

Erläuterungsbericht zum städtebaulichen Entwicklungskonzept

Bebauungsplan „Südlich der Dostojewskistraße“
im Ortsbezirk Südost

1 Lage des Plangebiets und räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans „Südlich der Dostojewskistraße“ befindet sich südwestlich der Wiesbadener Innenstadt nahe des 2. Verkehrsrings im Ortsbezirk Südost und wird folgendermaßen begrenzt:

- Im Norden durch die Dostojewskistraße,
- im Westen durch die Teutonenstraße,
- im Süden durch die Hölderlinstraße und das angrenzende Flurstück 76/3,
- im Osten durch das Flurstück 76/3 mit einem Teil des nördlich anschließenden Fußwegs 34/32 tlw. sowie durch die Hölderlinstraße.

Der circa 5 ha große Geltungsbereich liegt in der Gemarkung Wiesbaden, Flur 60 und verteilt sich auf die Flurstücke 52/23 tlw. (Dostojewskistraße), 118/22 tlw. (Teutonenstraße), 39/10 (Hölderlinstraße), 46/16, 46/15 und 76/3, 34/32 tlw. (Fußwegewegeverbindung zwischen Hölderlinstraße und Konrad-Adenauer-Ring).

2 Anlass und Ziele der Planung

Die Gebäude des heutigen Behördenzentrums südlich der Dostojewskistraße in Wiesbaden Südost weisen einen hohen Sanierungsbedarf auf. Dieser ergibt sich insbesondere aus den veralteten baulichen und technischen Anlagen sowie aus deren langjähriger Nutzung. Weiterhin entspricht die ursprüngliche Gebäudekonzeption der 1970er Jahre nicht länger den Anforderungen moderner und flexibler Büronutzungsformen. Auch unter energetischen Gesichtspunkten ist die weitere Nutzung des derzeitigen Gebäudekomplexes nicht zukunftsfähig, daher wären bauliche Maßnahmen mit hohem Investitionsvolumen notwendig.

Demgegenüber steht in der Landeshauptstadt (LH) Wiesbaden ein hoher Bedarf an Büro- und Verwaltungsflächen. Deshalb soll das Plangebiet „Südlich der Dostojewskistraße“, in dem bereits heute Landesbehörden, das Landeskriminalamt und die Finanzämter Wiesbaden I und II als wichtige öffentliche Dienstleistungen untergebracht sind, in neuer Struktur und baulicher sowie freiraumplanerischer Qualität bebaut werden. Ziel ist es, entsprechend den Flächenbedarfen und Anforderungen des Dienstleistungssektors jenen innerstädtisch und regional bedeutenden Arbeitsstandort langfristig zu sichern und sowohl baulich als auch funktional verträglich in das umgebende Stadtgefüge zu integrieren.

Hierzu hat die Projektgesellschaft der OFB - Schiersteiner Berg GmbH & Co. KG in Abstimmung mit dem Stadtplanungsamt der LH Wiesbaden ein bedarfsgerechtes städtebauliches Entwicklungskonzept als Grundlage für die Aufstellung des Bebauungsplans „Südlich der Dostojewskistraße“ erarbeitet. Das Konzept basiert auf der bestehenden Ausgangssituation (Abbildung 1) und stellt eine Entwicklung bis zur finalen Realisierung der Planung im Jahre 2036 dar (Anlage 3). Vorgesehen ist die Bebauung in sechs Phasen (Abbildung 2). Dabei wird im Bereich des leerstehenden Gebäudes des ehemaligen Sozialministeriums mit dem ersten Bauabschnitt auf der Grundlage des rechtskräftigen Bebauungsplans „Schiersteiner Berg - 1. Änderung“ begonnen. Dadurch wird ein Raumpotenzial für die stufenweise Verlagerung der ansässigen Behörden geschaffen, um das weitere Plangebiet auf der Grundlage des neuen Bebauungsplans „Südlich der Dostojewskistraße“ entwickeln zu können. Durch dieses abgestimmte Phasenkonzept kann der Standort in seiner Nutzung und Funktion weiter betrieben werden.

