

FIRU mbH  
Bahnhofstraße 22  
67655 Kaiserslautern

15.10.2024  
Herr Dr. Patrick Torakai  
Herr Dennis Becker

## **Dokumentation**

**der Bürgerversammlung nach § 3 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB)  
am 10.10.2024 ab 17:30 Uhr im Bürgerhaus Mainz-Kastel in der Zehnthofstraße 41 in Mainz  
-Kastel (Saal im 1.OG), zum Vorentwurf des Bebauungsplans Kastel Housing Area -  
Bereich Wiesbadener Straße in Wiesbaden**

### **Teilnehmer:**

Herr Bohrer (Ortsvorsteher Mainz-Kastel)  
Frau Götz, Herr Christmann (Amt 61)  
Frau Denecke (SEG)  
Herr Harff, Herr Mennekes, Herr Roth (GWW)  
Herr Becker, Herr Dr. Torakai (FIRU)

sowie 13 Bürgerinnen und Bürger.

### **Begrüßung**

Herr Ortsvorsteher Bohrer

### **Vorstellung der Planung**

Vorstellung vorbereitender Planungsprozess (Frau Götz, Herr Christmann)

- Erfolgte Informationsveranstaltungen
- IEHK Wiesbadener Straße als Grundlage für die Bauleitplanung
- Vorstellung städtebaulicher Rahmenplan und Spielregeln nachhaltiger Stadtentwicklung

Bauleitplanung (Herr Christmann)

- Vorentwurf Bebauungsplan und Erläuterung Verfahrensübersicht (nach Rückfrage)

Hochbauplanungen (Frau Denecke, Herr Roth und Herr Mennekes)

- „Auftaktbaustein Süd“: Holzwohnturm (SEG), „Tetrishaus“ & Kasernengebäude (GWW)
- Erweiterung Bertha-von-Suttner Grundschule (SEG)
- Baufeld 1: Wohnen mit integrierter KITA (GWW)
- Baufeld 2: Vertikale Gartenstadt (GWW)

**Anlage:** Präsentation

**Äußerungen und Fragen von Bürgerinnen und Bürgern**

Thema und Frage oder Anregung	Gegebene Antwort zum Umgang mit dem vorgebrachten Thema
<p>1. Die Sporthallen sind dimensioniert für mehr als 400 Schülerinnen und Schüler. Werden die Sporthallen auch für den Vereinssport geöffnet trotz des hohen Eigenbedarfs der Schulen?</p>	<p>Es ist angedacht, dass die Vereinsnutzung nach dem Schulbetrieb möglich ist. In diesem Zusammenhang ist ein eigener Zugang zu den Hallen seitens der Wiesbadener Straße vorgesehen.</p>
<p>2. Wann werden die Sporthallen gebaut?</p>	<p>Die Sporthallen sind Teil des Neubauprojektes und sollten innerhalb der nächsten 5 Jahre realisiert werden.</p>
<p>3. In der Planzeichnung ist das Außengelände der Kita als „öffentliche Grünfläche“ festgesetzt. Ist eine öffentliche Zugänglichkeit gewährleistet?</p>	<p>In den textlichen Festsetzungen ist exakt herausgearbeitet, welche Anteile der öffentlichen Grünfläche für die Bedarfe der Kita zur Verfügung stehen und wie der Zugang zu den Außenflächen vorgesehen ist. Die Neuordnung der Fläche ermöglicht auch eine Neuordnung des Außengeländes der Kita nach den Zielsetzungen des städtebaulichen Rahmenplans. Gegenwärtig besteht noch kein direkter Zugang zur Kita.</p>
<p>4. Die Einfahrt und Zufahrt ins Plangebiet soll begrenzt werden. Schon jetzt gibt es viel Bring- und Holverkehr im Bereich der Schule und viele Spontanabbieger von der Wiesbadener Straße. Wie kann das nach Projektrealisierung aufgefangen/reduziert werden, wenn kaum Verkehr ins Gebiet fahren darf?</p> <p>Durch den Bau zweier aufeinandergestapelter Turnhallen entsteht eine „kalte Zone“/„tote Fassade“ entlang der Wiesbadener Straße. Hätte es hierzu keine bessere Alternative gegeben, die eine soziale Interaktion ermöglicht?</p>	<p>Aktuell wird ein Mobilitätskonzept erarbeitet, das genau solche Fragestellungen zum Kerninhalt hat. Der beauftragte Fachplaner soll hierzu ein intelligentes Konzept erarbeiten, beispielsweise mit einer Kurzzeitparklösung für temporäre „Hol- und Bringverkehre“ im geplanten Parkhaus. Die GWW hat als Bestandhalter großes Interesse daran, dass die Sicherheit der Kinder gewährleistet ist und dass keine Konflikte entstehen.</p> <p>Der Schul- und Turnhallenplanung liegen vielfältige Vorüberlegungen zu Grunde. Aufgrund der kleinen Grundstücksgröße musste für die flächenintensive Sportnutzung innovative Lösungen erarbeitet werden. Die Orientierung der Turnhallen in Richtung Wiesbadener Straße ist auch aus Lärmschutzgründen sinnvoll und wurde im beschlossenen städtebaulichen Rahmenplan auch vorgesehen. Ansonsten hätten aufgrund der geringen Flächenverfügbarkeit Klassen- oder Funktionsräume an dieser Stelle nicht realisiert werden können. Es ist weiterhin beabsichtigt, die Fassade umfangreich zu begrünen, so dass der Anblick einer „toten Fassade“ nicht gegeben ist. Die Holzhybridbauweise in Verbindung mit einer umfassenden Fassadenbegrünung wird städtischen Modellcharakter haben.</p>

