

AUSLOBUNG

EUROPAWEITER OFFENER ZWEIPHASIGER STÄDTEBAULICHER UND LANDSCHAFTSPLANERISCHER IDEENWETTBEWERB ALS KOOPERATIVES VERFAHREN



STÄDTEBAULICHE ENTWICKLUNGSMASSNAHME „OSTFELD“ WIESBADEN

IMPRESSUM

ALLGEMEINES

Bei der Durchführung dieses Wettbewerbs gelten die Grundsätze und Richtlinien für Wettbewerbe auf den Gebieten der Raumplanung, des Städtebaus und des Bauwesens RPW 2013 in der vom Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung BMVBS am 31.01.2013 herausgegebenen und mit dem Erlass des Landes Hessen vom 01.03.2013 eingeführten Fassung, soweit in einzelnen Punkten dieser Auslobung nichts anderes bestimmt ist.

Auslobende, Teilnehmende sowie alle am Verfahren Beteiligten erkennen den Inhalt der Auslobung als verbindlich an.

Die Auslobung wurde mit dem Landeswettbewerbssausschuss der Architekten- und Stadtplanerkammer Hessen abgestimmt und ist unter der Nummer 16/2023 RPW 2013 mit Datum vom 17.07.2023 registriert.

Die Auslobung wurde ordnungsgemäß bekannt gemacht (RPW 2013 § 3 Abs. 1 und 3).

AUSLOBENDE



Landeshauptstadt Wiesbaden
Stadtplanungsamt
Gustav-Stresemann-Ring 15
65189 Wiesbaden

vertreten durch Herrn Camillo Huber-Braun

Telefon: 0611 – 31 6525
E-Mail: wb-ostfeld@wiesbaden.de
Ansprechpartner: Herr Christof Brandis

und



SEG Stadtentwicklungsgesellschaft
Wiesbaden mbH
Entwicklungsträger und Treuhänder der Landeshauptstadt Wiesbaden für die städtebauliche Entwicklungsmaßnahme Ostfeld

Konrad-Adenauer-Ring 11
65187 Wiesbaden

vertreten durch Herrn Roland Stöcklin

Tel.: 0611 - 77808-34
E-Mail: ostfeld@seg-wiesbaden.de
Ansprechpartnerin: Frau Michaela Maack

BETREUUNG, VORPRÜFUNG, REDAKTION (VERFAHRENSMANAGEMENT)

stadt.bau.plan.

Stadtbauplan GmbH
Rheinstraße 40 - 42
64283 Darmstadt

vertreten durch Frau Eva Baumgarten-Weng

Telefon: 06151 - 99 57 0
E-Mail: wi-ostfeld@stadtbauplan.de
Ansprechpartnerin: Frau Alexandra Vey-Lanzrath

und



bb22 architekten + stadtplaner
Maheras, Nowak, Schulz, Wilhelm PartG mbB
Niddastraße 84
60329 Frankfurt am Main

vertreten durch Herrn Jan Schulz

Telefon: 069 - 900 21 97 12
E-Mail: wi-ostfeld@bb22.net
Ansprechpartner: Herr Viktor Laier

INHALTSVERZEICHNIS

IMPRESSUM

Allgemeines	1
Auslobende	1
Betreuung, Vorprüfung, Redaktion (Verfahrensmanagement).....	1

TEIL A - AUSLOBUNGSBEDINGUNGEN

Vorbemerkung	5
Chronologie der Städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme „Ostfeld“	5
Einführung politische Beschlüsse.....	5
Lebendige Stadt.....	5
Klimaoptimiertes Stadtgrün.....	5
Sensibles Wassermanagement	6
Erneuerbare Energien	6
Neue Mobilität.....	6
1. Formalien.....	8
1.1. Anlass und Ziel des Wettbewerbs...	8
1.2. Gegenstand des Wettbewerbs.....	8
1.3. Wettbewerbsart/Verfahrensform	8
1.3.1. Erläuterung Kooperationsverfahren	9
1.4. Zulassungsbereich/ Sprache des Wettbewerbs.....	10
1.5. Wettbewerbsteilnehmende/ Mindesteignung.....	10
1.6. Nachweis der Teilnahmeberechtigung.....	11
1.7. Zulassung Wettbewerbsarbeiten ...	11
1.8. Preisgericht und Vorprüfung.....	12
1.9. Wettbewerbsunterlagen.....	16
1.10. Wettbewerbsleistungen.....	17
Erste Wettbewerbsphase.....	17
Zweite Wettbewerbsphase.....	19
1.11. Kennzeichnung Wettbewerbsarbeiten Phase I - Anonymität.....	22
1.12. Bindende Vorgaben	22
1.13. Beurteilungskriterien.....	22

1.14. Termine	23
1.15. Rückfragen und Kolloquium.....	24
1.16. Abgabetermin.....	24
1.17. Preise/Bearbeitungshonorare, Aufwandsentschädigung	25
1.18. Eigentum und Rücksendung, Haftung für die eingegangenen Arbeiten....	25
1.19. Abschluss des Wettbewerbs.....	26
1.20. Weitere Beauftragung.....	26
1.21. Nutzungs- und Urheberrecht	26
1.22. Einverständnis und Vertraulichkeit von Informationen.....	27

TEIL B - ZIELE UND AUFGABENSTELLUNG

B1 - VORWORT	28
B2 - EINE VISION FÜR DAS OSTFELD	29
B3 - ZUKUNFTSBILD FÜR DEN CAMPUS- NEUBAU BKA „ALL IN ONE“	31
B4 - EINFÜHRUNG IN DAS WETTBEWERBSGEBIET.....	33
1. Lage im Stadtgebiet.....	33
2. Lage und Abgrenzung des Wettbewerbsgebiets.....	34
3. Teilräume und Landschaftsbild	35
3.1. Nördlich A66 und westlich von Erbenheim –Bereich Kalkofen.....	35
3.2. Südlich A66 – Bereich Ostfeld	36
Eindrücke Wettbewerbsgebiet.....	38
Eindrücke Wettbewerbsgebiet.....	39
4. Identität des Ortes	40

INHALTSVERZEICHNIS

B5 - ENTWICKLUNGSZIELE FÜR DAS OSTFELD

1. Ergebnisse der Workshops zur Vorbereitung der Auslobung.....	42
2. Karte Entwicklungsziele.....	43
3.1. Erläuterung Legende Entwicklungsziele	44
3. Zielbild Landschaftsraum.....	46
4. Zielbild Siedlungsraum.....	47
5. Zielbild Mobilität	48

B6 - AUFGABENSTELLUNG LANDSCHAFTS- RAUM UND STADTQUARTIER

1. Städtebau, Stadtstruktur und Urbanität im Stadtquartier.....	50
1.1. Baustruktur/Typologie.....	50
1.2. Höhenentwicklung.....	52
2. Wohnen.....	53
3. Arbeitsstätten und Versorgung im Stadtquartier.....	54
3.1. Arbeitsstätten.....	54
3.2. Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen.....	54
4. Soziales, Bildung, Kultur und Sport	55
4.1. Vier Bildungscampus	55
4.2. Kindertagesstätten (KiTa).....	56
4.3. Grundschulen	56
4.4. Integrierte Gesamtschule (IGS).....	57
4.5. Gymnasium.....	57
4.6. Sportstätten und -plätze	57
4.7. Schul- und Vereinsschwimmbad....	57
4.8. Bewegungsflächen.....	58
4.9. Jugend- und Bürgerhaus.....	58
4.10. Jugendtreff	58
4.11. Stadtteilbibliothek.....	58
4.12. Fläche für Open Air Veranstaltungen.....	58
4.13. Weitere Nutzungen außerhalb des Campus	59

5. Grün- und Freiraumversorgung, Sport und Bewegung	59
5.1. Großräumig/im Landschaftsraum..	59
5.2. Kleinräumig/im Quartier.....	60
6. Kulturhistorisches Gesamtensemble... 	61
7. Biehler Wäldchen und Fort Biehler..... 	62
8. Landschaftsbild und Erholung	62
9. Naturschutz (Artenschutz, Ressource Boden, Gewässer).....	64
9.1. Artenschutz und Flächen mit rechtlicher Bindung.....	64
9.2. Boden.....	66
9.3. Wasser und Hydrogeologie	66
10. (Siedlungs-)Wasserwirtschaft inkl. Wasserversorgung.....	67
11. Immissionen, Lärmschutz.....	69
12. Energieversorgung und Wärmeversorgung	70
12.1. Energiebedarf	70
12.2. Energiebedarfsdeckung.....	70
13. Klima, Stadtklima und klimaresiliente öffentliche Räume.....	72
13.1. Klimaökologisches Leitbild.....	74
14. Mobilität und Verkehr.....	75
14.1. MIV.....	77
14.2. Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV) und schienengebundener Nahverkehr (SPNV)	80
14.3. Fuß- und Radverkehr.....	80
14.4. Mobility-Hubs (Lage, Nutzungen) ..	82
15. Neubau Archäologisches Zentraldepot Hessen (AZH)	82
15.1. Lage.....	83
15.2. Flächenbedarf/Nutzungen/ städtebauliche Struktur.....	83
15.3. Erschließung.....	84

INHALTSVERZEICHNIS

B7 - AUFGABENSTELLUNG FÜR DEN CAMPUS-NEUBAU BKA

1. Städtebau und Stadtstruktur	
BKA-Standort.....	85
1.1. Adressbildung.....	85
1.2. Dichte und Bauhöhen.....	86
1.3. Quartierswirkung.....	87
1.4. Einbettung in die Landschaft/ Integration der Landschaft.....	87
1.5. Erweiterungs- /Nachverdichtungspotential.....	87
1.6. Gestaltung.....	88
2. Zonierung, Flächenprogramm und Funktionszusammenhänge	88
2.1. Zonierung.....	88
2.2. Funktionale Zusammenhänge.....	89
2.3. Flächenprogramm	91
3. Außenanlagen.....	95
3.1. Arbeitsorte, Aufenthaltsangebote und Begegnungsflächen	95
3.2. Sport und Bewegung.....	95
3.3. Grünbereiche.....	95
4. Natur und Umwelt.....	96
4.1. Flora und Fauna.....	96
4.2. Schutzgut Boden.....	96
5. Ver- und Entsorgung.....	96
5.1. Städtebauliches Energiekonzept....	96
5.2. Wasser- und Abwasserkonzept	97
6. Klima, Stadtklima und Klima- resilienz.	97
6.1. Klimaanpassung.....	97
7. Mobilität und Verkehr.....	97
7.1. Erschließung und Zugänge.....	98
7.2. Ruhender Verkehr	98
7.3. Radmobilität	99
7.4. Interne Mobilität	99
7.5. Fuß- und Radverkehr.....	99

B8 - WIRTSCHAFTLICHKEIT DER SEM.....100

ANHANG

ABKÜRZUNGSVERZEICHNIS	101
ABBILDUNGSVERZEICHNIS.....	106
TABELLENVERZEICHNIS	106

TEIL A - AUSLOBUNGSBEDINGUNGEN

VORBEMERKUNG

Chronologie der Städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme „Ostfeld“

Die Stadtverordnetenversammlung der Landeshauptstadt Wiesbaden beschloss am 29. Juni 2017 für den Bereich Ostfeld/Kalkofen einen Einleitungsbeschluss über die Durchführung von vorbereitenden Untersuchungen nach § 165 Abs. 4 Baugesetzbuch (BauGB). Im Rahmen der vorbereitenden Untersuchungen fand auch eine breite Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung statt. Die Ergebnisse der vorbereitenden Untersuchungen haben dazu beigetragen, Art und Umfang der Nutzungen zu bestimmen, die in dem Entwicklungsbereich realisiert werden können.

Die Stadtverordnetenversammlung nahm den Bericht über die vorbereitenden Untersuchungen im Dezember 2019 zur Kenntnis und beschloss am 17. September 2020 die Durchführung einer städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme nach § 165 BauGB. Hierzu wurde die förmliche Festlegung des städtebaulichen Entwicklungsbereichs „Ostfeld“ (SEM) mit Beschluss Nr. 0294 gemäß § 165 Abs. 6 Satz 1 BauGB als Satzung beschlossen (vgl. Anlage 5).

Dem erforderlichen Zielabweichungsverfahren wurde am 7. Mai 2021 seitens der Regionalversammlung Südhessen zugestimmt.

Seit dem 10. August 2021 ist die Satzung der Landeshauptstadt Wiesbaden über die förmliche Festlegung des städtebaulichen Entwicklungsbereichs "Ostfeld" rechtskräftig.

EINFÜHRUNG POLITISCHE BESCHLÜSSE

Mit dem Satzungsbeschluss für die städtebauliche Entwicklungsmaßnahme „Ostfeld“ wurden ergänzend weitere Beschlusspunkte hinzugefügt, auf deren Grundlage das Projekt Ostfeld entwickelt werden soll. Es handelt sich dabei um übergeordnete politische Zielvorgaben zu unterschiedlichen Themenfeldern, angelehnt an die Spielregeln nachhaltiger Stadtentwicklung der LHW, die in

gemeinsamer Zusammenarbeit zwischen dem Stadtplanungs- und Umweltamt erarbeitet wurden. Im Folgenden werden die fünf Themenfelder für mehr Nachhaltigkeit und die jeweiligen für den Wettbewerb relevanten Beschlusspunkte in Kürze dargestellt.

Lebendige Stadt

Eine lebendige Stadt zeichnet sich durch bestimmte bauliche und nutzungsstrukturelle Qualitäten aus. Zu den zentralen Bausteinen gehören eine angemessene Dichte mit gleichzeitig attraktiven Freiräumen, eine Nutzungsmischung insbesondere in den Erdgeschosszonen als auch des Wohnraumangebots sowie die Schaffung von Stadträumen und baulichen Strukturen mit Identitätswirkung. Im Sinne dieser Zielvorstellung wurden zum damaligen Zeitpunkt folgende Beschlusspunkte gefasst:

- Als quantifizierte Zielgröße gelten 8.000 bis 12.000¹ Bewohnerinnen und Bewohner, die qualitativen Zielgrößen haben dasselbe Gewicht
- Mindestens 30 % sozialgebundene Wohnungen; 10 % gemeinwohlorientierte Wohnformen
- Gute soziale Mischung auch räumlich; Realisierung verschiedener Wohnformen in einem Gebäudekomplex
- Aktive und passive Lärmschutzmaßnahmen

Klimaoptimiertes Stadtgrün

Stadtgrün spielt eine wichtige Rolle für die wohnungsnaher Erholung, immer stärker auch zur Förderung eines gesunden Stadtklimas und zur Anpassung an den Klimawandel. Mit der Aufnahme dieses Themenfeldes soll daher gewährleistet werden, dass klimaangepasste Freiflächen eingeplant werden, durch Gebäudebegrünung klimaökologische Effekte erzielt werden und die Biodiversität gefördert wird.

¹ Die Zielgröße wurde durch den Workshop mit Fachämtern im Vorfeld des Prozesses zwischenzeitlich konkretisiert auf mindestens 10.000 Einwohner (EW)

TEIL A - AUSLOBUNGSBEDINGUNGEN

- Klimaausgeglichenes Freiraumkonzept mit gezielter Förderung der biologischen Vielfalt im Quartier
- Von Norden nach Süden Schaffung eines durchgehenden, biologisch hochwertigen Grünkorridders von mindestens 100m Breite

Sensibles Wassermanagement

Der sensible Umgang mit Wasser als Ressource gewinnt zunehmend an Bedeutung. Bei der Entwicklung des Ostfelds soll daher ein ganzheitliches Wassermanagement von Anfang an angedacht werden. Die u.a. darin integrierte Regenwasserrückhaltung hat auch klimatisch positive Auswirkungen und kann ein erlebbares Element des öffentlichen Raums sein. Der Trinkwasserverbrauch soll insbesondere durch die Regen- und Brauchwassernutzung minimiert werden. Folgender Beschluss wurde dazu gefasst:

- Wasserversorgungskonzept unter Einbezug von Regen- und Brauchwassernutzung
- Grundwasserdargebot des Wassereinzugsgebiets des Cyperusarks soll durch die Baumaßnahme nicht verringert werden.

Erneuerbare Energien

Nachhaltige Stadtentwicklung schafft die Rahmenbedingungen für eine Energieversorgung aus regenerativen Energiequellen und städtebaulichen Strukturen, die den Einsatz erneuerbarer Energien unterstützen und die Energieeffizienz steigern. Um den Energiebedarf im Quartier zu minimieren und klimafreundlich zu decken, wurden die folgenden Beschlusspunkte gefasst:

- Schaffung eines in der Jahresbilanz weitgehend energieneutralen und im Betrieb CO₂-neutralen Stadtquartiers, in dem der jährliche Energiebedarf vor Ort generiert wird
- Ziel das Ostfeld als Plus-Energie-Stadtteil zu realisieren
- Energieeffiziente und weitestgehend klimaneutrale, robuste Gebäudekonzeption, maximal hoher Anteil an erneuerbaren Energien zur

Wärme- und Stromversorgung; frühzeitige Implementierung in den Planungsprozess

- Ziel ist, dass keine Stadtteilbewohnerin und kein Stadtteilbewohner mit Abschluss der SEM mehr als 3t CO₂ im Jahr emittiert; Primärenergiebedarf für das Quartier dient als Grundlage

Neue Mobilität

Das letzte Themenfeld befasst sich mit neuer Mobilität. Darunter ist eine überwiegende Abkehr vom motorisierten Individualverkehr hin zu alternativen Mobilitätsangeboten zu verstehen. Im Sinne einer vernetzten Mobilität soll die Erreichbarkeit zu Fuß, mit dem Fahrrad und dem ÖPNV erhöht werden. Damit einher geht die Gestaltung der „Straßenräume“ als verkehrsberuhigte Bereiche für die Menschen. Die übergeordnete Anbindung des Ostfelds ist sicherzustellen.

- Schaffung einer durchgehenden Fuß- und Radwegeverbindung innerhalb des Grünkorridders von nördlich der Berliner Straße bis südlich der A 671
- Überwiegend MIV-freier Stadtteil mit Quartiersgaragen
- Realisierung eines schienengebundenen Angebotes im Stadtquartier und am BKA- Standort
- Anbindung an die Innenstädte von Mainz und Wiesbaden durch eine optimale Fahrradinfrastruktur

Die politischen Zielvorgaben waren Grundlage für die Erarbeitung der Wettbewerbsunterlagen und werden auch im weiteren Planungsprozess immer wieder auf die Zielerreichung überprüft.

TEIL A - AUSLOBUNGSBEDINGUNGEN

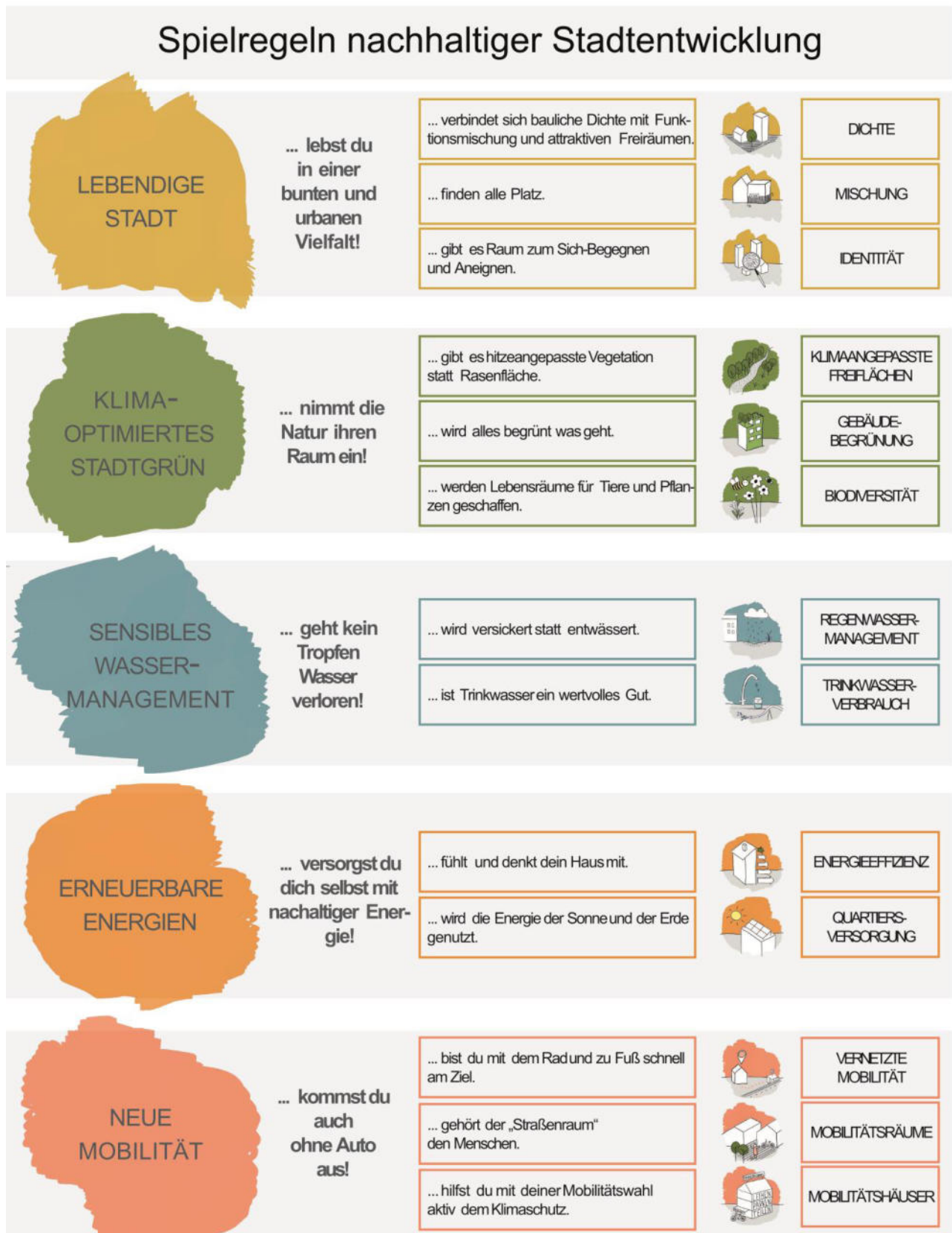


Abbildung 1: Die Spielregeln nachhaltiger Stadtentwicklung der LHW

TEIL A - AUSLOBUNGSBEDINGUNGEN

1. FORMALIEN

1.1. Anlass und Ziel des Wettbewerbs

Planungsanlass für den Wettbewerb ist die städtebauliche Entwicklungsmaßnahme „Ostfeld“, die den strukturell erhöhten Bedarf an Wohn- und Arbeitsstätten in Wiesbaden decken soll. Grundlage hierfür sind die Standortvorteile Wiesbadens in der prosperierenden Metropolregion Frankfurt/Rhein-Main. Hierzu zählen unter anderem der Status der Landeshauptstadt als Oberzentrum, die Nähe zum Flughafen Frankfurt am Main, die landschaftliche Lage zwischen Taunus und Rhein, der breit gefächerte Branchenmix und die zunehmende Entwicklung als Hochschulstandort. Aufgrund des erhöhten Bedarfs an Wohn- und Arbeitsstätten bei gleichzeitiger Angebotsknappheit und zur Gewährleistung einer nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung ist es erforderlich, Wachstumsmöglichkeiten innerhalb der Gemarkungsgrenzen der Landeshauptstadt Wiesbaden ins Auge zu fassen, die auch außerhalb von bestehenden Siedlungsbereichen liegen.

Ziel der Planung ist es, einen ausgewogenen Mix aus Wohnen, Arbeiten, Freiflächen und Biotopflächen herzustellen. Es soll ein großer, innovativer und visionärer Stadtteil mit überwiegender Wohn- aber auch mit Gewerbenutzung geschaffen werden, der so konzipiert wird, dass er selbständig funktioniert und eine eigene Identität erhält. Dabei ist die Konzipierung des Stadtteils als Leuchttumprojekt für die Landeshauptstadt Wiesbaden und die Region Rhein-Main zu verstehen, bei der Lösungen für eine nachhaltige und zukunftsgerichtete Stadtentwicklung angewandt werden sollen. Ziel ist es hierbei, Wohnraum für mindestens 10.000 Menschen zu schaffen. Das Stadtquartier wird mit einer hohen städtebaulichen Dichte und Nutzungsmischung auf ca. 70 ha (brutto) geplant. Neue Arbeitsplätze sollen vorrangig auf einer ca. 30 ha (brutto) großen Gewerbefläche geschaffen werden, auf dem ausschließlich das Bundeskriminalamt als zentraler Behördenstandort angesiedelt werden soll.

1.2. Gegenstand des Wettbewerbs

Gegenstand des Verfahrens ist die städtebauliche Planung und Landschafts-/Freiraumplanung für den Entwicklungsbereich Ostfeld mit ca. 450 ha Gesamtfläche.

1.3. Wettbewerbsart/Verfahrensform

Der Wettbewerb wird als offener, zweiphasiger städtebaulicher und landschaftsplanerischer Ideenwettbewerb im kooperativen Verfahren gemäß § 3 RPW 2013 ausgelobt. Nach der ersten Phase wird die Anonymität aufgehoben.

Für die zweite Phase ist die Teilnehmendenzahl auf 5 - 7 Teilnehmende begrenzt.

TEIL A - AUSLOBUNGSBEDINGUNGEN

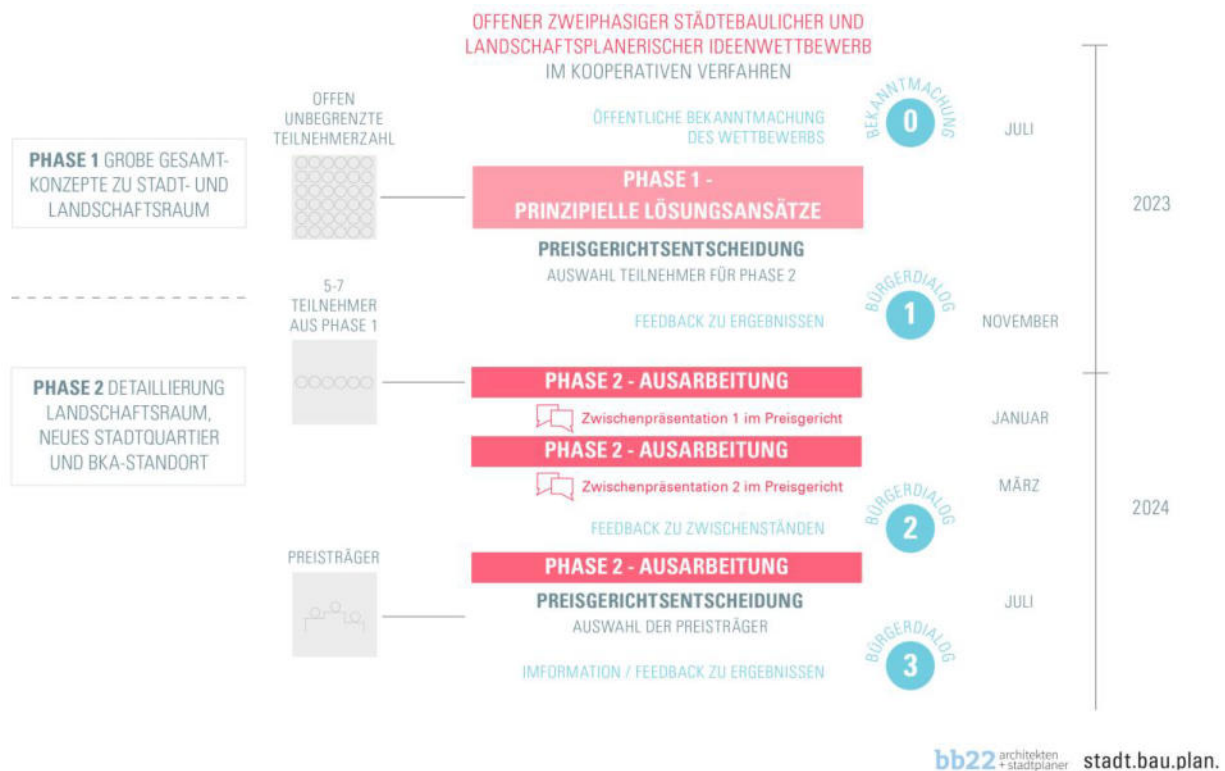


Abbildung 2: Verfahrensablauf

1.3.1. Erläuterung Kooperationsverfahren

Das Kooperationsverfahren ist als lernender Prozess zu verstehen, bei dem es zu verschiedenen Zeitpunkten die Möglichkeit gibt, Anregungen zu den Arbeiten vom Preisgericht und aus der interessierten Öffentlichkeit einzuholen und an die Planungsbüros/Teams weiterzugeben. Darüber hinaus können Erfahrungen aus der ersten Phase zu inhaltlichen Änderungen oder Anpassungen für die Ausarbeitung in der zweiten Phase führen, wodurch eine Präzisierung dieser Auslobung stattfinden kann.

Nach der ersten Bearbeitungsphase findet am 01.11.2023 eine Preisgerichtssitzung statt, bei der alle Arbeiten anonym vom Verfahrensmanagement vorgestellt werden. Das Preisgericht wählt maximal 5-7 Teilnehmende für die zweite Phase des Wettbewerbs aus. Im Anschluss wird die Anonymität der Teilnehmenden für die zweite Phase aufgehoben.

Vor der weiteren Bearbeitung werden im Rahmen eines Bürgerdialogs die Arbeiten der interessierten Öffentlichkeit durch die Planungsbüros/Teams vorgestellt und Anregungen zu den einzelnen

Beiträgen eingeholt. Ferner können durch eine parallele Online-Beteiligung weitere Anregungen aus der Öffentlichkeit in den Entwurfsprozess einfließen.

Am Beginn der zweiten Bearbeitungsphase findet am 30.11.2023 ein Kolloquium statt, um gemeinsam mit dem Preisgericht und den Teilnehmenden Bearbeitungshinweise zu diskutieren und Rückfragen zu beantworten.

In der Phase II gibt es zudem die Möglichkeit einer fachlichen Beratung der Teilnehmenden durch die für die Begleitung des Planungsprozesses engagierten Fachexperten in den Bereichen Klima, Energie und Mobilität. Details zur genauen Ausgestaltung dieser Beratungsmöglichkeit werden zu Beginn der Phase II im November 2023 festgelegt.

Nach ca. 10 Wochen in der zweiten Bearbeitungsphase wird ein nicht öffentliches Präsentationskolloquium am 24.01.2024 durchgeführt, um mit den Teilnehmenden gemeinsam Lösungsansätze zu diskutieren, bevor diese weiterbearbeitet werden. Die Planungsbüros/Teams stellen dabei getrennt voneinander ihre Zwischenstände dem Preisgericht vor.

TEIL A - AUSLOBUNGSBEDINGUNGEN

Nach einer weiteren Bearbeitungszeit von 6 Wochen findet am 14.03.2024 eine öffentliche Zwischenpräsentation mit Bürgerbeteiligung statt, aus der erneut Empfehlungen für die weitere Bearbeitung resultieren. Hierbei sollen die Entwurfsansätze von den Planungsbüros/Teams selbst vorgestellt und Rückfragen aus der Öffentlichkeit beantwortet werden. Ferner können durch eine parallele Online-Beteiligung weitere Anregungen aus der Öffentlichkeit in den Entwurfsprozess einfließen.

Die finale Bearbeitungsphase endet nach weiteren 10 Wochen am 17.05.2024, an die sich die Vorprüfung der Arbeiten anschließt.

Im Rahmen der Preisgerichtssitzung am 04.07.2024 werden die Arbeiten durch die Planungsteams vorgestellt. Anschließend ermittelt das Preisgericht die Siegenden des Wettbewerbs (Preistragenden).

Zum Abschluss des Ideenwettbewerbs erfolgt ein weiterer Bürgerdialog, um die Ergebnisse vorzustellen und in den Austausch mit der Öffentlichkeit zu gehen. Die Preistragenden stellen hierbei selbst ihre Entwürfe vor.

Die Teilnahme an den o.g. Veranstaltungen ist für die Planungsbüros verbindlich.

1.4. Zulassungsbereich/ Sprache des Wettbewerbs

Der Zulassungsbereich umfasst sämtliche EWR-Mitgliedsstaaten sowie Staaten der Vertragsparteien des WTO-Übereinkommens über das öffentliche Beschaffungswesen GPA.

Die Wettbewerbssprache ist Deutsch.

1.5. Wettbewerbsteilnehmende/ Mindesteignung

Zugelassen werden natürliche und juristische Personen, die die formalen Anforderungen erfüllen und den Nachweis der beruflichen Befähigung/Mindesteignung erbringen.

Teilnahmeberechtigt sind Landschaftsarchitektinnen/-architekten und Stadtplanerinnen/ Stadtplaner/ Städtebauarchitektinnen/ -architekten in bindender Zusammenarbeit jeweils mit der anderen Fachdisziplin, die Federführung ist frei wählbar.

Architektinnen und Architekten sind nur in bindender Zusammenarbeit mit den beiden oben genannten Disziplinen teilnahmeberechtigt.

Zugelassen sind Einzelteilnehmende und Arbeitsgemeinschaften.

Die Teilnahmeberechtigung gilt für natürliche und juristische Personen, die die geforderten fachlichen Anforderungen erfüllen.

Bei natürlichen Personen sind die fachlichen Anforderungen erfüllt, wenn sie gemäß Rechtsvorschrift ihres Heimatstaates berechtigt sind, am Tage der Bekanntmachung die Berufsbezeichnung „Architektin oder Architekt“, „Landschaftsarchitektin oder Landschaftsarchitekt“ oder „Stadtplanerin oder Stadtplaner“ bzw. „Städtebauarchitektin oder Städtebauarchitekt“ zu führen.

Ist die Berufsbezeichnung im jeweiligen Heimatstaat gesetzlich nicht geregelt, so erfüllt die oben genannten fachlichen Anforderungen, wer über ein Diplom, Prüfungszeugnis oder sonstigen Befähigungsnachweis verfügt, dessen Anerkennung nach der Richtlinie 2005/36/EG und den Vorgaben des Rates vom 07. September 2005 über die

TEIL A - AUSLOBUNGSBEDINGUNGEN

Anerkennung von Berufsqualifikationen (ABl. EU Nr. L 255 S. 22) entspricht.

Bei juristischen Personen sind die fachlichen Anforderungen erfüllt, wenn zu ihrem satzungsgemäßen Geschäftszweck Planungsleistungen gehören, die der anstehenden Planungsaufgabe entsprechen, und wenn die bevollmächtigten Vertretenden der juristischen Personen und die VerfasserInnen der Wettbewerbsarbeit die fachlichen Anforderungen erfüllen, die an die natürlichen Personen gestellt werden.

Arbeitsgemeinschaften natürlicher und juristischer Personen sind ebenfalls teilnahmeberechtigt, wenn jedes Mitglied dieser Gemeinschaft teilnahmeberechtigt ist.

Sachverständige, Fachplanerinnen und Fachplaner oder andere Beratende müssen nicht teilnahmeberechtigt sein, wenn sie keine Planungsleistung erbringen, die der Wettbewerbsaufgabe entspricht, und wenn sie überwiegend und ständig auf ihrem Fachgebiet tätig sind.

1.6. Nachweis der Teilnahmeberechtigung

Folgende Nachweise sind zu erbringen:

1. Nachweis der Berechtigung zur Führung der Berufsbezeichnung Architekt oder Architektin, Landschaftsarchitekt oder Landschaftsarchitektin, Stadtplanerin oder Stadtplaner bzw. Städtebauarchitektin oder Städtebauarchitekt durch beigefügte Kopie der Eintragungsurkunde in die Architektenkammer, bei ausländischen Bewerbern ist ein gleichwertiger Nachweis des Herkunftslandes zu führen,
2. bei juristischen Personen ein aktueller Handelsregistrauszug. In Ermangelung eines solchen eine gleichwertige Bescheinigung einer Gerichts- oder Verwaltungsbehörde des Ursprungs- oder Herkunftslandes (von jedem Mitglied einer Arbeitsgemeinschaft),

3. Eigenerklärung zum Nichtvorliegen von Ausschlussgründen nach § 79 Abs.2 VgV und §§ 123,124 GWB,
4. Verpflichtungserklärung zu Tariftreue und Mindestentgelt bei öffentlichen Aufträgen nach dem Hessischen Vergabe- und Tariftreuegesetz (HVTG) vom 12. Juli 2021, GVBl. S. 338,
5. sowie in einem separaten verschlossenen Umschlag pro Wettbewerbsarbeit die Verfassererklärung gemäß § 5 Abs. 3 RPW 2013 (Anlage 15).

Jeder Teilnehmende hat seine Teilnahmeberechtigung eigenverantwortlich zu prüfen. Die Unterlagen für den Nachweis der Teilnahmeberechtigung werden nur von den Teilnehmenden, die für die zweite Phase des Wettbewerbsverfahrens ausgewählt werden, angefordert (mit Ausnahme der Verfassererklärung, s. S. 18).

Sachverständige, Beratende und Fachplanende unterliegen nicht den Teilnahmebedingungen.

Hinweis:

Können die geforderten Eignungsnachweise nicht vorgelegt werden, führt dies zum Ausschluss des Verfahrens.

1.7. Zulassung der Wettbewerbsarbeiten

Pro Teilnehmer und Teilnehmerin bzw. pro Arbeitsgemeinschaft darf nur eine Wettbewerbsarbeit zum Verfahren eingereicht werden.

Zur Beurteilung durch das Preisgericht sind alle Wettbewerbsarbeiten zugelassen, die

- den formalen Bedingungen der Auslobung entsprechen,
- in wesentlichen Teilen dem geforderten Leistungsumfang entsprechen,
- termingemäß eingegangen sind und
- keinen Verstoß gegen den Grundsatz der Anonymität erkennen lassen (nur in Phase I).

TEIL A - AUSLOBUNGSBEDINGUNGEN

1.8. Preisgericht und Vorprüfung

PREISGERICHT

(in alphabetischer Reihenfolge)

Fachpreisgericht

1. Herr Jun.-Prof. Dr. Martin Berchtold
Stadtplaner, Kaiserslautern
2. Herr Lorenz Dexler
Landschaftsarchitekt, Berlin
3. Herr Prof. Dr. Jan Dieterle
Landschaftsarchitekt, Frankfurt a.M.
4. Frau Andrea Gebhard
Präsidentin der Bundesarchitektenkam-
mer, Stadtplanerin und Landschaftsarchi-
tektin, München
5. Herr Uli Hellweg
Stadtplaner, Berlin
6. Frau Prof. Ulrike Kirchner
Landschaftsarchitektin, Koblenz
7. Frau Prof. Ariane Röntz
Landschaftsarchitektin, Kassel
8. Herr Prof. Rudolf Scheuven
Stadtplaner, Wien
9. Frau Gabriele Schmücker-Winkelmann,
Baudirektorin, Dipl.-Ing. Architektin, Neu-
bauleitung Paul-Ehrlich-Institut, Landesbe-
trieb Bau und Immobilien Hessen
10. Frau Prof. Dr. Silke Weidner
Stadtplanerin, Leipzig
11. Frau Prof. Sophie Wolfrum
Gestaltungsbeirätin Wiesbaden,
Stadtplanerin, München

Stellvertretendes Fachpreisgericht

12. Frau Marie Bolle,
Baurätin, M.A., M.Sc., Fachbereichslei-
tung Bundesbau, Landesbetrieb Bau und
Immobilien Hessen
13. Herr Prof. Dr.-Ing. Jörg Dettmar
Landschaftsplaner, Darmstadt
14. Frau Prof. Dr. Nicole Pfoser
Landschaftsplanerin, Nürtingen
15. Herr Prof. Dr.-Ing. Michael Peterek
Stadtplaner, Frankfurt a.M.
16. Herr Peter Cachola Schmal
Stadtplaner, Direktor Deutsches Architek-
turmuseum (DAM), Frankfurt a.M.

Sachpreisgericht

17. Frau Helen Albrecht
Bundeskriminalamt (BKA)
18. Frau Brigitte Bourscheidt
Bundesanstalt für Immobilienaufgaben
(BImA)
19. Frau Christiane Hinnerger
Stadträtin, Dezernat II (Dezernat der Bür-
germeisterin)
20. Herr Camillo Huber-Braun
Amtsleitung Amt 61 (Stadtplanungsamt)
21. Herr Andreas Kowol
Stadtrat, Dezernat V (Bauen und Verkehr)
22. Frau Dr. Patricia Becher
Stadträtin, Dezernat VI (Dezernat für
Soziales, Bildung und Wohnen)

TEIL A - AUSLOBUNGSBEDINGUNGEN

- 23. Herr Gert-Uwe Mende
Oberbürgermeister Landeshauptstadt
Wiesbaden, Dezernat I (Dezernat des
Oberbürgermeisters)
- 24. Herr Marcel Oleff
Bundesministerium des Innern und für
Heimat (BMI)
- 25. Herr Markus Offermann
Oberfinanzdirektion Frankfurt am Main
(OFD)
- 26. Herr Roland Stöcklin
Geschäftsführer der Stadtentwicklungs-
gesellschaft Wiesbaden mbH (SEG)

Stellvertretendes Sachpreisgericht

- 27. Herr Daniel Barthold
Bundesanstalt für Immobilienaufgaben
(BImA)
- 28. Herr Christof Brandis
Abteilungs- und Projektleitung Amt 61
(Stadtplanungsamt)
- 29. Herr Marc Paffenholz, Referent,
Dezernat VI (Dezernat für Soziales, Bil-
dung und Wohnen)
- 30. Herr Friedhelm Flug
Stadtentwicklungsgesellschaft
Wiesbaden mbH (SEG)
- 31. Herr Dr. Klaus Friedrich
Amtsleitung Amt 36 (Umweltamt)
- 32. Herr Dirk Karzek
Bundesministerium des Innern und für
Heimat (BMI)

- 33. Herr Sven Kötschau
Planungsreferent Landeshauptstadt
Wiesbaden, Dezernat I (Dezernat des
Oberbürgermeisters)
- 34. Frau Eva-Maria Michalz
Bundeskriminalamt (BKA)
- 35. Herr Dr. Alexander Reinfeldt
Dezernat V (Bauen und Verkehr)
- 36. Herr Wolfgang Schnitzer
Baudirektor, Dipl.-Ing. Architekt, Projekt-
manager Bundesbau, Landesbetrieb Bau
und Immobilien Hessen
- 37. Herr Daniel Sidiani
Stabsstelle Mobilitätskonzepte,
Dezernat V (Bauen und Verkehr)

Sachverständige

(in alphabetischer Reihenfolge ohne Stimmrecht)

- 38. Frau Dorothée Andes-Müller, Grüne
Sachverständige Stadtverordnete
- 39. Frau Julia Barth,
Baurätin M.A., Projektleiterin Bundesbau,
Bau und Immobilien Hessen
- 40. Frau Sandra Beege
ESWE Verkehr
- 41. Frau Danielle Beer
Amt 36 (Umweltamt)
- 42. Herr Bernhard Benthien
Stadtentwicklungsgesellschaft
Wiesbaden mbH (SEG)
- 43. Frau Sandra Borniger
Amt 61 (Stadtplanungsamt, Team Ost-
feld)
- 44. Herr Thorsten Brokmann
Amt 63 (Untere Denkmalschutzbehörde)

TEIL A - AUSLOBUNGSBEDINGUNGEN

- | | | | |
|-----|--|-----|--|
| 45. | Herr Ralf Cohrs
ESWE Versorgungs AG | 58. | Frau Birgit Knetsch
Referat für Wirtschaft und Beschäftigung,
Dezernat II (Dezernat der Bürgermeisterin) |
| 46. | Frau Andrea Dingeldein
Amt 51 (Amt für Soziale Arbeit) | 59. | Herr Manuel Köhler, CDU
Sachverständiger Stadtverordnete |
| 47. | Herr Patrick Duerkop
ESWE Verkehr | 60. | Frau Dr. Rabea Krätschmer-Hahn
Amt 51 (Amt für Soziale Arbeit) |
| 48. | Frau Carolin Freund
Amt 36 (Umweltamt) | 61. | Herr Sebastian Kupski
INKEK GmbH, Fachexperte Klima |
| 49. | Herr Benjamin Frieser
Amt 61 (Stadtplanungsamt, Team Ostfeld) | 62. | Frau Miriam Kuroczyński
Amt 61 (Stadtplanungsamt, Team Ostfeld) |
| 50. | Herr Alexander Grautegein
Amt 52 (Sportamt) | 63. | Frau Dagmar Landler-Krämer
Amt 51 (Amt für Soziale Arbeit) |
| 51. | Herr Matthias Hawlitzky
Amt 61 (Stadtplanungsamt, Team Ostfeld) | 64. | Herr Malte Loyal
Amt 67 (Grünflächenamt) |
| 52. | Herr Dr. Jakob Hebsaker
Dezernat V (Bauen und Verkehr) | 65. | Frau Michaela Maack
Stadtentwicklungsgesellschaft
Wiesbaden mbH (SEG) |
| 53. | Herr Martin Horsten
Amt 63 (Bauaufsichtsamt) | 66. | Frau Stefanie Macoun
Dezernat III (Finanzen, Schule und Kultur) |
| 54. | Herr Marc Immel
Amt 52 (Sportamt) | 67. | Frau Luna Merse
Baurätin, M.Sc., Projektleiterin Bundesbau,
Landesbetrieb Bau und Immobilien
Hessen |
| 55. | Frau Franziska Kaben
Amt 67 (Grünflächenamt) | 68. | Herr Dr. Dieter Neubauer
Landesamt für Denkmalpflege Hessen |
| 56. | Herr Markus Karrer
Amt 36 (Umweltamt) | 69. | Frau Gisela Oberkirch
Dezernat III (Finanzen, Schule und Kultur) |
| 57. | Frau Verena Klaus
Benz + Walter GmbH,
Fachexpertin Mobilität | 70. | Herr Stefan Rausch-Böhm
Amt 61 (Stadtplanungsamt) |

TEIL A - AUSLOBUNGSBEDINGUNGEN

- 71. Herr Prof. Dr. Udo Recker
Landesamt für Denkmalpflege Hessen
(Abteilung hessenARCHÄOLOGIE)
- 72. Herr Oliver Röhl
Amt 66 (Tiefbauamt)
- 73. Frau Dr. Sabine Schade-Lindig
Landesamt für Denkmalpflege Hessen
(Abteilung hessenARCHÄOLOGIE)
- 74. Herr Sebastian Scherer
Architekt, Sachbearbeitung Bundesbau,
Landesbetrieb Bau und Immobilien
Hessen
- 75. Herr Karsten Schütze
Amt 52 (Sportamt)
- 76. Herr Joachim Silberzahn
Entsorgungsbetriebe der
Landeshauptstadt Wiesbaden (ELW)
- 77. Frau Prof. Dr. Angèle Tersluisen
ee Concept GmbH, Fachexpertin Energie
- 78. Herr Ansgar Tolle
Bundeskriminalamt (BKA)
- 79. Herr Dr. Gerhard Uebersohn, SPD
Sachverständiger Stadtverordnete
- 80. Herr Marcus Vaupel
Amt 61 (Stadtplanungsamt)
- 81. Herr Tobias Vogel
Dipl.-Ing., M.Sc., Stabstelle
Qualitätssicherung, Landesbetrieb Bau
und Immobilien Hessen (LBIH)
- 82. Herr Lars Weuster
Amt 66 (Tiefbauamt)

- 83. Frau Jeanette Wild, FDP
Sachverständige Stadtverordnete

- 84. Frau Katja Wölfinger
Amt 36 (Umweltamt)

nicht stimmberechtigte Beobachterin

- 85. Frau Gertrudis Peters
Dipl.-Ing. Architektin
Stv. Hauptgeschäftsführerin AKH,
Geschäftsführerin Architektur, Wirtschaft,
Bauwesen

Vorprüfung

Stadtbauplan GmbH
Rheinstraße 40 – 42
64283 Darmstadt

Telefon: 06151 - 99 57 0
Fax: 06151 - 99 57 30

vertreten durch:
Eva Baumgarten-Weng
unter Hinzuziehung von ausgewählten Sachver-
ständigen

Die Preisgerichtsvorbesprechung fand am
28.06.2023 statt. Die Anregungen wurden in die
Auslobung übernommen.

TEIL A - AUSLOBUNGSBEDINGUNGEN

1.9. Wettbewerbsunterlagen

Zur Bearbeitung der Phasen I und II werden allen Teilnehmenden folgende Unterlagen online zur Verfügung gestellt:

Auslobungstext (pdf-Format)

Teil A: Auslobungsbedingungen

Teil B: Ziele und Aufgabenstellung

Anlagen:

1. Anlage 1 zur Auslobung: Rahmenbedingungen (pdf)
 2. CAD-Bearbeitungsgrundlage (dwg); Daten- Nutzungsbedingungen (pdf)
 3. Karte Entwicklungsziele (pdf)
 4. Luftbilder des Planungsgebiets (jpg/tif, pdf)
 5. Bestandsfotos (jpg)
 6. Beschluss Entwicklungssatzung Nr. 0294, 17. September 2020 (pdf)
 7. Abbildung mit Darstellung der max. Bauhöhen für das Stadtquartier (pdf)
 8. Themenkarte Realnutzung und Steckbrief (pdf)
 9. Themenkarte Boden Wasser und Steckbrief (pdf)
 10. Themenkarte Flächen mit rechtlicher Bindung (pdf)
 11. Themenkarte Landschaftsbild und Steckbrief (pdf)
 12. Themenkarte Arten und Lebensraumtypen und Steckbrief (pdf)
 13. Themenkarte Starkregengefahren und Steckbrief (pdf)
 14. Themenkarte Klimafunktion und Steckbrief (pdf)
 15. Anregungen/Hinweise zum Denkmalschutz (pdf)
 16. Formular zur Berechnung der städtebaulichen Kennwerte (xls-Formular)
 17. Formular Verfassererklärung (pdf-Formular)
 18. Informationsblatt DSGVO
 19. Probelayout Phase I (pdf)
- Zur Bearbeitung der **Phase II** werden den ausgewählten Teilnehmenden folgende Unterlagen zusätzlich zur Verfügung gestellt:
1. Empfehlungen zur weiteren Bearbeitung durch das Preisgericht aus der Preisgerichtssitzung der Phase I (pdf)
 2. Dokumentation Öffentlichkeitsbeteiligung
 3. Formular zur Berechnung der städtebaulichen Kennwerte Phase II (xls)
 4. Formular Verfassererklärung (pdf-Formular)
 5. Probelayout Phase II (pdf)
 6. Ggf. weitere Gutachten/Unterlagen

TEIL A - AUSLOBUNGSBEDINGUNGEN

1.10. Wettbewerbsleistungen

In **Phase I** des Wettbewerbs sollen Leitideen für die städtebauliche Ordnung für das Stadtquartier und den BKA-Standort entwickelt und in Form eines Gesamtkonzepts dargestellt werden. Dabei gilt es, den Landschaftsraum als Taktgeber im Sinne einer Biotopvernetzungsachse weiterzuentwickeln und als verbindendes Strukturelement weiter zu qualifizieren, welches die städtebauliche Ordnung maßgeblich prägt.

Phase II des Wettbewerbs hat die weitere Ausarbeitung der Leitideen aus der ersten Phase zum Ziel. Am Ende steht ein städtebaulicher (Vor)-Entwurf für das Stadtquartier und den BKA-Standort sowie die Einbindung in den Landschaftsraum und die äußere Erschließung. Der ausgestaltete Landschaftsraum als Taktgeber und die weiterentwickelte Biotopvernetzung sollen als verbindendes Element den Norden und den Süden des Plangebietes prägen und auch in die angrenzenden Quartiere hinein identitätsstiftend wirken. Übergeordneten Themenstellungen wie die klimaresiliente Stadtplanung, eine nachhaltige Mobilität, der Einsatz von erneuerbaren Energien, ein umfassendes Wassermanagement sowie die Förderung von Biodiversität sind tragende Säulen der Rahmenplanung.

Wettbewerbsbeitrag

Alle Teilnehmenden dürfen nur eine Arbeit einreichen. Varianten, auch die Abwandlung von Entwurfsteilen unter Beibehaltung der Gesamtlösung, sind nicht zulässig. Nicht verlangte Leistungen werden von der Beurteilung ausgeschlossen. Planoriginale dürfen nur eingereicht werden, wenn die Teilnehmenden sich Kopien als Versicherung gegen Verlust gefertigt haben.

Erste Wettbewerbsphase

Einzureichen sind:

- maximal 3 Pläne DIN A0
- ein farbiger, gut lesbarer Plansatz (gerollt als Präsentationspläne)
- ein kompletter Satz Verkleinerungen der Präsentationspläne auf DIN A3
- Erläuterungsbericht
- Formular städtebauliche Kennwerte
- Verzeichnis der eingereichten Unterlagen
- Verfassererklärung und Einwilligungserklärung DSGVO

zusätzlich digital auf einem geeigneten Datenträger:

- Präsentationspläne (pdf)
- städtebauliche Kennwerte (xls)
- Erläuterungsbericht (pdf)
- Einzelleistungen zu 4. als farbige, gut lesbare Präsentationsdatei im Format DIN A3 quer (pdf, Zoom-fähig) Hintergrund: für Bürgerbeteiligung I nach Abschluss des Wettbewerbs

Von den Teilnehmenden werden folgende Wettbewerbsleistungen verlangt:

- 1. Städtebaulich-landschaftsplanerisches Gesamtkonzept**
M 1:5.000
mit Darstellung von Baustrukturen, Freiraum sowie Landschaftsraum mit Angaben von Geschoszahl und Nutzung
- 2. Vertiefung Landschaftsraum/Stadtquartier (südlich A66, Ausschnitt s. Anlage)**
M 1:2.500
mit Darstellung von Baustrukturen, Freiraum sowie Landschaftsraum mit Angaben von Geschoszahl und Nutzung

TEIL A - AUSLOBUNGSBEDINGUNGEN

3. Vertiefung Landschaftsraum/ BKA-Standort (nördlich A66, Ausschnitt s. Anlage)

M 1:2.500

mit Darstellung von Baustrukturen, Freiraum sowie Landschaftsraum mit Angaben von Geschosshöhe und Nutzung

4. Diagramm der Konzeptentwicklung zur Leitidee/Vision des Entwurfs

als verständliche Darstellung des Entwurfsgedankens, u.a. für Präsentation in der Öffentlichkeit; Darstellungsform frei wählbar

5. Zusätzlich Schemaskizzen

zur Verdeutlichung des Entwurfsgedankens mit folgenden freien Darstellungen, sofern diese Aspekte nicht bereits im Diagramm der Konzeptentwicklung (siehe 4.) enthalten sind:

- Leitidee/Vision
- Konzeptansatz „Stadtquartier“, BKA-Standort und Landschaftsraum
- Multicodierung
- Geschosshöhe
- Nutzungen
- Bauabschnitte
- Mobilität und Verkehr
- Freiraumtypen
- Wassermanagement
- Klima
- Energie

Weitere erläuternde Skizzen und Piktogramme sind möglich.

6. Erläuterungsbericht

in den Plan integriert und ein kurzgefasster zusätzlicher Erläuterungsbericht (max. 2 Seiten DIN A4) als separater Ausdruck für die Vorprüfung zu den unter Pkt. 5 genannten Aspekten.

7. Berechnung der städtebaulichen Kennwerte auf Basis der vorgegebenen Excel-Tabelle (s. Anlage 16).

Berechnungen sind in die Tabelle einzutragen, einzureichen als Papiausdruck und digital auf einem geeigneten Datenträger.

8. Verfassererklärung sowie **Nutzungsbedingungen PLEdoc_GmbH**

Die Teilnehmenden haben in einem verschlossenen, undurchsichtigen, äußerlich nur durch die Kennzahl gekennzeichneten Umschlag sowohl die beigelegte, schriftliche Verfassererklärung als auch die beigelegte, unterzeichnete Nutzungsvereinbarung „PLEdoc“ (s. Anlage 2) abzugeben.

9. Verzeichnis der eingereichten Unterlagen

TEIL A - AUSLOBUNGSBEDINGUNGEN

Zweite Wettbewerbsphase

Einzureichen sind:

- voraussichtlich ca. 6 Pläne DIN A0 Hochformat (Probelayout wird noch erstellt)
- zwei farbige, gut lesbare Plansätze (ein Satz gerollt als Präsentationspläne, ein Satz gefaltet als Prüfpläne)
- ein kompletter Satz Verkleinerungen der Präsentationspläne auf DIN A3
- Erläuterungsbericht
- Formular städtebauliche Kennwerte
- Verzeichnis der eingereichten Unterlagen
- Verfassererklärung und Einwilligungserklärung DSGVO

zusätzlich digital auf einem geeigneten Datenträger:

- Präsentationspläne (pdf)
- Prüfpläne (dwg/dxf und pdf-Format)
- städtebauliche Kennwerte (xls)
- Erläuterungsbericht (pdf)
- Einzelleistungen zu 4.+7. als farbige, gut lesbare Präsentationsdatei im Format DIN A3 quer (pdf, Zoom-fähig) Hintergrund: für Bürgerbeteiligung III nach Abschluss des Wettbewerbs

Von den Teilnehmenden werden folgende Wettbewerbsleistungen verlangt:

1. Städtebaulich-landschaftsplanerischer Funktions- und Rahmenplan

M 1:5.000

mit Darstellung von Baustrukturen, Freiraum sowie Landschaftsraum mit Angaben von Geschosszahl und Nutzung

2. Konzeptionelle Vertiefung Landschaftsraum/Stadtquartier (südlich A66, Ausschnitt s. Anlage)

M 1:2.000

Stadtquartier: mit der Darstellung von Baukörpern (Dachaufsichten) und Freiraum sowie mit konzeptionellen Aussagen zu der städtebaulichen Struktur (Baukörper mit Geschossanzahl, Nutzungsangaben, Parzellierung, Unterscheidung zwischen Netobauland und öffentlichen Flächen), Freiraumkonzept mit Zonierung und Multicodierung der Freiflächen, Beispielbautypologien, Aussagen zur Oberflächenentwässerung in freier Darstellung sowie konzeptionellen Aussagen zur klimatologisch und energetisch optimierten Stadtstruktur. Landschaftsraum: Konzeptionelle Aussagen zum Landschaftsraum und Darstellung der übergeordneten Grün- und Landschaftsstrukturen hinsichtlich Funktion/Nutzung (z.B. Biotope, Ausgleichsflächen, Erholungsflächen, Landwirtschaftsflächen, Schutzgebiete).

TEIL A - AUSLOBUNGSBEDINGUNGEN

3. Konzeptionelle Vertiefung Landschaftsraum/ BKA-Standort (nördlich A66, Ausschnitt s. Anlage)

M 1:2.000

BKA-Standort: mit der Darstellung von Baukörpern (Dachaufsichten) und Freiraum sowie mit konzeptionellen Aussagen zu der städtebaulichen Struktur (Baukörper mit Geschossanzahl, Nutzungsangaben, Parzellierung, Unterscheidung zwischen Nettobauland und öffentlichen Flächen), Freiraumkonzept mit Zonierung und Multicodierung der Freiflächen, Beispielbautypologien, Aussagen zur Oberflächenentwässerung in freier Darstellung sowie konzeptionellen Aussagen zur klimatologisch und energetisch optimierten Stadtstruktur.
Landschaftsraum: Konzeptionelle Aussagen zum Landschaftsraum und Darstellung der übergeordneten Grün- und Landschaftsstrukturen hinsichtlich Funktion/Nutzung (z.B. Biotope, Ausgleichsflächen, Erholungsflächen, Landwirtschaftsflächen, Schutzgebiete).

4. Diagramm der Konzeptentwicklung zur Leitidee / Vision des Entwurfs
als verständliche Darstellung des Entwurfsgedankens, u.a. für die Präsentation in der Öffentlichkeit; Darstellungsform frei wählbar.

5. Jeweils zwei Teil-Schnitte des Stadtquartiers und des BKA-Standorts zur Darstellung der Höhenentwicklung
M 1:500

6. Schemaskizzen

zur Verdeutlichung des Entwurfsgedankens mit folgenden freien Darstellungen, sofern diese Aspekte nicht bereits im Diagramm der Konzeptentwicklung (siehe 4.) enthalten sind:

- Leitidee/Vision
- Konzeptansatz Stadtquartier, BKA-Standort und Landschaftsraum
- Multicodierung
- Geschossigkeit
- Nutzungen
- Bauabschnitte
- Mobilität und Verkehr
- Freiraumtypen
- Wassermanagement
- Klima
- Energie

Weitere erläuternde Skizzen und Piktogramme sind möglich.

7. Jeweils mindestens zwei räumliche Darstellungen (Fußgängerperspektive) in freier Darstellung zur Veranschaulichung der angestrebten Atmosphäre und urbanen Qualitäten im Stadtquartier und am BKA-Standort

8. Modell M 1:2.000

für das Gesamtgebiet als einfaches Massenmodell, Darstellung frei wählbar (Bereitstellung von bearbeitbaren, losen Höhenplatten sowie der Umgebungsbebauung durch AG)

TEIL A - AUSLOBUNGSBEDINGUNGEN

9. 3D Modell (nur digital)

des Funktions- und Rahmenplans als Grundlage für Kaltluftsimulation und ggf. eine Verschattungsstudie, die durch die Auslobenden bzw. Sachverständigen im Rahmen der Vorprüfung durchgeführt werden sollen.

Es ist vorgesehen, im Anschluss an die Abgabe die Daten aus den 3D-Modellen der Teilnehmenden durch ein externes Büro aufbereiten und ein 3D-Video erstellen zu lassen, um eine einheitliche und für die Öffentlichkeit vergleichbare Darstellung zu erhalten.

(Vorgaben zur Bereitstellung der Daten aus dem 3D-Modell folgen.)

10. Erläuterungsbericht

in den Plan integriert und ein kurzgefasster zusätzlicher Erläuterungsbericht (max. 5 Seiten DIN A4) als separater Ausdruck für die Vorprüfung. Der Erläuterungsbericht soll folgende Aspekte beinhalten:

- Leitidee/ Vision
- städtebauliche und landschaftsplanerische Einbindung
- Bauabschnitte
- Nutzungskonzept
- Wohnformen
- Mobilität und Verkehr
- Freiraumplanung
- Klima
- Energie
- Wassermanagement
- innovative Ansätze

11. 3 Erklärvideos

kurze Erläuterung des Entwurfs in einem ca. 3-minütigen Video jeweils für den Bürgerdialog nach Phase 1, zur Zwischenpräsentation in Phase 2 und nach WBW-Abschluss (Vorbereitung und Begleitung durch eine Agentur für Kommunikation und Beteiligung)

12. Berechnung der **städtebaulichen Kennwerte** auf Basis der vorgegebenen Excel-Tabelle. Berechnungen sind in die Tabelle einzutragen, einzureichen als Papierausdruck und digital auf einem geeigneten Datenträger. Der Flächennachweis ist zusätzlich über den Rahmenplan M 1:5.000 (digitale Prüfpläne mit geschlossenen Polygonen) für alle in der Tabelle aufgeführten Flächen/Angaben zu führen.

13. **Teilnahme an sechs Präsentationsterminen** (davon drei im Austausch mit der Bürgerschaft); ca. 20 Minuten Präsentationszeit

14. Verfassererklärung

Die Teilnehmenden haben die beigefügte, schriftliche Verfassererklärung abzugeben.

15. Verzeichnis der eingereichten Unterlagen

TEIL A - AUSLOBUNGSBEDINGUNGEN

1.11. Kennzeichnung der Wettbewerbsarbeiten in Phase I - Anonymität

Die Kennzeichnung der Arbeiten hat auf allen eingereichten Teilen in der rechten oberen Ecke durch eine Kennzahl aus sechs verschiedenen arabischen Ziffern, die nicht höher als 1 cm und nicht länger als 6 cm sein darf, zu erfolgen.

Als Kennzahl dürfen nicht gewählt werden:

- Datum der Wettbewerbsabgabe
- Zahlenreihe
- sechs gleiche Ziffern
- Geburtsdatum der Verfassenden

Die Unterlagen der Wettbewerbsarbeit und ihre Verpackung dürfen keinerlei Hinweise auf den Namen oder sonstige Identifikationsmerkmale der Verfassenden tragen.

Anonymität der digitalen Daten:

Bei Einreichung der Daten auf einem Datenträger ist die Anonymität sicherzustellen. Dieses bezieht sich u.a. auf die Datei- und Layernamen, aber auch auf versteckte Informationen zur Datei, in der beispielsweise der Autor der Datei genannt wird. Entsprechende Hinweise sind vor dem Abspeichern zu löschen. Dazu muss für das Dokument in der Befehlsleiste ‚Datei‘/‚Eigenschaften‘ aufgerufen werden. Dort ist in der Rubrik ‚Datei-Info‘ der dortige Inhalt zu löschen. Ebenso ist unter ‚Extras‘/‚Optionen‘/‚Benutzerinfo‘ zu verfahren. Es wird sicherheitshalber empfohlen, das Dokument zu kopieren und anschließend zu überprüfen, ob keine Benutzerhinweise mehr zu finden sind.

Es wird gewährleistet, dass alle von Teilnehmenden eingereichten Dateien ausschließlich zum Zweck der Vorprüfung verwendet, vertraulich behandelt und nicht an Dritte weitergereicht werden. Dieses bezieht sich bei CAD-Dateien insbesondere auch auf integrierte Dateibestandteile wie z.B. Bibliotheken.

1.12. Bindende Vorgaben

Teil B der Auslobung enthält keine bindenden Vorgaben im Sinne der RPW 2013. Abweichungen zur Aufgabenstellung werden vom Preisgericht bewertet.

1.13. Beurteilungskriterien

Für beide Phasen werden folgende Kriterien für die Prüfung bzw. Preisgerichtbeurteilung angewendet:

- Leitidee/ Vision und Grundstruktur
- Einbindung in den Landschaftsraum und Vernetzung mit der Umgebung
- Umgang mit den naturräumlichen, ökologischen und landschaftlichen Gegebenheiten
- gestalterische und räumliche Qualität des städtebaulichen Konzepts
- gestalterische und räumliche Qualität des Freiraumkonzepts unter Einbezug multimedialer Ansätze
- funktionale und gestalterische Qualität des Mobilitätskonzepts
- Tragfähigkeit und Entwicklungsfähigkeit der Nutzungsvorschläge (Wirtschaftlichkeit)
- Ressourceneffizienz (nachhaltiges und integriertes ökologisches Gesamtkonzept unter Berücksichtigung der klimatischen und energetischen Aspekte sowie Anforderungen des Wassermanagements)
- Umgang mit den Restriktionen
- Erfüllung der Ziele nach Aufgabenstellung Teil B
- Möglichkeit einer sinnvollen Entwicklung in Bauabschnitten (Stadtquartier)

Die Reihenfolge der aufgeführten Beurteilungskriterien stellt grundsätzlich keine Gewichtung dar.

Im Rahmen der Phase II werden durch das Umweltamt der LH Wiesbaden die Wettbewerbsarbeiten einer Kaltluftsimulation unterzogen. Die

TEIL A - AUSLOBUNGSBEDINGUNGEN

Ergebnisse der Simulation werden dem Preisgericht als Empfehlung für die Entscheidungsfindung vorgelegt; unter Beachtung im Gesamtkontext der anzuwendenden Beurteilungskriterien.

Im Rahmen der Phase II werden durch die Auslobenden die Wettbewerbsarbeiten ggf. einer Verschattungsstudie unterzogen. Die Ergebnisse der Verschattungsstudie werden dem Preisgericht als Empfehlung für die Entscheidungsfindung vorgelegt; unter Beachtung im Gesamtkontext der anzuwendenden Beurteilungskriterien.

1.14. Termine

Phase I

Frist für Rückfragen (schriftlich)
03. August 2023

Rückfragenbeantwortung
voraussichtlich 11. August 2023

Abgabetermin
29. September 2023

Preisgerichtssitzung
01.(ggf. zusätzlich 02.) November 2023

Benachrichtigung der Teilnehmenden über die
Auswahl für Phase II
voraussichtlich 02. November 2023

Vorstellung der ausgewählten Beiträge für Phase
II im Rahmen des Bürgerdialogs
04. November 2023

Phase II

Beginn Bearbeitung
13. November 2023

Kolloquium (Präsenz)
30. November 2023

Zwischenpräsentation 1 (nicht öffentlich)
24. Januar 2024

Zwischenpräsentation 2
14. März 2024
sowie zusätzlich Vorstellung der Entwürfe im Rahmen
des Bürgerdialogs II am 15. März 2024

Abgabetermin
17. Mai 2024

Preisgerichtssitzung
04. Juli 2024

Vorstellung der prämierten Entwürfe im Rahmen
des Bürgerdialogs III
05. Juli 2024

Ausstellung der Arbeiten
voraussichtlich 06. Juli 2024 bis 21. Juli 2024

TEIL A - AUSLOBUNGSBEDINGUNGEN

1.15. Rückfragen und Kolloquium

Phase I

Rückfragen zur Aufgabenstellung für die Phase I müssen schriftlich über die Nachrichtenfunktion der eHAD/TED bis spätestens 03. August 2023 gestellt werden. Hierzu ist unbedingt eine Registrierung erforderlich!

Die Beantwortung der Fragen erfolgt voraussichtlich ab dem 11. August 2023 über den Kommunikationskanal der Plattform.

Die Antworten gelten als Bestandteil der Auslobung.

Phase II

Das Kolloquium der Phase II findet am 30. November 2023 in Präsenz mit Preisgericht, Wettbewerbsteilnehmenden und Vorprüfenden statt. Die Auslobenden prüfen derzeit, ob eine gemeinsame Ortsbefahrung angeboten werden kann.

Neben der Beantwortung von Rückfragen dient der Termin insbesondere zum Austausch der Teams zu den Empfehlungen aus der ersten Phase mit dem Preisgericht. Die Ergebnisse der Bürgerbeteiligung werden ebenfalls Bestandteil des Kolloquiums sein.

Im Vorfeld zum Kolloquium können Rückfragen für die Phase II schriftlich an das wettbewerbsbetreuende Büro Stadtbauplan unter folgender Adresse bis zum 22. November 2023 gerichtet werden:

wi-ostfeld@stadtbauplan.de

Die Ergebnisse des Kolloquiums werden in einer Niederschrift festgehalten und allen Teilnehmenden der zweiten Phase ab dem 08. Dezember 2023 schriftlich per E-Mail zur Verfügung gestellt. Hierzu ist von jedem Team eine E-Mail-Adresse bei dem wettbewerbsbetreuenden Büro zu hinterlegen.

Die Antworten gelten als Bestandteil der Auslobung.

1.16. Abgabetermin

Abgabetermine sind für

die Phase I: 29. September 2023

die Phase II: 17. Mai 2024

bei Ablieferung beim Wettbewerbsbetreuer bis spätestens 16.00 Uhr.

Abzuliefern ist die Wettbewerbsarbeit unter Wahrung der Anonymität (nur für Phase I) der Teilnehmenden mit einem Verzeichnis der eingereichten Unterlagen bei:

Stadtbauplan
Rheinstraße 40 - 42, 7. OG
64283 Darmstadt
Telefon: 06151 - 99 57 0

Als Zeitpunkt der Einlieferung gilt im Falle der Einlieferung bei der Post, Bahn oder einem anderen Kurierdienst das auf dem Einlieferungsschein angegebene Datum unabhängig von der Uhrzeit, bei Ablieferung beim Wettbewerbsbetreuer die auf der Empfangsbestätigung vermerkte Zeitangabe. Zur Wahrung der Anonymität (nur bei Phase I) ist bei Zusendung durch Post oder einem anderen Kurierdienst als Absender die Anschrift des Wettbewerbsbetreuers zu verwenden.

Die Teilnehmenden haben dafür zu sorgen, dass sie den Nachweis über die rechtzeitige Einlieferung führen können. Da der Tagesstempel auf dem Versandgut ein späteres Datum aufweisen kann, ist der Einlieferungsschein maßgebend.

Das Original des Einlieferungsbelegs ist daher bis zum Abschluss des Verfahrens aufzubewahren und auf Anforderung vorzulegen. Eine Kopie des Einlieferungsbescheids mit Angabe der Kennzahl (in Phase I) bzw. zu den Teilnehmenden (in Phase II), ist in einem separaten, verschlossenen Umschlag der Wettbewerbsarbeit umgehend nachzusenden. Können Verfassende, deren Arbeit prämiert werden soll, diesen Nachweis nicht erbringen, so werden diese von der Prämierung ausgeschlossen.

TEIL A - AUSLOBUNGSBEDINGUNGEN

1.17. Preise/Bearbeitungshonorare, Aufwandsentschädigung

Es ist eine gesonderte Prämierung für die Bereiche „Landschaftsraum/Stadtquartier“ und „BKA-Standort“ vorgesehen.

Für den Bereich „Landschaftsraum und Stadtquartier“ werden folgende Preise ausgeschrieben:

1. Preis: 105.000 Euro
2. Preis: 65.000 Euro
3. Preis: 40.000 Euro

Für den Bereich „BKA-Standort“ werden folgende Preise ausgeschrieben:

1. Preis: 58.000 Euro
2. Preis: 35.000 Euro
3. Preis: 23.000 Euro

Das Preisgericht ist berechtigt, durch einstimmigen Beschluss jeweils andere Aufteilungen der Preissummen zu beschließen.

Für die Bearbeitung der Wettbewerbsaufgabe in Phase II steht ein Gesamtbetrag in Höhe von **630.000 Euro** zzgl. MwSt. zur Verfügung, der als **Bearbeitungshonorar** unter den Teilnehmenden der zweiten Phase aufgeteilt wird (je 90.000,- € bei 7 TN, je 105.000,- € bei 6 TN, je 126.000,- € bei 5 TN). Es ist beabsichtigt 5 bis 7 Planungsteams für die zweite Phase auszuwählen.

Für die Teilnahme am Bürgerdialog I, die Zwischenpräsentation I sowie die Zwischenpräsentation II, den Bürgerdialog II, die Vorstellung der Entwürfe unmittelbar vor der Jurysitzung sowie nach Abschluss des Wettbewerbs im Rahmen des Bürgerdialogs III werden je Teilnehmende/Team pro Veranstaltung 2.500 Euro zzgl. MwSt. zur Verfügung gestellt. Die Teilnahme an den oben genannten Veranstaltungen ist verpflichtend.

Fahrtkosten werden auf Nachweis wie folgt erstattet:

- Bahn (2. Klasse), ÖPNV, Taxi nach tatsächlicher Höhe
- Kfz mit 0,30 €/km Benutzung eigener PKW zzgl. MwSt.
- Nebenkosten z.B. Parkierung, Sitzplatzreservierung
- Übernachtungskosten werden übernommen, hierzu ist zwingend das Kontingent der Auslobenden heranzuziehen (Ansprechpartnerin Frau Weygandt: silke.veygandt@seg-wiesbaden.de).

1.18. Eigentum und Rücksendung, Haftung für die eingegangenen Arbeiten

Die eingereichten Unterlagen aus Phase I werden nicht zurückgesandt, können jedoch nach Absprache beim wettbewerbsbetreuenden Büro abgeholt werden.

Die Unterlagen der Phase II der mit Preisen ausgezeichneten Wettbewerbsarbeiten werden Eigentum der Auslobenden. Die übrigen Arbeiten werden nach Abschluss der Ausstellung kostenfrei an die Teilnehmenden zurückgesandt.

Im Falle von Beschädigung oder Verlust einer Wettbewerbsarbeit haften die Auslobenden. Dies gilt auch für die Betreuung und Vorprüfung.

TEIL A - AUSLOBUNGSBEDINGUNGEN

1.19. Abschluss des Wettbewerbs

Die Auslobenden informieren die Teilnehmenden unverzüglich über das Ergebnis durch Versendung des Protokolls der Preisgerichtssitzung.

Die Auslobenden stellen zeitnah nach der Entscheidung des Preisgerichts alle eingereichten Wettbewerbsarbeiten mit Namensangaben der Verfassenden unter Auslegung des Protokolls öffentlich aus.

Soweit ein Preisträger oder eine Preisträgerin wegen mangelnder Teilnahmeberechtigung oder Verstoßes gegen Wettbewerbsregeln nicht berücksichtigt werden kann, rücken die übrigen Preisträgerinnen und Preisträger sowie sonstige Teilnehmende in der Rangfolge des Preisgerichts nach, soweit das Preisgericht ausweislich seines Protokolls nichts anderes bestimmt hat.

1.20. Weitere Beauftragung

Ein konkretes Auftragsversprechen kann derzeit nicht erfolgen (Ideenwettbewerb).

Die Auslobenden beabsichtigen, die Preistragenden bei anschließenden Verfahren/Planungen zu berücksichtigen.

1.21. Nutzungs- und Urheberrecht

Die Wettbewerbsarbeiten dürfen von den Auslobenden gem. § 8 Abs. 3 RPW 2013 veröffentlicht werden. Diese sind berechtigt, die eingereichten Arbeiten nach Abschluss des Verfahrens unter Angabe der Verfassenden ohne weitere Prüfung auch über Dritte (auch im Internet) zu veröffentlichen oder auszustellen. Die Urheberrechte, insbesondere der Schutz gegen Nachbauen, bleiben den Verfassenden erhalten. Zur Klarstellung: Die Landeshauptstadt Wiesbaden hat das Recht, die Ideen der eingereichten Wettbewerbsarbeiten bei der Erstellung eines Rahmen- oder Bebauungsplans bzw. bei der sonstigen Lösung städtebaulicher Fragestellungen zugrunde zu legen, insoweit es sich dabei nicht um eine Nutzung im Sinne des Urheberrechts handelt.

Die Beiträge der Preisgruppe gehen in das Eigentum der Auslobenden über. Urheberrechtlich und wettbewerbsrechtlich geschützte Teillösungen von Wettbewerbsteilnehmenden, die bei der Auftragserteilung nicht berücksichtigt worden sind, dürfen nur gegen eine angemessene Vergütung genutzt werden.

Weder die Auslobung, die Planunterlagen noch ihr Inhalt dürfen ohne die vorherige ausdrückliche Genehmigung der Auslobenden auf irgendeine Art verändert oder an Dritte verteilt oder übermittelt werden.

TEIL A - AUSLOBUNGSBEDINGUNGEN

1.22. Einverständnis und Vertraulichkeit von Informationen

Alle Teilnehmende, das Preisgericht, Sachverständige, Vorprüfende und Gäste erklären sich durch ihre Beteiligung bzw. Mitwirkung am Verfahren mit den vorliegenden Teilnahmebedingungen und der Anwendung der RPW 2013 einverstanden.

Verlautbarungen jeder Art über Inhalt und Ablauf vor und während der Laufzeit des Wettbewerbsverfahrens, einschließlich der Veröffentlichung der Wettbewerbsergebnisse, dürfen nur über die Auslobenden abgegeben werden.

Es wird darauf hingewiesen, dass sämtliche zur Verfügung gestellten Unterlagen vertraulich zu behandeln sind und ausschließlich für die Zwecke dieses Verfahrens verwendet werden dürfen, soweit sie nicht öffentlich zugänglich oder bekannt sind oder ohne Mitwirkung der Verfahrensbeteiligten bekannt werden. Eine Weitergabe der zur Verfügung gestellten Unterlagen an Dritte ohne ausdrückliche Zustimmung der Auslobenden ist nicht erlaubt.

Falls sich ein Büro entschließt, keinen Beitrag abzugeben, ist das Büro verpflichtet, die überlassenen Unterlagen einschließlich etwa hergestellter Kopien zu löschen.

Verwendung der Wettbewerbsunterlagen einschließlich Anlagen und Nutzungsbedingungen digitaler Daten

Alle Unterlagen und Informationen, die die Teilnehmenden im Rahmen des Wettbewerbsverfahrens erhalten, sind nur für dieses Wettbewerbsverfahren zu verwenden.

Die Nutzung der Unterlagen für andere Zwecke ist nicht gestattet. Mit der Nutzung der Daten akzeptiert das Büro sämtliche Nutzungsbedingungen, die dem Paket der digitalen Daten beigelegt sind.

B1 – VORWORT

Die Zielsetzung des europaweiten landschaftsplanerischen und städtebaulichen Ideenwettbewerbs Ostfeld ist es, der Stadt- und Landschaftsstruktur Wiesbadens mit ihren besonderen Merkmalen und Qualitäten als Landeshauptstadt ein weiteres Stück lebendiger Stadt hinzuzufügen. Nach welcher Konzeption diese Stadterweiterung erfolgt, wie man diese zu denken hat und wie die Bereitschaft der Aneignung durch die zukünftigen Bewohner ermöglicht wird, ist eine zentrale Aufgabe des Wettbewerbs.

Der bestehende Stadtkörper Wiesbadens zeichnet sich durch die Verortung zwischen Taunuskamm und Rheinbecken und der Gliederung des Stadtgrundrisses durch die Bachtäler aus. Gegründet wurde die Kurstadt Wiesbaden dort, wo die Thermalquellen heilende Wirkung versprochen, und geprägt wurde die Stadt durch ihre Villenarchitektur und – gärten auf der einen Seite sowie die dem Klassizismus, dem Historismus und dem Jugendstil zuzurechnenden sehr dichten Stadtvierteln auf der anderen Seite. Die Eingemeindungen der am Fluss gelegenen Dorfstrukturen sowie Biebrich mit den großen Industriestandorten in den 20er Jahren, die Eingemeindungen der ländlich geprägten östlichen Vororte in den 70er Jahren sowie die städtebaulichen Großsiedlungen der 60er Jahre führten zu dem heute bekannten collageartigen Stadtgrundriss Wiesbadens.

Im Rahmen des Wettbewerbs ergibt sich die einmalige Gelegenheit, dem Stadtgefüge Wiesbadens ein weiteres, ein neues Element der Stadtentwicklung hinzuzufügen. Diese Stadterweiterung muss den gestiegenen Anforderungen der Resilienz und Nachhaltigkeit gerecht werden. Hierzu wurden vom Stadtplanungs- und Umweltamt der Landeshauptstadt Wiesbaden „Spielregeln der Nachhaltigkeit“ erarbeitet, die wichtige Hinweise für die Entwurfsbeiträge geben können (s. Abb. 1).

Gleichzeitig stellt sich die Frage, welche darüber hinausgehenden städtebaulichen und landschaftsplanerischen Prinzipien bei der Entwicklung des neuen Stadtteils zugrunde gelegt werden können. Ist es das Prinzip des malerischen Städtebaus der Gründerzeit – auch diese aus heutiger Sicht hochattraktiven, teilweise sehr dichten Stadtteile Wiesbadens sind ehemals auf grüner Wiese entstanden

- oder ist es die Weiterentwicklung eines für die Kurstadt so typischen Prinzips der Verknüpfung von Städtebau, Landschaftsgestaltung und Gartenkunst? Oder kann die räumliche Situation vor Ort mit der Topographie, den sich daraus ergebenden Blickbeziehungen und den reichen archäologischen und geschichtlichen Vorprägungen den Genius loci bestimmen?