Bebauungsplan „Südlich der Dostojewskistraße“ im Ortsbezirk Südost



Abbildung 1: Bestandssituation (Phase 0)
© KSP Jürgen Engel Architekten 12/2019

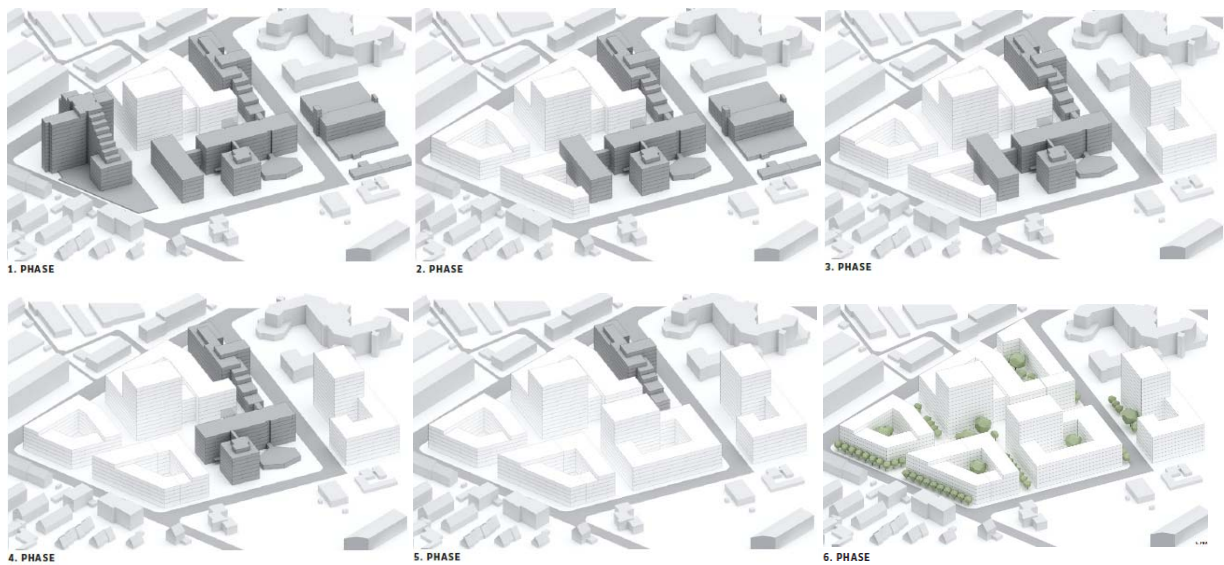


Abbildung 2: Projektentwicklung nach Bauphasen
© KSP Jürgen Engel Architekten 12/2019

3 Erforderlichkeit der Planaufstellung und Planverfahren

Der rechtskräftige Bebauungsplan „Schiersteiner Berg - 1. Änderung“ bildet die Zulässigkeit der aktuell bestehenden Bebauung und Nutzung ab, stellt jedoch keine Grundlage für die beabsichtigte Standortentwicklung dar.

Das städtebauliche Entwicklungskonzept sieht eine neue bauliche Struktur für das Plangebiet vor, welche im Gegensatz zur aktuell vorhandenen Gebäudestruktur insbesondere städtebaulich auf die umgebende Bebauung und die angrenzenden öffentlichen Straßenräume eingeht und damit den Standort in das angrenzende Stadtgefüge einbindet.

Zur Umsetzung der Planung ist daher auf Grundlage der städtebaulichen Rahmenplanung (Anlage 3) der neue Bebauungsplan „Südlich der Dostojewskistraße“ mit integrierter Umweltprüfung aufzustellen. Ergänzend ist zwischen dem Projektentwickler und der LH Wiesbaden, vertreten durch das Stadtplanungsamt, ein städtebaulicher Vertrag gemäß § 11 Baugesetzbuch (BauGB) zur Sicherung der städtebaulichen Ziele zu schließen.

