



'Soziale Stadt'
Wiesbaden – Biebrich-Mitte

Integriertes Städtebauliches Entwicklungskonzept

Impressum

Auftraggeber:

SEG Stadtentwicklungsgesellschaft Wiesbaden
Durch die Landeshauptstadt Wiesbaden beauftragte Treuhänderin
Konrad-Adenauer-Ring 11
65187 Wiesbaden

Lilian Hurth

Tel. 0611 – 77 808 75 / Fax 0611 – 77 808 19

E-Mail: lilian.hurth@seg-wiesbaden.de

Olaf Rosenow

Tel. 0611 – 77 808 61 / Fax 0611 – 77 808 19

E-Mail: olaf.rosenow@seg-wiesbaden.de

Auftragnehmer:

Freischlad + Holz
Planung und Architektur

Spreestraße 3A
64295 Darmstadt

Tel.: 06151 – 3 31 31 / Fax: 06151 – 3 31 32

E-Mail: office@freischlad-holz.eu

im Zusammenwirken mit

Herwarth + Holz
Planung und Architektur

Schlesische Straße 27
10997 Berlin

Tel. 030 – 61 654 78-0 / Fax 030 – 61 654 78-28

E-Mail: kontakt@herwarth-holz.eu

Brigitte Holz

Carl Herwarth v. Bittenfeld

Bearbeitung:

Nina Mans

Vanessa Kügler

Dennis Behrami

Berlin / Darmstadt, 11.2019

Die deutsche Sprache bietet keine Begriffe, die den Akteuren (m/w/d) gleichermaßen gerecht werden. In dem Bericht wurde der gängige Sprachgebrauch gewählt, der weibliche, männliche und diverse Akteure gleichberechtigt anspricht.



Inhalt

1	Einführung	8
1.1	Biebrich-Mitte in der 'Sozialen Stadt'	8
1.2	Das Bund-Länder-Programm	9
1.3	Projektvorlauf	10
1.4	Aufgabenstellung	12
1.5	Bearbeitungsmethodik	12
2	Ausgangssituation / Rahmenbedingungen	13
2.1	Gesamtstädtische Lage und Einbindung.....	13
2.2	Historische Entwicklung.....	16
2.3	Gesamtstädtische Planungen	19
2.4	Teilräumliche Planungen / Vorgaben	31
3	Handlungsfeldbezogene Analyse	33
3.1	Bevölkerungs- und Sozialstruktur / Demografie	33
3.2	Bebauungs- und Nutzungsstruktur.....	37
3.3	Wohnen und Wohnumfeld.....	58
3.4	Einzelhandel, Dienstleistungen und Gewerbe	70
3.5	Soziale und kulturelle Infrastruktur	77
3.6	Verkehr und Mobilität	86
3.7	Umwelt, Klima und Gesundheit	96
4	Planung im Dialog	105
4.1	Beteiligung Stadtverwaltung	105
4.2	Beteiligung Stadtteil	105
4.3	Forschungsprojekt 'Interpart'	108
4.4	Überblick Termine	111
5	SWOT-Analyse.....	112
5.1	Bevölkerungs- und Sozialstruktur / Demografie (s. Kapitel 3.1)	112
5.2	Bebauungs- und Nutzungsstruktur (s. Kapitel 3.2)	113
5.3	Wohnen und Wohnumfeld (s. Kapitel 3.3)	115
5.4	Einzelhandel, Dienstleistungen, Gewerbe und Gastronomie (s. Kapitel 3.4)	117
5.5	Soziale und kulturelle Infrastruktur (s. Kapitel 3.5)	119
5.6	Verkehr und Mobilität (s. Kapitel 3.6)	121
5.7	Umwelt, Klima und Gesundheit (s. Kapitel 3.7)	123
5.8	Problemlagen und Entwicklungsansätze in der Zusammenschau	125
6	Festlegung Fördergebiet	127
7	Leitbild, Ziele, Strategien	133
7.1	Biebrich-Mitte schafft (Wohlfühl-)Inseln.....	133
7.2	Biebrich-Mitte schafft Flair	133
7.3	Biebrich-Mitte versorgt sich	133
7.4	Biebrich-Mitte schafft Zugänge	134
7.5	Biebrich-Mitte kühlt ab	134

7.6	Biebrich-Mitte steigt um	134
7.7	Biebrich-Mitte trifft sich	134
7.8	Biebrich-Mitte ist aktiv	134
8	Maßnahmen und Projekte	136
8.1	Maßnahmenplan	136
8.2	Projektsteckbriefe	136
8.3	Projekttabaus – Zeit-, Maßnahmen-, Finanzierungsübersicht	136
9	Organisationsstruktur	186
10	Umsetzungs- und Steuerungsmöglichkeiten	187
10.1	Kooperative Instrumente	187
10.2	Rechtliche Instrumente	187
10.2.1	Prüfung einer Milieuschuttsatzung	187
10.2.2	Begünstigungen / Förderungen baulich-energetischer Investitionen	189
10.2.3	Prüfung der Festlegung eines förmlich festgelegten Sanierungsgebiets nach § 142 BauGB	193
11	Anhang	199
11.1	Bürgerbeteiligung 'Biebrich-Mitte – Mach mit!'	199
11.2	Stellungnahme CityBahn	211
11.3	Auswahl Pläne s. Anlagenband 1	215
11.4	Vorbereitende Untersuchung 'Rathausstraße' Vor Ort Checkup s. Anlagenband 2	215

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 01: Luftbild (Landeshauptstadt Wiesbaden, 2019).....	10
Abbildung 02: Lage im Stadtgebiet (Landeshauptstadt Wiesbaden, 2019)	13
Abbildung 03: Herzogtum Nassau 1819 (Lagis Hessen, 2019).....	16
Abbildung 04: Umgegend von Mainz 1868 (Geoportal Wiesbaden, 2019)	16
Abbildung 05: Neuer Wald- und Umgebungsplan, ca. 1900 (Geoportal Wiesbaden, 2019)	17
Abbildung 06: Historisches Luftbild, ca. 1967 (Geoportal Wiesbaden, 2019).....	17
Abbildung 07: Ausschnitt Flächennutzungsplan 2010 (Geoportal Wiesbaden, 2019).....	20
Abbildung 08: Ausschnitt Landschaftsplan 2002 (Geoportal Wiesbaden, 2019)	22
Abbildung 09: Ausschnitt Gesamtkonzept Wiesbaden 2030+ (Stadt Wiesbaden, 2015)	24
Abbildung 10: Maßnahmen Nahverkehr im Untersuchungsgebiet (LNO Wiesbaden, 2015, Darstellung Herwarth + Holz).....	26
Abbildung 11: Auszug Integriertes Quartierskonzept / Übersicht größter Erdgasverbraucher 2012 (Drees & Sommer Infra Consult und Entwicklungsmanagement GmbH, 2015, Darstellung Herwarth + Holz).....	28
Abbildung 12: Karte A2, Versorgungsbereich, Einzelhandelskonzept (Landeshauptstadt Wiesbaden, 2015)	30
Abbildung 13: Übersicht teilräumliche Planungen / Vorgaben (Stadt Wiesbaden 2019, Darstellung Herwarth + Holz).....	31
Abbildung 14: Statistischer Planungsraum (Stadt Wiesbaden, 2019, Darstellung Herwarth + Holz).....	33
Abbildung 15: Bebauungsstruktur (Stadt Wiesbaden, 2019, Darstellung Herwarth + Holz).....	37
Abbildung 16: Denkmalschutz (Stadt Wiesbaden, 2019, Darstellung Herwarth + Holz)	47
Abbildung 17: Eigentumsverhältnisse (Stadt Wiesbaden, 2019, Darstellung Herwarth + Holz)	52
Abbildung 18: Nutzungsstruktur (Stadt Wiesbaden, 2019, Darstellung Herwarth + Holz)	53
Abbildung 19: Wohnlagen (iib Institut / www.wohnlagenkarte.de , Darstellung Herwarth + Holz).....	58
Abbildung 20: Grün-, Sport- und Spielflächen (Stadt Wiesbaden, 2019, Darstellung Herwarth + Holz)	62
Abbildung 21: Einzelhandel, Dienstleistungen und Gewerbe (Stadt Wiesbaden, 2019, Darstellung Herwarth + Holz).....	72
Abbildung 22: Soziale und kulturelle Infrastruktur (Stadt Wiesbaden, 2019, Darstellung Herwarth + Holz)	77
Abbildung 23: Verkehr (Stadt Wiesbaden, 2019, Darstellung Herwarth + Holz).....	86
Abbildung 24: Mobilität (Stadt Wiesbaden, 2019, Darstellung Herwarth + Holz)	87
Abbildung 25: Lärmkartierung Hessen 2017, Straßenlärm (Geoportal Wiesbaden, 2019, Darstellung Herwarth + Holz).....	96
Abbildung 26: Klimabewertung 2009 mit Klimaschutz-Quartier Alt-Biebrich (Geoportal Wiesbaden, Stadt Wiesbaden 2019, Darstellung Herwarth + Holz)	98
Abbildung 27: Klimafunktionen 2009 (Geoportal Wiesbaden, 2019, Darstellung Herwarth + Holz).....	99
Abbildung 28: Potenzielle Überschwemmungsfläche / Gefahrenkarte 2012 (Stadt Wiesbaden, 2012, Darstellung Herwarth + Holz).....	103
Abbildung 29: Starke und schwache Orte (Stadt Wiesbaden, 2019, Darstellung Herwarth + Holz).....	106
Abbildung 30: Bebauungs-, Nutzungsstruktur (Stadt Wiesbaden 2019, Darstellung Herwarth + Holz)	113
Abbildung 31: Analyse Wohnen und Wohnumfeld (Stadt Wiesbaden 2019, Darstellung Herwarth + Holz).....	115
Abbildung 32: Einzelhandel, Dienstleistungen, Gewerbe, Gastronomie (Stadt Wiesbaden 2019, Darstellung Herwarth + Holz).....	117

<i>Abbildung 33: Soziale / kulturelle Infrastruktur (Stadt Wiesbaden 2019, Darstellung Herwarth + Holz)</i>	119
<i>Abbildung 34: Verkehr und Mobilität (Stadt Wiesbaden, 2019, Darstellung Herwarth + Holz)</i> ..	121
<i>Abbildung 35: Umwelt, Klima, Gesundheit (Stadt Wiesbaden, 2019, Darstellung Herwarth + Holz)</i>	123
<i>Abbildung 36: Erweiterung der Gebietskulisse (Darstellung Herwarth + Holz)</i>	127
<i>Abbildung 37: Maßnahmenplan (Darstellung Herwarth + Holz)</i>	135
<i>Abbildung 38: Organigramm Projektumsetzung (Herwarth + Holz)</i>	186
<i>Abbildung 39: Begünstigungen / Förderungen (Stadt Wiesbaden, 2019, Darstellung Herwarth + Holz)</i>	190
<i>Abbildung 40: VU-Kulisse 'Rathausstraße' (Stadt Wiesbaden, 2019, Darstellung Herwarth + Holz)</i>	194
<i>Abbildung 41: Substanzschwächen (Stadt Wiesbaden, 2019, Darstellung Herwarth + Holz)</i> ..	196
<i>Abbildung 42: Funktionsschwächen (Stadt Wiesbaden, 2019, Darstellung Herwarth + Holz)</i> ..	197
<i>Abbildung 43: Technische Planung Streckenführung Splitlösung, CityBahn GmbH (Stand Dezember 2019)</i>	214

Tabellenverzeichnis

<i>Tabelle 01: Rahmendaten Bevölkerung</i>	34
<i>Tabelle 02: Ideen nach Handlungsfeldern und Beteiligungsformaten</i>	108
<i>Tabelle 03: Überblick Termine</i>	111
<i>Tabelle 04: Projekttableaus</i>	181
<i>Tabelle 05: Bereits bestehende Begünstigungen / Fördermöglichkeiten</i>	190
<i>Tabelle 06: Auswertung der gebäudebezogenen Analyse</i>	195

1 Einführung

1.1 Biebrich-Mitte in der 'Sozialen Stadt'

Der bevölkerungsreichste Wiesbadener Stadtteil Biebrich nimmt mit seinen rd. 38.900 Einwohnerinnen und Einwohnern eine wichtige Funktion als Wohnstandort in der Landeshauptstadt ein.¹ Sein soziales Profil ist von einer historisch bedingten multikulturellen Bewohnerschaft geprägt, die sich im gesamtstädtischen Vergleich sozial benachteiligt zeigt. Sichtbar wird dies insbesondere über eine hohe Arbeitslosigkeit vor allem bei Frauen und Jugendlichen, erhöhte Anteile riskanter Haushaltsformen (Alleinerziehende, ältere Einpersonenhaushalte Ü70) sowie eine im Abgleich mit der Gesamtstadt geringere Kaufkraft.

Personen mit Migrationshintergrund und Ausländer machen im Stadtteil rund 70 % der Bevölkerung aus, in Biebrich-Mitte liegt der Anteil bei über 80 % (Stand 2019).² Da sich insbesondere Defizite in der Versorgung mit Kita-Plätzen sowie in der Kinder- und Jugendarbeit abbilden, ist die Qualifizierung sozialer Einrichtungen und die Schaffung neuer Räume von besonderer Relevanz.

Auch städtebaulich weist das Untersuchungsgebiet Biebrich-Mitte einen hohen Handlungsbedarf auf. Dieser bildet sich über sanierungsbedürftige Gebäude, die unzureichende Gestaltung und Sauberkeit der öffentlichen Räume sowie einen unübersehbar hohen Parkraumdruck und einer sehr hohen Verkehrsbelastung an der Gebietsperipherie (Kasteler Straße / Äppelallee / Rheingau Straße) sowie im Gebietsinneren (Rathausstraße / Straße der Republik) ab.

Die Bewohnerschaft ist durch das Verkehrsaufkommen, das mit einer hohen Lärm- und Schadstoffemission einhergeht, stark belastet. Zu der damit sowie mit dichter Bebauung verbundenen stadtklimatisch schwierigen Situation tragen auch stark versiegelte Freiflächen bei. Da die Versorgung mit öffentlichen Grünflächen im Gebiet selbst unzureichend ist, kommt der Vernetzung Biebrichs mit dem Schlosspark und dem Rheinufer als gesamtstädtisch wichtigen Freiräumen eine hohe Bedeutung zu. Auch die Versorgung mit öffentlichen Spielplätzen zeigt sich defizitär (mittlere Unterversorgung); die bestehenden Spielflächen weisen Aufwertungs- und Gestaltungsbedarfe auf. Gleiches gilt für die Aufwertung privater Freiflächen, die Defizite in der öffentlichen Versorgung kompensieren müssen.

In der in den 1970er Jahren entstandenen Galatea-Anlage in Gebietsmitte, in der Rathausstraße, der Straße der Republik und an der Rheingau Straße konzentrieren sich Einzelhandel, Dienstleistungen und Gastronomie. Allerdings sind die Straßenräume und Plätze von geringer Aufenthaltsqualität. Nicht modernisierte Gebäude, von Leerstand und Mindernutzungen geprägte Erdgeschosszonen und Autoverkehr bestimmen ihr Erscheinungsbild in vielen Bereichen.

Um den hier nur kurz angerissenen, im Folgenden vertieft analysierten sozialen, wirtschaftlichen und städtebaulichen Missständen zu begegnen, wurde das Untersuchungsgebiet im Jahr 2017 in das Städtebauförderprogramm 'Soziale Stadt' aufgenommen. Ziel ist, Biebrich-Mitte - unter Berücksichtigung seiner besonderen Lagequalitäten - städtebaulich aufzuwerten und nachhaltig weiterzuentwickeln, ohne die ansässige Bevölkerung zu verdrängen.

¹ Amt für Statistik und Stadtforschung (2019): Stadtteilprofile 2019, Ortsbezirk Biebrich

² Amt für Statistik und Stadtforschung (2019): Stadtteilprofile 2019, Ortsbezirk Biebrich, Planungsraum Biebrich-Mitte

1.2 Das Bund-Länder-Programm

Mit dem Städtebauförderprogramm 'Soziale Stadt' unterstützt der Bund seit 1999 einerseits die städtebauliche Aufwertung, andererseits die Stärkung des gesellschaftlichen Zusammenhalts in städtebaulich, wirtschaftlich und sozial benachteiligten sowie strukturschwachen Stadt- und Ortsteilen.

Das Programm widmet sich einer komplexen Aufgabe. Es verknüpft bauliche Investitionen der Stadterneuerung mit Maßnahmen zur Verbesserung der Lebensbedingungen in den Stadtteilen. Auch nach der Modifizierung des Städtebauförderungsprogramms 'Soziale Stadt' im Programmjahr 2012 und seinem neuen Titel 'Soziale Stadt – Investitionen im Quartier' stehen städtebauliche Investitionen in das Wohnumfeld, die Infrastruktur und die Qualität des Wohnens im Vordergrund. Ihr Ziel ist, die Chancen der Bewohnerinnen und Bewohner auf Teilhabe und Integration zu verbessern, lebendige Nachbarschaften zu fördern und den sozialen Zusammenhalt zu stärken.³ Gleichzeitig bildet es die Klammer für die Einbindung und Bündelung anderer Investitionsprogramme und Akteurinnen und Akteure, z.B. durch die Förderung von Planungskosten, die Übernahme sanierungsbedingter Mehrkosten oder von Kosten für die Vor- und Zwischenfinanzierung.

Das Programm 'Soziale Stadt' bedarf nachdrücklich der Ergänzung und Unterstützung durch weitere Programme und Maßnahmen vor allem in den Bereichen Wohnungsbau, Verkehr, Arbeits- und Ausbildungsförderung, Sicherheit, Frauenpolitik, Jugendhilfe, Wirtschaft und Umwelt.

Kommunen werden über das Programm dabei unterstützt, auf Generationengerechtigkeit sowie familienfreundliche, altersgerechte und die Willkommenskultur stärkende Infrastrukturen hinzuwirken. Die Investitionen sind für viele ergänzende sozial-integrative Maßnahmen eine wesentliche Voraussetzung. Stadtteilzentren, Bürgerhäuser, Plätze etc. bieten den Raum, an dem sich das Zusammenleben im Stadtteil entfalten kann, über den Nachbarschaften gestärkt werden können.

Die Aufnahme eines Gebietes in das Förderprogramm gibt auch wichtige Impulse für die Entwicklung sektoral übergreifender Lösungsstrategien sowie für die Abstimmung und Bündelung von Instrumenten, Initiativen und Maßnahmen. Hierzu werden Partner aus Wirtschaft und Gesellschaft (u.a. Ehrenamt, Freiwilligendienste, Unternehmen und Stiftungen) eingeladen und eingebunden.

Übergreifend verfolgt die 'Soziale Stadt' das Ziel, Maßnahmen und Projekte in allen relevanten städtebaulichen, wirtschaftlichen, sozialen, kulturellen und umweltbezogenen Handlungsfeldern bedarfsgerecht zu entwickeln und umzusetzen. Ein zentrales Element der Programmgestaltung ist neben der Erarbeitung eines Integrierten städtebaulichen Entwicklungskonzeptes (ISEK) als Regiebuch der Quartiersentwicklung die frühzeitige Einbindung und Beteiligung der Bewohnerinnen und Bewohner sowie wichtiger lokaler Akteure in die Planung und die Umsetzung von Maßnahmen und Projekten.

Das Bund-Länder-Programm 'Soziale Stadt' übernimmt die Funktion eines Leitprogramms für die Gemeinschaftsinitiative und die Funktion eines Investitionsprogramms für den Bereich Städtebau und Stadterneuerung. Das Leitprogramm dient der Gesamtkoordination aller Maßnahmen und Akteure für die Stadtteilentwicklung.

Strategisches Ziel des Bund-Länder-Programms ist die Zusammenführung aller Handlungsfelder im Sinne der sozialen, kulturellen, ökonomischen und ökologischen Nachhaltigkeit.

³ http://www.staedtebaufoerderung.info/StBauF/DE/Programm/SozialeStadt/soziale_stadt_node.html - letzter Zugriff: 15.04.2019

1.3 Projektvorlauf

Abbildung 01: Luftbild (Landeshauptstadt Wiesbaden, 2019)



Das Fördergebiet 'Biebrich-Mitte', das eine Größe von ca. 60 ha aufweist, wurde im Jahr 2017 in die Förderkulisse 'Soziale Stadt' des Landes Hessen aufgenommen.

Biebrich-Mitte schließt unmittelbar an das südöstlich angrenzende Fördergebiet 'Biebrich-SüdOst' an, das 2000 in die Programmkulisse aufgenommen wurde. Von der Umsetzung von Maßnahmen in diesem Gebiet, u.a. der Aufwertung des Rheinufer, der Umgestaltung des Jägerhofs sowie der Sanierung von Geschosswohnungsbauten in der nördlichen Breslauer Straße profitiert bereits heute auch Biebrich-Mitte. Auf lokaler Ebene soll an die erfolgreiche Programmgestaltung des Fördergebiets 'Biebrich-SüdOst' angeknüpft werden. Mit Bescheiden aus dem Jahr 2017 und 2018 wurden bereits Städtebaufördermittel in Höhe von 613.000 EUR (Projektkostenanteil Bund / Land) für die Umsetzung von Maßnahmen und Projekte bewilligt.

Grundlegende Überlegungen zur weiteren Entwicklung nach einer Erstbewertung der Problemlagen sind:

- die bessere Vernetzung des Quartiers mit seiner Umgebung (u.a. Schlosspark / Rheinufer)
- die Verkehrsberuhigung des Quartiers (u.a. Durchgangsstraßen / Stadtteileingang)
- die Profilierung des 'Stadtteileingangs' am Herzogsplatz und in der Straße der Republik
- die Verbesserung der Mobilität für Fußgänger/innen und Radfahrer/innen
- die Förderung von Aufenthaltsqualität im öffentlichen Raum (u.a. Straßen, Wege, Plätze)
- die Schaffung neuer sowie die Aufwertung bestehender öffentlicher Spielplätze
- die Aufwertung der Galatea-Anlage
- die Attraktivitätssteigerung der Rathausstraße
- die Neugestaltung der Freiflächen am Rathenauplatz, in der Robert-Krekel-Anlage und an der Oranier-Gedächtniskirche
- die Umsetzung von Maßnahmen zu Klimaschutz und Klimaanpassung
- der Erhalt des Baumbestands
- die Ausschöpfung von Nachverdichtungspotenzialen (u.a. die Schließung von Baulücken, Aufstockungen insbesondere in der Rathausstraße)
- die Neuordnung eines Areals im Bereich der Wilhelm-Tropp-Straße
- die Stärkung des kleinteiligen, stark von Migrantenökonomie geprägten Einzelhandels
- die Förderung der weiteren Gewerbeentwicklung (u.a. Nachnutzung leerstehender Gewerbeimmobilien)
- die Sanierung und Nachnutzung historischer, stadtbildprägender Gebäude
- die Erweiterung des Wohnraumangebotes
- die Aufwertung des Wohnumfeldes
- die Umsetzung der Ergebnisse des energetischen Quartierskonzeptes (u.a. energetische Gebäudesanierungen)
- die Weiterentwicklung der sozialen Infrastruktur
- die Modernisierung vorhandener Kitas
- die Schaffung von Räumlichkeiten für die Kinder- und Jugendarbeit
- die Sanierung bzw. den Neubau der Feuerwehr
- die Eröffnung von Angeboten zur Berufsausbildung, Weiterbildung, Qualifizierung.

In der Zusammenschau liegen besondere Herausforderungen für die Entwicklung des Quartiers 'Biebrich-Mitte' darin,

- die vorhandenen städtebaulichen, baulichen, sozialen wie gesellschaftlichen Problemlagen vernetzt zu lösen,
- das Quartier entsprechend seiner Lagegunst an Schlosspark und Rheinufer zu profilieren,
- seinen besonderen 'Kiez-Charakter' mit bunter, vielfältiger Einwohnerschaft weiterzuentwickeln und Gentrifizierung weitest möglich zu verhindern.

1.4 Aufgabenstellung

Für das Untersuchungsgebiet 'Biebrich-Mitte' ist unter Beteiligung von Bürgerinnen und Bürgern sowie relevanter lokaler Akteurinnen und Akteure ein integriertes städtebauliches Entwicklungskonzept (ISEK) gemäß der Richtlinien des Landes Hessen zur Förderung der nachhaltigen Stadtentwicklung (RiLiSE, Stand 02.10.2017, Punkt 5.3), der Ziele der 'Sozialen Stadt' (§171e (2) BauGB) und der Verwaltungsvereinbarung zur Städtebauförderung 2015, Art. 4 (3) zu erarbeiten. Im ISEK werden die Ziele und Strategien für die Entwicklung des Fördergebietes unter Berücksichtigung gesamtstädtischer Zusammenhänge dargestellt. Es enthält Angaben zu geplanten Maßnahmen und Projekten, zu ihrer Bündelung und Verzahnung, zu Projekt- und Maßnahmenträgern sowie zu Kosten und Finanzierungsmöglichkeiten einschließlich zeitlicher Priorisierung.

Das ISEK ist ein auf Fortschreibung angelegtes Planungs-, Steuerungs-, Koordinierungs- und Umsetzungskonzept. Es basiert auf einer Analyse der Stärken und Schwächen sowie der Herausforderungen und Potenziale des Quartiers. Als Handlungsgrundlage für das Untersuchungsgebiet bezieht es alle notwendigen Politik- und Handlungsfelder ein. Dabei wird eine interdisziplinäre, fachübergreifende Bearbeitung der einzelnen Handlungsfelder verfolgt.

1.5 Bearbeitungsmethodik

Die Erarbeitung des ISEK umfasst fünf Leistungsbausteine:

(1) Bestandsaufnahme und Analyse des Gebietes nach sektoralen Themen / prägnante Herausarbeitung der Ergebnisse als Profil des Gebietes

Neben der umfassenden analytischen Auseinandersetzung mit dem aktuellen Zustand des Gebietes und seiner Rahmenbedingungen werden vertiefende handlungsfeldbezogene Analysen durchgeführt.

Hierauf baut eine SWOT-Analyse auf, die Stärken und Schwächen sowie potenzielle Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung des Untersuchungsgebietes tabellarisch zusammenfasst und in einem Plan veranschaulicht.

(2) Kommunikation, Kooperation und Beteiligung

Der Erarbeitungsprozess des ISEK ist in einen mehrformatigen Beteiligungsprozess eingebettet, um die Belange von Fachämtern, die Interessen der Bewohnerinnen und Bewohner sowie lokaler Akteurinnen und Akteure, Institutionen und Initiativen zusammenzuführen.

Relevant in diesem Kontext ist auch, für die Mitgestaltung und Mitwirkung an Projekten zu werben und Akzeptanz für Veränderungen zu erreichen.

(3) Definition und Begründung der Fördergebietskulisse

Auf Basis der Analyseergebnisse erfolgt die Definition und Begründung der endgültigen Fördergebietskulisse sowie der ggf. sinnvollen Festsetzung eines Teilgebietes als Sanierungsgebiet.

(4) Entwicklungsziele und Entwicklungsleitbild

Die Festlegung übergeordneter Entwicklungsziele ist als Orientierungshilfe für politische Entscheidungen und administrative Vorgänge zu sehen. Im Kontext eines zu definierenden Leitbildes fungieren sie als plakativer Leitfaden für die Entwicklung des Gebietes und Beitrag zur Stärkung des Gebietsimages sowie zur Öffentlichkeitsarbeit.

(5) Organisation, Umsetzung und Finanzierung

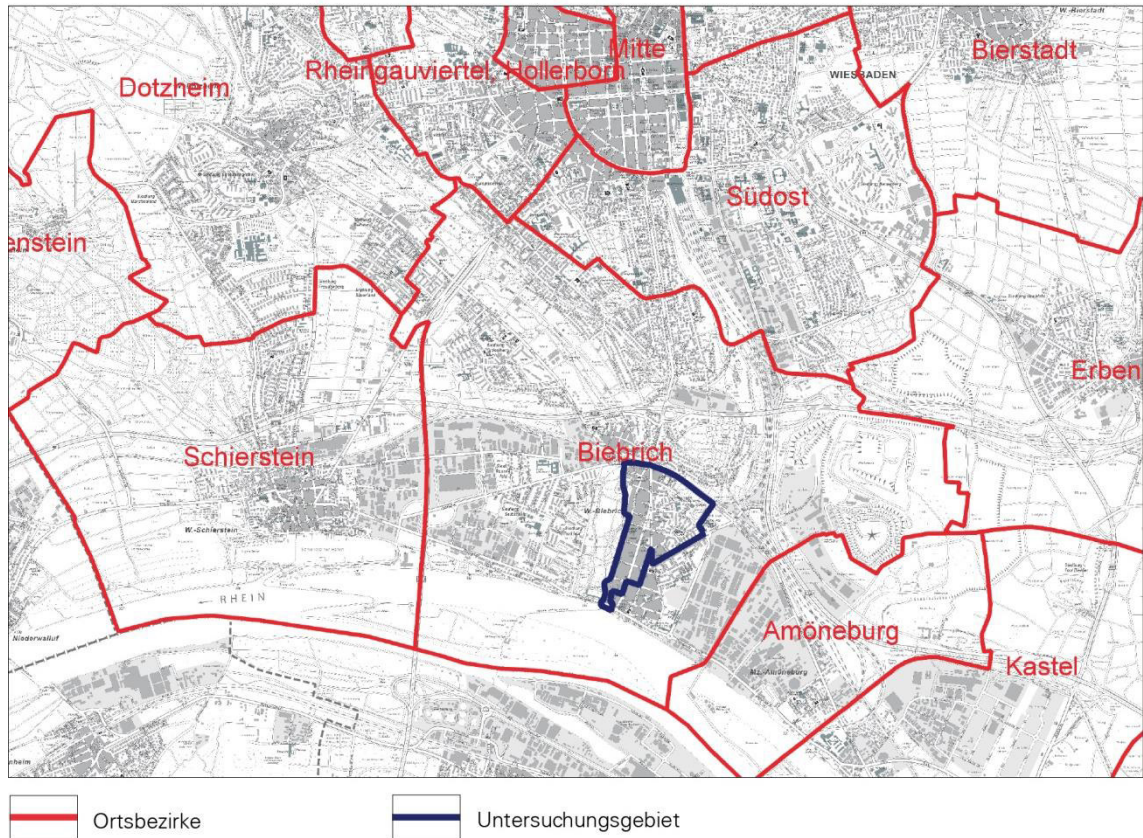
Projekte und Maßnahmen werden, den Entwicklungszielen zugeordnet, mit inhaltlichen Erläuterungen und sofern möglich räumlicher Verortung in Projektpässen abgebildet.

Der integrierten Zusammenschau dienen Projekttableaus, in denen u.a. wesentliche Projekthalte und -ziele, Initiatoren und Verantwortliche, voraussichtliche Projektkosten und Finanzierungsoptionen (Fördermittel, Drittmittel), der Zeitraum der Umsetzung sowie mögliche Synergien dargestellt werden.

2 Ausgangssituation / Rahmenbedingungen

2.1 Gesamtstädtische Lage und Einbindung

Abbildung 02: Lage im Stadtgebiet (Landeshauptstadt Wiesbaden, 2019)



Attraktive Lage am Rheinufer südlich der Innenstadt

- Das Untersuchungsgebiet liegt im Süden Wiesbadens, etwa 4 km von der Wiesbadener Innenstadt (Markt) entfernt, am nördlichen Ufer des Rheins. Es weist eine Größe von ca. 60 ha auf. Das Gebiet ist Teil des Ortsbezirks Biebrich, dem, mit fast 39.000 Einwohnerinnen und Einwohnern⁴, bevölkerungsreichsten Bezirk der Landeshauptstadt.
- Das Gebiet wird im Norden von der Äppelallee und der Kasteler Straße, im Osten von einer Kleingartenanlage, von der Breslauer Straße, der Stettiner Straße und der Rathausstraße sowie der Elisabethenstraße, im Süden vom Rheinufer und im Westen vom Schlosspark Biebrich begrenzt.
- Im Südosten grenzt es direkt an das zwischen 2000 und 2017 geförderte 'Soziale Stadt'-Gebiet 'Biebrich SüdOst' an.
- Das überwiegend zu Wohnzwecken genutzte Untersuchungsgebiet ist umgeben von Einzel- und Reihenhausbauten sowie Blockrandbauten im Norden, Wohn-, Industrie- und Gewerbeflächen im Osten, dem Rhein im Süden sowie dem Schlosspark im Westen.
- Der nächstgelegene S-Bahnhof befindet sich, von der Robert-Krekel-Anlage ca. 1 km entfernt, in der Kasteler Straße.
- Über die Straße der Republik und die Biebricher Allee ist das Gebiet an die nördlich verlaufende A66 und damit an das überörtliche Autobahnnetz angeschlossen.

⁴ <https://www.wiesbaden.de/leben-in-wiesbaden/stadtportrait/daten-fakten/content/statistik-ortsbezirke.php> - letzter Zugriff: 09.05.2019

Einbindung

*Kasteler Straße /
Bahnanlagen*



Biebricher Allee



Äppelallee



Einbindung

*Breslauer Straße /
Glarusstraße*



*Schlosspark Biebrich,
Mosburg*

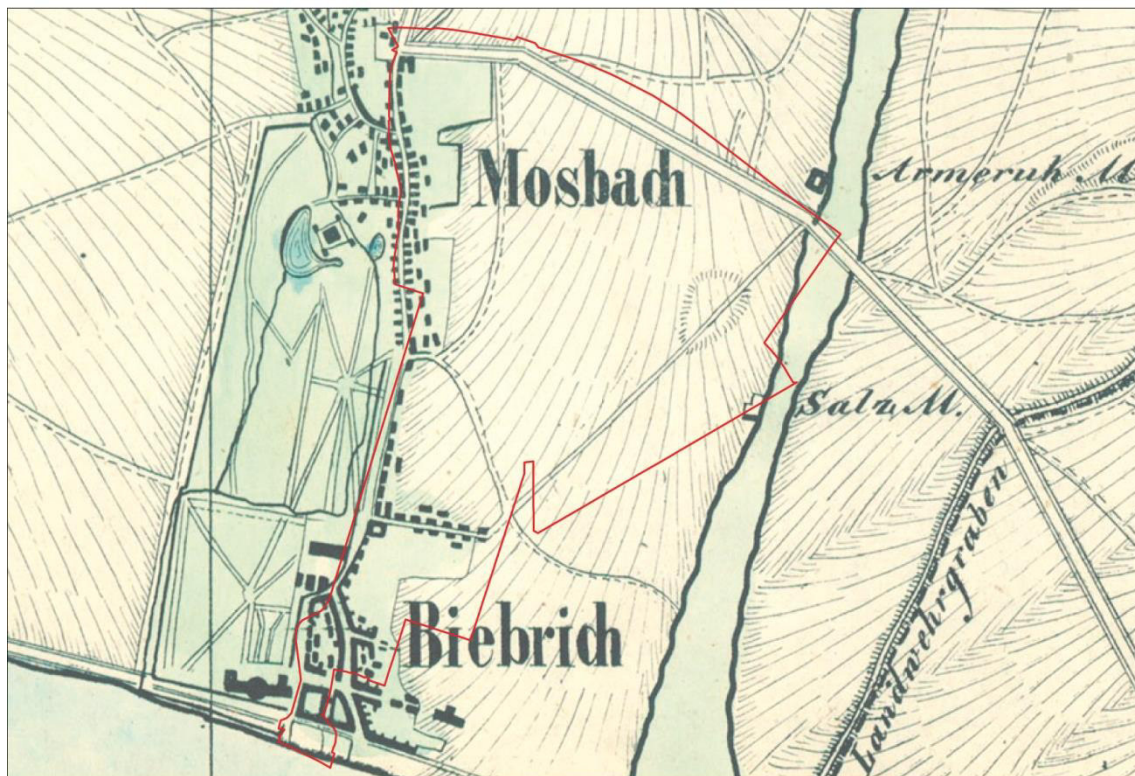


*Rheinufer /
Rheingaustraße /
Schloss Biebrich*



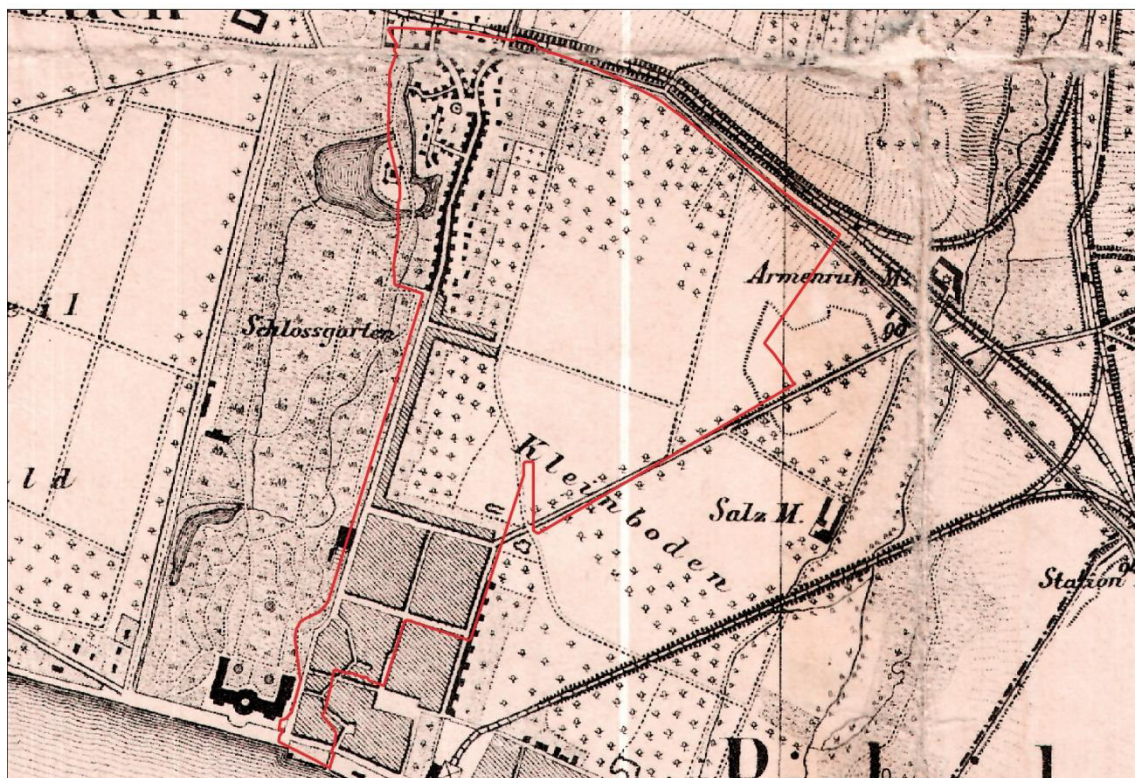
2.2 Historische Entwicklung

Abbildung 03: Herzogtum Nassau 1819 (Lagis Hessen, 2019)



 Untersuchungsgebiet

Abbildung 04: Umgegend von Mainz 1868 (Geoportal Wiesbaden, 2019)



 Untersuchungsgebiet

Abbildung 05: Neuer Wald- und Umgebungsplan, ca. 1900 (Geoportal Wiesbaden, 2019)



Untersuchungsgebiet

Abbildung 06: Historisches Luftbild, ca. 1967 (Geoportal Wiesbaden, 2019)



Untersuchungsgebiet

Vom Fischer- und Schifferdorf zur mittelalterlichen Adelsresidenz und bedeutenden Industriestandort bis zum wirtschaftlichen Abbau^{5 6}

- Bedingt durch die Lagegunst am Rhein fanden bereits in der Jungsteinzeit und in der Römerzeit erste Besiedlungen statt.
- Das Gebiet des heutigen Ortsbezirks Biebrich wurde urkundlich erstmals im Jahre 874 als 'villa biburg' erwähnt. König Ludwig der Deutsche begann am Rheinufer seine Schiffsreise nach Aachen.
- Zur Zeit Karls des Großen befanden sich die Dörfer Biebrich und Mosbach als Teil des Königssondergau Wiesbaden im Eigentum des fränkischen Königs.
- Mit dem Aufstieg von Kirche und Adel im Mittelalter wurden die baulichen Entwicklungen in der Region zunehmend durch die Grafen des Hauses Nassau, weitere Adelsfamilien sowie die Klöster vorangetrieben. Das, aus dem 17. Jahrhundert stammende und in Fachwerkbauweise errichtete 'Dilthey-Haus' (1696) diente über 200 Jahre als Mosbacher Pfarrhaus und erinnert noch heute an das bis nach Wiesbaden einflussreiche Kloster Eberbach.⁷
- Die Machtzunahme der Herrscher zur Zeit des Barock brachte ein gesteigertes Bedürfnis nach Repräsentation mit sich. Das dreiflügelige Biebricher Schloss mit Parkanlage, das zu Beginn des 18. Jahrhunderts in mehreren Abschnitten erbaut wurde (Fertigstellung 1744), machte Biebrich ab 1688 zur Residenz des Nassauer Adelsgeschlechts.
- Ab dem 19. Jhd. beschleunigte sich die Entwicklung des bis dahin ländlich geprägten Raums (siehe Abb. 03 - 05).
- Mit der einsetzenden Industrialisierung entwickelte sich Biebrich ab Mitte des 19. Jahrhunderts, begünstigt durch die Lage am Rheinstrom und den 1840 erfolgten Anschluss an das Eisenbahnnetz, zu einem der größten und bedeutendsten Industriestandorte im Rhein-Main-Gebiet.
- Im Laufe dieser Entwicklung wurden in Biebrich zahlreiche Industrieunternehmen gegründet oder dorthin verlagert, u.a. eine Fabrik für Holzblasinstrumente (1831, Adam Heckel), eine Fabrik zur Herstellung künstlichen Düngers (1858, Heinrich Albert), eine Chemiefabrik (1863, Wilhelm Kalle), eine Zementfabrik (1864, 'Dyckerhoff & Söhne') und eine Zementwarenfabrik (1909, 'Dyckerhoff & Widman') sowie die weltbekannte Sektfabrik 'Henkell & Co' (1909).
- Mit der Industrialisierung war ein deutliches Bevölkerungswachstum verbunden, das dazu führte, dass die Dörfer Biebrich und Mosbach räumlich zusammenwuchsen und ab 1882 offiziell die Stadt Biebrich-Mosbach bildeten. Von 1840 bis 1910 stieg die Einwohnerzahl um mehr als das 6-fache (um 1840: 3.500 Einwohner, 1895: 12.300 Einwohner, 1910: 21.200 Einwohner). 1893 wurde der Name, aufgrund des wachsenden Einflusses Biebrichs, in Stadt Biebrich am Rhein geändert.
- Trotz starker Überplanung in der Gründerzeit (s. Abb. 03 – 05) sind bis heute viele der historischen, insbesondere dörflichen Strukturen von Biebrich und Mosbach im Gebiet ablesbar.
- Unter preußischer Flagge hielt das Wachstum zunächst weiter an. Zunehmend ließen sich jedoch Großbetriebe im angrenzenden Amöneburg nieder, was zu finanziellen Problemen in Biebrich führte.
- Nach Ende des Ersten Weltkrieges wurde Biebrich aufgrund der anhaltenden wirtschaftlichen Probleme, im Jahr 1926 in die Stadt Wiesbaden eingemeindet.
- Der Nationalsozialismus hinterließ auch in Biebrich Spuren, baulich vor allem durch die Zerstörung der 1830 errichteten Synagoge.

⁵ <https://www.wiesbaden.de/leben-in-wiesbaden/stadtteile/biebrich/geschichte.php> - letzter Zugriff: 09.05.2019

⁶ <http://www.sehenswertes-biebrich.de/geschichte.html> / letzter Zugriff: 09.05.2019

⁷ <http://www.sehenswertes-biebrich.de/touren/tour3/dilthey-haus/dilthey-haus.html> - letzter Zugriff: 09.05.2019

- Nach Ende des Zweiten Weltkriegs siedelten sich in Biebrich, bedingt durch das 'Wirtschaftswunder' und dem damit einhergehenden Arbeitskräftemangel zahlreiche sogenannte Gastarbeiter mit ihren Familien an.
- Im Zuge der wirtschaftlichen Rezession in den 1980er / 1990er Jahren verschlechterte sich die wirtschaftliche Situation erneut, was sich für Biebrich in einem Rückgang von Arbeitsplätzen und der Zunahme der Abhängigkeit von Bewohnern von staatlichen Transferleistungen niederschlug.

2.3 Gesamtstädtische Planungen

Flächennutzungsplan 2010

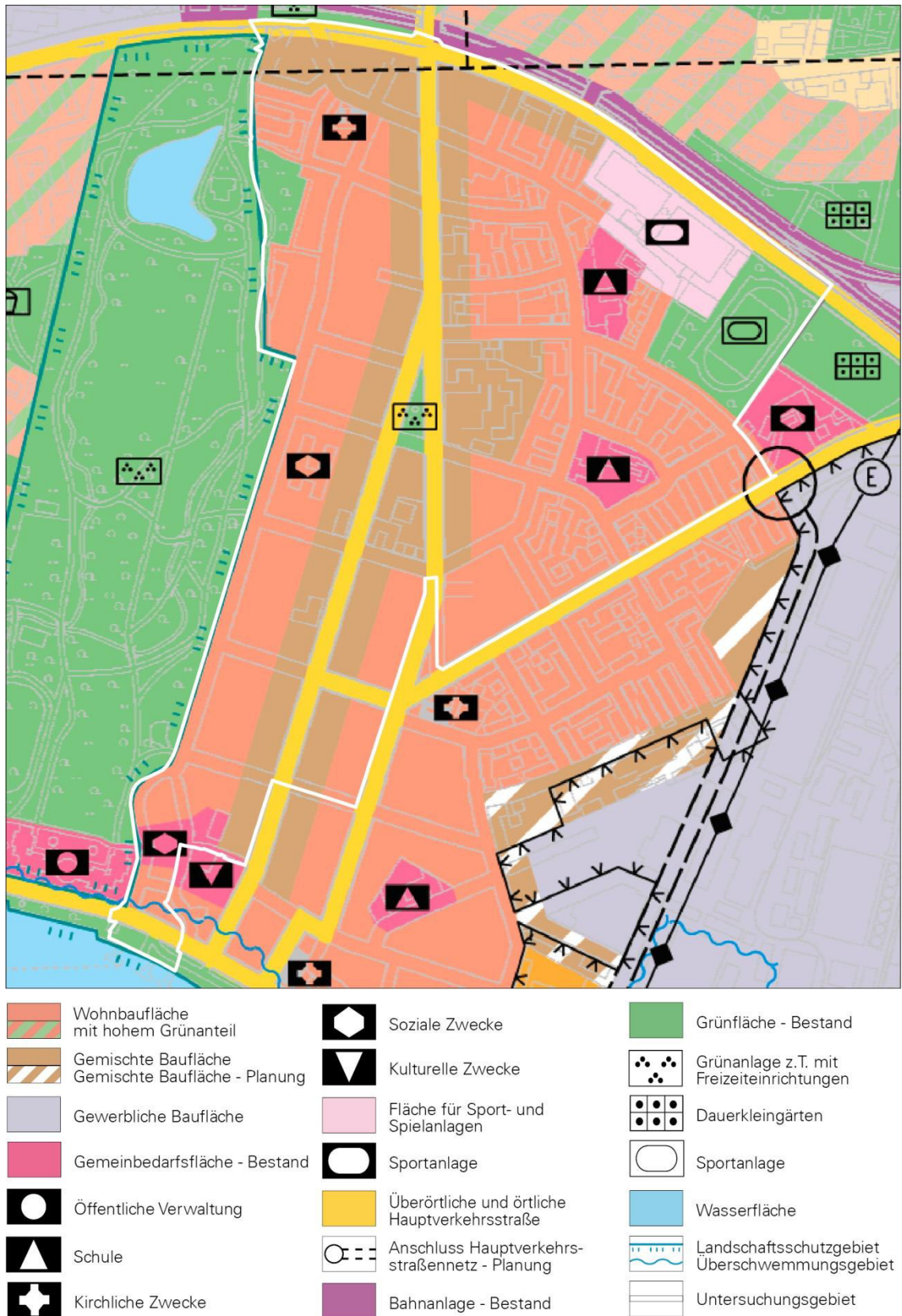
Überwiegend Wohnbauflächen – Gemischte Bauflächen entlang der Hauptverkehrsstraßen

Im Flächennutzungsplan 2010 sind folgende Darstellungen für das Untersuchungsgebiet relevant:

- die Flächen entlang der Rathausstraße und Straße der Republik als Gemischte Baufläche,
- die Flächen am Schlosspark, nördlich der Breslauer Straße und westlich der Stettiner Straße als Wohnbaufläche,
- an der nordöstlichen Gebietsgrenze Flächen für Sport- und Spielanlagen sowie eine Grünfläche mit Sportanlage,
- Gemeinbedarfsflächen für soziale Zwecke oder für Schulen in den Bereichen Riehlstraße / Ludwig-Beck-Straße / Bunsenstraße (Schule) sowie Elisabethenstraße,
- die Robert-Krekel-Anlage am Kreuzungspunkt Rathausstraße / Straße der Republik als einzige öffentliche Grünfläche des Gebiets,
- an der südlichen Gebietsgrenze die Wasserflächen des Rheins mit Grünflächen,
- die Äppelallee, die Kasteler Straße, die Straße der Republik, die Rathausstraße sowie die westliche Armenruhstraße als überörtliche bzw. örtliche Hauptverkehrsstraßen,
- in der Umgebung des Untersuchungsgebietes die Grünfläche des Schlossparks als Landschaftsschutzgebiet im Westen, die Bahngleise und angrenzende Wohnflächen mit hohem Grünanteil im Norden sowie Wohn- und Gewerbeflächen im Südosten,
- die Rheingaustraße und das Rheinufer als Überschwemmungsgebiet.

Flächennutzungsplan 2010

Abbildung 07: Ausschnitt Flächennutzungsplan 2010 (Geoportal Wiesbaden, 2019)



Landschaftsplan 2002

Schlosspark mit zentraler Grünversorgungsfunktion – Punktuelle Grünanlagen im Gebiet

Der Landschaftsplan 2002 zeigt die Grundlagen für den Schutz, die Pflege und die Entwicklung von Natur und Landschaft auf.⁸

Für das Untersuchungsgebiet sind folgende Darstellungen relevant:

- der historische Schlosspark als Parkanlage mit Spielplatz und Landschaftsschutzgebiet nach § 13 HENatG Zone 2 mit Gewässern, deren Renaturierung verfolgt wird,
- punktuell vorhandene Grünflächen innerhalb des Untersuchungsgebietes (Robert-Krekel-Anlage, Rathenauplatz, Spielplatz an der Elise-Kirchner-Straße⁹ sowie Sportanlagen) mit Konzentration im Nordosten des Untersuchungsgebiets,
- ein Naturdenkmal (Baum) südlich der Wilhelm-Tropp-Straße und östlich des Schlossparks,
- ein Überschwemmungsgebiet entlang des Ufers im südlichen Bereich des Gebiets,
- Bauflächen mit lockerer Bauweise und hohen Grünanteilen in Blockinnenbereichen,
- eine Kleingartenanlage im Nordosten sowie eine geplante Grünanlage (Grünzug Industriepark, FNP-Änderung Nr.12) mit Wasserlauf im Osten zwischen Breslauer Str., Glarusstraße,
- erheblich belastete Böden auf einer kleinen Fläche westlich der Rathausstraße / nördlich der Armenruhstraße.

⁸ <https://www.wiesbaden.de/leben-in-wiesbaden/umwelt/natur-landschaft/landschaftsplan.php> - letzter Zugriff: 09.05.2019

⁹ Aufgrund der Neubebauung wird zukünftig nur noch eine Teilfläche als Spielplatz genutzt werden können.

Landschaftsplan 2002

Abbildung 08: Ausschnitt Landschaftsplan 2002 (Geoportal Wiesbaden, 2019)



	Flüsse (einschl. Uferbereiche)		Spielflächen / Bolzplätze		Bahnanlagen
	Stehende Gewässer		Wohnungsferne Gärten		Naturdenkmal punktuell (§ 14 HeNatG)
	Renaturierung Gewässer		Wohn- und sonstige Bauflächen - Bestand / Planung		Landschaftsschutzgebiete (§ 13 HENatG) - Zone 2
	Grünflächen - Bestand / Planung		Gewerbliche Bauflächen - Bestand / Planung		Überschwemmungsgebiet (§ 69 HWG)
	Parkanlagen		Lockere Bauweise / starke Durchgrünung		Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind (§ 5 (3) 3 BauGB)
	Sportplätze		Straßen		Untersuchungsgebiet

Integriertes Stadtentwicklungskonzept Wiesbaden 2030

Attraktives Wohnen am Rhein in Nachbarschaft zu einem starken Gewerbeschwerpunkt

Mit dem Stadtentwicklungskonzept Wiesbaden 2030+ soll eine mittel- bis langfristige, planerische Orientierung für die Stadtentwicklung in den nächsten Jahrzehnten gegeben werden. Das Konzept ist hierfür sowohl Impulsgeber als auch Diskussionsbasis.

Relevant für Biebrich(-Mitte) sind folgende Aussagen und Zielsetzungen:

- Das Untersuchungsgebiet ist Teil des Entwicklungsteilraums 'Bereich an Rhein und Main', dem die Stadt ein hohes Entwicklungspotenzial zuschreibt, das sie insbesondere zu einem attraktiven Wohnstandort in Wasserlage weiterentwickeln möchte. Ziel ist die Attraktivierung bei gleichzeitiger Bewahrung der Vielfalt der Stadtstruktur, wobei Biebrich als Stadtteilzentrum in seiner Funktion erhalten, stabilisiert und weiterentwickelt werden soll. Dabei kommt dem Umgang mit der in Teilen engen Nachbarschaft aus Gewerbe und Wohnen eine wichtige Bedeutung zu.
- Der industrielle Schwerpunkt am Rhein soll unter Sicherung seiner Wirtschaftsräume beibehalten, in Teilen jedoch auch in den Transitraum entlang der A 66 verlagert werden. Über die Nutzung der 'Konversionsflächen' sollen Gebiete in hochwertiger Lage am Rheinufer anderen Nutzungen zugänglich gemacht, zum Naherholungsraum umgestaltet und insgesamt qualitativ aufgewertet werden.
- Wohnbaupotenzialflächen werden innerhalb des Untersuchungsgebietes vor allem im östlichen Bereich Biebrichs gesehen.
- Der Schlosspark wird als Teil einer übergeordneten Grünverbindung auch aufgrund klimatischer Aspekte von Bebauung freigehalten.
- Das Untersuchungsgebiet ist Teil des Impulsraums des CityBahn-Projektes (siehe Seite 19, Nahverkehrsplan 2015, Alternativtrasse S. 79). Es liegt im Korridor eines möglichen Trassenverlaufs und möglicher Haltestellen. Im Falle einer Realisierung würde das Untersuchungsgebiet ab dem Rheinufer über die CityBahn mit der Kernstadt verbunden.

