

Erläuterung zum Vorhaben- und Erschließungsplan „Helling-Höfe“, Mainz-Kastel

Planungsanlass und Verfahren

Die RheingartenCentrum Eleonorenstraße GmbH & Co. KG (im Folgenden Vorhabenträgerin) beabsichtigt, im Ortsteil Mainz-Kastel auf einer Fläche zwischen der Wiesbadener Straße, der Eleonorenstraße, der Straße An der Helling und einer bestehenden Grünfläche am Rhein ein neues Nahversorgungszentrum mit Einzelhandels- und Wohnnutzungen sowie kleinflächigen Gewerbenutzungen zu entwickeln. Vorgesehen ist, das Vorhaben mit einem vorhabenbezogenen Bebauungsplan planungsrechtlich zu sichern.

Ausgangslage

Das Plangebiet liegt in Wiesbaden, im Ortsteil Mainz-Kastel an der Wiesbadener Straße. Dieser Stadtraum konnte sich bislang nicht als wahrnehmbarer Stadtteilbereich mit eigenständigen, identitätsstiftenden Qualitäten entwickeln¹, so dass im Jahr 2018 für den Bereich um die Wiesbadener Straße in Mainz-Kastel zwischen Kaiser- und Theodor-Heuss-Brücke ein Integriertes Entwicklungs- und Handlungskonzept (IEHK) entwickelt wurde. Dieses wurde am 21.06.2018 durch die Stadtverordnetenversammlung der Landeshauptstadt Wiesbaden als städtebauliches Entwicklungskonzept gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 11 Baugesetzbuch beschlossen und legt damit Planungsleitlinien für die weitere Entwicklung des Kasteler Westens und damit unter anderem für den Bereich des geplanten Vorhabens „Helling-Höfe“ fest.

Auf Basis des IEHK soll sich der Stadtteil Mainz-Kastel in den kommenden Jahren grundlegend wandeln und zu einem gemischten Quartier mit Wohnen, Einzelhandel und Gewerbe entwickeln. In diesem Zusammenhang soll unter anderem die ehemaligen US Liegenschaft „Kastel-Housing“ in den nächsten Jahren zu einem neuen Stadtquartier entwickelt werden, wobei im Wesentlichen neuer Wohnraum geschaffen werden soll, aber auch bestehende Bildungseinrichtungen langfristig am Standort gesichert und erweitert bzw. neue Schulstandorte und Kinderbetreuungseinrichtungen vorgesehen werden.

Im Zusammenhang mit der Entwicklung des Areals „Kastel-Housing“ ist auch die Entwicklung des westlich der „Kastel-Housing“, auf der anderen Seite der Wiesbadener Straße liegenden Plangebiets für das Vorhaben „Helling-Höfe“ zu sehen. Dieses ist heute nahezu vollständig versiegelt und durch ein- und zweigeschossige Gebäude mit Autowerkstätten, einem Reifenhandel, Lagerhäusern und einer Spielothek belegt. Nordwestlich und südöstlich des Plangebiets befinden sich in dem Bereich entlang der Wiesbadener Straße Gewerbe- und Einzelhandelsnutzungen und in den dahinterliegenden zum Rhein hin orientierten Bereichen Wohnnutzungen. Der Bestand im Plangebiet fügt sich aus städtebaulicher Sicht weder nach Art noch nach Maß der Nutzung in die vorhandene Bebauungs- und Nutzungsstruktur ein, so dass dieser Bereich durch eine hochwertige Bebauung neu entwickelt werden soll. Hierbei ist die impulsgebende Bedeutung dieser Entwicklung auch für die weiteren Flächen im Umfeld des Plangebiets entlang der Wiesbadener Straße zu berücksichtigen.

