



# Begründung

zum Aufstellungsbeschluss des Bebauungsplans  
„Clemens-Areal“  
im Ortsbezirk Kastel

<b>I</b>	<b>PLANUNGSZIELE UND PLANUNGSZWECKE</b>	<b>3</b>
<b>1</b>	<b>Lage des Plangebiets und räumlicher Geltungsbereich</b>	<b>3</b>
<b>2</b>	<b>Anlass und Ziele der Planung</b>	<b>5</b>
<b>3</b>	<b>Erforderlichkeit der Planaufstellung und Planverfahren</b>	<b>6</b>
<b>4</b>	<b>Übergeordnete Planungen / planungsrechtliche Situation</b>	<b>7</b>
4.1	Regionalplan Südhessen	7
4.2	Vorbereitende Bauleitplanung (Flächennutzungsplan der LH Wiesbaden)	7
4.3	Verbindliche Bauleitplanung (Bebauungspläne)	8
<b>5</b>	<b>Weitere Fachplanungen und Gutachten</b>	<b>10</b>
5.1	Landschaftsplan der LH Wiesbaden	10
5.2	Schutzgebiete	11
5.3	Denkmalschutz	11
5.4	Fachgutachten	13
<b>II</b>	<b>STÄDTEBAULICHE PLANUNG</b>	<b>14</b>
<b>1</b>	<b>Allgemein</b>	<b>14</b>
1.1	Fortentwicklung der städtebaulichen Konzeption / Ergebnisse der Mehrfachbeauftragung (2023)	14
<b>2</b>	<b>Rahmenbedingungen des Vorhabens</b>	<b>15</b>
2.1	Verkehrliche Anbindung	15
<b>3</b>	<b>Städtebauliches Konzept</b>	<b>15</b>
3.1	Mehrfachbeauftragung	15
3.2	Grundzüge von Architektur und Städtebau	16
3.3	Nutzungen	19
3.4	Freiraum	20
3.5	Mobilität / verkehrliche Erschließung und ruhender Verkehr	21
3.6	Klimaschutz und Klimaanpassung	23
3.7	Energieversorgung	23
3.8	Entwässerung	23
<b>III</b>	<b>AUSWIRKUNGEN DES BEBAUUNGSPLANS</b>	<b>25</b>
<b>1</b>	<b>Eigentumsverhältnisse und bodenordnende Maßnahmen</b>	<b>25</b>

# I PLANUNGSZIELE UND PLANUNGSZWECKE

## 1 Lage des Plangebiets und räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet befindet sich im Stadtteil Kastel und liegt zwischen dem Kreuzungsbereich der Wiesbadener und Biebricher Straße im Südosten und dem Gelände der Bereitschaftspolizei im Nordwesten.



Abbildung 1: Lage Plangebiet  
© Geoportal Wiesbaden, Juli 2025

Der ca. 5,4 ha große Geltungsbereich des Bebauungsplans „Clemens-Areal“ umfasst die Flurstücke 215/3 (teilw.), 215/4 (teilw.), 232/5 (teilw.), 221/9 (teilw.), 54/9, 54/8, 54/7, 35/14, 35/15, 35/10, 35/6, 35/11, 35/12, 35/5, 35/13, 35/19, 30/4, 30/5, 233/8, 233/4, 44/3, 44/5, 86/5, 86/6, 54/5, 54/13, 52/3, 44/6, 44/4, 45/3, 45/2, 233/5, 233/6, 233/9, 35/16, 35/17, 30/3, 35/18, 35/8, 35/9 der Flur 2 sowie das Flurstück 460/3 der Flur 17 in der Gemarkung Kastel.

Der Geltungsbereich wird wie folgt begrenzt:

- im Norden durch die Grundstücke Wiesbadener Straße 103 (Bereitschaftspolizei), Wiesbadener Straße 124 (Hotel Alina) und das Flurstück 460/1 (Parkplatznutzung),
- im Osten durch die Grundstücke Anton-Zeeh-Straße 4 und die Grundstücke entlang der Wiesbadener Straße 114 bis 120,
- im Süden durch das Grundstück an der Helling 3 (Lidl) und die Grundstücke entlang der Biebricher Straße 5 bis 7,
- im Westen durch das Flurstück 118/4 (Pumpwerk ELW und Hundepark) und das Grundstück Biebricher Straße 1.

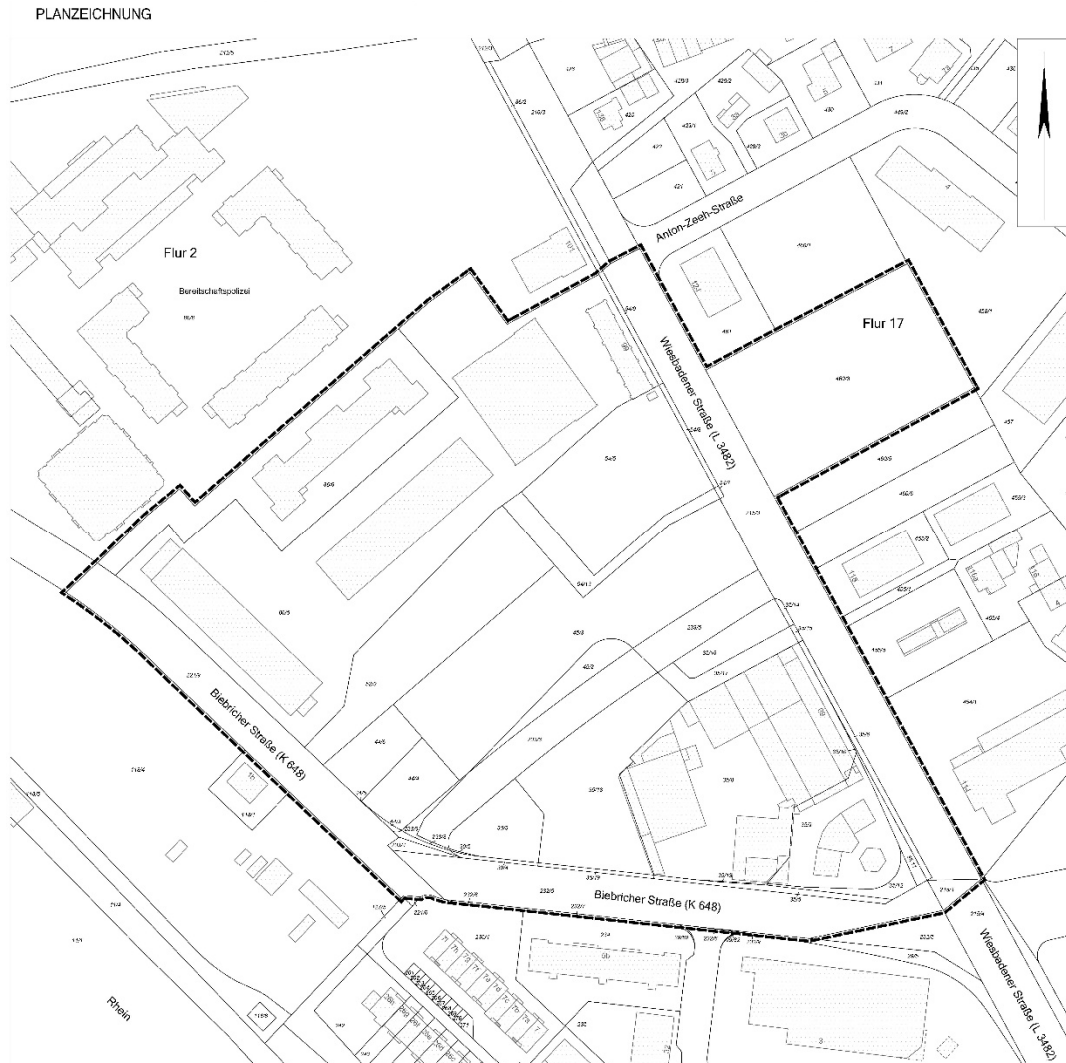


Abbildung 2: Geltungsbereich des Bebauungsplans „Clemens-Areal“

Das südlich der Bereitschaftspolizei gelegene Plangebiet wurde in der Vergangenheit teilweise von der Bereitschaftspolizei genutzt. Die Bereitschaftspolizei hat die Flächen innerhalb des Plangebiets aufgegeben. Seitdem steht die ehemalige Mudra-Kaserne sowie ein weiteres Unterakunftsgebäude leer, mit Ausnahme einer Kindertageseinrichtung.

Südlich der ehemaligen Mudra-Kaserne schließt das Gelände der ehemaligen Papierfabrik Clemens an. Die Fabrikgebäude sowie die flächendeckende Bodenversiegelung wurden bereits vollständig zurückgebaut. Seitdem liegt die Fläche brach und wird lediglich zum Abstellen von LKW genutzt.

Südlich der brachgefallenen Fläche befindet sich das FOX-Gelände mit noch bestehenden gemischten Nutzungen (Boardinghouse, Kfz-Werkstatt, Lackiererei, Gastronomie und einer Tankstelle).

In der Umgebung des Kasteler Westens entstehen mit den neuen Wohngebieten wie der Helling-Höfe und der Kastel-Housing-Area neue Nutzer-, Versorgungs- und Baustrukturen.

## 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 „Clemensareal“ im Bezirk Mainz-Kastel, zählt zu den Flächenpotenzialen, für die eine zügige Realisierung angestrebt wird. Mit circa 5,4 ha Fläche stellt das Plangebiet einer der größten, fast unbebauten Potenzialflächen im gesamten Ortsbezirk Mainz-Kastel dar. Mit dem integrierten Entwicklungs- und Handlungskonzept (IEHK) „Wiesbadener Straße“ wurde am 12. Juni 2018 durch die Stadtverordneten der städtebauliche Rahmen für die Entwicklung von Wohnen, Arbeiten sowie (Nah-)Versorgung und Naherholung für Mainz-Kastel beschlossen. Für die LH Wiesbaden bildet das „Clemens-Areal“ damit einen wichtigen Baustein einer integrierten Stadtentwicklung und trägt wesentlich zu einer Erhöhung des Wohnraumangebots in zentrumsnaher Lage bei.

