

# Stadtentwicklung Ostfeld/Kalkofen

# Bürgerwerkstatt

# am 16. Juni 2018



# Ostfeld

— Wiesbaden —

**Dokumentation der Arbeit an den Planungstischen**

Stand: 25.06.2018



IKU GmbH · Olpe 39 · 44135 Dortmund · Tel. 0231\_931103-0 · Fax. 0231\_931103-50  
mail@dialoggestalter.de · www.dialoggestalter.de

Geschäftsführer: Marcus Bloser · Dr. Frank Claus · HRB 9583 · Amtsgericht Dortmund

Dortmunder Volksbank · Konto 2606066900 · BLZ 44160014 · Sparkasse Dortmund · Konto 231004335 · BLZ 44050199

Steuernummer: 314/5701/4494 · UID (VAT): DE124654039

## Inhalt

Inhalt .....	1
Ziele der BürgerWerkstatt.....	3
Programm am 16. Juni 2018.....	3
Planungstisch Stadtraum .....	4
Planungstisch Freiraum und Klima.....	8
Planungstisch Mobilität .....	11
Weitere Hinweise .....	16
ANHANG.....	18

### Hinweis

Die Gäste nutzten die Möglichkeit, Rückmeldungen zu den Fragestellungen der BürgerWerkstatt auf Karten zu notieren und/oder den Ansprechpartner\*innen der Planungstische zu diktieren. Die Stichworte – Vor- und Nachteile der einzelnen Szenarien und Hinweise „quer“ dazu – sind im Folgenden dokumentiert.

Rückmeldungen mit (teil-)räumlichen Bezügen hat das Planungsbüro „pesch partner architekten stadtplaner“ in separaten Plänen visualisiert (siehe Anhang).

## Ziele der BürgerWerkstatt

- **Über den Planungsstand informieren:**  
Erkenntnisse aus der Bestandsanalyse und Zwischenergebnisse auf dem Weg zum Strukturkonzept
- **Das Verfahren erläutern:**  
Wann passiert was und wer entscheidet (worüber) bei einer Städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme?
- **Rückmeldungen sammeln:**  
Vor-/Nachteile der drei Planungsszenarien?

## Programm am 16. Juni 2018

Zeit	Programmpunkt
13:00	Begrüßung <ul style="list-style-type: none"> <li>• Roland Stöcklin, SEG mbH</li> <li>• Oberbürgermeister Sven Gerich</li> </ul>
	Einführung <ul style="list-style-type: none"> <li>• Joachim Mengden, Projektleiter</li> </ul>
13:20	Szenarien für das Strukturkonzept <ul style="list-style-type: none"> <li>• Vorstellung der drei Entwicklungsszenarien: Prof. Dr. Franz Pesch und Andreas Bachmann, pesch partner architekten stadtplaner GmbH</li> </ul>
14:00	<b>Planungswerkstatt</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Diskussion an parallelen Themeninseln: Freiraum und Klima // Mobilität // Stadtraum</li> </ul>
16:30	Zusammenfassung der Ergebnisse
	Schlussworte und Ausblick <ul style="list-style-type: none"> <li>• Stadtrat Hans-Martin Kessler</li> </ul>

Moderation: Petra Voßebürger, IKU\_DIE DIALOGGESTALTER GmbH

Veranstaltungsort:

- Gymnasium am Mosbacher Berg, Wiesbaden

## Planungstisch Stadtraum



**Mit Blick auf das Thema Stadtraum:**

**Ihre Einschätzungen zu den Vor- und  
Nachteilen der Szenarien?**

## Szenario I

Stadtteil am  
Fort Biehler

### Vorteile

- Anbindung an bestehende Siedlung sinnvoll
- Günstige Nähe zu Naherholungseinrichtungen (Tierpark Kastel)

### Nachteile

- Urbaner Stadtteil braucht andere Strukturen
- Städtisch heißt konzentriert: „Dorf“ um Fort Biehler könnte funktionieren, aber keine Weiterentwicklung möglich
- Das wird ein reiner Satellit
- Einflugschneise des Militärflughafens nicht ausreichend berücksichtigt

