



über
Herrn Oberbürgermeister
Gert-Uwe Mende

über
Magistrat

und

Frau Christa Gabriel
Vorsitzende des Ausschusses für Stadtentwicklung,
Planung und Bau

Herrn Stadtverordnetenvorsteher
Dr. Gerhard Obermayr

Der Magistrat

Dezernat für
Stadtentwicklung und Bau

5. November 2021

Tagesordnung | Punkt 7 der öffentlichen Sitzung am 30. September 2021

Antrags-Nr. 21-F-63-0012

**Aktivierung von Innenentwicklungspotenzialen - Nachhaltige Qualifizierung und Weiterentwicklung von Bestandsquartieren
(Beschluss-Nr. 0459)**

Das Gebot einer klimaschonenden und zukunftsfähigen nachhaltigen Stadt- und Quartiersentwicklung ist spätestens seit der Beschlussfassung der Stadtverordnetenversammlung im Sommer 2019 zum Klimanotstand in Wiesbaden erneut deutlich geworden. Demzufolge sind alle klimarelevanten Projekte zu identifizieren und hinsichtlich ihrer Klimafolgen zu bewerten und mit Blick auf ihren Beitrag zur Erreichung der Klimaschutzziele zu prüfen.

Das Integrierte Stadtentwicklungskonzept 2030+ formuliert entsprechend als ein zentrales strategisches Ziel für Wiesbaden die verstärkte Aktivierung von Innenentwicklungspotenzialen im Sinne einer flächen- und ressourcenschonenden Stadtentwicklung. Hierzu gehören insbesondere

- die Reaktivierung und Nachnutzung von Brach- oder Konversionsflächen
- die Revitalisierung und Weiterentwicklung des Siedlungs- und Wohnbestands durch Nachverdichtung sowie
- die städtebauliche Neuordnung von mindergenutzten Flächenpotenzialen im Siedlungsbestand.

Hierzu gehört neben der Reaktivierung von Brach- oder Konversionsflächen insbesondere auch die Qualifizierung und Weiterentwicklung des Siedlungs- und Wohnbestands.

Die nachhaltige Entwicklung des Siedlungsbestands stellt u. a. einen wichtigen Baustein einer aktiven Bodenpolitik einer Kommune dar. Die Landeshauptstadt Wiesbaden als Teil der stetig wachsenden Metropolregion Rhein-Main, mit steigendem Wohndruck sollte deshalb ihre Flächenreserven im Innern und den Bestand nutzen und transformieren, um eine weitere Flächeninanspruchnahme im Außenbereich zu begrenzen.

Im **besonderen** Fokus stehen dabei gerade die Siedlungen aus der Nachkriegszeit, Großwohnsiedlungen und Zeilenbebauungen der 60er und 70er Jahre, die auch zahlreiche funktionale Defizite aufweisen und sich gleichzeitig sehr gut für die Schaffung von neuem Wohnraum durch Nachverdichtung eignen. Sie befinden sich häufig in der Hand von institutionellen Eigentümer*innen und viele der Gebäude kommen aktuell in einen Sanierungszyklus. Im Zuge einer nachhaltigen Sanierung, Weiterentwicklung und Umgestaltung besteht die Chance sowohl eine qualitative Verbesserung der baulichen Struktur, der öffentlichen Freiräume, der Erschließung sowie der Versorgung/ sozialen Infrastruktur zu erreichen als auch Möglichkeiten für die Schaffung von mehr Wohnraum auszuloten. Dies muss zusammen gedacht werden, da eine Akzeptanz der Anwohnerinnen und Anwohner für eine moderate Nachverdichtung insbesondere durch eine Verbesserung der Infrastruktur im Quartier erreicht werden kann.

Dabei sollen die Musteranforderungen an einen nachhaltigen Städtebau, wie sie für das Modellquartier Kastel Housing Area vom Stadtplanungs- und Umweltamt entwickelt worden sind, in ihrer Anwendung **auf die Aktivierung von Innenentwicklungspotenzialen im Siedlungsbestand** übertragen und überprüft werden. Vor diesem Hintergrund ist ein städtebaulicher Rahmen zu entwickeln, der die Konzeptebenen und Themenfelder

- Lebendige Stadt, soziales Miteinander & bezahlbarer Wohnraum
- Klimaausgeglichenes Stadtgrün
- Sensibles Wassermanagement
- Neue Mobilität
- Erneuerbare Energien

integriert. Die hinter den einzelnen Themenfeldern stehenden „Spielregeln“ (Ziele, Maßnahmen, Qualitätsstandards) sind zu einem ganzheitlichen Konzept zusammenzuführen und auf eine wirtschaftliche Umsetzbarkeit zu prüfen.

Die Stadtverordnetenversammlung möge beschließen:

Der Magistrat wird gebeten,

- 1) Quartiere bzw. Bestandssiedlungen **oder städtische Liegenschaften vorzuschlagen**, die in Kooperation mit den (vorzugsweise städtischen) institutionellen Eigentümer*innen eine nachhaltige Weiterentwicklung anhand der Nachhaltigkeitskriterien „Lebendige Stadt, soziales Miteinander & bezahlbarer Wohnraum, Klimaausgeglichenes Stadtgrün, Sensibles Wassermanagement, Klimaneutralität & Erneuerbare Energien und Neue Mobilität“ erfahren könnten und der Stadtverordnetenversammlung zur Beschlussfassung vorzulegen. Dabei ist auch das Thema der umweltverträglichen Nachverdichtung durch Ergänzungsbauten und Aufstockung zu berücksichtigen.
- 2) darüber hinaus auch die notwendige Infrastruktur für Jugendliche, Ehrenamt, Vereinsleben und Kultur zu betrachten.
- 3) alle Akteur*innen aus dem Quartierskontext sind bei der Konzepterarbeitung frühzeitig einzubinden, um insbesondere Ziele, Vorgehen und Aufgabenverteilung konsensual zu klären.
- 4) als Expert*innen vor Ort sind die Bewohner*innen frühzeitig und in geeigneter Form am Transformationsprozess zu beteiligen, um die geplanten Maßnahmen aus dem Quartier heraus auf eine akzeptanzfähige Grundlage zu stellen.
- 5) zu prüfen und zu berichten, welche Förderprogramme von Bund und Land zum Erreichen der Ziele herangezogen werden können.
- 6) zu prüfen, inwieweit die neue Leipzig Charta in eine zielgerichtete Quartiersentwicklungspolitik integriert werden kann.