Integriertes Stadtentwicklungskonzept Wiesbaden 2030

Abbildung 09: Ausschnitt Gesamtkonzept Wiesbaden 2030+ (Stadt Wiesbaden, 2015)



Arbeiten + Wohnen + Leben

-  Aktionsraum für Maßnahmen zur Entwicklung und Transformation
-  Impulsraum CityBahn Wohnen und Gewerbe (Korridor)
-  Potenzial Wasserlage Rhein-Main für spezielle Wohnformen / Umstrukturierungen
-  Bewahrung der vielfältigen Stadtteilstrukturen

Mobilität

-  Haltestellenbereich des schienengebundenen ÖPNV
-  wichtige Autobahnverbindung (A66) für die übergeordnete Anbindung
-  schienengebundene Verbindungen

Landschaftsraum

-  Sicherung der Wirtschaftsflächen
-  Freizuhaltende Grünverbindung
-  Untersuchungsgebiet

Nahverkehrsplan 2015

Optimierte Linienführung im südlichen Teilbereich – Ausbau der ÖPNV-Anbindung zwischen Rhein und Innenstadt

Der Nahverkehrsplan (NVP) aus dem Jahr 2015 bezieht erstmals den Rheingau-Taunus-Kreis ein. Übergeordnete Ziele des NVP sind: die Stärkung des ÖPNV als wichtigen Baustein für die Bewältigung des Gesamtverkehrsaufkommens (§ 3 ÖPNVG – Hessen), die Gestaltung einer ausreichenden Verkehrsbedienung zur Sicherung der Daseinsvorsorge (§ 4 Abs. 1 ÖPNVG – Hessen), die Weiterentwicklung der Umweltverträglichkeit und sozialen Bedeutung des ÖPNV (§ 4 Abs. 3 ÖPNVG – Hessen), die Berücksichtigung der Belange behinderter und anderer Menschen mit Mobilitätsbeeinträchtigungen (§ 4 Abs. 6 ÖPNVG – Hessen), die leistungsfähige und effiziente Gestaltung des ÖPNV-Angebots (§ 3 ÖPNVG – Hessen), eine Ausweitung und Verdichtung integraler Taktfahrpläne im Schienen- und Busverkehr, eine Vermeidung motorisierten Individualverkehrs und seine Verlagerung auf umweltfreundliche Verkehrsmittel sowie die Erfüllung der Ziele der Wiesbadener Verkehrsentwicklungsplanung (siehe VEP 2030).¹⁰

Für das Untersuchungsgebiet Biebrich-Mitte bilden sich folgende relevante Aussagen ab:

- Die vorhandenen Bushaltestellen und die verkehrenden Linien stellen mit mehr als 20 Abfahrten / Werktag und max. 20 Fahrminuten eine gute Erschließung der Innenstadt sicher.
- Um die verkehrliche Anbindung des südlichen Untersuchungsgebietes zu optimieren, wird die Buslinie 39 verlängert. Sie wird von der Robert-Krekel-Anlage über die Glarusstraße bis zum Bahnhof Wiesbaden Ost verlaufen (umgesetzt: 2015).
- Für die Streckenführung einer möglichen Stadtbahn (CityBahn) wird im NVP 2015 die Verbindung vom Rheinufer durch das Untersuchungsgebiet – entlang der Rathausstraße und Straße der Republik – in Richtung Innenstadt / Hauptbahnhof vorgeschlagen. Zum Streckenverlauf der CityBahn wurde 2017 – 2018 eine Bürgerbeteiligung durchgeführt, bei der sich die Mehrheit der Anwesenden gegen alternative Streckenführungen über die Kasteler Straße und die Rudolf-Dyckerhoff-Straße aussprachen. Vor diesem Hintergrund werden mögliche Streckenverläufe über die Straße der Republik und die Rathausstraße oder die Stettiner Straße bis zum Rhein geprüft. Ein Planfeststellungsbeschluss ist ab 2020 möglich.

Verkehrsentwicklungsplan 2030

Die perspektivischen Qualitäts- und Entwicklungsziele für den Verkehr wurden aus dem ISEK Wiesbaden 2030+ unter Beteiligung der Bürgerschaft entwickelt, um neue gesellschaftliche und räumliche Rahmenbedingungen angemessen zu berücksichtigen. Der in Bearbeitung befindliche VEP 2030¹¹ wird den aktuellen VEP (Bearbeitungszeit 1995 – 2005, Zeithorizont 2015) ablösen (Bestandsanalyse VEP, s. 3.6 Analyse Verkehr und Mobilität). Der VEP soll zukunftsfähige Lösungen in den Bereichen Verkehrs- und Mobilitätsmanagement, Rad- und Fußverkehrsförderung sowie Klimaschutz und Feinstaubbelastung aufzeigen. Übergeordnete Ziele sind:

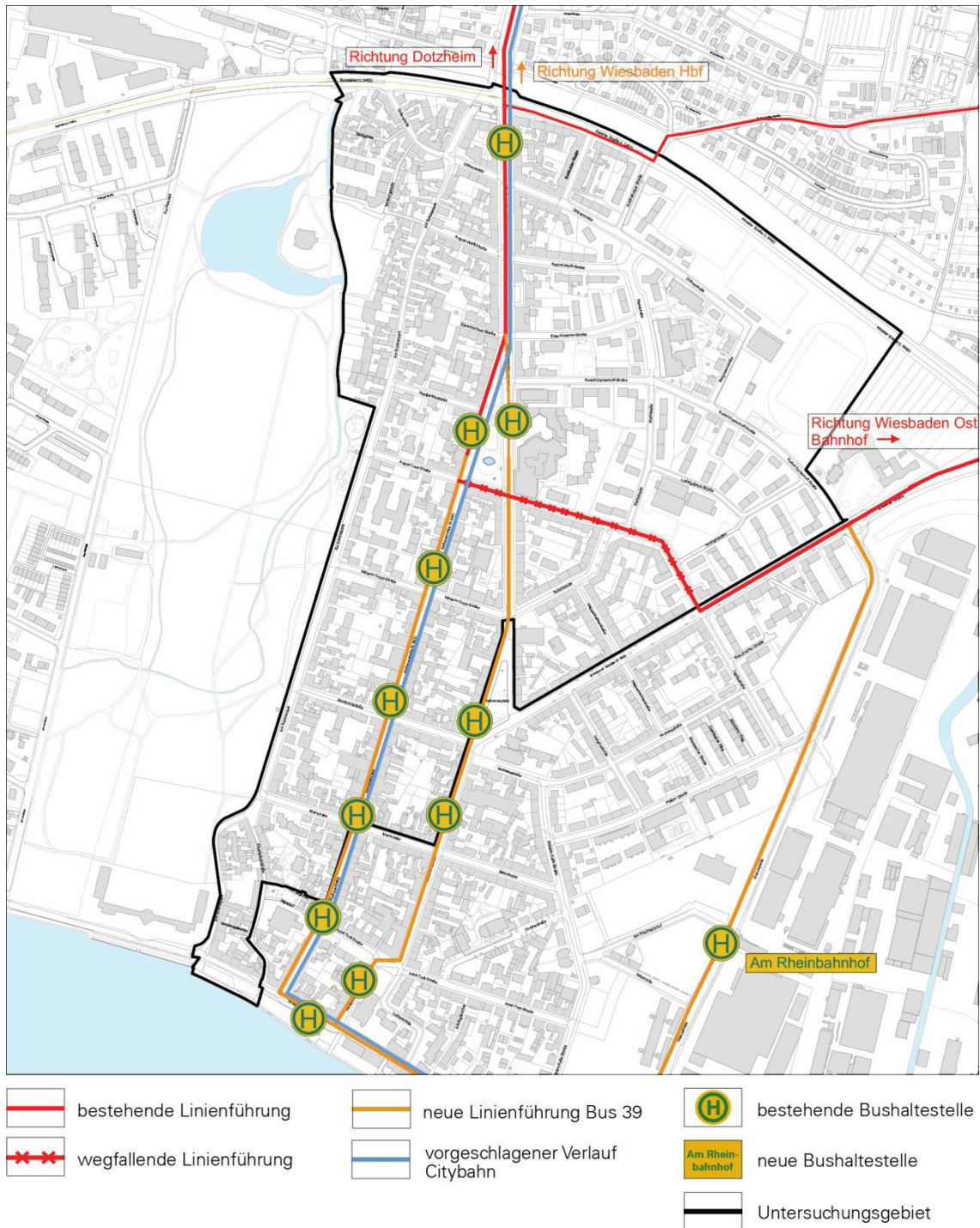
- eine attraktive Entwicklung der Stadt als Lebens- und Begegnungsraum,
- die Gewährleistung der Erreichbarkeit über ein leistungsfähiges Verkehrssystem,
- die Verbesserung von Verkehrssicherheit und Sicherheitsgefühl,
- die umwelt- und klimaverträgliche Entwicklung des städtischen Verkehrs,
- die Sicherung von Mobilitätschancen / Teilhabe für alle sozialen Gruppen und die effektive und verträgliche Abwicklung des Kfz-Verkehrs

¹⁰ LNO Wiesbaden (2015): Gemeinsamer Nahverkehrsplan der Landeshauptstadt Wiesbaden und des Rheingau-Taunus-Kreises

¹¹ <https://www.wiesbaden.de/leben-in-wiesbaden/verkehr/verkehrsentwicklung/verkehrsentwicklungsplan-ziele.php> - letzter Zugriff: 28.05.2019

Nahverkehrsplan 2015

Abbildung 10: Maßnahmen Nahverkehr im Untersuchungsgebiet (LNO Wiesbaden, 2015, Darstellung Herwarth + Holz)



Integriertes Quartierskonzept Landeshauptstadt Wiesbaden Alt-Biebrich 2015

Energetische Sanierungsmaßnahmen zur Senkung der CO₂-Emissionen

- Das Untersuchungsgebiet ist Teil des ersten Wiesbadener Klimaschutz-Quartiers 'Alt-Biebrich', das 2013 eingerichtet wurde. Es verfolgt eine effiziente Energienutzung im historischen Gebäudebestand, den Ausbau erneuerbarer Energien sowie die Stärkung der lokalen Wirtschaft im Stadtteil.
- Für die Erarbeitung eines integrierten Quartierskonzepts wurden Zuschüsse des Programms 432 der Kreditanstalt für Wiederaufbau (KfW) beantragt, mit dem Ziel, Maßnahmen der energetischen Stadtsanierung, u.a. zur Senkung der CO₂-Emissionen, umzusetzen. Das Konzept bildet die Grundlage für die Anstellung eines, ebenfalls über das Programm 432 geförderten, Sanierungsmanagers. Die Anstellung ist auf drei Jahre befristet; eine Verlängerung auf bis zu fünf Jahre ist möglich. Über die Umsetzung von Maßnahmen könnte Alt-Biebrich vorbildhaft zur Erreichung der Klimaschutzziele der Landeshauptstadt Wiesbaden beitragen.
- Im Endbericht des integrierten Quartierskonzepts 2015 wurde ein Maßnahmenkatalog für energetische Sanierungsmaßnahmen entwickelt, der u.a. die energetische Sanierung der Gebäudehüllen, die Umstellung auf zentrale Wärmeversorgungssysteme, Mobilitätsmaßnahmen, Energieberatungen sowie den Einsatz effizienter Stromgeräte beinhaltet. Da Alt-Biebrich aktuell ein überwiegend gasversorgtes Quartier ist, werden durch die Nutzung der Kraft-Wärme-Kopplung weitere Möglichkeiten zur Primärenergieeinsparung eröffnet. Im Bereich der erneuerbaren Energien sind ebenfalls hohe Potenziale bei Photovoltaik und Solarthermie auf Dachflächen möglich. Die Umsetzung der Maßnahmen kann zukünftig über den Einsatz eines Sanierungsmanagers begleitet und unterstützt werden.¹²

Integriertes Klimaschutzkonzept für die Landeshauptstadt Wiesbaden 2015

Hohe CO₂-Einsparpotenziale mit Restriktionen

Das integrierte Klimaschutzkonzept der Stadt Wiesbaden verfolgt das Ziel, bestehende klimaschützende Aktivitäten in der Stadt abzubilden und als Grundlage für zukünftige Aktivitäten und Ziele im Klimaschutz zu bündeln.¹³ Die Analyse umfasst die energierelevanten Bereiche: private Haushalte, Industrie, Gewerbe, Handel und Dienstleistungen, Verkehr sowie kommunale Liegenschaften und Infrastruktur.

Im Integrierten Klimaschutzkonzept werden im Untersuchungsgebiet folgende Potenziale gesehen:

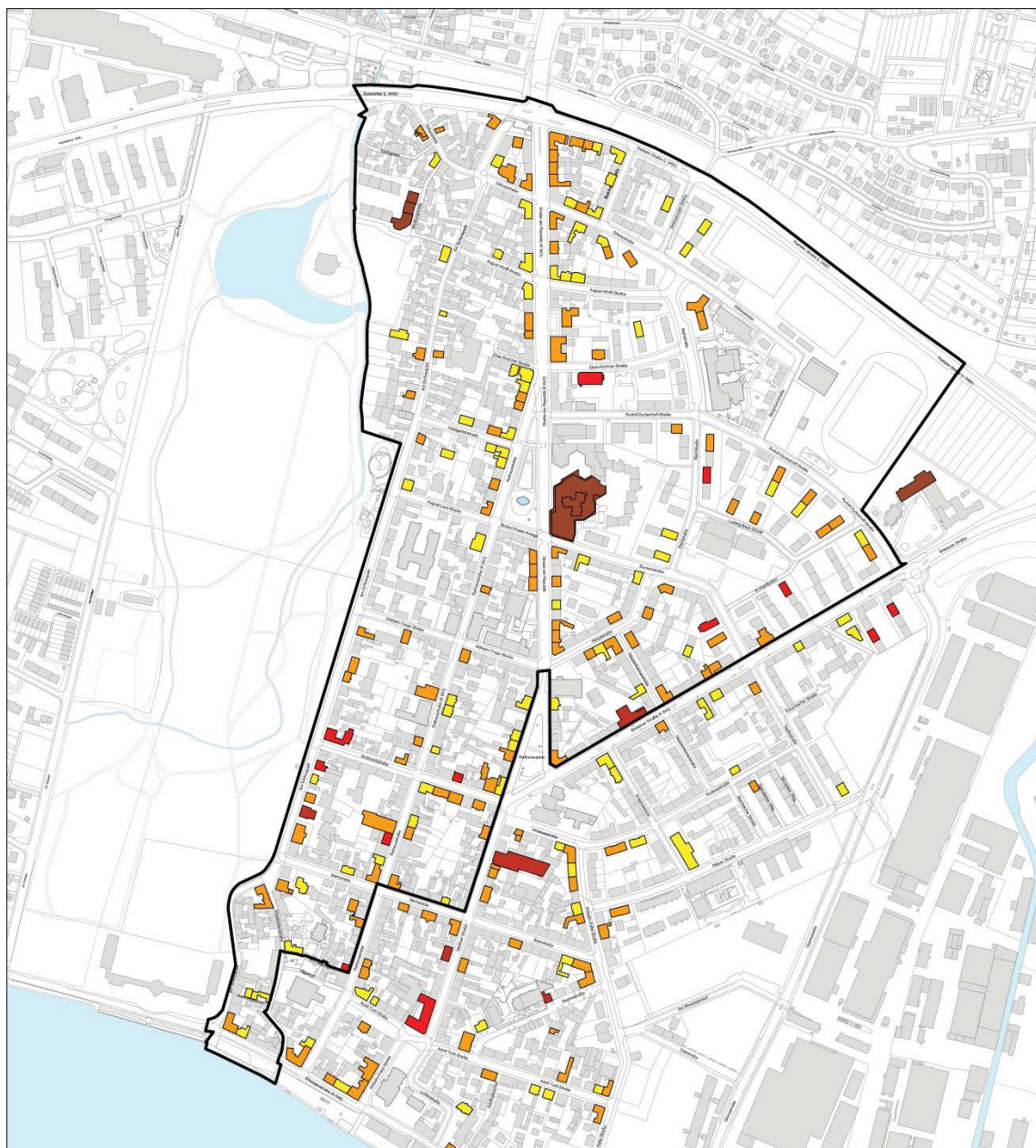
- Dem Planungsraum Biebrich-Mitte werden die höchsten Einsparpotenziale im Bereich der Wohngebäude zugeschrieben (52.800 MWh/a). Der Bericht konstatiert allerdings einen hohen Bestand an z.T. denkmalgeschützten Altbauten, damit einhergehend hohe Energiebedarfe im Bereich der Gebäude 'älter 1919'. Aufgrund denkmal- und ensembleschutzbedingter Restriktionen werden die Einsparpotenziale daher nicht komplett realisierbar sein.

¹² Drees & Sommer Infra Consult und Entwicklungsmanagement GmbH im Auftrag des Umweltamts der Landeshauptstadt Wiesbaden 2015

¹³ Umweltamt der Landeshauptstadt Wiesbaden 2015

Integriertes Quartierskonzept Landeshauptstadt Wiesbaden Alt-Biebrich 2015

Abbildung 11: Auszug Integriertes Quartierskonzept / Übersicht größter Erdgasverbraucher 2012
(Drees & Sommer Infra Consult und Entwicklungsmanagement GmbH, 2015,
Darstellung Herwarth + Holz)



Gasverbrauch (kWh/a)

80.000 - 100.000
100.000 - 200.000

200.000 - 400.000
400.000 - 1.000.000

> 1.000.000
Untersuchungsgebiet

Einzelhandelskonzept 2015

Versorgungsbereich Stadtteilzentrum Biebrich – Überwiegend Waren des kurz- und langfristigen Bedarfs

Das Einzelhandelskonzept¹⁴ aus dem Jahr 2010 wurde 2015 fortgeschrieben. Es umfasst eine detaillierte Betrachtung und Bewertung der Nahversorgungsstrukturen sowie die räumliche Abgrenzung der zentralen Versorgungsbereiche Wiesbadens.

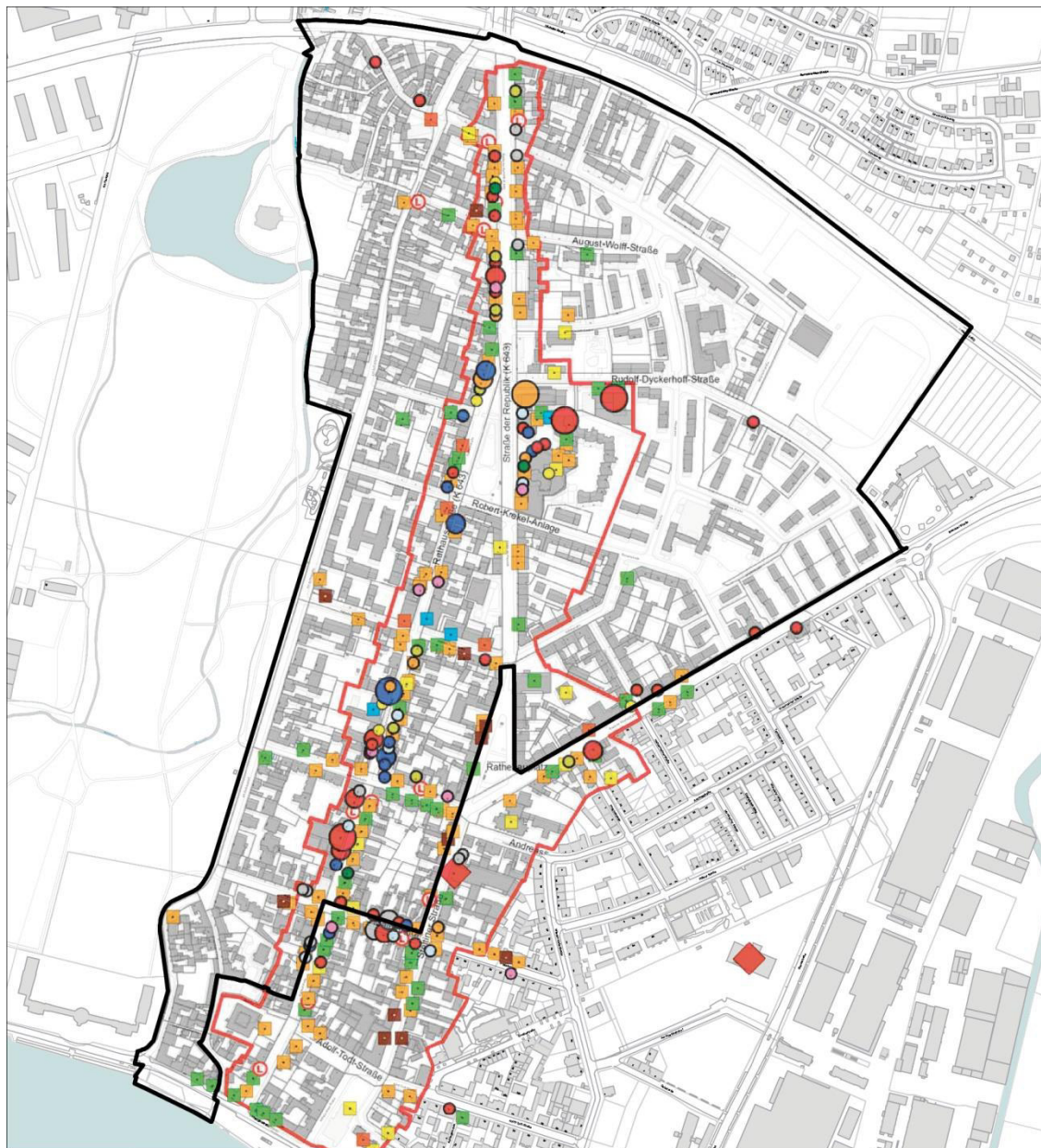
Für den Versorgungsbereich Stadtteilzentrum Biebrich bilden sich folgende, relevante Aussagen und Zielsetzungen ab:

- Die Sicherung und Weiterentwicklung der Nahversorgung im Stadtteilzentrum Biebrich und der Nahversorgungszentren durch die Ansiedlung von nahversorgungsrelevantem Einzelhandel wird seit den 1990er Jahren gesamtstädtisch betrachtet. Im Stadtteilzentrum Biebrich wird als branchenbezogenes Entwicklungspotenzial das Angebot von Büchern hervorgehoben. Die Stärkung dieses Angebots ist wünschenswert.
- Der zentrale Versorgungsbereich (Nebenzentrum) des Stadtteilzentrums Biebrich umfasst im Wesentlichen die Straße der Republik, die Rathausstraße sowie die parallel verlaufende Stettiner Straße. Die nördliche Grenze bildet die Äppelallee, die südliche Grenze das Rheinufer. Insgesamt weist das Stadtteilzentrum Biebrich 95 Einzelhandelsbetriebe mit einer Verkaufsfläche von 8.125 m² (Stand 2015), davon 28 Betriebe im Bereich Nahrungs- und Genussmittel und 67 Betriebe im Nonfood-Bereich, auf.
- Im Jahr 2015 sind 12 Leerstände, gehäuft im südlichen Bereich der Rathausstraße und der Stettiner Straße, zu verzeichnen. Hier sind deutliche 'trading-down-Tendenzen' in Form von Mindernutzungen mit Spielhallen, Imbisseinrichtungen u.ä. auffällig.
- Einzelhandel und Dienstleistungen machen jeweils ein Drittel der gewerblichen Nutzungen im Versorgungsbereich aus. Das restliche Drittel verteilt sich auf die Bereiche Gastgewerbe, Freizeit / Kultur, öffentliche Einrichtungen, Handwerk / Gewerbe sowie leerstehende Ladenlokale.
- Im Versorgungsbereich sind alle nahversorgungsrelevanten Sortimente vertreten. Angeboten werden vor allem Waren des kurzfristigen Bedarfs (40 %), darunter insbesondere Nahrungs- und Genussmittel (29 %), und Waren des langfristigen Bedarfs (38 %).
- Die räumliche Versorgungssituation mit Lebensmittelmärkten > 400 m² Verkaufsfläche im Untersuchungsgebiet ist mit einer fußläufigen Erreichbarkeit innerhalb von 10 min grundsätzlich zufriedenstellend.
- Gesamtstädtisches Ziel ist es, Neuansiedlungen großflächiger Betriebe (> 800 m² Verkaufsfläche) mit zentrenrelevanten Kernsortimenten auf das Stadtteilzentrum Biebrich zu lenken. Darüber hinaus wird der Ausbau der Lebensmittelversorgung durch Erweiterung / Verlagerung der Lebensmittelanbieter verfolgt. Empfohlen wird die Prüfung einer Neustrukturierung der in die Jahre gekommenen Galatea-Anlage als Einzelhandelsschwerpunkt in zentraler Lage des Stadtteilzentrums sowie u.a. die Integration eines größeren Lebensmittelmarktes, um zu einer Stärkung beizutragen. Zur Minderung des Parkdrucks wird weiterhin die Prüfung der Schaffung zusätzlicher Stellplätze empfohlen.

¹⁴ Landeshauptstadt Wiesbaden, Amt für Wirtschaft und Liegenschaften

Einzelhandelskonzept 2015

Abbildung 12: Karte A2, Versorgungsbereich, Einzelhandelskonzept (Landeshauptstadt Wiesbaden, 2015)



Einzelhandel - Größenklassen

- ◇ > 1.500 m² Verkaufsfläche
- ◇ 800 m² bis < 1.500 m² Verkaufsfläche
- 400 m² bis < 800 m² Verkaufsfläche
- 100 m² bis < 400 m² Verkaufsfläche
- < 100 m² Verkaufsfläche

Einzelhandel - Branchen

- Nahrungs- und Genussmittel
- Gesundheit, Körperpflege
- Blumen, Zoologischer Bedarf
- Bücher, PBS, Spielwaren
- Bekleidung, Schuhe, Sport
- Elektrowaren, Medien, Foto
- Hausrat, Einrichtung, Möbel
- Bau-, Garten- und Heimwerkerbedarf, Bodenbeläge
- Optik, Uhren, Schmuck
- Sonstiger Einzelhandel
- Leerstände

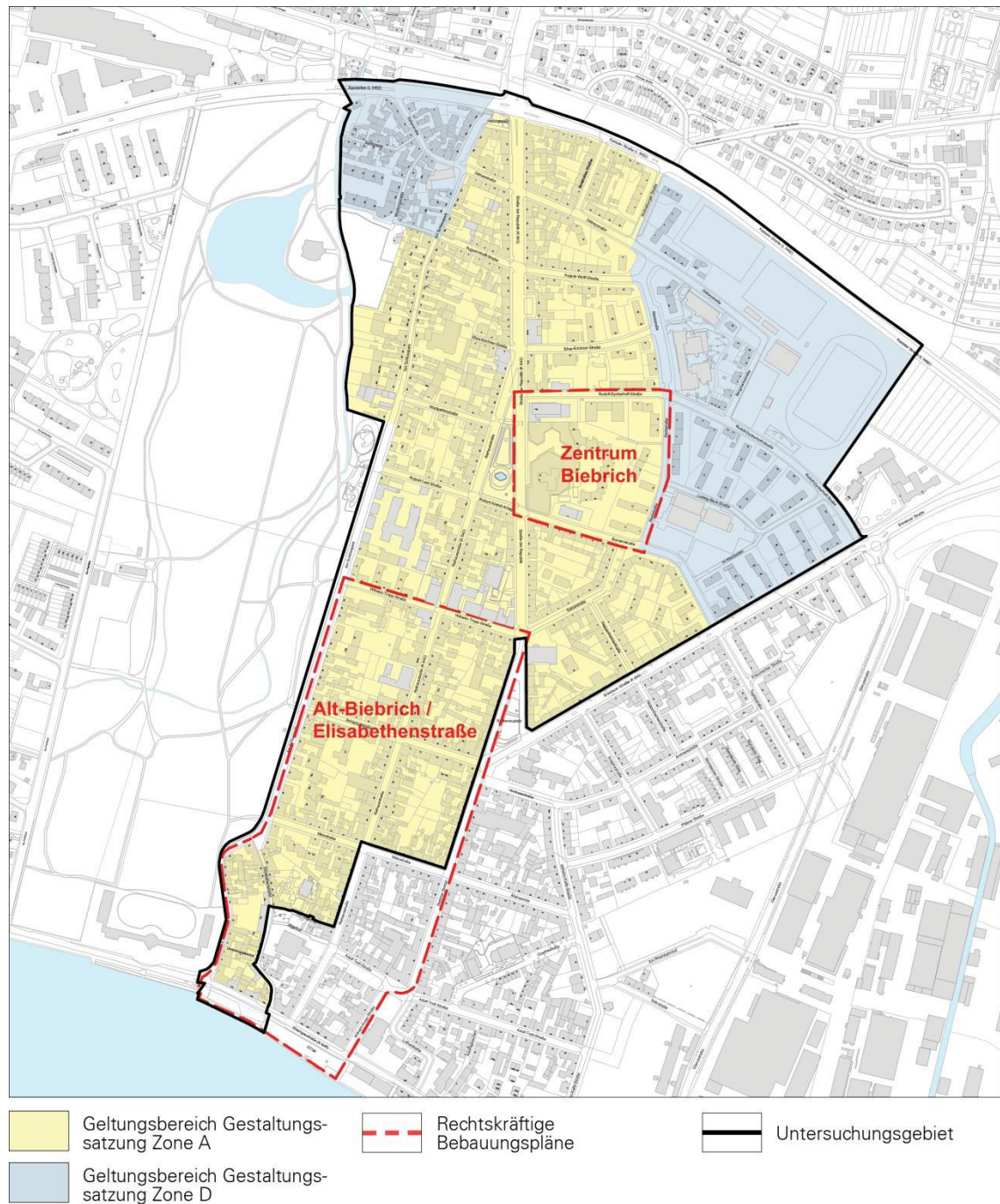
Komplementärnutzung

- Dienstleistung
- Gastronomie / Hotellerie
- Freizeit / Kultur
- Öffentliche Einrichtungen
- Bildungseinrichtungen
- Handwerk / Gewerbe

- Versorgungsbereich
- Stadtteilzentrum Biebrich
- Untersuchungsgebiet

2.4 Teilräumliche Planungen / Vorgaben^{15 16}

Abbildung 13: Übersicht teilräumliche Planungen / Vorgaben (Stadt Wiesbaden 2019, Darstellung Herwarth + Holz)



¹⁵ <https://www.o-sp.de/wiesbaden/plan/rechtskraft.php> - letzter Zugriff: 29.05.2019

¹⁶ Stadt Wiesbaden (1979): Gestaltungssatzung 6 – 1.3

Teilräumliche Planungen / Vorgaben

Rechtskräftige Bebauungspläne – Teilräumliche Festsetzung als WA, WB und MI im Süden, MK und WR im Zentrum

Für das Untersuchungsgebiet liegen die rechtskräftigen Bebauungspläne 'Alt-Biebrich / Elisabethenstraße' sowie 'Zentrum Biebrich' vor. Ihre Festsetzungen bilden sich wie folgt ab:

B-Plan 'Zentrum Biebrich' (1973)

- Der Geltungsbereich des B-Plans 'Zentrum Biebrich' umfasst die Fläche zwischen Rudolf-Dyckerhoff-Straße / Riehlstraße / Bunsenstraße / Straße der Republik. Er setzt die Art der Nutzung als Kerngebiet (MK, §8 BauNVO) und Reines Wohngebiet (WR, § 3 BauNVO) fest.
- Die östliche, durch Wohnbauten geprägte Teilfläche entlang der Riehlstraße ist als WR, die restliche Fläche (Galatea-Anlage) als MK festgesetzt. Die Teilflächen werden durch eine festgesetzte Baumreihe (in Nord-Süd-Richtung verlaufend) voneinander abgegrenzt.

B-Plan 'Alt-Biebrich / Elisabethenstraße' (1990)

- Der B-Plan 'Alt-Biebrich / Elisabethenstraße' umfasst das südliche Teilstück des Untersuchungsgebietes zwischen Wilhelm-Tropp-Str. / Rathenauplatz / Stettiner Str. / Mainstr. / Rathausstr. / Am Jägerhof / Elisabethenstr. / Rheingastr. / Am Schlosspark und setzt die Art der Nutzung teilräumlich differenziert als Allgemeines Wohngebiet (WA, § 4 BauNVO), Besonderes Wohngebiet (WB, § 4a BauNVO) und Mischgebiet (MI, § 6 BauNVO) fest.
- WA-Gebiete sind insbesondere angrenzend an den Schlosspark festgesetzt.
- Als MI festgesetzt wurden insbesondere Flächen entlang der Rathausstraße.
- WB-Gebiete sind entlang des Rheinufer und im östlichen Geltungsbereich festgesetzt.
- Der im B-Plan integrierte Landschaftsplan trifft Aussagen zu Baumerhalt und Dachbegrünung. Dieser sieht für unbebaute Flächen eine gärtnerische Anlage und Unterhaltung (im WA und WB 6/10, im MI 4/10) sowie pro Grundstück die Pflanzung und Unterhaltung von min. einem Baum (Stammumfang 16 cm) und die Dachbegrünung von Neben- und Verbindungsbauten vor.

Gestaltungssatzung – Gestalterische, gewachsene Vielfalt erhalten

Die 'Ortssatzung über die äußere Gestaltung baulicher Anlagen, Werbeanlagen und Warenautomaten' (Gestaltungssatzung) wurde 1979¹⁷, von der Stadtverordnetenversammlung beschlossen. Zur Differenzierung werden unterschiedliche Zonen mit unterschiedlichen Zielen festgesetzt.

Für das Untersuchungsgebiet werden folgende Festsetzungen getroffen¹⁸:

- Der überwiegende Teil der Gebietsflächen fällt in die Zone A (Kernbereich Biebrich). Ziel in dieser Zone ist es, die gestalterische Vielfalt und die gewachsenen Strukturen in Maßstab und Gliederung zu erhalten. Die Satzung trifft vor diesem Hintergrund Aussagen u.a. zur Gestaltung und Materialität von Fassaden und Dächern, die Errichtung von Garagen und von Einfriedungen, die dem Bestand und Straßenbild anzupassen sind. Eine Vielfalt in der Fassadengliederung soll durch eine festgesetzte Maximallänge von 30 m einheitlicher Fassadengestaltung sichergestellt werden.
- Teilbereiche im Nordosten (Bereiche sozialer Infrastruktureinrichtungen, Zeilenwohnbauquartiere) und Nordwesten (Bereich um die westl. Didierstraße) zählen zur Zone D (restliches Untersuchungsgebiet). In dieser Zone sollen Mindestanforderungen die Qualität der Siedlungsstruktur und ihre Einbettung in die Landschaft sicherstellen und den übergeordneten Belangen der Kurstadt Wiesbaden Rechnung tragen.
- Eine, die Nachbarschaft und das charakteristische Ortsbild störende Wirkung von Lichtwerbeanlagen ist in beiden Zonen zu vermeiden. Leuchtende Werbeanlagen sind daher nur unter bestimmten Voraussetzungen zulässig (vgl. § 2 (7) und § 5 (7)).

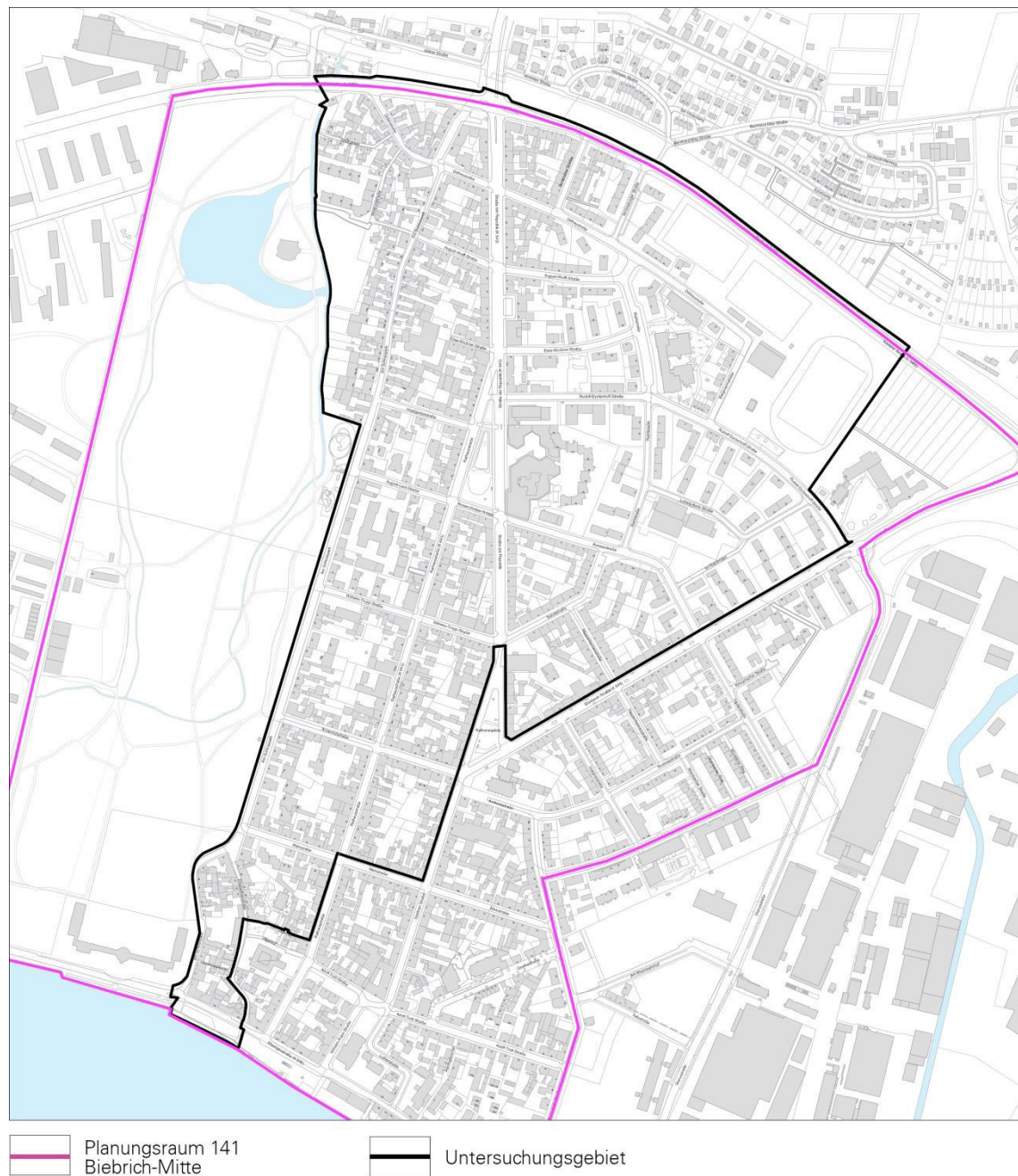
¹⁷ Grundlage §§5 und 51 Nr. 6 HGO vom 25.02.1952 / §118 Abs.1 Nr. 1.,3, Abs.2 Nr.1, Abs. 3 HBO v. 31.08.1977

¹⁸ Stadt Wiesbaden (1979): Gestaltungssatzung 6 – 1.3

3 Handlungsfeldbezogene Analyse

3.1 Bevölkerungs- und Sozialstruktur / Demografie

Abbildung 14: Statistischer Planungsraum (Stadt Wiesbaden, 2019, Darstellung Herwarth + Holz)



Wiesbaden gliedert sich in 143 Planungsräume, die seit den 1980er Jahren die kleinste räumliche Einheit für statistische Erhebungen der Stadt bilden. Die Planungsräume sind Teilgebiete der übergeordneten Ortsbezirke. In der soziodemografischen Analyse des Untersuchungsgebiets wurden statistische Daten auf den Ebenen des Planungsraums 141 – Biebrich-Mitte¹⁹ und der Gesamtstadt Wiesbaden zum Vergleich berücksichtigt. Da der räumliche Zuschnitt des Programmgebiets der 'Sozialen Stadt' Biebrich-Mitte eine hohe Deckungsrate mit dem Planungsraum aufweist (s. Abb.13), können die Bevölkerungs- und Sozialstrukturdaten für das Fördergebiet mittels der vorhandenen Daten des Planungsraumes wiedergegeben werden.

¹⁹ Untersuchungsgebiet Biebrich-Mitte zzgl. Teile des Programmgebiets 'Soziale Stadt' Biebrich-SüdOst

Tabelle 01: Rahmendaten Bevölkerung

Basisdaten ²⁰	Biebrich-Mitte (Planungsraum 141)	Stadt Wiesbaden
Bevölkerung		
Anzahl der Bevölkerung	12.700	290.600
Bevölkerungsentwicklung seit 2010 (in %)	+7,0	+6,2*
Durchschnittsalter (in Jahren)	40,0	42,0
Anteil unter 18-Jährige (in %)	17,4	17,1
Anteil 18-49-Jährige (in %)	46,1	42,6
Anteil über 64-Jährige (in %)	16,6	19,5
Anteil an Migrant/innen ²¹ (in %)	48,8	38,5
Anteil an Ausländer/innen ²² (in %)	32,8	21,2
Haushalte		
Anzahl der Haushalte	6.600	147.000
Anteil der Haushalte mit Kindern (in %)	19,6	20,1
Anteil Alleinerziehende (in %) an Haushalten mit Kindern	25,0	22,4
Anteil 'großer Familien' (3 Kinder und mehr) an Haushalten mit Kindern	13,1	11,9
Mobilität / Wohndauer		
Wohndauer an der aktuellen Adresse unter 10 Jahre (in %)	63,1	55,7
Wohndauer an der aktuellen Adresse unter 2 Jahre (in %)	18,8	16,8
Mobilitätsziffer	24,9	-
Arbeitsmarkt		
Anzahl der Beschäftigten	5.100	110.300
Anzahl der Arbeitslosen	700	10.400
Arbeitslosenquote (in %)	9,4	6,8
Anteil der Arbeitslosen unter 25 Jahren (in %)	12,2	11,5
Anteil Personen mit Bezug von SGB II- und SGB XII-Leistungen (in %)	19,7	13,4
Erwerbsbeteiligung Frauen (18 – 64 Jahre)	55,8	55,9
Kinderarmut SGB II (0-14 Jahre)	33,3	23,8

Die hier dokumentierten Daten wurden vom Amt für Statistik und Stadtforschung und dem Amt für Soziale Arbeit zur Verfügung gestellt. Weitere Datengrundlagen sind der Wiesbadener Sozialatlas, die Stadtteilprofile 2019, das Statistische Jahrbuch 2017 und die Wiesbadener Sozialraumanalyse 2019 (Veröffentlichung im August 2019).²³ Alle Daten basieren – falls nicht anders angegeben – auf den Jahren 2017 und 2018.

Bevölkerungsentwicklung – Bevölkerungsreich und leicht steigend

- Der Ortsbezirk Biebrich ist mit rund 38.900 Einwohnerinnen und Einwohnern der bevölkerungsreichste Ortsbezirk Wiesbadens. Im Planungsraum Biebrich-Mitte (im Folgenden 'Biebrich-Mitte') leben 12.736 Personen (Stand 31.12.2018).²⁴

²⁰ Amt für Statistik und Stadtforschung (2017): Statistisches Jahrbuch 2017 / Amt für Statistik und Stadtforschung (2019): Stadtteilprofile 2019, Planungsraum Biebrich-Mitte / Amt für Soziale Arbeit (2019), absolute Werte auf 100 gerundet

²¹ Bürger/innen deutscher Staatsangehörigkeit

²² Bürger/innen nicht deutscher Staatsangehörigkeit

²³ Amt für Soziale Arbeit: Wiesbadener Sozialatlas <https://sozialatlas.wiesbaden.de/>; Amt für Statistik und Stadtforschung (2017): Statistisches Jahrbuch 2017 / Amt für Statistik und Stadtforschung (2019): Stadtteilprofile 2019, Ortsbezirk Biebrich / Amt für Soziale Arbeit (2019): Wiesbadener Sozialraumanalyse

²⁴ Amt für Statistik und Stadtforschung (2019): Stadtteilprofile 2019, Ortsbezirk Biebrich, Planungsraum Biebrich-Mitte

- Die Stadt Wiesbaden verzeichnet in den letzten Jahren ein Bevölkerungswachstum (+6,2 % seit 2010). In Biebrich-Mitte stieg die Bevölkerung im gleichen Zeitraum um 7,0 %.²⁵

Altersstruktur – Wiesbadener Durchschnitt, aber unterdurchschnittliche Anteile Älterer (65+)

- Mit einem Durchschnittsalter von 40,0 Jahren liegt Biebrich-Mitte unter dem Wert der Gesamtstadt (42,0 Jahre).²⁶
- Der Anteil der jüngeren Bevölkerung (Kinder und Jugendliche unter 18 Jahren) liegt im Planungsraum mit 17,4 % im Bereich des gesamtstädtischen Wertes von 17,1 %. Der Anteil der 18 – 49-Jährigen ist mit 46,1 % höher als in der Gesamtstadt (42,6 %). Der Anteil der älteren Bevölkerung (65 Jahre und älter) ist dagegen unterdurchschnittlich ausgeprägt (16,6 %, Gesamtstadt 19,5 %).²⁷ Biebrich-Mitte ist damit im Vergleich zur Gesamtstadt als jüngerer Stadtteil einzustufen.

Ethnisch kulturelle Vielfalt – Überdurchschnittlich hohe Anteile

- Biebrich-Mitte wie auch der Ortsbezirk Biebrich sind multikulturelle Gebiete; hier leben überdurchschnittlich viele Menschen nicht-deutscher Herkunft. Der Anteil der Personen mit ausländischer Staatsangehörigkeit liegt bei 32,8 % in Biebrich-Mitte, 25,9 % im Ortsbezirk Biebrich und bei 21,2 % in der Gesamtstadt. Knapp die Hälfte der Bewohnerinnen und Bewohner in Biebrich-Mitte (48,8 %) weisen einen sogenannten Migrationshintergrund²⁸ auf. Damit liegen beide Werte deutlich über dem gesamtstädtischen Durchschnitt (38,5 %).²⁹
- Die vertretenen ausländischen Staatsangehörigkeiten sind vielfältig. Unter allen Personen mit ausländischer Staatsangehörigkeit sind am häufigsten vertreten die griechische (20,9 %, Gesamtstadt: 4,6 %) und die türkische Staatsangehörigkeit (17,7 %, Gesamtstadt 15,1 %). Es folgen polnische (6,9 %), rumänische (5,8 %) und bulgarische Staatsangehörigkeiten (5,2 %).³⁰

Haushaltsstruktur – Leicht überdurchschnittliche Anteile 'riskanter Haushaltsformen' der Haushalte mit Kindern

- Von den rund 147.000 Wiesbadener Haushalten befinden sich rund 19.900 im Ortsbezirk Biebrich und ca. 6.600 in Biebrich-Mitte. In Korrelation zum beschriebenen Bevölkerungsanstieg ist in den letzten Jahren ein leichter Anstieg der Haushalte zu beobachten. In etwa einem Fünftel der Haushalte im Planungsraum (19,6 %) leben Kinder, was weitestgehend dem gesamtstädtischen Durchschnitt (20,1 %) entspricht.³¹
- Nahezu jeder vierte Haushalt mit Kindern in Biebrich-Mitte ist ein Alleinerziehenden-Haushalt (zum Vergleich Gesamtstadt: 22,4 %). Auch der Anteil an 'großen Familien' (Haushalte mit 3 und mehr Kindern) an den Haushalten mit Kindern liegt mit 13,1 % über dem gesamtstädtischen Wert von 11,9 %. Beide Haushaltskonstellationen tragen ein statistisch höheres Risiko der Abhängigkeit von staatlichen Transferleistungen als Paarfamilien oder Haushalte ohne Kinder. Deshalb werden diese Haushalte in der Sozialraumanalyse zu den sogenannten 'riskanten Haushaltsformen' gezählt.³²

Mobilität und Wohndauer – Relativ stabile Bevölkerungsstruktur

- Eine Wohndauer von unter 10 Jahren gilt statisch gesehen als Risiko für das Gelingen sozialer Einbindung. In Biebrich-Mitte leben 63,1 % der Erwachsenen seit weniger als 10 Jahren an der aktuellen Adresse³³, was ein deutlich höherer Anteil ist als in der Gesamtstadt

²⁵ Amt für Soziale Arbeit (2019)

²⁶ Amt für Soziale Arbeit (2019)

²⁷ Amt für Statistik und Stadtforschung (2019): Stadtteilprofile 2019, Planungsraum Biebrich-Mitte

²⁸ Inkl. Ausländer der 1., 2. und 3. Generation, Spätaussiedler und ihre Nachkommen, Eingebürgerte und Kinder mit familiärem Migrationshintergrund

²⁹ Amt für Statistik und Stadtforschung (2019): Stadtteilprofile 2019, Planungsraum Biebrich-Mitte

³⁰ Amt für Statistik und Stadtforschung (2019): Stadtteilprofile 2019, Planungsraum Biebrich-Mitte

³¹ Amt für Statistik und Stadtforschung (2019): Stadtteilprofile 2019, Planungsraum Biebrich-Mitte

³² Amt für Soziale Arbeit (2019) / Amt für Soziale Arbeit (2019): Wiesbadener Sozialraumanalyse

³³ Die 'Wohndauer an der aktuellen Adresse' erfasst auch Umzüge innerhalb des Planungsraums.

(55,7 %). Der Anteil der Erwachsenen, die weniger als zwei Jahre an der aktuellen Adresse leben, liegt mit 18,8 % ebenfalls etwas über dem städtischen Wert von 16,8 %.³⁴

- Die Mobilitätsziffer (Fort- und Zuzüge in das Gebiet bezogen auf die Bevölkerung) liegt mit 24,9 % im durchschnittlichen Bereich.³⁵

Arbeitslosigkeit und Transferleistungen – Überdurchschnittlich hohe Anteile

- Der Anteil der Arbeitslosen (9,4 %) ist im Vergleich zur Gesamtstadt (6,8 %) deutlich erhöht. Der Anteil an Arbeitslosen unter 25 Jahren (12,2 %) liegt ebenfalls über dem Durchschnitt der Gesamtstadt (11,5 %).³⁶
- Rund ein Fünftel der Bevölkerung in Biebrich-Mitte ist auf staatliche Leistungen zur Sicherung des Lebensunterhaltes angewiesen. Die Existenzsicherungsquote (Anteil der Bevölkerung mit Leistungen nach SGB II und XII) liegt mit 19,7% deutlich über dem gesamtstädtischen Wert (13,4 %).³⁷
- Die Kinderarmutsquote (0- bis 14-Jährige im SGB II) liegt mit 33,3 % ebenfalls deutlich über dem Wiesbadener Wert von 23,8 %.³⁸
- Die Erwerbsbeteiligung von Frauen im Alter von 18 bis 64 Jahren liegt bei 55,8% und entspricht damit dem städtischen Durchschnitt, der bei 55,9% liegt.³⁹

Sozialraumanalyse 2019 – Hohe soziale Bedarfslage

- Im sozialräumlichen Stadtteil 'Biebrich-alt, Gibb, Kalle'⁴⁰, zu dem das Untersuchungsgebiet zählt, sind im Beobachtungszeitraum seit 2000 hohe Lebenslagenrisiken zu verzeichnen; das Ausmaß der administrativen Intervention liegt im durchschnittlichen Bereich. In den Jahren 2011 bis 2016 sind die Existenzsicherungsquote⁴¹ überdurchschnittlich und die Kinderarmutsquote nicht unerheblich angestiegen. Insbesondere in Biebrich-Mitte sind diese Anstiege räumlich zu verorten. Der Anteil der Alleinerziehenden-Haushalte ist hingegen überproportional gesunken.
- Im Jahr 2016 sind, im Vergleich zu den Stadtteilen und zur Gesamtstadt, überdurchschnittlich hohe Anteilswerte in 15 von insgesamt 28 Indikatoren zu verzeichnen. So sind die Arbeitslosigkeitsquote und die Quote der Hilfen zur Erziehung deutlich überdurchschnittlich.
- Im Bereich Wohnen zeigen alle drei verwendeten Indikatoren (Wohnraumversorgung, Wohneigentumsquote, Anteil Räumungsklagen und Zwangsräumungen) deutlich ungünstigere Werte als im städtischen Durchschnitt. Sie deuten auf eine hohe Bedarfslage hin.
- Im Bereich der Bildungsrisiken ist eine unterdurchschnittliche Bildungsteilhabe ablesbar (Anteil Geringqualifizierter mit SGB II, Quote Schulbesuch ohne Hochschulreifeoption).
- Die Kinderarmutsquote, der Anteil langzeitarmer Kinder und Jugendlicher und auch der Anteil der Kinder in deren Familien nicht Deutsch gesprochen wird liegen ebenfalls deutlich über dem städtischen Durchschnitt. Über die Verwendung dieser Indikatoren wurde im Stadtteil Biebrich, Gibb, Kalle ein überdurchschnittlicher Anteil an herkunftsbenachteiligten Kindern und Jugendlichen gemessen.
- Bei den Gesundheitsrisiken weisen die erhöhte Rate 'vorzeitige Sterblichkeit' (2,8 auf 1.000 Einwohner) und der Anteil an übergewichtigen Kindern (16,7 %) auf notwendige Präventionsangebote hin.⁴²

³⁴ Amt für Soziale Arbeit (2019)

³⁵ Amt für Soziale Arbeit (2019)

³⁶ Amt für Statistik und Stadtforschung (2019): Stadtteilprofile 2019, Planungsraum Biebrich-Mitte

³⁷ Amt für Soziale Arbeit (2019)

³⁸ Amt für Soziale Arbeit (2019)

³⁹ Amt für Soziale Arbeit (2019)

⁴⁰ Die sozialräumlichen Stadtteile der Sozialraumanalyse unterscheiden sich von den politischen Stadtteilen, den Ortsbezirken und Planungsräumen.

