

Landeshauptstadt Wiesbaden

Städtebauliche Rahmenplanung

Bebauungsplan „Quartier am Bürgerhaus“

Erläuterungsbericht

2. Juli 2020



Inhalt	Seite
1 Lage des Plangebiets und räumlicher Geltungsbereich.....	3
2 Anlass und Ziele der Planung.....	3
3 Erforderlichkeit der Planaufstellung und Planverfahren.....	5
4 Planungsrechtliche Grundlagen.....	5
4.1 Regionalplan Südhessen 2010.....	5
4.2 Vorbereitende Bauleitplanung.....	6
4.3 Verbindliche Bauleitplanung.....	6
5 Städtebaulicher Rahmenplan.....	6
5.1 Städtebau und öffentlicher Raum.....	6
5.2 Nutzungen.....	8
5.3 Freiräume.....	9
5.4 Äußere und innere Erschließung.....	9
5.5 Mobilitätskonzept.....	10
5.6 Schallschutz.....	11
5.7 Energiekonzept.....	12
6 Umweltplanung.....	12
6.1 Hinweise zum Verfahren.....	12
6.2 Landschaftsplanung.....	13
6.3 Klima.....	13
6.4 Artenschutz.....	14
6.5 Hochwasserschutz.....	14
6.6 Bodenschutz / Altlasten.....	15

Anlage

Städtebaulicher Rahmenplan,
grafische Darstellungen im Originalmaßstab (3 x DIN A1).

1 Lage des Plangebiets und räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet „Quartier am Bürgerhaus“ liegt im westlichen Bereich des Wiesbadener Stadtteils Mainz-Kostheim im Übergang nach Mainz-Kastel. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst eine Fläche von ca. 3,5 ha und wird wie folgt begrenzt: Im Norden durch die Bundesstraße B 43 (Kostheimer Landstraße), im Südosten und Süden durch großflächige Schienentrassen, und im Westen durch eine Wohnbebauung.

Geltungsbereich Bebauungsplan „Quartier am Bürgerhaus“



2 Anlass und Ziele der Planung

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. Gleichzeitig werden durch den Neubau des Nahversorgungsstandorts „Am Gückelsberg“ Einzelhandelsflächen sowie Flächen von gewerblichen Sportstätten frei.

Daraus entsteht die Chance zur Entwicklung eines eigenständigen, die angrenzenden Siedlungsbereiche ergänzenden Quartiers. Als städtebaulich integrierte Lage bietet das Plangebiet die Möglichkeit, am westlichen Rand von Mainz-Kostheim vorhandene Infrastruktur, Versorgung und Verkehrsanbindungen zu nutzen, und damit eine nachhaltige städtebauliche Innenentwicklung einzuleiten und die gewachsenen städtischen Strukturen zu stärken. Bürgerhaus und Wohnungen werden die beiden Stadtteile zusammenwachsen lassen.

Im Zusammenhang mit den ehemals gewerblich geprägten Konversionsflächen „LindeQuartier“ und „Am Gückelsberg“ bewirkt die städtebauliche Planung eine räumlich-funktionale Aufwertung beiderseits der Bahntrasse.