Sehr geehrte Damen und Herren,

zu Ziffer 1) *Auswahl von Quartieren bzw. Bestandssiedlungen oder städtischen Liegenschaften* informiere ich Sie mit folgendem ersten Zwischenbericht:

Die globalisierte Gesellschaft steht in den kommenden Jahren vor grundlegenden Herausforderungen im Bereich des Klimawandels, des gesellschaftlichen Zusammenhalts und der sich daraus ergebenden wirtschaftlichen Konsequenzen. So hat das Bundesverfassungsgericht im März dieses Jahres festgestellt, dass die Schutzpflicht des Staates die Verpflichtung beinhaltet, Leben und Gesundheit vor den Gefahren des Klimawandels zu schützen. Gleichzeitig führen Veränderungen innerhalb der Gesellschaft sowie in der Arbeitswelt zu Urbanisierungs- sowie Gentrifizierungsprozessen und verstärken die Disparität in der Gesellschaft mit der Konsequenz, dass städtisches Leben und Wohnen in Arbeitsplatznähe für breite Bevölkerungsschichten unbezahlbar wird. Der Stadt als eine von jeher nachhaltige Konzeption des Zusammenlebens von Menschen kommt somit bei der Suche nach Lösungsansätzen eine besondere Rolle zu.

Die neue Charta von Leipzig formuliert mit der gerechten, grünen und produktiven Stadt Grundsätze einer guten Stadtentwicklungspolitik. Dieses Leitbild ist geprägt von Chancengleichheit, Zugang zu sozialer Infrastruktur und sozialer Teilhabe sowie verantwortungsbewusstem Umgang mit Flächen, einer klimaneutralen Energieversorgung, einem gesunden Lebensumfeld und der Ermöglichung einer nachhaltigen Mobilität. Außerdem wird die Bedeutung einer nachhaltigen urbanen Ökonomie und wettbewerbsfähigen, klima- und umweltfreundlichen Wirtschaftsstrukturen hervorgehoben.

Die Landeshauptstadt Wiesbaden wird im Rahmen der Neuaufstellung des Flächennutzungsplans diese Grundsätze im Dialog zwischen Bürgerinnen und Bürgern, Stadtpolitik und Verwaltung für sich interpretieren und weiterentwickeln. In der Veranstaltungsreihe „Expert*innenwerk.Stadt“ wurden bereits die Themen *Aktive Bodenpolitik* und *Spielregeln nachhaltiger Stadtentwicklung* beleuchtet und fünf wesentliche Ebenen einer nachhaltigen Stadtentwicklung festgehalten:

- Die lebendige Stadt
- Das klimaoptimierte Stadtgrün
- Das sensible Wassermanagement
- Die neue Mobilität
- Die erneuerbaren Energien

Als weiteres Ergebnis wurde festgehalten, dass zur Initialisierung des erforderlichen stadtweiten Transformationsprozesses Experimentierräume erforderlich sind, um auf Quartiers-ebene zügig und konkret die Spielregeln nachhaltiger Stadtentwicklung mit den beteiligten Akteurinnen und Akteuren zu erproben und gemeinsam mit der Wiesbadener Gesellschaft neue Wege in der Stadtentwicklung zu gehen.

In Verknüpfung mit diesen Erkenntnissen hat sich Dezernat IV/ Stadtplanungsamt bemüht, den Antrag 21-F-63-0012 mit Nennung von Experimentierräumen zu beantworten, die jeweils unterschiedliche Schwerpunkte und Ausprägungen von Innenentwicklungspotentialen ermöglichen und auf unterschiedlichen Maßstabsebenen (Spanne der Gebietsgrößen zwischen 3,7 bis 14,5 ha) entwickelt werden können. Dadurch kann eine große Bandbreite an Themen der Nachhaltigkeit exemplarisch und beispielhaft beleuchtet werden:

- ▶ Alle Projekte befinden sich am Start, bzw. es besteht ein aktueller städtebaulicher Handlungsdruck.
- ▶ Bei drei Projekten bestehen entweder gute Voraussetzungen der Flächenverfügbarkeit bzw. sind Kooperationspartner vorhanden.

- ▶ Durch ein integratives Verwaltungshandeln können Konzepte erarbeitet werden, die zügig und wirtschaftlich tragfähig umgesetzt werden.
- ▶ Es soll jeweils ein Kommunikationsprozess entwickelt werden, der eine breite Beteiligung für Bürgerinnen und Bürger sowie die Einbindung der Ortspolitik (Ortsbeiräte) berücksichtigt.
- ▶ Geeignete Förderkulissen sollen in enger Abstimmung mit dem Land und dem Bund erarbeitet werden.

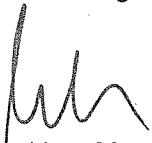
Folgende vier Experimentierräume werden durch das Stadtplanungsamt benannt:

- I. Neue Wege der Konversion - Quartier Südlich der Ernst-von-Harnack-Straße, ehemals Carl-von-Ossietzky-Schulgelände in Klarenthal
- II. Gemeinsam mit Privaten arrondieren - Auf dem Hahnenkamm in Dotzheim
- III. Mehrwert durch Revitalisierung - die Bestandssiedlung Im Sampel/ Römerfeld in Mainz-Kostheim
- IV. Durch Neuordnung zur 15-Minuten-Stadt - das Bahnhofsareal in Biebrich

Hinsichtlich des Experimentierraums I. „Quartier Südlich der Ernst-von-Harnack-Straße“ in Klarenthal ist es für eine Umsetzung der im Steckbrief dargelegten Zielsetzung „Autobefreites Quartier für neue Wohnformen“ durch das Stadtplanungsamt im Sinne dieses Antrags erforderlich, die aktuelle Beschlusslage widerspruchsfrei anzupassen [Beschluss Nr. 0179 vom 03.09.2019].