4 Planungsrechtliche Grundlagen

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

Nach § 1 Abs. 4 BauGB sind Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung anzupassen. Im RPS/RegFNP 2010 ist Wiesbaden als Oberzentrum im Verdichtungsraum ausgewiesen. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt vollständig im festgelegten „Vorranggebiet Siedlung - Bestand“. Die bauplanerische Ausweisung von Sonderbauflächen hat gemäß den regionalplanerischen Zielen zur Entwicklung der Siedlungsstruktur (siehe Z3.4.1-3 Textteil zum Regionalplan Südhessen 2010) innerhalb der dargestellten Vorranggebiete Siedlung stattzufinden.

Mit dem planerischen Ziel der Neubebauung des Büro- und Verwaltungsstandorts ist die Planung an die Ziele der Raumordnung angepasst.

4.2 Vorbereitende Bauleitplanung (Flächennutzungsplan der LH Wiesbaden)

Nach § 8 Abs. 2 BauGB sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Der Flächennutzungsplan der LH Wiesbaden (FNP 2010), wirksam geworden am 15.11.2002, stellt den Geltungsbereich des Bebauungsplans als „Sondergebiet - Bestand mit der Zweckbestimmung Verwaltung“ dar. Südlich angrenzend wird ein „Sondergebiet mit hohem Grünanteil - Bestand mit der Zweckbestimmung Verwaltung“ dargestellt.

Die Planung ist aus den Darstellungen des Flächennutzungsplans entwickelt.

4.3 Verbindliche Bauleitplanung (Bebauungsplan)

Das Plangebiet „Südlich der Dostojewskistraße“ liegt innerhalb des rechtsverbindlichen Bebauungsplans 1976/03 Schiersteiner Berg - 1. Änderung (BauNVO 1968). Neben der Festsetzungen der bestehenden Straßenverkehrsflächen (Klopstockstraße, heute Dostojewskistraße), dient der Bebauungsplan der planerischen Sicherung des Bestands als Baugrundstücke für den Gemeinbedarf. Für den Bereich des neuen Plangebiets gilt die Zweckbestimmung Verwaltung.

Als Maß der baulichen Nutzung werden eine GRZ von 0,4 sowie eine GFZ von 2,2 festgesetzt. Auf der Teilfläche östlich der Hölderlinstraße beträgt die zulässige GFZ 1,6. Die Geschossigkeit wird für die jeweiligen Bauteile bestandsgetreu abgegrenzt. Als Bauweise sind auch Gebäude über 50 m Länge zulässig. Die Baufenster werden über Baugrenzen definiert. Auf Teilen der nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Flächen für Gemeinschaftsstellplätze sowie zu pflanzende Bäume ausgewiesen. Die vorhandene Fußwegeverbindung zwischen der Hölderlinstraße und dem Konrad-Adenauer-Ring ist als mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Fläche festgesetzt.

Die aktuell vorhandene Bebauung und Nutzung wird mit dem rechtskräftigen Bebauungsplan abgebildet.

5 Städtebauliches Entwicklungskonzept

5.1 Städtebau und öffentlicher Raum

Das städtebauliche Entwicklungskonzept (Anlage 3) sieht den Bau von vier Gebäudeblöcken auf dem Areal zwischen Dostojewskistraße, Teutonenstraße und Hölderlinstraße vor (Teilbereich 01). Ein weiterer Gebäudeblock ist auf der Teilfläche östlich der Hölderlinstraße vorgesehen (Teilbereich 02). Durch eine Neuordnung der Kubaturen in Verbindung mit der Erhöhung der baulichen Dichte soll eine Bruttogeschossfläche (BGF) von etwa 130.000 m² für Büro- und Verwaltungseinrichtungen realisiert werden.

Die Gebäudeblöcke stehen in Flucht der umgebenden Verkehrsstraßen und bilden damit Raumkanten zu den öffentlichen Räumen. Zur Gewährleistung einer harmonischen Höhenentwicklung wird in den Randbereichen des Plangebiets die Geschossigkeit der umgebenden Bebauung mit 5 bis 7 Geschossen aufgegriffen. Im inneren Bereich des Plangebiets sind drei Hochpunkte mit 12 bis maximal 14 Geschossen angeordnet. Die heute vorhandene Geschossigkeit einzelner Gebäudeteile wird dabei nicht überschritten.