### Anregungen und Fragen

- Funktioniert die Insellage am Fort Biehler?
- Kein reines Gewerbegebiet gegenüber Erbenheim, eher Dienstleistungen und Wohnen integrieren

## Szenario II

Stadtschollen in  
der Landschaft

### Vorteile

- Wohngebiet mit vielen Grünflächen, auch mit Hochhäusern dazwischen (z.B. FOUR Frankfurt)
- Gute Erreichbarkeit attraktiver Grünflächen

### Nachteile

- Zu stark zerteilt und zu großer Flächenverbrauch
- Zu viel Landschaftszersiedlung: große Freiflächen zusammenhängend erhalten
- Viele Straßen und Wege notwendig, da alles zu weit auseinander ist
- Keine Fußläufigkeit, keine Barrierefreiheit und kein städtischer Raum: Geschäfte finden keine Kunden, reine Wohn- und Arbeitssiedlung
- Über die Planungsgrenze hinausschauen: massiver PKW- und LKW-Verkehr nach Ansiedlung großer Handelsbetriebe und Bebauung des Gewerbegebiets Petersweg Ost zu erwarten

### Anregungen und Fragen

- Szenarien horizontal und vertikal „durchgrünen“
- Identitätsbildung möglich?
- Sind Teillagen stark genug für einen eigenen Stadtteil?

## Szenario III

Impulse am  
Mobilitätsband

### Nachteile

- Kein zusammenhängender Stadtteil wegen Trennwirkung durch Autobahn und Bahntrasse
- A66 trennt die Wohngebiete
- Wohngebiete zu nah an der Autobahn: zu viel Lärm
- Einflugschneise des Militärflughafens nicht ausreichend berücksichtigt

### Anregungen und Fragen

- Mischnutzung mit Wohnen und Arbeiten im Norden (im Übergang zu Erbenheim) am besten
- Welche Gewerbeansiedlungen sind im durchmischten Gebiet oberhalb der Autobahn möglich?

## Hinweise „quer“

zu den drei Szenarien

### Vorteile

- Gewerbeansiedlung zwischen Kalkofen und Erbenheim sinnvoll
- Gewerbe- und Siedlungsfläche bei Erbenheim positiv, weiter nach Norden erweitern und Lücke zur Stadt schließen
- Planung aus Sicht des Nutzers: Freiraum und Stadtgestalt berücksichtigt

### Nachteile

- Mehrstöckige Nutzungsfläche vs. Bebauungsfläche bei Szenarien noch nicht ausgearbeitet
- Kein Einbeziehen der Nachbarschaft (Amerikaner)

### Anregungen und Fragen

- Lebenswertes und lebendiges städtisches Quartier
- Urbane Dichte mit punktuellen Angeboten am Rand der Siedlung, z.B. Café, Quartiersplatz (z.B. wie Berger Straße in Frankfurt)
- Kompakte Stadtstruktur
- Flächeneffizienz (viele Arbeitsplätze pro Hektar)
- Stärkere Ausnutzung der Gewerbeflächen in der Höhe
- Sicherung der Qualitäten bei späterer Realisierung (z.B. Konzeptausgaben)
- Neubau des Klärwerks Petersaue
- Kleinteilige Eigentumsstruktur
- Identitätsbildung
- Gemeinschaftliches Wohnen in Genossenschaften
- Soziale Mischung
- Passivhaus als Standard
- Urbanes Modell von Prof. Dr. Wolfgang Sonne, TU Dortmund, beachten (siehe entsprechende Impulsveranstaltung)