¹ Landeshauptstadt Wiesbaden: Integriertes Entwicklungs- und Handlungskonzept Wiesbadener Straße, April 2018, S. 11

Vorhabenbeschreibung

Das Vorhaben „Helling-Höfe“ ist als Gesamtkomplex aus Einzelhandelsnutzungen, Wohnnutzungen und einem kleineren Anteil an gewerblichen Nutzungen geplant. Dieser Komplex soll in Ergänzung zum nördlich bestehenden Nahversorgungsstandort an der Biebricher Str. 3 (LIDL) und in Verknüpfung mit dem geplanten Quartierszentrum Kastel-Housing als neues Nahversorgungszentrum „Kastel-West“ an der Wiesbadener Straße mit städtebaulichen und funktionalen Qualitäten eines zentralen Versorgungsbereichs entwickelt werden. Neben Wohn- und Gewerbenutzungen sind ein Lebensmittelvollsortimenter mit einer Verkaufsfläche von ca. 1.600 m², ein Drogeriemarkt mit einer Verkaufsfläche von ca. 700 m² und kleinteilige Einheiten des Handels wie z. B. ein Bäcker, ein Florist und eine Apotheke mit einer Verkaufsfläche von insgesamt ca. 700 m² geplant.

Als neues Nahversorgungszentrum eignet sich die Lage insbesondere durch die räumliche Nähe zu den weiteren Entwicklungsflächen in Mainz-Kastel, die im Rahmen des IEHK herausgearbeitet wurden. Darüber hinaus soll in den kommenden Jahren die City-Bahn realisiert werden, wobei ein möglicher Haltepunkt an der Wiesbadener Straße in unmittelbarer Nähe zum Plangebiet liegt. Hierdurch kann die Anbindung an den Öffentlichen Personennahverkehr verbessert und damit die Erreichbarkeit des Plangebiets erhöht werden.

Die erforderlichen Stellplätze (ca. 200) für die geplanten Nutzungen werden in einer Tiefgarage auf dem Grundstück realisiert, so dass ein möglichst großer Anteil der Grundstücksflächen nicht überbaut, sondern begrünt werden und den zukünftigen Bewohnerinnen und Bewohnern bzw. Nutzerinnen und Nutzern als Naherholungsflächen zur Verfügung stehen kann. Aufgrund der hohen Anzahl erforderlicher Stellplätze wird die Tiefgarage dabei einen Großteil des Plangebiets einnehmen. Die Einfahrt für die Tiefgarage wird über die Eleonorenstraße und die Ausfahrt über die Straße An der Helling angebunden. Derzeit ist die Andienung für den Supermarkt über die Straße An der Helling und die Andienung für den Drogeriemarkt über die Eleonorenstraße geplant.

Die Einzelhandelsflächen im Erdgeschoss an der Wiesbadener Straße werden über eine zentrale Mall erschlossen. Eine auskragende Arkade bindet von außen erschlossene kleinteilige Ladenflächen in die Gesamtfigur ein. An den jeweiligen Gebäudeecken und der Einmündung zur Straße An der Helling sowie der Eleonorenstraße werden Gewerbeflächen angeordnet.

Derzeit wird unter Berücksichtigung der Richtlinie zur Wiesbadener Sozialgerechten Bodennutzung (WiSoBoN) geprüft, inwieweit eine Kindertagesstätte im Bereich des Vorhabens oder auf einer Fläche in der unmittelbaren Umgebung untergebracht werden kann, um den sich aus der geplanten Wohnnutzung ergebenden Folgebedarf an Kinderbetreuungsplätzen zu decken. Die Regelungen bzgl. des Baus und der Finanzierung der Kindertagesstätte werden Teil des Durchführungsvertrags zwischen der Landeshauptstadt Wiesbaden und der Vorhabenträgerin sein.

