WIESBADEN

Stadtplanungsamt

Städtebauliche Rahmenplanung „GWW-Wohnsiedlung Weidenborn“ in Wiesbaden-Südost

GWW

März 2009

Wiesbaden
Landeshauptstadt

Städtebauliche Rahmenplanung „GWW-Wohnsiedlung Weidenborn“ in Wiesbaden-Südost

Stadtplanungsamt

Gustav-Stresemann-Ring 15
65189 Wiesbaden
Fon: 0611 31-6470
Fax: 0611 31-3917
e-mail: stadtplanung@wiesbaden.de

Wiesbadener Wohnbaugesellschaft mbH

Kronprinzenstraße 28
65185 Wiesbaden
Fon: 0611 1700-0
Fax: 0611 1700-50
e-mail: info@gww-wiesbaden.de

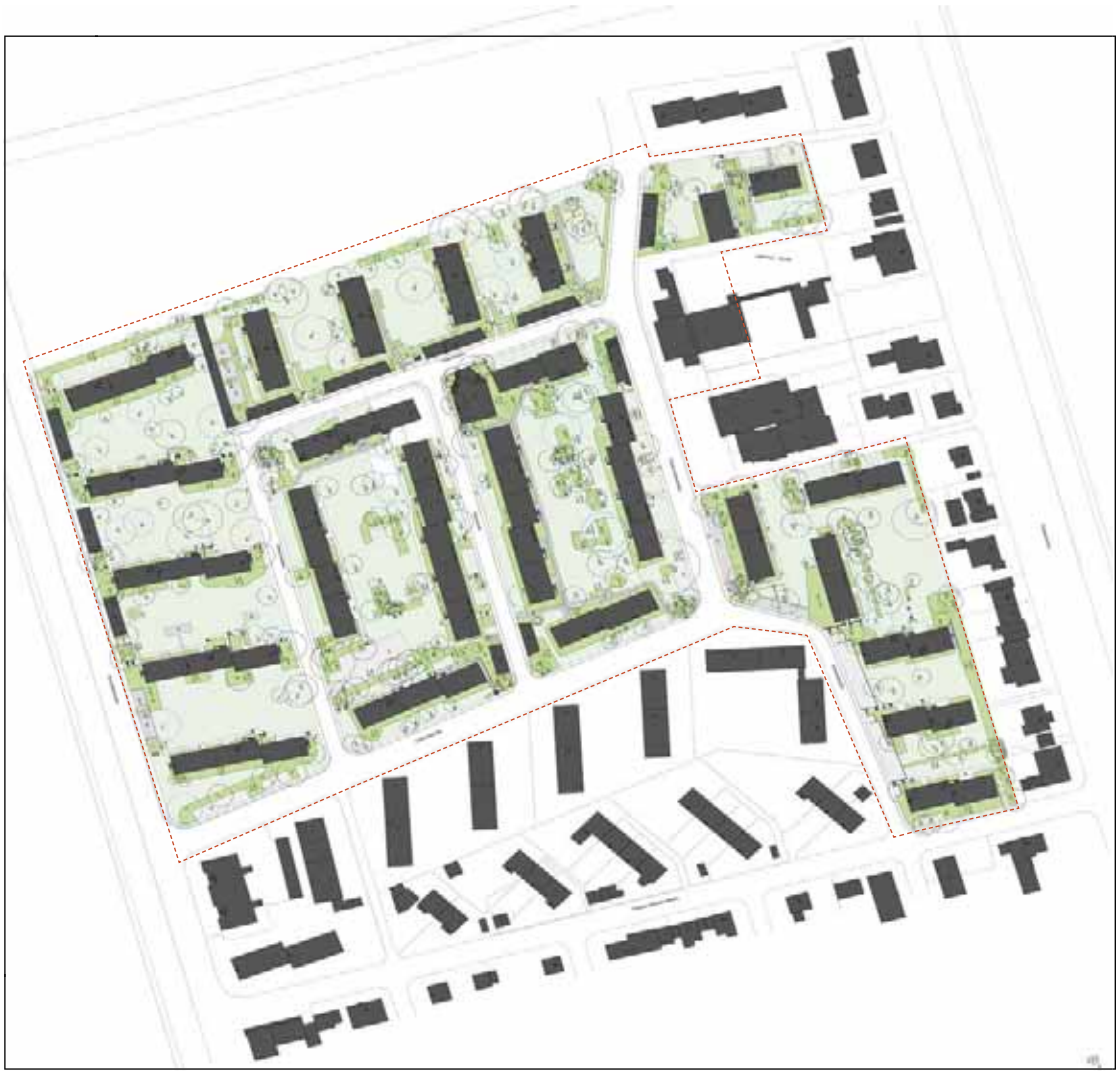
Planergruppe
Hytrek, Thomas, Weyell & Weyell

Architektur
Städtebau
Projektsteuerung
Mediation

65183 Wiesbaden
Taunusstraße 62
Fon: 0611 20586-0
Fax: 0611 20586-79
e-mail: wi@htww.de

INHALTSVERZEICHNIS

Aufgabenstellung **5**
Lage des Wohngebiets **5**
Städtebauliche Rahmenbedingungen **5**
Die Vorgaben des Eigentümers GWW **8**
Fachplanungen
Verkehrserschließung und Immissionssituation 8
Technische Infrastruktur 11
Freiflächen, Flora und Fauna 11
Fazit für den Umweltbericht 11
Weitere Bauvorhaben mit Bedeutung für das Wohngebiet **13**
Das Entwurfskonzept
Erschließung 17
Unterbringung des ruhenden Verkehrs 17
Bebauungsstruktur und Bebauungsdichte 18
Platzbildungen im öffentlichen Straßenraum 18
Flächenbilanz: GRZ, GFZ, Bruttogeschossflächen und Wohnflächen **19**
Die nächsten Planungsschritte **19**
Anhang **20**
Quellen **21**



Das Wohngebiet „Am Weidenborn“ im Bestand. Die grün dargestellten Flächen befinden sich im Eigentum der GWW. Die rote Umfassungslinie markiert das Bearbeitungsgebiet. Es enthält das Baumkataster vom Oktober 2007.

Aufgabenstellung

Das Wohngebiet „Am Weidenborn“ – in den 50/60er Jahren errichtet (vgl. Abb. S.4) – befindet sich im Südosten der Landeshauptstadt, östlich der Mainzer Straße. Aufgrund des schlechten Zustandes der Bausubstanz, verursacht durch problematische Gründungsverhältnisse, sollen die teilweise stark beschädigten Gebäude abgebrochen und das gesamte Wohngebiet mit zeitgemäßer Architektur neu gestaltet werden.
Durch den Totalabbruch ergibt sich die Chance, ein differenziertes Wohnraumangebot zu schaffen und dabei sowohl wirtschaftliche als auch stadtgestalterische und ökologische Rahmenbedingungen zu berücksichtigen.

Durch ein differenziertes Nachverdichtungskonzept, das die angrenzende Wohnbebauung berücksichtigt, sollen 67.329 qm Bruttogeschossfläche neu errichtet werden. Dies entspricht einer Wohnfläche von ca. 50.500 qm.