⁴¹ Anteil der Bevölkerung mit SGB II und SGB XII-Leistungsbezug

⁴² Amt für Soziale Arbeit (2019): Wiesbadener Sozialraumanalyse

3.2 Bebauungs- und Nutzungsstruktur

Bebauung

Abbildung 15: Bebauungsstruktur (Stadt Wiesbaden, 2019, Darstellung Herwarth + Holz)



Bebauung

Vielfältige Bebauung auf einem regelmäßigen Stadtgrundriss

- Die Stadtmorphologie in Biebrich-Mitte bildet sich mit Ausnahme geschwungener Straßenräume aus der Entstehungszeit von Alt-Biebrich und Alt-Mosbach überwiegend über Blockrandbebauungen in einem regelmäßigen, orthogonalen Raster ab. Die Straße der Republik und die Rathausstraße bilden im Stadtgrundriss die Rückgrate des Stadtteils. Im nordöstlichen Teil des Untersuchungsgebiets wurde der Stadtgrundriss im Zuge einer Stadterweiterung in aufgelockerter Zeilenbauweise in den 1960er Jahren aufgefächert fortgeführt. Im Stadtgefüge hebt sich der Stadtteil vom westlich angrenzenden, unbebauten Schlosspark und den gewerblichen Strukturen im östlich liegenden Industriepark deutlich ab.
- Biebrich-Mitte bildet sich auch baulich differenziert ab. Kleinteilig präsentiert sich die ehemals dörfliche Wohnbebauung aus dem 17. bis 19. Jahrhundert im Süden und Nordwesten. Blockrandstrukturen von der Gründerzeit bis zu den 1920er Jahren prägen den mittigen und nördlichen Bereich Biebrichs. Zeilenbauten mit großzügigen Freianlagen aus den 1960er Jahren und vereinzelte Mehrfamilienhäuser sowie markante Solitärbauten bestimmen das Bild im Osten.
- Stadtbildprägend und urban wirken vor allem die Straße der Republik und die Rathausstraße als zentrale Nord-Süd-Achsen. Sie sind überwiegend von geschlossenen Blöcken repräsentativer, 3- bis 4-geschossiger, um 1900 errichteter Gebäude gefasst. Auch der Bereich um die Breslauer Straße / die Heppenheimer Straße und die Salizéstraße weist aufgrund der geschlossenen Blockrandbebauungen aus der Gründerzeit ein urbanes Bild auf. Im nördlichen Bereich der Straße der Republik fallen Gebäude mit Elementen aus dem Jugendstil auf. Die Seitenstraßen zur Rathausstraße sind neben Gründerzeitbauten auch von Blockrandbebauung aus den 1920er- bis 30er Jahren geprägt.
- In der Rathausstraße sind einzelne eingeschossige Bebauungen zu finden, die aufgestockt oder durch mehrgeschossige Gebäude ersetzt werden sollten.
- Entlang der Straße Am Schlosspark und der Mosburgstraße / Sackgasse sind mit wenigen Ausnahmen überwiegend 2- bis 3-geschossige Fachwerkhäuser aus dem 17. bis 19. Jahrhundert zu finden, die auf das mittelalterliche Dorf Mosbach schließen lassen, das Ende des 19. Jahrhunderts mit dem Dorf Biebrich zusammengelegt wurde. Auffallend sind vor allem hier, aber auch an weiteren Stellen im Gebiet, historische Toreinfahrten zu Innenhöfen, die häufig Nebengebäude aufweisen.
- Nachverdichtungen in Alt-Mosbach sind vor allem durch gründerzeitliche Blockrandbebauung (Diltheystr., Didierstr.), Einfamilienhäuser ab den 1950er Jahren (Sackgasse, Mosburgstr.) sowie Geschosswohnungsbauten aus den 1980er Jahren (Mosburgstr.) geprägt.
- Auffällig ist die zentral im Gebiet liegende 2- bis 17-geschossige Galatea-Anlage, ein Einkaufszentrum mit einem Wohnhochhaus aus den 1970er Jahren. Im nördlichen Bereich bildet der Komplex einen innenliegenden Platz aus, um den Einzelhandel und Gastronomie gruppiert sind.
- Die Blockrandbebauung von Alt-Biebrich (südlich der Hopfgartenstraße und westlich der Rathausstraße) wurde rückwärtig, innerhalb des Blockrands teilweise durch kompakte, kleinteilige Nebenanlagen ergänzt. In Teilen ist in den Höfen auch eine lockere Bauweise mit Wohnbebauung verschiedenen Baualters zu finden.
- Im Bereich der Elisabethenstraße und der südlichen Straße Am Schlosspark lassen schmale, dörflich anmutende Gassen mit Ein- und Mehrfamilienhäusern und Gasthöfen einerseits auf das historische Dorf Biebrich schließen. Andererseits erinnern repräsentative Wohnbauten in klassizistischem Stil an die Hofchargen der nassauischen Fürstenepoche. Dazu gehört auch der 'Karpfenhof', der heutige Betriebshof des Schloss Biebrichs, einem von drei Adelsgütern aus dem Mittelalter.⁴³

⁴³ <http://www.sehenswertes-biebrich.de/touren/tour3/karpfenhof/karpfenhof.html> - letzter Zugriff: 16.05.2019

Bebauung



Straße der Republik



Rathausstraße



Stettiner Straße

Bebauung

Kasteler Straße



Breslauer Straße



Rheingaustraße



Bebauung

*Am Schlosspark /
Mosburgstraße*



Sackgasse



Didierstraße



Bebauung

Am Schlosspark



*Wilhelm-Tropp-
Straße*



Armenruhstraße



Bebauung

Mainstraße



Elisabethenstraße



*Verbindungs-
gässchen*



Bebauung

Borkholder Straße



Amöneburger Straße



*Bergmannstraße /
Rudolf-Dyckerhoff-
Straße*



Bebauung



August-Wolff-Straße



Riehlstraße



Diltheystraße

Bebauung

*Bunsenstraße /
Rudolf-Dyckerhoff-
Straße*



*Galatea-Anlage,
Straße der Republik*

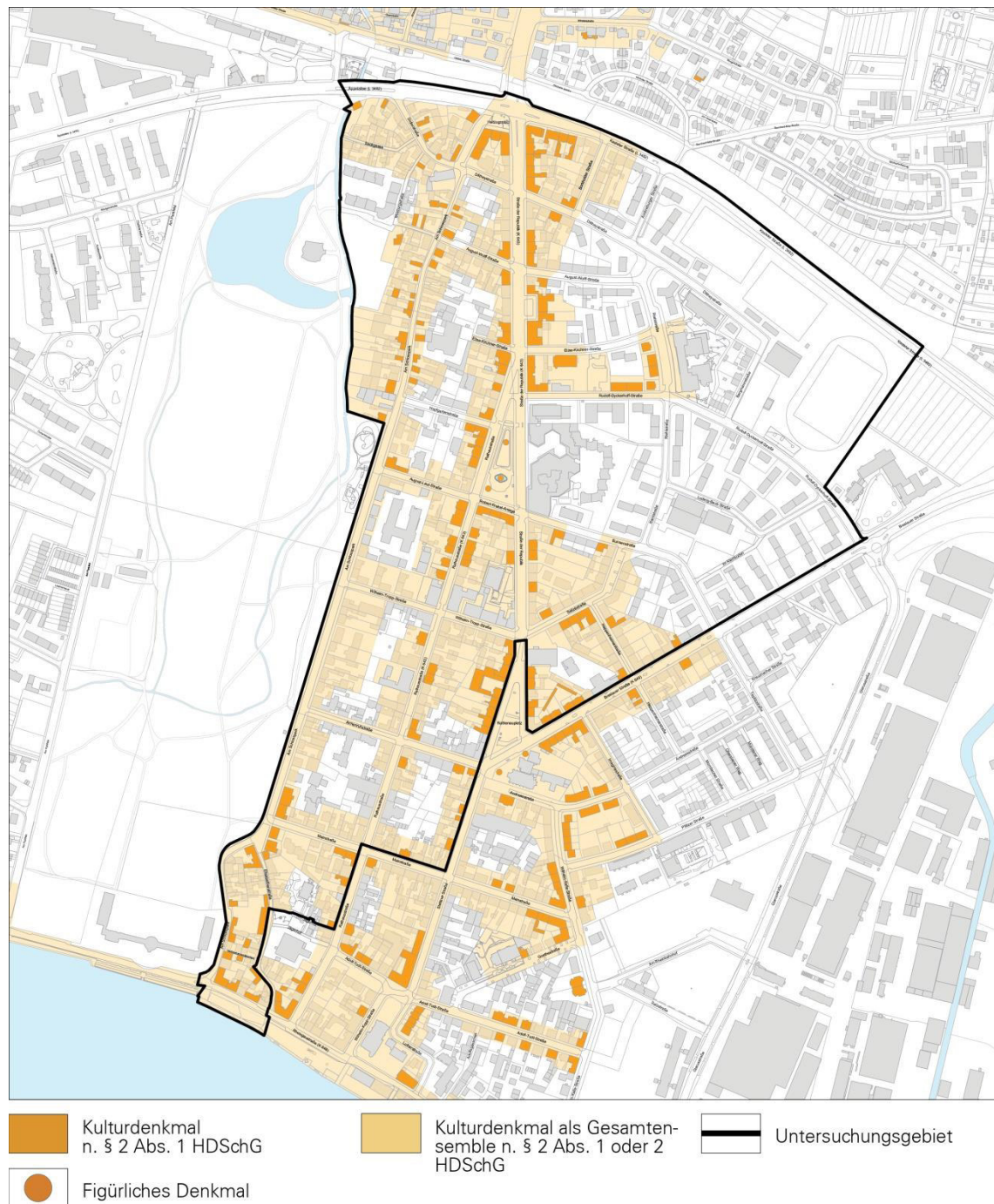


Salizéstraße



Denkmalschutz

Abbildung 16: Denkmalschutz (Stadt Wiesbaden, 2019, Darstellung Herwarth + Holz)



Denkmalschutz

Große Teile des Gebietes als Kulturdenkmal (Gesamtanlage) unter besonderem Schutz

- Das Gebiet ist westlich der Straße der Republik sowie südlich der Bunsenstraße und in Teilbereichen nördlich der Rudolf-Dyckerhoff-Straße sowie westlich der Amöneburgstraße als Kulturdenkmal (Gesamtanlage) nach § 2 Abs. 3 HDSchG erfasst.
- Einzeldenkmäler finden sich vor allem im westlichen Gebietsbereich, insb. entlang der Rathausstraße, der Straße der Republik, am Rathenauplatz sowie in den dörflich-geprägten Strukturen Alt-Mosbachs. Ebenfalls unter Schutz stehen ein Großteil der Blockrandbebauung in der nördlichen Straße der Republik sowie am Herzogs- und Rathenauplatz.
- Als besonders stadtbildprägende Einzeldenkmale, nach § 2 Abs. 1 HDSchG, stehen das Rathausgebäude (Rathausstraße 63), das Postgebäude (Rathausstraße 48), der ehemalige Feuerwehrturm (Wilhelm-Tropp-Straße 22), die Hauptgebäude der Wilhelm-Heinrich-von-Riehl-Schule (Rudolf-Dyckerhoff-Straße 10) sowie der ehemaligen Freiherr-vom-Stein-Schule, die Turnhalle des Biebricher Turnvereins 1846 (Rathenauplatz 13) sowie das ehemalige Pfarrhaus ('Diltheyhaus', Am Schlosspark 129) unter Schutz.
- Figürliche Denkmale sind in der Robert-Krekel-Anlage und auf dem Marienplatz verortet. Geschützt sind hier u.a. der Galatea-Brunnen, das Heimkehrer-Mahnmal sowie die Maria-Statue.

Denkmalschutz

*Ortsverwaltung
Biebrich,
Rathausstraße 63*



*Postgebäude,
Rathausstraße 48*



*Schlauchturm
ehem. Feuerwehr,
Wilhelm-Tropp-
Straße 22*



Denkmalschutz

*Alte Biebricher
Schule (1730),
Elisabethenstraße 31*



*Ehem. Freiherr-vom-
Stein Schule,
Wilhelm-Tropp-
Straße 20*



*Wilhelm-Heinrich-
von-Riehl-Schule,
Rudolf-Dyckerhoff-
Straße 10*



Denkmalschutz

*Turnhalle
Biebricher
Turnverein 1846,
Rathenauplatz 13*



*Ehem. Pfarrhaus
'Diltheyhaus',
Am Schlosspark 129*

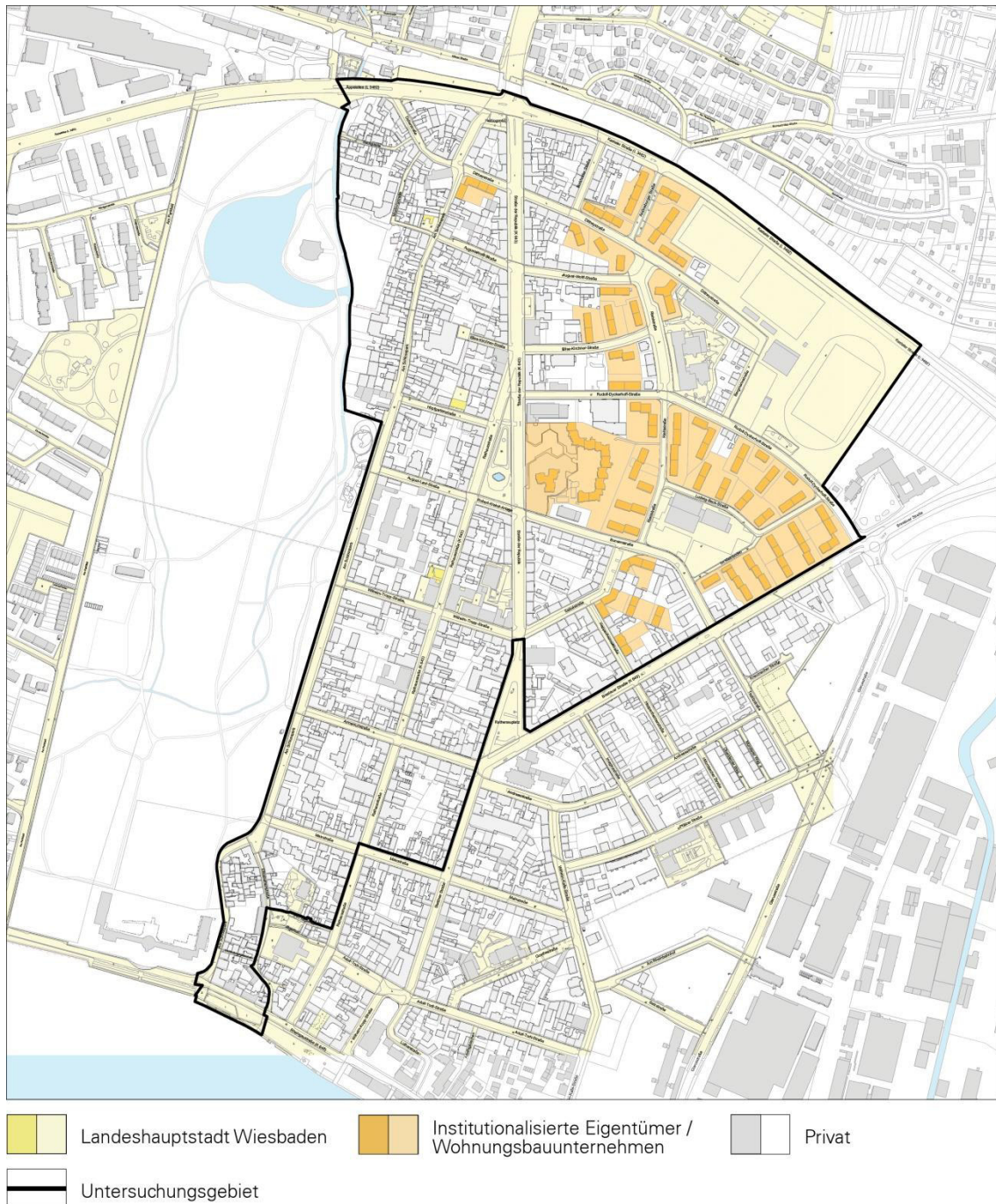


*Robert-Krekel-
Anlage,
Straße der Republik /
Rathausstraße*



Eigentumsstruktur

Abbildung 17: Eigentumsverhältnisse (Stadt Wiesbaden, 2019, Darstellung Herwarth + Holz)

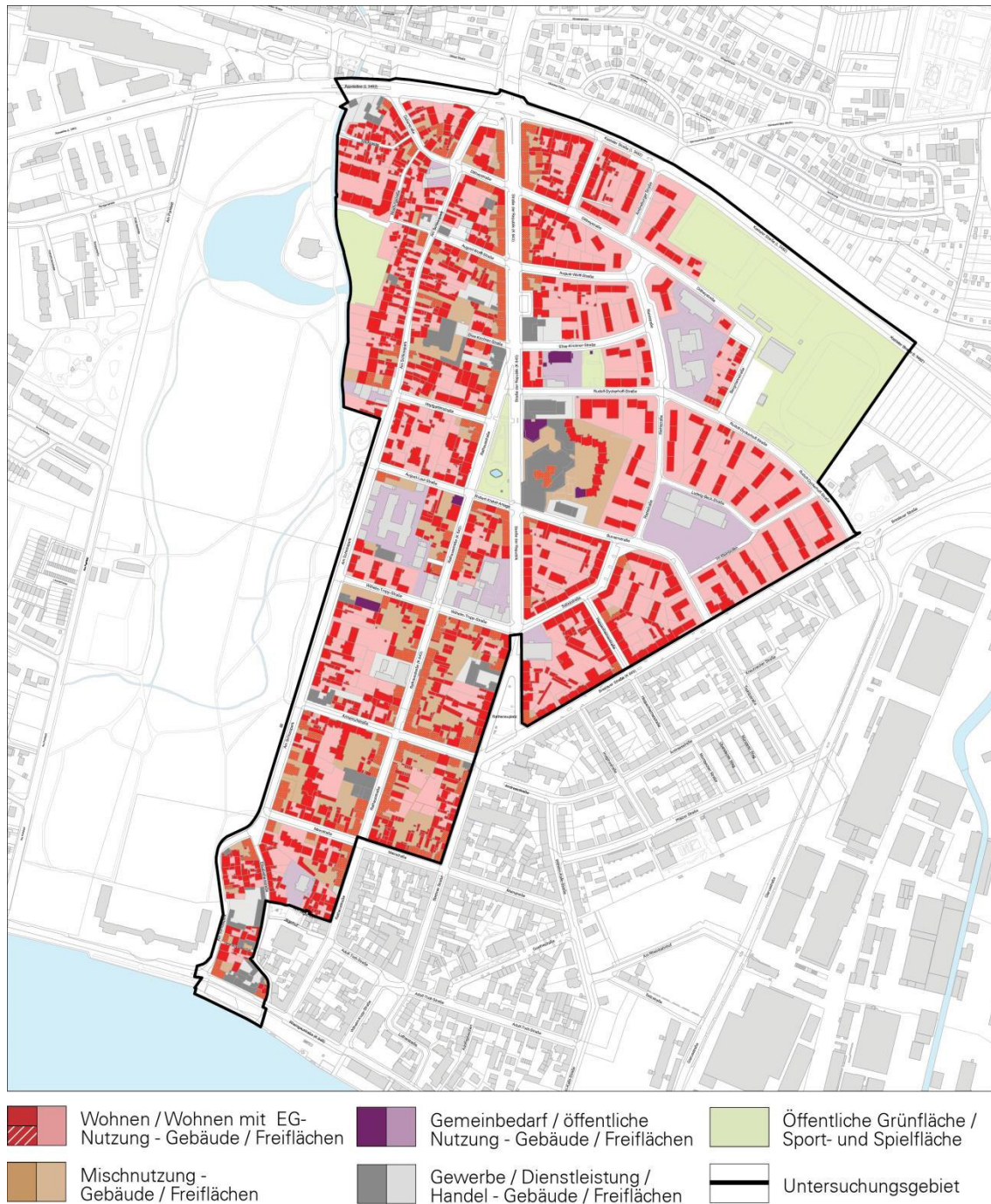


Eigentumsstruktur – Zweiteilung des Gebietes in den Eigentumsverhältnissen

- Die Grundstücke westlich der Straße der Republik und der Stettiner Straße befinden sich überwiegend in privatem Eigentum. Im Eigentum der Landeshauptstadt Wiesbaden befinden sich lediglich die Gebäude der ehem. Freiherr-vom-Stein-Schule (heute Kita), des Rathauses, der Feuerwehr und der Kita am Jägerhof.
- Die Zeilen- und Geschosswohnungsbauten östlich der Straße der Republik sowie an der Ecke Am Schlosspark / Diltheystraße befinden sich überwiegend im Besitz von Wohnungsbaunternehmen (u.a. Vonovia, GWW, Nassauische Heimstätte, Geno50). Im Eigentum der Landeshauptstadt Wiesbaden befinden sich hier die Schulen und die Sportanlagen.

Nutzung

Abbildung 18: Nutzungsstruktur (Stadt Wiesbaden, 2019, Darstellung Herwarth + Holz)



Nutzung

Wohnen mit zentraler Versorgung am Schlosspark

- Das Gebiet ist überwiegend durch eine Wohnnutzung in unterschiedlichster Bebauungsstruktur und Dichte sowie durch unterschiedlich genutzte Freiflächen geprägt.
- Häufig, vor allem an den zentralen Achsen Straße der Republik / Rathausstraße, sind im Erdgeschoss gewerbliche Nutzungen der Einzelhandels-, Gastronomie- und Dienstleistungsbranche angesiedelt.
- Entlang der Straße Am Schlosspark und an Nebenstraßen konzentrieren sich die Erdgeschoss- und Innenhofnutzungen auf den Handwerks-, Gastronomie- und Dienstleistungsbereich.
- Im Zentrum des Gebiets liegt die Galatea-Anlage als groß dimensionierte Geschäfts- und Wohnanlage mit einem Nutzungsmix aus Einzelhandel, Gastronomie, Dienstleistungen und Gemeinbedarf.
- Im Süden des Gebiets konzentrieren sich aufgrund der Lage am Rhein und am Schlosspark gastgewerbliche Nutzungen (Restaurants, Cafés und Hotels). Hier befindet sich auch der sogenannte 'Karpfenhof' als Betriebshof des westlich gelegenen Schlosses Biebrich.
- Die Blockinnenhöfe sind, bedingt durch die in Teilen gewerblich genutzten Erdgeschosse und Wohnnutzungen, in den Obergeschossen überwiegend gemischt genutzt.
- Gemeinbedarfseinrichtungen und andere öffentliche Nutzungen, wie die Ortsverwaltung in der Rathausstraße, die Wilhelm-Heinrich-von-Riehl-Schule in der Riehlstraße / Rudolf-Dyckerhoff-Straße sowie die Freiherr-vom-Stein-Schule in der Ludwig-Beck-Straße sind in Gebietsmitte bzw. im Osten des Gebiets konzentriert.
- Die Robert-Krekel-Anlage, in zentraler Lage am Kreuzungspunkt Straße der Republik / Rathausstraße, ist die einzige öffentliche Grünfläche in Biebrich-Mitte. Die ehemalige Menagerie als Teil des direkt westlich angrenzenden Schlossparks Biebrich liegt im Untersuchungsgebiet (Mosburgstraße). Die öffentliche Grünfläche am Rathenauplatz mit der St. Marienkirche wirkt stadtbildprägend im Südosten von Biebrich-Mitte.
- Im Nordosten des Gebiets befinden sich großzügige Sport- und Spielflächen mit einer Sporthalle und mehreren, kleineren Vereinsgebäuden, die von Vereinen und Schulen genutzt werden.

Nutzung

*Wohnen (Zeilen),
Ludwig-Beck-Straße*



*Wohnen (Blockrand),
Heppenheimer
Straße*



*Wohnen,
Mosburgstraße*



Nutzung

*Mischnutzung
Wohnen /
Einzelhandel
Erdgeschossnutzung,
Rathausstraße*



*Mischnutzung
Wohnen /
Einzelhandel
Erdgeschossnutzung,
Rathausstraße*



*Wohnen mit tlw.
gewerblicher
Erdgeschossnutzung,
Didierstraße*



Nutzung

*Wohnen /
Gastgewerbe,
Rheingaustraße*



*Wohnen /
Gastgewerbe,
Elisabethenstraße*

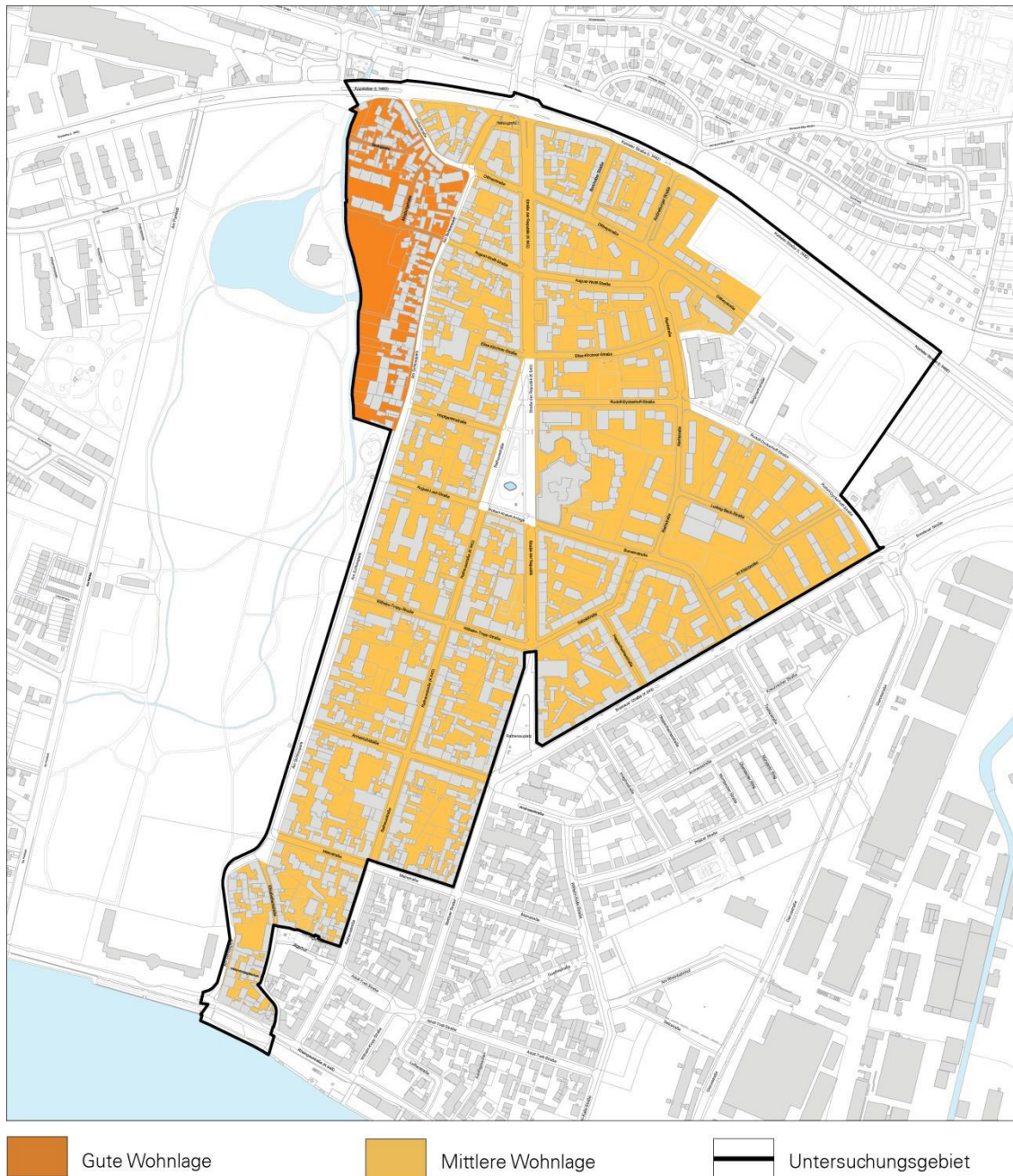


*Wohnen / Einzelhan-
del, 'Galatea-Anlage',
Straße der Republik /
Bunsenstraße*



3.3 Wohnen und Wohnumfeld

Abbildung 19: Wohnlagen (iib Institut / www.wohnlagenkarte.de, Darstellung Herwarth + Holz)



Daten- und Bewertungsgrundlage

Die Beurteilung des Wohnraumangebots und der Mietpreise im Untersuchungsgebiet erfolgt auf Grundlage des Mietspiegels für preisgebundene Wohnungen im Gebiet der Landeshauptstadt Wiesbaden 2016, der Wohnlagenkarte des iib Instituts innovatives Bauen (Wohnlagenkarte 2019) sowie des Stadtteilprofils Planungsraum Biebrich-Mitte / Ortsbezirk Biebrich 2019. Kriterien für die Einstufung der Wohnlagen sind Faktoren zur Ermittlung der Preislage (Immobilienpreise, Arbeitslosenquote, Einkommen der Anwohner/innen, Wohnwert anhand Typ- und Baujahresklassen) sowie städtebauliche Faktoren (Gebäudezustand, Straßenbild, Verkehr, Versorgung, Umwelteinflüsse und Kriminalität).

Wohnen und Wohnumfeld

Wohnlagen und Mietpreise – Attraktive Lage am Rheinufer und Schlosspark

- Das Gesamtgebiet ist überwiegend als mittlere Wohnlage klassifiziert. Hierbei handelt es sich um Wohnungen ohne besondere Vor- und Nachteile in Gebieten mit geschlossener Bebauung, wenig Durchgrünung, durchschnittlicher Verkehrsbelastung und Belastung durch Gastronomie, Kioske und Ladengeschäfte.
- Westlich der Straße Am Schlosspark und südlich der Didierstraße, entlang der Sackgasse / Mosburgstraße ist in der Wohnlagenkarte des iib Instituts eine gute Wohnlage verzeichnet. Eine gute Wohnlage zeichnet sich durch Wohnungen innerhalb aufgelockerter Bebauung, mit Baumbepflanzungen in Straßen und Vorgärten, Durchgrünung im Bereich der Hinterhöfe, ausreichend Einkaufsmöglichkeiten in der Umgebung für den täglichen Bedarf sowie ausreichender Verkehrsanbindung aus.⁴⁴ Angesichts des hohen Versiegelungsgrads mit dichter Bebauung und hoher Lärmbelastung, hervorgerufen durch die stark frequentierte Äppelallee / Kasteler Straße, ist die vom iib Institut genannte gute Wohnlage südlich der Didierstraße jedoch zu hinterfragen. Hier werden tagsüber Lärmwerte zwischen > 50-75 dB (A) erreicht (s. Kapitel 3.7).
- Der Mietspiegel weist je nach Alter und Größe der Wohnung Nettokaltmieten von 5,45 – 10,27 EUR/m² in mittlerer Wohnlage sowie 8,30 – 11,73 EUR/m² in guter Wohnlage aus. Im Statistischen Jahrbuch 2017 liegt der Ortsbezirk Biebrich mit 9,90 EUR/m² leicht unter dem gesamtstädtischen Durchschnitt von 10,20 EUR/m² für gemieteten Wohnraum.⁴⁵

Wohnraumangebot – Heterogene Gemengelage

- Insgesamt bildet sich das Wohnraumangebot sehr differenziert ab. Im Untersuchungsgebiet sind Einfamilien- und Mehrfamilienhäuser, ein Wohnhochhaus und Geschosswohnungsbauten aus unterschiedlichen Epochen zu finden.
- Während sich vor allem die Straße der Republik und die Rathausstraße mit ihren Seitenstraßen urban zeigen, wirkt die Bebauung in Alt-Mosbach und an der Elisabethenstraße aufgrund der kleinteiligen Bebauung vergleichsweise dörflich.
- Der Planungsraum Biebrich-Mitte weist insgesamt 6.104 Wohnungen mit rund 6.600 Haushalten auf. Bedingt durch die bauliche Struktur (überwiegend Blockrandbebauung, Geschosswohnungsbau) liegt der Anteil der Ein- bis Zweifamilienhäuser am Gesamtgebäudebestand mit 21,3 % deutlich unter dem Wert der Gesamtstadt (54,6 %) ⁴⁶, während der Anteil der Gebäude mit drei und mehr Wohneinheiten (45,4 % Ortsbezirk Biebrich) über dem Stadtdurchschnitt (35,7 %) liegt.⁴⁷ Aktuell entsteht in der Rudolf-Dyckerhoff-Straße ein siebengeschossiger Wohnungsbaukomplex mit 66 Wohnungen und gewerblicher Erdgeschossnutzung.⁴⁸
- Die Eigentümerquote (selbst genutztes Wohneigentum je 100 Haushalte) liegt mit 9,5 % deutlich unter der Quote der Gesamtstadt mit 23,8 %. Auch die Neubauquote (Anteil der in den letzten 5 Jahren fertiggestellten Wohnungen) ist mit 0,6 % deutlich niedriger als der gesamtstädtische Wert von 1,8 %.
- Von den insgesamt 6.104 Wohnungen im Planungsraum Biebrich-Mitte sind nur ca. 5,2 % öffentlich gefördert.⁴⁹
- Auffällig ist auch die überwiegend fehlende Barrierefreiheit der Wohngebäude, die insbesondere auf die Baualterklasse der Gründerzeit zurückzuführen ist.

⁴⁴ www.wohnlagenkarte.de – letzter Zugriff: 10.05.2019; iib Institut Innovatives Bauen

⁴⁵ Mieterbund Wiesbaden und Umgebung e.V. / Haus & Grund Wiesbaden e.V.: Mietspiegel für nicht preisgebundene Wohnungen im Gebiet der Landeshauptstadt Wiesbaden, 2016

⁴⁶ Amt für Statistik und Stadtforschung (2019): Stadtteilprofile 2019, Planungsraum Biebrich-Mitte

⁴⁷ Amt für Statistik und Stadtforschung (2017): Statistisches Jahrbuch 2017

⁴⁸ <https://www.bgf-plus.de/portfolio/wohnungsbau-rudolf-dyckerhoff-strasse-in-wiesbaden-biebrich/> - letzter Zugriff: 20.05.2019

⁴⁹ Amt für Statistik und Stadtforschung (2019): Stadtteilprofile 2019, Planungsraum Biebrich-Mitte

Wohnzufriedenheit – Durchschnittliche Mobilitätsrate

- Der Anteil der Neubürgerinnen und Neubürger (Wohndauer von Erwachsenen < 2 Jahre im Gebiet) ist mit 18,8 % höher als ihr Anteil in der Gesamtstadt (15,4 %), was auf ein Bevölkerungswachstum zurückzuführen ist.
- Der Anteil der Alteingesessenen (Wohndauer von Erwachsenen > 20 Jahre im Gebiet), ist mit 21,3 % niedriger als in der Gesamtstadt (27,8 %).⁵⁰
- Die Mobilitätsrate liegt im durchschnittlichen Bereich.

Kriminalität und Sicherheit

- Von Bedeutung für die Attraktivität des Wohnstandorts und die Wohnzufriedenheit der Bewohner/innen ist das subjektive Sicherheitsempfinden im öffentlichen Raum. Dies wird vor allem durch die Aufenthalts- und Gestaltqualität von Straßen, Plätzen und Grünflächen sowie ihre Frequentierung und Nutzung bestimmt. Insbesondere schlecht beleuchtete, schwer einsehbare und unübersichtliche Bereiche mit geringer Frequentierung können als Angsträume wahrgenommen werden. In Biebrich-Mitte finden sich z.T. unübersichtliche Hauseingänge, z.B. in der Bunsenstraße, unzureichend beleuchtete Wege, z.B. die Unterführung zwischen Äppelallee und Gibber Straße sowie undefinierte Restflächen und ungeordnete Abfallentsorgung im Bereich der Zeilenbauten. Auch vorhandene Verschmutzungen, leer stehende Gebäude und schwer einsehbare Erdgeschosszonen, z.B. Spielhallen, können zu Unsicherheiten der Bewohnerschaft führen.
- Laut Aussagen der Polizeistelle Hessen weist die raumbezogene Kriminalitätsrate in Biebrich-Mitte im Vergleich zu anderen Stadtteilen keine Auffälligkeiten auf. Die räumliche Konzentration von Kleinkriminalitätsdelikten (Taschendiebstähle) im Bereich der Galatea-Anlage lässt u.a. auf eine unzureichende und nicht barrierefreie Straßenraumgestaltung schließen.

Grün-, Sport- und Spielflächen

Öffentliche Frei- und Grünflächen – Innerhalb des Quartiers deutliche Unterversorgung

- Die Grünstruktur in Biebrich-Mitte wird wesentlich durch die Robert-Krekel-Anlage als einzige öffentliche Grünfläche im Untersuchungsgebiet, den Schlosspark und den Rathenau-platz außerhalb der Programmkulisse bestimmt. Die noch zu den öffentlichen Parkanlagen des Schloss Biebrichs gehörenden Freiflächen der ehemaligen Menagerie (südlich der Mosburgstraße) liegen zwar noch im Gebiet, sind jedoch für die Öffentlichkeit unzugänglich. Auf Ebene des Ortsbezirks Biebrich liegt die Versorgungsquote mit Grün- und Parkanlagen bei 100 Prozent.⁵¹
- Der westlich des Gebietes liegende Schlosspark hat als Naherholungsfläche überregionale Versorgungsfunktion. Die Parkanlage aus dem 18. Jahrhundert wurde zu einem Landschaftsgarten englischen Stils entwickelt. Sie weist mit Teich, Bachläufen, Wiesen, Baumalleen und der als Ruine erbauten Mosburg ein natürlich anmutendes Landschaftsbild auf.⁵² Der gepflegte Schlosspark ist als Landschaftsschutzgebiet klassifiziert. Erreichbar ist der Park über die Äppelallee sowie sechs Zugänge von der Straße Am Schlosspark, deren visuelle Sichtbarkeit vom Untersuchungsgebiet allerdings eingeschränkt ist.
- Die dreieckige Robert-Krekel-Anlage liegt im Zentrum des Untersuchungsgebiets. Sie wird in ihrer Erscheinung wesentlich durch den Galatea-Brunnen aus dem Jahre 1900 geprägt.⁵³ Neben dem Brunnen sind hier zwei weitere Skulpturen sowie ein temporärer Marktstand verortet. Die Anlage ist von einer Hecke und mehreren großen Bäumen gesäumt.

⁵⁰ Amt für Statistik und Stadtforschung (2019): Stadtteilprofile 2019, Planungsraum Biebrich-Mitte

⁵¹ Umweltamt 2019

⁵² Amt für Grünflächen, Landwirtschaft und Forsten / Wiesbaden Tourist Information: Stadtgrün in Wiesbaden (2011)

⁵³ www.sehenswertes-biebrich.de – letzter Zugriff: 20.05.2019

- Die gesamte Anlage weist Handlungsbedarf in Gestaltung, nutzerdifferenzierter Ausstattung und Pflege auf. Von den Bewohnerinnen und Bewohnern werden vor allem Sitzmöglichkeiten zur Steigerung der Aufenthaltsqualität gewünscht.
- Auch bei dem südöstlich an das Untersuchungsgebiet angrenzenden Rathenauplatz, der auch ÖPNV-Knotenpunkt ist, wird auf das Fehlen von Bänken hingewiesen.
- Am nördlichen Stadtteileingang befindet sich der einstige Herzogsplatz. Seit der Schließung der Straße am Schlosspark im Übergang zur Äppelallee in den 1970er Jahren wird der ehemalige Platz überwiegend als Parkplatz genutzt.
- Unmittelbar an die südwestliche Programmkulisse grenzt der öffentliche Platz Am Jägerhof an, der im Kontext der 'Sozialen Stadt Biebrich-SüdOst' neu gestaltet wurde.
- Öffentlich genutzte, stark frequentierte Räume sind der Innenhof der Galatea-Anlage sowie außerhalb der Programmkulisse das Rheinufer und der Schlosspark Biebrich.

Private Frei- und Grünflächen – Unterschiedlich grün geprägtes Wohnumfeld

- In der Zusammenschau ist der Anteil der grundstücks- und gebäudezugeordneten Grün- und Freiflächen am Gesamtgrundstück sehr unterschiedlich. Im Bereich der Zeilenbauten im Osten des Untersuchungsgebiets zeichnet sich das Wohnumfeld durch großzügige, vielfach nachbarschaftlich nutzbare Grünflächen aus. Im Bereich der Ein- und Mehrfamilienhäuser prägen kleinere Haus- und Vorgärten das Bild. Die Blockrandbebauung weist, abhängig von der Dichte der innenliegenden Bebauung in unterschiedlicher Mischung Begrünung und Vegetation aber auch versiegelte, häufig für Parkierung genutzte Flächen auf.
- Ausstattungs-, Pflege- und Gestaltungsdefizite sind bei nahezu allen Flächen festzustellen. Hier besteht hoher Handlungsbedarf, da die privaten Freiflächen in der Erholungsfunktion des Gebietes Aufgaben öffentlicher Grünflächen kompensieren müssen.

Spiel- und Sportflächen – Handlungsbedarf in Umfang / Ausstattung / Aufenthaltsqualität

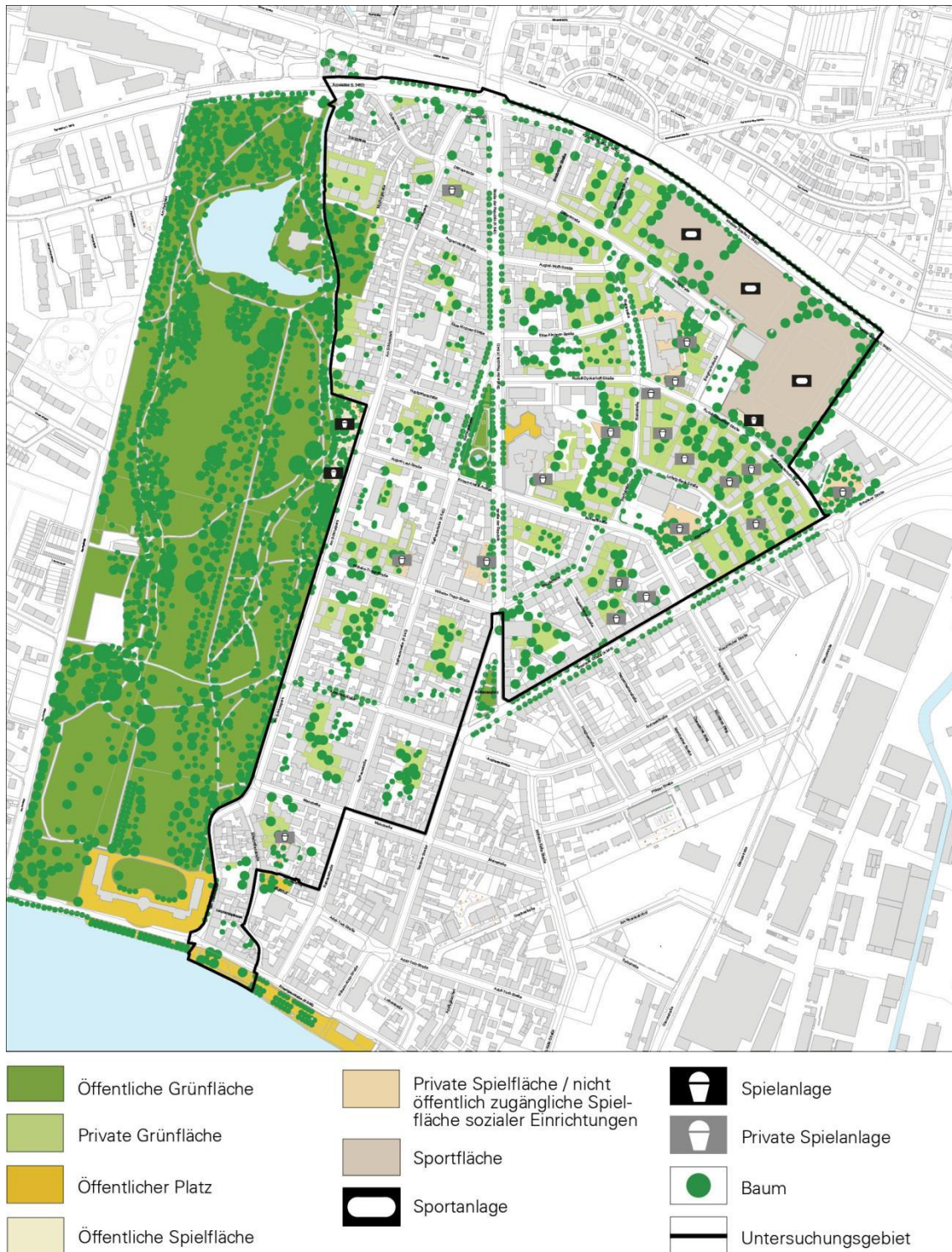
- Biebrich-Mitte weist im nordöstlichen Bereich großzügige Sportanlagen - das Dyckerhoff-Sportfeld (Fußballfeld / Leichtathletikarena), ein Fußballfeld mit Kunstrasen, einen Bolzplatz und ein Basketballfeld auf. Die Sportanlagen werden von Sportvereinen sowie von der benachbarten Wilhelm-Heinrich-von-Riehl-Schule genutzt. Auf Ebene des Ortsbezirks ist die Versorgung mit Sportflächen bei einer Quote von rund 95 % als ausreichend zu bewerten.
- In Biebrich-Mitte ist eine mittlere Unterversorgung mit öffentlichen Spielplätzen zu verzeichnen (Tendenz: hohe Unterversorgung). Im Vergleich zu einer Soll-Spielfläche von 3 m² pro Einwohner/in, sind im Untersuchungsgebiet im Jahr 2015 nur ca. 1,59 m² Spielfläche je Einwohner/in vorhanden, was einem Versorgungsgrad von 55 % entspricht.⁵⁴ Auf Ebene des Ortsbezirks liegt die Versorgung mit öffentlichen Spielflächen bei 47 %. Öffentliche Spielplätze finden sich in Randlage des Untersuchungsgebiets in der Rudolf-Dyckerhoff-Straße sowie im Schlosspark, Höhe August-Laut-Straße. Der Zustand der Spielplätze ist insgesamt als gut zu bewerten; in Teilen besteht Handlungsbedarf in Ausstattung und Pflege (insb. Rudolf-Dyckerhoff-Straße). In der Elise-Kirchner-Straße wurde im Juni 2019 ein öffentlicher Spielplatz rückgebaut, da das Grundstück baulich entwickelt werden soll. Im Rahmen der Neubebauung soll der öffentliche Spielplatz in Teilen ersetzt werden.
- Weitere Spielanlagen befinden sich auf den Außenflächen der Kitas und Schulen, diese sind jedoch überwiegend nicht öffentlich zugänglich.
- Im Bereich der Zeilenbauten sowie der Geschosswohnungsbauten sind private Spielplätze vorhanden, die aufgrund ihrer nicht zeitgemäßen Gestaltung augenscheinlich kaum genutzt werden.⁵⁵ In den Innenhöfen der Blockrandbebauung finden sich kaum Spielmöglichkeiten.

⁵⁴ Aussage Grünflächenamt 12.08.2019/ Bedarfsanalyse Spielplätze 2015

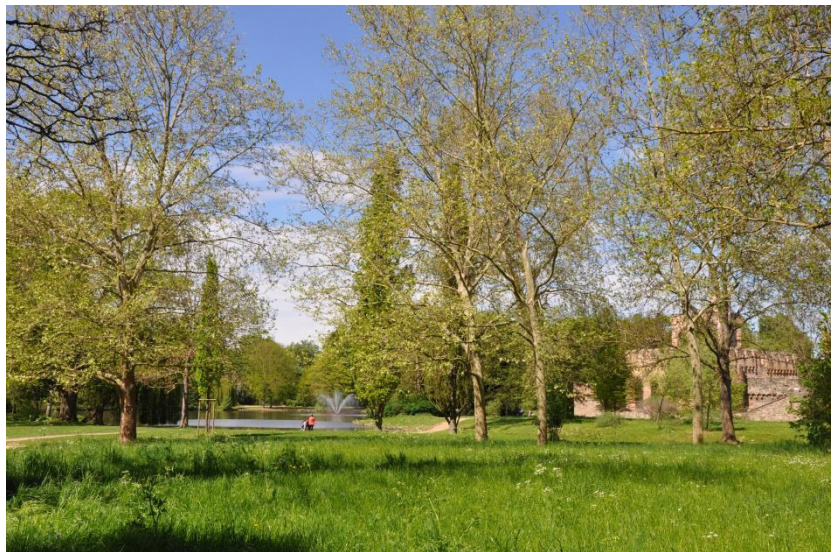
⁵⁵ Beobachtungszeitraum 24.04.-26.04.2019, vor – und nachmittags.

Grün-, Sport- und Spielflächen

Abbildung 20: Grün-, Sport- und Spielflächen (Stadt Wiesbaden, 2019, Darstellung Herwarth + Holz)



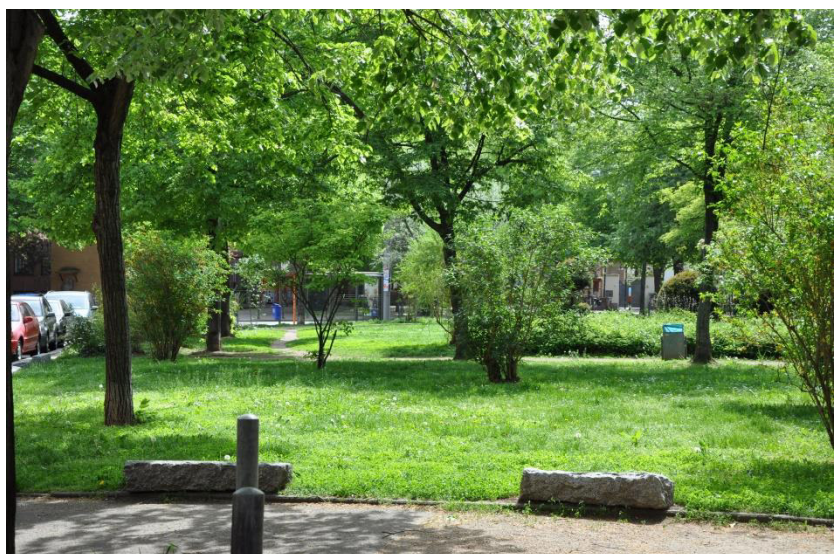
**Öffentliche
Grünflächen**



Schlosspark



Robert-Krekel-Anlage



Rathenauplatz

Öffentliche Plätze

Herzogsplatz



*Am Jägerhof,
Elisabethenstraße*



*Innenhof
Galatea-Anlage*



Spielplätze

Öffentlicher Spielplatz, Rudolf-Dyckerhoff-Straße



Öffentlicher Spielplatz, Am Schlosspark



Privater Spielplatz, Ludwig-Beck-Straße



Sportanlagen

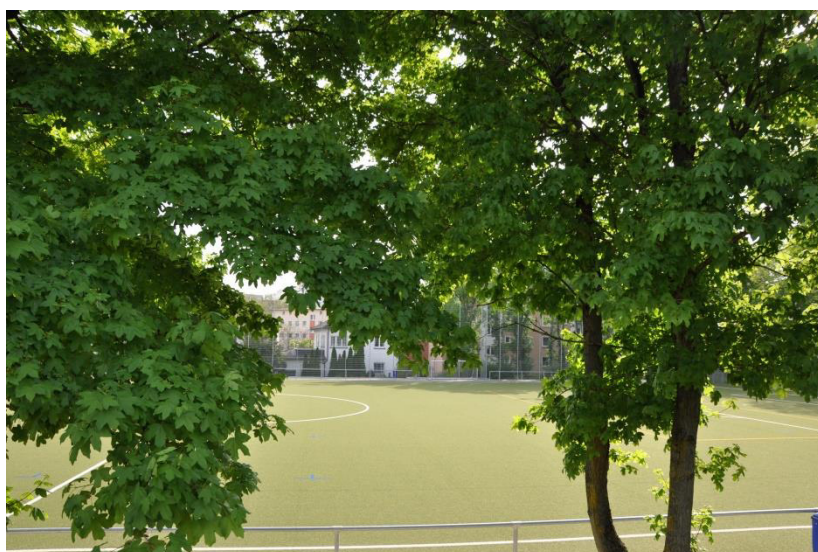
*Dyckerhoff-Sportfeld,
Bergmannstraße*



*Basketballfeld,
Diltheystraße*



*Sportfeld,
Diltheystraße*



**Private Frei- und
Grünflächen**

*Innenhof,
Am Schlosspark*



*Innenhof,
Didierstraße*



*Freifläche,
Diltheystraße*



Private Frei- und Grünflächen

*Freifläche,
Hopfgartenstraße*



*Innenhof, Pflegeheim
EVIM Katharinenstift,
Am Schlosspark*



*Innenhof,
Borkholder Straße*



**Private Frei- und
Grünflächen**

*Innenhof,
Bunsenstraße*



*Freifläche,
Ludwig-Beck-Straße*



*Freifläche,
Heppenheimer
Straße*



3.4 Einzelhandel, Dienstleistungen und Gewerbe

Daten- und Bewertungsgrundlage

Die Erfassung vor Ort ansässiger Gewerbe-, Einzelhandels- und Dienstleistungsunternehmen erfolgte im Rahmen einer Bestandsaufnahme vor Ort, die dem Einzelhandelskonzept 2015 gegenübergestellt wurde (s. 2.3 Einzelhandelskonzept).

Breites Angebot an Einzelhandel, Dienstleistungen und Gastgewerbe

- Entlang der Rathausstraße sowie der Straße der Republik, die sich als Achsen von Norden nach Süden durch das Gebiet ziehen, bildet sich ein räumlicher Schwerpunkt von Dienstleistungs- und Einzelhandelsnutzungen sowie gastgewerblichen Betrieben ab (s. hierzu Einzelhandelskonzept, zentraler Versorgungsbereich Stadtteilzentrum Biebrich).
- Vereinzelte Angebote finden sich auch in den von der Hauptachse abgehenden Seitenstraßen, insbesondere östlich der Rathausstraße in der Mainstraße, der Armenruhstraße und der Wilhelm-Tropp-Straße.
- Das Versorgungsangebot im Untersuchungsgebiet unterscheidet sich in seiner Dichte. Im Bereich westlich der Straße der Republik / Stettiner Straße (überwiegend Blockrandstrukturen) finden sich in den Nebenstraßen ergänzende Versorgungsangebote insbesondere im Bereich einzelhandelsnaher Dienstleistungen und medizinischer Versorgung. Das Angebot im Bereich östlich der Straße der Republik (überwiegend Zeilenbauten) ist räumlich auf die Straße der Republik und die Galatea-Anlage begrenzt.
- Im Untersuchungsgebiet sind unterschiedliche Branchen vertreten. Die Gebäude werden insbesondere im Bereich der zentralen Versorgungsachse von zwei oder mehr Betrieben aus unterschiedlichen Branchen genutzt.
- Die insgesamt 252 identifizierten Betriebe, Geschäfte und sonstigen Einrichtungen teilen sich auf folgende Branchen auf: ca. 34 % Dienstleistungen, 29 % Einzelhandel, 19 % Gastgewerbe, 13 % medizinische Bedarfseinrichtungen und 5 % sonstige Gewerbebetriebe (Kfz, Bauhandwerk, Sanitär, Spielotheken).
- Eine gewerbliche Nutzung von Gebäude ist insb. in den Erdgeschosszonen vorhanden.
- Sichtbarer Leerstand in Erdgeschosszonen war in neun Fällen erkennbar (Rheingaustraße, Armenruhstraße, Wilhelm-Tropp-Straße, Straße der Republik sowie Didierstraße).⁵⁶
- In der Rathausstraße zeichnete sich die Nachnutzung von Leerständen ab (ehem. Fischfachgeschäft, ehem. Bäckerei / aktuell Kiosk).

Einzelhandel – Gute Versorgung, insbesondere mit Gütern des mittel- bis langfristigen Bedarfs

- Das kleinteilige Einzelhandelsangebot im Gebiet umfasst Güter des periodischen und aperiodischen Bedarfs. Quantitativ überwiegen Geschäfte zur Deckung des aperiodischen Bedarfs (mehr als 50 %). Die 2015 konstatierte Konzentration des Sortiments auf den periodischen Bedarf konnte daher nicht bestätigt werden (s. Einzelhandelskonzept 2015).
- Zu den insg. 50 Geschäften des aperiodischen Bedarfs zählen im Gebiet 20 Geschäfte mit Gütern für den Wohn- und Hobbybedarf (Möbel, Bücher, Geschenke, Blumen, Angelbedarf), 18 Bekleidungs- und Juweliergeschäfte, 6 Optiker und Hörgeräte-Anbieter sowie 6 sonstige Händler aus dem Elektro- und Automobilbereich. Die Geschäfte des aperiodischen Bedarfs sind räumlich v.a. auf die Straße der Republik, die Rathausstraße, die Mainstraße (Abschnitt westlich der Rathausstraße) sowie die Armenruhstraße (Abschnitt westlich der Rathausstraße) verteilt.
- Innerhalb der Gebietskulisse finden sich insgesamt 22 Einzelhandelsgeschäfte des periodischen Bedarfs (Lebensmittelmärkte, Kioske, Drogerie, Hofladen), die als Frequenzbringer fungieren. Lebensmittelmärkte mit Vollsortiment (Filialen größerer Lebensmittelketten sowie ethnische Lebensmittelanbieter) sind im nördlichen, mittleren und südlichen Bereich der Nord-Süd-Versorgungsachse (Straße der Republik / Rathausstraße) vorhanden.

