



Erläuterungsbericht

zum Rahmenplan des Bebauungsplans
Südlich des Dankwardwegs
im Ortsbezirk Südost

I	PLANUNGSZIELE UND PLANUNGSZWECKE	3
1	Lage des Plangebiets und räumlicher Geltungsbereich	3
2	Anlass und Ziele der Planung	3
3	Erforderlichkeit der Planaufstellung und Planverfahren	3
4	Übergeordnete Planungen / planungsrechtliche Situation	3
4.1	Regionalplan Südhessen / Regionaler Flächennutzungsplan 2010	3
4.2	Vorbereitende Bauleitplanung (Flächennutzungsplan der LH Wiesbaden)	4
4.3	Verbindliche Bauleitplanung (Bebauungspläne)	5
5	Weitere Fachplanungen und Gutachten, Kennzeichnung von Flächen und nachrichtliche Übernahmen, Satzungen	6
5.1	Landschaftsplan der LH Wiesbaden	6
5.2	Fortschreibung Landschaftsplan	6
5.3	Umweltprüfung und Umweltbericht, Grünordnungsplan	7
5.4	Umweltrelevante Fachgutachten	7
5.5	Heilquellenschutzgebiet	8
5.6	Denkmalschutz	8
5.7	Satzungen der LH Wiesbaden	8
6	Rahmenplanung	9
6.1	Wettbewerb / VOF-Verfahren	9
6.2	Rahmenplan	9
7	Bestand und städtebauliche Situation	10
7.1	Plangebiet mit städtebaulichem und freiraumplanerischen Umfeld	10
7.2	Erschließung	10
7.3	Eigentumsverhältnisse	10
II	STÄDTEBAULICHE KONZEPTION	11
1	Städtebau	11
2	Gebäudetypologien und Geschossigkeit	11
3	Städtebauliche Dichte	12
4	Grün- und Freiflächen	12
5	Nutzungen	13
6	Erschließung	14
7	Städtebauliche Kennwerte	15

I PLANUNGSZIELE UND PLANUNGSZWECKE

1 Lage des Plangebiets und räumlicher Geltungsbereich

Das rund 9,9 ha große Plangebiet befindet sich südöstlich der Innenstadt der Landeshauptstadt Wiesbaden (LH Wiesbaden) nördlich des 2. Stadtrings (Siegfriedring) am äußersten Siedlungsrand des Stadtbezirks Wiesbaden Südost. Im Süden schließt der Südfriedhof an.

Der räumliche Geltungsbereich des Plangebiets wird folgendermaßen begrenzt:

- im Norden durch den Dankwardweg und die Kleingartenanlage Zwo-Börn e.V.,
- im Osten durch die Straße Abraham-Lincoln-Park und die angrenzende Bürobebauung,
- im Süden durch den 2. Stadtring (Siegfriedring) und den angrenzenden Südfriedhof,
- im Westen durch die rückwärtigen Grundstücksgrenzen der Liegenschaften der westlichen Friedenstraße.

2 Anlass und Ziele der Planung

Die LH Wiesbaden ist eine wachsende Stadt. Daher wird der Entwicklung bekannter Wohnbauflächenpotenziale sowie der Identifikation zukünftiger Wohnbauflächen eine hohe Priorität eingeräumt. Die Fläche Wiesbaden Südost „Zweibörn“, südlich des Dankwardwegs, zählt zu den Flächenpotenzialen, für die eine zügige Realisierung angestrebt wird. Mit circa 8,6 ha Fläche stellt das Plangebiet die größte, fast unbebaute Potenzialfläche im gesamten Ortsbezirk Südost dar. Für die LH Wiesbaden bildet sie damit einen wichtigen Baustein einer integrierten Stadtentwicklung und trägt wesentlich zu einer Erhöhung des Wohnraumangebots in zentrumsnaher Lage bei.

3 Erforderlichkeit der Planaufstellung und Planverfahren

Das Plangebiet soll zur Deckung des hohen Bedarfs an Wohnraum in der LH Wiesbaden als Wohngebiet entwickelt werden. Für eine geordnete städtebauliche Entwicklung mit funktionaler Erschließung sowie der Unterbringung erforderlicher Bedarfe an Freiraum und Infrastruktur ist die Aufstellung eines Bebauungsplans erforderlich.

Der Bebauungsplan ist im sogenannten Vollverfahren aufzustellen. Dabei bildet der Umweltbericht gemäß § 2a Satz 3 Baugesetzbuch (BauGB) einen gesonderten Teil der Begründung.

Die erforderlichen Gutachten werden im Rahmen des Bauleitplanverfahrens erarbeitet und deren Ergebnisse in der frühzeitigen Beteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB sowie der Offenlage gemäß § 3 Abs. 2 sowie § 4 Abs. 2 BauGB mit ausgelegt.

4 Übergeordnete Planungen / planungsrechtliche Situation

4.1 Regionalplan Südhessen / Regionaler Flächennutzungsplan 2010

Nach § 1 Abs. 4 BauGB sind Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung anzupassen. Im Regionalplan Südhessen / Regionalen Flächennutzungsplan 2010 (RPS / RegFNP 2010) ist Wiesbaden als Oberzentrum im Verdichtungsraum ausgewiesen. Der Geltungsbereich des Plangebiets liegt vollständig im festgesetzten „Vorranggebiet Siedlung - Planung“ (Abb. 1). Demzufolge hat die Nutzung für Siedlungszwecke gegenüber anderen Nutzungsansprüchen Vorrang.