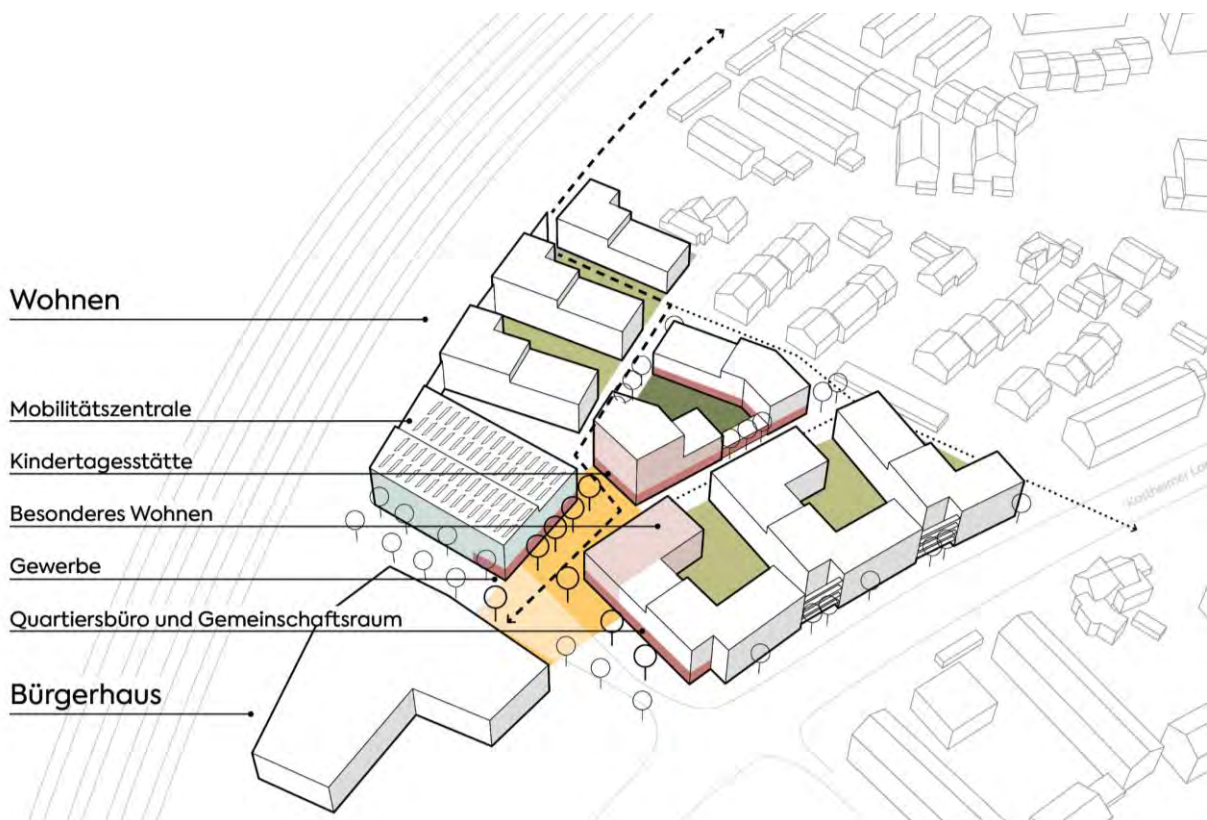
Für das „Quartier am Bürgerhaus“ hat das Stadtplanungsamt in enger Abstimmung mit den wesentlich beteiligten Ämtern der LH Wiesbaden gemeinsam mit der GWW Wiesbadener Wohnbaugesellschaft mbH (GWW) ein bedarfsgerechtes städtebauliches Entwicklungskonzept als Grundlage für die Aufstellung des Bebauungsplans 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.

Übergeordnete Ziele des städtebaulichen Konzeptes sind

- eine standortgerechte bauliche Entwicklung, welche bedarfsgerecht auf die Lage zwischen Bahntrasse und Bundesstraße reagiert,
- die bauliche und räumliche Bezugnahme auf die angrenzenden Strukturen,
- eine sehr hohe Aufenthaltsqualität in den Freiräumen mit urbanem Charakter,
- ein Nutzungsangebot, welches sich über das neue Quartier hinaus auch an die Anwohner in der Nachbarschaft richtet.

Der städtebaulichen Rahmenplanung liegen die Ergebnisse eines hochbaulichen Wettbewerbes für das Bürgerhaus (Auslober: Hochbauamt LH Wiesbaden) sowie einer Mehrfachbeauftragung für das Wohnquartier (Auslober: GWW) aus dem Jahr 2019 zu Grunde.

