

Betreff Erstellung einer Stadtbildanalyse

Dezernat/e

Bericht zum Beschluss

Nr. vom

Erforderliche Stellungnahmen

- Amt für Innovation, Organisation und Digitalisierung
- Kämmerei
- Frauenbeauftragte nach HGIG
- Frauenbeauftragte nach HGO
- Sonstiges
- Rechtsamt
- Umweltamt: Umweltprüfung
- Straßenverkehrsbehörde

Beratungsfolge

(wird von Amt 16 ausgefüllt) **DL-Nr.**

- | | | |
|-----------------|---|------------------------------------|
| Kommission | <input checked="" type="radio"/> nicht erforderlich | erforderlich <input type="radio"/> |
| Ausländerbeirat | <input checked="" type="radio"/> nicht erforderlich | erforderlich <input type="radio"/> |
| Kulturbeirat | <input checked="" type="radio"/> nicht erforderlich | erforderlich <input type="radio"/> |
| Ortsbeirat | <input checked="" type="radio"/> nicht erforderlich | erforderlich <input type="radio"/> |
| Seniorenbeirat | <input checked="" type="radio"/> nicht erforderlich | erforderlich <input type="radio"/> |

Magistrat Eingangsstempel
Büro d. Magistrats

03. Nov. 2022

- Tagesordnung A Tagesordnung B
- Umdruck nur für Magistratsmitglieder
- nicht erforderlich erforderlich
- öffentlich nicht öffentlich
- wird im Internet / PIWi veröffentlicht

Stadtverordnetenversammlung

Anlagen öffentlich

keine

Anlagen nichtöffentlich

keine

B Kurzbeschreibung des Vorhabens (verpflichtend)

(Die Inhalte dieses Feldes werden [außer bei vertraulichen Vorlagen, wie z. B. Disziplinarvorlagen] im Internet/Intranet veröffentlicht. Es dürfen hier keine personenbezogenen Daten im Sinne des Hessischen Datenschutzgesetzes verwendet werden (Ausnahme: Einwilligungserklärung des/der Betroffenen liegt vor). Ergänzende Erläuterungen, soweit erforderlich, siehe D. Begründung, Pkt. II)

Für die zukünftige Gestaltung und Sicherung der Identität der Landeshauptstadt ist es unerlässlich, bestehende Qualitäten der Stadtgestalt zu identifizieren und künftige Entwicklungen daran anzupassen. Um den Prozess von städtischer Seite zu steuern und zu begleiten, stehen formelle Instrumente der vorbereitenden und der verbindlichen Bauleitplanung mit Flächennutzungsplan, Bebauungsplänen und Gestaltungssatzung zur Verfügung. Eine Stadtbildanalyse sollte ergänzend und unterstützend zu diesen Instrumenten eingesetzt werden. Sie hilft dabei, städtebauliche Merkmale herauszustellen, zu analysieren und zielgerichtet Empfehlungen für weitere Entwicklungen der städtebaulichen und freiräumlichen Gestaltung der Stadt auszusprechen. Städtebauliche Dominanten, Quartierstypologien, bedeutende Freiräume, Wahrzeichen, und wichtige Achsen werden darin erfasst und bewertet. Ziel ist nicht nur Schutz und Erhalt bestehender städtebaulicher und denkmalpflegerischer Qualitäten, sondern auch die verträgliche Weiterentwicklung des Stadtbildes zu fördern. Ein Teil der Stadtbildanalyse ist deshalb die Ableitung von zielgerichteten Standortempfehlungen.

C Beschlussvorschlag

1. Es wird zur Kenntnis genommen, dass
 - 1.1. aktive Maßnahmen unternommen werden müssen, um die Attraktivität des Stadtbildes bei zunehmendem Nutzungsdruck zu sichern.
 - 1.2. der Erhalt des Stadtbildes konkreter Leitlinien bedarf, die auf einer detaillierten Dokumentation und Analyse des Bestands beruhen. Derart umfassende Untersuchungen wurden bisher nicht angefertigt, weshalb die Notwendigkeit zur Erstellung einer Stadtbildanalyse besteht.
 - 1.3. die Stadtbildanalyse ein komplexes Gutachten ist, welches einen fachlichen Schulterschluss zur Bauleitplanung und zum Denkmalschutz darstellt, diese durch zusätzliche Informationen ergänzt und nicht in Konkurrenz zu diesen steht.
 - 1.4. die Stadtbildanalyse u. a. zum Ziel hat, Ausschluss- und Eignungsgebiete für städtebauliche Dominanten abzuleiten. Weiterhin werden Gebiete identifiziert, die für künftige Projekte der Städtebauförderung geeignet sind.

Es wird beschlossen:

1. Der Erstellung einer Stadtbildanalyse wird grundsätzlich zugestimmt.
2. Der Magistrat (Dez. I/61) wird mit der Erstellung einer Stadtbildanalyse beauftragt. Die Ergebnisse sind den Gremien vorzulegen.