Aus meiner Sicht ist eine städtebauliche Vision für diesen Ort nicht allein die Summe aller technischen Möglichkeiten. Die historischen Stadterweiterungen Wiesbadens tragen die Handschrift von Christian Zais, Carl Friedrich Thelemann und Felix Genzmer und in dieser Tradition, und in diesem Qualitätsbewusstsein muss der landschaftsplanerische und städtebauliche Wettbewerb Ostfeld als weiterer Beitrag zur städtebaulichen Weiterentwicklung Wiesbadens angesehen werden.

Vor diesem Hintergrund freue ich mich auf die visionreichen und mutigen Ideen und Entwürfe, die dieser landschaftsplanerische und städtebauliche Ideenwettbewerb hervorbringen soll, um erste Bilder der künftigen Stadterweiterung Wiesbadens für einen zukunftsgerichteten Stadtteil entstehen zu lassen.

Camillo Huber Braun

Leiter Stadtplanungsamt Wiesbaden

B2 - EINE VISION FÜR DAS OSTFELD

EINE VISION FÜR DAS OSTFELD

Es gehören Phantasie, Mut und Verantwortungsbewusstsein dazu, einen neuen Stadtteil für mindestens 10.000 Menschen und Arbeitsplätze im ähnlichen Umfang zu planen. Denn aus dem, was heute geplant wird, kristallisiert sich erst in 10, 20 oder 30 Jahren der Lebensraum für eine Stadtgesellschaft heraus, deren Lebensmodelle und Alltagspraktiken sich in einem permanenten Veränderungsprozess befinden.

Für die Stadterweiterung im Wiesbadener Ostfeld braucht es eine offene und lernende Konzeption, die in der Lage ist, sich veränderten Rahmenbedingungen anzupassen. Insbesondere vor dem Hintergrund der sich zuspitzenden Klimakrise soll Nachhaltigkeit und Resilienz in der Planung im Fokus stehen. Eine solche Haltung muss sich in der Qualität der zu gestaltenden Gebäude und Freiräume widerspiegeln. Mit dem hier ausgelobten Ideenwettbewerb wird angestrebt, ein starkes, eigenständiges und weiterentwickelbares Konzept auf den unterschiedlichen Maßstabsebenen - sowohl hinsichtlich der Siedlungsbereiche als auch der Landschaftsräume - zu finden.

Bei aller Offenheit in der weiteren Entwicklung gibt es schon jetzt klare Regeln und Vorstellungen, wie der Stadtteil auszusehen und zu funktionieren hat, damit die Stadtentwicklungsmaßnahme zu einem Leuchtturmprojekt für die Region und darüber hinaus wird. Im Zusammenspiel aller in die bisherige Planung involvierten Akteure wurde eine Vision für den neuen Stadtteil am Ostfeld skizziert:

Der überwiegende Teil des Planungsgebiets bleibt unbebaut. Daher wird die Landschaft zum räumlichen Taktgeber und zum bestimmenden Einflussfaktor für die Qualität des gesamten Stadtteils. Der Landschaftsraum nimmt die städtebauliche Entwicklung buchstäblich in sich auf, wobei Landschaft und Siedlungsbereiche eine sich wechselseitig begünstigende Beziehung eingehen. Das Ausbalancieren von Erhalt und Neuentwicklung bestimmen das weitere Vorgehen. Wichtige ökologische, klimatische und landschaftliche Funktionsbereiche werden dauerhaft geschützt und gestärkt. Der besondere Charakter des heutigen Landschaftsbildes wird behutsam weiterentwickelt. Die Qualität der Topografie, mit dem Blick in die

Weiten des Rheinbeckens und den renaturierten Hügeln der Deponien nebenan, bleibt erhalten.

Besonderes Augenmerk liegt auf dem Umgang mit den begrenzt zur Verfügung stehenden Ressourcen und Schutzgütern. Eine effiziente Flächennutzung, die Einbindung in das Landschaftsbild und der Erhalt von Sichtachsen, wie auch die Berücksichtigung kultur- und artenschutzfachlicher sowie biotopstruktureller Erfordernisse werden zu integralen Bestandteilen des Entwicklungskonzepts.

Die beiden Siedlungsbereiche, bestehend aus dem Stadtquartier rund um das Biehler Wäldchen und dem zentralen Standort für das Bundeskriminalamt (BKA) neben dem Kalkofen, entwickeln sich aus den Bedingungen der Landschaft heraus und sind mit dieser aufs Engste verknüpft. Die neuen Quartiere zeichnen sich durch zusammenhängende, durchgrünte und überwiegend dem Fuß- und Radverkehr vorbehaltene öffentliche Räume aus. Die geeigneten Teile des umgebenden Landschaftsraums übernehmen wichtige Funktionen für Freizeit, Naherholung und gemeinschaftliche Aktivitäten. Die Multicodierung von Freiflächen im Siedlungs- wie im Landschaftsraum schont Ressourcen und dient der Belebung.

Besonderes Merkmal des BKA-Campus-Neubaus sind Orte der Begegnung, die den Austausch und die Kommunikation der Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter sowohl im Arbeitsumfeld als auch im attraktiven Freiraum fördern. Der neue Campus der Bundesbehörde wirkt identitätsstiftend und weist gemäß seiner baukulturellen Verantwortung und Vorbildfunktion eine hohe städtebauliche und architektonische Qualität auf.

Das Stadtquartier am Biehler Wäldchen zeichnet sich durch eine vielfältige und innovative Architektur aus, die Raum für unterschiedliche Formen des Wohnens und Arbeitens sowie zeitgemäße Formen der Bildung in einem eigens entwickelten Konzept anbietet. Die unterschiedlichen Gebäudetypologien mit einem hohen Anteil an gemeinschaftlich orientierten Wohnmodellen reflektieren die soziale Vielfalt. Sie stehen für eine bunte, kulturell diverse und altersdurchmischte Bevölkerung. Es entsteht ein lebenswerter Stadtteil mit einer funktionierenden Nahversorgung und einer sozialen Infrastruktur, in dem der Mensch der Maßstab ist.

B2 - EINE VISION FÜR DAS OSTFELD

In der baulichen Umsetzung werden Aspekte der Kreislaufwirtschaft, ein ressourcenschonendes Wassermanagement, die regenerative Energieversorgung und die CO₂-Neutralität im Betrieb eine zentrale Rolle spielen.

Abschließend stellt sich die Frage, welche ästhetischen Prinzipien bei der städtebaulichen und landschaftsplanerischen Entwicklung des neuen Stadtteils zugrunde gelegt werden können. Wiesbaden blickt diesbezüglich auf eine reichhaltige Stadtbaugeschichte mit einem hohen baukulturellen Erbe zurück. Anders als in den vergangenen Jahrhunderten geschieht Stadtentwicklung heute diskursiv, eingebettet in einen demokratischen Prozess. Der Ideenwettbewerb wird erste Antworten geben und wertvolle Grundlagen für die weitere Entwicklung liefern.

In jedem Fall wird die Entwicklungsmaßnahme in ihrer Konzeption und Gestaltung Pioniercharakter für alle weiteren Projekte der Stadt Wiesbaden haben und ein herausragendes Beispiel zukunftsfähiger Stadtentwicklung verkörpern. Im besten Fall kann sie als urbaner Experimentierraum, als Labor für zukünftige Anforderungen an eine nachhaltige Stadtentwicklung begriffen werden.

B3 - ZUKUNFTSBILD FÜR DEN CAMPUS-NEUBAU BKA „ALL IN ONE“

ZUKUNFTSBILD FÜR DEN CAMPUS-NEUBAU BKA „ALL IN ONE“

Das Bundeskriminalamt (BKA) verteilt sich auf drei Hauptstandorte, die in Wiesbaden, Meckenheim und Berlin angesiedelt sind. Der Standort Wiesbaden ist derzeit in mehreren, sowohl bundeseigenen als auch angemieteten Liegenschaften untergebracht und weitflächig über das gesamte Stadtgebiet verteilt. In den Bestandsliegenschaften gibt es umfangreiche Baumaßnahmen in Planung und Umsetzung, um den Bestand betriebsbereit zu halten. Zur Deckung des aktuellen Platz- bzw. Flächenbedarfs mussten bereits zusätzliche Liegenschaften angemietet werden, sodass das BKA ab 2021 im Stadtgebiet auf insgesamt acht Liegenschaften verteilt untergebracht sein wird. Aufgrund der aktuellen sicherheitsrelevanten Entwicklungen ist mit weiterem Personalwachstum zu rechnen, sodass in Zukunft von zusätzlichem Mietbedarf auszugehen ist. Durch die Verteilung der Liegenschaften des BKA über das gesamte Stadtgebiet werden sowohl innerbehördliche Kommunikation als auch liegenschaftsübergreifende Funktionsabläufe durch die zum Teil erheblichen Distanzen stark beeinträchtigt. Ohne die Berücksichtigung der sich aus Stoßzeiten im Berufsverkehr ergebenden zusätzlichen Verzögerungen sind Verkehrswege zwischen den Liegenschaften von über 10 km und Fahrzeiten von 20 Minuten keine Besonderheit.

Es soll ein zentralisiert angeordneter Neubau am Standort Wiesbaden errichtet werden. Durch das Projekt soll die Zusammenfassung aller Liegenschaften am Standort Wiesbaden auf einem Campus erreicht werden („All in One“). Mit dem zukünftigen BKA-Campus-Neubau in Wiesbaden stellt sich das BKA für die Herausforderungen und Anforderungen der Zukunft auf. Neben der bestmöglichen Erfüllung des gesetzlichen Auftrags soll der Weg zu modernen Arbeitswelten im BKA weiter beschritten werden, um den Mitarbeitenden und der Organisation eine zukunftsorientierte, motivierende und leistungsfördernde Arbeitsumgebung zu eröffnen und Effizienz und Effektivität weiter zu erhöhen.

Vernetzung und Zusammenarbeit, sowohl über Abteilungen als auch über Standorte hinweg, sind mehr denn je Schlüsselfaktoren bei der



Abbildung 3: Liegenschaften des Standorts Wiesbaden

Kriminalitätsbekämpfung. Unvorhersehbare Kriminalitätslagen, neue Phänomene und veränderte Anforderungen verstärken den Bedarf an Vernetzung und übergreifender Zusammenarbeit weiter.

So wie sich das BKA als Zentralstelle der Polizei in einem Netzwerk von Partnern bewegt, in dem es oft die zentrale koordinierende Stelle im Sinne seines Gründungsauftrags ist, so sehr muss auch die interne Zusammenarbeit den Anforderungen komplexer und mehrschichtiger Bedrohungslagen entsprechen. Vernetzung und kontinuierlicher Informationsaustausch bei der Kriminalitätsbekämpfung können technisch unterstützt werden, ein wesentlicher Hebel liegt jedoch in der Fähigkeit sich dynamisch, lageorientiert und offen zu organisieren. Mit dem Neubau in Wiesbaden sollen Flexibilität, Skalierbarkeit, übergreifende Zusammenarbeit und Vernetzung auch baulich unterstützt werden.

B3 - ZUKUNFTSBILD FÜR DEN CAMPUS-NEUBAU BKA „ALL IN ONE“

Bedingt durch seine Altersstruktur geht in den nächsten Jahren ein großer Teil der Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter in den Ruhestand. Neben den rein quantitativen Herausforderungen treten neue qualitative Anforderungen aus einer weiterhin zunehmenden Digitalisierung der Polizeiarbeit. Daher muss sich das BKA als attraktiver Arbeitgeber auf dem Arbeitsmarkt im Kampf um die wichtigen Fachkräfte erfolgreich behaupten können. Die bauliche Gestaltung soll auf Interessierte und Bewerber Anziehungskraft ausüben. Es soll ein moderner und funktionaler Campus entstehen, der eine offene und zugängliche Wirkung hat und zeitgleich alle sicherheitsrelevanten Anforderungen erfüllt. Der Schutz sensibler Bereiche und damit einhergehende Zugangsbeschränkungen soll dabei in einem ausgewogenen Verhältnis zu einer transparenten und nahbaren Außenwirkung stehen.

Übergreifende Trends, wie stärker hybride Arbeitsplatzgestaltungen oder ein gesundes Arbeitsumfeld müssen durch das Neubauvorhaben in einer Gesamtlösung als BKA-Campus aufgenommen und berücksichtigt werden. Flexible Raumkonzepte und eine bauliche Gestaltung, die Austausch und Kommunikation fördert, sollen dabei helfen, den gesetzlichen Auftrag des BKA effektiv und effizient zu erfüllen.

Der BKA-Campus-Neubau soll für die Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter identitätsstiftend wirken, Wertschätzung ausstrahlen und bescheidenen Stolz vermitteln. Er soll sich städtebaulich in die Landeshauptstadt Wiesbaden integrieren und Aspekte von Offenheit, Nahbarkeit und Klimaneutralität berücksichtigen. Der Campus soll als Vorbild für das neue nachhaltige Bauen stehen.

Mit dem Neubauvorhaben stellt sich das BKA modular und wandlungsfähig auf, um auch für zukünftige Anforderungen keinen baulichen Einschränkungen zu unterliegen.

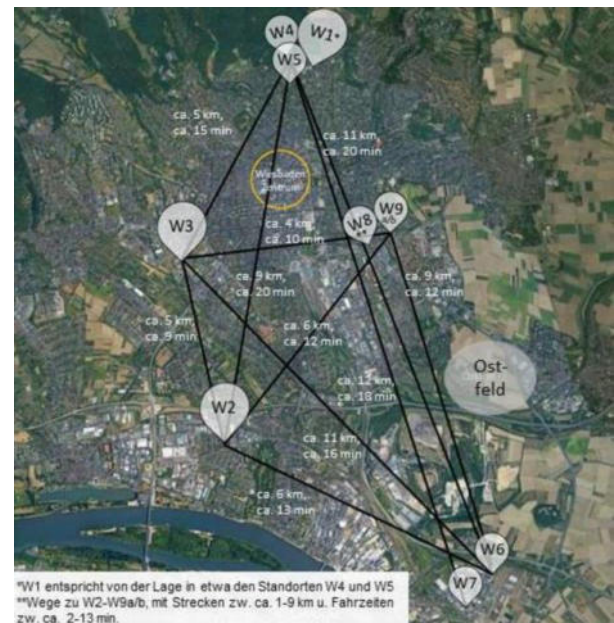


Abbildung 4: Distanzen zwischen den Standorten

B4 – EINFÜHRUNG IN DAS WETTBEWERBSGEBIET

EINFÜHRUNG IN DAS WETTBEWERBSGEBIET

Das folgende Kapitel enthält eine Kurzbeschreibung des Wettbewerbsgebiets als Einführung in die Aufgabenstellung.

Eine ausführliche Beschreibung der räumlich-strukturellen Situation des Wettbewerbsgebiets und seiner unmittelbar angrenzenden Umgebung erfolgt aufgrund des Umfangs in einem eigenständigen Dokument als Anlage 1 „Rahmenbedingungen“.

1. LAGE IM STADTGEBIET

Wiesbaden ist stadträumlich gegliedert in die Innenstadt mit dem historischen Stadtkern und den gründerzeitlichen Stadterweiterungen, die in aufgelockerte Villengebiete münden. Im Norden, Osten und Westen ist Wiesbaden von kleineren und größeren Vororten umgeben, die sich aufgrund der topographischen Bedingungen unterschiedlich darstellen. Im Süden bestimmt der Rhein die Stadtstruktur. Die am Fluss gelegenen Stadtquartiere sind teils durch transformatorische Strukturen und die auch heute noch bedeutsame Industrie gekennzeichnet. Stadträumlich hat Wiesbaden eine polyzentrische Struktur.

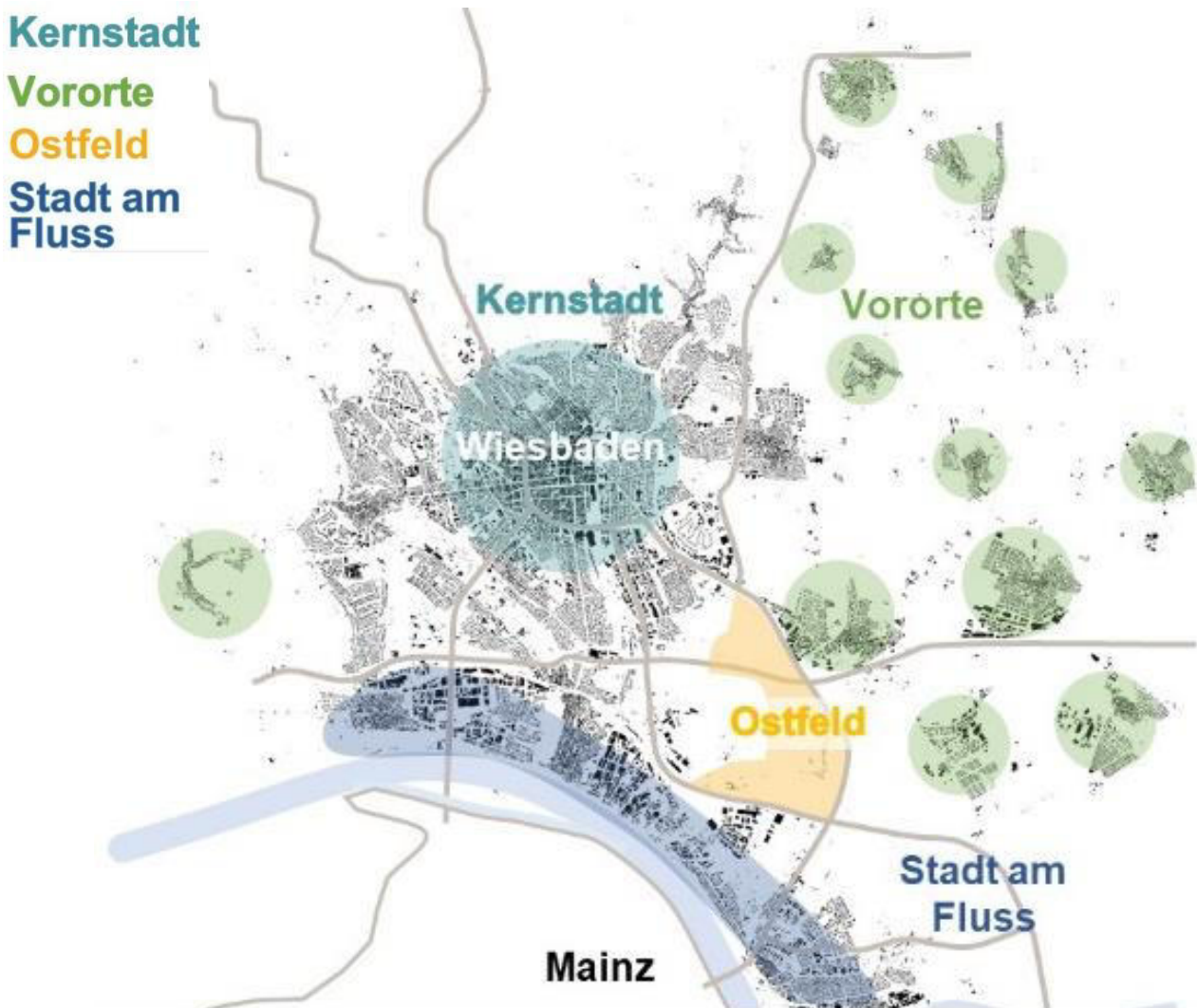


Abbildung 5: Lage des Wettbewerbsgebiets in Wiesbaden

B4 – EINFÜHRUNG IN DAS WETTBEWERBSGEBIET

2. LAGE UND ABGRENZUNG DES WETTBEWERBSGEBIETS

Das ca. 450 ha große Wettbewerbsgebiet liegt südöstlich der Wiesbadener Innenstadt und tangiert die Stadtteile Erbenheim, Biebrich, Mainz-Amöneburg, Mainz-Kastel und Wiesbaden Südost. Der Bereich weist eine zentrale Lage innerhalb der Metropolregion Frankfurt/Rhein-Main auf und ist verkehrlich sehr gut angebunden. Das Wettbewerbsgebiet wird im Osten durch die B455 und im Süden durch die A671 begrenzt, sowie durch die in Ost-West-Richtung verlaufende A66 horizontal gegliedert. Der Bereich „Kalkofen“ liegt nördlich der A66 und wird im Westen von den Dauerkleingärten „Kinzenberg“ sowie dem Südfriedhof begrenzt. Am östlichen Gebietsrand liegt die Splittersiedlung „Am Fort Biehler“ mit dem sogenannten „Biehler Wäldchen“. Eine Auffahrt auf die B455 ist in Höhe der Siedlung möglich. Im Westen liegen Industrieanlagen mit Schwerpunkt Abfallentsorgung und Recycling, deren Haldenbildung den Rand des Gebiets definieren. Entlang der A66 im parallel verlaufenden Wäschbachtal liegen Gleisanlagen. Der nächstgelegene Halt der S-Bahn liegt mit Wiesbaden-Ost ca. 2 km von der Mitte des Wettbewerbsgebiets entfernt. Das Gesamtgebiet besitzt ein leichtes Nord-Süd-Gefälle, welches im südlichen Bereich zur A671 stärker abfällt mit direktem Blick zum Rhein.

B4 – EINFÜHRUNG IN DAS WETTBEWERBSGEBIET

3. TEILRÄUME UND LANDSCHAFTSBILD

Das Wettbewerbsgebiet kann grundsätzlich in zwei Teilräume strukturiert werden, die jeweils nördlich und südlich der A66 liegen, wobei das Wäschbachtal einen naturräumlichen Einschnitt darstellt, der von Autobahn und Bahnschiene flankiert ist.

3.1. Nördlich A66 und westlich von Erbenheim –Bereich Kalkofen

Zwischen dem Südfriedhof und Erbenheim erstreckt sich der nördliche Teil des Wettbewerbsgebiets. Die großflächigen Bereiche des Ländchens prägen mit ihrer Weiträumigkeit das Landschaftsbild des nördlichen Wettbewerbsgebiets. Gemeinsame Charakteristik dieser Flächen ist ihre verhältnismäßig flache Neigung. Das Landschaftsbild der Flachhänge und Ebenen im Ländchen wird vorrangig von der großflächigen Ackernutzung geprägt. Die von visueller Offenheit gekennzeichnete Agrarlandschaft wird nur durch sehr wenige Gehölze

unterbrochen. Die Eigenart dieser Landschaftsbereiche wird ganz entscheidend vom jeweils sichtbaren Hintergrund (bewaldeter Taunus) und dessen Kontrastwirkung mitbestimmt.

Der Wäschbach hat sich deutlich in die mittlere Terrasse eingegraben und bildet einen ausgeprägten Talraum im Mittleren Main-Taunusvorland. Am südlichen Hang hat das Wäschbachtal durch den Abbau im Dyckerhoffbruch seine obere natürliche Begrenzung verloren. Verkehrstrassen prägen mit Dämmen und großen Kreuzungsbauwerken das Landschaftsbild. Es existieren nur kleinere, vereinzelte bauliche Nutzungen im nördlichen Teilbereich.



Abbildung 6: Wäschbachtal, Grünzug mit Gehölzstrukturen, Luftaufnahme Blickrichtung nach Osten

B4 – EINFÜHRUNG IN DAS WETTBEWERBSGEBIET



Abbildung 7: Südlicher Bereich, Blickrichtung Norden

3.2. Südlich A66 – Bereich Ostfeld

Der größere Teil des Wettbewerbsgebiets liegt südlich der A66 und westlich der B455. Auch in diesem Bereich nimmt die landwirtschaftliche Nutzung einen großen Raum ein. Das Landschaftsbild wird von außerordentlicher Weiträumigkeit geprägt. Die fernen Kulissen von Hochtaunus und Eppsteiner Horst bilden den nördlichen Rahmen. Im Norden und Nordosten werden sie visuell nur wenig vom Oberen Main-Taunusvorland überragt. Die Petersberger Ebene weist als Besonderheit des Reliefs die geringe Erhebung des kleinen bewaldeten Petersbergs auf. Hier steht das ehemalige Fort Biehler eingerahmt vom sogenannten Wäldchen. Östlich an das Wäldchen angrenzend befindet sich die Siedlung „Am Fort Biehler“. Von dort neigt sich das Gelände etwas stärker nach Süden, wodurch zum Wäldchen auf dem Petersberg ein starker Kontrast entsteht, welcher das Landschaftsbild des östlichen Raums prägt. Die in weiten Bögen geschwungenen Hänge im Süden gliedern die großflächige Terrassen-Landschaft. Sie begrenzen den unteren Bereich der Täler von Rhein und Main und deuten auf den Uferverlauf ehemaliger Flusswindungen hin. Im oberen Teil des Terrassenhangs am Petersberg ermöglicht die Ackernutzung zwischen den dichten, teilweise hohen Gehölzen den weiten Blick vom Petersberg in die Flusstäler.

Im Bereich des Dyckerhoff Kalksteinbruchs, der Deponie und den Gewerbeflächen ist das ursprüngliche Landschaftsbild komplett durch den Kalkabbau und abfallwirtschaftliche Nutzungen überformt.

Die Siedlung „Am Fort Biehler“ stellt die größte bauliche Agglomeration im Wettbewerbsgebiet dar. Weitere bauliche Strukturen finden sich im Südwesten des Gebiets. Entlang des „Unteren Zwerchwegs“ liegt die Anlage des Hessler Hofes. Daneben sind auf dem gemeinsamen Gelände des Tierpark Mainz-Kastel und des Cyperus Vereins einige bauliche Anlagen errichtet worden. Entlang der Theuersbornhohl, dem „Oberen Zwerchweg“ und dem „Berstädter Weg“ finden sich weitere Aussiedlerhöfe und Freizeitgärten.

B4 – EINFÜHRUNG IN DAS WETTBEWERBSGEBIET

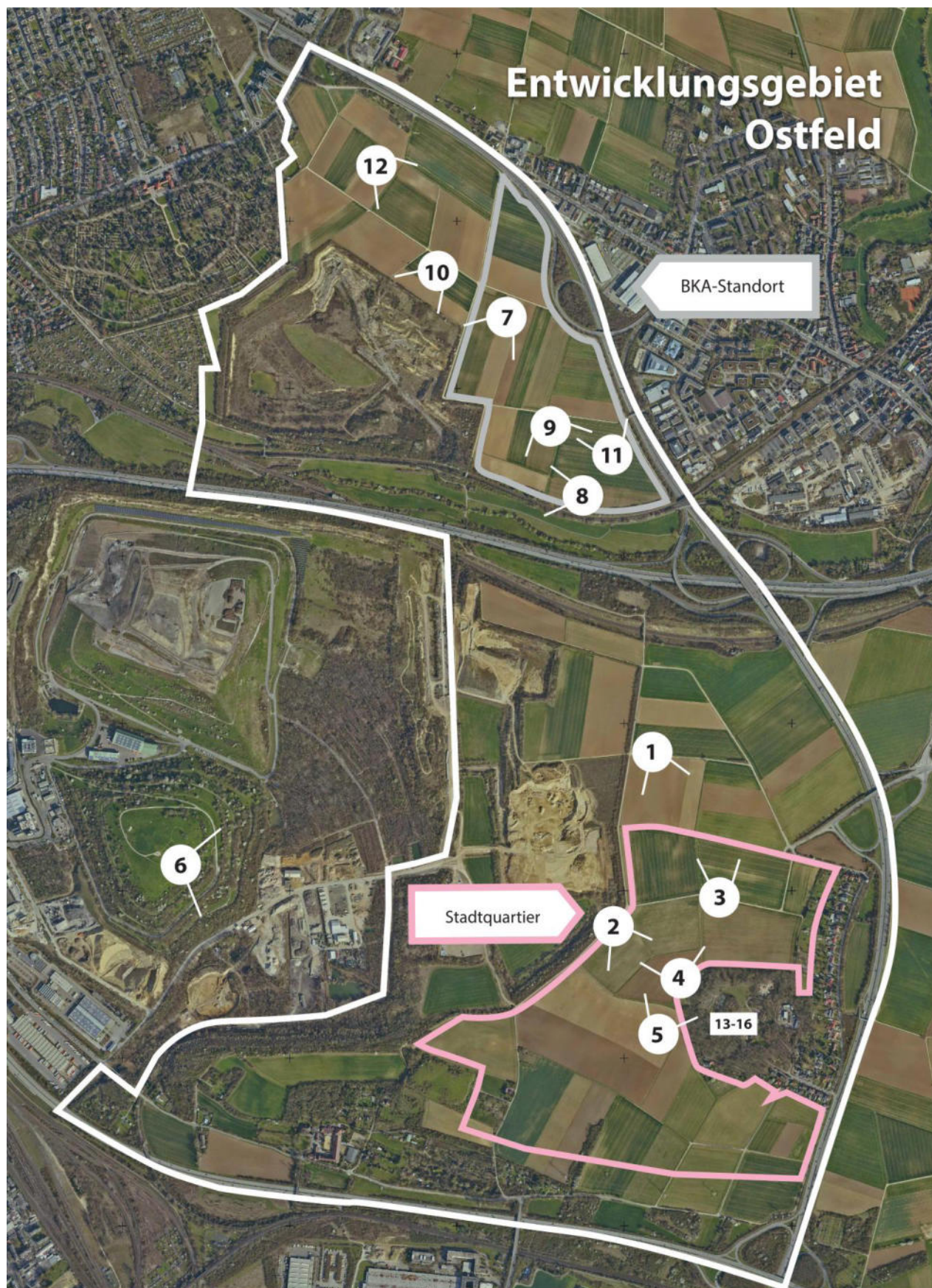


Abbildung 8: Blickrichtung Fotostandorte

B4 – EINFÜHRUNG IN DAS WETTBEWERBSGEBIET

Eindrücke aus dem Wettbewerbsgebiet



1: Blick auf das Wäldchen am Fort Biehler, linker Bildrand die Siedlung am Fort Biehler



2: Blick auf das Wäldchen am Fort Biehler, rechter Bildrand Mainz



3: Blick im Rücken des Stadtquartiers Richtung Norden



4: Blick aus dem Stadtquartier in Richtung BKA-Standort



5: Blick aus dem Wäldchen am Fort Biehler, rechts Start-/Landebahn US-Army



6: Blick vom Deponiehügel über DBW-Abbaugelände Richtung Stadtquartier



7: Blick über den Rand vom Biotop Kalkofen auf den Deponiehügel

Abbildung 9: Eindrücke aus dem Wettbewerbsgebiet



8: Blick auf die Trasse der Ländchesbahn, rechts Biotop Kalkofen, links A66

B4 – EINFÜHRUNG IN DAS WETTBEWERBSGEBIET

Eindrücke aus dem Wettbewerbsgebiet



9: Blick aus südlichem Bereich in Richtung Stadtquartier



10: Blick auf Biotop Kalkofen



11: Blick aus Süden des BKA-Gebiets auf Norden des BKA-Gebiets



12: Blick nördlich des BKA-Gebiets auf BKA-Gebiet Richtung Süden



13: Blick auf Kasematten des Forts und jetziger Zustand



14: Blick auf Platz mitten im Wäldchen am Fort Biehler



15: Blick auf Wäldchen am Fort Biehler



16: Blick auf verschütteten Teil des alten Forts mit Baumbewuchs

Abbildung 10: Eindrücke aus dem Wettbewerbsgebiet

B4 – EINFÜHRUNG IN DAS WETTBEWERBSGEBIET

4. IDENTITÄT DES ORTES

Die Identität des Planungsbereichs Ostfeld ist durch vielfältige geographische Einflüsse und historische Entwicklungen geformt. Besonders hervorzuheben ist die bereits vor- und frühgeschichtlich nachgewiesene landwirtschaftliche Nutzung, die bis heute den Bereich prägt. Die Güte der dort vorzufindenden Ackerböden verspricht seit jeher vielfältige Bewirtschaftungsmöglichkeiten sowie eine wirtschaftlich ertragreiche Ernte. Wiederholte Grabungsfunde keltischer sowie römischer Hofanlagen belegen diese historische Bedeutung des Ortes bis heute nachdrücklich.

Räumlich orientiert sich der Planungsbereich sowohl historisch als auch in seiner Geografie und Topographie mit den Hängen der Anhöhe des Petersbergs (Ausläufer der Taunushänge) zu der am Rhein liegenden ehemaligen alten Römerstadt Mainz (römisch: Mogontiacum). Diese geographisch besondere Lage führt dazu, dass weitestgehend unabhängig vom Standort im Plangebiet eine unmittelbare Sichtbeziehung zur Stadt Mainz (Sichtbeziehung Mainzer Dom) besteht. So ist es nicht verwunderlich, dass bis in die jüngste Zeitgeschichte hinein viele der im oder in der Nähe des Planungsgebiets lebenden Bürger ein hohes Maß an Verbundenheit mit der nicht so fernen Nachbarstadt Mainz empfinden.

Der besondere Wert und die bevorzugte Lage auf der Anhöhe des Petersbergs mit seinen Sichtbeziehungen in die weite Umgebung führte bis in die jüngste Geschichte hinein dazu, dass der Planungsbereich auch historisch eine strategische Bedeutung zur Sicherung der Stadt Mainz und des Umlands besaß. Hervorzuheben ist hierbei die im Mittelalter entstandene ehem. Mainzer Landwehr (Wall- und Grabenanlage), welche bis vor 1945 noch die nördlichen Landesgrenzen der Stadt Mainz nachvollziehbar markierte (nördl. der Siedlung Fort-Biehler). Zu deren Sachgesamtheit gehört ebenfalls die zwischen 1492 und 1497 errichtete „Erbenheimer Warte“, die als einziges teilweise noch im Original erhaltenes denkmalgeschütztes Bauwerk seiner Art eine hohe historische Bedeutung für das Umland hat. Aufgrund der historischen Bedeutung sowie der exponierten Lage und der damit einhergehenden strategischen Sichtbeziehung zu den Festungsanlagen in Mainz und Mainz-Kastel (Stadtgebiet Wiesbaden) stellt

der Bau bis heute einen für die Bürgerinnen und Bürger der näheren Umgebung wichtigen Identifikationsort dar.

Der Landschaftsraum Wiesbadens insgesamt ist stark geprägt durch seine Bachtäler und seine Grünraumvernetzung vom Taunus bis hin zum Rhein (siehe Abb. 12). Dies gilt in besonderem Maße auch für den Landschaftsraum des Planungsbereichs. Darüber hinaus resultieren die einzigartigen topografischen Verhältnisse vor Ort teilweise aus den industriellen Nutzungen der letzten Jahrzehnte (Deponienutzung, Sandabbau, etc.).

Neben den genannten kulturhistorischen Bezügen bestehen seit Jahrhunderten vielfältige kulturlandschaftliche Nutzungen, sowohl in Verbindung mit natur- und artenschutzfachlichen Besonderheiten als auch hochsensiblen und wertvollen Standorten.

B4 – EINFÜHRUNG IN DAS WETTBEWERBSGEBIET

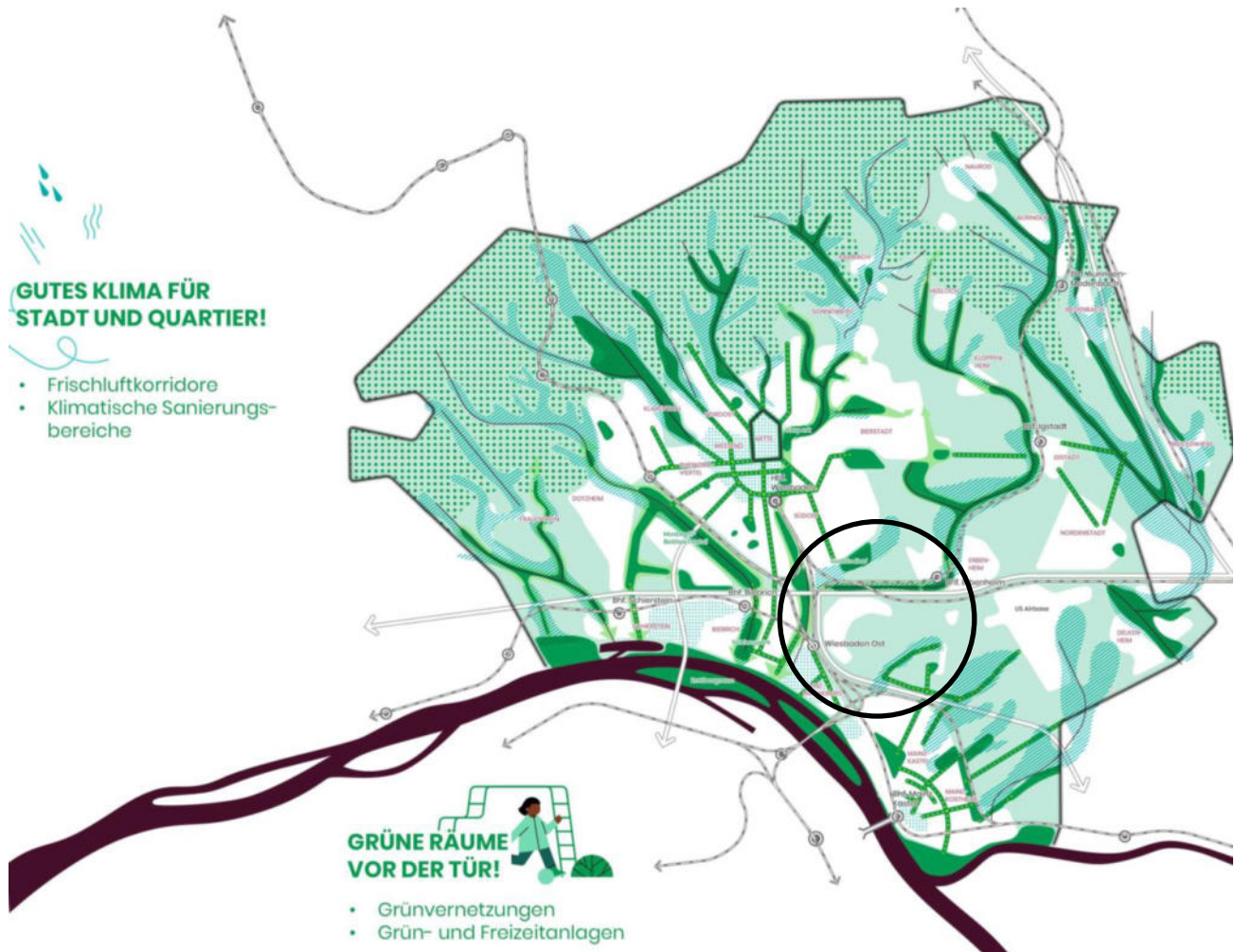


Abbildung 11: Grünraumverflechtungen
Quelle: Urban Catalyst & Studio Sophie Jahnke

B5 – ENTWICKLUNGSZIELE FÜR DAS OSTFELD

1. ERGEBNISSE DER WORKSHOPS ZUR VORBEREITUNG DER AUSLOBUNG

Zur Klärung der inhaltlichen Rahmenbedingungen für den Ideenwettbewerb haben im März 2023 drei Workshops mit Vertreterinnen und Vertretern der Stadtverwaltung Wiesbaden, den städtischen Eigenbetrieben und Gesellschaften sowie Bundesbehörden- und Landesbehörden stattgefunden.

Im Rahmen des Workshops wurde die in der Satzung quantifizierte Zielgröße von 8.000 bis 12.000 Einwohnerinnen und Einwohnern auf eine Mindestgröße von 10.000 Einwohnerinnen und Einwohnern konkretisiert. Diese Zielgröße ergibt sich u.a. aus den infrastrukturellen Rahmenbedingungen für einen in sich funktionierenden Stadtteil und ist für den Wettbewerb zugrunde zu legen.

Gemeinsam wurden in der Vorbereitung der Auslobung darüber hinaus Entwicklungsziele für das Ostfeld formuliert. Die nachfolgende Karte (Abbildung 12, S. 43) mit der dazugehörigen Legende (s. S. 44 ff.) zeigt die räumliche Ausprägung und Verortung der wesentlichen Entwicklungsziele. Die bei der Entwurfsbearbeitung zu berücksichtigenden Belange sind in den Kurzbeschreibungen zur Legende näher definiert.

In den für das Zielbild relevanten Themenbereichen (Landschaftsraum, Siedlungsraum, Mobilität; s. S. 46 ff.) wurden darüber hinaus gemeinsame Positionen der verschiedenen Fachämter der Stadtverwaltung, Eigenbetriebe/Gesellschaften Wiesbadens und Landes- und Bundesbehörden erarbeitet sowie qualitative und quantitative Vorgaben für den Ideenwettbewerb abgesichert (s. S. 50 ff.).

B5 – ENTWICKLUNGSZIELE FÜR DAS OSTFELD

2. KARTE ENTWICKLUNGSZIELE



Wiesbaden Ostfeld



WIESBADEN
Stadtplanungsamt

stadt.bau.plan.
bb22 architekten + stadplaner

Abbildung 12: Entwicklungsziele

B5 – ENTWICKLUNGSZIELE FÜR DAS OSTFELD

2.1. Erläuterung Legende Entwicklungsziele

Bebaubare Fläche

Hierbei handelt es sich um die Fläche, die im Rahmen des Wettbewerbs baulich überplant werden darf. Aufgrund der räumlichen Nähe zum Flugplatz der US Army (Airbase Erbenheim) sind im städtebaulichen Entwurf maximale Gebäudehöhen inklusive Dachaufbauten zu beachten. Diese sind vom BAIUDBw (Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr) und LufABw (Luftfahrtamt der Bundeswehr) im Bereich des Stadtquartiers für bestimmte Koordinaten angegeben worden. Durch lineare Interpolation der Koordinaten unter Berücksichtigung des digitalen Geländemodells können die Gebäudehöhen im gesamten Bereich des Stadtquartiers berechnet werden (s. Anlage 2).

Für den gesamten Bereich des BKA-Standortes sind vom BAIUDBw und LufABw maximale Gebäudehöhen von 185 m ü. NN angegeben worden

Bebaubare Fläche – intensive Nutzung

Diese Flächennutzung ist abgeleitet aus dem klimaökologischen Gutachten. Eine höhere bauliche Dichte und Geschossigkeit ist hier möglich, da die Kaltluftströmung im „Windschatten“ des Wäldchens durch eine höhere Bebauung nur wenig beeinflusst wird.

Eingeschränkt gestaltbare Fläche

Die Biotopvernetzung von Nord nach Süd spielt in den Planungen eine zentrale Rolle. Es soll ein zusammenhängender grüner Korridor als Lebensraum für Flora und Fauna entstehen, wobei die Überwindung der Zäsuren durch A66 und Gleisstrasse dabei eine besondere Herausforderung darstellt. Eine Durchwegung für zu Fuß Gehende und Radfahrende auf diesen Flächen ist möglich. Davon ausgenommen ist der Steinbruchbereich, in dem ausschließlich eine gesteuerte und betreute Freizeitnutzung möglich ist.

Gestaltbare Fläche

Diese Flächen können mit sensiblen und extensiven Freizeitnutzungen beplant werden. Auf Anteile von Ausgleichsflächen in diesen Bereichen die nicht überplant werden dürfen, ist Rücksicht zu nehmen.

Gestaltbare Fläche – intensive Nutzung möglich

Diese Flächen sind auch für intensivere Freizeitnutzungen wie Sportangebote oder Gemeinschaftsgärten geeignet. Sie sollen für Sport, Freizeit und Erholung der Gemeinschaft zur Verfügung stehen.

Pufferzone „Biehler Wäldchen“ (35 m)

Um das „Biehler Wäldchen“ ist aus klimaökologischen und naturschutzfachlichen Gründen eine Pufferzone von mindestens 35 m von jeglicher Bebauung freizuhalten. Die Pufferzone bietet Potenzial für intensivere Freizeit- und Aufenthaltsnutzungen und/oder als „Naturerlebnisraum“ und soll einen Übergang zwischen Stadtquartier und Wäldchen schaffen. Es ist davon auszugehen, dass im Waldbestand gesetzlich geschützte Arten leben, die durch geplante Nutzungen nicht erheblich gestört werden dürfen. Detaillierte Betrachtungen zur Verträglichkeit der bestehenden Arten mit neu hinzutretenden Nutzungen sind Gegenstand vertiefender Betrachtungen in nachgelagerten Planungsprozessen.

Zu erhaltende Landwirtschaftsfläche

Die beiden markierten Landwirtschaftsflächen nördlich und südlich der A66 sind in ihrer Nutzung als Agrarfläche zu erhalten. Eine weitere Zerschneidung und Verkleinerung der verbleibenden Flächen durch neugeplante Wege und Infrastrukturen soll möglichst vermieden werden. Eine Nutzung als Bio-/ Öko-Landwirtschaft ist anzustreben.

Anteile zu erhaltender Landwirtschaftsflächen

Innerhalb bestimmter Freiflächen sind anteilig landwirtschaftlich genutzte Flächen enthalten. Sie sind in der Überplanung zu berücksichtigen und in die Landschaftsgestaltung miteinzubeziehen.

Anteile nicht gestaltbarer Ausgleichsflächen

Innerhalb bestimmter Freiflächen liegen Anteile nicht gestaltbarer Ausgleichsflächen. Die Ausgleichsflächen sind in ihrer Funktion zu erhalten und nicht zu überplanen. Präzise Verortungen der Ausgleichsflächen sind der Themenkarte „Flächen mit rechtlicher Bindung“ aus dem Teillandschaftsplan Ostfeld zu entnehmen (siehe Anlage 8).

B5 – ENTWICKLUNGSZIELE FÜR DAS OSTFELD

Fläche für besondere Nutzungen

Im Bereich der Fläche für besondere Nutzungen ist beabsichtigt, den Abbau von Sanden vor Beginn der Erschließungsmaßnahmen für das künftige Stadtquartier vorzunehmen. Im Zuge der Abbautätigkeit erfolgt eine Geländeabgrabung von ca. 6-8 m, sodass sich die heutige Geländemorphologie verändern wird. Es kann für die städtebauliche Planung von zwei unterschiedlichen Entwicklungsansätzen ausgegangen werden: Entweder kann eine standsichere Verfüllung des Bereichs angenommen werden, so dass der Bereich für hochbauliche Maßnahmen genutzt werden kann. Oder es kann unter Annahme des (teilweisen) Verzichts auf die Wiederverfüllung der Bereich insbesondere für die Platzierung von besonderen Einrichtungen der Gebietsversorgung, z.B. der Energiewirtschaft vorgeesehen werden.

Pufferzone Biotop Kalkofen (100 m)

In der dargestellten Pufferzone von 100 m ist aus artenschutzrechtlichen Gründen auf eine besonders sensible Planung zu achten, um die Auswirkungen auf die geschützte Flora und Fauna möglichst gering zu halten. Eine Bebauung der Pufferzone ist grundsätzlich nicht zu priorisieren und nur unter der Voraussetzung möglich, dass sie im niederschweligen Bereich stattfindet (max. 2 Geschosse) und die Westfassade störungsfrei gestaltet wird (keine Licht- und Lärmemissionen). Des Weiteren sind ausschließlich extensive Nutzungen, die keine Lärmemissionen, Sichtstörungen oder Erschütterungen erzeugen innerhalb der Pufferzone möglich.

Nicht zugängliche/eingezäunte Fläche

Das Biotop Kalkofen und die Ausgleichsfläche der Deponieerweiterung sind sensible Sukzessionsflächen, die im Bestand nicht zugänglich sind. Sie sind bei der gesamtheitlichen Planung zu berücksichtigen, dürfen jedoch nicht für die Öffentlichkeit zugänglich gemacht werden.

Denkmäler und besondere Orte

Im Plangebiet finden sich eine Vielzahl ortsprägender Denkmäler (ober- und unterirdisch) und besondere Orte. Sie sind bei der Planung zu berücksichtigen; Pufferzonen und Abstände müssen ggf. eingehalten werden.

Trassenkorridor SPNV

Der Trassenkorridor des schienengebunden Personennahverkehrs stellt den Bereich dar, in dem die oberirdische Streckenführung an das übergeordnete Netz mit zwei Haltepunkten im Stadtquartier aus technischer Sicht möglich ist.

Gebietseingänge

Gebietseingänge stellen die Anschlussstellen für den motorisierten Individualverkehr und den allgemeinen Lieferverkehr dar. Sie sollen ggf. auch entsprechend baulich akzentuiert werden.

SPNV-Haltepunkt

In Bereich des BKA-Standorts ist der festgelegte Haltepunkt für den SPNV zu berücksichtigen.

Radschnellweg (FRM3)

Der festgelegte Korridor des Radschnellwegs FRM3 (Frankfurt a.M. – Wiesbaden) ist in die Planung miteinzubeziehen.

Anbindung Radverkehr

Die Anbindungspunkte für den Radverkehr sind zu berücksichtigen und als solche zu gestalten. Der sicheren, attraktiven und intuitiven Gestaltung der Kreuzungspunkte mit dem motorisierten Verkehr ist besonderes Gewicht beizumessen.

B5 – ENTWICKLUNGSZIELE FÜR DAS OSTFELD

Angestrebte Rad- und Gehwegverbindungen

Langfristig soll eine durchgehende grüne Fuß- und Radwege-Verbindung vom Taunus zum Rhein entstehen, bei der das Plangebiet einen ersten Trittstein darstellt.

Bereits für Fuß- und Radverkehr genutzte Landwirtschaftswege sollen soweit möglich in die Planung einbezogen werden. Denkbar ist eine Bündelung mit dem SPNV zur Querung des Wäschbachtals.

Ventilationsachse

Die Ventilationsachse entspricht den Vorgaben des klimaökologischen Leitbilds (Abbildung 16). In diesem Bereich ist eine geringe bauliche Dichte sowie geringe Geschossigkeit zugunsten einer Frischluftdurchströmung vorzusehen. Die maximale Gebäudehöhe soll sich in diesem Bereich auf 15 m beschränken, damit der bestehende Kaltluft-Jet nicht gänzlich abgeblockt wird. Außerdem sollen durchlässige Baustrukturen und ein erhöhter Grünflächenanteil in diesem Bereich beachtet werden.

Vernetzung Belüftungskorridor

Im markierten Bereich des Belüftungskorridors ist auf eine Vernetzung mit der südlich der A 671 gelegenen Grünachse im Gewerbegebiet Petersweg zu achten.

3. ZIELBILD LANDSCHAFTSRAUM

Der Planungsraum Ostfeld umfasst ein Zusammenspiel hoch ausdifferenzierter und zum großen Teil vielfältig ausstrukturierter Landschaftsbestandteile, welche einen wesentlichen Teil des ca. 450 ha großen Planungsgebiets ausmachen. Der Charakter des Raums ist geprägt durch offene und teils seltene Landschaften, die in der Gemarkung Wiesbaden und darüber hinaus mitunter schwer zu finden und demzufolge als sensibel und schützenswert einzustufen sind. Aus diesem Umstand heraus verfügt dieser Raum über nicht zu unterschätzende landschaftliche, naturhaushaltliche, natur- und artenschutzfachliche und agrarkulturelle Potenziale, die eine spezielle Herausforderung im Planungsprozess mit sich bringen. Insbesondere soll auch der ökologischen Bewirtschaftung von landwirtschaftlichen Flächen mehr Bedeutung zukommen.

Ziel muss es sein, den Charakter des Landschaftsraums so weit zu schützen und zu fördern, dass die im Bestand vorhandenen urtypischen Potenziale des Raums erhalten und weiterentwickelt werden können. Durch die Planung darf der gebietseigene Charakter des Raums nicht verloren gehen. Hier ergibt sich insbesondere ein großes Potenzial in der weiterhin extensiven, reduzierten und zielorientierten Nutzung und Weiterentwicklung des aktuell in Betrieb befindlichen Steinbruchbereichs und der ortstypischen und geländetypologisch angepassten Einbindung der Bebauung in den umgebenden Landschaftsraum. Auch das Halten und im besten Falle Weiterentwickeln des momentan ortstypisch und besonders schützenswerten Arteninventars muss übergeordnetes und erklärtes Teilziel des Projekts sein.

Im Weiteren ist der klimaresiliente Umgang mit Niederschlagswasser planerisch zu berücksichtigen und innovativ zu bewältigen. Dies bedingt eine mitzudenkende Multicodierung von Flächen, die u.a. auch den Landschaftsraum betreffen können. Zusätzlich sind Starkregen und Dürre umweltbedingte Herausforderungen der Gegenwart und Zukunft. Diese Belange sind mit einzubinden im Sinne einer klimaresilienten Stadtentwicklung.

In Hinblick auf die Folgen des Klimawandels und die Erhaltung einer lebenswerten Wohn- und Umgebungsqualität in Wiesbaden sind Anforderungen

B5 – ENTWICKLUNGSZIELE FÜR DAS OSTFELD

an die klimaökologischen Gunstfunktionen des Landschaftsraums zu beachten und zu schützen, auch in Auswirkungen auf südlich gelegene Synergiebereiche Wiesbadens, die im unmittelbaren Wirkzusammenhang des Projekts liegen.

Zusammenfassend ist festzustellen, dass der Landschaftsraum in seiner Eigenartigkeit eine hohe Herausforderung mit sich bringt. Die Funktion des Naturhaushalts zu sichern und den Charakter der Landschaft in ihrer Eigenart und Schönheit weitgehend zu erhalten, muss eine hohe Priorität im Prozess eingeräumt werden. Die Herausforderungen, die dies mit sich bringt, müssen intelligent und innovativ gelöst werden unter Berücksichtigung der rechtlichen und gesetzlichen Bindungen mit vorausschauendem und nachhaltigem Blick auf die Lebensqualität jetziger und künftiger Generationen.

4. ZIELBILD SIEDLUNGSRaum

Ausgangspunkt und zentrale Zielsetzung für die Gebietsentwicklung im Ostfeld ist die Schaffung eines lebendigen und zukunftsweisenden Stadtquartiers für mindestens 10.000 Einwohnerinnen und Einwohner samt der notwendigen technischen, grünen und sozialen Infrastruktur im Umfeld des Biehler Wäldchen/Fort Biehler sowie die Ansiedlung eines neuen zentralen Standorts für das BKA nördlich der BAB 66. Der räumliche Zusammenhalt zwischen den beiden Siedlungsbereichen und zu den angrenzenden Stadtteilen wird im Wesentlichen durch den umgebenden Landschaftsraum hergestellt, dem insofern eine herausragende Bedeutung als Orientierung und Verknüpfung sowie identitätsstiftender Bestandteil der räumlichen Neuordnung zukommt.

Die Notwendigkeit des Landschaftsschutzes und die im Zielbild Landschaftsraum beschriebenen differenzierten Herausforderungen und Qualitäten gehen einher mit der Anforderung an einen möglichst geringen Flächenverbrauch und Versiegelungsgrad bei den neu zu bebauenden Gebieten. Im städtebaulichen Entwurf muss es darum gehen, ein Maximum an verträglicher urbaner Dichte bei gleichzeitiger Maximierung der Freiflächen zu gewährleisten und den Landschafts- und Siedlungsraum gemeinsam zu betrachten.

Dabei kommt den Übergangsbereichen eine besondere Bedeutung zu.

Ein Beitrag zur effizienten Flächennutzung kann und sollte in der „Multicodierung“, d.h. der Mehrfach- oder Nacheinander-Nutzung, von Freiflächen liegen. Eine solche Verdichtung und Überlagerung von Nutzungen dient der Belebung, Aneignung und sozialen Mischung und leistet damit einen wichtigen Beitrag für die Nachhaltigkeit des Quartiers. Dies ermöglicht auch neue Ansätze von umwelt- und klimarelevanten Anforderungen im Siedlungsraum als Synergien mit den Freiflächen zu denken.

Für das gesamte Gebiet ist das Prinzip des „menschlichen Maßstabs“ zugrunde zu legen. Dies gilt sowohl für die Freiflächen und Bewegungsräume als auch für die zukünftige Bebauungsstruktur. Neben einem qualitätvollen und differenzierten Konzept für die Nutzung der Außenräume ist besonderes Augenmerk auf eine angemessene Zonierung von öffentlichen, halböffentlichen und privaten Freiflächen zu achten. Diese sollen überwiegend autofrei und daher insbesondere für Kinder und ältere Menschen gefahrlos zu nutzen sein. Wohnungsnahe Spielflächen, gemeinschaftlich zu nutzende Gärten (z. B. organisiert durch lokale Vereine o.ä.) bilden die Grundlage für die Herausbildung vitaler Nachbarschaften und ermöglichen neue Qualitäten für das Wohnumfeld zu konzipieren.

Aspekte der Klimaresilienz sind bei der Gestaltung der Freiräume in den einzelnen Bereichen des Stadtquartiers besonders zu berücksichtigen. Dies betrifft die Verschattung, Kühlung, Durchlässigkeit für die Kaltluftströme von Nord nach Süd, Aufnahme und Versickerung von Oberflächenwasser aus Starkregenereignissen etc.

Die zukünftige Bebauung in dem neuen Stadtteil berücksichtigt ebenfalls die vielschichtigen Rahmenbedingungen, die sich aus Umweltbelangen, Landschaftsbezügen, Mobilität, klimaökologischem Leitbild, Topografie etc. ergeben. Sie ist gekennzeichnet durch eine Vielfalt an Typologien, die sich zu attraktiven Quartieren in jeweils angemessener Dichte und Höhenentwicklung fügen.

B5 – ENTWICKLUNGSZIELE FÜR DAS OSTFELD

Die Dachlandschaften sind geprägt durch die Kombination aus Dachbegrünung und PV in Verbindung u.a. mit der Nutzung von Dachterrassen durch die Hausgemeinschaften oder der Produktion lokaler Lebensmittel. Im Kontext eines schonenden Umgangs mit Grund und Boden sowie der damit einhergehenden Multicodierung sind hierbei Flächen im Stadtteil neu zu identifizieren und zu qualifizieren.

Innerhalb der Gebäudetypologien lassen sich auch gemeinschaftliche Wohnkonzepte und innovative Kombinationen von Wohnen und Arbeiten abbilden. Auch die bewusste Nutzungsoffenheit von Teilen der Bebauung im Hinblick auf unterschiedliche Nutzungsoptionen in der Zukunft können Teil der Konzeption sein.

Die Maßstäblichkeit und Parzellierung der Bebauung sind so ausgelegt, dass die Umsetzung kleinteiliger gemeinwohlorientierter Entwicklungskonzepte unterstützt wird.

Neben der Versorgung mit Wohnraum, ist die Ansiedlung und Integration von weiteren, ergänzenden Nutzungen essenziell für die Belebung und den urbanen Charakter des zukünftigen Stadtteils. Hierzu zählen Einrichtungen für Bildung und Kultur wie z.B. Zentraldepot Hessenarchäologie, ebenso wie Nahversorgungsangebote und die Schaffung von Arbeitsplätzen. Durch die intelligente Kombination von Nutzungen an zentral gelegenen und besonderen Orten, auch z.B. in der Verbindung mit multimodalen Umsteigepunkten (sog. „Mobility Hubs“), können sich kleine urbane Zentren oder attraktive Räume bilden, die auf den gesamten Stadtteil „ausstrahlen“.

Für die Ansiedlung von Arbeitsplätzen und gewerblich genutzten Räumen werden keine konkreten Flächenvorgaben gemacht und kein Raumprogramm vorgegeben. Es sind jedoch Flächenanteile in einem angemessenen Umfang für zukunftsweisende Arbeitsmodelle vorzusehen, wie z.B. kleinteilige Nutzungen der Kreativwirtschaft, urbane Produktion, Gewerbe-/Handwerkerhöfe, hybride Nutzungskonzepte, etc. Diese können je nach Konzept dezentral in die Wohnquartiere integriert oder auch an dafür geeigneten Orten geclustert werden. Grundsätzlich werden erdgeschossige Lagen bevorzugt, die von der Straße aus sichtbar und

öffentlichkeitswirksam sind und zur Belebung der Straßenräume beitragen.

5. ZIELBILD MOBILITÄT

Der neue Stadtteil verbindet eine flächen- und ressourcensparende städtebauliche Entwicklung mit einem innovativen Mobilitätskonzept und wird damit zum Modellprojekt im RheinMain-Gebiet. Das zukünftige Verkehrsvolumen, das sich aus den mindestens 10.000 Einwohnerinnen und Einwohnern und einigen Tausend Arbeitsplätzen in den beiden Teilbereichen Stadtquartier und BKA-Standort generiert, wird stadt- und klimaverträglich durch die intelligente Vernetzung unterschiedlicher Verkehrsträger und -mittel im Rahmen eines nachhaltigen Mobilitätskonzeptes organisiert. Dieses dient auch einer bestmöglichen Vernetzung mit der Gesamtstadt sowie der Region Rhein-Main. Je stärker dabei die unterschiedlichen Verkehrsträger untereinander vernetzt werden, umso effizienter kann eine zukunftsgerichtete Mobilitätswende gelingen.

Das Rückgrat der Erschließung des neuen Stadtteils bildet der schienengebundene Personennahverkehr, dessen Trasse barrierearm in die Landschaft und die neuen Quartiere integriert wird. Ein weiterer Schlüssel für die zukünftige Erschließung des Gebiets liegt in der Einbindung von neuen Wegeführungen in das bestehende Erschließungsnetz, das Landschaftsraum und benachbarte Stadtteile miteinander verbindet. So stellt das Plangebiet u.a. einen wichtigen „Trittstein“ in der Fuß- und Radwegeverbindung vom Taunus zum Rhein dar. Die Anbindung an das benachbarte Erbenheim bietet Potenzial für die gemeinsame Nutzung sozialer und kultureller Einrichtungen. Verbesserte Wegeverbindungen ins südlich angrenzende Mainz-Kastel bietet ebenfalls Chancen für das Zusammenwachsen der Stadtteile.

Das bestehende Fuß- und Radwegenetz soll weiter ausgebaut und optimiert werden. Durch eine hohe Durchlässigkeit im Wegenetz und Barrierefreiheit für den Fuß- und Radverkehr werden kurze Wege geschaffen und die Mobilitätsteilhabe aller Bevölkerungsgruppen ermöglicht. Kreuzungsfreie Querungen der großen Infrastrukturtrassen (Bahngleise, Autobahn, Bundesstraße) erhöhen zudem die Attraktivität des Fuß- und Radverkehrs und führen zu einer Entlastung des MIV. Der „Sichtbar-

B5 – ENTWICKLUNGSZIELE FÜR DAS OSTFELD

keit“ des neuen Stadtteils, also der Gestaltung der Siedlungskanten, der Eingangssituationen und der Übergänge in den Landschaftsraum kommt eine besondere Bedeutung zu.

Sowohl der BKA-Behördenstandort als auch das neue Stadtquartier werden im Sinne einer nachhaltigen Mobilität in ihren Kernbereichen überwiegend autofrei ausgelegt sein. Alle Einrichtungen und Dienstleistungen des täglichen Bedarfs sind zu Fuß oder per Rad erreichbar. Dem Fuß- und Radverkehr wie auch dem ÖPNV wird Vorrang eingeräumt. Die Straßenräume in den Wohnquartieren sollen nicht durch den Verkehr dominiert werden, sondern den Charakter von vielfältig gestalteten Aufenthaltsräumen für das nachbarschaftliche Zusammenleben erhalten. Der Mensch als Maßstab gilt auch hier als Leitziel.

Fahrrad- und Lastenradstellplätze werden ebenerdig und wohnungsnah angeordnet. Stellplätze für private PKW (Stellplatzschlüssel von 0,2 je Wohneinheit) werden deutlich im Sinne autoarmer Quartiersbereiche reduziert. Private Stellplätze und Car-Sharing-Angebote werden in Quartiersgaragen verortet, die mit weiteren Nutzungen ergänzt werden wie z. B. Mobility Hubs. Kleinere, dezentral verteilte Mobility Hubs mit Sharing-Angeboten liegen an den Schnittstellen zum ÖPNV und sind durch öffentliche Nutzungen und Serviceangebote angereichert. Diese Mobility Hubs bzw. Umsteigeorte in zentraler Lage sind Frequenzbringer für die angrenzenden Nutzungen und fördern die urbane Vielfalt im neuen Stadtteil.

B6 – AUFGABENSTELLUNG LANDSCHAFTSRAUM UND STADTQUARTIER

1. STÄDTEBAU, STADTSTRUKTUR UND URBANITÄT IM STADTQUARTIER

Für das Stadtquartier soll ein städtebauliches Konzept mit einer prägnanten städtebaulichen Grundfigur entwickelt werden. Das städtebauliche Konzept ist dabei vorzugsweise aus dem Landschaftsraum zu entwickeln.

Die vorgesehene Nutzungsverteilung, die Baustruktur, das Freiraumkonzept und das Erschließungssystem sind so vorzusehen, dass eine abschnittsweise Entwicklung möglich ist und die zu bildenden Quartiereinheiten auch eigenständig funktionieren.

Es soll ein neuer Stadtteil für Wiesbaden entstehen, der räumlich ablesbar ein stimmiges Ganzes darstellt und genug Eigengewicht entfalten kann, um alle erforderlichen Einrichtungen der sozialen Infrastruktur, Nahversorgung etc. aus sich heraus zu tragen. Diese quartierseigene Identität soll eine innovative, integrative und inklusive Entwicklung ermöglichen. Hierfür ist eine, an den menschlichen Maßstab angepasste, urbane städtebauliche Dichte umzusetzen, die Wohnraum für mindestens 10.000 Einwohnerinnen und Einwohner bietet. Der neue Stadtteil soll dabei vor allem auch zukünftig bezahlbaren Wohnraum ermöglichen, der eine hohe soziale Mischung ermöglicht und entsprechende Angebote für einen großen Querschnitt der Bevölkerung gewährleistet.

Die vorgegebenen Siedlungsgrenzen für das Stadtquartier sind einzuhalten und sollen nicht überschritten werden (vgl. Anlage 1 und Abbildung 12).

1.1. Baustruktur/Typologie

Bei der Bearbeitung der Aufgabe sind folgende Zielvorstellungen zu berücksichtigen:

- flächensparender Umgang mit Grund und Boden und Minimierung der Eingriffe in Natur und Landschaft,
- Entwicklung einer städtebaulichen Typologie, die vielfältige Formen des Wohnungsbaus, teilweise in Kombination mit anderen Nutzungen in kleinräumiger vertikaler und flächiger Mischung ermöglicht (kleinteilige Parzellenstruktur),
- städtische Raumbildung, Dichte, Höhenentwicklung und Staffelung der Gebäudehöhen, die jedoch auch angemessen auf die stadträumliche und regionale Lage des Plangebiets reagiert,
- individuelle und gestalterisch vielfältige Architektur, die ökologischen und nachhaltigen Ansprüchen gerecht wird,
- Einhaltung der maximalen Gebäudehöhen über Grund, die vom BAIUDBw und LufABw im Bereich des urbanen Stadtquartiers für bestimmte Koordinaten angegeben wurden. Durch lineare Interpolation der Koordinaten unter Berücksichtigung des digitalen Geländemodells können die Gebäudehöhen im gesamten Bereich des urbanen Stadtquartiers berechnet werden,
- Nutzung des Bereichs zur Erzielung einer höheren baulichen Dichte und höherer Bebauung im Südwesten (vgl. Kapitel 13.1 „klimaökologisches Leitbild“ und Abbildung 12: Entwicklungsziele).
- Ausformung einer lärmangepassten städtebaulich-architektonischen Struktur in den Bereichen der umgebenden übergeordneten Verkehrsinfrastruktur (B455, A671),
- Gestaltung von Übergängen zur östlich angrenzenden Siedlung Am Fort Bieler und verträgliche Einbindung in den Stadtteil,

B6 – AUFGABENSTELLUNG LANDSCHAFTSRAUM UND STADTQUARTIER

- den Übergangsbereichen zwischen dem Landschafts- und Siedlungsraum kommt eine besondere gestalterische und funktionale Bedeutung zu,
- Ausgestaltung der Stadteingänge in das Stadtquartier (z.B. Anschlusspunkte des Individualverkehrs, Mobility-Hubs / Quartiersgaragen an den Quartiersrändern), Adressbildung
- Gestaltung des öffentlichen Raums einschließlich der Straßenräume als Bewegungs- und Begegnungsräume, die Aufenthaltsqualitäten für alle Bevölkerungsgruppen und Generationen schaffen und identitätsbildend für den Stadtteil und seine Teilzentren wirken können,
- Gestaltung und Nutzung des öffentlichen Raums einschließlich der Bewegungsräume als grüne und klimaökologische Stadträume,
- Schaffung von sozial und räumlich durchlässigen Stadträumen als Nachbarschaftsbegegnungsräume für alle Alters- und Nutzergruppen,
- Multicodierung des öffentlichen Raums zur Schaffung von Nutzungssynergien und einer effizienten Flächennutzung,
- Entwicklung eines oder mehrerer Zentren mit entsprechender Zuordnung geeigneter urbaner und sozialer Funktionen,
- Nutzung der durch die zwei Haltepunkte des schienengebundenen Personennahverkehrs im Stadtquartier erzeugte Zentralität und Fußgänger- und Radfahrerfrequenz für die räumliche Zuordnung von öffentlichen Nutzungen (sozialer Infrastruktur, Läden, Nahversorgung usw.) sowie multimodalen Hubs (vgl. Kapitel Mobilität und Verkehr“),
- hoher Grad an (vertikaler) Nutzungsmischung und Ausbildung belebter Erdgeschosszonen in zentralen Lagen,
- Anwendung neuer Konzepte u.a. des modularen Bauens
- robustes städtebauliches Grundgerüst, das flexibel auf Änderungen im Entwicklungszeitraum reagieren kann,
- Nutzung der Topographie für die Ausbildung von Lagequalitäten oder Wegeführung z.B. durch Blickbeziehungen.
- Integration des „Biehler Wäldchens“ (siehe hierzu ausführliche Aufgabenstellung Kap. 7 Biehler Wäldchen und Fort Biehler),
- Beachtung der energetischen und klimatischen Anforderungen (vgl. Kap. 21, 12 und 13).

Vorgaben für die Höhenentwicklung

Bauschutzhöhen Ostfeld
 maximale Gebäudehöhe in Metern über NN,
 maximale Gebäudehöhe in Metern über Grund

Parzellenscharfe Abgrenzung (Ostfeld)
 Bauschutzlimit (Grenzen)

Map details include:
 - **Locations:** Kahleberg, Petersberg, Fort Biehler, Wasserrollhohl, Oberer Zwerchweg, Unterer Zwerchweg, Tierpark, Goldberg, Wartgewai, Am Wartturm, Erbenheimer Warte, Spielpl., Am Fort Biehler, Oberogel, Anrechter.
 - **Height Data:** Numerous points with elevations in meters above NN (e.g., 147.5 m ü. NN, 152.85 m ü. NN, 163.52 m ü. NN) and above ground (e.g., 17.9 m ü. Grund, 32 m ü. Grund, 39.84 m ü. Grund).
 - **Infrastructure:** Roads (e.g., 455, 46, 26), railways (e.g., 135.0, 134.7, 138.0), and landmarks like the Kursteinstbruch and Schläfer.
 - **Legend:** Red line for parzellenscharfe Abgrenzung (Ostfeld), black line for Bauschutzlimit (Grenzen).
 - **Scale:** 1:6.000, dated 03/07/2023.

52

B6 – AUFGABENSTELLUNG LANDSCHAFTSRAUM UND STADTQUARTIER

2. WOHNEN

Die städtebauliche Struktur und die exemplarisch vorgesehenen Wohnungsbautypologien sollen die folgenden wohnungspolitischen Zielvorgaben aufgreifen und ihre Umsetzung ermöglichen:

- innovative Gebäudetypologien mit einer Vielfalt an möglichen Wohnformen und einem sozialen und gemeinschaftlichen Wohnungsumfeld,
- mindestens 30 % geförderter/sozialgebundener Wohnungsbau, dieser ist optisch als solcher aber nicht identifizierbar (Mischung von sozial- und freifinanziertem Wohnen in einem Gebäude/Gebäudekomplex),
- mindestens 10 % gemeinwohlorientierte Wohnformen (Genossenschaften, Wohninitiativen, Mehrgenerationenwohnen),
- hoher Wohnungsanteil mit förderfähigen Wohnflächen/Grundrissen,
- Eigentumsbildung auch für untere Einkommensgruppen (soziale Vielfalt, sozialer Zusammenhalt),
- Schaffung und Sicherung eines bedarfsgerechten, zukunftsfähigen und durchmischten Wohnraumangebots,
- vorrangige Planung von unterschiedlichen städtebaulichen Typologien mit verschiedenen Größenordnungen und Eigentumsformen im Wohnungsbau,
- Schaffung von Wohnraum („Bundeswohnungen“) für Bundesbedienstete des BKA im Stadtquartier,
- Architektur, die Raum für unterschiedliche Formen des Wohnens und Arbeitens bietet,
- Nutzungsoffenheit zumindest in den Erdgeschoss und besonderen Lagen für neue Formen des Wohnens und Arbeitens,
- Schaffung von Wohnraum für Studierende und Auszubildende zur Stärkung des Hochschul- und Ausbildungsstandorts Wiesbaden.

B6 – AUFGABENSTELLUNG LANDSCHAFTSRAUM UND STADTQUARTIER

3. ARBEITSSTÄTTEN UND VERSORGUNG IM STADTQUARTIER

3.1. Arbeitsstätten

Das verdichtete Stadtquartier bietet zukünftig eine attraktive Mischung aus Wohnen und Arbeiten. Es ist Bestandteil der Planungsaufgabe, Antworten zur Ansiedlung (Verortung) und zum Umfang der gewerblichen Nutzungen (Gewerbeflächen) zu finden. Es werden keine konkreten Ziele zur Anzahl von Arbeitsplätzen vorgegeben. Die Planungsteams sollen Lösungen zur Adressbildung und Wege zur Schaffung einer belebten städtischen Atmosphäre aufzeigen. Die Frage „*Wie kann städtisches, urbanes Leben in der Zukunft aussehen?*“ kann bei der Entwurfsplanung leiten.

Neben der Ausbildung von Erdgeschosszonen in den attraktiven und frequentierten Lagen, sollen gewerbliche Nutzungen in die Gebäude mit anderen Nutzungen integriert werden (vertikale Nutzungsmischung). Es sind Konzepte zur gewerblichen Ansiedlung sowohl für das Quartierszentrum als auch für mögliche kleinere Teilzentren zu erarbeiten. Die Nutzungsvielfalt reicht dabei von „Handwerkerhöfen“ für gering lärmemittierendes/nicht störendes Gewerbe, über urbane Produktion (urban factories) bis hin zu multifunktionalen Flächenangeboten (z.B. Maker-Space, New Work, Co-Working), die auf zukünftige Entwicklungen flexibel reagieren können. Grundsätzlich wird auf Quartiersebene ein Konzept der horizontalen Nutzungsmischung erwartet. Dabei ist vorstellbar, gewerbliche Schwerpunktbereiche und räumliche Konzentrierungen im Stadtteil auszubilden. Eine gesonderte Zonierung für ein reines Gewerbegebiet ist jedoch ebenso auszuschließen wie großflächige reine Bürogebäude. Eine übermäßige zusätzliche Verkehrsbelastung durch die Ansiedlung von Gewerbe und Einzelhandel soll vermieden werden.

3.2. Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen

Der neue Stadtteil soll seine zukünftige Bewohnerschaft die Möglichkeiten der Selbstversorgung bieten und entsprechende Versorgungseinrichtungen und Infrastrukturen anbieten. Zukünftige Bedarfe sollen im neuen Stadtteil selbst gedeckt werden. Im Sinne eines lebendigen und nachhaltigen Stadtteils sind dabei entsprechende quantitative und vor allem qualitative Angebote und Konzepte aufzuzeigen. Dabei sind auch innovative Konzeptansätze zu verfolgen, die sich mit Themen der lokalen Nahversorgung sowie Nutzungssynergien auseinandersetzen.

Planungsziele und Hinweise

Bei der Bearbeitung der Aufgabe sind folgende Kriterien zu berücksichtigen:

- Die Erdgeschosszonen fungieren als unmittelbare Kontaktzonen und bilden eine wesentliche Basis für die angestrebte Nutzungsmischung. Ihnen wird daher eine ausgesprochen wichtige Rolle zuteil. Die Erdgeschosszonen in den zentralen, frequentierten Bereichen sollen überwiegend Läden, öffentliche und private Dienstleistungen, Gastronomie, Einzelhandel oder ggf. kulturelle und gewerbliche Einrichtungen (vgl. vorheriges Kapitel) bereitstellen.
- Integration Einzelhandelsstandorte/Nahversorger in Zentrum/Zentren in Verbindung mit den oben genannten Nutzungen anzustreben; auch in Kombination mit Quartiersgaragen bzw. Mobility-Hubs möglich
- Räumliche Anordnung von Einzelhandelsstandorten/Nahversorgern im Stadtteil, sodass diese möglichst gut durch viele Bewohnerinnen und Bewohner zu Fuß und mit dem Rad erreicht werden können; ÖPNV-Angebote sind in der Nähe zu verorten, um eine möglichst gute Erreichbarkeit zu gewährleisten
- Die Andienung durch Lieferverkehre muss für die Einzelhandelsstandorte/Nahversorger gewährleistet werden; Andienung der Erdgeschosszonen unter Beachtung eines überwiegend autofreien Stadtteils

B6 – AUFGABENSTELLUNG LANDSCHAFTSRAUM UND STADTQUARTIER

- Kundenstellplätze sind ausschließlich in den Quartiersgaragen bzw. Mobility-Hubs zu verorten, daher ist eine räumliche Nähe anzustreben
- Für die Nahversorgung ist eine Verkaufsfläche von 2.500 qm im Stadtteil vorgesehen
- Kein Ausschluss von großflächigem Einzelhandel; zur Deckung der entsprechenden Bedarfe ist ein gut erreichbarer Nahversorger mit entsprechendem Angebot als Frequenzbringer zu planen; Beachtung Verortung im Rahmen der Erschließung, Belebung und Bedeutung des Ortes
- Kleinteilige und dezentrale Nahversorgungsangebote sowie ergänzenden Angebote sind im Stadtteil anzudenken; die Anforderungen an einen lebendigen und nutzungsgemischten Stadtteil sind dabei zu beachten
- Innovative Konzepte und Ideen zur Stärkung der lokalen Nahrungsmittelproduktion und Eigenversorgung; experimentelle Ansätze für Agrarflächen, Urban Gardening, Gewächshäuser etc. Mögliche Nutzungskonzepte sowohl für den Freiraum als auch integriert in die Bebauung

4. SOZIALES, BILDUNG, KULTUR UND SPORT

Für ein gelingendes Stadtleben mit unterschiedlichen Bevölkerungsgruppen und Generationen ist neben Wohnungen, Arbeitsstätten und Freiräumen eine tragende soziale und kulturelle Infrastruktur erforderlich. Grundlage für den Entwurf ist, dass die sozialen Einrichtungen in den benachbarten Stadt- und Ortsteilen ausgelastet sind. Die entwicklungsbedingten Bedarfe an sozialen Einrichtungen durch die Schaffung eines neuen Stadtteils sind in der weiteren Planung zu berücksichtigen. Darüber hinaus bieten Einrichtungen für Soziales, Bildung und Kultur auch das Potenzial, konkreten Mehrwert für die Bewohnerinnen und Bewohner der benachbarten Stadt- und Ortsteile zu bieten.

4.1. Vier Bildungscampus

Im Bereich der Bildung wird für den neuen Stadtteil eine Campus-Lösung angestrebt, die eine Bündelung der Bildungseinrichtungen vorsieht. Die Campus-Nutzung verfolgt die Idee der gemeinsamen Flächennutzung sowie die Erzeugung von Synergien für das Quartier und die Umgebung. Charakteristisch sollen die Campus Orte der „Bildung und Begegnung“ sein. Das Konzept beinhaltet insgesamt vier unterschiedliche Campusbereiche (einen Hauptcampus und drei kleinere Campus).

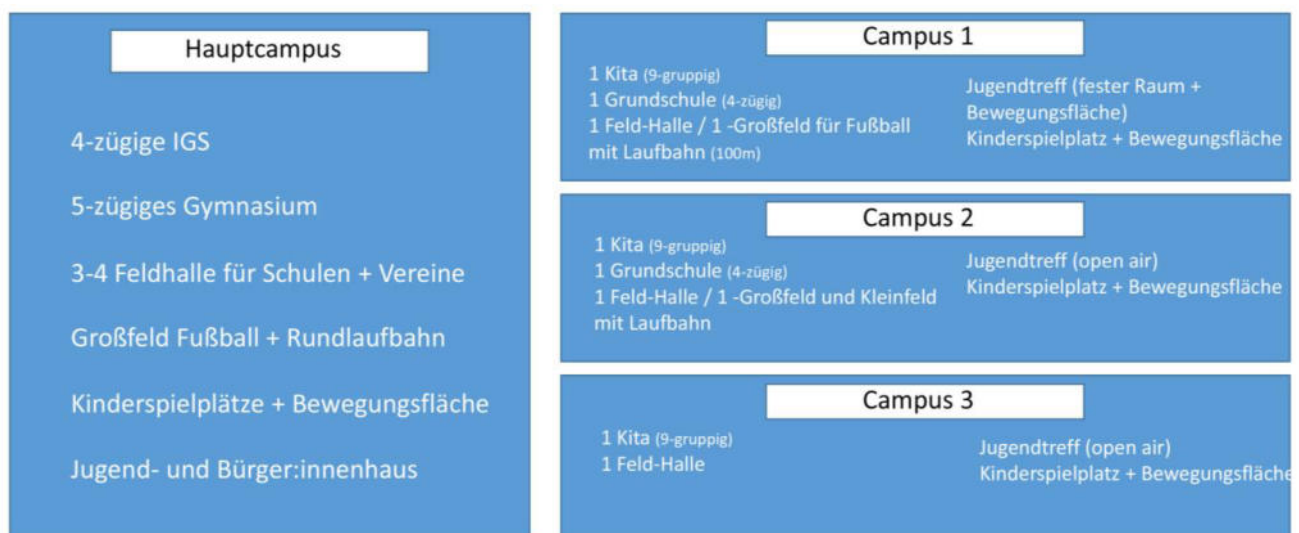


Abbildung 14: Campusbereiche

B6 – AUFGABENSTELLUNG LANDSCHAFTSRAUM UND STADTQUARTIER

Die großen Sportanlagen des Hauptcampus sowie das Jugend- und Bürgerhaus sind aufgrund der zu erwartenden Lärmemissionen möglichst am Siedlungsrand zu verorten. Eine gute Erreichbarkeit und überörtliche Anbindung mit dem ÖPNV (insbesondere für das Gymnasium und die Gesamtschule) sowie Anlieferungsmöglichkeiten sind dabei sicherzustellen.

Drei weitere kleinere Campusbereiche sind im Stadtgebiet sinnvoll zu verteilen. Essenziell ist hier eine gute Erreichbarkeit (zu Fuß, mit dem Rad und ÖPNV). Vorstellbar ist die Bildung von kleineren Quartierszentren rund um die einzelnen Campus.