Die Umstrukturierung des Wohngebietes wird ca. 10 Jahre in Anspruch nehmen.

Lage des Wohngebiets
(vgl. Abb. S.6)

Das Wohngebiet „Am Weidenborn“ wird begrenzt durch:

- Brunhildenstraße im Westen
- Andreas-Schlüter-Straße im Süden,
- Friedenstraße im Osten
- Grünzug (Parklandschaft) im Norden.

Der zu beplanende Bereich wird begrenzt durch die Brunhildenstraße im Westen, die Schinkelstraße im Süden, die Hauberrisserstraße im Osten und den Grünraum im Norden.
Die angrenzende Bebauung besteht im Westen (Brunhildenstraße) aus 2-geschossigen Reihenhäusern in straßenparalleler Anordnung, im Süden aus diagonal gestellten Reihenhausgruppen, ebenfalls 2-geschossig, im Südosten aus überwiegend freistehenden Einzelhäusern und im Nordosten aus 3-geschossigem, kompaktem Geschosswohnungsbau, an den sich das Ev. Gemeindezentrum der Johanneskirche anschließt. An der Welschstraße/Ecke Rüthstraße befindet sich ein 3-geschossiger Neubau, der städtebaulich zu integrieren ist.

Topografische Besonderheit ist der von West nach Ost zunächst moderate, im letzten Drittel des Wohngebiets jedoch starke Anstieg des Geländes (vgl. Abb. S.7).

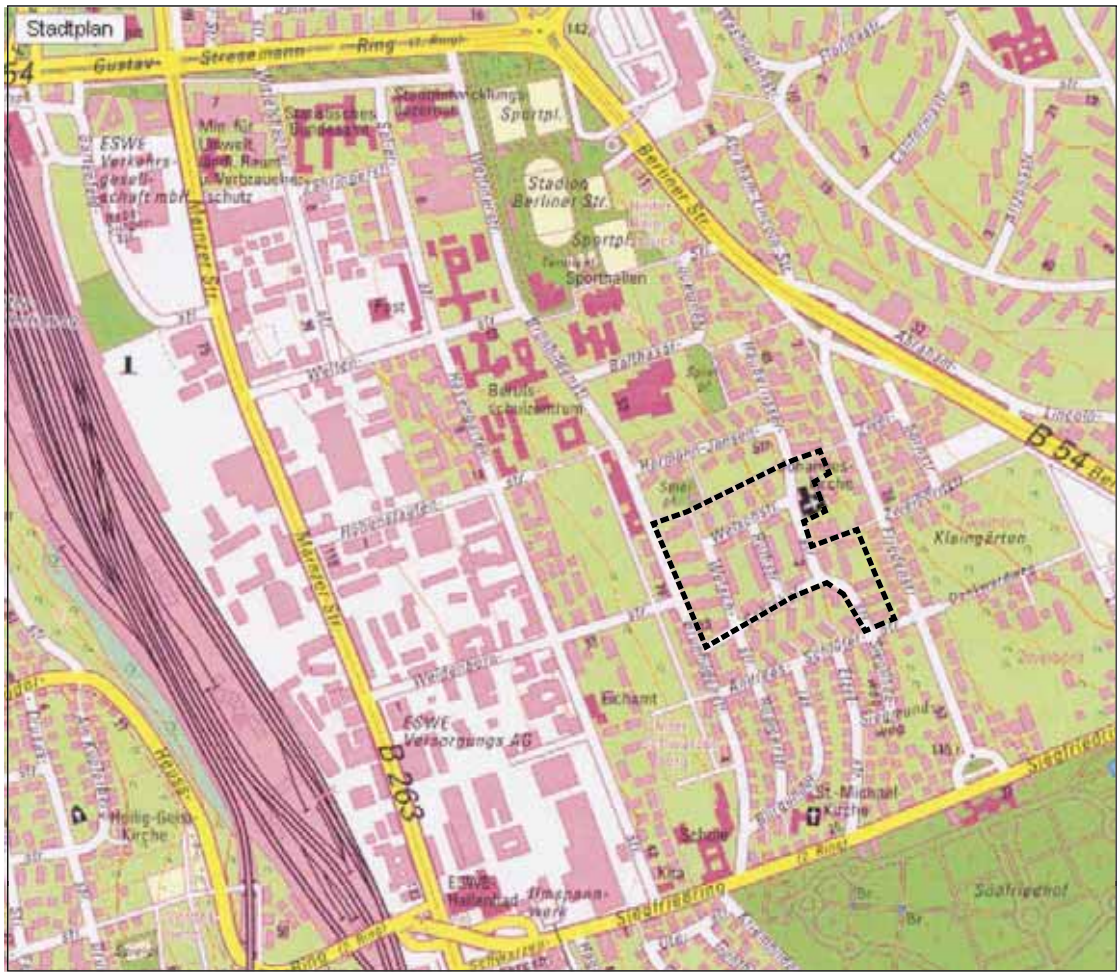
Städtebauliche Rahmenbedingungen
(vgl. Abb. S.7)

Bei dem Wohngebiet handelt es sich um ein gut durchgrüntes Quartier. Auch die umgebenden Nutzungen haben einen hohen Grünanteil. Dazu gehören:

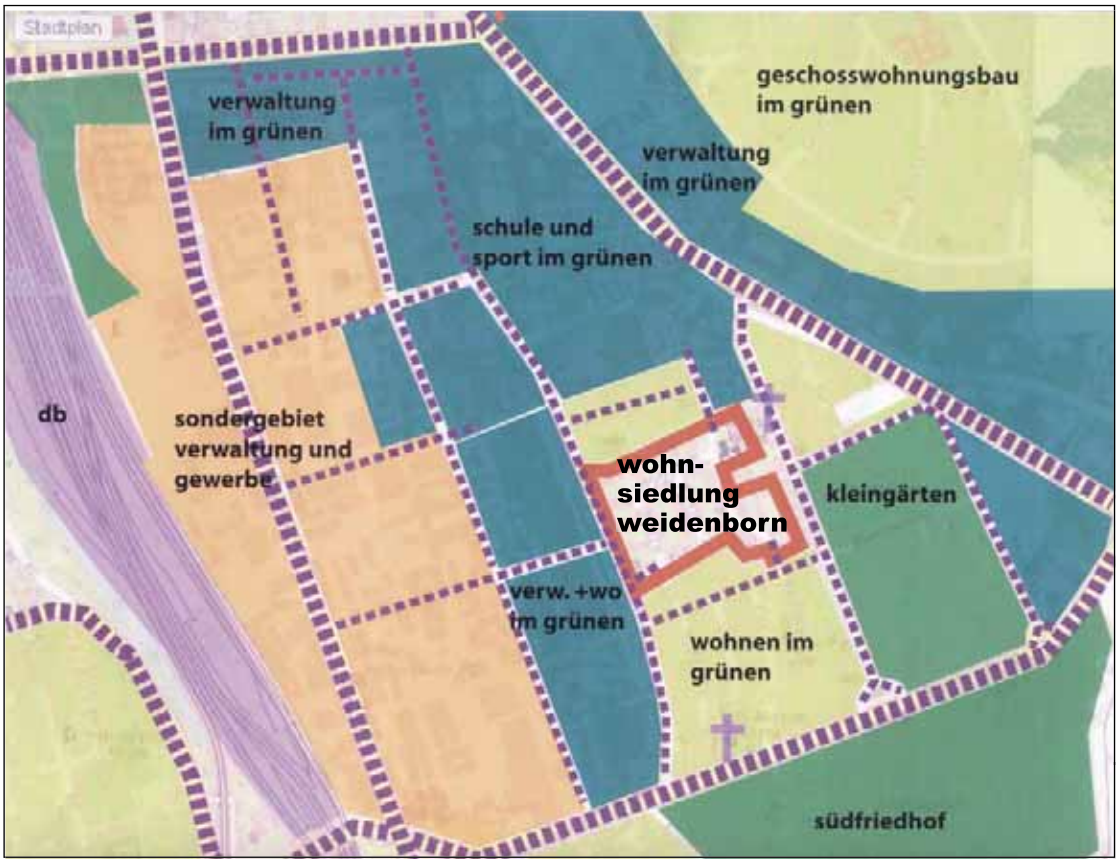
- der Südfriedhof und die Kleingärten im Südosten
- Schul- und Sporteinrichtungen im Norden
- gut durchgrünter Geschosswohnungsbau einschließlich Verwaltungsbereich im Nordosten und
- ein schmaler Grünbereich im Westen (Weidenbornstraße).