Übersicht städtebauliches Konzept. Stadt.Quartier



3 Erforderlichkeit der Planaufstellung und Planverfahren

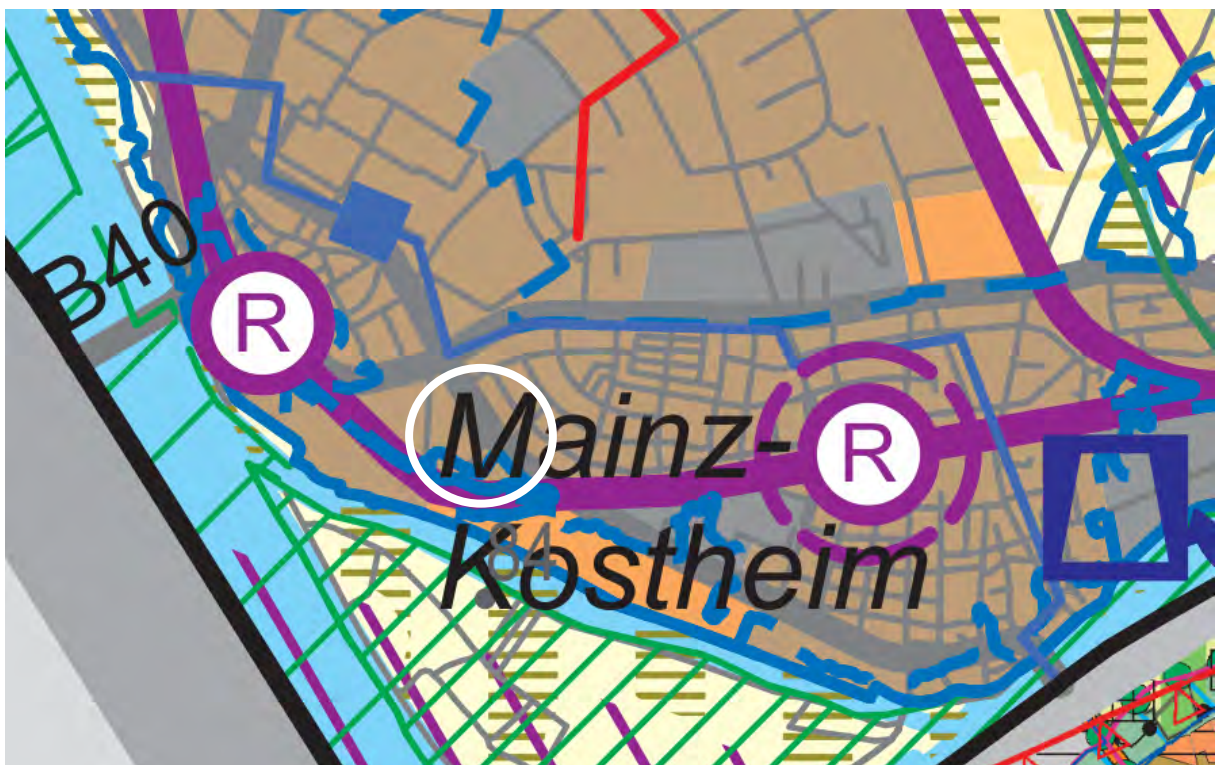
Im Geltungsbereich gibt es keinen rechtskräftigen Bebauungsplan. Das Gebiet liegt somit im unbeplanten Innenbereich. Das städtebauliche Konzept sieht eine neue bauliche Struktur vor, welche auf die umgebende Bebauung und Verkehrswege Bezug nimmt und den Standort einbindet. Mit der Durchführung des Bebauungsplanverfahrens sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine geordnete städtebauliche Entwicklung dieses Quartiers im Sinne der genannten übergeordneten Ziele der Planung geschaffen. Der Bebauungsplan „Quartier am Bürgerhaus“ wird als Bebauungsplan der Innentwicklung i. S. v. § 13a BauGB aufgestellt.

4 Planungsrechtliche Grundlagen

4.1 Regionalplan Südhessen 2010

Der Regionalplan Südhessen 2010 ist mit der Bekanntmachung am 17. Oktober 2011 in Kraft getreten. Nach den Darstellungen des Regionalplans ist die LH Wiesbaden ein Oberzentrum im Verdichtungsraum. Die Fläche des Plangebiets wird derzeit als Vorranggebiet „Siedlung“ dargestellt. Die im Süden gelegene Maarau ist Vorranggebiet für Natur und Landschaft als Vorranggebiet „Regionaler Grünzug“. Der Geltungsbereich liegt teilweise im Vorbehaltsgebiet für vorbeugenden Hochwasserschutz. Entlang der südlichen Plangebietsgrenze verläuft eine Schienenfernverkehrsstrecke mit besonderer Bedeutung für den Regionalverkehr. Der Haltepunkt Mainz-Kastel ist ca. 500 m entfernt.

Ausschnitt Regionalplan Südhessen 2010 mit Standortverortung. Regierungspräsidium Darmstadt



4.2 Vorbereitende Bauleitplanung

Der Flächennutzungsplan 2010 der LH Wiesbaden wurde im November 2003 wirksam und weist den östlichen Teil des Plangebiet als „Gewerbliche Baufläche, Bestand“ aus. Hingegen wird der westliche Teil als „Gemischte Baufläche“ Bestand ausgewiesen. Da es sich bei dem Bebauungsplanverfahren um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung nach §13a BauGB handelt, soll der Flächennutzungsplan im Wege der Berichtigung angepasst werden.