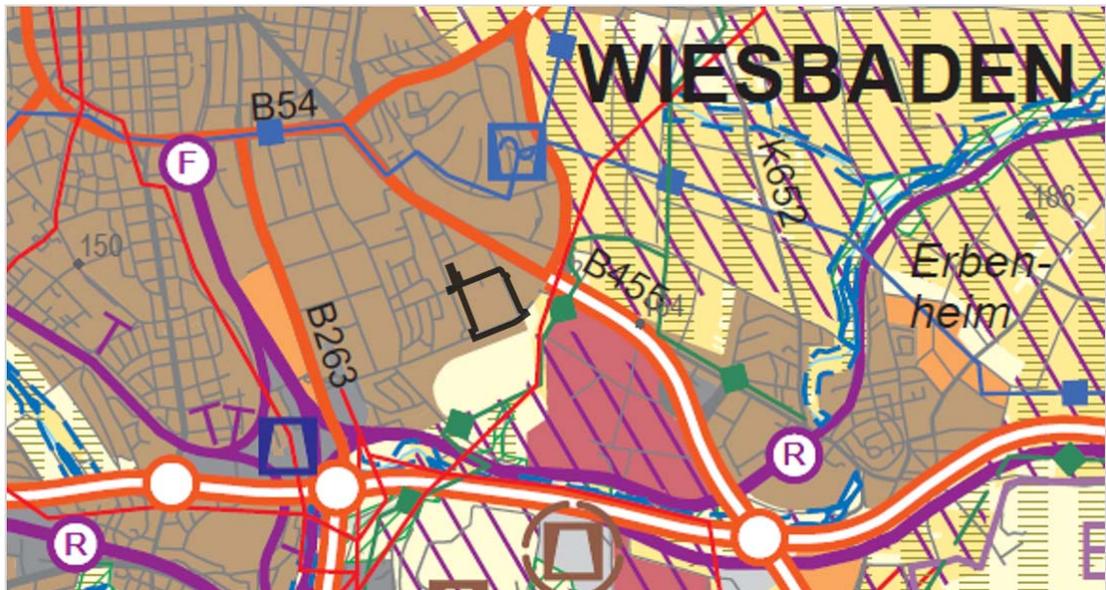


Abb. 1. Regionalplan Südhessen / Regionaler Flächennutzungsplan 2010

© Regierungspräsidium Darmstadt, 2010 - mit Markierung des Plangebiets

Gemäß des regionalplanerischen Ziels Z3.4.1-9 werden Dichtevorgaben für die verschiedenen Siedlungstypen definiert, die im Rahmen der Bauleitplanung einzuhalten sind. Für die LH Wiesbaden als Oberzentrum und damit Großstadtbereich sind mindestens 60 Wohneinheiten je ha Bruttowohnbauland definiert.

Für das Plangebiet „Südlich des Dankwardwegs“ werden die vorgegebenen regionalplanerischen Dichtewerte eingehalten. Auf Grundlage der städtebaulichen Rahmenplanung ergibt sich für das circa 9,9 ha große Plangebiet abzüglich der Flächen für die äußere Erschließung circa 8,6 ha Bruttowohnbauland. Mit etwa 750 Wohneinheiten liegt der Dichtewert bei etwa 87 Wohneinheiten je ha Bruttowohnbauland.

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 15.11.2003, stellt für das Plangebiet „Erwerbsgartenbau, Bestand“ dar (Abb. 2).

Das planerische Ziel der Entwicklung eines neuen Wohngebiets entspricht nicht den Darstellungen des FNP 2010. Der Flächennutzungsplan wird daher im Parallelverfahren zum Bebauungsplan nach § 8 Abs. 3 BauGB geändert.

Mit der Änderung des Flächennutzungsplans sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Realisierung eines neuen Wohnquartiers mit zugehöriger Erschließung, sozialer Infrastruktur und Freiräumen geschaffen werden.

Hierfür wird die Darstellung im Planbereich der Flächennutzungsplanänderung in „Wohnbaufläche, Planung“ sowie „Grünfläche, Planung“ mit der Zweckbestimmung „Grünanlage zum Teil (z. T.) mit Freizeiteinrichtungen“ geändert.

Der Flächennutzungsplan ist nicht parzellenscharf. Der Plangebietsbereich nördlich des Dankwardwegs, für den eine Kindertagesstätte vorgesehen ist, umfasst ca. 0,3 ha und liegt damit unterhalb der Darstellungsgrenze für den Flächennutzungsplan.



Abb. 2. Flächennutzungsplan 2010

© LHW - Stadtplanungsamt, 2010 - mit Markierung des Plangebiets

4.3 Verbindliche Bauleitplanung (Bebauungspläne)

Innerhalb des neuen Plangebiets gelten unterschiedliche rechtsverbindliche Bebauungspläne, die sich bereichsweise überlagern.

Wiesbaden, 1971/05 Theodor-Heuss-Ring

Für die südliche Hälfte des Plangebiets setzt der Bebauungsplan 1971/05 „Theodor-Heuss-Ring“ Flächen für Landwirtschaft mit der Zweckbestimmung Erwerbsgartenbau fest. Die bestehenden Straßen der äußeren Erschließung werden als Straßenverkehrsflächen mit Straßenbegleitgrün festgesetzt.