Durch diesen Grünbereich getrennt, folgt im Westen das Sondergebiet „Verwaltung und Gewerbe“, an das sich die Gleisanlagen der Deutschen Bahn anschließen.Das Wohngebiet befindet sich im störungsfreien Abstand zum Gewerbe entlang der Mainzer Straße.

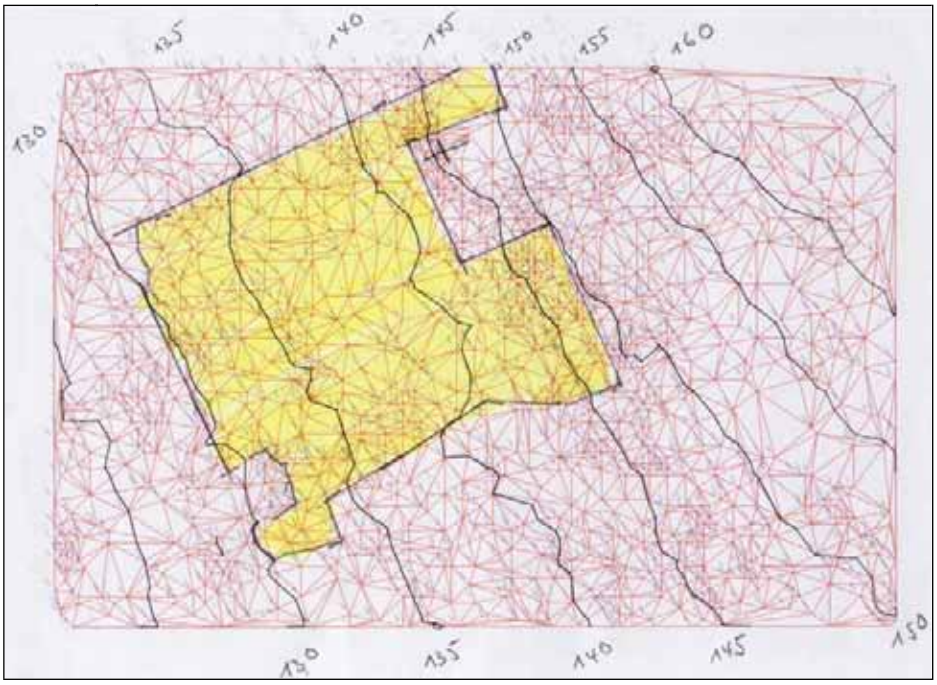
Der Flächennutzungsplan sowie der Landschaftsplan fordern die Erhaltung und Entwicklung gut durchgrünter Wohngebiete.



Lage des Wohngebiets im Südosten von Wiesbaden



Die städtebaulichen Rahmenbedingungen



Die Topographie des Wohngebiets: Langsamer Anstieg von West nach Ost, der sich zum Ostrand hin verstärkt.

Das bedeutet, dass die für allgemeine Wohngebiete geltenden städtebaulichen Nutzungsgrenzen eingehalten werden sollen. Zu beachten sind weiterhin die sogenannten „Kaltluftschneisen“ als Frischluftzufuhr, die ihre Wirkungen innerhalb des mikroklimatischen Teilraums von Ost nach West, also von den stärker begrünten Höhen zu den Niederungen hin entfalten.
Diese ökologischen Rahmenbedingungen haben dazu geführt, dass die Obergrenze der GRZ von 0,4 auf 0,35 gesenkt wurde (oberirdischer Hochbau), während die GFZ gemäß der Baunutzungsverordnung auf 1,2 festgesetzt ist.

Die Vorgaben des Eigentümers GWW (vgl. Abb. S. 9)

Die GWW beabsichtigt in dem ca. 8,5 ha großen Bearbeitungsgebiet mit derzeit 4 bis 6-geschossiger Wohnbebauung in Zeilenbauweise den Abbruch und den Neubau in etwas höherer Verdichtung. Dabei wird eine Wohnfläche von ca. 50.500 m² angestrebt. Überschläglich berechnet sich die notwendige Bruttogeschossfläche auf 67.329 qm.

Weiterhin besteht die Aufgabe, ein kleinteiliges, quartiersbezogenes Tiefgaragenkonzept zu entwickeln. Durch die Quartiersbezogenheit soll verhindert werden, dass anonyme „Großgaragen“ entstehen, da diese das Sicherheitsempfinden vieler Nutzer beeinträchtigen würden.

Der von der GWW entwickelte Masterplan beinhaltet eine Vielzahl von Gebäudetypen mit unterschiedlicher Höhenentwicklung. Damit wird herausgestellt, dass von der bestehenden Homogenität gleichartiger Gebäude abgewichen und ein differenzierteres Entwicklungsmodell verfolgt werden soll. Dieser Masterplan lag dem zu erstellenden städtebaulichen Entwurfskonzept für das Wohnen „Am Weidenborn“ zugrunde.