Ausschnitt Flächennutzungsplan 2010 mit Standortverortung. Landeshauptstadt Wiesbaden



4.3 Verbindliche Bauleitplanung

Das Plangebiet „Quartier am Bürgerhaus“ liegt nicht innerhalb des Geltungsbereichs eines rechtsverbindlichen Bebauungsplans. Südöstlich der Bahntrasse befinden sich der rechtskräftige Bebauungsplan 2019/01 LindeQuartier und der sich im Verfahren, kurz vor dem Inkrafttreten befindliche Bebauungsplan Nahversorgungsstandort „Am Gückelsberg“.

5 Städtebaulicher Rahmenplan

5.1 Städtebau und öffentlicher Raum

Das dreieckige Plangebiet liegt zwischen der Kostheimer Landstraße (B 43) im Norden und der Bahntrasse im Süden und läuft nach Osten hin spitz zu. Das Wohnquartier befindet sich im Westen und knüpft dort an die bestehende Wohnbebauung aus Reihenhäusern und Geschosswohnen an. Im Osten ist das neue Bürgerhaus mit daran anschließendem ebenerdigem Parkplatz geplant. Im Zentrum des

Quartiers, an der Schnittstelle zwischen Bürgerhaus und Wohnquartier, finden sich der Quartiersplatz, die Erschließung von der Kostheimer Landstraße und eine Mobilitätszentrale.

Städtebaulicher Rahmenplan . Stadt.Quartier



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.

Ausgehend vom Quartiersplatz erfolgt der Zugang zu den Wohngebäuden und Gemeinschaftshöfen über Begegnungs- und Aufenthaltszonen in das Quartiersinnere. Außerdem verläuft hier eine direkte, fußläufige Verbindung zwischen Bürgerhaus, Quartiersplatz und Bahnhof Mainz-Kastel.

Schrägluftperspektive . Stadt.Quartier



5.2 Nutzungen

Innerhalb des Plangebiets sind neben Wohnungen verschiedene gewerbliche und soziale Nutzungen vorgesehen.

Auf Grundlage der vorliegenden städtebaulichen Rahmenplanung entstehen bis zu 250 Wohneinheiten, die einen Beitrag zur Deckung der hohen Wohnraumnachfrage in der Landeshauptstadt leisten. Um eine breite Zielgruppe anzusprechen, werden verschiedene Wohnungsformen und -größen angeboten. Möglich sind ergänzend alternative Wohnformen wie Clusterwohnungen, ein Wohnprojekt oder Wohngemeinschaften. Dabei verteilen sich die Typologien im Sinne einer ausgewogenen sozialen Mischung über das Wohnquartier. Rund um den Quartiersplatz ist eine gewerbliche und gemeinschaftliche Nutzung der Erdgeschosszone vorgesehen. Im Westen wird der Platz durch einen markanten, 6-geschossigen Baukörper abgeschlossen. Hier sind eine Kindertagesstätte, darüber Sonderwohnformen geplant. Im Bürgerhaus sind verschiedenste Parallelnutzungen, wie z.B. Kinder- Jugendarbeit, Programm- und Veranstaltungsarbeit, Senioren/-innenarbeit, Beheimatung diverser Musik- und Gesangsvereine, Clubtreffen, Kegelbahn und Seminare vorgesehen. So wird ein belebter Quartiersplatz geschaffen, der auch über das Plangebiet hinaus Angebote für die Umgebung bietet.

5.3 Freiräume

Ziel ist es durch die Abstufung von öffentlichen Orten, halböffentlichen Gemeinschaftshöfen, sowie privaten Gärten differenzierte Freiräume mit hohen Außenraumqualitäten zu schaffen.

Den Eingang in das Gebiet bilden der Quartiersplatz und der Übergang zum Bürgerhaus, sie laden als identitätsstiftende Orte auch quartiersfremde Nutzer ein. Die interne Erschließungsflächen gewährleisten die autoarme Durchwegung des Gebietes und ermöglichen Begegnung, Aufenthalt und Spiel für die Nachbarschaft.

Besonders schützenswerte Einrichtungen, wie die KiTa, bespielen die ruhigen Grünflächen in der Quartiersmitte. Daran lagern sich die Gemeinschaftshöfe und Mietergärten an und sorgen für hochwertig begrünte Freiräume im Geschosswohnen.