Die Bebauung am südöstlichen Ende der Friedenstraße liegt innerhalb eines WA - Allgemeines Wohngebiet - mit einer GRZ (Grundflächenzahl) 0.25, einer GFZ (Geschossflächenzahl) 0.75, drei zulässigen Vollgeschossen in offener Bauweise sowie einer Baugrenze mit 6,0 m bzw. 5,7 m Abstand zur Friedenstraße. Das Plangebiet des neuen Bebauungsplans überlagert mit den Flurstücken 103/4 und 103/5 zum Teil diese Festsetzung.

Wiesbaden 1992/01 Im Gerstengewann

Für Teilflächen am östlichen Plangebietsrand setzt der Bebauungsplan 1992/01 „Im Gerstengewann“ Flächen für Landwirtschaft mit der Zweckbestimmung Erwerbsgartenbau fest. Die Straßenverkehrsfläche der inneren Erschließung wird als Straßenverkehrsfläche mit Parkständen und Begleitgrün sowie einem geplanten Kanal planungsrechtlich gesichert.

Östlich angrenzend an das Plangebiet wurde mit dem städtebaulichen Ziel der Entwicklung und Bereitstellung von Flächen für den tertiären Sektor zur Unterbringung von Büroflächen in verkehrsgünstiger Lage ein SO - Sondergebiet Verwaltung festgesetzt.

Wiesbaden 2001/03 Gerstengewann - 1. Änderung

Mit dem Bebauungsplan 2001/03 „Gerstengewann - 1. Änderung“ wurden eine geänderte Zielsetzung für die Entwicklung des Sondergebiets planungsrechtlich gesichert. Zur Gebietserschließung wurde das private Straßennetz (Abraham-Lincoln-Park) an das vorhandene öffentliche Verkehrsnetz (Siegfriedring) angebunden. Um den Verkehr effizient abwickeln zu können, wurde der Siegfriedring aufgeweitet und die Anschlussstelle zu einem Kreisverkehr ausgebaut. Die Erschließung wird als private

Verkehrsfläche mit Geh- und Fahrrecht zugunsten der Anlieger sowie Leitungsrecht zugunsten der Stadtwerke Wiesbaden AG festgesetzt.

§ 35 BauGB

Der nördliche Teil des Plangebiets sowie die Teilfläche nördlich des Dankwardwegs liegen im sogenannten Außenbereich im Innenbereich. Gemäß § 35 BauGB sind bauliche Vorhaben nur zulässig, wenn diese hinreichend privilegiert sind. Auf jener Grundlage wurde die Bestandsbebauung am Dankwardweg im funktionalen Zusammenhang mit den gartenbaulich genutzten Flächen genehmigt.

5 Weitere Fachplanungen und Gutachten, Kennzeichnung von Flächen und nachrichtliche Übernahmen, Satzungen

5.1 Landschaftsplan der LH Wiesbaden

Der genehmigte Landschaftsplan der LH Wiesbaden (2002) stellt den überwiegenden Teil des Plangebiets als Flächen für „Gartenbau, Baumschulen (mit baulichen Anlagen) - Bestand“ dar. Östlich der Bebauung der Friedenstraße, dargestellt als „Baufläche Innenbereich - Bestand“, wird ein Streifen als „Wohnungsferne Gärten - Planung“ dargestellt (Abb. 3).

Als Leitbild Vision 2000 wird für den Bereich „Erhaltung und Entwicklung gut durchgrünter Siedlungsbereiche“ formuliert.



Abb. 3. Landschaftsplan 2002

© LHW - Umweltamt, 2002 - mit Markierung des Plangebiets

5.2 Fortschreibung Landschaftsplan

In der Planungskarte 2018 als strategisches Instrument einer zukünftigen Fortschreibung des Landschaftsplans werden die Flächen des Plangebiets zur „Entwicklung neuer Baugebiete, die aus landschaftsplanerischer Sicht verträglich sind“ dargestellt (Abb. 4).

Von Nord nach Süd durchzieht ein Freiraumkorridor zur „Entwicklung von Flächen für Freizeit und Erholung“ das Plangebiet. Gleichzeitig dient dieser zum „Schutz von klimarelevanten Räumen“.

der Sanierungszone zu den „Siedlungsflächen unterschiedlicher passiver Klimaempfindlichkeit und Bedeutung für die benachbarten Siedlungsstrukturen“.

Der Großteil des geplanten Geltungsbereichs zählt gemäß der synthetischen Klimafunktionskarte (2009) als klimatische Pufferzone. Auf dem oben genannten nordwestlichen Areal, 2009 noch als aktives Kalt- und Frischluftentstehungsgebiet Typ Grünland eingeordnet, hat sich die Vegetation mittlerweile durch un gelenkte Sukzession zu einem dichten Baumbestand entwickelt. Die bebauten Flächen der Gartenbaubetriebe zählen weitestgehend zu den „geringfügig überwärmten Gebieten, bebaut oder versiegelt, mit annähernd funktionsfähiger Belüftung“.