Fachplanungen

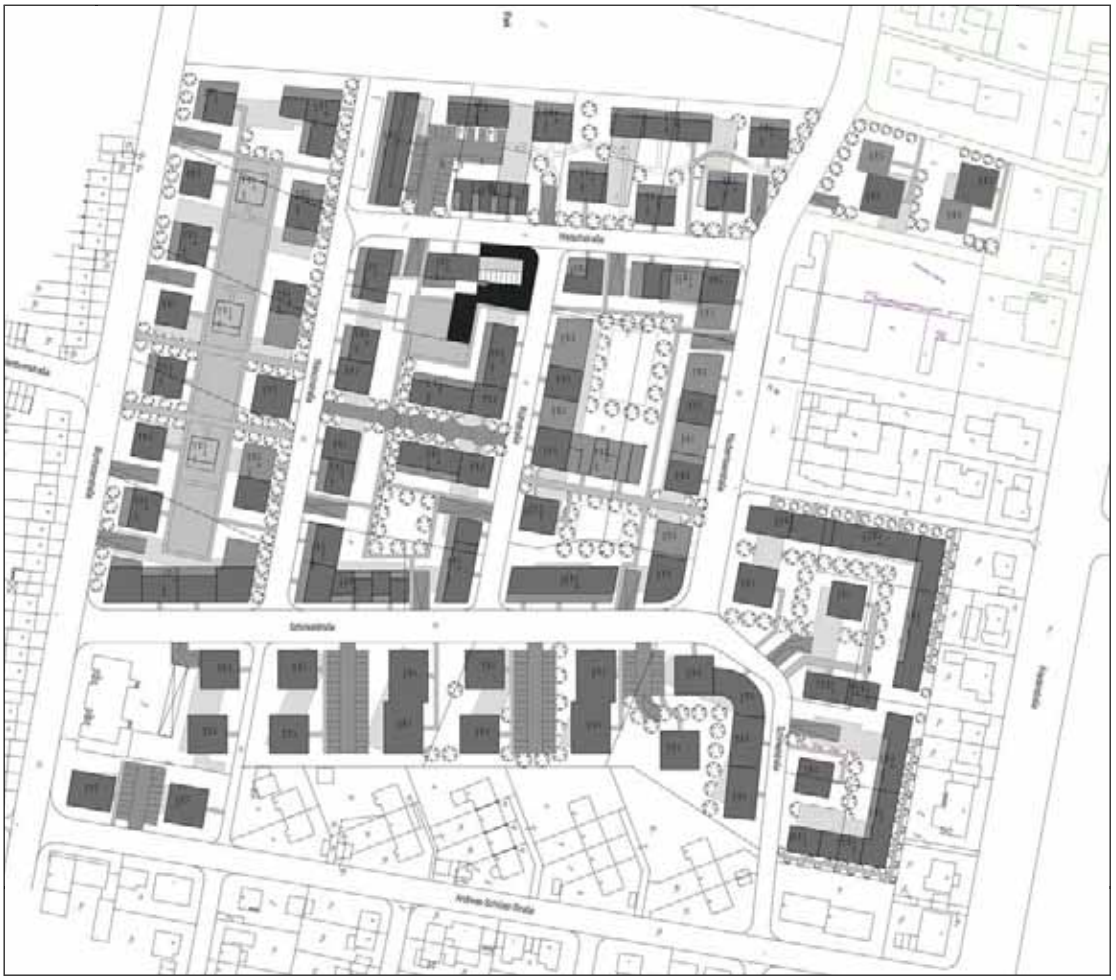
1. **Verkehrserschließung und Immissionssituation**
   Büro Heinz und Feier GmbH, Wiesbaden (vgl. Abb. S.10 u. Anlagen)

Zunahme des Verkehrsaufkommens und die prognostizierten Folgen
Aufgrund der beabsichtigten Erhöhung der Anzahl der Wohneinheiten von 551 auf ca. 750 (bei einer angenommenen durchschnittlichen Wohnungsgröße von 75 qm) waren die Auswirkungen dieser Nachverdichtung verkehrstechnisch zu untersuchen. Die Ergebnisse der Leistungsfähigkeitsberechnungen wurden wie folgt zusammengefasst:

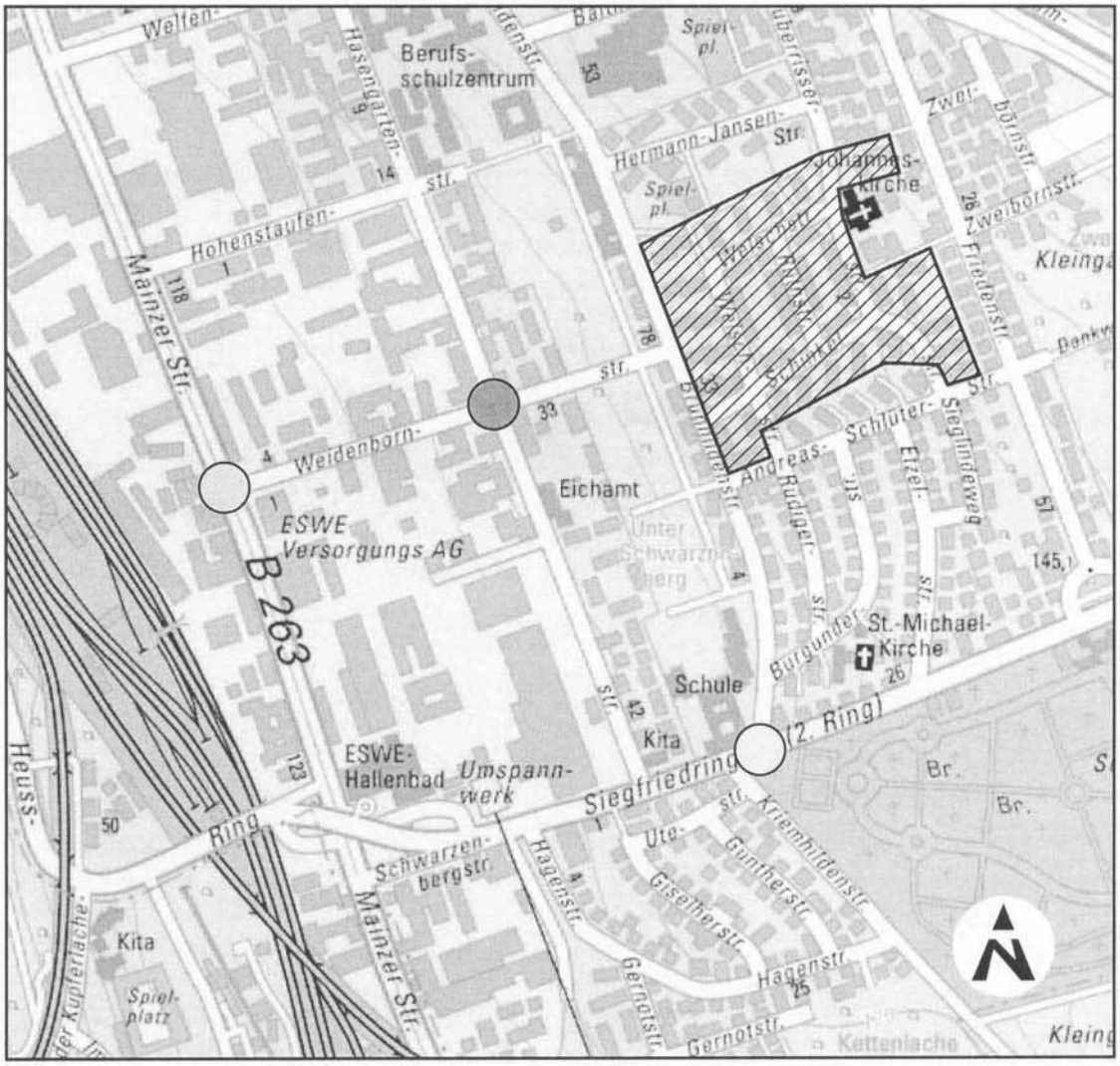
- *Knotenpunkt Mainzer Straße/ Weidenbornstraße*
  Dieser Knotenpunkt wird als „leistungsfähig“ bezeichnet, da eine Erweiterungsplanung vorliegt, die kurzfristig umgesetzt werden soll.