Themenkarte Freiräume . Stadt.Quartier



5.4 Äußere und innere Erschließung

Das Plangebiet wird über die Kostheimer Landstraße (B43) in nord-westliche Richtung an die L119 nach Mainz und Wiesbaden, sowie in süd-östliche Richtung an Ginsheim-Gustavsburg und die A671 angebunden. Über den ca. 600 m entfernten S-Bahnhof Mainz-Kastel und die ca. 100 m entfernte Bushaltestelle Klagenfurter Straße ist das Plangebiet an das Nahverkehrsnetz angebunden und mit Mainz, Wiesbaden, Frankfurt und dem Flughafen vernetzt.

sondern gibt neue Freiheiten im Gebäudeentwurf und sorgt für ein verkehrsarmes Quartier mit hoher Qualität in Bezug auf die Freiräume und deren Begrünung.

Vorrangige Ziele sind unter anderem die Stärkung der Verkehrsmittel des Umweltverbundes und die Bündelung des ruhenden Verkehrs. Im weiteren Projektverlauf wird ein Mobilitätskonzept für das Wohnquartier erstellt. Dieses betrachtet zunächst die vorhandene Verkehrsinfrastruktur der Umgebung und erarbeitet daraufhin ein Maßnahmenpaket zur nachhaltigen Mobilitätsgestaltung. Dabei wird ein zielgruppenbezogenes Vorgehen gewählt, welches berücksichtigt, dass verschiedene soziodemographische Haushalts- bzw. Bewohnertypen unterschiedliches Mobilitätsverhalten an den Tag legen. Ein Paket aus differenzierten Maßnahmen kann dabei von Vorgaben zu Art, Maß und Lage von Anlagen des ruhenden Kfz- und Fahrradverkehrs über Vorschläge zu integrierten Mobilitätsangeboten für die Bewohnerschaft bis hin zu Hinweisen zu notwendigen Veränderungen der äußeren Erschließung reichen. Erforderlichenfalls werden Wechselwirkungen mit den benachbarten Nutzungen, insbesondere mit dem geplanten Bürgerhaus, in die Betrachtungen einbezogen.

5.6 Schallschutz

Das vorliegende Plangebiet weist eine hohe Vorbelastung durch Verkehrslärm auf. Im Norden liegt die vielbefahrene Kostheimer Landstraße, im Süden grenzt die Bahntrasse an. Zusätzlich stellt das im Osten geplante Bürgerhaus eine weitere Schallquelle dar.

Themenkarte Schallschutz . Stadt.Quartier



Eine Reihe weitreichender Kompensationsmaßnahmen sorgen für gesunde Wohnverhältnisse innerhalb des Quartiers. Durch die bauliche Geschlossenheit der Kammstruktur und situationsgerechte Grundrisse wird der Wohnraum geschützt. Einzelne Fassaden mit direkter Exposition zu den Geräuschquellen lassen sich über schallgedämmte Außenbauteile und kontrollierte Wohnraumlüftung schützen, Außenwohnbereiche durch Verglasungen. Zwischen den Wohngebäuden bilden verbindende Fassadenelemente einen geschlossenen Schallschirm. Durch das Bürgerhauses entstehende Schallemissionen werden von den Wohnbereichen ferngehalten. In den innen-liegenden Bereichen der Kammstruktur ist die Geräuschbelastung so gering, dass keine besonderen Anforderungen an den Schallschutz und damit an den Gebäudeentwurf zu erwarten sind.

Im Rahmen einer schalltechnischen Untersuchung werden herausfordernde Rahmenbedingungen des Quartiers untersucht und geeignete Maßnahmen zum Schallschutz im Detail erarbeitet.

5.7 Energiekonzept

Ausgehend von den allgemein anerkannten Anforderungen des Klimaschutzes zur Vermeidung von Emissionen und die Nutzung erneuerbarer Energien hat sich die LH Wiesbaden zum Ziel gesetzt bei der Planung, der Neuentwicklung oder der Ertüchtigung bestehender Quartiere und Siedlungen in einem frühzeitigen Stadium die energetische Qualität der geplanten Quartiere mit zu denken.