Durch die geometrische Anordnung der Gebäude entsteht im Inneren des Plangebiets ein großzügiger Platz, der in Verbindung mit der Nutzung der Erdgeschosszonen für die Belegung des neuen Dienstleistungsquartiers eine zentrale Rolle übernimmt. Dieser Bereich ist von Bebauung und Verkehr freizuhalten und entsprechend eines abgestimmten Freiraumkonzepts mit hoher Aufenthaltsqualität zu gestalten. Hierzu gehören auch Begrünungsmaßnahmen auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zwischen den Gebäudeblöcken und in den Blockinnenbereichen sowie straßenbegleitende Baumpflanzungen. Über eine qualitätvolle freiraumplanerische Konzeption soll das Quartier nicht nur den künftigen Arbeitnehmern des Büro- und Verwaltungsstandorts zur Verfügung stehen, sondern insbesondere auch den umgebenden Bewohnern als öffentlich zugänglicher und erlebbarer Raum nutzbar gemacht werden.

5.2 Nutzung und Nutzungsverteilung

Das Behördenzentrum am Schiersteiner Berg stellt mit den heute ansässigen öffentlichen Nutzungen einen wichtigen Arbeitsstandort innerhalb der LH Wiesbaden dar. Eine Neubebauung auf Grundlage des städtebaulichen Entwicklungskonzepts dient dem steigenden Flächenbedarf für Büro- und Verwaltungsnutzungen und wird mit dem neuen Bebauungsplan „Südlich der Dostojewskistraße“ planungsrechtlich vorbereitet.

Zur Einbindung der bislang monofunktionalen Struktur in die Umgebung sowie zur Belebung des Standorts sind in den Erdgeschossigen Nutzungen vorgesehen, die sowohl den Dienstleistungssektor ergänzen, als auch einen Mehrwert für die Umgebung darstellen, beispielsweise Gastronomienutzungen. Zudem ist eine interne Kindertagesstätte vorgesehen.

Der Büro- und Verwaltungsnutzung dienende Lager- und Technikflächen sowie Stellplätze sind unterirdisch innerhalb des Plangebiets vorgesehen. Der durch die Nutzung entstehende Stellplatzbedarf ist zu ermitteln und über ein transparentes Mobilitätskonzept zu belegen.

5.3 Äußere und innere Erschließung

Das Plangebiet wird über die Dostojewskistraße in östlicher Richtung an den 2. Ring (Konrad-Adenauer-Ring) sowie in westlicher Richtung an die Waldstraße zur Schiersteiner Straße angebunden. Die Hölderlinstraße führt durch das Plangebiet und erschließt die inneren Bereiche sowie die östlich angrenzende Teilfläche.

Die innere Erschließung erfolgt fußläufig zwischen den Gebäudeblöcken hinführend zum zentralen Platz im Zentrum des Plangebiets. Vorhandene Wegeverbindungen aus der Umgebung werden dabei aufgegriffen und in das Innere des Plangebiets weitergeführt. Die einzelnen Gebäudeblöcke werden über Haupteingänge mit Ausrichtung zum zentralen Platz sowie weitere Eingänge zu den angrenzenden Verkehrsflächen erschlossen.

Tiefgaragenzufahrten werden in den Blockrandbereichen angeordnet. Notwendige Feuerwehrezufahrten und Aufstellflächen können in den nicht überbauten Innenbereichen zwischen den Blöcken nachgewiesen werden.