- *Knotenpunkt Hasengartenstraße/ Weidenbornstraße*
  Dieser Knotenpunkt wird kurzfristig zu einem Kreisverkehrsplatz umgebaut. Probleme durch die Mehrbelastung sind nicht zu erwarten.

- *Knotenpunkt Siegfriedring/ Brunhildenstraße*
  Da hier im Planfall die Grenze der Leistungsfähigkeit erreicht wird, wird im Einvernehmen mit dem Tiefbauamt empfohlen, eine Signalregelung einzuführen und die Linksabbiegerspur der Brunhildenstraße auf wenigstens 20 m zu verlängern.



Der Masterplan der GWW bildete die Grundlage für den städtebaulichen Rahmenplan



Auszug aus der Verkehrsuntersuchung mit Darstellung der untersuchten Knotenpunkte.

Untersuchte Knotenpunkte

- Zählung am 18.03.2003
- Zählung am 04.02.2004
- Zählung am 07.11.2006

Geplante Verdichtung im Wohngebiet Weidenborn

Beurteilung der Immissionssituation
Die berechneten Pegel liegen derzeit knapp über den Grenzwerten und werden durch die Planung nur geringfügig steigen (vgl. Anlage). Es wird empfohlen, auf der Brunhildenstraße die schon bestehende Geschwindigkeitsregelung im Bereich der Adalbert-Stifter-Schule auf 30 kmh fortzuführen. Dies würde auch der beabsichtigten Verbesserung der Wohnqualität zugute kommen.

2. Technische Infrastruktur
Bürogemeinschaft Duo, Wiesbaden
(vgl. im Anhang)

Vom o.g. Büro wurde eine Studie zur Ermittlung der erforderlichen Anschlusswerte Gas, Wasser, Strom und Abwasser erarbeitet. Darüber hinaus werden die vorhandenen Kanäle befahren und auf ihre Leistungsfähigkeit überprüft. Die Ermittlung der zukünftigen Anschlusswerte erfolgt über eine Hochrechnung der zukünftigen Einwohnerzahl bei angenommenen ca 750 WE.

Energiekonzept
Das Wohngebiet liegt am Rand eines mit Fernwärme versorgten Gebietes. Ein Anschlusszwang besteht nicht. Seitens der GWW wird nach wirtschaftlichen und energiepolitisch sinnvollen Varianten gesucht, um Einfluss auf den Energieverbrauch und die Energieversorgungskosten zu nehmen.

3. Freiflächen, Flora und Fauna
Büro Freiraum, Wiesbaden
(vgl. im Anhang)

Durch das beauftragte Büro wurde ein Baumkataster für den beplanten Bereich erstellt und der Zustand der Bäume und Hecken- bzw. Strauchpflanzen bewertet. Weiterhin werden die Auswirkungen von Versiegelungsflächen sowie die Einplanung von intensiver und extensiver Begrünung im Zusammenhang mit der Anlage von Tiefgaragen zu bewerten sein. Die Flächenbilanzierung ergab einen versiegelten Anteil von derzeit ca. 35%.

Neben der Flora wurde auch die vorhandene Fauna in die Untersuchung einbezogen. Das als „strukturreich“ eingestufte Untersuchungsgebiet beheimatet Fledermaus- und Vogelarten, die dem Artenschutz unterliegen. Dies ist bei der Durchführung von Baumaßnahmen zu berücksichtigen. Aufnahme und Bewertung des vorhandenen Baumbestands liegen inzwischen vor und wurden - soweit dies möglich war - bei der Platzierung von Baufeldern für Tiefgaragen berücksichtigt.
Da das Bauvorhaben in Bauabschnitten über einen längeren Zeiraum umgesetzt wird und der Baumbestand so weit wie möglich erhalten werden soll, ist mit Beeinträchtigungen der Populationen von Fledermaus und Mauersegler / Großer Abendsegler nicht zu rechnen. Jedoch sind Maßnahmen zur Minimierung der Störungen zu beachten, die den Gutachten zu Flora und Fauna zu entnehmen sind.

Bedeutung des Mikroklimas
(vgl. Abb. S.11)
Zur Thematik der klimaökologischen Austauschwirkung von Flächen und ihrer Bedeutung für die Frischluftversorgung gibt die Klimakarte „Flächen mit klimaökologischen Vorrangfunktionen“ auf FNP-Ebene Auskunft. Bei Flächen mit klimaökologischen Vorrangfunktionen unterscheidet der Plan Schutzzonen, Vorrangzonen und Sanierungszonen, innerhalb derer wiederum Unterkategorien gebildet werden. Das Wohngebiet „Am Weidenborn“ liegt innerhalb der Kategorie „Sanierungszone B2“ (Flächen unterschiedlicher passiver Klimaempfindlichkeit und Bedeutung für die benachbarten Siedlungsstrukturen) und grenzt im Norden, Osten und Westen an die Kategorie „Vorrangzone 3“ (Flächen mit geringer klimaökologischer Austauschwirkung und unterschiedlicher Empfindlichkeit).
Durch Einhalten der Grenzabstände, Anlage einer Ost-West-Schneise zwischen Brunhildenstraße und Hauberrisserstraße und Vermeiden geschlossener Blockrän-

Auszug Klimakarte: Für das Wohngebiet und seine Umgebung sind von Bedeutung: Vorrangzonen W1, 2, 3. Sanierungszonen B1, B2 (Erläuterungen zu den Zonen siehe Text S.10).

der wurden klimaökologische Belange berücksichtigt.

4. Fazit für den Umweltbericht
(unter Berücksichtigung der Ämterrunde vom 17.03.08)

Die Fachgutachten und Stellungnahmen der zuständigen Fachämter resümieren, dass aufgrund der landschaftsökologischen Eigenschaften des Wohngebiets folgende Teilaspekte bei der Umsetzung von Maßnahmen zu berücksichtigen sind:

- Entsprechend der FFH-Richtlinie sind Grünbereiche (Bäume, Sträucher,Hecken) sowie artengeschützte Vögel und Fledermäuse im Rahmen des Naturschutzes zu berücksichtigen und ihre Lebensräume zu erhalten.

- Mit den natürlichen Ressourcen Boden und Wasser sowie mit dem Energieverbrauch ist sparsam umzugehen (z.B. durch innovative Niedrigenergie-Konzepte). Gebäudedächer sollen extensiv, Garagendächer intensiv begrünt werden.
  Tiefgaragengrundrisse sollen eine möglichst großflächige Überschneidung mit den Gebäudegrundrissen aufweisen.

- Aufgrund der erwarteten Zunahme der Schallemission durch höheres Verkehrsaufkommen sind in der Brunhildenstraße- neben Höchstgeschwindigkeitsbegrenzungen auf 30 kmh - die Wohnungsgrundrisse möglichst so zu gestalten, dass sich Ruheräume zum Hof hin orientieren.