Der aktuelle Schulentwicklungsplan (SEP 2022-2026) für die allgemeinbildenden Schulen in der Fortschreibung 2022 bis 2026 der Landeshauptstadt Wiesbaden sieht am Standort Mainz-Kastel ein 4-zügiges Gymnasium der Sekundarstufe I vor. Die Stadtverordnetenversammlung hat den „SEP 2022-2026“ am 16.12.2021 beschlossen. Der Bedarf an Gymnasialplätzen ergibt sich vor allem im Bereich der Sekundarstufe I, daher wurde der Bau eines neuen 4-zügigen Gymnasiums für die Klassen 5-10 am Standort Mainz-Kastel empfohlen. Ursprünglich wurde das Gymnasium innerhalb des Bereichs der Kastel-Housing-Area verortet, da sich entlang der Rheinschiene noch kein Gymnasium befindet. Aufgrund von Verzögerungen beim Grundstückserwerb der verbleibenden US-Areale in Kastel-Housing auf nunmehr unbestimmte Zeit soll der Schulneubau in Abstimmung mit dem Schuldezernat nun innerhalb des „Clemensareals“ gemäß der Sitzungsvorlage 25-V-03-0004 mit dem Grundsatzbeschluss der Stadtverordneten vom 11.09.2025 realisiert werden.

Im Rahmen der Erarbeitung eines städtebaulichen Entwurfs für eine maßvolle und verträgliche Neuordnung und Nachverdichtung wurde im Jahr 2023 eine Mehrfachbeauftragung ausgelobt, bei der ein städtebauliches Konzept als Siegerentwurf ausgewählt wurde. Dieses soll in Verbindung mit der Rahmenplanung die Grundlage für die Festsetzungen des aufzustellenden Bebauungsplans nach § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB, im Sinne der Weiterentwicklung des beschlossenen IEHK Wiesbadener Straße bilden und im Rahmen der Bebauungsplanung nochmals weiterentwickelt werden (hierzu II, Ziff. 3).

Es soll ein urbanes Wohngebiet mit freifinanzierten als auch geförderten Wohnungen, Einrichtungen für die soziale Infrastruktur sowie gewerblich genutzte Flächen entstehen. Insgesamt ist die Errichtung von voraussichtlich 650-750 Wohneinheiten unterschiedlicher Größe, drei Kindertagesstätten und einem 4-zügigen Gymnasium der Sekundarstufe I sowie einem Mobilitätshub geplant. Mit der Schaffung des neuen Quartiers kann dem hohen Wohnraumbedarf der Landeshauptstadt Wiesbaden in zentraler, bereits erschlossener Lage, im Sinne des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden entsprochen werden.

Das wohnergänzende Nutzungsspektrum, dass insbesondere in den Erdgeschosszonen im Inneren des neuen Quartiers und entlang der neuen begrünten Quartiersmitte geschaffen werden soll, wird im Sinne der Wiesbadener „Spielregeln einer nachhaltigen Stadtentwicklung“ maßgeblich zur Belebung des neuen Quartiers

und damit dem Leitbild der „15-Minuten-Stadt“ innerhalb des Kasteler Westen beitragen.

Zusammengefasst sind die Ziele und Zwecke der Planung:

- Weiterentwicklung und planungsrechtliche Fixierung eines beschlossenen städtebaulichen Rahmenplans für eine erfolgreiche Konversion und Nachverdichtung im Innenbereich
- Beitrag zur Deckung des hohen Wohnraumbedarfs der Landeshauptstadt Wiesbaden unter Berücksichtigung von 30 % gefördertem Wohnungsbau
- Zugänglichkeit, Durchwegbarkeit zum Rhein und Erlebbarkeit des Areals insbesondere durch die Ausbildung eines Wegenetzes und einer Quartiersmitte mit erhöhter Aufenthalts- und Freiraumqualität
- Qualifizierung und Differenzierung von multifunktionalen Freiräumen zur Bildung von gemeinschaftlichen Treffpunkten und Begegnungsräumen im Sinne von neuen lebendigen Nachbarschaften
- Umfassende Berücksichtigung ökologischer Belange unter dem Ziel der Herstellung einer durchgrünten, klimaangepassten Bebauung und qualitätsvollen Freiflächengestaltung
- Städtebauliche Berücksichtigung der herausfordernden Emissionslage (insb. Schienen- und Straßenverkehr) und örtlich-prägenden Durchlüftungsbahnen zur Schaffung von gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnissen
- Förderung eines umwelt- und klimaschonenden Mobilitätsverhaltens als Beitrag zur nachhaltigen Stadtentwicklung und einer neuen Mobilität
- Berücksichtigung der städtebaulichen Anschlussfähigkeit an das Gelände der Bereitschaftspolizei unter der Berücksichtigung einer besonderen Emissionslage

Mit der Aufstellung des projektbezogenen Angebotsbebauungsplans sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Umsetzung des städtebaulichen Konzepts, im Sinne der vorgenannten Ziele der Planung geschaffen werden.

### **3 Erforderlichkeit der Planaufstellung und Planverfahren**

Das Plangebiet soll zur Deckung des hohen Bedarfs an Wohnraum in der LH Wiesbaden und im Sinne der Spielregeln der nachhaltigen Stadtentwicklung als Urbanes Gebiet (MU) entwickelt werden.

Für eine geordnete städtebauliche Entwicklung mit funktionaler Erschließung sowie der Unterbringung erforderlicher Bedarfe an Freiraum und Infrastruktur ist die Neuaufstellung eines Bebauungsplans erforderlich. Die zukünftige Nutzung lässt sich nicht mit den Festsetzungen der rechtskräftigen Bebauungspläne „02 Biebricher Straße“ von 1984, „01 Wiesbadener Straße / Petersweg - 1. Änderung“ von 1994 und „01 Biebricher Straße - 1. Änderung, An der Helling“ von 2003 vereinbaren.

Das Bebauungsplanverfahren soll, unter Voraussetzung einer abgeschlossenen „Vorprüfung des Einzelfalls“ als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB durchgeführt werden.



## 4 Übergeordnete Planungen / planungsrechtliche Situation

### 4.1 Regionalplan Südhessen

Nach § 1 Abs. 4 BauGB sind Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung und der Landesplanung anzupassen. Der Regionalplan Südhessen (2010) weist das Plangebiet vollständig als Vorranggebiet für Industrie und Gewerbe aus. Die Planung stimmt somit nicht mit den Zielen der Raumordnung und Landesplanung überein. Aus diesem Grund ist ein Zielabweichungsverfahren erforderlich. Das Zielabweichungsverfahren ist mit dem laufenden Prozess der Neuaufstellung des Regionalplans Südhessen während des anstehenden Bebauungsplan-Verfahrens in Einklang zu bringen.

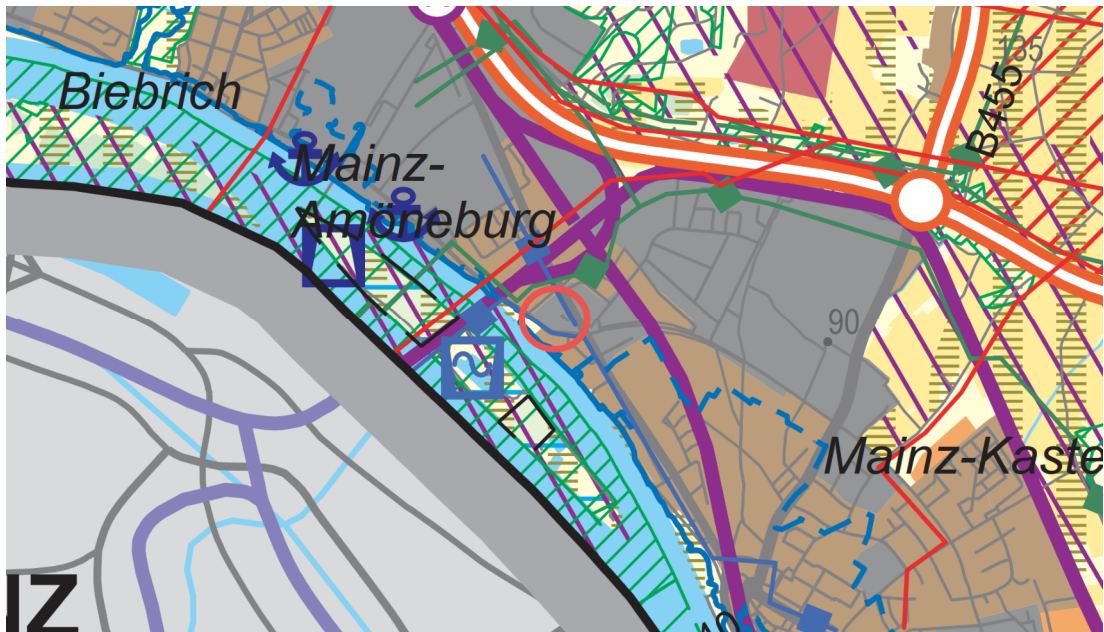


Abbildung 3: Lage des Plangebiets im Regionalplan Südhessen 2010 (rot umkreist)  
© Regierungspräsidium Darmstadt, 2010

### 4.2 Vorbereitende Bauleitplanung (Flächennutzungsplan der LH Wiesbaden)

Der wirksame Flächennutzungsplan der Landeshauptstadt Wiesbaden (FNP 2010) aus dem Jahr 2003 stellt das Plangebiet als „Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Land, Bestand“ und als „Gewerbliche Baufläche, Bestand“ dar.