Weitere soziale Einrichtungen, die außerhalb der Campusbereiche angeordnet werden sollen:

- 1 Pflegeheim
- 1 offener Altentreff in Kombination mit Altenwohnen
- 33 weitere Kita-Gruppen

4.2. Kindertagesstätten (KiTa)

Insgesamt wird für den neuen Stadtteil von 60 benötigten Kita-Gruppen ausgegangen. Kitas, die innerhalb der Campus entstehen (insgesamt 27 Kita-Gruppen) sind als freistehende Gebäude auszugestalten. Bei den übrigen Kitas (insgesamt 33 Kita-Gruppen) ist eine Integration in die Bebauung wünschenswert. Die Kitas sollen maximal zweigeschossig ausgeführt werden (EG + 1. OG). Die Außengelände der Kitas müssen von anderen Bereichen abgegrenzt sein und ausschließlich der Kita zur Verfügung stehen. Bei einer Integration in die Wohnbebauung ist darauf zu achten, dass das Außengelände so platziert wird, dass sich Wohnen und Spielbetrieb auf dem Außengelände möglichst wenig tangieren.

Die Berechnung der Kita-Gruppen orientiert sich an 10.000 EW. Je weitere 1.000 EW sind zusätzlich 7 Kita-Gruppen vorzusehen.

Folgendes Musterraumprogramm ist bei der Planung der Kitas anzuwenden:

- freistehende Standard-Kita: 9 Gruppen
= 2.450 qm BGF + 1.650 qm Außengelände
- in Wohnbebauung integrierte Kita: 5 Gruppen
= 1.450 qm BGF + 890 qm Außengelände

4.3. Grundschulen

Acht Grundschulzüge, aufgeteilt auf zwei 4-zügige Grundschulen, sind im Stadtgebiet unterzubringen (in zwei Campus). Dazugehörige Freiflächen und Außenanlagen sind möglichst multicodiert auszugestalten und auch für die Nutzung außerhalb des Schulbetriebs nutzbar zu machen.

Die Berechnung der Grundschulzüge orientiert sich an 10.000 EW. Je weitere 1.000 EW ist 1 zusätzlicher Grundschulzug vorzusehen.

Da eine Grundschule maximal 4 Züge (16 Klassen) umfassen kann, wäre eine Neugliederung der Grundschulen vorzunehmen, (z. B. 3 Grundschulen à 3 Züge) sollte sich der Bedarf an Grundschulplätzen erhöhen.

Die Verortung der 3. Grundschule ist im Campus 3 vorzusehen.

Folgendes Raumprogramm ist dabei zu beachten:

- 4-zügige Grundschule: 4.850 qm BGF mit 2.400 qm Außenanlagen
- 3-zügige Grundschule: 4.000 qm BGF mit 1.800 qm Außenanlagen

Die Integration eines kleinen Medienzentrums ist ebenfalls wünschenswert.

B6 – AUFGABENSTELLUNG LANDSCHAFTSRAUM UND STADTQUARTIER

4.4. Integrierte Gesamtschule (IGS)

Als Teil des Hauptcampus ist eine 4-zügige IGS mit gemeinsamer Oberstufe mit dem geplanten Gymnasium nachzuweisen. Eine gemeinsam nutzbare Sporthalle und ein gemeinsam nutzbarer Sportplatz sind vorzusehen. Es ergeben sich nachstehende Flächenbedarfe:

- IGS 4-zügig: 9.350 qm BGF
- Außenanlagen: 3.000 qm

4.5. Gymnasium

Weiterer Bestandteil des Hauptcampus ist ein 5-zügiges Gymnasium mit gemeinsamer Oberstufe mit der geplanten IGS. Zu prüfen ist dabei, welche Synergien mit der IGS entstehen können (bspw. gemeinsame Mensa, Aula, Freiflächen etc.)

- 5-zügiges Gymnasium: 11.050 qm BGF
- Außenanlagen: 5.450 qm

4.6. Sportstätten und -plätze

In den jeweiligen Agglomerationen der Campus sind neben der Bildungseinrichtungen Sportstätten und Sportplätze unterzubringen. Diese sollen auch abseits des Schulbetriebs nachmittags und abends von Jugendeinrichtungen und Vereinen genutzt werden können. Um Konflikte mit der angrenzenden Bewohnerschaft zu vermeiden, sind bei der Positionierung der Sportplätze Lärmauswirkungen zu beachten. Von folgenden Angaben ist bei der Planung der Einrichtungen auszugehen:

- 3-4 Feld-Halle: 3.000 qm BGF
- 1 Feld-Halle: 560 qm BGF
- Großfeld Fußball mit Laufbahn: 6.000 qm
- Großfeld Fußball und Kleinfeld, Laufbahn: 7.000 qm
- Großfeld mit Rundlaufbahn: 10.000 qm

Die Berechnung orientiert sich an 10.000 EW. Bei einer höheren Anzahl der Einwohnerschaft ist folgender Berechnungsschlüssel zugrunde zu legen: 3 qm/EW Sportplatzfläche und 0,2 qm/EW Netto-Sporthallenfläche.

4.7. Schul- und Vereinsschwimmbad

Das Hessische Schulgesetz legt dem Schulträger auf, Gelegenheiten für Schwimmunterricht zu schaffen. Aufgrund der im Ostfeld geplanten Grundschulen und weiterführenden Schulen ergibt sich daher der Bedarf eines Schulschwimmbads.

Dies wurde im Rahmen der Auslobungserstellung erörtert und mit einer Bedarfsherleitung der zuständigen Fachstellen verifiziert, die aus Vereinfachungsgründen hier im Ergebnis dargestellt wird.

Für den Wettbewerb ist davon auszugehen, dass neben den bereits benannten Sport und Bewegungsflächen ein Schulschwimmbad mit fünf 25m-Bahnen vorzusehen ist. Dies kann mit gedeckten Sportflächen kombiniert werden, um Synergien zu nutzen.

Um die Ausnutzung des Schwimmbads auch außerhalb der Schulzeiten sicherzustellen, ist vorgesehen das Schwimmbad den Vereinen als Trainingsstätte anzubieten. Auf die Planungsparameter hat dies keinen Einfluss. Der Vollständigkeit halber wird darauf hingewiesen, dass sich aus der Bevölkerung des geplanten Stadtteils heraus kein Bedarf an Schwimmbadflächen ergibt und somit das geplante Schulschwimmbad nicht der allgemeinen Öffentlichkeit zur Verfügung stehen soll.

Bei der weiteren Planung sind folgende Parameter zu berücksichtigen:

- Wasserfläche des Mehrzweckbeckens: 316 qm
- BGF Schwimmbad: ca. 2.150 qm
- BRI bei Wassertiefe von 0,90 - 1,80 m: ca. 10.300 m³
- 2-geschossig

B6 – AUFGABENSTELLUNG LANDSCHAFTSRAUM UND STADTQUARTIER

4.8. Bewegungsflächen

Jeder Campus benötigt Bewegungsflächen. Dazu gehören Kinderspielflächen, Bewegungs- und Freizeitflächen für Jugendliche sowie Grünflächen (siehe Kapitel 5 „Grün- und Freiraumversorgung, Sport und Bewegung“). Insgesamt sollen ca. 40.000 qm dieser Flächen innerhalb der Campusflächen liegen. Die Spielflächen und Bewegungsangebote sind öffentlich zu gestalten. Auch hier sind Synergieeffekte mit den Außengeländen der Schulen zu erzeugen.

4.9. Jugend- und Bürgerhaus

Ein Jugend- und Bürgerhaus bietet neben den Angeboten der offenen Jugendarbeit auch Angebote für Familien. Gleichzeitig ist es aber auch ein Haus für das Stadtquartier und deren Räumlichkeiten stehen für Familienfeiern, Gruppen, Vereine, Initiativen aus dem Stadtquartier zur Anmietung zur Verfügung. Es soll mit Außenbezug geplant werden, sodass die öffentlich zugängliche Freifläche für Feste und Aktionen genutzt werden kann. Eine gute Erreichbarkeit ist sicherzustellen. Das Jugend- und Bürgerhaus sollte bereits im ersten Bauabschnitt entstehen.

- Jugend- und Bürgerhaus: 2.550 qm BGF
- Grundstücksfläche inkl. Außengelände: 4.600 – 5.000 qm

4.10. Jugendtreff

In den kleineren Campus sind Einrichtungen für Jugendliche vorzusehen. Jeweils angrenzend sind Bewegungsflächen zu planen, die jugendgerecht gestaltet werden können.

- Jugendtreff (fester Raum): 210 qm BGF
- Jugendtreff (Open Air): 120 qm Freifläche

4.11. Stadtteilbibliothek

In einem der vorgesehenen Campus oder an anderer Stelle im Stadtquartier soll eine Stadtteilbibliothek integriert werden. Als Fläche wird hierfür eine Größenordnung von 680 qm BGF benötigt.

Die Einrichtung ist als bürgerschaftsorientierte Stadtteilbibliothek mit einem zielgruppenorientierten Medienangebot, zeitgemäßer Technik und hoher Aufenthaltsqualität auszustatten.

4.12. Fläche für Open Air Veranstaltungen

Innerhalb der Außenbereiche der Campusflächen sollte eine Außenfläche so gestaltet sein, dass dort Open-Air-Veranstaltungen und Stadtteilstadtteilfeste durchgeführt werden können.

Hierfür sollte eine Fläche von mindestens 2.500 qm zur Verfügung stehen. Vom Untergrund kann dies sowohl eine Rasenfläche als auch eine wassergebundene Decke sein. Der Zuschnitt der Fläche sollte möglichst rechteckig sein. Aufgrund der entstehenden Lautstärkeemissionen ist eine zu dichte Nähe zu Wohneinheiten nach Möglichkeit zu vermeiden.

B6 – AUFGABENSTELLUNG LANDSCHAFTSRAUM UND STADTQUARTIER

4.13. Folgende weitere Nutzungen außerhalb der Campus sind vorzusehen:

Räume für diverse Nutzungen

Für die Ansiedlung diverser sozialer Angebote wie Elternbildung, Sprechstunden sozialer Dienste, Nachbarschaftstreffs, bürgerschaftliches Engagement und Ähnliches sollen kleinteilige Angebote bereitgestellt werden. Ein direkt anschließender Außenbereich ist erwünscht.

Alteneinrichtungen

Im Stadtgebiet ist möglichst zentral und gut angebunden ein Pflegeheim unterzubringen. Idealerweise sollte das Pflegeheim mit einem offenem Altentreff integriert werden. Hier bietet sich auch eine räumliche Nähe zu altengerechten Wohnungen an.

- Pflegeheim (inkl. Außengelände): 3.500 qm Grundstücksfläche
- Offener Altentreff (inkl. Außengelände): 800 qm Grundstücksfläche

5. GRÜN- UND FREIRAUMVERSORGUNG, SPORT UND BEWEGUNG

Ziel ist es, im zukünftigen Stadtquartier und Behördenstandort die Sicherung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse durch eine intensive Durchgrünung, eine ausreichende Grün- und Freiraumversorgung und -erreichbarkeit und damit auch eine Klimawandelresilienz bzw. Klimaanpassungspotenziale zu gewährleisten.

5.1. Großräumig/im Landschaftsraum

- Die Einbindung von Grün- und Freiflächen in den umgebenden Landschaftsraum mit Anschluss an regionale Grünverbindungen ist anzustreben. Dazu sind attraktive, barrierefreie Querungen der großen Verkehrsstrassen für den Fuß- und Radverkehr vorzusehen und zu gestalten.
- Entlang der - ausreichend breiten, per Fuß/Rad/Rollstuhl nutzbaren - grünen Vernetzungskorridore soll eine extensivere Freiflächengestaltung zum Naturerleben, Verweilen und Bewegen (z.B. Picknickstelle mit kleinen Spielangeboten, Liegewiese im Obstbaumhain, ...) entstehen.
- Lärm- und flächenintensive Sportnutzungen am Rand der Quartiere, im Übergang zum Landschaftsraum und/oder gemeinschaftliche Nutzung der Schulsportflächen.
- Entwicklung von Wegeverknüpfungen zwischen den neuen und vorhandenen Siedlungsbereichen und dem Behördenstandort.
- Entwicklung eines landschaftlich wertgebenden Ortsrands.
- Ausgleich des Verlusts der weiten agrarisch geprägten Erholungslandschaft durch qualitätsvolle Gestaltung der umgebenden Freiräume; Entwicklung bestehender Grünverbindungen und Schaffung weiterer Grünverbindungen.
- Möglichst weitestgehender Erhalt der im Landschaftsraum vorkommenden Feldgehölze und Heckenstrukturen; Vernetzung zum umgebenden Landschaftsraum.

B6 – AUFGABENSTELLUNG LANDSCHAFTSRAUM UND STADTQUARTIER

5.2. Kleinräumig/im Quartier

- Entwicklung multifunktional nutzbarer Grün- und Freiflächen innerhalb des Siedlungsbereichs
- 3 qm/EW Sportflächen (Schul- und Vereinssport, teilweise Öffnung möglich)
- 3 qm/EW Kinderspielplätze (0 bis 12 Jahre); diese sind öffentlich zugänglich zu planen.
- 3 qm/EW Bewegungs- und Freizeitflächen (verschiedene Angebote für alle Altersgruppen - Jugendliche und Seniorinnen und Senioren); auch diese Flächen sollen möglichst multico-diert angelegt werden. Hierbei soll ein möglichst dichtes Flächennetz für niedrigschwellige, zielgruppenübergreifende Angebote für Sport- und Freizeitnutzungen geplant werden.
- Auf ausreichend Beschattung, vorzugsweise durch gezielte Pflanzung von Bäumen, ist bei allen Spielplätzen, Bewegungs- und Freizeitflächen zu achten.
- 12 qm/EW öffentliche Grünfläche, davon 6 qm in Wohnungsnähe, sind zugrunde zu legen. Die zuvor genannten Bewegungs- und Freizeitflächen können innerhalb dieser Flächen im Sinne einer Multicodierung angeordnet werden.
- Flächenmäßig gerechte Verteilung von Grün-, Freiraum- und Spielangeboten auf alle Teilgebiete; unter Berücksichtigung von zu entwickelnden Alleinstellungsmerkmalen für die unterschiedlichen Quartiere und deren Übertragung auf die jeweiligen Freiflächen.
- Bei der Herstellung der Kinderspielplätze und Bewegungs- und Freizeitanlagen ist besonders darauf zu achten, dass diese gut erreichbar und angebunden sind, aber auch, dass Lärmkonflikte mit angrenzender Wohnbebauung möglichst vermieden werden.
- Ausreichend breite Straßenquerschnitte zur Unterbringung der verschiedenen Ansprüche (Regenwasserrückhalt, Belüftung, Baumpflanzungen, Aufenthaltsqualität („Lebendiges Quartier“) und Erschließungsfunktion
- Inklusion von Anfang an bedenken (Entfernungen/Erreichbarkeiten verschiedenster Angebote, entsprechende Ausstattung der Quartiers- und Freiraumstrukturen bzw. Platzbedarfe)
- Schaffen von grünen Quartiersplätzen mit hohen Aufenthaltsqualitäten und Möglichkeiten der Mehrfachnutzung (Markt, Veranstaltungen, Verweilen, Regenwasserrückhalt etc.)
- Attraktive grüne Verbindungen zwischen den einzelnen Teilräumen mit punktuellen erhöhten Aufenthaltsqualitäten
- Zonierung von Frei-/Spielflächen in Rückzugsorte (Ruhe und Erholung) und aktive Bereiche (Bewegung, Spiel)
- Parkanlagen in Kombination mit Spiel- und sonstigen Bewegungsangeboten, auch Regenwasserrückhaltungsanlagen können beispielbar gedacht werden.
- Intensive Freiflächengestaltung auf Dachflächen möglich (Schulen/Kita/Mobilitätshubs); u.a. Ballspiele, Schulgarten, Urban Gardening, Wasserflächen
- Mehrfachnutzung der Freiflächen von Schulen, Kitas, Jugendtreffs, etc.; verschiedene Zonierungen vorstellbar (Innerer, eingezäunter Bereich geht in einen äußeren, für alle nutzbaren Bereich über)
- Grünräume und Ihre Bepflanzungen sind entsprechend der zukünftigen klimatischen Herausforderungen (regenarme Sommer, Hitzeperioden, etc.) zu konzipieren, um eine nachhaltige und funktionierende Grünversorgung zu gewährleisten.

B6 – AUFGABENSTELLUNG LANDSCHAFTSRAUM UND STADTQUARTIER

Versorgung mit gemeinschaftlicher und privater Freizeitgartennutzung

Als möglicher Zielwert für die Freizeitgartennutzung können 225 qm pro 14 gartenlose Wohneinheiten angesetzt werden.

Diese Flächenangabe wird wie folgt hergeleitet: Grundsätzlich ist als Zielwert für die Freizeitgartennutzung von 300 qm pro 14 gartenlose Wohneinheiten auszugehen. Infrastrukturflächen wie z.B. Erschließungswege zählen nicht dazu. 10% des Bedarfs davon sollen in öffentliche und private Grün- und Freiflächen (Parks, Innenhöfe, Schulhöfe, Außenanlagen von KITAs und Seniorenheimen etc.) im Sinne der Multicodierung integriert werden, sodass für diesen Anteil keine gesonderte Anlage/Fläche nötig wird. Weitere 15% des Bedarfs sollen aus Flächen bestehen, die gemeinschaftlich genutzt werden. Für den Zusammenschluss von privaten Freizeitgärten und gemeinschaftlich genutzten Flächen bieten sich sogenannte Freizeitgartenparks an, die aus verschiedenen privat genutzten und öffentlich zugänglichen Grundstücken bestehen. Zu den gemeinschaftlichen Nutzungen können z.B. Urban Gardening, Grabeland, Solidarische Landwirtschaft etc. gehören. Ein Freizeitgartenpark unterscheidet sich von einer herkömmlichen Freizeitgartenanlage dadurch, dass er durch den höheren Anteil an öffentlich nutzbaren Flächen einen ausgeprägten Erholungscharakter für die Bevölkerung besitzt. Empfehlenswert sind einladende Eingangsbereiche, keine oder wenig Zäune, die Einbindung in übergeordnete Wegenetze, Spiel- und Aufenthaltsbereiche, Lehrpfade etc. Daher können die gemeinschaftlich genutzten 15% des Bedarfs zusätzlich auf die Zielwerte von öffentlichen Grün- und Freiräumen angerechnet werden. Eine Ansiedlung solcher Anlagen wäre im Norden und Süden des geplanten Siedlungsgebiets denkbar sowie im geplanten Grünzug zwischen Bebauung und Fort Biehler mit Grünverbindung in das Siedlungsgebiet hinein.

In Abhängigkeit von den geplanten Wohnformen (Genossenschaften etc.) sind auch andere Konzepte und Flächenansätze zur Versorgung mit Flächen für Gärtnern und Freizeit vorstellbar, sofern sie geeignet sind, den Bedarf der Versorgung mit Freizeitgärten widerzuspiegeln.

6. KULTURHISTORISCHES GESAMTENSEMBLE

Die Erbenheimer Warte und die Mainzer Landwehr prägen die Identität des Ortes wesentlich. Sie sind als kulturhistorisches Gesamtensemble zu betrachten und konzeptionell mittels städtebaulicher und landschaftsarchitektonischer Planung in Beziehung zu setzen sowie deren historischer Zusammenhang erlebbar zu machen.

Die historische Mainzer Landwehr (Wall/Graben) kann als eine historische Grenze optisch erfahrbar gemacht und möglicherweise teilweise rekonstruiert werden.

Es besteht die Chance, die weiteren vor Ort vorhandenen Denkmäler und historisch bedeutsamen Flächen untereinander zu vernetzen und sie dadurch erlebbar zu machen.

Es sollen Lösungen dafür gefunden werden, wie die Historie erfahrbar gemacht werden kann, ohne dabei Barrierewirkungen im Wegenetz, bei Blickbeziehung oder in Durchlüftungskorridoren zu erzeugen

B6 – AUFGABENSTELLUNG LANDSCHAFTSRAUM UND STADTQUARTIER

7. BIEHLER WÄLDCHEN UND FORT BIEHLER

Die Bestandssiedlung „Am Fort Biehler“ soll in ihrer Funktion erhalten bleiben. Es ist eine städtebaulich verträgliche Einbindung mit dem Stadtquartier zu gewährleisten. Die besondere Lage der Wohnsiedlung in unmittelbarer Nähe zum Biehler Wäldchen ist beim zukünftigen Umgang mit diesem zu berücksichtigen.

Schutzwald Biehler Wäldchen ist als Naturdenkmal mit seinem sehr hochwertigen und teilweise älteren Baumbestand als ein Trittsteinbiotop in seiner Wertigkeit zu erhalten. Neben der vielfältigen Fauna ist ebenso die Flora zu erhalten und zu schützen.

Perspektivisch sollen die vorhandenen Nutzungen aus dem Wäldchen ausgelagert werden, um dem Stellenwert des Wäldchens als archäologisch / historisch sowie naturschutzrechtlich relevantem Ort gerecht zu werden.

Die so im Wäldchen freiwerdenden Flächen können der Nutzung für sensible Freizeit- und Erholungsfunktionen zugeführt werden – von einer intensiven Erholungs- und Freizeitnutzung ist abzu sehen.

Eine sensible Erlebbarmachung der Festungsanlage Fort Biehler kann umgesetzt werden. Das historische Bauwerk könnte als wichtiger Baustein in das Freiraumsystem des Ostfelds eingebunden werden. Eine gezielte Wegeführung von Besuchenden (bsp. auf Stegen) soll angedacht werden, um den Großteil des Wäldchens weiterhin ungestört zu lassen.

Um das Wäldchen herum soll eine Pufferzone von mindestens 35 m eingehalten werden, um einen Übergang zwischen Biehler Wäldchen und Stadtquartier zu schaffen. Dieser Übergangsbereich hat großes Potenzial für Freizeit- und Aufenthaltsnutzungen und/oder als „Naturerlebnisraum“. Auf die Gestaltung und Definierung der Übergänge zwischen Siedlungsbereich und Biehler Wäldchen ist ein besonderes Augenmerk zu legen.

8. LANDSCHAFTSBILD UND ERHOLUNG

Der Landschaftsraum des Plangebiets gliedert sich in teilweise mosaikartige, reich strukturierte Biotop- und Nutzungskomplexe, sowie weitläufige stark landwirtschaftlich genutzte Bereiche. Die markanten Kuppen und Tallagen, sowie leicht wellige Senken im Gelände, prägen die landschaftliche Attraktivität.

Es entsteht dadurch eine charakteristische Landschaftseigenart, die - trotz der Nähe zu den stark befahrenen Verkehrswegen - für die Nah- und Alltagserholung sowie für die alltägliche Radwegstrecke zur Arbeit frequentiert werden kann.

Besonderes das Wäschbachtal stellt eine gliedernde und das Landschaftsbild prägende Struktur zwischen dem nördlichen und südlichen Teil des Planungsraums dar, und weist in den Auenbereichen eine hohe landschaftliche Attraktivität und Erlebbarkeit auf. Der Talzug ist eine der zentralen Vernetzungsstrukturen, die den zum Ortsbezirk Erbenheim zählenden nördlichen Teil von Nordosten nach Westen durchzieht und an den landwirtschaftlich geprägten Bereich im leicht abfallenden Gelände im Süden angrenzt.

Planungsziele und Hinweise

Bei der Bearbeitung der Aufgabe sind folgende Kriterien zu berücksichtigen:

Landschaftsbild | Erholung | Kulturhistorie und Kulturlandschaft:

- Die vorhandene, offene Landschaftsstruktur im Planungsraum sollte aufgrund ihrer naturräumlichen Voraussetzungen, der kulturlandschaftlichen Entwicklung und den Ansprüchen des Arten- und Biotopschutzes an den Charakter des Offenlandes berücksichtigt werden, da diese bedingt durch das Vorkommen der charakteristischen Lebensraumtypen (LRTs) (Agrarkulturlandschaft, Strukturreiche Kulturlandschaft und Freizeitnutzungen, Offenland, Feuchtstandorte, Wald) eng mit bestimmten Nutzungs- und Bewirtschaftungsformen korrelieren und entsprechend sensibel auf etwaige Nutzungsänderungen reagieren.

B6 – AUFGABENSTELLUNG LANDSCHAFTSRAUM UND STADTQUARTIER

- Landschaftsplanerisches Ziel ist die Erhaltung des offenen Landschaftscharakters. Das lässt sich metaphorisch sehr treffend mit dem „Gefühl von Weite“ übersetzen, welches maßgebend ist für etwaige dort angesiedelte besondere Arten der offenen Sonderstandorte und der anschließenden offenen Agrarlandschaft.
- Es ist zu prüfen, welche Blickachsen in das und aus dem Gebiet, z.B. von der Kuppe der Siedlung Fort Biehler in die freie Landschaft bei der Planung berücksichtigt, freigehalten und gestalterisch gestärkt werden können (s. Teillandschaftsplan, Themenkarte Landschaftsbild, Entwurf 2023). Hier liegt der Fokus auf einer landschaftsangepassten Einbindung, die dem Charakter der im Bestand gewachsenen Kulturlandschaft gerecht wird.
- In Hinblick auf die Gestaltung im Bereich Hessler Hof ist zu überlegen, wie die Abstände/der Umgebungsschutz (auf Grund der historischen Wertigkeit und demnach Störungsfreiheit als historisches Ensemble) eingehalten werden können und trotzdem eine Erlebbarkeit ermöglicht wird (ggf. durch eine visuelle Einbindung).
- Der Tierpark Mainz-Kastel und der Cyperus-Park sind aufgrund ihrer Erholungsfunktion und der attraktiven Grünstrukturen zu erhalten und zu schützen. Die im Bereich der Freizeiteinrichtungen austretenden Cyperusquellen sind zu schützen.
- Die potenziellen Konflikte zwischen (intensiver) Freizeitnutzung mit rechtlichem und fachlichem Arten- und Biotopschutz, Immissionschutz, Klimawirksamkeit und Flächenverbrauch sind in der Planung zu thematisieren und zu lösen.
- Entwicklung von Freizeit- und Erholungsflächen: Am nördlichen Rand des zukünftigen Siedlungsgebiets ist eine intensive Freizeit- und Erholungsnutzung möglich (siehe Abbildung 12: Entwicklungsziele). Im südlichen Bereich der zukünftigen Siedlungsfläche (Magerstandorte mit weniger störungsempfindlichen Arten als in anderen Bereichen) können Flächen eingeplant werden, die einer naturverträglichen, extensiven Naherholung dienen.

Am Rande des westlichen Siedlungsgebiets ist bei einer extensiven Freizeitnutzung auf den potenziellen Konflikt zum genutzten Steinbruch zu achten. Dort findet nach wie vor der Abbau von Rohstoffen mit den entsprechenden Auswirkungen (Lärm, Staub, etc.) statt. Eine Nutzbarmachung kann nur unter der Bedingung erfolgen, dass der Betrieb eingestellt wird und das Gelände somit für den Planenden zur Verfügung steht. Im Bereich westlich des bestehenden Zauns (derzeitiges Deponie- und Abbaugelände) ist künftig in Teilbereichen eine extensive Erholungsnutzung denkbar. Einige Teile sind aufgrund der hohen Anforderungen an den Artenschutz (s. Anlage 12, Themenkarte Arten und Lebensraumtypen und Steckbrief) nur in Form von Exkursionen oder geführten Bildungsangeboten zugänglich zu machen. An der Hangkante im Übergang zum Deponiebereich ist ein Beobachtungspunkt vorstellbar, um Blickbeziehungen zu den teils geschützten Sonderstandorten herzustellen. Aufgrund der besonderen Gegebenheiten im Planungsraum (Paläoböden, naturschutzfachliche Sonderstandorte, Naturdenkmäler) besteht ein hohes Potenzial für Umweltbildung insbesondere im Süden und Osten (s. Abbildung 12: Entwicklungsziele).

- Intensive Freizeitnutzungen sind vor allem innerhalb des geplanten Siedlungsbereichs (insbesondere in der nördlichen Dreiecksfläche) oder im direkten Zusammenhang zu verorten.
- Ein Abstand zum paläontologischen Bodendenkmal Algenriff des Steinbruchs Ostfeld muss eingehalten werden (s. Abbildung 12: Entwicklungsziele).
- Das aktuell vorhandene Fuß- und Radwegnetz ist beizubehalten und wo möglich auszubauen.
- Ergänzende Wegebeziehungen (Radwege, Freizeitwege, Biotopvernetzungsstrukturen, Lehr- und Themenwege) sollten bei der konzeptionellen Planung thematisiert werden. Ebenso die Rad- und Fußwegeverbindungen in die Innenstadt. Zu überprüfen ist, an welchen Stellen das Fuß- und Radwegenetz ausgebaut werden könnte, wobei geschützte Denkmal- und Biotopflächen zu berücksichtigen sind.

B6 – AUFGABENSTELLUNG LANDSCHAFTSRAUM UND STADTQUARTIER

9. NATURSCHUTZ (ARTENSCHUTZ, RESOURCE BODEN, GEWÄSSER)

9.1. Artenschutz und Flächen mit rechtlicher Bindung

Im Planungsgebiet sind die Vorkommen der streng geschützten Arten im Rahmen der Planungen zu berücksichtigen. Sowohl im Planungsgebiet wie auch in dem direkt angrenzenden umgebenden Landschaftsraum ist eine vielfältige und charakteristische Fauna, insbesondere die der feldflurbewohnenden Avifauna, anzutreffen. Insbesondere hinzuweisen ist hierbei auf die für das Stadtgebiet bedeutende individuenreiche Feldlerchenpopulation und die dichte Lage der Bruthabitate im Planungsgebiet.

Planungsziele und Hinweise Artenschutz und Flächen mit rechtlicher Bindung

Bei der Bearbeitung der Aufgabe sind folgende Kriterien zu berücksichtigen:

- Vermeidung von weiteren baulichen Eingriffen außerhalb der ausgewiesenen Baufelder, sowie Erhalt und Entwicklung strukturreicher Lebensräume und Vernetzungsstrukturen zur Sicherung der Biodiversität und Biotopvernetzung.
- Einhaltung einer artenschutzfachlich notwendigen und gutachterlich bestätigten Pufferzone von 100 m zwischen dem neuen Behördenstandort BKA und dem geschützten und unzugänglichen Biotop Kalkofen. Innerhalb der Pufferzone ist auf eine besonders sensible Planung zu achten, um die Auswirkungen auf die geschützte Flora und Fauna möglichst gering zu halten. Eine Bebauung der Pufferzone ist grundsätzlich nicht zu priorisieren und nur unter der Voraussetzung möglich, dass sie im niederschweligen Bereich stattfindet (max. 2 Geschosse) und die Westfassade störungsfrei gestaltet wird (keine Licht- und Lärmemissionen). Des Weiteren sind ausschließlich extensive Nutzungen, die keine Lärmemissionen, Sichtstörungen oder Erschütterungen erzeugen innerhalb der Pufferzone möglich.
- Vermeidung negativer mittelbarer Auswirkungen und Beeinträchtigungen auf das als Fortpflanzungs- und Ruhestätte für europäische Vogelarten, Fledermäuse und andere Tierarten fungierende Biehler Wäldchen.
- Erhalt des gemäß dem Schutzstatus als flächenhaftes Naturdenkmal i.S. § 28 BNatSchG ausgewiesenen, sehr hochwertigen und teilweise älteren Baumbestands des Wäldchens am Fort Biehler und kulturlandschaftliche Weiterentwicklung in Kombination mit den kleinteiligen im Bereich der Siedlung Fort Biehler liegenden Halboffenlandflächen.
- Das Wäldchen stellt ein wichtiges Trittsteinbiotop dar, daher ist eine intensive Erholungsnutzung v.a. im zentralen Bereich des Wäldchens ausgeschlossen.
- Berücksichtigung und Schutz vorhandener Flächen mit rechtlicher Bindung (Kompensations-/Ökokontoflächen), bzgl. der Maßgabe des Bescheids zum Zielabweichungsverfahren zur SEM Ostfeld,² (siehe auch Abbildung 12: Entwicklungsziele und Anlage 10), dass Beeinträchtigungen, die unter Umständen dazu führen, dass die damit verbundenen, oft aus dem Artenschutz begründeten Ziele nicht oder nur unzureichend erfüllt werden können, zu vermeiden sind.
- Ziel ist es die Biotop- und Freiraumstrukturen an vorhandenen Leitarten auszurichten – diese unterscheiden sich je nach Lebensraumtyp (siehe Anlage 1 und Anlage 12 Themenkarte Arten und Lebensraumtypen, Entwurf 2023).

² Vgl. ZAV RP Darmstadt zum SEM Ostfeld, S. 83: RPDA - Dez. III 31.2-93 d 52.04/1-2020/15 vom 12.05.2021

B6 – AUFGABENSTELLUNG LANDSCHAFTSRAUM UND STADTQUARTIER

- In vielen Fällen ergeben sich Synergien zwischen den Belangen des Artenschutzes, der Klimafunktionalität und des Bodenschutzes (z.B. Erhalt und Entwicklung der Magerstandorte am Südrand des Siedlungsgebiets, Entwicklung einer Pufferfläche zwischen Fort Biehler und Bebauung, Entwicklung von Pufferflächen zwischen BKA und Kalkofen sowie zwischen BKA und Wäschbachtal). Diese Synergieeffekte und die Doppelbelegung sehr positiver Umweltwirkungen sind in die Planung aufzunehmen und deren besonderes Potenzial für Gunstwirkungen und Ökosystemdienstleistungen hervorzuheben.
- Berücksichtigung bestehender Vernetzungsstrukturen und Entwicklung weiterer Vernetzungsstrukturen zur Förderung und Schutz der Biodiversität, im Rahmen der vorgesehenen städtebaulichen Planung, der Verkehrerschließung, sowie bei der Verortung der infrastrukturellen Nutzungen und Strukturierung des umgebenden Landschaftsraums für die Freizeit- und Erholungsnutzung.
- Im aktuell in Betrieb befindlichen artenschutzfachlich hoch sensiblen Steinbruchbereich ist eine öffentliche Freizeitnutzung auszuschließen, denkbar wäre die Konzeption diverser geführter und gesteuerter Umweltbindungsangebote (z.B. Lehr-/Themenpfade, Exkursionen u.ä.) - betrifft insbesondere die derzeit von der ELW genutzten Flächen. Dieses Ziel ergibt sich aus dem Arten- und Biotopschutz aber auch aufgrund des vorsorgenden Gesundheitsschutzes. Die Anbindung an Abbau- und Deponiebereich betrifft den Immissions- und Gesundheitsschutz (Themen Gas, Lärm, Staub)
- Bündelung möglicher, das Wäschbachtal und die Ackerfluren querender und zerschneidender, Verkehrsstrassen für den SPNV, ÖPNV, Rad- und Individualverkehr entlang vorhandener Trassen.

B6 – AUFGABENSTELLUNG LANDSCHAFTSRAUM UND STADTQUARTIER

9.2. Boden

Der Planungsraum ist überwiegend geprägt durch sehr heterogene Schichtungen verschiedener Bodenarten mit überwiegend sehr hohen, hohen und mittleren bodenfunktionalen Wertigkeiten.

Planungsziele und Hinweise Boden

Bei der Bearbeitung der Aufgabe sind folgende Kriterien zu berücksichtigen:

- Berücksichtigung und Schutz des nicht vermehrbaren Schutzguts Bodens und Fläche im Rahmen der städtebaulichen Planung und Berücksichtigung des erforderlichen Kompensationsbedarfs.
- Sensibler Umgang mit den Böden sehr hoher, hoher und bedeutender Wertigkeit.
- Weitgehender Erhalt der übrigen Bodenfunktionen im Rahmen freiräumlicher Umgestaltungen.
- Schonung der die Baufelder umgebenden Flächen vor Versiegelung und umfangreicher Verdichtung.
- Frühzeitige Berücksichtigung notwendiger Vermeidungs- und Ausgleichserfordernisse.
- Ziel ist es, die Potenziale und Wertigkeiten der verschiedenen Bodenfunktionen in das Freiraum-Konzept einzubinden:
 - Schützenswerte Böden (mit einer hohen bodenfunktionalen Bewertung) sollen erhalten bleiben und vorrangig für landwirtschaftliche Nutzung vorgehalten werden (Stichwort Nutzung fruchtbarer Böden für die lokale Ernährungssicherheit)
 - südlich des geplanten Stadtteils bestehen zwar für die Landwirtschaft weniger hochwertige Magerstandorte, haben dadurch aber ein hohes Potenzial für die Biotopentwicklung von artenreichen Standorten.

9.3. Wasser und Hydrogeologie

Aufgrund des Klimawandels kommt der Starkregenvorsorge eine erhöhte Bedeutung zu, gleichzeitig steigt durch die zunehmenden Trockenperioden der Wasserbedarf für den Erhalt von Grünflächen und Bäumen sowie für die Trinkwasserversorgung. Ziel der Landeshauptstadt Wiesbaden ist es, bei der Planung von Baugebieten den hydrologischen Verhältnissen des unbebauten ursprünglichen Zustands (natürliche Wasserbilanz) möglichst nahe zu kommen bzw. diese wenig zu verändern. Vor diesem Hintergrund sind die ökologischen und gesamtökonomischen Synergiepotenziale einer wassersensiblen Stadt- und Freiraumgestaltung zu nutzen, um zukünftig die Lebensqualität in der Stadt maßgeblich zu verbessern und Schäden vorbeugend entgegenzuwirken.

Die hydrogeologischen Gegebenheiten und Gewässerstrukturen (Wäschbach, Cyperusquellen) erfordern aufgrund der bestehenden Abhängigkeiten, Wechselwirkungen und Sensibilitäten eine umsichtige städtebauliche Entwicklung des Planungsgebiets und Ableitung, sowie Integration vorsorgender Maßnahmen im Rahmen eines nachhaltigen Umgangs mit dem Schutzgut Wasser.

Darüber hinaus stellt sich das Grundwasserregime bedingt durch das komplexe hydrogeologische Gefüge als sehr diffizil und sensibel dar. Besonders das Vorkommen dreier Quellen im Bereich des Geländes der Freizeiteinrichtung Cyperuspark ist bei der Planung zu berücksichtigen und etwaigen Beeinträchtigungen durch geeignete Maßnahmen entgegenzuwirken.

Wasser ist aber auch als sensible, nutzbare Ressource für den Stadtteil anzusehen. Durch die Nutzung des anfallenden Regenwassers kann der Verbrauch von Trinkwasser reduziert werden. Die Herausforderung wird darin bestehen, hier eine Ausgewogenheit der unterschiedlichen Ansprüche im weiteren Planungsprozess zu erreichen.

Im Entwurf können jedoch bereits diese unterschiedlichen Zielvorstellungen aufgegriffen und die Voraussetzungen für die räumliche als auch städtebauliche Konzeption geschaffen werden.

B6 – AUFGABENSTELLUNG LANDSCHAFTSRAUM UND STADTQUARTIER

Weitere Planungshinweise:

- Innovative konzeptionelle Überlegungen zur Verknüpfung von blau - grüner Infrastruktur.
- Versickerungen auf Altflächen sind auszuschließen.
- Keine zentralen Versickerungen vorsehen, sondern nur dezentrale oder semidezentrale Versickerungen, z.B. über Mulden-Rigolen-Systeme, diese aber nur mit ausreichendem Abstand zu den Quellen, um eine Veränderung des Grundwasserchemismus auszuschließen.
- Bei flächigen Bauvorhaben sollten Tiefbaumaßnahmen grundsätzlich vermieden werden, um den Grundwasserstrom zu den Quellen hin nicht zu unterbrechen. Dort, wo Tiefbaumaßnahmen alternativlos sind, ist die Eingriffstiefe auf 1-geschossige Unterkellerung zu begrenzen.
- Ausschließlich dezentrale oder semizentrale Rückhaltung und Versickerung des Regenwassers im Stadtquartier mit ausreichend Abstand zu den südlich gelegenen Cyperus-Quellen; zur Vermeidung von qualitativen und quantitativen Beeinträchtigungen der Quellen ist in diesem Fall Versickerung nur über die belebte Bodenzone möglich. Eine direkte Einleitung in den oberen Grundwasserleiter der Mosbacher Kiese und Sande darf nicht erfolgen.

10. (SIEDLUNGS-)WASSERWIRTSCHAFT INKL. WASSERVERSORGUNG

Planungsziele und Hinweise Regenwassermanagement und Starkregenvorsorge

Ziel ist gemäß den Vorgaben des Klimaplanes Hessen eine wassersensible Stadtentwicklung zu fördern, um eine optimal mögliche Resilienz gegenüber den Auswirkungen des Klimawandels auch bei wechselndem Wasserdargebot, Starkregen und Dürre zu erreichen.

Dies bedeutet insbesondere - unter Berücksichtigung des hessischen Zukunftsplans Wasser - eine konsequente Umsetzung des Schwammstadtprinzips.

Die naturnahe Niederschlagswasserbewirtschaftung soll sich am natürlichen Wasserhaushalt orientieren. Für das Entwicklungsgebiet Ostfeld liegt der Fokus daher insbesondere auf folgenden Aspekten

- Grundwasserneubildung durch Retention und Versickerung
- Ausbau von blau-grüner Infrastruktur
- Ressourcenschonung durch Speicherung und Nutzung von Niederschlagswasser in den Bereichen Haushalt, Garten, Stadtgrünbewässerung

sowie eine Begrenzung auf den gebietstypischen natürlichen Abfluss (1-3 l/s*ha).

Insbesondere blau-grüne Infrastruktur und multifunktionale Flächennutzung sollen in dem Entwurf funktional, gestalterisch, intelligent und innovativ die Belange der Wasserwirtschaft, des Städtebaus, der Straßen- und Freiraumplanung und der Klimafolgebewirtschaft vereinen. Daher sind im Entwurf die folgenden Zielvorstellungen aufzugreifen und die räumlichen sowie städtebaulichen Voraussetzungen konzeptionell zu schaffen:

- Kombination von Maßnahmen zur Starkregenvorsorge mit einem nachhaltigen Regenwassermanagement (Speicherung + Nutzung) im Planungsgebiet im Sinne des Schwammstadtprinzips und multifunktionaler Flächennutzung.
- Maßnahmen zur Regenwassernutzung/-speicherung (Grünflächen, Baumrigolen,

B6 – AUFGABENSTELLUNG LANDSCHAFTSRAUM UND STADTQUARTIER

Dachbegrünung, Fassadenbegrünung, etc.), um sowohl im Stadtquartier als auch im BKA-Standort möglichst viel anfallendes Regenwasser bewirtschaften zu können.

- Rückhalte- und/oder Versickerungsflächen sind mit öffentlichen Grün- oder sonstigen Flächen zur Starkregenvorsorge/Verdunstung zu kombinieren. Die heterogene Versickerungseignung des Untergrunds im Gebiet ist zu berücksichtigen.
- Es gilt, bei der künftigen Flächeninanspruchnahme eine zusätzliche Verstärkung der Abflusseffekte zu vermeiden und einen möglichst geringen Versiegelungsgrad und ausreichende Versickerungsflächen sicherzustellen.

Weitere Planungshinweise:

- Eine Verstärkung des „wildem“ Niederschlagswasserabflusses in Richtung Biotop Kalkofen und Dyckerhoff-Steinbruch/Deponie ELW ist nicht möglich.
- Berücksichtigung der Erfordernisse der Erosionsgefährdungen im Planungsgebiet bei der Planung, da in weiten Breiten vorherrschende Lössböden eine hohe Neigung zur Verschlämzung und in Hanglagen zur Erosion aufweisen (siehe Anlage 13: Themenkarte Starkregengefahren).

Wasserversorgung und Abwasserentsorgung

Die Wasserversorgung und die Abwasserentsorgung sind aus dem Kreislaufgedanken heraus als Einheit zu denken. Wobei nach Möglichkeit die Wasserversorgung aus dem Gebiet heraus erfolgen sollte. Dahinter steht das Ziel möglichst wenig „Fernwasser“ aus dem städtischen Trinkwasserversorgungsnetz zu nutzen.

Da dieses Ziel in Konkurrenz zu den hydrologischen Zielen steht, wird im weiteren Prozess planungsbegleitend untersucht werden müssen, wieviel Wasser dem Grundwasser zugeführt werden müsste, um die hydrologischen Verhältnisse nicht grundlegend zu verändern. Dies würde im Umkehrschluss aufzeigen, wieviel Regenwasser in den Kreislauf eingebracht werden kann, um sich dem Ziel zu nähern möglichst wenig „Fernwasser“ zu nutzen.

Wie dies konkret erfolgen kann, wird parallel zu den städtebaulichen Planungen iterativ mit einem integrierten Wasserplan betrachtet, der federführend von der ESWE Versorgungs AG und der ELW unter Beteiligung der Projektverantwortlichen der SEM Ostfeld erarbeitet werden wird.

Planungsziele und Hinweise

Um sich dem Ziel des Wasserkreislaufgedankens zu nähern, ist avisiert das Grauwasser vor Ort durch technische oder naturnahe Lösungen aufzubereiten und wenn möglich nicht in das Klärwerk zu pumpen; zuvor würde eine Trennung der Abwassermengen in Fäkalien und Grauwasser erfolgen.

- Die Fäkalienentsorgung und die energetische Verwertung würde entweder zentral über die vorhandenen Systeme oder semizentral erfolgen.
- Das Grauwasser würde dezentral bis maximal semizentral, d.h. auf Gebäudeblockebene gefasst und möglichst naturnah mittels Bodenfilter aufbereitet werden. Hier ist von spezifischen Flächenbedarfen von netto 5-7,5 qm/E auszugehen. Die Bodenfilter können mit der Naturraumplanung verbunden werden.
- Dort wo die räumlichen oder städtebaulichen Voraussetzungen für eine naturnahe Grauwasseraufbereitung nicht geschaffen werden können, ist eine technische Grauwasseraufbereitung möglich
- Für den Kreislaufgedanken braucht es neben den Flächen zur Aufbereitung des Grauwassers Speichermöglichkeiten in engem räumlichem Bezug in semizentralen, geschlossenen Systemen. Die Befüllung der Speicher würde auch mit Niederschlagswasser erfolgen, welches nicht versickert werden muss.
- Aus diesen Speichern bedient sich eine oder mehrere Trinkwasseraufbereitungsanlagen, die im Gebiet der SEM flächig verteilt wären und speist Trinkwasser in das öffentliche Trinkwasserversorgungsnetz ein. Ziel wäre es, kein separates Brauchwassernetz zu verlegen. Jede TW-Aufbereitungsanlage hat dabei einen Flächenbedarf von ca. 2.000 qm .

B6 – AUFGABENSTELLUNG LANDSCHAFTSRAUM UND STADTQUARTIER

Im Entwurf soll die umschriebene Zielvorstellung aufgegriffen und die räumlichen sowie städtebaulichen Voraussetzungen konzeptionell geschaffen werden. Die unterschiedlichen Systeme, die die wasserwirtschaftlichen Belange (Retention, Versickerung, Speicherung, TW-Substitution, Abwasserentsorgung) abdecken, ob rein naturnah oder die Kombination aus naturnaher und technischer Lösung haben unterschiedliche Flächenansprüche, die nach erster Einschätzung von 6,7 ha bis 16,5 ha reichen.

11. IMMISSIONEN, LÄRMSCHUTZ

Der Orientierungswert des Beiblatts der DIN 18005 für Mischgebiete und Urbane Gebiete von 50 dB(A) nachts wird gemäß der EU-Umgebungs-lärmkartierung 2022 in den Baugebieten überschritten. Es sind daher folgende Maßgaben zu berücksichtigen:

- Gegenüber der Bundesstraße B455 und den Autobahnen ist mit einer abschirmenden Bebauung (möglichst geschlossene Bebauung, höhere Geschossigkeit der Siedlungsränder als der Innenbereich) oder mit Anordnung weniger empfindlicher Nutzungsstrukturen zu reagieren.
- Die Außenwohnbereiche sollten zur lärmabgewandten Seite hin orientiert werden.
- Die Errichtung von Lärmschutzwänden parallel zu den Hauptverkehrsstraßen ist aus klimaökologischer Sicht zu vermeiden.

Der Flughafen Frankfurt a.M. und der Militärflugplatz Wiesbaden US Army Airfield haben derzeit keine im Sinne des Fachrechts relevanten schalltechnischen Auswirkungen auf das Wettbewerbsgebiet. Vom Flugbetrieb ergeben sich daher keine über die obenstehenden Maßgaben hinausgehenden Anforderungen an den Lärmschutz.

Entlang der A671 verlaufen mehrere oberirdische Leitungstrassen. Für diese gelten nach aktuellen Planungsstand und den vorliegenden Stellungnahmen folgende Mindestabstände:

- Beidseitig 25m zu den bestehenden 110 kV-Hochspannungsfreileitungen.
- Beidseitig 35 m zu der in Planung befindlichen Hochspannungstrasse der SW Netz GmbH (siehe Anlage 2, CAD-Bearbeitungsgrundlage)

B6 – AUFGABENSTELLUNG LANDSCHAFTSRAUM UND STADTQUARTIER

12. ENERGIEVERSORGUNG UND WÄRMEVERSORGUNG

12.1. Energiebedarf

Eine klimatologisch und energetisch optimierte Stadtstruktur ermöglicht einen technikarmen, robusten Betrieb auf Gebäudeebene. Die im Rahmen des Wettbewerbs zu entwickelnde Quartiersstruktur soll daher einen minimalen Energiebedarf und einen maximalen thermischen Komfort der Gebäude und Nutzungen ermöglichen, um die Ziele der Landeshauptstadt Wiesbaden zu erreichen. Es sollen im Entwurf daher konzeptionelle Strategien und Maßnahmen eingeflochten werden, die im städtebaulichen Kontext bereits auf dieser Maßstabsebene eine Relevanz haben.

Die Stadtstruktur soll es ermöglichen, die Wärmebedarfe im Quartier zu minimieren. Eine günstige Kompaktheit der Baumassen durch ein optimiertes A/V-Verhältnis der Gebäude ist bereits in der Konzeptphase zu gewährleisten. Dabei ist die mittlere Gebäudetiefe, -höhe und -länge sowie die Vermeidung unnötiger Vor- und Rücksprünge zu berücksichtigen. Die Nutzungen sollten räumlich unter Berücksichtigung der Besonnung verteilt werden. Üblicherweise werden hier den Wohnungen die gut besonnten Bereiche zugewiesen. Dienstleistungen und Gewerbe benötigen weniger Besonnung, sind allerdings auf eine gute Tageslichtnutzung angewiesen. Öffentliche Nutzungen wie Gastronomie usw. profitieren von der Mittags- und Abendsonne.

Der städtebauliche Entwurf soll im Kontext des Klimawandels und den damit verbunden unvermeidlichen Temperaturanstiegen in der Kühlperiode entwickelt werden. Die Stadtstruktur soll es leisten, sommerliche Überhitzung zu minimieren und so den Grundstein legen, die Gebäude auch im Kontext des Klimawandels technikarm betreiben zu können. Ein besonderes Augenmerk gilt dem Erhalt der Frischluftschneise(n), dem sinnhaften Anordnen von kaltluftproduzierenden Grünzügen, der resilienten Außenraumgestaltung mit einem geringen Versiegelungsgrad, hellen, versickerungsfähigen Oberflächen und verschattender Vegetation, der Retention des Regenwassers, der Realisierung von Gründächern und -Fassaden usw.

Die Frischluftversorgung des Stadtquartiers, dessen Einzelgebäude und -nutzungen sowie der

durch die Frischluftschneise versorgten angrenzenden bestehenden Stadtteile ist bestmöglich anzustreben, u.a. durch Gebäudestellung, Vernetzung und Ausweisung von Grünflächen.

Eine sehr gute Tageslichtversorgung soll angenehme Aufenthaltsqualitäten gewährleisten. Zugleich trägt eine günstige Tageslichtverfügbarkeit zur Reduktion des Kunstlicht- und somit des Energiebedarfs bei. Innerhalb der städtebaulichen Vorgaben sollte durch die Anordnung der Gebäudestruktur versucht werden eine optimierte Tageslichtverfügbarkeit zu generieren. Verschattungen der Fassaden durch Eigenverschattung, Nachbarbebauung und Topografie sind zu begrenzen. Optimierte Straßenquerschnitte, Gebäudetiefen sowie optimal proportionierter Innenhöfe sollten aus dem Entwurf hervorgehen.

12.2. Energiebedarfsdeckung

Das Ziel CO₂-Neutral im Betrieb ist für das neu entstehende Stadtquartier am Ostfeld verbindlich einzuhalten. Plus-Energie in der Jahresbilanz ist ein weiteres Ziel, welches im Entwurf berücksichtigt werden sollte. Für beide Ziele ist eine maximale solare Aktivierung des Quartiers erforderlich, um den entstehenden Strombedarf regenerativ zu decken.

Der Entwurf soll prinzipiell aufzeigen, wie eine gestalterische Integration von Elementen zur Gewinnung solarer Energie in das Landschafts- und Stadtbild aussehen kann, ggf. belegt durch Beispiele.

Dafür ist die grundsätzliche Eignung der Gebäudehülle (Fassade und insbesondere Dach, ggf. weitere Flächen im Stadtraum) zur gestalterisch sensiblen und zurückhaltenden Integration solarer Energieerzeugung (Orientierung, Fremd- und Eigenverschattung, Dachneigung) zu beachten. Aus dem Entwurf sollen Lösungsansätze von Nutzungskonkurrenzen der unterschiedlichen Belange wie der Erzeugung Erneuerbarer Energien, der Grünplanung, dem Regenwassermanagement usw. hervorgehen.

Darüber hinaus erfordert eine nachhaltige Energieversorgung neue Systemkomponenten, wie beispielsweise Anschlusssysteme für Elektromobilität oder zentrale Stromspeicher. Diese und weitere, heute noch nicht umfassend bekannte

B6 – AUFGABENSTELLUNG LANDSCHAFTSRAUM UND STADTQUARTIER

Elemente werden das Bild der Stadt verändern. Sie sollten nicht nur als technische Elemente begriffen werden, sondern möglichst auch einen Mehrwert für den Stadtraum und ihre Benutzer darstellen, indem sie funktional wie gestalterisch in den urbanen Raum eingebunden werden und diesen im positiven Sinne prägen.

Ein eigenes Energieversorgungskonzept wird parallel zum Planungsprozess erarbeitet. Um bereits frühzeitig etwaige Flächenbedarfe abzuschätzen, wurde eine Energiepotenzialanalyse erstellt. Hier zeigt sich, dass der Flächenbedarf abhängig vom Energieversorgungskonzept ist und sehr unterschiedlich ausfallen kann. Aus der Energiepotenzialanalyse ergeben sich folgende Bedarfe (s. Abb. 15) sowie nachfolgende Planungshinweise:

- Umspannwerk: 5.000qm
- Energiezentrale: 2.500qm
- Transformatoren oder Pumpstationen: 3.000 qm
- Maximale Belegung der Dachfläche mit Photovoltaik und/ oder thermischer Photovoltaik.

Geothermiesonden sollten idealerweise überbaut geplant werden (nicht unter Straßen), kann jedoch auch auf einer zusammenhängenden Freifläche verortet werden. Bei der Dimensionierung von Eisspeichern sollte pro Eisspeicher eine maximale Fläche von 250 qm angesetzt werden. Für die Grundwasserbrunnen werden vereinzelt über das Stadtquartier und in räumlicher Nähe dazu Brunnen verortet und benötigen jeweils ca. 50qm Fläche.

Neben der Energie für den Gebäudebetrieb bietet die Auswahl von Baustoffen und Konstruktionen mit möglichst geringem Primärenergieinhalt („graue Energie“) ein weiteres großes Potential zur Reduktion der Treibhausgase. Insofern bereits im Städtebaulichen Maßstab entwurfsrelevant, werden demnach auch Überlegungen zur Ressourcenschonung bei der Errichtung begrüßt.

		10.000 Einwohnerinnen und Einwohner		12.000 Einwohnerinnen und Einwohner	
		viergeschossig	fünfgeschossig	viergeschossig	fünfgeschossig
Wasser- Wasser- Wärmepumpe	Geothermiefeld Sondentiefe 100m	24.600 m ²	23.300 m ²	29.500 m ²	28.000 m ²
	Geothermiefeld Sondentiefe 150m	16.400 m ²	15.600 m ²	19.700 m ²	18.700 m ²
	Eisspeicher	3.000 m ²	3.000 m ²	3.600 m ²	3.600 m ²
	Grundwasser- brunnen	10.400 m ²	10.400 m ²	12.400 m ²	12.400 m ²

Abbildung 15: Information über Flächenbedarfe im Bereich Energie

B6 – AUFGABENSTELLUNG LANDSCHAFTSRAUM UND STADTQUARTIER

13. KLIMA, STADTKLIMA UND KLIMARESILIENTE ÖFFENTLICHE RÄUME

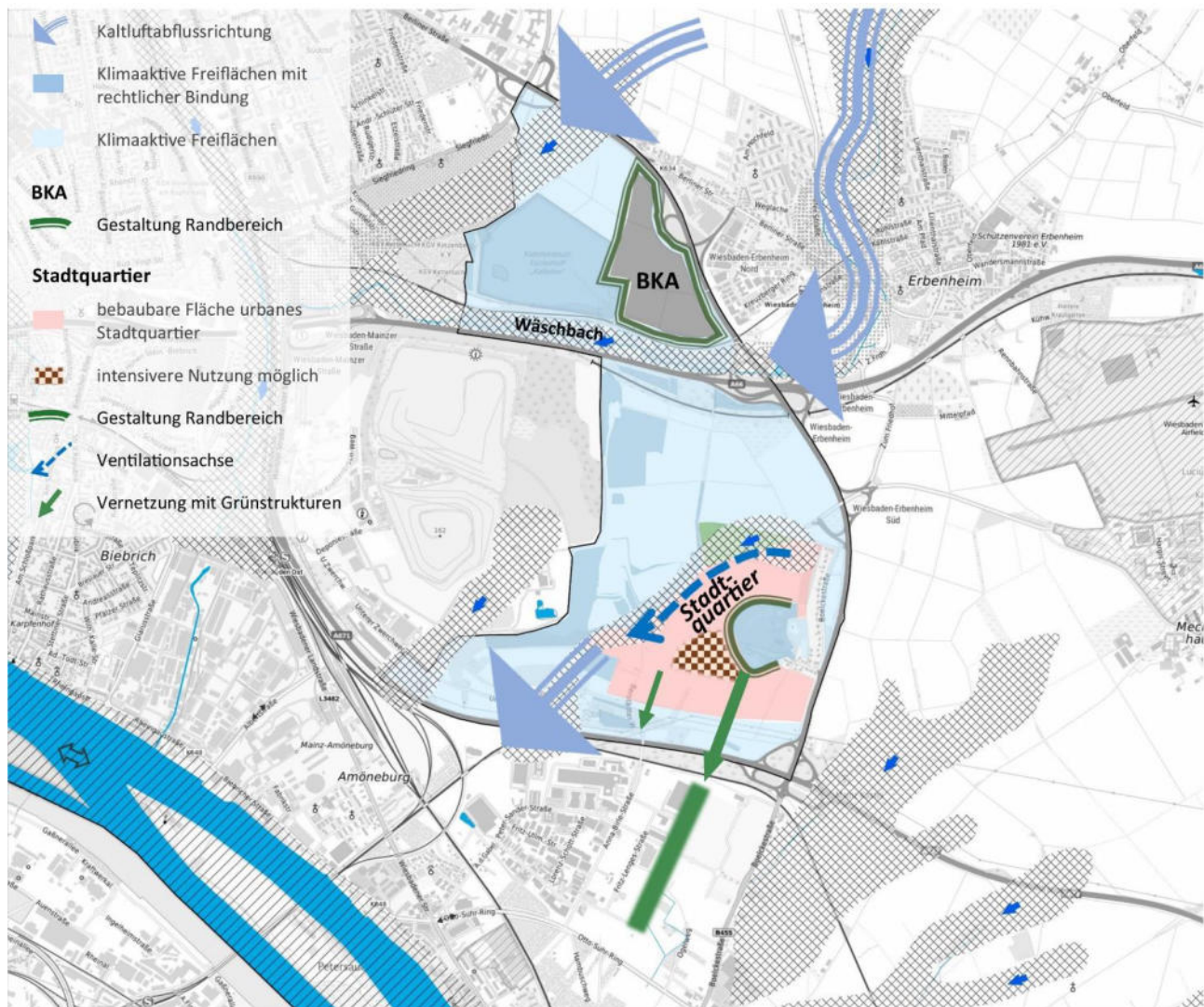
Laut der Deutschen Anpassungsstrategie an den Klimawandel (DAS, Fortschrittsbericht 2020³) nimmt die Stadt- und Raumplanung eine „Schlüsselrolle im Bereich der Klimaanpassung“ ein. Da sich die steigende Hitzebelastung negativ auf die menschliche Gesundheit auswirkt, ist im Themenbereich „Stadtklima und Luftqualität“ ein großer Handlungsbedarf gegeben. Die großräumige klimatische Lage im Rhein-Main-Gebiet und der bereits dokumentierte Temperaturanstieg in Wiesbaden sowie zahlreiche Studien verdeutlichen, dass die stadtklimatische Situation bei Entwicklungen jeder Art besonders zu betrachten und zu berücksichtigen sind.

Durch die Planung im Entwicklungsbereich Ostfeld gehen klimaaktive Flächen, die vor allem der nächtlichen Kaltluftproduktion zuzuordnen sind, verloren. Durch die Bauentwicklung werden die thermischen Bedingungen im Entwicklungsbereich Ostfeld stark verändert und es entsteht eine höhere Bodenrauigkeit als Barriere für die Belüftung. Diese Entwicklung führt zu einer Reduzierung der Belüftungsqualität in den südlich angrenzenden Stadtgebieten und somit zu einer Erhöhung der nächtlichen Lufttemperatur.

Die Situation, die unter Zusammenwirkung aller relevanten klimaökologischen Faktoren, die die Wohngebiete in Amöneburg am Rhein betreffen, wird aus gutachterlicher Sicht als hinnehmbar eingeordnet. Dies gilt jedoch nur, wenn die Entwicklungsmaßnahme Ostfeld unter den strengen klimaökologischen Gesichtspunkten (Klimaökologisches Leitbild) umgesetzt wird. Nur so können die negativen Auswirkungen, die sich auf die Kaltluftentstehung und den Kaltluftabfluss beziehen und als hoch einzuordnen sind, abgemildert werden. Dies bezieht sich auf die heutige Situation und erfährt durch die Auswirkungen des projizierten Klimawandels an Bedeutung. Denn nur, wenn die heutige Planung auf fundierten Bewertungen und Empfehlungen aufbaut, ist eine klimabewusste Ausrichtung und weiterhin lebenswerte Städte realisierbar.

³ https://www.bmuv.de/fileadmin/Daten_BMU/Download_PDF/Klimaschutz/klimawandel_das_2_fortschrittsbericht_bf.pdf

B6 – AUFGABENSTELLUNG LANDSCHAFTSRAUM UND STADTQUARTIER



Planungshinweise für zukünftige Planungen im Ostfeld

- ⇒ Für den BKA Standort sollte der Randbereich von 35 m entlang der Gebietsgrenzen frei von Hindernissen bleiben. Die **Flächennutzung sollte klimaaktiv** sein, d.h. unversiegelte Grünräume.
- ⇒ Aufgrund der geringen Auswirkungen auf das Kaltluftgeschehen sollte primär auf den **thermischen Komfort** (z.B. Hitzestress entgegenwirken) während der Tagstunden beim BKA Standort geachtet werden.
- ⇒ Im Stadtquartier sollte eine **Ventilationsachse** vorgesehen werden, um den von Nordosten kommenden Kaltluftabfluss bestmöglich zu erhalten. Die Gestaltung der Achse kann eine oder mehrere dieser Merkmale aufweisen:
 - Maximale Gebäudehöhe 15 m, damit der bestehende Kaltluftjet (Höhe 12-15 m) nicht gänzlich abgeblockt wird.
 - Kaltluftfluss mittels durchlässigen Gebäudestrukturen ermöglichen (keine Querriegel als Barriere für die Strömung).
 - Erhöhter Grünflächenanteil zur lokalen Kaltluftproduktion.
- ⇒ Es müssen **Vegetationsflächen im Stadtquartier** eingeplant werden, so dass eine positive Wirkung in der Nacht und am Tag entsteht.
- ⇒ Ein möglicher Bereich mit intensiverer Nutzung bzgl. Höhe und Dichte hätte zur Folge, dass die vorhandene Kaltluftströmung möglichst wenig beeinflusst wird. Denn der Bereich liegt im „Windschatten“ des bestehenden Wäldchens.
- ⇒ Übergang zwischen Wäldchen und Bebauung möglichst offen gestalten.
- ⇒ Schaffung einer Grünachse und Vernetzung mit bestehenden Grünflächen.
- ⇒ Hinweise für die Freiflächen
 - Keine Erhöhung der Bodenrauigkeit
 - Keine Verschlechterung der Kaltluftproduktionsfunktion

Abbildung 16: Klimaökologisches Leitbild, INKEK GmbH

B6 – AUFGABENSTELLUNG LANDSCHAFTSRAUM UND STADTQUARTIER

13.1. Klimaökologisches Leitbild

Für zukünftige städtebauliche Planungen am Gebiet Ostfeld müssen folgende Hinweise gemäß der Abbildung 16 beachtet werden:

Nördliches Gebiet (BKA Standort)

- Die Randbereiche von 35 m entlang der Gebietsgrenzen sollten frei von Hindernissen bleiben. Die Flächennutzung sollte klimaaktiv sein, d.h. unversiegelte Grünräume sind vorzuziehen. Dies wirkt der Ausbildung einer neuen nächtlichen Wärmeinsel entgegen und puffert klimatisch nachteilige Effekte auf Erbenheim ab.

Südliches Gebiet (Stadtquartier)

- Im Stadtquartier sollte eine Ventilationsachse vorgesehen werden, um den östlichen Ast des Kaltluftsystems Wäschbachtal bestmöglich zu erhalten. Die Gestaltung der Achse kann eins oder mehrere dieser Merkmale aufweisen:
 - Maximale Gebäudehöhe von 15 m, damit der bestehende Kaltluftjet (Höhe 12 – 15 m) nicht gänzlich blockiert wird.
 - Kaltluftfluss mittels durchlässigen Gebäudestrukturen ermöglichen (keine Querriegel als Barriere für die Strömung).
 - Erhöhter Grünflächenanteil zur lokalen Kaltluftproduktion.
- Es sollte auf Vegetationsflächen in der Siedlung geachtet werden, sodass die lokale Kaltluftproduktion in der Nacht begünstigt werden kann und eine positive Wirkung am Tag entsteht.
- Die in der Abbildung 16 eingezeichnete Situierung eines möglichen Bereichs mit intensiverer Nutzung bzgl. Höhe und Dichte hätte zur Folge, dass die vorhandene Kaltluftströmung dadurch möglichst wenig beeinflusst wird. Grund dafür ist, dass dieses Gebiet so im „Windschatten“ des bestehenden Wäldchens wäre.
- Schaffung von Grünachsen in Nord-Südausrichtung und Vernetzung mit bestehenden Grünflächen (z. B. dem Gewerbegebiet südlich des Entwicklungsbereichs Ostfelds).

Hinweise für die Freiflächen:

- Für die landwirtschaftlichen Flächen des Entwicklungsbereichs Ostfeld darf keine Erhöhung der Bodenrauigkeit (Unebenheit der Erdoberfläche und die damit verbundene Reibungswirkung auf die Luftströmung) erfolgen, damit die vorgesehenen Planungshinweise ihre Wirkung entfalten können.
- Eine Verschlechterung der Kaltluftproduktionsfunktion muss vermieden werden, damit die Auswirkungen des Entwicklungsbereichs Ostfeld so gering wie möglich ausfallen können.

Für Empfehlungen bezüglich Objektplanung im Anschluss an die städtebauliche Planung ist es zu diesem Zeitpunkt zu früh, da der dafür nötige Detaillierungsgrad noch nicht vorliegt. Dennoch soll an dieser Stelle auf kleinräumige Optimierungsmöglichkeiten hingewiesen werden, die im weiteren Planverfahren berücksichtigt werden müssen.

Es ist zu beachten, dass Planungshinweise aus dem klimaökologischen Leitbild aus einer Simulation der beabsichtigten Nutzungsintensivierungen im Ostfeld und der Umgebung resultieren. Unberücksichtigt ist die konkrete städtebauliche Struktur, die zum Zeitpunkt der Entwicklung des klimaökologischen Leitbildes noch nicht vorlag. Aus dieser können sich eine Vielzahl an Optimierungsmöglichkeiten ergeben, die im städtebaulichen Entwurf zu berücksichtigen sind.

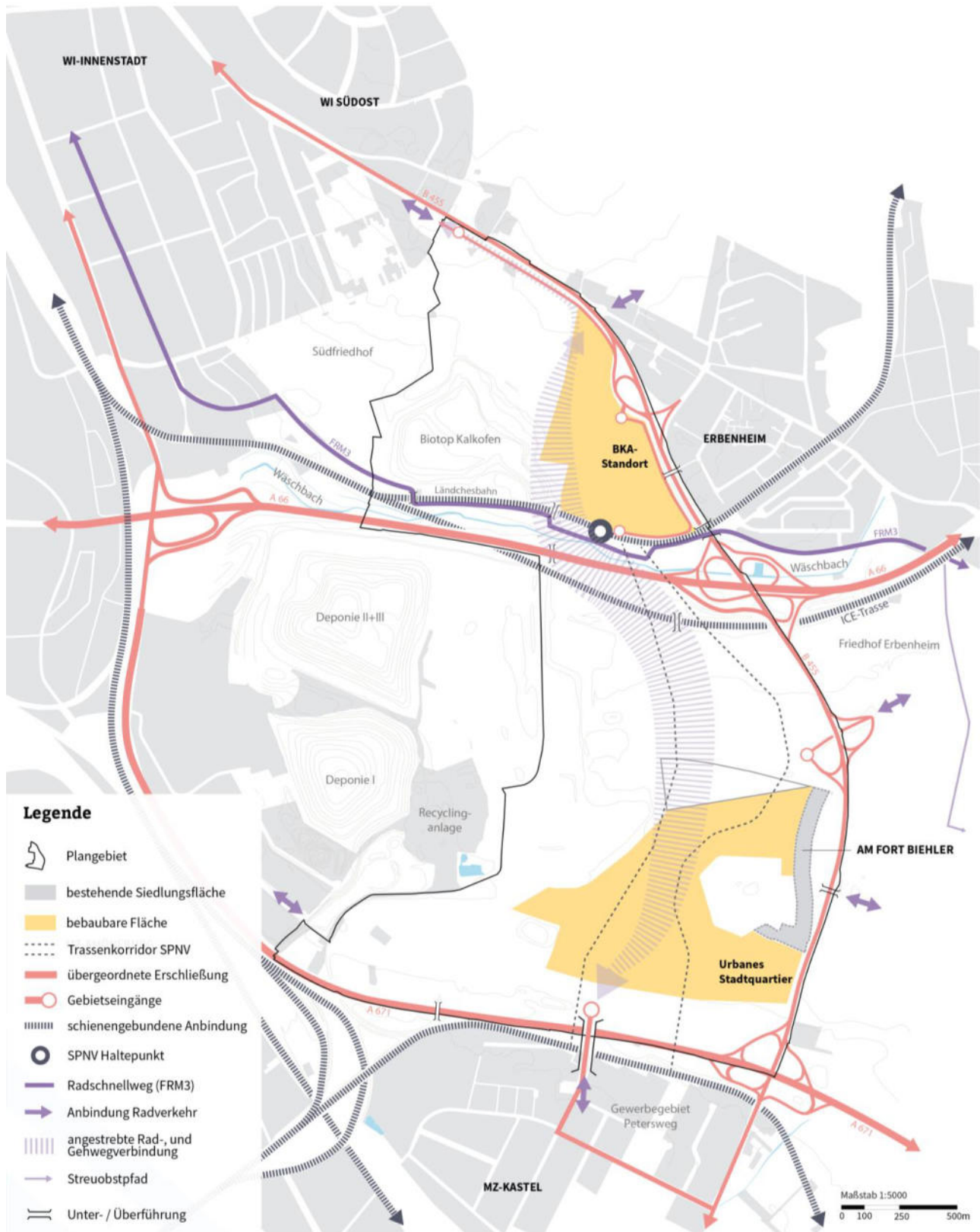
Die tatsächliche Wirksamkeit der Maßnahme(n) wird nach Abschluss des Wettbewerbsverfahrens mit Vorliegen konkreter Planungsvarianten mit einer Kontrollsimulation beurteilt werden, um frühzeitig Optimierungsziele zu identifizieren.

B6 – AUFGABENSTELLUNG LANDSCHAFTSRAUM UND STADTQUARTIER

14. MOBILITÄT UND VERKEHR

Im Rahmen des Ideenwettbewerbs zum neuen Stadtteil ist ein Erschließungs- und Mobilitätskonzept zu definieren. Im urbanen Stadtquartier ergibt sich aus der geplanten Anzahl von mindestens 10.000 Einwohnerinnen und Einwohnern und einer zum jetzigen Zeitpunkt noch unbekannten, aber nicht unbedeutenden Anzahl an Arbeitsplätzen ein Verkehrsaufkommen, das mit innovativen Ansätzen stadtverträglich gestaltet werden soll. Auf dem Wettbewerbsareal des Stadtquartieres soll daher ein zukunftsweisendes und innovatives Mobilitätskonzept basierend auf einem attraktiven Angebot des ÖPNV sowie des Rad- und Fußverkehrs in Verbindung mit einem Konzept zur wegvermeidenden quartiersinternen Nutzungsmischung konzeptionell entwickelt und umgesetzt werden, um eine wesentliche Reduzierung der zu erwartenden Kfz-Fahrten zu erreichen.

B6 – AUFGABENSTELLUNG LANDSCHAFTSRAUM UND STADTQUARTIER



Wiesbaden Ostfeld

Abbildung 17: Entwicklungsziele Mobilität



WIESBADEN
Stadtplanungsamt

stadt.bau.plan.
bb22
architekten + stadtplaner

B6 – AUFGABENSTELLUNG LANDSCHAFTSRAUM UND STADTQUARTIER



Abbildung 18: Mobilität Ostfeld, Konsensvariante BKA

14.1. MIV

Äußere Erschließung

In Bezug auf die äußere Erschließung durch den motorisierten Individualverkehr (MIV) befindet sich derzeit eine Verkehrsuntersuchung im Vergabeverfahren, die verschiedene Varianten hinsichtlich ihrer verkehrlichen Wirkung sowie der verkehrstechnischen und baulichen Machbarkeit untersucht. Für die Erschließung des BKA-Standorts wurde dabei eine Konsensvariante vorgegeben. Die MIV-Erschließung des BKA-Standortes soll parallel zur B455 über den Anschluss an den Siegfriedring im Norden und im Osten an die B455 – Anschluss „Wiesbaden Erbenheim Nord“ erfolgen. Der Anschluss an Erbenheim soll über die bereits bestehende Überführung westlich der B 455 erfolgen. Die finale Beurteilung der verkehrs- bzw. bautechnischen Machbarkeit steht noch aus; soll aber zunächst als realisierbar angenommen werden. Dieser Anschluss von der BKA-Liegenschaft abgehend Richtung Erbenheim müsste zudem auch im Rahmen des ÖPNV-Konzepts vom Bus genutzt werden. MIV-Zufahrten auf die Baufläche des BKA mit entsprechenden (mehrstufigen) Sicherheitskontrollen sollen im Norden und im Osten angeordnet werden. Im Süden ist der Zugang auf die Baufläche für nicht motorisierte Verkehrsteilnehmer

de vorgesehen. Eine MIV- und ÖPNV-Erreichbarkeit des Bahnhaltdepotpunktes wird über die Anordnung eines Wendeparkplatzes am Bahnhaltdepotpunkt sichergestellt siehe hierzu Planskizze Abbildung 18. Eine allseitige öffentliche Umfahrung der Baufläche BKA für den MIV ist nicht vorgesehen. Zulieferverkehr soll über die nördliche Einfahrt (Knoten Siegfriedring) den Behördenstandort des BKA erreichen. Bei den Ein-/Ausfahrten müssen folgende Arten der Zufahrten berücksichtigt werden:

- Zufahrt für alle Verkehrsmittel inklusive Dienstfahrzeuge, Rettungsfahrzeuge, Ver- und Entsorger und Handwerker
- Zufahrt von Lieferfahrzeugen zum Logistikzentrum,
- Zufahrt für den MIV stellt zusätzlich auch den Zugang für die zu Fuß Gehenden sowie die Schnittstelle/ Übergang für den Radverkehr dar
- unabhängige Noterschließungen zwischen dem BKA und der BAB 66 in beide Fahrrichtungen (s. Abbildung 19)

Zusätzlich sind zwei unabhängige Noterschließungen zwischen dem BKA und der BAB 66 in beide Fahrtrichtungen, welche in einem Ausnahmefall (z.B. einer Havarie der bestehenden Zufahrtswege)

B6 – AUFGABENSTELLUNG LANDSCHAFTSRAUM UND STADTQUARTIER



Abbildung 19: Schaffung von Noterschließungen zwischen BKA und BAB 66

die Zu- bzw. Abfahrt von Einsatzfahrzeugen sicherstellen müssen, vorzusehen. Dieser Aspekt wird in der o.g. Verkehrsuntersuchung detailliert betrachtet. Ergebnisse werden fortlaufend in den Wettbewerbsprozess eingespeist.

Die Verkehrsuntersuchung wird auch Hinweise zur äußeren MIV-Erschließung des Stadtquartiers geben. Vorüberlegungen sehen eine Anbindung des Stadtquartiers mindestens über die B455 – Anschluss „Wiesbaden Erbenheim Süd“ und nachgeordnet über die Anna-Birle-Straße bzw. das Gewerbegebiet Petersweg Ost und den Anschluss an die B455 Boelkestraße sowie den Otto-Suhr-Ring vor (Gem. Abbildung 17: Entwicklungsziele). Die Erreichbarkeit der Bundesautobahnen A671 und A66 soll über diese Erschließungspunkte sichergestellt werden.

Innere Erschließung/ Mobilität im Stadtquartier

Zur verträglichen Abwicklung der neu induzierten Verkehre wird **ein innovatives und zukunftsfähiges multimodales Erschließungs- und Mobilitätskonzept** mit besonderem Augenmerk auf den Umweltverbund (Fuß- und Radverkehr sowie ÖPNV) zugrunde gelegt.

Die Siedlungsstruktur und deren kleinräumliche Erschließung sind entsprechend den Maßnahmenpaketen und Qualitätsstandards der Wiesbadener Spielregeln nachhaltiger Stadtentwicklung bzw. entsprechend der qualitativen Beschlüsse der StVV Nr. 294 vom 17.09.2020 (siehe Anlage 6) zu entwickeln. Die baulichen Strukturen des Quartiers sollen eine nachhaltige und aktive Mobilität sowie kurze Erreichbarkeiten im Sinne der „**Stadt der kurzen Wege**“ unterstützen und fördern. Hierbei sollen Mobilitätskonzepte mit innovativen Ansätzen von Anfang an mitgedacht werden, um eingebettet in eine gut durchmischte bauliche und funktionale Struktur, die Erforderlichkeit von individuellen Fahrten mit dem privaten PKW so gering wie möglich zu halten. Das Quartier soll insbesondere für den Fuß- und Radverkehr sehr attraktiv ausgestaltet sein und Anreize dafür schaffen, dass Bewohnerschaft und Besuchende diese Verkehrsmittel quartiersintern und für die Erreichung der Umgebung nutzen. Eine besondere Bedeutung soll auch dem innovativen Umgang mit dem ruhenden Kfz-Verkehr zukommen. **Öffentliche Kfz-Stellplätze sind im Straßenraum grundsätzlich nicht vorzusehen**, mit Ausnahme von Stellplätzen für mobilitätseingeschränkte Personen in Zuordnung öffentlicher und sonstiger Versorgungseinrichtungen, Carsharing sowie Halteflächen für

B6 – AUFGABENSTELLUNG LANDSCHAFTSRAUM UND STADTQUARTIER

Pflegedienste, Handwerker und sonstigen Lieferverkehr, gebündelte Ausweisung von Ladezonen.

Der Entwurf soll eine klar ablesbare Hierarchie von Straßen aufweisen und deren funktionalen wie verkehrlichen Charakter verdeutlichen. Mit **überwiegend autofreien Zonen**, der Reduktion der Geschwindigkeit auf 30 km/h oder Schrittgeschwindigkeit soll das Miteinander der unterschiedlichen Verkehrsträger gefördert werden.

Die Aufenthaltsdauer und Flächennutzung des Kfz-Verkehrs im Quartier soll durch eine entsprechende Verkehrsführung möglichst geringgehalten werden. Ein- und Ausfahrten (in Schleifen- oder Sticherschließung) können für den MIV möglich sein, Durchgangs- und Binnenverkehre nur für ÖPNV, Fuß- und Radverkehr sowie Ver- und Entsorgung und sonstige Service- und Wartungsverkehre. **Eine Verbindungsstraße** und der damit verbundene Durchgangsverkehr ist zwischen dem südlichen und dem nördlichen Gebietseingang des Stadtteils (gemäß der Abbildung 12) dabei **auszuschließen**.

Die innere Erschließung des Stadtquartiers ist flächensparsam und mit einer hohen Gestaltungsqualität der öffentlichen Straßen- bzw. Mobilitätsräume und Wege vorzusehen. Aufenthaltsqualität für alle Altersgruppen, Begrünung, Regenwasserbewirtschaftung und Nahmobilität sind dabei besonders zu beachten.

Mobilitätsräume und überwiegend autofreies Quartier

Auf dem Wettbewerbsareal soll ein zukunftsweisendes und innovatives Mobilitätskonzept umgesetzt werden, um eine Reduzierung der zu erwartenden Kfz-Fahrten zu erreichen. Eine Realisierung soll durch verschiedene Verkehrsangebote im Sinne einer hohen Multi- und Intermodalität erreicht werden. Dabei ist die interne verkehrsmindernde Mobilitätsstruktur auch mit den in den angrenzenden Stadtraum orientierten ÖPNV- und Radverkehrserschließungen zu verschränken, um den Mehrwert eines attraktiven und zukunftsfähigen Mobilitätskonzeptes zu erreichen sowie die Belastung der Umgebung zu minimieren.