D Begründung

I. Auswirkungen der Sitzungsvorlage

(Angaben zu Zielen, Zielgruppen, Wirkungen/Messgrößen, Quantität, Qualität, Auswirkungen im Konzern auf andere Bereiche, Zeitplan, Erfolgskontrolle)

Ein attraktives Stadtbild und das Image der Stadt gewinnen als weiche Standortfaktoren bei der Ansiedlung von Gewerbe, bei Investitionen zur Erweiterung und Verlagerung von Betrieben sowie der Wohnortentwicklung zunehmend an Bedeutung. Zusätzlich wird für Wiesbaden als Oberzentrum in der Metropolregion Südhessen ein Bevölkerungswachstum prognostiziert. Den damit einhergehenden Herausforderungen zur Erhaltung eines ansprechenden Wohn- und Lebensumfeldes muss daher Rechnung getragen werden. Durch die Schaffung der erforderlichen neuen Wohnstandorte und Arbeitsstätten sowie die Anpassung der Verkehrsinfrastrukturen erhöht sich der Entwicklungsdruck auf die zur Verfügung stehenden Flächen, sodass eine dichtere Nutzung des Stadtraumes unter Berücksichtigung der Potenziale für den Klimaschutz notwendig wird. Damit dies nicht zu Lasten eines attraktiven Stadtbildes geht, ist es Aufgabe der Stadtentwicklung, einen entsprechenden Entwicklungsrahmen zu setzen und die Identität der Stadt zu sichern.

Die Durchführung einer Stadtbildanalyse verfolgt insbesondere die Ziele:

- Aufzeigen bestehender Qualitäten und Identifizierung der prägenden Elemente
- Erhalt und Qualifizierung des Stadtbildes
- Sicherung und Aufwertung von Freiräumen
- Identifizierung von Eignungs- und Ausschlusszonen für punktuelle Nachverdichtung (städtebaulichen Dominanten)
- Ableitung von Gestaltungsprinzipien für künftige bauliche Entwicklungen
- Erhöhung der Lebens- und Aufenthaltsqualität

II. Ergänzende Erläuterungen

(Demografische Entwicklung, Umsetzung Barrierefreiheit, Klimaschutz/Klima-Anpassung, etc.)

Im Anschluss an das Stadtentwicklungskonzept WISEK 2030+ und im Prozess der Aufstellung des neuen Flächennutzungsplans ist es erforderlich, sich insbesondere auch mit Fragen bezüglich des Stadtbildes aus historischer, städtebaulicher und ästhetischer Sicht auseinanderzusetzen:

- Was macht Wiesbaden aus?
- Wohin wollen wir uns entwickeln?
- Wie können in den sensiblen Kontext historischer Stadtstrukturen zusätzlicher Wohnraum und Arbeitsstätten integriert werden, ohne dass dies Zulasten des Stadtbildes oder Freizeit- und Naherholungsflächen und des Klimas geht?

Aufgrund eines hohen Nutzungsdrucks, rarer Flächenressourcen und von zunehmender Wohnraumknappheit wird die Notwendigkeit für eine intensivere Ausnutzung des zur Verfügung stehenden Raumes immer größer. Eine ansprechende Gestaltung des Stadtbildes, welches der Lebensraum der Wiesbadener Bürgerinnen und Bürger ist, ist deshalb unabdingbar und trägt in erheblichem Maße zu den weichen Standortfaktoren der Landeshauptstadt bei. Die Stadtbildanalyse als umfassendes Fachgutachten bietet eine geeignete fachliche Grundlage für die komplexe Aufgabe der Nachverdichtung, die sich möglichst harmonisch in

die gewachsene Struktur der Landeshauptstadt einfügen und ihre atmosphärischen, historischen und morphologischen Qualitäten respektieren müssen. Sie formuliert eine fundierte städtebauliche Haltung gegenüber künftigen Entwicklungen.

Mit der Stadtbildanalyse soll das Stadtgefüge unter topographischen, städtebaulichen, historischen und architektonischen Gesichtspunkten identifiziert und dokumentiert werden, um deren Bedeutung für das Stadtimage zu bewerten. Dadurch sollen die Besonderheiten und Schönheit des Stadtbilds Wiesbadens ins allgemeine Bewusstsein gerückt werden und eine Identifikation mit „unserer Stadt“ gefördert werden. Ebenfalls wird ersichtlich, welche Strukturen erhalten werden sollen, welche einer Verbesserung oder Anpassung bedürfen sowie wo und wie neue Entwicklungen integriert werden können. Die Ergebnisse der bereits vorhandenen Ortsbildanalysen der östlichen Vororte werden dabei um fehlende Aspekte ergänzt, auf Entwicklungsmöglichkeiten überprüft und in den gesamtstädtischen Blick integriert. Der Fokus liegt jedoch auf dem verdichteten städtischen Raum mit Ausdehnung zum Rhein und den AKK-Vororten.