Weitere Sachstandsberichte zu den Ziffern 2) bis 6) folgen je nach Initialisierung und Fortschritt in den vier Projektgebieten.

Mit freundlichen Grüßen
In Vertretung



Geft-Uwe Mende
Oberbürgermeister

Anlagen



Die Stadtverordnetenversammlung
- Ausschuss für Planung, Bau und Verkehr -

Tagesordnung I Punkt 4 der öffentlichen Sitzung am 3. September 2019

Vorlagen-Nr. 19-F-21-0041

**Wohnbebauung auf dem bisherigen Areal der Carl-von-Ossietsky-Schule
- Antrag der Fraktionen von SPD, CDU und Bündnis 90/Die Grünen vom 28.08.2019 -**

Nach dem Neubau der Carl-von-Ossietsky-Schule soll das bisherige Schulareal für Wohnbauzwecke genutzt werden. Basis hierfür ist die sogenannte Variante „C 3“ einer von der Stadtentwicklungsgesellschaft Wiesbaden (SEG) durchgeführten Machbarkeitsstudie, die bereits Gegenstand der Beschlussfassung in den städtischen Gremien war. Auf dieser Grundlage wurde die SEG auch bereits mit der Entwicklung und Vermarktung der Grundstücksflächen beauftragt. Aufgrund der aktuellen Lage auf dem Wohnungsmarkt sowie in Kenntnis und unter Abänderung der bisher gefassten Beschlüsse zur Vermarktung des bisherigen Schulareals soll ein Grundstücksverkauf der entwickelten Flächen nicht mehr nach dem Höchstgebot erfolgen.

Der Ausschuss möge beschließen:

1. Eine Entwicklung und Vermarktung der Flächen soll nach Maßgabe der folgenden Leitplanken zur Planung und Grundstücksverwertung erfolgen:

a) Planerische Leitplanken

Die abgestimmte und als Variante „C 3“ der Machbarkeitsstudie beschlossene städtebauliche Konzeption mit Geschosswohnungsbau im Norden und Reihenhausbebauung im Süden (siehe Anlage) bildet die Grundlage für die Erarbeitung des Bebauungsplans und der späteren Vermarktung. Dabei sind die öffentlich zugängliche Durchwegung von Ost nach West als auch der Erhalt der Grünfläche im Süden in die Planungen zu integrieren. Für den entfallenden Bolzplatz soll an anderer sinnvoller Stelle innerhalb des Ortsteils ein Ersatz geschaffen werden.

Ziel ist es, ein Gebiet möglichst frei vom Verkehr zu entwickeln. Hierfür bieten sich insbesondere Tiefgaragenlösungen im Bereich des Geschosswohnungsbaus als auch Gemeinschaftsstellplatzanlagen für die Reihenhausbebauung an. Um preisgünstige Eigentümlösungen bei den Reihenhäusern zu ermöglichen, soll hier auf eine feste Vorgabe für unterirdische Stellplätze verzichtet und fallweise oberirdische Stellplätze an geeigneter Stelle ermöglicht werden.

b) Leitplanken zur Grundstücksvergabe

Für die Vermarktung an unterschiedliche Zielgruppen soll ein geeignetes Verfahren durch die SEG entwickelt und umgesetzt werden, das sowohl eine kleinteilige als auch eine umfassendere Vergabe von Grundstücken ermöglicht.

Ziel ist es, eine ausgewogene Durchmischung mit unterschiedlichen Eigentums- und Mietwohnungsbauförm zu erreichen. Dabei soll insgesamt eine Zielgröße von 30% der Wohneinheiten im geförderten Wohnungsbau - in der Summe aus preisgünstigem Eigentum und sozial geförderter Mietwohnungsbau - angestrebt werden.

Für die Schaffung von preisgünstigem Wohneigentum ist Reihenhausbau vorgesehen. Hier soll unter Beachtung der zum Zeitpunkt des Verkaufs realisierbaren Baupreise für eine Quote von ca. 50% der Häuser durch die SEG eine Obergrenze beim Verkaufspreis der Häuser, ggf. mit Grundstück im Erbbaurecht, festgelegt werden. Es sollen insbesondere die Bedingungen zur Förderung des Erwerbs von Wohneigentum (z.B. Hessenbaudarlehen) Berücksichtigung finden.

Als weitere Zielgruppe sollen Bauherrengemeinschaften im mittleren Quartiersbereich (Punkthäuser) berücksichtigt werden. Hierfür sind durch die SEG geeignete Grundstücke im Gebiet für einen Zeitraum von max. 2 Jahren ab Start der Vermarktung für entsprechende Gruppen vorzuhalten. Dabei soll eine Vergabe auch nach Realisierung integrativer oder identitätsstiftender Bausteine (z.B. Clusterwohnungen, gemeinschaftliches Wohnen etc.) zum festgelegten Wert, ggf. auch im Erbbaurecht, erfolgen.