Für das „Quartier am Bürgerhaus“ wird deshalb im weiteren Planungsprozess ein energetisches Konzept ausgearbeitet, welches die energetische Gestaltung des Quartiers untersucht. Dies schließt einen Vergleich möglicher Varianten im frühen Planungsstadium ein, um so die geeigneten Vorgaben im Bebauungsplan zu verankern und in den Planungsprozess der Objekte einzubringen.

6 Umweltplanung

6.1 Hinweise zum Verfahren

Der Bebauungsplan „Quartier am Bürgerhaus“ wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung i.S.v. § 13a BauGB aufgestellt. Ein Bebauungsplan der Innenentwicklung zeichnet sich durch die folgenden Besonderheiten im Bereich der Umweltplanung gegenüber dem Regelverfahren aus:

- Keine Umweltprüfung:

Im beschleunigten Verfahren entfällt die Pflicht zur Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 Satz 1 BauGB (§ 13a Abs. 2 Nr. 1 i. V. m. § 13 Abs. 3 Satz 1 Halbsatz 1 BauGB). Außerdem wird von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB abgesehen; ebenfalls nicht anzuwenden ist die Verpflichtung zum Monitoring nach § 4c BauGB und das Erstellen einer zusammenfassenden Erklärung nach § 10a Abs. 1 BauGB. Unbeschadet des Verzichts auf die formelle Umweltprüfung hat die Gemeinde aber auch im beschleunigten Verfahren nach allgemeinen Grundsätzen die Belange des Umweltschutzes im Sinn von § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB zu berücksichtigen und in die Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB einzustellen.

- Verzicht auf die Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung:

Bei Bebauungsplänen der Innenentwicklung mit einer zulässigen Grundfläche der baulichen Anlagen von weniger als 20.000 m² gelten Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinn des § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig (§ 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB). Nach § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB ist ein Ausgleich nicht erforderlich.

6.2 Landschaftsplanung

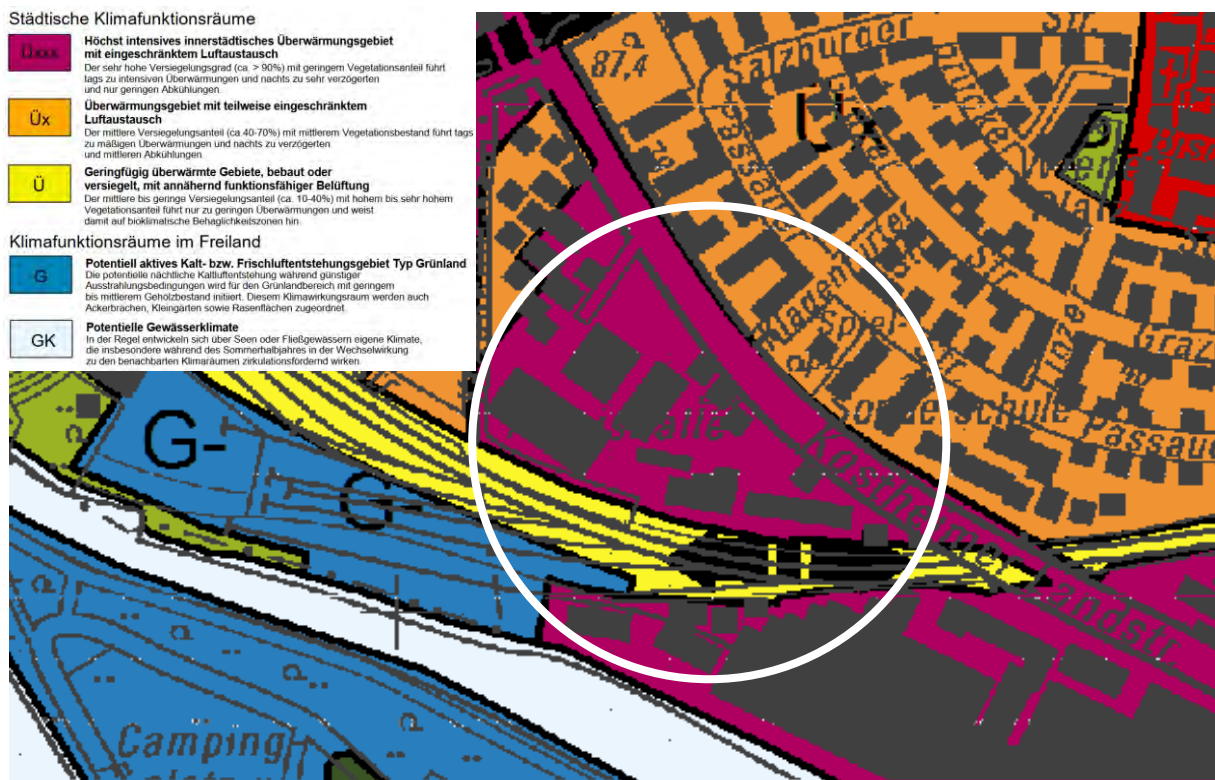
Der Landschaftsplan ist in den Flächennutzungsplan der LH Wiesbaden integriert und bildet auf örtlicher Ebene die Grundlage für alle Maßnahmen des Naturschutzes, der Landschaftspflege und der Landschaftsentwicklung. Er dient dazu, Freiräume, vor allem in Verdichtungsgebieten, zu sichern und zu entwickeln. Er stellt die örtlichen Erfordernisse für Natur und Landschaft dar und kennzeichnet Konfliktbereiche. Der Landschaftsplan weist die Fläche in der Realnutzung als „Industrie- und Gewerbefläche“ aus.