Lärmschutz

Der Planungsraum wird südlich durch den stark befahrenen Siegfriedring und die östlich verlaufende Berliner Straße B 54 durch Lärmimmissionen beeinträchtigt. Durch die Anordnung der Bebauung, das heißt sowohl der Baukörper, der Räumlichkeiten in den Gebäuden sowie durch passive Lärmschutzmaßnahmen an den Gebäuden (Lärmschutzfenster), wird darauf reagiert. Ziel ist es, die Lärmbelastungen für die zukünftigen Bewohner auf die maximal zulässigen Grenzwerte für allgemeine Wohngebiete (WA) zu begrenzen. Sofern weitere Maßnahmen erforderlich werden, sind auch diese zu ergreifen.

5.5 Heilquellenschutzgebiet

Das Plangebiet liegt in der quantitativen Schutzzone B4 des festgesetzten Heilquellenschutzgebiets (WGS-ID: 414-005) für die staatlich anerkannten Heilquellen Kochbrunnen, Große und Kleine Adlerquelle, Salmquelle, Schützenhofquelle und Faulbrunnen der LH Wiesbaden. Die Schutzgebietsverordnung vom 26.07.2016 (StAnz: 37/2016, S. 973 ff) ist zu beachten.

In diesem Bereich bestehen Einschränkungen für Tiefbohrungen, zum Beispiel für die Erdwärmenutzung. Eine nachrichtliche Übernahme nach § 9 Abs. 6 BauGB in die Planzeichnung ist nicht erforderlich, da die Ausweisung der quantitativen Schutzzone B4 keine Auswirkungen auf oberflächennahe Baumaßnahmen hat.

5.6 Denkmalschutz

Das Plangebiet grenzt an Bereiche, die dem Denkmalschutz unterliegen.

Der Südfriedhof gilt nach § 2 (3) Hessisches Denkmalschutzgesetz (HDSchG) als denkmalgeschützte Gesamtanlage mit dem Kulturdenkmal des Hauptportals sowie der Maueranlage mit Kleindenkmälern.

Die Friedenstraße ist mit ihren geschützten Grünanlagen im Straßenverlauf sowie als Entree zum Hauptportal ebenfalls eine denkmalgeschützte Gesamtanlage.

Für den südlichen Plangebietsrand entlang des Siegfriedrings weist das hessische Landesamt für Denkmalpflege mehrere archäologische Fundstellen einer möglichen Siedlung aus der Eisenzeit aus und gibt weitere Hinweise auf geomagnetische Untersuchungen im näheren Umfeld, die auf Siedlungsgruben hindeuten.

5.7 Satzungen der LH Wiesbaden

Die für den Geltungsbereich des Plangebiets geltenden Satzungen der LH Wiesbaden sind in der jeweils geltenden Fassung zu beachten:

- Baumschutzsatzung,
- Fernwärmesatzung,
- Stellplatzsatzung
- Gestaltungssatzung.

6 Rahmenplanung

6.1 Wettbewerb / VOF-Verfahren

Die Stadtentwicklungsgesellschaft Wiesbaden mbH (SEG) hat im Jahr 2016 ein VOF-Verfahren (Vergabeordnung für freiberufliche Leistungen) zur Vergabe von Stadtplanungsleistungen für das Plangebiet „Siegfriedring - Zweibörn“ ausgeschrieben. Dabei sollte als Entwurfsaufgabe die angestrebte, gesamtheitliche städtebauliche Entwicklung des Plangebiets in einem städtebaulichen Wettbewerb untersucht und bearbeitet werden. Aus insgesamt sechs eingereichten Arbeiten wurde das städtebauliche Konzept des Büros planquadrat, Darmstadt, ausgewählt.

6.2 Rahmenplan

Das Wettbewerbsergebnis wurde im Anschluss an das VOF-Verfahren an die Anforderungen und geänderten Rahmenbedingungen angepasst und zu einem Rahmenplan für das Bebauungsplanverfahren weiterentwickelt (Abb. 5). Unter anderem wurden die geänderte Erschließungssituation sowie die aktuellen Anforderungen an die soziale Infrastruktur sowie die Versorgung des Plangebiets mit öffentlichen Grünflächen im Konzept berücksichtigt. Auch sind zuletzt nachhaltige Mobilitätsansätze, u.a. ein Mobilitätshaus für die Baufelder des Mietwohnungsbaus verbunden mit einer Minderung des Stellplatzschlüssels, wie die Verortung eines Nahversorgerstandortes in das Konzept eingeflossen.



Abb. 5. Rahmenplan: Wiesbaden Südost - Südlich des Dankwardwegs - Zweibörn
© SEG, planquadrat Elfers Geskes Krämer Part G mbB, Stand 05.10.2021

7 Bestand und städtebauliche Situation

7.1 Plangebiet mit städtebaulichem und freiraumplanerischen Umfeld

Das Plangebiet wird gegenwärtig gekennzeichnet durch brachliegende Flächen ehemals vorhandener Gartenbaubetriebe mit entsprechenden Gehölzstrukturen. In diesem Zusammenhang entstandene Wohnbebauung sowie sekundäre Nutzungsbauten befinden sich überwiegend entlang des Dankwardwegs. Am Siegfriedring befinden sich derzeit noch zwei zu verlagernde Nutzungen mit einer Unterkunft für minderjährige Flüchtlinge sowie eine Gärtnerei.

Teilflächen des Plangebiets werden für Baustelleneinrichtungen benachbarter Vorhaben des Bürostandorts am Abraham-Lincoln-Park genutzt. Die Bebauung in kompakten Gebäudestrukturen mit hoher baulicher Dichte bildet eine städtebaulich markante Figur und Fassung der Berliner Straße, einer bedeutenden Haupteinfahrtsachse ins Wiesbadener Stadtgebiet.