- Die Erhöhung des Wohnungsbestands macht das Einplanen von wohngebietsbezogenen Spielräumen für Kinder erforderlich. Wünschenswert ist die Gestaltung der Freiflächen mit entsprechend hoher Aufenthaltsqualität für unterschiedliche Nutzergruppen (Kleinkinder,Kinder, Jugendliche, Pensionäre). In diesem Zusammenhang ist durch die Stadt Wiesbaden der Bedarf an zusätzlichen Krippen- bzw. Kindergartenplätzen zu prüfen.

Weitere Bauvorhaben mit Bedeutung für das Wohngebiet

Zu berücksichtigen waren folgende Planungen im Wohngebiet:

- Wohnanlage Hauberrisserstraße / Schinkelstraße (Büro Dr. Severain)

- Sanierung und Ersatzneubauten Ev. Gemeindezentrum Hauberrisserstraße (Büro Hupfauf und Thiels)

- Wohnanlage rückwärtiges Grundstück Ev. Gemeindezentrum Hauberrisserstraße
  (Büro Hupfauf und Thiels)

Die Wohnanlage Hauberrisserstr./ Schinkelstr. befindet sich gegenwärtig im Bau. Bei dieser Wohnanlage handelt es sich um vier Wohngebäude in zwei Gruppen mit 2-3 Zi-Wohnungen für SeniorInnen. Im Erdgeschoss befinden sich Gemeinschaftseinrichtungen.

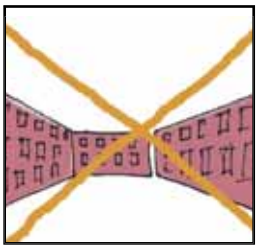
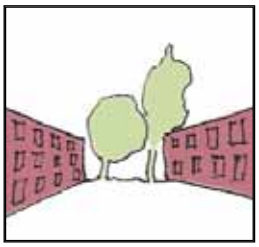
Die bauliche Umgestaltung des Ev. Gemeindezentrums erfolgt mit dem Ziel, den Gemeindesaal erdgeschossig zum öffentlichen Straßenraum hin zu orientieren. Dementsprechend ist der an das Kirchengrundstück angrenzende Straßenraum zur platzartigen Aufweitung umzugestalten. Der integrierte Kindergarten bleibt erhalten und wird weiterhin genutzt.

Durch die Umgestaltung des Gemeindezentrums wird im rückwärtigen Grundstücksbereich Fläche frei, die zukünftig der Wohnnutzung dienen soll. Eine Entwurfsplanung liegt vor und wurde in den Rahmenplan übernommen.

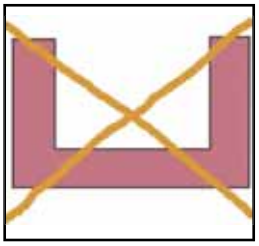
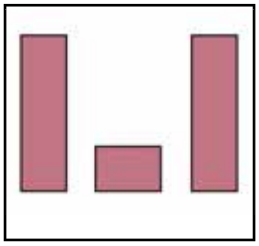
Entwurfsleitbilder als Empfehlungen für ein „gut durchgrüntes Wohngebiet“:

1.Teil: Bauliche Struktur

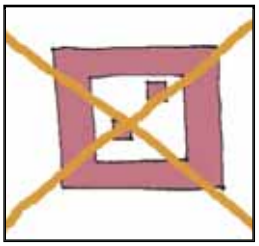
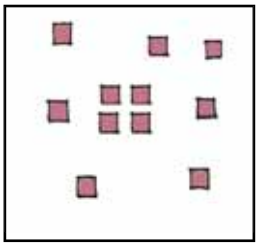
Offene Struktur:
Kein Querriegel am Ende einer Straße,
Kein geschlossener Blockrand.

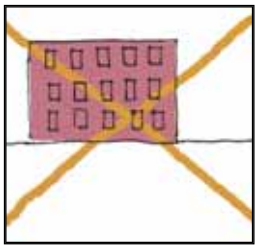
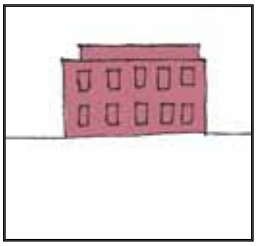
Vermeiden monotoner Bautypologie:
Wechsel von Zeilenbauten und Einzelgebäuden.

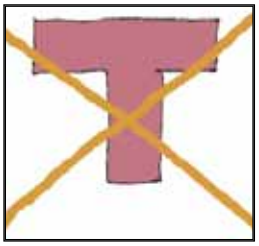
Keine geschlossenen Höfe, stattdessen:
Innenbereich dicht,
Außenbereich weniger dicht.

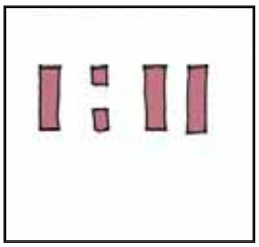
Staffelgeschosse:
reduzieren optisch die Höhe der Gebäude und verschatten weniger.

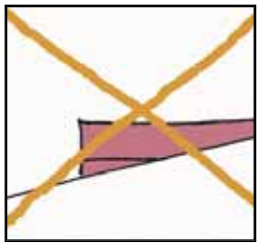
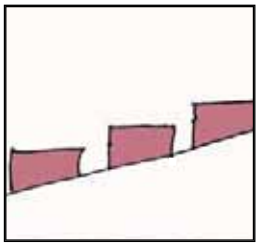
Schlanke Gebäude:
Die Form der Gebäude lässt Gebäude bei gleicher Nutzfläche kleiner oder größer wirken.



Ausrichtung:
Eine klar gegliederte und eindeutig ausgerichtete Bebauung verbessert die Orientierung und fördert die Identifikation der Bewohner mit ihrer Siedlung.



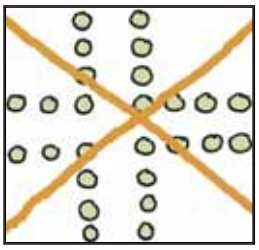
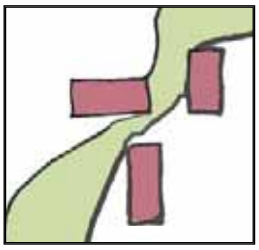
Keine hohen Sockel:
Länge gestreckt zum Berg.
Stehende Gebäude werden unterteilt.