- Kleine Baugrundstücke zur Direktvergabe schaffen
- Eigentumswohnungen zu erschwinglichen Preisen schaffen
- Flächen für Kleingärten reservieren (sind Mangelware in Wiesbaden)
- Keine Logistik-Unternehmen ansiedeln
- Schutzbereiche der Flugsicherungsanlagen von Erbenheim
- Auswirkungen der Lärmeinträge durch Autobahnen auf Wohnen berücksichtigen
- Verlagerung des Stadions ans Ostfeld
- Ruhe und Aktivität muss gut bedacht sein, z.B. Gewerbe im Erdgeschoss: Kneipe im Erdgeschoss stört Ruhe der Bewohner/innen darüber
- Höfe für Begegnung mit Bepflanzung und Wassergestaltungen einplanen
- Vertikal- und Dachgärten, Wasserwände, Bachläufe
- Kulturstätten allgemein schaffen (Räume für Kulturschaffende und Veranstaltungsorte)
- Alternativen im Planungsrecht zu §165 BauGB als eine bessere Lösung für die Eigentümer?
- Sind Qualitäten urbaner Quartiere (wie Berger Straße in Frankfurt) hier machbar?
- Wie sieht die Durchmischung von Mietraum und Eigentum aus? Wie sind die Lagen? negatives Beispiel: Wiesbaden Sauerland
- Wie funktioniert Wohnen im Alter?
- Kinderbetreuung, z.B. Krippe, Kita, Hort
- Wie ist es mit Schule (lange Wege für die Schulkinder)?
- Sind die vorgegebenen Flächen und Anwohnerangaben haltbar?

## Planungstisch Freiraum und Klima



**Mit Blick auf das Thema Freiraum und Klima:**

**Ihre Einschätzungen zu den Vor- und  
Nachteilen der Szenarien?**



## Szenario I

Stadtteil am  
Fort Biehler

### Vorteile

- Schützt Biotop Kalkofen am besten (kein störendes Wohngebiet in der Nachbarschaft)

### Nachteile

- Klimatische Beeinträchtigungen für Alt-Kastel deutlich stärker als bei Szenario III
- Ein Gegenüber der Struktur von Fort Biehler und der dichten neuen Struktur

### Anregungen und Fragen

- Grünvernetzung in die Landschaft für Wäldchen am Fort Biehler (Biotopverbund stärken)
- Anschließen an Erbenheim mit dem Ziel, einen geschlossenen Siedlungskörper nach Norden weiterzuentwickeln
- Im Zentrum höherer Aktivitätsgrad mit Attraktivität und zu den Rändern hin weniger Aktivität mit Quartiersplätzen und Spielplätzen/ -gelegenheiten
- Frischluftschneisen?

## Szenario II

Stadtschollen in  
der Landschaft

### Vorteile

- Beste Nutzung von Freiraum
- Gute Landschaftsnutzung und Blick ins Grüne
- Durchgrünte Schollen und dichte hohe Bebauung

### Nachteile

- Klimatische Beeinträchtigungen für Alt-Kastel deutlich stärker als bei Szenario III
- Bebauung aufgrund von Fluglärm nicht möglich

### Anregungen und Fragen

- Stadtschollen enger

## Szenario III

Impulse am  
Mobilitätsband

### Nachteile

- Naherholung nördlich und südlich der A66 suspekt
- Höhere Lärmbelastung durch A66 als Belastungsfaktor
- Bebauung aufgrund von Fluglärm nicht möglich
- Bebauung des Wäschbachtals aufgrund seiner ökologischen Funktion (Frischluft) nicht vorstellbar

## Anregungen und Fragen

- Wäschbachtal als Oase und Schneise unbedingt erhalten
- Wie wird das Wäschbachtal geschützt?