Die beabsichtigten Festsetzungen des Bebauungsplans zur Realisierung eines urbanen Wohngebiets und eines 4-zügigen Gymnasiums können nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden.

Da der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB aufgestellt wird, werden die dem Bebauungsplan entgegenstehenden Darstellungen im Flächennutzungsplan mit Inkrafttreten des Bebauungsplans obsolet. Der Flächennutzungsplan wird daher im Wege der Berichtigung angepasst.

Die Berichtigung stellt einen redaktionellen Vorgang dar, auf den die Vorschriften über die Aufstellung von Bauleitplänen keine Anwendung finden. Sie erfolgt ohne Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung, beinhaltet keinen Umweltbericht und bedarf nicht der Genehmigung. Hierfür können die umweltfachlichen Untersuchungsergebnisse aus dem Bebauungsplanverfahren herangezogen werden.

(„Vorprüfung des Einzelfalls“ nach § 13a BauGB und sich daran anschließende Untersuchungsergebnisse während der anstehenden Bebauungsplanung).

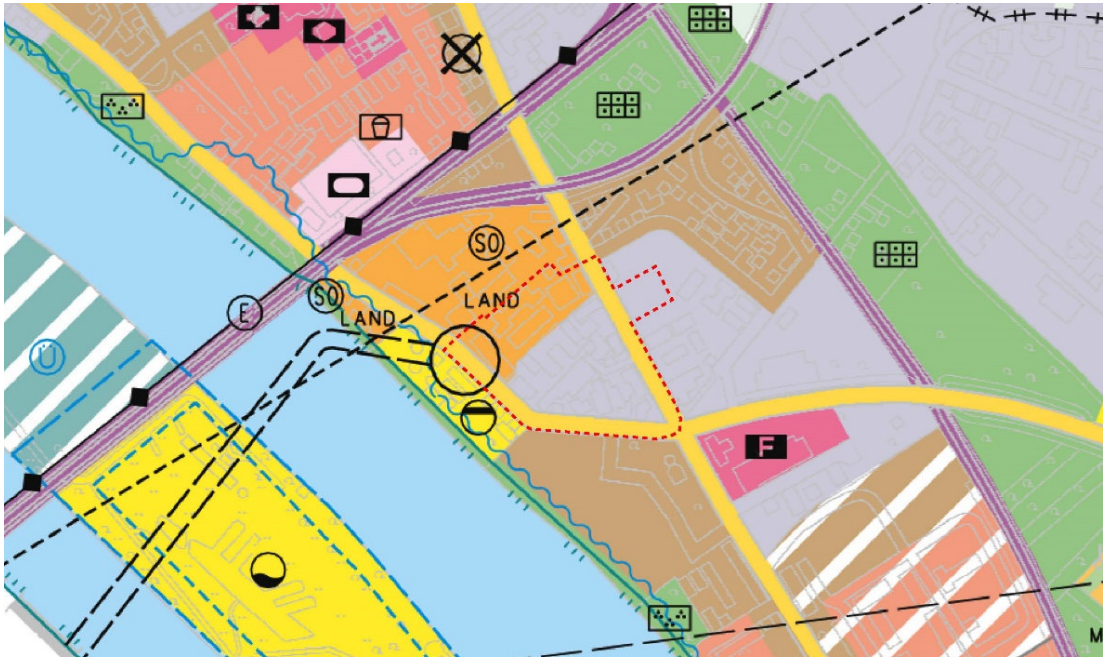


Abbildung 4: Lage des Plangebiets im Flächennutzungsplan der LH Wiesbaden (rot gestrichelt)  
© Geoportal Wiesbaden

#### 4.3 Verbindliche Bauleitplanung (Bebauungspläne)

Das Plangebiet liegt im Bereich von drei rechtskräftigen Bebauungsplänen.

##### „02 Biebricher Straße“ von 1984:

Dieser weist einen Teil des Plangebiets als ein Sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Polizei“ und als Gewerbegebiet aus. Die festgesetzte Grundflächenzahl (GRZ) beträgt 0,6, die Geschossflächenzahl (GFZ) 1,0.

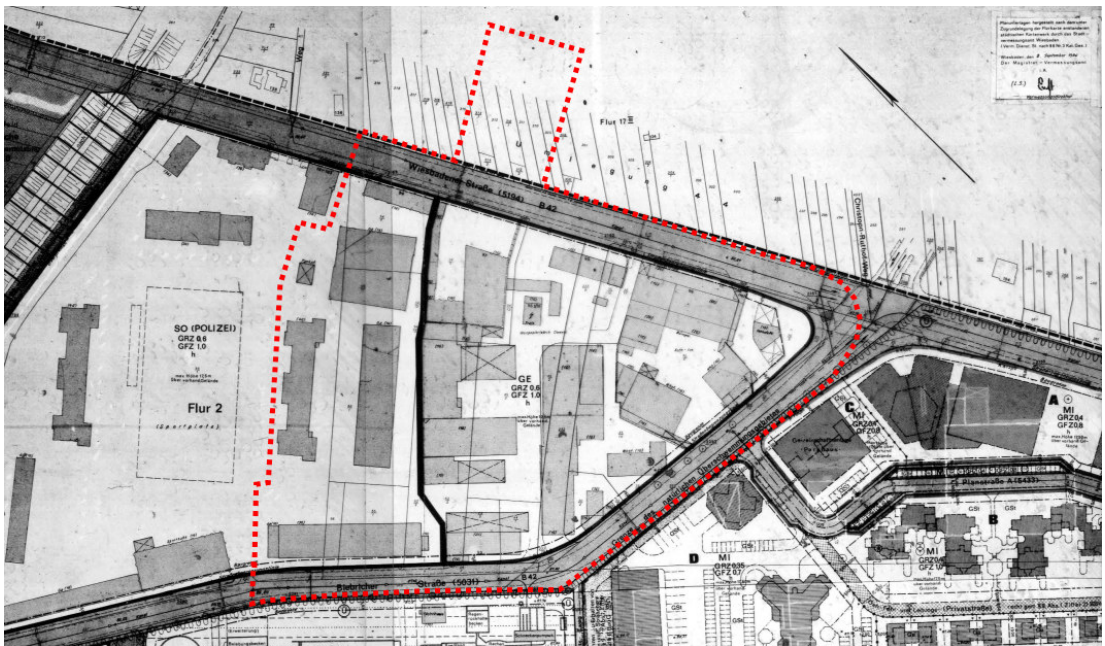


Abbildung 5: Ausschnitt rechtskräftiger Bebauungsplan „02 Biebricher Straße“ (Plangebiet rot gestrichelt)  
© LH Wiesbaden, 1984



### „01 Wiesbadener Straße / Petersweg - 1. Änderung“ von 1994

Dieser weist einen Teil des Plangebiets als ein Gewerbegebiet aus. Die festgesetzte Grundflächenzahl (GRZ) beträgt 0,6, die Geschossflächenzahl (GFZ) 1,0.



Abbildung 6: Ausschnitt rechtskräftiger Bebauungsplan „01 Wiesbadener Straße / Petersweg - 1. Änderung“ (Plangebiet rot gestrichelt)  
© LH Wiesbaden, 1994

### „01 Biebricher Straße - 1. Änderung, An der Helling“ von 2003

Dieser weist einen Teil des Plangebiets als ein Gewerbegebiet (GE) aus. Die Grundflächenzahl (GRZ) beträgt 0,6, die Geschossflächenzahl (GFZ) 1,2. Weiterhin ist eine Firsthöhe von 105,5 m über NN und eine abweichende Bauweise zulässig.

Die bestehende Geländehöhe im Plangebiet beträgt circa 86,5 m - 88 m. Demnach sind gem. dieses Bebauungsplans maximale Gebäudehöhen von etwa 17,5 m bis 19,0 m über bestehendem Geländeniveau zulässig.

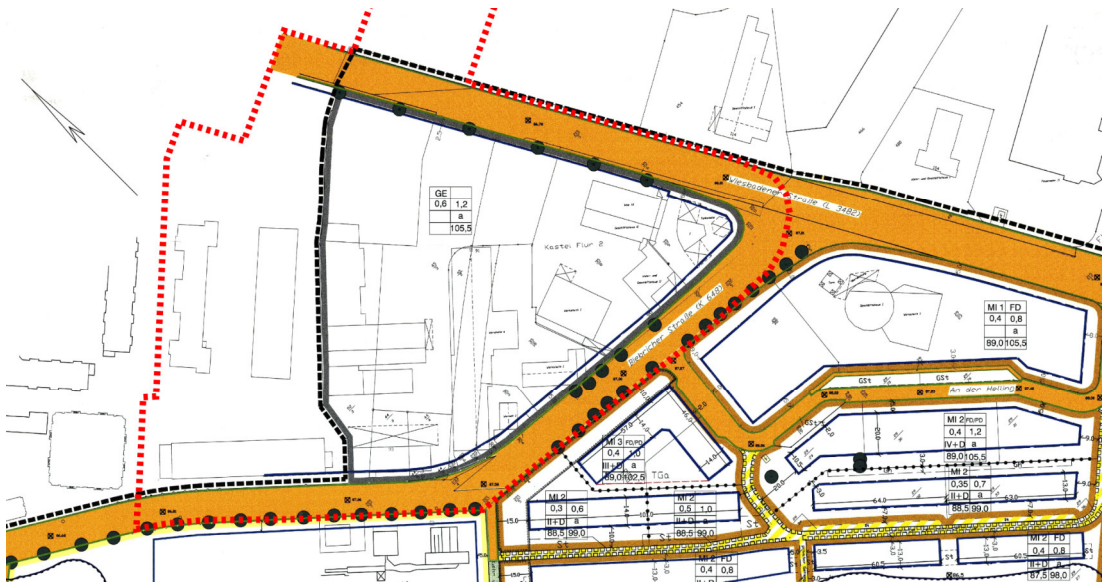


Abbildung 7: Ausschnitt rechtskräftiger Bebauungsplan „01 Biebricher Straße - 1. Änderung, An der Helling“ (Plangebiet rot gestrichelt)  
© LH Wiesbaden, 2003

Festsetzungen im Überlappungsbereich, die aufgrund der rechtsverbindlichen Bebauungspläne „02 Biebricher Straße“ von 1984, „01 Wiesbadener Straße / Petersweg - 1. Änderung“ von 1994 und „01 Biebricher Straße - 1. Änderung, An der Helling“ von 2003 bestehen, werden durch die neue Bebauungsplanung „Clemens-Areal“ planungsrechtlich überlagert. Damit bildet der neue Bebauungsplan Rechtsgrundlage für Verfahren nach der Hessischen Bauordnung (Bauanträge).