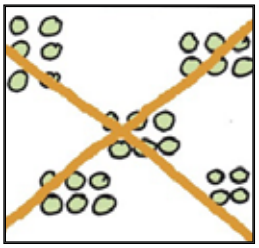
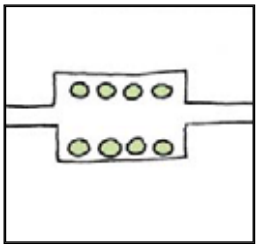
Entwurfsleitbilder als Empfehlungen für ein „gut durchgrüntes Wohngebiet“:

2.Teil: Wohnumfeld

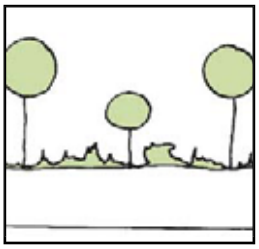
Landschaftsgrün:
Keine „Gründerzeitalleen“ sondern fließendes, die Räume verbindendes Landschaftsgrün

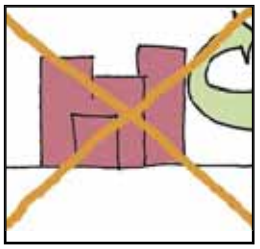
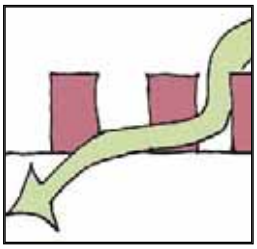
Gestalterische Akzente durch Grün:
Nur städtebaulich wichtige Bereiche werden durch raumbildende Baumgruppen betont

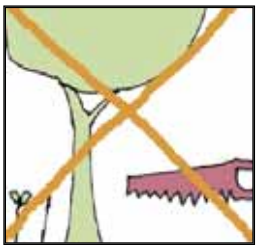
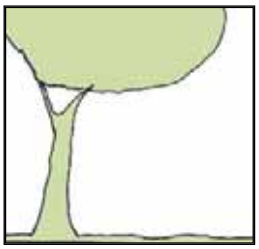
Vielfältige Begrünung:
Statt „Mischwald“
Kontrast von großen Baumgruppen und Kleingrün



Durchlüftung fördern:
Gute Durchlüftung durch offene Bebauung

Baumbestand erhalten:
Weitgehende Erhaltung des alten Baumbestandes

Das Erschließungskonzept: Sämtliche Gebäude können angefahren werden. Die Garagenzufahrten liegen im Bereich der Haupterschließung, die mit Borde (PKW und Fußgänger getrennt) ausgebildet werden.

Legende

- Haupterschließung
- Mischverkehrsfläche*
- Fuß- und Fahrradweg
- Zufahrt Tiefgaragen
- Quartiersplatz
- Bebauung neu
- Park / Begrünung

* nur bei notwendiger Neugestaltung der öffentlichen Starßenflächen

Das Entwurfskonzept

Aufgabe war es, unter Berücksichtigung wohnungswirtschaftlicher Erfordernisse durch eine Neubebauung - mit maßvoller Nachverdichtung im Kontext des angrenzenden Gebäudebestands - den städtebaulichen Charakter „gut durchgrünter Wohngebiete“ zu erhalten. Deshalb wurden „Entwurfsleitbilder“ vorangestellt, die bei der Planung Berücksichtigung fanden (vgl. Abb. S.14 und 15).

Erschließung (vgl. Abb. S.16)

Die Erschließung des Wohngebiets wird im Grundsatz beibehalten und durch die Neuanlage von Fußwegebeziehungen modifiziert. Gegenwärtig bietet die Zeilenbauweise ein hohes Maß an Durchlässigkeit. Auch zukünftig soll diese Durchlässigkeit gegeben sein, jedoch unter Bedingungen einer geänderten städtebaulichen Konfiguration der Wohnquartiere, die mehr halböffentliche bzw. intimere Hofsituationen und Wohnumgebungen schaffen soll.
Die Verkehrserschließung des Gebietes ist folgendermaßen differenziert:

- *Haupterschließung*
  Die Haupterschließung erfolgt über die Brunhildenstraße im Westen, die Schinkelstraße im Süden und die Hauberrisserstraße im Osten. In diesen Straßen werden Fußgänger und motorisierter Verkehr durch Borde getrennt.

- *Anliegerstraßen / Mischverkehr*
  Das Innere des Wohngebiets wird durch die Welschstraße und die Rüthstraße erschlossen. Im Fall einer erforderlichen Erneuerung der Straßenoberflächen wird empfohlen, die in Nord-Süd Richtung verlaufende Welschstraße und die Rüthstraße als Mischverkehrsflächen ohne Bord zu gestalten, zumal diese beiden Straßen in ihrer Verlängerung in den nördlich gelegenen Grünzug führen.

- *Fußgänger / Radfahrwege*
  Sämtliche Fußwege sollten mindestens 3,5 m breit sein (Begegnungsfall Fußgänger-Radfahrer/ Feuerwehr). Als reine Fußgängerbereiche bzw. Fußwege sind folgende Verbindungen vorgesehen:

  - Weidenbornstraße – Friedenstraße, eine von West nach Ost geführte Hauptfußwegebeziehung mit ten durch das Wohngebiet mit einer Platzaufweitung in zentraler Lage.

  - Durch zwei Fußwegeverbindungen von der Welschstraße an den nördlich angrenzenden Grünraum.
  - Als Verlängerung der in Ost-West Richtung verlaufenden Welschstraße (Fußwegeverbindung Welschstraße Umlenkpunkt Brunhildenstraße).

Dieses 3-stufige Erschließungssystem ist ein Kompromiss zwischen guter Erreichbarkeit der Wohngebäude mit dem PkW einerseits und der Entfaltungsmöglichkeit von Fußgängern und Radfahrern andererseits innerhalb des Wohngebietes als auch für diejenigen, die das Wohngebiet zum Transit nutzen.

Unterbringung des ruhenden Verkehrs

Jedes der elf durch öffentliche Straßenräume begrenzten Quartiere wird pro Wohneinheit einen Tiefgaragenstellplatz erhalten. Aufgrund der unterschiedlichen Größe der elf Wohnquartiere schwankt die Anzahl der Wohneinheiten und damit der notwendigen Stellplätze zwischen ca. 30 und ca.110. Aus ökologischen Gründen ist die Flächenversiegelung möglichst gering zu halten. Eingeschossige Systeme lassen sich leichter natürlich belichten und belüften und sind dadurch freundlicher zu gestalten.

Die Abb. im Anhang: „Ideenskizzen zu Grünraum, Fußgängerbeziehungen und Tiefgaragen“ zeigt beispielhaft eine halbgeschossig abgesenkte Unterflurgarage

mit der Möglichkeit natürlicher Belüftung und Belichtung. Durch eine intensive Dachbegrünung lassen sich Lösungen entwickeln, die den Zielen der GWW entgegenkommen und eine hohe Akzeptanz bei den Nutzern erwarten lassen.
Es ist zu erwarten, dass durch die Garagenbauwerke die Versiegelung der Grundstücke relativ hoch sein wird. Zum Ausgleich ist auf allen Tiefgaragendächern außerhalb der Gebäude eine vollflächige intensive Begrünung vorzusehen (mind. 50 cm Subtrathöhe).
Als Versiegelungsobergrenze durch Garagenbauten wird 0,7 vorgeschlagen. Unter Annahme einer durchschnittlich 50%igen Überschneidung von Gebäudegrundrissen und TGA werden rechnerisch knapp 50 % der Grundstücksflächen versiegelt (bei 20 qm Fläche je Stellplatz).

Unterbringung des Besucherverkehrs
Die erforderlichen zusätzlichen 10 % werden als Tiefgaragenstellplätze ausgewiesen. (Lage der Tiefgaragen vgl. Rahmenplan).