Überwiegend autofreies Wohnen bezeichnet ein Wohnangebot, das sich an Haushalte richtet, die ihre Alltagsmobilität vor allem mit dem Fahrrad, mit dem ÖPNV, zu Fuß oder mit einem Carsharing-

Auto organisieren und die Räume zwischen den Gebäuden für andere Aktivitäten nutzen können. Es sind verkehrsberuhigte Bereiche in den Stadtquartieren zu schaffen, die im Regelfall jenseits von Andienungsverkehren nicht für den motorisierten Verkehr offen sind. Vernetzte, barrierefreie, inklusive und integrative Bewegungsräume sind zu schaffen, Bildungseinrichtungen sollen insbesondere auch für Kinder zu Fuß und mit dem Rad sicher zu erreichen sein.

Als Zielgröße für das überwiegend autofreie neue Stadtquartier werden 0,2 Stellplätze je Wohneinheit formuliert. Für Car-Sharing-Dienste, behinderte oder mobilitätseingeschränkte Personen, Handwerker, Be- und Entlademöglichkeiten, Taxen, Pflegedienste und speziell begründete Ausnahmefälle müssen Stellplätze innerhalb des Quartieres nutzungsbezogen (dabei teils in Mehrfachnutzung) verortet werden. Dabei ist auf eine sinnvolle Anordnung und Bündelung dieser Zonen und deren Beschränkung auf ein Mindestmaß zu achten, um insbesondere die Wohnquartiere von Kfz-Verkehren zu entlasten. Für gewerbliche Nutzungen innerhalb des Stadtquartiers soll **ein reduzierter Stellplatzschlüssel von 1 Stellplatz je 15 Beschäftigte** angenommen werden. Für soziale Infrastruktur, Sportstätten, Einzelhandel etc. sollte sich das Stellplatzangebot entsprechend des übergeordneten Ziels eines stark reduzierten Stellplatzschlüssels orientieren.

Die für die oben genannten Nutzungen einzuplanenden Kfz-Stellplätze sollen nicht einzelnen Gebäuden zugeordnet werden, sondern stattdessen gebündelt in **mindestens zwei Quartiersgaragen** im Quartier platziert werden. Dabei können Quartiersgaragen und Mobility-Hubs auch als gemeinsame Einheit gedacht werden. Eine gute Erreichbarkeit der übergeordneten MIV-Erschließung ist sicherzustellen. **Tiefgaragen sollen grundsätzlich nicht geplant werden;** nur bei Nutzungen von übergeordneter gesellschaftlicher Bedeutung, z.B. Ärztehaus, Bürgerhaus etc. können sie begründet und ausnahmsweise in geringer Zahl vorgesehen werden. Für den ruhenden Verkehr ist davon auszugehen, dass PKW-Stellplätze nur in den formulierten Ausnahmefällen im öffentlichen Raum angeordnet werden. In den Quartiersgaragen sind intermodale Mobilitätsangebote zu schaffen.

B6 – AUFGABENSTELLUNG LANDSCHAFTSRAUM UND STADTQUARTIER

Sharing-Flotte

Für eine Reduzierung des MIV soll neben der Förderung des Umweltverbundes eine gemeinschaftliche Nutzung von Fahrzeugen die Mobilität sichern. Im neuen Stadtteil stehen hierfür **mehrere CarSharing-Stationen mit mindestens 100 Fahrzeugen** verschiedener Fahrzeuggrößen zur Verfügung. Bei wachsender Nachfrage können flexibel weitere Angebote mit bis zu 100 zusätzlichen Plätzen in den Quartiergaragen geschaffen werden.

Größere Fahrzeuge (z.B. Transporter) stehen in den Quartiersgaragen, alle übrigen Fahrzeuge werden dezentral im Gebiet angeboten. CarSharing-Fahrzeuge sind idealerweise komfortabler zu erreichen als das eigene Fahrzeug.

Es kann über weitere Maßnahmen sowohl in Bezug auf das private als auch betriebliche Mobilitätsmanagement nachgedacht werden, um den beabsichtigten Stellplatzschlüssel zu erreichen.

14.2. Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV) und schienengebundener Nahverkehr (SPNV)

Attraktive Schienen- und Busverbindungen bilden die Voraussetzung für einen überwiegend autofreien Stadtteil. **Das Rückgrat der Erschließung des neuen Stadtteils soll ein leistungsfähiges neues schienengebundenes Nahverkehrssystem bilden.** Dabei wird eine Lösung angestrebt, deren Realisierung eine oberirdische Führung vorsieht, hierbei ist die bewegte Topografie zu beachten. Dieses schienengebundene System ist als zentrale Erschließung **mit zwei Haltepunkten im Stadtquartier** und dem neuen Haltepunkt an der Ländchesbahn zur ÖPNV-Erschließung des Bundeskriminalamtes zu planen. Die geplante **Schiennentrasse ist mit einer Breite von 6,50 Meter** für den Bahnkörper (2 x Richtungsgleis) anzunehmen. Die zwei Haltepunkte im Stadtquartier sind fußläufig zu erreichen (**angestrebter Fußweg bis max. 500 m**). Für die Breite und Länge der Haltestellen sind sinnvolle Annahmen zu treffen. Die Gestaltung der Trasse soll außerhalb der bebauten Bereiche modelliert in den Landschaftsraum erfolgen und innerhalb des Stadtquartieres möglichst wenig Barrierewirkung entfalten. Eine enge Verknüpfung

zwischen Schienenverkehr und Bus innerhalb des Stadtquartieres und am BKA-Standort ist vorzusehen.

Für die Erschließung der BKA-Liegenschaft mit Linienbussen sollen Haltepunkte am Haupteingang (östlicher Erschließung) und am Schienenhaltepunkt verortet werden. Weitere Haltepunkte sind je nach städtebaulichem Konzept denkbar, die z.B. auch Quartiergaragen und Mobility Hubs einbeziehen. Aufgrund der Topografie des Grundstücks müssen die öffentlichen Straßen für den Linienbus parallel zur Grundstücksgrenze verlaufen. Die vorgegebenen Sicherheitsabstände sind dabei zu beachten.

14.3. Fuß- und Radverkehr

Übergeordnete Wegebeziehungen

Bestehende und schon heute genutzte Achsen, insbesondere für den Radverkehr, sollen aufgegriffen und über das Gebiet des Stadtquartiers weitergeführt werden. Dabei sollen bestehende Anschlüsse über das Wäschbachtal oder über die Brücke Anna-Birle Straße ergänzt werden und Verbindungen über die Boelckestraße von Fort Biehler kommend Richtung Wiesbadener Osten oder parallel zur Boelckestraße in Richtung Mainz-Kastel und Rheinufer optimiert und attraktiviert werden. Soweit erforderlich sind weitere neue Verbindungen zu prüfen. Der Campus des BKA ist an das übergeordnete Radwegenetz anzuschließen.

Über den neuen Radschnellweg (FRM3) zwischen Wiesbaden und Frankfurt, der laut aktuellem Planungsstand über das Wäschbachtal führt und so das Wettbewerbsgebiet kreuzt, ist man mit dem Fahrrad insbesondere im Alltag schnell in der Innenstadt oder am Hauptbahnhof. So könnten zukünftig viele aus dem Quartier das Rad für Erledigungen in der Stadt oder zur Fahrt zum Bahnhof, zur Arbeit, etc. nutzen. Vor diesem Hintergrund sollte auch die Verbindung zwischen dem Radschnellweg und dem Stadtquartier komfortabel, von hoher Qualität und gut vernetzt sein.

Der Standort des BKA soll für Fuß- und Radverkehr eine Erschließung hoher Qualität erhalten, die die Belange dieser Verkehrsarten hinsichtlich Direktheit, Komfort, Attraktivität und Sicherheit berücksichtigt. Eine Anbindung an Erbenheim (ggfs. über

B6 – AUFGABENSTELLUNG LANDSCHAFTSRAUM UND STADTQUARTIER

vorhandene Brückenbauwerke) sowie an das Ostfeld-Stadtquartier ist hier von besonderer Relevanz und über eine komfortable Wegeführung zu gewährleisten, ebenso die möglichst direkte Erschließung zwischen FRM3 und BKA-Standort und entsprechende, unmittelbar erreichbare Fahrradabstellanlagen.

Der Qualität von Fuß- und Radwegen im Landschaftsraum soll eine besondere Bedeutung zukommen. Hier sind sowohl die Anforderungen der Freizeitnutzung im Fuß- und Radverkehr zu berücksichtigen als auch die Relevanz des Landschaftsraums für Pendlerbeziehungen im Radverkehr mit höherer Geschwindigkeit und minimierten Konfliktstellen mit dem langsameren Fußgängerverkehr.

Anforderungen im Quartier

Angestrebt werden verdichtete, gemischte Nutzungsstrukturen im Umfeld leistungsfähiger Haltestellen des öffentlichen Personennahverkehrs, da diese Siedlungsstrukturen im besonderen Maße auch den Fuß- und Radverkehr begünstigen. Für diesen soll ein engmaschiges Netz an Straßen, Wegen und Zugängen, über das sich jede bzw. jeder sicher und barrierefrei bewegen und aufhalten kann, entstehen.

Die meisten täglichen Bedürfnisse können ohne lange Wege in der unmittelbaren Nachbarschaft fußläufig oder per Rad befriedigt werden. **Im Stadtquartier soll es viel Platz für zu-Fuß-Gehende und Radfahrende geben.** Ungestört von parkenden Autos und Durchgangsverkehr ist hier eine gesunde und kommunikative Fortbewegung und attraktive Durchwegung im Quartier zu gewährleisten. Es wird angestrebt, gute Wegeanbindungen innerhalb des Quartieres und des BKA-Standorts an die neuen Schienenhaltepunkte herzustellen.

Architektur und Städtebau sollen sich am menschlichen Maß orientieren, um für Fuß- und Radverkehr attraktive Bedingungen zu schaffen, etwa durch vielseitige Gebäude- und Fassadengestaltung, die sich auf Fuß- und Radinfrastruktur ausrichtet, abwechslungsreiche Straßenverläufe, ausreichend Sitz- und Verweilmöglichkeiten und vielfältig nutzbare öffentliche Räume unterschiedlicher Dimensionierung.

Hieraus ergibt sich auch die Notwendigkeit einer klar ablesbaren Hierarchie des Straßennetzes zugunsten von Fuß- und Radverkehr und bei einzelnen Haupttrassen zugunsten des ÖPNV. Diese sollte sich im Straßenquerschnitt und in Bevorrechtigungen sowie Sichtbarkeit widerspiegeln. Direkte Wegeverbindungen im Binnen- und Durchgangsverkehr sollten für Fuß- und Radverkehr sowie ÖPNV möglich sein, die für den MIV zugängliche Infrastruktur flächeneffizient mit reduzierter Direktheit im Vergleich zu Fuß- und Radverkehr. Bei Kreuzungssituationen zwischen verschiedenen Verkehrsarten sind Fuß-, Rad- und öffentlicher Verkehr in der genannten Reihenfolge vorrangig zu behandeln. Ein besonderes Augenmerk sollte dabei auf Konfliktfreiheit liegen, um Gefahrensituationen für vulnerable Gruppen zu vermeiden. Diese Hierarchie wird primär durch bauliche Maßnahmen und Straßenraumgestaltung sowie das System der Stellplatzpositionierung erreicht werden.

Sichere, dezentrale, überdachte und bequeme Abstellmöglichkeiten für Fahrräder sowohl am Haus bzw. wohnungsnah als auch im öffentlichen Raum und an den Infrastrukturangeboten sind für Bewohner und Besuchende in ausreichender Zahl vorzuhalten. **Dabei sind 3 Fahrradstellplätze pro Wohneinheit anzunehmen.** Diese sollten bequem, wohnungsnah und möglichst witterungsschützt hergestellt erreicht werden können.

Im Quartier sollen außer Fahrrad- und Lastenradverleihstationen auch Service-/Reparaturstationen für Fahrräder zur Verfügung stehen.

B6 – AUFGABENSTELLUNG LANDSCHAFTSRAUM UND STADTQUARTIER

14.4. Mobility-Hubs (Lage, Nutzungen)

Im Rahmen des Ideenwettbewerbs sind dezentral verteilte „Mobility-Hubs“ im Stadtquartier vorzusehen. Diese Hubs sollten gut sichtbar im Straßenraum verortet werden und neben den verkehrlichen Funktionen (ÖPNV-Haltestelle, Fahrradabstellplätze, Fahrradverleih, E-Bike-Ladestation, Car-sharing, E-Ladestation, Taxistation, Leihstation von Transportgeräten, etc.) auch weitere Austausch- und Servicefunktionen (Schließfächer, Paket-service, etc.) beinhalten. Diese können mit Angeboten für den täglichen Bedarf (Kiosk, Café, Bäckerei) oder sozialen Infrastruktureinrichtungen kombiniert werden. Hierbei besteht die Möglichkeit einer Hierarchisierung innerhalb der Hubs, sodass nicht zwingend alle Hubs ein gleich umfangreiches Angebot bieten müssen. **Die Mobility-Hubs können dabei konzeptbedingt auch die Funktionen und Anforderungen einer Quartiersgarage beinhalten** und entsprechend im Stadtquartier angeordnet werden.

15. NEUBAU ARCHÄOLOGISCHES ZENTRALDEPOT HESSEN (AZH)

Rund um das Fort Biehler besteht eine über 2.000-jährige Siedlungskultur. Zahlreiche bodenarchäologische Funde prägen den Raum und die Landschaft (vgl. Kapitel 4 „Identität des Ortes“). Mit der Standortsuche der hessenARCHÄOLOGIE für den Neubau eines Archäologiezentrums entsteht eine einmalige Chance, das archäologische Zentraldepot an einem Ort von hoher bodenkultureller Bedeutung einzubetten. Vor diesem Hintergrund ist vorgesehen, den Neubaustandort des AZH innerhalb des Stadtquartiers zu verorten.

Die Integration der hessenARCHÄOLOGIE im Stadtquartier kann einen zusätzlichen Impuls zur Schaffung einer Identität des Stadtteils geben. Das AZH versteht sich über den Nutzungszweck als Kulturgutverwaltung und Lagerstätte hinaus als Forschungszentrum sowie Kultur- und Wissenschaftsstandort mit der Möglichkeit einer Öffnung zur Stadtgesellschaft. Eine potenzielle funktionale und räumliche Verknüpfung mit dem Fort Biehler und weiteren bedeutsamen bodendenkmalpflegerischen Funden innerhalb des Planungsgebiets ermöglicht Synergieeffekte und eröffnet die Chance, historische Elemente in einen neuen städte-

baulichen und identitätsstiftenden Kontext einzubetten. Das AZH kann außerdem einen Beitrag zur Hervorhebung der kulturellen Bedeutsamkeit der Bodendenkmalpflege leisten. Der Standort ermöglicht die Stärkung der öffentlichen Wahrnehmung des Landesamts für Denkmalpflege (LfDH).

Mit dem neuen Standort wird die hessenARCHÄOLOGIE in ihren Kernkompetenzen Bergen – Bewahren – Erforschen gestärkt. Er bietet dem LfDH als kultureller Einrichtung des Landes darüber hinaus wertvolle Möglichkeiten der örtlichen Öffentlichkeitsarbeit.

Dem AZH kommt als landeseigenem Vorhaben eine besondere Vorbildfunktion im Hinblick auf die Einhaltung der Nachhaltigkeitskriterien zu. Neben der Schaffung einer langfristigen Perspektive für die hessenARCHÄOLOGIE und der Etablierung als kulturellem Anker im Ostfeld, liegt ein besonderer Stellenwert auf der ökologischen und energetischen Nachhaltigkeit. Das Land strebt an, bei der Realisierung des AZH eine ganzheitliche Betrachtung aller Qualitäten des nachhaltigen Bauens bereits ab Beginn der Maßnahme anzuwenden.

Gemäß Hessischem Energiegesetz (HEG) ist das AZH klimaneutral zu betreiben und ein hoher Gebäudeenergieeffizienzstandard anzustreben. Bei der Wärmeversorgung ist auf die Verbrennung fossiler Energieträger zu 100% zu verzichten. Generell ist auf eine nachhaltige und energieeffiziente Bauweise zu achten. Dazu sind vorwiegend Baumaterialien aus nachwachsenden und recyclingfähigen Rohstoffen sowie Baustoffe und Produkte mit geringem Energieverbrauch einzusetzen. Das AZH wird sich dadurch als positives Beispiel für nachhaltigen Städtebau im gewerblichen Bereich in den Gesamtkontext der städtebaulichen Entwicklung im Stadtquartier einfügen. Im Ideenwettbewerb sind die städtebaulichen Voraussetzungen zur Erreichung dieser Zielsetzungen zu schaffen.

Für den Fall, dass das Land Hessen von seinem Vorhaben Abstand nehmen sollte, kann an der Stelle auch eine andere Nutzung entstehen. Das Erschließungskonzept ist entsprechend flexibel und robust vorzusehen.

B6 – AUFGABENSTELLUNG LANDSCHAFTSRAUM UND STADTQUARTIER

15.1. Lage

Die konkrete Lage für den Neubau des AZH ist nicht vorgegeben. Der mögliche Bereich, in dem das AZH untergebracht werden soll, befindet sich im südlichen Bereich des Stadtquartiers (siehe Abbildung 20). Die genaue Verortung ist Wettbewerbsaufgabe und soll nachfolgende Anforderungen erfüllen:

- Günstige Verkehrserschließung (Individualverkehr, LKW-Anlieferung, ÖPNV, Radwegenetz, Mobility-Hubs, ausreichende Parkmöglichkeiten in fußläufig erreichbarer Quartiersgarage, Barrierefreiheit für Besuchende und Mitarbeitende).
- Visuelle Wahrnehmbarkeit
- Nutzung des Baukörpers zur Ausbildung eines passiven Lärmschutzes möglich

15.2. Flächenbedarf/Nutzungen/städtebauliche Struktur

Das AZH wird als Arbeits- und Forschungsstätte, für Werkstätten der Restaurierung und Präparation sowie zur Kulturgutverwaltung und Lagerung genutzt. Die Hauptnutzungen bilden einerseits ein Hochregallager für die Lagerung von archäologischen Funden sowie andererseits die Arbeitsbereiche für die Mitarbeitenden mit Büroräumen und Werkstätten.

Da die einzelnen Bereiche miteinander vernetzt sind, sind sie in einem zusammenhängenden Baukörper unterzubringen.

Die für das AZH einzuplanende Grundstücksfläche beträgt ca. 2,5 ha. Der Grundstückszuschnitt sollte im Seitenverhältnis ca. 2,5 zu 1 (bspw. 250 m x 100 m) in einer möglichst rechteckigen Form betragen. Der geplante Baukörper umfasst Lagerbereiche (rund 7.160 qm BGF) und Arbeitsbereiche (rund 6.350 qm BGF). Die BGF des Zentraldepots beträgt damit insgesamt rund 13.500 qm.

Bei der Bearbeitung der Aufgabe sind darüber hinaus folgende Kriterien zu berücksichtigen:

- Es soll ein freistehender, kompakter Baukörper geplant werden; dabei ist auf eine effiziente Ausnutzung des Grundstücks unter Beibehaltung von Freiflächen zu achten; die Hauptnutzungen sollen nicht gestapelt werden.
- Die Gebäudehöhe des Hochregallagers beträgt ca. 12 m; alle übrigen Arbeitsbereiche können in bis zu drei Etagen im direkten Anschluss an den Lagerbereich errichtet werden.
- Für die Außenfläche sind rund 800 qm vorzusehen, davon rund 500 qm Multifunktionsfläche; diese Fläche ist als befestigte Fläche auszugestalten, da sie für die Zwischenlagerung und Reinigung dekontaminierter archäologischer Funde genutzt wird; die nicht genutzten Außenflächen sollen als Grünflächen angelegt werden.
- Bei der städtebaulichen Struktur ist auf eine energetisch günstige Ausrichtung des Gebäudes zu achten und eine kompakte Bauweise mit einem günstigen A/V-Verhältnis anzustreben.

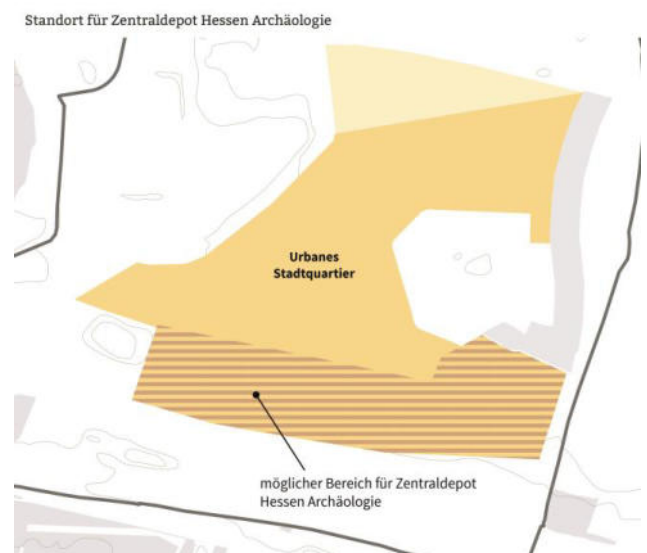


Abbildung 20: Lageplan mit Verortung des Zentraldepots der hessenARCHÄOLOGIE

B6 – AUFGABENSTELLUNG LANDSCHAFTSRAUM UND STADTQUARTIER

15.3. Erschließung

Durch die überwiegende Nutzung als Depot ist der Standort für das AZH wesentlich von seiner verkehrstechnischen Erschließung abhängig. Bei der Bearbeitung der Aufgabe sind daher folgende Kriterien zu berücksichtigen:

- Der Anschluss an die öffentliche Erschließung soll über eine gesamte Längsseite und eine gesamte Schmalseite des Grundstücks vorgesehen werden.
- Eine Zufahrtsmöglichkeit für Schwerlastfahrzeuge in einem Umfang von ca. 10 Fahrzeugen pro Jahr muss gegeben sein; eine Führung des Schwerlastverkehrs durch das Stadtquartier und die Siedlung „Am Fort Biehler“ sind auszuschließen.
- Weiterhin muss die Erschließung für den Anlieferungsverkehr mit 5 t-LKW/Transportern in einem Umfang von ca. 100 Fahrzeugen pro Jahr ausgelegt sein.
- Das AZH hat im Mittel ca. 50 Mitarbeitende, für die vier Stellplätze gemäß dem für den Wettbewerb geltenden gewerblichen Stellplatzschlüssel (1 je 15 Beschäftigte (vgl. Kapitel 14)) in einer Quartiersgarage eingeplant werden.

B7 – AUFGABENSTELLUNG FÜR DEN CAMPUS-NEUBAU BKA

Für das BKA bestehen als Sicherheitsbehörde besondere bauliche Anforderungen an die Sicherheit des Campus. Zugleich soll der Campus-Neubau Offenheit, Transparenz und Nahbarkeit ausdrücken und die Ausübung der vernetzenden Rolle als Zentralstelle der Polizei baulich befördern. Ein ausgewogenes Verhältnis von Öffnung und Sicherheit ist für den Entwurf daher unabdingbar. Eine Vereinbarkeit könnte durch die Durchwegbarkeit für Fußgänger und Radfahrer des Randes eines 35 m breiten Sicherheitsstreifens gewährleistet werden.

Der Campus soll sich städtebaulich in die Landschaft integrieren und die Wahrnehmung als attraktiver, offener und moderner Arbeitgeber fördern. Bei der Gestaltung soll der Mensch im Mittelpunkt stehen. Der Campus soll dementsprechend nicht nur Arbeitsort, sondern auch Aufenthaltsort sein und die Vernetzung der Mitarbeitenden des BKA untereinander fördern.

Unvorhersehbare Kriminalitätslagen, neue Phänomene und veränderte Anforderungen verstärken den Bedarf für Vernetzung und übergreifende Zusammenarbeit. Durch die Gestaltung von Begegnungsflächen sollen Austausch und Kommunikation gefördert werden und die abteilungsübergreifende Zusammenarbeit gestärkt werden.

Durch die Bündelung an einem Großstandort stellt Mobilität eine besondere Herausforderung dar. Während der Campus selbst über ein internes Mobilitätskonzept verfügen soll, müssen zum Außenraum ausreichende Schnittstellen für Fußgänger und die Radverkehrsanbindung geschaffen werden. Darüber hinaus muss die Zufahrt für Dienstfahrzeuge sowie für Feuerwehr und Rettungsfahrzeuge an geeigneten Stellen gewährleistet werden.

Nachhaltigkeit hat für das BKA einen hervorgehobenen Stellenwert. Auf dem Weg zu einer klimaneutralen Behörde strebt das BKA an, eine eigene Philosophie zu einem nachhaltigen Campus-Neubau zu entwickeln, die querschnittliche Themenbereiche durchdringt. Bauliche, betriebliche und soziale Aspekte von Nachhaltigkeit sind wichtige Ziele bei der Umsetzung des Vorhabens.“

1. STÄDTEBAU UND STADTSTRUKTUR BKA-STANDORT

Neben den bereits geschilderten prozessualen und wirtschaftlichen Potentialen, die durch die Zusammenfassung zu einer Liegenschaft gehoben werden sollen, speist sich die Leitidee der Baumaßnahme aus dem Wunsch, nicht nur ein Quartier im Allgemeinen, sondern einen Campus im Besonderen als zukünftiges Bundeskriminalamt in Wiesbaden mit bis zu 7.000 Mitarbeitenden zu realisieren. Dabei liegt der besondere Fokus auf dem Aspekt der Begegnungen bzw. der Begegnungsräume, die eine solche Anlage schafft. Durch die aktuell fehlende Nähe der Einzelgebäude bzw. Liegenschaften und damit der Abteilungen zueinander, ist die Wahrscheinlichkeit zufälliger Kontakte beschränkt, die Aufrechterhaltung von Netzwerken kompliziert und das Aufbrechen von Silodenken nahezu unmöglich. Der auf dem Ostfeld entstehende Campus-Neubau soll hier nicht nur durch räumliche Nähe Abhilfe schaffen, sondern mehr noch durch architektonische und funktionale Vernetzung dem Bedürfnis der Mitarbeitenden nach direktem und indirektem Austausch nachkommen und das konzeptuelle Rückgrat der Planung bilden.

1.1. Adressbildung

Der Entwurf soll sicherheitsbedingte Barrieren mit wahrnehmbarer Transparenz vereinen. Bereits von Weitem soll der neue Campus des All in One als Behördenstandort des BKA identifiziert werden können und einen entsprechenden Wiedererkennungswert aufweisen. Die neu zu errichtende Dienstliegenschaft des Bundes soll demnach in ihrem äußeren Erscheinungsbild als eine Art Visitenkarte fungieren. In diesem Zusammenhang wird die Vorbildfunktion öffentlicher Bauten noch einmal hervorgehoben, die es im Zuge der Planungen in besonderer Weise zu berücksichtigen gilt. Aufgrund der Erschließungssituation (siehe Kapitel B6 - 14.1) sowie dem bereits stattfindenden und auch gewünschten Wandel im Mobilitätsverhalten erscheint eine Adressbildung sowohl Richtung Bundesstraße B455 im Osten als auch am Haltepunkt des Schienenanschlusses der Ländchesbahn im Süden des Grundstückes sinnvoll. Um diesem Umstand Rechnung zu tragen, wird keine gleichartige aber eine gleichwertige Ausgestaltung der

B7 – AUFGABENSTELLUNG FÜR DEN CAMPUS-NEUBAU BKA

Eingangssituationen erwartet. Die Art und Weise der architektonisch-räumlichen Konzeption dieser Adressen aber auch der damit verbundenen Eingangssituationen – sowohl für den BKA-Standort im Besonderen als auch als Stadteingang im Allgemeinen – wird den Wettbewerbsteilnehmenden freigestellt und soll sich aus der Gesamtkonzeption ergeben. Sowohl eine Markierung durch Höhe (Stichwort: Landmark) als auch durch das Verhältnis bzw. die Positionierung von bebaute und unbebaute Raum oder durch die Gestaltung selbst sind vorstellbar. Hierbei soll auch die Umgebung in ihrer landschaftlichen, aber auch baulichen Gestalt Berücksichtigung finden.

1.2. Dichte und Bauhöhen

Auf der Baufläche des Behördenstandorts selbst müssen insgesamt gut 270.000 qm BGF architektonisch gefasst werden. Hinzu kommen Stellplätze und diverse Außenflächen. Auf die Vorgabe einer baulichen Dichte wird aus städtebaulicher Sicht somit bewusst verzichtet. Die Überschreitung der Hochhausgrenze steht den Teilnehmenden offen, sofern eine wirtschaftliche Lösung vorgeschlagen und die maximalen Bauhöhen von 185 m ü. NN eingehalten werden. Zudem soll die Liegenschaft insbesondere aufgrund ihrer Höhenentwicklung keinesfalls als Störkörper wirken. Entsprechend ist eine Konzeption aus den topografischen und landschaftlichen Gegebenheiten herzuleiten. Ebenfalls denkbar ist eine Planung, die insgesamt eine vertikale Konzeption zum Thema hat und nicht nur in die Höhe, sondern auch in die Tiefe weitergedacht wird.

B7 – AUFGABENSTELLUNG FÜR DEN CAMPUS-NEUBAU BKA

1.3. Quartierswirkung

Im Rahmen des Entwurfs wird eine sinnvolle und dem Funktionsdiagramm sowie dem Grundstück angepasste Campuskonzeption erwartet. Das Herzstück der Liegenschaft soll dementsprechend ein Ort für Begegnungen und Austausch sein, der die gesamte Belegschaft insbesondere unter dem inklusiven Aspekt eines „Campus für Alle“ zusammenbringt. Dabei wird bei aller funktionsbedingter Individualität potenzieller Einzelgebäude ein homogenes Erscheinungsbild der gesamten Anlage erwartet. Um dabei dem Sicherheitsaspekt Rechnung zu tragen und die Kernbereiche besonders zu schützen, erscheint es sinnvoll, bei der Anordnung der Funktionen ein Zwiebelprinzip zu verfolgen. Eine Verbindung der Funktionen bzw. einzelner Gebäude durch Brücken, anderweitige Gebäudeteile oder sonstige bauliche Maßnahmen ist erwünscht. Dabei ist der Eindruck einer monolithischen Großstruktur aber unbedingt zu vermeiden.

1.4. Einbettung in die Landschaft/Integration der Landschaft

Das ausgewiesene Baufeld ist im suburbanen Kontext verortet und wird sowohl durch seine Mikrolage umgeben von Ackerflächen, dem angrenzenden Biotop Kalkofen sowie dem Wäschbachtal als auch durch seine Makrolage im Spannungsfeld von Taunuspanorama und Blick auf die Niederungen von Rhein und Main geprägt. Diese landschaftlichen Einflüsse sollen durch den neu entstehenden Campus nicht nur berücksichtigt, sondern konzeptionell einbezogen, verwoben und weiterentwickelt werden (Stichwort (weiter-)gebaute Landschaft). Bei der Situierung der Baukörper müssen zudem etwaige Lärmbeeinträchtigungen durch die umgebende Infrastruktur Berücksichtigung finden.

1.5. Erweiterungs-/ Nachverdichtungspotential

Die geplante Zusammenführung der bislang im Wiesbadener Stadtgebiet verteilten Standorte des Bundeskriminalamts sowie die Anpassungsfähigkeit einer Liegenschaft unter Betrachtung der Lebenszykluskosten, macht in ihrer Konsequenz die Prüfung von potentiellen Erweiterungsflächen für einen aktuell noch unbekannten Personal- sowie damit einhergehenden Flächenaufwuchs unabdingbar. Die Teilnehmenden werden daher aufgefordert, diesem Umstand in ihrer Konzeption Rechnung zu tragen, einen ganzheitlichen Lösungsansatz zu erarbeiten und in diesem Zusammenhang aufzuzeigen, wo Potentiale für spätere Flächenausweitungen innerhalb der Liegenschaft des BKA gehoben werden können. Eine feste Flächenvorgabe existiert dagegen an dieser Stelle nicht. Stattdessen steht die qualitativ durchdachte Verschränkung der aktuellen mit den zukünftigen Bedarfen im Fokus. Hierbei wird jedoch explizit darauf hingewiesen, dass als erste Priorität der vorliegende Bedarf qualitativ hochwertig, aber dennoch wirtschaftlich umzusetzen ist. Erst in der zweiten Phase sollen ggf. Potenziale für die Unterbringung evtl. Mehrbedarfe untersucht werden. Grundsätzlich ist hier die Festlegung bzw. Ausweisung von Potentialen zu Aufstockungen, punktuellen Nachverdichtungen sowie in randständigen Erweiterungsflächen denkbar, solange auch hier die beschriebenen Rahmenbedingungen eingehalten und die Sicherung der Liegenschaft auch im Zusammenhang der späteren Baustelle im laufenden Betrieb uneingeschränkt erhalten bleibt. Im Maßnahmenkonzept können beispielsweise Flächen als „Natur auf Zeit“ – bis zur späteren Inanspruchnahme für bauliche Nutzungen – integrativer Bestandteil der Planung werden.

B7 – AUFGABENSTELLUNG FÜR DEN CAMPUS-NEUBAU BKA

1.6. Gestaltung

Dem BKA sowie der BI mA, als künftige Bauherin des BKA-Campus-Neubau und insbesondere als öffentliche Auftraggeberin, kommen eine besondere baukulturelle Verantwortung und Vorbildfunktion zu. Bundesgebäude spiegeln das baukulturelle Selbstverständnis des demokratischen Gemeinwesens wider. Das Bundeskriminalamt als Bundesbehörde in Wiesbaden bewegt sich hier im Spannungsfeld ihrer Bundeszugehörigkeit und eigenen Tradition sowie dem lokalen baukulturellen Kontext des Standorts. Dabei gilt es, bereits im Rahmen der städtebaulichen Überlegungen diesem Umstand Rechnung zu tragen. Die neue Liegenschaft einer Sicherheitsbehörde muss einer angemessenen Zurückhaltung in der Gestaltung Ausdruck verleihen und gleichzeitig der Repräsentanz eines nachhaltigen Leuchtturmprojektes entsprechen. Der Brückenschlag zwischen Vergangenheit und Zukunft, Tradition und Moderne sowie Bewahren und Aufbruch soll in Form einer auf den Standort bezugnehmenden Lösung gelingen und identitätsstiftend auf die Mitarbeitenden des BKA und die Bürgerschaft der Landeshauptstadt Wiesbaden gleichsam wirken. Insbesondere im Hinblick auf das Thema Graue Energie ist gewünscht, dass der Entwurf eine gestalterisch-ingenieurtechnische Haltung zur gesamtgesellschaftlichen Aufgabe einnimmt, den Einsatz von Stahlbeton so weit wie möglich begrenzt und die Verwendung nachwachsender Rohstoffe (bspw. Holz-, Stroh-, Leimbau-Techniken) befördert und mit einer modernen Architektursprache verbindet.

2. ZONIERUNG, FLÄCHENPROGRAMM UND FUNKTIONSZUSAMMENHÄNGE

2.1. Zonierung

Neben den Nutzungen, die auf dem Hauptcampus zu verorten sind (Funktionscluster 2 - 5), gilt es drei Sonderbereiche in direkter Nähe zu konzipieren. Hierzu gehören das Logistikzentrum (1), die Cluster 6 & 7 sowie der Besucher-/bzw. Stellplatzbereich. Bei der Anordnung der vier Cluster sei an dieser Stelle nochmals auf die Idee des Zwiebelprinzips hingewiesen. Bis auf den Besucher- bzw. Stellplatzbereich sind alle Cluster- bzw. Campusflächen durch einen 35 – 40 m breiten unbebauten Randstreifen ausgehend vom öffentlichen Straßenraum von diesem abzurücken, eine Durchwegbarkeit für zu-Fuß-Gehende sowie Radverkehr ist jedoch denkbar. Dieses Areal ist von hoher Bepflanzung freizuhalten. Als Straßenbegleitgrün außerhalb des Grundstücks sind jedoch einzelne Bäume oder auch Baumreihen denkbar. Das Besucherzentrum sowie die Stellplätze sind lediglich wahrnehmbar (durch Freiräume oder Gestaltungsmerkmale) vom Rest zu trennen. Dennoch ist die Entwicklung eines nachhaltigen, funktionalen und gestalterischen Gesamtkonzepts geboten.

B7 – AUFGABENSTELLUNG FÜR DEN CAMPUS-NEUBAU BKA

2.2. Funktionale Zusammenhänge

Die diversen Flächenbedarfe finden sich neben der Zuordnung zu den beschriebenen Zonierungsbereichen auch anhand ihrer Funktionszusammenhänge geclustert im Funktionsdiagramm wieder (siehe Abbildung 21 Funktionsdiagramm). Innerhalb dieser Cluster können Flächen beliebig als Einzelgebäude oder Gebäudekomplexe gestaltet werden. Zwingend ist nur die unmittelbare räumliche Nähe der Flächen zueinander. Sofern bestimmte Flächen dabei jedoch als Solitärgebäude ausgebildet werden sollen, sind diese entsprechend der Legende gesondert markiert.

Funktionsbeziehungen zwischen den Clustern sind mit Pfeilen dargestellt. Die Trennung der Flächencluster durch eine gepunktete Linie beschreibt den Bedarf, den jeweils so entstehenden Bereich konzeptuell als eigenen Campus im übergreifenden Quartier zu betrachten und den Binnenbezügen besondere Aufmerksamkeit zu schenken. Funktionszusammenhänge und eine räumliche Nähe zwischen den Arealen können und sollen allerdings dennoch vorhanden sein.

Das Zentrum des Quartiers, dass maßgeblich von den Clustern 2, 3, 4 und 5 gebildet wird, soll von vielfältigen Möglichkeiten zur Begegnung und zum Austausch der Mitarbeitenden geprägt sein. Daher sollen hier einerseits die wesentlichen Büroflächen sowie ein Großteil der Versorgungsinfrastruktur für die Mitarbeitenden wie z.B. Kantinen verortet werden. Ein Teil der Büroflächen ist den Clustern 2, 3, 4 und 7 fest zugeordnet; der andere Teil der Büroflächen findet sich im Cluster 5 wieder. Letztere können wie auch die Sonderflächen 0.1 bis 0.4 frei auf dem Campus frei verteilt, dürfen jedoch nicht in Randlagen positioniert werden.

Die Sonderflächen 0.6 sind entwurfsspezifisch anzuordnen, in ihrer exakten Anzahl zu ermitteln und werden sich selbstverständlich aufgrund ihrer Funktion in Randlage befinden. Die Eingänge und Kontrollstellen sind entwurfsabhängig am Rand des Campus zu verteilen.

Dabei sollen mindesten zwei Ein- und Ausgänge für zu-Fuß-Gehende und zwei Ein- und Ausfahrten für Dienstfahrzeuge vorgesehen werden (siehe Kapitel B6 - 14.1), die Planung ist entwurfsabhängig.

Die Flächen der Cluster 6 und 7 können ebenfalls in Randlagen angesiedelt werden, sofern die entsprechenden Funktionsbeziehungen berücksichtigt werden.

Besonders hervorzuheben ist die Sonderfläche 0.7, welche die Schnittstelle des BKA zur Öffentlichkeit darstellt und welcher daher eine besondere repräsentative Bedeutung zukommt. Die Fläche soll als Solitär ausgebildet werden. Hier ist auf eine gute Erreichbarkeit und Sichtbarkeit von den wichtigsten öffentlichen Zuwegungen zu achten.

Die Verortung des Clusters 1 um das Logistikzentrum als zentrale Anlaufstelle für Warenbewegungen soll eine gute Anbindung für Post- und Lieferfahrzeuge bis zur Größe von Sattelzügen gewährleisten und gleichzeitig eine unkomplizierte Weiterverteilung auf das gesamte Campusgelände ermöglichen. Hier ist die externe Erschließung der Liegenschaft sowie die Leistbarkeit des umgebenden Straßensystems maßgeblich (siehe Kapitel B6 - 14.1).

B7 – AUFGABENSTELLUNG FÜR DEN CAMPUS-NEUBAU BKA

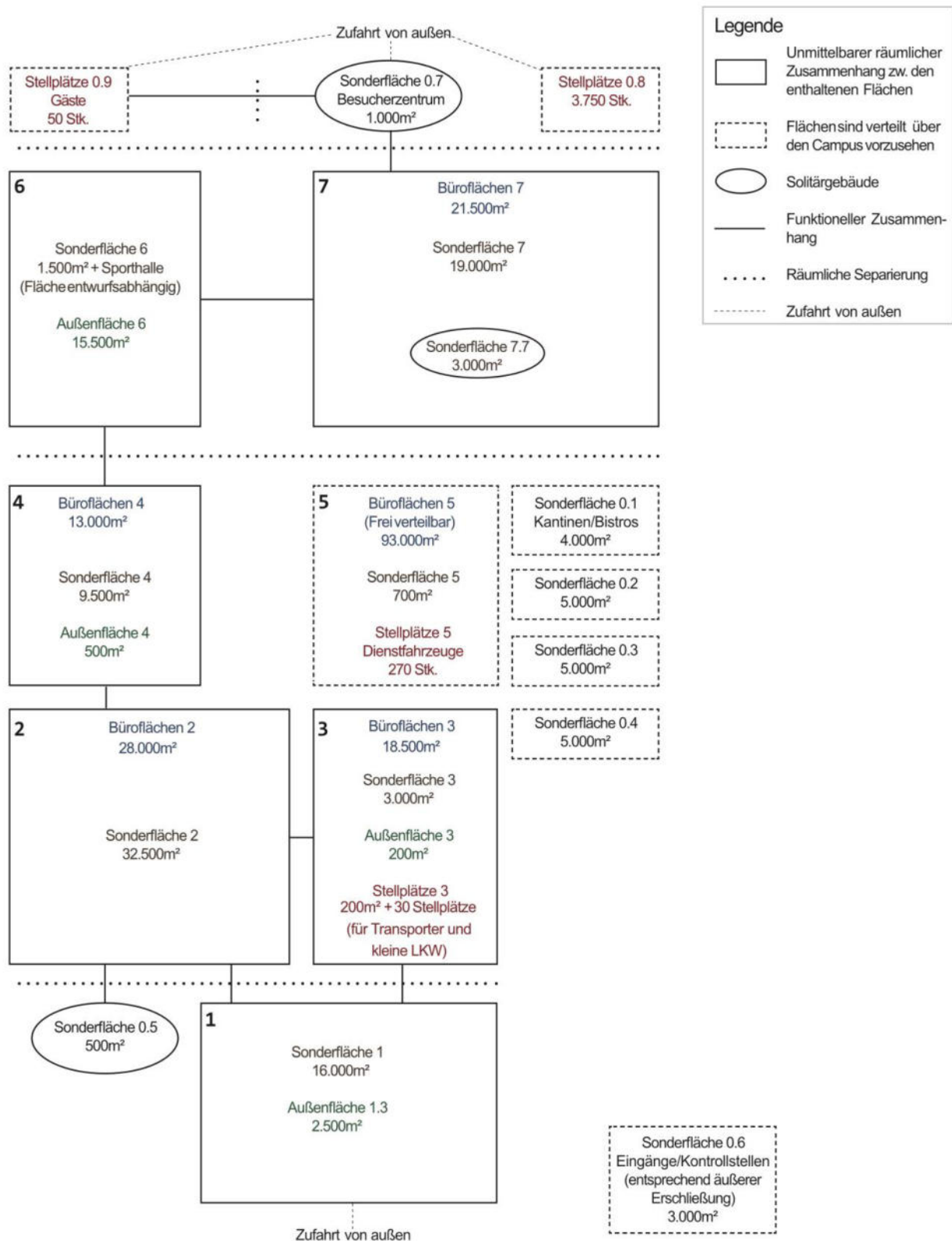


Abbildung 21: Funktionsdiagramm

B7 – AUFGABENSTELLUNG FÜR DEN CAMPUS-NEUBAU BKA

2.3. Flächenprogramm

^1

Flächen- bezeichnung	BGF (m²)	Geschoss- höhe (m)	Gebäudetiefe (Orientierungs- wert) (m)	Fassaden	Bes. Anmerkungen
0.1 SF Kantinen/Bistros	4.000	4,5	Entwurfsabhängig	Nutzungstypische Raumbelichtung	Nutzung mit Aufenthaltsräume/ Aufenthaltsqualität; Entsprechend Versorgungskonzept
0.2 Sonderfläche	5.000	6,0	Min. 25,00	Keine Belichtung; ggf. unterirdisch	Jeweils an drei Standorten (je 5.000 m²) zu verorten, mehrstöckige Aufteilung dieser Fläche möglich; EG-Lage oder UG-Lage; Stapelbare Nutzung
0.3 Sonderfläche	5.000	6,0	Min. 25,00	Keine Belichtung; ggf. unterirdisch	Jeweils an drei Standorten (je 5.000 m²) zu verorten, mehrstöckige Aufteilung dieser Fläche möglich; EG-Lage oder UG-Lage; Stapelbare Nutzung
0.4 Sonderfläche	5.000	6,0	Min. 25,00	Keine Belichtung; ggf. unterirdisch	Jeweils an drei Standorten (je 5.000 m²) zu verorten, mehrstöckige Aufteilung dieser Fläche möglich; EG-Lage oder UG-Lage; Stapelbare Nutzung
0.5 Sonderfläche	500	5,0	Entwurfsabhängig; 19,00-24,00	Keine Belichtung; ggf. unterirdisch	Stapelbare Nutzung
0.6 SF Kontrollstellen	3.000	3,0	Entwurfsabhängig	Nutzung mit Aufenthaltsräume/ Aufenthaltsqualität; Nutzungstypische Raumbelichtung	Nutzung mit Aufenthaltsräume/ Aufenthaltsqualität
0.7 SF Besucherzentrum	1.000	3,00-4,00	Entwurfsabhängig	Nutzung mit Aufenthaltsräume/ Aufenthaltsqualität; Nutzungstypische Raumbelichtung	Stapelbare Nutzung
0.8 + 0.9 Stellplätze	Stellplätze: überdacht, stapelbar Anzahl: 3.750 Besucherstellplätze für das Besucherzentrum: nicht stapelbar Anzahl: 50 Alle Stellplätze sind für den Einsatz von Elektromobilität zu dimensionieren Abstellplätze Fahrräder: 3.300, davon 10% mit E-Mobility, davon sind 2.000 Abstellplätze (überdacht) verteilt an Zugängen/Eingängen zu platzieren, davon 10% mit E-Mobility				

B7 – AUFGABENSTELLUNG FÜR DEN CAMPUS-NEUBAU BKA

Flächen- bezeichnung	BGF (m²)	Geschoss- höhe (m)	Gebäudetiefe (Orientierungs- wert) (m)	Fassaden	Bes. Anmerkungen
Cluster 1					
1.1 Sonderfläche	15.500	Mind. 4,00	Entwurfsabhängig	Nutzung mit Aufenthaltsräume/ Aufenthaltsqualität; Nutzungstypische Raumbelichtung; ca. 2/3 unterirdische Anordnung	Stapelbare Nutzung
1.2 Außenfläche	2.500				Versiegelte Fläche; Befahrbarkeit für LKW (Sattelzug); dezentrale Verortung möglichst außerhalb des Sichtfeldes von Arbeitsbereichen und Außenanlagen; Übergabepunkte zu Außenfläche 02 ist einzuplanen
Cluster 2					
2.1 Büroflächen	28.000	4,00	Entwurfsabhängig	Nutzungstypische Raumbelichtung	Grundrissgestaltung als offene Konzepte i.R. Neuer Arbeitswelten; Stapelbare Nutzung
2.2 Sonderfläche	35.500	4,50-6,50	14,00-42,00	Nutzung mit Aufenthaltsräume/ Aufenthaltsqualität; Nutzungstypische Raumbelichtung 10% unterirdische Anordnung	Stapelbare Nutzung; Gewährleistung von An- und Ablieferungsflächen und Rangierfläche für LKWs (Lastwagen mit Anhänger, Länge 18,00m) an Teilfläche;

B7 – AUFGABENSTELLUNG FÜR DEN CAMPUS-NEUBAU BKA

Flächen- bezeichnung	BGF (m²)	Geschoss- höhe (m)	Gebäudetiefe (Orientierungs- wert) (m)	Fassaden	Bes. Anmerkungen
Cluster 3					
3.1 Büroflächen	18.500	4,00	Entwurfsabhängig	Nutzungstypische Raumbelichtung	Grundrissgestaltung als offene Konzepte i.R. Neuer Arbeitswelten; Stapelbare Nutzung
3.2 Sonderfläche	3.000	4,00-5,50	19,00-24,00	Nutzung teils mit Aufenthaltsräume/ Aufenthaltsqualität; Nutzungstypische Raumbelichtung	Insgesamt 306,00 m² in EG-Lage und befahrbar; davon 40,00 m² mit Geschosshöhe 5,50 m; davon 260,00 m² mit Geschosshöhe 4,00 m; Restliche Flächen mit Aufenthaltsqualität, Geschosshöhen 4,00 m und stapelbare Nutzung möglich
3.3. Außenfläche	200				Versiegelte Außenfläche
3.4 Stellplätze Halle		5,00	Entwurfsabhängig	Keine unterirdische Lage; Ebenerdige Zufahrt	Dimensionierung für 30 Stück PKW/Kleintransporter (6-7m); Alle Stellplätze sind für den Einsatz von Elektromobilität zu dimensionieren
3.5 Parkhaus/Lager	200				ebenerdiger Zugang/ Anfahrbarkeit PKW, Be- und Entladung; Stapelbare Nutzung
Cluster 4					
4.1 Büroflächen	13.000	4,00	Entwurfsabhängig	Nutzungstypische Raumbelichtung	Grundrissgestaltung als offene Konzepte i.R. Neuer Arbeitswelten; Stapelbare Nutzung
4.2 Sonderfläche	9.500	5,60	Entwurfsabhängig	Keine Belichtung; ggf. unterirdisch oder teilunterirdisch	Mindest-Gebäudebreite: 50,00 m; An- und Ablieferung gewährleisten, EG-Lage von einer Teilfläche vorsehen (min. 400 m²); Stapelbare Nutzung
4.3 Außenfläche	500				Wettergeschützte Außenfläche; Mindestlänge: 100 m
Cluster 5					
5.1 Büroflächen	93.000	4,00	Entwurfsabhängig	Nutzungstypische Raumbelichtung	Grundrissgestaltung als offene Konzepte i.R. Neuer Arbeitswelten; Stapelbare Nutzung
5.2 Sonderfläche	700	4,00	Entwurfsabhängig	Nutzung teils mit Aufenthaltsräume/ Aufenthaltsqualität; Nutzungstypische Raumbelichtung	Stapelbare Nutzung
5.3 Stellplätze					Stellplatzanzahl: 270; Alle Stellplätze sind für den Einsatz von Elektromobilität zu dimensionieren

B7 – AUFGABENSTELLUNG FÜR DEN CAMPUS-NEUBAU BKA

Flächen- bezeichnung	BGF (m²)	Geschoss- höhe (m)	Gebäudetiefe (Orientierungs- wert) (m)	Fassaden	Bes. Anmerkungen
Cluster 6					
6.1 Sonderfläche + Sporthalle (Fläche entwurfsabhängig)	1.500	4,00-5,00	18,00-24,00	Nutzung teils mit Aufenthaltsräume/ Aufenthaltsqualität; Nutzungstypische Raumbelichtung	Davon ca. 100 m² ohne Aufenthaltsqualität, Geschosshöhe 5,00 m und befahrbar; Sporthalle: 4-Feldhalle Restliche Nutzung stapelbar Sporthalle: 4-Feldhalle
6.2 Außenfläche	500				versiegelt
6.3 Sportplatz	15.000				
Cluster 7					
7.1 Büroflächen	21.500	4,00	Entwurfsabhängig	Nutzungstypische Raumbelichtung	Grundrissgestaltung als offene Konzepte i.R. Neuer Arbeitswelten; Stapelbare Nutzung
7.2 Sonderfläche	19.000	4,00-4,50	12,00-20,00	Nutzung mit Aufenthaltsräume/ Aufenthaltsqualität; Nutzungstypische Raumbelichtung; davon 1/3 Multifunktionale Nutzung mit Aufenthaltsräumen; davon 0,5% unterirdisch	Stapelbare Nutzung; 1/3 der Fläche Ausbildung Zugang in EG Lage mit Bezug zu Vorplatz/Außenfläche Gewährleistung von An- und Ablieferungsflächen; Stapelbare Nutzung
7.7 Sonderfläche	3.000	3,00-3,50	12,00-15,00	Nutzung mit Aufenthaltsräume/ Aufenthaltsqualität; Nutzungstypische Raumbelichtung	Stapelbare Nutzung

Tabelle 1: Flächenprogramm

B7 – AUFGABENSTELLUNG FÜR DEN CAMPUS-NEUBAU BKA

3. AUSSENANLAGEN

Die Außenanlagen werden als integraler Bestandteil des ganzheitlichen Campuskonzepts gesehen und sollen nach Möglichkeit an das bestehende I-SEK Stadtgrün anknüpfen. Sie sollen eine vielfältige Nutzung ermöglichen und der Erholung, dem Stressabbau, zur Kommunikation und als Arbeitsort dienen. Die Freianlagen sind allen Mitarbeitenden gleichsam zugänglich und von diesen nutzbar. Die konsequente Anwendung der Prinzipien eines „Design für Alle“ ermöglicht über die Regelungen der Barrierefreiheit hinaus eine optimale Zugänglichkeit und Nutzbarkeit des Campus All in One. Insbesondere das Entstehen von Angsträumen soll vermieden werden, sodass Nutzende ein Gefühl der Sicherheit innerhalb der Liegenschaft empfinden. Die räumlich-proportionale Abstimmung der Baukörper kann Freiflächenpotenziale innerhalb der Liegenschaft bestmöglich ausschöpfen. Neben der visuell-ästhetisch empfundenen Stimmigkeit wird eine vielschichtige Zonierung der Aufenthalts- und Begegnungsbereiche erreicht, die sich sowohl in der Konzipierung der Freiflächen als auch im Gebäudekontext in Form von beispielsweise Dachterrassen oder Ähnlichem wiederfindet. Lärmimmissionen sowie Wettereinflüsse werden frühzeitig berücksichtigt und Maßnahmen optimal integriert, sodass die Flächenangebote ganzjährig und in sinnvollem Maße witterungsunabhängig genutzt werden können. Hierbei sind natürliche Maßnahmen soweit möglich zu bevorzugen.

3.1. Arbeitsorte, Aufenthaltsangebote und Begegnungsflächen

Angebote zum ruhigen oder kommunikativen Arbeiten im Freien zeichnen sich durch gute Erreichbarkeit aufgrund gebäudenaher Platzierung sowie entsprechend geschützter Gestaltung und Verortung aus. Aufenthalts- und Verpflegungsflächen dagegen werden sich schwerpunktmäßig in der Nähe von Kantinen und Bistros verorten lassen. Nichtsdestotrotz sind angesichts der halbstündigen Mittagspause auch arbeitsplatznahe Möglichkeiten vorzusehen. An dieser Stelle ist auf eine verträgliche Anordnung zu achten.

Wie bereits im Einleitungstext eingehend erläutert werden Begegnungsräume als übergeordneter Gewinn einer All-in-One-Lösung betrachtet. Als entsprechend hoch ist die Bedeutung der Förderung von Austausch, Vernetzung sowie Durchmischung aller BKA Mitarbeitenden einzuschätzen

und insbesondere durch eine übergreifende Nutzung der Flächen anzustreben. Die sinnvolle Verteilung und gleichmäßige Erreichbarkeit gilt es zu beachten. Ein gemeinsames multifunktionales Konzept ist mit den gewünschten Veranstaltungsflächen denkbar. Hier sollen Optionen für die Zusammenarbeit und das Zusammentreffen für bis zu 25 Personen in unterschiedlichen Atmosphären geschaffen werden. Die Anzahl dieser Angebote ist durch den Entwurf zu ermitteln. Ein großer Veranstaltungsbereich für bis zu 400 Personen ist dabei ebenfalls mitzudenken. Dieser ist geschützt und von außen nicht einsehbar zu verorten.

3.2. Sport und Bewegung

Die für Sport und Bewegung vorgesehenen Flächen im Außenraum sollen sowohl dem Dienst- als auch dem Gesundheits- bzw. Freizeitsport dienen. Die Programmflächen sind der Tabelle 1 zu entnehmen. Darüber hinaus besteht der Wunsch mindestens eine Laufstrecke auf dem Campus für diverse Nutzungen zu realisieren. Diese soll einen Park ähnlichen Charakter aufweisen und sich möglichst natürlich ins Landschaftsbild einfügen. Die Umsetzung eines integrierten Parcours, außenräumliche Flächen für „informelle“ sportliche Angebote und ein, die gesamte Liegenschaft umfassender, Spazierweg sind ebenfalls zu berücksichtigen, um einen für Bürotätigkeit typischen Bewegungsmangel abzubauen. Eine Verortung der genannten Angebote in den Abstandsflächen auf dem Campus oder in Erweiterungsflächen ist grundsätzlich denkbar.

3.3. Grünbereiche

Die Grünbereiche sind als eine Mischung aus Flächen mit unterschiedlichen Kultivierungsgraden zu gestalten. Sie sollten biodiverse Elemente integrieren, die mit der Wasserinfrastruktur zu verknüpfen und auch auf bzw. an Dach- und Fassadenflächen weitergedacht werden. Hierbei ist zu beachten, dass in Randlagen keine Fassadenbegrünungen konzipiert, im Campusinneren aber solche aus vorgehängten Fassaden oder auch als integrierte Bestandteile dieser vorgesehen werden können. Grundsätzlich sollen die Grünflächen Möglichkeiten zum Verweilen bieten, zu einer entspannten

B7 – AUFGABENSTELLUNG FÜR DEN CAMPUS-NEUBAU BKA

Atmosphäre im Außenbereich beitragen und einen Beitrag zum Mikroklima leisten. Zudem ist neben einer guten Zugänglichkeit für die wirtschaftliche Pflege der Außenanlagen, die Prämisse einer maximal barrierefreien Gestaltung mitzudenken.

4. NATUR UND UMWELT

4.1. Flora und Fauna

Biologische Vielfalt als Grundlage einer nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung zum Schutz des natürlichen Lebensraums sowie einer menschenwürdigen Umwelt kann durch das bewusste Verknüpfen der Lebenswelten und Bedürfnisse von Mensch, Tier und Pflanze gefördert werden. Besondere Beachtung muss in diesem Zusammenhang die Berücksichtigung des angrenzenden Biotops Kalkofen finden. In einem Pufferstreifen von 100 m ist auf eine besonders sensible Planung zu achten, um die Auswirkungen auf die geschützte Flora und Fauna möglichst gering zu halten. Ausschließlich extensive Nutzungen mit geringen Lärmemissionen, Sichtstörungen oder Erschütterungen sind innerhalb der Abstandsflächen möglich (z.B. extensive Aufenthaltsbereiche, Zufahrten oder Zuwegungen für den Einzelfall). Eine Bebauung dieser Pufferzone ist demnach nachrangig zu priorisieren und nur unter der Voraussetzung möglich, dass max. 2 Geschosse erreicht und die Westfassade störungsfrei gestaltet wird (keine Licht- und Lärmemissionen).

Der vielfältigen lokaltypischen Flora und Fauna der Umgebung ist insgesamt sowohl durch einen ökologisch sensiblen Übergang aus bzw. hin zum Landschaftsraum als auch durch entsprechende Flächenangebote zur natürlichen Entwicklung durch Sukzession Rechnung zu tragen. Habitate sollen geschützt und Migrationswege (Stichwort „Animal aided design“) nach Möglichkeit offengehalten werden.

4.2. Schutzgut Boden

Ein ebenso hoher Anspruch wird an den Umgang mit dem Schutzgut und der Ressource Boden gestellt. Das Baugrundstück ist durch hochwertige, fruchtbare Lössböden gekennzeichnet. Ein geringer Versiegelungsgrad verbunden mit der Unberührtheit dieser Flächen ist daher die wichtigste Maßnahme, um einen Beitrag zum Bodenschutz zu leisten. Durchdachte Konzepte zur Mehrfachnutzung von Infrastruktur, Teilen der inneren Erschließungen und anderen Angeboten im Außenraum reduzieren die Flächenbeanspruchung. Auch der langfristige Schutz der Grünflächen und des Bodens vor Verdichtung und Eingriffen im Betrieb ist langfristig zu sichern. Erdüberdeckte Tiefgeschosse sind grundsätzlich zu vermeiden, da diese bodenbiologisch, vegetativ, produktiv und klimatisch nur geringe Wirksamkeit besitzen.

5. VER- UND ENTSORGUNG

5.1. Städtebauliches Energiekonzept

Ein energetisches Gesamtkonzept soll im Rahmen der städtebaulichen Planungstiefe in geeigneter qualitativer Weise veranschaulicht werden. Die vorliegende Maßnahme soll als nachhaltiges Leuchtturmprojekt eine entsprechende Vorbildwirkung entfalten und innovative Wege beschreiten. Bereits im Rahmen der städtebaulichen Planung ist daher darauf zu achten, bereits an diesem frühen Punkt die notwendigen Weichen zu stellen. Die Verfolgung eines Low-Tech-Ansatzes verbunden mit kompakten Bauweisen, optimierter Gebäudeausrichtung zur Sonne (Vermeidung solarer Wärmegewinne) aber auch im Hinblick auf kühlende Luftströme (Frischluftschneise) sowie eine durchdachte Anordnung von Gebäuden und begrünten Freiflächen zur Verschattung und Kühlung bildet die Basis für eine spätere energieeffiziente und nutzerfreundliche Hochbauplanung. Neben der Betrachtung dieser passiven Aspekte soll auch die Nutzung regenerativer Energieformen mitgedacht werden. Insbesondere die optimale Nutzung von Photovoltaik und Solarthermie auf Dach- und an Fassadenflächen gilt es hier zu berücksichtigen, aber auch Flächenansprüche für ggf. andere Energieformen bzw. Ausgleichsflächen für entstehende Verluste aufgrund ggf. höherer Gebäude sind einzubeziehen.

B7 – AUFGABENSTELLUNG FÜR DEN CAMPUS-NEUBAU BKA

5.2. Wasser- und Abwasserkonzept

Die lokale Umsetzung der im Wasserhaushaltsgesetz geforderten Erhaltung der Leistungsfähigkeit des Wasserhaushalts geschieht zunächst über das Liegenschaftsbezogene Abwasserentsorgungskonzept (LAK) als Teil eines Wasser- und Abwasserkonzepts. Maßnahmen, die eine Vergrößerung oder Beschleunigung des Wasserabflusses zur Folge haben, sind unbedingt zu vermeiden. Generell ist der Wasserverbrauch zu minimieren. Nachhaltigkeit kommt durch Konzepte zur dezentralen Regenwasserbewirtschaftung wie Versickerung, Sammlung und Wiederverwendung sowie Speicherung und Rückhalt von Niederschlagswasser zustande. Die gezielte Nutzung der Topografie zur Sammlung von Niederschlagswasser ermöglicht einfache, auf Schwerkraft beruhende Entwässerungskonzepte. Im Rahmen der technischen und flächenspezifischen Möglichkeiten sollen Pflanzenkläranlagen oder vergleichbare Methoden konzeptionell integriert werden. In der Folge der hier geschilderten Ansätze sollen im Rahmen des vorliegenden Wettbewerbs Flächeninanspruchnahmen sowie Planungsoptimierungen im städtebaulichen Maßstab Berücksichtigung finden.

6. KLIMA, STADTKLIMA UND KLIMARESILIENZ

6.1. Klimaanpassung

Am vorliegenden Standort wird zukünftig aufgrund von menschenverursachten Klimaauswirkungen insbesondere mit erhöhter Hitzeentwicklung und vermehrten Starkregenereignissen zu rechnen sein. Wesentlicher Teil eines Maßnahmenkonzepts zur Minimierung der Auswirkungen auf dem begrenzten Raum einer Bundesliegenschaft in Bezug auf einen erhöhten Kühlungsbedarf ist die Berücksichtigung des vorhandenen Kleinklimas bei der Situierung von Gebäuden und die Erhaltung evtl. vorhandener Durchlüftungsschneisen. Die Erzielung eines günstigen Mikroklimas verlangt ggf. die gezielte Schaffung neuer Ventilationssysteme durch spezifische Anordnung der Gebäudekörper bei gleichzeitiger Anlage verdunstungsintensiver Pflanzflächen vor mikroklimatisch wirksamen Gebädefassaden (Advektion/Konvektion). Ein hoher Übershirmungsgrad bzw. mehrschichtige Pflanzungen gelten als vorteilhaft aufgrund der hohen

Verdunstungsraten. Der thermische Komfort in Außenanlagen kann außerdem durch die Anlage von Wasserflächen sowie ein ausgewogenes Verhältnis von sonnigen als auch schattigen Aufenthaltsbereichen erhöht werden.

Die Berücksichtigung von Starkregenereignissen findet sich auf städtebaulicher Ebene vor allem in Form von Retentions- und Speichermöglichkeiten (Stichwort Schwammstadt) sowie der Berücksichtigung des natürlichen Ablaufgefälles wieder. Die Vorhaltung entsprechender Flächen und Fließwege ist zu beachten, um Bauwerksschäden innerhalb des Quartiers von Grund auf zu vermeiden.

7. MOBILITÄT UND VERKEHR

Weiterhin stellt die Errichtung einer modernen Infrastruktur einen essenziellen Bestandteil im Hinblick auf die Attraktivität des Bundes als Arbeitgeber dar. Diesem zentralen Aspekt ist im Rahmen einer konzeptionellen sowie nachhaltigen Quartierentwicklung als folgerichtige Reaktion in Anbetracht des strukturellen Wandels des BKAs Rechnung zu tragen. Die Erreichbarkeit des Campus soll daher durch eine vollständige Berücksichtigung aller Angebote optimal sichergestellt werden, um eine möglichst nachhaltige Pendelmobilität zu ermöglichen. Die Erschließung des Campus benötigt dabei neben eigenen Stellplätzen auch attraktive Anschlüsse an den ÖPNV und das Radwegenetz sowie gute Ausstattungen in den Bereichen der Fahrradmobilität und Sharing-Angebote (siehe Kapitel B6 - 14.1).

B7 – AUFGABENSTELLUNG FÜR DEN CAMPUS-NEUBAU BKA

7.1. Erschließung und Zugänge

Grundsätzlich sind mehrere gleichwertige Eingangssituationen auszubilden (Siehe Kapitel B7 - 1. und B7 - 2.2. Funktionale Zusammenhänge). Von folgenden unterschiedlichen Schwerpunkten ist mindestens auszugehen: Eingang für Anfahrt MIV und Logistik vom Knoten Siegfriedring im Norden, Eingang für Anfahrt MIV und Bus an B455, Eingang für Mitarbeitende und Besuchende mit der Schiene und dem Bus von Süden/Besucherbereich.

Es sollen mindestens zwei Ein- und Ausgänge für zu-Fuß-Gehende und zwei Ein- und Ausfahrten für Dienstfahrzeuge vorgesehen werden. Es ist davon auszugehen, dass alle MIV Zufahrten auch als Zugänge/Schnittstellen für Fuß- und Radverkehr dienen.

Aufweitungen/Platzsituationen in den Eingangs-/Zufahrtsbereichen sind aus sicherheitstechnischen und funktionalen Gründen erforderlich, jedoch auch städtebaulich gewünscht. Dabei sollen zwei gleichwertige Eingangssituationen geschaffen werden, so dass kein „Hintereingang“ entsteht. Der Eingang in Nähe des ÖPNV-Halts könnte evtl. mit Nutzungen der Versorgung ergänzt werden (siehe Kapitel B6 - 14).

7.2. Ruhender Verkehr

Entlang der Grundstücksgrenze, auch entlang parallel von ihr verlaufender Straßen, besteht absolutes Halteverbot. Die Parkmöglichkeiten sind grundsätzlich so zu verorten und auszugestalten, dass eine Gefährdung durch (z.B. Explosion) ausgeschlossen wird. Für den Campus sind die notwendigen Bedarfe der folgenden Auflistung zu entnehmen. Die Anzahl der barrierefreien Stellplätze ist entwurfsabhängig gem. Garagenverordnung (GaV) zu ermitteln und vorzusehen. Bei der Gestaltung der Parkplatzanlagen sind Angsträume zu vermeiden und es ist auf eine entsprechende Ausleuchtung sowie Einsehbarkeit zu achten, um das allgemeine Sicherheitsgefühl zu stärken.

- Gesamtanzahl der Stellplätze:
 - 3.750 Stellplätze (stapelbar)
 - 50 Stellplätze für das Besucherzentrum (keine Stapelung)
 - = 3.800 Stellplätze insgesamt
- hiervon barrierefreie Stellplätze: Standard, derzeit 3 % nach Garagenverordnung (GAV§2 (2))
- hiervon E-mobility Stellplätze: min. jeder 3. Stellplatz
- Alle anderen Stellplätze sollen für spätere E-mobility-Angebote vorgerüstet werden.

Auf dem Campus sind Flächen für Sonder-/und Einsatzfahrzeuge vorzuhalten. Hierbei werden insgesamt 300 Stellplätze angesetzt, von denen 30 Stück für Kleintransporter in einer Halle anzuordnen sind. Die restlichen 270 Stellplätze sind als klassische PKW-Parkplätze auszugestalten und auf der Liegenschaft gleichmäßig in sinnvollen Einheiten zu verteilen. Eine grundsätzliche Anbindung an die Not- Zu- und Ausfahrten ist sicherzustellen. Alle Dienstfahrzeuge müssen weiterhin über Ladestationen für e-mobility verfügen und oberirdische Stellplätze sind ab einer Größe von 5 Stellplätzen mit Photovoltaik-Dächern auszustatten.

B7 – AUFGABENSTELLUNG FÜR DEN CAMPUS-NEUBAU BKA

7.3. Radmobilität

Zur Erreichbarkeit des Campus mit dem Fahrrad ist ein Anschluss an das öffentliche Radwegenetz unbedingt erforderlich. Insgesamt sind 2.000 Fahrradstellplätze im Rahmen von Radabstellanlagen zu schaffen, die auch als Übergabepunkt zum Wechsel auf campuseigene Lösungen dienen. Diese sollen überdacht und zugangsgeschützt sein. Das Laden von Fahrrad-Akkus soll an den Stellplätzen möglich sein. Die Anzahl von E-mobility Fahrradstellplätzen soll 10 % betragen. Alle Fahrradabstellplätze müssen witterungsgeschützt sein. Für die interne Mobilität gilt, dass die Fahrradstellplätze ebenso wie die Stellplätze für das Campus interne Sharing-Angebot in der Nähe der Zubzw. Eingänge positioniert werden sollen. Die Übergangspunkte sollen in der Nähe des Haupteingangs sowie der anderen Zugangspunkte des Campus verortet sein. Für die barrierefreie Anbindung sind entsprechende Verkehrsflächen freizuhalten.

- Abstellplätze Fahrräder: 3.300
 - davon 10 % mit E-Mobility
 - davon 2.000 Abstellplätze im Rahmen von Radabstellanlagen an Übergabepunkten/Eingängen, davon 10% mit E-Mobility

7.4. Interne Mobilität

Die Mobilität auf dem Campus soll effizient, intuitiv, nachhaltig und barrierefrei erfolgen. Durch die All-in-One-Lösung werden kurze Distanzen und schnelle Kommunikationswege angestrebt. Der Campus soll grundsätzlich ohne internen PKW-Verkehr funktionieren, ausgenommen davon sind Dienst-/Einsatzfahrzeuge sowie die barrierefrei erforderlichen Erschließungen. Die Wegeführung auf dem Campus ist jedoch so auszulegen, dass Rettungsfahrzeuge sämtliche Gebäude gemäß Brandschutzkonzept erreichen können. Der motorisierte Verkehr, Radverkehr und Fußverkehr sind zu trennen, um das Unfallrisiko zu minimieren. Ein intuitives Leitsystem dient der einfachen Orientierung auf dem Campus.

Durch eine vernetzende Infrastruktur ist die zur Verfügungsstellung von vielfältigen, zukunftsfähigen und insbesondere nachhaltigen Fortbewegungsmöglichkeiten wünschenswert. Denkbar sind z.B. Leihfahrräder und E-Scooter.

Für die barrierefreie Anbindung sind entsprechende Verkehrsflächen freizuhalten. Im Rahmen der Aufgabe soll die Gestaltung der Schnittstelle zwischen öffentlicher und campuseigener Mobilität entwickelt werden. Wegeführungen sind grundsätzlich so zu gestalten, dass witterungsunabhängig eine vor Niederschlag geschützte Durchquerung des Campus auf Hauptwegen möglich ist. Die Erschließung der Ver- und Entsorgung sowie logistischer und wartungstechnischer Themen soll überwiegend unterirdisch erfolgen.

7.5. Fuß- und Radverkehr

Das Wegekonzept im Außenraum ist nach dem Prinzip der „kurzen Wege“ umzusetzen. 300 Meter werden als eine geeignete Entfernung gesehen, die zu Fuß ohne größere Komforteinbußen bewältigt werden kann. Entfernungen bis 600 Meter sind grundsätzlich noch denkbar; Entscheidenden Einfluss auf die Effizienz der Fußgängermobilität hat die Nutzungsverteilung am Campus. Das campusinterne Wegenetz soll eine klare Trennung von motorisierter und Fuß-/Radbmobilität aufweisen. Befestigte und gut beleuchtete Wege mit Leitsystemen insbesondere auch für mobilitätseingeschränkte Personen wird als Mindeststandard gesehen. Eine gute Verknüpfung der Fußgängermobilität zu den Sharing-Angeboten soll geschaffen werden. Interne Wegeführungen sollen effizient, attraktiv und intuitiv gestaltet werden. Fußgängerverbindungen müssen möglichst kurze Fußwege aufweisen. Wegeführungen sind für eine Durquerung des Campus auf Hauptwegen witterungsunabhängig und vor Niederschlag geschützt zu gestalten. Natürliche Schutzmaßnahmen werden bevorzugt.

B8 – WIRTSCHAFTLICHKEIT DER SEM

Der Wirtschaftlichkeit des Projekts kommt eine besondere Bedeutung zu, da das Projekt als städtebauliche Entwicklungsmaßnahme (SEM) durchgeführt wird. Das bedeutet, dass sich die Maßnahme grundsätzlich selbst finanzieren soll und eine zügige Durchführung gewährleistet sein muss. Die Vereinbarkeit von Wirtschaftlichkeit mit einer höchstmöglichen städtebaulichen Qualität gehört zu den besonderen Herausforderungen des Wettbewerbs.

Gefordert sind innovative und zukunftsfähige Konzepte städtischer Strukturen, die robust und anpassungsfähig an sich verändernde wirtschaftliche, soziale, aber auch gesellschaftliche Rahmenbedingungen, sind.

Ein Kernziel der SEM ist es, bezahlbaren Wohnraum für breite Schichten der Bevölkerung zu schaffen. Um dieses Ziel trotz steigender Baukosten zu erreichen, soll das städtebauliche Konzept sicherstellen, dass die künftige Bebauung überwiegend auch in modularer Form hergestellt werden kann. Mindestens 2.000 Wohnungen sollen durch Wiederholungseffekte in der inneren Struktur der Gebäude preiswert errichtet werden können.

Der städtebauliche Entwurf muss eine Entwicklung in Bauabschnitten ermöglichen.

Es ist unerlässlich, dass das städtebauliche Konzept:

- eine effiziente Ausnutzung der verfügbaren Bauflächen darstellt,
- Baufelder, die wirtschaftlichen Gebäudetypologien (z.B. auch modulares Bauen) ermöglichen
- die Erschließung auf das notwendige Maß reduziert und eine Doppellerschließung vermeidet,
- sämtliche technische und soziale öffentliche und private Infrastrukturen flächensparend ausbildet und
- die Multicodierung von Flächen zulässt

ANHANG

ABKÜRZUNGSVERZEICHNIS

Die aufgeführten Abkürzungen beziehen sich sowohl auf die Auslobung als auch auf die Anlage 1.

A	Autobahn
Abb.	Abbildung
ABl.	Amtsblatt der Europäischen Union
Abs.	Absatz
AG	Arbeitsgemeinschaft oder Aktiengesellschaft
AKK	Amöneburg, Kostheim, Kastel
A/V-Verhältnis	Oberfläche zu Volumen Verhältnis
AZ	Aktenzeichen
AZH	Archäologisches Zentraldepot Hessen
AZP	Accident prevention zone
BAB	Bundesautobahn
BauGB	Baugesetzbuch
BGF	Brutto-Grundfläche
BGS	Brandt-Gerdes-Sitzmann Wasserwirtschaft GmbH
BlmA	Bundesanstalt für Immobilienaufgaben
BKA	Bundeskriminalamt
BNatSchG	Bundesnaturschutzgesetz
BMI	Bundesministerium des Innern und für Heimat
bspw.	beispielsweise
bzw.	beziehungsweise
B	Bundesstraße
ca.	circa
CAD	computer aided design
CEF	continuos ecological functionality-measures
DA	Deponieabschnitt
DAM	Deutsches Architekturmuseum

ANHANG

DAS	Deutsche Anpassungsstrategie an den Klimawandel
DBW	DBW Recycling GmbH & Co. KG
DB	Deutsche Bahn
dB (A)	Dezibel A (Maßeinheit des Schalldruckpegels)
DES	Datenerfassungssystem
Dez.	Dezernat
d.h.	das heißt
DK	Deponiekörper
DSGVO	Datenschutz-Grundverordnung
DWD	Deutscher Wetterdienst
EDV	Elektronische Datenverarbeitung
EG-Richtlinien	Richtlinien der europäischen Gemeinschaft
eHAD	elektronische Hessische Ausschreibungsdatenbank
ELW	Entsorgungsbetriebe der Landeshauptstadt Wiesbaden
E-Mobility	Elektro-Mobilität
e.V.	eingetragener Verein
evtl.	eventuell
EW	Einwohnerin / Einwohner
EWR	Europäischer Wirtschaftsraum
FluLärmG	Fluglärmgesetz
FNP	Flächennutzungsplan
ggf.	gegebenenfalls
GPA	Government Procurement Agreement
GVBl	Gesetz- und Verordnungsblatt
GWB	Gesetz gegen Wettbewerbsbeschränkungen
ha	Hektar
HDSchG	Hessisches Denkmalschutzgesetz
HEG	Hessisches Energiegesetz

ANHANG

HLNUG	Hess. Landesamt für Naturschutz, Umwelt und Geologie
HMWK	Hessisches Ministerium für Wissenschaft und Kunst
HVTG	Hessisches Vergabe- und Tariftreuegesetz
IED-Richtlinie	Industrie-Emissionsrichtlinie
IGS	Integrierte Gesamtschule
IHK	Integriertes Handlungskonzept
inkl.	inklusive
ISEK	Integriertes Städtebauliches Entwicklungskonzept
Kap.	Kapitel
Kfz	Kraftfahrzeug
KiTa	Kindertagesstätte
LAI	Bund/Länder-Arbeitsgemeinschaft Immissionsschutz
LAK	Liegenschaftsbezogenes Abwasserentsorgungskonzept
LEP	Landesentwicklungsplan
LFDH	Landesamt für Denkmalpflege Hessen
LH	Landeshauptstadt
LKW	Lastkraftwagen
LoRaWAN	long range wide area network
LRT	Lebensraumtyp
LuftVG	Luftverkehrsgesetz
MBKS	Machbarkeitsstudie
Mio.	Millionen
MIV	motorisierter Individualverkehr
Mz	Mainz
Nr.	Nummer
NVP	Nahverkehrsplan

ANHANG

o.g.	oben genannt
ÖPNV	Öffentlicher Personennahverkehr
PKW	Personenkraftwagen
PV	Photovoltaik
RMV	Rhein Main Verkehrsverbund
ROP	Regionalplan
RP	Regierungspräsidium
RPW	Richtlinie für Planungswettbewerbe
S.	Seite
SEG	Stadtentwicklungsgesellschaft Wiesbaden mbH
SEM	Städtebauliche Entwicklungsmaßnahme
SGB	Sozialgesetzbuch
sog.	sogenannte
SP	Sportplatz
SPNV	Schienenpersonennahverkehr
s.o.	siehe oben
s.u.	siehe unten
StAnz	Staatsanzeiger
StVV	Stadtverordnetenversammlung
TED	Tenders Electronic Daily
TN	Teilnehmende
TW	Trinkwasser
TÖB	Träger öffentlicher Belange
u.a.	unter anderem
usw.	und so weiter
v. a.	vor allem

ANHANG

VEP	Verkehrsentwicklungsplan
vgl.	vergleiche
VGW	Vergabeverordnung
VU	vorbereitende Untersuchungen
Witcom	Wiesbadener Informations-, und Telekommunikations GmbH
WTO	World Trade Organization
z.B.	zum Beispiel
z.T.	zum Teil
zzgl.	zuzüglich

ANHANG

ABBILDUNGSVERZEICHNIS

Sofern keine UrheberInnen explizit genannt sind, liegen die Rechte an Karten und Abbildungen beim Wettbewerbsmanagement und/oder den Auslobenden.