Auch einzelne Stadtteile oder -räume sowie prägende Straßenachsen können imagebildend und somit identitätsstiftend sein (z. B. Kurgebiet, Biebricher Allee). Dagegen finden sich heterogene, wenig qualifizierte Räume, z. B. im Übergang zwischen zwei Stadtteilen, die zum einen ein hohes Potenzial aufweisen, zum anderen als gefühlter Transitraum wenig eigene Qualitäten aufweisen. Hier zielt die Fragestellung darauf ab, wie diese Stadtbereiche aufgewertet bzw. qualifiziert werden können.

Ziel ist außerdem, verkehrsgeprägte Räume auf ihre städtebauliche Angemessenheit zu prüfen und diese weiterzuentwickeln. Unangemessen breite Verkehrsachsen können das Stadtbild negativ beeinflussen (z. B. Schwalbacher Straße). Diese Achsen sollten entsprechend ihrer Bedeutung für den Verkehr in ihrer Ausgestaltung hinterfragt werden zur Überwindung der trennenden Wirkung sowie zur Verbesserung der städtebaulichen Integration und des Stadtbilds.

Neben baulichen Strukturen prägen auch Freiräume das Stadtbild. Diese sind ebenso Betrachtungsgegenstand, da sie neben wichtigen Funktionen für die Stadtgesellschaft auch über wichtige stadtklimatische Funktionen verfügen. Neben prägenden Freiräumen (bspw. Schlosspark, Kurpark), bei denen der Erhalt im Vordergrund steht, sind auch solche Freiräume vorhanden, die bislang keiner Nutzung zugeführt wurden (unbebaute, verwaiste Flächen) oder die für eine größere Nutzerschaft zugänglich gemacht werden können (z. B. Durchwegung von Klein- und Freizeitgärten). Hierdurch lassen sich Potenzialflächen identifizieren und aktivieren.

Ein wichtiger Betrachtungsgegenstand ist die Herausarbeitung stadtbildprägender Quartierstypologien. Diese zeigen auf, wo baulich homogene Quartiere verortet sind und durch welche Charakteristika deren Erscheinungsbild definiert wird. Ziel ist es, diese ggf. mit dem Instrumentarium des Baugesetzbuchs (BauGB) zu sichern, z. B. durch eine städtebauliche Erhaltungssatzung oder eine entsprechende Gestaltungssatzung im Sanierungsfall. Von den Quartierstypologien lassen sich außerdem Gestaltungsprinzipien ableiten, die bspw. bei Nachverdichtungen oder für Neuentwicklungen zugrunde gelegt werden können (z. B. Urbanes Stadtquartier Ostfeld).

Teilergebnis der Stadtbildanalyse sollen punktuelle Nachverdichtungen sein, gegebenenfalls auch in Form von ergänzenden Hochhausstandorten wohngenutzter oder gewerblicher Prägung. Dazu wird die Stadtsilhouette untersucht und Ausschluss- und Eignungsgebiete für punktuelle Nachverdichtungen identifiziert. Zudem werden Regeln definiert, wie städtebaulich prägende Dominanten in Wiesbaden in Relation zum Umfeld stadträumlich gesetzt und architektonisch ausformuliert werden sollen.

Inbesondere in Hinblick auf Flächenknappheit, Klimawandel und demographische Entwicklungen ist es unabdingbar, das Stadtbild langfristig und mit Bedacht sowie unter Berücksichtigung des historischen Erbes und der Besonderheiten, die Wiesbaden ausmachen, weiter zu entwickeln. Die Stadtbildanalyse kann dazu sowohl die Erkenntnisse liefern, als auch wichtige Entwicklungsleitlinien definieren. Diese können basierend auf dem für Wiesbaden prognostizierten Bevölkerungswachstum als Grundlage für städtebauliche Rahmenseetzungen in Sinne des BauGB dienen.

Aufgrund von Komplexität und Umfang wird die Stadtbildanalyse durch ein externes Fachbüro erstellt werden. Der Erarbeitungsprozess wird von städtischer Seite durch einen Arbeitskreis bestehend aus einem Team des Stadtplanungsamtes und der Unteren Denkmalschutzbehörde begleitet werden.

Kosten belaufen sich auf schätzungsweise 100.000 - 150.000 €. Um im Zeitraum des Doppelhaushalts der Landeshauptstadt Wiesbaden Maßnahmen realisieren zu können, sind entsprechende Finanzmittel vorzusehen.

Die Stadtbildanalyse selbst ist nicht förderfähig. Sie soll jedoch Räume aufzeigen, die zur Verzahnung mit der Städtebauförderung geeignet sind.

III. Geprüfte Alternativen

(Hier sind die Alternativen darzustellen, welche zwar geprüft wurden, aber nicht zum Zuge kommen sollen)

Bestätigung der Dezernent*innen

Wiesbaden, 29.10.2022



Mende
Oberbürgermeister