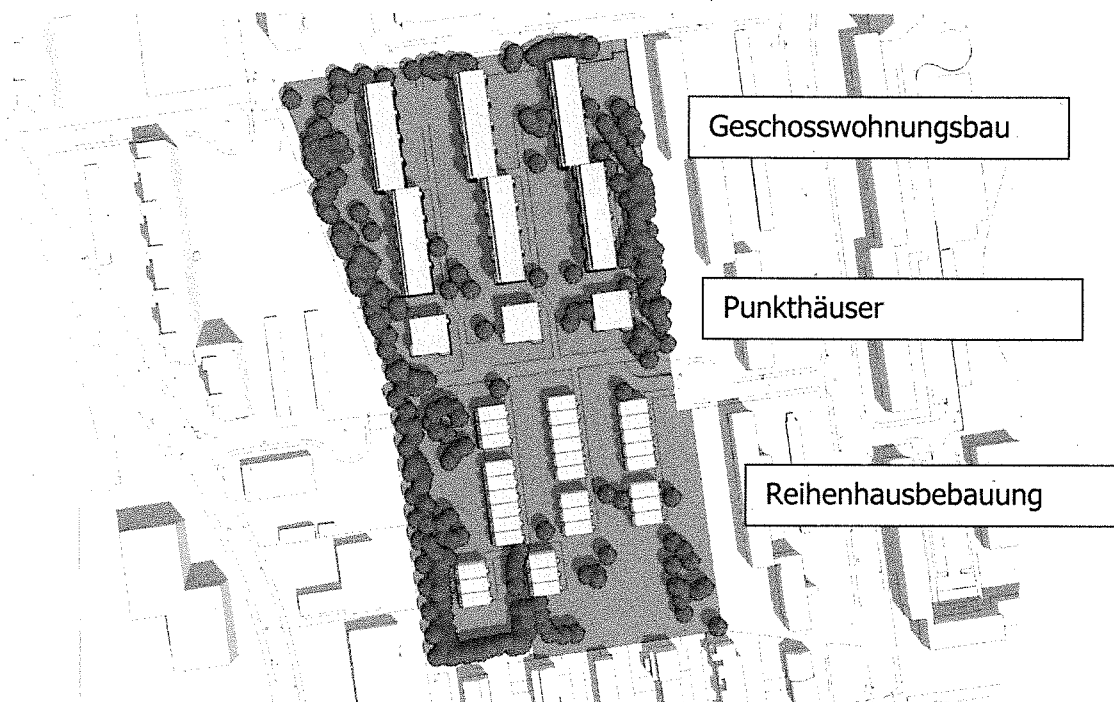
Die Vergabe der Flächen des Geschosswohnungsbaus (Riegelbau) soll unter Vorgabe von gestaffelten Zielmieten und unter Einbeziehung konzeptioneller Bausteine (Quartiersmanagement etc.) erfolgen. Die aus der Gebietsentwicklung resultierende 4-gruppige Kita soll in den Geschosswohnungsbau integriert und durch die Landeshauptstadt Wiesbaden oder einen Betreiber angemietet werden.

Eine Finanzierung der sozialen Infrastruktur analog „WiSoBoN“ kann aus Teilen der positiven Erlöse aus der Vermarktung erfolgen. Darüber hinausgehende Mittelbedarfe sind aus den jeweiligen Dezernatsbudgets zu tragen.

2. Der Magistrat wird gebeten, die SEG zu beauftragen, ein Konzept für die Entwicklung und Vermarktung der Grundstücke des bisherigen Schulstandorts zu erarbeiten und umzusetzen, welche alternative Vergabeförm und die vorgenannte Leitplanken berücksichtigt. Der bisher seitens der Schulverwaltung an die SEG erteilte Auftrag zur Vermarktung ist entsprechend sowohl hinsichtlich der Zielsetzung als auch hinsichtlich der Vergütung entsprechend anzupassen.

Anlage zum Antrag „Entwicklung auf dem bisherigen Areal der Carl-von-Ossietzky-Schule“

Städtebauliches Konzept gemäß Variante „C 3“ der erfolgten Machbarkeitsstudie



Beschluss Nr. 0179

Der Antrag wird angenommen.

Frau Stadtverordnetenvorsteherin
mit der Bitte um Kenntnisnahme
und weitere Veranlassung

Wiesbaden, .09.2019

Dr. Uebersohn
Vorsitzender

Die Stadtverordnetenvorsteherin

Wiesbaden, .09.2019

Dem Magistrat
mit der Bitte um Kenntnisnahme
und weitere Veranlassung

Gabriel
Stadtverordnetenvorsteherin

Der Magistrat
- 16 -

Wiesbaden, .09.2019

Dezernat IV
mit der Bitte um weitere Veranlassung

Mende
Oberbürgermeister

I. Quartier Südlich der Ernst-von-Harnack-Straße in Klarenthal - *Autobefreites Quartier für neue Wohnformen* (Nachnutzung einer Konversionsfläche)

Kurzprofil Planungsbereich

- Größe: 3,7 ha
- Lage und Umfeld:
Das Gelände der ehemaligen Carl-von-Ossietzky-Schule befindet sich im Ortsteil Klarenthal inmitten der gut erschlossenen und gewachsenen Struktur der Ernst-May-Wohnsiedlung. Versorgungseinrichtungen sowie Kita, Grund- und weiterführende Schule und ÖPNV-Verbindungen sind in fußläufiger Entfernung vorhanden.
- Eigentumsstruktur: 100 % städtische Eigentum
- Planungsrecht:
BPL Aufstellungsbeschluss „Südlich der Ernst-von-Harnack-Straße“ vom 23.05.2019, Beschluss zur Konzeptvergabe vom 03.09.2019



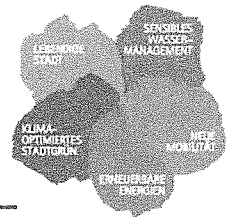
Auswahl als Experimentierraum

- ▶ Städtische Konversionsfläche (ehemaliger Schulstandort) in integrierter städtischer Lage
- ▶ Vorhandene Wohn- und Versorgungsinfrastruktur als ideale Voraussetzung, um eine innovative nachhaltige Quartiersentwicklung mit neuen Wohnformen umzusetzen, die autofreies Wohnen ermöglicht
- ▶ **Mehrwert**: städtebaulich-funktionale Komplettierung des Stadtteils Klarenthal mit einer möglichst ganzheitlichen Umsetzung der Nachhaltigkeitskriterien aus den fünf Themenfeldern
- ▶ **Schwerpunktbereiche**: Lebendige Stadt, Klimaaoptimiertes Stadtgrün und Neue Mobilität

Planungsanlass und Zielsetzung

Die innerstädtische Umnutzung von Konversionsflächen (hier das Gelände eines ehemaligen Schulstandortes) ist ein zentrales Instrument zur Aktivierung von Innenentwicklungspotenzialen im Sinne einer nachhaltigen, flächen- und ressourcenschonenden Stadtentwicklung. Der integrierte Standort des Projektgebiets in Klarenthal bietet aufgrund der Schulverlagerung und der Eigentumsituation die besondere Chance einer städtebaulich-funktionalen Komplettierung des Stadtteils sowie die unmittelbare Handlungs- und Gestaltungsmöglichkeit, die fünf Nachhaltigkeitsfelder einer möglichst ganzheitlichen Umsetzung zuzuführen.