Die für den Bebauungsplan erforderliche Bestandsaufnahme der Biotoptypen wird bis zum Sommer 2020 durchgeführt. Der Abgleich mit der topografischen Vermessung, die sich ebenfalls in Erarbeitung befindet, ermöglicht es, die bestehenden Gehölzstrukturen präzise zu erfassen und zu bewerten. Formale und inhaltliche Aspekte der Landschaftsplanung sowie die später zu treffenden Maßnahmen werden im Zuge des Bauleitplanverfahrens mit dem Umweltamt abgestimmt und in das Planwerk des Bebauungsplans integriert.

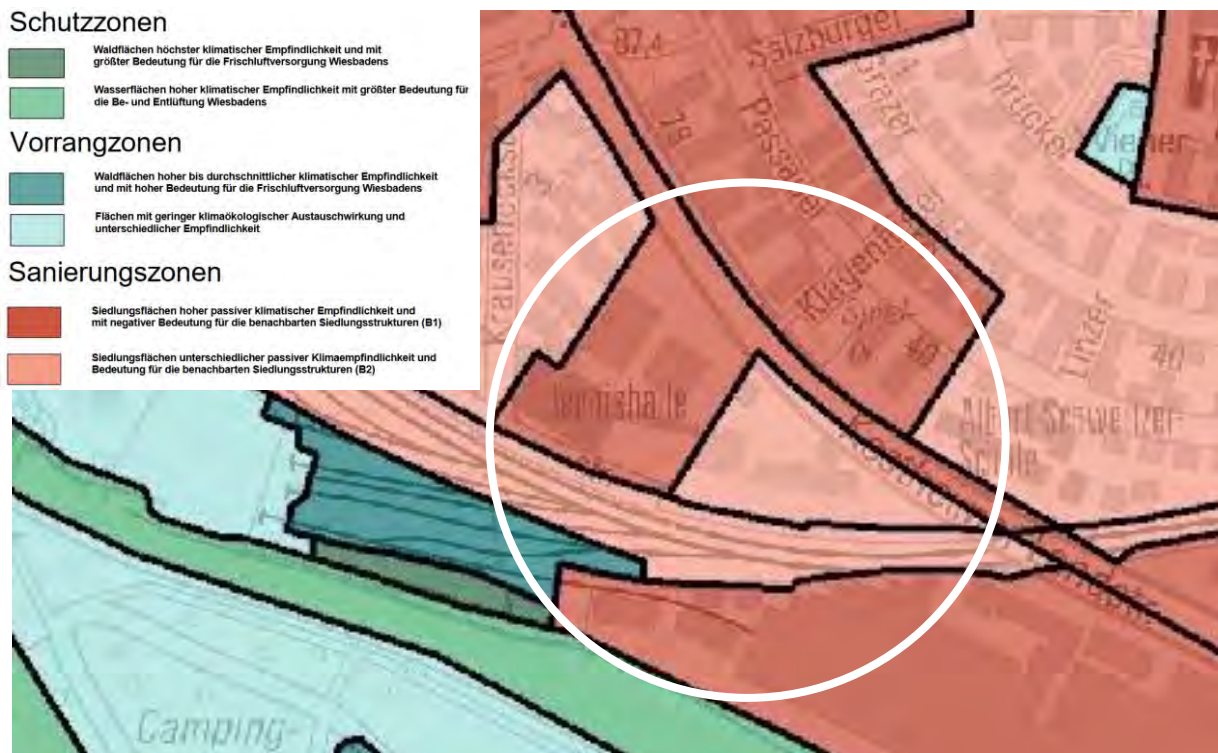
6.3 Klima

In der Klimafunktionskarte der Landeshauptstadt Wiesbaden (Stadt Wiesbaden – Umweltamt 2011) wird das Plangebiet bislang als höchst intensives Überwärmungsgebiet (siehe Karte) mit eingeschränktem Luftaustausch beschrieben, weshalb in der Klimabewertungskarte das Gelände als klimaökologische Sanierungszone ausgewiesen wird. Aus klimaökologischer Sicht sind daher gegenüber dem Ist-Zustand bzgl. der Durchströmbarkeit, der örtlichen Kaltluftentstehung und der bioklimatischen Umgebungsbedingungen Verbesserungen anzustreben. Diese Zielvorstellung besitzt hohe Priorität, da Modellstudien des Deutschen Wetterdienstes von 2017 für den Raum Wiesbaden–Mainz belegen, dass u.a. die Anzahlen heißer Tage ($T_{max} \geq 30^{\circ}C$) und von Tropennächten ($T_{min} \geq 20^{\circ}C$) in den nächsten Jahren deutlich zunehmen werden.

Auszug aus der städtischen Klimafunktionskarte . Landeshauptstadt Wiesbaden



Auszug aus der städtischen Klimabewertungskarte . Landeshauptstadt Wiesbaden



Im weiteren Projektverlauf werden im Rahmen eines Klimagutachtens die im Geltungsbereich und in dessen Umfeld auftretenden strömungsdynamischen und thermischen Verhältnisse projektbezogen analysiert und die aus den vorgesehenen Planungen resultierenden Folgeerscheinungen beurteilt sowie ggf. Optimierungsmöglichkeiten zur Sicherung bzw. Entwicklung möglichst günstiger strömungsdynamischer/lufthygienischer und thermischer Umgebungsbedingungen dargestellt.