## 5 Weitere Fachplanungen und Gutachten

### 5.1 Landschaftsplan der LH Wiesbaden

Der Landschaftsplan von 2002 ist in den Flächennutzungsplan der Landeshauptstadt 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. Gleichzeitig werden die örtlichen Erfordernisse für Natur und Landschaft dargestellt und Konfliktbereiche gekennzeichnet.

Im Landschaftsplan wird das Plangebiet westlich der Wiesbadener Straße als „Wohn- und sonstige Baufläche“ im Bestand sowie als „Gewerbliche Baufläche“ im Bestand sowie als „Lockere Bauweise / starke Durchgrünung - Planung“ dargestellt. Die Teilfläche des Plangebiets östlich der Wiesbadener Straße ist als „Gewerbliche Baufläche - Planung“ dargestellt.

In der Fortschreibung des Landschaftsplans aus dem Jahr 2018 wird das Plangebiet westlich der Wiesbadener Straße der „Großformenbebauung, Großkomplex“ sowie der „Industrie- und Gewerbefläche“ zugeordnet. Aufgrund des Defizits der Grünausstattung im Bestand wird das Planungsziel „Entwicklung von Durchgrünung bei Bebauung mit massiven Defiziten bei der Grünausstattung“ definiert.

Die Teilfläche des Plangebiets östlich der Wiesbadener Straße wird der „Gehölz trockener bis frischer Standorte, überwiegend einheimischer Arten“ zugeordnet. Das

Planungsziel wird mit „Entwicklung neuer Baugebiete, die aus landschaftsplanerischer Sicht verträglich sind“, „Entwicklung von Flächen für Freizeit und Erholung“ und „Schutz von klimarelevanten Räumen“ definiert.

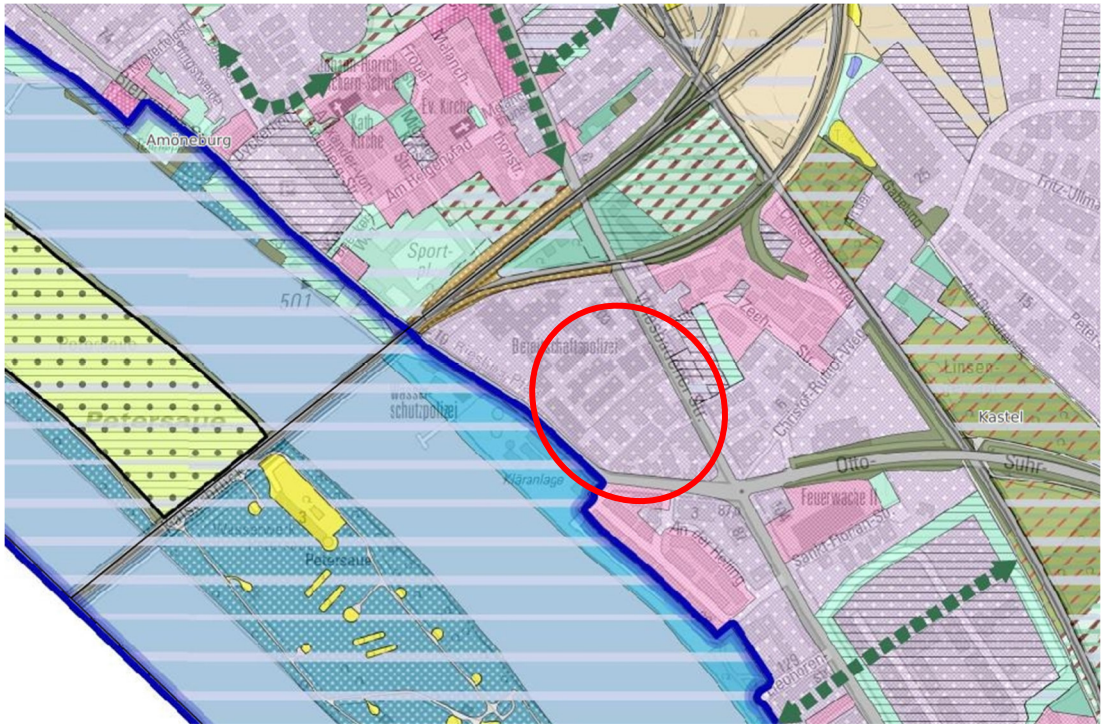


Abbildung 8: Ausschnitt der Fortschreibung des Landschaftsplans aus dem Jahr 2018  
© LH Wiesbaden, 2018

Zudem liegt der Geltungsbereich in einer potentiellen Überschwemmungsfläche bei Extremhochwasser (HQ extrem).

## 5.2 Schutzgebiete

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans befinden sich keine Schutzgebiete.

## 5.3 Denkmalschutz

Innerhalb des Geltungsbereichs befindet sich ein erhaltenes Gebäude der Mudra-Kaserne, sowie ein Teilabschnitt einer Einfriedungsmauer entlang der Wiesbadener Straße (siehe Abbildung 9 und 10).





Abbildung 9: Foto von der südlichen Mudra-Kaserne  
© Landesamt für Denkmalpflege Hessen

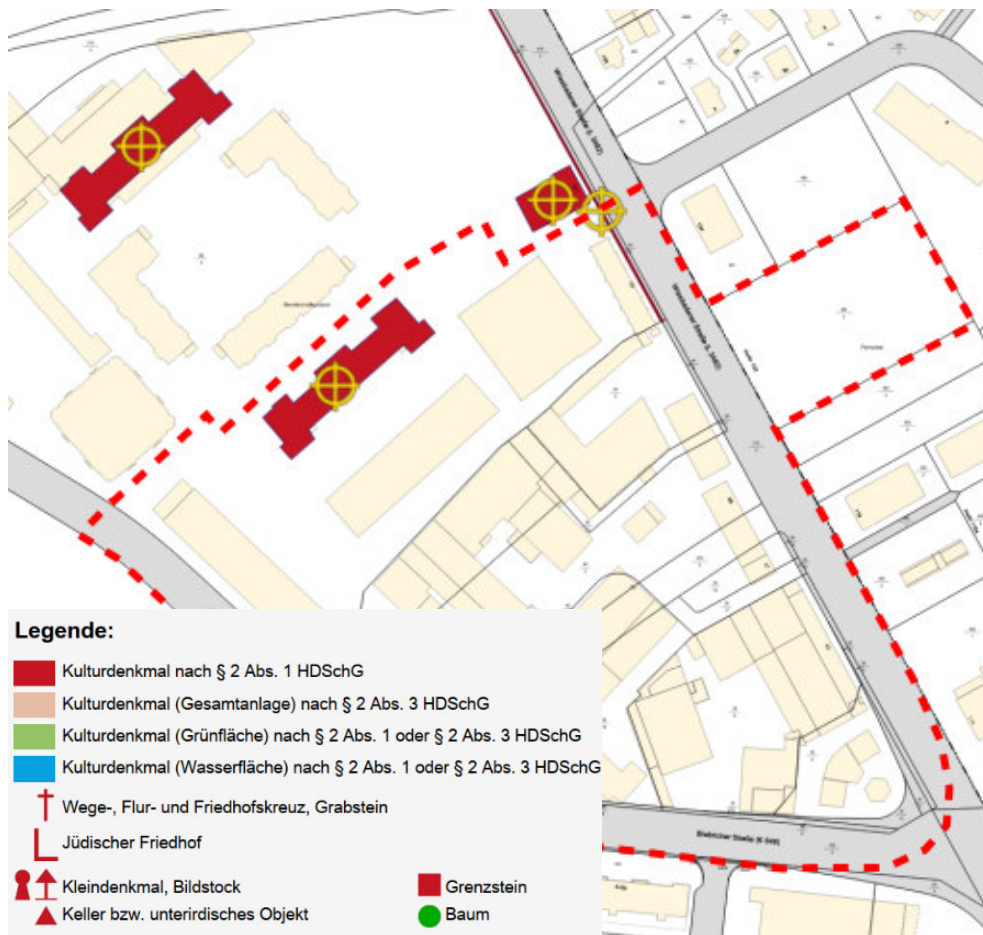


Abbildung 10: Lageplan - Auszug aus der Arbeitsliste des Landes Hessen vom 13.10.2022  
© Landesamt für Denkmalpflege Hessen

Aus geschichtlichen und künstlerischen Gründen sind das erhaltene Gebäude und Teilbereiche der Einfriedungsmauer Kulturdenkmäler nach § 2 Abs. 1 des Hessischen Denkmalschutzgesetzes (HDSchG) zu erhalten.