5.4 Mobilitätskonzept

Das bestehende Behördenzentrum am Schiersteiner Berg ist gemäß der verkehrlichen Leitbilder seiner Entstehungszeit in den 1970er Jahren auf eine Erschließung durch den motorisierten Individualverkehr ausgerichtet. Um den Standort hinsichtlich der verkehrlichen Erschließung und Einbindung in das innerstädtische und regionale Infrastrukturnetz nachhaltig entwickeln und gestalten zu können, ist bereits in der Planungsphase das Thema Verkehr und Mobilität im Kontext der Rahmenbedingungen intensiv zu betrachten und abzustimmen. Dabei ist von folgender Ausgangssituation auszugehen:

- Das umliegende Straßennetz ist bereits heute im Kfz-Verkehr hoch ausgelastet bzw. überlastet.
- Die Verkehrspolitik der LH Wiesbaden ist auf eine Reduzierung des Kfz-Anteils am Gesamtverkehr ausgerichtet, was sich auch in den Anforderungen an die Siedlungsentwicklung niederschlägt.
- Das Land Hessen, welches bereits heute ein wichtiger Nutzer innerhalb des Gebäudebestands darstellt, verfolgt im Rahmen seines Projekts „CO2-neutrale Landesverwaltung“ die Strategie, mit den Instrumenten des betrieblichen Mobilitätsmanagements die Mobilität seiner Beschäftigten nachhaltiger zu gestalten.
- Angesichts des fortschreitenden gesellschaftlichen Wandels und seiner Auswirkungen auf die Mobilität gewinnen Alternativen zum Auto an Bedeutung. Daher stellt ein vielfältiges Mobilitätsangebot einen wichtigen Baustein des Mobilitätskonzepts dar.

Für die Entwicklung des Dienstleistungsstandorts ist ein tragfähiges Mobilitätskonzept zu erarbeiten, das dauerhaft die Erschließung und Erreichbarkeit des Areals unter den vorgenannten Rahmenbedingungen und Anforderungen sichert. Auf jener belastbaren Grundlage sind anschließend vertragliche Regelungen und planerische Festsetzungen im Bauleitplanverfahren zu treffen.

6 Umweltplanung

6.1 Umweltprüfung und Umweltbericht

Das Prüfspektrum geht aus Anlage 1 zu § 2 Abs. 4 und den §§ 2a und 4c BauGB hervor.

§ 2 Abs. 4 BauGB besagt Folgendes: „Für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Absatz 6 Nummer 7 und § 1a wird eine Umweltprüfung durchgeführt, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt werden und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden; die Anlage 1 zu diesem Gesetzbuch ist anzuwenden. Die Gemeinde legt dazu für jeden Bauleitplan fest, in welchem Umfang und Detaillierungsgrad die Ermittlung der Belange für die Abwägung erforderlich ist. Die Umweltprüfung bezieht sich auf das, was nach gegenwärtigem Wissensstand und allgemein anerkannten Prüfmethoden sowie nach Inhalt und Detaillierungsgrad des Bauleitplans angemessenerweise verlangt werden kann. Das Ergebnis der Umweltprüfung ist in der Abwägung zu berücksichtigen.“

Mit der Änderung durch Art. 1 des Gesetzes vom 04.05.2017 ist der Bearbeitungsumfang für den Umweltbericht erheblich ausgeweitet worden. Daneben ist zu berücksichtigen, dass die LH Wiesbaden im Sommer 2019 den „Klimanotstand“ ausgerufen hat. Folglich müssen alle neuen Bauleitplanverfahren eine fundierte Beurteilung der Klimafolgewirkungen enthalten.