Die Gebäudekubatur unterteilt sich in einen straßenbegleitenden Riegel zur Wiesbadener Straße mit drei Hauseingängen und sechs Punkthäusern im rückliegenden Bereich zum Rheinufer bzw. Park. Um das neue Nahversorgungszentrum im Bereich der Wiesbadener Straße städtebaulich zu betonen, sind hier Gebäude mit fünf Vollgeschossen und einem Staffelgeschoss geplant, wodurch sich eine Gesamtgebäudehöhe von ca. 22 m ergibt. Durch die Riegelbebauung entlang der Wiesbadener Straße kann eine städtebauliche Kante ausgebildet werden, die den bisher eher ungegliederten Straßenraum im Bereich des Plangebiets klarer fasst. Durch einen Einschnitt in der Gebäudefassade und zurückspringende Staffelgeschosse wird die Fassade an der Wiesbadener Straße untergliedert und aufgelockert, so dass die bauliche Dichte des Vorhabens optisch reduziert werden kann.

Im südlichen Bereich in Richtung des Rheins werden die zwei am Park liegenden Punkthäuser mit vier Vollgeschossen und einem Staffelgeschoss geplant, um durch diese Höhenstufung einen städtebaulichen Übergang zum Rhein hin zu schaffen. Die großen Freiflächen zwischen den Punkthäusern sollen intensiv begrünt werden. Um dies im Bereich der geplanten Tiefgarage realisieren zu können, wird hier eine entsprechend starke Vegetationstragschicht (1,5 m) vorgesehen. Die Gestaltung der terrassierten Außenbereiche auf der Südseite Richtung Rhein in Verbindung mit einer abgestaffelten Gebäudehöhe der Punkthäuser ergeben eine optisch zusammenhängende begrünte halböffentliche Freifläche, die mit der bestehenden öffentlichen Grünfläche am Rhein bzw. dem gesamten Naherholungsraum am Rheinufer verzahnt werden kann.

Auf Basis der Leitlinien aus dem IEHK soll im Bereich des gesamten Stadtquartiers eine größere Durchlässigkeit und eine stärkere Verbindung der Stadt- und Landschaftsräume berücksichtigt werden. Dies wird im Rahmen der Vorhabenplanung durch eine entsprechende Anpassung in der Architektur sichergestellt. Durch einen Rücksprung des Gebäudes auf der Westseite kann ergänzend zu der bestehenden Verbindung über die Eleonorenstraße auch auf der Westseite des Plangebiets die öffentliche Zugänglichkeit zum Rheinufer langfristig gesichert werden. Im Zusammenhang mit dieser neuen Zuwegung soll auch die Funktion und bisherige Nutzung der Straße An der Helling bzw. der sich südlich anschließenden Privatstraße auf Optimierungsmöglichkeiten hin überprüft werden.

Insgesamt fügt sich das Vorhaben aus städtebaulicher Sicht in die vorhandenen baulichen Strukturen des Stadtteils ein. Durch eine qualitätsvolle, urbane bauliche Dichte können ca. 180 Wohneinheiten geschaffen und damit ein Beitrag zur Deckung des vor dem Hintergrund angespannter Bodenmärkte dringend benötigten Wohnraums in gut erschlossener Lage geleistet werden. Durch die Realisierung eines Anteils an geförderten Wohnungen kann zudem günstiger Wohnraum angeboten werden, der in gleicher Qualität und Ausstattung wie der freifinanzierte Wohnungsbau errichtet werden soll.

Städtebauliche Kennzahlen

Geltungsbereich Bebauungsplan	17.000 qm
Baugrundstück	11.327 qm
Flächen GRZ I (Gebäude/ bauliche Anlagen, Terrassen, Balkone)	7.359 qm
Flächen GRZ II (Zuwegungen, Tiefgarage)	3.956 qm
Flächen GFZ	20.732 qm
GRZ I	0,65
GRZ II	0,95
GFZ	1,83
Anzahl Wohneinheiten	177
Anzahl Gewerbeeinheiten	3
Verkaufsfläche Einzelhandel gesamt	2.961 qm
Anzahl Stellplätze	206