#### 5.4 Fachgutachten

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens werden folgende Gutachten erstellt:

- Altlastengutachten
- Baumgutachten
- Artenschutzgutachten
- Klimagutachten
- Schallgutachten
- Verkehrsgutachten
- Mobilitätskonzept
- Energiekonzept
- Geruchsgutachten
- Freianlagenplanung
- Konzept zum Regenwassermanagement
- Planung der Ver- und Entsorgungsleitungen



## II STÄDTEBAULICHE PLANUNG

### 1 Allgemein

#### 1.1 Fortentwicklung der Rahmenplanung / Ergebnisse der Mehrfachbeauftragung (2023)

Da der Siegerbeitrag der Mehrfachbeauftragung aus dem Jahr 2023 (hierzu insbesondere ab Kap. 3.1) noch nicht hinsichtlich wichtiger Themenfelder wie der Erschließung, der Verortung von Tiefgaragen, der Herstellung eines ansprechenden ortsbildprägenden Charakters durch eine Ausdifferenzierung der Gebäudehöhen und Fassaden oder der abschließenden Verortung und Widmung von Grün-, Spiel- und Freiflächen (öffentlich, halb-öffentlich, privat) fortentwickelt werden konnte, wird es im anstehenden Bebauungsplanverfahren gleichzeitig eine Überprüfung und Fortentwicklung des städtebaulichen Rahmenplans der Mehrfachbeauftragung - unter Berücksichtigung der wesentlichen Zielsetzungen und Einhaltung der oberirdischen Bruttogeschossfläche des Siegerbeitrags geben.

Das Preisgericht hat in seiner Sitzung vom 18. Juli 2023 bereits folgende Überarbeitungsbedarfe für den Siegerentwurf des Büros Planquadrat empfohlen:

- Um eine extensive Versiegelung der Innenhöfe zu reduzieren, ist zu prüfen, ob einzelne Tiefgaragen entfallen oder einzelne Tiefgaragen zusammengeführt werden können.
- Die axiale Ausrichtung des zentralen Platzes führt vom Denkmalschutzgebäude aus gesehen auf eine Gebäudekante. Diese Situation ist zu überarbeiten. Die Jury empfiehlt den Verlauf der Achse (ggfs. am südöstlichen Ende des zentralen Platzes) zu unterbrechen oder den zentralen Platz am südöstlichen Ende räumlich neu zu fassen.
- Die Höhenentwicklung der Baukörper an der Wiesbadener Straße ist monoton gestaltet, dies kann aus gestalterischen Gesichtspunkten negativ aber aus schallschutztechnischer Sicht positiv gewertet werden.

In der Konsequenz sollen die Empfehlungen der Preisgerichtssitzung, als auch zusätzliche Handlungsfelder konzeptionell geprüft werden, für die zwischenzeitlich noch keine inhaltliche Klärung herbeigeführt werden konnte. Denn die dauerhafte Funktionsfähigkeit einzelner Themenfelder, ist im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens zu prüfen und rechtlich sicherzustellen.

Deshalb werden zu den Themenfeldern nachfolgend sog. „Prüfaufträge für die Verwaltung“ vermerkt, die im Rahmen des anstehenden Bebauungsplanverfahrens mit dem Vorhabenträger Instone Real Estate Development GmbH und dem Kooperationspartner der SEG Stadtentwicklungsgesellschaft Wiesbaden mbH für das Schulgrundstück und den Fachämtern der Landeshauptstadt Wiesbaden auszuführen und zu vertiefen sind. Die Fachthemen sind untereinander in Einklang zu bringen.

Diese Ergebnisse sind fortlaufend in die Fachbeiträge zur Bebauungsplanung und in die Entwurfsstände der Planunterlagen des Bebauungsplans einzubringen. Die Fachthemen werden planungsrechtlich fixiert (Festsetzungen) und in den städtebaulichen (Haupt-)Vertrag aufgenommen. Der Entwicklungsprozess findet unter Berücksichtigung der fünf Themenfelder der Spielregeln nachhaltiger Stadtentwicklung statt.

## **2 Rahmenbedingungen des Vorhabens**

### **2.1 Verkehrliche Anbindung**

Das Plangebiet ist im Nordosten von der Wiesbadener Straße und im Südwesten von der Biebricher Straße erschlossen. Hierüber ist das Plangebiet gut an das umgebene regionale und überregionale Straßennetz angebunden. Die Bundesautobahn 66 erreicht man in ungefähr 10 Minuten mit dem Auto. Die Bundesautobahn 671 erreicht man in ungefähr 5 Minuten mit dem Auto. Der Anschluss an den Öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) ist über die direkt an das Plangebiet angrenzende Haltestelle „Mudra Kaserne“ der Buslinie 6, 9 und 33 in der Wiesbadener Straße gegeben. Der Bahnhof in Mainz-Kastel ist etwa 2,5 Kilometer entfernt. Dieser verfügt über einen eigenen S-Bahn- und Regionalbahn-Anschluss.

## **3 Städtebauliches Konzept**

### **3.1 Mehrfachbeauftragung**

Zur Entwicklung des städtebaulichen Konzepts führte die Vorhabenträgergemeinschaft, Instone Real Estate Development GmbH und SEG Stadtentwicklungsgesellschaft Wiesbaden mbH, mit der Landeshauptstadt Wiesbaden eine Mehrfachbeauftragung durch. Die Mehrfachbeauftragung erfolgte in zwei Phasen.

In der ersten Phase fand eine Mehrfachbeauftragung mit fünf Planungsbüros statt. Die Aufgabenstellung bestand darin, für das Plangebiet als Realisierungsteil einen konkreten Rahmenplan zu erarbeiten, während für die umliegenden Flächen (Areal der Bereitschaftspolizei und Gewerbeflächen östlich der Wiesbadener Straße) als Ideenteil ein übergeordnetes, an den Realisierungsteil abgestimmtes Entwicklungskonzept erarbeitet werden sollte, um zusätzlich die städtebaulichen Möglichkeiten und langfristigen Perspektiven im Umfeld zu beleuchten.

Vorrangiger Bestandteil der Aufgabe war es auf dem Realisierungsteil ein attraktives urbanes Wohngebiet, mit anteilig gefördertem Wohnungsbau, Kindertagesstätten, einem Gymnasium sowie Gewerbenutzungen entstehen zu lassen. Der Realisierungsteil wurde in den Grundstücksteil 1 (durch Instone Real Estate Development GmbH erworben) und in den Grundstücksteil 2 (im Eigentum der SEG Stadtentwicklungsgesellschaft Wiesbaden mbH) unterteilt. Für den Grundstücksteil 1 wurde als Maß der baulichen Nutzung eine GRZ I von 0,5 (im Mittel) und eine GFZ von 2,0 zzgl. Staffelgeschoss (im Mittel) vorgegeben. Für den Grundstücksteil 2 wurde als Maß der baulichen Nutzung eine GRZ I von 0,5 (im Mittel) und eine GFZ von 2,7 zzgl. Staffelgeschoss (im Mittel) vorgegeben. In der Auslobung wurden Abweichungen von GRZ und GFZ durch entsprechende städtebauliche Begründungen ermöglicht.

Während der Erarbeitung wurde in einem Zwischenkolloquium festgelegt, dass auf die Grundstücksgrenze zwischen Grundstücksteil 1 und 2 keine Rücksicht genommen werden muss. Die städtebauliche Konzeption sollte zunächst nicht durch die Eigentumsverhältnisse und die Grundstückszuschnitte beeinträchtigt werden. Die Ausnutzungskennzahlen beziehen sich hierbei noch auf die Bruttofläche der Grundstücke. Die Berücksichtigung von Erschließungsflächen führt zu einer Veränderung der Ausnutzungskennzahlen unter Einhaltung der oberirdischen Bruttogeschossfläche des Siegerbeitrags im weiteren Verfahren.

Für beide Grundstücksteile wurde als Art der baulichen Nutzung ein Urbanes Gebiet (MU) ausgewiesen. In der Preisgerichtssitzung sind zwei Planungsbüros ausgeschieden. Mit den drei übrigen Büros sollte eine Überarbeitungsrunde stattfinden.

In der zweiten Phase wurden die Planungsbüros damit beauftragt ihre Konzepte unter Berücksichtigung der Eingaben des Preisgerichts zu überarbeiten. Aus dem Verfahren ging dann der Beitrag des Büros Planquadrat unter Mitwirkung des Büros Geskes+Hack im Juli 2023 als Sieger hervor.

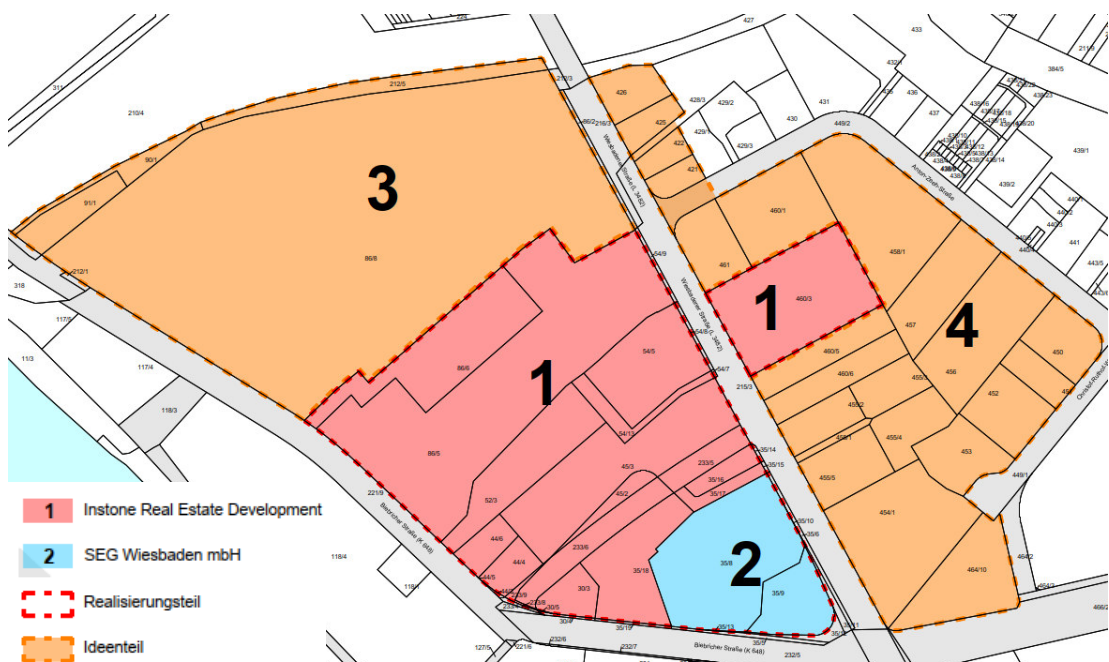


Abbildung 11: Darstellung Realisierungs- und Ideenteil der Mehrfachbeauftragung

### 3.2 Grundzüge von Architektur und Städtebau

Das städtebauliche Konzept bildet die Basis des aufzustellenden Bebauungsplans „Clemens-Areal“. Das Konzept sieht eine Entwicklung als grünes Wohnquartier mit ergänzenden sozio-kulturellen und gewerblichen Nutzungen vor.

