

Begründung

**zum Vorentwurf des Bebauungsplans
für den Planbereich "Schelmengraben Bereich B - Karl-Marx-Straße"
im Ortsbezirk Dotzheim
nach § 9 Abs. 8 Baugesetzbuch**

I	PLANUNGSZIELE UND PLANUNGSZWECKE	3
1	Lage des Plangebiets und räumlicher Geltungsbereich	3
2	Planungsanlass, Ausgangssituation und Ziel der Planungen	3
3	Auswirkungen des Bebauungsplans	4
3.1	Städtebau	4
3.2	Wohnraum	4
3.3	Flora und Fauna	4
3.4	Klima	4
3.5	Verkehr	5
3.6	Technische und soziale Infrastruktur	5

I PLANUNGSZIELE UND PLANUNGSZWECKE

1 Lage des Plangebiets und räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet „Schelmengraben Bereich B - Karl-Marx-Straße“ befindet sich südlich des Zentrums der Siedlung „Schelmengraben“, die sich im Ortsteil Wiesbaden-Dotzheim befindet.

Begrenzt wird das Plangebiet Schelmengraben „Schelmengraben Bereich B - Karl-Marx-Straße“ im Norden durch den Friedrich-Engels-Weg und das Flurstück 3645/46, im Osten durch das Flurstück 3645/45 sowie die östliche Begrenzung der Karl-Marx-Straße. Im Süden endet der Geltungsbereich mit der südlichen Begrenzung der Hans-Böckler-Straße und wird schließlich im Westen durch die westliche Seite der Karl-Marx-Straße begrenzt. Der Geltungsbereich umfasst eine Fläche von ca. 65.900 m².

2 Planungsanlass, Ausgangssituation und Ziel der Planungen

Die Siedlung Schelmengraben entstand im Zeitraum von 1969 bis 1982 auf der Grundlage eines städtebaulichen Konzepts des Stadtplaners Ernst May. Sie besteht aus fünf Hochhäusern und einer Vielzahl vier- bis sechsgeschossigen Gebäuden, in denen sich etwa die Hälfte des Gesamtwohnungsbestands der Siedlung befindet. Die Siedlung hat durch großzügige Grünzüge und Freiflächen eine große Aufenthaltsqualität. Die Grünbereiche werden von den Bewohnern jedoch derzeit nur eingeschränkt genutzt.

Die GWH ist Eigentümerin von 2.150 Wohnungen mit fast 138.000 m² Wohnfläche in der Siedlung. Derzeit bestehen für 383 Wohnungen Mietpreisbindungen, die sukzessive bis zum Jahr 2025 auslaufen. Die Landeshauptstadt setzt zur Verbesserung der Lebens- und Wohnverhältnisse seit 2012 das Bund-Land-Kommune-Förderprogramm „Soziale Stadt“ unter dem Namen „Soziale StadtPlus“ in der Siedlung um. Neben den klassischen investiven Projekten zur städtebaulichen Erneuerung liegen die Handlungsschwerpunkte und Zielsetzungen des Programms als „Plus“ auf zusätzlichen und prioritären Maßnahmen zur Steigerung der Bildungs- und Erwerbsbeteiligung. So werden aktuell auch die Bundesprogramme BIWAQ und JuStiQ umgesetzt. Im städtebaulichen Bereich stehen bauliche Veränderungen, Maßnahmen zur Wohnumfeldverbesserung und zur Verbesserung von Aufenthalts- und Nutzungsqualitäten im Vordergrund.

Vor dem Hintergrund der erhöhten Wohnraumnachfrage in Wiesbaden sollen in der Siedlung Schelmengraben bauliche Ergänzungen mit dem Ziel von bis zu 800 neuen Wohnungen für mittlere und geringe Einkommensbezieher durchgeführt werden. Der Stadtteil soll weiterhin einer breiten Bevölkerungsschicht Heimat bieten. Für Senioren sollen barrierefreie Wohnungen zu sozial verträglichen Preisen zur Verfügung gestellt werden. Familien sollen ausreichend Wohnraum im mittleren Einkommenssegment vorfinden und Wohnraum für Ein- bis Zwei-Personen-Haushalte soll zusätzlich angeboten werden.

Für die Siedlung Schelmengraben liegt derzeit noch ein gültiger Bebauungsplan aus dem Jahr 1974 vor, dessen Festsetzungen Ergänzungsbebauungen nahezu ausschließen. Es besteht daher das Erfordernis, neues Baurecht durch neue Bebauungspläne zu schaffen. Grundlage der Bauleitplanung wird der vorliegende Rahmenplan sein, der Entwicklungsziele für die Gesamtsiedlung formuliert. Die bauliche Entwicklung der Siedlung wird sich über mehrere Jahre erstrecken und quartiersweise erfolgen. Die geplante Bebauung soll deshalb durch quartiersweise zu erstellende Bebauungspläne, aufbauend auf dem städtebaulichen Rahmenplan, entwickelt werden. Der vorliegende Bebauungsplan berücksichtigt dabei den Be-

reich rund um die Karl-Marx-Straße und dient der Umsetzung der Ziele des Rahmenplans durch entsprechende Festsetzungen.