6.2 Klima

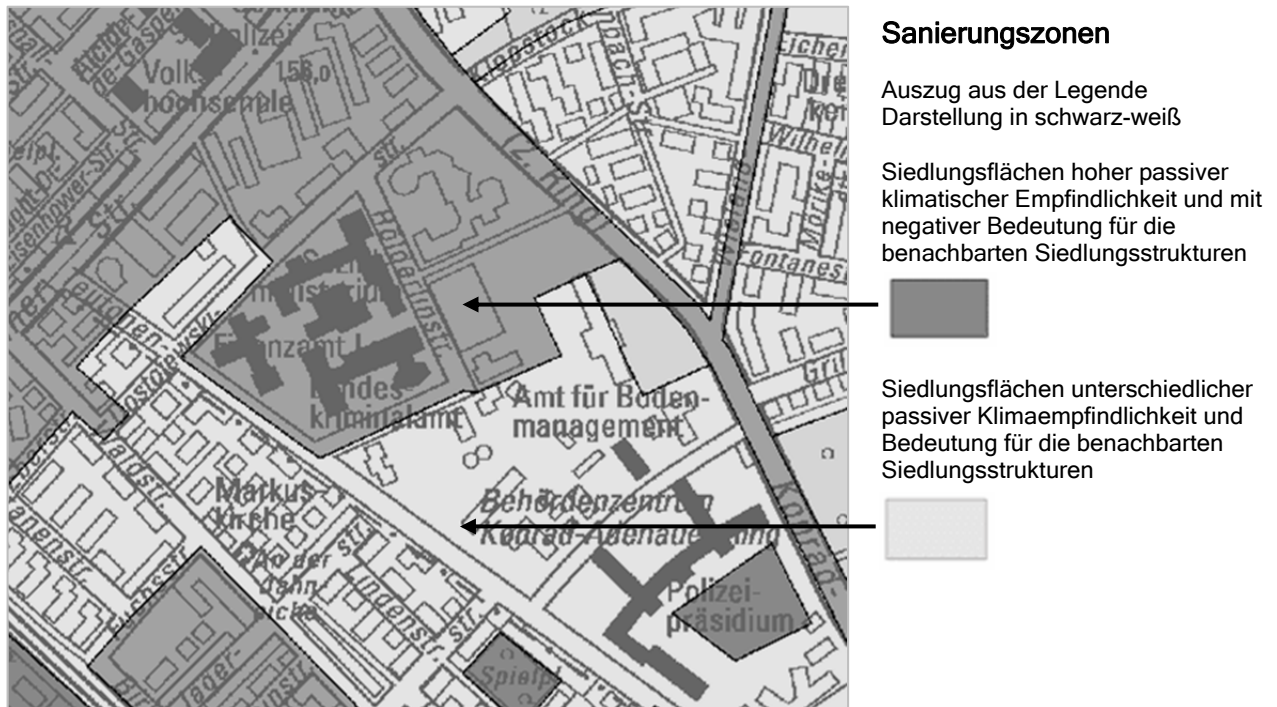


Abbildung 3: Klimabewertungskarte (2009)
© Landeshauptstadt Wiesbaden, Umweltamt

Der Standort des Behördenzentrums liegt laut Klimabewertungskarte (2009) der LH Wiesbaden (Abbildung 3) im nördlichen Teil in einer Sanierungszone mit der Bezeichnung „Siedlungsfläche hoher passiver klimatischer Empfindlichkeit und mit negativer Bedeutung für die benachbarten Siedlungsstrukturen“. Nach Auszug aus der Legende bewirken extrem hohe Versiegelungsanteile in diesen Flächen insbesondere im Sommer zu geringe nächtliche Abkühlungen und Feuchtezunahmen. Unter dem klimaökologischen Sanierungsaspekt sollten gegensteuernde Maßnahmen wie Entsiegelungen und intensive Begrünungen erfolgen. Weitere Versiegelungen oder bauliche Verdichtungen sollten aus klimafunktionaler Sicht grundsätzlich nicht erfolgen; in Ausnahmefällen sind den klimatischen Gegebenheiten unter strengen Auflagen Rechnung zu tragen.

Die südlich angrenzenden Flächen befinden sich größten Teils in einer Sanierungszone mit der Bedeutung „Siedlungsfläche unterschiedlicher passiver Klimaempfindlichkeit und Bedeutung für die benachbarten Siedlungsstrukturen“. In Abhängigkeit der Bebauungsdichte wirken unterschiedliche Durchgrünungsgrade überwärmungsmindernd und Baustrukturen lüftungseinschränkend. Unter dem klimaökologischen Sanierungsaspekt sollten in den dichter bebauten Bereichen gegensteuernde Maßnahmen wie Entsiegelungen und intensive Begrünungen erfolgen. Umnutzungen werden unter der Berücksichtigung der klimafunktionalen Belange für möglich erachtet. Die Durchströmbarkeit und Abkühlungswirkung sollte nicht beeinträchtigt werden. Sollten diese Aspekte bei zukünftigen Verdichtungen nicht berücksichtigt werden, ist eine Ausdehnung der städtischen „Wärmeinseln“ Richtung Siedlungsrand zu erwarten.

