plangebiet, Darstellung SEG .....	20

## 6 QUELLEN

*Land Hessen (2010):*

<http://www.landesplanung-hessen.de/regionalplaene/regionalplan-suedhessen/plankarte-pdf/>,

Zugriff am 12.07.2015.

*Landeshauptstadt Wiesbaden (2010): Flächennutzungsplan Wiesbaden* <http://www.wiesbaden.de/leben-in-wiesbaden/planen/stadtentwicklung/flaechennutzungsplan/flaechennutzungsplan.php>

abgerufen am 24.08.2015.

*Landeshauptstadt Wiesbaden (2002): City-Guide, Stadtkarte Wiesbaden*

<https://www.wiesbaden.de/en/service/city-guide.php> abgerufen am 24.08.2015.

*Landeshauptstadt Wiesbaden (2002): Landschaftsplan* <http://maps.wiesbaden.de/cityguide/cgi-bin/cityguide.cgi?action=show&lang=de&size=1076&mapper=8&zoom=100&mapX=3445821&mapY=5549795>,

Zugriff am 27.08.2015

*Landeshauptstadt Wiesbaden (2015c): B-Pläne <[www.wiesbaden.de](http://www.wiesbaden.de)> abgerufen am 27.08.2015*

*SEG Wiesbaden (2013): Machbarkeitsstudie „Auf den Eichen“. Selbstverlag.*

*SEG Wiesbaden/ Freischlad + Holz (2014): Wettbewerbsauslobung städtebaulicher Realisierungswettbewerb Wohngebiet „Auf den Eichen“. Selbstverlag.*

*Freischlad + Holz: Städtebaulicher Realisierungswettbewerb Wohngebiet „Auf den Eichen“. Wiesbaden-Biebrich, Siedlung Gräselberg. Dokumentation der Wettbewerbsergebnisse*

*reicher haase assoziierte GmbH, Aachen (2014), Wettbewerbsbeitrag zum „Städtebaulichen Realisierungswettbewerb Wohngebiet „Auf den Eichen“*

*reicher haase assoziierte GmbH, Aachen (2016), Rahmenplanung zum Wohngebiet „Auf den Eichen“, Wiesbaden-Biebrich*