## Hinweise „quer“

zu den drei Szenarien

### Vorteile

- Für Fußgänger und Radfahrer nutzbare Verbindung zwischen Kulturpark / Schlachthof und Grünzug Kalkofen / Ostfeld / Wäschbachtal

### Nachteile

- Keine Erwähnung von Fluglärm
- Attraktivität leidet unter Fluglärm
- Lärm, Schadstoffe und Emissionen durch Einflugschneise des Militärflughafens
- Zerstörung der Natur
- Zerstörung des Biotops Kalkofen
- Zerstörung von Frischluftentstehungsgebieten und Frischluftschneisen
- Fehlende Anbindung an die Stadt selber (mehr Nähe herstellen)

### Anmerkungen und Fragen

- So viel Naturraum wie möglich erhalten
- Große zusammenhängende Freiflächen erhalten
- Landschaftsräume zur Klimakühlung gestalten und ausbauen
- Gewerbe- und Dienstleistungsbereiche landschaftlich durchgrünen
- Bebauung durchgrünen, nicht nur zentrierte Grünflächen
- Bebauungsdichte ok, aber mehr durchgrünen
- Grünpuffer um Cyperus
- Naturflächen erlebbar machen, um Bewohner zu locken
- Grünvernetzung über A66 hinweg, z.B. Grünbrücken oder Kopplung mit Erschließungswegen
- Grünbrücken am Wäschbachtal von Kalkofen in den Süden
- Autarker neuer Stadtteil (Wo ist die Energiewende?)
- Regenerative Energieversorgung von vornherein planen und integrieren
- Mehr als 12.000 Bewohner für funktionierende Infrastruktur
- Schadstoffe und Emissionen beachten
- Ist Windenergie in den Gewerbegebieten möglich?
- Wo werden die Solarkollektoren aufgestellt?
- Kann ein Biotop in direkter Nachbarschaft zu einem Siedlungskörper bestehen bleiben (z.B. Stichwort Lichtverschmutzung)?
- Wie sollen die vorherigen Biotope zukünftig erhalten bleiben?

## Planungstisch Mobilität



**Mit Blick auf das Thema Mobilität:**

**Ihre Einschätzungen zu den Vor- und  
Nachteilen der Szenarien?**

## Szenario I

Stadtteil am  
Fort Biehler

### Vorteile

- Kurze Wege in den Quartieren
- Gute Autobahnanbindung
- Wenige Haltestellen notwendig
- Flugbetrieb in Szenario I besser als in Szenario II und III

### Nachteile

- Alleinige Erschließung des neuen Stadtteils am Fort Bieler über Verkehrsanschluss an der B455 führt zur Verkehrsüberlastung
- Erschließung über A671 ist nicht vollwertig
- Hohe Verkehrsbelastung für Alt-Kastel
- Keine CityBahn in Richtung Bahnhof Kastel / Hochkreisel (= 10 Buslinien) geplant
- Keine Busspur über B455 geplant – Bus steht weiterhin in den dann längeren Staus
- Zu wenig Grünräume und dadurch zu wenige Fahrrad- und Fußwege durch weitere Bebauung im Block – ist zu häufig in Wiesbaden der Fall
- Über die Planungsgrenze hinausschauen: massiver PKW- und LKW-Verkehr nach Ansiedlung großer Handelsbetriebe und Bebauung des Gewerbegebiets Petersweg Ost zu erwarten

## Szenario II

Stadtschollen in  
der Landschaft

### Vorteile

- Zusätzliche Straße über die A66 sinnvoll, nicht nur Brücke für die CityBahn
- Mehr Grünräume und dadurch mehr sichere Fahrrad- und Fußwege möglich

### Nachteile

- Hohe Verkehrsbelastung für Alt-Kastel
- Verkehrskollaps durch gesamte PKW- und LKW-Erschließung für nördliches Gewerbegebiet über den Verkehrsanschluss an der B455
- Keine CityBahn in Richtung Bahnhof Kastel / Hochkreisel (= 10 Buslinien) geplant
- Keine Busspur über B455 geplant – Bus steht weiterhin in den dann längeren Staus
- Zu sehr zersiedelt für autofreie Mobilität und optimale ÖPNV-Anbindung

### Anregungen und Fragen

- Viel Mobilität ist wichtig: Angebote für ÖPNV und Fuß- und Radwege müssen da sein
- Konsequenzen für Mobilität bedacht?