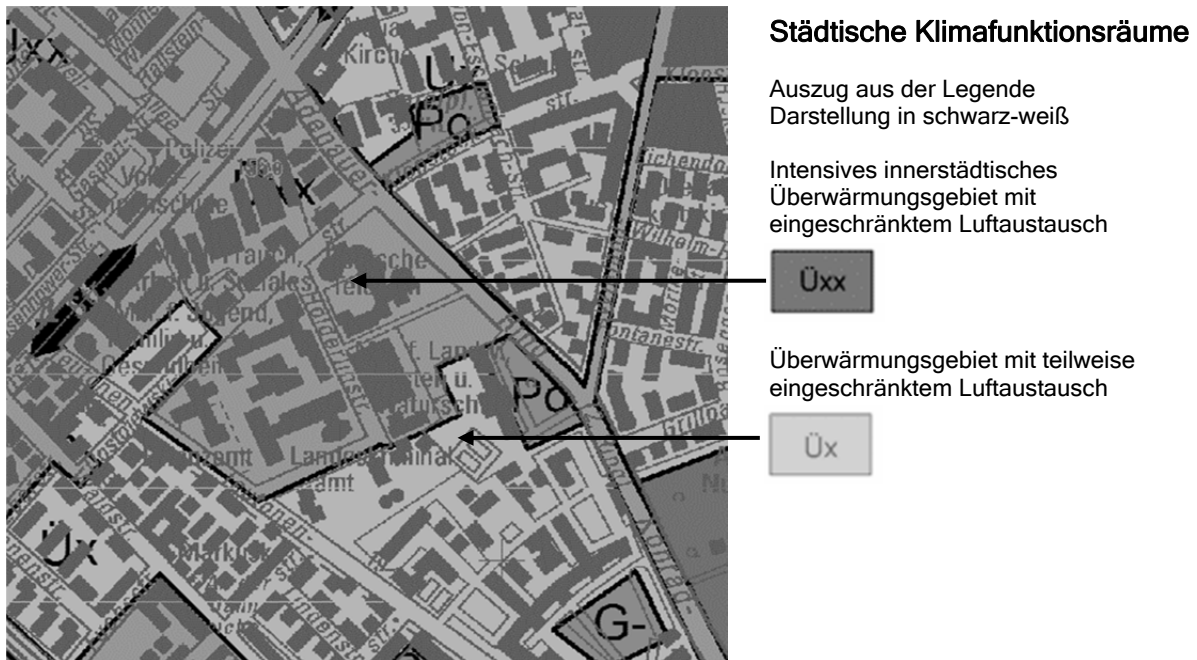


Abbildung 4: Synthetische Klimafunktionskarte (2009)
© Landeshauptstadt Wiesbaden, Umweltamt

Das Plangebiet wird in der synthetischen Klimafunktionskarte (2009) (Abbildung 4) als „intensives innerstädtisches Überwärmungsgebiet mit eingeschränktem Luftaustausch“ gekennzeichnet. Daran schließen sich im Süden Bereiche an, die als „Überwärmungsgebiet mit teilweise eingeschränktem Luftaustausch“ festgelegt worden sind.

Eine Vorrangfläche Klima wird für das Plangebiet nicht ausgewiesen.

6.3 Landschaftsplanung

Formale und inhaltliche Aspekte der Landschaftsplanung sowie erforderliche Maßnahmen werden im Zuge des Bauleitplanverfahrens mit dem Umweltamt abgestimmt.

6.4 Artenschutz

Es erfolgt eine artenschutzrechtliche Begleitung. Im Hinblick auf den umfangreichen Gebäudebestand wird die ökologische Baubegleitung in die verschiedenen Abbruch- und Bauphasen eingebunden.