Das Areal der ehemaligen Carl-von-Ossietzky-Schule ist eingebettet in einen funktionierenden Stadtteil mit Wohnbebauung (Ernst-May-Siedlung), Kita, Schulen und Versorgungseinrichtungen, guten ÖPNV-Verbindungen und übergeordneten Fuß- und Radwegeverbindungen, u.a. zum Hofgut Klarenthal bzw. ins Stadtzentrum. Im Zuge der Nachnutzung kann eine doppelte Innenentwicklung betrieben sowie eine Fortentwicklung des damaligen Siedlungsbaus bzw. der Gebäudetypologien unter modernen städtebaulichen und architektonischen Gesichtspunkten erreicht werden.



Aufgrund der umgebenden Bestandsbebauung bedarf es einer frühzeitigen und sensiblen Einbindung der dortigen Wohnbevölkerung im Sinne einer partizipativen Stadtteilentwicklung und eines integrativen Beteiligungsprozesses. Die bestehende Nachbarschaft sowie potentielle Initiativen und Gruppen des Gemeinschaftlichen Wohnens sollen möglichst frühzeitig am Gestaltungsprozess mitwirken und einbezogen werden.

Aufgrund seiner nicht unerheblichen Größe, der integrierten Lage im Bereich einer bestehenden Großsiedlung bietet sich dieses Areal in besonderer Weise an, zukunftsweisende Siedlungs- und Mobilitätsstrategien beispielhaft zu planen, zu experimentieren und im Rahmen eines ‚Reallabors‘ ohne Umwege umzusetzen und zu evaluieren. Im Rahmen eines städtebaulichen Gutachter-/ Wettbewerbsverfahrens sollen neue Konzept- und Entwurfsideen zu den fünf Themenfeldern nachhaltiger Stadtentwicklung generiert und mit der Öffentlichkeit und Nachbarschaft erörtert werden. Dadurch soll möglichst eine hohe Akzeptanz erzielt werden, um Interesse und Bereitschaft für neue Quartiers-, Mobilität- und Wohnformen in Wiesbaden zu wecken.

Erste Ideen aus den fünf Themenfeldern der Nachhaltigkeit



Lebendige Stadt

Entwicklung eines lebendigen Quartiers mit unterschiedlichen innovativen Wohnformen, Auslotung von Verdichtungspotenzialen, Erprobung flexibler Grundrisse, Verknüpfung und Verzahnung mit der umgebenden Wohnbebauung, Schaffung identitätsstiftender Quartiersangebote, Gestaltung von sozial und räumlich durchlässigen Stadt- und Freiräumen als Nachbarschaftsbegegnungsräumen, ggfs. Etablierung eines prozessbegleitenden Quartiersmanagements.



Neue Mobilität

„...kommst Du auch ohne Auto aus!“ Entwicklung eines möglichst autobefreiten Quartiers, Schaffung und Förderung von alternativen Mobilitätsangeboten, Angebote für vernetzte Mobilität, Mobilitätshäuser, Bereitstellung von Shared-Space und Nutzung des Prinzips der kurzen Wege mit dem Ziel, die öffentliche Wege- und Verkehrsfläche den Menschen zurückzugeben.



Klimaoptimiertes Stadtgrün

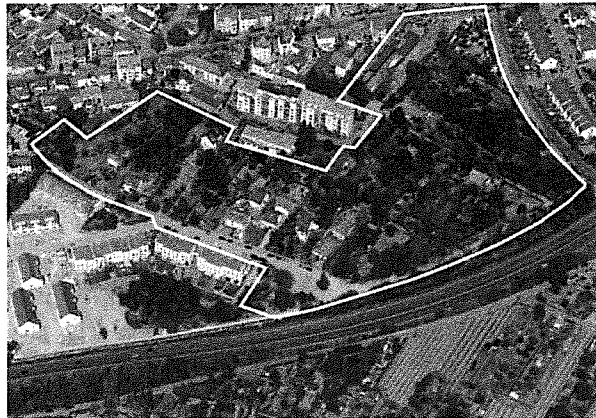
Erhaltung und ggf. Erweiterung von Grün-, Frei-, Spiel- und Bolzplätzen, Stärkung der bestehenden Grünverbindung und Schaffung neuer gemeinschaftlicher Freiräume, Entsiegelung von Freiräumen und klimaoptimierte Gestaltung, Stärkung der Biodiversität durch artenreiche Wiesen, Blüh- und Staudenflächen sowie Sukzessionsflächen.

Erpenstein, 29.10.2021

II. Wohnquartier Auf dem Hahnenkamm in Dotzheim - Ortsrand fertigglauben & Freiräume sichern (Innenentwicklungspotenzial durch städtebauliche Arrondierung)

Kurzprofil Planungsbereich

- Größe: 4,5 ha
- Lage und Umfeld:
Das Gebiet liegt am Rande des Dotzheimer Ortskerns, umgeben von der bestehenden Bebauung entlang und im Umfeld der Wiesbadener Straße sowie in Verlängerung des Oberen Wingertswegs.
- Eigenumsstruktur: 50% LHW, 50% Private (Bodenordnung erforderlich)
- Planungsrecht:
BPL 1996/02 Oberer Wingertsweg - Belzbachweg, jedoch konnte die erforderliche Umlegung aufgrund des unwirtschaftlichen Verhältnisses von öffentlichen zu privaten Flächen nicht erfolgen; die Aufstellung eines neuen Bebauungsplans ist erforderlich



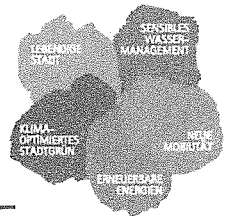
Auswahl als Experimentierraum

- ▶ Potenzial an mindergenutzten und zum Teil bereits erschlossenen Flächen am Siedlungsrand, ca. 50% in städtischem Eigentum
- ▶ Vorliegendes städtebauliches Konzept für ein nachhaltiges Wohnquartier mit hohem Grünanteil (*erarbeitet 2019 im Rahmen des Förderprogramms „Nachhaltiges Wohnumfeld in neuen Wohnquartieren“*)
- ▶ **Mehrwert:** Schaffung von Wohnraum und bedarfsgerechter Infrastruktur in städtebaulich integrierter Lage und Kompensation des Freiraumdefizits für den Stadtteil Dotzheim im Sinne einer doppelten Innenentwicklung
- ▶ **Schwerpunktbereiche:** Lebendige Stadt, Klimaaoptimiertes Stadtgrün und Neue Mobilität