## Szenario III

Impulse am  
Mobilitätsband

### Vorteile

- Bessere Verknüpfung und Anbindung an Erbenheim
- Bestehende Freizeitfußwege im Süden weiterhin nutzbar mit Ausnahme des neuen Baugebiets
- Direkte ÖPNV-Anbindung zu Mainz und Wiesbaden
- Sehr effiziente Bahnnutzung über Wallauer Spange und potenziellen Haltepunkt Fort Biehler zzgl. CityBahn möglich

### Nachteile

- Zu wenig Grünräume und dadurch zu wenige Fahrrad- und Fußwege durch weitere Bebauung im Block – ist zu häufig in Wiesbaden der Fall
- Geplantes Wohngebiet im Süden beschränkt bestehendes Fußwegenetz
- Da fehlt mir die Phantasie. Wie soll das funktionieren?

### Anregungen und Fragen

- Haltepunkt für/an Ländchesbahn als Umsteigestelle für CityBahn
- Beste Nutzung von Straßen- und Radfahrwegen
- Zu viel Verkehrsentstehung und dadurch hoher Bedarf an Straßen bei der Mischung von Wohnen und Arbeiten
- Verbindung von nördlichen Gewerbegebieten mit südlichen Wohngebieten über die A66 durch eine Brücke?

## Hinweise „quer“

zu den drei Szenarien

### Vorteile

- Radwegkonzept mit Prioritäten für Radfahrer und Umstieg auf Fahrräder attraktiv gestalten (Stichwort „Kopenhagen“)
- Kooperation und Verflechtung mit Domäne Mechtildshausen
- Bessere ÖPNV-Anbindung der Domäne Mechtildshausen
- Verbesserung des Busangebots zwischen Erbenheim und Mainz
- Stadtteil als Impuls zur CityBahn-Entwicklung
- Ergänzung der CityBahn mit Busanschlüssen

### Nachteile

- Verschärfung des vorhandenen Verkehrschaos an der Boelckestraße bei allen Szenarien
- Verschärfung der vorhandenen Verkehrsbelastung im Gewerbegebiet Petersweg-Ost durch geplante Einkaufsmärkte und Gewerbeansiedlungen
- Bereits heute täglich Stau auf A66 und B455 nach Mainz sowie A671 morgens in die Innenstadt
- Kein Verkehrsplan für B455, A671, A66 und Boelckestraße

- Lärmbelastung durch A66, A671, B455, IC-Strecke und Militärflugplatz
- Zu geringer Anteil von Wohngebieten in der Nähe des Südfriedhofs und dadurch zu weite Entfernungen für Fahrradverbindungen zur Innenstadt

### Anregungen und Fragen

- Nachhaltiges Mobilitätskonzept: ohne Mobilitäts-einschränkungen, Verzicht auf MIV, autofreie Quartiere
- Mobilität für alle Generationen und in einem großen zeitlichen Umfang (Taktung, insb. in den Randzeiten)
- Mobilitätsknoten verträglich anbinden
- Verkehrsführung mit interessanter Architektur
- Barrierefreien Verkehrsraum mit Pollern für die Zonierung für alle in der Siedlung schaffen
- Motorisierungsgrad möglichst kleinhalten
- Immissionen und Flächenverbrauch durch MIV und LKW-Verkehr vermeiden
- Angebot von allgemeinen kleinen Transportgeräten in autofreien Quartieren z.B. Elektrowägelchen oder Handwagen
- Zentrale Parkhäuser mit unterirdischer Anfahrt
- Unbedingt ÖPNV-Erschließung, Anschluss an Radwege und Radwegeausbau
- ÖPNV muss vor Baubeginn erschlossen bzw. funktionsfähig sein
- Zuverlässiger ÖPNV mit kürzerer Taktung und Angeboten in den Randzeiten (morgens/nachts)
- ÖPNV-Anbindung muss auch für Schichtbeschäftigte funktionieren
- Statt CityBahn auch ÖPNV-Achse mitdenken
- Integration der Ländchesbahn in das Erschließungskonzept (Umsteigepunkt zur CityBahn)
- Direkte CityBahn-Verbindung zum Bahnhof Kastel/Hochkreisel notwendig statt CityBahn von / nach Amöneburg (und Umsteigenotwendigkeit)
- Flugbetrieb beachten in Bezug auf Anlagenschutz (Flugsicherung), Bauschutzbereich, Photovoltaik (Blendung) und Lärm, v.a. bei Szenario II und III
- Kein Haltepunkt der Schnellstraße Wiesbaden – Frankfurt über Wallauer Spange
- Modellsimulation zum Verkehrsaufkommen von Szenario I, II und III
- Über die Planungsgrenze hinausschauen: massiver PKW- und LKW-Verkehr nach Ansiedlung großer Handelsbetriebe und Bebauung des Gewerbegebiets Petersweg Ost zu erwarten
- Keine Nachteile für Ostfeld durch verstärkten LKW-Verkehr durch Müllverbrennungsanlage
- CityBahn-Führung besser durch Friedrich-Ebert-Allee anstatt von Bahnhofstr. zum RheinMain CongressCenter und Museen