Der bauliche Bestand der Friedenstraße wird gekennzeichnet durch eine aufgelockerte Bebauungsstruktur mit zwei- bis viergeschossigem, straßenbegleitendem Geschosswohnungsbau sowie Reihen-, Doppel- und Einzelhausbebauung. Der Alleencharakter mündet in einem begrünten Straßenrondell als repräsentatives Entree zum Südfriedhof. Der unter Denkmalschutz stehende Südfriedhof bildet eine prägnante Raumkante mit Übergang von der Siedlungsstruktur des Ortsbezirks zum südöstlich anschließenden Landschaftsraum mit Klima- und Erholungsfunktion.

Innerhalb der nördlich angrenzenden Kleingartenanlage befinden sich entsprechend der Nutzung zulässige Sekundärbauten und Nebenanlagen innerhalb der kleingärtnerischen Nutzflächen.

7.2 Erschließung

Das Plangebiet befindet sich in einer sehr verkehrsgünstigen Lage südöstlich der Wiesbadener Innenstadt mit direktem Anschluss an den 2. Ring (Siegfriedring).

Für den motorisierten Individualverkehr ist das Gebiet über den Knotenpunkt Berliner Straße an die Bundesstraße 54 sowie 455 sowohl in Richtung Stadtzentrum und das nördliche Stadtgebiet als auch regional an die Bundesautobahn A 66 angebunden. Im westlichen Verlauf des 2. Rings bildet der Knotenpunkt zur Bundesstraße 263 Mainzer Straße eine weitere Anschlussstelle innerhalb der LH Wiesbaden sowie in die Rhein-Main-Region.

Entlang des Siegfriedrings sowie des neu ausgebauten Abraham-Lincoln-Parks befinden sich Parkstände im Straßenraum. Der Dankwardweg erfüllt lediglich für die Bestandsbebauung der ehemaligen Gartenbaubetriebe sowie die nördlich angrenzende Kleingartenanlage eine Erschließungsfunktion und ist in entsprechend reduziertem Querschnitt ausgebaut. In Fortführung des Abraham-Lincoln-Parks sowie über die wenig verkehrsbelastete Friedenstraße besteht für Fußgänger und Radfahrer die Anbindung in nördlicher Richtung.

Das Plangebiet ist gemäß der im Nahverkehrsplan der LH Wiesbaden beschlossenen Standards an den drei Haltestellen Südfriedhof, Andreas-Schlüter-Straße und Siegfriedring über die Linien 15, 16, 46, 48, 49 und N7 mit dem Öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) erschlossen.

7.3 Eigentumsverhältnisse

Etwa 75 % der Flächen des Plangebiets befinden sich im Eigentum der SEG sowie der LH Wiesbaden. Die mit Wohnhäusern bebauten Liegenschaften befinden sich im Privatbesitz einzelner Eigentümer. Die vorhandene äußere Gebietserschließung erfolgt über öffentliche Verkehrsflächen der LH Wiesbaden.

II STÄDTEBAULICHE KONZEPTION

1 Städtebau

Das Plangebiet des Bebauungsplans „Südlich des Dankwardwegs“ liegt im Übergangsbereich zwischen der östlichen Wohngebietsbebauung der Friedenstraße und dem Büro- und Verwaltungsstandort am Abraham-Lincoln-Park, angrenzend zur Berliner Straße (B 54). Die gewählten Stadtstrukturen reagieren auf die städtebauliche Körnigkeit des Umfelds, aber auch auf die spezifischen Planungsanforderungen, die sich unter anderem aus schalltechnischer Sicht ergeben. Gleichmaßen ist die besondere Lagequalität mit der topografischen Situation (Südhang, Blickbeziehung) als auch der naturräumlichen Qualität (Bestandsgrün, Friedhof als Freiraum) in die Konzeption eingeflossen. Die entworfenen Wohnformen binden an vorhandene an und schaffen attraktive Freiräume, Hofstrukturen und Orte des naturnahen Wohnens mit Freiraumbezug.

Die kleinteilige bestehende Bebauung im Nordwesten setzt sich im Plangebiet fort und entwickelt sich nach Südosten zu einer dichteren, urbaneren Form. Eigenheime gehen über in Mehrfamilienhäuser in aufgebrochener Blockstruktur sowie in den Randbereichen zu prägenden Raumkanten in Verbindung mit Lärmschutz als städtebauliche Zäsur zum Siegfriedring und dem angrenzenden Bürostandort.

Auf einer kleinen Teilfläche nördlich des Dankwardwegs soll in zweiter Baureihe zur Friedenstraße ein geordneter städtebaulicher Abschluss der Gebietsentwicklung gen Norden geschaffen werden. Hier ist als Sonderbau eine freistehende, zweigeschossigen Kindertagesstätte geplant, die die Geschossigkeit der umliegenden Bebauung zur Kleingartenanlage hin abstuft.

Die große öffentliche Parkanlage ist die zentrale grüne und soziale Mitte des Quartiers. Er dient gleichermaßen als Naherholungs- wie auch Kommunikations-, Spiel- und Aufenthaltsfläche und erfüllt nebenbei verschiedenste ökologische Funktionen. Alle Wohnlagen profitieren gleichermaßen durch Blickachsen und die räumliche Nähe vom Park als grüner Quartiersmitte mit erhaltenem Bestandsgrün.