⁵⁶ Stand: 12.08.2019

Sie werden um einen Hofverkauf an der Äppelallee, mehrere Kioske und Feinkostläden sowie eine Drogerie an der Galatea-Anlage ergänzt.

- Zwei weitere Lebensmittelmärkte (1 Discounter, 1 ethnischer Lebensmittelmart) befinden sich an der südöstlichen Gebietsgrenze, zwei Discounter in fußläufiger Erreichbarkeit. Ein weiterer Discounter wird Teil der EG-Nutzung des Neubaus Rudolf-Dyckerhoff-Straße 3 sein. Die räumliche Versorgung mit Lebensmittelmärkten im Einzugsbereich von 400 m ist flächendeckend gegeben, die Nahversorgung mit Gütern des täglichen Bedarfs als quantitativ gut anzusehen (vgl. Abbildung 27). Da die Lebensmittelmärkte vielfach im Erdgeschoss von Bestandsbauten angesiedelt sind, weisen sie keine eigenen Stellplätze und vielfach ungünstige Erweiterungsbedingungen auf (s. Einzelhandelskonzept 2015).
- Die Verkaufsfläche der Händler im Gebiet beträgt mehrheitlich < 400 m².
- Freitags findet auf dem, an das Untersuchungsgebiet angrenzenden Marienplatz der Biebricher Wochenmarkt statt, der das Lebensmittelangebot zusätzlich ergänzt.

Dienstleistungen – Haushaltsorientiert

- Die Mehrheit der im Gebiet angebotenen Dienstleistungen ist als einzelhandelsnahe Dienstleistung zu klassifizieren. Insgesamt wurden 26 Friseursalons, Kosmetik-, Massage- und Sonnenstudios, v.a. südlich der Robert-Krekel-Anlage, erfasst. Darüber hinaus sind Banken, Versicherungen, Rechtsberater, Immobilienmakler, Reisebüros, Änderungs- und Reparaturdienste, Druckereien oder Fotostudios (36 Standorte, v.a. entlang der Versorgungssachse und z.T. vereinzelt in westlichen Seitenstraßen) zu finden.
- Vereinzelte Dienstleistungsangebote bilden sich in den Bereichen bildungsorientierter Dienstleistungen (Fahrschulen / Sprachenschule), planungsorientierter Dienstleistungen (Architektur, Planung) sowie künstlerischer Dienstleistungen (Atelier für Wandmalerei) ab. Im Gebiet finden sich auch zwei Bestattungsinstitute.

Gewerbe – Überwiegend Gastronomie und Hotellerie, wenig produzierendes Gewerbe

- Ein Schwerpunkt des Gebiets liegt im Bereich Gastronomie (17 Restaurants / 24 Cafés, Bäckereien, Bars und Imbisse) und Hotellerie (6 Hotels). Die Hotels und Restaurants sind v.a. im südlichen Teilbereich nahe des Rheins gelegen; entlang der zentralen Achse (Straße der Republik / Rathausstraße) haben sich Cafés und Schnellimbisse (insb. griechische und türkische Küche) angesiedelt.
- Insgesamt bilden sich wenige Standorte mit produzierendem, werkstattgebundenem Handwerk und Gewerbe, mit Ausnahme eines Autohauses sowie in kleinerem Maßstab (Schreinereien / Werkstätten in Innenhöfen), ab. Eine kleinräumliche Konzentration gewerblicher Betriebe (Kfz-Gewerbe / Baugewerbe) ist am Rathenauplatz 12 zu finden. Im südlichen Teilbereich findet sich der Betriebshof des Schlosses Biebrich, der sog. 'Karpfenhof'.
- Insbesondere im nördlichen und südlichen Teil der 'Versorgungssachse' siedeln sich vermehrt Spielhallen an, was 'Trading-Down'-Tendenzen durch Mindernutzungen vermuten lässt (s. Einzelhandelskonzept 2015 und Abbildung 27).

Medizinische Versorgung – Konzentration an der Galatea-Anlage

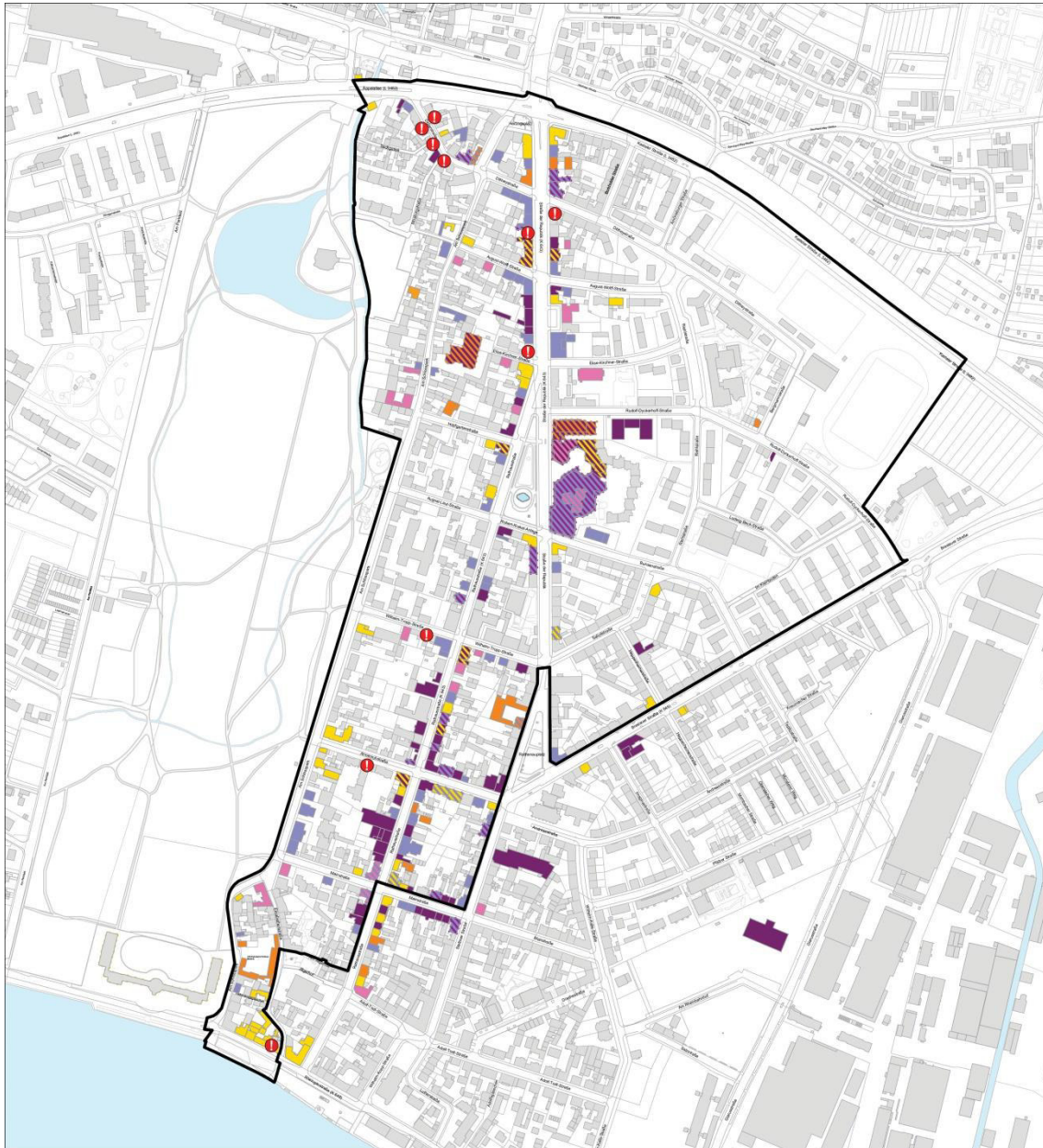
- Für die gesundheitliche und ärztliche Versorgung stehen innerhalb des Gebiets etwa 18 Arztpraxen unterschiedlicher Fachgebiete (insb. Zahnärzte), ein umfangreiches therapeutisches und ambulantes Pflegeangebot sowie drei Apotheken zur Verfügung. Dabei konzentriert sich das medizinische Angebot insb. an der Galatea-Anlage (Ärztehaus mit 12 Arztpraxen, einer Therapiepraxis und einem ambulanten Pflegedienst).

Verwaltung – Sehr gut gelegenes Bürgeramt

- Die Ortsverwaltung Biebrich mit Bürgeramt und Standesamt ist, im Untersuchungsgebiet sehr gut erreichbar, in der Rathausstraße gelegen.
- Das Schloss Biebrich ist Sitz des Landesamtes für Denkmalpflege in Hessen.

Einzelhandel, Dienstleistungen und Gewerbe

Abbildung 21: Einzelhandel, Dienstleistungen und Gewerbe (Stadt Wiesbaden, 2019, Darstellung Herwarth + Holz)



Gewerbliche Nutzung

	Einzelhandel
	Dienstleistungen
	Gastgewerbe
	Gewerbe
	Verwaltung
	Einrichtungen zur medizinischen Versorgung

Gewerbliche Nutzungsmischung

	Einzelhandel / Dienstleistung		Gastgewerbe / Verwaltung
	Einzelhandel / Gastgewerbe		Dienstleistung / Medizinische Versorgung
	Einzelhandel / Gewerbe		Leerstand
	Gewerbe / Dienstleistung		Untersuchungsgebiet
	Gastgewerbe / Dienstleistung		

Gewerbe und Einzelhandel

*Einzelhandel
Galatea-Anlage,
Straße der Republik*



*Einzelhandel /
Gastronomie,
EG-Zonen,
Straße der Republik*



*Einzelhandel,
EG-Zonen,
Rathausstraße,
nördlicher Bereich*



**Gewerbe und
Einzelhandel**

*Dienstleistung,
EG-Zone,
Rathausstraße,
südlicher Bereich*



*Einzelhandel /
Gastronomie,
Mainstraße*



*Gastronomie,
Rheingaustraße*



Gewerbe und Einzelhandel

*Autohandel,
Elise-Kirchner-Straße*



*Handwerk im
Blockinnenbereich,
Rathenauplatz*



*Handwerk im
Blockinnenbereich,
Am Schlosspark*



Gewerbe und Einzelhandel

*Leerstand,
Straße der Republik*



*Leerstand
(ehem. Fleischerei-
fachgeschäft),
Didierstraße*

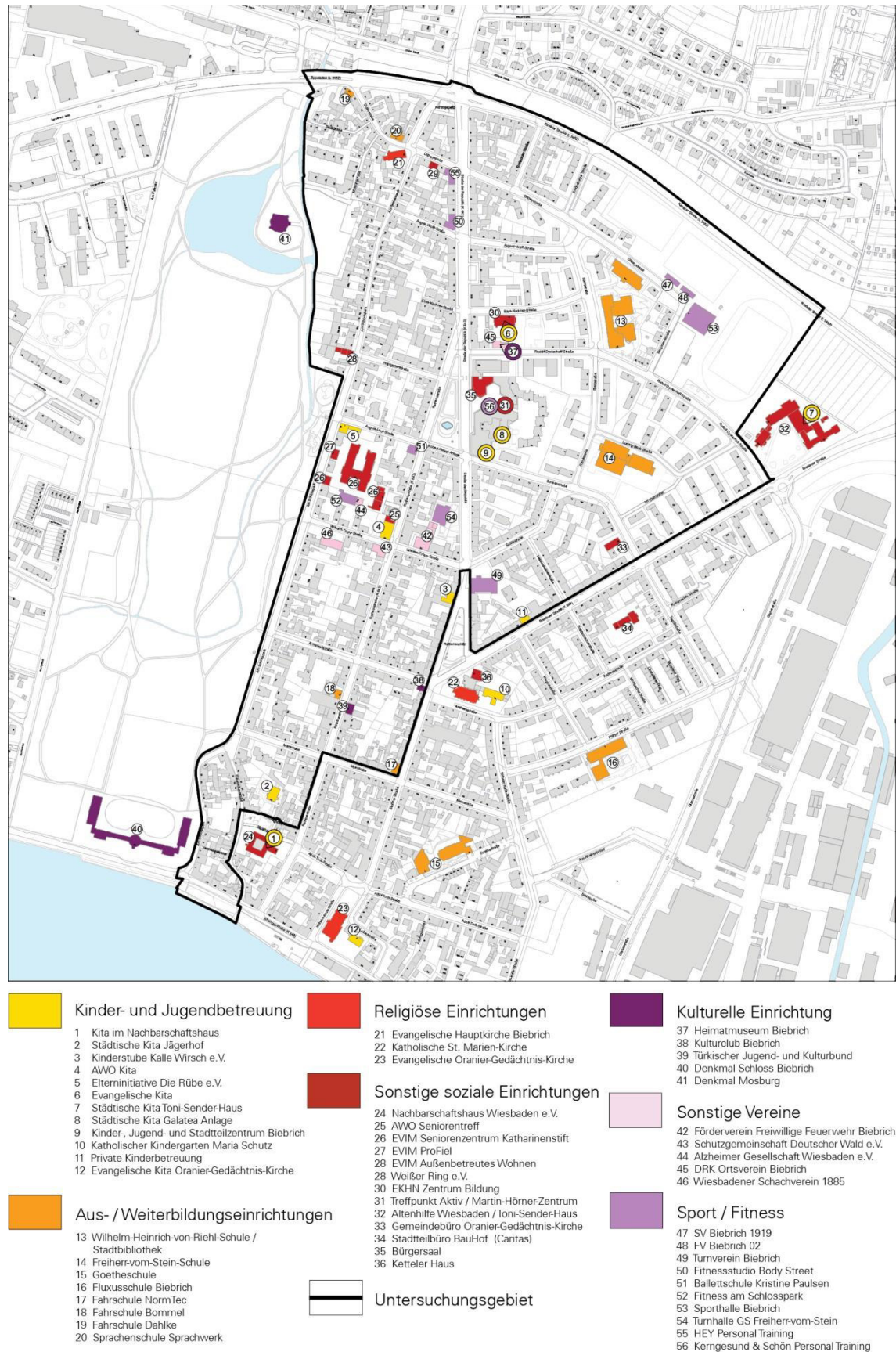


*Nachnutzung leer-
stehende Bäckerei
(Umnutzung Kiosk),
Rathausstraße*



3.5 Soziale und kulturelle Infrastruktur

Abbildung 22: Soziale und kulturelle Infrastruktur (Stadt Wiesbaden, 2019, Darstellung Herwarth + Holz)



Soziale und kulturelle Infrastruktur

Daten- und Bewertungsgrundlage

Die Beurteilung der Versorgung des Untersuchungsgebietes mit sozialer Infrastruktur erfolgt auf Grundlage der Auswertung digitalen Kartenmaterials (Geoportal Wiesbaden 2019), der Wiesbadener Sozialraumanalyse 2014 und dem Bericht Tagesbetreuung für Kinder 2018/19.

Kinderbetreuungs- und Jugendfreizeiteinrichtungen – Versorgungsdefizit, insbesondere Krippen

- Im Untersuchungsgebiet finden sich sechs Kinderbetreuungsangebote, davon 2 Kitas in städtischer Trägerschaft, 1 Kita in kirchlicher Trägerschaft (Evangelische Kirche), 1 Kita in frei-gemeinnütziger Trägerschaft sowie 2 in Elterninitiative geleitete Kitas. Vier weitere Kitas liegen in direkter Nachbarschaft.
- Die Versorgungsquote der Kindertagesbetreuung bezogen auf den Ortsbezirk Biebrich, d.h. die in Einrichtungen zur Verfügung stehenden Plätze in der jeweiligen Kategorie (Krippe, Elementarbereich, Schule) der Tagesbetreuung für Kinder im Elementarbereich (Ü3 bis zum Schuleintritt) und im Schulbereich (Schulkinder) liegt im mittleren Bereich. Im Elementarbereich entspricht dies einer Versorgung von 87,3 % (Stand 2019, Zielquote: 90 %, Gesamtstadt: 86,8 %) ⁵⁷, im Schulbereich einer Versorgung von 40 bis 60 % (Zielquote: 60 %) ⁵⁸. Die Versorgung mit Krippen (U3) ist mit 26,2 % (Stand 2019, Gesamtstadt: 34,8 %) bei einem Versorgungsziel von 48 % deutlich defizitär. ⁵⁹ Der Einzugsbereich der Einrichtungen geht über die Stadtteilgrenzen hinaus.
- Die AWO Kita 'Betty Coridass', im denkmalgeschützten ehemaligen Schulgebäude in der Wilhelm-Tropp-Straße, wird aktuell modernisiert und durch einen Neubau erweitert. Dadurch können voraussichtlich ab Januar 2021 30 neue Krippen- und 40 neue Elementarplätze angeboten werden. Die 30 Hortplätze des Nachbarschaftshauses sollen bis August 2021 in Elementarplätze umgewandelt werden. ⁶⁰
- Für die offene Kinder- und Jugendarbeit steht im Untersuchungsgebiet das Kinder-, Jugend- und Stadtteilzentrum an der Galatea-Anlage zur Verfügung. Auch das Stadtteilbüro 'BauHof' bietet, gebietsangrenzend, offene Arbeit mit Kindern und Jugendlichen an.

Aus- und Weiterbildung – Grundschule / weiterführende Schule

- Im Untersuchungsgebiet befinden sich zwei Schulen: die Grundschule Freiherr-vom-Stein (239 Schülerinnen und Schüler, 9 Klassen) sowie die Integrierte Gesamtschule Wilhelm-Heinrich-von-Riehl (840 Schülerinnen und Schüler, 30 Klassen). Beide liegen im östlichen Teilbereich des Untersuchungsgebietes. Die Freiherr-vom-Stein-Schule ist seit 2018 im Neubau an der Ludwig-Beck-Straße untergebracht, zuvor war sie im denkmalgeschützten Gebäude in der Wilhelm-Tropp-Straße 20. Die Versorgungsquote der FvS-Schule im Bereich Nachmittagsbetreuung für Schulkinder liegt bei 43 % ⁶¹.
- In direkter Nachbarschaft des Gebietes befindet sich die Goetheschule (Grundschule mit Schüleranzahl: 233, 10 Klassen, Versorgungsquote Nachmittagsbetreuung 57 %) sowie die integrative Fluxusschule Biebrich (Förderschule).
- Direkt angrenzend an die Wilhelm-Heinrich-von-Riehl-Schule befindet sich die Stadtteilbibliothek. Hier startet auch die mobile Fahrbibliothek (2 Bücherbusse), die verschiedene Schulen und Kitas in der Stadt wöchentlich zu regelmäßigen Öffnungszeiten besucht. ⁶²

⁵⁷ Magistrat der Landeshauptstadt Wiesbaden / Amt für Grundsicherung und Flüchtlinge / Amt für Soziale Arbeit (2019): Bericht Tagesbetreuung für Kinder 2018/2019

⁵⁸ Magistrat der Landeshauptstadt Wiesbaden (2014): Wiesbadener Sozialraumanalyse.

⁵⁹ Magistrat der Landeshauptstadt Wiesbaden / Amt für Grundsicherung und Flüchtlinge / Amt für Soziale Arbeit (2019): Bericht Tagesbetreuung für Kinder 2018/2019

⁶⁰ Magistrat der Landeshauptstadt Wiesbaden / Amt für Grundsicherung und Flüchtlinge / Amt für Soziale Arbeit (2019): Bericht Tagesbetreuung für Kinder 2018/2019

⁶¹ Magistrat der Landeshauptstadt Wiesbaden / Amt für Grundsicherung und Flüchtlinge / Amt für Soziale Arbeit (2019): Nachmittagsangebote Bildung, Erziehung und Betreuung für Grundschulkinder, Schuljahr 2018/2019

⁶² <https://www.wiesbaden.de/kultur/bibliotheken/stadtbibliotheken/fahrbibliotheken.php> - letzter Zugriff: 14.08.2019

- Zusätzliche Bildungsangebote werden insb. durch eine Sprachenschule sowie dem Kinder-, Jugend- und Stadtteilzentrum und in der Erwachsenen- und Familienbildung im Zentrum Bildung der Ev. Hoffnungsgemeinde Wiesbaden-Biebrich (EKHN) geleistet.

Kultur und Religion – Vielfältiges Kulturangebot

- Die evangelische Hauptkirche Biebrich befindet sich im Norden des Gebietes an der Diltheystraße, die katholische Gemeinde St. Marien und die evangelische Oranier-Kirche liegen im angrenzenden 'Biebrich SüdOst'.
- Das Spektrum im Bereich Kultur ist vielfältig und reicht vom Heimatmuseum Biebrich, das in einer Ausstellung die Geschichte Biebrichs und der Nassauer Fürsten zeigt, über den Kulturclub in der Armenruhstraße, der Kleinkünstlern und Kreativen eine Bühne bietet, bis zum türkischen Jugend- und Kulturclub in der Rathausstraße.
- Der Schlosspark und das denkmalgeschützte Schloss Biebrich bieten vielfältige Möglichkeiten für Veranstaltungen.

Soziale Einrichtungen und Träger – Stadtteilzentrum im Wandel, aktive Stadtteilkonferenz

- Als wichtige Infrastruktur des öffentlichen Lebens ist der Bürgersaal Biebrich in der Gala-tea-Anlage zu nennen, der für öffentliche Veranstaltungen genutzt wird. Zur benachbarten St. Marien-Kirche am Rathenauplatz gehört das Ketteler Haus, dessen großer Saal ebenfalls für Veranstaltungen angemietet werden kann.
- Ein weiterer Ort zur Begegnung und Vernetzung ist das 'Zentrum Bildung' der EKHN. Zentrale Einrichtungen der Gemeinwesenarbeit finden sich mit dem Nachbarschaftshaus Wiesbaden e.V. und dem Stadtteilbüro 'BauHof' in direkter Umgebung. Sie bieten niedrigschwellige Freizeit- und Weiterbildungsangebote für unterschiedliche Zielgruppen an.
- Als zielgruppenspezifische soziale Einrichtungen sind der AWO-Seniorentreff, der 'Treffpunkt Aktiv' Martin-Hörner-Zentrum, die Betreuungs- und Beratungseinrichtungen des Evangelischen Vereins für Innere Mission (EVIM), die Opferhilfe Weißer Ring e.V. sowie in der Umgebung das Seniorenzentrum Toni-Sender-Haus zu nennen.
- Eine Vernetzung sozialer Akteure auf Stadtteilebene erfolgt durch die Stadtteilkonferenz Biebrich, einem Zusammenschluss von über 35 aktiven Einrichtungen, Institutionen und Vereinen, die u.a. regelmäßig das Gemeinschaftsprojekt 'Buntes Leben Biebrich' veranstalten. Ziel ist, ein Zeichen für Vielfalt, Demokratie und Toleranz zu setzen.⁶³
- Im Stadtteilzentrum Biebrich-Mitte werden Anfang 2020 Räume für das Quartiersmanagement 'Soziale Stadt' geschaffen, das als Anlaufstelle für Bewohnerinnen und Bewohner dienen soll.

Vereinsleben – Reges Vereinsleben, insbesondere Sportvereine

- Das Vereinsleben bildet sich über unterschiedliche lokale und überlokale Vereine ab, darunter der Förderverein Freiwillige Feuerwehr Wiesbaden-Biebrich, die Schutzgemeinschaft Deutscher Wald e.V., die Alzheimer Gesellschaft Wiesbaden e.V., der DRK Ortsverein Biebrich sowie der Wiesbadener Schachverein 1885. Hinzu kommen Sport- und Turnvereine, die bereits auf eine lange Tradition im Stadtteil zurückblicken.

Sport und Fitness – Vielfältiges Angebot

- Auch im Bereich Sport und Fitness weist der Untersuchungsraum ein vielfältiges Angebot, mit räumlicher Konzentration im zentralen Gebietsbereich südlich der Robert-Krekel-Anlage, auf. Hier finden sich drei Sport- und Turnvereine, zwei Fitnessstudios, eine Ballettschule sowie die Dyckerhoff-Sporthalle Biebrich, die seit 2018 sukzessive saniert wird.
- Bemerkenswert sind auch die ungedeckten Sportflächen an der nordöstlichen Grenze des Untersuchungsgebietes, die rund 2,7 ha Außensportfläche bieten (s. Kapitel 3.3 Wohnen und Wohnumfeld, Spiel- und Sportflächen).

⁶³ <http://www.buendnis-toleranz.de/archiv/themen/toleranz/162549/buntes-leben-in-biebrich> - letzter Zugriff: 29.05.2019

**Soziale /
kulturelle
Infrastruktur**

*Wilhelm-Heinrich-
von-Riehl-Schule,
Rudolf-Dyckerhoff-
Straße 10*



*Freiherr-vom-Stein-
Schule, Ludwig-
Beck-Straße 1*



*Städtische Kita
Am Jägerhof,
Am Jägerhof 6*



**Soziale /
kulturelle
Infrastruktur**

*AWO Kita
Betty Coridass
Wilhelm-Tropp-
Straße 20*



*Kita Elterninitiative
Die Rübe e.V.,
August-Laut-Straße 1*



*Evangelische
Hauptkirche Biebrich,
Didierstraße 2*



**Soziale /
kulturelle
Infrastruktur**

*Ortsverwaltung /
Polizei,
Rathausstraße 63*



*Kinder-, Jugend- und
Stadtteilzentrum
Biebrich,
Bunsenstraße 6*



*Bürgersaal,
Straße der Republik
17-19*



**Soziale /
kulturelle
Infrastruktur**

*Turnverein Biebrich
1846,
Rathenauplatz 13*



*Dyckerhoff-
Sporthalle Biebrich,
Bergmannstraße*



*SV Biebrich
1919 e.V.,
Diltheystraße*



**Soziale /
kulturelle
Infrastruktur**

*Nachbarschaftshaus,
Rathausstraße 10*



*Toni-Sender-Haus,
Rudolf-Dyckerhoff-
Straße 30*



*EHKN Zentrum
Bildung, Elise-
Kirchner-Straße 15*



**Soziale /
kulturelle
Infrastruktur**

*Schloss Biebrich,
Rheingaustraße 140*



*Heimatismuseum
Biebrich, Rudolf-
Dyckerhoff-Straße 4*



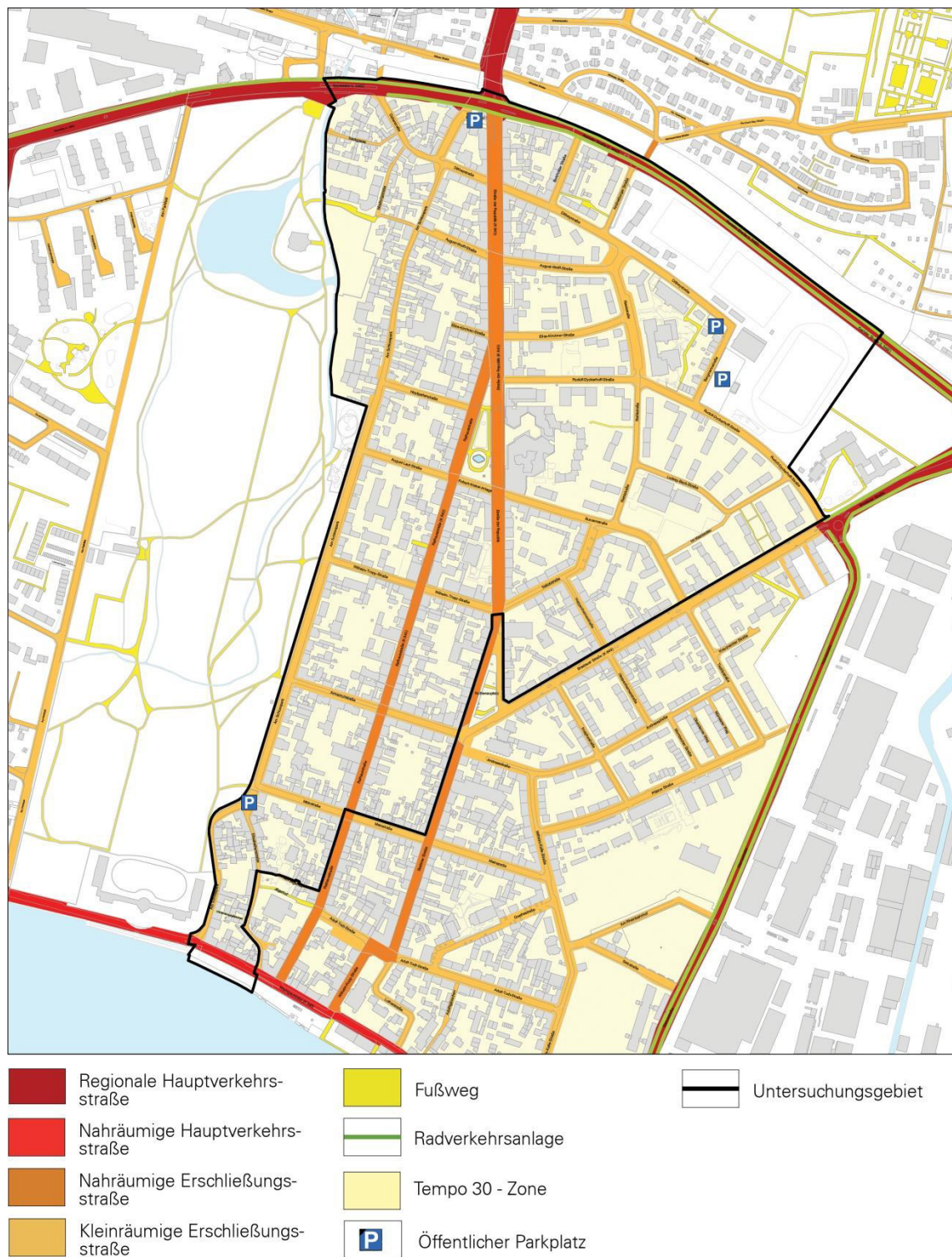
*Kulturclub Biebrich,
Armenruhstraße 23*



3.6 Verkehr und Mobilität

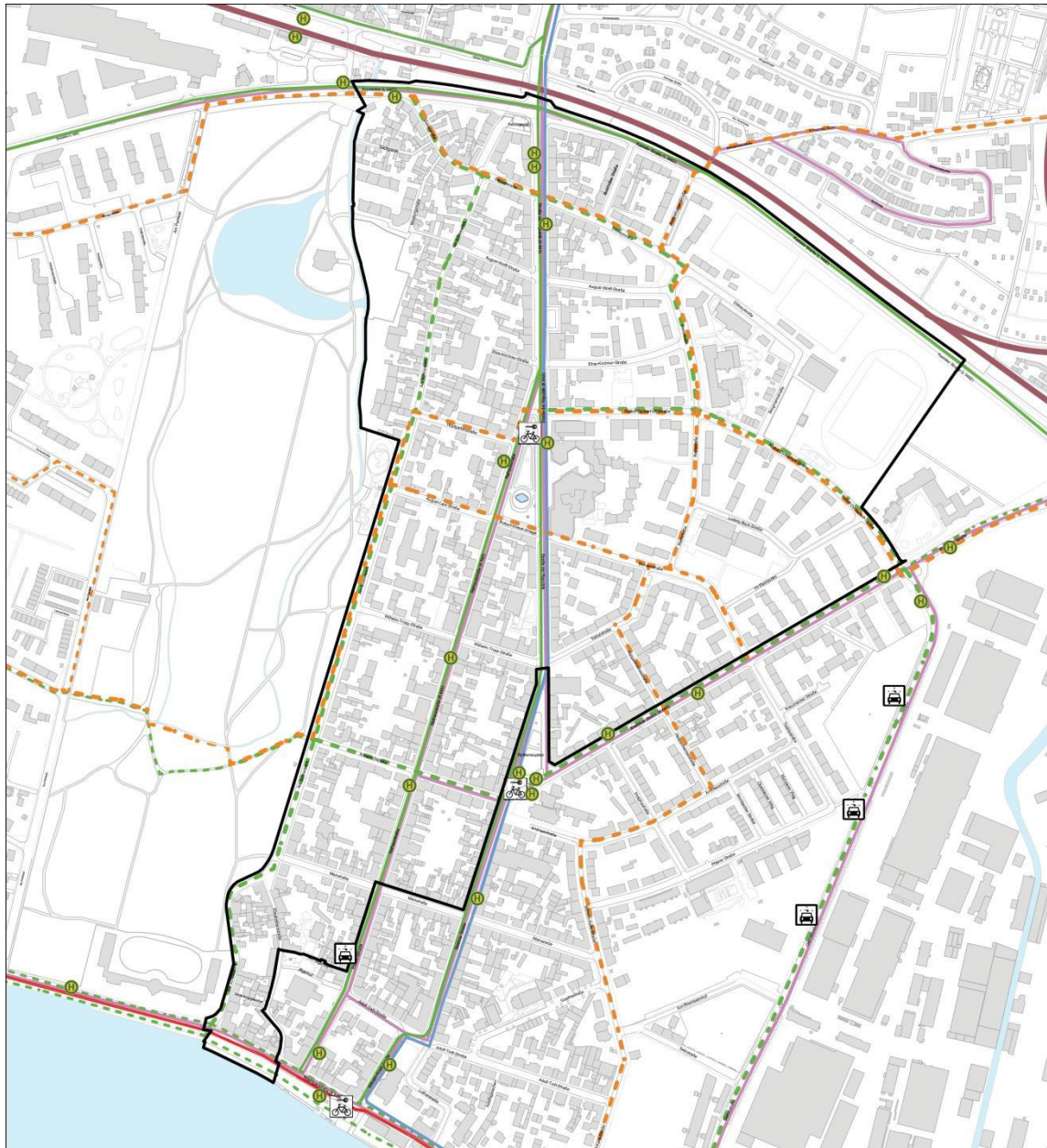
Verkehr

Abbildung 23: Verkehr (Stadt Wiesbaden, 2019, Darstellung Herwarth + Holz)



Mobilität

Abbildung 24: Mobilität (Stadt Wiesbaden, 2019, Darstellung Herwarth + Holz)



ÖPNV-Anbindung

-  Bahnlinie
-  Buslinie
-  Haltestelle ÖPNV
-  Alternativstreckenführung CityBahn

Radverkehrsrouten

-  Hauptverbindungen
-  Verbindungen
-  Schülerradrouten
-  Fernradwege / Regionalradwege

Carsharing / Bikesharing

-  Mietstation Leihfahrräder
-  Station Carsharing
-  Untersuchungsgebiet

Daten- und Bewertungsgrundlage

Die Bestandsaufnahme zum Thema Verkehr und Mobilität erfolgt auf Basis des Verkehrsentwicklungsplans 2030 (Bestandsanalyse 2015), des Stadtteilprofils 2019 sowie einer Ortsbegehung.

Motorisierter Individualverkehr (MIV) – Gute überörtliche Anbindung / Erreichbarkeit der Innenstadt

- Biebrich-Mitte ist über die Bundesautobahn A 66 an den überregionalen Verkehr Richtung Frankfurt am Main / Rheingau und über die A 643 nach Mainz angebunden. Die ca. 5 km entfernte Innenstadt Wiesbaden ist über die Biebricher Allee (K 643) angebunden, die Innenstadt Mainz ist von hier ca. 9 km entfernt erreichbar.
- Der Hauptanteil des MIV besteht als nähräumiger Erschließungsverkehr mit geringem Durchgangsverkehr in Nord-Süd-Richtung sowie kleinräumigem Erschließungsverkehr in den Nebenstraßen ab. Staugefahr besteht laut Bestandsanalyse des VEP 2030 in beiden Richtungen auf der Kasteler Straße, die als regionale Hauptverkehrsstraße klassifiziert ist.
- Mit Ausnahme der Straße der Republik, der Kasteler Straße, der Rathausstraße, der Bunsenstraße, der Breslauer Straße und der östlichen Armenruhstraße ist Biebrich-Mitte als Tempo 30-Zone ausgewiesen.
- Die Pkw-Dichte stellt sich in Biebrich-Mitte mit 0,7 Pkw je Haushalt im Vergleich zur Gesamtstadt (1,0) eher gering dar. Entsprechend fällt auch der Motorisierungsgrad (Pkw je 100 volljährige Einwohner/innen) mit 41,5 % aus (Gesamtstadt 58,8 %).⁶⁴ Aufgrund der teilweise dichten Bebauungsstruktur ist die Pkw-Präsenz dennoch prägend für den öffentlichen Raum.

Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV) – Bereits heute gute örtlich / überörtliche Vernetzung

- Das Untersuchungsgebiet ist im 10 Minuten-Takt (Bus) an die Wiesbadener Innenstadt (10-15 Min. Fahrtzeit) sowie den Mainzer Hauptbahnhof (30 min Fahrtzeit) angebunden. Wichtigste ÖPNV-Haltestelle und zentraler Knotenpunkt im Gebiet ist die Robert-Krekel-Anlage. Weitere Bushaltestellen befinden sich am Herzogsplatz, am Rathaus, am Rathenauplatz, in der Rathausstraße / Armenruhstraße sowie am Rheinufer / Rheingaustraße.
- Der S-Bahnhof Wiesbaden-Ost (Kasteler Straße) ist zu Fuß in 20 – 25 Min. zu erreichen.
- Am Rheinufer verkehrt, bei ausreichendem Wasserstand, eine Fähre zum Freizeitgelände Rettbergsau bis zum Schiersteiner Hafen.
- Der nördlich an das Untersuchungsgebiet angrenzende Bahnhof Biebrich ist in 5 – 20 Min. fußläufig erreichbar. Er bietet eine Verbindung zum Wiesbadener Hauptbahnhof und nach Mainz.
- In Biebrich-Mitte lebten im Jahr 2018 99,9 % der Einwohnerinnen und Einwohner im Umkreis von 300 m zu einer Bushaltestelle. Damit ist die ÖPNV-Erreichbarkeit noch ein wenig besser als in der Gesamtstadt (96,9 %).⁶⁵

Radverkehr – Lücken im Radroutennetz

- Im Untersuchungsgebiet sind Radverkehrsanlagen nur an der Kasteler Straße und der Äppelallee vorhanden. Zwei Hauptradrouten (s. VEP 2030 Bestandsanalyse) verlaufen parallel vom Rheinufer in Richtung Innenstadt über die Rathausstraße und Straße der Republik. Alternative Radverbindungen in Nord-Süd-Richtung bieten die Straße Am Schlosspark und die Breslauer Straße. Als gebietsinterne Ost-West-Verbindungen dienen die Rudolf-Dyckerhoff-Straße und in Teilen die Diltheystraße im Norden.

⁶⁴ Amt für Statistik und Stadtforschung (2019): Stadtteilprofile 2019, Planungsraum Biebrich-Mitte / Ortsbezirk Biebrich

⁶⁵ Amt für Statistik und Stadtforschung (2019): Stadtteilprofile 2019, Planungsraum Biebrich-Mitte / Ortsbezirk Biebrich

- Übergeordnete tangentielle Radwegeverbindungen finden sich entlang der Äppelallee im Norden und der Rheingaustraße im Süden.
- Innerhalb der Haupt- und Nebenverbindungen findet sich ein engmaschigeres, lokales Netz von Schülerradrouten, das aufgrund der Lage der Schulen insbesondere die Bunsen-, Riehl- und Salizéstraße sowie Verbindungen zu den umliegenden Wohnquartieren östlich des Schlossparks und nördlich der Äppelallee umfasst.
- In der Bestandsanalyse im VEP 2030 (s. Kapitel 2.3) wird festgehalten, dass entlang vieler Streckenabschnitte des Haupttroutennetzes (Straße der Republik, Rathausstraße, Amöneburgstraße, Breslauer Straße) durchgängige, geeignete Radverkehrsanlagen fehlen. Die Straße der Republik und die Rathausstraße als Hauptradrouten sind entweder ohne Angebot für den Radverkehr oder in der Breite oder Führung nicht regelkonform. Auch die Übergänge über die Kasteler Straße und die Äppelallee sind zu verbessern.

Fußverkehr – Eingeschränkte Nutzbarkeit im MIV-ausgerichteten Straßenraum

- Im Untersuchungsgebiet sind keine selbstständig geführten Fußwege vorhanden. Die Nutzbarkeit der straßenbegleitenden Gehwege wird in Teilen durch parkende Pkw und Anlieferungsverkehr stark beeinträchtigt. Darüber hinaus ist die Querung der stark befahrenen Straßen Straße der Republik und Rheingaustraße durch fehlende oder unterbrochene Quermöglichkeiten eingeschränkt. Obwohl in der Kasteler Straße und der Äppelallee auf Höhe des Bahnhofs Biebrich Querungshilfen vorhanden sind, stellt sich die Überquerung aufgrund des hohen Verkehrsaufkommens schwierig dar.

Alternative Mobilitätsangebote – Bikesharing Stationen in verkehrsgünstiger Lage

- An den ÖPNV-Knotenpunkten an der Robert-Krekel-Anlage, am Rathenauplatz und in der Rheingaustraße (außerhalb des Gebiets) ergänzen Fahrradverleihstationen das Mobilitätsangebot.
- In der Rathausstraße 16 befindet sich eine Carsharing-Station, drei weitere liegen außerhalb des Gebiets im Bereich der Glarusstraße.

**Öffentlicher
Straßenraum
Hauptstraßen**

*Straße der Republik,
nördlicher Abschnitt*



*Straße der Republik,
südlicher Abschnitt*



Rathausstraße



**Öffentlicher
Straßenraum
Hauptstraßen**

Äppelallee



Kasteler Straße



*Kasteler Straße /
Breslauer Straße*



**Öffentlicher
Straßenraum
Hauptstraßen**

*Breslauer Straße,
nördlicher Abschnitt*



*Breslauer Straße,
südlicher Abschnitt*



Rheingaustraße



**Öffentlicher
Straßenraum
Nebenstraßen**

Didierstraße



*Am Schlosspark,
mittlerer Abschnitt*



*Am Schlosspark,
südlicher Abschnitt*



**Öffentlicher
Straßenraum
Nebenstraßen**

Hopfgartenstraße



Armenruhstraße



*Heppenheimer
Straße*



Mobilität

*Bikesharing,
Straße der Republik /
Robert-Krekel-Anlage*



*Bikesharing /
Bushaltestelle,
Rathenauplatz*

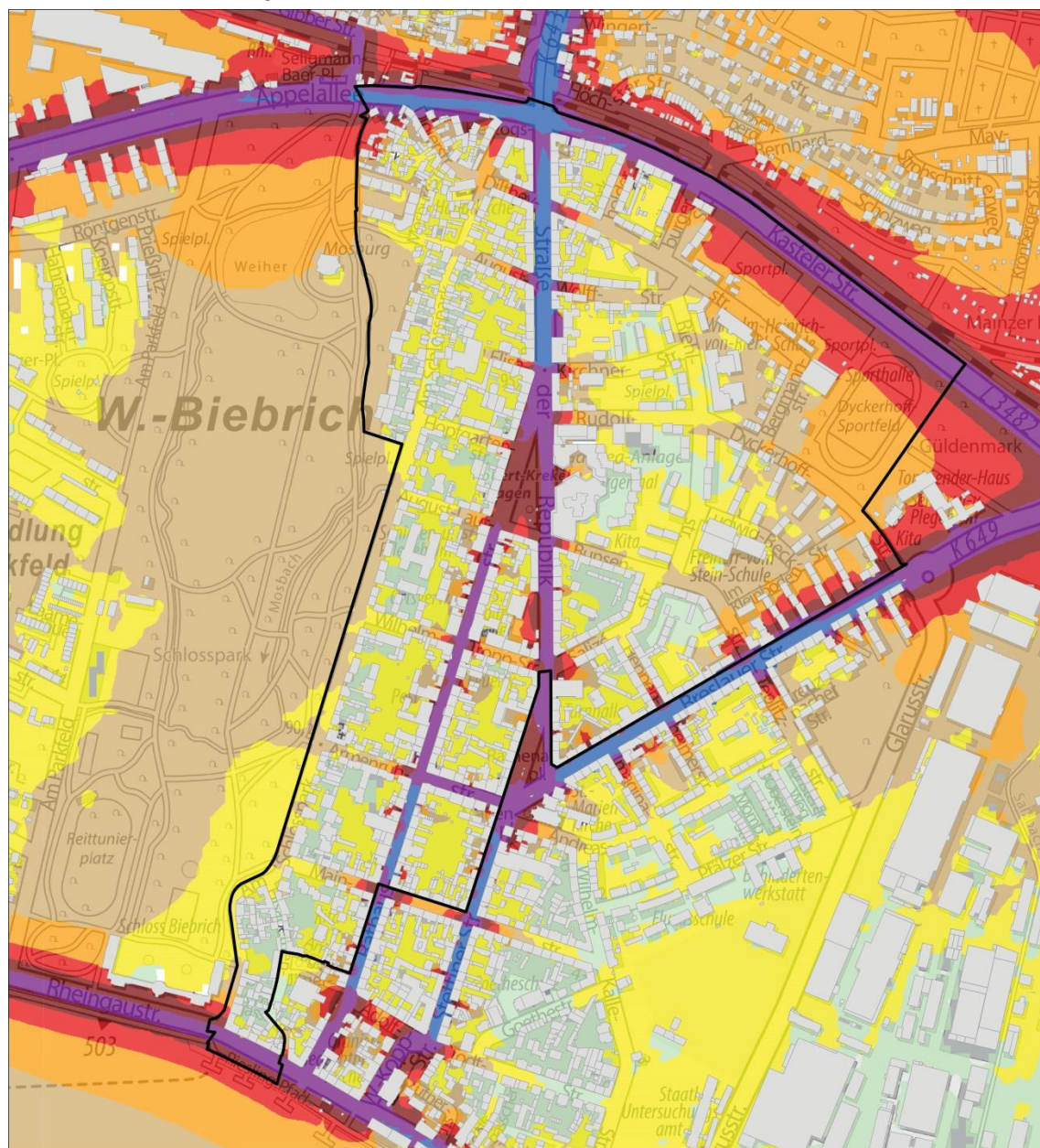


*Bushaltestelle,
Rheingaustraße*

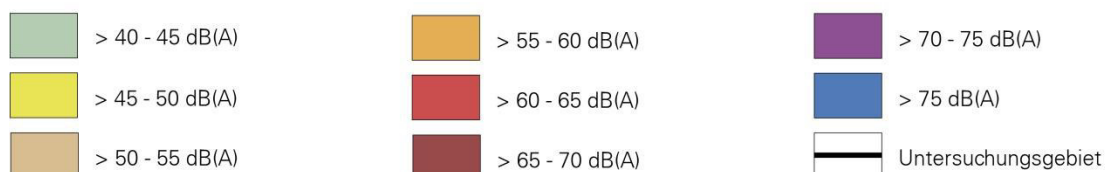


3.7 Umwelt, Klima und Gesundheit

Abbildung 25: Lärmkartierung Hessen 2017, Straßenlärm (Geoportal Wiesbaden, 2019, Darstellung Herwarth + Holz)



Straßenlärm Tag-Abend-Nacht-Index (L_{DEN})



Umwelt, Klima und Gesundheit

Datengrundlage

Zur Bewertung der Lärmbelastung im Untersuchungsgebiet wird die Lärmkartierung Hessen 2017 (Geoportal Wiesbaden 2019) herangezogen.

Emissionen – Erhöhte Lärmbelastung

- Wesentliche nutzungsunverträgliche Lärmemissionen (Straßenlärm) treten entlang der Kasteler Straße, der Straße der Republik, der Breslauer Straße, der Rathausstraße, der Stettiner Straße, der Armenruhstraße und der Rheingaustraße auf.
- Insgesamt werden an den Gebäudefassaden, die den genannten Straßen zugewandt sind, die Immissionswerte für allgemeine Wohngebiete von bis zu 55 dB(A) tagsüber (40 dB(A) nachts) und für Mischgebiete von bis zu 60 dB(A) tagsüber (40 dB(A) nachts) deutlich überschritten. Im Bereich der Innenhöfe und Seitenstraßen nimmt die Lärmbelastung stark ab.
- Auffällig ist, dass die Lärmbelastung aufgrund der Hauptverkehrsstraßen Rheingaustraße und Äppelallee sowie fehlender, abschirmender Bebauung bis in die Mitte des Schlossparks hineinreicht. Hier werden Belastungen von 50 – 55 dB(A) im Tagesmittel erreicht.

Emissionen – Schadstoffbelastung

- Zu Schadstoffbelastungen in Biebrich-Mitte liegen keine Daten vor. Der Stadtteil ist Teil der Umweltzone Wiesbaden-Mainz, die im Jahr 2013 in Kraft getreten ist. Grundsätzlich ist festzuhalten, dass Belastungen insbesondere durch die Nähe zum Industriepark Kalle-Albert und das Verkehrsaufkommen im Umfeld sowie im Gebiet selbst gegeben sind. Es ist auch anzunehmen, dass die Bewohnerschaft durch die enge Blockrandbebauung und die damit verbundene unzureichende Durchlüftung erhöhten Schadstoffbelastungen (Verkehr) ausgesetzt ist.

Belastetes Stadtklima – Stark versiegelte Freiflächen

- Die Klimabewertungskarte (Abb. 23) zeigt das Untersuchungsgebiet mehrheitlich als Siedlungsfläche hoher passiver klimatischer Empfindlichkeit. Aufgrund der hohen Versiegelung und dichten Bebauung findet nur eine geringe Kühlungswirkung und Durchströmung statt. Die aktuellen und zukünftig steigenden innerstädtischen Hitzebelastungen bergen erhöhte Gesundheitsrisiken der Bevölkerung, insbesondere für ältere Bevölkerungsschichten und Kleinkinder.
- Die synthetische Klimafunktionskarte (Abb. 24) stuft den Großteil der Flächen als intensives innerstädtisches Überwärmungsgebiet mit eingeschränktem Luftaustausch ein. Höchstwerte werden im Bereich der Galatea-Anlage erreicht, die als höchstintensives innerstädtisches Überwärmungsgebiet gilt. Daher nimmt die Durchlüftungsbahn über die Stettiner Straße, den Rathenauplatz und die Straße der Republik eine besondere stadtklimatische Funktion ein.
- Der Schlosspark und die Robert-Krekel-Anlage sind als Vorrangzonen und Flächen mit geringer klimaökologischer Austauschwirkung eingestuft. Zugleich sind sie als Parkklimare klassifiziert. Sie fungieren aufgrund ihrer Luftzirkulation als klimatische Pufferzonen für das dicht bebaute Stadtquartier.
- Auch die Sportflächen im Nordosten des Gebietes zeichnen sich durch eine hohe Bedeutung für die Belüftung des Gebietes aus. Sie sind als potenzielle aktive Frei- und Frischluftentstehungsgebiete vom Typ Grünland klassifiziert. Luftzirkulationsfördernd wirkt auch der Rhein, da dieser als regionale Luftventilationsbahn fungiert.
- In der Zusammenschau stellt sich Biebrich-Mitte im Versiegelungsgrad, entsprechend der Bebauungsstruktur, im Westen eher versiegelt und im Osten eher durchgrünt dar. Positiv für das Stadtbild und Stadtklima, sind die bestehenden Baumalleen in der Straße der Republik, der Riehlstraße, der Salizéstraße, der Armenruhstraße und der Breslauer Straße.