- Wie wird der ÖPNV angeschlossen, wenn die CityBahn nicht kommt bzw. die Bürger/innen sich gegen die CityBahn entscheiden?
- Wo liegen DB-Trassen, die reaktiviert werden können?
- Wie soll ein Verkehrschaos verhindert werden?
- Wie können autofreie Quartiere geschaffen werden?
- Wie erfolgt die Radwegeanbindung an die Innenstadt?

## Weitere Hinweise

### Darstellung der Szenarien

- Auf jeden Plan ein oder zwei Fixpunkte als optische Anker für eine schnellere Orientierung und transparente Layer (2. Ebene) zum Drauflegen z.B. Flugschneise
- Autobahnkreuze benennen
- Gesamtstädtische Einordnung durch Gesamt-Stadtplan wäre schön zu haben
- Erschließungs- und Entwicklungsader als Kernidee bei Szenario II plangrafisch besser darstellen (Mobilitätsachse wird in der Darstellung nicht deutlich)

### Projektkommunikation

- Workshops und Veranstaltungen sehr gut organisiert
- Zielgruppe 20+ wären zukünftige Bewohner/innen, werden aber über Beteiligung bisher nicht erreicht
- Stärkerer Einbezug jüngerer Bürger/innen über Social Media (Instagram, Snapchat, Facebook) und Werbung mit großen Plakaten in Schlachthof, 60/40, Kulturpalast etc., dein.wiesbaden.de bisher nicht bekannt
- Szenario „Bestand“ fehlt: Kann oder soll hier nicht besprochen werden?
- Noch nichts vom neuen Stadtteil bisher mitbekommen