Abbildung 1: Die Spielregeln nachhaltiger Stadtentwicklung der LHW.....	7
Abbildung 2: Verfahrensablauf.....	9
Abbildung 3: Liegenschaften des Standorts Wiesbaden.....	31
Abbildung 4: Distanzen zwischen den Standorten.....	32
Abbildung 5: Lage des Wettbewerbsgebiets in Wiesbaden.....	33
Abbildung 6: Wäschbachtal, Grünzug mit Gehölzstrukturen, Luftaufnahme Blickrichtung nach Osten.....	35
Abbildung 7: Südlicher Bereich, Blickrichtung Norden.....	36
Abbildung 8: Blickrichtung Fotostandorte	37
Abbildung 9: Eindrücke aus dem Wettbewerbsgebiet	38
Abbildung 10: Eindrücke aus dem Wettbewerbsgebiet.....	39
Abbildung 11: Grünraumverflechtungen Quelle: Urban Catalyst & Studio Sophie Jahnke	41
Abbildung 12: Entwicklungsziele	43
Abbildung 13: maximale Gebäudehöhen	52
Abbildung 14: Campusbereiche	55
Abbildung 15: Information über Flächenbedarfe im Bereich Energie	71
Abbildung 16: Klimaökologisches Leitbild, INKEK GmbH.....	73
Abbildung 17: Entwicklungsziele Mobilität.....	76
Abbildung 18: Mobilität Ostfeld, Konsensvariante BKA	77
Abbildung 19: Schaffung von Noterschließungen zwischen BKA und BAB 66	78
Abbildung 20: Lageplan mit Verortung des Zentraldepots der hessenARCHÄOLOGIE.....	83
Abbildung 21: Funktionsdiagramm	90

TABELLENVERZEICHNIS

Tabelle 1: Flächenprogramm	94
----------------------------------	----

ANLAGE 1 ZUR AUSLOBUNG - RAHMENBEDINGUNGEN

EUROPAWEITER OFFENER ZWEIPHASIGER STÄDTEBAULICHER UND LANDSCHAFTSPLANERISCHER IDEENWETTBEWERB ALS KOOPERATIVES VERFAHREN



STÄDTEBAULICHE ENTWICKLUNGSMASSNAHME „OSTFELD“
WIESBADEN

INHALTSVERZEICHNIS

Vorbemerkung	3	5.5	Mainz-Amöneburg.....	17
I. BESTANDSAUFNAHME (STATUS QUO).....	3	5.6	Südost.....	18
1 Städtebauliche Verhältnisse im Wettbewerbsgebiet	3	5.7	Biebrich	18
2 Lage und Abgrenzung des Wettbewerbsgebiets.....	4	5.8	US Army Airbase Erbenheim	19
3 Teilräume und Landschaftsbild	6	5.9	Deponie Dyckerhoffbruch	20
3.1 Nördlich A66 und westlich von Erbenheim – Bereich Kalkofen	6	II. RAHMENBEDINGUNGEN DES WETTBEWERBSGEBIETS		31
3.2 Südlich A66 – Bereich Ostfeld	8	1 Ziele und Grundsätze der Raumordnung		21
3.3 Verkehrliche Erschließung.....	9	2 Landesentwicklungsplan.....		21
3.3.1 Erschließung für den motorisierten Individualverkehr (MIV)	9	3 Regionalplanung.....		23
3.3.2 ÖPNV	9	3.1 Fortschreibung des Regionalplans ab 2018		23
3.3.3 Fuß- und Radverkehr	9	4 Flächennutzungsplan		24
3.4 Denkmalschutz und historische Kulturlandschaft	11	5 Landschaftsplanerische Ausweisung		24
3.4.1 Fort Biehler	11	6 Fachplanungen		27
3.4.2 Hessler Hof.....	11	6.1 Verkehrsentwicklungsplan (VEP)		27
3.4.3 Erbenheimer Warte und Mainzer Landwehr	11	6.2 Kernaussagen zur Mobilität		27
3.4.4 Kalkofen	12	6.3 Planung Radschnellweg Wiesbaden-Frankfurt (FRM 3)		27
4 Aktuelle Nutzungen und vorhandene bauliche Anlagen	13	6.4 Wallauer Spange – „Hessen Express“		28
4.1 Siedlung „Am Fort Biehler“	13	6.5 Aartalbahn		29
4.2 „Biehler Wäldchen“	13	6.6 Nahverkehrsplan (NVP)		29
4.3 Landwirtschaftliche Nutzung	13	7 Sonstige städtische Planungen		29
4.4 Besondere Biotope	13	7.1 „Wiesbaden 2030+“ - Integriertes Stadtentwicklungskonzept		29
4.5 Freizeiteinrichtungen	14	7.2 Rhein.Main.Ufer-Konzept.....		30
4.6 Hessler Hof	14	III. ÖFFENTLICHE BELANGE UND GEBIETSMERKMALE		31
4.7 Vereinsgelände Cyperus 1901 e.V. und Tierpark Mainz-Kastel e.V.	14	1 Natur- und landschaftsschutzrechtliche Bestandsaufnahme, Arten- und Biotop-schutz		31
5 Nutzungen u. Baustrukturen im Umfeld ..	14	1.1 Naturräume		31
5.1 Erbenheim.....	14	1.2 Potenziell natürliche Vegetation.....		31
5.2 Domäne Mechtildshausen.....	15	1.3 Biotopstrukturen		31
5.3 Mainz-Kastel.....	15	1.4 Arten- und Biotopschutz		35
5.4 Gewerbegebiet Petersweg.....	17			

INHALTSVERZEICHNIS

2	Böden/geologische Situation	47	3.5	Weiterführende Schulen	71
2.1	Geomorphologie und Geologie	47	4	Ausstattung mit Sportstätten.....	71
2.2	Geotope und Fossilien	47	5	Sonstige soziale Rahmenbedingungen.....	72
2.3	Böden.....	47			
3	Vorhandensein von Kampfmitteln/ Altlasten	48	V. GEWERBLICHE RAHMENBEDINGUNGEN	73	
3.1	Kampfmittel	48	1	Nachfragesituation.....	73
3.2	Altlasten	48	2	Fortschreibung Einzelhandelskonzept	74
4	Entwässerungssituation.....	51			
4.1	Entwässerungssituation Dyckerhoff- bruch/Grund- und Oberflächenwasser.....	51	VI. STANDORTENTWICKLUNG HESSENARCHÄOLOGIE	76	
5	Entwässerungssituation Abwasser.....	52	VII. RÜCKBLICK	77	
6	Wasserhaushalt	53	1	Ergebnis der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange	77
6.1	Oberflächengewässer.....	53	2	Der Beteiligungsprozess und seine Ergebnisse.....	78
7	Grundwasser - Hydrogeologie.....	53	3	Darstellung der Ziele und Zwecke der Entwicklungsmaßnahme als Grundlage der Planung.....	79
7.1	Wasserschutzgebiete	54	4	Vom Entwicklungsszenario zum Strukturkonzept	80
8	Klimatische Verhältnisse und gesamt- städtische Klimastudie mit Vertiefungsbereich Ostfeld	54	4.1	Entwicklungsszenario 1 „Stadtquartier Am Fort Biehler“	80
8.1	Allgemeine stadtklimatische Situation....	54	4.2	Bewertung Entwicklungsszenario 1	82
8.2	Spezielle stadtklimatische Situation	57	4.3	Vorzugsszenario A.....	82
9	Temperaturbezogene Auswirkungen des Klimawandels	59	4.4	Strukturkonzept.....	84
10	Immissionssituation.....	60	4.5	Anpassungen der Baufelder des Strukturkonzepts im Vorfeld des Wettbewerbs	86
10.1	Lärmbelastung	60	Workshops zur Vorbereitung der Auslobung....	87	
11	Versorgungsinfrastruktur.....	66			
11.1	Versorgungsnetze.....	66			
IV. SOZIALE VERHÄLTNISSE IM WETTBEWERBSGEBIET UND UMFELD	31		ANHANG		
1	Bevölkerungs- und Sozialstruktur.....	67	ABKÜRZUNGSVERZEICHNIS	89	
2	Wiesbadener Wohnungsmarkt	67	ABBILDUNGSVERZEICHNIS	94	
2.1	Sozialgeförderter Wohnungsbau	69	TABELLENVERZEICHNIS.....	95	
3	Soziale Einrichtungen	69			
3.1	Kindertagesstätten.....	70			
3.2	Jugendeinrichtungen	70			
3.3	Angebote für Seniorinnen und Senioren	71			
3.4	Grundschulen.....	71			

I. BESTANDSAUFNAHME (STATUS QUO)

VORBEMERKUNG

Die Anlage 1 „Bestandsaufnahme und Analyse“ geht nachfolgend detailliert auf die in Kapitel B3 „Einführung in das Wettbewerbsgebiet“ der Auslobung angesprochenen Rahmenbedingungen sowie umfangreichen fachlichen Gutachten und Voruntersuchungen zum Ostfeld ein. Darüber hinaus wird die Planungshistorie der SEM skizziert.

BESTANDSAUFNAHME (STATUS QUO)

Das folgende Kapitel beschreibt die gegenwärtige, räumlich-strukturelle und städtebauliche Situation des in Abbildung 3 dargestellten Wettbewerbsgebiets und seiner unmittelbar angrenzenden Umgebung. Bestandsaufnahme und Bestandsanalyse erfolgten auf Basis von bereits vorhandenen Unterlagen, die entweder allgemein verfügbar sind oder der Landeshauptstadt Wiesbaden bzw. anderen Beteiligten der Planung vorlagen.

1 Städtebauliche Verhältnisse im Wettbewerbsgebiet

Wiesbaden, die Landeshauptstadt des Bundeslandes Hessen, liegt in Südhessen im Regierungsbezirk Darmstadt. Im Westen und Norden grenzt der Rheingau-Taunuskreis, im Osten der Main-Taunus-Kreis und im Süden Rheinland-Pfalz mit der Landeshauptstadt Mainz an. Die Grenze zwischen Wiesbaden und Mainz bildet der Rhein.

Die Landeshauptstadt Wiesbaden ist eines der zehn Oberzentren in Hessen und mit über 280.000 Einwohnern (282.903, Stand 30.06.2022, Hessisches Statistisches Landesamt) die zweitgrößte Stadt Hessens nach Frankfurt am Main.

Das Stadtgebiet umfasst eine Fläche von etwa 20.300 ha. Zusammen mit der angrenzenden rheinland-pfälzischen Landeshauptstadt Mainz bildet Wiesbaden ein länderübergreifendes Doppelzentrum in der Metropolregion Frankfurt/Rhein-Main.



Abbildung 1: Übersichtskarte LK in Hessen

I. BESTANDSAUFNAHME (STATUS QUO)

Wiesbaden ist stadträumlich gegliedert in die Innenstadt mit dem historischen Stadtkern und den gründerzeitlichen Stadterweiterungen, die in aufgelockerte Villengebiete münden. Im Norden, Osten und Westen ist Wiesbaden von kleineren und größeren Vororten umgeben, die sich aufgrund der topographischen Bedingungen unterschiedlich darstellen. Im Süden bestimmt der Rhein die Stadtstruktur. Die am Fluss gelegenen Stadtquartiere sind teils durch transformatorische Strukturen und die auch heute noch bedeutsame Industrie gekennzeichnet. Stadträumlich hat Wiesbaden eine polyzentrische Struktur.

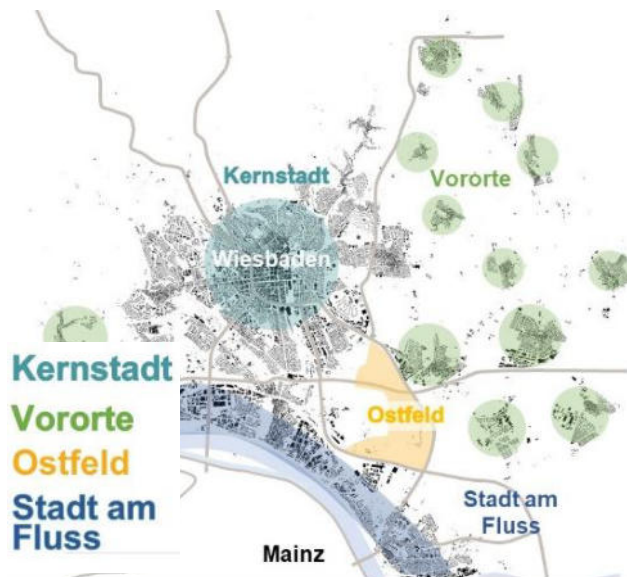


Abbildung 2: Lage des Wettbewerbsgebiets in Wiesbaden

2 Lage und Abgrenzung des Wettbewerbsgebiets

Das ca. 450 ha große Wettbewerbsgebiet liegt südöstlich der Wiesbadener Innenstadt und tangiert die Stadtteile Erbenheim, Biebrich, Mainz-Amöneburg, Mainz-Kastel und Wiesbaden Südost. Der Bereich weist eine zentrale Lage innerhalb der Metropolregion Frankfurt/Rhein-Main auf und ist verkehrlich sehr gut angebunden. Das Wettbewerbsgebiet wird im Osten durch die B455 und im Süden durch die A671 begrenzt, sowie durch die in Ost-West-Richtung verlaufende A66 horizontal gegliedert. Der Bereich „Kalkofen“ liegt nördlich der A66 und wird im Westen von den Dauerkleingärten

„Kinzenberg“ sowie dem Südfriedhof begrenzt. Am östlichen Gebietsrand liegt die Splittersiedlung „Am Fort Biehler“ mit dem sogenannten „Biehler Wäldchen“. Eine Auffahrt auf die B455 ist in Höhe der Siedlung möglich. Im Westen liegen Industrieanlagen mit Schwerpunkt Abfallentsorgung und Recycling, deren Haldenbildung den Rand des Gebiets definieren. Entlang der A66 im parallel verlaufenden Wäschbachtal liegen Gleisanlagen. Der nächstgelegene Halt der S-Bahn liegt mit Wiesbaden-Ost ca. 2 km von der Mitte des Wettbewerbsgebiets entfernt. Das Gesamtgebiet besitzt ein leichtes Nord-Süd-Gefälle, welches im südlichen Bereich zur A671 stärker abfällt mit direktem Blick zum Rhein.

I. BESTANDSAUFNAHME (STATUS QUO)

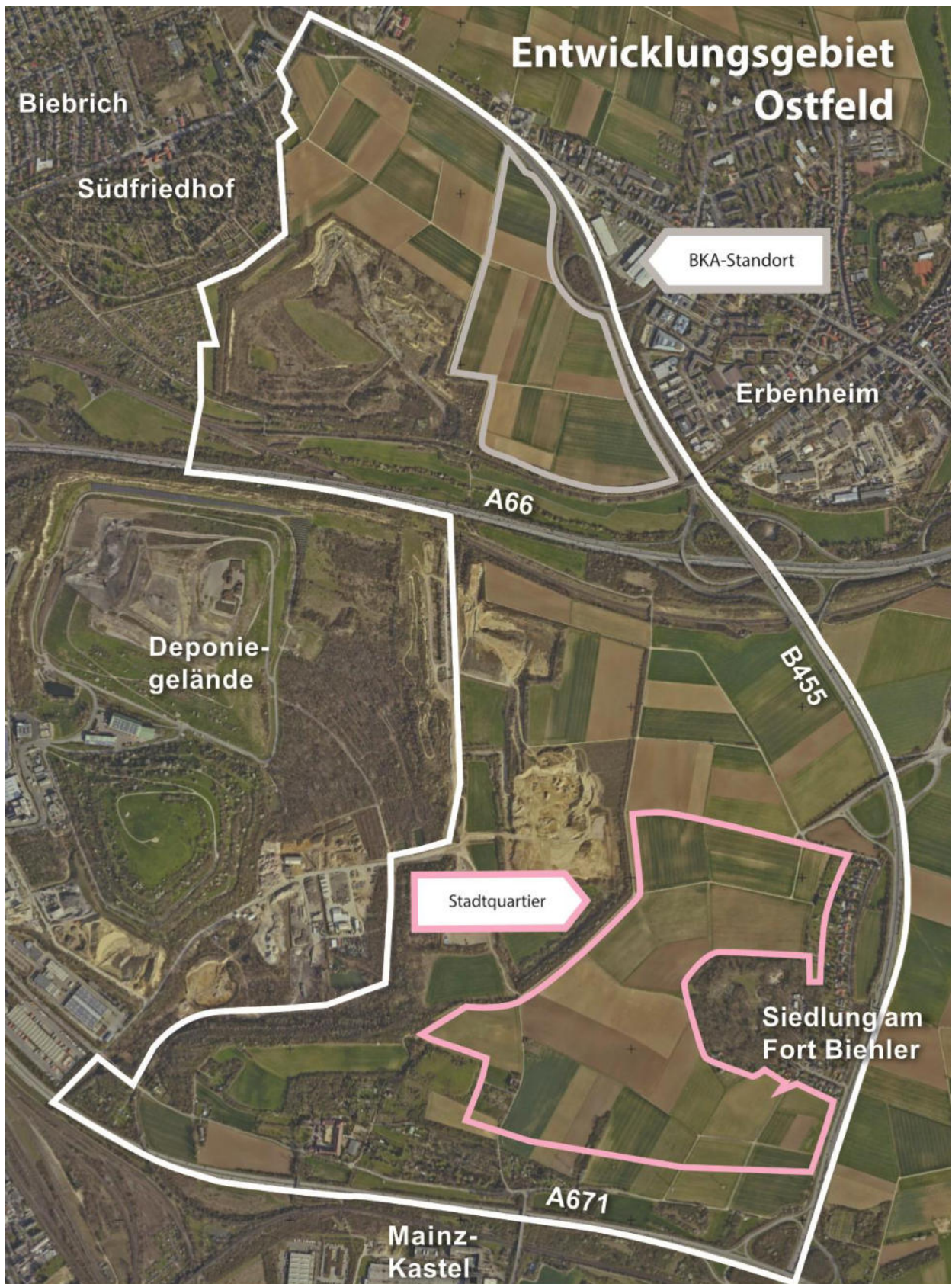


Abbildung 3: Übersichtskarte Abgrenzung des Entwicklungsbereichs / Wettbewerbsgebiets

I. BESTANDSAUFNAHME (STATUS QUO)

3 Teilräume und Landschaftsbild

Das Wettbewerbsgebiet kann grundsätzlich in zwei Teilräume strukturiert werden, die jeweils nördlich und südlich der A66 liegen, wobei das Wäschbachtal einen naturräumlichen Einschnitt darstellt, der von Autobahn und Bahnschiene flankiert ist.

3.1 Nördlich A66 und westlich von Erbenheim – Bereich Kalkofen

Zwischen dem Südfriedhof und Erbenheim erstreckt sich der nördliche Teil des Wettbewerbsgebiets. Die großflächigen Bereiche des Ländchens prägen mit ihrer Weiträumigkeit das Landschaftsbild des nördlichen Wettbewerbsgebiets. Gemeinsame Charakteristik dieser Flächen ist ihre verhältnismäßig flache Neigung. Das Landschaftsbild der Flachhänge und Ebenen im Ländchen wird vorrangig von der großflächigen Ackernutzung geprägt.

Die von visueller Offenheit gekennzeichnete Agrarlandschaft wird nur durch sehr wenige Gehölze unterbrochen. Die Eigenart dieser Landschaftsbereiche wird ganz entscheidend vom jeweils sichtbaren Hintergrund (bewaldeter Taunus) und dessen Kontrastwirkung mitbestimmt.

Der Wäschbach hat sich deutlich in die mittlere Terrasse eingegraben und bildet einen ausgeprägten Talraum im Mittleren Main-Taunusvorland. Am südlichen Hang hat das Wäschbachtal durch den Abbau im Dyckerhoffbruch seine obere natürliche Begrenzung verloren. Verkehrsstrassen prägen mit Dämmen und großen Kreuzungsbauwerken das Landschaftsbild. Es existieren nur kleinere, vereinzelte bauliche Nutzungen im nördlichen Teilbereich.



Abbildung 4: Wäschbachtal, Grünzug mit Gehölzstrukturen, Luftaufnahme Blickrichtung nach Osten

I. BESTANDSAUFNAHME (STATUS QUO)

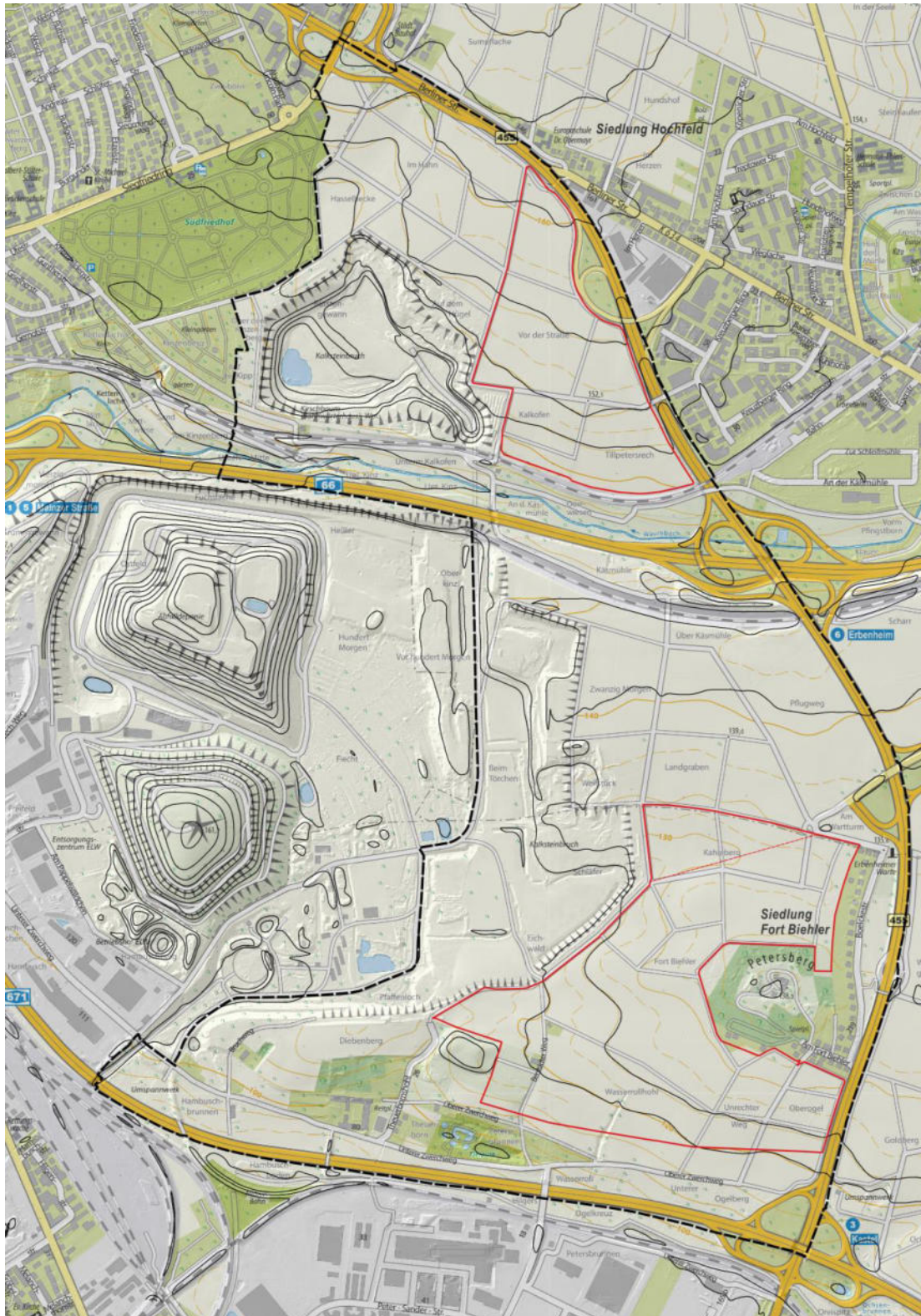


Abbildung 5: Stadtplan mit Höhenlinien, Höhenlinienraster 5 m

I. BESTANDSAUFNAHME (STATUS QUO)



Abbildung 6: Südlicher Bereich, Blickrichtung Norden

3.2 Südlich A66 – Bereich Ostfeld

Der größere Teil des Wettbewerbsgebiets liegt südlich der A66 und westlich der B455. Auch in diesem Bereich nimmt die landwirtschaftliche Nutzung einen großen Raum ein. Das Landschaftsbild wird von außerordentlicher Weiträumigkeit geprägt. Die fernen Kulissen von Hochtaunus und Eppsteiner Horst bilden den nördlichen Rahmen. Im Norden und Nordosten werden sie visuell nur wenig vom Oberen Main-Taunusvorland überragt. Die Petersberger Ebene weist als Besonderheit des Reliefs die geringe Erhebung des kleinen bewaldeten Petersberges auf. Hier steht das ehemalige Fort Biehler eingerahmt vom sogenannten Wäldchen. Östlich an das Wäldchen angrenzend befindet sich die Siedlung „Am Fort Biehler“. Von dort neigt sich das Gelände etwas stärker nach Süden, wodurch zum Wäldchen auf dem Petersberg ein starker Kontrast entsteht, welcher das Landschaftsbild des östlichen Raumes prägt. Die in weiten Bögen geschwungenen Hänge im Süden gliedern die großflächige Terrassen-Landschaft. Sie begrenzen den unteren Bereich der Täler von Rhein und Main und deuten auf den Uferverlauf ehemaliger Flusswindungen hin. Im oberen Teil des Terrassenhanges am Petersberg ermöglicht die Ackernutzung zwischen den dichten, teilweise hohen Gehölzen den weiten Blick vom Petersberg in die Flusstäler.

Im Bereich des Dyckerhoff Kalksteinbruches, der Deponie und den Gewerbeflächen ist das ursprüngliche Landschaftsbild komplett durch den Kalkabbau und abfallwirtschaftliche Nutzungen überformt.

Die Siedlung „Am Fort Biehler“ stellt die größte bauliche Agglomeration im Wettbewerbsgebiet dar. Weitere bauliche Strukturen finden sich im Südwesten des Gebietes. Entlang des „Unteren Zwerchwegs“ liegt die Anlage des Hessler Hofes. Daneben sind auf dem gemeinsamen Gelände des Tierpark Mainz-Kastel und des Cyperus Vereins einige bauliche Anlagen errichtet worden. Entlang der Theuersbornhohl, dem „Oberen Zwerchweg“ und dem „Berstädter Weg“ finden sich weitere Aussiedlerhöfe und Freizeitgärten.

I. BESTANDSAUFNAHME (STATUS QUO)

3.3 Verkehrliche Erschließung

3.3.1 Erschließung für den motorisierten Individualverkehr (MIV)

Das Wettbewerbsgebiet ist durch ein differenziertes Straßen- und Wegenetz umgeben. Es wird östlich durch die autobahnähnlich ausgebaute Bundesstraße B455 begrenzt. Die B455 ist im südlichen Teil durch einen Anschluss („Kastel“) an die A671 angebunden und weiter nördlich mit Hilfe der Anschlussstelle „Erbenheim“ mit der A66 verknüpft sowie im weiteren Verlauf an die B54 in Richtung des Wiesbadener Stadtzentrums angebunden.

Die südlich des Stadtteils Wiesbaden-Erbenheim verlaufende Bundesautobahn A66 teilt das Wettbewerbsgebiet westlich dieses Ortsbezirkes in zwei Teilbereiche Nord (Kalkofen) und Süd (Ostfeld). Der Rhein-Main-Schnellweg (A66) verbindet Wiesbaden mit Frankfurt am Main sowie über das Autobahnkreuz „Wiesbaden“ die europäische Fernstraße E35/ Bundesautobahn A3, die entlang des Frankfurter Flughafens mit der A5 am Frankfurter Kreuz eine weitere wichtige Fernstraßenverbindung verknüpft.

Das Wettbewerbsgebiet ist über die Anna-Birle-Straße vom Gewerbegebiet Petersweg südlich der A671 an das nachgeordnete Straßennetz angeschlossen.

Auf der Höhe der Siedlung Fort Biehler besteht bereits eine Erschließung von der B455 über den Anschluss „Erbenheim-Süd“. Über das im Westen befindliche Gewerbegebiet ist das Wettbewerbsgebiet ebenso verkehrlich angebunden. Die weiteren Erschließungsstraßen im Wettbewerbsgebiet dienen hauptsächlich den Zwecken der Landwirtschaft, einzelnen privaten Grundstückseigentümern und Grundstückseigentümern sowie zu Fuß Gehenden und Radfahrenden.

3.3.2 ÖPNV

Das Wettbewerbsgebiet ist neben den bereits erwähnten Verkehrstrassen auch durch einige Bahntrassen geprägt. Zum einen wird es durch die ICE-Trasse südlich der A66 in Ost-West-Richtung durchquert, zum anderen von der Ländchesbahn nördlich der A66 auf der Höhe des Wäschbachtals. Ein Regionalbahn-Haltepunkt ist östlich außerhalb des Wettbewerbsgebiets, im Stadtteil Wiesbaden-Erbenheim vorhanden. Dieser ermöglicht eine Verbindung zum Wiesbadener Hauptbahnhof und nach Niedernhausen. Darüber hinaus verlaufen südlich des Wettbewerbsgebiets einige Bahnstrecken, die jedoch gegenwärtig keine Haltepunkte haben. Die nächstgelegenen relevanten Bahnhöfe in diesem Bereich sind die Bahnhöfe „Wiesbaden Ost“ und „Mainz-Kastel“, die sich beide außerhalb des Wettbewerbsgebiets befinden.

Bushaltestellen gibt es bislang nicht innerhalb des Wettbewerbsgebietes. Tangiert wird das Gebiet im südöstlichen Bereich durch die entlang der B455 verlaufende Linie 28 mit einer Haltestelle „Fort Biehler“. Von dort aus verläuft die Linie 28 über Erbenheim und die Innenstadt bis zum Nordfriedhof, in südlicher Richtung über Mainz-Kastel bis nach Mainz. Im nördlichen Bereich des Wettbewerbsgebietes verlaufen einige Buslinien entlang der B455 in Richtung Innenstadt und Erbenheim. An der nächstgelegenen Haltestelle „Im Hahn“ halten die Linien 5/15 und 28.

3.3.3 Fuß- und Radverkehr

Das Wettbewerbsgebiet ist an einigen Stellen durch ein Fuß- und Radwegenetz mit der Umgebung verknüpft. In dem Teilbereich nördlich der A66 wird es rund um den Südfriedhof mit der Umgebung verbunden. Erschließungswege für den Rad- und Fußverkehr docken unmittelbar an den nördlich vom Südfriedhof gelegenen Siegfriedring an und ermöglichen eine Verbindung in Richtung Wiesbadener Innenstadt.

Zudem verläuft entlang des Wäschbachtals ein Radweg, der als Bindeglied zwischen der Wiesbadener Innenstadt und Wiesbaden-Erbenheim fungiert.

I. BESTANDSAUFNAHME (STATUS QUO)

Die Erschließung für den Fuß- und Radverkehr im südlichen Teilbereich des Wettbewerbsgebiets ist durch die östlich an das Wettbewerbsgebiet angrenzende Brücke über die B455 in Richtung Erbenheim gegeben. Darüber hinaus ermöglichen die im Wettbewerbsgebiet gelegenen landwirtschaftlichen Wege eine Anbindung in den nördlichen Teil des Gebiets durch Brücken und Unterquerungen. Der südliche Teil des Untersuchungs-

gebiets ist, ähnlich wie für den oben beschriebenen Kfz-Verkehr, durch Brückenbauwerke über das Gewerbegebiet Petersweg verbunden.

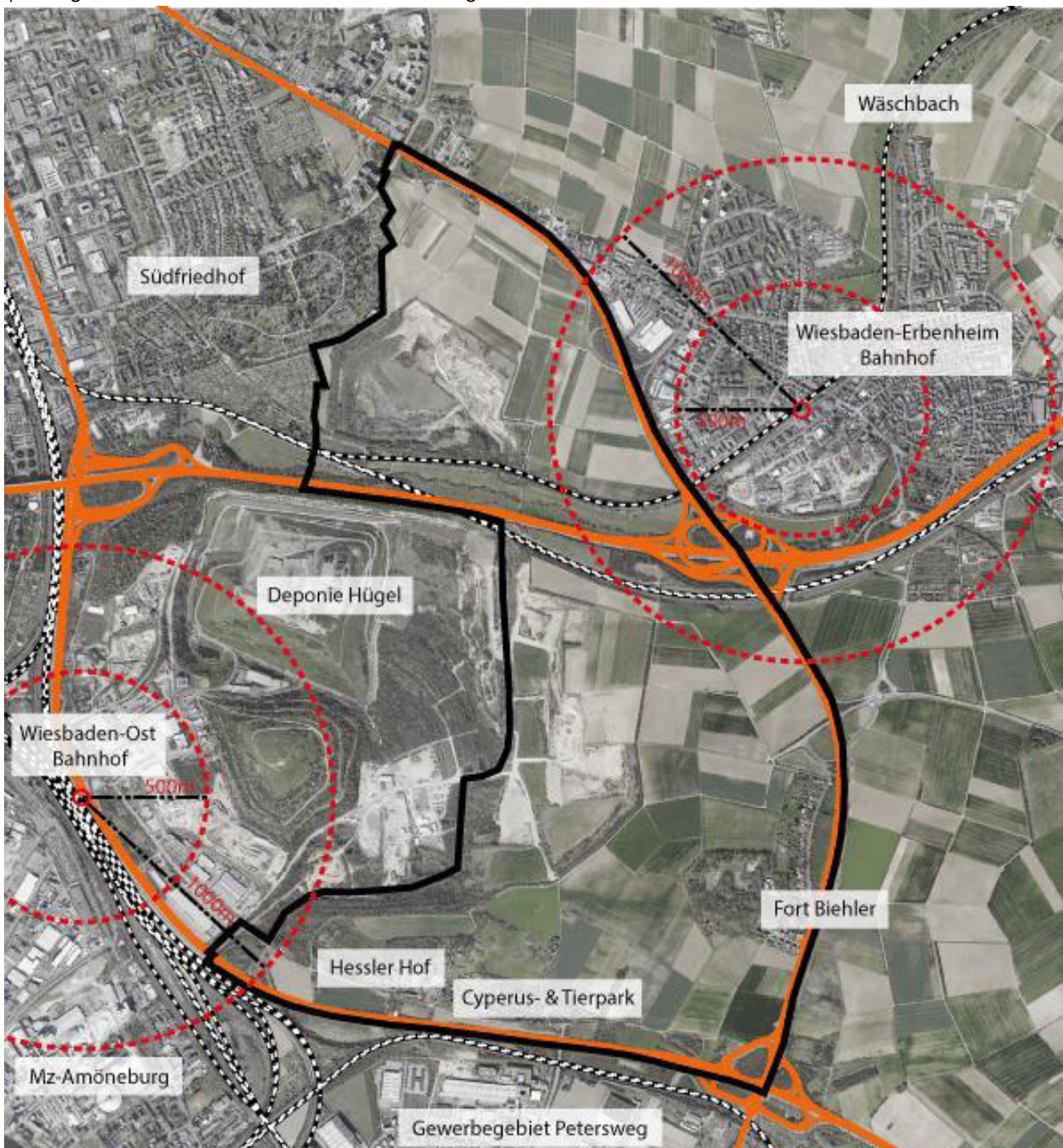


Abbildung 7: übergeordnete Erschließung MIV/SPNV

I. BESTANDSAUFNAHME (STATUS QUO)

3.4 Denkmalschutz und historische Kulturlandschaft

Hinsichtlich der Entwicklung und Bedeutung der historischen Kulturlandschaft und der prägenden Kulturlandschaftselemente wird auf das Denkmalkonzept des Landesamts für Denkmalpflege Hessen verwiesen, das im Rahmen der vorbereitenden Untersuchungen im Jahr 2018 als Stellungnahme eingegangen ist. Die Eingabe wird unter „Anregungen/Hinweise“ dieser Auslobung in Form einer Anlage beigelegt.¹

Im Wettbewerbsgebiet finden sich verschiedene bedeutende Kulturdenkmäler. Diese sind die denkmalgeschützten Sachgesamtheiten Fort Biehler als Bau- und Bodendenkmal und der Hessler Hof sowie die Erbenheimer Warte als Einzelkulturdenkmal und die damit verbundene Mainzer Landwehr als Bodendenkmal. Als paläontologisches Bodendenkmal befindet sich zudem die „Wiesbaden-Formation Steinbruch Kalkofen“ auf dem Wettbewerbsgebiet. Daneben gibt es aufgrund zahlreicher Funde Hinweise auf weitere Bodendenkmäler im gesamten Wettbewerbsgebiet.

3.4.1 Fort Biehler

Das Fort Biehler war der einzige Neubau eines Außenforts der Festung Mainz nach der Reichsgründung und entstand zwischen 1880 und 1884² auf dem Petersberg. Als Typus des deutschen Einheitsforts war es als Artilleriestandort im Gürtel großer Festungen vorgesehen, blieb aber letztlich einziger Neubau eines Außenforts der Festung Mainz nach 1871. Von der Festungsanlage sind heute bauliche Reste vorwiegend unterirdisch vorhanden, wobei Teile des Festungsbauwerkes mit Schutt verfüllt wurden. Das Fort wurde während des 1. Weltkriegs noch genutzt, war danach bis 1927 von den Franzosen besetzt und wurde schließlich geschliffen. Der heutige Zustand geht zurück auf die 1930er Jahre, als große Teile der

Kasernen als Baumaterial genutzt wurden.³ Die Überreste des Forts liegen heute teilweise eingezäunt im sogenannten Wäldchen⁴.

3.4.2 Hessler Hof

Westlich angrenzend an den Tierpark Mainz-Kastel e.V. und den Cyperus 1901 e.V. grenzt die Hofgutanlage der Firma Dyckerhoff von 1922. Die Sachgesamtheit, zu der auch die Hofgutanlage umgebenden Frei- und Grünflächen gehören, gehörte bis in die 1950er Jahre der Dyckerhoff-Fabrik. Die Hofgutanlage folgt der fränkischen Bauweise: Die Wirtschaftsgebäude sind U-förmig um einen Hof gruppiert, der auch auf der vierten Seite geschlossen ist. Hier befanden sich offene Wagenschuppen, das Wagen- und Spritzenhaus und die Schmiede, jeweils mit pagodenartigen Dächern. Das Herrenhaus liegt an der höchsten Stelle des Geländes, um die Aussicht auf die Rheinebene zu nutzen.

3.4.3 Erbenheimer Warte und Mainzer Landwehr

Der weithin sichtbare historische Rundturm der Erbenheimer Warte am Rand der Siedlung Am Fort Biehler ist das einzige, oberirdisch erhaltene, bauliche Relikt der ab 1432 ausgebauten Mainzer Landwehr, die historisch nicht nur die Grenze des Mainzer Territoriums, sondern bis 1945 auch die Landesgrenze Hessens markierte. Die Erbenheimer Warte war einer von ursprünglich vier Warttürmen dieser historischen Grenzsicherungsanlagen. Der Turm wurde zwischen 1492 und 1497 auf einem Hochplateau errichtet. Die Lage der Warte erklärt sich durch die das Areal u.a. prägende und erschließende historische Wegeführung der Erbenheimer Chaussee (heute etwa der Verlauf der B 455) als Teil eines bedeutenden Fernweges aus dem Rhein-Main-Gebiet Richtung Norden.

¹ 1 Landesamt für Denkmalpflege Hessen: Erschließungsgebiet „Kastel Ostfeld“. Denkmalkonzept – Grundlegende Überlegungen zur planerischen Gestaltung als Teil einer historisch gewachsenen Kulturlandschaft. - Wiesbaden, Juni 2018.

² Klein, P.: Das Fort Biehler. In: festung-mainz.de [01.10.2005], vgl. <http://www.festung-mainz.de/festung/fort-biehler.html>, Zugriff am 13.04.2019.

³ Klein, Peter und Lacoste, Werner: Fort Biehler. Ein Festungsbauwerk zwischen Mainz, Kastel und Wiesbaden. - Wiesbaden, 2005.

⁴ vgl. <http://www.festungswelt.de/deutschland/bieler.htm>, Zugriff am 25.05.2018.

I. BESTANDSAUFNAHME (STATUS QUO)

3.4.4 Kalkofen

Auf der nördlichen Teilfläche des Wettbewerbsgebiets befindet sich der ehemalige Steinbruch Kalkofen, der gleichzeitig als paläontologisches Bodendenkmal der „Wiesbaden-Formation Steinbruch-Kalkofen“ und besonders wertvolles Biotop einzustufen ist. Begonnen hatte der Kalksteinabbau bereits 1870 am Standort der alten Deponie an der Mainzer Straße. Seit den 60er Jahren des letzten Jahrhunderts wurden Böden und Bauschutt für die Flächenverfüllung genutzt, Anfang der 70er Jahre erstmals Müll aus der Müllzerkleinerungsanlage an der Deponie Mainzer Straße verfüllt. Seit rund 40 Jahren wird im Kalkofen nicht mehr gearbeitet. Heute ist der Steinbruch Kalkofen ein geschütztes Biotop.

I. BESTANDSAUFNAHME (STATUS QUO)

4 Aktuelle Nutzungen und vorhandene bauliche Anlagen

4.1 Siedlung „Am Fort Biehler“

Die Siedlung „Am Fort Biehler“ stellt die größte Ansammlung baulicher Anlagen im Wettbewerbsgebiet dar. Sie besteht überwiegend aus Einfamilienhäusern. Deren gewachsene Struktur entstand mit Beginn der Entwicklung der Stadtrandsiedlung in den 1930er Jahren und umfasst heute ca. 400 Bewohnerinnen und Bewohner. Es existiert eine parallel zur B455 geführte Erschließungsstraße (Boelckestraße), die einseitig bebaut ist. Die Siedlung verfügt über keinerlei Nahversorgung oder soziale Infrastruktur.

4.2 „Biehler Wäldchen“

Eine kleine Querstraße führt in das danebenliegende „Biehler Wäldchen“ hinein, welches zu einem großen Teil als ein flächenhaftes Naturdenkmal ausgewiesen ist und ein Trittsteinbiotop darstellt. Im Wäldchen befinden sich ein Tiefbauunternehmen, ein Gerüstbauunternehmen, eine Zimmererei sowie ein Geländebereich, der vom Katastrophenschutz genutzt wird. Darüber hinaus befindet sich hier ebenfalls das Kultur- und Baudenkmal (bzw. Kasemattendenkmal) Fort Biehler. Die noch bestehenden Bauteile der Festung sind überwiegend erdüberdeckt und teilweise mit Schutt verfüllt und für die Öffentlichkeit nicht zugänglich,



Abbildung 8: Landwirtschaftliche Flächen, Blickrichtung Süden

eingezäunt und von einem ca. 12 ha großen Wald, mit älterem, hochwertigem, als Schutzwald ausgewiesenem Baumbestand, dem "Biehler Wäldchen", umgeben bzw. überwachsen.

4.3 Landwirtschaftliche Nutzung

Das Wettbewerbsgebiet besteht größtenteils aus landwirtschaftlicher Nutzfläche. Die Flächen sind durch ein Netz von Wirtschaftswegen erschlossen.

4.4 Besondere Biotope

Das Wettbewerbsgebiet ist durch vielfältige Biotopstrukturen gekennzeichnet. Diese reichen von größtenteils landwirtschaftlich genutzten Bereichen über Abbau- und Deponieflächen, strukturreiche Biotopflächen des Offenlandes, nährstoffarme und magere Sonderstandorte, besonders geschützte und in Wiesbaden seltene Biotopstrukturen, Wiesen, Weiden, Grünland, Gewässerflächen, Wäldern und Ruderalfluren⁵ bis hin zu gewerblichen Nutzungsbereichen.



Abbildung 9: Blick in das Biotop Kalkofen im nord-westlichen Wettbewerbsgebiet

⁵ Ruderalvegetation ist die vorwiegend krautige Vegetation anthropogen stark veränderter und/oder gestörter Wuchsplätze, sofern diese weder land- noch forstwirtschaftlich genutzt werden. (Brandes

1985, Brandes & Griesse 1991, <http://www.ruderal-vegetation.de/wasistdas.html>, abgerufen am 14.07.2023)

I. BESTANDSAUFNAHME (STATUS QUO)

4.5 Freizeiteinrichtungen

Im Wettbewerbsgebiet sind insbesondere folgende Freizeiteinrichtungen vorhanden.

- Reit- und Therapiezentrum Reichmann am Hessler Hof
- Tierpark Mainz-Kastel
- Cyperus-Park
- Freizeitgärten nördlich des Tierparks
- 2 Spielplätze am Fort Biehler

Schwerpunkte der landschaftsbezogenen Erholung bilden das Wäschbachtal (Radfahren, Joggen, Spaziergehen) und der Bereich nördlich der A671 am „Unteren Zwerchweg“ (Tier- und Pflanzenpark, Radfahren, Schäferhundezucht, Freizeitgärten) aber auch der Bereich westlich der Anschlussstelle Fort Biehler wird besonders zur Feierabenderholung genutzt.

4.6 Hessler Hof

Auf dem Gelände wird im Reit- und Therapiezentrum Reichmann therapeutisches Reiten angeboten. Darüber hinaus sind auf dem Hofgut Wohnungen vorhanden. Landwirtschaft wird nicht betrieben.

4.7 Vereinsgelände Cyperus 1901 e.V. und Tierpark Mainz-Kastel e.V.

Östlich des Hessler Hofes liegt das gemeinsame Gelände der beiden Vereine Cyperus 1901 e.V. Verein für Aquarien, Terrarienkunde und Naturschutz und Verein zur Erhaltung und Förderung des Tiergartens Mainz-Kastel e.V. Das Freigelände umfasst Gehege und Teiche sowie mehrere Kleinbauten und größere Vereinsheime.

5 Nutzungen und Baustrukturen im Umfeld

Abbildung 10 zeigt die Lage des Wettbewerbsgebiets innerhalb der Ortsbezirke von Erbenheim, Mainz-Amöneburg und Mainz-Kastel. Die Ortsbezirke Südost und Biebrich sind mit einem kleinen Bereich Teil des Wettbewerbsgebietes. Die Nähe zu unterschiedlichen Angeboten und Einrichtungen der benachbarten Stadtteile verdeutlicht die zentrale Lage des Wettbewerbsgebiets.

5.1 Erbenheim

Der Wiesbadener Ortsbezirk Erbenheim ist ein landwirtschaftlich geprägter Stadtteil mit rund 10.000 Einwohnerinnen und Einwohnern. Die Siedlungsstruktur zeichnet sich insbesondere im alten Dorfkern durch eine dichte Bebauung mit Ein- und Zweifamilienhäusern, Höfen und gewerblich bzw. gemischt genutzten Gebäuden aus. In den Randbereichen von Erbenheim befinden sich größere, im Zusammenhang entstandene Wohnquartiere. Baustrukturell hervorzuheben ist die im Norden von Erbenheim an der Straße Am Hochfeld gelegene Wohnsiedlung mit Zeilenbebauung und Wohnhochhäusern. Das Wettbewerbsgebiet grenzt vor allem an gewerbliche Nutzungen im Südwesten von Erbenheim an. Im Gewerbegebiet Kreuzberger Ring findet man Büro- und Verwaltungsgebäude sowie Dienstleistungsbetriebe. Das Gewerbegebiet zeichnet sich durch eine direkte Anbindung an die A66 und B455 aus. Die größten Industriefirmen in Erbenheim sind Smiths Detection und die Eckelmann AG.

Der Bereich Erbenheim-Süd wird durch Inkrafttreten des ebenso benannten Bebauungsplanes seit 2019 weiter qualifiziert. Inzwischen hat sich hier auch ein großer Nahversorger mit einem innovativen Pilotprojekt zur Erprobung ressourcenschonender und zukunftsweisender Bauweise im Einzelhandel angesiedelt. Kombiniert wird die Nutzung als Supermarkt mit Urban Farming, der Erzeugung regionaler Produkte unter Verwendung der Aquaponik. Der historische Ortskern von Erbenheim ist ca. 1 km entfernt und bietet ebenfalls Waren des täglichen Bedarfs.

I. BESTANDSAUFNAHME (STATUS QUO)

Erbenheim erstreckt sich an den Hängen beidseits des Wäschbachs. Das Wäschbachtal zeichnet sich durch wertvolle Biotopstrukturen aus, die Lebensraum zahlreicher Tier- und Pflanzenarten sind. Als Naherholungsgebiet spielt das Wäschbachtal eine bedeutende Rolle für die Erbenheimer Bevölkerung und auch über die Grenzen Erbenheims hinaus. Ansonsten sind die nicht baulich geprägten Landschaftsteile überwiegend ackerbaulich genutzt.

Verkehrlich ist der Ortsbezirk Erbenheim durch den Haltepunkt „Erbenheim Bahnhof“ mit der sogenannten Ländchesbahn gut an den Wiesbadener Hauptbahnhof angebunden. Auch ist durch diesen Bahnanschluss Niedernhausen im Taunus zu erreichen. Des Weiteren besitzt Erbenheim einen günstigen Anschluss im Straßenfernverkehr. So führt die B455 westlich des Stadtteils in die Wiesbadener Innenstadt und in der anderen Richtung über Mainz-Kastel in die Mainzer Innenstadt. Im Süden besitzt Erbenheim einen günstigen Anschluss an die A66, der Wiesbaden mit Frankfurt am Main verbindet.

5.2 Domäne Mechtildshausen

In unmittelbarer Nähe zum Wettbewerbsgebiet, westlich angrenzend an die US Air Base, befindet sich der landwirtschaftliche und zertifizierte Biolandbetrieb Domäne Mechtildshausen, der als Sozialeinrichtung der Wiesbadener Jugendwerkstätte geführt wird. Der Betrieb verfolgt das Ziel junge, von Arbeitslosigkeit bedrohter Menschen sowie Langzeitarbeitslose beruflich zu integrieren oder wieder einzugliedern. In den eigenen Hofläden auf der Domäne Mechtildshausen können Backwaren, Fleisch und Wurst sowie Milchprodukte erwerben werden, die in der eigenen Bäckerei, Metzgerei oder Molkerei hergestellt werden. Darüber hinaus können eine Vielzahl von weiteren Produkten wie Gemüse, Obst, Säfte etc. vor Ort einkaufen werden.

5.3 Mainz-Kastel

Der Ortsbezirk Mainz-Kastel gehört zu den sogenannten AKK-Ortsbezirken (Mainz-Amöneburg, Mainz-Kostheim und Mainz-Kastel), die ursprünglich zur Landeshauptstadt Mainz gehörten. Bei Gründung der Bundesländer wurden sie 1946 der

Landeshauptstadt Wiesbaden zugeschlagen, führen aber den Zusatz Mainz nach wie vor im Ortsnamen.

Der Ortsbezirk Mainz-Kastel zählt rund 14.000 Einwohnerinnen und Einwohner. Kastel ist seit der Gründung als römisches Lager bis heute ein historischer Ort. Viele Funde weisen auf die Geschichte der Römer hin. Eine bedeutende Rolle bei der Aufbereitung und Darstellung dieser Geschichte spielt das Museum Castellum in der Reduit. Die Reduit ist eine zwischen 1830 und 1832 errichtete „Rundumverteidigungsanlage“, die südlich der Theodor-Heuss-Brücke unmittelbar am Rheinufer gelegen ist.

Baulich und nutzungsstrukturell ist Mainz-Kastel ein sehr heterogener Stadtteil. Im Süden in direkter Nähe zur Theodor-Heuss-Brücke und dem Bahnhof Kastel befindet sich das Zentrum von Mainz-Kastel.

Die dort überwiegend vorhandene Blockrandbebauung ist kleinteilig parzelliert. Die Umgebung ist geprägt durch breite Verkehrsachsen, die starke Barrierewirkungen entfalten.

Nordwestlich des Zentrums entlang des Rheins erstreckt sich eine Bebauung überwiegend bestehend aus Einzelhäusern und Reihenhäusern mit einem Schwerpunkt im Bereich der Wohnnutzung. Ein großer Bereich nördlich des Zentrums von Mainz-Kastel ist durch Nutzungen der US-amerikanischen Streitkräfte belegt. Im äußersten Osten von Mainz-Kastel nördlich der Steinern Straße befindet sich eine größere Wohnsiedlung, die baupologisch sehr durchmischt ist.

Zwischen der B455, dem Otto-Suhr-Ring und der Bahntrasse befinden sich größtenteils durch einen hohen Grünanteil geprägte Kleingärten.

Der Stadtteil verfügt über Einrichtungen für sportliche Aktivitäten wie z.B. die Bezirkssportanlage Mainz-Kastel. Die soziale Infrastruktur ist durch die Gustav-Stresemann-Grundschule und den

I. BESTANDSAUFNAHME (STATUS QUO)

städtischen Kindergarten Krautgärten gesichert. Zudem sind im Ortsbezirk einige gastronomische Betriebe für die örtlichen Bewohnerschaft angesiedelt.

Die Versorgung mit öffentlichen Grünanlagen ist in Mainz-Kastel eher unterdurchschnittlich. Einen großen Freizeitwert hat die Rheinuferpromenade. Weitere Erholungsmöglichkeiten bieten sich für die Bewohnerschaft von Mainz-Kastel im nördlich und östlich angrenzenden, landwirtschaftlich genutzten Landschaftsraum. Auch das Biehler Wäldchen bietet Potenzial als Erholungsraum, jedoch ist die Distanz zu den bewohnten Bereichen in Mainz-Kastel relativ groß.

Mainz-Kastel liegt verkehrsgünstig an den Bundesstraßen B40, B43 und B455 und der Autobahn A671. Die Verlängerung der B455 führt als „Boelckestraße“ durch den Mainz-Kasteler Ortskern und verbindet von dort über die Theodor-Heuss-Brücke Mainz-Kastel mit Mainz. Eine Anbindung des Ortsbezirkes Mainz-Kastel an den regionalen öffentlichen Personennahverkehr ist durch die Bahnhaltestelle Mainz-Kastel weiter südlich gegeben. Mehrere Buslinien gewährleisten eine Anbindung von Mainz-Kastel im Nahverkehr sowie eine Verbindung zwischen den Städten Mainz und Wiesbaden.

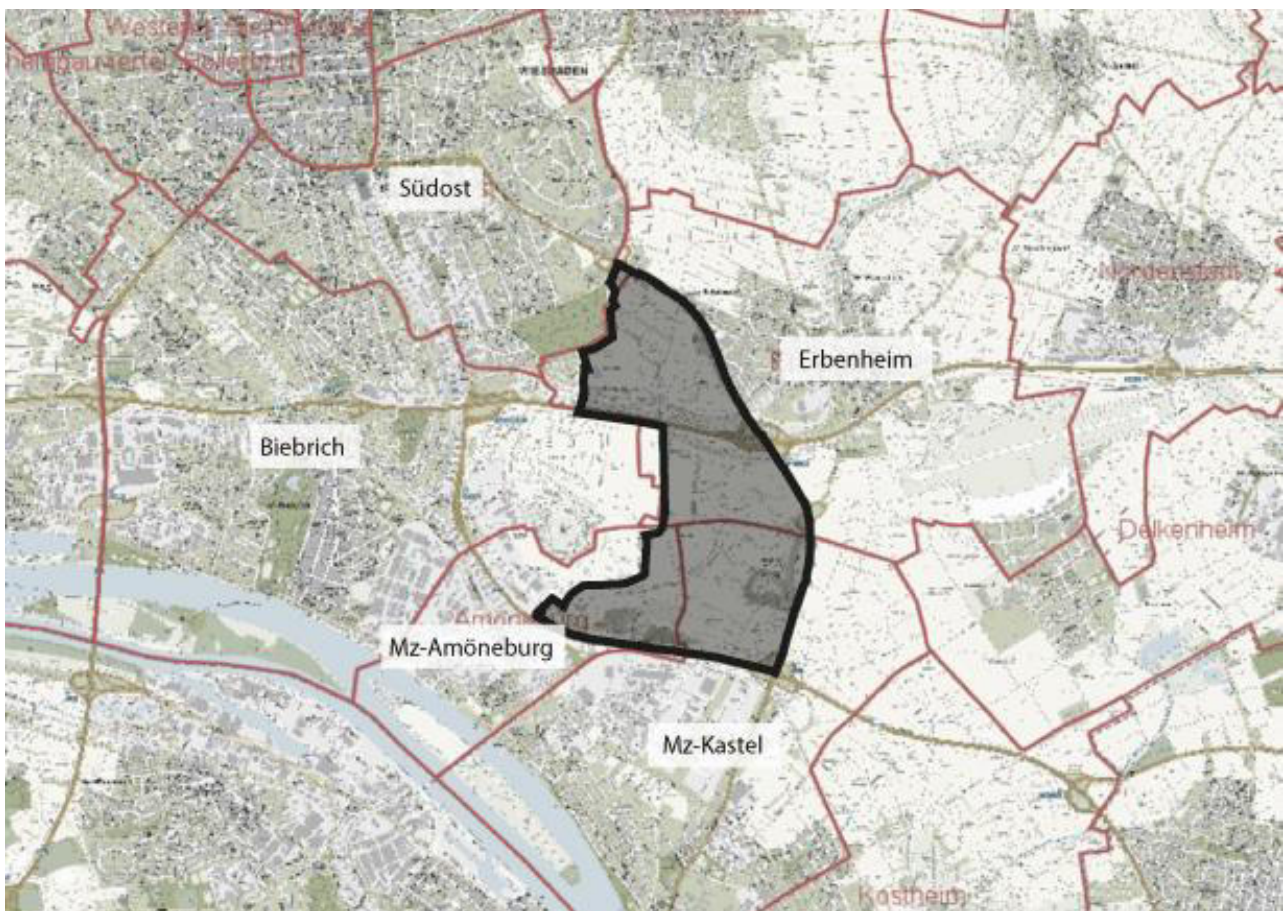


Abbildung 10: Lage des Wettbewerbsgebiets innerhalb der Ortsbezirke

I. BESTANDSAUFNAHME (STATUS QUO)

5.4 Gewerbegebiet Petersweg

Das ca. 54 ha große Gewerbegebiet Petersweg im Süden Wiesbadens ist zentrumsnah und unmittelbar südlich der Autobahn A 671 gelegen. Es grenzt damit direkt an das Wettbewerbsgebiet an. Begrenzt wird das Gewerbegebiet im Osten durch die „Boelckestraße“ (B455), im Westen durch die Gleisanlagen der DB sowie die Straße „Am Gleisdreiecke“ und im Süden durch den „Otto-Suhr-Ring“.

Das Gewerbegebiet hält in seinem westlich der „Anna-Birle-Straße“ gelegenen Bereich gewerbliche Nutzungen insbesondere aus den Bereichen Transportlogistik, Handel, Handwerk und Dienstleistung bereit. Im Bereich östlich der „Anna-Birle-Straße“ haben sich bereits einige weitere Unternehmen angesiedelt. Für eine zukünftige gewerbliche Entwicklung stehen dort weitere Flächen zur Verfügung. Die Ansiedlung von großflächigen Einzelhandelsbetrieben für den Bau-, Heimwerker- und Gartenbedarf sowie Möbelbedarf ist möglich.

Für die Landeshauptstadt Wiesbaden ist es von großer Bedeutung, der Landespolizei eine langfristige Entwicklungsperspektive aufzuzeigen. Zur Bündelung der Liegenschaften soll eine zusammenhängende Entwicklungsfläche identifiziert werden, welche den städtebaulichen, umweltspezifischen, verkehrlichen und polizeilichen Anforderungen für eine Bündelung der Liegenschaften entspricht. Hierfür wird derzeit geprüft, ob die bestehenden noch nicht überbauten Flächen der Gewerbegebiete, hier insbesondere die Süd- und Nord-östlichen Planungsquadranten geeignet sind. Dies betrifft auch das Gewerbegebiet Petersweg.

5.5 Mainz-Amöneburg

Der AKK-Ortsbezirk Mainz-Amöneburg ist mit ca. 1.800 Einwohnerinnen und Einwohnern der kleinste und bevölkerungsärmste der angrenzenden Ortsbezirke und erstreckt sich zwischen den Ortsbezirken Wiesbaden-Biebrich und Mainz-Kastel entlang des Rheins. Mainz-Amöneburg ist industriell und gewerblich geprägt durch das seit 1864 bestehende Dyckerhoff-Zementwerk. Westlich angrenzend liegt der Industriepark „Kalle-Albert“. Die dort angesiedelten Betriebe fallen teils unter die Seveso-Richtlinie⁶ und lösen die damit zusammenhängenden Achtungsabstände aus. Diese tangieren aber weder den neu geplanten Stadtteil im Ostfeld noch den Geltungsbereich der Entwicklungssatzung. Eine soziale oder der Versorgung dienende Infrastruktur hält der Ortsteil nur in Teilen vor.

Ein Großteil der baulichen Anlagen sind industrielle Anlagen. Die Wohnbebauung konzentriert sich auf den Südosten des Ortsbezirkes westlich der Bahnstrecke. Die Bautypologie zeichnet sich größtenteils durch Mehrfamilienhäuser in Reihen- und Zeilenbebauung aus. Einfamilienhäuser und Sonderbaukörper ergänzen die städtebauliche Struktur.

Der Ortsbezirk Mainz-Amöneburg wird durch die Bahngleise und die A671 zweigeteilt. Nördlich der Verkehrstrassen befindet sich weitere Industrie sowie die Deponie Dyckerhoffbruch. Ebenfalls zu Mainz-Amöneburg gehören der Hesslerhof sowie der Tierpark Mainz-Kastel.

Die Verkehrsstraßen stellen gleichzeitig eine starke Barriere dar. Ein Übergang zwischen dem südlichen und dem nördlichen Teilbereich ist lediglich über den Amöneburger Kreisel im Norden möglich. Generell ist der Ortsbezirk durch seine Insellage gekennzeichnet.

Größere, zusammenhängende Freiflächen gibt es in Mainz-Amöneburg kaum. Die Naherholungsqualität für die Amöneburger Bevölkerung ist entsprechend gering. Lediglich im Bereich rund um den Hesslerhof und westlich davon bis zur

⁶ Die Richtlinie 96/82/EG des Rates vom 9. Dezember 1996 zur Beherrschung der Gefahren bei schweren Unfällen mit gefährlichen Stoffen, umgangssprachlich auch Seveso-II-

Richtlinie genannt, ist eine EG-Richtlinie zur Verhütung schwerer Betriebsunfälle mit gefährlichen Stoffen und zur Begrenzung der Unfallfolgen.

I. BESTANDSAUFNAHME (STATUS QUO)

angrenzenden Industrie befinden sich landwirtschaftliche Flächen und Waldflächen.

Eine Besonderheit im Bereich Freizeitnutzung bildet die Rennstrecke des Wiesbadener Minicar Clubs südlich der A671 und nördlich der sich im Osten von Amöneburg kreuzenden Gleisanlagen. An der „Biebricher Straße“ gibt es den Sportplatz Amöneburg. Im Bereich der sozialen Infrastruktur ist Amöneburg ausgestattet mit der Johann-Hinrich-Wichern-Schule (Förderschule), der Känguru Kindertagesstätte und dem Kindergarten Amöneburg.

Ein S-Bahn-Anschluss ist über den Haltepunkt Wiesbaden-Ost gewährleistet. Wichtige Anbindungen für den MIV bilden die „Biebricher Straße“ im Süden, die „Wiesbadener Landstraße“ und der parallel zur A671 verlaufende „Untere Zwerchweg“.

5.6 Südost

Der besondere Reiz dieses Stadtteils mit seinen ca. 22.000 Einwohnerinnen und Einwohnern ist seine Vielfalt und die starken Gegensätze, die oft unmittelbar aufeinanderstoßen. Historische Gebäude und Viertel grenzen hierbei direkt an moderne Neubauten und Quartiere an. Besonders sehenswert sind die Villenviertel City-Ost sowie das in den ersten drei Jahrzehnten des 20. Jahrhunderts entstandene Dichterviertel, mit den Zeugnissen des Jugendstils.

Von der Aufbau-Architektur der 1950-er und 60-er Jahre geprägt, ist das Viertel zwischen „Gustav-Stresemann-Ring“, „Berliner Straße“ und dem Südfriedhof. Moderne Wohn- und Bürobauten erobern das Gebiet entlang der Mainzer Straße, in dem sich viele Einkaufsmärkte innenstadtnah angesiedelt haben. Hier hat der Stadtumbau in den letzten Jahren große Fortschritte gemacht. Die Industrieruinen, die die Wiesbadener Bahnhofseinfahrt lange Jahre geprägt haben, sind verschwunden. Entlang der Bahnanlagen ist rund um den denkmalgeschützten ehemaligen Wasserturm und den ehemaligen Schlachthof, der seit 1994 ein Jugend- und Kulturzentrum beherbergt, mit dem Freizeit- und Kulturpark ein attraktiver Grünzug entstanden.

Anfang 2010 ist das Justiz- und Verwaltungszentrum an der Mainzer Straße in Betrieb gegangen. Hier sind alle in Wiesbaden ansässigen Gerichte und Justizbehörden zusammengefasst sowie ein beträchtlicher Teil der Stadtverwaltung. Neben der Vielzahl von Landes- und Bundesbehörden prägen zusehends moderne Dienstleistungsunternehmen die Wirtschaftsstruktur. Der 1906 fertiggestellte Hauptbahnhof liegt im Stadtteil Südost sowie direkt angrenzend an das Wettbewerbsgebiet der in den Jahren 1908 und 1909 angelegte Südfriedhof.

5.7 Biebrich

Biebrich, im Süden von Wiesbaden direkt am Rhein gelegen, ist ein lebendiger Stadtteil mit einer sehr guten Infrastruktur. Er ist mit seinen rund 39.000 Einwohnerinnen und Einwohnern der bevölkerungsmäßig größte Stadtteil. Die Einwohnerschaft finden in unmittelbarer Wohnungsnähe ein breites Spektrum an Dienstleistungsangeboten und Einkaufsmöglichkeiten, sowie eine Vielzahl an Restaurants und Cafés.

Prägend für das Stadtbild sind die gründerzeitlichen Quartiere und Villenviertel, die ergänzt werden durch sehenswerte Landmarken wie der Henckell & Co. Sektkellerei und dem Biebricher Wasserturm von 1897. Zwischen 1959 und 1970 wurde nach Plänen von Ernst May westlich des Schlossparks die Siedlung Parkfeld errichtet.

Besonders hervorzuheben ist der im Jahre 1811 nach englischem Vorbild angelegte Park mit seinem Schloss, das in der ersten Hälfte des 18. Jahrhunderts als Residenz für die Fürsten von Nassau errichtet wurde, und der mittelalterlichen Mosburg. Die neu gestaltete Rheinuferpromenade lädt zu einem Spaziergang oder einfach zum Verweilen ein.

Für das muntere Leben in der Stadt sorgen insbesondere die über 100 Biebricher Vereine und Verbände.

I. BESTANDSAUFNAHME (STATUS QUO)

5.8 US Army Airbase Erbenheim

Teilweise in Erbenheim und damit in unmittelbarer Nähe des östlichen Wettbewerbsgebiets befindet sich die Lucius D. Clay Kaserne der Wiesbaden US Airbase mit dem dazugehörigen Militärflugplatz, dessen Flugbetrieb sich unmittelbar auf die Entwicklung des Ostfeldes auswirkt.⁷

Unfallgefahrenzonen im Bereich der Instrumentenflugrouten

In südwestlicher Verlängerung der Start- bzw. Landebahn des militärischen Flugplatzes Erbenheim verlaufen ca. 295,5 m breite Unfallgefahrenzonen, in denen nur eine eingeschränkte Bebauung möglich ist. Diese sind in Abbildung 11 dargestellt.

- In der Clear-Zone sind keine Gebäude erlaubt. Dieser Bereich ragt ca. 915 m über die Rollbahn in Richtung Entwicklungsgebiet hinaus.
- Die Accident prevention zone I (AZP I) schließt an die Clear-zone an. Sie ist ca. 765 m lang. In dieser Zone ist keine Wohnbebauung erlaubt. Die Ansiedlung von *verarbeitendem Gewerbe, Einzelhandel, Lagerflächen, Logistikbetrieben, Parks, Wälder und Flächen für die Landwirtschaft* ist möglich.
- Direkt angrenzend an die AZP I verläuft die Accident prevention zone II (AZP II). Sie ist rund 770 m lang. Innerhalb der AZP II ist eine eingeschränkte Wohnnutzung möglich (1 – 2 Wohneinheiten / 0,4 ha). Die Errichtung von chemischer Industrie, Mülldeponien, Gesundheits-, Kur- oder Bildungseinrichtungen sowie Sportstätten ist in dieser Zone nicht erlaubt.

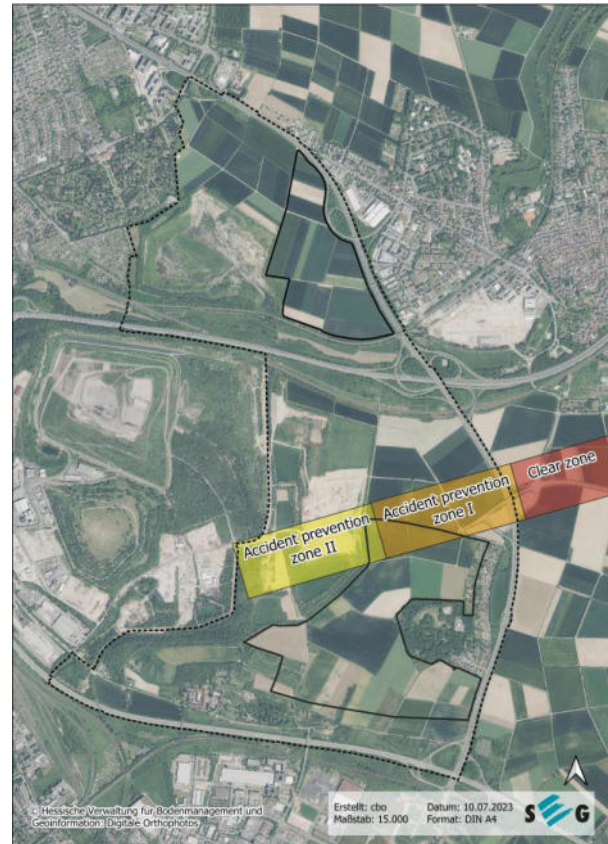


Abbildung 11: Unfallgefahrenzonen im Bereich der Instrumentenflugrouten

⁷ vgl. <https://home.army.mil/wiesbaden/index.php/about/deutsch/>. Zugriff am 02.12.2022

I. BESTANDSAUFNAHME (STATUS QUO)

5.9 Deponie Dyckerhoffbruch

Unmittelbar im Westen an das Wettbewerbsgebiet angrenzend befindet sich das Gelände der Deponie Dyckerhoffbruch der LHW. Die derzeit planfestgestellte Betriebsfläche der Gesamtdeponie beträgt ca. 100 ha wovon zwei Drittel (rund 70 ha) als Ablagerungsfläche genutzt werden. Die Restflächen dienen der Infrastruktur bzw. sind als Ausgleichsfläche und Rückzugsgebiet für die Tier- und Pflanzenwelt ausgewiesen. Von 1964 bis Ende Mai 2005 wurden auf den Deponieabschnitten (DA) I, II und III/1-2 mehrere Millionen Tonnen häusliche und gewerbliche Siedlungsabfälle abgelagert. Seit dem 1. Juni 2005 dient der DA III/3 zur Ablagerung von inerten Abfällen (Abfälle ohne wesentliche organische Anteile), wie z. B. Rost- und Kesselasche aus Abfallverbrennungsanlagen, Gießereialsande, Bau- und Abbruchabfälle, Böden oder Asbest.

Zur langfristigen Sicherung der Entsorgungssicherheit der LHW haben sich die ELW (Entsorgungsbetriebe der LHW) frühzeitig mit den Planungen zur Bereitstellung zusätzlicher Ablagerungskapazitäten bzw. mit der Erweiterung der Deponie Dyckerhoffbruch beschäftigt. Als Ergebnis wurde u. a. der Neubau eines DA IV (ca. 3,6 Mio. m³) als DK I-Deponie im Juni 2019 bei der zuständigen Genehmigungsbehörde beantragt. Die Fläche des DA IV sowie eine südlich anschließende Erweiterungsfläche („Erweiterungsfläche DA IV“) grenzen unmittelbar an das Wettbewerbsgebiet an.

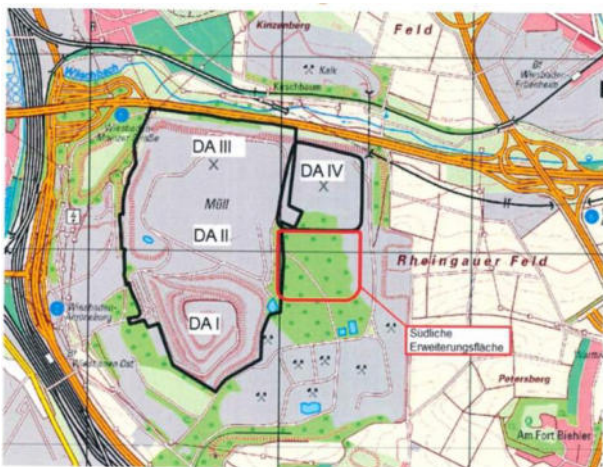


Abbildung 12: Deponiegelände mit Einzeichnung der Deponieabschnitte I bis IV sowie der südlichen Erweiterungsfläche. Quelle: ELW 2023

Die geplante Deponieerweiterung um einen DA IV (ca. 17 ha inklusive Verkehrswege etc.) ist als wesentliche Änderung einer Deponie im Sinne des § 35 Abs. 2 Kreislaufwirtschaftsgesetz (KrWG) einzustufen und bedarf der Planfeststellung durch die zuständige Behörde. Der Planfeststellungsbeschluss wird den ELW nach derzeitigem Stand bis Ende Juni 2024 zur Anhörung vorgelegt. Mit vorbereitenden Arbeiten (Bau einer Randdrainage, Rodungen, Baufeldräumung) für den Bau des DA IV wurde im Rahmen von Zulassungen zum vorzeitigen Baubeginn bereits in 2021 begonnen. Seit April 2023 ist auch die Baumaßnahme zur Herstellung des 1. Bauabschnittes des DA IV in vollem Zuge. Die Inbetriebnahme bzw. Ablagerung von Abfällen wird nach der behördlichen Abnahme und somit Anfang des Jahres 2024 erfolgen. Der Betrieb bzw. die Laufzeit des DA IV ist für einen Zeitraum von ca. 20 Jahren vorgesehen. Südlich des DA IV bereitet die ELW derzeit die Voraussetzungen für eine Genehmigungsplanung der südlich an den DA IV angrenzenden Erweiterungsfläche mit ca. 13 ha Größe vor.

Unmittelbar angrenzend an den Eingangsbereich der Deponie Dyckerhoffbruch befindet sich das Biomasse-Heizkraftwerk (BMHKW) der LHW. Das BMHKW dient der Stromproduktion und der Wärmeversorgung. Hierzu wird naturbelassene Biomasse sowie Altholz der Kategorie A I bis A III und geringen Mengen A IV eingesetzt, überwiegend aus der Sperrmüllsammlung im Rhein-Main-Gebiet.

In direkter Nachbarschaft wird derzeit ein neues Müllheizkraftwerk (MHKW) errichtet. Mit der neuen Anlage werden zukunftsichere Entsorgungskapazitäten für die Siedlungsabfälle der LHW und auch für die zu entsorgenden Gewerbeabfälle aus der Region geschaffen. Durch die zusätzliche Einspeisung von Wärme aus dem MHKW in das Wiesbadener Fernwärmenetz können die bislang im Stadtgebiet noch betriebenen Wärmekraftwerke mit fossilen Energieträgern perspektivisch abgeschaltet werden.

II. RAHMENBEDINGUNGEN DES WETTBEWERBSGEBIETES

RAHMENBEDINGUNGEN DES WETTBEWERBSGEBIETS

Im folgenden Kapitel werden die planungsrechtlichen Rahmenbedingungen beschrieben. Darunter zählen die übergeordneten Planwerke und Instrumente der Stadt- und Regionalplanung sowie Hinweise zum bestehenden Ortsrecht. Darüber hinaus werden die gegenwärtig vorliegenden stadtstrukturellen Konzepte mit ihren Leitbildern und Zielen aus den unterschiedlichen Bereichen der Stadtentwicklung Wiesbadens beleuchtet.

1 Ziele und Grundsätze der Raumordnung

Als übergeordnete raumordnerische Vorgaben sind der Landesentwicklungsplan Hessen 2020 (LEP) und der Regionalplan Südhessen/Regionaler Flächennutzungsplan 2010 (ROPS) die relevanten Bezugsebenen. Wiesbaden liegt im Geltungsbereich des Regionalplans Südhessen, der im Bereich des Planungsverbandes „Regionalverband Frankfurt Rhein-Main“ als regionaler Flächennutzungsplan (FNP) wirksam ist. Wiesbaden liegt außerhalb des Planungsverbandes und erstellt einen eigenen Flächennutzungsplan.

2 Landesentwicklungsplan

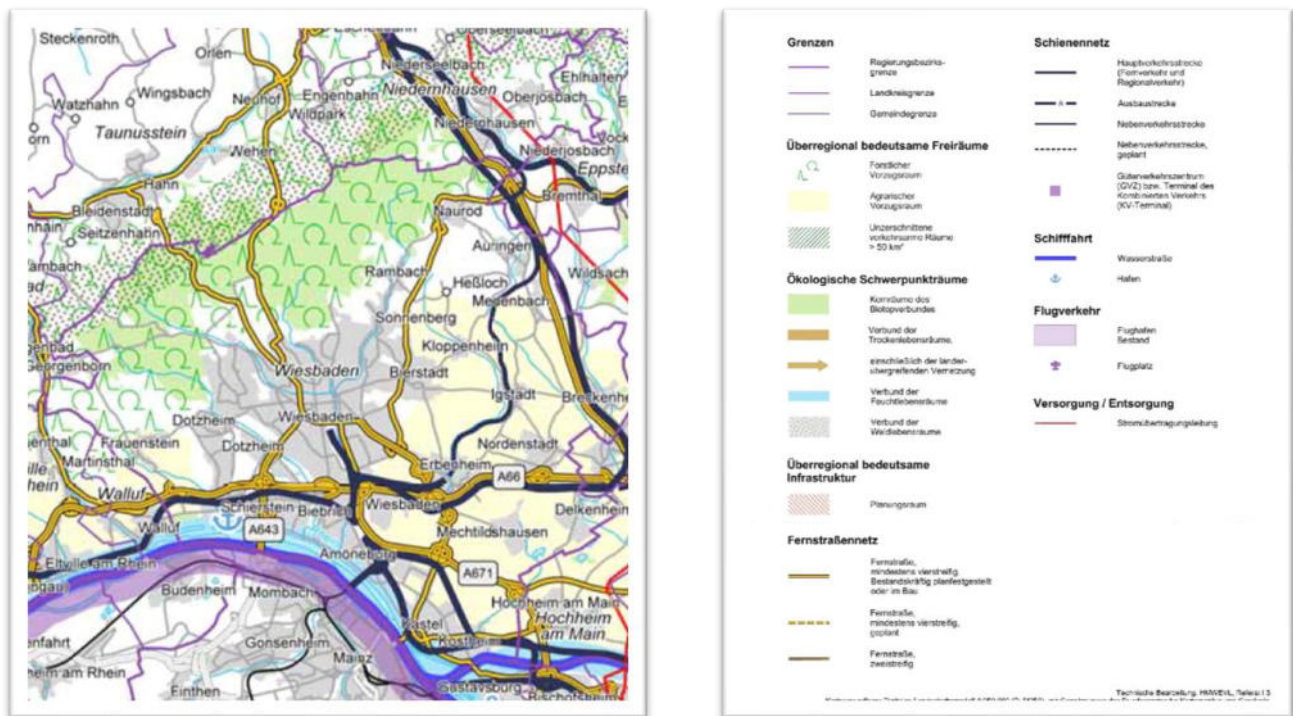
Als Oberste Landesplanungsbehörde erstellt das Hessische Ministerium für Wirtschaft, Energie, Verkehr und Wohnenden Landesentwicklungsplan als strategisches Planungsinstrument zur räumlichen Entwicklung des Landes und als verbindliche Vorgabe für die Regionalplanung. Der Landesentwicklungsplan beschreibt die angestrebte Entwicklung Hessens in den wichtigsten landespolitischen Planungsbereichen. Seit dem Inkrafttreten des Landesentwicklungsplans Hessen 2000 im Januar 2001 ist dieser in insgesamt vier Änderungsverfahren komplett neu gefasst worden. Am 08. Juli 2021 hat der Hessische Landtag der Vierten Änderung des Landesentwicklungsplans Hessen 2000 (Landesentwicklungsplan Hessen 2020 – Raumstruktur, Zentrale Orte und Großflächiger Einzelhandel) zugestimmt.

Auf Grundlage der Vierten Änderung des Landesentwicklungsplans Hessen 2021 ist die Landeshauptstadt Wiesbaden als Oberzentrum in Kooperation im Verdichtungsraum mit Eltville und Taunusstein eingestuft. Das Wettbewerbsgebiet ist als agrarischer Vorzugsraum dargestellt. Ebenso ist das überörtlich bedeutsame Schienen- und Straßennetz dargestellt (siehe Abbildung 15 und Abbildung 14).

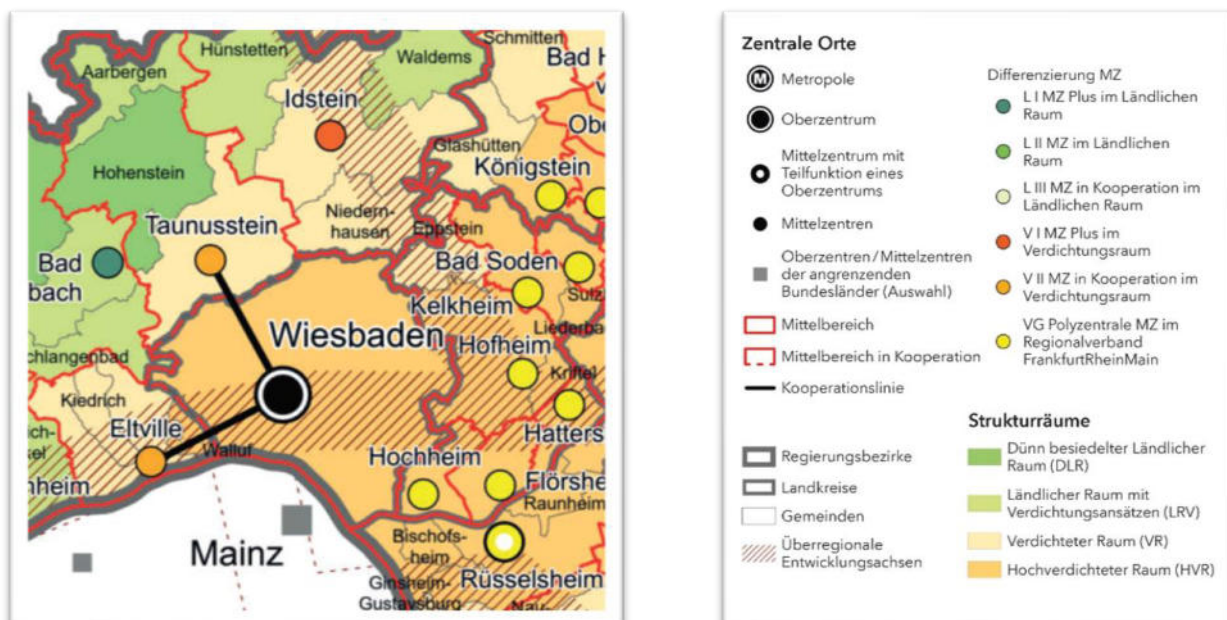


Abbildung 13: Metropolregion Frankfurt/Rhein-Main und Planungsebenen

II. RAHMENBEDINGUNGEN DES WETTBEWERBSGEBIETES



© Hessisches Ministerium für Wirtschaft, Energie, Verkehr und Landesentwicklung, Auszug aus dem Landesentwicklungsplan Hessen 2000, Plankarte der 3. Änderung siehe Landesplanungsportal www.landesplanung.hessen.de
Abbildung 15: Landesentwicklungsplan Hessen 2000 (Auszug)



© Hessisches Ministerium für Wirtschaft, Energie, Verkehr und Wohnen, Auszug Plankarte II „Zentrale Orte und Strukturräume“ der 4. Änderung des Landesentwicklungsplans siehe Landesplanungsportal www.landesplanung.hessen.de, Abbildungsnummerierung
Abbildung 14 Landesentwicklungsplan Hessen (Auszug)

II. RAHMENBEDINGUNGEN DES WETTBEWERBSGEBIETES

3 Regionalplanung

Auf Ebene der Regionalplanung werden die Vorgaben des Landesentwicklungsplans konkretisiert. Der Regionalplan Südhessen/Regionaler Flächennutzungsplan 2010 gibt den raumordnerischen Rahmen für raumbedeutsame Vorhaben und Investitionen vor.