6.4 Artenschutz

Im Geltungsbereich wurde im Rahmen einer faunistischen Erhebung im Jahr 2019 das Vorkommen streng geschützter Arten nachgewiesen. Es sind daher besondere Maßnahmen zum Artenschutz notwendig. Auf Grundlage der erfassten Daten erfolgt im Weiteren eine artenschutzrechtliche Begleitung der Bauleitplanung in Form eines entsprechenden Gutachtens einschließlich der Entwicklung benötigter Maßnahmen.

6.5 Hochwasserschutz

Das Plangebiet liegt teilweise innerhalb der amtlichen 100-jährlichen Überschwemmungsgrenze entsprechend der Überschwemmungsgietsverordnung des RP Darmstadt vom 17.09.2000, Az. IV/WI 42.2-79 i 04.01. Für Genehmigungsvorhaben wird aber die aktualisierte 100-jährliche Überschwemmungsgrenze entsprechend dem Hochwasserrisikomanagementplan (HWRMP) Rheingau (Stand Juni 2012, RP Darmstadt, Abt. Arbeitsschutz und Umwelt Wiesbaden, Dez. 41.2) herangezogen, da sie auf neueren Berechnungen und Hochwasserabflussfestlegungen beruht. Die Risikokarte des für das Plangebiet relevanten Teilbereichs des Rheins weist keine

Überschwemmungsbereiche für ein HQ100 Ereignis aus, sondern lediglich für HQextrem Ereignisse auf einer Teilfläche im Westen des Gebietes, sowie für Bereiche der Kostheimer Landstraße in Norden.

6.6 Bodenschutz / Altlasten

Das Plangebiet ist als Altlastenverdachtsfläche vermerkt. Ergänzend wurden projektvorbereitend erste Untersuchungen des Baugrundes in Teilbereichen vorgenommen. Im weiteren Projektverlauf erfolgt eine Aufarbeitung der Informationen und Berücksichtigung in der Bauleitplanung.

Stadt. Quartier

2. Juli 2020

Stadt.Quartier . Mosbacher Straße 20 . D-65187 Wiesbaden

Dipl.-Ing. Olaf Bäumer

M.Eng. Mareike Borkeloh

Mark Haubrich