Wiesbaden, Juni 2018

Julia Barth und Petra Voßebürger, IKU\_DIE DIALOGGERSTALTER GmbH

### **Kontakt**

Team Projektleitung: Michaela Maack,  
Joachim Mengden und Petra Moser



Stadtentwicklungsgesellschaft  
W i e s b a d e n m b H

Konrad-Adenauer-Ring 11

65187 Wiesbaden

0611 / 77 808-39

ostfeld@wiesbaden.de

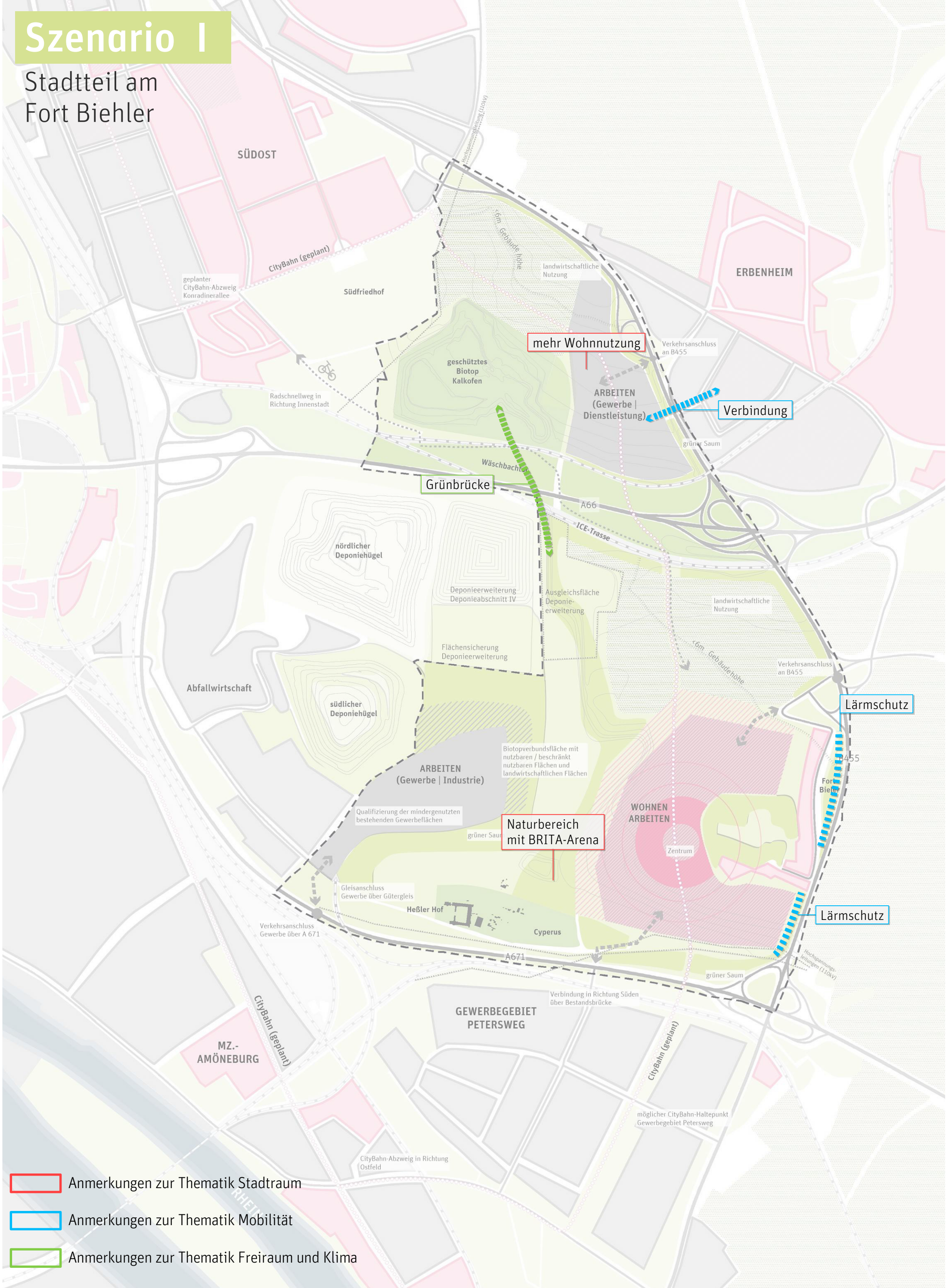
<https://dein.wiesbaden.de/ostfeld>

## ANHANG

Räumliche Anmerkungen zu den Entwicklungsszenarien  
(drei Pläne)