Für das Wettbewerbsgebiet sind durch den Regionalplan folgende raumbedeutsame Festlegungen in Form von Zielen und Grundsätzen der Raumordnung gegeben (vgl. Abbildung 16).

Nördlich der A66 (Gebiet Kalkofen) sind ein Vorranggebiet für den Abbau oberflächennaher Lagerstätten und ein regionaler Grünzug als Ziele festgelegt. Als Grundsätze sind ein Vorbehaltsgebiet für Landwirtschaft und ein Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktionen formuliert. Im Verlauf des Wäschbachtals sind darüber hinaus ein Vorranggebiet für Natur und Landschaft sowie überlagernd ein Vorbehaltsgebiet für vorbeugenden Hochwasserschutz festgelegt.

Südlich der A66 ist für einen Großteil der Fläche ebenfalls ein Vorranggebiet für den Abbau oberflächennaher Lagerstätten festgelegt. Außerdem besteht ein Vorranggebiet für Landwirtschaft. Hinzu kommen als Ziele das Vorranggebiet ‚Siedlung‘ im Bereich der bestehenden Siedlung Am Fort Biehler, das Vorranggebiet ‚Industrie und Gewerbe‘ sowie das Vorranggebiet ‚Natur und Landschaft‘. In unmittelbarer Nachbarschaft ist zudem eine Abfallentsorgungsanlage in Planung dargestellt.

Der Regionalplan beziffert im Textteil die maximale Zuwachsfläche für die Siedlungsentwicklung für die Landeshauptstadt Wiesbaden auf 309 ha und die Gewerbe- und Industrieentwicklung auf 88 ha für den Zeitraum 2002 bis 2020. Zuwachsflächen für Siedlungsentwicklung bzw. Gewerbe- und Industrie sind auch in der Plandarstellung des Regionalplans Südhessen zeichnerisch dargestellt. Gemeinsam mit den Potenzialen der Innenentwicklung bilden sie den regionalplanerisch gesetzten Entwicklungsrahmen ab.

3.1 Fortschreibung des Regionalplans ab 2018

Im II. Quartal 2018 haben die Vorbereitungen für die Fortschreibung des Regionalplans Südhessen/regionalen Flächennutzungsplans begonnen. Im November 2020 hat die Landeshauptstadt Wiesbaden einen Antrag auf Zulassung einer Abweichung von Zielen des Regionalplans Südhessen 2010 im Bereich der Städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme Wiesbaden Ostfeld eingereicht. Dem Antrag auf Zielabweichung wurde mit Entscheidung der Regionalversammlung Südhessen vom 07.05.2023 zugestimmt. Der Zulassungsentscheidung der Regionalversammlung sind sogenannte Maßgaben beigefügt, die sich auf eine herzustellende Schienenanbindung, die Berücksichtigung der Ergebnisse der landesweiten Klimaanalyse sowie die Berücksichtigung der betroffenen landwirtschaftlichen Betriebe im Bereich der Vorrangfläche für die Landwirtschaft beziehen. Siehe hierzu folgende Kapitel.

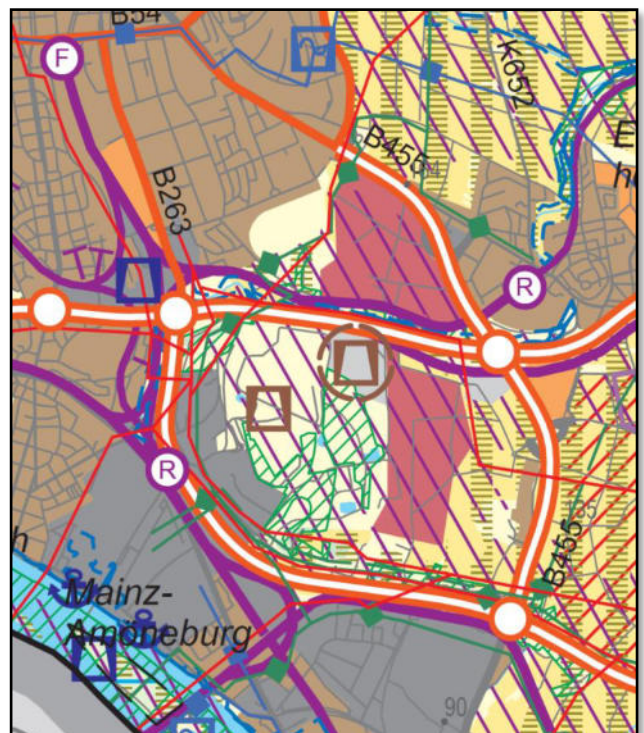


Abbildung 16: Regionalplan Südhessen / regionaler Flächennutzungsplan 2010 (Auszug)

II. RAHMENBEDINGUNGEN DES WETTBEWERBSGEBIETES

4 Flächennutzungsplan

Ziel des Flächennutzungsplans ist es, die Leitlinien der räumlichen Planung für das gesamte Stadtgebiet festzulegen. In ihm ist die Flächeninanspruchnahme für Siedlung, Kultur, Gewerbe, Industrie, Erholung, Land- und Forstwirtschaft, Ver- und Entsorgung, Verkehr sowie für die Entwicklung von Natur und Landschaft in Grundzügen darzustellen. Mit seinen Darstellungen bereitet der Flächennutzungsplan die verbindliche Bauleitplanung auf Ebene des Bebauungsplans vor. Der wirksame Flächennutzungsplan spiegelt im Wesentlichen die aktuelle Bodennutzung im Wettbewerbsgebiet wider. So stellt er für einen großen Teil des Wettbewerbsgebiets „landwirtschaftliche Fläche, Bestand“ dar. Ebenso sind weite Teile als „Fläche für Abgrabungen, Bestand“ dargestellt, die sich auf die bestehende Planfeststellung zu dem Abbau von Sanden begründet ist. Der besonderen Bedeutung des Wettbewerbsgebiets für Natur und Landschaft sowie des Biotop- und Klimaschutzes wird Rechnung getragen über die Darstellung bzw. Kennzeichnung von „Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft – Bestand und Planung“, das Landschaftsschutzgebiet „Stadt Wiesbaden“, Zone 2 der Landschaftsschutzgebiet-Verordnung, „Wald, Naturdenkmal, Bestand“ und den „Bereich mit gesetzlich geschützten Biotopen – Bestand“.

Die bestehende Siedlung Am Fort Biehler ist als „Wohnbaufläche, Bestand“ im Flächennutzungsplan eingetragen. Die bestehende gewerbliche Nutzung im Bereich des südlichen Deponiegeländes ist als „Sondergebiet Recycling – Planung“ dargestellt.

Der Flächennutzungsplan der Landeshauptstadt Wiesbaden enthält im Wettbewerbsgebiet folgende Darstellungen, nachrichtliche Übernahmen, Vermerke und Kennzeichnungen (vgl. Abbildung 17).

Derzeit läuft ein Verfahren zur Neuaufstellung des Flächennutzungsplans, dessen Fertigstellung für Ende 2025 avisiert ist. Das Entwicklungsgebiet Ostfeld ist Teil der Flächenkulisse.

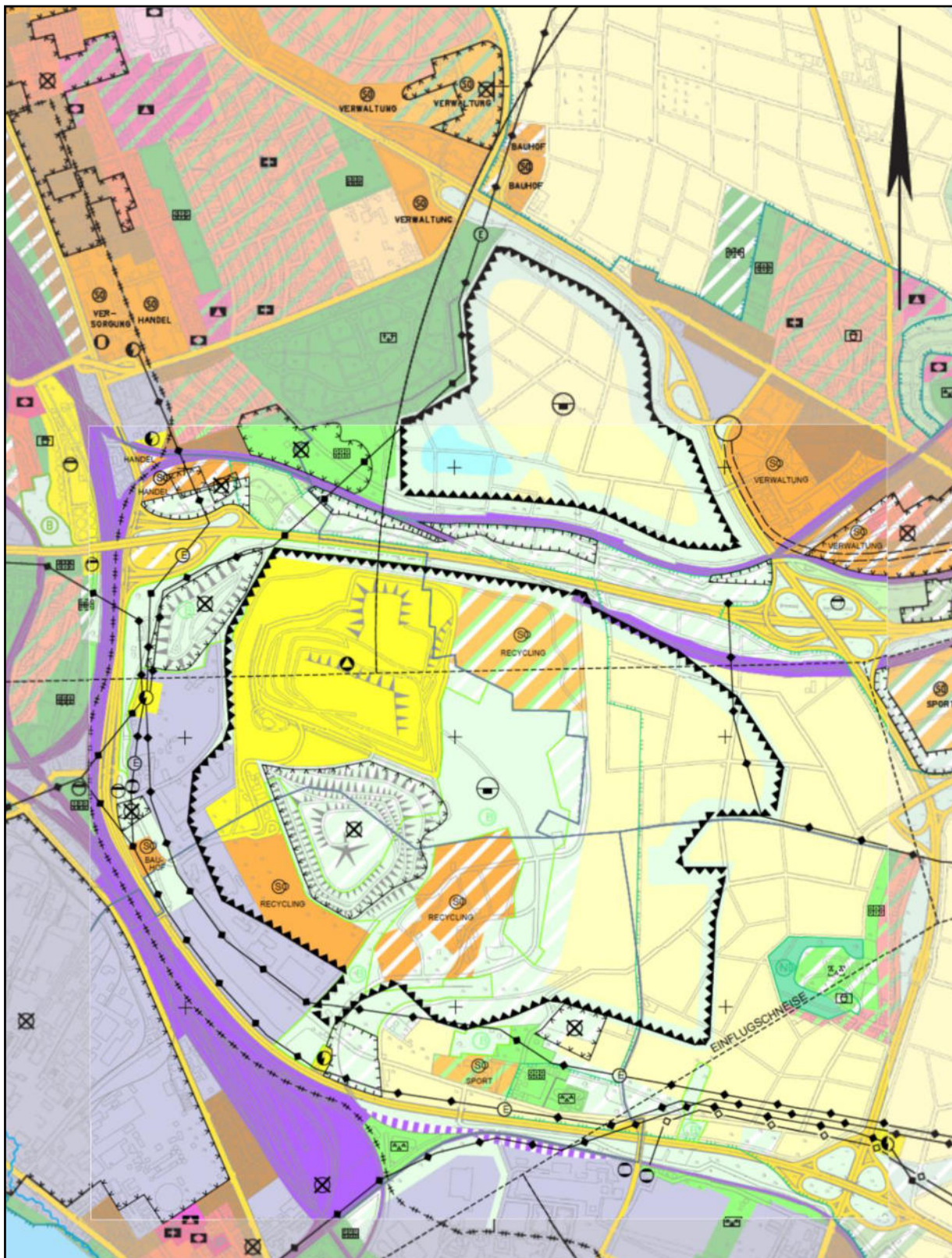
5 Landschaftsplanerische Ausweisung

Wiesbaden verfügt über einen genehmigten Landschaftsplan aus dem Jahr 2002. Eine Fortschreibung dieses Planwerks wurde bereits im Jahr 2018 vorgenommen und im Jahr 2023 mit Erstellung des Integrationsbeitrags zum aktuell laufenden Neuaufstellungsverfahren des Flächennutzungsplans fortgeführt.

Mit Zielabweichungsbescheid vom 12. Mai 2021 (AZ RPDA - Dez. III 31.2-93 d 52.04/1-2020/15) besteht die Auflage, einen Teillandschaftsplan zum Plangebiet zu entwickeln, der die aktuellen Belange von Natur und Landschaft und den synergetischen Funktionen des Naturhaushalts darstellt, um daraus Planungshinweise für eine nachhaltige Entwicklung des Raums ableiten zu können und auf besondere Schutzwürdigkeiten hinzuweisen. Dieses Planwerk liegt bereits in der Bestandsdarstellung im Vorentwurfsstadium vor und bildet somit die qualitative Grundlage der naturhaushaltlichen Bestandssituation für den städtebaulichen und landschaftsplanerischen Ideenwettbewerb.

Grundlage des vorliegenden Vorentwurfs bildet eine flächendeckende Biotoptypenkartierung (Stand 2021) des Innen- und Außenbereichs. Des Weiteren werden Belange des Arten- und Biotopschutzes (inklusive rechtlicher Bindungen), des Landschaftsbildes, der Bodenvorsorge, der klimatischen Situation, des Wasserhaushalts und der Starkregenvorsorge dargestellt.

II. RAHMENBEDINGUNGEN DES WETTBEWERBSGEBIETES



© Landeshauptstadt Wiesbaden – Stadtplanungsamt, Auszug aus dem Flächennutzungsplan 2010

Abbildung 17: Flächennutzungsplan der Landeshauptstadt Wiesbaden (Auszug)

II. RAHMENBEDINGUNGEN DES WETTBEWERBSGEBIETES



Abbildung 18: Legende Flächennutzungsplan der Landeshauptstadt Wiesbaden (Auszug)

II. RAHMENBEDINGUNGEN DES WETTBEWERBSGEBIETES

6 Fachplanungen

6.1 Verkehrsentwicklungsplan (VEP)

Der Verkehrsentwicklungsplan (VEP) ist ein konzeptionelles, übergeordnetes Steuerungsinstrument, das die Ziele und Strategien der Stadtentwicklung im Bereich Verkehr darstellt. Er schafft für einen Zeitraum von 10 bis 15 Jahren den Rahmen für die weitere verkehrliche Entwicklung in Wiesbaden.

Im VEP werden alle übergeordneten Vorhaben der Stadt im Bereich des Verkehrs festgelegt; zu den verschiedenen Verkehrsmitteln und ihren Einsatzbereichen werden konkrete Aussagen getroffen. Dabei finden sowohl soziale, ökonomische, ökologische und kulturelle Aspekte an die verschiedenen Verkehrssysteme Berücksichtigung.

Das Tiefbau- und Vermessungsamt hat einen neuen VEP mit dem Prognosehorizont 2030 erarbeitet. Das daraus resultierende Integrierte Handlungskonzept (IHK) wurde im Juli 2020 von der Stadtverordnetenversammlung beschlossen. Das IHK formuliert – aufbauend auf den Zielen und Strategien – auf der Grundlage von ausführlichen Analysen, und mit Hilfe von Prognosemodellen - Empfehlungen in den Handlungsfeldern Fuß-, Radverkehr, öffentlicher, Kfz-fließender und ruhender Verkehr, Wirtschaftsverkehr sowie zum Thema Mobilitätsmanagement. Der VEP ist auf der Homepage der Landeshauptstadt Wiesbaden zu finden.

6.2 Kernaussagen zur Mobilität

- Förderung einer zukunftsfähigen positiven Mobilitätskultur durch die Stärkung des Umweltverbundes
- Ausbau der Angebotsstrukturen des ÖPNVs als Rückgrat der Siedlungsentwicklung
- Vernetzung der Stadtteile miteinander und in die Region⁸

Im Radverkehrskonzept ist das Wettbewerbsgebiet Ostfeld im Bestand enthalten, da Wege-

verbindungen zwischen Erbenheim und der Innenstadt das Gebiet queren.

Der Bereich Ostfeld ist heute nicht durch den schienengebundenen öffentlichen Verkehr erschlossen. Die Schaffung einer schienengebundenen öffentlichen Erschließung der Bauflächen innerhalb des Wettbewerbsgebiets wurde von der Regionalversammlung Südhessen als sog. Maßgabe im Wege der Zustimmung zur von der LH Wiesbaden beantragten Zielabweichung festgeschrieben (vgl. Kap. 2.2.3). Vor dem Hintergrund des ablehnenden Bürgerentscheids gegen die Einführung der Grundlinie einer Citybahn von Mainz kommend über die Theodor-Heuss-Brücke über die Wiesbadener Straße und Biebricher Allee in die Innenstadt Wiesbadens wurden fachplanerisch alternative schienengebundene Erschließungsmöglichkeiten in den Blick genommen. Als Zwischenergebnis der derzeit noch in Erarbeitung befindlichen Machbarkeitsstudie Schiene II (MBKS II) kann die Schaffung eines Haltepunkts an der bestehenden Ländchesbahntrasse auf Höhe des neuen Behördenstandorts für den BKA-Campus-Neubau festgehalten werden. Potenzielle technische und wirtschaftliche Ansätze einer schienengebundenen Erschließung des urbanen Stadtquartiers werden derzeit erarbeitet.

6.3 Planung Radschnellweg Wiesbaden-Frankfurt (FRM 3)



Abbildung 19: Vorzugsvariante im Korridor FRM 3 im Bereich des Wettbewerbsgebiets (Stand 02/2023). Quelle: Tiefbau- und Vermessungsamt

⁸ vgl. Stadtentwicklungskonzept Wiesbaden 2030+ 2018:71

II. RAHMENBEDINGUNGEN DES WETTBEWERBSGEBIETES

Der Regionalverband hat die Bedeutung von Radschnellwegen für unsere zukünftige Mobilität erkannt und als Maßnahme (M2: Radschnellwege) in seiner Mobilitätsstrategie integriert. Denn noch immer erschweren Engstellen im bestehenden Radwegenetz, umwegige Führungen oder Nutzungskonflikte mit anderen Verkehrsteilnehmenden den Radfahrenden den Alltag. Die Landeshauptstadt Wiesbaden wird im Bereich des Wettbewerbsgebietes durch den geplanten Radschnellweg FRM3 angebunden. Dieser soll zukünftig die zwei größten Städte des Rhein-Main-Gebietes miteinander verbinden. Im Bereich des Wettbewerbsgebietes führt die Trassenführung in der Vorzugsvariante durch das Wäschbachtal und greift in Teilen auf vorhandene Wegebeziehungen für den Fuß- und Radverkehr auf.

6.4 Wallauer Spange – „Hessen Express“

Vor dem Hintergrund des steigenden Mobilisierungsgrades und der Notwendigkeit in der Region gut vernetzt zu sein, soll der Bau der sogenannten „Wallauer Spange“ gefördert und umgesetzt werden. Bei dem Projekt „Wallauer Spange“ handelt es sich um einen Zweig der ICE-Trasse von Wiesbaden über den Frankfurter Flughafen und den Hauptbahnhof Frankfurt nach Darmstadt. Durch die Schließung der Lücke zwischen Wiesbaden und dem Frankfurter Flughafen verkürzt sich die Fahrzeit vom Hauptbahnhof Wiesbaden zum Fernbahnhof des Frankfurter Flughafens auf 16 Minuten.⁹

Der Bau der Bahntrasse soll als ein Lückenschluss zwischen der bestehenden ICE-Trasse am Wiesbadener Kreuz und dem Kreuz Wallau geplant werden (vgl. Abbildung 20). Der weitere Verlauf soll auf der bestehenden ICE-Trasse Richtung Wiesbaden weitergeführt werden.

Zwei neue Linien verkehren zukünftig unter dem Namen „Hessen-Express“ (HE):

- Wiesbaden Hbf–Frankfurt am Main Flughafen Fernbahnhof–Frankfurt (Main) Hbf
- Wiesbaden Hbf–Frankfurt am Main Flughafen Fernbahnhof–Darmstadt Hbf



Abbildung 20: Künftiger Lückenschluss „Wallauer Spange“ - Quelle: <https://www.frmplus.de/projekte/wallauer-spange.html>

⁹ vgl. Stadtentwicklungskonzept Wiesbaden 2030+ 2018:71

II. RAHMENBEDINGUNGEN DES WETTBEWERBSGEBIETES

6.5 Aartalbahn

Die ingenieurtechnische Machbarkeitsstudie für den südlichen Streckenabschnitt Wiesbaden - Bad Schwalbach wurde Ende 2021 vom federführend zuständigen RMV beauftragt und wird aktuell im engen Austausch mit dem Rheingau-Taunus-Kreis und ESWE Verkehr durchgeführt. Mit Blick auf den ursprünglich vorgesehenen Zeitplan der Studie hat insbesondere die Einführung einer neuen standardisierten Bewertung durch den Bund im 2. Quartal 2022 zu Verzögerungen geführt. Die standardisierte Bewertung ist die zentrale Grundlage zur Erstellung einer Nutzen-Kosten-Analyse, wie sie im Projekt vorgesehen ist.

Die ersten Ergebnisse der Machbarkeitsstudie zur Reaktivierung des Teilabschnitts der Aartalbahn zwischen Wiesbaden und Bad Schwalbach liegen mittlerweile vor. Demnach werden die Voraussetzungen für eine Förderung der Investitionen durch den Bund, in die seit Jahrzehnten für den öffentlichen Nahverkehr stillgelegte Strecke, erfüllt. Die Aartalbahn soll künftig von Bad Schwalbach kommend bis zum Bahnhof Wiesbaden-Ost fahren.

Die Machbarkeitsstudie wird voraussichtlich im dritten Quartal 2023 final fertiggestellt. Bis dahin werden noch im Detail einzelne Optimierungen geprüft und eine abschließende Nutzen-Kosten-Bewertung vorgenommen. Eine Förderwürdigkeit, welche gegeben ist, wenn der Nutzen der Maßnahme die Kosten übersteigt, sehen die Gutachter bereits zum aktuellen Zeitpunkt als gesichert an.

6.6 Nahverkehrsplan (NVP)

Der lokale Nahverkehrsplan (NVP) der LHW wird derzeit in Zusammenarbeit mit dem Rheingau-Taunus-Kreis neu aufgestellt. In diesem Kontext wird für die LHW das vorhandene lokale Liniennetz neu konzipiert. Durch einen optimierten Einsatz der zur Verfügung stehenden Ressourcen, der Einbindung bestehender und Schaffung neuer Infrastruktur, der Aufwertung zentraler Umsteigepunkte bei gleichzeitiger Senkung der Gesamtreisezeit und notwendiger Umstiege soll als Ziel der Modal-Split-Anteil des Umweltverbundes positiv beeinflusst werden. Die Besonderheit in diesem Prozess ist, dass das gesamte Bundesnetz zum aktuellen

Zeitpunkt auf dem Prüfstand steht. Der Planungshorizont des lokalen NVP ist das Jahr 2030, sodass im Zielnetz für dieses Jahr das Ostfeld berücksichtigt werden wird. Die Vorstellung des Entwurfs des zukünftigen Liniennetzes ist für den Herbst dieses Jahrs vorgesehen.

7 Sonstige städtische Planungen

7.1 „Wiesbaden 2030+“ Integriertes Stadtentwicklungskonzept

Als strategisches Planungsinstrument 2018 von der Stadtverordnetenversammlung beschlossen, bereitet das Stadtentwicklungskonzept insbesondere die Neuaufstellung des Flächennutzungsplans vor.

Im Konzeptteil formuliert das Stadtentwicklungskonzept Wiesbaden 2030+ Lage und Umfang künftiger räumlicher Entwicklungen. Schwerpunkte der Siedlungsentwicklung über die Innenentwicklung hinaus werden im Bereich der „Rhein-Main-Schiene“ (am Rheinufer gelegene Stadtteile Wiesbadens), für einen Bereich nördlich von Biebrich („Impulsfläche West“), für Bereiche entlang des schienengebundenen ÖPNV „Ländchesbahn“ sowie für den Bereich des Ostfelds gesehen. Gewerbliche Siedlungsentwicklungen sollen vornehmlich entlang der A66 mit Anbindung an die überörtliche Verkehrsinfrastruktur erfolgen.

Die Perspektivfläche Ostfeld wird aus Sicht des Stadtentwicklungskonzepts als Bereich mit großflächigen, strategischen Entwicklungsmöglichkeiten eingestuft, der den bestehenden Siedlungskörper schlüssig arrondiert und verkehrlich gut angebunden werden kann. Das Ostfeld eignet sich für die Schaffung von Wohnraum und im Sinne einer Nutzungsmischung auch für gewerbliche Nutzungen sowie für Flächen für Freizeit und Erholung. Damit eröffnet die Perspektivfläche Ostfeld wichtige Flächenspielräume für den Wirtschaftsstandort Wiesbaden, die derzeit an anderer Stelle in diesem Umfang nicht möglich sind. Durch seine Größe kann im Ostfeld ein integriertes und zugleich eigenständiges Quartier ausgebildet werden. Grundvoraussetzung für eine nachhaltige Stadtentwicklung in diesem Bereich ist ins-

Konzept versteht sich als Maßnahmenkatalog, der neben kleineren Veränderungen, z.B. schatten spendenden Baumpflanzungen, neuen Sitzgelegenheiten oder Spielangeboten auch größere Projekte vorschlägt wie Outdoor-Sportangebote unter der Schiersteiner Brücke oder einen neuen Park für alle Bürgerinnen und Bürger, östlich der Reduit. Es soll den Wandel der freiräumlichen Entwicklung am Wiesbadener Rhein- und Mainufer gestaltend steuern und eine Grundlage für zukünftige Umsetzungsschritte bilden.

Das Rhein.Main.Ufer-Konzept setzt für die weitere Entwicklung der Wiesbadener Uferlagen Ziele zu den vier zentralen Themen: Freizeit & Erholung, Natur & Umwelt, Verkehr & Mobilität sowie Gastronomie. Aufgrund der verschiedenartigen Wünsche der Bürgerschaft nähert sich das Konzept auf sehr unterschiedlichen Wegen den Erholungsräumen und öffentlichen Freiflächen: es gibt Ziele für Orte der Ruhe, der Begegnung und sportlichen Betätigung, aber ebenso für naturnahe Lebensräume oder für Maßnahmen der Klima-anpassung. Das



III. ÖFFENTLICHE BELANGE UND GEBIETSMERKMALE

ÖFFENTLICHE BELANGE UND GEBIETSMERKMALE

In diesem Kapitel sollen die Grundlagen der räumlich-geografischen sowie technischen Gegebenheiten im Wettbewerbsgebiet beleuchtet werden. Dazu zählen im Besonderen die Bestandsaufnahme des Natur-, Biotop- und Artenschutzes sowie geologische, klimatische, immissionsschutzrechtliche sowie entwässerungstechnische Aspekte. Die Bestandsaufnahme und Analyse beziehen räumliche Planwerke auf kommunaler Ebene sowie Bestandsaufnahmen in Form von beauftragten Gutachten mit ein.

1 Natur- und landschaftsschutzrechtliche Bestandsaufnahme, Arten- und Biotopschutz

1.1 Naturräume

Das Wettbewerbsgebiet ist naturräumlich dem Main-Taunus-Vorland (Haupteinheit) zugeordnet. Es ist Teil des Randhügellands des Rhein-Main-Tieflands (Haupteinheitengruppe) und dem Taunus vorgelagert (Untereinheit Wiesbadener Taunusvorland). Typisch für das Taunusvorland ist das großflächige Vorkommen fruchtbarer Lössböden. Der nördliche Teil des Wettbewerbsgebiets Ostfeld (nördlich des Wäschbachtals) liegt in der naturräumlichen Grundeinheit „Bierstadter Feld“. Die weiten Ebenen erstrecken sich bis nach Igstadt und werden überwiegend ackerbaulich genutzt. Der südliche Teilbereich des Wettbewerbsgebiets liegt in den naturräumlichen Grundeinheiten „Terrasse von Erbenheim und Hochheim“, „Unteres Wäschbach-Tal“ und „Biebrich-Kasteler Terrassenhang“. Das „Untere Wäschbach-Tal“ verläuft als schmaler Flächenstreifen von Erbenheim in Richtung Westen, während sich die weitgehend ackerbaulich genutzte „Terrasse von Erbenheim und Hochheim“ nach Süden und weit nach Osten erstreckt. Der Wäschbach hat sich hier in die „Terrasse von Erbenheim und Hochheim“ eingeschnitten und dabei einen Talraum mit nur schwacher Asymmetrie geformt. Die höhere Talflanke des Wäschbachs ist im Westen deutlich zu erkennen. Der „Biebrich-Kasteler Terrassenhang“ bildet die Grenze im Süden.

1.2 Potenziell natürliche Vegetation

Unter der potenziell natürlichen Vegetation ist die Pflanzengesellschaft zu verstehen, die sich aufgrund der heutigen Standortverhältnisse über verschiedene Stufen als Endgesellschaft entwickeln würde, wenn der Mensch seine Bewirtschaftung der Landschaft einstellen würde.

Im größten Teil des Wettbewerbsgebiets würde sich durch Sukzession als natürliche Waldgesellschaft der „Typische-Perlgras-Buchenwald“ einstellen, der vorrangig auf tiefgründigen Parabraunerden oder Pseudogley-Parabraunerden vorkommt. Im Wäschbachtal würde sich ein „Artenarmer Sternmieren-Stieleichen-Hainbuchenwald“ ausbilden.

Nördlich des Wäschbachtals, im Bereich Kalkofen und Teilbereichen des Südfriedhofes, sowie südlich des Wäschbachtals, im Bereich des Biebrich-Kasteler Terrassenhangs, und am Petersberg würde ein „Eichen-Ulmen Hangwald“ entstehen. Um das Fort Biehler und weiter nach Osten würde sich ein „Hainsimsen-Perlgras-Buchenwald“ ausbilden.

Für den Bereich des Abbaugebietes und der Depone sind keine Aussagen möglich, da die natürliche Bodenstruktur komplett verändert wurde.

1.3 Biotopstrukturen

Das Wettbewerbsgebiet liegt größtenteils im Landschaftsschutzgebiet der Landeshauptstadt Wiesbaden und ist geprägt von teilweise mosaikartigen und reich strukturierten Biotop- und Nutzungskomplexen, sowie weitläufigen stark agrarwirtschaftlich genutzten Bereichen.

Im nördlichen Teil des Planungsgebiets befinden sich ausgedehnte Ackerflächen, westlich bzw. südwestlich schließen sich die Abbauflächen des stillgelegten Steinbruchs Kalkofen an. Bei den Ackerflächen handelt es sich um wertvolle Parabraunerden mit sehr hohen Ackerzahlen.

Der ehemalige Abbaubereich Kalkofen hat sich zu einem wertvollen Lebensraum für Pflanzen und Tiere entwickelt. Es findet sich dort ein Mosaik aus nicht rekultivierten Abbaukanten im Wechsel mit

III. ÖFFENTLICHE BELANGE UND GEBIETSMERKMALE

rekultivierten und abgeflachten Hangpartien sowie mit Halden aus Abraummateriale des ehemaligen Steinbruchbetriebs. Die Steinbruchsohle ist geprägt durch eine Grünlandfläche, Brachestadien verschiedener Feuchtstandorte sowie zwei Stillgewässern und einzelne Gräben, die in den tiefsten Abbaubereichen verlaufen. Im Kalkofen findet sich ein breites Spektrum unterschiedlicher Sonderstandorte und Vegetationsstadien, das von kaum bewachsenen Offenböden bis hin zu geschlossenen Gehölzbeständen auf nassen bis trockenen Böden in ebenen bis steilsten Lagen reicht.

Der Süden des nördlichen Teils des Planungsgebiets wird durch das von Ost nach West verlaufende Wäschbachtal sowie die flankierend verlaufenden Verkehrsstrassen von Ländchesbahn, A66 und ICE-Trasse gebildet. Das Wäschbachtal, mit seinen Wiesen und Weiden sowie den Gebüsch an den Hangkanten und den Ufergehölzen, bildet eine wichtige Biotopvernetzungsachse. Neben Bach- und Grünlandbiotopen finden sich dort verschiedene Gehölzsäume.

Der südliche Bereich des Wettbewerbsgebiets ist geprägt durch weitläufige Ackerflächen, die nur von wenigen Strukturelementen gegliedert werden.

Der Bereich Fort Biehler unterteilt sich in eine stärker durchgrünte Siedlungsfläche, sowie ein als flächiges Naturdenkmal geschütztes Wäldchen mit teilweise älterem und sehr hochwertigem Baumbestand und halboffenen Kleinflächen. Westlich der zusammenhängenden Ackerfluren schließt sich von Norden her das Steinbruchgelände des Dyckerhoffbruchs mit sehr heterogenen Strukturen und Sonderstandorten an. Dort findet noch aktiver Kies- und Sandabbau statt, wodurch hochwertige Biotopstrukturen wie etwa die Abbruchkanten und auf den bereits als Ausgleichflächen aus der Nutzung genommenen Flächen, wertvolle Standorte mit Pionierwald und Orchideen entstanden sind.

In den südlichsten Teilen des Planungsgebiets entlang des Unteren und Oberen Zwerchwegs haben sich wertvolle Biotopstrukturen entwickelt. Es handelt sich um Wiesen und Krautfluren, Gebüsch und seltene Kalkäcker, welche einen mehr oder weniger breiten Streifen aus Offen- und Halboffenland bilden. Im Bereich des Hessler Hofs, des Cyperusparcs und des Tierparks Kastel befinden sich ebenfalls sehr heterogene Nutzungsstrukturen aus Acker, Grünland, Bebauung, Freizeiteinrichtungen, Freizeitgärten sowie unterschiedlich strukturierten Brach- und Gehölzflächen.

III. ÖFFENTLICHE BELANGE UND GEBIETSMERKMALE

Teillandschaftsplan Ostfeld

der Landeshauptstadt Wiesbaden

M. 1 : 5000



Themenkarte Realnutzung

VORENTWURF



Abbildung 22: Teillandschaftsplan-VORENTWURF Ostfeld Themenkarte Realnutzung (2023)

III. ÖFFENTLICHE BELANGE UND GEBIETSMERKMALE

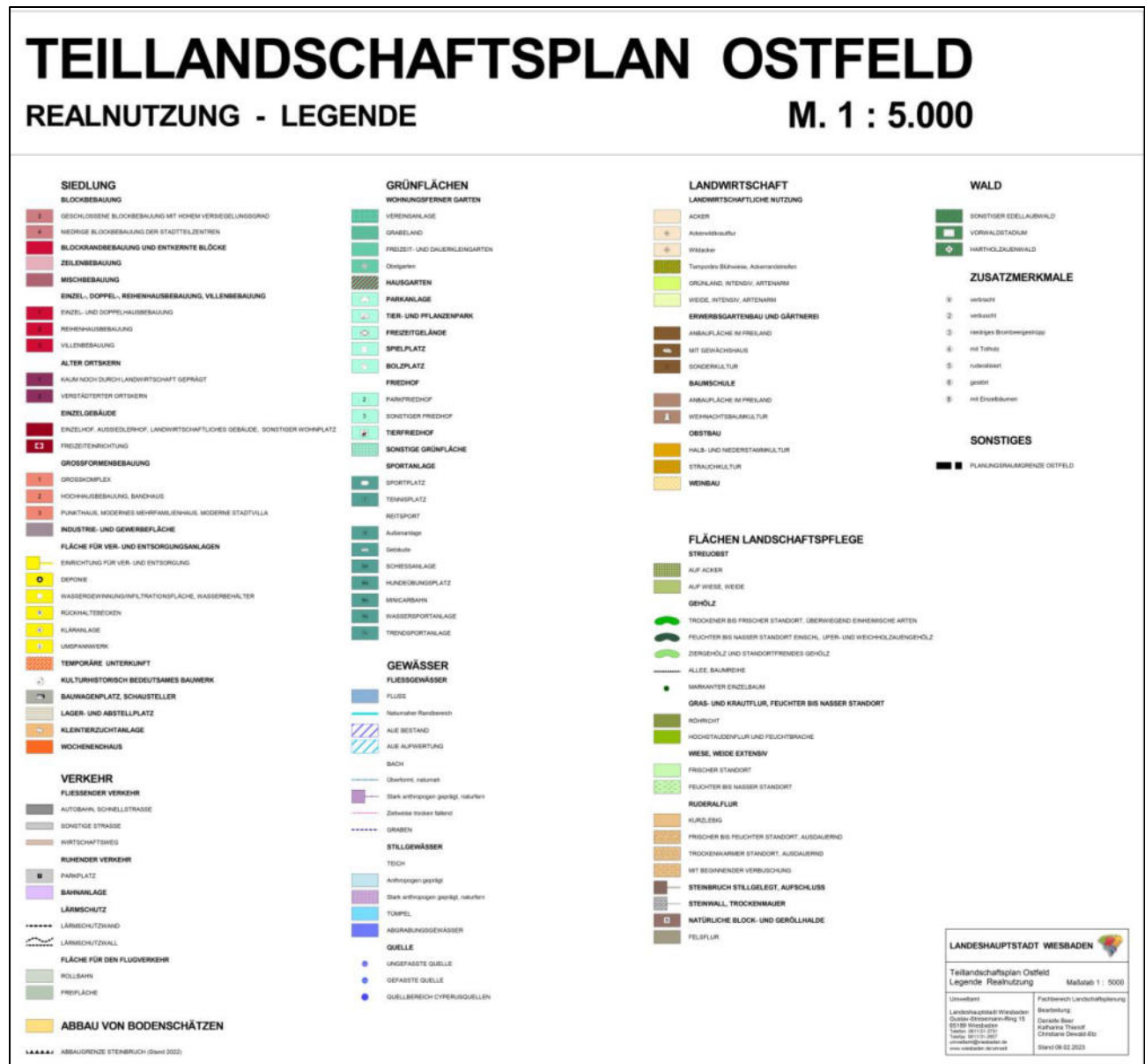


Abbildung 23: Teillandschaftsplan-VORENTWURF Ostfeld Legende Themenkarte Realnutzung

III. ÖFFENTLICHE BELANGE UND GEBIETSMERKMALE

1.4 Arten- und Biotopschutz

Über Jahrzehnte sind innerhalb des Wettbewerbsgebiets immer wieder besonders und streng geschützte sowie für die Region bemerkenswerte Arten erfasst worden. Ein Großteil der Arten ist in diesem Raum trotz Belastungen durch Verkehr und Intensivnutzungen im Umfeld (Deponiebetrieb, Ackerbau) weitgehend etabliert. Die weitläufige Ackerflur bietet für die feldflurbewohnende Avifauna optimale Habitatbedingungen. Die teilweise sehr mosaikartig strukturierten kulturlandschaftlich geprägten Bereiche, sowie die Feucht- und Waldlebensräume im Wäschbachtal und im Wäldchen am Fort Biehler weisen eine Vielzahl an Vorkommen geschützter und streng geschützter Brutvogelarten auf. Die trockenen Offenlebensräume und Sonderstandorte der Deponie sind ebenfalls von naturschutzfachlicher und -rechtlicher Bedeutung und sehr hoher Wertigkeit. Das Wettbewerbsgebiet bietet eine hohe Diversifizierung an Biotopstrukturen (vgl. Abbildung 24). Diese Vielfalt an Biotoptypen bedingt eine hohe Vielfalt und Abundanz (Häufigkeit) verschiedener planungsrelevanter Artengruppen, wie die der bereits genannten Avifauna, der Amphibien, Reptilien, Heuschrecken, Libellen und Wildbienen.

Gebietstypische Besonderheiten und Wertigkeiten weisen unter anderem die nördlichen und südlichen Ackerflächen auf, besonders im Hinblick auf die gutachterlich nachgewiesenen Brutvorkommen der Feldlerche (Vogelart im ungünstig-unzureichenden Erhaltungszustand) in einer Größenordnung von ca. 30 Revieren (Stand 2018).

Der im nördlichen Teil des Planungsgebiets gelegene stillgelegte Steinbruch Kalkofen stellt einen Hotspot lokaler Biodiversität dar und ist geprägt durch das Vorkommen vieler gesetzlich geschützter Biotope (z.B. Röhrichte, Lehm- und Lösswände). Der ehemalige Steinbruch dient einer Vielzahl von Vogelarten als artenreiches Brut- und Nahrungshabitat; darunter zählen rund 20 Brutvogelarten, die sich hessenweit im ungünstigen Erhaltungszustand befinden. Der Steinbruch weist eine sehr hohe Vielfalt an Schmetterlingsarten, darunter verschiedene Arten der Roten Listen und der Vorwarnlisten, sowie eine nennenswerte Population an Heuschrecken- und Libellenarten, darunter ebenfalls verschiedene Arten der Roten Listen und

der Vorwarnlisten auf. Des Weiteren kann laut gutachterlichem Nachweis von Vorkommen streng geschützter sowie besonders geschützter und/oder gefährdeter Amphibien und Reptilienarten (Kreuzkröte, Wechselkröte, Kammolch und Zauneidechse) ausgegangen werden. Herauszustellen ist besonders die hohe Artendichte an Wildbienenarten, darunter verschiedene Arten der Roten Listen und der Vorwarnlisten, sowie die Dokumentation einer Art, die für Hessen bis 2018 als ausgestorben galt.

Die Feuchtstandorte des zwischen den nördlichen und südlichen Planungsgebietsteilen verlaufenden Wäschbachtals stellen ebenfalls wesentliche Lebensraumstrukturen für Brutvorkommen von streng geschützten und/oder im ungünstigen Erhaltungszustand befindlicher Vogelarten, sowie für Vorkommen der streng geschützten Zauneidechse und seltener Heuschrecken- und Tagfalterarten dar. Hinzuweisen ist hierbei darauf, dass der überwiegende Teil der Freiflächen entlang des Wäschbachs naturschutzrechtliche Ausgleichsflächen sind (siehe Anlage 10, Themenkarte Flächen mit rechtlicher Bindung).

Das Wäldchen am Fort Biehler fungiert ebenso für zahlreiche Vorkommen streng geschützter und/oder im ungünstigen Erhaltungszustand befindlicher Vogelarten als Bruthabitat. Der Altbaumbestand des Wäldchens weist viele Habitat-Merkmale für höhlenbrütende Vogelarten auf und hat eine nennenswerte Relevanz für streng geschützte Fledermausarten (bislang noch nicht untersucht). Die Waldflächen sind Wald im Sinne des Forstgesetzes als Schutzwald ausgewiesen, ferner sind Teile der Flächen als flächenhaftes Naturdenkmal geschützt.

Das an das Planungsgebiet an der Westseite angrenzende Steinbruchgelände weist ebenfalls durch den noch aktiven Abbau bedingte charakteristische landschaftliche, vegetative und faunistische Besonderheiten auf. Da dieser gesamte Bereich durch den stattfindenden Abbaubetrieb, rollierende Betriebsflächen und Rekultivierungsprozesse einer hohen Veränderungsdynamik unterliegt, entstehen auch für spezialisierte Arten der Pionierstandorte immer wieder neue wertvolle Lebensstätten. Die nördlichen Steinbruchareale sind als natur- und artenschutzrechtliche Ausgleichs-

III. ÖFFENTLICHE BELANGE UND GEBIETSMERKMALE

flächen für eine in Planung befindliche Deponie-Erweiterung planungsrechtlich festgeschrieben.

Des Weiteren sind im genannten Bereich Vorkommen gesetzlich geschützter Biotope, wie Röhricht, Lehm- und Lösswände anzutreffen, sowie Brutvorkommen streng geschützter und/oder im ungünstigen Erhaltungszustand befindlicher Vogelarten, darunter auch hochgradig seltene und spezialisierte Arten wie Steinschmätzer, Bienenfresser oder Uferschwalbe. Ferner gibt es Vorkommen streng geschützter Reptilien- und Amphibienarten (Zauneidechse, Kreuzkröte), sowie Vorkommen seltener und/oder bemerkenswerter Libellen- und Heuschreckenarten.

Das westliche Steinbruchareal mit Recyclinganlage und Umfeld weist ebenfalls Vorkommen gesetzlich geschützter Biotope (Röhrichte) und seltener Pflanzenarten (u.a. hochgradig seltener Orchideenarten) auf. Die nicht als Betriebsfläche festgesetzten Teile des B-Plans Recyclinganlage sind als Biotopflächen festgesetzt und zum Teil auch artenschutzrechtliche Ausgleichsflächen. Ferner konnten hier ebenfalls Brutvorkommen zahlreicher streng geschützter und/oder im ungünstigen Erhaltungszustand befindlicher Vogelarten, sowie Vorkommen streng geschützter Reptilien- und Amphibienarten (Zauneidechsen, Kreuzkröte) und/oder bemerkenswerter Libellen- und Heuschreckenarten gutachterlich nachgewiesen werden. Der gesamte Steinbruchbereich hat außerdem eine besondere Bedeutung für Wildbienenpopulationen.

Ebenso stellen die Flächen beiderseits des Unteren Zwerchwegs wichtige Brut- und Nahrungshabitats für streng geschützte und/oder im ungünstigen Erhaltungszustand befindliche Vogelarten dar und weisen potenzielle Habitat-Strukturen für Fledermäuse auf, sowie Vorkommen streng geschützter Reptilien (Zauneidechse und Mauereidechse), sowie seltener Heuschrecken-, Schmetterlings- und Libellenarten.

Die gutachterlichen Erhebungen weisen eine Vielzahl an Arten nach – Rückschlüsse auf das Nicht-Vorkommen anderer relevanter Arten können anhand der Gutachten nicht getroffen werden, da stets nur ein ausgewähltes Artenspektrum bei den Kartierungen untersucht wurde. Die Gutachten geben daher bislang nur ein lückenhaftes Bild in

Bezug in auf die Betrachtungsräume und Auswahl der betrachteten Tiergruppen.

Bei der Handhabung der erwähnten Kartierungsinformationen über das Arteninventar im Planungsraum ist zu berücksichtigen, dass es sich um die Zusammenstellung heterogener Datengrundlagen handelt, die zu unterschiedlichen Fragestellungen, in unterschiedlicher fachlicher Tiefe und zu unterschiedlichen Zeiträumen erhoben wurde. Dennoch lassen sich aus diesen Informationen die voraussichtlichen Auswirkungen der städtebaulichen Planung auf die vorkommenden Arten abschätzen. Dies wurde ebenfalls bei der kartografischen Zusammenstellung der gutachterlichen Datengrundlagen im Rahmen der Bearbeitung des Teillandschaftsplans berücksichtigt. Die Erhebungsdaten wurden dazu je nach Datenalter in drei Kategorien eingeordnet, nämlich in Datenalter < 5 Jahre, Datenalter 5-10 Jahre und in Datenalter > 10 Jahre (vgl. Abbildung 24).

III. ÖFFENTLICHE BELANGE UND GEBIETSMERKMALE

Teillandschaftsplan Ostfeld

der Landeshauptstadt Wiesbaden

M. 1 : 5000



Themenkarte Arten und Lebensraumtypen

VORENTWURF

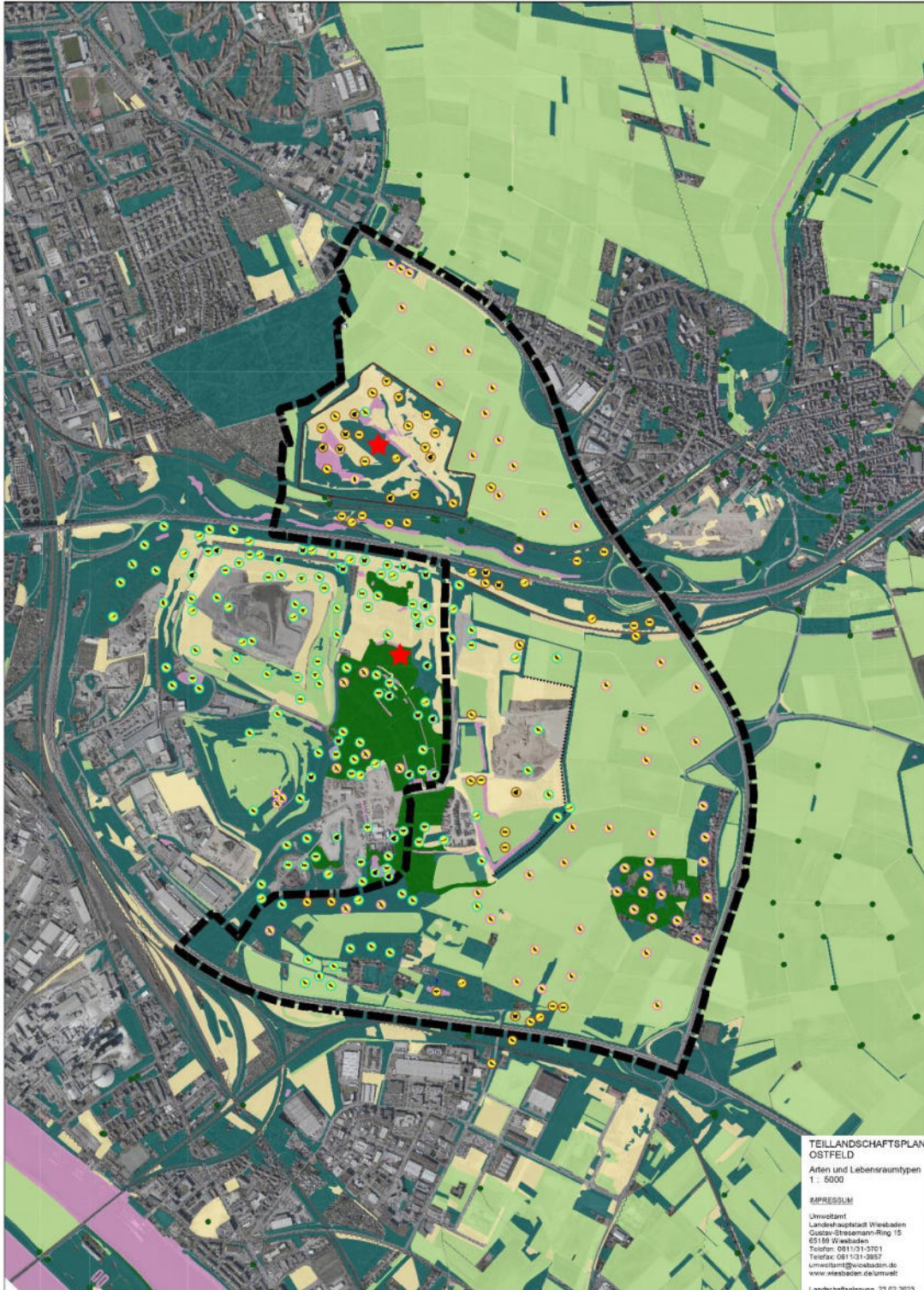


Abbildung 24: Teillandschaftsplan Ostfeld – Themenkarte Arten und Lebensraumtypen –VORENTWURF (2023)

III. ÖFFENTLICHE BELANGE UND GEBIETSMERKMALE

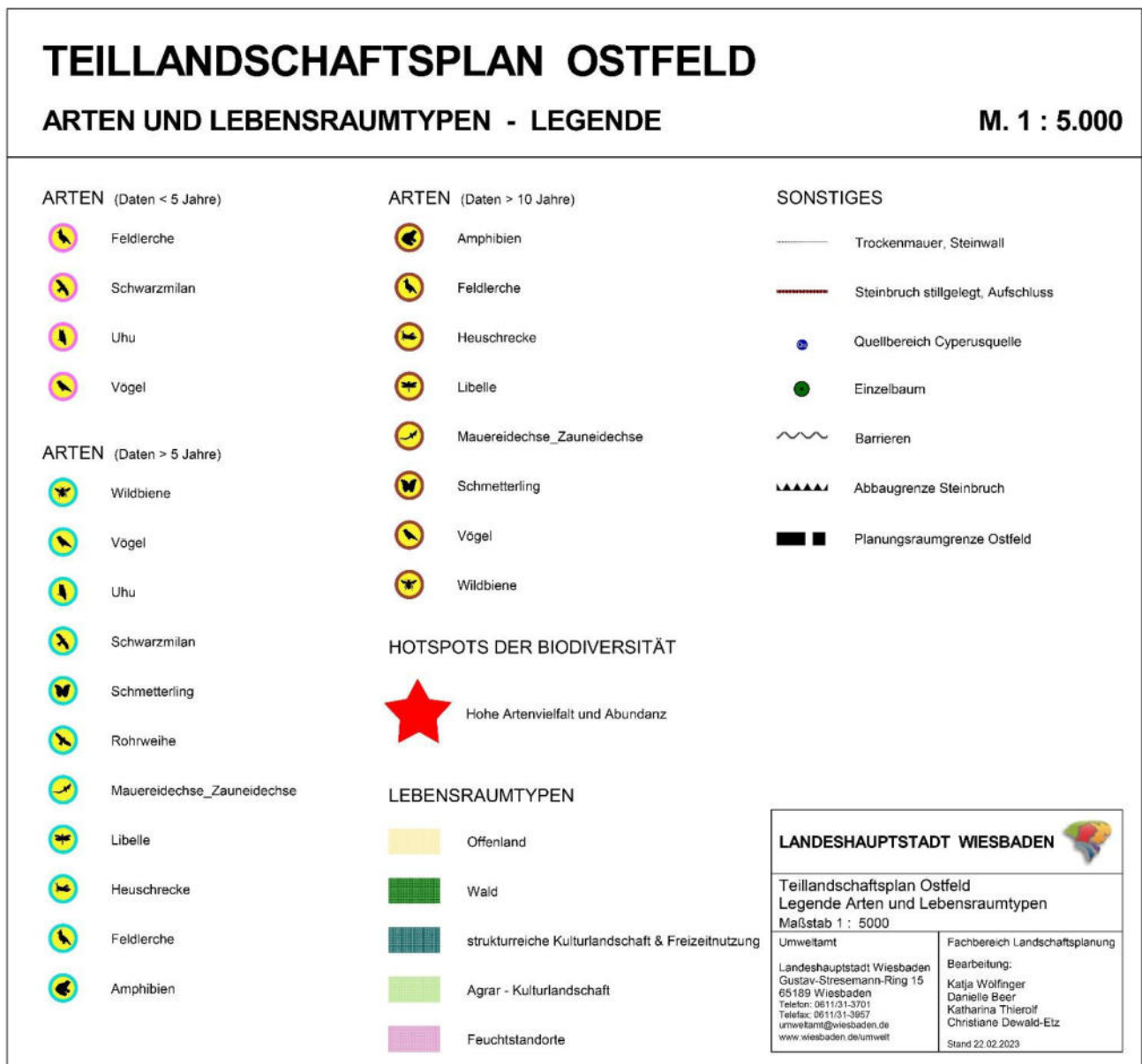


Abbildung 25: Teillandschaftsplan Ostfeld – Legende Themenkarte Arten und Lebensraumtypen –VORENTWURF (2023)

Für die städtebauliche Konkretisierung der Baufelder und Verkehrserschließung ist daher eine Aktualisierung der Daten in den Eingriffsbereichen und den tangierten Wirkräumen obligat erforderlich, um die genauen Ausgleichserfordernisse bilanzieren und planerisch, sowie zeitlich vorbereiten zu können (z.B. vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen – CEF).

Im Rahmen der weiteren Planungen gilt es daher folgende sehr relevante planerische Hinweise zu beachten:

Im Planungsraum sind bereits viele Flächen mit rechtlichen Bindungen (Kompensations- und Ökotoptflächen) mit entweder laufenden, oder künftig vorgesehenen speziellen Arten- und Naturschutzmaßnahmen verortet.

III. ÖFFENTLICHE BELANGE UND GEBIETSMERKMALE

Laut des im Rahmen der SEM Ostfeld erfolgten Bescheids zum Zielabweichungsverfahren, S. 83: RPDA - Dez. III 31.2-93 d 52.04/1-2020/15 vom 12.05.2021, gilt für diese Flächen die Maßgabe, dass Beeinträchtigungen, die unter Umständen dazu führen, dass die damit verbundenen, oft aus dem Artenschutz begründeten Ziele nicht oder nur unzureichend erfüllt werden können, zu vermeiden sind.

Dies betrifft insbesondere Kompensationsflächen im Bereich Kalkofen, im Wäschbachtal (ICE- Neubaustrecke Köln/Rhein-Main) und im Bereich des Dyckerhoffbruch-Abbaugeländes westlich des geplanten Baufeldes des urbanen Stadtquartiers (u.a. Bebauungsplan „Recyclinganlage Dyckerhoffbruch“, sowie Flächen zur Erweiterung der Deponie - Abschnitt IV und Müllheizkraftwerk Wiesbaden).

Aus den vorläufig dargelegten artenschutzfachlichen und -rechtlichen Bedingungen und Besonderheiten im Planungsgebiet, lassen sich folgende Planungserfordernisse für den Artenschutz festhalten, die es im weiteren Planungsverlauf obligat zu beachten gilt:

Mit dem geplanten urbanen Stadtquartier sind umfangreiche Eingriffe in Natur und Landschaft verbunden, die es umfassend zu kompensieren gilt.

Aufgrund der unmittelbaren Betroffenheit von voraussichtlich bis zu 30 Brutrevieren der Feldlerche (u.a.) durch die Inanspruchnahme der als Habitat dienenden landwirtschaftlichen Flächen, sind für die Baufelder des geplanten BKA-Campus-Neubaus und Stadtquartiers, sowie auch für die im Rahmen der Trassenplanung für die Verkehrsanbindung/-erschließung betroffenen Flächen, vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen, sog. „CEF-Maßnahmen“ (continuous ecological functionality-measures) erforderlich, um Verstöße gegen artenschutzrechtliche Verbotstatbestände im Sinne des § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG zu vermeiden.

Des Weiteren gilt es, bei den Planungen des Stadtquartiers negative mittelbare Auswirkungen und Beeinträchtigungen auf das als Fortpflanzungs- und Ruhestätte für europäische Vogelarten, Fledermäuse und andere Tierarten fungierende Waldstück am Petersberg/Fort Biehler zu vermeiden, sowie einer funktionalen Isolierung durch eine

umringende, geschlossene Bebauung städtebaulich entgegenzuwirken. Darüber hinaus gilt es, weitere Betroffenheit und Sensibilitäten im Bereich des Steinbruchs und des Wäschbachtals fortlaufend zu überprüfen.

In Hinblick auf die Lebensraumtypen und ihre Funktion für die Biotopvernetzung im Planungsraum, können im Rahmen der Bearbeitung des Teillandschaftsplans für den Planungsraum auf Basis der sehr charakteristischen und teilweise heterogenen Biotopstruktur fachlich hergeleitete Lebensraumtypen (LRTs) identifiziert werden, welche die funktionalen Vernetzungen und standortübergreifenden Funktionsverflechtungen der einzelnen Biotopstandorte bestmöglich abbilden.

Diese benannten LRTs wurden anhand ähnlicher Eigenschaften, Funktionen, Nutzungsintensität und Raum aspekt in 5 LRTs wie folgt aggregiert (s. Abbildung 24):

- LRT Agrarkulturlandschaft
- LRT Strukturreiche Kulturlandschaft und Freizeitnutzungen
- LRT Offenland
- LRT Feuchtstandorte
- LRT Wald

Im Rahmen der vorgesehenen städtebaulichen Planung, der Verkehrserschließung, sowie bei der Verortung der infrastrukturellen Nutzungen und Strukturierung des umgebenden Landschaftsraum für die Freizeit- und Erholungsnutzung, müssen bestehende Vernetzungsstrukturen berücksichtigt und weitere zur Förderung und dem Schutz der Biodiversität entwickelt werden. Daraus folgend ergibt sich insbesondere auch unter Berücksichtigung der Auflagen aus dem Zielabweichungsverfahren, das Erfordernis zur Implementierung eines umfassenden und nachhaltig gesicherten Artenschutz- und Biotopmanagementkonzepts.

III. ÖFFENTLICHE BELANGE UND GEBIETSMERKMALE

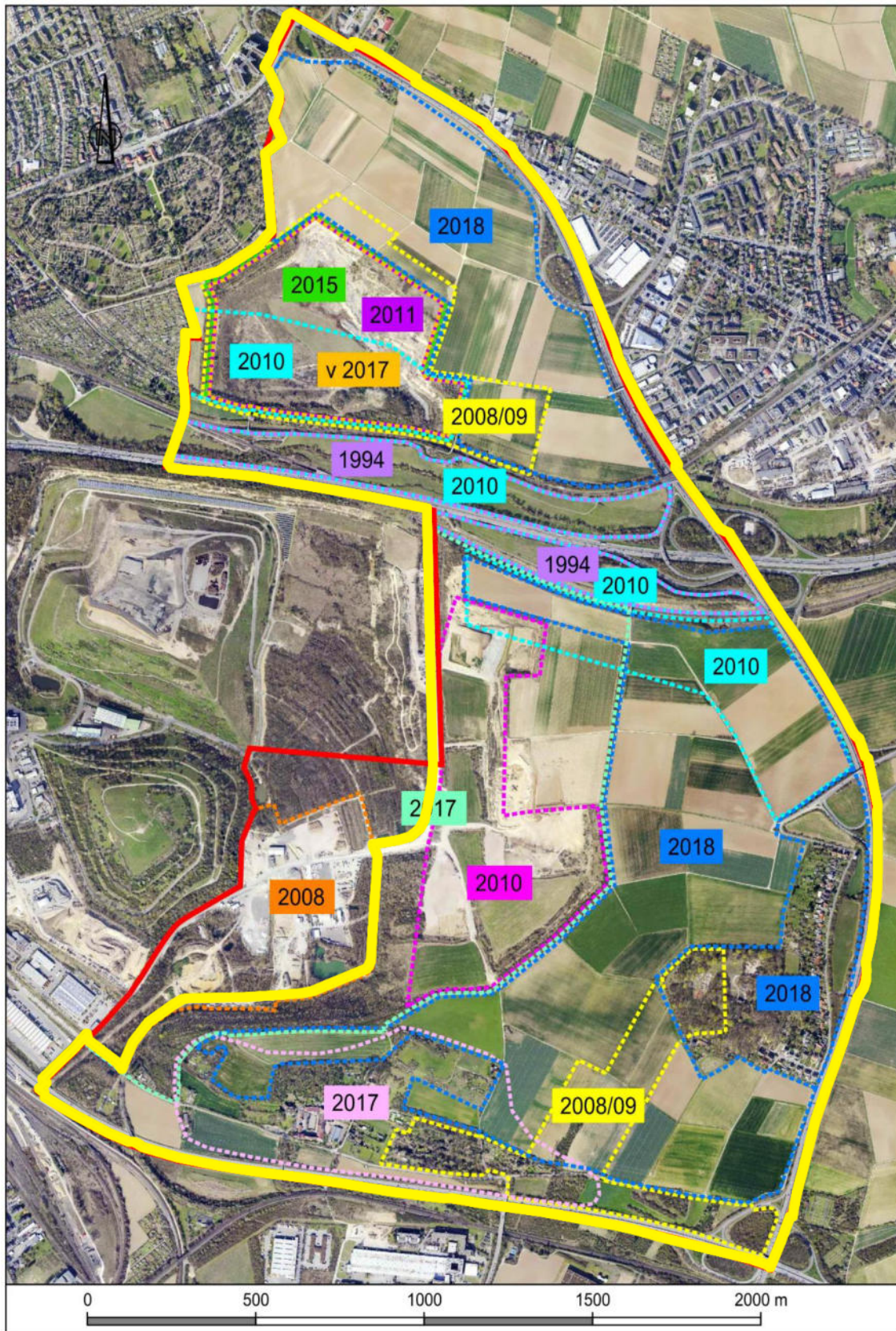


Abbildung 26: Abgrenzung der in den verschiedenen Jahren durchgeführten Erhebungsgebiete
Quelle: Gutachten Büro für Angewandte Landschaftsökologie; Eppstein 2019, S. 7

III. ÖFFENTLICHE BELANGE UND GEBIETSMERKMALE

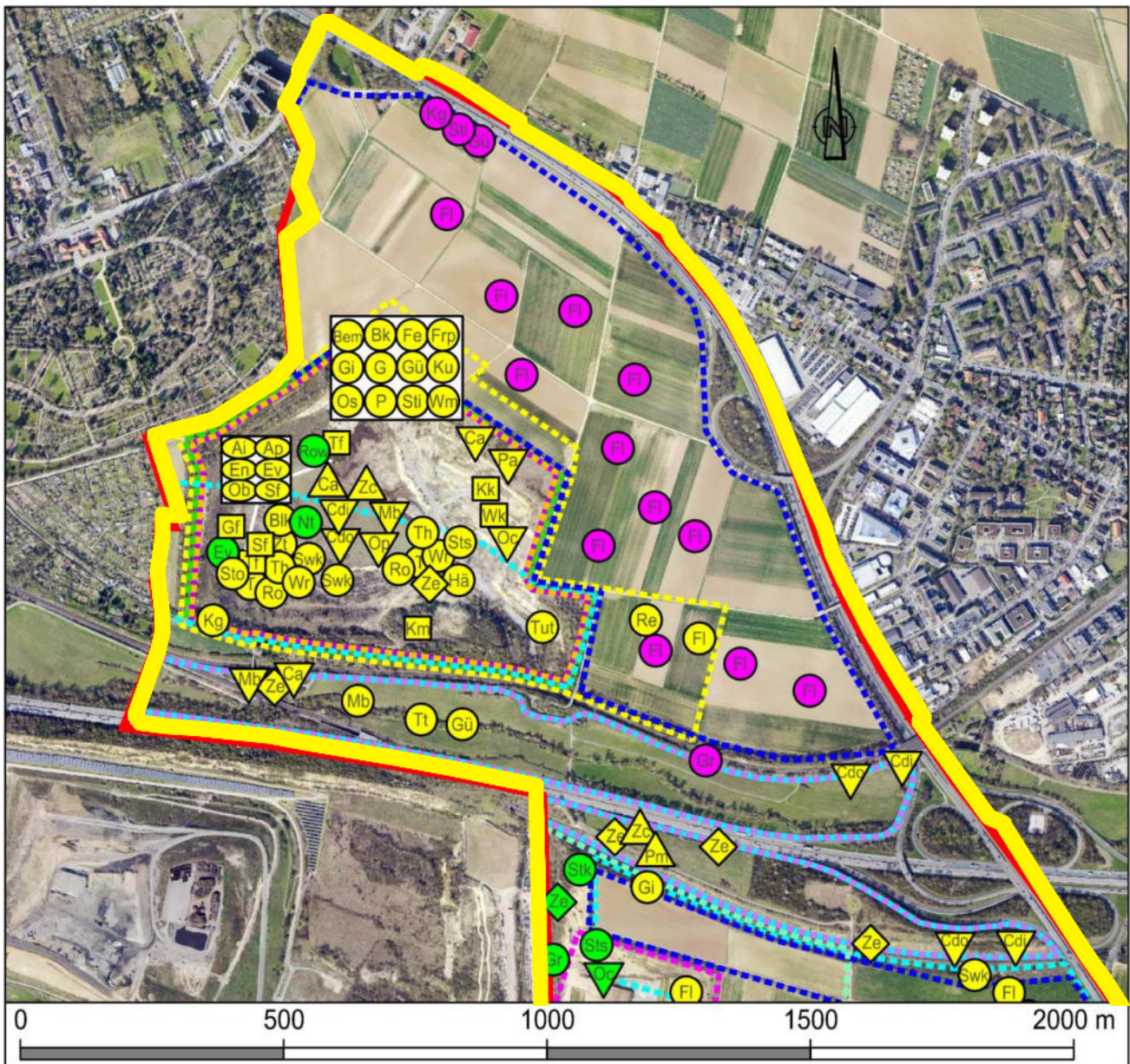


Abbildung 27: Nachweise bemerkenswerter Tierarten im Nordteil des Wettbewerbsgebiets
 Quelle: Gutachten Büro für Angewandte Landschaftsökologie; Eppstein 2019, S. 12

Die Auswertungsergebnisse im Hinblick auf die in den Unterlagen enthaltenen Angaben zu artenschutzrechtlich relevanten und/oder gefährdeten Arten sind in Abbildung 27 und Abbildung 28 für Teilräume dargestellt. Im Hinblick auf die Vorkommen europäischer Vogelarten beziehen sich die Darstellungen in den meisten Fällen auf Brutreviere von Arten im ungünstigen Erhaltungszustand, die in einer Artenschutzprüfung in jedem Fall einer Einzelprüfung zu unterziehen sind.

III. ÖFFENTLICHE BELANGE UND GEBIETSMERKMALE

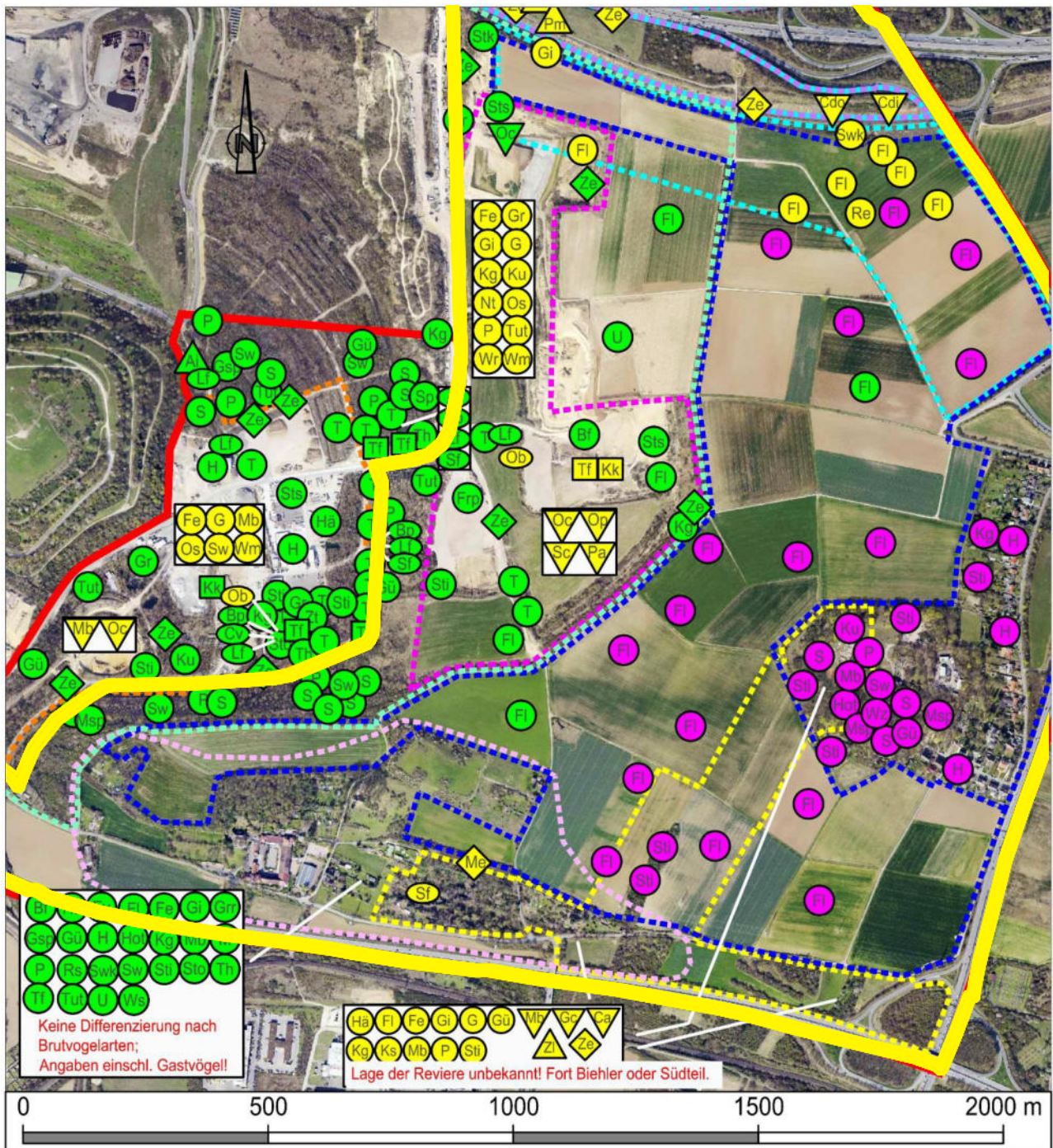


Abbildung 28: Nachweise bemerkenswerter Tierarten im Südteil des Wettbewerbsgebiets
 Quelle: Gutachten Büro für Angewandte Landschaftsökologie; Eppstein 2019, S. 13

III. ÖFFENTLICHE BELANGE UND GEBIETSMERKMALE

Vögel			
	Beutelmeise (<i>Remiz pendulinus</i>)		Uhu (<i>Bubo bubo</i>)
	Bienenfresser (<i>Merops apiaster</i>)		Waldkauz (<i>Strix aluco</i>)
	Blaukehlchen (<i>Luscinia svecica</i>)		Wasserralle (<i>Rallus aquaticus</i>)
	Bluthänfling (<i>Carduelis cannabina</i>)		Weidenmeise (<i>Parus montanus</i>)
	Braunkehlchen (<i>Saxicola rubetra</i>)		Weißstorch (<i>Ciconia ciconia</i>)
	Eisvogel (<i>Alcedo atthis</i>)		Zwergtaucher (<i>Tachybaptus ruficollis</i>)
	Feldlerche (<i>Alauda arvensis</i>)	Amphibien	
	Feldsperling (<i>Passer montanus</i>)		Kreuzkröte (<i>Bufo calamita</i>)
	Flussregenpfeifer (<i>Charadrius dubius</i>)		Wechselkröte (<i>Bufo viridis</i>)
	Gartenrotschwanz (<i>Phoenicurus phoenicurus</i>)		Teichfrosch (<i>Pelophylax kl. esculentus</i>)
	Girlitz (<i>Serinus serinus</i>)		Seefrosch (<i>Pelophylax ridibundus</i>)
	Goldammer (<i>Emberiza citrinella</i>)		Grasfrosch (<i>Rana temporaria</i>)
	Graureiher (<i>Ardea cinerea</i>)		Nördlicher Kammolch (<i>Triturus cristatus</i>)
	Grauspecht (<i>Picus canus</i>)	Reptilien	
	Grünspecht (<i>Picus viridis</i>)		Zauneidechse (<i>Lacerta agilis</i>)
	Haussperling (<i>Passer domesticus</i>)		Mauereidechse (<i>Podarcis muralis</i>)
	Hohлтаube (<i>Columba oenas</i>)	Schmetterlinge	
	Klappergrasmücke (<i>Sylvia curruca</i>)		Kleiner Schillerfalter (<i>Apatura ilia</i>)
	Kleinspecht (<i>Dendrocopos minor</i>)		Malven-Dickkopffalter (<i>Carcharodus alcae</i>)
	Kuckuck (<i>Cuculus canorus</i>)		Kleiner Würfel-Dickkopffalter (<i>Pyrgus malvae</i>)
	Mäusebussard (<i>Buteo buteo</i>)		Esparsetten-Widderchen (<i>Zygaena carniolica</i>)
	Mehlschwalbe (<i>Delichon urbica</i>)		Beilfleck-Widderchen (<i>Zygaena loti</i>)
	Mittelspecht (<i>Dendrocopos medius</i>)	Heuschrecken	
	Neuntöter (<i>Lanius collurio</i>)		Feld-Grashüpfer (<i>Chorthippus apricarius</i>)
	Orpheusspötter (<i>Hippolais polyglotta</i>)		Wiesengrashüpfer (<i>Chorthippus dorsatus</i>)
	Pirol (<i>Oriolus oriolus</i>)		Große Goldschrecke (<i>Chrysochraon dispar</i>)
	Rauchschwalbe (<i>Hirundo rustica</i>)		Feld-Grille (<i>Gryllus campestris</i>)
	Rebhuhn (<i>Perdix perdix</i>)		Zweifarbige Beißschrecke (<i>Metrioptera bicolor</i>)
	Rohrhammer (<i>Emberiza schoeniclus</i>)		Weinhähnchen (<i>Oecanthus pellucens</i>)
	Rohrweihe (<i>Circus aeruginosus</i>)		Blaufüg. Ödlandschrecke (<i>Oedipoda caerulea</i>)
	Saatkrähe (<i>Corvus frugilegus</i>)		Westliche Beißschrecke (<i>Platycleis albopunctata</i>)
	Schwarzkehlchen (<i>Saxicola torquata</i>)		Blaufüg. Sandschrecke (<i>Sphingonotus caeruleus</i>)
	Schwarzmilan (<i>Milvus migrans</i>)	Libellen	
	Sperber (<i>Accipiter nisus</i>)		Keilflecklibelle (<i>Aeshna isosceles</i>)
	Star (<i>Sturnus vulgaris</i>)		Kleine Königslibelle (<i>Anax parthenope</i>)
	Steinkauz (<i>Athene noctua</i>)		Kleine Mosaikjungfer (<i>Brachytron pratense</i>)
	Steinschmätzer (<i>Oenanthe oenanthe</i>)		Blaufügel-Prachtlibelle (<i>Calopteryx virgo</i>)
	Stieglitz (<i>Carduelis carduelis</i>)		Großes Granatauge (<i>Erythromma najas</i>)
	Stockente (<i>Anas platyrhynchos</i>)		Kleines Granatauge (<i>Erythromma viridulum</i>)
	Teichhuhn (<i>Gallinula chloropus</i>)		Spitzenfleck (<i>Libellula fulva</i>)
	Teichrohrsänger (<i>Acrocephalus scirpaceus</i>)		Südlicher Blaupfeil (<i>Orthetrum brunneum</i>)
	Türkentaube (<i>Streptopelia decaocto</i>)		Gemeine Winterlibelle (<i>Sympecma fusca</i>)
	Turmfalke (<i>Falco tinnunculus</i>)		Nachweise zwischen 2008 und 2012
	Turteltaube (<i>Streptopelia turtur</i>)		Nachweise zwischen 2013 und 2017
	Uferschwalbe (<i>Riparia riparia</i>)		Nachweise 2018

Abbildung 29: Legende zu den Abbildungen Abbildung 27Abbildung 28

Quelle: Gutachten Büro für Angewandte Landschaftsökologie; Eppstein 2019, S. 14

III. ÖFFENTLICHE BELANGE UND GEBIETSMERKMALE

Bisher wurden im Wettbewerbsgebiet keine pflanzensoziologischen Untersuchungen durchgeführt. Damit ist das Wissen über den aktuellen Pflanzenbestand rudimentär. Es wurden lediglich Pflanzlisten zusammengestellt. Dies gilt für den Kalkofen-Nord (Referenzflächen-Untersuchung, s. auch Landschaftsplan) und Untersuchungen innerhalb des Dyckerhoff-Steinbruchs (Gutachten der ELW). Darüber hinaus sind die Flora des Rheingaus und Wiesbaden (Großmann-Flora 1960) und deren Aktualisierung von Dr. Streitz (2010) bekannt. Beispiele aktueller Pflanzenvorkommen besonderer Arten im Gebiet: Acker-Rittersporn, Unechtes Tännelleinkraut, Ochsenzunge, Steinsame sowie folgende Orchideenarten: Bocksriemenzunge, Stendelwurz, Helm-Knabenkraut, Bienenragwurz, Großes Zweiblatt. Angrenzend an das Planungsgebiet ist der Elsässer Haarstrang zu finden.

Auf Grundlage der vorgenommenen Auswertungen und Zusammenstellungen wurden einzelne Raumeinheiten des Wettbewerbsgebiets dahingehend bewertet, in welchem Umfang arten- und naturschutzrechtliche Restriktionen zu erwarten sind, die im weiteren Planungsablauf näher zu bearbeiten sind. Über die reinen Artendaten hinaus (s. Anhang artenschutzfachliche Gutachten insbesondere Büro für Angewandte Landschaftsökologie; Eppstein 2019, S. 12-14) wurden für die Bewertung der zu erwartenden Restriktionen auch andere naturschutzrechtliche (z.T. auch forstrechtliche) Festlegungen mit aufgenommen, soweit sie aus vorhandenen Unterlagen ableitbar waren. Diese werden zu einer Gesamtbewertung aggregiert (s. Abbildung 30).

Es wurde eine dreistufige Bewertung mit den Kategorien "Mittel", "Hoch" und "Sehr hoch" angewandt. Die Bewertung setzt bei "Mittel" an, weil es keine Teilflächen gibt, bei denen ohne weiteres zu prognostizieren ist, dass arten- und/oder andere naturschutzrechtliche Restriktionen keine oder eine nur untergeordnete Rolle spielen (Methodik s. Gutachten Nachweise bemerkenswerter Tierarten im Nordteil des Wettbewerbsgebiets, Gutachten Büro für Angewandte Landschaftsökologie; Eppstein 2019, S. 19).

Nicht in die Bewertungen einbezogen wurden die Verkehrsflächen, die Siedlungsfläche im Bereich Am Fort Biehler sowie diejenigen Steinbruchbereiche, wo sich durch Betriebs-, Abbau-, Abbau-Erwartungs- und Rekultivierungsflächen in den vergangenen Jahren stetige Veränderungen ergeben haben und noch weiter ergeben werden. Die räumliche Verteilung der einzelnen Bewertungskategorien ist in Abbildung 30 dargestellt.

III. ÖFFENTLICHE BELANGE UND GEBIETSMERKMALE

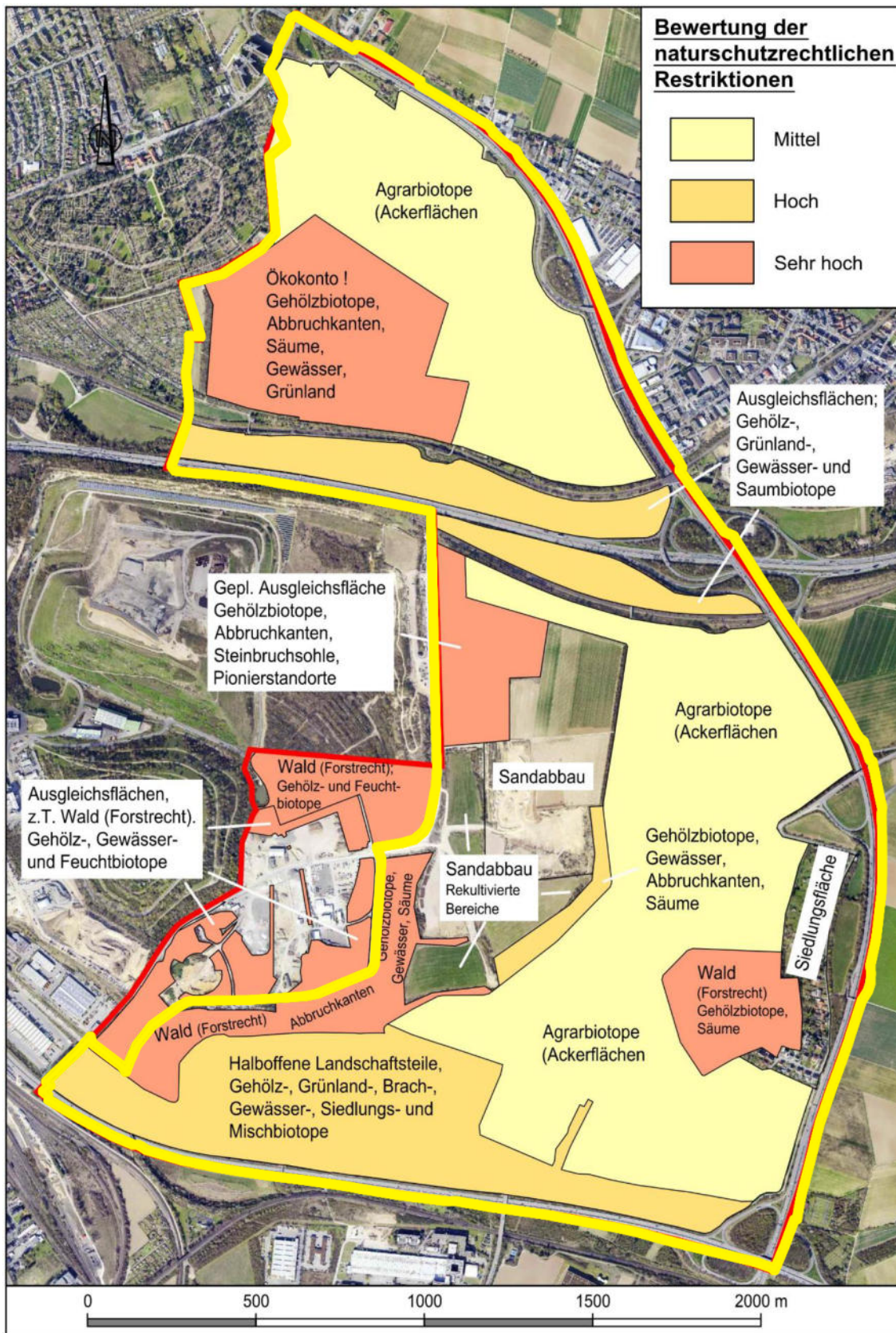


Abbildung 30: Bewertung der naturschutzrechtlichen Restriktionen

Quelle: Gutachten Büro für Angewandte Landschaftsökologie; Eppstein 2019, S. 19

III. ÖFFENTLICHE BELANGE UND GEBIETSMERKMALE

Die dargestellten Ergebnisse aus vorhandenen Unterlagen wurden ergänzt durch eine faunistische Bestandserhebung aus dem Jahr 2018 zur Schließung von Datenlücken im Bereich zusammenhängender Ackerflächen und im Bereich Fort Biehler.