Planungsanlass und Zielsetzung

Durch städtebauliche Arrondierung können mindergenutzte Flächen am Rande bestehender Siedlungsstrukturen baulich und freiraumplanerisch sinnvoll ergänzt werden. Neben der Schaffung von Wohnraum kann darüber insbesondere auch ein Mehrwert für den Siedlungsbestand generiert werden. So führen differenzierte Wohn- und Nutzungsformen, neue Infrastruktur sowie Freiräume mit hoher ökologischer Wertigkeit und Aufenthaltsqualität zur Steigerung der Lebensqualität auch im bestehenden Ortsteil, da Defizite ausgeglichen, Bedarfe gedeckt und neue Qualitäten geschaffen werden.

Das Plangebiet Auf dem Hahnenkamm ist aufgrund seiner Flächenpotenziale und innenstadtnahen Lage am Rande des Dotzheimer Ortskerns bereits seit vielen Jahren für Wohnungsbau vorgesehen. Eine zusammenhängende städtebauliche Entwicklung bedarf jedoch einer Bodenordnung, die ein günstiges Verhältnis von privaten Bauflächen zu öffentlichen Erschließungs- und Grünflächen



voraussetzt. Bisherige Erschließungsvarianten mit Durchgangsverkehr führten neben einer monotonen Bebauungsstruktur insbesondere zu einem hohen Anteil öffentlicher Erschließungsflächen, wodurch die erforderliche Baulandumlegung nicht wirtschaftlich durchgeführt werden konnte.

Mit der formulierten Zielsetzung einer nachhaltigen Quartiersentwicklung wurde das Plangebiet in das Förderprogramm „Nachhaltiges Wohnumfeld in neuen Wohnquartieren“ des Hessischen Ministeriums für Umwelt, Klimaschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz aufgenommen. Gefördert wurde dabei die Erarbeitung eines städtebaulichen Konzepts, welches hinsichtlich Städtebau, Ökologie und Freiraum sowie Mobilität als nachhaltiges und ökologisch zukunftsfähiges Quartier entwickelt werden kann.

Unter dem Leitbild der nachhaltigen Quartiersentwicklung soll das Plangebiet städtebaulich in das bestehende Siedlungsgefüge integriert werden, eine kompakte Baustruktur im Sinne einer doppelten Innenentwicklung aufweisen, differenzierte Wohn- und Nutzungsangebote bieten und dazu beitragen, die Identifikation der Bürger*innenschaft mit dem neuen Quartier zu ermöglichen. Dabei kann das nachhaltig konzipierte Quartier durch sein Angebot und seine städtebauliche sowie insbesondere freiraumplanerisch qualitätsvolle Gestaltung auch den gewünschten Mehrwert für die angrenzende Nachbarschaft entfalten.

Auf Grundlage der städtebaulichen Konzeption ist ein neuer Bebauungsplan aufzustellen, dessen Umsetzung eine bodenrechtliche Neuordnung der Flurstücksverhältnisse im Plangebiet erfordert.

Erste Ideen aus den fünf Themenfeldern der Nachhaltigkeit



Lebendige Stadt

Anknüpfung an bestehende Siedlungsstrukturen und Ergänzung des Ortsrands in verträglicher baulicher Struktur und Dichte, Unterbringung multifunktionaler Bautypologien für bedarfsgerechte Wohn- und Nutzungsformen, soziale und demographische Durchmischung, Umsetzung gemeinschaftsorientierter Wohn- und Freiraumkonzepte, Schaffung von Freiräumen für aktive Nachbarschaften und identitätsstiftende Nutzungen



Klimaoptimiertes Stadtgrün

Erhalt, Anknüpfung und Ausbau vorhandener Freiraumstrukturen, Schaffung eines klimaangepassten Freiraums mit hoher Aufenthalts- und Nutzungsqualität auch für den Dotzheimer Ortsteil, Reduzierung der Flächenversiegelung durch Etablierung innovativer Nutzungskonzepte, Reduzierung bioklimatischer Auswirkungen, Stärkung der Biodiversität



Neue Mobilität

Minimierung des Flächenverbrauchs für Erschließung durch Anknüpfung an bereits bestehende Verkehrsinfrastrukturen, Etablierung multifunktionaler Verkehrsflächen mit hoher Aufenthaltsqualität, Schaffung eines bedarfsgerechten multimodalen Verkehrsangebots, Reduzierung des Stellplatzbedarfs und Bündelung in Quartiersgarage

Sinz, 29.10.21

IV. Bahnhofs.Quartier Biebrich

- Der „15 Minuten-Stadtteil“

(Städtebauliche Neuordnung im Siedlungsbestand)

Kurzprofil Planungsbereich

- Größe: 14,5 ha
- Lage und Umfeld:
Das Gebiet stößt im Westen an den Gewerbe- und Einzelhandelsstandort „Hagenauerstraße“, wird im Süden entlang der „Äppelallee“ begrenzt durch den Kleinsiedlungsbereich „Moosbach“, die Siedlung „Parkfeld“, sowie durch den Schlosspark. Nördlich der Bahntrasse grenzt das Gebiet an „Die Gibb“.
- Eigentumsstruktur:
Planungsbereich Äppelallee: 5 Privateigentümer + SEG (Startwerk A), Planungsbereich BKA: BlmA (Bundesanstalt für Immobilienaufgaben), Planungsbereich Gibb: Diverse Privateigentümer + SEG
- Planungsrecht:
Der Flächennutzungsplan weist den Bereich als gewerbliche Baufläche aus. Eine Änderung im Zuge der Neuaufstellung des FNP ist erforderlich. 1984 / 01 Äppelallee - 1. Änderung im Ortsbezirk Biebrich“ festgesetzt als Gewerbegebiet (GE).