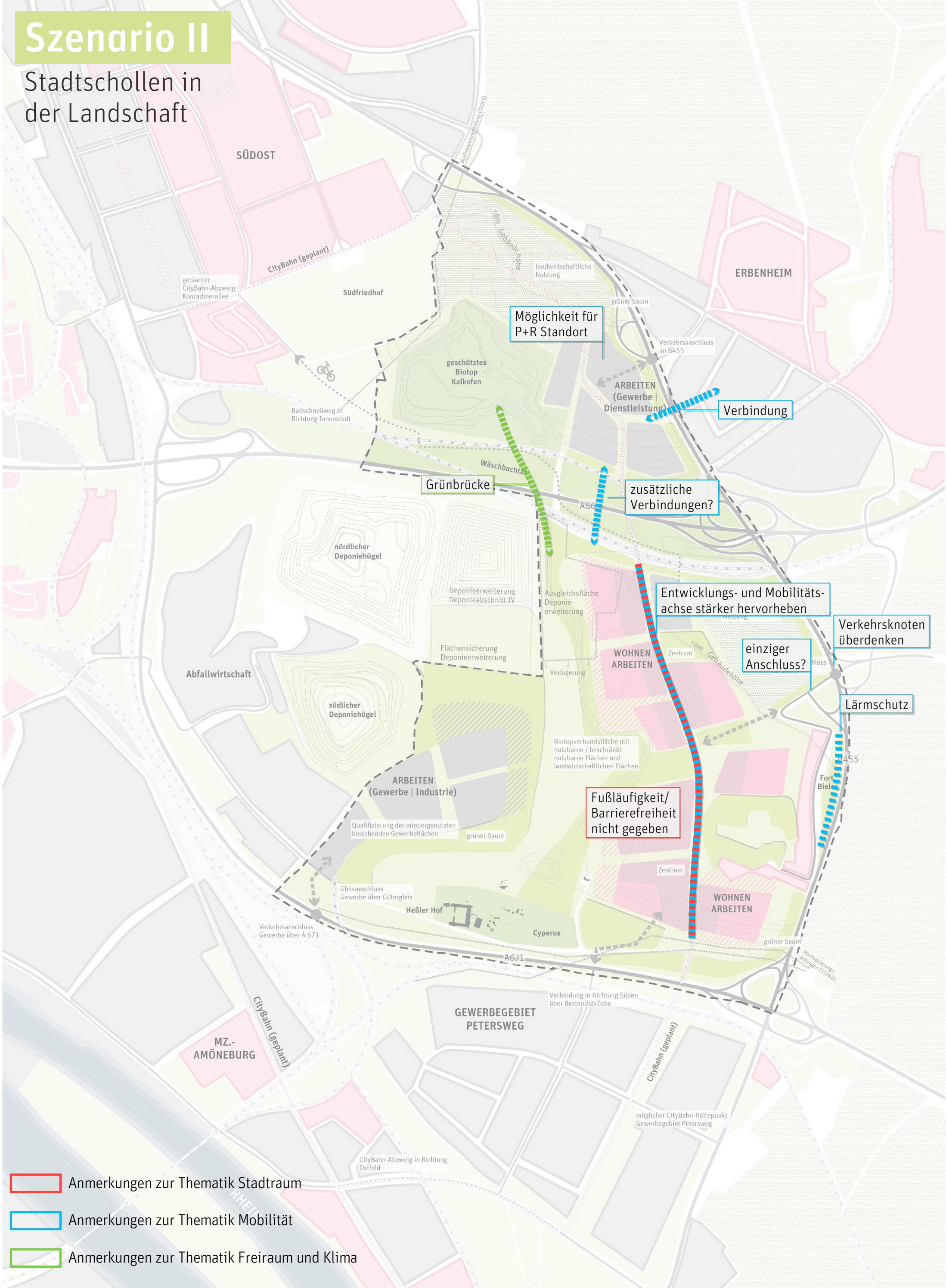
# Szenario I

## Stadtteil am Fort Biehler



# Szenario II

## Stadtschollen in der Landschaft



- Anmerkungen zur Thematik Stadtraum
- Anmerkungen zur Thematik Mobilität
- Anmerkungen zur Thematik Freiraum und Klima

# Szenario III

Impulse am  
Mobilitätsband



- Anmerkungen zur Thematik Stadtraum
- Anmerkungen zur Thematik Mobilität
- Anmerkungen zur Thematik Freiraum und Klima