Die faunistische Studie kommt zu folgendem Ergebnis: Im Hinblick auf die Planungen der Siedlungsentwicklung sind unter artenschutzrechtlichen Gesichtspunkten insbesondere die Vorkommen der Feldlerche relevant. Die 2018 insgesamt nachgewiesenen 29 Brutreviere und die daraus zu berechnenden Siedlungsdichten sind für den Wiesbadener Raum als typisch einzustufen.

Daher sind voraussichtlich aufgrund der unmittelbaren Betroffenheit der bis zu 30 Brutrevieren der Feldlerche (u.a.) durch die Inanspruchnahme der als Habitat dienenden landwirtschaftlichen Flächen, für die Baufelder, sowie für die im Rahmen der Trassenplanung für die Verkehrsanbindung/-erschließung betroffenen Flächen vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen - sog. "CEF-Maßnahmen" (continuous ecological functionality-measures) - erforderlich, um Verstöße gegen artenschutzrechtliche Verbotstatbestände im Sinne des § 44 Abs. 1 BNatSchG zu vermeiden.

Des Weiteren sind im Zuge der Planung ebenso artenschutzrechtliche Vorkehrungen und Maßnahmen in Hinblick auf die weiteren im Gebiet anzutreffenden Artengruppen (Reptilien, Amphibien, Libellen, Tagfalter, Fledermäuse usw.), darunter auch § 44 er Arten BNatSchG und Rote Liste Dtl., Roten Liste Hessen, sowie der weiteren Brutvogelarten, ebenfalls auch Arten der EG-Vogelschutzrichtlinie Nr. 79/409/EG, zu treffen.

Anhand der faunistischen Kartierungen (s. Abb. 25-27, Hilgendorf, 2019) können potenzielle Artenvorkommen der verschiedenen Artengruppen abgeleitet werden (s. weiteres Abb. 24 & Abb. 25 Teillandschaftsplan, Themenkarte Arten und Lebensraumtypen, Entwurf 2023). Die tatsächliche Beeinträchtigung des Artvorkommens kann erst im weiteren Planungsverlauf beurteilt werden. Ein Artenschutzmanagementplan wird erforderlich sein (Vergabe bereits in Vorbereitung durch Amt 36 und SEG). Es ist davon auszugehen, dass weitere Vermeidungs- oder Kompensationsmaßnahmen erforderlich werden.

Im Rahmen der bereits laufenden Planungskonkretisierungen zu einem unmittelbar an das Biotop Kalkofen angrenzenden neuen, zentralen Behördenstandort für das Bundeskriminalamt (BKA) wurde um etwaige Beeinträchtigungen, sowie bau-, betriebs- und anlagebedingte Auswirkungen auf die dort vorkommende Fauna, insbesondere die Avifauna abzuschätzen, ein Artenschutzgutachten speziell zu der Fragestellung der erforderlichen artenschutzfachlichen und -rechtlichen Abstände beauftragt:

Der Endbericht des Gutachtens ist noch ausstehend und liegt dato erst als Zwischenbericht vor. Des Weiteren wird durch das genannte Gutachten eine Abschätzung der dort anzutreffenden Tierarten als Ergebnis mit dargestellt. Die bisherigen Ergebnisse des Gutachtens weisen darauf hin, dass das Vorkommen einzelner streng geschützter Vogelarten die Einhaltung von einem mindestens 100 m breiten Abstandspuffer zwischen Biotop und bestimmten Nutzungen auf dem Behördenstandort BKA obligat erfordert (siehe Auslobung).

III. ÖFFENTLICHE BELANGE UND GEBIETSMERKMALE

2 Böden/geologische Situation

2.1 Geomorphologie und Geologie

Der größte Teil des Wettbewerbsgebiets liegt auf der eiszeitlichen Mittelterrasse der damaligen Flusssysteme des Rheins und des Mains. Diese wurde in der Folgezeit durch den Lauf des Wäschbachs durchschnitten.

Die unteren Gesteinsschichten des Wettbewerbsgebiets bilden sich aus mächtigen Kalken und Mergeln der Hydrobien-Schichten. Aufgeschlossen sind diese Schichten im angrenzenden Dyckerhoffbruch. Hier ist die Stufe primär kalkig ausgebildet. Zwischen den Kalkbänken kommen aber auch mehr oder weniger mächtige Mergel vor. In den oberen Lagen nehmen die weichen Mergel an Mächtigkeit zu.

Darüber liegen eiszeitliche Sande, Kiese und Schotter der mittleren Talstufe des Rhein-Main-Systems. Es handelt sich überwiegend um die Mosbacher Sande, die sich in einem seeartig erweiterten Flussbett ablagerten und aus Gesteinen des Mainoberlaufs zusammensetzen. Diese werden überdeckt von feinkörnigen Lössablagerungen.

Die geologischen Formationen stellen wertige Rohstoffvorkommen dar, welche bis in die jüngere Vergangenheit ausgebeutet wurden (Dyckerhoffbruch und Kalkofen). Bis heute sind Teile des Wettbewerbsgebiets aufgrund dieser Vorkommen als „Vorranggebiet für den Abbau oberflächennaher Rohstoffe“ im Regionalplan ausgewiesen. Die Regionalversammlung und der RP haben jedoch diesbezüglich die Zielabweichung zum Regionalplan zugelassen (Bescheid vom 12.05.2021).

2.2 Geotope und Fossilien

Aufgrund ihrer marinen und fluviatilen Herkunft sind die Sedimente des Wettbewerbsgebiets fossilführend. In den Mosbacher Sanden finden sich z.B. Reste von Mammut, Bison, Nashorn, Flusspferd, Elch und Jaguar. Zeitfenster der Erdgeschichte und Geotope sind durch die Aufschlüsse des Dyckerhoffbruchs und des Kalkofens vorhanden.

2.3 Böden

Die Böden des Wettbewerbsgebiets sind auf Lössablagerungen entstanden bzw. stark durch Löss beeinflusst. Daraus ergeben sich mittlere bis sehr gute Wasser- und Nährstoffhaushalte. Es handelt sich in der Regel um Parabraunerde-Gesellschaften und seltener um Pararendzinen sowie um Gley- und Auenböden im Wäschbachtal. Ackerzahlen zwischen 40 und 80 dokumentieren die mittleren bis sehr guten Ertragseigenschaften. Aufgrund dessen sind die Ackerflächen des Wettbewerbsgebiets im Regionalplan und im Landschaftsplan als „Vorrangflächen für die Landwirtschaft“ ausgewiesen. Auch in diesem Fall haben die Regionalversammlung und der RP die Zielabweichung zum Regionalplan zugelassen (Bescheid vom 12.05.2021). Insbesondere weist das Planungsgebiet im nördlichen Teil sehr wertvolle, funktionsfähige Böden auf und ist geprägt durch sehr heterogene Schichtungen verschiedener Bodenarten. Die bodenfunktionale Bewertung beruht auf Grundlage der bodenfunktionalen Gesamtbewertung für die Raum- und Bauleitplanung Hessen (HLNUG) und setzt sich aus folgenden einzelnen Bodenfunktionsbewertungen zusammen, die bei der Planung auch im Einzelnen zu betrachten sind:

- Bodenfunktion Lebensraum für Pflanzen: Standorttypisierung für die Biotopentwicklung
- Ertragspotenzial des Bodens
- Funktion des Bodens im Wasserhaushalt: Wasserspeicherfähigkeit des Bodens
- Funktion des Bodens als Abbau-, Ausgleichs- und Aufbaumedium: Nitratrückhaltevermögen des Bodens

III. ÖFFENTLICHE BELANGE UND GEBIETSMERKMALE

Die Böden südlich des Fort Biehler sind zwar für die landwirtschaftliche Nutzung weniger hochwertig als im Norden des Plangebiets, allerdings haben sie aufgrund des Kalkeinflusses ein hohes Potential für die Biotopentwicklung von Magerstandorten.

Bauliche Flächeninanspruchnahme und die damit verbundene Flächenversiegelung führen i.d.R. zu einem teilweisen oder vollständigen Verlust an Böden bzw. Bodenfunktionen, daher gilt es frühzeitig notwendige Vermeidungs- und Ausgleichserfordernisse zu berücksichtigen.

3 Vorhandensein von Kampfmitteln/ Altlasten

3.1 Kampfmittel

Die Auswertung der beim Kampfmittelräumdienst vorliegenden Kriegluftebilder hat ergeben, dass sich das Wettbewerbsgebiet Ostfeld in einem Bombenabwurfgebiet und im Bereich von ehemaligen Flakstellungen befindet. Auf solchen Flächen muss grundsätzlich davon ausgegangen werden, dass Kampfmittel verblieben sind.

Im Bereich von Flakstellungen ist eine systematische Überprüfung (Sondierung von Kampfmitteln) im Umkreis von 100 m vor Beginn geplanter Abbrucharbeiten, Bauarbeiten und Baugrunduntersuchungen auf den Grundstücksflächen erforderlich, auf denen bodeneingreifende Maßnahmen stattfinden. Hierbei soll grundsätzlich eine EDV gestützte Datenaufnahme erfolgen. In den Bereichen, in denen durch Nachkriegsbebauungen bereits bodeneingreifende Baumaßnahmen bis zu einer Tiefe von mind. 5 m durchgeführt wurden, sind keine Kampfmittelräummaßnahmen notwendig.

Details zur Kampfmittelräumung sind im Vorfeld mit dem Kampfmittelräumdienst des Regierungspräsidiums Darmstadt abzustimmen.

3.2 Altlasten

Für das Wettbewerbsgebiet liegen im Altflächenkataster des Umweltamtes der Landeshauptstadt Wiesbaden insgesamt 15 Einträge für Flächen vor, bei denen aufgrund der Vornutzung der Verdacht auf schädliche Bodenverunreinigungen besteht. 10 Einträge beziehen sich dabei auf Liegenschaften innerhalb der bestehenden Siedlung Am Fort Biehler, von denen sich nach einer ersten Überprüfung nur ein Eintrag für eine ehemalige Zylinderschleife bestätigt hat („validiert“). Für Flächen außerhalb der Siedlung Am Fort Biehler liegen folgende Einträge vor:

Altablagerung „Ober Käsmühle“ (576/0001A)

Die Altablagerung wurde 1998 nach Maßgabe des Regierungspräsidiums Darmstadt zu einem großen Teil durch Aushub saniert; Anlass war der Neubau der ICE-Strecke. Der noch verbliebene Teil der Altablagerung hat nach Einschätzung der Behörde ein nur geringes Gefährdungspotenzial, ein akuter Handlungsbedarf besteht nicht. Wegen der Feststellung der Fläche als Altablagerung ist bei städtebaulichen Planungen bzw. bei Umnutzungen das Regierungspräsidium Darmstadt als zuständige Bodenschutzbehörde zu beteiligen.

Altablagerung „Petersberg“ (580 / 0001A)

Es handelt sich hier um die ehemalige firmeneigene Deponie des Werks Albert; Untersuchungen und eine Gefährdungsabschätzung erfolgten in den 80er-Jahren (Grundwasserüberwachung) nach Vorgaben des Regierungspräsidiums Darmstadt. Die Fläche ist mit einer Lehmabdeckung gesichert und rekultiviert. Es besteht kein aktueller Handlungsbedarf, wäre jedoch bei einer angedachten Überbauung problematisch. Wegen der Feststellung der Fläche als Altablagerung ist bei städtebaulichen Planungen bzw. bei Umnutzungen das Regierungspräsidium Darmstadt als zuständige Bodenschutzbehörde zu beteiligen.

Altablagerung „Unterer Zwerchweg“ (580/5224A):

Die Altablagerung ist seit ca. 2014 in Bearbeitung beim Regierungspräsidium Darmstadt, das zunächst eine historische Recherche beauftragt hatte (Bericht vom 16.11.2016 des Büros UDL). Demnach wurde ein ehemaliger Steinbruch mit

III. ÖFFENTLICHE BELANGE UND GEBIETSMERKMALE

einer Fläche von ca. 50.000 m² zum Teil bis zu einer Tiefe von 10 m mit Böden, Bauschutt, Kriegsschutt sowie Gewerbe- und Industrieabfällen verfüllt. Das Ablagerungsvolumen ist auf ca. 340.000 m³ geschätzt. Gemäß Schreiben vom 03.03.2017 des Regierungspräsidiums Darmstadt an die Landeshauptstadt Mainz (Grundstückseigentümerin) sind weitere Untersuchungen erforderlich, jedoch besteht kein akuter Handlungsbedarf. Wegen der Feststellung der Fläche als Altablagerung ist bei städtebaulichen Planungen bzw. bei Umnutzungen das Regierungspräsidium Darmstadt als zuständige Bodenschutzbehörde zu beteiligen.

Altstandort „Steinbruch Mainz-Amöneburg/ Mainz-Kastel“ (580 / 0131B) – Cyperus Park/Tiergarten:

Etwa 2009 erfolgten auf der Altfläche im Rahmen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Recyclinganlage Dyckerhoffbruch“ auch bodenschutzrechtliche Bearbeitungen wegen lokaler schädlicher Bodenverunreinigungen. Zuständige Behörde ist auch hier das Regierungspräsidium Darmstadt. Weitere Informationen liegen nicht vor. Wegen der Feststellung der Fläche als Altablagerung ist bei städtebaulichen Planungen bzw. bei Umnutzungen das Regierungspräsidium Darmstadt zu beteiligen.

Altstandort „Hessler Hof“ (580 / 5178B):

Bestand, nicht altlastenrelevant nach Aktenlage/Standortprüfung. Die Altablagerungen und Altstandorte sind in künftigen Bauleitplanverfahren zu berücksichtigen und ggf. weiter zu untersuchen.

III. ÖFFENTLICHE BELANGE UND GEBIETSMERKMALE

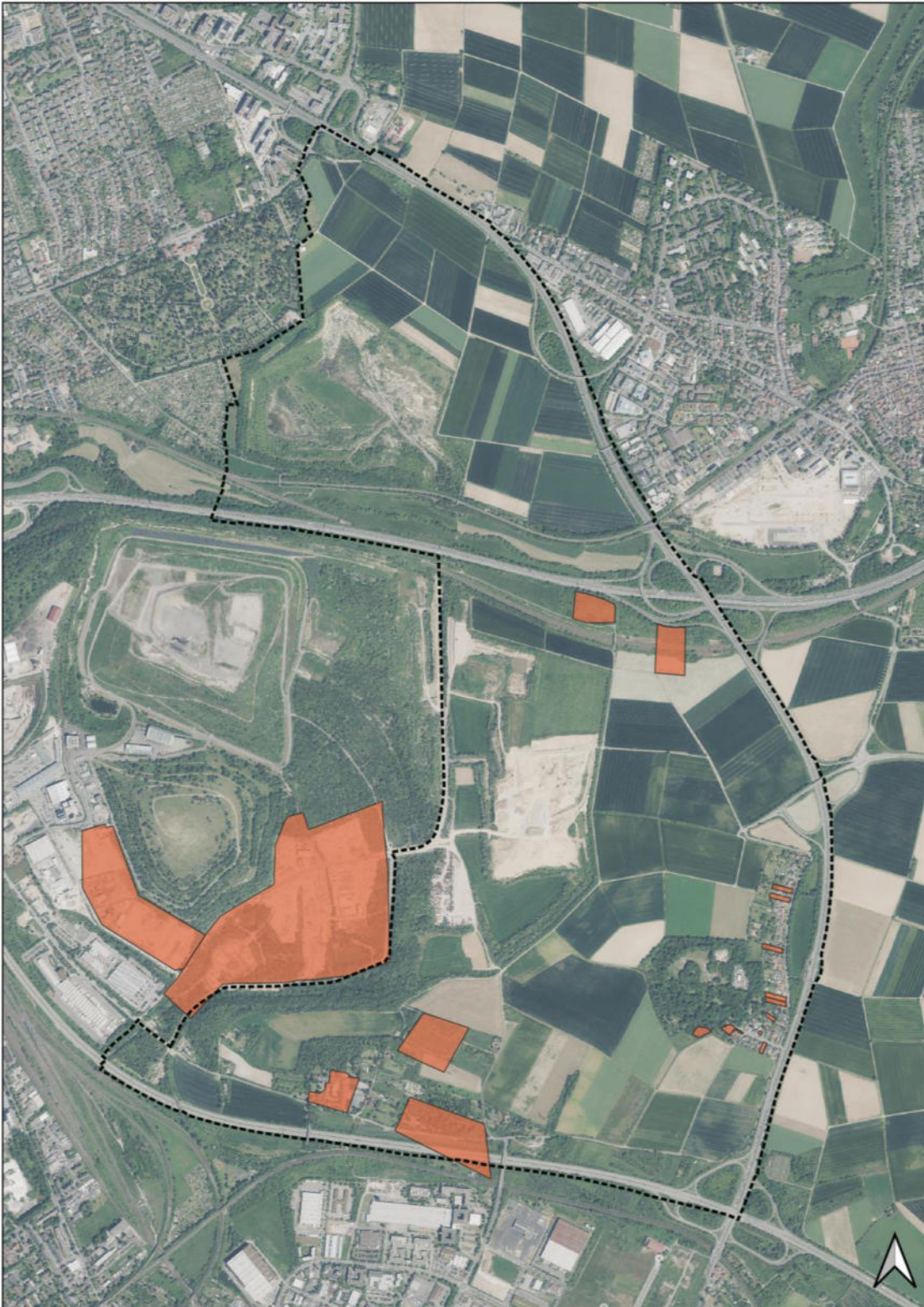


Abbildung 31: Übersicht Altflächen im Wettbewerbsgebiet

III. ÖFFENTLICHE BELANGE UND GEBIETSMERKMALE

4 Entwässerungssituation

Über eine Entwässerungsstudie¹⁰ wurden die Möglichkeiten der Schmutzwasser- und Niederschlagswasserableitung und -behandlung im Wettbewerbsgebiet geprüft. Die Oberflächenentwässerung wurde in den Betrachtungen berücksichtigt, um Fließwege des Regenwassers und überflutungsgefährdete Flächen zu lokalisieren und zu bewerten. Zur Starkregenvorsorge liegen außerdem Starkregengefahrenkarten vor, die im Teillandschaftsplan eingesehen werden können.

Das Gelände ist geprägt von dem Abbau von Kalkstein und Sanden sowohl im Norden als auch im sogenannten Dyckerhoffbruch, so dass keine einheitliche Geländeausprägung zu erkennen ist. Insgesamt fällt das Gelände von Norden nach Süden und leicht von Osten nach Westen ab. Eine leichte Erhebung stellt der Petersberg am Fort Biehler dar. Das durchschnittliche Gefälle beträgt rd. 2 bis 2,5 %, kann lokal aber deutlich schwanken.

4.1 Entwässerungssituation Dyckerhoff-Steinbruch/Grund- und Oberflächenwasser

Die vorhandene Entwässerung des tiefliegenden Abbaugebiets im Dyckerhoff-Steinbruch, einschließlich Kalkofen, wurde im Rahmen des fortschreitenden Kalksteinabbaus hergestellt und dient als sogenannte Wasserhaltung für diese Abgrabungen.

Die Abbausohle liegt bis zu 40 Meter unter der ursprünglichen Geländeoberkannte und im Rahmen des Abbaubetriebs wurde hier das Grundwasser angeschnitten. Das hier austretende Grund- und Schichtenwasser des Steinbruchs sammelt sich gemeinsam mit dem anfallenden Oberflächenwasser in künstlich angelegten Gräben, Rohrleitungen und Retentions-Teichen und fließt dann zum sogenannten „Millionenloch“ ab. Hier, am Tiefpunkt, sammelt sich alles Wasser aus den Einzugsgebieten und wird von dort mittels Pumpen über eine separate Leitung und die Werkskanalisation von Dyckerhoff in den Rhein eingeleitet.

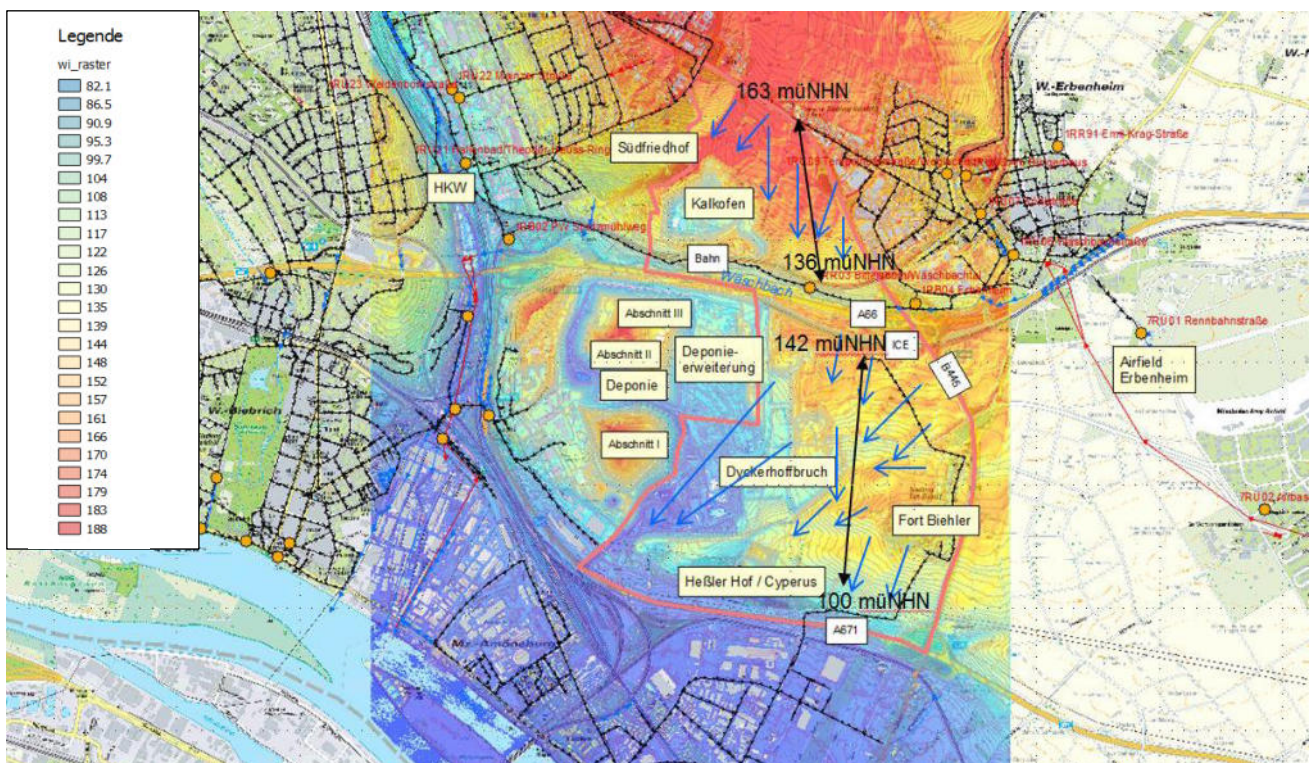


Abbildung 32: Geländestruktur, BGS Wasser 2019, S.8

¹⁰ vgl. Aus dem Bruch, L. 2019, – nicht Teil der Anlagen

III. ÖFFENTLICHE BELANGE UND GEBIETSMERKMALE

Das „Millionenloch“ dient als Speicher und Vorlagebecken für die Pumpanlage und ist auch im Bebauungsplan „Recyclinganlage Dyckerhoffbruch“ als Fläche zur Regelung des Wasserabflusses ausgewiesen.

Das an das Wettbewerbsgebiet Ostfeld angrenzende Deponiegelände befindet sich ebenfalls im ehemaligen Abbaugbiet des Steinbruchs.

Das hier anfallende, weitestgehend unverschmutzte Oberflächenwasser wird in Rinnen und Grabensystemen gesammelt und in freiem Gefälle den Regenrückhaltebecken Ost und West zugeleitet. Das zentrale Regenrückhaltebecken West befindet sich am tiefsten Punkt des Deponiegeländes und hat ein Gesamtspeichervolumen von fast 14.000 m³. Der überwiegende Teil des in den Rückhaltebecken gesammelten Wassers wird, wie auch im Wasserhaushaltsgesetz festgeschrieben, zunächst als Brauchwasser auf der Deponie selbst genutzt, z.B. zur Staubminderung, oder aber auch von den angrenzenden Unternehmen, wie z.B. dem Biomasseheizkraftwerk. Lediglich bei starken Regenereignissen und hohen Wasserständen im Becken West wird überschüssiges Wasser, extrem gedrosselt und damit wenig belastend, über eine Druckleitung in den Wäschbach gepumpt. Als zusätzliche Sicherung des Deponiefußes wurde noch eine sogenannte „Randdrainage“ um die Deponie verlegt. Hier wird evtl. auftretendes oberflächennahes Grund- und Schichtenwasser gesammelt und über das oben beschriebene Oberflächenwassersystem abgeleitet.

5 Entwässerungssituation Abwasser

Das in der Landeshauptstadt Wiesbaden anfallende Abwasser wird jeweils im Hauptklärwerk Wiesbaden oder im Klärwerk Biebrich gereinigt.

Nördlich der Autobahn A66 und des Oberflächenwassers „Wäschbach“ verläuft ein Hauptsammler (Wäschbachsammler). Über diesen wird das Mischwasser der östlichen Ortsteile Wiesbadens und der U.S. Airbase von Erbenheim im freien Gefälle zum Hauptklärwerk Wiesbaden abgeleitet.

Im südöstlichen Bereich des Wettbewerbsgebiets Ostfeld befindet sich die Siedlung Am Fort Biehler. Das in diesem Siedlungsgebiet anfallende Mischwasser wird über einen Sammler unterhalb der Autobahn A671 hindurch der öffentlichen Mischwasserkanalisation im nordwestlichen Bereich des Stadtteils Mainz-Kastel zugeführt. Von dort führt die öffentliche Entwässerungsanlage in das Pumpwerk „Alte Kläranlage Mainz-Kastel“, wo das Mischwasser über eine Druckleitung in Richtung des Klärwerks Biebrich befördert wird.

Das Hauptklärwerk Wiesbaden sowie auch das Klärwerk Biebrich und die ihnen zugehörigen im Einzugsgebiet vorhandenen Entwässerungseinrichtungen verfügen für den Prognosezeitraum über ausreichende Kapazitäten zur Behandlung des in dem Entwicklungsbereich Ostfeld auf den entstehenden Gewerbeflächen und Wohnflächen für 8.000 bis 12.000 Menschen anfallenden Abwassers.

III. ÖFFENTLICHE BELANGE UND GEBIETSMERKMALE

6 Wasserhaushalt

6.1 Oberflächengewässer

Der Wäschbach durchquert das Wettbewerbsgebiet von Ost nach West und mündet nach Unterquerung der Mainzer Straße in den Salzbach. Er stellt die Vorflut für den nördlich des Wäschbachtals gelegenen Teil des Wettbewerbsgebiets dar. Angrenzende Flächen sind teilweise als Überschwemmungsgebiet festgesetzt. Durch den Untergrundaufbau und die weiträumige Grundwasserabsenkung durch Deponie und Dyckerhoff-Steinbruch infiltriert er zwischen der Mündung und dem querenden Eisenbahntunnel teilweise in das Grundwasser.

Nach dem hessischen Bewirtschaftungsplan 2015, entsprechend der EU-Wasserrahmenrichtlinie, weist der Wäschbach (Wasserkörper 25128_1) in diesem Bereich eine gute biologische Gewässergüte, einen schlechten chemischen Gesamtzustand und eine deutlich bis sehr stark veränderte Gewässerstruktur auf. Im hessischen Maßnahmenprogramm 2015 sind die Bereitstellung von Flächen und die Entwicklung naturnaher Gewässerstrukturen vorgesehen.¹¹

Im Wettbewerbsgebiet südlich des Wäschbachtals befinden sich keine natürlichen Fließgewässer. Die aktuelle Entwässerung des Dyckerhoffbruchs findet überwiegend in künstlich hergestellten Gräben und Rohrleitungen statt. Die Weiterleitung wird teilweise durch Pumpen geregelt. Der letzte Rückhalt findet in einer Senke statt, dem schon beschriebenen „Millionenloch. Dort wird das Wasser mittels zweier Pumpen in Richtung Werksgelände Dyckerhoff in den dortigen Regenwasserkanal gefördert.

Künstliche Gewässer (u.a. 5 Teiche, Gräben etc.) sind in Form von Restgewässern und Entwässerungseinrichtungen der ehemaligen Steinbrüche Kalkofen und Dyckerhoff vorhanden. Auf dem Gelände des Vereins Cyperus 1901 e.V. und des Vereins zur Erhaltung und Förderung des Tiergartens Mainz-Kastel e.V. befinden sich mehrere Teichanlagen, die von Quellen gespeist werden.

7 Grundwasser - Hydrogeologie

Naturräumlich liegt der Bereich des Wettbewerbsgebiets im Übergangsbereich von der Rheinniederung in den Vortaunus. Morphologisch lässt es sich unterteilen in die Mittelterrasse des Rheintals von der Höhenstufe entlang der A671 bis zum Wäschbachtal und das Hügelland nördlich des Wäschbachtals mit dem Übergang in den Taunus.

Hydrogeologisch relevant ist der Untergrundaufbau mit den stufenartig zum Mainzer Becken hin abbrechenden paläozoischen Gesteinen, die von tertiären Meeresablagerungen (Corbículaschichten und Untere Hydrobienschichten, bestehend aus einer Wechsellagerung von Mergeln, Tonen mit eingelagerten Kalkbänken, Kalksteinen) und pleistozänen Flussterrassen (Mosbacher Sande) überlagert werden. Darüber liegen quartäre Lössschichten mit stark schwankender Mächtigkeit, südlich des Wäschbachtals im Bereich weniger Meter, nördlich des Gewässereinschnitts auf einen zweistelligen Meterbereich ansteigend.

Aus dem Untergrundaufbau ergibt sich eine Gliederung in zwei Grundwasserstockwerke, die im Bereich des Randgebirges miteinander in Verbindung stehen:

Das Grundwasserstockwerk I wird aus den Mittelterrassensedimenten (Mosbacher Sande) und den Unteren Hydrobienschichten gebildet, wobei die Sande einen Porengrundwasserleiter und die Kalke und Mergel der Hydrobienschichten einen Kluftgrundwasserleiter bilden. Die Mosbacher Sande werden durch die Grundwasserabsenkung im Bereich des ehemaligen Dyckerhoff-Steinbruchs beeinflusst, so dass sie südwestlich von Erbenheim keine Funktion als Grundwasserleiter haben und sich die Hauptwasserführung auf die Klüfte der Kalksteinbänke in den Hydrobienschichten beschränkt.

Das Grundwasserstockwerk II umfasst die Tonmergel, Mergel und Kalke der Corbículaschichten, wobei der oberste Teil der Corbículaschichten eine wasserundurchlässige Trennung zum Grundwasserstockwerk I darstellt. In diesen Schichten ist das Grundwasser in der Regel gespannt.

¹¹ vgl. www.flussgebiete.hessen.de

III. ÖFFENTLICHE BELANGE UND GEBIETSMERKMALE

Streichen Kalkstein- und Mergellagen über undurchlässigen Schichten aus, treten Quellen auf. Ein solcher Quellhorizont befindet sich am Fuß der Steilstufe zur Niederterrasse (Distriktnamen Hambuschbrunnen, Petersbrunnen etc.), auch die Cyperusquellen treten in einem künstlichen Geländeeinschnitt vermutlich an einer solchen Schichtgrenze zu Tage.

Großräumig verläuft die Grundwasserfließrichtung von Nordost nach Südwest. In der Regel ist mit großen Grundwasserflurabständen im zweistelligen Meterbereich zu rechnen.

Die Grundwasserspeichereigenschaften des Untergrunds sind je nach Schichtenaufbau und Beeinflussung durch den Kalksteinabbau unterschiedlich ausgeprägt.

Die hydrogeologische Situation im Ostfeld ist südlich des Wäschbachtal-Einschnitts auf Grund dem Vorkommen der Cyperusquellen und der heterogenen Versickerungseignung des Untergrunds von besonderer Bedeutung.

7.1 Wasserschutzgebiete

Der Bereich nördlich des Wäschbachs befindet sich innerhalb des Heilquellenschutzgebiets für die Wiesbadener Thermalquellen, quantitative Schutzzone B4.¹² Dies hat keine Auswirkungen auf eine Entwässerungsplanung und dafür notwendige Bodenuntersuchungen.

8 Klimatische Verhältnisse und gesamtstädtische Klimastudie mit Vertiefungsbereich Ostfeld

8.1 Allgemeine stadtklimatische Situation

Großräumig liegt Wiesbaden in der feuchtgemäßigten Zone mit Winden aus überwiegend westlichen Richtungen (Westwindzone) und ganzjährigen Niederschlägen.

Das Wettbewerbsgebiet Ostfeld liegt in einer mesoklimatischen Zone zwischen Rheingau, Rhein-Main-Tiefland, Main-Taunusvorland und der Wiesbadener Bucht in einer Höhenlage zwischen ca. 100 und 170 m. Mit einer Jahresmitteltemperatur zwischen 9,5° und 10° C und jährlichen Niederschlägen zwischen 550 und 650 mm gehört diese Zone zu den wärmsten und niederschlagärmsten Gebieten Hessens. Durch den Verlauf des Taunushöhenzuges werden die Luftströmungen oft kanalisiert, sodass hier die Winde aus überwiegend westlicher (und in geringerer Häufigkeit östlicher) Richtung in südwestliche (und nordöstliche) Richtungen umgelenkt werden. Nachts werden diese Windrichtungen durch Kaltluftströmungen aus tendenziell nördlicher Richtung überlagert, die sich über den bewaldeten und landwirtschaftlich genutzten Flächen infolge der langwelligen Ausstrahlung nach Sonnenuntergang bilden. Da diese Strömungen von der Topografie geprägt sind, fließen sie von den Taunushängen in die Täler (u.a. in das Wäschbachtal) und Richtung Rhein ab.

Durch die Bebauung hat sich in Wiesbaden und Mainz ein sogenanntes Stadtklima mit Wärmeinseleffekt ausgebildet. Kennzeichen des Stadtklimas sind im Vergleich zum Umland u.a. höhere Temperaturen und geringere Windgeschwindigkeiten. Die Lufttemperatur ist im Sommer am Ende windschwacher Strahlungsnächte im Wettbewerbsgebiet um ca. 4° C kälter als in der Innenstadt.¹³ Eine Messfahrt, die im Rahmen der stadtweiten Klimastudie im Sommer 2022 durchgeführt wurde, zeigte in den frühen Morgenstunden sogar eine Temperaturdifferenz von über 5 °C zwischen dem Ostfeld und der Innenstadt. In der häufig stagnierenden bodennahen Luftschicht kommt es zu Luftbeimengungen, die von Industrie, Haushalten

¹² vgl. Schutzgebietsverordnung vom 26.07.2016:973

¹³ vgl. Deutscher Wetterdienst 2017:66

III. ÖFFENTLICHE BELANGE UND GEBIETSMERKMALE

und Verkehr emittiert werden. Daher wurde gemäß Bundesimmissionsschutzgesetz das Belastungsgebiet Rhein-Main ausgewiesen und ein Luftreinhalteplan aufgestellt.

Gemäß landesweiter Klimaanalyse¹⁴ sind Wiesbadens Siedlungsgebiete (ausgenommen einiger östlicher Vororte und Frauenstein) thermisch belastete Bereiche mit extremer thermischer Betroffenheit. Austauscharme Wetterlagen, die zum Beispiel durch eine Inversion (Zunahme der Temperatur mit der Höhe) gekennzeichnet sind treten an bis zu 250 Tagen im Jahr auf. Die Anzahl der Sommertage beträgt innerhalb der städtischen Wärmeinsel ca. 70 Tage im Jahr und ist nachweislich höher als in kleineren Siedlungsgebieten gleicher Höhe wie zum Beispiel Geisenheim.

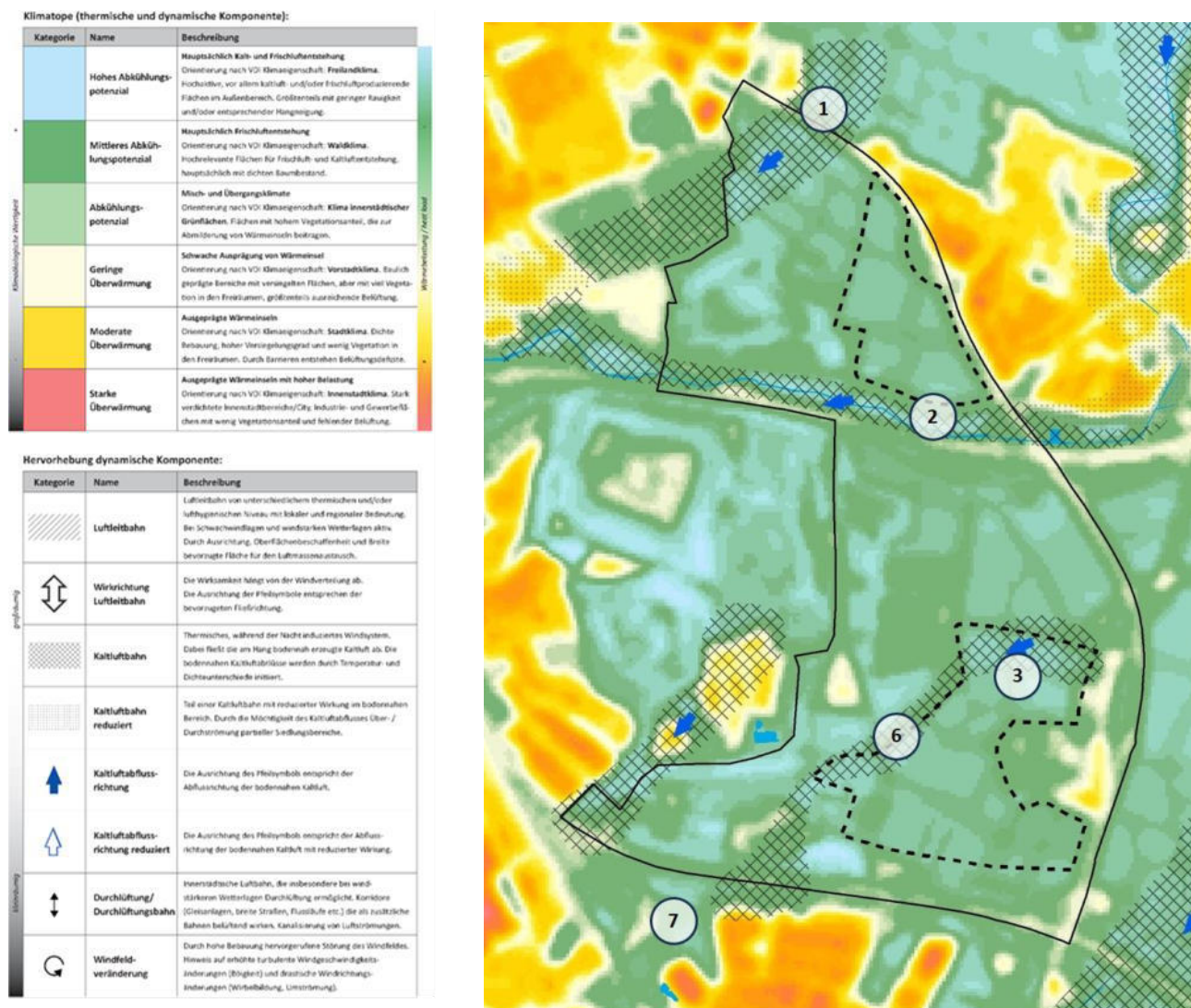
Von einer windschwachen Wetterlage spricht man, wenn wenig Luftbewegung und Luftaustausch stattfindet. Schwache Windgeschwindigkeiten liegen unter 3 m/s. Die mittlere Jahreswindgeschwindigkeit beträgt in Wiesbaden nur ca. 2,0 – 2,8 m/s.¹⁵ Die Häufigkeit von Windgeschwindigkeiten kleiner 2 m/s liegt bei 60 bis 65 %. Umso bedeutender sind die lokalen Windsysteme, welche während austauscharmer Wetterlagen die einzigen Optionen für die Be- und Entlüftung der Stadt und der Stadtteile darstellen. Wesentliche Strukturen und Elemente dieses Systems sind neben den Kalt- und Frischluftentstehungsgebieten die Kaltluftbahnen entlang der Bachläufe in Richtung Rhein.

Das Wohlbefinden und die Gesundheit der Menschen (Human-Bioklima) sind nicht zuletzt abhängig von den meteorologischen Verhältnissen in ihrem Lebensumfeld. Dabei wirkt sich die Gestaltung dieses Lebensumfeldes, also vornehmlich die des Siedlungsraumes, direkt auf die in ihm auftretenden Wärme- und Luftbelastungen aus. Klimatische und lufthygienische Aspekte sind somit durch den Menschen beeinflussbar und daher feste Bestandteile der räumlichen Planung. Im Rahmen der städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme wurde daher ein Gutachten in Auftrag gegeben, das die klimaökologischen Rahmendaten in einer hohen räumlichen Auflösung liefert, um eine sachgerechte Beurteilung des Stadtklimas innerhalb des Planungsprozesses zu gewährleisten und mit einem klimaökologischen Leitbild die relevanten Planungshinweise formuliert und verortet (vgl. Auslobung Teil B, Kapitel B6 – 13., S. 72).

¹⁴ <https://landesplanung.hessen.de/klima/landesweite-klimaanalyse>

¹⁵ vgl. <http://atlas.umwelt.hessen.de/atlas/>

III. ÖFFENTLICHE BELANGE UND GEBIETSMERKMALE



Stadtklimatische Wirkung Bestand

⇒ Wirksame Belüftungsf lächen

- ① Schneise zwischen den Stadtteilen Südost und Erbenheim
- ② Kaltluftabfluss Wäschbachtal durch Erbenheim und Richtung Salzachtal
- ③ Kaltluftproduktion auf den landwirtschaftlichen Flächen, verbunden mit einem lokalen Kaltluftabfluss aus dem Gebiet in Richtung Rhein.

Negative Auswirkungen Nachbarschaft

⇒ Temperaturerhöhung

- ④ Gewerbegebiet Petersweg
 - ⑤ Gleisdreieck Richtung Rhein / Stadtteil Amöneburg
- ⇒ Reduzierung des lokalen Kaltluftabflusses
- ⑥ Reduzierung des Kaltluftvolumenstroms im relevanten Umfang!
 - ⑦ Verschlechterung der Kaltluftzufuhr des Stadtteils Amöneburg und Gewerbegebiet Petersweg

Abbildung 33: Ausschnitt aus der Klimaanalysekarte - Klimastudie der Landeshauptstadt Wiesbaden 2022

III. ÖFFENTLICHE BELANGE UND GEBIETSMERKMALE

Im Rahmen dieses Gutachtens wurde u.a. herausgearbeitet, dass durch die Planung im Entwicklungsbereich Ostfeld klimaaktive Flächen verloren gehen, die vor allem der nächtlichen Kaltluftproduktion zuzuordnen sind. Durch die Bauentwicklung werden die thermischen Bedingungen im Entwicklungsbereich Ostfeld stark verändert und es entsteht eine höhere Bodenrauigkeit als Barriere für die Belüftung. Diese Entwicklung führt zu einer Reduzierung der Belüftungsqualität in den südlich angrenzenden Stadtgebieten und somit zu einer Erhöhung der nächtlichen Lufttemperatur.

Die Situation, die unter Zusammenwirkung aller relevanten klimaökologischer Faktoren, die Wohngebiete in Amöneburg am Rhein betreffen, wird aus gutachterlicher Sicht als hinnehmbar eingeordnet. Dies gilt jedoch nur, wenn die Entwicklungsmaßnahme Ostfeld unter den Gesichtspunkten des klimaökologischen Leitbildes umgesetzt wird. So können die negativen Auswirkungen, die sich auf die Kaltluftentstehung und den Kaltluftabfluss beziehen und als hoch einzuordnen sind, abgemildert werden. Dies bezieht sich auf die heutige Situation und erfährt durch die Auswirkungen des projizierten Klimawandels an Bedeutung.

Es ist zu beachten, dass Planungshinweise aus dem klimaökologischen Leitbild aus einer Simulation der beabsichtigen Nutzungsintensivierungen im Ostfeld und der Umgebung resultieren. Unberücksichtigt ist die konkrete städtebauliche Struktur, die zum Zeitpunkt der Entwicklung des klimaökologischen Leitbildes noch nicht vorlag. Aus dieser können sich eine Vielzahl an Optimierungsmöglichkeiten ergeben, die im städtebaulichen Entwurf zu berücksichtigen sind. Die tatsächliche Wirksamkeit der Maßnahme(n) soll nach Vorliegen konkreter Planungsvarianten durch eine Kontrollsimulation beurteilt werden (vgl. Auslobung Kapitel 24.1).

Bei der Analyse der Ist-Situation konnte auf verschiedene, bereits vorliegende Studien und Daten zurückgegriffen werden. Außerdem verfügen das Umweltamt Wiesbaden und das Büro ÖKOPLANA über umfangreiche Messdaten für den Raum, die in diesen Untersuchungen in Wert gesetzt wurden.

Bei der Klimaanalyse wird das Hauptaugenmerk auf die Beeinflussung des Kaltlufthaushaltes durch

eine städtebauliche Entwicklungsmaßnahme gelegt. Ausgangspunkt für die Ermittlung dieser Zusammenhänge ist eine austauscharme, sommerliche Hochdruckwetterlage, die häufig mit einer überdurchschnittlich hohen Wärmebelastung in den Siedlungsräumen einhergeht. Während bei einer windstarken „Normallage“ der Siedlungsraum gut durchlüftet wird und eine Überwärmung kaum gegeben ist, stellt die windschwache Hochdruckwetterlage mit wolkenlosem Himmel im Sommer eine „Worst-Case-Betrachtung“ dar.

8.2 Spezielle stadtklimatische Situation

Vorhandene Studien:

In der „Klimaanalysekarte“ der Klimastudie Landeshauptstadt Wiesbaden 2022¹⁶ ist ein überwiegender Teil des Wettbewerbsgebiets gemäß seiner landwirtschaftlichen Nutzungsstruktur als Gebiet mit „hohem“ bis „mittlerem Abkühlungspotenzial“ ausgewiesen worden. Die zugehörigen Flächen zählen damit während austauscharmer Strahlungswetterlagen zu den produktivsten nächtlichen Kaltluftquellgebieten und wirken somit der Überwärmung entgegen und besitzen eine hohe klimaökologische Wertigkeit.

Von besonderer Bedeutung für die angrenzenden Siedlungsflächen sind die schraffiert dargestellten Belüftungskorridore mit den dazugehörigen Wirkrichtungen. Dieses lokale Strömungssystem während der Nacht ist in der Lage, Überwärmungsgebiete zu entlasten und muss in seiner Funktion entsprechend gesichert werden.

Im Wettbewerbsgebiet finden sich vier solcher Belüftungskorridore, wobei der Korridor im Südosten des Wettbewerbsgebiets aufgrund der Überlappung mit dem geplanten Baufeld einer besonderen Aufmerksamkeit bedarf. Stadtklimatische Lasträume sind die bebauten Areale, die durch die Flächennutzung, bzw. Bebauungsintensität zur Überwärmung bis starker Überwärmung tendieren und somit eine hohe bioklimatische Belastung für die Menschen bedeuten.

¹⁶ vgl. Klimastudie Landeshauptstadt Wiesbaden 2022

III. ÖFFENTLICHE BELANGE UND GEBIETSMERKMALE

Entsprechend der skizzierten Eigenschaften der planinternen Flächen wurden sie in der Klimabewertungskarte weiträumig als Vorrangzonen mit „durchschnittlicher klimatischer Empfindlichkeit und mit Bedeutung für die Belüftung Wiesbadens“ gekennzeichnet. Eine Umnutzung dieser Flächen wird aus klimafunktionaler Sicht nur „in Ausnahmefällen und unter Zugrundelegung strengster Auflagen“ empfohlen.

Ein großer Teil des Wettbewerbsgebiets ist im Regionalplan Südhessen als Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktionen dargestellt. Damit wird den beschriebenen Klimafunktionen im städtebaulichen Wettbewerbsgebiet Ostfeld ein besonderes Gewicht, z. B. im Rahmen von raumbedeutsamen Abwägungen beigemessen. Auch in der im Jahr 2022 veröffentlichten landesweiten Klimaanalyse, die als Grundlage für die Regionalplanung dient sind große Teile des Wettbewerbsgebiet als „thermisch belastete Siedlungsgebiete mit sehr großem Flächenanteil mittlerer bis extremer thermischer Betroffenheit“ klassifiziert¹⁷.

Gebiete dieser Klasse sind als Vorranggebiete für besondere Klimafunktion empfohlen. Die Entscheidung über diese Ausweisung sowie die Abgrenzung dieser Vorranggebiete unterliegt der Regionalplanung.

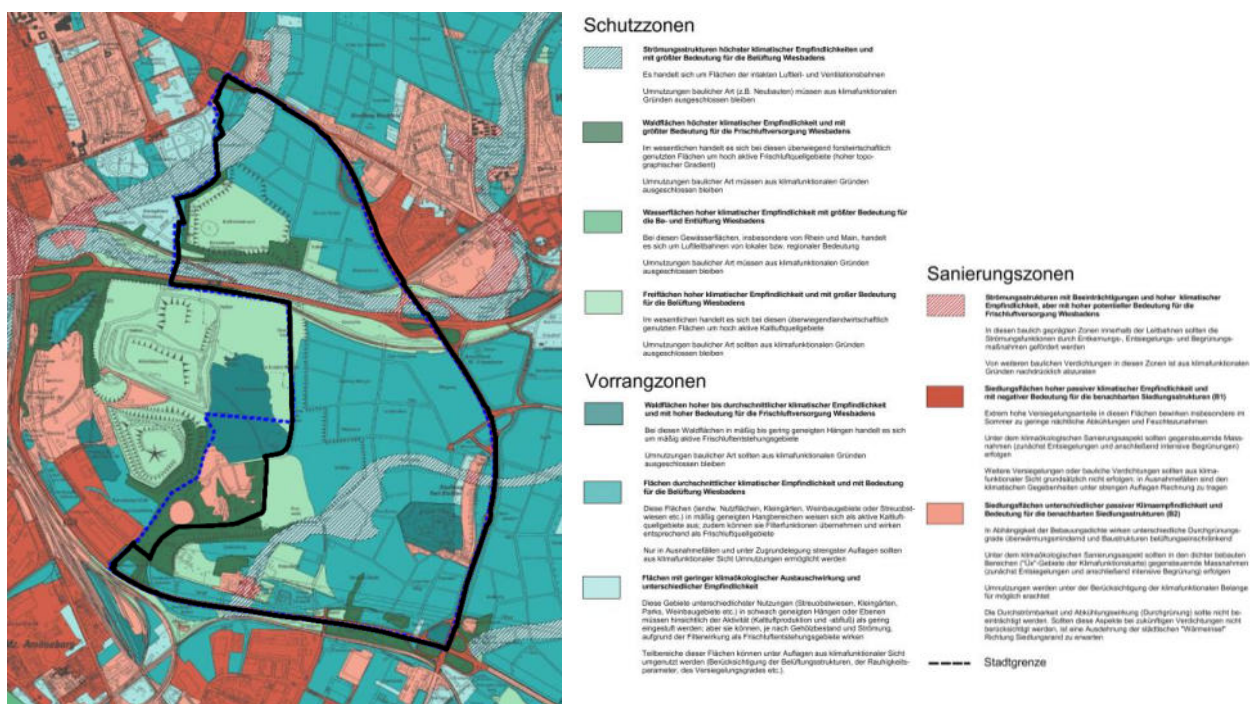


Abbildung 34: Ausschnitt aus der Klimabewertungskarte für Wiesbaden, Quelle: Umweltamt Wiesbaden, 2022

¹⁷ <https://landesplanung.hessen.de/klima/landesweite-klimaanalyse>

III. ÖFFENTLICHE BELANGE UND GEBIETSMERKMALE

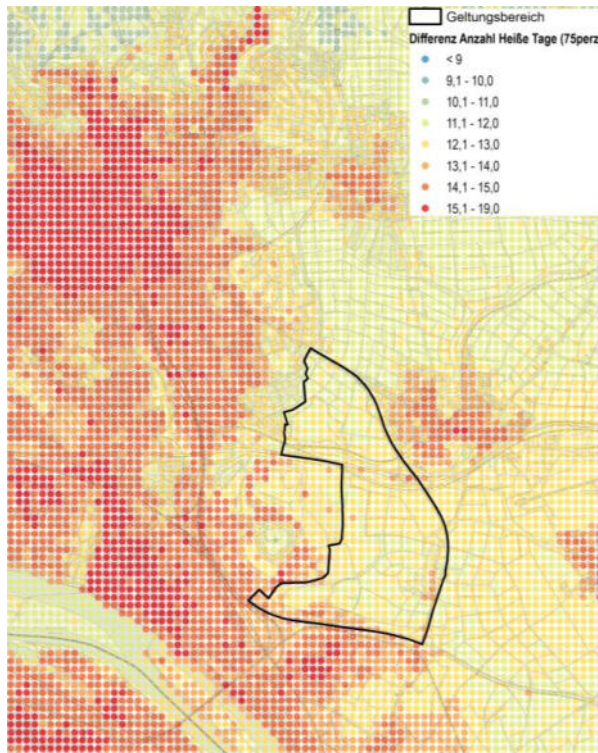


Abbildung 35: Absolute Differenz der heißen Tage (Zukunft 2031-2060 <> Gegenwart, 75. Perzentil), Quelle: Klimprax (DWD, HLNUG, 2017).

9 Temperaturbezogene Auswirkungen des Klimawandels

Im gesamten Stadtgebiet ist eindeutig mit einer Zunahme der Klimaindizes (Kenntage) zu rechnen! Generell führt dichte Bebauung zu einer deutlichen Erwärmung, während locker bebaute Landnutzungsklassen, bzw. Naturräume in naher Zukunft (2031-2060) von etwas weniger starker Temperaturerwärmung betroffen sein werden.

Der Deutsche Wetterdienst (KLIMPRAX-Studie) prognostiziert folgende Veränderungen der klimatischen Kennwerte für das Gebiet um die Klimamessstation „Wiesbaden Süd“.¹⁸

Sommertage (Tmax: $\geq 25^\circ \text{C}$):

- 1971 – 2000 (Messung) 47,5 Tage
- 2031 – 2060 (Simulation) 59,7 bis 70,8 Tage (+12,2 (25. Perzentil) bis +23,3 Tage (75. Perzentil))

Heiße Tage (Tmax: $\geq 30^\circ \text{C}$):

- 1971 – 2000 (Messung) 10,8 Tage
- 2031 – 2060 (Simulation) 12,4 bis 24,9 Tage (+1,6 (25. Perzentil) bis +14,1 Tage (75. Perzentil))

Tropennächte (Tmin: $\geq 20^\circ \text{C}$):

- 1971 – 2000 (Messung) 0,9 Nächte
- 2031 – 2060 (Simulation) 5,1 bis 16,2 Nächte (+4,2 (25. Perzentil) bis +15,3 Nächte (75. Perzentil))

¹⁸ vgl. Deutscher Wetterdienst 2017:31-51

III. ÖFFENTLICHE BELANGE UND GEBIETSMERKMALE

10 Immissionssituation

10.1 Lärmbelastung

Die Darstellung der Lärmsituation im Wettbewerbsgebiet erfolgt auf der Grundlage der EU-Umgebungslärmkartierung des Jahres 2022, durchgeführt vom Hessischen Landesamt für Naturschutz, Umwelt und Geologie (HLNUG). Hier existieren Aussagen zum Straßenverkehrslärm, Eisenbahnlärm, dem Fluglärm von Großflughäfen sowie zum Industrie- und Gewerbelärm (Anlagen gemäß der Richtlinie IED 2010/75/EU). Die Ergebnisse der Umgebungslärmkartierung sind im Lärmviewer Hessen einsehbar (<https://laerm.hessen.de>). Nach dem aktuellen Entwurf E DIN 18005:2022-2 „Schallschutz im Städtebau“, Abschnitt 6 kann die EU-Umgebungslärmrichtlinie für eine erste Abschätzung und zur Ermittlung von möglichen Problembereichen verwendet werden.

Darüber hinaus wurden von November 2020 bis Oktober 2021 an vier Standorten im Ostfeld die Fluglärmimmissionen sowie der Straßen-, Schienen- und Gewerbelärm kontinuierlich, täglich 24 Stunden messtechnisch aufgezeichnet und ausgewertet. Die Schallimmissionsmessung diente dazu, die Ist-Situation zu erfassen, vorhandene Datenlücken zu schließen und die Anwendbarkeit der EU-Umgebungslärmkartierung zu überprüfen. Die einzelnen Messstandorte sind in Abbildung 36 dargestellt.

Das Wettbewerbsgebiet Ostfeld wird an wesentlichen Stellen in seinem Randbereich von Straßen mit meist überörtlicher Bedeutung umfasst. So wird der südliche Teil des Wettbewerbsgebiets von der Autobahn A671 und im Osten von der B465 tangiert. Der nördliche Teil wird randseitig vom Siegfriedring beeinflusst. Zudem wird das Wettbewerbsgebiet durch die in west-östlicher Richtung verlaufende Autobahn A66 horizontal gegliedert. Parallel zur A671 im Süden, sowie annähernd parallel nördlich zur A66, verlaufen Schienenverkehrswege. Im Flurbereich „Am Kinzenberg/Untere Kinz“ unterquert die ICE-Trasse die A66, um anschließend annähernd parallel der A66 in Richtung „Erbenheimer Kreuz“ in Richtung Frankfurt zu folgen. Im Westen liegen Industrieanlagen mit dem Schwerpunkt Abfallentsorgung und Recycling, deren Haldenbildung den Rand des

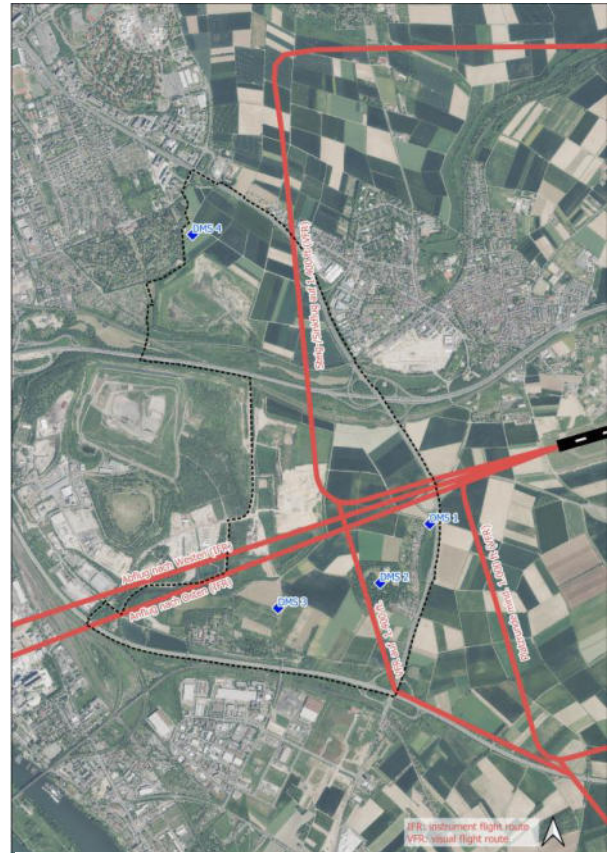


Abbildung 36: Wettbewerbsgebiet mit Baugebietsgrenzen und Verortung der Dauermessstationen (DMS) der Schallimmissionsmessung und Flugrouten Erbenheim

Gebiets definieren. Im Osten befindet sich der militärische Flugplatz Wiesbaden-Erbenheim mit seiner von Westen nach Osten verlaufenden Start- und Landebahn.

Sowohl aus den Karten des HLNUG (Abbildung 37 und Abbildung 38) als auch aus der Lärmimmissionsmessung geht hervor, dass die Geräusche durch den Straßenverkehrslärm tags wie nachts bestimmend für den Dauerschallpegel sind. Die Höhe der Dauerschallpegel ist abhängig von der Entfernung zu den Hauptverkehrswegen. Während im nördlichen Wettbewerbsgebiet Dauerschallpegel zwischen 65 und 69 dB(A) am Tag vorherrschen, liegt der südliche Teil des Areals im Pegelbereich von 60 bis 69 dB(A). Entlang der Hauptverkehrsachsen befinden sich starke Lärmbänder.

III. ÖFFENTLICHE BELANGE UND GEBIETSMERKMALE

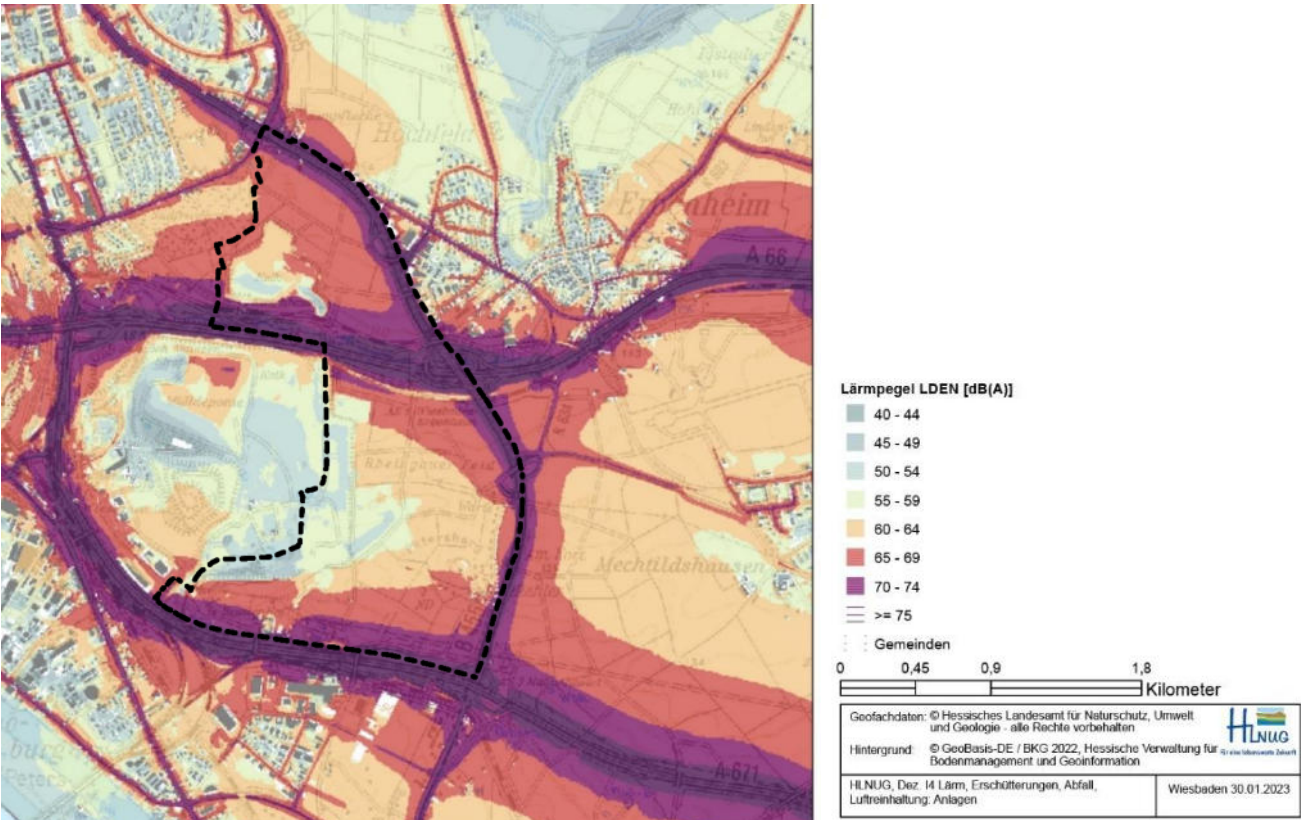


Abbildung 38: Straßenverkehrslärm 24h-Tag

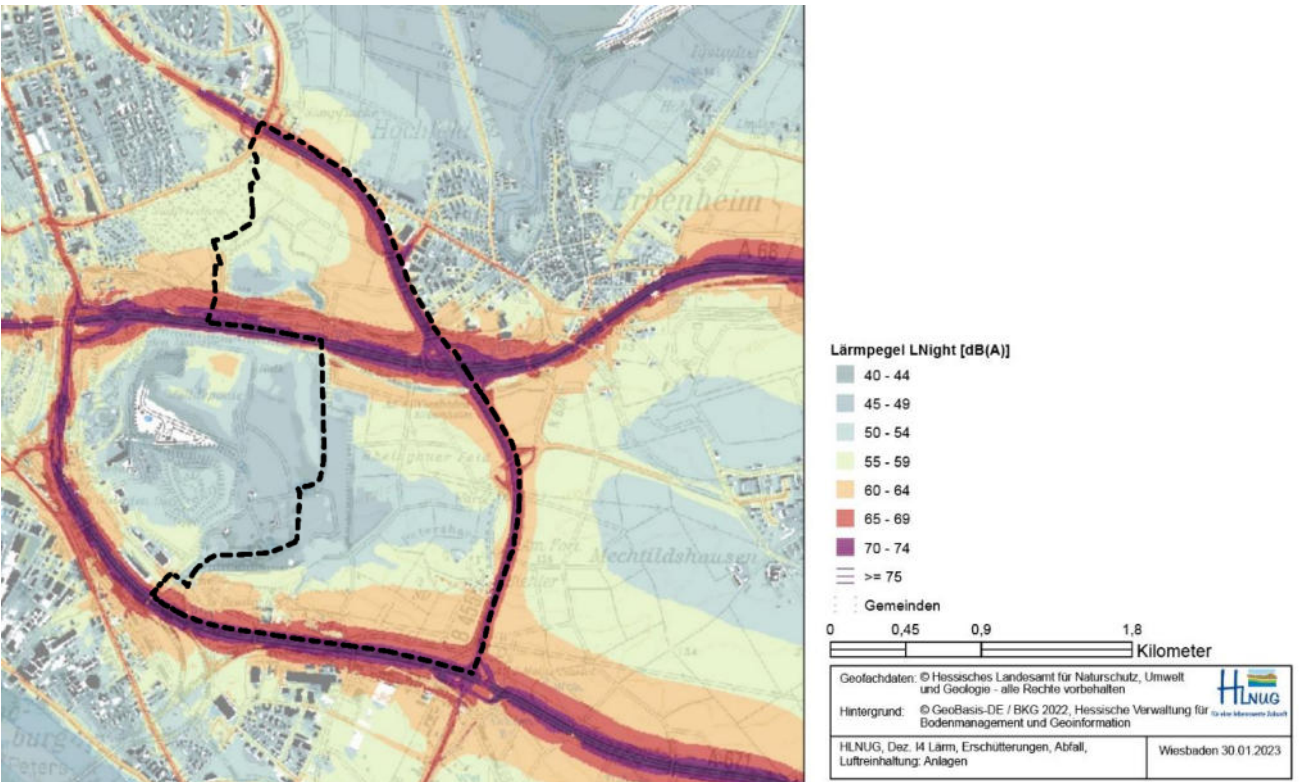


Abbildung 37: Straßenverkehrslärm Nacht

III. ÖFFENTLICHE BELANGE UND GEBIETSMERKMALE

Die Nachtsituation (Abbildung 37) gestaltet sich in ihrem grundsätzlichen Verteilungsmuster ähnlich dem der Tagsituation. Die niedrige Pegelklasse mit 40 bis 54 dB(A) ist im Bereich des ehemaligen Abbaubereiches Kalkofen sowie am westlichen Rand des Wettbewerbsgebiets anzutreffen. Ansonsten liegen die Pegel generell über 54 dB(A) in der Nacht. Die Hauptlärmfelder befinden sich entlang der Straßen.

Im gesamten Messzeitraum lagen die gemessenen Dauerschallpegel (L_{Aeq}) oberhalb der Hintergrundpegel¹⁹ L_{90} und L_{95} (Tabelle 1). Somit bestimmten die Straßenverkehrsgereusche durchgehend den Beurteilungspegel. Andere Lärmemittern wurden vom Straßenverkehrslärm teils überdeckt.

DMS 1 (am Wartturm) Gesamtjahr					
Tagzeitraum			Nachtzeitraum		
L_{Aeq} Tag	L_{90} Tag	L_{95} Tag	L_{Aeq} Nacht	L_{90} Nacht	L_{95} Nacht
69	67	61	63	46	44

Tabelle 1: Straßenverkehrslärm: Beurteilungspegel tags/nachts über den Messzeitraum von 12 Monaten in dB(A)

Beim Vergleich der Messdaten mit den Werten aus der Umgebungslärmkartierung zeigt sich, dass die berechneten Werte des HLNUG methodenbedingt leicht abweichen. In Tabelle 2 sind die Unterschiede exemplarisch für die DMS 1 bis 3 für den Nachtzeitraum dargestellt.

Dauerschallpegel Gesamtjahr - Nachtzeitraum			
	DMS 1	DMS 2	DMS 3
Messwerte (L_{Aeq} Nacht)	63	46	47
EU-Umgebungs- lärmkartierung (L_{Night})	60- 64 ²⁰	50-54	55-59

Tabelle 2: Vergleich des Dauerschallpegels für den nächtlichen Straßenverkehrslärm aus der Messung und der Lärmkartierung

An allen 4 Messstationen waren die Geräusche durch Industrie- und Gewerbelärm nicht bestimmend für die Dauerschallpegel über die 16 Stunden Tagzeit von 6 bis 22 Uhr bzw. die 8 Stunden Nachtzeit von 22 bis 6 Uhr. Auch aus der EU-Umgebungslärmkartierung geht keine Beeinflussung des Wettbewerbsgebiets durch Industrie- und Gewerbelärm hervor. Hier ist allerdings anzumerken, dass die Lärmbelastung durch den Betrieb auf dem Deponiegelände nicht erfasst wird, da es sich nicht um eine Anlage gemäß der Richtlinie IED 2010/75/EU handelt. Wie in Abbildung 39 und Abbildung 40 dargestellt ist, wirkt sich der Bahnlärm nur auf den südlichen Teil des Wettbewerbsgebiets aus. In Abhängigkeit zur Entfernung der Gleisanlagen werden am Tag zwischen 55 und 65 dB(A) erreicht. In der Nacht reduzieren sich die Dauerschallpegel auf 45 bis 59 dB(A).

Im Rahmen der Schallimmissionsmessung konnte im Messzeitraum kein maßgeblicher Einfluss durch Schienenverkehr in den Dauerschallpegeln festgestellt werden. Es ist davon auszugehen, dass der Schienenverkehr vom Straßenverkehrslärm überlagert wird. Die Abweichung der Messergebnisse von Abbildung 39 und Abbildung 40 ist somit methodenbedingt.

Im Norden (Bereich Kalkofen) findet eine Beeinträchtigung insbesondere durch den Betrieb der Ländchesbahn statt. Da dieses Lärmfeld aufgrund des Nebenstreckenbetriebs sehr schmal ist und

¹⁹ Diese geben den Pegelwert an, der zu 90 %, bzw. 95 % der Messzeit überschritten wurde.

²⁰ Die EU-Umgebungslärmkartierung zeigt an dieser Stelle einen einzelnen Pixelwert von 55 - 59 dB(A) an, umgeben von

einer Fläche mit Werten von 60 - 64 dB(A). Dieser Ausschnitt resultiert wahrscheinlich aus der Modellauflösung und dem Umstand, dass es sich bei dem Standort um den Wartturm Am Fort Biehler handelt, der im Modell das Rechenergebnis beeinflusst.

Der militärische Flugplatz Erbenheim ist nicht als Großflughafen ausgewiesen. Die Anzahl der Flugbewegungen liegen nach der im Frühjahr 2012 zwischen der Bundesanstalt für Immobilienaufgaben und dem US-Heereshauptquartier (USAREUR) ausgehandelten Nachtragsvereinbarung zu der geltenden Liegenschaftsüberlassungsvereinbarung (Accommodation Consignment Agreement), bei maximal 20.000 Flugbewegungen pro Jahr (eine Flugbewegung entspricht einem Start, einer Landung oder einem Flug durch die Kontrollzone). Laut Mitteilung der US Army vom 22.11.2022 wurden zuletzt 10.500 Flugbewegungen verzeichnet. Darüber hinaus ist vereinbart, dass maximal 40 Luftfahrzeuge auf dem Flugplatz stationiert werden dürfen. Zum 22.11.2022 waren es insgesamt 18 Luftfahrzeuge.



III. ÖFFENTLICHE BELANGE UND GEBIETSMERKMALE

Im 12-monatigen Messzeitraum wurden insgesamt 1747 Flüge und davon 1677 tags und 70 nachts registriert, die über das Wettbewerbsgebiet führten. Die für eine Beurteilung nach dem Fluglärmgesetz relevanten 6 verkehrsreichsten Monate liegen in den Quartalen II und III²¹. Die Anzahl der Flugbewegungen in diesem Zeitraum beträgt insgesamt 1052 Flüge und davon 992 tags und 60 nachts. Eine Berechnung der Fluglärmbeurteilungspegel bezogen auf den Zeitraum der 6 verkehrsreichsten Monate aus dem Messzeitraum an den 4 DMS ergibt die in der Tabelle 3 dargestellten Ergebnisse.

Die Ergebnisse geben die im 12-monatigen Messzeitraum real vorhandenen Fluglärmimmissionen an den Messorten wieder. Eine Abweichung der Luftverkehrszahlen, bedingt durch die COVID-19-Pandemie, konnten von Seiten der US-Streitkräften nicht festgestellt werden.

Ein Vergleich mit den Schutzzonen für einen bestehenden Militärflughafen gemäß Fluglärmgesetz von 68 dB(A) für die Tagschutzzone 1 und 63 dB(A) für die Tagschutzzone 2 sowie 55 dB(A) für die Nachtschutzzone zeigt, dass die durch Messung ermittelten Pegelwerte sehr deutlich unter den Werten für die Schutzzonen nach dem Fluglärmgesetz (FluLärmG) liegen. Ein Vergleich mit den Konturwerten für die „Planungszone Siedlungsentwicklung“ aus den LAI-Flughafen-Fluglärm-Hinweisen von 55 dB(A) tags und 50 dB(A) nachts zeigt ebenfalls, dass die durch Messung ermittelten Pegelwerte deutlich unter den Werten für die o.g. Kontur liegen.

Es ist zu beachten, dass ein Vergleich der Messwerte mit den vorgenannten Schutz- und Planungszone nach FluLärmG und LAI-Hinweisen nicht zweifelsfrei möglich ist.

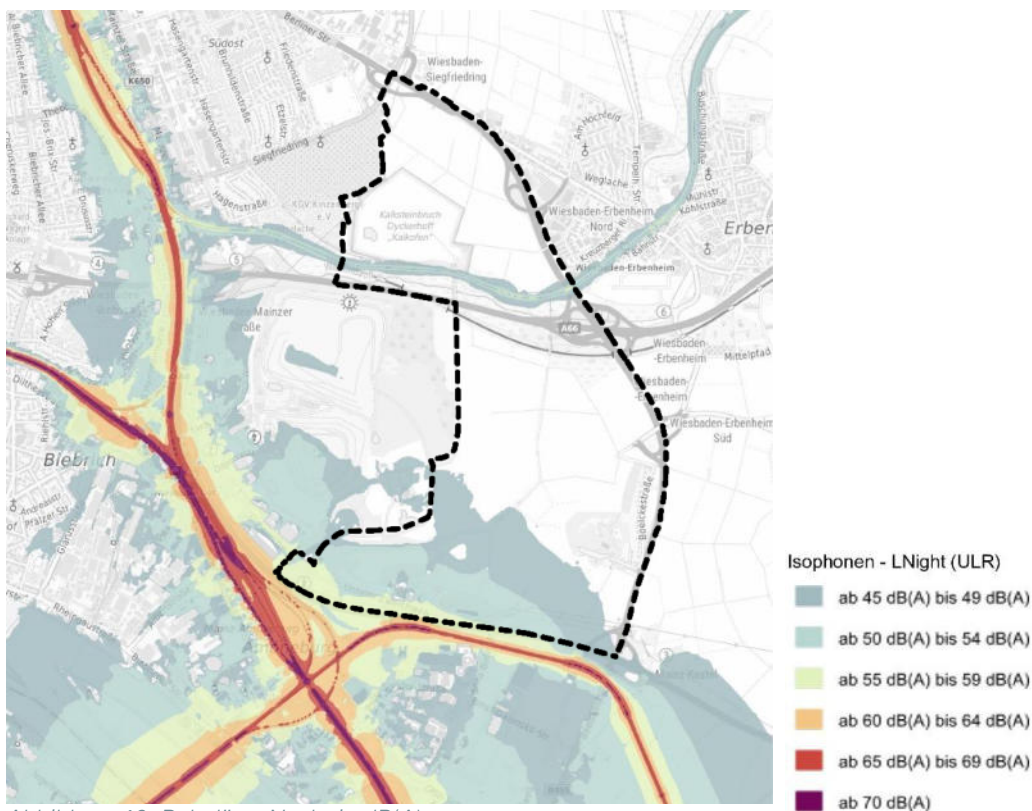


Abbildung 40: Bahnlärm Nacht in dB(A)

²¹ Es ist zu beachten, dass sich diese auf den Messzeitraum und nicht auf das Prognosejahr beziehen, welche für eine

gesetzeskonforme Bewertung heranzuziehen ist. Nähere Informationen enthält die Anleitung zur Datenerfassung über den Flugbetrieb (AzD).

III. ÖFFENTLICHE BELANGE UND GEBIETSMERKMALE

	DMS-1	DMS-2	DMS-3	DMS-4
Tag	48	48	38	34
Nacht	42	34	35	27

Tabelle 3: Fluglärmbeurteilungspegel (tags/nachts) in dB(A) bezogen auf den Zeitraum der 6 verkehrsreichsten Monate

Grund hierfür sind die strengen gesetzlichen Anforderungen an die Erfassung und Beurteilung der Fluglärmimmissionen, die mit der Messung nicht erfüllt werden konnten. Zum Beispiel sind sowohl die Schutzzonen gemäß FluLärmG als auch die Konturen für die „Planungszone Siedlungsentwicklung“ aus den LAI-Flughafen-Fluglärm-Hinweisen durch Berechnung auf der Grundlage der Daten eines vorgegebenen Datenerfassungssystems (DES) zu ermitteln.

Zur Erstellung dieses Datenerfassungssystems ist in der Regel die Kenntnis der genehmigten Anzahl der Flugbewegungen verteilt auf die einzelnen Flugzeugmuster und die Verteilung der Flüge auf die Flugstrecken notwendig. Für letztere Eingangsdaten sind sog. FANOMOS-Radartrack-Daten der Deutschen Flugsicherung heranzuziehen. Diese standen für die vorliegende Auswertung nicht zur Verfügung.

Es ist geplant, wenn das DES verfügbar ist, Berechnungen nach dem Fluglärmgesetz durchzuführen. Zum einen sollen die Rechenwerte unter Eingabe der im Messzeitraum ermittelten Anzahl von Flugbewegungen verglichen werden und zum anderen soll ermittelt werden, um wie viel sich die Fluglärmbeurteilungspegel für die genehmigte Anzahl Flugbewegungen gegenüber der Ermittlung im Bestand erhöhen werden.

Seit Ende 2014 liegt ein Gutachten zu dem vom US-Militärflughafen in Wiesbaden-Erbenheim ausgehenden Bodenlärm vor. Das Gutachten kann eingesehen werden unter <http://www.wiesbaden.de/leben-in-wiesbaden/umwelt/laerm/airfield-erbenheim> und kommt zu folgendem Fazit:

Der Bodenlärm wird tagsüber durch den Autobahnlärm auf der A66 weitestgehend überdeckt. Die Bewertung der Fluglärmsituation für das Wettbewerbsgebiet kommt zu dem Ergebnis, dass der Fluglärm der beiden Flughäfen Frankfurt am Main und Wiesbaden US Army Airfield derzeit keine im Sinne des Fachrechts relevanten schalltechnischen Auswirkungen auf das Wettbewerbsgebiet haben. Dennoch ist von einer Wahrnehmbarkeit des Fluglärms, sowohl aufgrund von Flugzeugen und Hubschraubern in der Luft als auch aufgrund von Vorgängen am Boden im Bereich des Wiesbaden US Army Airfields, auszugehen. Einschränkungen des Flughafentriebes, wie das Nachtflugverbot am Flughafen Frankfurt am Main, bestehen beim Flughafen des Wiesbaden Army Airfields nicht.

Für das Wettbewerbsgebiet wurde vom Land Hessen weder ein Siedlungsbeschränkungsgebiet festgelegt noch Bauverbotszonen erlassen, in denen aus Vorsorge zum Schutz vor Fluglärm eine Besiedlung zu Wohnzwecken ausgeschlossen wird. Die dafür notwendigen Berechnungen liegen im Verantwortungsbereich des Hessischen Ministeriums für Wirtschaft, Energie, Verkehr und Wohnen. Ein Abschluss der Berechnungen konnte bislang durch das zuständige Ministerium nicht erfolgen.