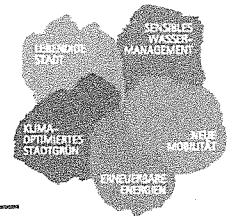


Auswahl als Experimentierraum

- ▶ Akuter Planungsanlass aus einer räumlichen und strukturellen Umbruchsituation des in die Jahre gekommenen Gewerbe- und Handelsstandortes sowie des Bahnhofsumfelds
- ▶ Mindergenutzte Stadtraum mit besonderer infrastruktureller Lagegunst mit dem Potential einer grundlegenden Transformation zu einem urbanen nachhaltigen Stadtquartier
- ▶ **Mehrwert**: Stadtreparatur und Neuausrichtung zu einem zentral gelegenen, urban-gemischtem 15 Min.-Stadtteil, verknüpft mit Ortskern, Schlosspark, Parkfeld und Gibb, mit fußläufig erreichbaren Mobilitätsangeboten in das regionale Netz
- ▶ **Schwerpunktbereiche**: Lebendige Stadt, Neue Mobilität, Klimaoptimiertes Stadtgrün, Erneuerbare Energie

Planungsanlass und Zielsetzung

Trotz der zentralen Lage am Bhf.-Biebrich als auch an der Äppelallee einerseits und der „Entrée-Funktion“ zum Schlosspark und Stadtteilzentrum Biebrich andererseits, befindet sich dieser überwiegend von tlw. leerstehenden großflächigen Handelsketten geprägte heterogene Stadtraum seit geraumer Zeit in einer räumlichen und strukturellen Umbruchsituation. Auslöser hierfür ist sowohl die bestehende unangemessene planungsrechtliche Situation sowie eine Boden- bzw. Immobilienspekulation, welche eine dem Standort angemessene und sich in den Stadtteil integrierende, positiv auswirkende Entwicklungsmöglichkeit ausschließt. Vor dem Hintergrund der ebenfalls geplanten Umstrukturierung von Flächen im Bundeseigentum, vorhandener tertiärer gewerblicher Strukturen in der Gibb, sowie der erforderlichen Neuausrichtung der Erschließungs-, Verkehrs- und Mobilitätsangebote, auch im Umfeld des Bhf.-Biebrich, besteht hier akuter Planungsanlass.



Für die Konversion von Bundesliegenschaften, Gewerbe- und Handelsstandorten im Umfeld des Biebricher-Bahnhofs zu einem urbanen Quartier soll ein integriertes Quartierskonzept erarbeitet werden. Der städtebauliche Rahmenplan soll u. a. die übergeordneten funktionalen Zusammenhänge klären und zu einer Optimierung der stadträumlichen Situationen angrenzender Quartiere führen. Ziel ist es, diesen Stadtteilbereich im Rahmen einer Konversion unter der Maßgabe der fünf Nachhaltigkeitskriterien in seiner Art der Nutzung neu auszurichten und dem Standort und den tatsächlichen Bedarfen des Stadtteiles angepasst zu einem lebendigen, bunten und von Nutzungen durchmischten Wohnquartier „der kurzen Wege“ und damit zu einem „15 Minuten-Stadtteil“ zu entwickeln. Alle Angebote einer nachhaltigen Stadt sollen fußläufig erreichbar sein: Versorgung, Bildung, Mobilität, Kultur, Freiraum, Dienstleistungen und Arbeitsräume. Durch experimentelle Gebäudetypologien sollen hohe Dichten in einem ausgewogenen Verhältnis zu den Freiflächenanteilen erreicht werden.

Erste Ideen aus den fünf Themenfeldern der Nachhaltigkeit



Lebendige Stadt

Schaffung eines verdichteten urbanen Wohnquartier von städtebaulicher, funktionaler sozialer Kontaktdichte angepasst an den menschlichen Maßstab, Nutzungsmischung, insbesondere durch eine Nutzungsoffene EG-Zone an geeigneten Orten, Schaffung von einem bedarfsgerechten, zukunftsfähigen und durchmischten Wohnraumangebot (bezahlbarer Wohnraum auch und insbesondere für mittlere bis untere Einkommensgruppen), Schaffung von sozial und räumlich durchlässigen Stadträumen als Nachbarschaftsräumen für alle Altersgruppen



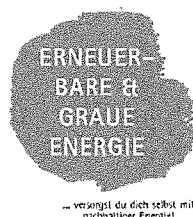
Neue Mobilität

Schaffung einer übergreifenden Anbindung an den ÖPNV (Schiene + Bahn + Bus), sehr gute Erreichbarkeit aller alltäglichen Ziele, Fußläufig und durch Bus und Bahn. Gestaltung eines Auto minimierten Quartiers (Auto freie Straßenräume, Zentralisiertes Parkraumkonzept mit Mobilitätshäuser an den Rändern), Ausschluss von regulären PKW-Stellplätzen im öffentlichen Raum und Schaffung sicherer Radabstellmöglichkeiten. Schaffung eines bedarfsgerechten multimodalen Verkehrsangebots.



Klimaoptimiertes Stadtgrün

Schaffung neuer Durchgehender und vernetzter Grün- Freiraumstrukturen, Anlagen von Quartiers bezogenen, klimaoptimierter Vegetationen im öffentlichen, sowie halböffentlichen Raum. Implementierung von verschatteten Aufenthaltsräumen und Wegen im öffentlichen Raum, intensiv begrünte Innenhöfe, Extensive Dachbegrünung, Dachnutzungen, Dachgärten, Fassadenbegrünung, Biodiversität



Erneuerbare Energien

Robuste Gebäudekonzeptionen zur Minimierung des Wärme- und Kältebedarf, Nutzung nachhaltiger Materialien, Nutzung von Fertig- und Halbfertigelemente, Anpassungsfähige städtebauliche Strukturen und Gebäudetypologien, um auf künftige veränderte Nutzungsbedarfe flexibel zu reagieren. Nutzung von Quartiersstrom, Nutzung von zentralen Wärme-/ Kaltversorgung auf Basis regenerativer Energie. Nutzung von PV-Anlagen (auch auf Gründächern).