Bebauungsstruktur und Bebauungsdichte

Hinsichtlich der städtebaulichen Gegebenheiten bei gleichzeitiger Beachtung wohnungswirtschaftlicher Erfordernisse wurde folgendes berücksichtigt:

- Die an den öffentlichen Grünzug im Norden angrenzenden drei Wohnquartiere erhalten eine aufgelockerte Bebauung mit 3 Vollgeschossen plus Staffelgeschoss. Entsprechend moderat ist hier die überbaute Grundstücksfläche .

- Das Gleiche gilt für die Bebauung des Ostrandes entlang der Schinkelstraße. Diese Bebauung ist ebenfalls 3-bis 4-geschossig plus Staffelgeschoss.

- In den sechs Quartieren zwischen Brunhildenstraße und Hauberrisserstraße, Schinkelstraße und Welschstraße wird die Bebauung - unter Berücksichtigung der Vorgaben des § 34 BauGB - stärker verdichtet, ein geschlossener Blockrand jedoch wegen der notwendigen Durchlüftung des Gebiets grundsätzlich vermieden. Das Bebauungsprinzip besteht darin, dass sich mehrere Gebäude jeweils um einen Innenhof gruppieren, der jedoch nicht geschlossen, sondern allseits durchlüftet und belichtet ist. Bis auf einige wenige Gebäude sind vier Vollgeschosse plus Staffelgeschoss vorgesehen.

Baumbestand

Die Qualität des Wohngebietes ist auch auf den gewachsenen Baumbestand zurückzuführen. Bei der Anlage der Garagen sollte darauf - unter Berücksichtigung der Gutachten Flora und Fauna sowie wirtschaftlicher und bautechnischer Gesichtspunkte - geachtet werden.

Platzbildung im öffentlichen Straßenraum

Vor der Johanneskirche im Bereich der Einmündung Welschstraße/ Hauberrisserstraße ist eine Aufweitung des öffentlichen Straßenraums vorgesehen, um die vorhandenen angrenzenden öffentlichen Nutzungen hervorzuheben und besser zu erschließen (Ev. Gemeindezentrum). An diesem Ort ist die Unterbringung weiterer öffentlich zugänglicher Einrichtungen: Handel, Dienstleistung, Gastronomie / Quartierscafe- vorrangig in den Erdgeschossen der platzangrenzenden Gebäude - möglich, um dem Wohngebiet einen „Treffpunkt“ zu geben.

Die durch die Ost-West-Fußgängerachse gebildete zentrale Aufweitung sollte als ruhiger Aufenthaltsort gestaltet werden. Hier sollten keine Ladengeschäfte angeordnet werden, um Verkehrsaufkommen

durch Anlieferung und weiteren Individualverkehr zu vermeiden.

Eine Konzentration von Großgrün (Planung) besteht in der Fußgängerverbindung Weidenbornstraße / Friedenstraße mit der platzartigen Aufweitung und im nördlich angrenzenden Grünzug.

Flächenbilanz: GRZ, GFZ, BGF und Wohnflächen

(vgl. im Anhang: Tabelle Städtebauliche Rahmendaten / Flächenbilanz)

Die gemäß Baunutzungsverordnung für Allg. Wohngebiete festgesetzten Obergrenzen werden in den 11 Wohnquartieren nicht überschritten.
In Abweichung von der Baunutzungsverordnung wurde die GRZ durch das Stadtplanungsamt von 0,4 auf 0,35 reduziert, um den ökologischen Anforderungen, die durch den Flächennutzungsplan vorgegeben sind, Rechnung zu tragen. Die geplanten GRZ variieren in den 11 Wohnquartieren, die GRZ von 0,35 wird durch oberirdische Bauten nicht überschritten.
Bei einer überwiegend 4-geschossigen Bebauung plus Staffelgeschoss im Wohngebietszentrum und einer 3-geschossigen Bebauung plus Staffelgeschoss am Nordrand zum Park hin, bzw. am Ostrand zur kleinteiligen Bebauung Friedenstraße hin wird eine Bruttogeschossfläche von 67.329 qm erreicht. Dies entspricht einer erzielbaren Wohnfläche von ca.50.500 qm (Faustformel: BGF-25%).

Es wird darauf hingewiesen, dass die hier dargestellten städtebaulichen Daten sich auf den Rahmenplan beziehen, der die Aufgabe hat, städtebauliche Richtlinien vorzugeben. Die folgende architektonische Umsetzung im Detail kann davon abweichen, jedoch unter Beachtung der rahmensetzenden Idee des „aufgelockerten Wohnens in einer Parklandschaft“, sowie unter Beachtung der angegebenen städtebaulichen Nutzungsobergrenzen.

Die nächsten Planungschritte

Unter Beteiligung der GWW und der Stadtplaner wurden unter Federführung des Stadtplanungsamtes die Fachämter umfassend beteiligt.

Am 22. 4. 2008 fand in der Johannesgemeinde die Bürgerbeteiligung statt. Die Anregungen aus der Gemeinde zur Platzgestaltung vor der Kirche wurden aufgenommen und ihrer Bedeutung entsprechend berücksichtigt.

Die Erörterung der Rahmenplanung in den politischen Gremien und ihre Beschlussfassung durch die Stadtverordetenversammlung wird im Sommer 2009 erwartet.

Anhang

1.
Städtebauliche Daten / Flächenbilanz

2.
Rahmenplankonzept - Ideenskizzen zu Grünraum, Fußgängerbeziehungen und Tiefgaragen

3.
Rahmenplankonzept

Anlage

4.
Fachgutachten

4.1
Verkehr
Verkehrsuntersuchung
Wohngebiet Weidenborn
Heinz+Feier GmbH, Wiesbaden

4.2
Immissionssituation
Beurteilung der Immissionssituation am Wohngebiet Weidenborn im Stadtteil Wiesbaden Südost
Heinz+Feier GmbH, Wiesbaden

4.3
Technische Infrastruktur
Grundlagen zum Wohngebiet „Am Weidenborn“ (zur Ermittlung der Anschlusswerte)
Planungsgemeinschaft DUO, Wiesbaden

4.4 Flora und Fauna

4.4.1
Bauvorhaben „Am Weidenborn“, Bestandskartierung von Flora und Fauna
Freiraum Landschaftsarchitekten, Wiesbaden

4.4.2
Wiesbaden BV „Am Weidenborn“
Untersuchung zum Vorkommen des Mauerseglers
Landschaftsökologie und Zoologie
Dipl.Biol. Rudolf Twelbeck, Mainz
i.A. von Freiraum

QUELLEN

Seite 4:
Bestandsplan mit Baumkataster
Büro Freiraum, Landschaftsplaner
Wiesbaden

Seite 6:
Lageplan und Luftbild
Stadtverwaltung Wiesbaden

Seite7:
Die Topographie des Wohngebiets
Stadtverwaltung Wiesbaden

Seite 9:
Der Masterplan
GWW, Wiesbaden

Seite 10:
Auszug aus der Verkehrsuntersuchung
Büro Heinz und Feier GmbH
Wiesbaden

Seite 12:
Auszug Klimakarte
Umweltamt Wiesbaden

Sämtliche weiteren Pläne und Darstellungen:
Planergruppe HTWW, Wiesbaden