Klimabewertung

Abbildung 26: Klimabewertung 2009 mit Klimaschutz-Quartier Alt-Biebrich (Geoportal Wiesbaden, Stadt Wiesbaden 2019, Darstellung Herwarth + Holz)



Sanierungszonen

- Siedlungsflächen hoher passiver klimatischer Empfindlichkeit / mit negativer Bedeutung für die benachbarten Siedlungsstrukturen
- Siedlungsflächen unterschiedlicher passiver Klimaempfindlichkeit und Bedeutung für die benachbarten Siedlungsstrukturen

Vorrangzonen

- Flächen durchschnittlicher klimatischer Empfindlichkeit / mit Bedeutung für die Belüftung Wiesbadens
- Flächen mit geringer klimaökologischer Austauschwirkung / unterschiedlicher Empfindlichkeit

Klimaschutz

- Klimaschutz-Quartier Alt-Biebrich
- Untersuchungsgebiet

Klimafunktion

Abbildung 27: Klimafunktionen 2009 (Geoportal Wiesbaden, 2019, Darstellung Herwarth + Holz)



Städtische Klimafunktionsräume

- Höchst intensives innerstädtisches Überwärmungsgebiet mit eingeschränktem Luftaustausch
- Intensives innerstädtisches Überwärmungsgebiet mit eingeschränktem Luftaustausch
- Überwärmungsgebiet mit teilweise eingeschränktem Luftaustausch

Klimatische Pufferzonen

- Po Parkklima - mittlere Reliefenergien bzw. Hangneigungswirkungen
- P- Parkklima - niedrige Reliefenergien bzw. Hangneigungswirkungen
- GZo Klimate der Gartenbauzone - mittlere Reliefenergien bzw. Hangneigungswirkungen

Klimafunktionsräume im Freiland

- G/Ao Aktives Kalt- bzw. Frischluftentstehungsgebiet Typ Grünland / Ackerland (vorrangig Grünland)

Stadtklimarelevante Strömungsparameter

- Durchlüftungsbahn (DLB)
- Untersuchungsgebiet

Klima

*Begrünter
Straßenraum,
Armenruhstraße*



*Unbegrünter
Straßenraum,
Rathausstraße*



*Unbegrünter Stra-
ßenraum / unterbro-
chene Baumreihen,
Straße der Republik*



Klima

*Begrünter Innenhof,
Heppenheimer
Straße*



*Bedeutende Ventila-
tionsbahn, Rhein*



*Kalt- und Frischluft-
entstehungsgebiet,
Rudolf-Dyckerhoff-
Straße*



Klima

Versiegelte Freiflächen, Herzogsplatz



Höchst intensiv innerstädtisches Überwärmungsgebiet, Galatea-Anlage

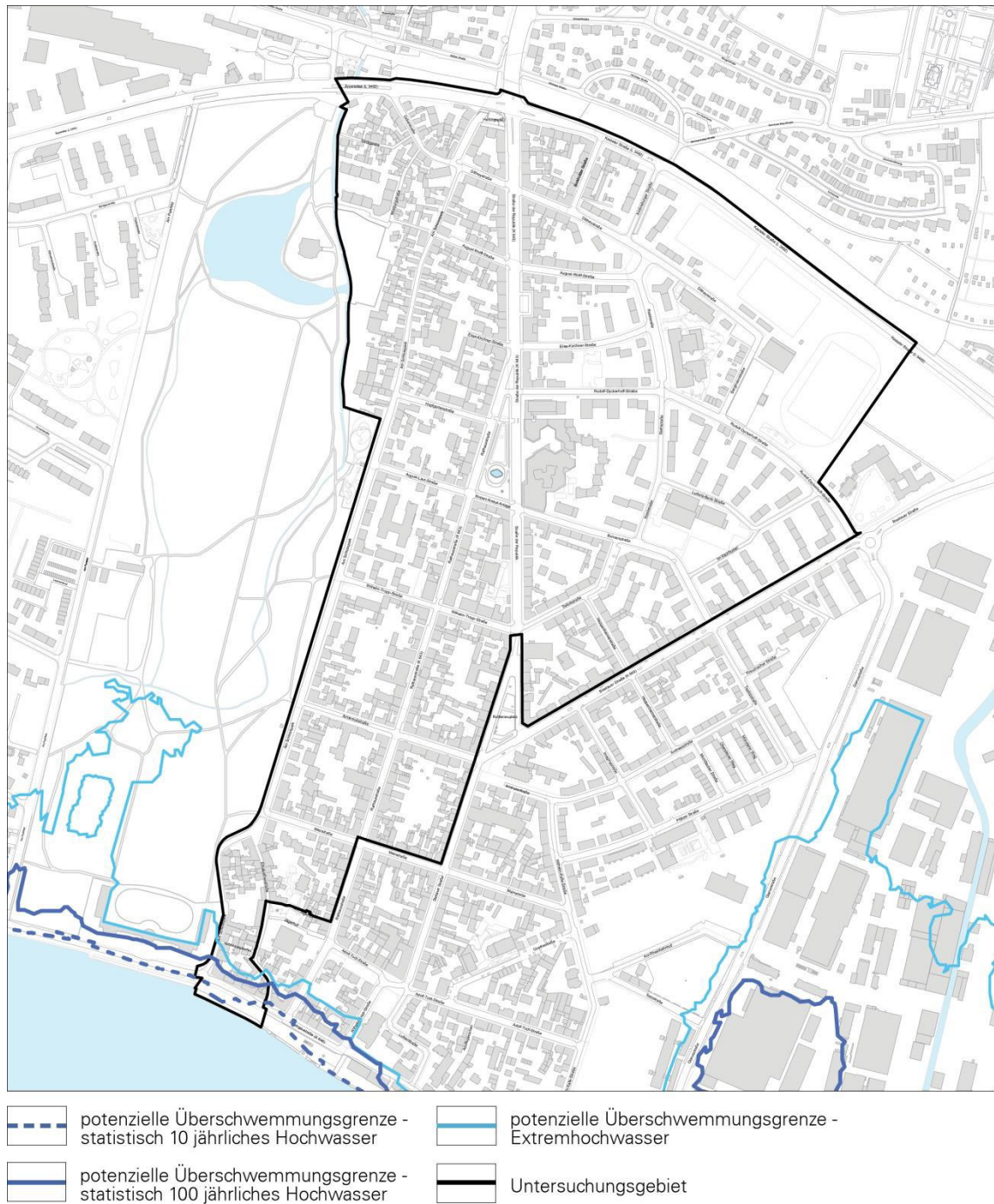


Versiegelte Freiflächen, Kita Wilhelm-Tropp-Straße



Umweltbedingte Restriktionen

Abbildung 28: Potenzielle Überschwemmungsfläche / Gefahrenkarte 2012 (Stadt Wiesbaden, 2012, Darstellung Herwarth + Holz)



Hochwasserrisiko – Potenzielle Überschwemmungsgefahr

- Die Bereiche Rheinuferpromenade und Rheingaustraße sind lt. Hochwasserrisikomanagementplan für den hessischen Ober-/ Mittelrhein⁶⁶ einem potenziellen Überschwemmungsrisiko im Fall eines seltenen (statistisch 100-jährlichen) Hochwassers ausgesetzt. Neben ca. 383 Einwohner/innen wären hiervon auch Dienstleistungs- und Gastronomiebetriebe betroffen. Bei einem häufigen Hochwasserereignis (statistisch 10 jährlich) wären ca. 97 Einwohner/innen in der Rheingaustraße betroffen. Bei einem häufigen Hochwasser (HQ10) ist die Rheinuferstraße nur eingeschränkt befahrbar.
- Die Stadt Wiesbaden kann den Hochwasserschutz aktuell nur bis zum 40-jährlichen Hochwasser gewährleisten. Darüber hinaus müssen sich Bürgerinnen und Bürger eigenverantwortlich (umfassende Eigenvorsorge) schützen.
- Für den Stadtteil Biebrich sieht der Maßnahmensteckbrief auf lokaler Ebene 2012⁶⁷ folgende Maßnahmen vor:
 - Maßnahmen zur Flächenvorsorge, u.a. administrative Instrumente wie die Kennzeichnung und Sicherung der Überschwemmungsgebiete und Retentionsräume sowie eine angepasste Flächennutzung, u.a. in der Landwirtschaft und der Verkehrs- und Siedlungsentwicklung
 - Technischen Hochwasserschutz, u.a. Regenwassermanagement, den Schutz vor Druck- und Grundwasser sowie den Objektschutz einzelner Gebäude
 - Maßnahmen zur Hochwasservorsorge, u.a. Bau-, Risiko-, Informations- und Verhaltensvorsorge sowie Katastrophenschutzmanagement.

Nähe zum Industriepark – Anwendungsbereich Seveso-III-Richtlinie

- Die Nähe des Untersuchungsgebietes zum Industriepark Kalle Albert, macht die Betrachtung der Seveso-III-Richtlinie erforderlich. Diese zielt auf die Sicherheit industrieller Anlagen, um schädliche Einwirkungen auf Menschen und Umwelt durch den Anlagenbetrieb (Lärm-, Luft- und Lichtimmissionen) soweit wie möglich zu vermeiden bzw. zu verringern.
- Der östlich des Gebietes gelegene ca. 96 ha große Industriepark Kalle Albert, beherbergt mehrere Unternehmen mit Chemieschwerpunkt, die in den Geltungsbereich der Seveso-III-Richtlinie fallen.⁶⁸ Daher sind angemessene Achtungsabstände zu schutzbedürftigen Nutzungen einzuhalten. Schutzbedürftige Nutzungen sind:
 - (1) ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienende Gebiete,
 - (2) öffentlich genutzte Gebäude oder Gebiete,
 - (3) Freizeitgebiete,
 - (4) wichtige Verkehrswege sowie
 - (5) unter dem Gesichtspunkt des Naturschutzes besonders wertvolle bzw. besonders empfindliche Gebiete.⁶⁹
- Bei Bauvorhaben im Bereich schutzbedürftiger Objekten ist im Sinne von Einzelfallprüfungen eine bauordnungsrechtliche sowie bauplanungsrechtliche Beurteilung unter Einbeziehung von § 50 BImSchG. Bzw. Seveso-III-Richtlinie (2012/18 EU) vorzunehmen.

⁶⁶ Regierungspräsidium Darmstadt (2015), Hochwasserrisikomanagementplan für den hessischen Ober-/ Mittelrhein Los 2 Rheingau

⁶⁷ Umweltbundesamt (2012): Hochwasserrisikomanagementplan Rheingau, Maßnahmensteckbrief – lokale Planungsebene, HW-Brennpunkt 3, Wiesbaden – Wiesbaden-Biebrich

⁶⁸ Überwachungsprogramm Hessen nach § 17 Abs.2 Störfallverordnung (Stand 31.12.18)

⁶⁹ §3 Abs. 5d BImSchG

4 Planung im Dialog

Die informelle Beteiligung von Bürgerinnen und Bürgern an Entscheidungsprozessen der Wiesbadener Stadtentwicklung wird seit 2016 über Leitlinien geregelt. Die unabhängige Stabsstelle 'Wiesbadener Identität. Engagement. Bürgerbeteiligung.' fungiert seither als zentrale Anlauf- und Koordinierungsstelle für Bürger sowie Akteure aus Verwaltung und Praxis.

Der 8-monatige Entwicklungsprozess des ISEK wurde in einen mehrgliedrigen Beteiligungsprozess eingebettet, der sich an diesen Leitlinien orientiert. Über die Beteiligung sollte sichergestellt werden, dass die Kenntnisse und Erfahrungen von Bewohnerinnen und Bewohnern, Gewerbetreibenden, zentralen Akteuren sowie der Verwaltung, aktiven Institutionen und Initiativen von der Analyse über die Leitbildentwicklung bis zur Ausarbeitung von Projekten in das ISEK einfließen. Die Beteiligung auf unterschiedlichen Ebenen und zu unterschiedlichen Zeitpunkten im Entwicklungsverlauf diente der Identifizierung und Abwägung aller relevanten Interessen, der Aktivierung zur Mitgestaltung von Projekten und der Schaffung von Akzeptanz für anstehende Maßnahmen.

4.1 Beteiligung Stadtverwaltung

Den Bearbeitungsaufakt bildete ein Auftaktgespräch auf Ebene der SEG und der Stabsstelle Bürgerbeteiligung zum Austausch von Informationen und Materialien, der Abstimmung eines Terminplans sowie zu beteiligender Akteure. Wichtige Meilensteine der Erarbeitung des ISEK wurden in insgesamt sieben Jour Fixe-Termine vorgestellt, diskutiert und abgestimmt.

Ergänzend fanden drei Projektgruppentreffen (Ämterrunden) statt. Im Mittelpunkt der Gespräche stand die Abstimmung des Status Quo, die Abstimmung von Handlungsbedarfen sowie Maßnahmen und Projekten. Ab Gesamtprozess beteiligt waren die im Folgenden aufgeführten Ämter: Stadtplanungsamt, Grünflächenamt, Amt für Soziale Arbeit, Kulturamt, Umweltamt.

4.2 Beteiligung Stadtteil

Unter dem Motto '*Biebrich – Mach mit*' wurde zu einem öffentlichen Plakat-Workshop, einem öffentlichen Quartiersrundgang, einem Experten-Workshop sowie einem öffentlichen Bürgerdialog eingeladen.

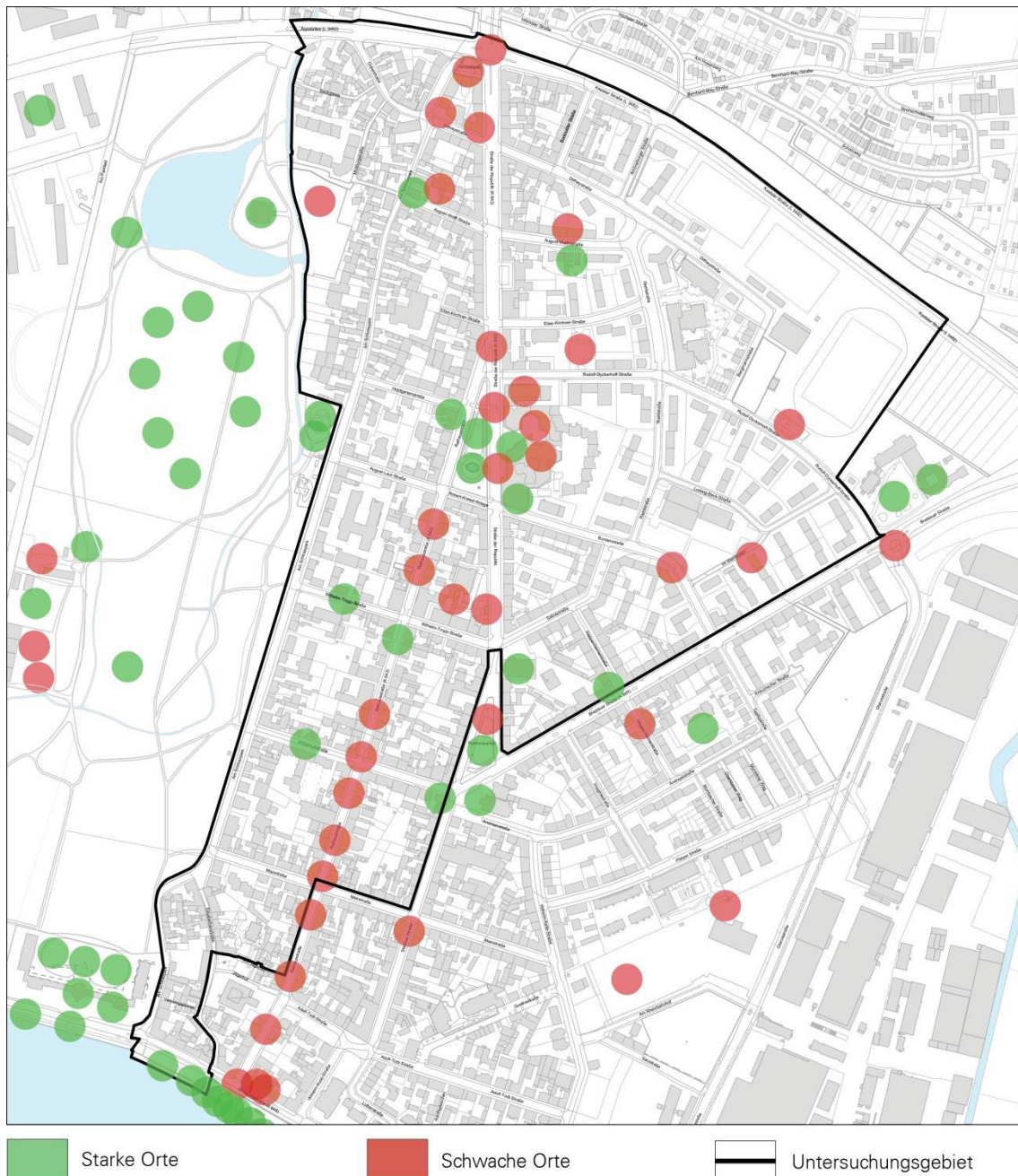
Plakat-Workshop

In Kontext des Forschungsprojekts 'Interpart' wurde die zentral gelegene Robert-Krekel-Anlage am 17.06.2019, einem Montagnachmittag, zum Schauplatz einer öffentlichen Intervention. Ziel war, mit Bürgerinnen und Bürgern aus Biebrich-Mitte in lockerer Atmosphäre ins Gespräch zu kommen und ihre persönlichen Sichtweisen auf das Untersuchungsgebiet zu erfahren. Im Mittelpunkt der 'Freiluftaktion' stand die Sammlung von Ideen und Anregungen für die zukünftige Entwicklung von Biebrich-Mitte.

Im besonderen Fokus des Workshops stand die Benennung 'starker Orte' und 'schwacher Orte' im Gebiet (s. Abb. 32). 'Starke Orte' sind Orte, die gerne aufgesucht werden und großes Potenzial für die weitere Entwicklung haben. Sie werden von den Teilnehmenden als besonders anregend, anziehend, beliebt, gemeinschaftlich nutzbar, gepflegt, harmonisch, identitätsstiftend, leise, stilvoll, wohltuend etc. empfunden. Hier wurden insbesondere die öffentlichen Grün- und Freiflächen, soziale und kulturelle Einrichtungen sowie gastronomische Angebote genannt.

'Schwache Orte' mit hohem Handlungsbedarf sind aus Sicht der Bürgerinnen und Bürger insbesondere Straßenräume ohne Aufenthaltsqualität, ungestaltete Freiflächen sowie modernisierungsbedürftige, mindergenutzte oder leerstehende Gebäude. Sie werden als disharmonisch, hektisch, laut, reizlos, unattraktiv, ungeordnet, ungepflegt etc. wahrgenommen. Auffällig ist hier die Häufung der Nennungen in der Rathausstraße sowie im Bereich der Galatea-Anlage.

Abbildung 29: Starke und schwache Orte (Stadt Wiesbaden, 2019, Darstellung Herwarth + Holz)



Quartiersrundgang

Ein anschließender öffentlicher Quartiersrundgang fand mit interessierten Bürgerinnen und Bürgern, Vertreterinnen und Vertretern der SEG, der Verwaltung unter Führung des Büros Freischlad + Holz statt. Die Begehung eröffnete den anwesenden Bürgerinnen und Bürgern, ortsbezogene Mängel und Problemlagen Ideen für Veränderungen vertiefend zu erläutern sowie Hinweise zur aktuellen Situation zu geben.

Besonderes Augenmerk wurde den Themen Öffentlicher Raum, Verkehr und Mobilität, Nahversorgung, Grünräume und Stadtklima geschenkt.

Experten-Workshop

In einem Experten-Workshop am 12.08.2019 wurden die Ergebnisse der Bestandsaufnahme und SWOT-Analyse den Vertreter/innen der Fachämter sowie Akteuren aus den Bereichen Gewerbe, Kultur und Soziales handlungsfeldbezogen vorgestellt. An Thementischen zu den sechs zentralen Handlungsfeldern⁷⁰ wurden Anregungen und Ideen erfasst und diskutiert. Die Thementische wurden von Vertreterinnen und Vertretern der SEG und des Büros Freischlad + Holz / Herwarth + Holz betreut.

Im Fokus der Diskussion standen insbesondere die Aufwertung der Galatea-Anlage als Gebietsmitte sowie Umsetzungsmöglichkeiten flächendeckender energetischer Gebäudesanierung. Mit Blick auf das Wohnumfeld wurden vor allem die Themen Erhöhung der Aufenthaltsqualität, Sicherheit und Barrierefreiheit im öffentlichen Raum sowie die aktuelle Unterversorgung mit Spielplätzen problematisiert. Hinsichtlich der Einzelhandels- und Gewerbestruktur sowie Gastronomie standen die (Zwischen-)Nutzung von Leerstand durch z.B. Kreative sowie eine für Kunden attraktive und sichere Straßenraumgestaltung mit reduziertem Verkehrsaufkommen im Vordergrund. Bezüglich der sozialen Infrastruktur wurde auf die Bedeutung vorhandener Einrichtungen, insbesondere des Bürgersaals verwiesen sowie die Erreichbarkeit von Freizeiteinrichtungen thematisiert (kurze Wege). Als zentrale Themen im Bereich Umwelt / Klima / Gesundheit stellten sich die Begrünung von Gebäuden und Straßenräumen sowie insbesondere die Entwicklung eines Straßenbaumkonzeptes heraus. Das zentrale Querschnittsthema des Abends bildete jedoch das Handlungsfeld Verkehr und Mobilität. Hier wurde eine lebendige Diskussion über u.a. Optionen der Parkraumbewirtschaftung, der Reduzierung des Durchgangsverkehrs, der Verkehrsberuhigung und Wegeführung sowie des Ausbaus des Fahrradnetzes und ergänzender Mobilitätsangebote geführt und mit den anderen Handlungsfeldern rückgekoppelt.

Initiativgruppe 'Ideen für Biebrich'

Die Initiativgruppe, die von engagierten Bürgerinnen und Bürgern aus Biebrich gegründet wurde, hat im Laufe des Jahres 2019 in Impulsabenden Ideen in den Handlungsfeldern Verkehr und Mobilität sowie Einzelhandel / Gewerbe / Gastronomie und Soziale Infrastrukturen gesammelt. Zentrale Fragen waren: Was mag ich in Biebrich? Was mag ich nicht in Biebrich? Welche Ideen habe ich für Biebrich?

Auf Basis der Anregungen wurden unter dem Titel *nextBiebrich* Leitlinien sowie Projekte und Maßnahmen (Konzept anfordern bei ideen-fuer-biebrich@gmx.de) in den Handlungsfeldern Wohnen und Bauen, Beteiligung, Umwelt und Klima / Gesundheit, Gäste und Gastronomie, Handel und Gewerbe, Freiraum und Bewegung, Kultur, Miteinander und Mobilität entwickelt. Für das ISEK relevante Aspekte waren u.a.:

- Verbesserung des Stadtteilimages, z.B. durch ein Konzept Corporate Identity.
- Förderung kreativer Nutzungen, z.B. MakerSpace, Kreativzentrum Zollspeicher, Coworking Spaces, Reparatur-Café, Tauschbörsen
- Stärkung der Gastronomie, z.B. Streetfood-Market, einwöchiges Stadtteilstfest, weiterer Weinstand
- Stärkung kleiner Betriebe, z.B. über Subventionierung
- Unterstützung bestehender Nachbarschaftsgruppen und die Schaffung nachbarschaftlich nutzbarer Räume, z.B. Entwicklung einer Biebrich-App mit Veranstaltungskalender, Stadtteilzeitung, Speakers' Corner, Musik- und Kunstveranstaltungen wie Open Stage, Open Air Kino, Poetry Slam, Theater
- Städtebauliche Hervorhebung der Stadtteileingänge
- Verkehrsumleitung, -beruhigung, z.B. Umleitung Durchgangsverkehr, breitere Gehwege, Shared Space Zonen, Ordnung von PKW- und Fahrradstellplätzen, z.B. Fahrradparkhäusern, Anwohnerparkplätze.

⁷⁰ Städtebau / Bebauung, Wohnen / Wohnumfeld, Einzelhandel / Gewerbe, Soziale / kulturelle Infrastruktur, Verkehr / Mobilität, Umwelt / Klima / Gesundheit

Bürgerdialog

Im Mittelpunkt des öffentlichen Bürgerdialogs am 28.10.2019 stand neben einer der Vorstellung der im Beteiligungsprozess gesammelten Ideen und Anregungen für die weitere Entwicklung des Gebiet die Vorstellung des Leitbilds sowie der Projekte und Maßnahmen.

Ideen und Anregungen

Im Rahmen der Stadtteilbeteiligung wurden insgesamt 357 Ideen und Anregungen erfasst, die in die Erarbeitung des ISEKs eingeflossen sind. Doppelte und ähnliche Nennungen sind zusammengeführt. Die Auflistung aller Ideen und Anregungen ist dem Anhang zu entnehmen. Die Ideen und Anregungen, bilden sich nach Handlungsfeldern geordnet, wie folgt ab:

Tabelle 02: Ideen nach Handlungsfeldern und Beteiligungsformaten

Handlungsfeld	Plakat-Workshop	Quartiersrundgang	Experten-Workshop	Impulsabende Initiativgruppe Ideen für Biebrich	Bürgerdialog	Gesamt
Städtebau / Bebauung		8	3	1	3	12
Wohnen / Wohnumfeld	33	6	15	2	2	56
Gewerbe / Einzelhandel	18		5	30	-	53
Soziale / kulturelle Infrastruktur	23		6	31	1	60
Verkehr / Mobilität	63	12	19	55	5	149
Umwelt / Klima / Gesundheit			11	3	2	14
Gesamt (28.10.2019)	137	26	59	122	13	357

Besonders viele Ideen wurden zum Thema Verkehr und Mobilität vorgetragen, das als Querschnittshandlungsfeld zu sehen ist. Etwa ein Drittel der Ideen betreffen die Handlungsfelder Soziale und kulturelle Infrastruktur, Wohnen und Wohnumfeld sowie Einzelhandel und Dienstleistungen / Gewerbe und Gastronomie.

4.3 Forschungsprojekt 'Interpart'

Das Forschungsprojekt 'Interpart – Interkulturelle Partizipation', in das der Förderstandort 'Biebrich-Mitte' aufgenommen wurde, verfolgte seit Projektbeginn 2018 das Ziel, die Mitwirkung von Menschen mit Migrationshintergrund in städtebaulichen Planungsprozessen zu stärken und den nachhaltigen interkulturellen Dialog in der Stadtentwicklung zu fördern. Im Rahmen eines 'Reallabors' arbeiten Akteure aus Wissenschaft, Politik, Verwaltung, Stadtentwicklungs- und Beteiligungspraxis eng mit der Stadtgesellschaft zusammen, um ihr individuelles fachliches und lokales Wissen einzubringen und gemeinsam innovative Lösungsansätze zu entwickeln. Das Projekt wird federführend von der Universität der Künste Berlin durchgeführt und vom BMBF gefördert.⁷¹ Im Kontext des 'Interpart'-Projekts wurde in einem gemeinsamen Workshop die wesentlichen Erkenntnisse aus der Arbeit mit den Bürgerinnen und Bürgern im Stadtteil für die Erarbeitung des ISEK zusammengetragen und in das Konzept eingebunden.

⁷¹ <https://www.interpart.org/informationen> - letzter Zugriff: 15.04.2019

Stadtteildialog



*Plakat-Workshop,
17.06.2019*



*Interpart Intervention,
17.06.2019*



*Quartiersrundgang
17.06.2019*

Stadtteildialog

Expertenworkshop
12.08.2019



Bürgerdialog
28.10.2019



Bürgerdialog
28.10.2019



4.4 Überblick Termine

Tabelle 03: Überblick Termine

Termin		Inhalt / Bearbeitungsstand
17.04.2019	Auftakttermin Jour Fixe 1	'Kick-Off': Erörterung von inhaltlichen und organisatorischen Fragestellungen zur Erarbeitung des ISEKs / Materialien
24. – 26.04.2019	Bestandsaufnahme vor Ort	Fotodokumentation / Bestandsanalyse
	Bearbeitungsphase	Darstellung des Projektvorlaufs / der Aufgabenstellung Bestandspläne
20.05.2019	Sonder-Jour fixe	Vorbereitung Workshop Interpart / Quartiersrundgang
20.05.2019	Jour Fixe 2 Gemeinsame Ortsbegehung	Vorstellung Ergebnisse Bestandsanalyse / Bestandspläne, Weitere Strukturierung Beteiligungsprozess
	Bearbeitungsphase	Überarbeitung / Ausarbeitung Bestandsanalyse , -pläne Darstellung Rahmenbedingungen, gesamtstädtische / teilräumliche Planungen
12.06.2019	Jour Fixe 3 1. Projektgruppe⁷²	Vorbereitung Workshop Interpart / Quartiersrundgang Abstimmung Bestandsanalyse / Ziele / Handlungsansätze / laufende Planungen, Projekte
	Bearbeitungsphase	Ausarbeitung Workshop Interpart / Quartiersrundgang
17.06.2019	Plakat-Workshop / Quartiersrundgang Kontext Interpart	Erfassung von Ideen und Anregungen, Vorschlägen für die Gebietsentwicklung
17.07.2019	Jour Fixe 4	Abstimmung Bestandsanalyse / Vorstellung SWOT-Analyse / Ergebnisse Beteiligungsprozess
	Bearbeitungsphase	Abschluss Bestandsanalyse / SWOT-Analyse / Erarbeitung Leitbild / Projektliste im Entwurf
12.08.2019	Experten-Workshop / Präsentation Analyse	Öffentliche Präsentation Analyseergebnisse / Austausch zu Zielen, Handlungsansätzen / Vertiefung von Ideen und Anregungen
14.08.2019	Jour Fixe 5	Abstimmung SWOT-Analyse / Resümee Beteiligungsprozess / Vorstellung Leitbild / Projektliste im Entwurf / Gebietskulisse
	Bearbeitungsphase	Ausarbeitung Leitbild / Projektsteckbriefe / Maßnahmenplan
25.09.2019	Jour Fixe 6 2. Projektgruppe	Abstimmung Leitbild / Projekte und Maßnahmen
	Bearbeitungsphase	Ausarbeitung Projekte, Maßnahmenplan Erarbeitung Zeit-, Maßnahmen-, Finanzierungsübersicht
23.10.2019	Jour Fixe 7	Abstimmung Projekte und Maßnahmen
28.10.2019	Bürgerdialog	Vorstellung ISEK
	Bearbeitungsphase	Ausarbeitung ISEK
20.11.2019	Jour Fixe 8 3. Projektgruppe	Abstimmung Projekte / Zeit-, Maßnahmen-, Finanzierungsübersicht
16.12.2019	Expertenworkshop	Verkehr und Mobilität
Dezember 2019	Projektabschluss Phase 1	Übergabe ISEK Wirtschaftsministerium
Januar 2019	Projektabschluss Phase 2	Beschluss ISEK

⁷² Ämterrunde

5 SWOT-Analyse

Die wesentlichen Ergebnisse der Bestandsanalyse werden zusammenfassend in einer SWOT-Analyse (Stärken – Schwächen sowie Chancen – Risiken) in tabellarischer Form mit prägnanten Kurz-Statements sowie, falls räumlich verortbar, über Pläne abgebildet

Als Stärken (+) werden im Planungsgebiet vorhandene Potenziale, respektive Qualitäten bezeichnet. Hierbei ist insbesondere relevant, ob Stärken zukünftig, in Synergie zueinander, entwickelt werden können.

Schwächen (-) sind bestehende Mängel, respektive Defizite, die zu beheben oder zu minimieren sind.

Chancen (+) und Risiken (-) sind vor allem als übergreifende Einflussfaktoren für die weitere Entwicklung des Untersuchungsgebietes zu verstehen. Sie können unterschiedliche Grade positiver wie negativer Beeinflussung beinhalten. Zu berücksichtigen sind Faktoren wie z.B. die gesamtwirtschaftliche Lage, politische Entscheidungen, gesellschaftliche Trends und Förderbedingungen.

Ziel ist, den Nutzen aus Stärken und Chancen zu maximieren und mögliche Verluste aus Schwächen und Risiken gering zu halten.

5.1 Bevölkerungs- und Sozialstruktur / Demografie (s. Kapitel 3.1)

Stärken (+) und Schwächen (-)

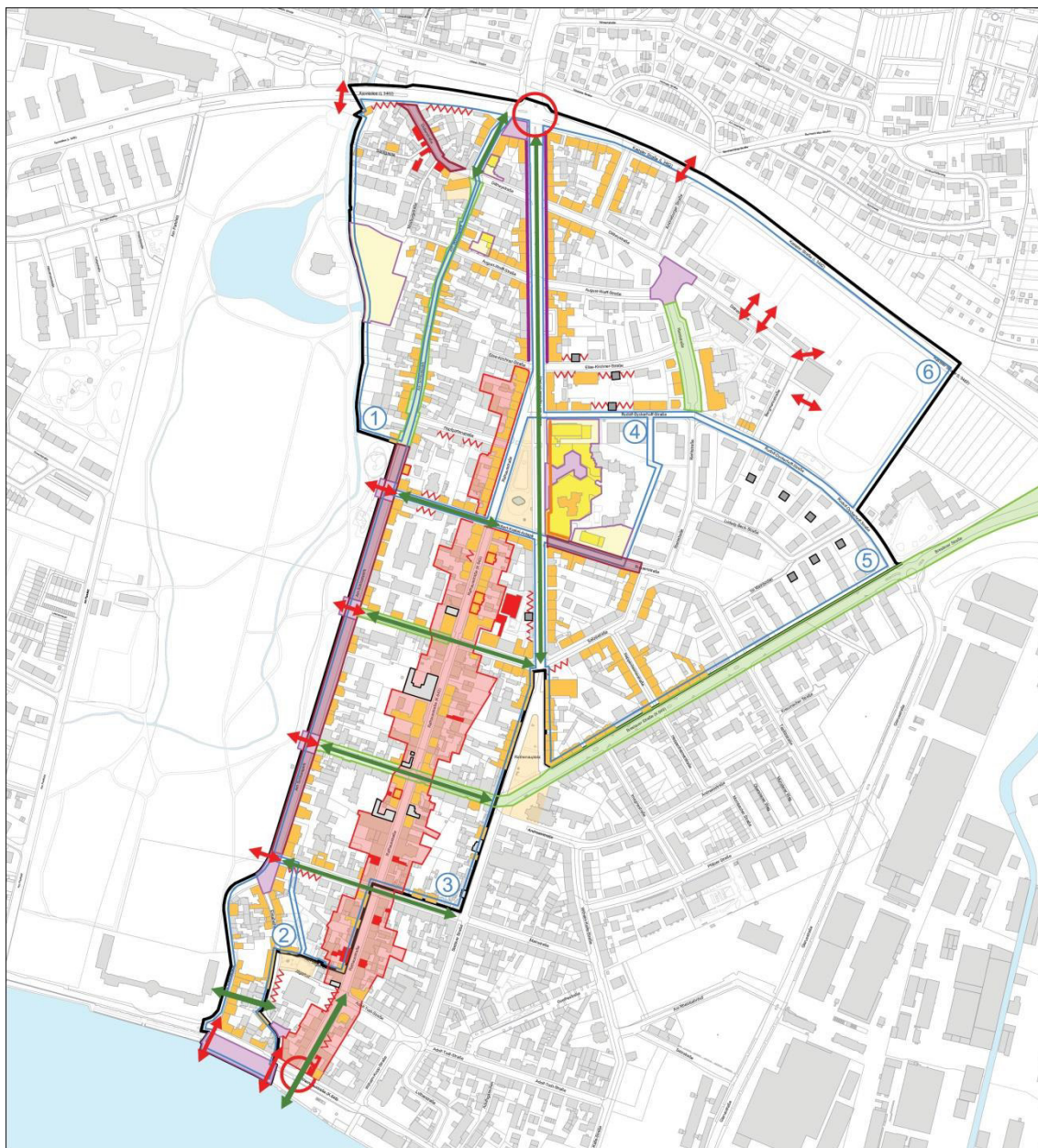
- + Hohe kulturelle / religiöse Vielfalt der Bewohnerschaft als historisch begründetes Merkmal des Gebietes
- + Hohe Anteile jüngerer (<18 Jahre) und erwerbsfähigen Bevölkerung zwischen 18 – 49 Jahren im Vergleich zu Ortsbezirk und Gesamtstadt
- Hohe soziale Bedarfslage und erhöhter Benachteiligungsindex (überdurchschnittliche Arbeitslosenquote, insb. hohe Jugendarbeitslosigkeit, hohe Anteile an existenzsichernden Mindestleistungen, hoher Anteil an Alleinerziehenden, geringe Wohndauer)
- Unterdurchschnittliche Bildungsteilhabe

Chancen (+) und Risiken (-)

- + Kontinuierlicher Zuzugstrend
- Steigende Infrastrukturbedarfe bei steigender Bevölkerung
- Steigender Entwicklungsdruck und Verdrängung der angestammten Bevölkerung (Gefahr der Gentrifizierung)
- Mögliche Konflikte aufgrund unterschiedlicher kultureller Hintergründe / Lebensgewohnheiten.

5.2 Bebauungs- und Nutzungsstruktur (s. Kapitel 3.2)

Abbildung 30: Bebauungs-, Nutzungsstruktur (Stadt Wiesbaden 2019, Darstellung Herwarth + Holz)



Stärken / Chancen

- Räumliche Teilbereiche mit eigener Identität
- ① Alt-Mosbach / Am Schlosspark
- ② Alt-Biebrich / Am Schlosspark
- ③ Blockrandzone / Rathausstraße
- ④ Zentrum Biebrich-Mitte
- ⑤ Neu-Biebrich / Bunsenstraße
- ⑥ Neu-Biebrich / Diltheystraße / Riehlstr.
- Ortsbildprägende Gebäude
- Gebäude / Grundstücke mit funktionalem und gestalterischem Aufwertungspotenzial
- Nachverdichtungspotenzial Bestandsbebauung / Neubau

- Ortsbildprägende Plätze
- Platz / Straßenraum mit hoher Aufenthaltsqualität
- Platz / Straßenraum mit funktionalem + gestalterischem Aufwertungspotenzial
- Magistrale mit urbanem Charakter
- ↔ Wichtige Blickachse

Schwächen / Risiken

- Bereich mit erheblichen Erneuerungsbedarf in Substanz und Funktion (Rathausstraße)

- (Ortsbildprägendes) Gebäude mit erhöhtem Sanierungs- / Modernisierungsbedarf
- Ortsbildbeeinträchtigende Fassade
- Platz / Straßenraum mit geringerer Aufenthaltsqualität
- ~ Baulücke / fehlende Raumkanten
- ↔ Unzureichende Verbindung / Blickbeziehung / unzureichend gestaltete Zugänge
- Unzureichend gestalteter Stadteingang
- Untersuchungsgebiet

Bebauungs- und Nutzungsstruktur

Stärken (+) und Schwächen (-)

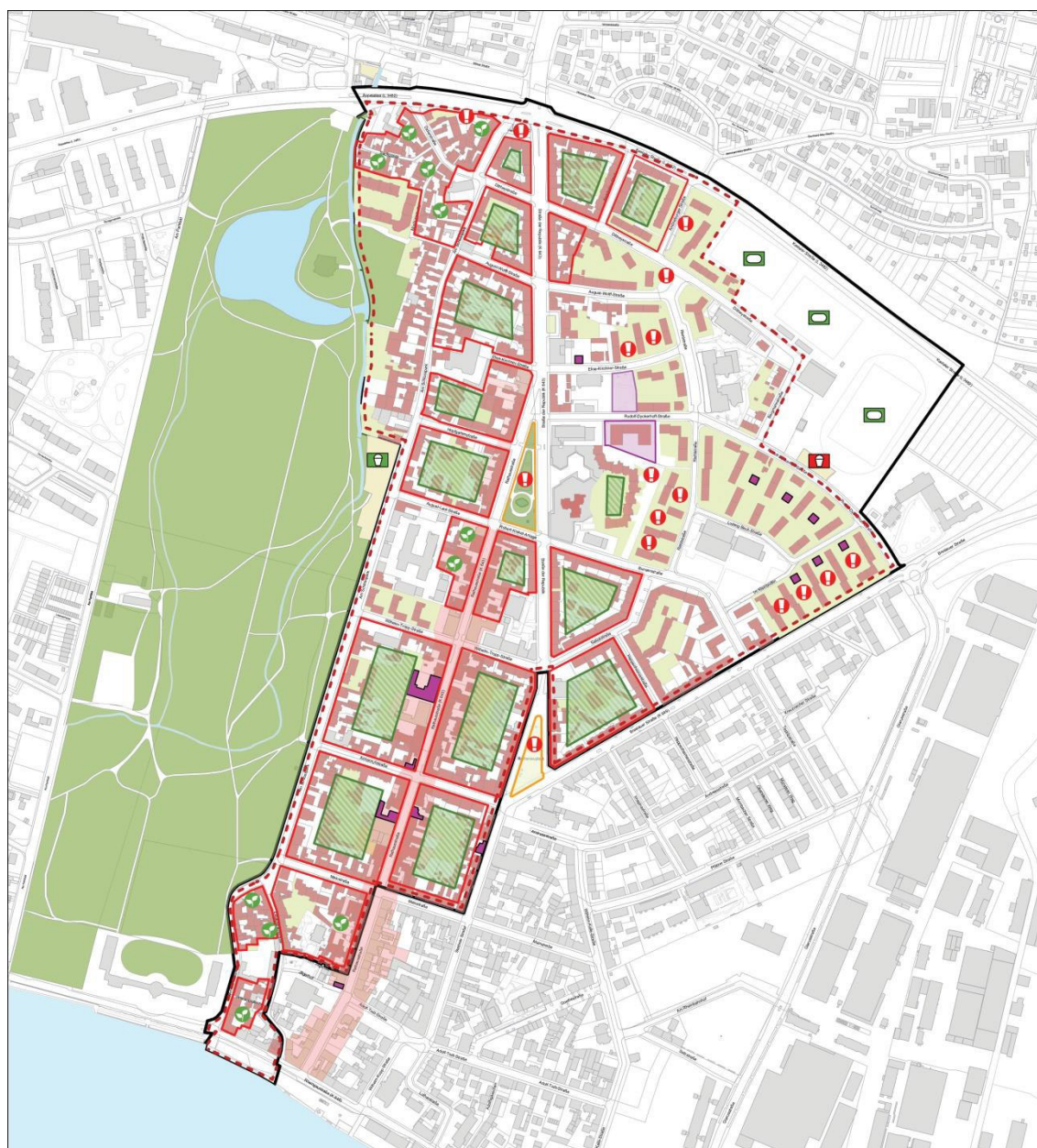
- + Nähe zu Rhein, Schlosspark und Innenstadt
- + Dörflich geprägte Strukturen im Nord- und Südwesten als Alleinstellungsmerkmal
- + Ortsbildprägende Bebauung u.a. Am Schlosspark, Straße der Republik, Rathausstraße
- + Kleinräumlich differenzierte Bebauungsstruktur / Teilbereiche mit eigener Identität
- + Ortsbildprägende Plätze (Robert-Krekel-Anlage / Rathenauplatz / Am Jägerhof)
- + Straßenräume mit hoher Aufenthaltsqualität insbesondere im Bereich der Nebenstraßen (nördlicher Abschnitt Am Schlosspark, nördliche Riehlstraße, westliche Wilhelm-Tropp-Straße, Armenruhstraße sowie Breslauer Straße)
- Zerschneidung des Gebietes durch zentrale Nord-Süd-Achse (Straße der Republik)
- Untergenutzte Grundstücke und Gebäude (Mindernutzungen, z.T. Leerstand)
- Häufung sanierungsbedürftiger / modernisierungsbedürftiger Gebäude entlang der Rathausstraße / Didierstraße
- Entwicklungshemmnisse aufgrund denkmalschutzrechtlicher Belange
- Geringe gestalterische Qualität des öffentlichen Raums
- Geringe Aufenthaltsqualität von Straßenräumen, insbesondere der Rathausstraße, der westlichen Diltheystraße, der Bunsenstraße und des südlichen Abschnitts Am Schlosspark
- Unzureichende Gestaltung prägnanter Sichtachsen
- Unzureichende Gestaltung von Zugängen zu Grün- und Sportanlagen
- Geringe Aufenthaltsqualität in Innenhöfen
- Unzureichende Barrierefreiheit der Straßenräume und der Zugänge zu Gebäuden

Chancen (+) und Risiken (-)

- + Funktionale und gestalterische Aufwertung untergenutzter Grundstücke (insb. Rathausstraße, Stettiner Straße, Galatea-Anlage)
- + Aufstockung und bauliche Nachverdichtung zur Schließung von Baulücken / Schaffung von Raumkanten, Ausschöpfung wohnbaulicher Potenziale
- + Gestalterische Aufwertung und Belebung des öffentlichen Raums (insb. im Übergang zum Schlosspark, am Rheinufer, Diltheystraße / Riehlstraße)
- + Aufwertung Stadtteileingänge / Neugestaltung Herzogsplatz / Gestaltung Übergang Rathausstraße - Rheinufer
- + Schaffung von Blickbeziehungen in den Schlosspark
- Fehlende Akzeptanz der Bürgerinnen und Bürger für Neubauvorhaben
- Unzureichendes privates Kapital für die Umsetzung von Sanierungsvorhaben und gestalterischer Veränderungen.

5.3 Wohnen und Wohnumfeld (s. Kapitel 3.3)

Abbildung 31: Analyse Wohnen und Wohnumfeld (Stadt Wiesbaden 2019, Darstellung Herwarth + Holz)



Stärken / Chancen

- Gebäude und Nebenanlagen mit überwiegender Wohnnutzung
- Wohnbauliche Entwicklung
- Standort mit wohnbaulichem Entwicklungspotenzial
- Öffentliche Grünanlage mit Naherholungsfunktion
- Grün geprägtes Wohnumfeld
- Wohnumfeld prägender Platz
- Wohnortnahe Gewässer

- Möglichkeit zur Aufwertung durch Schaffung Grüner Innenhöfe
- Möglichkeit zur Aufwertung durch Begrünung
- Öffentlicher Spielplatz in gutem Zustand
- Sportanlage in gutem Zustand

Schwächen / Risiken

- Beeinträchtigung durch hohen Parkraumdruck

- Wohnquartier mit hohem Versiegelungsgrad und wenig Freiflächen
- Bereich mit erheblichem Erneuerungsbedarf in Substanz und Funktion (Rathausstraße)
- Grün- und Freiflächen mit unzureichender Gestaltung / Pflege / Ausstattung
- Öffentlicher Spielplatz mit Defizit in Gestaltung / Pflege / Ausstattung

- Untersuchungsgebiet

Wohnen und Wohnumfeld

Stärken (+) und Schwächen (-)

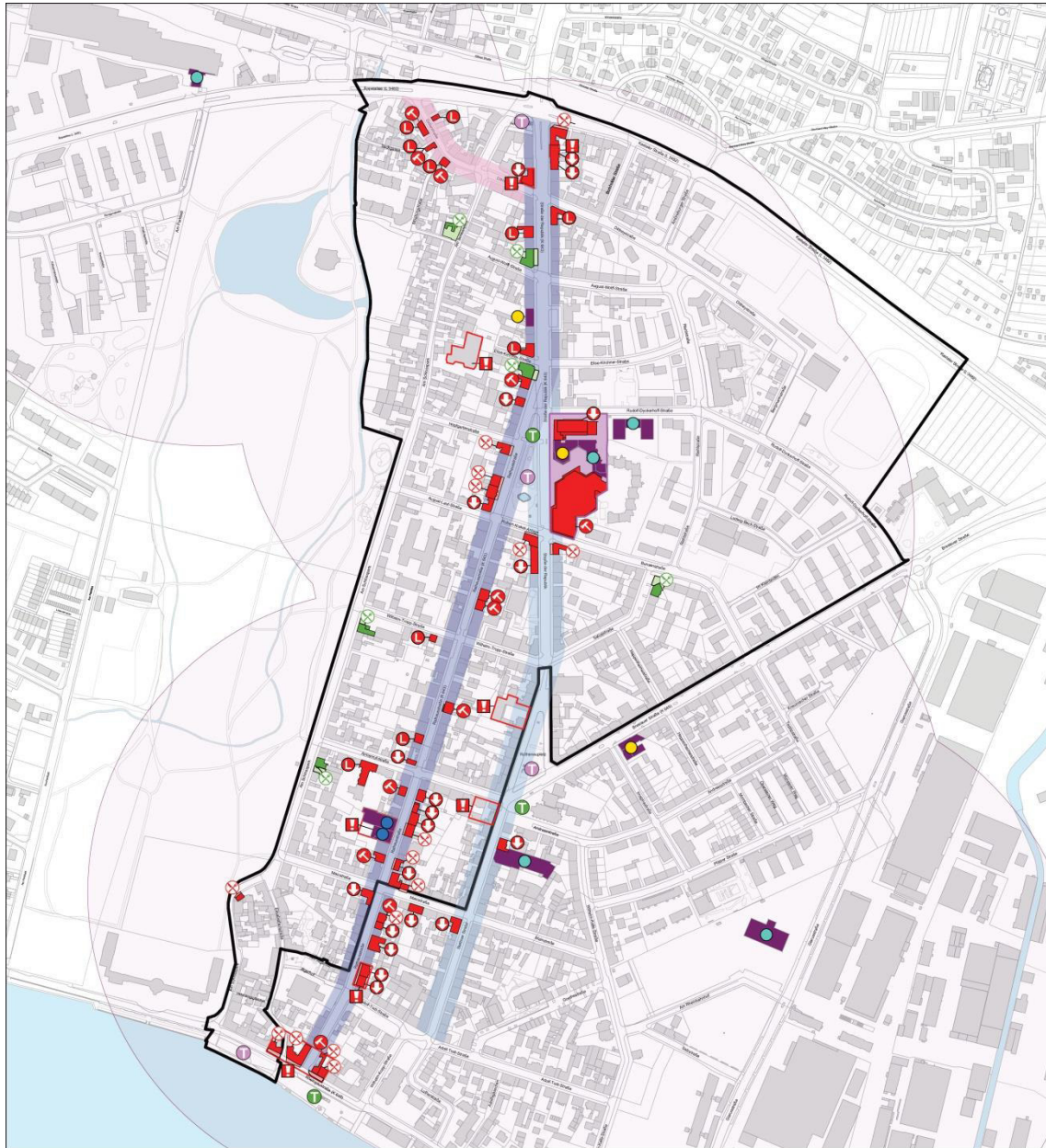
- + Überwiegende mittlere und z.T. gute Wohnlage (Schlosspark)
- + Mehrheitlich ortsprägender Gebäudebestand (Gründerzeit) mit Innenhöfen und überwiegend mittlerem Sanierungs- und Modernisierungsbedarf
- + Robert-Krekel-Anlage als zentral gelegene, öffentliche Grünfläche
- + Schlosspark als nahegelegene Erholungsfläche
- + Angebote für Sport, Kultur und Integration
- + Sportanlagen in Wohnungsnähe
- Hoher Anteil an Neubürgerinnen und Neubürgern
- Fehlende Barrierefreiheit im älteren Gebäudebestand
- Defizitäre Versorgung mit öffentlichen Spielflächen
- Unzureichende gestalterische Qualität, Pflege- und Ausstattungsdefizite, in der Folge geringe Frequentierung der öffentlichen und privaten Grün-, Frei- und Spielflächen
- Ungleich verteilte Verfügbarkeit gebäudebezogener Grün- und Freiflächen
- Minderung der Qualität von Wohnlagen durch Lärmbelastung (u.a. Verkehr, Gastronomie)

Chancen (+) und Risiken (-)

- + Entwicklung von Wohnraum durch Nachverdichtung / Aufstockung, u.a. im Bereich der Wohnzeilenbauten (Ludwig-Beck-Straße / Im Kleinboden)
- + Differenziertes Wohnraumangebot
- + Wohnbauliche Entwicklung an der Rudolf-Dyckerhoff-Straße / Elise-Kirchner-Straße
- + Verbesserung der Aufenthaltsqualität (Gestaltung / Pflege / Ausstattung) öffentlicher und privater Grün-, Frei- und Spielflächen
- + Entsiegelung Blockinnenhöfe, Schaffung 'Grüner Innenhöfe'
- + Einrichtung sozialer Treffpunkte im Wohnumfeld zur Stärkung der Nachbarschaft
- + Schaffung von öffentlichen Spielräumen in zentraler Lage, mit guter Erreichbarkeit
- + Neudenken von Spielorten, z.B. Spielflächen auf Dächern öffentlicher Gebäude
- Mögliche Interessenskonflikte bei der Entwicklung von Grundstücken
- Erhöhung des Drucks auf die Mietpreise.

5.4 Einzelhandel, Dienstleistungen, Gewerbe und Gastronomie (s. Kapitel 3.4)

Abbildung 32: Einzelhandel, Dienstleistungen, Gewerbe, Gastronomie
(Stadt Wiesbaden 2019, Darstellung Herwarth + Holz)



Stärken / Chancen

- Zentrale Versorgungsachse (hohe Angebotsdichte und Publikumsfrequenz)
- Versorgungsachse (geringere Angebotsdichte und Publikumsfrequenz)
- Versorgungszentrum mit Entwicklungspotenzial
- Qualifizierung / Entwicklungspotenzial als ergänzende Versorgungsachse
- Temporäre Ergänzungsangebote (Obststand, Wochenmarkt, Weinstand)
- Möglichkeit zur Schaffung temporärer Angebote

- Einzugsbereich Lebensmittelversorgung 400 m
- Standort Lebensmittelmarkt (Vollsortiment)
- Handelskette
- Discounter
- Inhabergeführter / ethnischer Lebensmittelmarkt
- Gastronomie / Außenbereiche, gestaltet / gepflegt / hohe Aufenthaltsqualität
- Untersuchungsgebiet

Schwächen / Risiken

- Qualitäts- / Imageeinbußen ('Trading Down')
- Leerstand Ladenlokal (EG)
- Angebot
- Modernisierungsdefizite
- Gastronomie / Außenbereichen mit Defiziten in Gestaltung / geringe Aufenthaltsqualität
- Möglicher Konflikt (Wohnen + Gewerbe / Gastronomie / Einzelhandel)

Einzelhandel, Dienstleistungen, Gewerbe und Gastronomie

Stärken (+) und Schwächen (-)

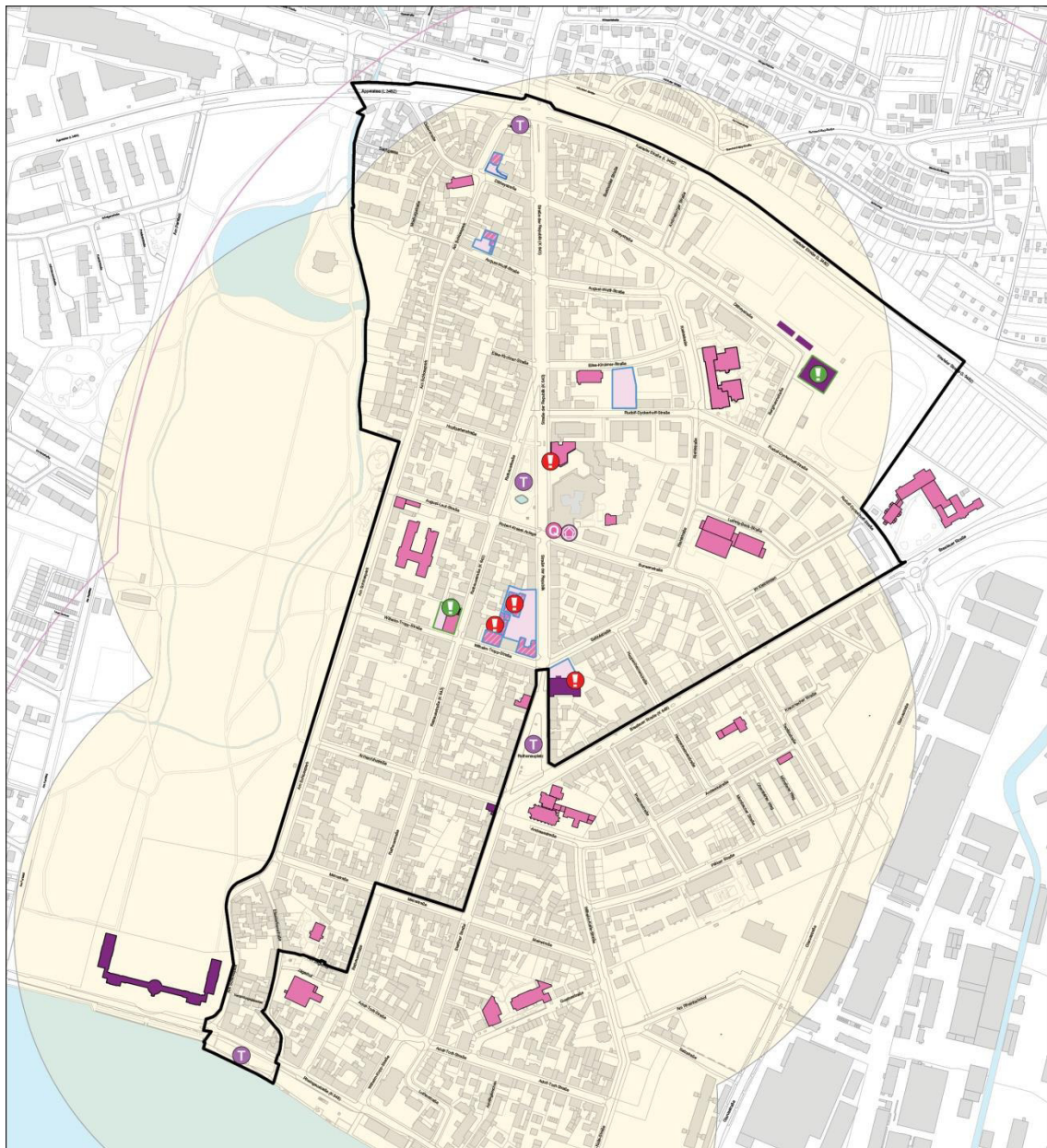
- + Breites und quantitativ gutes Angebot an Einzelhandel (insb. Güter des aperiodischen Bedarfs), haushaltsorientierten Dienstleistungen und Gastgewerbe
- + Prägnante Nord-Süd-Versorgungsachse (Straße der Republik / Rathausstraße) mit hoher Publikumsdichte
- + Fußläufige Erreichbarkeit von Lebensmittelmärkten (Vollsortiment)
- + Quantitativ gutes Angebot an Einrichtungen des medizinischen Bedarfs
- Entwicklungs- und Modernisierungsbedarf im Bereich der Galatea-Anlage sowie der Rathausstraße / Didierstraße
- Eingeschränkte Erweiterungsmöglichkeiten der Einzelhandelsbetriebe (fehlende Parkmöglichkeiten)
- Erkennbare Trading Down-Tendenzen durch Leerstand (insb. in der Rathausstraße, Straße der Republik und Didierstraße) und Angebotsqualität (z.B. Spielhallen, Barber-shops, Handyshops) und Modernisierungsdefizite (insbesondere Rathausstraße, Mainstraße)
- Teilweise das Ortsbild beeinträchtigende Werbeanlagen der Gewerbe- und Einzelhandelsbetriebe
- Überwiegend geringe Aufenthaltsqualität der Gastronomie-Außenbereiche an den Hauptstraßen

Chancen (+) und Risiken (-)

- + Erhöhung der Attraktivität und Nutzerfrequenz der Galatea-Anlage sowie den Immobilien der Straße der Republik / Rathausstraße als Versorgungszentrum
- + Zwischennutzungen und höherwertige Nachnutzungen leerstehender Ladenlokale, insbesondere Rathausstraße, Straße der Republik, Didierstraße
- + Aufwertung der Geschäftslagen / Steigerung der Aufenthaltsqualität der Außengastronomie durch Neuordnung des Verkehrs (Anbindung an Citybahn, Verkehrsberuhigung)
- Verdrängung von kleineren Geschäften v.a. in der Rathausstraße durch Aufwertung Versorgungszentrum Galatea-Anlage und steigende Mieten
- Ggf. Nutzungskonflikte Wohnen / Gewerbe.