Den großzügigen bebauungsinternen Grünflächen (zentrale Parkanlage, Hausgärten) kommt eine erhöhte lokalklimatische Bedeutung zu. Sie bilden zusammen mit dem stark verkehrsreduzierten Erschließungsring funktionsfähige Belüftungs- und Durchlüftungsachsen. Die Einmündungen des Erschließungsringes befinden sich auf Höhe der Gebäudeabstandsflächen im östlichen Gewerbegebiet und dienen somit als verlängerte Ventilationsbahnen für nächtliche Kühlungseffekte durch Nordost-Winde. Ausgenommen der baulichen Schließung zu Lärmschutzzwecken ist die Baustruktur zur Förderung der Belüftungsintensität sowohl gebietsintern wie auch im Übergang zum westlichen Bestand durchlässig angelegt.

2 Gebäudetypologien und Geschossigkeit

Der Rahmenplan sieht entsprechend der unterschiedlichen Wohnbedarfe der Wiesbadener Bevölkerung eine vielfältige Mischung von Gebäudetypologien vor. Die Gebietsmitte und der Süden werden im Sinne der Wohnraumversorgung und des urbanen Städtebaus mit Mehrfamilienhäusern besetzt, während der nördliche Teil durch Eigenheime in Form von Reihenhäusern geprägt wird.

Mit den Typologien gestalten sich auch die Geschossigkeiten unterschiedlich. Die Reihenhäuser haben maximal zwei Vollgeschosse und ein zusätzliches Staffelgeschoss. Die Mehrfamilienhäuser variieren zwischen drei und fünf Vollgeschossen zuzüglich Staffelgeschoss. Den nördlichen Rand der Parkanlage rahmen Wohngebäude ein, die mit bis zu sechs Vollgeschossen markante Orientierungspunkte für die Freiflächen darstellen. Entlang des Siegfriedrings bilden drei giebelständige Wohngebäude mit bis zu sechs Vollgeschossen und dazwischen eingestellten niedrigeren

traufständigen Mehrfamilienhäuser eine strukturgebende und prägnante Silhouette für den künftigen Ortseingang. Die Gebäudereihe schließt östlich mit dem Mobilitäts- haus ab, das durch seine Dimensionierung mit dem gegenüberliegenden hohen Bürogebäudekomplex vermittelt und den Quartierseingang bildet.

Eine städtebaulich markante Situation stellt das Gebäude an der Ecke Siegfriedring und Friedensstraße mit drei bis fünf Vollgeschossen dar. Durch die gewählte abgestaffelte Geschossigkeit des Gebäudes soll der besonderen räumlichen Lage gegenüber des Hauptportals des Südfriedhofs Rechnung getragen werden, ohne dieses dabei in der Höhe zu überragen.

Innerhalb des Plangebiets haben alle Haustypologien das Flachdach gemein, welches begrünt dem Klima und der Regenrückhaltung dient.

3 Städtebauliche Dichte

Das städtebauliche Konzept orientiert sich an der vorherrschenden Dichte der Umgebungsbebauung und bietet eine wirtschaftlich umsetzbare Lösung als Grundlage der Gebietsentwicklung. Die geplante Bebauung folgt mit der öffentlichen Freifläche in Gestalt des ausgedehnten, zentralen Parks der Maxime des hohen Grünanteils. Neben dem erzielbaren Freizeitwert ermöglicht diese auch Gestaltungspotenziale mit Großgrün sowie Grünflächen für gebietsinterne Kühlung und Frischluftzufuhr.

Die Rahmenplanung weist eine durchschnittliche GRZ von circa 0,38 auf, womit etwa 38 % der Baufeldflächen überbaubar sind. Unter Einbeziehung der großzügigen, öffentlichen Parkanlage ergibt sich für das Gesamtgebiet ein Anteil überbaubarer Fläche von etwa 32 %. Je nach Nutzung und Funktion variiert die GRZ in den einzelnen Baufeldern. Ausnahmen mit höherer GRZ bilden Baufelder mit sozialen Nutzungen (integrierte Kindertagesstätte mit tiefem Erdgeschoss und somit einer höherer Versiegelung) und Baufelder an den Rändern des Planungsgebiets, in denen eine dichtere Bebauung aus Lärmschutzgründen vorgesehen ist.

Als durchschnittlicher Dichtewert wird im Plangebiet mit der Rahmenplanung eine Geschossflächenzahl (GFZ) von circa 1,3 erreicht und überschreitet damit geringfügig den Orientierungswert zur Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung für allgemeine Wohngebiete (WA) nach § 17 Baunutzungsverordnung (BauNVO). Einige Baufelder überschreiten diese Grenze aufgrund ihrer städtebaulichen Lage und Funktion als Lärmschutzbebauung entlang des Siegfriedrings und der Straße Abraham-Lincoln-Park beziehungsweise aufgrund ihrer gemeinschaftlichen Nutzung für soziale Infrastruktur Kindertagesstätte in Verbindung mit Wohnen. Eine weitere urbane Verdichtung erfolgt zugunsten der Integration einer nachhaltigen Mobilität in der Gestalt eines Mobilitätshauses, der Planung eines potentiellen Nahversorgerstandortes und der Versorgung der Bewohner mit hochwertigen Grünflächen. Dies geschieht vor dem Hintergrund der umfänglichen Schaffung von Wohnraum.