Im Zentrum der städtebaulichen Struktur ist eine öffentliche Freifläche angelegt, welche sowohl für die neuen Bewohnerinnen und Bewohner des Quartiers, als auch darüber hinaus erleb- und nutzbar wird und die Adresse für die kleineren Gewerbeeinheiten in den Erdgeschosszonen bildet. Sie stellt ein mit Baumstandorten, Spielflächen sowie einem Wasserspiel gestaltetes, grün geprägtes Angebot für alle Generationen dar - der „Grüne Salon“.

Als zentraler, grüner Freiraum ist dieser Bereich nicht nur ein identitätsstiftendes Element der Konzeption, sondern übernimmt im Zusammenspiel mit der Quartiersdurchwegung auch wichtige, stadtklimatische Funktionen. Dabei werden bestehende Freiraumstrukturen entlang des Rheins angebunden und mit dem Quartier vernetzt. Die lokalen Ventilationsbahnen, die Baum- und Gebäudebestände

sowie die Durchgängigkeit zum Rhein bilden die Rahmenbedingungen für die städtebauliche Setzung.

Das neue Quartier stellt sich als wichtige Entwicklung zusammen mit der Kastel Housing Area und den Helling-Höfen in der Umstrukturierung der Bebauung entlang der Wiesbadener Straße im Westen von Mainz-Kastel dar. Das städtebauliche Konzept schafft klare Raumkanten zur Wiesbadener Straße und bildet mit dem Hochpunkt an der Kreuzung Wiesbadener Straße / Biebricher Straße den Auftakt in das neue Quartier. Entlang der Straßen wurde bewusst eine größere Gebäudehöhe definiert, um den Straßenraum zu fassen und die Lärmemissionen abzuschirmen.

Die Ausbildung von sechs Wohnhöfen (einer davon als Winkelhof) schafft eine Differenzierung von öffentlichen und privaten Freibereichen. In den Erdgeschosszonen in Richtung Quartiersmitte „Grüner Salon“ sollen kleinteilige Gewerbeflächen angeboten werden. Entlang der Wiesbadener Straße ist in den Erdgeschossflächen der beiden großen Höfe jeweils eine Kindertagesstätte untergebracht. Die dritte Kindertagesstätte ist im Erdgeschoss des Winkelhofs entlang der Biebricher Straße verortet.

Die Ausbildung des Schulhofes vor der denkmalgeschützten Mudra-Kaserne gibt dieser Flächenanforderung den notwendigen Raum. Der Schulhof und der direkt angrenzende Quartiersplatz fungieren als Abstandshalter und ermöglichen eine weitreichende Sichtbeziehung auf die denkmalgeschützte Mudra-Kaserne.

Das städtebauliche Konzept baut auch auf den lokalen Ventilationsbahnen auf. Die Frischluftschneisen sorgen als grüne Fugen für einen Kühleffekt und eine Filterwirkung innerhalb des Quartiers und schaffen somit eine Verbesserung des Mikroklimas. Neue Baumpflanzungen sorgen für eine Beschattung der Plätze und Wegeflächen.

Die Bebauung entlang der Wiesbadener Straße (6 Vollgeschosse zzgl. Staffelgeschoss) und der Biebricher Straße (5 Vollgeschosse zzgl. Staffelgeschoss) verhindert und/oder reduziert die Ausbreitung der Lärmemissionen in das Quartiersinnere. Die geschlossene Bebauung der Wohnhöfe sorgt tendenziell für ruhige Aufenthalts- und Schlafräume und schafft gleichzeitig eine klare Differenzierung von geschützten Freibereichen sowie solchen mit einem öffentlicheren Charakter.

Die Schule fungiert als Lärmschutz gegenüber der Bereitschaftspolizei und der folgenden höhergelegenen Bahnlinie für die dahinterliegenden Wohnungen. An den lärmzugewandten Seiten ermöglichen grundrissorientierte Wohnungen und baukonstruktive Maßnahmen den notwendigen Lärmschutz. Die begrünten Innenhöfe sind durch die Baukörperstellungen weitgehend von den Schallquellen abgeschirmt.

#### **Prüfauftrag für die Verwaltung:**

Der Siegerbeitrag der Mehrfachbeauftragung war bzgl. der Differenzierung von Geschossigkeiten und abschließenden Gebäudehöhen zurückhaltend. Es wurden flächendeckend fünf Vollgeschosse zzgl. ein Staffelgeschoss gewählt. Dies entspricht in etwa einer Gebäudehöhe / Abschluss der Attika von 18,50 m bis 19,50 m. Entlang der Wiesbadener Straße wurden sechs Vollgeschosse zzgl. ein Staffelgeschoss

gewählt. Im Bereich Fox-Gelände und Star-Tankstelle soll zusätzlich ein Hochpunkt mit sieben Vollgeschossen geschaffen werden.

Während im Rahmen der Mehrfachbeauftragung eine maximale Gebäudehöhe (Orientierungswert) von 16,5 m (GOK) für den Grundstücksteil 1 vorgegeben wurde, war es im Bereich Fox-Gelände und Star-Tankstelle gestattet worden, dass ein erhöhtes Gebäude ggf. in Form einer städtebaulichen Dominante als entsprechende Betonung des neuen Quartiers entlang der vielbefahrenen Wiesbadener und Biebricher Straße mit einer maximalen Gebäudehöhe (Orientierungswert) von 21 m (GOK) für den Grundstücksteil 2 geplant werden kann.

Die in der Mehrfachbeauftragung vorgegebenen maximalen Gebäudehöhen (Orientierungswerte) wurden in der Auslobung mit dem Zusatz versehen, dass die maximalen Gebäudehöhen nur überschritten werden dürfen, wenn dies schlüssig städtebaulich begründet werden kann.

Da sich im Rahmen der Mehrfachbeauftragung durch die Jury mehrheitlich auf das vorliegende Ergebnis des Büros Planquadrat geeinigt werden konnte, sind die gewählten Gebäudehöhen grundsätzlich in der Bauleitplanung zu verfolgen. In der Preisgerichtssitzung wurde zum Siegerentwurf festgehalten, dass die Höhenentwicklung der Baukörper an der Wiesbadener Straße monoton gestaltet ist, dies aus gestalterischen Gesichtspunkten negativ, aber aus schallschutztechnischer Sicht positiv gewertet werden kann. Durch die Konkretisierung des Rahmenplans können Möglichkeiten einer zusätzlichen Ausdifferenzierung der Gebäudehöhen des Clemens-Areals im Sinne der Vorgabe der Mehrfachbeauftragung im Rahmen der Bebauungsplanung geprüft werden, um die mögliche Vielfalt von Architektur und Städtebau besser betrachten zu können. Demnach ist hierfür die geringfügige Anhebung einzelner Gebäudeanteile entlang der Biebricher Straße mit Blickweite zum Rhein und die geringfügige Abtreppung einzelner Gebäudeteile zu den neuen gebietsinneren Bereichen hin denkbar, unter Einhaltung der oberirdischen Bruttogeschossfläche des Siegerbeitrags.

Hierbei ist insofern auch das mit dem Clemens-Areal entstehende neue Ortsbild im Sinne des Ideenteils zur Mehrfachbeauftragung zu berücksichtigen und möglichst in Einklang mit der neuen Bebauung zu bringen.

Im Bereich der Architektur sind die neuen Gebäude entlang der Wiesbadener Straße bzgl. ihrer Grundrissorientierungen und der begrünzten Gestaltung der Zonen zwischen den Gebäudeaußenwänden und dem Beginn des Straßenraums der Wiesbadener Straße zu untersuchen, wobei in der Preisgerichtssitzung der Hinweis gegeben wurde, dass die Aufweitung des öffentlichen Raums entlang der Wiesbadener Straße zur Unterbringung eines Geh- und Radwegs sowie einer Baumallee zunächst nicht weiterverfolgt werden soll. Dies ist im Rahmen der Bebauungsplanung auch mit den Ergebnissen der schalltechnischen Untersuchung zu verknüpfen, da die Wiesbadener Straße eine wichtige Verkehrsverbindung zwischen den Stadtteilen Wiesbaden-AKK (Amöneburg, Kastel und Kostheim), Wiesbaden-Innenstadt und Mainz abbildet. Demnach können bauliche Lärmschutzmaßnahmen an Gebäuden, wie die Installation von Schallschutzfenstern, Grundrissorientierungen und innere Gebäudeaufteilungen bereits auf Ebene der Bebauungsplanung Berücksichtigung finden.



### 3.3 Nutzungen

Einem Urbanen Gebiet (Baunutzungsverordnung: MU) entsprechend müssen unterschiedliche Nutzungen im Rahmen der drei Hauptnutzungsarten Wohnen - Gewerbe - Soziokulturelles entstehen. Dabei stellt die Wohnnutzung mit 650-750 Wohneinheiten den Großteil dar, wovon 30% als öffentlich geförderter Mietwohnungsbau berücksichtigt wird. Die Wohnnutzung wird ergänzt durch gewerbliche Nutzungen und Einrichtungen für die Soziale Infrastruktur. Es sollen drei Kitas und ein Gymnasium der Sekundarstufe I entstehen.