5.5 Soziale und kulturelle Infrastruktur (s. Kapitel 3.5)

Abbildung 33: Soziale / kulturelle Infrastruktur (Stadt Wiesbaden 2019, Darstellung Herwarth + Holz)



Stärken / Chancen

-  Stadtteilzentrum Biebrich
-  Geplante Einrichtung Quartiersmanagement
-  Geplante Sanierung / Modernisierung
-  Wichtige soziale Einrichtungen
-  Wichtiger kultureller Ort
-  Entwicklungspotenzial soziale / kulturelle Zwecke (Gebäude / Fläche)

-  Möglichkeit zur Schaffung temporärer Angebote auf öffentlichen Plätzen
-  Versorgungsbereich mit Kinderbetreuungseinrichtungen (Einzugsbereich 400 m)
-  Versorgungsbereich mit Grundschulen (Einzugsbereich 800 m)

Schwächen / Risiken

-  Sanierungs- / Modernisierungsbedarf
-  Untersuchungsgebiet

Soziale und kulturelle Infrastruktur

Stärken (+) und Schwächen (-)

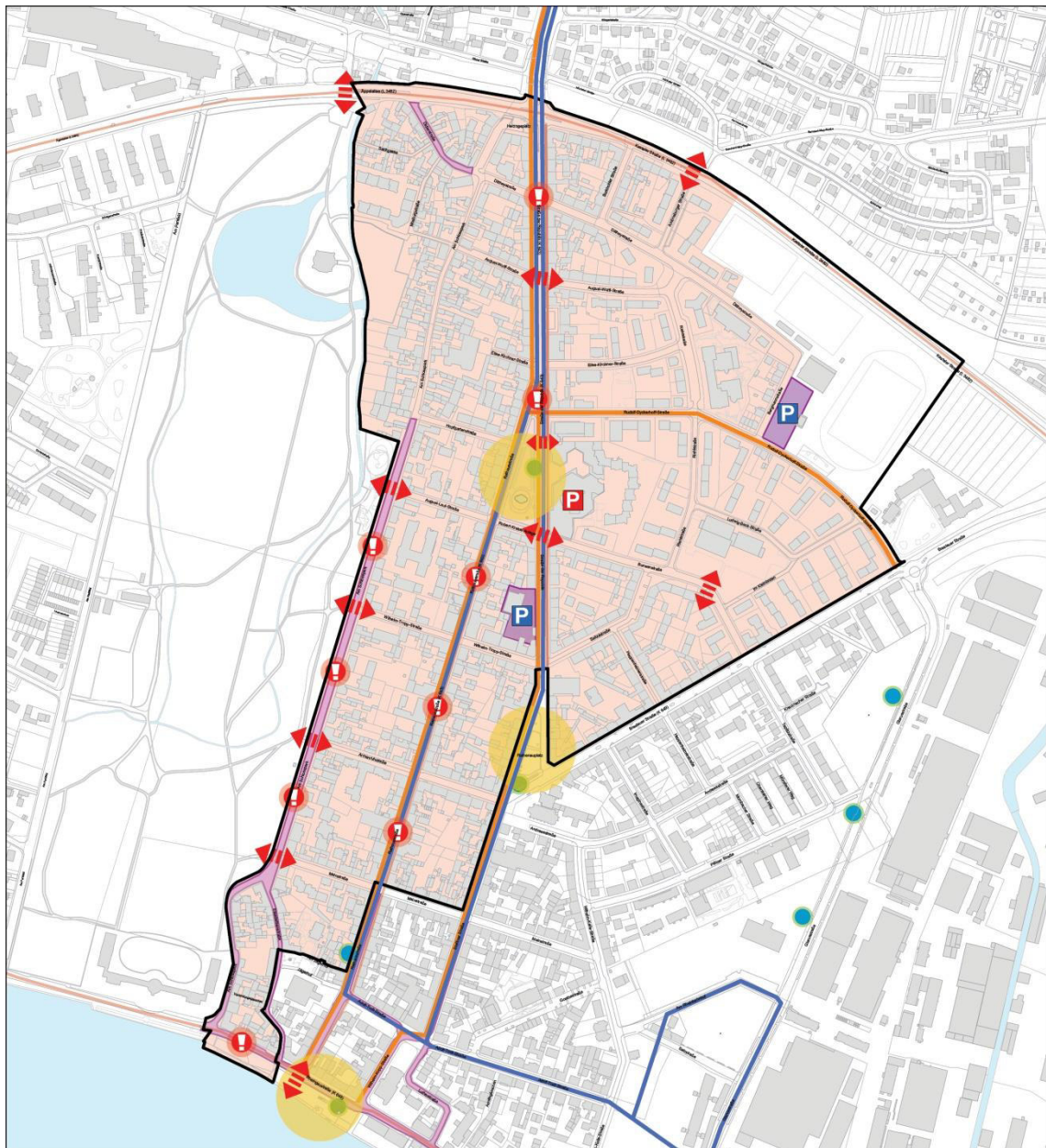
-
- + Kinder-, Jugend- und Stadtteilzentrum in zentraler Lage als Anlaufstelle für Freizeit, Beratung und Bildung
 - + Bürgersaal Biebrich als wichtiger zentraler Veranstaltungsort für bürgerschaftliche und kulturelle Zwecke
 - + Aktive Stadtteilkonferenz
 - + Soziale Angebote und Freizeitangebote insbesondere für Ältere
 - + Breites Vereinsangebot (insbesondere Sportvereine)
 - + Vielfältige kulturelle Angebote
 - + Flächendeckende Versorgung mit Kita-Einrichtungen Ü 3 (räumliche Verteilung, Einzugsbereich 400 m)
 - + Soziale Einrichtungen in unmittelbarer Nähe zum Untersuchungsgebiet
 - Versorgungsdefizite / Ausbaubedarf Kindertagesbetreuung (Anzahl verfügbarer Plätze, Krippenplätze U 3)
 - Sanierungs- / Entwicklungsbedarf Areal Wilhelm-Tropp-Straße 26 (Turnhalle / Schlauchturm)
 - Sanierungsbedarf des Gebäudes sowie der Freiflächen des Turnvereins Biebrich

Chancen (+) und Risiken (-)

-
- + Einrichtung eines Quartiersmanagements im Stadtteilzentrum, Schaffung von Synergien zum Jugendzentrum
 - + Bedarfsgerechte Schaffung weiterer zielgruppenspezifischer sowie generationsübergreifender Angebote für Freizeit und Bildung zur Vernetzung der Generationen und Kulturen
 - + Bedarfsgerechte Etablierung temporärer Angebote auf öffentlichen Plätzen (Herzogsplatz, Robert-Krekel-Anlage, Rathenauplatz), Schaffung sozialer Treffpunkte
 - + Bedarfsgerechte Entwicklung sozialer / kultureller Angebote auf untergenutzten Grundstücken im Umfeld des ehemaligen Feuerweherschlauchturms Wilhelm-Tropp-Straße und der ehemaligen Kartonagenfabrik in der Diltheystraße
 - + Sanierung und Modernisierung der Dyckerhoff-Sporthalle Biebrich
 - Notwendigkeit zur Erweiterung der sozialen Infrastruktur bei Nachverdichtung.

5.6 Verkehr und Mobilität (s. Kapitel 3.6)

Abbildung 34: Verkehr und Mobilität (Stadt Wiesbaden, 2019, Darstellung Herwarth + Holz)



Stärken / Chancen

- ÖPNV-Knotenpunkt (Bushaltestelle)
- Leih- / Sharing-Angebote
- Standort Bikesharing
- Standort Carsharing
- Prüfung einer Sackgasse Biebrich / Reduzierung des Durchgangsverkehrs / Verkehrsberuhigung
- Ausbau / Öffnung Stellplatzangebot

- Untersuchte Trasse CityBahn - Verbesserte Anbindung an die Innenstadt

Schwächen / Risiken

- Gebiet mit hohem Parkraumdruck
- Hohe Verkehrsbelastung aufgrund von Durchgangsverkehr
- Unsichere / unattraktive Querung der Fahrbahn
- Fehlende Radverkehrsanlagen entlang Hauptverbindungen
- Unzureichende Wahrnehmbarkeit Tiefgarage Galatea-Anlage
- Untersuchungsgebiet

Verkehr und Mobilität

Stärken (+) und Schwächen (-)

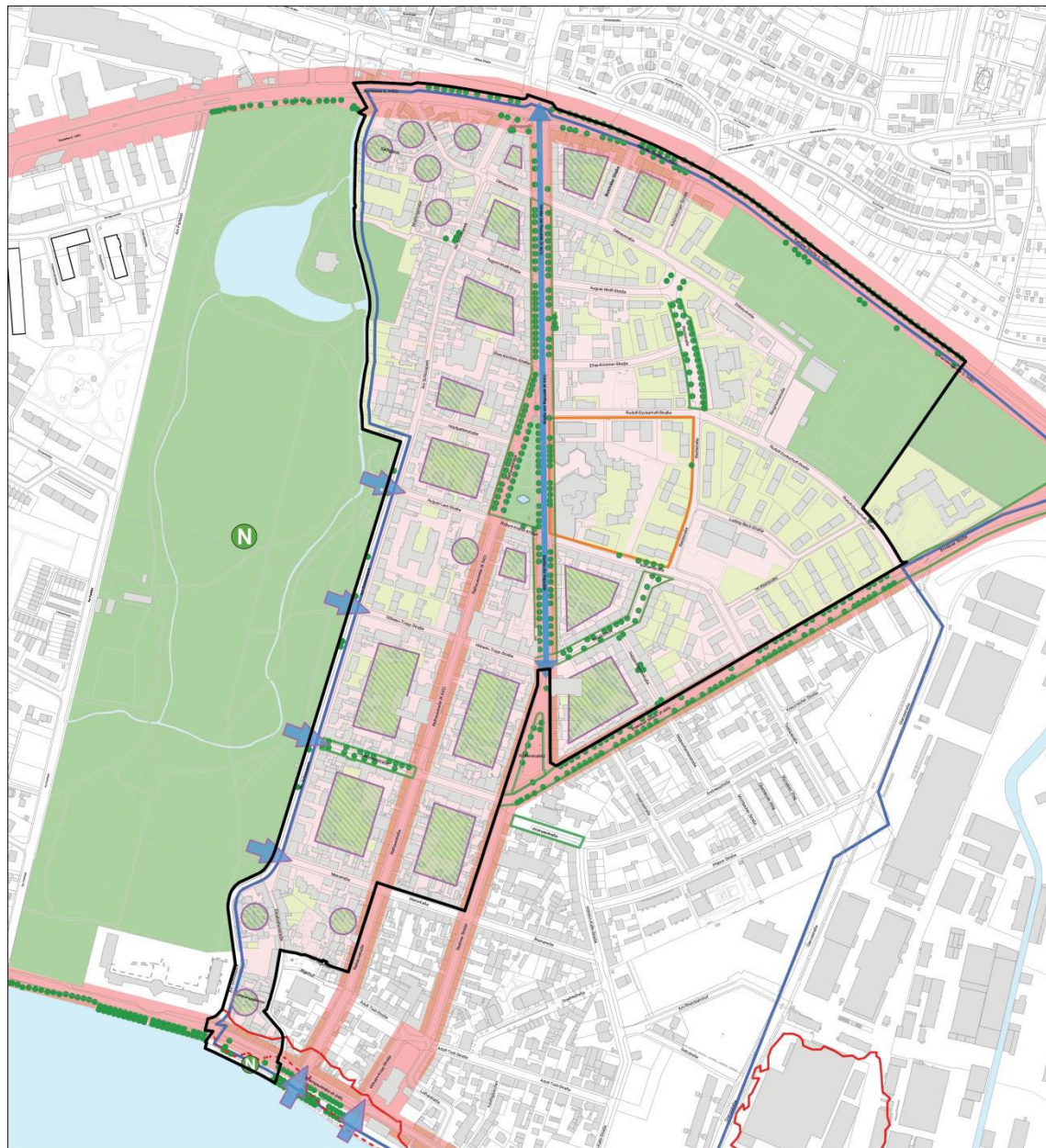
- + Gute Erreichbarkeit der Innenstadt im ÖPNV und MIV
- + Robert-Krekel-Anlage / Rathenauplatz / Rheingaustraße als zentral gelegene ÖPNV-Knotenpunkte (Bushaltestellen)
- + Alternative Mobilitätsangebote für Auto- und Fahrradverleih an zentral gelegenen Knotenpunkten
- + Gute überörtliche MIV-Anbindung
- + Verkehrsberuhigung von Teilen des Gebietes (Tempo 30-Zone)
- + Fußläufige Erreichbarkeit des Rheins
- Hohe Verkehrsmengen, insbesondere aufgrund des Durchgangsverkehrs in Nord-Süd-Richtung (Rathausstraße / Straße der Republik)
- Barrierewirkung von Kasteler Straße / Äppelallee, Straße der Republik, Rathausstraße, Rheingaustraße (hohes Verkehrsaufkommen)
- Funktionale, auf den MIV ausgerichtete Straßenräume mit geringer Aufenthaltsqualität
- Pkw als prägendes Element im öffentlichen Raum, hoher Parkdruck
- Unzureichende Auffindbarkeit der Tiefgarage an der Galatea-Anlage
- Beeinträchtigung straßenbegleitender Gehwege durch parkende Pkw / Lieferverkehr
- Unzureichende Attraktivität des Gebietes für Fahrradfahrer
- Unsichere / fehlende Straßenquerungen (insbesondere Am Schlosspark, Kasteler Straße, Straße der Republik, Bunsenstraße auf Höhe der Schule)
- Kaum selbstständig geführte Fußwege

Chancen (+) und Risiken (-)

- + Realisierung weiterer Parkflächen, ggf. bei der Entwicklung von mindergenutzten Grundstücken
- + Ausbau und Attraktivierung des Angebotes alternativer Mobilität, insbesondere verbesserte Wahrnehmbarkeit der Carsharing-Angebote
- + Schließung der Lücken im Radwegenetz
- + Aufwertung und Pflege des Straßenraums
- + Umsetzung verkehrsberuhigender Maßnahmen
- + Umsetzung einer 'Sackgasse Biebrich', Sperrung der Didierstraße, der südlichen Abschnitte Am Schlosspark, Rathausstraße und Stettiner Straße für den Durchgangsverkehr, alt. Umsetzung verkehrsberuhigender, Straßenraum gestaltender Maßnahmen
- + Temporäre Bespielung des Straßenraums (z.B. parkfrei, autofrei / Straßenfest am Rhein) zur Nutzbarmachung für die Bewohnerinnen und Bewohner
- + Untersuchte Realisierung der CityBahn zur besseren Anbindung an die Innenstadt / Entlastung des Gebiets von MIV
- Erhöhung des Parkdrucks durch Realisierung der CityBahn / durch Wohnbauprojekte / durch Ausbau von Liefer- und Ladezonen sowie Mobilitäts-Hubs.

5.7 Umwelt, Klima und Gesundheit (s. Kapitel 3.7)

Abbildung 35: Umwelt, Klima, Gesundheit (Stadt Wiesbaden, 2019, Darstellung Herwarth + Holz)



Stärken / Chancen

-  Klimatische Pufferzonen / Klimafunktionsräume
-  Stark grüneprägte Bereiche auf privaten Flächen
-  Stark grüneprägte Straßenräume / Plätze
-  Bäume im Straßenraum
-  Grün- / Freiflächen mit Naherholungsfunktion

-  Entwicklungspotenzial 'Grüne Innenhöfe'
-  Entwicklungspotenzial Begrünung / Entsiegelung
-  Besondere Funktion Durchlüftung
-  Entwicklungspotenzial Luftaustausch
-  Klimaschutz-Quartier

Schwächen / Risiken

-  Starke Belastung durch Straßenlärm, Luft- und Schadstoffbelastung
-  Thermische Belastung aufgrund des hohen Versiegelungsgrads
-  Gebiet mit besonders hoher Überwärmungsgefahr
-  Überschwemmungsrisiko 10 jährliches Hochwasser
-  Überschwemmungsrisiko 100 jährliches Hochwasser
-  Untersuchungsgebiet

Umwelt, Klima und Gesundheit

Stärken (+) und Schwächen (-)

- + Klimaschutz-Quartier Alt-Biebrich / Anstellung eines Sanierungsmanagers zur Initiierung von Maßnahmen sowie zur Fördermittelberatung bei Gebäudesanierungen
- + Schlosspark / Robert-Krekel-Anlage als Parkclimate mit Austauschwirkung
- + Sportflächen im Nordosten als Frei- und Frischluftentstehungsgebiete
- + Straße der Republik als Magistrale mit besonderer Durchlüftungsfunktion
- + Begrünte Straßenräume / Baumalleen Straße der Republik, Riehlstraße, um die Freiherr-vom-Stein-Schule, Salizéstraße, Wilhelm-Tropp-Straße und Armenruhstraße
- + Geringe Lärmbelastung in den Innenhöfen
- Erhöhte Lärmemissionen, ausgehend insb. von Kasteler Straße, Äppelallee, Straße der Republik, Breslauer Straße, Rathausstraße, Stettiner Straße, Rathenauplatz sowie Rheingaustraße (>70 dB(A) bis >75 dB(A))
- Anzunehmende Schadstoffbelastungen aufgrund der Nähe zum Industriepark, fehlender gebietsinnerer Grünflächen und unzureichender Durchlüftung bedingt durch die dichte Bebauung
- Thermische Belastung durch fehlende Durchlüftung, hohen Versiegelungsgrad, unbegrünte Straßenräume, insbesondere im Bereich der Blockrandbebauungen und der dörflichen geprägten Strukturen
- Zentrum Galatea-Anlage mit höchster Überwärmungsgefahr
- Defizite in der öffentlichen Versorgung mit Grünflächen
- Ungleich verteilte Grünraumversorgung im Bereich privater Grünflächen

Chancen (+) und Risiken (-)

- + Stadtklima begünstigende Maßnahmen (z.B. Begrünung, Entsiegelung, Baumalleen), insbesondere Schaffung grüner Innenhöfe im dichtbebauten Blockrand
- + 'Grüne' Vernetzung des Gebietes mit Schlosspark und Rheinufer
- + Angebote zur Gesundheitsprävention
- + Schlosspark / Rheinufer als Naherholungsorte
- Erhöhte Gesundheitsrisiken (überdurchschnittliche Rate vorzeitiger Sterblichkeit / übergewichtiger Kinder / Verschlechterung der bioklimatischen Situation⁷³)
- Weitere Erwärmung durch unkontrollierte Nachverdichtung
- Gefährdung / Verlust öffentlicher Grünflächen
- Hochwasserrisiko Rheinuferpromenade / Rheingaustraße (potenzielles Überschwemmungsgebiet im Fall eines statistisch 100-jährlichen Hochwassers).

⁷³ Deutscher Wetterdienst, jährlicher Anstieg von Tropennächten von ca. 14 auf 32 Nächte / heißen Tage von ca. 19 auf 36 Tage (Zeithorizont 2031 – 2060, Bereich Rathenauplatz)

5.8 Problemlagen⁷⁴ und Entwicklungsansätze⁷⁵ in der Zusammenschau

Das in Teilen urban, in anderen Bereichen dörflich oder vorstädtisch wirkende Untersuchungsgebiet zeichnet sich durch seine direkte Lage am Schlosspark im Westen, am Rhein im Süden und die unmittelbare Nähe zum Bahnhof Biebrich im Norden aus. Hervorzuheben ist auch seine Nähe zur Innenstadt.

Trotz des hohen Anteils an Einzeldenkmälern und der Größe des Kulturdenkmals als Gesamtensemble wirkt das Ortsbild im Untersuchungsgebiet in der Zusammenschau keinesfalls homogen. Dörflich strukturierte Bebauungen im Nord- und Südwesten verdeutlichen bis heute die Ursprünge Biebrichs, Blockrandbebauungen entlang der Hauptachsen sind Zeugen der aufstrebende Entwicklung im 19. Jahrhundert, durchgrünte Zeilenbau-Ensembles im Osten spiegeln wohnbauliche Entwicklung der jüngeren Jahrzehnten wieder. Jedes der ablesbar unterschiedlichen Quartiere hat einen eigenen Charakter, der dem Stadtteil bei besserer Gestaltung der jeweiligen Übergänge zu einer hohen Eigenständigkeit des Ortsbilds führen könnte.

Der Gebäudebestand zeigt sich insbesondere im Bereich der Rathausstraße und der noch dörflich geprägten Bebauung Alt-Mosbachs sanierungs- und modernisierungsbedürftig. Die historisch gewachsenen und schützenswerten Raumstrukturen mit kleinteiliger Vorderhaus- und Hofbebauung sowie engen Gassen in Alt-Mosbach sind einerseits eine Besonderheit, andererseits eine Herausforderung für zeitgemäße Nutzungen. Eine Verkehrsberuhigung und gestalterische Aufwertung der Didierstraße könnte Chancen für qualitatives Wohnen, die Etablierung kleinteiliger Erdgeschossnutzungen (u.a. Gastronomie) sowie eine bessere fußläufige Vernetzung Alt-Mosbachs mit dem Bahnhofsareal und dem Schlosspark bieten. Besondere Chancen, den dörflichen Charakter des Quartiers hervorzuheben liegen auch in der Aufwertung des Herzogsplatzes sowie des Vorplatzes der ehemaligen Kartonagenfabrik im Zusammenwirken mit dem Umfeld der evangelischen Kirche.

Umfangreiche Sanierungs- und Nutzungsdefizite (u.a. Leerstände / Mindernutzungen in Erdgeschosszonen) mit negativen Folgen für das Stadtbild sind trotz der vorhandenen Nähe zum Rheinufer insbesondere in der südlichen Rathausstraße festzustellen. Verfolgt wird hier die Qualifizierung und Diversifizierung des Einzelhandels- und Dienstleistungsangebots durch Ansiedlung qualitativer, differenzierter Nach-, vielleicht auch Zwischennutzungen.

Um eine für Biebrich-Mitte adressbildende Aufwertung einzuleiten, ist der hier relativ enge Straßenraum von Durchgangsverkehr zu entlasten. Gleiches gilt für die Rheingaustraße, deren Barrierewirkung die Ausschöpfung der Potenziale der Wasserlage sehr erschwert.

Eine Chance zur verbesserten ÖPNV-Anbindung des Stadtteils an die Innenstadt sowie die Entlastung von Autoverkehr bietet die geplante Realisierung der 'CityBahn', deren genaue Streckenführung aktuell noch ausgearbeitet wird. Nach dem Bau der hierfür erforderlichen Infrastruktur könnten die genannten Straßenräume insbesondere für Radfahrer und Fußgänger deutliche Aufwertungen erfahren.

Als räumliche Barriere wirkt auch die Straße der Republik, die aufgrund ihrer Nahversorgungsfunktion als Rückgrat des Stadtteils zu sehen ist. Im Bereich des Stadtteileingangs im Norden ist die Straße sehr funktional und ohne Aufenthaltsqualität gestaltet, was der Ortsbildprägenden, z.T. unter Denkmalschutz stehenden Blockrandbebauung aus der Gründerzeit kaum gerecht wird. Die im südlichen Bereich der Straße der Republik und in anderen Straßen vorhandenen Baumalleen sind nicht nur aus stadtklimatischer Sicht, sondern auch zur Aufwertung der Straße als Stadtteileingang fortzuführen. Positiv zum Stadtbild kann auch eine Aufwertung der funktional wie gestalterisch nicht zeitgemäßen Galatea-Anlage beitragen, die aufgrund ihrer Sichtbarkeit im Stadtbild eine Leuchtturmfunktion einnehmen sollte.

⁷⁴ Schwächen / Risiken

⁷⁵ Stärken / Chancen

Zu Stärkung der Galatea-Anlage als Nahversorgungszentrum kann die Aufwertung der angrenzenden Robert-Krekel-Anlage einen Beitrag leisten, die aktuell – wie der überwiegende Teil des öffentlichen Raums in Biebrich-Mitte – wenig Aufenthaltsqualität bietet. Potenzial, zu einem Treffpunkt zu werden, hat auch der Herzogsplatz im Norden des Gebietes, der aktuell als reine Parkfläche genutzt wird.

Auch eine temporäre 'Bespielung' dieser Plätze (Feste, Veranstaltungen, Aktionen etc.) könnte zum interkulturellen Austausch im Stadtteil beitragen.

Um das Angebot der sozialen Infrastruktur, insbesondere für nachbarschaftliche Nutzungen, zu stärken, steht die Umnutzung von unter Wert genutzten Flächen und Gebäuden, u.a. in der der Wilhelm-Tropp-Straße (ehem. Feuerwehr sowie ehemalige Freiherr-vom-Stein-Schule) auf der Agenda. Eine Ergänzung der sozialen Infrastruktur wird auch mit der Einrichtung eines Stadtteilbüros für das Quartiersmanagement in der Galatea-Anlage verbunden sein.

Wie die Lage am Rheinufer wirkt auch die Lage am Schlosspark für Biebrich aufgrund der unzureichenden und ungestalteten Übergänge bzw. Zugänge nicht imageprägend. Über eine Neuordnung des ruhenden Verkehrs, verkehrsberuhigende Maßnahmen und eine angemessene Gestaltung der vorhandenen und die Schaffung von neuen Zugängen zum Schlosspark könnte Biebrich zu einem Stadtteil am Park sowie am Wasser werden. Eine bessere Vernetzung mit dem Schlosspark würde auch den geringen Anteil wohnungsnaher Grünflächen im Quartier selbst kompensieren. Von Bedeutung ist darüber hinaus, dass 'Grüne Höfe' im Bereich der gründerzeitlich geprägten Quartiere zur qualitativen Aufwertung des Wohnumfelds sowie zur Verbesserung des Mikroklimas beitragen. Diese könnten u.a. im Kontext des traditionellen Höfe-Fests bespielt werden.

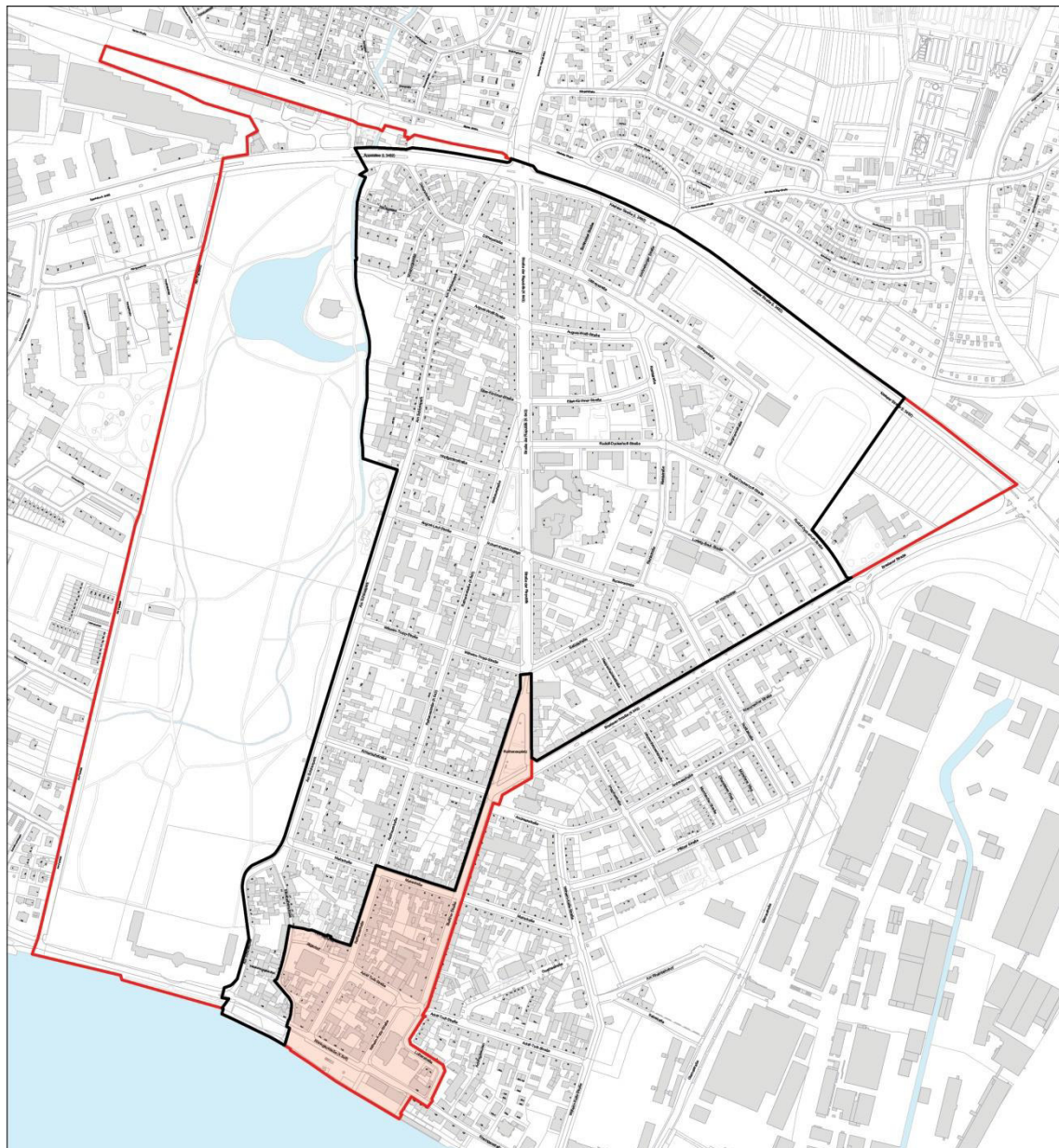
Das bereits gut durchgrünte Wohnumfeld der Zeilenbauten im Osten kann über eine zeitgemäße Gestaltung und Ausstattung insbesondere der Spielanlagen deutlich attraktiver werden.

Übergreifendes Ziel ist, Biebrich-Mitte zu einem für viele Milieus attraktiven Wohnstandort mit angemessenen Nahversorgungs-, Gastronomie- und Dienstleistungsangeboten zu entwickeln. Hierzu könnten Aufstockungen von Gebäuden und gestalterisch sowie in der Dichte angemessene Bebauungen von Baulücken (insbesondere in der Rathausstraße und der Stettiner Straße), aber auch Arrondierungen im Bereich der Zeilenbauten beitragen. Um die angestammte Bewohnerschaft vor Verdrängungsprozessen zu schützen und die traditionell hohe soziale und kulturelle Vielfalt im Quartier zu erhalten, ist der Einsatz entsprechender Instrumentarien, u.a. der Beschluss einer Milieuschutzsatzung, zu prüfen.

Ziel des integrierten städtebaulichen Entwicklungskonzeptes ist es, Schwächen im Gebäudebestand und im öffentlichen Raum abzubauen, die städtebauliche Vernetzung zu fördern, Umweltbenachteiligungen der Bevölkerung zu verringern und das Gebiet, basierend auf den identifizierten Potenzialen, entsprechend seiner exzellenten Lage weiterzuentwickeln und 'grüne Inseln' für die Anwohnerschaft zu schaffen. Ziel ist auch, die bereits vorhandenen 'unentdeckten Schätze' in Biebrich-Mitte erfahrbar zu machen und mit neuen, grünen Orten einen lebenswerten, attraktiven Stadtteil zu entwickeln.

6 Festlegung Fördergebiet

Abbildung 36: Erweiterung der Gebietskulisse (Darstellung Herwarth + Holz)



— Untersuchungsgebiet

— Erweitertes Untersuchungsgebiet

Grundstücke im Fördergebiet Biebrich Südost

Der Planungsraum Biebrich-Mitte wird räumlich durch die Äppelallee und die Kasteler Straße im Norden, den Industriepark Kalle-Albert im Osten, das Rheinufer im Süden und den Schlosspark im Westen begrenzt.

Teile des Planungsraums (Biebrich SüdOst) südlich der Breslauer Straße sowie westlich der Stettiner Straße, der Rathausstraße und der Elisabethenstraße wurden im Jahr 2000 in das Programm 'Soziale Stadt' aufgenommen. Das untersuchte Gebiet 'Biebrich-Mitte' schließt nahtlos an das Programmgebiet Biebrich SüdOst an. Aufgrund der im südwestlichen Teil des Gebietes Biebrich SüdOst nach wie vor bestehenden Handlungsbedarfe sowie zu erwartender Umbaubedarfe aufgrund des Baus der CityBahn (Adolf-Todt-Straße, Stettiner Straße) ist es sinnvoll, die südwestlichen Teilbereiche des Gebietes SüdOst in die Förderkulisse Biebrich-Mitte zu integrieren⁷⁶. Besonderes Ziel ist auch, hierüber sowohl die Aufwertung der Rathausstraße als Magistrale in ihrer Gesamtheit bis zum Rhein als auch die durchgängige Gestaltung der Rheinuferpromenade inkl. des Zollspeicher-Areals sicherzustellen.

Die Ergebnisse der handlungsfeldbezogenen Analysen legen ebenfalls nahe, den Schlosspark als wichtigen Erholungsraum einschließlich der südlich an das Schloss angrenzenden Rheingaustraße und der Rheinuferpromenade in das Programmgebiet zu integrieren. Hier ist von besonderer Bedeutung, die Wegebeziehungen zwischen den umgebenden Quartieren zu stärken. Aufzuwerten und besser als bislang mit Biebrich-Mitte zu vernetzen ist auch das Umfeld des Bahnhofs Biebrich als wichtigem ÖPNV-Knotenpunkt.

Da auch das Areal des Toni-Sender-Hauses (Pflegeheim / Wohnpark für Senior/innen / Kindertagesstätte) sowie die nördlich angrenzende Kleingartenanlage in unmittelbarer Lage am Stadtteilzugang städtebauliche Missstände aufweisen wird vorgeschlagen, auch diesen Teilbereich in das Programmgebiet Biebrich-Mitte aufzunehmen.

In der Zusammenschau bildet sich die Gebietskulisse mit insgesamt ca. 109 ha wie in der Abb. 36 dargestellt ab.

⁷⁶ Bereits geförderte Grundstücke sind von einer erneuten Förderung ausgeschlossen.

**Erweiterung der
Gebietskulisse im
Westen**

*Zugang Schlosspark,
'Am Schlosspark'*



*Zugang Schlosspark,
'Am Parkfeld'*



Rheingaustraße



**Erweiterung der
Gebietskulisse im
Norden**

*Unterführung Bahn-
gleise, Äppelallee*



*Vorplatz Bahnhof,
Seligmann-Baer-Platz*



*Leer stehende Hallen
im Bahnhofsumfeld*



**Erweiterung der
Gebietskulisse im
Osten**

*Toni-Sender-Haus,
Rudolf-Dyckerhoff-
Straße*



*Toni-Sender-Haus,
Rudolf-Dyckerhoff-
Straße / Breslauer
Straße*



*Kleingartenanlage,
Kasteler Straße*



**Erweiterung der
Gebietskulisse im
Osten**

*Adolf-Todt-Straße /
Oranier-
Gedächtniskirche*



*Rheingaustraße /
Wilhelm-Kopp-Straße*



Adolf-Todt-Straße



7 Leitbild, Ziele, Strategien

'Biebrich-Mitte hebt seine Schätze'

Das Leitbild für das Programmgebiet Biebrich-Mitte verdeutlicht animierend die im Rahmen des Programms 'Soziale Stadt' angestrebte Entwicklung.

Das Leitbild

- rückt die für die Gesamtstadt wie für Biebrich-Mitte einmaligen Potenziale ins Bewusstsein,
- fordert auf, seine Alleinstellungsmerkmale zu erkennen und zu nutzen,
- vermittelt für Bewohnerinnen und Bewohner, für Gewerbetreibende und lokale Akteure Dynamik und das Einleiten von Wandel.

8-Punkte Programm

Ein zugeordnetes 8-Punkte-Programm verdeutlicht die Ziele des Erneuerungsprozesses und Strategien zur Umsetzung. Dem jeweiligen Programmziel sind umsetzungsrelevante Projekte unmittelbar zugeordnet.

7.1 Biebrich-Mitte schafft (Wohlfühl-)Inseln

Entwicklung von 'Stadtteil-Wohnzimmern' – Schaffung von Orten mit Aufenthaltsqualität

- Neugestaltung Herzogsplatz
- Neugestaltung Seligmann-Baer-Platz / Umfeld Bahnhof
- Aufwertung Robert-Krekel-Anlage
- Schaffung Quartiersplatz Diltheystraße / Riehlstraße / August-Wolff-Straße
- Aufwertung öffentlicher Spielplatz Rudolf-Dyckerhoff-Straße
- Konzept Entwicklung ehemalige Menagerie
- Entwicklung Gastronomieterrassen
- Überprüfung der Beleuchtungssituation

7.2 Biebrich-Mitte schafft Flair

Aufwertung des Ortsbilds – Modernisierung und Sanierung von Gebäuden

- Modernisierungsprogramm für private Hauseigentümer
- Gebäudebezogene Analysen
- Förderung und Qualifizierung des Stadtteilgewerbes

7.3 Biebrich-Mitte versorgt sich

Verbesserung der Stadtteilversorgung – Entwicklung und Sanierung gemeinbedarfsorientierter Einrichtungen, Aufwertung des Stadtteilzentrums, Wohnungsneubau ohne Barrieren

- Nachnutzung / Entwicklung Areal ehemalige Freiherr-vom-Stein-Schule / Feuerwehr
- Erweiterung / Modernisierung Kita Betty Coridass
- Gemeinbedarfsorientierte und wohnbauliche Entwicklung 'Elise-Kirchner-Straße'
- Konzeptentwicklung zur Umnutzung der ehemaligen Kartonagenfabrik
- Aufwertung der Außenanlagen Toni-Sender-Haus einschließlich seines Umfeldes
- Entwicklung und Qualifizierung der Sportanlagen Rudolf-Dyckerhoff-Straße
- Sanierung Gebäudekomplex / Aufwertung des Außenareals Turnverein Biebrich
- Aufwertung der Galatea-Anlage
- Wohnungsneubau Im Kleinboden / Rudolf-Dyckerhoff-Straße / Elise-Kirchner-Straße
- Wohnungsneubau Rathausstraße / Stettiner Straße

7.4 Biebrich-Mitte schafft Zugänge

Schaffung 'grüner und blauer Fenster' – Vernetzung des Stadtteils mit seinem prominenten Umfeld

- Schaffung von 'Trittsteinen' zum Schlosspark 'Am Schlosspark'
- Schaffung von Zugängen zum Schlosspark 'Im Parkfeld'
- Aufwertung Rheinufer / Gestaltung von Übergängen zum Rheinufer

7.5 Biebrich-Mitte kühlt ab

Verbesserung des Lokalklimas – Erhöhung der Wohnumfeldqualität

- Grün- und Freiraumkonzept
- Begrünung der Haupt- und Seitenstraßen / Fortführung von Baumalleen
- Blockentwicklungskonzepte
- Begrünungs- und Entsiegelungsfonds für private Eigentümer
- Maßnahmen zum Klimaschutz und zur Klimaanpassung

7.6 Biebrich-Mitte steigt um

Förderung stadtteilverträglicher Mobilität – Reduzierung der Umweltbelastungen

- Mobilitäts- und Verkehrskonzept
- Umsetzung der Handlungsempfehlungen des Mobilitäts- und Verkehrskonzepts
- Aufwertung des öffentlichen Raums im Kontext des Baus der Citybahn

7.7 Biebrich-Mitte trifft sich

Stärkung des gemeinschaftlichen Zusammenlebens – Schaffung von Begegnungsorten

- Aufwertung des Wohnumfelds Zeilenbausiedlungen
- Aufstellung Bänke im öffentlichen Raum
- Temporäre Aktionen im öffentlichen Raum
- Schaffung (temporärer) Spielstraßen / Spielpunkte
- Etablierung temporärer Angebote auf öffentlichen Plätzen
- Konzeptentwicklung Gastronomie Mosburg
- Interkulturelle Straßenfeste

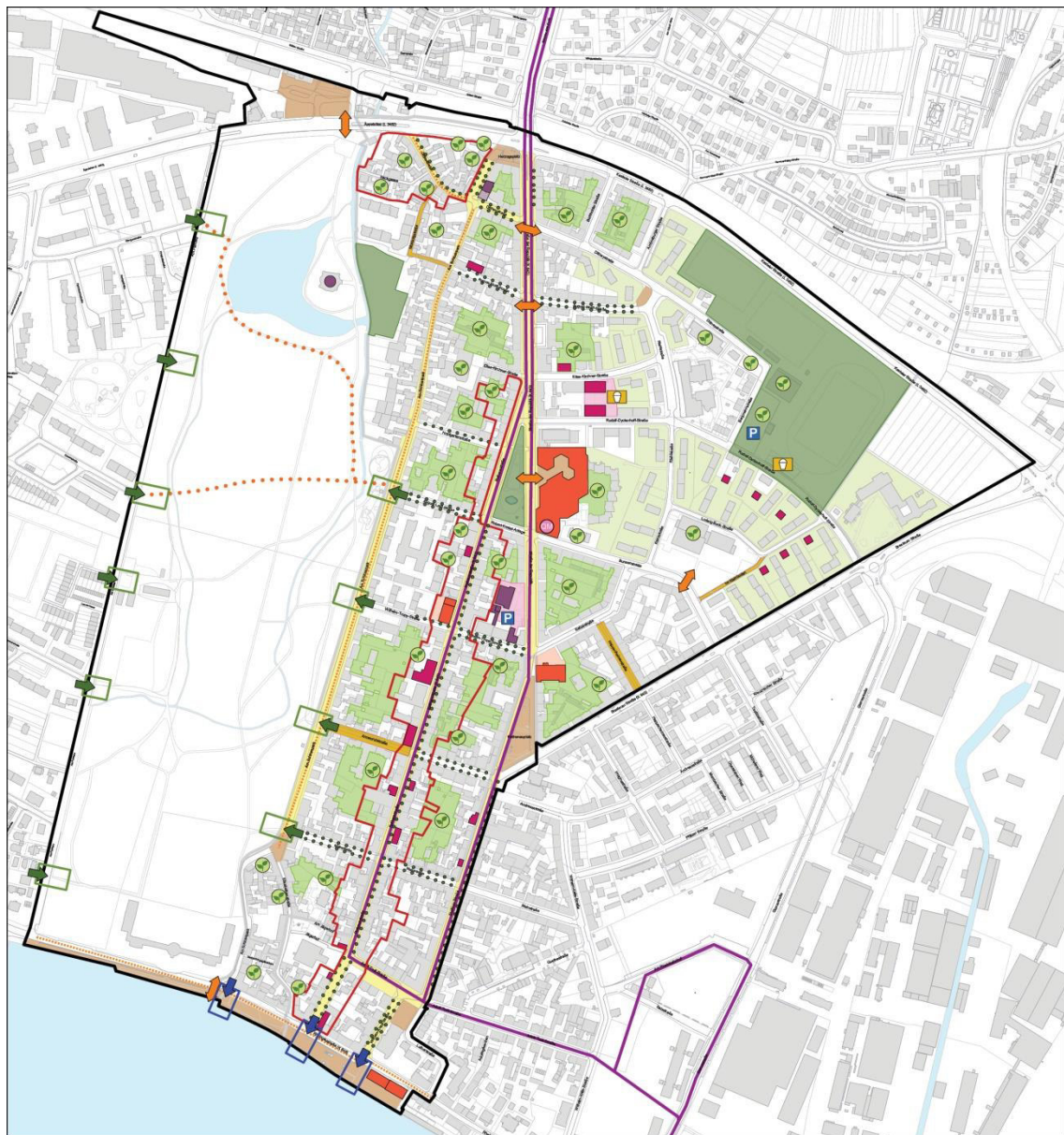
7.8 Biebrich-Mitte ist aktiv

Aktivierung und Beteiligung der Bewohnerschaft – Stärkung der Selbstbestimmung, Eigenverantwortung und Kooperation

- Quartiersmanagement
- Stadtteilbüro
- Lokale Partnerschaft
- Öffentlichkeitsarbeit, Veranstaltungen, Bürgerbeteiligung
- Baum- und Grünpatenschaften

Maßnahmenplan

Abbildung 37: Maßnahmenplan (Darstellung Herwarth + Holz)



Städtebau / Nutzung

-  Schaffung grüner / blauer Sichtfenster
-  Bauliche Entwicklung (Aufstockung / Nachverdichtung / Neubau)
-  Sanierung / Modernisierung Gebäude mit öffentl. Nutzung inkl. Freianlagen
-  Modernisierungsprogramm private Hauseigentümer
-  Umnutzung Gebäude / Grundstück
-  Entwicklung gemeinbedarfsorientierte Einrichtungen
-  Einrichtung Stadtteilbüro / Quartiersmanagement

Grün-/ Frei-/ Spielflächen

-  Umgestaltung / Aufwertung öffentl. / private Grünfläche
-  Hofbegrünung
-  Entsiegelung / Gebäudebegrünung
-  Schaffung Grünverbindungen / Fortführung Baumalleen
-  Neugestaltung öffentl. Freifläche / Platz
-  Aufwertung öffentl. Spielplatz
-  Einrichtung Spielstraßen

Verkehr / Mobilität

-  Aufwertung / Neuordnung Straßenraum
-  Schaffung Straßenübergänge
-  Bau CityBahn
-  Verkehrsberuhigungsmaßnahmen
-  Neubau Radwegeverbindungen
-  Ausbau / Öffnung Stellplatzangebot
-  Fördergebiet

8 Maßnahmen und Projekte

8.1 Maßnahmenplan

Im Maßnahmenplan sind die Maßnahmen, die der Umsetzung des 8-Punkte-Programms dienen, sofern räumlich verortbar, abgebildet.

8.2 Projektsteckbriefe

Die Projekte des 8-Punkte-Programms werden in übersichtlichen Projektsteckbriefen abgebildet. Relevant für das Verständnis der Projektsteckbriefe sind folgende Erläuterungen:

Priorität 1 – 3	Dringlichkeit der Umsetzung des Projektes zur Erreichung der Gesamtziele sowie zur Signal- und Außenwirkung
Förderfähige Kosten	Annahme der förderfähigen Gesamtkosten, Berechnungsgrundlage Kostenindizes 2019 zzgl. Baupreisindex 3,5 % / Jahr, aufgeschlüsselt in Kosten für Konzepte / Wettbewerbe, Projektumsetzung
Planungskosten	ca. 20 % der investiven Kosten bei externer Beauftragung
Drittmittel	Eigenleistung private Grundstückseigentümer, ca. 70 % der Gesamtkosten oder städtische Eigenmittel, ca. 50 % der Gesamtkosten
Durchführungszeitraum	Vorläufige Zeitangabe zu Planung und Umsetzung der Maßnahme
Träger	SEG Stadtentwicklungsgesellschaft Wiesbaden mbH als Treuhänderischer Entwicklungsträger
Beteiligte	LoPa – Lokale Partnerschaft QM – Quartiersmanagement
Ämter, Fachstellen	z.B. ESWE – ESWE Verkehrsgesellschaft mbH
Eigentümer	Grundstückseigentümer, Stand 2019
Größe	Grundstücksfläche bzw. umzugestaltende Fläche oder Anzahl der Teilmaßnahmen (z.B. 30 Bänke)
Fotos / Pläne	Quelle Herwarth + Holz (Stand 2019), sofern nicht anders angegeben
8-Punkte-Programm	Zuordnung der Projekte zu den Leitzielen 1 – 8, Abbildung der Synergien
Projektbeschreibung	Übergreifend sind bei allen Maßnahmen Anforderungen von Klimaschutz und Klimaanpassung (u.a. Starkregenvorsorge, Regenwasserbewirtschaftung, klimaresistente Pflanzen, Gebäudebegrünung, helle Materialien, Beschattung) sowie Belange der Biodiversität (u.a. Schaffung von Nisthilfen an Gebäuden, insektenfreundliche Beleuchtung, Bepflanzung von Baumscheiben) zu beachten. Darüber hinaus sind bei allen Maßnahmen hinsichtlich der Kernaufgaben der Wirtschafts- und Beschäftigungsförderung die Belange der ansässigen und im Umfeld liegenden Unternehmen zu berücksichtigen.
Verbundprojekte	Zusammenhängend zu betrachtende Projekte

8.3 Projekttableaus – Zeit-, Maßnahmen-, Finanzierungsübersicht

Alle zu realisierenden Projekte und Maßnahmen sind abschließend in Projekttableaus zusammengefasst. Den Projekttableaus ist zu entnehmen, wer an der Projektumsetzung zu beteiligen ist, welche voraussichtlichen Kosten mit dem Projekt verbunden sind, wie sich die Finanzierung zusammensetzen soll und wann die Realisierung geplant ist. Zur Sicherung der Gesamtfinanzierung sind die Akquisition von Fördermitteln aus weiteren Förderprogrammen und die Bereitstellung kommunaler Mittel über den verpflichtenden Eigenanteil hinaus zu verfolgen.