Die Durchführung der beauftragten Schallimmissionsmessung durch die LH Wiesbaden führte zu dem Ergebnis, dass die geltenden Grenzwerte gemäß Fluglärmgesetz und den LAI-Flughafen-Fluglärm-Hinweisen jedoch eingehalten werden. Die Ergebnisse der Schallimmissionsmessung legen nahe, dass bei gleichbleibendem Flugzeugmuster-Mix, selbst bei einer Vervierfachung der Anzahl der Flugereignisse die vorgenannten Grenzwerte unterschritten werden.

III. ÖFFENTLICHE BELANGE UND GEBIETSMERKMALE

Aus Gründen der Sicherheit des Luftverkehrs dürfen Anlagen in räumlicher Nähe zu Flughafenbetrieben eine bestimmte bauliche Höhe nicht überschreiten (§ 12 Abs. 3 Nr. 1 a LuftVG i. V. m. § 15 Abs. 1 und Abs. 2 LuftVG).

Das Wettbewerbsgebiet befindet sich außerhalb der Anflugsektoren im Umkreis von 4 km Halbmesser um den Flughafenbezugspunkt, weswegen nach § 12 Luftverkehrsgesetz (LuftVG) eine Zustimmung der Luftfahrtbehörden erforderlich wird, falls die Bauwerke eine Höhe von 17,5 m über der natürlichen Geländeoberkante überschreiten sollten. Aufgrund der Lage des Wettbewerbsgebiets zum Flugplatz ist mit Lärm- und Abgasemissionen durch den militärischen Flugbetrieb zu rechnen. Spätere Ersatzansprüche gegen die Bundeswehr können nicht anerkannt werden.

11 Versorgungsinfrastruktur

11.1 Versorgungsnetze

Im Wettbewerbsgebiet Ostfeld besteht derzeit keine nennenswerte auf die Versorgung von Endkunden ausgerichtete Versorgungsinfrastruktur. Eine Erschließung mit den erforderlichen Versorgungsnetzen und -anlagen für Strom, Wärme, Wasser und Straßenbeleuchtung sowie der anschließende Betrieb dieser Infrastruktur können durch die ESWE Versorgungs AG und die sw netz GmbH allerdings realisiert werden. Die erforderlichen Kapazitäten sind vorhanden, die Versorgungsinfrastruktur kann an in unmittelbarer Nähe des Wettbewerbsgebiets verlaufende Transportleitungen angebunden werden.

Weiterhin können durch die WiTCOM GmbH (eine Tochtergesellschaft der ESWE Versorgungs AG) auch der Aufbau und der Betrieb einer leistungsfähigen Kommunikationsinfrastruktur (Glasfasernetze, digitaler Betriebsfunk, LoRaWAN, usw.) angeboten werden.

Der erforderliche Flächenbedarf für Versorgungseinrichtungen ist abhängig von dem Versorgungskonzept und kann neben dem Bedarf für mehrere Ortsnetzstationen auch Flächen für ein Umspannwerk bzw. für Druckerhöhungs- oder Wärmeerzeugungsanlagen erforderlich machen. Weiterhin werden Flächen für die erneuerbare Strom- bzw. solarthermische Energiegewinnung und der saisonalen Wärmespeicherung benötigt.

Bestehende Hochspannungsleitungen im südlichen Bereich, sowie Gas- und Mittelspannungsleitungen im nördlichen Bereich des Wettbewerbsgebiets sind bei der Erschließung zu berücksichtigen.

Es besteht außerdem eine Fernwärmeleitung im südlichen Bereich des Wettbewerbsgebiets innerhalb des zukünftigen Stadtteils, die im Rahmen der Wettbewerbsbearbeitung jedoch keine Restriktion darstellt bzw. überplant werden kann.

Die Lage der Infrastrukturen können der bereitgestellten CAD Datei entnommen werden.

IV. SOZIALE VERHÄLTNISSE IM WETTBEWERBSGEBIET UND UMFELD

SOZIALE VERHÄLTNISSE IM WETTBEWERBSGEBIET UND UMFELD

1 Bevölkerungs- und Sozialstruktur

Mit Stichtag zum 31.12.2022 lebten 433 Personen im Gebiet Ostfeld. Dabei handelt es sich schwerpunktmäßig um die Bewohnerschaft der Siedlung Am Fort Biehler. Betrachtet man die Altersverteilung des Ostfeldes im Vergleich mit der Gesamtstadt oder auch mit den angrenzenden Stadtteilen ist die Gruppe der Kinder und Jugendlichen mit 13,2 % unterdurchschnittlich, gleiches gilt für die Gruppe der jüngeren Erwachsenen (24,9% 18- bis 39-Jährige). Demgegenüber lebt ein deutlich höherer Anteil 40- bis 64-Jähriger im Ostfeld (44,6%) als in Wiesbaden insgesamt (34,3%) oder den angrenzenden Ortsbezirken.

Von den 433 Bewohnerinnen und Bewohnern im Gebiet Ostfeld haben 159 einen Migrationshintergrund; das entspricht einem Anteil von 36,7%. Dieser Anteil ist niedriger als in Wiesbaden insgesamt (40,4%) und sogar deutlich niedriger als in den direkt angrenzenden Ortsbezirken Erbenheim (44,0%), Mainz-Amöneburg (57,8%) und Mainz-Kastel (47,3%).

Im Vergleich zur Gesamtstadt fällt auf, dass die Struktur der Bewohnerschaft eher als gut situiert zu bezeichnen ist, da der Anteil der SGB-II-Empfängenden an der Bevölkerung unter 65 Jahren mit 5,3% weit unter dem Durchschnitt liegt. Umso interessanter ist, dass es sich im direkten Umfeld des Wettbewerbsgebiets in Erbenheim, Mainz-Amöneburg und Mainz-Kastel genau gegenläufig verhält: In diesen drei Ortsbezirken ist der Anteil der SGB-II-Empfängenden höher und die Kaufkraft niedriger als im gesamtstädtischen Durchschnitt.

2 Wiesbadener Wohnungsmarkt

Der Druck auf lokale Wohnungsmärkte ist in den letzten Jahren in Deutschland auf breiter Front gestiegen; betroffen sind nicht länger nur kleine und mittelgroße Universitätsstädte (sogenannte Schwarmstädte) sowie Großstädte im Allgemeinen, sondern auch die Umlandgemeinden in den entsprechenden Ballungsräumen. Vor allem in diesen Wachstumsregionen und Ballungszentren steigen die Kosten des Wohnens und übersteigt die Nachfrage nach Wohnraum nach wie vor das Angebot, denn der Zuzug aus dem übrigen Bundesgebiet und aus dem Ausland hält weiter an – so auch in Wiesbaden. Die nachfolgenden Ausführungen beziehen sich auf die Jahre bis zum 31.12.2021, wenn nicht anders angegeben.

Die Landeshauptstadt Wiesbaden wächst weiter: Die Bevölkerungszahl stieg seit 2001 bis Ende 2021 um etwa 8 % auf 291.645 Personen an, womit Wiesbaden - verglichen mit anderen Städten der Rhein-Main-Region - zwar ein eher moderates, aber dennoch ein stetiges Wachstum aufweist. Der Wanderungssaldo in die Stadt ist nach wie vor positiv, es ziehen also mehr Menschen in die Stadt als fort.²²

Mit einer Zahl von 144.715 Wohnungen zu 147.401 Haushalten liegt die Wohnraumversorgungsquote in Wiesbaden Ende 2021 rechnerisch bei 98 %, auch wenn diese Kennziffer mit methodischen Unschärfen behaftet ist. Für einen ausgeglicheneren Wohnungsmarkt mit einer ausreichenden Fluktuationsreserve müsste die Quote bei mindestens 103 % liegen.

Dabei muss die Wohnraumversorgung vor dem Hintergrund einer positiven Entwicklung des Wohnraumangebots der letzten Jahre gesehen werden: Im Jahr 2021 wurden 1.562 Neubauwohnungen fertiggestellt und damit so viele wie seit 1997 nicht mehr; im Regelfall beträgt die Anzahl an jährlich fertiggestellten Neubauwohnungen meist 400 bis 800 Wohnungen. In den letzten 20 Jahren wurden insgesamt 12.147 Wohnungen neu gebaut.

²² Vgl. Amt für Statistik und Stadtforschung (2022): Wohnen in Wiesbaden 2022: Wohnraumnachfrage. Wiesbaden.

IV. SOZIALE VERHÄLTNISSE IM WETTBEWERBSGEBIET UND UMFELD

Die Zahl der Baugenehmigungen ging im Jahr 2021 zwar etwas zurück, sie liegt jedoch weiterhin über dem langjährigen Durchschnitt. Der sogenannte Bauüberhang, also die Zahl der genehmigten, aber noch nicht fertiggestellten Wohnungen, lag Ende 2021 bei 3.121 Wohnungen. Damit deutet sich auch für die nahe Zukunft ein Trend zu vergleichsweise hohen Neubauzahlen an, wobei allerdings Verzögerungen durch Personal- und Materialengpässe in der Bauwirtschaft nicht ausgeschlossen sind.²³

Die zwischen 2001 und 2021 in Wiesbaden fertiggestellten Neubauwohnungen waren im Durchschnitt 98,7 qm groß. In neuen Einfamilienhäusern standen im Schnitt 141,4 qm pro Wohnung zur Verfügung, in Zweifamilienhäusern 122,5 qm und in Mehrfamilienhäusern 83,6 qm.²⁴

Zwei Drittel der Neubauwohnungen der letzten Jahre entstanden dabei in Mehrfamilienhäusern. Bei 5.125 neu errichteten Wohnungen (42,2%) handelt es sich um Eigentumswohnungen.²⁵ Trotz der positiven Wohnraumentwicklungen zeigt sich jedoch, dass das Angebot an öffentlich geförderten Wohnungen für niedrige bis mittlere Einkommen rückläufig ist, da jedes Jahr Wohnungen aus der Mietpreis- und Belegungsbindung fallen. Die Quote liegt im Jahr 2021 bei 6 %.²⁶

Zugleich weist Wiesbaden ein hohes Preisniveau auf und diese Dynamik hat in den letzten Jahren nochmal zugenommen: Die Preissteigerungen (hessischer VPI) liegen im Bereich der Wohnkosten über fünf Jahre hinweg bei 7,5 % gegenüber 4,9 % im Gesamtindex. Ebenso haben sich die Angebotsmieten pro Quadratmeter von 9,60 € (2016) um 20 % auf 11,50 € (2022) erhöht. Die durchschnittlichen Bodenrichtwerte haben sich von 450 Euro pro Quadratmeter im Jahr 2015 auf 1.000 Euro im Jahr 2021 mehr als verdoppelt. Im rechnerischen Durchschnitt wenden Wiesbadener Haushalte 27 % ihres Nettoeinkommens für die Wohnkosten auf, was dem deutschlandweiten

Durchschnitt entspricht. Allerdings liegt der Anteil derjenigen, die eine „Überbelastung“ aufweisen laut weiterer Untersuchungen des Amts für Statistik und Stadtforschung bei 40 %, was über dem deutschlandweiten Durchschnitt liegt.²⁷

Obwohl also immer neue Wohnungen in der Landeshauptstadt entstehen, bleibt der marktgängige Leerstand aktuell noch zu gering. In den letzten Jahren lag die Leerstandsquote in Wiesbaden konstant bei niedrigen 1,7 %, sodass kaum noch Fluktuationsreserven vorhanden sind. Die Wiesbadener Leerstandsquote liegt dabei noch unter dem Durchschnitt des Rhein-Main Gebiets von 1,9 %.²⁸ In Wiesbaden herrscht somit ein sehr angespannter Wohnungsmarkt, was sich auch zukünftig in einer weiter steigenden Preisentwicklung niederschlagen wird. Zudem besteht vor allem in den Marktsegmenten für breite Bevölkerungsschichten ein Ungleichgewicht zwischen Wohnungsangebot und -nachfrage. Vor allem preisgünstige Wohnungen werden deutlich häufiger nachgefragt als angeboten.²⁹

Die gemachten Ausführungen zeigen im Ergebnis, dass aufgrund des Nachfrageüberhangs am Wiesbadener Wohnungsmarkt ein erheblicher Neubaubedarf insbesondere im preisgünstigen und sozial geförderten Wohnungsbau besteht.

²³ Vgl. Amt für Statistik und Stadtforschung (2023): Wohnen in Wiesbaden 2022: Wohnungsangebot. Wiesbaden.

²⁴ Vgl. Amt für Statistik und Stadtforschung (2023): Wohnen in Wiesbaden 2022: Wohnungsangebot. Wiesbaden.

²⁵ Vgl. Amt für Statistik und Stadtforschung (2023): Wohnen in Wiesbaden 2022: Wohnungsangebot. Wiesbaden.

²⁶ Vgl. Amt für Statistik und Stadtforschung (2023): Wohnen in Wiesbaden 2022: Wohnungsangebot. Wiesbaden.

²⁷ Vgl. Amt für Statistik und Stadtforschung (2021): Wohnen in Wiesbaden III: Immobilienmarkt und Mietpreise. Wiesbaden.

²⁸ Vgl. Amt für Statistik und Stadtforschung (2021): Wohnen in Wiesbaden III: Immobilienmarkt und Mietpreise. Wiesbaden.

²⁹ Vgl. Amt für Statistik und Stadtforschung (2021): Expertenbefragung zum Wiesbadener Wohnungsmarkt 2020. Wiesbaden.

IV. SOZIALE VERHÄLTNISSE IM WETTBEWERBSGEBIET UND UMFELD

2.1 Sozialgeförderter Wohnungsbau

Mit Beschluss Nr. 0220 vom 20.05.2021 hat die Stadtverordnetenversammlung eine Quote von 30 % geförderten Wohnungen für Neubauvorhaben ab 40 Wohnungen beschlossen. Für städtische Gesellschaften liegt diese Quote bei 40 %. Dabei sollen 2/3 der geförderten Wohnungen für die Zielgruppe der Haushalte mit unteren Einkommen und 1/3 für Haushalte mit mittleren Einkommen (entsprechend der Landes-Fördervorgaben) entstehen. Mit der Förderquote wird gemischten sozialen Strukturen und Nachbarschaften in den Neubauquartieren Rechnung getragen.

Für geförderte Wohnungen gelten Mietpreis- und Belegungsbindungen. Bei Wohnungen für Haushalte mit unteren Einkommen liegt die Höchstmiete derzeit bei 6,80 €, bei Wohnungen für mittlere Einkommen bei 8,50 € pro Quadratmeter (netto/kalt).

In Wiesbaden unterlagen am 01.01.2023 insgesamt rd. 8.550 Wohnungen der Mietpreis- und Belegungsbindung. Hierunter sind rd. 27 % der Wohnungen für Einpersonenhaushalte, 23 % für Zweipersonenhaushalte, 27 % für Dreipersonen-Haushalte und 25 % für Haushalte mit 4 und mehr Personen geeignet. Im Jahr 2022 wurden davon 455 Wohnungen zur Belegung freigemeldet.

Dem stehen rd. 3.300 Haushalte gegenüber, die wohnungssuchend registriert sind. Hiervon sind 46 % Einpersonenhaushalte, 15 % Zweipersonenhaushalte, 14% Dreipersonenhaushalte und 25% der Haushalte haben vier und mehr Personen.

Nach Expertenschätzung geht man davon aus, dass der Kreis der sozialwohnungsberechtigten Haushalte in größeren Städten wie Wiesbaden deutlich höher liegt als die Zahl der wohnungssuchend registrierten – etwa bei 50 % der Haushalte.

Im Segment des geförderten Wohnungsbaus liegt also nicht nur ein quantitatives Angebotsdefizit vor, auch die Größen der Bestandswohnungen entsprechen nicht mehr den Bedarfslagen.

Im nahen Umfeld des Ostfelds gibt es in Erbenheim 304 geförderte Bestandswohnungen zum Zeitpunkt 01.01.2023, im Bereich Zweibörn südlich des Dankwardwegs (Ortsbezirk Südost) sollen weiterhin 225 geplante Sozialwohnungen (ggfs. 2026) dazukommen.

3 Soziale Einrichtungen

Das Wettbewerbsgebiet Ostfeld grenzt überwiegend an die Ortsbezirke Erbenheim, Mainz-Amöneburg und Mainz-Kastel. Im Folgenden wird die aktuelle (2022) Ausstattung und Auslastung mit sozialer Infrastruktur in den angrenzenden Stadtteilen beschrieben.

Bei allen folgenden Einrichtungen ist zu beachten, dass diese aufgrund der Barrierewirkung der Verkehrsstrassen aus dem Wettbewerbsgebiet heraus nur schwer zu erreichen sind.

Im Wettbewerbsgebiet ist aufgrund der geringen Einwohnerzahl aktuell keinerlei soziale Infrastruktur vorhanden. Bei einer zukünftigen Bebauung sind die erforderlichen Infrastruktureinrichtungen innerhalb des Ostfeldes zu errichten.

IV. SOZIALE VERHÄLTNISSE IM WETTBEWERBSGEBIET UND UMFELD

3.1 Kindertagesstätten

Kindertagesstätten sind Bildungs- und Betreuungseinrichtungen für Kinder im Alter von 0 Jahren bis zum Schuleintritt. Kinder von 0 bis unter 3 Jahren werden in den Krippengruppen betreut, der Bereich für Kinder ab 3 Jahren bis zum Schuleintritt wird als Elementarbereich bezeichnet. Ab dem Alter von 1 Jahr besteht ein prinzipieller Rechtsanspruch auf Tagesbetreuung für jedes Kind. In Wiesbaden wurden durch die Stadtverordnetenversammlung so genannte Versorgungsziele für den Krippen- und Elementarbereich festgelegt. Für 48 % der Kinder im Krippenalter soll ein Platzangebot vorhanden sein; im Elementarbereich sollen 90 % der Kinder ein Platzangebot erhalten. Dabei ist aus pädagogischen Gründen eine wohnortnahe Versorgung ausdrücklich anzustreben.

Die Platzangebotsquoten in den angrenzenden Stadtteilen stellen sich zum März 2022³⁰ folgendermaßen dar:

Die Nachmittagsbetreuung für Grundschulkinder erfolgt in der Regel an den Grundschulen. Von daher gelten für diesen Bereich die Aussagen des Schuldezernats zu dem Bereich „Grundschulen“. Ab 2026 wird es einen Rechtsanspruch auf Ganztagsbetreuung für jedes Grundschulkind geben, sodass bei der Errichtung von Grundschulen immer Räumlichkeiten für die Nachmittagsbetreuung / Ganztagsangebote für Grundschulkinder mitberücksichtigt werden müssen.

3.2 Jugendeinrichtungen

Jugendzentren richten sich primär an Jugendliche im Alter von 11 bis 17 Jahren aus dem Stadtteil ihres Wohnstandortes. Sie arbeiten stadtteilbezogen mit Methoden der offenen und mobilen Jugendarbeit, machen Gruppenangebote und bieten Freizeiten und Seminare an. Der pädagogische Ansatz beruht dabei auf absoluter Freiwilligkeit der Teilnahme durch die Jugendlichen – für die überwiegende Zahl der Angebote ist keine Anmeldung oder regelmäßige Teilnahme erforderlich.

In Erbenheim existiert ein Jugendzentrum in freier Trägerschaft, das Angebote für Jugendliche aus dem Ortsbezirk Erbenheim bereitstellt (777 Jugendliche im Alter von 11 bis 17 Jahren am 31.12.2022). In Mainz-Kastel bietet das kommunale Kinder- und Jugendzentrum Reduit Angebote für Jugendliche aus Mainz-Kastel an (996 Jugendliche im Alter von 11 bis 17 Jahren am 31.12.2022). In beiden Einrichtungen bestehen weder räumliche noch personelle Reserven, um das bestehende Angebot zu erweitern.

Angebote der offenen Jugendarbeit sind pädagogisch als niedrigschwellige Angebote konzipiert und sollten für Jugendliche möglichst fußläufig zu erreichen sein. Somit ist eine Nutzung der Jugendzentren in Erbenheim und Mainz-Kastel durch Jugendliche aus dem Wettbewerbsgebiet Ostfeld nicht möglich.

Stadtteil	Platzangebotsquote Krippen	Platzangebotsquote Elementar
Erbenheim	34,1 %	73,7 %
Mz-Amöneburg	31,6 %	92,6 % (+2 Plätze)*
Mz-Kastel	26,4 %	80,5 %

Tabelle 4: Platzangebotsquoten je Stadtteil,
* alle Plätze sind besetzt

³⁰ vgl. Bericht Tagesbetreuung für Kinder 2021/2022

IV. SOZIALE VERHÄLTNISSE IM WETTBEWERBSGEBIET UND UMFELD

3.3 Angebote für Seniorinnen und Senioren

Neben dem in Wiesbaden existierenden flächen-deckenden Beratungsangebot für Seniorinnen und Senioren (einer Beratungsstelle für selbständiges Leben im Alter des Amtes für Soziale Arbeit, mit regionalen Zuständigkeiten), existiert eine Vielzahl von Freizeitangeboten und Treffen sowie Mittagstischangeboten in freier und kommunaler Trägerschaft, die je nach Stadtteil und Trägerschaft in Angebotszeit und -inhalt differieren. Auch in den an das Wettbewerbsgebiet angrenzenden Stadtteilen existieren solche Angebote, die sich an Seniorinnen und Senioren des jeweiligen Stadtteils richten. Angebote für alte Menschen sollen, aufgrund der eingeschränkten Mobilität der Altersgruppe, wohnungsnah vorgehalten werden.

Die bestehenden Altenpflegeeinrichtungen in den angrenzenden Stadtteilen verfügen über keine weiteren Kapazitäten. Einrichtungen der Altenpflege sollen stadtteilbezogen zur Verfügung stehen.

3.4 Grundschulen

Die Grundschulen Im Umfeld des Wettbewerbsgebiets sind durch die bereits dort lebenden Kinder ausgelastet bzw. müssen wegen Siedlungserweiterungen in den Stadtteilen selbst erweitert werden. Grundschulen sollen immer möglichst wohnortnah erreichbar sein.

3.5 Weiterführende Schulen

Die weiterführenden Schulen sind über das gesamte Stadtgebiet verteilt. Dies führt zu einem erheblichen Schülerverkehr der parallel zum Berufsverkehr abgewickelt werden muss. Im Umfeld zum Wettbewerbsgebiet Ostfeld befinden sich zwei Integrierte Gesamtschulen als weiterführende Schulen in Biebrich und Erbenheim.

4 Ausstattung mit Sportstätten

Die Versorgung mit Sportstätten ist in Wiesbaden (Gesamtstadt) nicht hinreichend und liegt in Biebrich sowie im Zentrum von Wiesbaden weit unter dem Durchschnitt.

Im Wettbewerbsgebiet ist aktuell keine Sportinfrastruktur (inkl. Bewegungsflächen) vorhanden.

Die zum Wettbewerbsgebiet nächstliegenden Sportstätten sind:

- Bezirkssportanlage Mainz-Kastel
- Sportplatz Mainz-Amöneburg
- Dyckerhoff Sportanlage
- Turnhalle der Adalbert-Stifter-Schule
- Sporthallen Berufsschulzentrum
- Helmut-Schön-Sportpark
- neue 3-Feld-Sporthalle + 1-Feld-Turnhalle der Hermann-Ehlers-Schule
- Sportplatz Oberfeld
- Turnhalle Justus-von-Liebig-Schule
- Neubau des SP-Rheinhöhe mit einem Schwimmbad und einer Eishalle

Die genannten, nächstliegenden Sportstätten sind durch die Barrierewirkung der umgebenden Verkehrsinfrastruktur vom Wettbewerbsgebiet Ostfeld schwierig zu erreichen. Außerdem sind sie durch die vorhandene Nutzung durch Schulen und Vereine bereits ausgelastet.

IV. SOZIALE VERHÄLTNISSE IM WETTBEWERBSGEBIET UND UMFELD

5 Sonstige soziale Rahmenbedingungen

Die Wohnbedürfnisse der Menschen haben sich in den letzten Jahrzehnten grundsätzlich geändert. Auch aufgrund veränderter Familien- und Haushalts-Strukturen gewinnen Nachbarschaften wieder an Bedeutung. Heute ist es ein wichtiges Ziel der städtebaulichen Planung, dass jeder Mensch die Möglichkeit hat, über die gesamte Dauer der Lebenszeit, d.h. in allen Lebensabschnitten, in „seinem“ Stadtquartier wohnen zu können. Erreicht werden soll dies durch variable Grundrisse oder aber durch Angebote im Quartier, welche es ermöglichen, durch einen Umzug z. B. eine Wohnung zu finden, die der neuen Lebenssituation entspricht.

Der angespannte Wohnungsmarkt erfordert die Entwicklung neuer Wohnquartiere, und zwar nicht nur im Bestand bzw. durch Nachverdichtung, sondern auch wieder auf der „grünen Wiese“. Im Gegensatz zu den „Großsiedlungen“ der 1970er Jahre, die oft ausschließlich unter dem Aspekt geplant wurden, schnell und preisgünstig Wohnraum zur Verfügung zu stellen, sollen die neuen Viertel der 2020er Jahre nachhaltig, gut angebunden, baulich attraktiv, lebendig und sozial ausgewogen sein.

V. GEWERBLICHE RAHMENBEDINGUNGEN

GEWERBLICHE RAHMENBEDINGUNGEN

Größere zusammenhängende gewerblich genutzte Flächen im Umfeld des Wettbewerbsgebietes Ostfeld befinden sich im Gewerbegebiet Petersweg in Mainz-Kastel und auf dem ehemaligen DYWIDAG-Gelände, Erbenheim-Süd. Dies sind ebenfalls Standorte der Nahversorgung.

Das Gewerbegebiet **Petersweg** setzt sich zusammen aus einem alten Teil, Petersweg-West und einem neueren Teil, Petersweg-Ost. Das Gebiet ist gekennzeichnet durch eine innere Erschließung und einen großzügigen vorgesehenen Grünzug. Seit den 1970er Jahren wurde die Ansiedlung begonnen, verschiedene namhafte internationale Unternehmen unterschiedlichster Branchen haben dort ihre Betriebssitze. Dazu zählen sowohl produzierendes Gewerbe als auch Dienstleistungen. Auch kleinere, eher den lokalen Markt bedienende Firmen nutzen die gute Erreichbarkeit und Infrastruktur des Peterswegs für ihre geschäftlichen Aktivitäten. Neben der verkehrsgünstigen Lage, die durch den Ausbau der Boelckestraße noch verbessert wird, ist eine Erreichbarkeit ohne Durchfahrt von bewohnten Ortslagen und damit ein 24/7 Betrieb möglich. Aktuell errichtet das Unternehmen Bauhaus eine Filiale im Petersweg.

Im Einzelhandelskonzept von 2020 ist der Bereich Boelckestraße/Otto-Suhr-Ring als Sonderstandort ausgewiesen mit Anbietern aus dem Bau- und Heimwerkersegment, Bekleidung, Polster, Tierfutter.

Das Gebiet **Erbenheim-Süd** grenzt unmittelbar an das Ortszentrum von Erbenheim im Bereich der Berliner Straße an und wurde aus dem ehemaligen Betriebsgrundstück DYWIDAG entwickelt. Ziel der Planungen ist die städtebauliche Entwicklung eines Stadtquartiers mit einer qualitätsvollen Mischung unterschiedlicher Wohnformen, Grünflächen und verträglichen Büro- und Gewerbenutzungen. Vorgesehen sind ein Nutzungsmix und eine Nutzungsverteilung, die z.T. schon realisiert wurde.

Neben nachhaltigem Wohnen und einem hochinnovativen REWE-Markt als Nahversorger sind moderne Büroneubauten für Verwaltungs- und Dienstleistungsunternehmen teilweise in Betrieb, in Planung oder noch unbebaut.

Mit der Ansiedlung des Lebensmittelvollsortimenters im Gebiet Erbenheim-Süd wurde ein Beitrag zur Stärkung des Zentrums geschaffen. Der bis dahin eher schwach aufgestellte zentrale Versorgungsbereich erhielt eine deutliche Aufwertung und Stärkung.

1 Nachfragesituation

Aktuell kann die Nachfrage nach unbebauten, gewerblich zu nutzenden Flächen in Wiesbaden nicht befriedigt werden. Die Flächenbedarfsprognose 2040 der empirica AG für die Landeshauptstadt Wiesbaden prognostiziert für den Zeitraum 2020 bis 2050 einen Gewerbeflächenbedarf von 85 ha. Ein Branchenschwerpunkt kann bei der Nachfrage nach Flächen nicht ausgemacht werden. Die Nachfrage erstreckt sich von kleineren Unternehmen, oft Handwerksbetrieben über Dependancen von internationalen Unternehmen bis hin zu Rechenzentren und Logistikunternehmen. Der Büromietungsmarkt zeigt sich stabil, Mietabschlüsse gehen zum großen Teil auf die öffentliche Hand zurück. Das Flächenangebot in Wiesbaden ist weiterhin äußerst knapp. Ende 2022 lag die Leerstandsquote bei 2,5 %. Besonders zeigt sich die Angebotsknappheit in den Top-Lagen (Innenstadt, Mainzer Straße, Abraham-Lincoln-Str.). Großmieter fanden, sofern sie Kompromisse bei der Lage eingingen, nur in deutlich weniger beliebten Stadtrandlagen bezugsfähige Büroflächen zur Anmietung. Da in Wiesbaden auch im vergangenen Jahr fast keine spekulativen Neubauprojekte realisiert wurden, mussten Mietinteressenten kurzfristige Umzugspläne meistens aufschieben.

Die räumliche Nähe von Wohn- und Arbeitsort, auch im Hinblick auf die Verkehrsvermeidung, wird zunehmend an Bedeutung in Wiesbaden gewinnen.

V. GEWERBLICHE RAHMENBEDINGUNGEN

2 Fortschreibung Einzelhandelskonzept

Als Landeshauptstadt von Hessen verfügt die Stadt Wiesbaden über eine weiträumige Bedeutung als Einzelhandelsstandort im südlichen Hessen. Insbesondere die Innenstadt sowie die großflächigen Fachmarktagglomerationen weisen eine überörtliche Ausstrahlung auf, sodass der Einzelhandelsstandort Wiesbaden trotz der Nähe zu Konkurrenzstandorten wie Mainz, dem Main-Taunus-Zentrum sowie Frankfurt am Main eine wesentliche regionale Bedeutung und Profilierung besitzt. Die Landeshauptstadt Wiesbaden hat ein Einzelhandelskonzept mit der Fortschreibung 2020 aufgestellt, um ein wichtiges Steuerungsinstrument für eine nachhaltige Standortplanung des Einzelhandels zu erhalten. Für das Ostfeld wurden darin nur „nahversorgungsrelevante“ Sortimente wie Nahrungs- und Genussmittel inkl. Lebensmittelhandwerk und Tabakwaren, Getränke, Reform- und Drogeriewaren, Apotheke, Papier- und Schreibwaren etc. festgelegt. Die Stadtteile Mainz-Kastel und Erbenheim verfügen über eigene Einzelhandelsstandorte und Versorgungsmöglichkeiten, sodass geringe Kaufkraftzuflüsse im Bereich Einzelhandel aus den Stadtteilen für das Ostfeld zu erwarten sind.

Dabei wurden je nach Anzahl der Einwohnerinnen und Einwohner folgende Angebote definiert:

- Bei 8.000 Einwohnerinnen und Einwohnern: Ein Lebensmittelvollsortimenter mit ca. 1.500 m² Verkaufsfläche oder alternativ ein Discounter mit ca. 1.000 m² Verkaufsfläche; Drogeriemarkt ist nicht zu empfehlen
- Bei 12.000 Einwohnerinnen und Einwohnern: Ein Lebensmittelvollsortimenter mit ca. 1.500 m² Verkaufsfläche sowie ein Lebensmitteldiscounter mit ca. 1.000 m² Verkaufsfläche; Drogeriemarkt ist nicht zu empfehlen. Im kleinteiligen Segment wären zur Abrundung des Angebotes Bäckereien, Apotheken, Kiosk, Floristik etc. zu empfehlen

Um eine möglichst hohe Attraktivität und Versorgungsqualität zu erreichen, ist ein umfassender Angebots- und Nutzungsmix zielführend, sodass Einzelhandelsinfrastrukturen am besten in Kombination mit Dienstleistungsbetrieben oder auch sozialen Infrastrukturen, Gastronomie oder medizinischen Einrichtungen realisiert werden sollten.

V. GEWERBLICHE RAHMENBEDINGUNGEN



Abbildung 41: Standorte Nahversorger; Quelle: Stadtplanungsamt

VI. STANDORTENTWICKLUNG HESSENARCHÄOLOGIE

STANDORTENTWICKLUNG HESSENARCHÄOLOGIE

Das Hessische Ministerium für Wissenschaft und Kunst (HMWK) sucht für den Neubau des Archäologiezentrums Hessen (AZH) des Landesamts für Denkmalpflege Hessen (LfDH) einen neuen Standort in der Landeshauptstadt Wiesbaden (LHW). Der seit 1973 genutzte Hauptsitz des LfDH in Schloss Biebrich entspricht nicht mehr den arbeits-technisch notwendigen Voraussetzungen, die zur Erfüllung der Aufgaben der hessenARCHÄOLOGIE notwendig sind.

Die Bodendenkmalpflege dokumentiert und erforscht die im Boden erhaltenen Zeugnisse menschlichen, tierischen oder pflanzlichen Lebens. Diese können Kulturdenkmäler gemäß HDSchG sein. Mit ihrer Arbeit gewährleistet die Bodendenkmalpflege den Schutz dieser beweglichen und unbeweglichen Denkmäler vor Zerstörung und fördert deren wissenschaftliche Untersuchung. Der Bestand an Bodendenkmälern ist über die modernen hessischen Grenzen hinaus Bestandteil viel großräumigerer wissenschaftlicher Phänomene oder kultureller Bewegungen, die überwiegend in einem europäischen Kontext zu betrachten sind. Bodendenkmäler haben darüber hinaus einen hohen identitätsstiftenden Wert und tragen ganz wesentlich zum Verständnis historischer wie auch moderner Zusammenhänge bei.

Der zu planende Neubau des AZH umfasst dabei das zukünftige Zentraldepot der hessenARCHÄOLOGIE bestehend aus einem Hochregallager sowie Werkstätten und Büroräumen für die Mitarbeitenden. Zusätzlich sollen Multifunktionsflächen für die Zwischenlagerung und Dekontaminierung archäologischer Funde und für die Öffentlichkeit zugängliche Ausstellungen von Exponaten der Bodendenkmalpflege geschaffen werden.

VII. RÜCKBLICK

RÜCKBLICK

Dem aktuellen Planungsprozess liegt das sogenannte Strukturkonzept zu Grunde, das flankiert wird durch den Beiplan Mobilitätsnetz und den Beiplan Grünvernetzung und Klima.

Der Entstehungsprozess unter einer breiten Beteiligung von zahlreichen Akteuren sowie der Bürgerschaft während der vorbereitenden Untersuchungen (VU) wird nachfolgend zusammenfassend dargestellt.³¹

1 Ergebnis der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange

Die Träger öffentlicher Belange (TÖB) sowie die Nachbargemeinden sind jeweils im Rahmen einer zweistufigen Beteiligung über den aktuellen Stand der vorbereitenden Untersuchungen in einer öffentlichen Veranstaltung über den Projektsachstand informiert und zur Abgabe von Anregungen und Planungshinweisen aufgefordert worden.

In einem ersten Schritt war es das Ziel, allgemein den Zweck des Vorhabens vorzustellen und bereits frühzeitig Hinweise aufzunehmen. Die Bedenken, Anregungen und Hinweise aus dieser 1. Phase der Beteiligung wurden aufgenommen und, soweit möglich, in der weiteren Planung berücksichtigt.

Nachdem das Vorzugsszenario für den Geltungsbereich der Satzung vorlag, wurden die TÖB und die Nachbarkommunen erneut beteiligt. Die TÖB und Nachbarkommunen hatten nochmals die Möglichkeit, Anregungen und Hinweise zum Vorzugsszenario vorzubringen.

Der Abschlussbericht der vorbereitenden Untersuchungen wurde ihnen nach Fertigstellung, zusätzlich mit der Möglichkeit erneut Anregungen und Hinweise vorzubringen, zugeleitet.

Insgesamt wurden 179 TÖB um Stellungnahmen gebeten. Die Rückmeldungen aus beiden Beteiligungsstufen sowie zum Abschlussbericht wurden als Grundlage der Abwägung herangezogen.

Im Ergebnis zeigt sich, dass der Entwicklung des neuen Stadtteils Ostfeld keine unüberwindbaren Hindernisse entgegenstehen. Wichtige Hand-

lungsfelder, welche im Rahmen der vorbereitenden Untersuchungen für eine spätere Entwicklung beim Ostfeld identifiziert wurden, betreffen die Themen Landwirtschaft/Versiegelung, Klimaökologie/Lufthygiene, Mobilität/Erschließung, Entwässerung, Natur- und Artenschutz, Denkmalschutz und Archäologie, Flugrouten/Schutzzonen/Immissionsschutz, Wasserversorgung und Allgemeine Hinweise. Alle von den Trägern während der Beteiligung abgegebenen Stellungnahmen wurden gewürdigt und abgewogen. Hinweise für das spätere Verfahren wurden ebenfalls gegeben. Diese werden im Rahmen der Durchführung der städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme weiter behandelt.

Besondere Aufmerksamkeit kam im Rahmen der Beteiligung der TÖB den Belangen der US-Streitkräfte zu, die von der Bundesanstalt für Immobilienaufgaben (BImA) vorgebracht wurden. Die US-Streitkräfte fürchten vor allem, dass das geplante Projekt negative Auswirkungen auf den Betrieb des Armeeflugplatzes Wiesbaden, möglicherweise bis hin zur kompletten Einstellung des Betriebes haben könnte. Im Rahmen der vorbereitenden Untersuchungen wurde ein intensiver Dialog mit verschiedenen Vertretungen der U.S. Army geführt, um Lösungen zu entwickeln, die die Anregungen und Hinweise berücksichtigen. Hierzu haben diverse Gespräche und Termine mit den relevanten Vertretungen (Deutsche Flugsicherung, Bundeswehr, U.S. Army, BImA) stattgefunden. Der Anregung, die Bereiche innerhalb der beschriebenen „clear zone“ und accident prevention zone I + II“ von jeglicher Bebauung freizuhalten, wird im Strukturkonzept gefolgt. Das Strukturkonzept weist keine Siedlungsflächen und damit bauliche Anlagen innerhalb dieser Zonen aus.

³¹ Ausführliche Informationen können dem Bericht über vorbereitende Untersuchungen zu einem städtebaulichen Entwicklungsbereich vom 26.06.2019 entnommen werden.

VII. RÜCKBLICK

Zum Zeitpunkt der vorbereitenden Untersuchungen führte eine Sichtflugroute über das geplante Stadtquartier. Bereits während der VU wurde von Vertretungen der US-Streitkräfte signalisiert, die avisierte Verlagerung der Sichtflugroute mitzutragen, weshalb eine positive Lösung zu erwarten war. Am 28.04.2021 informierten die US-Streitkräfte, dass diese Sichtflugroute auf die Instrumentenflugroute verlegt wurde.

2 Der Beteiligungsprozess und seine Ergebnisse

Parallel zu den vorbereitenden Untersuchungen wurde eine breit angelegte Bürgerbeteiligung durchgeführt. Die Auftaktveranstaltung zur Bürgerbeteiligung am 17. November 2017 diente als genereller Beginn der öffentlichen Information und Diskussion über die künftige Entwicklung eines neuen Stadtteils. Weit über das gesetzlich vorgeschriebene Maß hinaus sollte so eine aktive Mitgestaltung aller und ein transparenter Planungsprozess ermöglicht werden. Von November 2017 bis April 2019 waren alle Interessierten zu unterschiedlichen Beteiligungsformaten eingeladen.

Neben den klassischen Beteiligungsformaten, die im Rahmen der Bauleitplanung üblich sind, gab es während der Phase der vorbereitenden Untersuchungen eine Vielzahl an ergänzenden Veranstaltungen für die Politik, Bürgerschaft und Experten, aber auch für die Bürgerinitiativen, die den Prozess kritisch begleiten. Das Beteiligungskonzept kann der Abbildung 42 entnommen werden. Ziel jeder Veranstaltung war es, ein größtmögliches Maß an Informationsbereitstellung und Aufklärung über den Prozess, der mit diesem besonderen Instrument des Städtebaurechts verknüpft ist, anzubieten und Möglichkeiten zu geben, Anregungen und Vorschläge, aber auch Bedenken zu äußern und im Rahmen eines Dialogs mit der Projektleitung, der städtischen Verwaltung, den beauftragten Gutachtern etc. zu diskutieren.

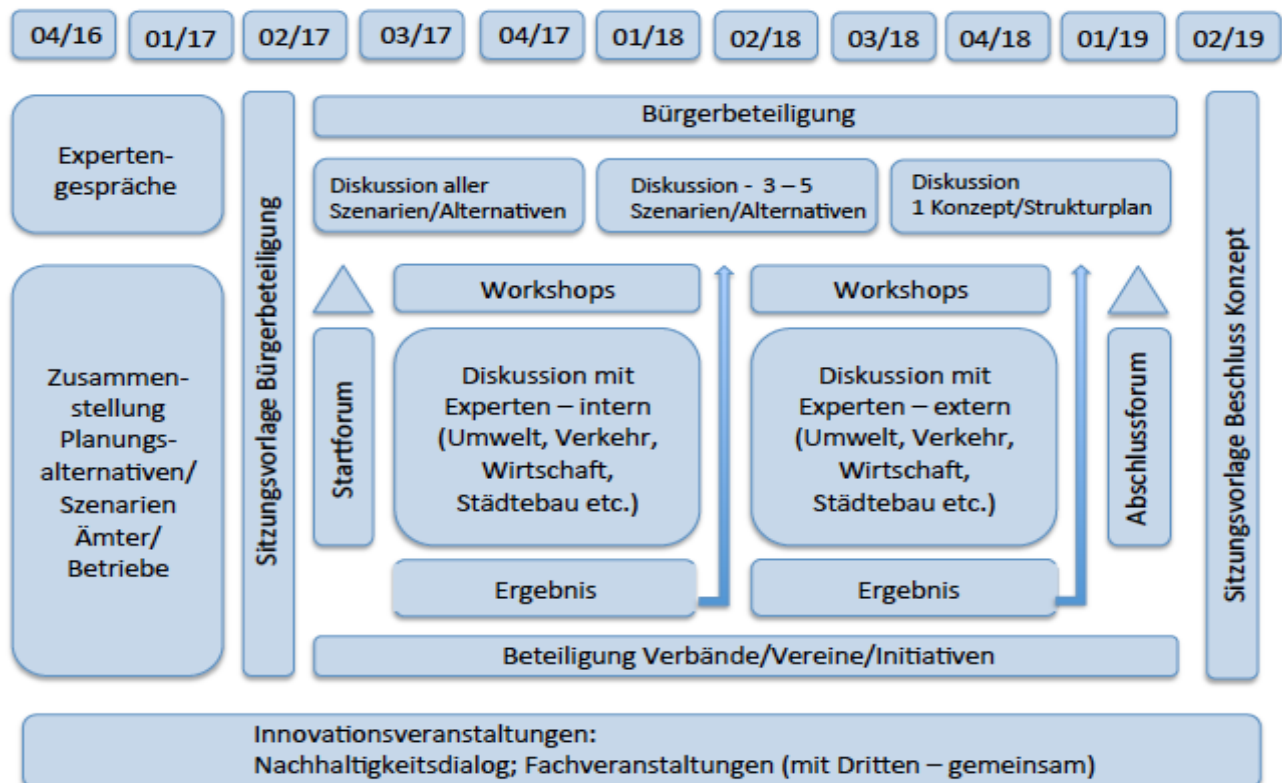


Abbildung 42: Projektzeitplan und Elemente der Beteiligung

VII. RÜCKBLICK

Die Ergebnisse des gesamten Diskussions- und Beteiligungsprozesses, der aus Fach- und Bürgerperspektiven sowie den Beiträgen aus der Online-Beteiligung bestand, wurden dokumentiert, ausgewertet und in den Arbeitsprozess der Erstellung des Strukturkonzepts und den Untersuchungsrahmen integriert. Der Beteiligungsprozess folgte damit dem Kommunikationskonzept, das zu Beginn des Projektes definiert wurde. Danach sollten alle interessierten Institutionen der Stadt, die Verwaltung, Vereine, Verbände, Initiativen und Unternehmen, die Hochschule Rhein-Main und die Bürgerschaft die Möglichkeit haben, sich aktiv in den Prozess einzubringen und das Ergebnis mitzugestalten.

Die inhaltliche Diskussion mit den Beteiligten wurde gemeinsam mit den Fachämtern der kommunalen Verwaltung und den entsprechenden kommunalen Unternehmen durchgeführt, da ihnen umfangreiche Kenntnisse zu den unterschiedlichen Fachthemen vorliegen.

3 Darstellung der Ziele und Zwecke der Entwicklungsmaßnahme als Grundlage der Planung

Bereits zum Zeitpunkt der vorbereitenden Untersuchungen wurden verschiedene Zielvorstellungen formuliert, die zu überprüfen waren. Dabei sollte die Planung einen ausgewogenen Mix von Wohnen, Arbeiten, und Freiflächen berücksichtigen.

Des Weiteren sollte ein großes, innovatives und neues Stadtquartier mit überwiegender Wohn- aber auch mit Gewerbenutzung geschaffen werden („Urbanes Gebiet“), das so konzipiert wird, dass es selbständig funktioniert und eine eigene Identität erhält. Ziel war es, Wohnraum für 8.000 bis 12.000 Menschen zu schaffen. Dieses sollte mit einer hohen städtebaulichen Dichte und Nutzungsmischung geplant. Ein hoher Anteil von Wohnraum sollte auch seinerzeit bereits für Haushalte mit geringem Einkommen zur Verfügung gestellt werden.

Daneben sollten neue Gewerbeflächen geplant und effektiv an die vorhandene verkehrliche Infrastruktur angebunden werden. Freiflächen – auch zur Naherholung – sollten mit Biotop- und Ausgleichsflächen vernetzt werden. Grundlage der Planung war das Ziel der Vereinten Nationen, nachdem Städte und Siedlungen inklusiv, sicher, widerstandsfähig und nachhaltig zu gestalten sind. Innovative und qualitätsvolle städtebauliche Neuerungen wurden von Anfang an in dem Projekt thematisiert, da bis zur Realisierung der neuen Nutzungen erwartungsgemäß noch viele Jahre vergehen werden.

VII. RÜCKBLICK

4 Vom Entwicklungsszenario zum Strukturkonzept

Auf der Grundlage von Planungsworkshops und Impulsvorträge wurden im Rahmen der vorbereitenden Untersuchungen drei unterschiedliche Entwicklungsszenarien erarbeitet und mit der Bürgerschaft, den Trägern öffentlicher Belange sowie den Nachbargemeinden diskutiert (vgl. Bericht der VU).

Aus dem favorisierten Entwicklungsszenario 1 „Stadtquartier am Fort Biehler“ wurde eine Vorzugsvariante und daraus ein Strukturkonzept sowie ein Zukunftsbild erarbeitet, das als Grundlage für den Ideenwettbewerb herangezogen wird. Dies betrifft insbesondere die Rahmenbedingungen und Ziele.

Auf der Grundlage der Ergebnisse der VU, zu deren Ergebnissen auch das Strukturkonzept zählt, wurde die Entwicklungssatzung Ostfeld beschlossen. Abweichend von dem Untersuchungsbereich der VU umfasst der Geltungsbereich der Satzung nicht mehr den Bereich des gewerblichen Baufeldes B2. Das Planungsgebiet für den Ideenwettbewerb folgt dem Geltungsbereich der Entwicklungssatzung.

Im Folgenden werden das Entwicklungsszenario 1, die daraus abgeleitete Vorzugsvariante und das Strukturkonzept mit dem Zukunftsbild dargelegt. In der Beschreibung des Entwicklungsszenarios 1 und der Vorzugsvariante wird auch das B2 beschrieben, da es noch Teil der Betrachtungen für die Entwicklungsszenarien war.

4.1 Entwicklungsszenario 1 „Stadtquartier Am Fort Biehler“

Der Leitgedanke dieses Szenarios ist es, dass sich das Ostfeld aus dem Bestand heraus entwickelt (vgl. Abbildung 43): das Dienstleistungsquartier in Erbenheim wird südlich der B455 erweitert (B1); die Deponiehügel werden zum Zentrum eines Gewerbe- und Industriebandes; und um Fort Biehler und seinen Gehölzbestand schmiegt sich das neue Stadtquartier. Hier entsteht ein Standort für Wohnen und wohnungsnahes Arbeiten im dichten Miteinander für rund 8.000 bis 12.000 Einwohnerinnen und Einwohner. Die Siedlung Am Fort Biehler wird Teil des städtischen Quartiers. Dessen Zentrum liegt westlich des bestehenden Wäldchens. Dieses wird als lichter Stadtwald zur Naherholungsfläche, verbindet den neuen Siedlungskern mit der bestehenden Siedlung und wird zum Trittstein der Freiraumvernetzung.

Die nicht in das neue Stadtquartier integrierbaren großflächigen Gewerbe- und Industriegebiete ergänzen die Nutzungen der Abfallwirtschaft südlich der Deponiehügel (B2). Eingerahmt werden sie durch einen Grünstreifen mit Bestandsgehölzen. Die Flächen nördlich des Biotops Kalkofens und südlich der A66 werden weiterhin landwirtschaftlich genutzt. Die im Landschaftsplan angestrebte Biotopvernetzung von Nord nach Süd wird sichergestellt. In diesem großflächigen Bereich können verschiedene Freiraumnutzungen untergebracht werden: von Tabuzonen zum Schutz von Flora und Fauna bis hin zu Flächen für Freizeitnutzung.

Für eine nachhaltige Mobilität im Ostfeld sorgt ein Anschluss an das schienengebundene ÖPNV-Netz, der gleichermaßen das Gewerbegebiet Petersweg, das neue Stadtquartier um Fort Biehler und den gewerblichen Teil im Norden erschließt. Anbindungen für den motorisierten Verkehr erfolgen über neue Abzweige und ausgebaute Anschlüsse an die übergeordneten Straßen. Um Schleichverkehre zu vermeiden, wird durch verkehrslenkende Maßnahmen die Durchquerbarkeit des neuen Stadtquartiers für motorisierte Fahrzeuge erschwert. Ein Radschnellweg bindet das Stadtquartier an die Innenstadt an.

Insgesamt können Flächen von etwa 131 ha für Wohnen und Arbeiten angeboten werden.



VII. RÜCKBLICK

4.2 Bewertung Entwicklungsszenario 1

Ein vorrangiges Ziel der Flächenentwicklung ist die möglichst geringe Inanspruchnahme von Bauland für Neubauprojekte. Naturräumliche Verbindungen sollen nach Möglichkeit erhalten bleiben. Mit seinen kompakten Baugebieten orientiert sich Szenario 1 an diesen Zielen.

Durch die stadträumliche Fortführung der Siedlung Am Fort Biehler und der Stadtteile außerhalb des Untersuchungsgebiets entstehen Synergieeffekte, dazu lassen sich erschließungs-, nutzungs- und versorgungsrelevante Vorteile zählen.

Der kompakte Siedlungskern entspricht der angestrebten „Stadt der kurzen Wege“, in der sich nachhaltige Mobilität sowie wohnungsnahe Versorgungs-, Kultur-, Bildungseinrichtungen und Arbeitsplätze realisieren lassen.

Die höhenrelevante 6m-Grenze des nahen Flugplatzes der US-Streitkräfte (Bauschutzhöhe) wird nicht mit Gebäudenutzungen überplant. Dennoch tangieren die Hauptüberflugrouten den nördlichen Randbereich des mischgenutzten Wohnquartiers, sodass sich lärm- und sicherheitsrelevante Einschränkungen für eine Wohnnutzung ergeben.

Durch die kompakte Siedlungsstruktur im Süd-Osten liegen die geplanten Wohnflächen nicht im Bereich der Sandabbaufläche und der Ausgleichsfläche für die Deponieerweiterung. In Bezug auf Topografie (Geländesprung), Abbaurechte und Naturschutz (schützenswerte Heckenstruktur)³² ergeben sich im westlichen Teil des Stadtquartiers Nutzungskonflikte.

Der kompakte Siedlungskern liegt teilweise in der im Landschaftsplan der Stadt Wiesbaden verzeichneten Kaltluftbahn³³. Schmutzwasser und nicht versickerbares Niederschlagswasser der südlich der A66 gelegenen Nutzungen müssen in Richtung des Hauptklärwerkes gepumpt werden³⁴.

4.3 Vorzugsszenario A

Die drei erarbeiteten Entwicklungsszenarien der VU und ihre Bewertungen wurden der Bürgerschaft (großer Bürgerworkshop / Onlinebeteiligung) und den Trägern öffentlicher Belange (TÖB) sowie den Nachbarkommunen vorgestellt und diskutiert. Ihre Anmerkungen flossen in die Weiterbearbeitung der Szenarien ein. Außerdem wurden die Zwischenergebnisse der Gutachten (u.a. Klima, Verkehr, Artenschutz) berücksichtigt.

Aus der Abwägung unterschiedlicher Belange hat sich das Entwicklungsszenario 1 gegenüber den anderen Entwicklungsszenarien durchgesetzt. Dieses wurde entsprechend der fachlichen Rückmeldungen der Trägerbeteiligung und Beteiligung der Nachbarkommunen und der Bürgerschaft als auch aufgrund der Zwischenergebnisse der Gutachten präzisiert und weiterentwickelt.

Entstanden ist daraus das Vorzugsszenario A (vgl. Abbildung 44). Neben der überwiegenden Beachtung der naturräumlichen, ausgleichs- und denkmalschutzrelevanten Restriktionen im Gebiet ist die Unterbringung eines zusammenhängenden kompakten Siedlungskörpers für 8.000 bis 12.000 EW nur in der Art des Szenario 1 möglich.

³² vgl. Landeshauptstadt Wiesbaden – Landschaftsplan der Landeshauptstadt Wiesbaden – Plan Biotopvernetzung, 2014

³³ vgl. Landeshauptstadt Wiesbaden – Landschaftsplan der Landeshauptstadt Wiesbaden, Plan Synthetische Klimafunktionen, 2002

³⁴ vgl. Aus dem Bruch, L. 2018:52



VII. RÜCKBLICK

Das mischgenutzte Stadtquartier wird durch die stärkere Berücksichtigung der topografischen Verhältnisse am westlichen Rand begrenzt. Weiterhin gehen mit dieser Grenze rechtliche Rahmenbedingungen (wasserrechtliche Genehmigung zum Abbau von Lagerstätten) sowie naturschutzrechtliche Gegebenheiten (schützenswerte Heckenstruktur an der Abbruchkante) einher³⁵. Darüber hinaus orientiert sich der nördliche Abschluss der Wohnnutzung an der südlichen Haupteinflugschneise des Wiesbaden Army Airfield. Die wegfallenden Flächen wurden am südwestlichen Rand kompensiert. Zwischen dem geplanten Stadtquartier und der A671 verlaufen zwei 110 kV-Freileitungen.

Die Qualifizierungsfläche für eine Gewerbe- oder Industrienutzung am südwestlichen Rand des Untersuchungsgebiets (B2) sieht vor, dass die vorhandene Nutzung erweitert wird. Für diese Fläche gibt es bereits einen rechtskräftigen Bebauungsplan „Recyclinganlage Dyckerhoffbruch“, welcher auch innenliegende Kompensations- und Naturschutzflächen festlegt³⁶. Um ausreichende Flächen für die geplante Nutzung unterzubringen, müssten diese Festsetzungen überarbeitet und überdacht werden. Durch eine Weiterführung der gewerblich genutzten Flächen der Abfallwirtschaft können Synergieeffekte entstehen. Für eine Industrienutzung könnte der Gleisanschluss im Süden reaktiviert werden.

4.4 Strukturkonzept

Das Vorzugsszenario A wurde aufgrund von fachlichen Rückmeldungen während des Beteiligungsprozesses und anhand des avisierten Zukunftsbildes weiterbearbeitet. Das im Rahmen der vorbereitenden Untersuchung skizzierte Zukunftsbild zeigt Möglichkeiten einer zukunftsgerichteten Stadtentwicklung im Ostfeld auf.

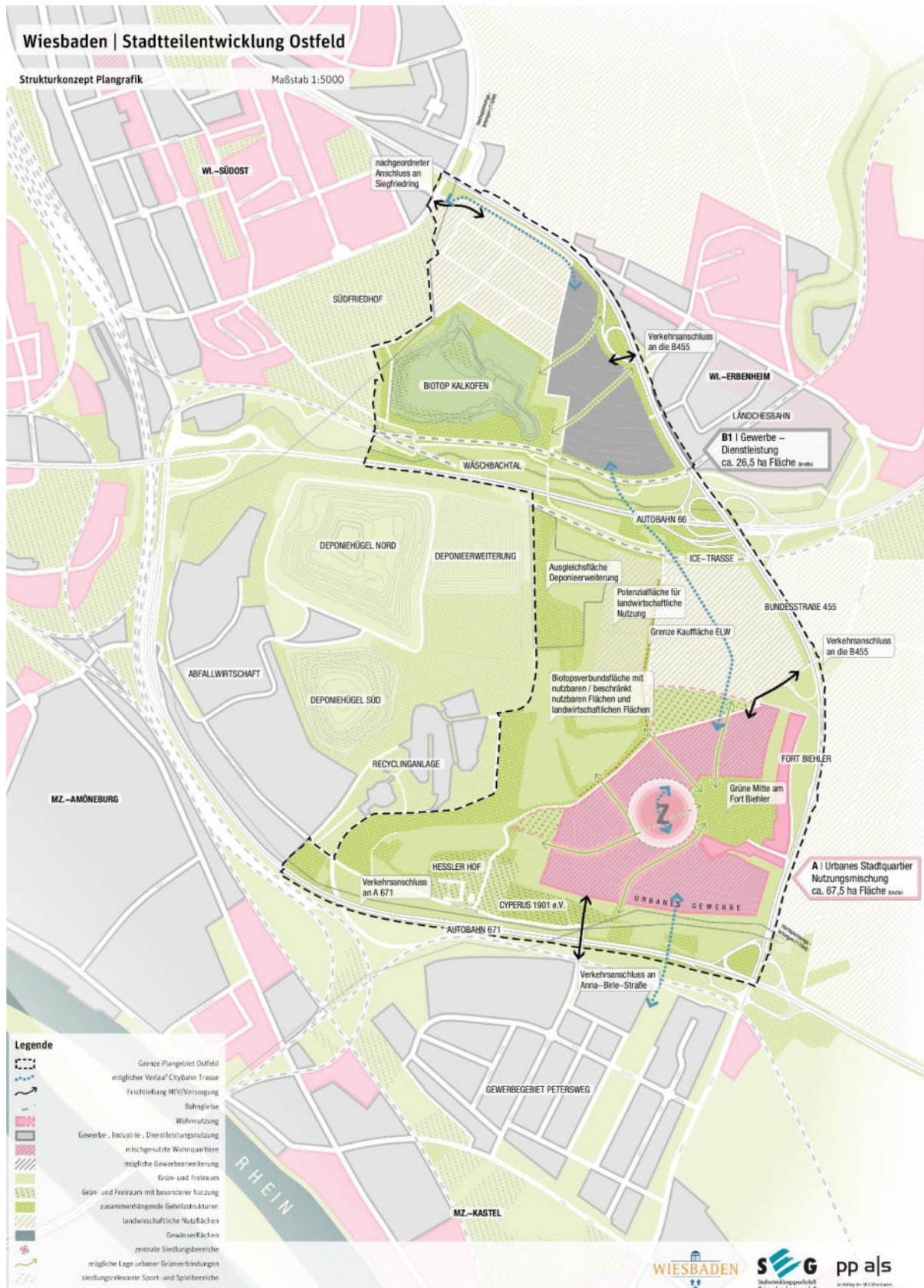
Zudem wurden Rahmenbedingungen und Planungsschritte aufgezeigt, die für den weiteren Planungsprozess von großer Bedeutung sind. Als Ergebnis wurde konstatiert, dass durch eine integrierte Betrachtung aller Belange sich das Ostfeld zu einem nachhaltigen Stadtteil entwickeln kann.

Das Strukturkonzept und seine thematischen Erläuterungen sind im Bericht der vorbereitenden Untersuchungen auf den Seiten 186 bis 233 dargestellt (vgl. Anlage 4). Abbildung 45 zeigt das weiterentwickelte Strukturkonzept mit dem angepassten Geltungsbereich, der für die städtebauliche Entwicklungsmaßnahme bzw. den Ideenwettbewerb festgesetzt wurde.

³⁵ Landeshauptstadt Wiesbaden – Landschaftsplan der Landeshauptstadt Wiesbaden, Bewertungskarte Fauna, 2013

³⁶ Landeshauptstadt Wiesbaden, Stadtplanungsamt – Begründung B-Plan Recyclinganlage Dyckerhoffbruch, 2010, S.15f

VII. RÜCKBLICK



VII. RÜCKBLICK

4.5 Anpassungen der Baufelder des Strukturkonzepts im Vorfeld des Wettbewerbs

Die Umgrenzung der im Rahmen der VU ermittelten Bauflächen wurden im Laufe des Prozesses durch die zunehmende Detailschärfe der Betrachtungsebene angepasst. Für das weitere Verfahren wurde eine parzellenscharfe Abgrenzung notwendig, insbesondere zur Präzisierung der Eingabedaten des Klimagutachtens und zur Konkretisierung der Vorgaben des Wettbewerbsverfahrens.

Hierfür wurden unter anderem die Umringe der Baufelder, wo sinnvoll und möglich, bis an die jeweiligen Flurstücksgrenzen erweitert, um nicht nutzbare Restflächen zu vermeiden und – im Bereich des Baufelds B1 - städtebauliche Aussagen zu den insbesondere artenschutzrechtlich relevanten Übergängen zwischen der zukünftigen Liegenschaft des BKA und der nur durch einen landwirtschaftlichen Weg getrennten Biotopfläche „Kalkofen“ treffen zu können. Im Bereich des Stadtquartiers sollten die ergänzten Bereiche Bestandteil der städtebaulichen Planung werden, insbesondere vor dem Hintergrund möglicher aktiver Schallschutzbebauung oder festzusetzender Grünverbindungen.

Der Flächeninhalt des bisherigen Umrings des Baufelds B1 aus der VU betrug 26,5 ha. Durch die Arrondierung vergrößert sich dieser auf 31,6 ha. Der Flächeninhalt des bisherigen Umrings des Stadtquartiers aus der VU betrug 67,5 ha. Durch die Arrondierung vergrößert sich dieser auf insgesamt 72 ha; dabei handelt es sich um die Bruttobaufläche inklusive der Dreiecksfläche im Norden, welche als Grün- und Freiraum intensiv nutzbar ist.

Insgesamt vergrößert sich somit die Bruttobaufläche im Entwicklungsbereich von 94 ha auf 103,6 ha.

VII. RÜCKBLICK

WORKSHOPS ZUR VORBEREITUNG DER AUSLOBUNG

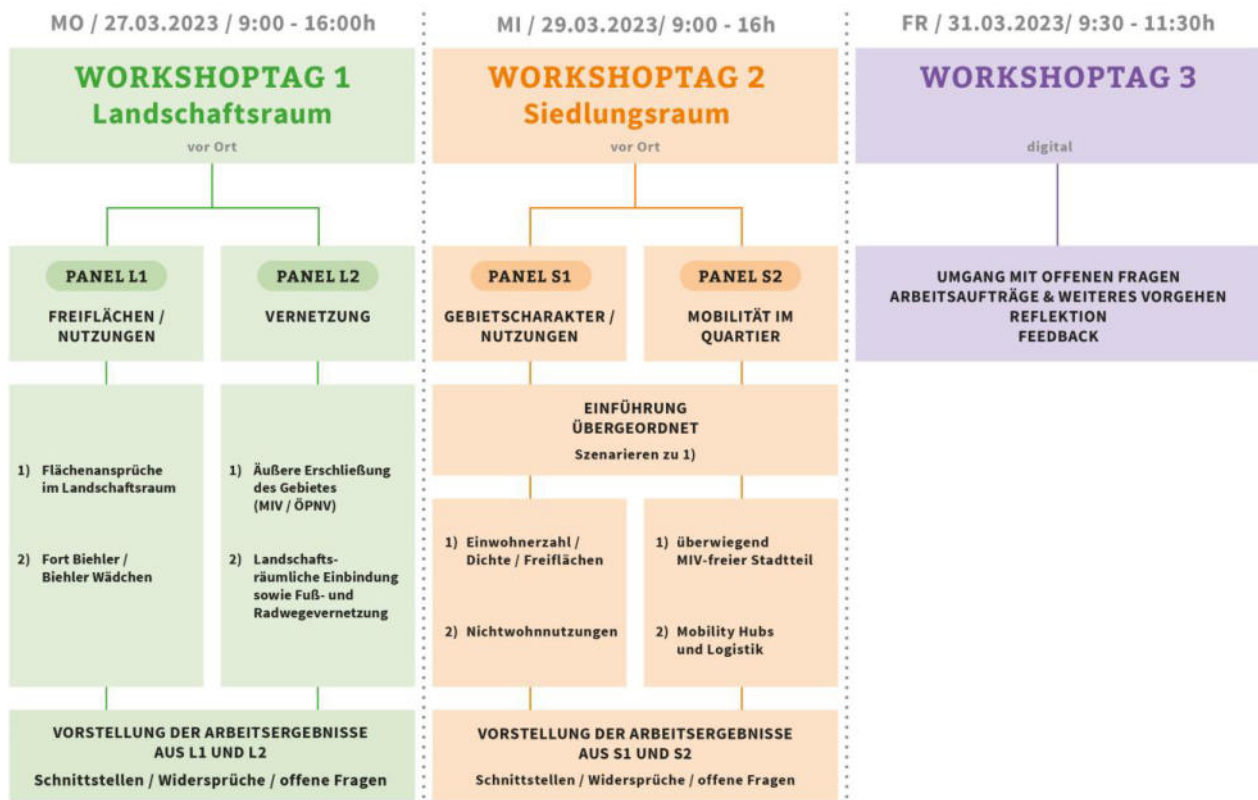
Zur Klärung der inhaltlichen Rahmenbedingungen für den Ideenwettbewerb haben im März 2023 zwei Workshops mit Vertretenden der Stadtverwaltung Wiesbaden, den städtischen Eigenbetrieben und Gesellschaften sowie Bundesbehörden- und Landesbehörden stattgefunden. Ziele des breiten fachlichen Austausches waren konkret:

- Informations- und Wissensvermittlung über den fachlichen Arbeitsstand zur Auslobung des Ideenwettbewerbs und zu übergreifenden, relevanten Fachthemen (Experteninputs).
- Erarbeitung einer gemeinsamen Position der Stadt Wiesbaden zu wesentlichen Zielbildern und qualitativen Vorgaben für den Landschaftsraum, Siedlungsraum und Mobilität.
- Identifikation von offenen bzw. ungeklärten Punkten, Fragen und Schnittstellenthemen.

Der eingeladene Teilnehmendenkreis setzte sich aus Vertreterinnen und Vertretern folgender Bereiche zusammen:

Fachämter der Stadtverwaltung:

- Umweltamt
- Amt für Soziale Arbeit
- Sportamt
- Stadtplanungsamt
- Bauaufsichtsamt (Untere Denkmalschutzbehörde)
- Tiefbauamt
- Grünflächenamt
- Dezernat III: Bildungsplanung
- Dezernat IV: Referat für Wirtschaft und Beschäftigung
- Dezernat V: Stabsstelle Mobilitätskonzepte



VII. RÜCKBLICK

Eigenbetriebe und Gesellschaften der Stadt:

- ELW Wiesbaden
- ESWE Versorgungs AG
- ESWE Verkehr
- Stadtwerke Wiesbaden Netz GmbH
- SEG Wiesbaden mbH

Bundesbehörden:

- Bundeskriminalamt
- Bundesanstalt für Immobilienaufgaben

Landesbehörden:

- Landesamt für Denkmalpflege Hessen
- Landesbetrieb Bau und Immobilien Hessen

Experteninputs:

Klima – INKEK

Energie – ee concept

Mobilität – Benz + Walter

Jeder Workshop-Tag hatte einen inhaltlichen Schwerpunkt: Tag 1 bezog sich auf den Landschaftsraum und Tag 2 auf den Siedlungsraum des Planungsgebietes. In einem dritten digitalen Treffen erfolgte im Nachgang zu beiden Vor-Ort-Veranstaltungen die Klärung offen gebliebener Aspekte bzw. die Konkretisierung des weiteren Umgangs für den Ideenwettbewerb.

Ergebnisse:

In den Zielbild-relevanten Themenbereichen (Siedlungsraum, Landschaftsraum, Mobilität) wurden gemeinsame Positionen der verschiedenen Fachämter der Stadtverwaltung, Eigenbetriebe/Gesellschaften Wiesbadens und Landes- und Bundesbehörden erarbeitet sowie qualitative und quantitative Vorgaben für den Ideenwettbewerb abgesichert.

Im Rahmen des Workshops wurde die in der Satzung quantifizierte Zielgröße von 8.000 bis 12.000 Einwohnerinnen und Einwohner auf eine Mindestgröße von 10.000 Einwohnerinnen und Einwohner konkretisiert. Diese Zielgröße ergibt sich u.a. aus den infrastrukturellen Rahmenbedingungen für einen in sich funktionierenden Stadtteil und ist für den Wettbewerb zugrunde zu legen.

Widersprüche, Synergien, Chancen, Fragen und Schnittstellenthemen wurden identifiziert, festgehalten und der weitere Umgang mit diesen Themen geklärt (s. Auslobung, S. 42 ff.).

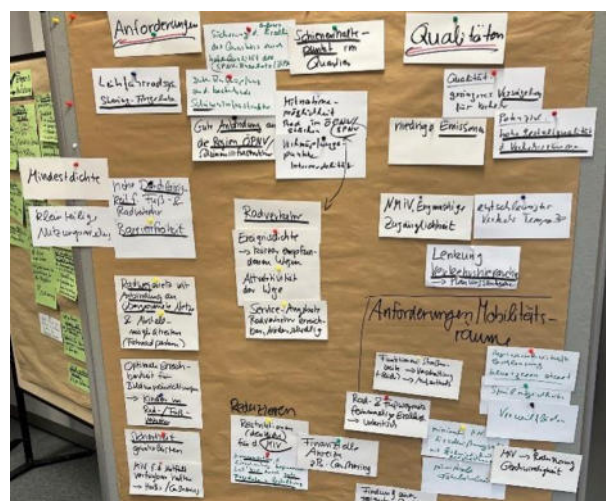
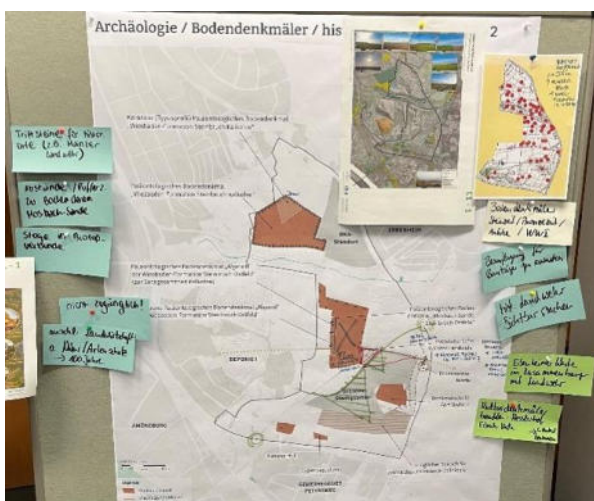


Abbildung 47: Einblick in die Workshoptage

ANHANG

ABKÜRZUNGSVERZEICHNIS

Die aufgeführten Abkürzungen beziehen sich sowohl auf die Auslobung als auch auf die Anlage 1.

A	Autobahn
Abb.	Abbildung
ABl.	Amtsblatt der Europäischen Union
Abs.	Absatz
AG	Arbeitsgemeinschaft oder Aktiengesellschaft
AKK	Amöneburg, Kostheim, Kastel
A/V-Verhältnis	Oberfläche zu Volumen Verhältnis
AZ	Aktenzeichen
AZH	Archäologisches Zentraldepot Hessen
AZP	Accident prevention zone
BAB	Bundesautobahn
BauGB	Baugesetzbuch
BGF	Brutto-Grundfläche
BGS	Brandt-Gerdes-Sitzmann Wasserwirtschaft GmbH
BImA	Bundesanstalt für Immobilienaufgaben
BKA	Bundeskriminalamt
BNatSchG	Bundesnaturschutzgesetz
BMI	Bundesministerium des Innern und für Heimat
bspw.	Beispielsweise
bzw.	beziehungsweise
B	Bundesstraße
ca.	circa
CAD	computer aided design
CEF	continuos ecological functionality-measures
DA	Deponieabschnitt
DAM	Deutsches Architekturmuseum
DAS	Deutsche Anpassungsstrategie an den Klimawandel
DBW	DBW Recycling GmbH & Co. KG

ANHANG

DB	Deutsche Bahn
dB (A)	Dezibel A (Maßeinheit des Schalldruckpegels)
DES	Datenerfassungssystem
Dez.	Dezernat
d.h.	das heißt
DK	Deponiekörper
DSGVO	Datenschutz-Grundverordnung
DWD	Deutscher Wetterdienst
EDV	Elektronische Datenverarbeitung
EG-Richtlinien	Richtlinien der europäischen Gemeinschaft
eHAD	elektronische Hessische Ausschreibungsdatenbank
ELW	Entsorgungsbetriebe der Landeshauptstadt
Wiesbaden	
E-Mobility	Elektro-Mobilität
e.V.	eingetragener Verein
evtl.	eventuell
EW	Einwohnerin / Einwohner
EWR	Europäischer Wirtschaftsraum
FluLärmG	Fluglärmgesetz
FNP	Flächennutzungsplan
ggf.	gegebenenfalls
GPA	Government Procurement Agreement
GVBl	Gesetz,-und Verordnungsblatt
GWB	Gesetz gegen Wettbewerbsbeschränkungen
ha	Hektar
HDSchG	Hessisches Denkmalschutzgesetz
HEG	Hessisches Energiegesetz
HLNUG	Hess. Landesamt für Naturschutz, Umwelt und Geologie

ANHANG

HMWK	Hessisches Ministerium für Wissenschaft und Kunst
HVTG	Hessisches Vergabe- und Tariftreuegesetz
IED-Richtlinie	Industrieemissionsrichtlinie
IGS	Integrierte Gesamtschule
IHK	Integriertes Handlungskonzept
inkl.	inklusive
ISEK	Integriertes Städtebauliches Entwicklungskonzept
Kap.	Kapitel
Kfz	Kraftfahrzeug
KiTa	Kindertagesstätte
LAI	Bund/Länder-Arbeitsgemeinschaft Immissionsschutz
LAK	Liegenschaftsbezogenes Abwasserentsorgungskonzept
LEP	Landesentwicklungsplan
LFDH	Landesamt für Denkmalpflege Hessen
LH	Landeshauptstadt
LKW	Lastkraftwagen
LoRaWAN	long range wide area network
LRT	Lebensraumtyp
LuftVG	Luftverkehrsgesetz
MBKS	Machbarkeitsstudie
Mio.	Millionen
MIV	motorisierter Individualverkehr
Mz	Mainz
Nr.	Nummer
NVP	Nahverkehrsplan
o.g.	oben genannt
ÖPNV	Öffentlicher Personennahverkehr

ANHANG

PKW	Personenkraftwagen
PV	Photovoltaik
RMV	Rhein Main Verkehrsverbund
ROP	Regionalplan
RP	Regierungspräsidium
RPW	Richtlinie für Plaungswettbewerbe
S.	Seite
SEG	Stadtentwicklungsgesellschaft Wiesbaden mbH
SEM	Städtebauliche Entwicklungsmaßnahme
SGB	Sozialgesetzbuch
sog.	sogenannte
SP	Sportplatz
SPNV	Schienenpersonennahverkehr
s.o.	siehe oben
s.u.	siehe unten
StAnz	Staatsanzeiger
StVV	Stadtverordnetenversammlung
TED	Tenders Electronic Daily
TN	Teilnehmende
TW	Trinkwasser
TÖB	Träger öffentlicher Belange
u.a.	unter anderem
usw.	und so weiter
v. a.	vor allem
VEP	Verkehrsentwicklungsplan
vgl.	vergleiche
VGW	Vergabeverordnung
VU	vorbereitende Untersuchungen
WiTcom	Wiesbadener Informations-, und Telekom-munikations GmbH
WTO	World Trade Organization

ANHANG

z.B.	zum Beispiel
z.T.	zum Teil
zzgl.	zuzüglich

ANHANG

ABBILDUNGSVERZEICHNIS

Sofern keine UrheberInnen explizit genannt sind, liegen die Rechte an Karten und Abbildungen beim Wettbewerbsmanagement und/oder den Auslobenden.

Abbildung 1: Übersichtskarte LK in Hessen	3
Abbildung 2: Lage des Wettbewerbsgebiets in Wiesbaden	4
Abbildung 3: Übersichtskarte Abgrenzung des Entwicklungsbereichs / Wettbewerbsgebiets	5
Abbildung 4: Wäschbachtal, Grünzug mit Gehölzstrukturen, Luftaufnahme Blickrichtung nach Osten	6
Abbildung 5: Stadtplan mit Höhenlinien	7
Abbildung 6: Südlicher Bereich, Blickrichtung Norden	8
Abbildung 7: übergeordnete Erschließung MIV/SPNV	10
Abbildung 8: Landwirtschaftliche Flächen, Blickrichtung Süden	13
Abbildung 9: Blick in das Biotop Kalkofen im nord-westlichen Wettbewerbsgebiet	13
Abbildung 10: Lage des Wettbewerbsgebiets innerhalb der Ortsbezirke	16
Abbildung 11: Unfallgefahrenzonen im Bereich der Instrumentenflugrouten	19
Abbildung 12: Deponiegelände mit Einzeichnung der Deponieabschnitte I bis IV sowie der südlichen Erweiterungsfäche. Quelle: ELW 2023	20
Abbildung 13: Metropolregion Frankfurt/Rhein-Main und Planungsebenen	21
Abbildung 14: Landesentwicklungsplan Hessen (Auszug)	22
Abbildung 15: Landesentwicklungsplan Hessen 2000 (Auszug)	22
Abbildung 16: Regionalplan Südhessen / regionaler Flächennutzungsplan 2010 (Auszug)	23
Abbildung 17: Flächennutzungsplan der Landeshauptstadt Wiesbaden (Auszug)	25
Abbildung 18: Legende Flächennutzungsplan der Landeshauptstadt Wiesbaden (Auszug)	26
Abbildung 19: Vorzugsvariante im Korridor FRM 3 im Bereich des Wettbewerbsgebiets (Stand 02/2023). Quelle: Tiefbau- und Vermessungsamt	27
Abbildung 20: Künftiger Lückenschluss „Wallauer Spange“ - Quelle: https://www.frmplus.de/projekte/wallauer-spange.html	28
Abbildung 21: WISEK 2030+ - Thema Wohnen und Leben	30
Abbildung 22: Teillandschaftsplan-VORENTWURF Ostfeld Themenkarte Realnutzung (2023)	33
Abbildung 23: Teillandschaftsplan-VORENTWURF Ostfeld Legende Themenkarte Realnutzung	34
Abbildung 24: Teillandschaftsplan Ostfeld – Themenkarte Arten und Lebensraumtypen VORENTWURF (2023)	37
Abbildung 25: Teillandschaftsplan Ostfeld – Legende Themenkarte Arten und Lebensraumtypen VORENTWURF (2023)	38
Abbildung 26: Abgrenzung der in den verschiedenen Jahren durchgeführten Erhebungsgebiete, Quelle: Gutachten Büro für Angewandte Landschaftsökologie; Eppstein 2019, S. 7	40
Abbildung 27: Nachweise bemerkenswerter Tierarten im Nordteil des Wettbewerbsgebiets Quelle: Gutachten Büro für Angewandte Landschaftsökologie; Eppstein 2019, S. 12	41
Abbildung 28: Nachweise bemerkenswerter Tierarten im Südteil des Wettbewerbsgebiets Quelle: Gutachten Büro für Angewandte Landschaftsökologie; Eppstein 2019, S. 13	42
Abbildung 29: Legende zu den Abbildungen Abbildung 27 Abbildung 28 Quelle: Gutachten Büro für Angewandte Landschaftsökologie; Eppstein 2019, S. 14	43
Abbildung 30: Bewertung der naturschutzrechtlichen Restriktionen Quelle: Gutachten Büro für Angewandte Landschaftsökologie; Eppstein 2019, S. 19	45
Abbildung 31: Übersicht Altflächen im Wettbewerbsgebiet	50
Abbildung 32: Geländestruktur, BGS Wasser 2019, S.8	51
Abbildung 33: Ausschnitt aus der Klimaanalysekarte - Klimastudie der Landeshauptstadt Wiesbaden 2022	56
Abbildung 34: Ausschnitt aus der Klimabewertungskarte für Wiesbaden, Quelle: Umweltamt Wiesbaden, 2022	58
	94

ANHANG

Abbildung 35: Absolute Differenz der heißen Tage (Zukunft 2031-2060 <> Gegenwart, 75. Perzentil), Quelle: Klimprax (DWD, HLNUG, 2017).....	59
Abbildung 36: Wettbewerbsgebiet mit Baugebietsgrenzen und Verortung der Dauermessstationen (DMS) der Schallimmissionsmessung und Flugrouten Erbenheim	60
Abbildung 37: Straßenverkehrslärm Nacht.....	61
Abbildung 38: Straßenverkehrslärm 24h-Tag	61
Abbildung 39: Bahnlärm 24h - Tag.....	63
Abbildung 40: Bahnlärm Nacht in dB(A)	64
Abbildung 41: Standorte Nahversorger; Quelle: Stadtplanungsamt.....	75
Abbildung 42: Projektzeitplan und Elemente der Beteiligung	78
Abbildung 43: Plangrafik Entwicklungsszenario 1	81
Abbildung 44: Plangrafik Vorzugsszenario A.....	83
Abbildung 45: Plangrafik des aktualisierten Strukturkonzepts.....	85
Abbildung 46: Übersicht Workshoptage.....	87
Abbildung 47: Einblick in die Workshoptage	88

TABELLENVERZEICHNIS

Tabelle 1: Straßenverkehrslärm: Beurteilungspegel tags/nachts über den Messzeitraum von 12 Monaten in dB(A)	62
Tabelle 2: Vergleich des Dauerschallpegels für den nächtlichen Straßenverkehrslärm aus der Messung und der Lärmkartierung.....	62
Tabelle 3: Fluglärmbeurteilungspegel (tags/nachts) in dB(A) bezogen auf den Zeitraum der 6 verkehrsreichsten Monate	65
Tabelle 4: Platzangebotsquoten je Stadtteil, * alle Plätze sind besetzt.....	70