Die denkmalgeschützte Mudra-Kaserne soll ihre Wiederbelebung durch das Gymnasium erfahren, da sich der bestehende Grundriss und der Aufenthaltscharakter des historischen Gebäudes für Teile einer solchen Nutzung gut eignet. Um das Raumprogramm und die heutigen Anforderungen an Unterrichtsräume zu erfüllen, wird die Mudra-Kaserne um einen Neubau in Richtung Wiesbadener Straße ergänzt.

In den zwei Wohnblöcken entlang der Wiesbadener Straße ist in den Erdgeschossflächen jeweils eine Kindertagesstätte vorgesehen.

Die Freiflächen der Kitas liegen in den Innenhöfen. Eine weitere Kindertagesstätte ist in dem Winkelbau entlang der Biebricher Straße verortet. Die Freifläche ist zum Quartiersinneren orientiert und grenzt an den zukünftigen Schulhof an. Der tatsächliche Bedarf an Kinderbetreuungsplätzen leitet sich gemäß der Richtlinie zur Wiesbadener Sozialgerechten Bodennutzung (WiSoBoN 2025) aus der Anzahl der Wohneinheiten ab.

An prägnanten Eckbereichen der Wohngebäude werden entlang der Quartiersmitte kleinteilige Gewerbeflächen, sozio-kulturelle Räumlichkeiten oder kleinere Nahversorgungsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf (unter 800 qm Verkaufsfläche) angeboten. Diese Nutzungen sollen für eine Belebung des urbanen Quartiers, für kürzere Wege im Sinne einer neuen nachhaltigen Mobilität und zur Steigerung der Wohnqualität beitragen.

Zur Abbildung des ruhenden Verkehrs werden östlich der Wiesbadener Straße auf dem Flurstück 460/3 ein Mobilitätshub und zusätzliche Tiefgaragenzonen entstehen. Letzteres ist auch im Rahmen der Begünstigung von Barrierefreiheit neuer Wohnquartiere zu berücksichtigen.

#### **Prüfauftrag für die Verwaltung:**

Während für viele Teilbereiche des neuen Clemens-Areals bereits Nutzungsabsichten vorliegen, sind die Nutzungsoptionen für den Kopfbau / Hochpunkt entlang des Kreuzungsbereichs Wiesbadener und Biebricher Straße noch im Rahmen der Bauleitplanung näher zu beleuchten.

Zunächst ist die schallbedingte Vorbelastung des Bereichs durch eine ebenso zu untersuchende Verkehrsstärke zu vertiefen. Durch die im Rahmen der schall- und verkehrstechnischen Untersuchungen hervorgehenden Prüfung gesunder Aufenthaltsverhältnisse, sind die unterschiedlichen Nutzungskategorien (Wohnen, Gewerbe, Kulturelles, Gesundheit etc.) zuerst hinsichtlich ihrer generellen Realisierbarkeit zu betrachten. Darauf aufbauend sollten die Nutzungsabsichten und die damit verbundenen Fragestellungen im Bereich des Kopfbaus im

Kreuzungsbereich Wiesbadener und Biebricher Straße neben Wohnnutzungen auch weitere Nutzungskategorien berücksichtigen, um die künftigen Nutzungen des Kopfbaus möglichst mit der Lagegunst verknüpfen zu können. Dies kann langfristig ebenfalls einen Beitrag zur Belebung und Vielfalt des urbanen Quartiers leisten und einen standortgerechten tragfähigen Auftakt des Clemens-Areals schaffen. Für den Kopfbau soll insofern versucht werden die Nutzungen, wie zum Beispiel Veranstaltung / Kultur, Gastronomie, Event-Location, Büro und Co-Working mit einer Wohnnutzung möglichst in Einklang zueinander zu bringen. Die Schaffung eines ganzheitlichen Nutzungskonzepts für den Kopfbau ist demnach anzustreben.

Bereits bestehende konkrete Nutzungsabsichten innerhalb des Gebietes, wie die Schaffung eines Gymnasiums, belebte Erdgeschosszonen mit Möglichkeiten zur Nahversorgung mit Gütern des täglichen Bedarfs oder die Schaffung von kleineren gewerblichen Angeboten sind mit den räumlichen Anforderungen abzugleichen und mit den Anforderungen des Planungsrechts während der Aufstellung des Bebauungsplans in Einklang zu bringen.

### 3.4 Freiraum

Die Freiräume sollen grundsätzlich differenziert werden in private Gärten, gemeinschaftliche Wohnhöfe als nachbarschaftliche Begegnungszonen und einer Quartiersmitte mit öffentlichem Charakter.

Der zentrale Quartiersplatz soll eine hohe Gestaltungs- und Aufenthaltsqualität erhalten. Die Belebung des Platzes soll durch den angrenzenden Schulhof des neuen Gymnasiums und den gewerblichen Nutzungen gefördert werden. Hierbei ist auch die Möglichkeit der Öffnung und Nutzbarkeit des Schulhofes für die neuen Bewohnerinnen und Bewohner und dem Ortsbezirk Kastel außerhalb der Schulzeiten in der weiteren Planung zu berücksichtigen. Neue Wegeverbindungen durch das Quartier können die Vernetzung mit dem Naherholungsgebiet des Rheinufer stärken. Dies steht im Sinne der Ziele des Rhein.Main.Ufer-Konzeptes der Landeshauptstadt Wiesbaden. Im Quartier ist es vorgesehen Bestandsbäume zu erhalten und in die neuen Freiflächen zu integrieren.

Die neuen grünen Quartierswege verbessern die Biotopvernetzung und können durch eine entsprechend ökologisch hochwertige Ausgestaltung auch positiv zur Artenvielfalt insbesondere im Bereich der Kleinstlebewesen, Vögel und Insekten beitragen.

Die Wohnhöfe werden unterschiedlich bespielt. In den Höfen mit Kindertagesstätten werden die Innenhöfe primär auf die Außenspielflächen der Kindertagesstätte ausgerichtet. Die weiteren Innenhöfe werden für die Bewohnerinnen und Bewohner und deren Gemeinschaft gestaltet.

Durch das Mobilitätshub mit oberirdischen Stellplätzen kann die Tiefgaragenunterbauung reduziert werden. Dies reduziert die Versiegelung und fördert eine bodengebundene Anpflanzung.

**Prüfauftrag für die Verwaltung:**

Wie in Kap. 1, Städtebauliche Planung (II) benannt, ist eine Ausdifferenzierung von öffentlichen und privaten Zonen noch ausstehend. Dies ist im Rahmen des anstehenden Prozesses der Bebauungsplanung durchzuführen. Die Unterscheidung von öffentlichen und privaten Zonen wird aus planerischer Sicht maßgebliche Bedeutung für den späteren Aufenthaltscharakter, für die räumliche Verbindungsfunktion durch das Clemens-Areal und den Kasteler Westen, die konkrete Ausgestaltung der Grün-, Spiel- und Freiräume auch hinsichtlich ihrer Vielfältigkeit (begrünte Elemente im Bereich der fußläufigen Erschließungsflächen) und die Zuständigkeiten hinsichtlich des Eigentums und der dauerhaften Pflege haben.

Durch die weitere Planung des Clemens-Areals werden grundsätzliche Grün-, Spiel- und Freiflächendefizite in der Summe entstehen. Diese sind in der Regel im Rahmen einer Realisierung eines neuen (Wohn-)Quartiers innerhalb des Plangebietes abzubilden. Die Kosten zur Realisierung sind seitens des Vorhabenträgers zu tragen. Im Bereich des Clemens-Areals kann aufgrund des Ergebnisses der städtebaulichen Mehrfachbeauftragung nicht angenommen werden, dass die gängigen Anforderungen der städtischen Fachämter hinsichtlich der zu schaffenden Grün-, Spiel- und Freiflächenbedarfe in der Summe erfüllt werden können.

Deshalb sind ergänzende Ansätze und damit insbesondere die Steigerung von Freiraumqualitäten durch Multicodierung von Freiräumen innerhalb des Clemens-Areals, d. h. beispielsweise die Etablierung von Sport- und Spielanlagen (Beispiel hierfür: Boulder-Block) oder die Vereinbarkeit von Freizeitnutzungen auf Dachbereichen (Beispiel hierfür: DFB-Minispielfeld) frühzeitig zu berücksichtigen und im Bebauungsplanverfahren zu prüfen. Die Inhalte sind im Rahmen der Bebauungsplanung in einem zentralen Planwerk im Sinne einer ganzheitlichen Freiraumplanung festzuhalten.

Zugleich ist auch das direkte Umfeld des Clemens-Areal hinsichtlich der Potentiale zum Grün-, Spiel- und Freiflächenausgleich zu prüfen. Es ist zu erörtern, ob Potentialflächen im unmittelbaren Umfeld der Planungen vorliegen, die im Rahmen einer Umnutzung entsiegelt, begrünt und/oder mit Spielgeräten versehen werden können. Dabei sind auch die Ziele des Rhein.Main.Ufer-Konzeptes zur Attraktivierung und Stärkung des Verbundes von öffentlichen Grün- und Freizeiträumen entlang von Rhein und Main zu berücksichtigen.

**3.5 Mobilität / verkehrliche Erschließung und ruhender Verkehr**

Die äußere Anbindung an das Verkehrsnetz erfolgt über die Wiesbadener und Biebricher Straße. Das Quartier selbst soll autoarm gestaltet werden. Die Quartiersstraßen, werden zugunsten des Fuß- und Radverkehrs als verkehrsberuhigte Straßenräume gestaltet. Für Rettungsdienste, Müllfahrzeuge, Lieferdienste, Umzüge, die Bewirtschaftung der Liegenschaft (z. B. Hausmeister, Gärtner, Handwerker), Gewerbetreibende aber auch Menschen mit eingeschränkter Mobilität werden die Quartiersstraßen befahrbar sein. Vereinzelt sollen Kurzzeitstellplätze Berücksichtigung finden, sodass für Bewohner Be-/Entlademöglichkeiten bestehen.