Neugestaltung Herzogsplatz

Biebrich-Mitte schafft (Wohlfühl-)Inseln

Priorität

1

429.100 EUR Gesamtkosten¹

davon 429.100 EUR förderfähige Kosten

davon - EUR Drittmittel

Durchführungszeitraum

Planung: 2022 - 2023

Durchführung: 2024 - 2025

Träger

SEG mbH

Beteiligte

Stadtplanungsamt / Grünflächenamt /
Straßenverkehrsamt / Tiefbau- und Vermes-
sungsamt / Umweltamt / Denkmalschutzbe-
hörde / Anwohner/innen

Eigentümer

Landeshauptstadt Wiesbaden

Größe

ca. 950 m²



Adresse(n) / Flurstück(e)

Herzogsplatz, Flurstücke 55/5, 19/2



*Herzogsplatz,
Blickrichtung Osten*



*Herzogsplatz / Am Schlosspark,
Blickrichtung Norden*

8-Punkte-Programm

1 / 2 / 5 / 7

Ziele

Profilierung des Stadtteileingangs
Erhöhung der Aufenthaltsqualität im öffentli-
chen Raum
Verbesserung des Lokalklimas
Schaffung von Grünraum
Schaffung von Treffpunkten

Zielgruppe

Bewohner/innen

Verbundprojekte

5.1 Grün- und Freiraumkonzept

6.3 Umsetzung Mobilitäts- und Verkehrskonzept
(Didierstraße)

Projektbeschreibung

Gestaltung auf Basis eines freiraumplanerischen
Wettbewerbs n. RPW 2013
Rückbau Parkflächen und Pflanzbeete / Entsiege-
lungen / Schaffung eines urbanen Stadtplatzes
Klimaangepasste Gestaltung mit Belägen,
Möblierung, Beleuchtung, lärmindernde /
klimaresistente Vegetation, Begrünung,
Regenwasserbewirtschaftung
Belebung / Aktivierung des Platzes durch tem-
poräre Aktionen oder Stände

7.2 Aufstellung Bänke im öffentlichen Raum

7.5 Temporäre Angebote auf öffentlichen Plätzen

¹ Berechnung (Stand 2019 zzgl. Baupreisindex 3,5 % / Jahr): Gestaltung Platzfläche ca. 280 EUR/m²,
zzgl. Planungskosten 20 %, Realisierungswettbewerb 50.000 EUR

Neugestaltung Seligmann-Baer-Platz / Umfeld Bahnhof

Biebrich-Mitte schafft (Wohlfühl-)Inseln

1.2

Priorität

2

1.508.500 EUR Gesamtkosten¹

davon 1.000.000 EUR förderfähige Kosten

davon 558.500 EUR Drittmittel

Durchführungszeitraum

Planung: 2021 - 2022

Durchführung: 2023 - 2024

Träger

SEG mbH

Beteiligte

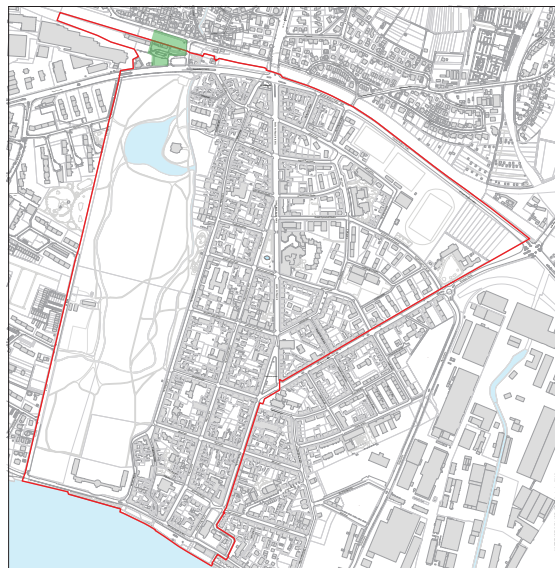
Stadtplanungsamt / Grünflächenamt / Tiefbau-
und Vermessungsamt / Eigentümer

Eigentümer

Wohnungsbauunternehmen /
Private / DB AG

Größe

ca. 4.940 m²



Adresse(n) / Flurstück(e)

Seligmann-Baer-Platz, Flurstücke 80/24, 80/11,
80/12, 80/14, 80/17, 80/18, 80/19



Vorplatz Bahnhof,
Seligman-Baer-Platz



Zugang Bahnhof

8-Punkte-Programm

1 / 2 / 5 / 6

Ziele

Verbesserung der Zugänglichkeit / Sichtbarkeit
des Bahnhofs

Erhöhung der Aufenthaltsqualität

Verbesserte Gebietsvernetzung mit Umfeld
Attraktivitätssteigerung des Mobilitätsangebots

Verbesserung des Mikroklimas

Schaffung von Grünraum

Zielgruppe

Bewohner/innen

Besucher/innen

Beschäftigte

Projektbeschreibung

Realisierungswettbewerb n. RPW 2013

Neugestaltung Seligmann-Baer-Platz Beläge,
Möblierung, lärmindernde / klimaresistente
Vegetation, Entsiegelungen, Park + Ride,
Bikesharing

Neuordnung Gastronomieaußenbereiche,
Stellplätze, Bahnsteigzugänge

Schaffung Sichtbezüge zu Bushaltestellen und
ggf. Straßenübergängen

ggf. Umnutzung Spielhalle

Verbundprojekte

7.2 Aufstellung Bänke öffentlicher Raum

7.5 Etablierung temporärer Angebote auf
öffentlichen Plätzen

¹ Berechnung (Stand 2019 zzgl. Baupreisindex 3,5 % / Jahr): Gestaltung Platzfläche ca. 280 EUR/m² (3.700 m²),
zzgl. Planungskosten 20 %, Realisierungswettbewerb 80.000 EUR

Aufwertung Robert-Krekel-Anlage

Biebrich-Mitte schafft (Wohlfühl-)Inseln

Priorität

1

700.800 EUR Gesamtkosten¹

davon 700.800 EUR förderfähige Kosten
davon - EUR Drittmittel

Durchführungszeitraum

Planung: 2021 - 2022

Durchführung: 2023 - 2024

Träger

SEG mbH

Beteiligte

Stadtplanungsamt / Grünflächenamt /
Straßenverkehrsamt / Umweltamt /
Denkmalschutzbehörde / Anrainer

Eigentümer

Landeshauptstadt Wiesbaden

Größe

ca. 6.460 m²



Adresse(n) / Flurstück(e)

Robert-Krekel-Anlage,
Flurstücke 403/146, 1/5



Robert-Krekel-Anlage



Straße der Republik, Übergang Galatea-Anlage

8-Punkte-Programm

1 / 2 / 5 / 7

Ziele

Erhöhung der Aufenthaltsqualität im öffentlichen Raum
Schaffung von Treffpunkten
Erhöhung der Biodiversität
Erhaltung / Schaffung von hochwertigem Grünraum

Zielgruppe

Bewohner/innen
Beschäftigte

Projektbeschreibung

Gestaltung auf Basis eines freiraumplanerischen Wettbewerbs n. RPW 2013
Aufwertung der Grün- und Platzfläche
Ergänzung / Austausch / Pflege der Möblierung, raumbildende Vegetation
Belebung / Aktivierung des Platzes über temporäre Aktionen oder Stände
Gestaltung des Übergangs zur Galatea-Anlage (Straße der Republik)

Verbundprojekte

3.7 Aufwertung Galatea-Anlage
7.2 Aufstellung Bänke öffentlicher Raum
7.5 Etablierung temporärer Angebote auf öffentlichen Plätzen

¹ Berechnung (Stand 2019 zzgl. Baupreisindex 3,5 % / Jahr): Gestaltung Grünfläche ca. 50 EUR/m² (3.670 m²), Gestaltung Straßenfläche ca. 90 EUR/m² (2.970 m²), zzgl. Planungskosten 20 %, Wettbewerb 80.000 EUR

Schaffung Quartiersplatz Diltheystraße / Riehlstraße / August-Wolff-Straße

1.4

Biebrich-Mitte schafft (Wohlfühl-)Inseln

Priorität

3

147.700 EUR Gesamtkosten¹

davon 147.700 EUR förderfähige Kosten
davon - EUR Drittmittel

Durchführungszeitraum

Planung: 2023

Durchführung: 2024 - 2025

Träger

SEG mbH

Beteiligte

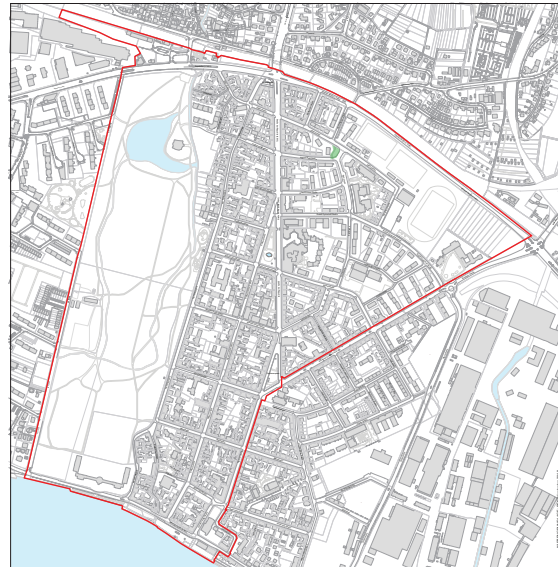
Stadtplanungsamt / Grünflächenamt /
Straßenverkehrsamt / Tiefbau- und Vermes-
sungsamt / Umweltamt / Anwohner/innen

Eigentümer

Landeshauptstadt Wiesbaden

Größe

ca. 370 m²



Adresse(n) / Flurstück(e)

Riehlstraße, Flurstück 178/7



Diltheystraße / Riehlstraße,
Blickrichtung Südosten



August-Wolff-Straße / Riehlstraße,
Blickrichtung Norden

8-Punkte-Programm

1 / 2 / 5 / 7

Ziele

Erhöhung der Aufenthaltsqualität im öffentli-
chen Raum
Schaffung von Treffpunkten
Erhöhung der Biodiversität
Erhaltung / Schaffung von hochwertigem
Grünraum

Zielgruppe

Bewohner/innen

Projektbeschreibung

Rückbau Litfasssäule
ggf. Reduzierung Straßenquerschnitt zur
Schaffung eines Quartiersplatzes mit Bäumen,
Begrünung, Vegetation
Schaffung angemessener Übergänge zu an-
grenzenden privaten Grünflächen
Aktivierung des Platzes durch temporäre
Aktionen

Verbundprojekte

7.2 Aufstellung Bänke öffentlicher Raum
7.4 Schaffung (temporärer) Spielstraßen /
Spielpunkte im öffentlichen Raum
7.5 Etablierung temporärer Angebote auf
öffentlichen Plätzen

¹ Berechnung (Stand 2019 zzgl. Baupreisindex 3,5 % / Jahr): Gestaltung Platzfläche ca. 280 EUR/m²,
zzgl. Planungskosten 20 %

Aufwertung Öffentlicher Spielplatz Rudolf-Dyckerhoff-Straße

1.5

Biebrich-Mitte schafft (Wohlfühl-)Inseln

Priorität

2

333.700 EUR Gesamtkosten¹

davon 333.700 EUR förderfähige Kosten

davon - EUR Drittmittel

Durchführungszeitraum

Planung: 2020 - 2021

Durchführung: 2021 - 2022

Träger

SEG mbH

Beteiligte

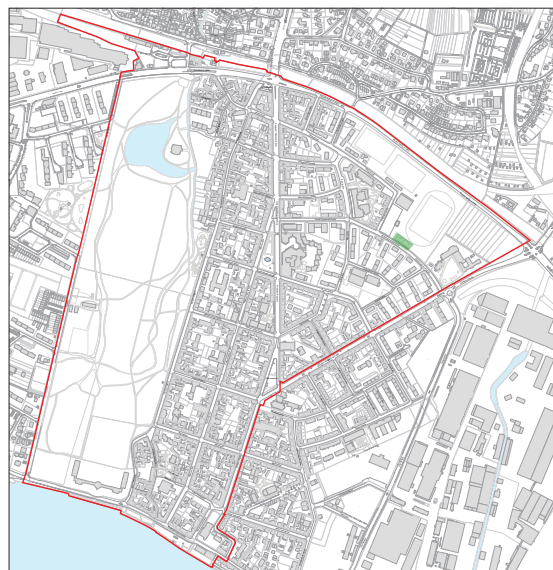
Grünflächenamt / Umweltamt

Eigentümer

Landeshauptstadt Wiesbaden

Größe

ca. 860 m²



Adresse(n) / Flurstück(e)

Rudolf-Dyckerhoff-Straße, Flurstück 83/5



Öffentlicher Spielplatz, Rudolf-Dyckerhoff-Straße,
Blickrichtung Norden



Öffentlicher Spielplatz, Rudolf-Dyckerhoff-Straße,
Blickrichtung Südosten

8-Punkte-Programm

1 / 3 / 7

Ziele

Erhöhung der Aufenthaltsqualität im öffentlichen Raum

Erhöhung der Wohnqualität

Schaffung von Treffpunkten

Erhöhung der Biodiversität

Erhaltung / Schaffung von hochwertigem Grünraum

Zielgruppe

Bewohner/innen

Projektbeschreibung

Neugestaltung Spielflächen u.a. durch helle und wasserdurchlässige Beläge, Möblierung, Spielgeräte, Vegetation (Beschattung), Beleuchtung

Verbesserung der Zugänglichkeit

(Barrierefreiheit)

Ausrichtung, Aufastung, Pflege der bestehenden Vegetation (Einsehbarkeit)

Verbundprojekte

3.6 Entwicklung und Qualifizierung

Sportanlagen Rudolf-Dyckerhoff-Straße

7.2 Aufstellung Bänke öffentlichen Raum

¹ Berechnung (Stand 2019 zzgl. Baupreisindex 3,5 % / Jahr): Gestaltung Spielplatzfläche ca. 250 EUR/m², zzgl. Planungskosten 40 %

Konzept Entwicklung ehemalige Menagerie

Biebrich-Mitte schafft (Wohlfühl-)Inseln

1.6

Priorität

3

561.100 EUR Gesamtkosten¹

davon 561.100 EUR förderfähige Kosten

davon - EUR Drittmittel

Durchführungszeitraum

Planung: ab 2024 - 2025

Durchführung: ab 2026

Träger

SEG mbH

Beteiligte

SEG / Grünflächenamt / Umweltamt /

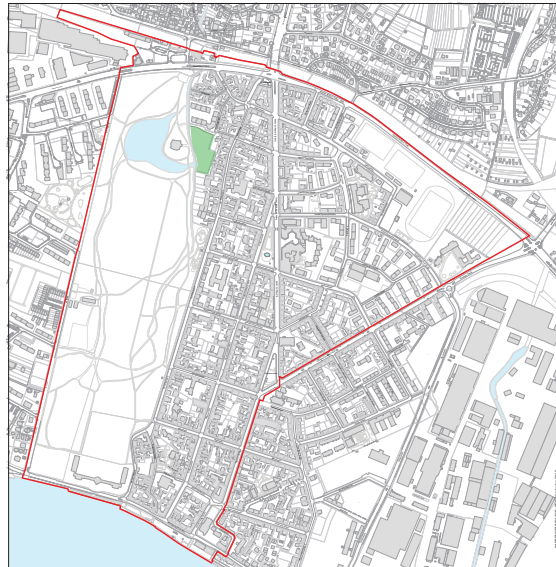
Land Hessen

Eigentümer

Land Hessen

Größe

ca. 6.350 m²



Adresse(n) / Flurstück(e)

Mosburgstraße / Schlosspark

Flurstück 16/7



*Ehemalige Menagerie,
Nutzung als Lagerfläche durch Pächter*



*Ehemalige Menagerie,
Einfriedung in Übergang zum Privatgrundstück*

8-Punkte-Programm

1 / 2 / 4 / 7

Ziele

Ausbau des Angebots an öffentlich nutzbaren Grünflächen

Schaffung eines generationübergreifenden Treffpunkts

Erhöhung der Biodiversität

Erhaltung / Schaffung von hochwertigem Grünraum

Zielgruppe

Bewohner/innen

Projektbeschreibung

Erarbeitung eines Konzepts zur Entwicklung der mindergenutzten Fläche als öffentliche Grünfläche und Erholungs- / Kommunikationsraum

Klärung möglicher Ankauf / rechtlicher Grundlagen

Gestaltung der Fläche durch Wege, Plätze, Sitz- und Liegemöbel

Schaffung einer Verbindung zum Schlosspark

Erhaltung / Pflege Vegetation, ggf. Renaturierung Mosbach

Verbundprojekte

5.1 Grün- und Freiraumkonzept

7.2 Aufstellung Bänke öffentlicher Raum

¹ Berechnung (Stand 2019 zzgl. Baupreisindex 3,5 % / Jahr): Gestaltung Grünfläche ca. 50 EUR/m², zzgl. Planungskosten 20 %, Konzept 50.000 EUR

Entwicklung Gastronomieterrassen

Biebrich-Mitte schafft (Wohlfühl-)Inseln

Priorität

2

167.100 EUR Gesamtkosten¹

davon 50.100 EUR förderfähige Kosten (30 %)

davon 117.000 EUR Drittmittel (70 %)

Durchführungszeitraum

Planung / Durchführung: im Kontext Straßenumbauten

Träger

SEG mbH

Beteiligte

Wirtschaftsförderung / Tiefbau- und Vermessungsamt / Straßenverkehrsamt / Eigentümer/innen / Nutzer/innen Gastronomiebetriebe

Eigentümer

Landeshauptstadt Wiesbaden

Größe

ca. 2.750 m²



Adresse(n) / Flurstück(e)

Rathausstraße / Mainstraße / Straße der Republik / Didierstraße, Armenruhstraße etc.



Bäckerei,
Mainstraße / Rathausstraße



Restaurant,
Straße der Republik

8-Punkte-Programm

1 / 2 / 3 / 7

Ziele

Erhöhung der Aufenthaltsqualität der Gastronomiebetriebe

Belebung des Straßenraums

Reduzierung des ruhenden Verkehrs

Zielgruppe

Bewohner/innen

Gastronomen

Besucher/innen

Projektbeschreibung

Anreizförderung für Gastronomen

Schaffung von Gastronomieterrassen durch

Aufgabe von Pkw-Stellplätzen

Aufwertung bestehender Außenbereiche, u.a. durch Begrünung

Abstimmung auf Straßenbauprojekte (s.u.)

Verbundprojekte

2.2 Förderung und Qualifizierung des Stadtteil-gewerbes

5.3 Begrünung der Haupt- und Seitenstraßen

6.1 Bau der Citybahn

6.2 Mobilitäts- und Verkehrskonzept

6.3 Umsetzung Mobilitäts- und Verkehrskonzept

¹ Berechnung (Stand 2019 zzgl. Baupreisindex 3,5 % / Jahr): 26 Terrassen, ca. 5.000 EUR pauschal je Terrasse, zzgl. Planungskosten 20 %

Überprüfung der Beleuchtungssituation

Biebrich-Mitte schafft (Wohlfühl-)Inseln

1.8

Priorität

2

- EUR Gesamtkosten¹

davon - EUR förderfähige Kosten

davon - EUR Drittmittel

Durchführungszeitraum

2020

Träger

SEG mbH

Beteiligte

ESWE / Polizeistelle Hessen /

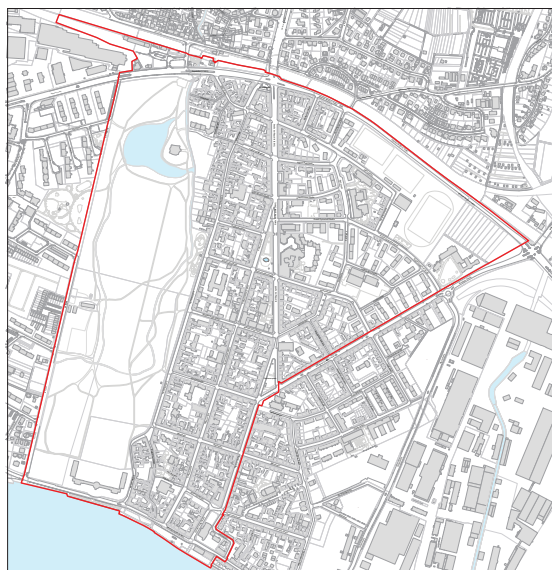
Tiefbau- und Vermessungsamt / Umweltamt

Eigentümer

Landeshauptstadt Wiesbaden

Größe

-



Adresse(n) / Flurstück(e)

Gesamtgebiet



*Überprüfung Beleuchtungssituation,
Schlosspark*



*Überprüfung Beleuchtungssituation,
Riehlstraße / Bunsenstraße*

8-Punkte-Programm

1 / 2

Ziele

Erhöhung der Aufenthalts- und Nutzungsqualität der öffentlichen Räume

Verbesserung des subjektiven Sicherheitsgefühls

Zielgruppe

Allgemeine Öffentlichkeit

Bewohner/innen

Projektbeschreibung

Quartiersrundgang zur Vorbereitung der Maßnahme

Ermittlung von unzureichend beleuchteten Bereichen

ggf. Ergänzung von (insektenfreundlichen) Beleuchtungsanlagen

Abstimmung auf Projekte im öffentlichen Raum (s.u.)

Verbundprojekte

4.1 / 4.2 Schaffung Trittsteine zum Schlosspark

5.1 Grün- und Freiraumkonzept

5.2 Begrünung der Haupt- und Seitenstraßen

6.1 Bau der Citybahn

6.3 Umsetzung Mobilitäts- und Verkehrskonzept

7.2 Aufstellung Bänke im öffentlichen Raum

Modernisierungsprogramm für private Hauseigentümer

2.1

Biebrich-Mitte schafft Flair

Priorität

1

4.000.000 EUR Gesamtkosten¹

davon 500.000 EUR förderfähige Kosten
zzgl. Drittmittel offen

Durchführungszeitraum

Planung: kontinuierlich

Durchführung: kontinuierlich

Träger

SEG mbH

Beteiligte

Eigentümer/innen / Denkmalschutzbehörde /
Umweltamt

Eigentümer

Private

Größe

-



Adresse(n) / Flurstück(e)

Gesamtgebiet, insb. Rathausstraße / Didier-
straße / Straße der Republik / Stettiner Straße



Didierstraße



Rathausstraße

8-Punkte-Programm

2

Ziele

Aufwertung des Ortsbilds

Erhöhung der Wohnzufriedenheit, der Wohn-
qualität für alle Zielgruppen

Anpassung an den Klimawandel

Anpassung an den demografischen Wandel

Zielgruppe

Allgemeine Öffentlichkeit

Eigentümer/innen

Bewohner/innen

Projektbeschreibung

Schaffung von Anreizen für private Hausei-
gentümer/innen zur baulichen, gestalterischen
und energetischen Aufwertung der Gebäu-
desubstanz und des Wohnumfelds

Abbau baulicher Defizite, z.B. Schaffung
Barrierefreiheit

Erstberatung zu Fördermöglichkeiten von
unrentierlichen Maßnahmen

Inanspruchnahme von Fördermöglichkeiten
des KfW-Programms 432

Verbundprojekte

2.2 Gebäudebezogene Analyse

2.3 Förderung und Qualifizierung des Stadtteil-
gewerbes

5.4 Begrünungs- und Entsiegelungsfonds für
private Eigentümer

¹ Anreizförderung 'Soziale Stadt' 500.000 EUR, Drittmittelfinanzierung KfW-Programme / ESWE-Programme /
Landeshauptstadt Wiesbaden: Energieeffizient Sanieren / Eigenmittel Eigentümer/innen

Gebäudebezogene Analysen

Biebrich-Mitte schafft Flair

2.2

Priorität

1

20.000 EUR Gesamtkosten¹

davon 20.000 EUR förderfähige Kosten
davon Drittmittel offen

Durchführungszeitraum

Durchführung: 2020

Träger

SEG mbH

Beteiligte

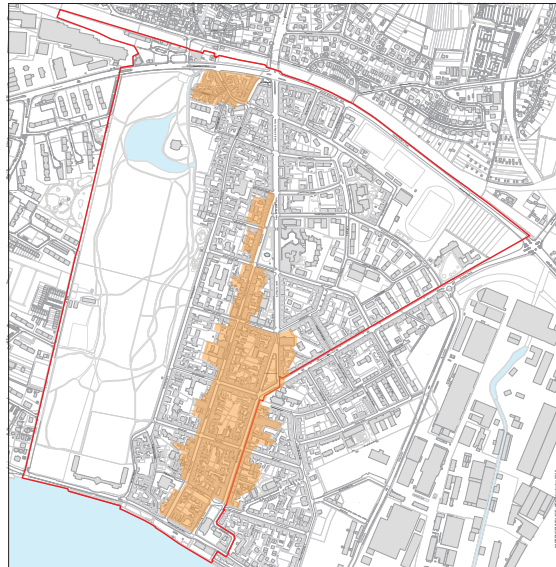
externe Beauftragte

Eigentümer

-

Größe

ca. 15,2 ha



Adresse(n) / Flurstück(e)

Didierstr., Sackgasse, Am Schlosspark, Rathausstr., Stettiner Str.



Gebäudebestand Sackgasse



Gebäudebestand südlicher Abschnitt Stettiner Straße

8-Punkte-Programm

2

Ziele

Aufwertung des Ortsbilds
Erhöhung der Wohnzufriedenheit, der Wohnqualität für alle Zielgruppen
Anpassung an den Klimawandel

Zielgruppe

Allgemeine Öffentlichkeit
Eigentümer/innen
Bewohner/innen

Projektbeschreibung

Durchführung einer gebäudebezogenen Analyse im Sinne einer Vorbereitenden Untersuchung für städtebauliche Sanierungsmaßnahmen gem. § 142 BauGB (Sanierungssatzung)
Einzelbewertung des Gebäudebestands
Bewertung von Substanz- und Funktionschwächen

Auswertung der Ergebnisse und Empfehlung zur Festlegung von Sanierungsgebieten
Inanspruchnahme von Fördermöglichkeiten des KfW-Programms 432

Verbundprojekte

2.3 Förderung und Qualifizierung des Stadtteilerwerbes

5.4 Begrünungs- und Entsiegelungsfonds für private Eigentümer

¹ pauschal

Förderung und Qualifizierung des Stadtteilgewerbes

2.3

Biebrich-Mitte schafft Flair

Priorität

1

540.000 EUR Gesamtkosten¹

davon 540.000 EUR förderfähige Kosten
davon - EUR Drittmittel

Durchführungszeitraum

Bestandsaufnahme: 2020

Durchführung: 2021 ff.

Träger

SEG mbH

Beteiligte

Externe Beauftragte / Eigentümer/innen
Denkmalschutzbehörde /
Wirtschaftsförderung / Biebricher Interessengemeinschaft e.V.

Eigentümer

Private

Größe

ca. 117.000 m²



Adresse(n) / Flurstück(e)

Didierstr., Rathausstr., Str. der Republik, Stettiner Str., Armenruhstr., Mainstr., Rheingastr.



Südlicher Abschnitt Rathausstraße



Nördlicher Abschnitt Straße der Republik

8-Punkte-Programm

1 / 2 / 3

Ziele

Aufwertung des Ortsbilds
Profilierung der Rathausstraße als Geschäftsstraße
Qualifizierung des Stadtteilgewerbes
Verbesserung des Nahversorgungsangebots

Zielgruppe

Allgemeine Öffentlichkeit
Eigentümer/innen
Bewohner/innen
Besucher/innen

Projektbeschreibung

Bestandsaufnahme / Strukturuntersuchung
Gewerbe inkl. Leerstandskataster
Einrichtung Geschäftsstraßenmanagement
(Beratung / Unterstützung Gewerbetreibende,
Marketing und Öffentlichkeitsarbeit, Vernetzung
Akteure, Erarbeitung von Konzepten zur Um- bzw.
Nachnutzung mindergenutzter Läden, Abbau von
Leerständen)
Einrichtung eines Verfügungsfonds zur Förderung
baulicher und gestalterischer Maßnahmen,
z.B. Barrierefreiheit, Schaufenstergestaltung

Verbundprojekte

2.1 Modernisierungsprogramm für private Hauseigentümer

¹ Bestandsaufnahme / Strukturuntersuchung 40.000 EUR, Geschäftsstraßenmanagement 80.000 EUR / Jahr (5 Jahre), Verfügungsfonds 10.000 EUR jährlich

Nachnutzung / Entwicklung Areal ehem. Freiherr-vom-Stein-Schule / Feuerwehr

3.1

Biebrich-Mitte versorgt sich

Priorität

1

6.686.300 EUR Gesamtkosten¹

davon 435.000 EUR förderfähige Kosten

davon 6.319.300 EUR Drittmittel

Durchführungszeitraum

Planung: 2018 - 2021

Durchführung: 2021 - 2023

Träger

Landeshauptstadt Wiesbaden, SEG mbH

Beteiligte

Stadtplanungsamt / Landesamt für Denkmalpflege / Untere Denkmalschutzbehörde / Amt für Soziale Arbeit / Städtisches Schulamt / Grünflächenamt

Eigentümer

Landeshauptstadt Wiesbaden

Größe

ca. 2.900 m² Grundstücksfläche



Adresse(n) / Flurstück(e)

Wilhelm-Tropp-Str. 26 / teilweise 22

Flurstücke 21/1, Teile 19/3



Erschließung ehem. Schulgelände,
Straße der Republik



Ehem. Schulhofffläche Freiherr-vom-Stein-Schule,
Wilhelm-Tropp-Straße 26

8-Punkte-Programm

3 / 7

Ziele

Verbesserung der Stadtteilversorgung

Stärkung der Nachbarschaft

Schaffung von Treffpunkten

Zielgruppe

Bewohner/innen

Akteure

Projektbeschreibung

Temporäre Nutzung / Erarbeitung Gesamtkonzept / Städtebaulicher Wettbewerb n. RPW
Abriss ehemalige Turnhalle / Neubau Bürger-saal (Verlagerung Galatea-Anlage) und Standort Soziale Dienste Süd / Prüfung Erhalt denkmal-geschützter Schlauchturm / Nachnutzung Frei-anlagen, z.B. Spielplatz / ehem. Schulgebäude und Feuerwehrgebäude für gemeinbedarfsori-entierten Nutzungen / Prüfung Ausbau Stellplat-zangebot / Energiekonzept, Begründung

Verbundprojekte

6.1 Aufwertung des Straßenraums / CityBahn

6.3 Umsetzung Mobilitäts- und Verkehrskonzept

¹ Berechnung (Stand 2019, zzgl. 3,5 % Baukostenindex/Jahr): Machbarkeitsstudie 40.000 EUR, Vorb. Untersuchung 100.000 EUR, Planung 1,1 Mio EUR (LP 1 - 4), Abriss Gebäude ca. 60 EUR/m² (ca. 1.500 m²), Neubau Gebäude ca. 2.000 EUR/m² (ca. 1.700 m² BGF), Umnutzung Gebäude ca. 300 EUR/m² (ca. 1.600 m² BGF), Gestaltung Freifläche ca. 120 EUR/m² (ca. 2.460 m²), Ausbau Stellplatzangebot ca. 300 EUR/m² (ca. 2.900 m²)

Erweiterung / Modernisierung Kita Betty-Coridass

3.2

Biebrich-Mitte versorgt sich

Priorität

1

2.496.900 EUR Gesamtkosten¹

davon 2.406.900 EUR Investitionsprogramm²

davon 90.000 EUR Soziale Stadt³

Durchführungszeitraum

Planung: 2019 - 2021

Durchführung: 2021 - 2022

Träger

SEG mbH

Beteiligte

Landesamt für Denkmalpflege / Untere Denkmalschutzbehörde / Amt für Soziale Arbeit / Städtisches Schulamt

Eigentümer

Landeshauptstadt Wiesbaden

Größe

ca. 1.030 m² Grundstücksfläche



Adresse(n) / Flurstück(e)

Wilhelm-Tropp-Straße 20



Außenanlagen Kita Betty Coridass / Anbau, Wilhelm-Tropp-Straße 20



Ehem. Schulgebäude FvS, Wilhelm-Tropp-Straße / Rathausstraße

8-Punkte-Programm

1 / 3 / 7

Ziele

Ausbau der Kinderbetreuungsangebote

Verbesserung der Stadtteilversorgung

Schaffung von Treffpunkten

Verbesserung des Mikroklimas

Erhöhung der Biodiversität

Zielgruppe

Bewohner/innen

Projektbeschreibung

Sanierung der ehemaligen Räumlichkeiten der Freiherr-vom-Stein-Schule

Erweiterung der Kita um 4 Gruppen

Abriss Anbau / Neubau Mehrzweckraum

Neugestaltung Außenanlagen (Entsiegelung,

Aufstellung Spielgeräte, Sitzmöglichkeiten,

Bepflanzung, Beschattung, Trinkbrunnen etc.)

Verbundprojekte

-

¹ Kostenberechnung SEG mbH, inkl. 23.800 EUR Planungskosten (1 % der Baukosten)

² Investitionsprogramm Kinderbetreuungsfinanzierung

³ Berechnung: Gestaltung Freifläche 90.000 EUR: ca. 150 EUR/m² (ca. 600 m²)

Biebrich-Mitte versorgt sich

Priorität

3

9.021.200 EUR Gesamtkosten¹

davon 245.000 EUR förderfähige Kosten²

davon 8.776.200 EUR Drittmittel

Durchführungszeitraum

Planung: 2018 - 2020 (Spielplatz 2020)

Durchführung: 2021 - 2022 (Spielplatz 2022)

Träger

Zederbaum Development GmbH

Beteiligte

SEG mbH / Landesamt für Denkmalpflege /

Untere Denkmalschutzbehörde /

Grünflächenamt

Eigentümer

Zederbaum Development GmbH

Größe

ca. 2.500 m² Grundstücksfläche,

davon ca. 700 m² Spielfläche



Adresse(n) / Flurstück(e)

Elise-Kirchner-Straße 15

Flurstück 167/2



*Einzelkulturdenkmal Evangelische Kirchengemeinde,
Elise-Kirchner-Straße 15*



*Außengelände Evangelische Kirchengemeinde /
Öffentlicher Spielplatz*

8-Punkte-Programm

2 / 3 / 7

Ziele

Verbesserung der Stadtteilversorgung

Schaffung von Treffpunkten

Erhalt des Grünraums / Verbesserung des
Mikroklimas

Zielgruppe

Bewohner/innen

Projektbeschreibung

Umnutzung, Umbau und Sanierung des Einzelkulturdenkmals Elise-Kirchner-Str. 15 (aktuell Kita, Büro evangelische Gemeinde, geplante Nutzung: Wohnen, Büro)
Anbau Wohn- und Geschäftshaus
Neubau 6-zügige Kita, Rudolf-Dyckerhoff-Str.
Bau öffentlicher Spielplatz / öffentliche Nord-Süd-Wegeverbindung
Erhalt / Ersatz des Baumbestands
Bau einer Tiefgarage bzw. Prüfung einer Nutzung von Stellplätzen im Bestand (Flur 805/145)

Verbundprojekte

-

¹ Berechnung: pauschal

² Berechnung (Stand 2019, zzgl. 3,5 % Baukostenindex/Jahr): Gestaltung Spielfläche ca. 250 EUR/m² (ca. 700 m²), zzgl. Planungskosten 40 %

Konzeptentwicklung zur Umnutzung der ehemaligen Kartonagenfabrik

3.4

Biebrich-Mitte versorgt sich

Priorität

2

54.800 EUR Gesamtkosten

davon 54.800 EUR förderfähige Kosten

davon - EUR Drittmittel

Durchführungszeitraum

Planung: 2020 - 2021

Durchführung: 2021 - 2022

Träger

SEG mbH

Beteiligte

Eigentümer/innen / Denkmalschutzbehörde /
Amt für Soziale Arbeit / Grünflächenamt

Eigentümer

Private

Größe

ca. 200 m² GF Gebäude

ca. 157 m² Freifläche



Adresse(n) / Flurstück(e)

Am Schlosspark 139 / Dilttheystraße 2



*Ehemalige Kartonagenfabrik,
Am Schlosspark / Dilttheystraße*



*Mindergenutzte, versiegelte Freiflächen,
Dilttheystraße 2*

8-Punkte-Programm

2 / 3 / 7

Ziele

Verbesserung der Stadtteilversorgung
Stärkung der Nachbarschaft
Schaffung von Treffpunkten
Erhöhung der Biodiversität
Schaffung von Grünraum
Verbesserung des Mikroklimas

Zielgruppe

Eigentümer/innen

Bewohner/innen

Projektbeschreibung

Erarbeitung eines Konzepts zur Entwicklung der Erdgeschosszone (ggf. Umnutzung, Sanierung zur Entwicklung einer stadtteilbezogenen Einrichtung / gemeinbedarfsorientierte Nutzung
Klärung rechtlicher Grundlagen (Pachtvertrag / Grunderwerb)
Gestaltung der Freiflächen (Entsiegelung, Abbau von Zäunen, Schaffung von Sitzmöglichkeiten, Bepflanzung etc.)

Verbundprojekte

1.1 Neugestaltung Herzogsplatz

6.3 Umsetzung Mobilitäts- und Verkehrskonzept
(Didierstraße, Am Schlosspark)

¹ Berechnung (Stand 2019, zzgl. 3,5 % Baukostenindex/Jahr): Konzept 30.000 EUR, Gestaltung Freifläche ca. 90 EUR/m² (ca. 160 m²), zzgl. Planungskosten 20 %

Aufwertung der Außenanlagen Toni-Sender-Haus einschließlich seines Umfelds

3.5

Biebrich-Mitte versorgt sich

Priorität

3

352.800 EUR Gesamtkosten¹

davon 105.800 EUR förderfähige Kosten (30 %)

davon 247.000 EUR Drittmittel (70 %)

Durchführungszeitraum

Planung: 2024 - 2025

Durchführung: 2025 - 2026

Träger

SEG mbH

Beteiligte

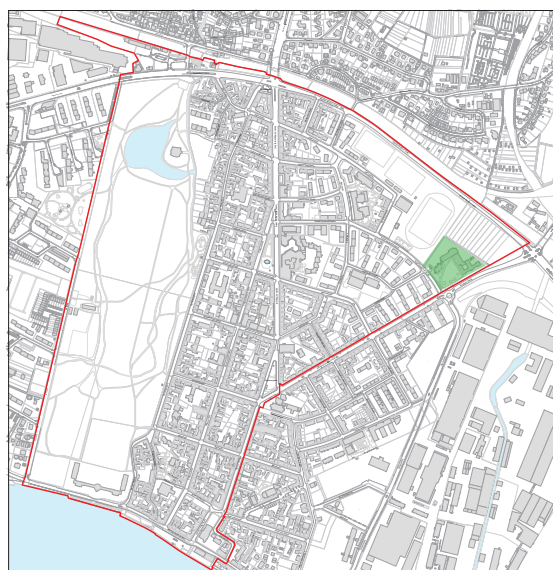
Amt für Soziale Arbeit / Eigentümer

Eigentümer

AHW AltenHilfe Wiesbaden GmbH

Größe

ca. 10.630 m² Freifläche



Adresse(n) / Flurstück(e)

Rudolf-Dyckerhoff-Str. 30 / 30a, Breslauer Str.
74, Flurstück 72/3



Eingangsbereich Wohnpark



Außenanlagen Kita / Wohnpark

8-Punkte-Programm

3 / 7

Ziele

Erhöhung der Aufenthaltsqualität
Schaffung von generationsübergreifenden
Treffpunkten
Erhöhung der Biodiversität
Erhalt und Schaffung von Grünraum
Verbesserung des Mikroklimas

Zielgruppe

Bewohner/innen
Nutzer/innen

Projektbeschreibung

Aufwertung Außenanlagen Toni-Sender-Haus
(Altenpflege / Kita) / Wohnpark
Öffnung der Cafeteria für den Stadtteil
Austausch / Ergänzung von Sitzmöbeln
Gestaltung gemeinsam nutzbarer Bereiche
Altenheim / Kita

Verbundprojekte

-

¹ Berechnung (Stand 2019, zzgl. 3,5 % Baukostenindex/Jahr): Aufwertung Freifläche ca. 90 EUR/m² (ca. 2.660 m², 25 % umzugestaltende Grundstücksfläche), zzgl. Planungskosten 20 %

Entwicklung und Qualifizierung der Sportanlagen Rudolf-Dyckerhoff-Straße

3.6

Biebrich-Mitte versorgt sich

Priorität

2

588.700 EUR Gesamtkosten¹

davon 588.700 EUR förderfähige Kosten
davon - EUR Drittmittel

Durchführungszeitraum

Planung: 2022 - 2023

Durchführung: 2024 - 2025

Träger

SEG mbH

Beteiligte

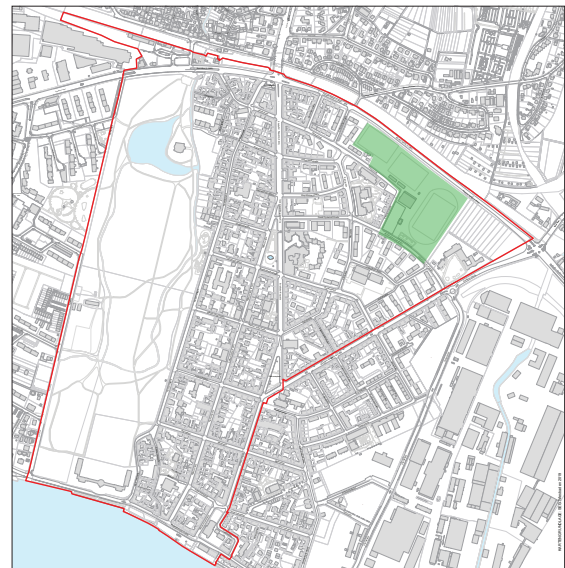
Sportamt / Nutzer/innen

Eigentümer

Landeshauptstadt Wiesbaden

Größe

ca. 53.100 m²



Adresse(n) / Flurstück(e)

Diltheystraße / Bergmannstraße /
Rudolf-Dyckerhoff-Straße, Flurstück 83/6



*Dyckerhoff-Sportfeld,
Rudolf-Dyckerhoff-Straße*



*Vereinsheime / Sporthalle,
Diltheystraße / Bergmannstraße*

8-Punkte-Programm

3

Ziele

Verbesserung der Zugänglichkeit und
Einsehbarkeit
Erhöhung der Aufenthaltsqualität

Zielgruppe

Bewohner/innen

Projektbeschreibung

Erarbeitung eines Konzepts zur Entwicklung /
Qualifizierung der Sportanlagen
Umsetzung der Handlungsempfehlungen
(z.B. Gestaltung der Zugänge, Entwicklung
eines Aktivitätenbands / Shared Space-Zone
Rudolf-Dyckerhoff-Str., Entsiegelung, Moderni-
sierung Vereinsheime, intelligentes Bewässe-
rungssystem)

Verbundprojekte

1.5 Aufwertung öffentlicher Spielplatz
Rudolf-Dyckerhoff-Str.

¹ Berechnung (Stand 2019, zzgl. 3,5 % Baukostenindex/Jahr): Konzept ca. 50.000 EUR, Umsetzung Handlungsempfehlungen pauschal 400.000 EUR, zzgl. Planungskosten 20 %

Aufwertung Galatea-Anlage

Biebrich-Mitte versorgt sich

3.7

Priorität

1

398.900 EUR Gesamtkosten¹

davon 119.700 EUR förderfähige Kosten (30 %)

davon 279.200 EUR Drittmittel (70 %)

Durchführungszeitraum

Planung: 2021 - 2022

Durchführung: 2023 - 2024

Träger

Vonovia SE

Beteiligte

SEG mbH / Wirtschaftsförderung / Nutzer/innen

Eigentümer

Vonovia SE

Größe

ca. 1.230 m² Freifläche

ca. 6.320 m² GF



Adresse(n) / Flurstück(e)

Straße der Republik 17,

Flurstück 146/6



Innenhof mit Lebensmittel-, Gastronomie-, Dienstleistungsangebot



Passage mit Einzelhandel / Kiosk etc.

8-Punkte-Programm

2 / 3

Ziele

Stärkung des Zentrums

Verbesserung der Stadtteilversorgung

Aufwertung des Ortsbilds

Erhaltung / Schaffung von hochwertigem Grün

Erhöhung der Biodiversität

Verbesserung des Mikroklimas

Zielgruppe

Bewohner/innen

Beschäftigte

Nutzer/innen

Projektbeschreibung

Neustrukturierung Galatea-Anlage als Einzelhandelsschwerpunkt

Attraktivierung der Zugänglichkeit der Läden

Attraktivierung / Vereinheitlichung des Erscheinungsbilds der Schaufenster

Aufwertung / Öffnung der Passage zum Umfeld

Aufwertung der Fassade

Neugestaltung des Innenhofs, ökologische Aufwertung, z.B. Berankung der Geländer

Verbesserung der Werbung / Beschilderung der Tiefgarage

Verbundprojekte

2.2 Förderung und Qualifizierung des Stadtteilgewerbes

¹ Berechnung (Stand 2019, zzgl. 3,5 % Baukostenindex/Jahr): Konzept ca. 80.000 EUR, Umsetzung Projekte pauschal ca. 220.000 EUR, zzgl. Planungskosten 20 %

Sanierung Gebäudekomplex / Aufwertung Außenareal Turnverein Biebrich

3.8

Biebrich-Mitte versorgt sich

Priorität

1

2.611.700 EUR Gesamtkosten¹

davon 2.611.700 EUR förderfähige Kosten

davon - EUR Drittmittel

Durchführungszeitraum

Planung: 2020 - 2021

Durchführung: 2022 - 2023

Träger

Verein

Beteiligte

SEG mbH / Nutzer/innen

Eigentümer

Privat

Größe

ca. 950 m² GF Gebäude

ca. 700 m² Freifläche



Adresse(n) / Flurstück(e)

Stettiner Straße 13,
Flurstück 23/4



*Zugang Sporthalle,
Rathenauplatz*



*Außenanlagen Gastronomie / Kleinkunstabühne,
Stettiner Straße*

8-Punkte-Programm

1 / 2 / 3 / 7

Ziele

Erhöhung der Aufenthalts-/ Nutzungsqualität

Schaffung von generationsübergreifenden
Treffpunkten

Verbesserung der Stadtteilversorgung

Erhöhung der Biodiversität

Erhalt / Schaffung von hochwertigem Grün-
raum

Zielgruppe

Nutzer/innen

Bewohner/innen

Projektbeschreibung

Umbau / Nachnutzung Kleinkunstabühne für
gastronomische Zwecke

Energetische Sanierung denkmalgeschützter
Gebäudekomplex

Gestaltung Freiflächen mit Sitzmöglichkeiten,
Belägen, Bepflanzung, Gastronomieterrasse
etc.

Verbundprojekte

1.7 Entwicklung Gastronomieterrassen

¹ Berechnung (Stand 2019, zzgl. 3,5 % Baukostenindex/Jahr): Sanierung / Umnutzung Gebäude ca. 1.000 EUR/m² (ca. 1.900 m² BGF), Aufwertung Freifläche ca. 90 EUR/m² (ca. 700 m²), zzgl. Planungskosten 20 %

Biebrich-Mitte versorgt sich

Priorität

3

9.449.200 EUR Gesamtkosten¹

davon - EUR förderfähige Kosten

davon 9.449.200 EUR Drittmittel

Durchführungszeitraum

Planung: 2023 - 2024

Durchführung: 2024 - 2027

Träger

Wohnungsbauunternehmen

Beteiligte

SEG mbH / Stadtplanungsamt / Umweltamt

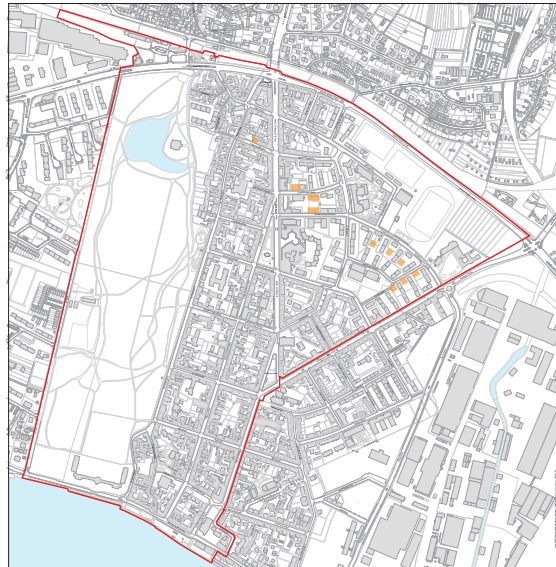
Eigentümer

Wohnungsbauunternehmen

Größe

ca. 870 m² GF,

ca. 3.480 m² BGF



Adresse(n) / Flurstück(e)

August-Wolff-Str., Im Kleinboden, Rudolf-Dyckerhoff-Str., Elise-Kirchner-Str., Flurstücke 34/2, 805/175, 167/2, 138/5, 87/7, 87/8, 108/4, 114/3



Umfeld Zeilenbauten,
Im Kleinboden



Parkfläche,
Elise-Kirchner-Straße

8-Punkte-Programm

3

Ziele

Verbesserung der Wohnraumversorgung

Zielgruppe

Bewohner/innen

Projektbeschreibung

Prüfung einer möglichen Nachverdichtung durch Arrondierungen

Neubau von Wohnhäusern unter Berücksichtigung des Mikroklimas / Erhalt der Grünstruktur / Integration von begrünten Tiefgaragen

Berücksichtigung von Gebäudebegrünung

Verbundprojekte

3.3 Gemeinbedarfsorientierte / wohnbauliche Entwicklung Elise-Kirchner-Straße

5.4 Begrünungs- und Entsiegelungsfonds für private Eigentümer

¹ Berechnung (Stand 2019, zzgl. 3,5 % Baukostenindex/Jahr): Neubau Wohnen ca. 1.700 EUR/m² BGF (ca. 3.480 m²), zzgl. Planungskosten 20 %

Wohnungsneubau Rathausstraße / Stettiner Straße

3.10

Biebrich-Mitte versorgt sich

Priorität

2

10.768.400 EUR Gesamtkosten¹

davon - EUR förderfähige Kosten

davon 10.768.400 EUR Drittmittel

Durchführungszeitraum

Planung: 2020 - 2024

Durchführung: 2023 - 2027

Träger

Private

Beteiligte

SEG mbH / Stadtplanungsamt /

CityBahn GmbH

Eigentümer

Private

Größe

ca. 4.600 m² BGF



Adresse(n) / Flurstück(e)

Rathausstr. 29, 34, 41, 50 - 52, 58,
Stettiner Straße 12, 22, Flurstücke 22/2, 42/1,
115/31, 1398/7, 1/1, 10, 12



*Mögliche Aufstockung,
Rathausstraße*



*Mögliche Aufstockung,
Rathausstraße*

8-Punkte-Programm

2 / 3

Ziele

Verbesserung der Wohnraumversorgung

Schließung von Baulücken

Aufwertung des Ortsbilds

Zielgruppe

Bewohner/innen

Eigentümer/innen

Projektbeschreibung

Prüfung einer möglichen Nachverdichtung von Wohnen durch Aufstockung

Beratung der Eigentümer/innen

ggf. Abwägung Neubau / Aufstockung (Abhängigkeit baulicher Zustand)

Verbundprojekte

2.1 Modernisierungsprogramm private Eigentümer

6.1 Aufwertung Straßenräume / CityBahn

¹ Berechnung (Stand 2019, zzgl. 3,5 % Baukostenindex/Jahr): Neubau Wohnen ca. 1.700 EUR/m² BGF (ca. 2.940 m²), zzgl. Planungskosten 20 %

Schaffung 'Trittsteine' zum Schlosspark 'Am Schlosspark'

4.1

Biebrich-Mitte schafft Zugänge

Priorität

1

179.300 EUR Gesamtkosten¹

davon 179.300 EUR förderfähige Kosten
davon - EUR Drittmittel

Durchführungszeitraum

Planung: 2020 - 2021

Durchführung: 2022 - 2025

Träger

SEG mbH

Beteiligte

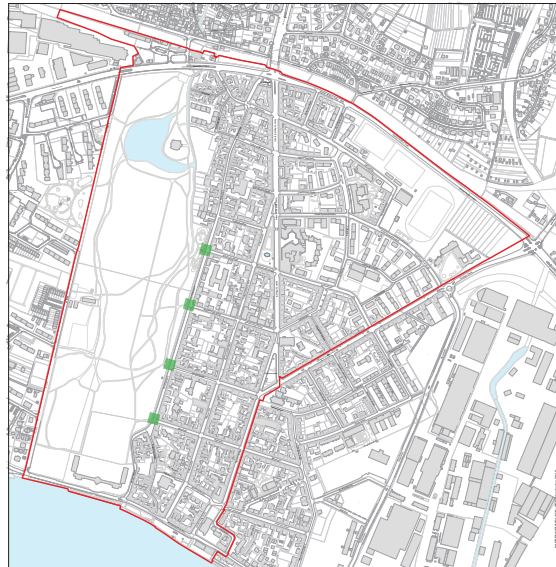
Stadtplanungsamt / Tiefbau- und Vermessungsamt / Landesamt für Denkmalpflege

Eigentümer

Land Hessen / Landeshauptstadt Wiesbaden

Größe

ca. 930 m²



Adresse(n) / Flurstück(e)

Am Schlosspark, Flurstücke 156/52, 19, 76



*Am Schlosspark,
Höhe Mainstraße*



*Am Schlosspark,
Höhe Wilhelm-Tropp-Straße*

8-Punkte-Programm

4 / 6

Ziele

Verbesserung der Sichtbarkeit / Zugänglichkeit von Grünflächen

Vernetzung des Stadtteils mit seinem Umfeld
Schaffung 'grüner Sichtfenster'

Zielgruppe

Fußgänger/innen

Radfahrer/innen

Projektbeschreibung

Neugestaltung Straßenabschnitte im Übergang zu Schlossparkeingängen

(z.B. Hervorhebung durch Pflasterung)

Verlagerung von Abfallsammelstellen

Gestalterische Aufwertung der Zugänge zum

Schlosspark, Schaffung Barrierefreiheit, ggf.

Verbreiterung für Luftaustausch

Abstimmung auf Neuordnung Straßenraum

Schlosspark (s. 6.3)

Verbundprojekte

4.2 Schaffung Zugänge zum Schlosspark 'Am Parkfeld'

6.2 Mobilitäts- und Verkehrskonzept

6.3 Umsetzung Mobilitäts- und Verkehrskonzept

7.2 Aufstellung Bänke im öffentlichen Raum

¹ Berechnung (Stand 2019, zzgl. 3,5 % Baukostenindex/Jahr): Gestaltung Straßen-/ Freifläche ca. 150 EUR/m², zzgl. Planungskosten 20 %

Schaffung Zugänge zum Schlosspark 'Am Parkfeld'

4.2

Biebrich-Mitte schafft Zugänge

Priorität

3

365.600 EUR Gesamtkosten¹

davon 365.600 EUR förderfähige Kosten

davon - EUR Drittmittel

Durchführungszeitraum

Planung: 2023 - 2024

Durchführung: 2024 - 2026

Träger

SEG mbH

Beteiligte

Stadtplanungsamt / Tiefbau- und Vermessungsamt / Landesamt für Denkmalpflege

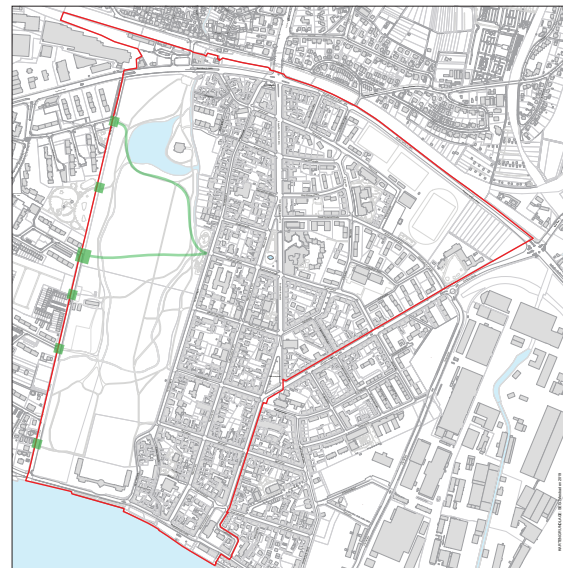
Eigentümer

Land Hessen / Landeshauptstadt Wiesbaden

Größe

ca. 600 m² Straßenfläche,

ca. 1.270 m² Radweg, davon 520 m² Neubau



Adresse(n) / Flurstück(e)

Am Parkfeld,

Flurstücke 38/5, 10/1, 5/5, 12, 16/7



Eingang Schlosspark,
Am Parkfeld, Höhe Röntgenstraße



Schaffung eines weiteren Zugangs zum Schlosspark,
Am Parkfeld, Höhe Dunantstraße

8-Punkte-Programm

4 / 6

Ziele

Verbesserung der Sichtbarkeit / Zugänglichkeit von Grünflächen

Vernetzung des Stadtteils mit seinem Umfeld

Schaffung 'grüner Sichtfenster'

Zielgruppe

Fußgänger/innen

Radfahrer/innen

Projektbeschreibung

Neugestaltung Straßenabschnitte im Übergang zu Schlossparkeingängen

(z.B. Hervorhebung durch Pflasterung)

ggf. Verbreiterung der Eingänge (Luftaustausch)

Schaffung eines weiteren Zugang zum Schlosspark

Ausbau weiterer Radwegverbindungen durch den Schlosspark (Hopfgartenstr. - Röntgenstr. / Dunantstr.)

Verbundprojekte

4.1 Schaffung 'Trittsteine' zum Schlosspark 'Am Schlosspark'

7.2 Aufstellung Bänke im öffentlichen Raum

¹ Berechnung (Stand 2019, zzgl. 3,5 % Baukostenindex/Jahr): Gestaltung Straßenfläche / Radweg ca. 90 EUR/m², Neubau Radweg ca. 250 EUR/m² (ca. 520 m²), Neubau Schlossparkeingang ca. 5.000 EUR, zzgl. Planungskosten 20 %

Aufwertung Rheinufer / Gestaltung von Übergängen zum Rheinufer

Biebrich-Mitte schafft Zugänge

4.3

Priorität

2

604.600 EUR Gesamtkosten¹

davon 604.600 EUR förderfähige Kosten
davon - EUR Drittmittel

Durchführungszeitraum

Planung: 2022 - 2023

Durchführung: 2023 - 2024

Träger

SEG mbH

Beteiligte

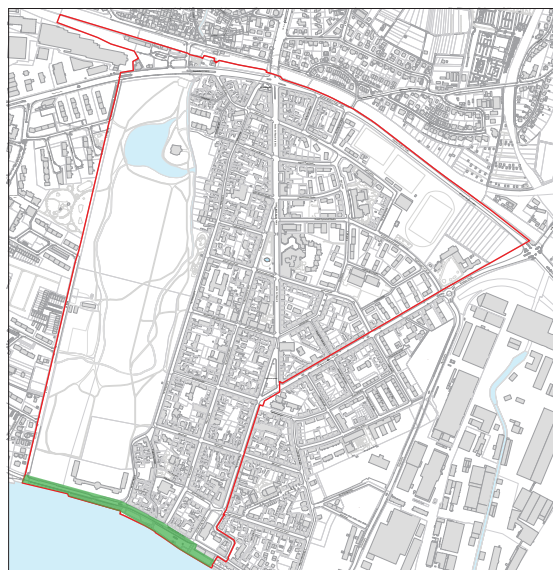
SEG / Tiefbau- und Vermessungsamt /
Grünflächenamt

Eigentümer

Landeshauptstadt Wiesbaden

Größe

ca. 9.760 m²



Adresse(n) / Flurstück(e)

Rheingaustraße,
Flurstücke 62/1, 62/2, 75/63, 149/61, 77/62



Rheinufer, Rheingaustraße



Sicht auf den Rhein, Elisabethenstraße

8-Punkte-Programm

4 / 6

Ziele

Verbesserung der Sichtbarkeit / Zugänglichkeit
von Wasserflächen

Schaffung 'blauer Sichtfenster'

Verbesserung der Querung der Rheingaustr.