Vaupel, 02.11.21

III. Siedlung Im Sampel/ Römerfeld in Mz-Kostheim - *Wohnbestände kreativ nutzen und weiterentwickeln* (Revitalisierung & Nachverdichtung des Siedlungsbestands)

Kurzprofil Planungsbereich

- Größe: 11,5 ha
- Lage und Umfeld:
Die Siedlung an der Uthmannstraße befindet sich im Nordosten von Mz-Kostheim und ist vom Ortskern innerhalb einer Viertelstunde zu Fuß zu erreichen. Versorgungseinrichtungen sowie Kita, Grund- und weiterführende Schule grenzen unmittelbar an die Siedlung an.
- Eigentumsstruktur: 80% *GWV*
- Planungsrecht:
BPL 1973/02 Sampelweg, Reines Wohngebiet, GRZ 0,25; GFZ 1,0; konzeptionsabhängig ist ggfs. eine Änderung des bestehenden Bebauungsplans erforderlich



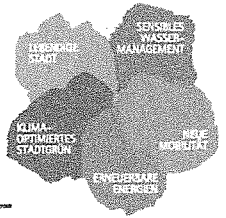
Auswahl als Experimentierraum

- ▶ Bestandsquartier mit einer zentralen institutionellen Eigentümerin, der *GWV* als Kooperationspartnerin
- ▶ Anstehender Sanierungszyklus der 60er Jahre-Siedlung und erste konzeptionelle Vorüberlegungen zur Revitalisierung und Nachverdichtung (*im Rahmen der Studie Wohnen Plus*)
- ▶ **Mehrwert:** Revitalisierung des Wohnbestands anhand der Nachhaltigkeitskriterien (und Überprüfung ihrer Übertragbarkeit) unter besonderer Berücksichtigung einer partizipativen, die Bewohner*innen einbindenden Prozessgestaltung
- ▶ **Schwerpunktbereiche:** Lebendige Stadt, Klimaaoptimiertes Stadtgrün und Erneuerbare & Graue Energie

Planungsanlass und Zielsetzung

Die Qualifizierung und Weiterentwicklung des Siedlungs- und Wohnungsbestands ist neben der Reaktivierung von Brach- oder Konversionsflächen eine der zentralen Maßnahmen zur Aktivierung von Innenentwicklungspotenzialen im Sinne einer flächen- und ressourcenschonenden Stadtentwicklung. Dabei stehen die Siedlungen aus der Nachkriegszeit, Großwohnsiedlungen und Zeilenbebauungen der 60er und 70er Jahre im besonderen Fokus, da sie in der Regel zahlreiche funktionale Defizite aufweisen und sich gleichzeitig sehr gut für die Optimierung des Wohnungsbestands sowie die Schaffung von neuem Wohnraum durch behutsame Nachverdichtung eignen.

Die Siedlung Im Sampel/ Römerfeld in Mz-Kostheim gehört zu diesem Stadtstrukturtyp. Im Sampel/ Römerfeld ist eine Wohnsiedlung, die von unterschiedlichen Gebäudetypologien und wesentlich von großen Freiflächen und halbversenkten Parkgaragen bestimmt wird. Eine Sanierung des Gebäudebestands steht aktuell an. Für die Siedlung soll ein quartiersspezifisches Entwicklungskonzept für eine nachhaltige Transformation des Stadtquartiers erarbeitet werden. Durch die Umgestal-



tung sollen einerseits eine qualitative Verbesserung der baulichen Struktur, der öffentlichen Freiräume, der Erschließung und des ruhenden Verkehrs sowie der Versorgung/ sozialen Infrastruktur erreicht werden sowie andererseits Möglichkeiten für die Optimierung des Wohnungsbestands und die Schaffung von mehr Wohnraum ausgelotet werden.

Im Rahmen von Bestandsentwicklungen muss verstärkt im Sinne einer partizipativen Stadtteilentwicklung agiert und ein integrativer Kooperations- und Beteiligungsprozess durchgeführt werden. Das Entwicklungskonzept ist in enger Kooperation mit den institutionellen Eigentümer*innen im Quartier sowie allen relevanten Akteur*innen zu erarbeiten. Ebenso sind die Bewohner*innen frühzeitig an dem Transformationsprozess zu beteiligen, um die Revitalisierungsmaßnahmen bedarfsorientiert zu entwickeln und anzupassen sowie aus dem Quartier heraus auf eine akzeptanzfähige Grundlage zu stellen.

Wesentlicher Bestandteil des Partizipationskonzeptes ist eine vorgezogene Befragung der Bewohner*innenschaft zur Verbesserung der Wohnqualität im Quartier. Durch die Befragung sollen Potenziale für eine optimierte Nutzung des Wohnungsbestands sowie für neue Wohnformen untersucht und im Sinne von „Wohn-Suffizienz“ und flächensparendem bzw. -effizientem Wohnen in die Konzepterarbeitung eingespeist werden. Dadurch kann es gelingen, den Neubaudruck grundsätzlich auf das notwendige Maß zu reduzieren.

Erste Ideen aus den fünf Themenfeldern der Nachhaltigkeit



Lebendige Stadt

Auslotung von Nachverdichtungspotenzialen, Optimierung des Wohnungsbestands im Sinne von Wohn-Suffizienz, Etablierung von neuen Wohnformen durch Neubau, Sicherung der sozialen Infrastruktur, Schaffung identitätsstiftender Quartierseingänge, Schaffung von sozial und räumlich durchlässigen Stadt- und Freiräumen als Nachbarschaftsbegegnungsräumen, ggfs. Etablierung eines prozessbegleitenden Quartiersmanagements



Klimaaoptimiertes Stadtgrün

Rückgewinnung von Freiflächen durch die Neuordnung des ruhenden Verkehrs, Stärkung der bestehenden Grünverbindung und Schaffung neuer gemeinschaftlicher Freiräume, Entsiegelung von Freiräumen und klimaoptimierte Gestaltung, Stärkung der Biodiversität durch artenreiche Wiesen, Blüh- und Staudenflächen sowie Sukzessionsflächen



Erneuerbare Energien

Energieeffizientes und ökologisches Sanierungskonzept (Lebenszyklusbewertung von Bauprodukten, kreislaufgerechte Bauweisen und Materialien), Überprüfung von Bestandserhalt und Grauer Energie, Nutzung nachhaltiger Materialien beim Neubau, Integration von erneuerbaren Energien

Kucera, 02.11.21