Die Stellplätze für den ruhenden Verkehr werden in Tiefgaragen und zu einem Großteil zentral in einem Mobilitätshub östlich der Wiesbadener Straße nachgewiesen. Für eine gute Erreichbarkeit des Mobilitätshubs wird die Wiesbadener Straße durch den Vorhabenträger um eine Querungsstelle ergänzt. Ziel wird sein den MIV-Anteil zu reduzieren sowie eine Unterschreitung der Anzahl an notwendigen Stellplätzen zu verwirklichen.

#### **Prüfauftrag für die Verwaltung:**

Die Ergebnisse des Siegerbeitrages haben bzgl. der Verortung des ruhenden Verkehrs den Vorschlag zugunsten eines Mobilitätshauses nördlich der Wiesbadener Straße sowie zusätzlichen sechs Tiefgaragen gemacht. Letzteres ist ebenso wie die Anordnung von Stellplätzen nördlich des denkmalgeschützten Gebäudes der Mudra-Kaserne (künftig: Gymnasium) aufgrund der nicht in Aussicht stehenden Realisierbarkeit weiterzuverfolgen, da die Nutzung der angrenzenden Bereitschaftspolizei zunächst aktiv bleibt.

Deshalb bedarf es einer zusätzlichen fachlichen Prüfung der bisherigen konzeptionellen Ansätze in den Bereichen Erschließung, ruhender Verkehr und Mobilität. Es ist zu prüfen, an welcher oder welchen Stellen Tiefgaragen geeignet sind, um den konkreten Nutzungen Stellplätze numerisch und räumlich zuordnen zu können (Bsp.: Gymnasium) und die übergeordneten städtebaulichen Ziele des urbanen Wohnquartiers möglichst zu befördern. Demnach könnte auch eine Tiefgarage in großflächigerer Dimension unweit der grünen Quartiersmitte und der gewerblichen Erdgeschosszonen zur zusätzlichen Belebung des Quartiers beitragen. Hiernach könnten auch ggf. Tiefgaragenzufahrten entlang der Biebricher Straße in ihrer Anzahl in der Nähe zu den wertvollen Naturräumen des Rheins verringert oder vermieden werden.

Demnach wäre eine befahrbare Haupteerschließung im Bereich zwischen Zweifeldsporthalle und dem direkt angrenzenden Baufeld des Wohnquartiers (ggf. als Einbahnstraße) zu verorten, die zugleich die zu erwartenden Hol- und Bring-Verkehre für die Kitas vorausschauend lokalisieren und lenken kann. Bzgl. des Mobilitätshauses nord-östlich der Wiesbadener Straße (Hausnummer 122) ist die Dimensionierung detailliert zu prüfen und die Verortung ergänzender mobilitätsfördernder Nutzungen zu entwickeln.

Dabei sind auch die Widmungen der internen Erschließungen hinsichtlich der späteren öffentlichen oder privaten Zweckbestimmungen im Bebauungsplan grundsätzlich auszudifferenzieren und frühzeitig mit den involvierten Fachämtern abzustimmen. Mit den bestehenden Erfahrungswerten der unweit des Clemens-Areals entfernten Konversion der Kastel Housing Area - Bereich Wiesbadener Straße sollen auch im Entwicklungsbereich des Clemens-Areals belebte öffentliche Begegnungsräume unter Berücksichtigung der stadtteilprägenden Wegeverbindungen zum Rhein zu einer „lebendigen Stadt“ beitragen.

Hierfür sind die Erfahrungswerte hinsichtlich der Raumaufteilung von „Stadträumen“ und sonstigen Erschließungsquerschnitten aus dem Projekt Kastel Housing Area - Bereich Wiesbadener Straße einzubringen.

Übergeordnet sind insbesondere hinsichtlich der Themen Mobilität / verkehrliche Erschließung und ruhender Verkehr, jedoch auch anderer Themenfelder (u. a. Freiraumversorgung, Nutzungsverteilung und die Anschlussfähigkeiten an die Bereiche der derzeitigen Bereitschaftspolizei) konzeptionell zu berücksichtigen.

### 3.6 Klimaschutz und Klimaanpassung

Das Plangebiet befindet sich in einem intensiven innerstädtischen Überwärmungsgebiet. In der Planungshinweiskarte des Umweltamts (2017) ist das Projektgebiet als Sanierungszone mit hoher bis sehr hoher stadtklimatischer Vorbelastung und hoher Empfindlichkeit dargestellt. Auf Anregung des Preisgerichts und der Ortsbeiratssitzung Kastel 26.09.2023 wurde auf Grundlage des städtebaulichen Siegerentwurfs frühzeitig mit der Erstellung eines Klimagutachtens begonnen.

Die Untersuchung widmet sich der Analyse der mikroklimatischen Auswirkungen der städtebaulichen Entwicklung des Clemens-Areals. Zu diesem Zweck werden Modellrechnungen unter Verwendung eines dreidimensionalen Stadtklimamodells durchgeführt, um eine detaillierte Untersuchung des Plangebiets und der angrenzenden Nachbarschaft zu ermöglichen. Mikro- und Mesoklimaanalysen erfassen und bewerten Potenziale der neuen Gebäudekulisse und Flächennutzung im Projektgebiet. Die Auswertung der klimatischen Faktoren dient der Ableitung planungsrelevanter Hinweise, die der Etablierung von Maßnahmen im weiteren Verfahren dienen.

Ziel ist die Feststellung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse auf Ebene der Bebauungsplanung und die Steigerung der Wohn- und Lebensqualität im Entwicklungsgebiet Clemens-Areal unter Berücksichtigung von stadtklimatischen und mikroklimatischen Effekten.

### 3.7 Energieversorgung

Das Plangebiet ist bei der strategischen Wärmeplanung als Hybrid-Gebiet ausgewiesen. Somit ist das Plangebiet nicht an das Fernwärmenetz angebunden. Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens sind mögliche Konzepte mit verschiedenartigen Ansätzen ökologisch und ökonomisch zu prüfen. Hierbei wird das Plangebiet auf seine Potentiale für eine klimaneutrale Energieversorgung analysiert und im Einklang mit den Anforderungen der Nutzungen mögliche Energieversorgungsvarianten aufgestellt.

### 3.8 Entwässerung

Der sensible Umgang mit der Ressource Wasser ist ein wichtiger Bestandteil der Quartiersentwicklung. Im weiteren Verfahren werden Konzepte zur Entwässerung und Möglichkeiten des Schwammstadtprinzips geprüft. Hierbei ist die Nähe zum Rhein im Hinblick auf den Grundwasserpegel zu beachten.



**Prüfauftrag für die Verwaltung:**

Kapitel 3.6 sowie die Kapitel 3.7 und 3.8 sollen im Sinne der Spielregeln nachhaltiger Stadtentwicklung einen positiven Beitrag zum Klimaschutz und zur Klimaanpassung beitragen.

Hierfür sind die zu erarbeitenden Fachgutachten frühzeitig anhand der Ziele einer nachhaltigen Stadtentwicklung auszurichten. Es bedarf einer intensiven Betrachtung der bereits zum Aufstellungsbeschluss aufgeführten zentralen Umweltthemen im Rahmen der auszuführenden Bebauungsplanung.

Dabei ist besonders zu berücksichtigen, dass alle Umweltthemen in der Regel einen räumlichen Anspruch haben. Aufgrund der allgemein hohen Dichte neuer urbaner Wohnquartiere, sind die wesentlichen Umweltthemen (u.a. Schwammstadt, Energieversorgung, Leitungswerke, Verkehr und Mobilität und die Verbesserung des Lokalklimas durch Begrünung und bodengebundene Bepflanzung) frühzeitig kombiniert zu denken sowie untereinander nach dem Grundgedanken einer gerechten städtebaulichen Abwägung zu berücksichtigen.

### III AUSWIRKUNGEN DES BEBAUUNGSPLANS

#### **Eigentumsverhältnisse und bodenordnende Maßnahmen**

Die im Geltungsbereich liegenden Grundstücke

- Gemarkung Kastel, Flur 2, Flurstücke 86/5, 86/6, 54,5, 54/13, 52/3, 44/6, 44/4, 45/3, 45/2, 233/5, 233/6, 233/9, 35/16, 35/17, 30/3, 30/5, 35/18, und 460/3

befinden sich zum Zeitpunkt des Aufstellungsbeschlusses des Bebauungsplans im Eigentum der Instone Real Estate Development GmbH.

Die im Geltungsbereich liegenden Grundstücke

- Gemarkung Kastel, Flur 2, Flurstücke 35/8 und 35/9

befinden sich im Eigentum der SEG Stadtentwicklungsgesellschaft Wiesbaden mbH.

Die im Geltungsbereich liegenden Grundstücke

- Gemarkung Kastel, Flur 2, Flurstücke 54/9, 54/8, 54/7, 35/14, 35/15, 35/10, 35/6, 35/11, 35/12, 35/5, 35/13, 35/19, 30/4, 233/8, 233/4, 44/3 und 44/5

befinden sich im Eigentum der Landeshauptstadt Wiesbaden.

Gemäß Sitzungsvorlage 25-V-03-0004 mit dem Beschluss der Stadtverordneten vom 11.09.2025 sollen die Teilflächen der Flurstücke 86/5 und 86/6 (zukünftiges Schulgrundstück), die derzeit im Eigentum der Instone Real Estate Development GmbH stehen, an die SEG Stadtentwicklungsgesellschaft Wiesbaden mbH übertragen werden und im Gegenzug erwirbt die Instone Real Estate Development GmbH die Flurstücke 35/8 und 35/9 von der SEG Stadtentwicklungsgesellschaft Wiesbaden mbH.