4 Grün- und Freiflächen

Der Städtebau ermöglicht eine räumliche Abfolge und Verflechtung von privaten über halböffentliche zu öffentlichen Freiräumen. Private Freiflächen sind bei den Mehrfamilienhäusern in hofförmigen Strukturen angeordnet, wodurch eine Wohnungszuordnung grundsätzlich gegeben ist. Zusätzlich wird durch jene Hofstruktur eine besondere Freiraumqualität im Übergang zum halböffentlichen Raum ermöglicht, von der die neuen Quartiersbewohner über den Wohnblock hinaus profitieren. Die Höfe dienen dabei als Treffpunkt und können mittels Spielflächen für Kinder oder Jugendliche aber auch durch Aufenthaltsmöglichkeiten für Erwachsenen bespielt werden. Die privaten Freiflächen sind teils durch Ausbildung von Sockeln erhöht. Gleichzeitig kann so auf die topografische Situation reagiert und die Zufahrt zu Tiefgaragen optimiert werden. Der öffentliche Park im Quartierszentrum bietet Erholungs-, Spiel und Auf-

enthaltensräume für alle Altersstufen (Kleinkindspiel, Jugendtreff, seniorengerechte Bereiche). Er dient zudem der Frischluftzufuhr, der Förderung des Bioklimas und weiterer klimatischer Belange. Zusätzlich bietet er eine Fläche für naturnahe Regenwasserrückhaltebecken. Es wurde Wert darauf gelegt, die Lage des öffentlichen Raums mit den Positionen der Bestandsbäume zu überlagern, um möglichst viel Gehölz zu erhalten. Außerdem dient er der Verringerung des „Wärmeinseleffekts“ der geplanten Neubebauung. Nach dem Prinzip der Schwammstadt führen Straßenbäume und Verdunstungsbeete zusammen mit den Entwässerungsmulden entlang der Wohnstraße zu Wasserspeicher- und Verdunstungseffekten, die zu einem gesunden Bioklima im öffentlichen Straßenraum beitragen.

Neben der zentralen Parkanlage werden weitere Grünflächen und Platzaufweitungen an den Quartierseingängen gegenüber des Südfriedhofs im Südwesten und am Dankwardweg zur Friedenstraße im Nordwesten vorgesehen, die als begrünte Zuwegungen dem Fuß- und Radverkehr geöffnet sind. Zusammen mit der begrünten und beidseits mit Straßenbäumen bestandenen Erschließungsstraße bilden sie die öffentliche Grünvernetzung des Quartiers, die durch die städtebaulich durchlässigen, grünen Hofstrukturen erweitert wird. Die Außenspielflächen der zwei geplanten Kindertagesstätten liegen benachbart zur bestehenden nördlichen Kleingartenanlage bzw. im Anschluß an den zentralen Park. Sowohl in der Wohnstraße als auch am Siegfriedring wird der Wiesbaden-typische Alleecharakter ausgeprägt.

Dem genannten öffentlichen Grünflächenangebot stehen Flächenkenngrößen als Bedarfe für öffentliche Grünflächen und Spielflächen aus dem Fachgutachten „Freizeit und Erholung“ (2019) gegenüber. Darüber hinaus stehen den Bewohnern private Wohnhöfe und sonstige Freiflächen zur Verfügung, die als halböffentlich zugänglich eingeplant werden.

5 Nutzungen

Im Plangebiet, welches als WA - allgemeines Wohngebiet ausgewiesen werden soll, sind bis zu 750 neue Wohneinheiten vorgesehen. Gemäß städtischer Beschlusslage sind 30 % der Wohneinheiten im öffentlich geförderten Wohnungsbau nachzuweisen. Die verbleibenden Wohneinheiten teilen sich auf in circa 63 % Mehrfamilienhäuser, vorwiegend im Eigentum sowie circa 7 % Eigenheime als Reihenhäuser.

Als ergänzende Nutzungen finden sich im Rahmenplan zwei Kindertagesstätten im Osten und Nordwesten des Plangebiets. Die östliche Kindertagesstätte ist integriert in Wohngebäuden und mit der Außenspielfläche räumlich an den zentralen Park angeschlossen. Die größere Betreuungseinrichtung ist freistehend an der Schnittstelle zum Wohnbestand an der Friedenstraße orientiert und bekommt in Nachbarschaft zur Kleingartenanlage ebenfalls einen direkten Freiflächenbezug. Die freistehende Betreuungseinrichtung soll zur langfristigen Sicherung eines Standortes für soziale Infrastruktur als Fläche für den Gemeinbedarf ausgewiesen werden.

Der Bedarf an Kinderbetreuungsplätzen leitet sich gemäß Richtlinie zur Wiesbadener Sozialgerechten Bodennutzung (WiSoBon) aus der Anzahl der Wohneinheiten und den Merkmalen des Baugebiets ab (Kauf-/Mietpreise, Wohnungsgrößen etc.). Für das Plangebiet wurde anhand der oben aufgeführten Wohnsegmente für 750 Wohneinheiten folgende Bedarfskalkulation für Kitabetreuung und Schulplätze prognostiziert:

- U3 Betreuungsplätze (Krippenbereich): 50 Plätze
- Ü3 Betreuungsplätze (Elementarbereich): 123 Plätze
- Grundschulplätze: 140 Plätze

Der hervorgerufene Bedarf an Kinderbetreuungsplätzen wird durch die zwei geplanten gebietsinternen Einrichtungen abgedeckt. Die Grundschulplätze werden außerhalb des Gebiets im Zuge eines Grundschulneubaus im räumlichen Einzugsbereich bereitgestellt und durch die Gebietsentwicklung nach WiSoBon mitfinanziert.