<p>Wird der Bau der Turnhallen keine fünf Vollgeschosse haben, sondern nur der ungefähren Höhe dieser Geschossanzahl entsprechen?</p>	<p>Die Turnhallen werden keine 5 Geschosse haben, der Gebäudekomplex wird nur im Rahmen dieser zulässigen Höhe realisiert werden.</p>
<p>5. Wie ist beim „Haus der Bildung“ die Zulieferung, beispielsweise vom Mittagessen geplant? Auf der Planzeichnung wird ersichtlich, dass diese über den Schulhof erfolgen soll? Sind hier keine Konflikte zu erwarten, wenn der Schulhof bespielt wird?</p>	<p>Anlieferungen erfolgen über den Schulhof, um Konflikte zu vermeiden/zurückzuführen. In der Freiflächenplanung wird ein Zonierungskonzept erarbeitet. Seitliche Zugänge wurden im Vorfeld geprüft, aber die Wegstrecke für den Transport wird als zu weit erachtet.</p>
<p>6. Wie viele Stellplätze sind für die rund 240 Wohnungen vorgesehen? Bei den Anwohnern im Umfeld wächst die Sorge, dass die neuen Bewohner der KHA bei zu wenig Parkplätzen in den umliegenden Quartieren ihre Autos abstellen werden. Dort ist bereits jetzt ein hoher Parkdruck zu verzeichnen.</p>	<p>Im Rahmen eines Verkehrsgutachtens wird dies aktuell geprüft. Es wird von rund 200 Stellplätzen ausgegangen. Zusätzlich soll ein Angebot an weiteren Mobilitätsformen geschaffen werden, bspw. Fahrradabstellanlagen, Car-Sharing etc. Diese Angebote sind in der Umgebung kaum vorhanden, es wird eine intelligente Parkraumbewirtschaftung angestrebt. Das Mobilitätskonzept soll dazu dienen, dass das Quartier funktioniert. Die Zeiten hinsichtlich der Mobilität sind im Wandel. Die Förderung nachhaltiger Mobilitätsformen wird planerisch mitgedacht. Es soll gewährleistet werden, dass die Parkflächen im Quartier auch ausgelastet werden und ein Parksuchverkehr in den umliegenden Quartieren reduziert wird.</p>
<p>7. Solange es im Umfeld kostenlose Parkplätze gibt, wird es Konflikte geben. Das Parken im Mobilitätszentrum darf nicht teuer sein.</p>	<p>Die Einführung einer Parkraumbewirtschaftung/ Anwohnerparken ist eine Entscheidung der Stadt Wiesbaden.</p>
<p>8. Die Parkraumbewirtschaftung des öffentlichen Raums muss erfolgen, sonst geht das Mobilitätskonzept nicht auf. Der aktuelle Druck wird durch die Neuplanung nicht kleiner werden, auch durch die Projekte im Umfeld.</p>	<p>Die Einführung einer Parkraumbewirtschaftung/ Anwohnerparken ist eine Entscheidung der Stadt Wiesbaden.</p>
<p>9. Es ist eine Quote in Höhe von 40 % für den geförderten Wohnraum beabsichtigt. Werden diese alle in einem Block (bspw. Konzentration im Holzturm) verwirklicht? Oder werden diese Wohnungen auf das Quartier verteilt?</p> <p>Wird es freifinanzierte Wohnungen geben?</p>	<p>Die geförderten Wohnungen werden über das gesamte Gebiet verteilt. Es wird keine Bündelung auf einen Block geben. Ziel ist ein sozial-durchmischtes Gebiet, in dem auch inklusives Wohnen und gefördertes Wohnen integriert wird.</p> <p>Die Wohnungen werden durch die GWW gebaut und verbleiben im Eigentum der GWW. Freifinanzierte Wohnungen wird es nicht geben.</p>

Da keine weiteren Wortmeldungen vorliegen, schließt **Herr Ortsvorsteher Bohrer** die Bürgerversammlung um 19:05 Uhr und bedankt sich bei den anwesenden Bürgerinnen und Bürgern für das gezeigte Interesse.

Der Magistrat  
Der Landeshauptstadt Wiesbaden  
-Stadtplanungsamt-  
Im Auftrag  
gez.

Julian Christmann  
Stadtplanungsamt

Der Ortsbeirat  
Des Ortsbezirkes  
Mainz-Kastel

gez.

Hartmut Bohrer  
Ortsvorsteher