3 Auswirkungen des Bebauungsplans

3.1 Städtebau

An die Bestandssituation anknüpfend erweitert der städtebauliche Entwurf die Siedlung Schelmengraben mit Ergänzungsbauten und Aufstockungen während andere Gebäude komplett ersetzt werden. Somit entstehen in den einzelnen Quartieren sowie in der gesamten Siedlung neue Qualitäten die zur Aufwertung des Schelmengrabens beitragen sollen. Die neu geplanten Gebäude reagieren dabei in Formsprache und Typologie stets auf bereits bestehende Bauten um die ursprünglichen städtebaulichen Ziele der Siedlung beizubehalten und fortzuführen. Demnach werden teilweise die alten oberirdischen Parkanlagen durch straßenbegleitende Gebäude ersetzt, um zum einen den Verkehrslärm der Straße abzuschirmen, und gleichzeitig zwischen den Wohngebäuden begrünte Innenhöfe zu schaffen. Weiterhin sollen die bereits bestehenden Freiflächen erhalten werden, um ein durchgrüntes, qualitativvolles Quartier gewährleisten zu können.

3.2 Wohnraum

Die Siedlung Schelmengraben soll vor dem Hintergrund der erhöhten Wohnraumnachfrage in Wiesbaden städtebaulich ergänzt werden. Ziel ist eine Erhöhung der Wohneinheiten um bis zu 800 Wohnungen. Im Geltungsbereich des aufzustellenden Bebauungsplans „Schelmengraben Bereich B - Karl-Marx-Straße“ sollen dafür ca. 290 Wohnungen entstehen.

3.3 Flora und Fauna

Der stark ausgeprägte und wertvolle Baumbestand der Siedlung soll so weit wie möglich geschont und vor größeren Eingriffen geschützt werden.

Sofern aus städtebaulichen Gründen Eingriffe dennoch notwendig werden, sind Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen vorzusehen. Die Auswirkungen auf die Tierwelt werden in einem zu erstellenden Artenschutzgutachten betrachtet. Genaue Regelungen zum Umgang mit dem Baumbestand und der Tierwelt sind im hierzu anzufertigenden Umweltbericht zum Bebauungsplan „Schelmengraben Bereich B - Karl-Marx-Straße“ aufzuzeigen.

3.4 Klima

Die auf Grundlage von ortsspezifischen Messungen sowie Modellrechnungen entstandenen klimaökologischen Belange werden von einem Fachgutachter geprüft. Sie zeigen Vorgaben für die klimaökologische Verträglichkeit der geplanten baulichen Maßnahmen auf. Außerdem sollen diese im Einklang mit naturschutzrechtlichen Belangen stehen, um eine größtmögliche Schonung der Natur zu erstreben. Des Weiteren wird auf die Klimabewertungskarte der Stadt Wiesbaden hingewiesen, welche vorgibt, dass klimafunktionale Belange bei baulicher Umnutzung oder Verdichtung verstärkt berücksichtigt werden sollen. Dabei spielen besonders Aspekte wie die Durchströmbarkeit der Siedlungskörper und deren Abkühlungswirkung eine Rolle. Genaue Bewertungen sind der Klimauntersuchung zu entnehmen.

Das Klimagutachten wird Aussagen zur gesamten Siedlung und zu dem Geltungsbereich des Bebauungsplans treffen.

3.5 Verkehr

Dem Mobilitätsleitbild autoarmer Städte folgend, soll aufgrund von Platzmangel und ökologischen Gründen auch im Schelmengraben geplant werden. Dabei soll hauptsächlich das Busangebot nachgerüstet und nach Alternativen zum motorisierten Individualverkehr gesucht werden. Entsprechende Angebote sollen kostengünstig und leicht für Anwohner benutzbar sein. Passende Mobilitätskonzepte sollten aus Nachhaltigkeitsgründen effektiverweise schon bei der Neuorganisation der Siedlung bedacht werden, um auch die innere Erschließung daran anzupassen.

Die vorhandenen öffentlichen und privaten Stellplätze, inklusive der Quartiersparkhäuser, sollen als Gesamtstellplatzangebot neu bewertet und optimiert werden, um eine Verbesserung des Wohnangebots und Wohnumfeldes zu erreichen. In den zu erstellenden Bebauungsplänen im Schelmengraben sollen die Voraussetzungen zur Festlegung für folgende Stellplatznachweise begründet werden:

- Bestandswohnungen 0,6 pro WE
- Neubau-Förderwohnungen 0,5 pro WE
- Neubauwohnungen 0,7 pro WE

Bisher oberirdisch genutzte Stellplatzanlagen werden durch Tiefgaragen unter den an dieser Stelle vorgesehenen Neubauten ersetzt.

3.6 Technische und soziale Infrastruktur

Durch die bauliche Erweiterung der Siedlung steigt auch der Bedarf an Einkaufsmöglichkeiten und sozialer Infrastruktur: Bei einer Zahl von 1,0 Kind pro Wohneinheit wird hochgerechnet etwa der Bedarf von zwei zusätzlichen Einrichtungen der Kindertagesstätte, sowie die Erweiterung der Grundschule erwartet. Beide Einrichtungen werden voraussichtlich außerhalb des Geltungsbereichs verortet.

Zudem sind der Ausbau und die Sanierung von seniorenrechtem Wohnen geplant. Zu diesem Zweck soll die bestehende Altenwohnanlage ertüchtigt und ergänzt werden. Diese ist derzeit noch nicht vollumfänglich barrierefrei ausgebaut. Des Weiteren sind in jedem neu zu errichtenden Mehrfamilienhaus oder in mehreren Gebäuden zusammengefasst Wohnungen vorgesehen, die barrierefrei ausgestattet sein sollen. Des Weiteren wird im Rahmen des Freiflächenkonzeptes großen Wert auf die Entwicklung der Spielflächen gelegt, die momentan sehr vernachlässigt sind und wenig Aufenthaltsqualität bieten. Dabei wird unterschieden zwischen wohnungsnahen Spielflächen und überörtlichen Spiel- und Naherholungsmöglichkeiten im Schelmengraben.