Eine weitere Sondernutzung ist die erdgeschossige gewerbliche Nutzung am Hochpunkt Ecke Siegfriedring und Friedensstraße am südwestlichen Quartierseingang vor dem Südfriedhof. Hier ist kleinteiliger Einzelhandel mit Gastronomie wie beispielsweise Bäcker und Cafe vorgesehen.

Für die unmittelbare Nahversorgung des Bedarfs im Gebiet und der angrenzenden Wohn- und Gewerbegebiete wird zudem ein Lebensmittelmarkt eingeplant. Die Rahmenplanung sieht zwei mögliche Standorte vor. Einerseits kommt einen Standort zur Belebung des südwestlichen Quartierseingangs in Ergänzung des oben erwähnten kleinteiligen Einzelhandels in Frage. Alternativ könnte der Nahversorger im EG des Mobilitätshauses an der Primäerschließung und benachbart zum östlichen Gewerbe angesiedelt werden.

Es wird bezweckt, das Marktinteresse vertiefend zu erkunden und eine Standortentscheidung flexibel in einer späteren Verfahrensphase zu treffen. Angestrebt wird ein Lebensmittelmarkt, der vornehmlich der Versorgung des Gebietes dient und sich innerhalb der planungsrechtlichen Zulässigkeitsgrenzen bewegt. Dabei soll eine fußläufige Nahversorgung sichergestellt werden, ohne weiteren oder nur geringfügigen motorisierten Verkehr auszulösen.

6 Erschließung

Verkehrlich erschlossen wird das Plangebiet über den Siegfriedring mit Anschluss an die Berliner Straße sowie Mainzer Straße. Für die ÖPNV-Anbindung des Plangebiets wird auf den Bestand gemäß Nahverkehrsplan der LH Wiesbaden zurückgegriffen.

Die Bebauung entlang des Siegfriedrings ist direkt über den 2. Ring erschlossen. Die innere Erschließung des neuen Wohnquartiers erfolgt über die im Osten angrenzende Straße Abraham-Lincoln-Park mittels einer daran anschließenden U-förmigen Wohnstraße. Die Wohnstraße wird zur Erhöhung der Aufenthaltsqualität im öffentlichen Straßenraum und angrenzender Grünflächen weitestgehend autofrei ausgelegt und kommt ohne allgemeine Besucherstellplätze aus. Mobilitätsstationen mit Car-Sharing-Autos, Parkplätze für besondere Nutzergruppen (z.B. Handwerker, soziale Dienste, mobilitätseingeschränkte Personen) und Fahrradabstellplätze säumen den Straßenrand. Eine Straßenraumgestaltung mit alternierenden Straßenquerschnitten und Temporeduzierung sollen zur Verkehrsberuhigung beitragen. Auch sind die Zufahrten zu den Baugrundstücken vorwiegend von der äußeren Erschließung vom Abraham-Lincoln-Park und im Bereich der Reihenhausbebauung vom Dankwardweg aus herangeführt.

Die genannten gestalterischen Mobilitätsmaßnahmen werden durch infrastrukturelle Maßnahmen ergänzt. Dazu zählt die Straßenverbreiterung am Siegfriedring entlang des südlichen Gebietsrandes um bis zu 3,5 m zugunsten einer Radverkehrsanlage bzw. allgemeiner Flächenneuaufteilung auch unter Berücksichtigung des ÖPNV. Der Erweiterungsstreifen soll als öffentliche Verkehrsfläche planungsrechtlich gesichert werden und bedarf der weiteren Planung und dem abschnittswisen Ausbau durch das zuständige Fachamt. Neben dem Ausbau des Radwegenetzes, der Attraktivierung des ÖPNV werden auch die gebietsinternen Maßnahmen zur Verkehrsreduktion in dem in Aufstellung befindliches Mobilitätskonzept spezifiziert.

Ein Kernbaustein des begleitenden Mobilitätskonzepts ist das Mobilitätshaus als eine Parkgarage mit zusätzlichen Mobilitätsdienstleistungen, E-Ladesäulen für die südlichen Baufelder des teils geförderten Mietwohnungsbaus. Dort soll der Stellplatzschlüssel auf 0,7 reduziert werden.

Zusammen mit der guten ÖPNV-Anbindung an Hauptbahnhof und Innenstadt, attraktiven Durchquerungsmöglichkeiten für Fuß und Rad durch das Quartier und niederschweligen Mobilitätsangeboten und Services soll der motorisierte Individualverkehr reduziert und nennenswert dazu beigetragen werden, den Umweltverbund zu stärken.

7 Städtebauliche Kennwerte

Das Plangebiet umfasst circa 9,94 ha.

Davon entfallen circa

- 1,38 ha auf öffentliche Verkehrsflächen der äußeren Erschließung (Siegfriedring, Friedenstraße, Bestand Dankwardweg, Abraham-Lincoln-Park),
- 0,91 ha auf öffentliche Verkehrsflächen der inneren Erschließung,
- 1,37 ha auf öffentliche Grünflächen sowie
- 6,28 ha Nettobauland.