Zielgruppe

Bewohner/innen

Allgemeine Öffentlichkeit

Projektbeschreibung

Aufwertung / Umgestaltung Rheinuferpromenade (u.a. Verbesserung der Zugänglichkeit zum Wasser, Schaffung von Sitzmöglichkeiten) Neugestaltung Straßenabschnitte der Rheingaustraße im Übergang zum Rheinufer (z.B. Hervorhebung durch Pflasterung, Schaffung von Querungshilfen, verkehrsberuhigende Maßnahmen)

Verbundprojekte

6.2 Mobilitäts- und Verkehrskonzept

6.3 Umsetzung Mobilitäts- und
Verkehrskonzept

¹ Berechnung (Stand 2019, zzgl. 3,5 % Baukostenindex/Jahr): Gestaltung Straßen-/ Freifläche ca. 90 EUR/m², 50 % umzugestaltende Grundstücksfläche, zzgl. Planungskosten 20 %

Grün- und Freiraumkonzept

Biebrich-Mitte kühlt ab

5.1

Priorität

2

50.000 EUR Gesamtkosten¹

davon 50.000 EUR förderfähige Kosten
davon - EUR Drittmittel

Durchführungszeitraum

Planung: 2020 - 2021

Durchführung: ab 2021

Träger

SEG mbH

Beteiligte

Stadtplanungsamt / Grünflächenamt /
Umweltamt / externe Beauftragte

Eigentümer

Landeshauptstadt Wiesbaden

Größe

-



Adresse(n) / Flurstück(e)

Gesamtgebiet



*Unbegrünter Straßenraum,
Rathausstraße*



*Unzureichende grünräumliche Vernetzung des
Schlossparks, August-Laut-Straße*

8-Punkte-Programm

4 / 5

Ziele

Vernetzung von Grün- und Freiraumstrukturen
Verbesserung des Stadtklimas

Zielgruppe

Bewohner/innen
Allgemeine Öffentlichkeit

Projektbeschreibung

Entwicklung, Untersuchung der Grün- und Freiraumstrukturen auf Basis des ISEKs
Optimierung von Grünflächen im Zuge einer Neuordnung der Verkehre
Darstellung von Maßnahmen zur Begrünung der Straßenräume (Verkehrsgrün, Straßenbäume, Rasengleise etc.)

Verbundprojekte

4.1 / 4.2 Schaffung Trittsteine zum Schlosspark
5.2 Begrünung der Haupt- und Seitenstraßen
6.1 Bau der Citybahn
6.2 Mobilitäts- und Verkehrskonzept
6.3 Umsetzung Mobilitäts- und Verkehrskonzept
7.2 Aufstellung Bänke im öffentlichen Raum

¹ Berechnung: pauschal

Priorität

1

855.100 EUR Gesamtkosten¹

davon 855.100 EUR förderfähige Kosten
davon - EUR Drittmittel

Durchführungszeitraum

Planung: kontinuierlich

Durchführung: kontinuierlich

Träger

SEG mbH

Beteiligte

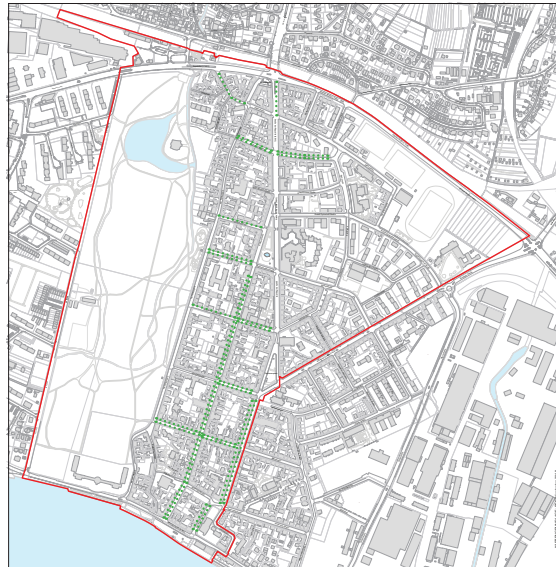
Grünflächenamt / Umweltamt /
Tiefbau- und Vermessungsamt

Eigentümer

Landeshauptstadt Wiesbaden

Größe

ca. 300 Bäume



Adresse(n) / Flurstück(e)

Didierstr. / Str. der Republik / Hopfgartenstr. /
August-Laut-Str. / Wilhelm-Tropp-Str. / Armen-
ruhstr. / Rathausstr. / Mainstr.



Unvollständige Baumallee,
Straße der Republik



Fehlende Baumallee,
Armenruhstraße

8-Punkte-Programm

4 / 5

Ziele

Vernetzung von Grün- und Freiraumstrukturen
Verbesserung des Stadtklimas

Erhöhung der Aufenthaltsqualität im öffentli-
chen Straßenraum

Erhöhung der Wohnqualität

Zielgruppe

Bewohner/innen

Allgemeine Öffentlichkeit

Projektbeschreibung

Umsetzung der Empfehlungen des Grün- und
Freiraumkonzepts / Verknüpfung 'Zukunft
Stadtgrün - 500 Bäume für Wiesbaden'

Ergänzung des Straßenbaumbestands (klima-
restistente Arten) / Fortführung von Baumal-
leen in Abgleich mit Straßenbaumaßnahmen,
u.a. City-Bahn

Rückbau von Parkflächen zugunsten von
Baumscheiben

Verbundprojekte

5.1 Grün- und Freiraumkonzept

6.1 Bau der Citybahn

6.2 Mobilitäts- und Verkehrskonzept

6.3 Umsetzung Mobilitäts- und
Verkehrskonzept

¹ Berechnung (Stand 2018 zzgl. Baupreisindex 3,5 % / Jahr): Baum inkl. Pflege ca. 2.000 EUR (300 Bäume),
zzgl. Planungskosten 20 %

Blockentwicklungskonzepte

5.3

Biebrich-Mitte kühlt ab

Priorität

1

3.962.200 EUR Gesamtkosten¹

davon 1.426.700 EUR förderfähige Kosten (30 %)

davon 2.535.500 EUR Drittmittel (70 %)

Durchführungszeitraum

Planung: kontinuierlich

Durchführung: kontinuierlich

Träger

Eigentümer

Beteiligte

SEG mbH / Grünflächenamt / Umweltamt /
Denkmalschutzbehörde / Bewohner/innen /
Haus- & Grund Wiesbaden e.V.

Eigentümer

Private / Nassauische Heimstätte /
Geno 50

Größe

ca. 60.500 m², 17 Höfe



Adresse(n) / Flurstück(e)

s. Übersichtsplan



*Innenhof Kasteler Str. / Borkholder Str. /
Amöneburgstr. / Diltheyst.*



Innenhof Str. der Republik / Bunsenstr. / Salizéstr.

9-Punkte-Programm

5 / 7

Ziele

Erhöhung Wohn- und Arbeitsumfeldqualität
Verbesserung Grünversorgung
Verbesserung Umweltgerechtigkeit
Erhalt / Schaffung hochwertiger Grünraum
Verbesserung des Mikroklimas
Erhöhung der Biodiversität
Schaffung Treffpunkte

Zielgruppe

Bewohner/innen
Gewerbetreibende

Projektbeschreibung

Rückbau von Zäunen, Mauern, Garagen (parzellenübergreifende Nutzung der Innenhöfe)
Funktional und gestalterisch differenzierte Aufwertung der Innenhöfe (Bepflanzung, Sitzmöbel, Spielgeräte, Gemeinschaftsgärten)
Pflege vorhandener Vegetation
Schaffung von hochwertigem Grünraum / Entsiegelungen
Schaffung angemessener Übergänge zwischen Wohnen / Gewerbe
Prüfung von Wohnungsneubau

Verbundprojekte

5.4 Begrünungs- und Entsiegelungsfonds für private Eigentümer

¹ Berechnung (Stand 2019 zzgl. Baupreisindex 3,5 % / Jahr): Konzept je Hof 20.000 EUR, Gestaltung Freifläche ca. 290 EUR/m² (30.250 m², 50 % umzugestaltende Grundstücksfläche), zzgl. Planungskosten 20 %

Priorität

2

600.000 EUR Gesamtkosten¹

davon 600.000 EUR förderfähige Kosten
zzgl. Drittmittel offen

Durchführungszeitraum

Planung: kontinuierlich

Durchführung: kontinuierlich

Träger

SEG mbH

Beteiligte

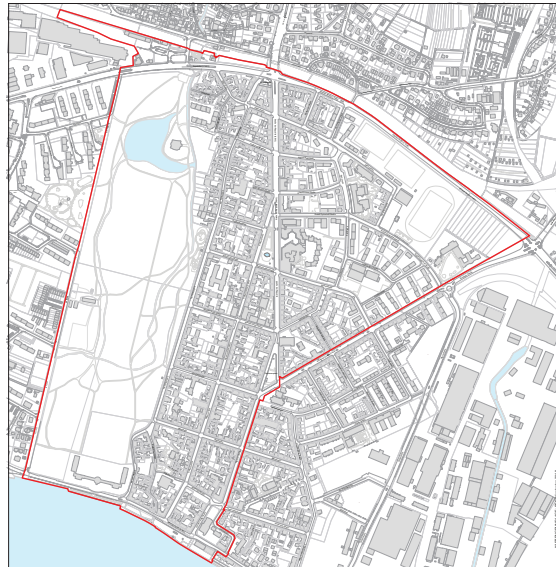
Eigentümer / Grünflächenamt / Umweltamt /
Bewohner/innen / Quartiersmanagement

Eigentümer

Private

Größe

offen



Adresse(n) / Flurstück(e)

Gesamtgebiet



Mögliche Entsiegelung,
Innenhof Am Schlosspark



Mögliche Fassadenbegrünung,
Bunsenstraße

8-Punkte-Programm

5

Ziele

Minimierung überhitzter Flächen

Verbesserung des Stadtklimas

Anpassung an den Klimawandel / Starkregen-
vorsorge

Erhöhung der Aufenthaltsqualität von Freiflä-
chen

Erhöhung der Biodiversität

Sensibilisierung der Eigentümer/innen über
Vorteile von Entsiegelungen / Begrünung

Zielgruppe

Eigentümer/innen

Projektbeschreibung

Beratung / Unterstützung von potenziellen
Antragstellern

Anreizförderung zur Umsetzung von Ent-
siegelungs- und Begrünungsmaßnahmen,

z.B. Reduzierung von Pflasterflächen,
Ersatz von Pflasterbelägen durch offen-
porige, teilbegrünte Beläge, Dach- und

Fassadenbegrünung, Maßnahmen zur
Regenwasserbewirtschaftung

Entwicklung von Richtlinien / Verwaltung der
Fondsmittel durch Quartiersmanagement

Entwicklung von Projekten aus Bürger-Arbeits-
gruppen

Verbundprojekte

5.3 Blockentwicklungskonzepte

¹ Zuschuss privater Investitionen: ca. 100.000 EUR jährlich

Maßnahmen zum Klimaschutz und zur Klimaanpassung

5.5

Biebrich-Mitte kühlt ab

Priorität

1

471.000 EUR Gesamtkosten¹

davon 471.000 EUR förderfähige Kosten
davon Drittmittel offen

Durchführungszeitraum

Planung: kontinuierlich

Durchführung: kontinuierlich

Träger

SEG mbH

Beteiligte

Umweltamt, Grünflächenamt, Tiefbau- und
Vermessungsamt

Eigentümer

-

Größe

-



Adresse(n) / Flurstück(e)

Gesamtgebiet



Erhöhtes Gesundheitsrisiko der Bevölkerung durch versiegelte Flächen mit Überwärmungspotenzial



Erhöhte Hitzebelastung durch unzureichende Verschattung des Straßenraums

8-Punkte-Programm

5

Ziele

Klimaschutz und Klimaanpassung

Abbau von Gesundheitsrisiken durch zunehmende Hitzeeinflüsse

Abbau von Risiken durch Starkregenereignisse

Sicherung der Lebensqualität im Quartier

Erhöhung der Aufenthaltsqualität im öffentlichen Raum

Zielgruppe

Bewohner/innen

Allgemeine Öffentlichkeit

Projektbeschreibung

Integration klimaschützender und klimaanpassender Maßnahmen bei der Umsetzung baulicher Projekte

Berücksichtigung des Planungshinweiskatalogs KLIMPRAX (Erhalt Kalt- und Frischluftschneisen, Siedlungsdurchgrünung, klimarelevanten Ausgleichsräumen, Hochwasserschutz, Ausbau Trinkbrunnennetz, Starkregenvorsorge / Regenwassermanagement, Entsiegelungen, Beschattung öffentlicher Plätze, Auswahl klimaresistenter Pflanzen, Verwendung geeigneter Baumaterialien, z.B. helle, durchlässige Straßenbeläge

Verbundprojekte

alle baulichen Projekte

¹ 2 % Mehrkosten bei der Umsetzung von Projekten mit Berücksichtigung der Anforderungen von Klimaanpassung und Klimaschutz

Biebrich-Mitte steigt um

Priorität

1

1.721.300 EUR Gesamtkosten ¹

davon 1.721.300 EUR förderfähige Kosten
davon - EUR Drittmittel

Durchführungszeitraum

Planung: ab 2020

Durchführung: ab 2023

Träger

CityBahn GmbH

Beteiligte

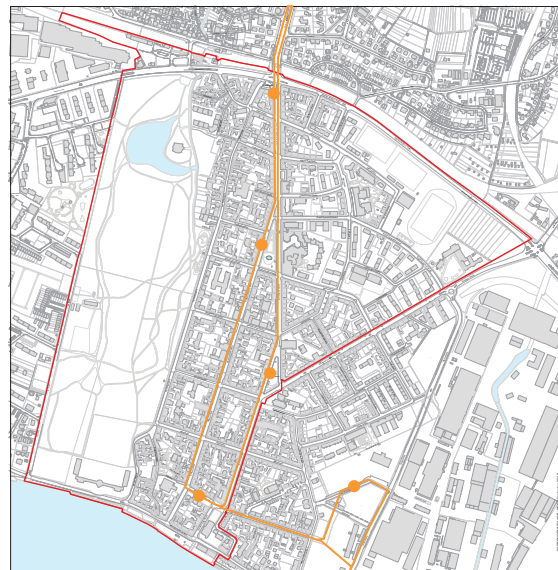
SEG mbH / Tiefbau- und Vermessungs-
amt / ESWE Verkehr / Stadtplanungsamt /
Grünflächenamt / Bewohner/innen

Eigentümer

Landeshauptstadt Wiesbaden

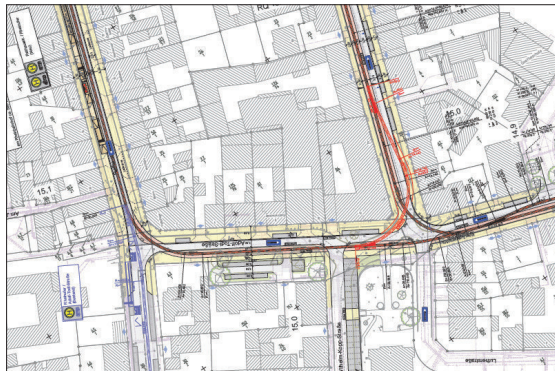
Größe

-



Adresse(n) / Flurstück(e)

Straße der Republik / Rathausstraße /
Stettiner Straße / Adolf-Todt-Straße



*Technische Planung Rathausstr. / Stettiner Str.,
CityBahn GmbH*



*Visualisierung Haltestelle Rathenauplatz,
CityBahn GmbH*

8-Punkte-Programm

6

Ziele

Anbindung des Quartiers an die Innenstadt
Reduzierung des MIV-Verkehrs
Verringerung von Schadstoff-/ Lärmbelastung
Erhöhung der Besucherfrequenz der
Geschäftsstraßen
Erhöhung der Wohnqualität
Verbesserung des Stadtklimas

Zielgruppe

Bewohner/innen
Beschäftigte
Allgemeine Öffentlichkeit

Projektbeschreibung

Bau einer elektrischen Straßenbahn (CityBahn)
durch ESWE Verkehr / Mainzer Mobilität zwi-
schen Mainz - Wiesbaden - Taunusstein - Bad
Schwalbach

Neugestaltung der Straßenräume Straße der
Republik, Rathausstraße, Stettiner Straße
Bau von Haltestellen (Herzogsplatz, Robert-Kre-
kel-Anlage, Adolf-Todt-Straße, Rathenauplatz)
Berücksichtigung ökologischer Belange

Verbundprojekte

5.2 Begrünung der Haupt-/ Seitenstraßen /
Fortführung von Baumalleen
6.2 Mobilitäts- und Verkehrskonzept
6.3 Umsetzung Mobilitäts- und Verkehrskonzept

¹ Berechnung (Stand 2019 zzgl. Baupreisindex 3,5 % / Jahr): Straßenbegleitgrün, Gehwege etc. im Zuge der City-
Bahn-Realisierung ca. 150 EUR/m² (ca. 10.000 m²)

Mobilitäts- und Verkehrskonzept

6.2

Biebrich-Mitte steigt um

Priorität

1

100.000 EUR Gesamtkosten¹

davon 100.000 EUR förderfähige Kosten
davon - EUR Drittmittel

Durchführungszeitraum

Konzept: 2020 - 2021

Umsetzung Projekte: ab 2021

Träger

SEG mbH

Beteiligte

Tiefbau- und Vermessungsamt /
Grünflächenamt / CityBahn GmbH / externe
Beauftragte

Eigentümer

Landeshauptstadt Wiesbaden

Größe

-



Adresse(n) / Flurstück(e)

Gesamtgebiet



*Verkehrsbelastung,
Rheingaustraße*



*Konfliktpunkte ÖPNV / Anlieferverkehr,
Rathausstraße*

8-Punkte-Programm

6

Ziele

Erhöhung der funktionalen, gestalterischen
und ökologischen Qualität des öffentlichen
Straßenraums
Optimierung der Nutzbarkeit und Sicherheit
für alle Verkehrsteilnehmende
Erhöhung der Lebensqualität
Reduzierung der Verkehrsbelastung

Zielgruppe

Bewohner/innen
Beschäftigte
Allgemeine Öffentlichkeit

Projektbeschreibung

Schaffung einer Arbeitsgrundlage zur Aufwer-
tung des öffentlichen Straßenraums und zur
Neuordnung des Verkehrs
Untersuchung der Qualität / Gliederung der
Straßenräume, Verkehrsaufkommen, Parkraum-
nachfrage, Begrünung, Mobilitätsangebote
Untersuchung Verkehrslenkung 'Sackgasse
Biebrich'
Berücksichtigung der Citybahn-Planung
Aufzeigen von Handlungsbedarfen / Erarbeitung
konkreter Projekte (s. 6.3)

Verbundprojekte

5.2 Begrünung der Haupt-/ Seitenstraßen /
Fortführung von Baumalleen

6.1 Bau der Citybahn

6.3 Umsetzung Mobilitäts- und Verkehrskonzept

¹ Berechnung: pauschal

Priorität

1

7.184.500 EUR Gesamtkosten¹

davon 3.592.250 EUR förderfähige Kosten (50 %)

davon 3.592.250 EUR Drittmittel (50 %)

Durchführungszeitraum

Planung: ab 2021, kontinuierlich

Durchführung: ab 2022, kontinuierlich

Träger

SEG mbH

Beteiligte

Tiefbau- und Vermessungsamt /

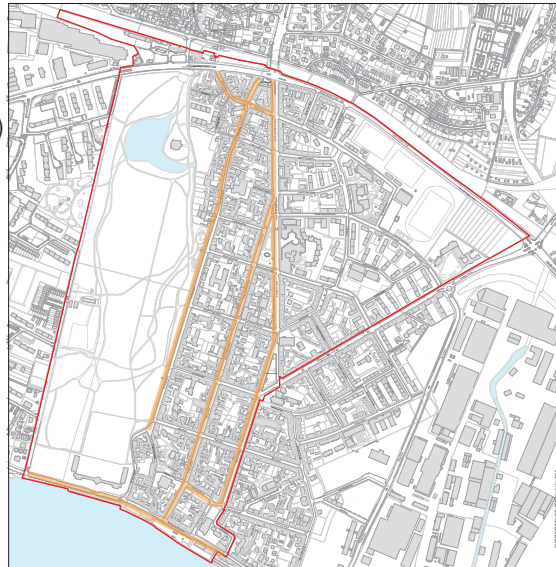
Grünflächenamt / CityBahn GmbH

Eigentümer

Landeshauptstadt Wiesbaden

Größe

ca. 63.000 m²



Adresse(n) / Flurstück(e)

u.a. Am Schlosspark, Didierstr., Str. der Republik, Rathausstr., Stettiner Str., Rheingastr.



*Verkehrsberuhigung,
Didierstraße*



*Neuordnung Straßenraum,
Am Schlosspark*

8-Punkte-Programm

1 / 2 / 6

Ziele

Erhöhung der funktionalen, gestalterischen und ökologischen Qualität des öffentlichen Straßenraums

Optimierung der Nutzbarkeit für alle Verkehrsteilnehmende

Erhöhung der Lebensqualität

Reduzierung der Verkehrsbelastung

Zielgruppe

Bewohner/innen

Beschäftigte

Allgemeine Öffentlichkeit

Projektbeschreibung

Aufwertung / Neuordnung der Straßenräume Str. der Republik, Rathausstr., Adolf-Todt-Str., Stettiner Straße im Zuge der Citybahn-Realisierung (s. 6.1), Am Schlosspark

Umsetzung von Verkehrsberuhigungsmaßnahmen Am Schlosspark, Didierstr., Rheingastr. Ergänzung der Baumalleen (s. 5.2)

Optimierung der Straßenübergänge (Str. der Republik, Rheingastr., Äppelallee)

Verbundprojekte

5.1 Grün- und Freiraumkonzept

5.2 Begrünung der Haupt-/ Seitenstraßen

6.1 Bau der Citybahn

6.2 Mobilitäts- und Verkehrskonzept

¹ Berechnung (Stand 2019 zzgl. Baupreisindex 3,5 % / Jahr): Umgestaltung Straßenfläche ca. 300 EUR/m² (17.000 m², unabh. Citybahn), ca. 100.000 EUR Straßenübergänge, ca. 200.000 EUR Verkehrsberuhigungsmaßnahmen, zzgl. Planungskosten 20 %, städtische Eigenmittel 50 % der Gesamtkosten

Aufwertung Wohnumfeld Zeilenbausiedlungen

7.1

Biebrich-Mitte trifft sich

Priorität

2

1.613.000 EUR Gesamtkosten¹

davon 483.900 EUR förderfähige Kosten (30 %)

davon 1.129.100 EUR Drittmittel (70 %)

Durchführungszeitraum

Planung: 2023 - 2025

Durchführung: 2025 - 2028

Träger

Eigentümer

Beteiligte

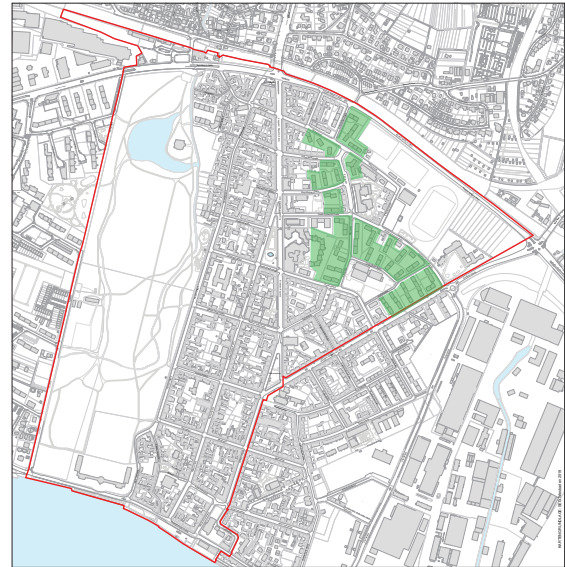
SEG mbH / Grünflächenamt / Umweltamt /
Anwohner/innen

Eigentümer

Nassauische Heimstätte, Vonovia, GWW

Größe

ca. 48.600 m²



Adresse(n) / Flurstück(e)

Diltheystr. / Amöneburgstr. / Elise-Kirchner-Str. /
Im Kleinboden / Ludwig-Beck-Str. / Riehlstr. /
Rudolf-Dyckerhoff-Str. / Bunsenstr.



Wohnumfeld Im Kleinboden



Wohnumfeld Ludwig-Beck-Straße

8-Punkte-Programm

1 / 3 / 5 / 8

Ziele

Erhöhung der Wohnqualität
Verbesserung der Aufenthaltsqualität im
Wohnumfeld
Schaffung von Treffpunkten
Aufwertung der Spielräume
Abbau von subjektiven Angsträumen
Erhöhung der Biodiversität
Verbesserung des Mikroklimas
Erhalt / Ausbau hochwertiger Grünraum

Zielgruppe

Bewohner/innen

Projektbeschreibung

Neugestaltung bzw. Aufwertung Wohnumfeld
Ergänzung Sitzmöblierung, Müllbehälter,
raumbildende Bepflanzung, Beleuchtung
Erneuerung bzw. Ergänzung Spielgeräte
ggf. Entsiegelung von Parkflächen
Integration von Regenwasserbewirtschaftung
Pflege Baumbestand, Neupflanzung Bäume
Aufwertung von Hauseingängen
ggf. Urban Gardening

Verbundprojekte

3.9 Wohnungsneubau Zeilenbauten
5.4 Begrünungs- und Entsiegelungsfonds für
private Eigentümer

¹ Berechnung (Stand 2019 zzgl. Baupreisindex 3,5 % / Jahr): Umgestaltung Freifläche ca. 90 EUR/m² (12.200 m², 25 % umzugestaltende Grundstücksfläche), zzgl. Planungskosten 20 %

Aufstellung Bänke im öffentlichen Raum

Biebrich-Mitte trifft sich

7.2

Priorität

1

16.100 EUR Gesamtkosten¹

davon 16.100 EUR förderfähige Kosten

davon - EUR Drittmittel

Durchführungszeitraum

Planung: 2020

Durchführung: 2021

Träger

SEG mbH

Beteiligte

Grünflächenamt / Tiefbau- und Vermessungs-
amt / Stadtplanungsamt

Eigentümer

Landeshauptstadt Wiesbaden

Größe

ca. 30 Bänke



Adresse(n) / Flurstück(e)

Gesamtgebiet



Fehlende Sitzmöglichkeiten Galatea-Anlage,
Straße der Republik



Fehlende Sitzmöglichkeiten,
Rathenauplatz

8-Punkte-Programm

1 / 3 / 8

Ziele

Verbesserung der Aufenthaltsqualität im
öffentlichen Raum

Anpassung an den demografischen Wandel

Schaffung von Treffpunkten

Zielgruppe

Bewohner/innen

Projektbeschreibung

Aufstellung von Bänken im öffentlichen

Straßenraum, an öffentlichen Plätzen

Verortung durch Bürger/innen

Verbundprojekte

1.1 Neugestaltung Herzogsplatz

1.2 Neugestaltung Seligmann-Baer-Platz /
Umfeld Bahnhof

1.3 Aufwertung Robert-Krekel-Anlage

1.4 Quartiersplatz Diltheystraße / Riehlstraße /
August-Wolff-Straße

1.6 Konzept Entwicklung Menagerie

3.7 Aufwertung Galatea-Anlage

6.1 Aufwertung Straßenräume / CityBahn

6.3 Umsetzung Mobilitäts- und Verkehrskonzept

¹ Berechnung (Stand 2019 zzgl. Baupreisindex 3,5 % / Jahr): ca. 500 EUR / Bank (ca. 30 Bänke, unabhängig von anderen Projekten)

Temporäre Aktionen im öffentlichen Raum

Biebrich-Mitte trifft sich

Priorität

1

10.000 EUR Gesamtkosten¹

davon 5.000 EUR förderfähige Kosten

davon 5.000 EUR Drittmittel

Durchführungszeitraum

Planung: 2020

Durchführung: 2020ff.

Träger

SEG mbH

Beteiligte

Tiefbau- und Vermessungsamt / Gewerbebetreibende / Bewohner/innen / Akteure

Eigentümer

Landeshauptstadt Wiesbaden

Größe

-



Adresse(n) / Flurstück(e)

Rathausstraße,

Flurstücke 30/3, 91/1, 78, 53/7, 40/1, 223/1



Straßenraum Rathausstraße



Straßenraum Rathausstraße

8-Punkte-Programm

1 / 7

Ziele

Stärkung der Nachbarschaft

Stärkung des Stadtteilgewerbes

Belebung des öffentlichen Straßenraums

Zielgruppe

Bewohner/innen

Gewerbetreibende

Projektbeschreibung

Temporäre (abschnittsweise) Sperrung der Rathausstraße für den MIV / Fußgängerzone zur Ermöglichung von Aktionen (z.B. Interkulturelle Straßenfeste, Events, Kunst- und Kulturtage, erweiterte Außengastronomie etc.)

Verbundprojekte

1.7 Entwicklung von Gastronomieterrassen

6.1 Aufwertung Straßenräume / CityBahn

7.7 Interkulturelle Straßenfeste

¹ Öffentlichkeitsarbeit, Organisation Aktionen

Schaffung (temporärer) Spielstraßen / Spielpunkte im öffentlichen Raum

7.4

Biebrich-Mitte trifft sich

Priorität

2

993.900 EUR Gesamtkosten¹

davon 939.900 EUR förderfähige Kosten
davon - EUR Drittmittel

Durchführungszeitraum

Planung: 2020 - 2021

Durchführung: ab 2021, kontinuierlich

Träger

SEG mbH

Beteiligte

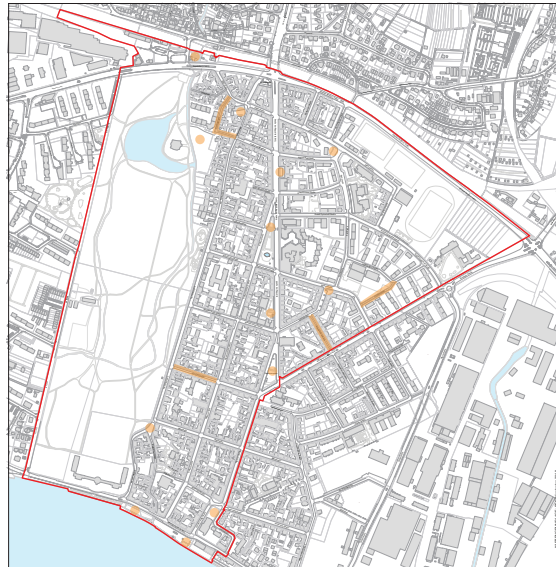
Grünflächenamt / Stadtplanungsamt /
Tiefbau- und Vermessungsamt

Eigentümer

Landeshauptstadt Wiesbaden

Größe

offen



Adresse(n) / Flurstück(e)

u.a. Im Kleinboden, Salizéstr., Riehlstr.,
Rathenauplatz, Am Schlosspark



*Einrichtung Spielstraße,
Im Kleinboden*



*Schaffung (temporärer) Spielpunkte,
Salizéstraße / Bunsenstraße*

8-Punkte-Programm

7

Ziele

Schaffung von Treffpunkten
Verbesserung der Versorgung mit Spielräumen
Erhöhung der Wohnqualität

Zielgruppe

Bewohner/innen

Projektbeschreibung

Einrichtung von Spielstraßen / zeitweise
Sperrung (z.B. ein Nachmittag pro Woche) von
Wohnstraßen für Autoverkehr zugunsten einer
Spielnutzung
Erarbeitung eines Spielpunktekonzpts
Realisierung von Spielpunkten auf geeigneten
Flächen im öffentlichen Raum, u.a. Salizéstr.,
Riehlstr., Am Schlosspark
ggf. Nutzungsvereinbarungen bei privaten
Freiflächen

Verbundprojekte

5.1 Grün- und Freiraumkonzept
8.1 Quartiersmanagement
8.3 Lokale Partnerschaft

¹ Berechnung (Stand 2019 zzgl. Baupreisindex 3,5 % / Jahr): Neubau Spielfläche ca. 350 EUR/m², ca. 30.000 EUR
Konzept, inkl. 40 % Planungskosten

Etablierung temporärer Angebote auf öffentlichen Plätzen

7.5

Biebrich-Mitte trifft sich

Priorität

2

10.000 EUR Gesamtkosten¹

davon 10.000 EUR förderfähige Kosten

davon - EUR Drittmittel

Durchführungszeitraum

Planung: 2020

Durchführung: kontinuierlich

Träger

SEG mbH

Beteiligte

Gewerbetreibende / Akteure / Grünflächenamt /
Tiefbau- und Vermessungsamt

Eigentümer

Landeshauptstadt Wiesbaden

Größe

-



Adresse(n) / Flurstück(e)

Herzsogplatz, Robert-Krekel-Anlage, Rathenauplatz, Marienplatz, Jägerhof, Adolf-Todt-Str., Rheinufer



Jägerhof, Elisabethenstraße



Temporäre Stände, Robert-Krekel-Anlage

8-Punkte-Programm

1 / 7

Ziele

Schaffung von Treffpunkten

Belebung des öffentlichen Raums

Zielgruppe

Bewohner/innen

Beschäftigte

Besucher/innen

Allgemeine Öffentlichkeit

Projektbeschreibung

Etablierung temporärer Angebote auf öffentlichen Plätzen (Herzsogplatz, Robert-Krekel-Anlage, Rathenauplatz, Marienplatz, Jägerhof, Vorplatz Oranier-Gedächtniskirche, Rheinufer)

Organisation von Events, z.B. Kunstaustellungen, Märkte, Festivals, Lesungen, Open Air Kino etc.

Temporäre Installationen, z.B. Lebensmittelstände, Bücherschrank, Kunstinstallationen etc.

Verbundprojekte

1.1 Neugestaltung Herzsogplatz

1.3 Aufwertung Robert-Krekel-Anlage

8.1 Quartiersmanagement

8.3 Lokale Partnerschaft

¹ Berechnung: pauschal

Konzeptentwicklung Gastronomie Mosburg

Biebrich-Mitte trifft sich

7.6

Priorität

3

25.000 EUR Gesamtkosten¹

davon 25.000 EUR förderfähige Kosten
davon Drittmittel offen

Durchführungszeitraum

Planung: offen, abh. von Sanierung

Durchführung: offen, abh. von Sanierung

Träger

offen

Beteiligte

SEG mbH /

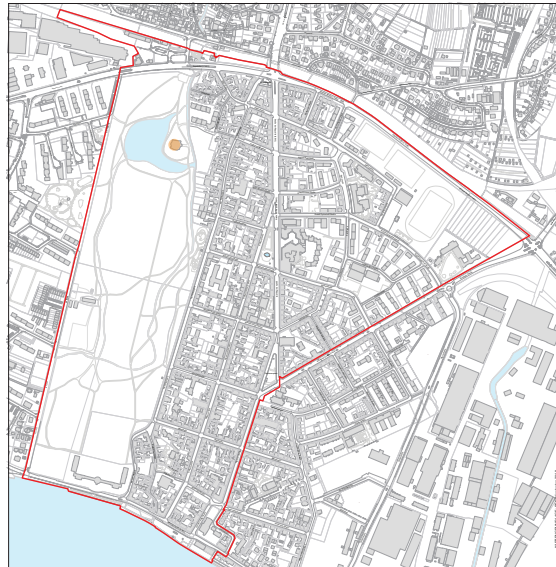
Landesbetrieb Bau und Immobilien Hessen

Eigentümer

Land Hessen

Größe

offen



Adresse(n) / Flurstück(e)

Schlosspark,

Flurstücke 16/7, 2



Mosburg-Ruine, Schlosspark



Mosburg-Ruine, Schlosspark

8-Punkte-Programm

1 / 7

Ziele

Schaffung von Treffpunkten

Belebung des Schlossparks

Zielgruppe

Bewohner/innen

Allgemeine Öffentlichkeit

Projektbeschreibung

Konzeptentwicklung zur Einrichtung eines gastronomischen Angebots in der Mosburg in Abstimmung auf die Restaurierungsarbeiten des Landes Hessen unter Berücksichtigung ökologischer Gesichtspunkte

Einrichtung des Gastronomiebetriebs mit kulturellen Angeboten, z.B. Elterncafé, Kreativworkshops, Erzählungen etc.

ggf. Kontext berufsvorbereitende Beschäftigungsmaßnahmen

Beachtung des Landschaftsschutzgebiets

Verbundprojekte

-

¹ Berechnung: pauschal

Interkulturelle Straßenfeste

Biebrich-Mitte trifft sich

Priorität

2

5.000 EUR Gesamtkosten¹

davon 5.000 EUR förderfähige Kosten

davon - EUR Drittmittel

Durchführungszeitraum

Planung: kontinuierlich

Durchführung: kontinuierlich

Träger

SEG mbH

Beteiligte

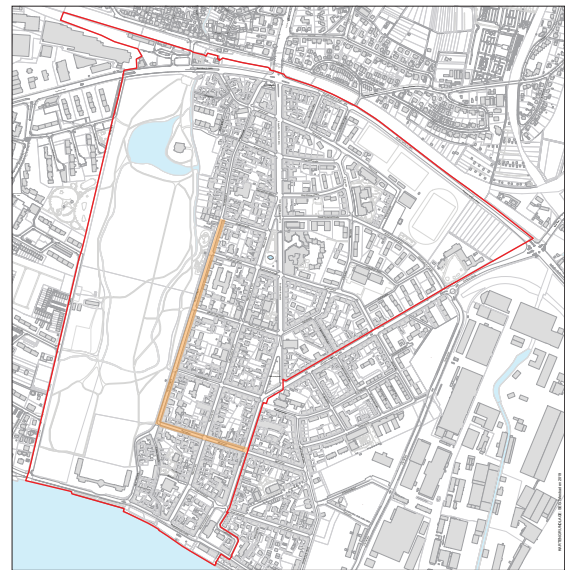
Kulturamt / Tiefbau- und Vermessungsamt /
Akteure, Initiativen, Vereine, Einrichtungen /
Stabsstelle Bürgerbeteiligung / Stadtteilkonferenz

Eigentümer

-

Größe

-



Adresse(n) / Flurstück(e)

z.B. Am Schlosspark, Mainstraße



Am Schlosspark



Mainstraße

8-Punkte-Programm

7

Ziele

Stärkung der Nachbarschaft

Förderung des interkulturellen Austauschs

Belebung des öffentlichen Raums

Zielgruppe

Bewohner/innen

Projektbeschreibung

Organisation von interkulturellen Straßenfesten, z.B. Am Schlosspark / Mainstraße

Aufbau von kulinarischen Ständen,

Präsentation von Vereinen, Initiativen etc.

Kulturelles Programm

Abstimmung mit anderen Veranstaltungsreihen (Kulturamt, AG Biebricher Vereine, Ortsverwaltung Biebrich, Stadtteilkonferenz)

Verbundprojekte

7.3 Temporäre Aktionen im öffentlichen Raum

8.1 Quartiersmanagement

8.3 Lokale Partnerschaft

¹ Öffentlichkeitsarbeit, Veranstaltungstechnik etc.

Quartiersmanagement

Biebrich-Mitte ist aktiv

8.1

Priorität

1

750.000 EUR Gesamtkosten¹

davon 750.000 EUR förderfähige Kosten
davon - EUR Drittmittel

Durchführungszeitraum

2020 - 2027

Träger

offen

Beteiligte

SEG mbH / Stabsstelle Bürgerbeteiligung /
externe Beauftragte

Eigentümer

-

Größe

-



Adresse(n) / Flurstück(e)

Bunsenstraße 6



*Geplanter Standort Stadtteilbüro
Bunsenstraße 6*



*Projektarbeit Quartiersmanagement
Biebrich SüdOst (Quelle: Caritasverband, 2019)*

8-Punkte-Programm

8

Ziele

Kontinuierliche Begleitung, Einbindung und Information der Bewohner/innen / Akteur/innen
Aktivierung und Beteiligung zur Mitwirkung am Stadtentwicklungsprozess

Zielgruppe

Bewohner/innen
Soziale, gewerbliche Akteure
Einrichtungen

Projektbeschreibung

Einrichtung eines Stadtteilbüros in der Gala-tea-Anlage (s. 9.2) (feste Ansprechpartner und Sprechzeiten)

Nutzung der Räumlichkeiten mit dem Stadtteilzentrum

Beratung / Aktivierung / Vernetzung

Bewohnerschaft / Akteure, Mitwirkung Fortschreibung ISEK, Mitwirkung Öffentlichkeitsarbeit / Moderation / Mediation / Betreuung
Lokale Partnerschaft, Mitwirkung Controlling / Routinen, Berichte, Dokumentation

Verbundprojekte

8.2 Einrichtung Stadtteilbüro

8.3 Lokale Partnerschaft

8.4 Öffentlichkeitsarbeit

¹ durchschnittl. 75.000 EUR jährlich

Stadtteilbüro

Biebrich-Mitte ist aktiv

Priorität

1

200.000 EUR Gesamtkosten¹

davon 200.000 EUR förderfähige Kosten
davon - EUR Drittmittel

Durchführungszeitraum

Planung: 2019

Durchführung: 2020

Träger

SEG mbH

Beteiligte

Quartiersmanagement / Stadtteilzentrum /
Stabsstelle Bürgerbeteiligung /
Amt für Soziale Arbeit

Eigentümer

Vonovia (Wohnungsunternehmen)

Größe

ca. 190 m²



Adresse(n) / Flurstück(e)

Bunsenstraße 6



Straße der Republik / Bunsenstraße



*Eingang Kinder-, Jugend- und Stadtteilzentrum,
Bunsenstraße*

8-Punkte-Programm

7 / 8

Ziele

Einrichtung eines zentral gelegenen Vor-Ort-Büros

Nutzung von Synergien mit dem Kinder-, Jugend- und Stadtteilzentrum

Schaffung von Treffpunkten

Zielgruppe

Bewohner/innen

Soziale, gewerbliche Akteure

Einrichtungen

Projektbeschreibung

Anmietung Stadtteilbüro Galatea-Anlage

Gemeinsame Nutzung der Räumlichkeiten

mit dem Stadtteilzentrum, ggf. Sanierungsmanagement KfW-Programm

Schaffung einer Anlaufstelle vor Ort (feste Ansprechpartner und Sprechzeiten)

Schaffung eines zielgruppenspezifischen Aktivitäts- und Beratungsangebots

Verbundprojekte

8.1 Quartiersmanagement

8.3 Lokale Partnerschaft

8.4 Öffentlichkeitsarbeit

¹ Berechnung (Stand 2019): Umbau ca. 1.050 EUR/m² inkl. Planungskosten

Lokale Partnerschaft

Biebrich-Mitte ist aktiv

8.3

Priorität

1

200.000 EUR Gesamtkosten

davon 200.000 EUR förderfähige Kosten
davon - EUR Drittmittel

Durchführungszeitraum

2020 - 2027 ff.

Träger

SEG mbH

Beteiligte

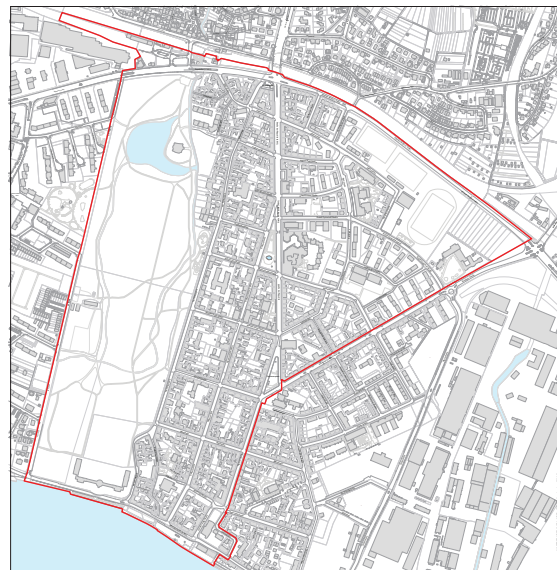
Stabsstelle Bürgerbeteiligung /
Bewohner/innen / Vertreter/innen lokaler
Institutionen, Initiativen / Gewerbetreibende /
Wohnungswirtschaft / Vereine / Stadtteilkon-
ferenz etc.

Eigentümer

-

Größe

-



Adresse(n) / Flurstück(e)

Gesamtgebiet



Information und Beteiligungsfunktion im Stadtteil



Beratung im Plenum

8-Punkte-Programm

7 / 8

Ziele

Motivierung, Aktivierung, Beteiligung von
Bewohner/innen und Akteure
Erhöhung des lokalen Engagements

Zielgruppe

Bewohner/innen
Akteur/innen
Interessierte

Projektbeschreibung

Nominierung eines Beteiligungsgremiums
Beratung bei der Entwicklung und Umsetzung
von Maßnahmen und Projekten
Funktion als Informations- und Beteiligungs-
multiplikator
Übermittlung von Bedarfen und Wünschen der
Bewohnerschaft
Verwaltung eines Verfügungsfonds
Organisation von Veranstaltungen, Festen,
temporäre Aktionen etc.

Verbundprojekte

8.1 Quartiersmanagement
8.4 Öffentlichkeitsarbeit

¹ 10.000 EUR Verfügungsfonds (Organisation von Veranstaltungen, Festen, temporären Aktionen etc.)

Öffentlichkeitsarbeit

Biebrich-Mitte ist aktiv

Priorität

1

200.000 EUR Gesamtkosten¹

davon 200.000 EUR förderfähige Kosten
davon - EUR Drittmittel

Durchführungszeitraum

2017 - 2027 ff.

Träger

SEG mbH

Beteiligte

Quartiersmanagement / Stabsstelle Bürgerbeteiligung

Eigentümer

-

Adresse(n) / Flurstück(e)

Gesamtgebiet

Größe

-



Adresse(n) / Flurstück(e)

Gesamtgebiet



Quartiersrundgänge



Logo / Corporate Design

8-Punkte-Programm

8

Ziele

Frühzeitige Kommunikation von Veranstaltungen und Maßnahmen
Information öffentlicher und privater Akteure
Aktivierung der Bewohnerschaft
Stärkung des Quartiersimage

Zielgruppe

Bewohner/innen
Akteure
Beschäftigte

Projektbeschreibung

Entwicklung Corporate Design,
Aufbau Website,
Erstellung Plakate / Flyer / Broschüren
Pressemitteilungen in kommunaler Tagespresse, Nutzung neuer Medien,
Durchführung und Dokumentation öffentlicher Veranstaltungen, Beteiligungsverfahren, Kampagnen

Verbundprojekte

8.1 Quartiersmanagement
8.3 Lokale Partnerschaft

¹ Druckkosten, Veranstaltungstechnik etc.

Baum- und Grünpatenschaften

Biebrich-Mitte ist aktiv

8.5

Priorität

2

- EUR Gesamtkosten

davon - EUR förderfähige Kosten

davon Drittmittel / Sponsoring offen

Durchführungszeitraum

Durchführung: kontinuierlich

Träger

SEG mbH

Beteiligte

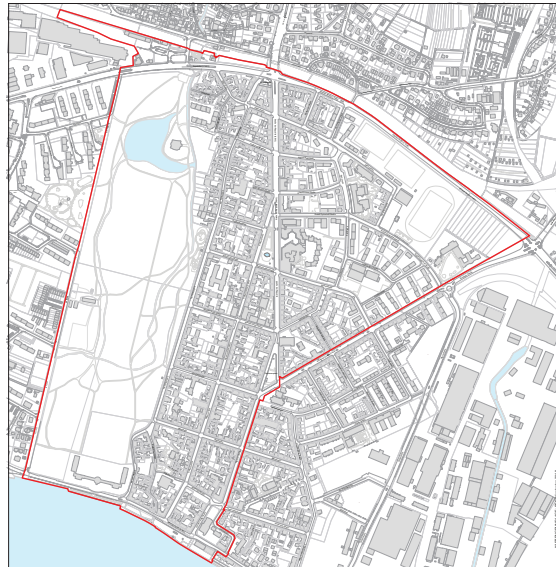
Grünflächenamt / Städtisches Schulamt /
Einrichtungen / Akteure / Bewohner/innen /
Sponsoren

Eigentümer

-

Größe

-



Adresse(n) / Flurstück(e)

Gesamtgebiet



Übernahme von Patenschaften für neu gepflanzte Straßenbäume



Übernahme von Patenschaften für Grünflächen

8-Punkte-Programm

8

Ziele

Aktivierung der Bewohnerschaft
Verbesserung der Stadtteilidentifikation
Vermittlung von Verständnis für Natur- und
Umweltschutz
Verbesserung der Sauberkeit und Pflege im
Stadtteil

Zielgruppe

Bewohner/innen, insb. Kinder, Jugendliche
Gewerbetreibende

Projektbeschreibung

Durchführung von Pflanzaktionen und Einweihungsveranstaltungen bei der Umsetzung von Projekten im öffentlichen Raum
Vergabe von Baum- und Grünpatenschaften zur Pflege an Schulen, Kitas, Gewerbebetriebe, Bewohner/innen etc.
ggf. Urban Gardening

Verbundprojekte

8.1 Quartiersmanagement
8.3 Lokale Partnerschaft
8.4 Öffentlichkeitsarbeit

Projekttableaus – Zeit-, Maßnahmen-, Finanzierungsübersicht

Tabelle 04: Projekttableaus

Nr. Projektbezeichnung	Priorität	Vorläufige Realisierung	Kostenan- nahme	Erläuterung zur Kostenan- nahme		Gesamt- kosten	davon förderfä- hig
	1-3	Planung Durchführung	EUR	Größe	Berechnungs- grundlage ⁷⁷	EUR	EUR
8-Punkte Programm – Biebrich-Mitte erhebt seine Schätze							
1 – Biebrich-Mitte schafft (Wohlfühl-)Inseln							
<i>Entwicklung von Stadtteilwohnzimmern – Schaffung von Orten mit Aufenthaltsqualität</i>							
1.1 Neugestaltung Herzogsplatz	1	Planung 2022 – 2023 Durchführung 2024 – 2025	Wettbewerb 50.000 Planung 61.000 Umsetzung 305.300	Platzfläche 950 m²	Platzfläche 280 EUR/m²	429.100	429.100
1.2 Neugestaltung Selig- mann-Baer-Platz / Umfeld Bahnhof	2	Planung 2021 – 2022 Durchführung 2023 – 2024	Wettbewerb 80.000 Planung 246.400 Umsetzung 1.232.100	Platzfläche 4.900 m², davon 3.700 m² umzuge- stalten	Platzfläche 280 EUR/m²	1.508.500	1.000.000
1.3 Aufwertung Robert- Krekel-Anlage	1	Planung 2021 – 2022 Durchführung 2023 – 2024	Wettbewerb 80.000 Planung 96.600 Umsetzung 482.900	Grünfläche 3.700 m² Straßenfläche 3.000 m²	Grünfläche 50 EUR/m² Straßenfläche 90 EUR/m²	700.800	700.800
1.4 Schaffung Quartiers- platz Diltheystr. / Riehl- str. / August-Wolff-Str.	3	Planung 2023 Durchführung 2024 – 2025	Planung 24.600 Umsetzung 123.000	Platzfläche 370 m²	Platzfläche 150 EUR/m²	147.600	147.600
1.5 Aufwertung öffentli- cher Spielplatz Rudolf- Dyckerhoff-Straße	2	Planung 2020 – 2021 Durchführung 2021 – 2022	Planung 120.400 Umsetzung 225.000	Spielfläche 860 m²	Spielfläche 350 EUR/m² inkl. Planung	333.700	333.700
1.6 Konzept Entwicklung ehemalige Menagerie	3	Planung 2024 – 2025 Durchführung ab 2026	Planung 140.300 Umsetzung 401.800	Grünfläche 6.350 m²	Grünfläche 50 EUR/m²	561.100	561.100
1.7 Entwicklung Gastronomieterrassen	2	Offen, im Kontext Stra- ßenumbauten	Planung 27.900 Umsetzung 139.200	26 Terrassen	5.000 EUR je Terrasse	167.100	50.100 (50 %)
1.8 Überprüfung der Beleuchtungssituation	2	Durchführung 2020	-	Gesamtgebiet	-	offen	0

⁷⁷ Berechnung Stand 2019 zzgl. Baukostenindex 3,5 % / Jahr und Planungskosten bei externer Beauftragung 20 % der Baukosten

Nr. Projektbezeichnung	Priorität	Vorläufige Realisierung	Kostenan- nahme	Erläuterung zur Kostenan- nahme		Gesamt- kosten	davon förderfä- hig
	1-3	Planung Durchführung	EUR	Größe	Berechnungs- grundlage ⁷⁷	EUR	EUR
2 – Biebrich-Mitte schafft Flair <i>Aufwertung des Ortsbilds – Aufwertung, Modernisierung und Sanierung von Gebäuden</i>							
2.1 Modernisierungspro- gramm für private Hauseigentümer	1	kontinuierlich		Gesamtgebiet	-	Mind. 4.000.000	500.000 Anreizför- derung
2.2 Gebäudebezogene Analysen	1	Durchführung 2020	20.000	ca. 15,2 ha	pauschal	20.000	20.000
2.3 Förderung und Quali- fizierung des Stadtteil- gewerbes	1	Bestandsauf- nahme 2020 Durchführung 2021 ff.	Analyse 40.000 Management 400.000 Umsetzung 100.000	ca. 11,7 ha	pauschal	540.000	540.000
3 – Biebrich-Mitte versorgt sich <i>Verbesserung der Stadtteilversorgung – Entwicklung und Sanierung gemeinbedarfsorientierter Einrichtungen, Aufwertung Stadtteilzentrum, barrierefreier Wohnungsneubau</i>							
3.1 Nachnutzung / Ent- wicklung Areal ehema- lige Freiherr-vom-Stein- Schule / Feuerwehr	1	Planung 2018 – 2021 Durchführung 2021 – 2023	Studie / VU 140.000 Planung 1.100.000 Umsetzung 5.446.000	Freifläche 2.460 m²	Freifläche 120 EUR/m² ²²	6.686.300	Studie Freiflä- chen 435.000
3.2 Erweiterung / Moder- nisierung Kita Betty- Coridass	1	Planung 2019 – 2021 Durchführung 2021 – 2022	Planung 23.800 Umsetzung 2.473.100	Freifläche 600 m²	Freifläche 150 EUR/m²	2.496.900	Freiflä- chen 90.000
3.3 Gemeinbedarfsorien- tierte / wohnbauliche Entwicklung 'Elise Kirchner Straße'	3	Planung 2018 – 2021 Spielplatz 2020 Durchführung 2021 – 2022 Spielplatz 2022	Planung 1.695.900 Umsetzung 7.028.500	Freifläche 1.500 m², davon Spielfläche 700 m²	Spielfläche 350 EUR/m² inkl. Planung Freifläche 150 EUR/m²	8.724.400	Spielflä- chen 245.000
3.4 Konzeptentwicklung zur Umnutzung der ehemaligen Kartona- genfabrik	2	Planung 2020 – 2021 Durchführung 2021 – 2022	Konzept 30.000 Planung 9.100 Umsetzung 15.700	Freifläche 160 m²	Freifläche 90 EUR/m²	54.800	54.800
3.5 Aufwertung der Au- ßenanlagen Toni- Sender-Haus einschl. seines Umfelds	3	Planung 2024 -2025 Durchführung 2025 – 2026	Planung 58.800 Umsetzung 298.000	Freifläche 10.600 m², davon umzu- gestalten 2.660 m²	Freifläche 90 EUR/m²	352.800	105.800 (30 %)

Nr. Projektbezeichnung	Priorität	Vorläufige Realisierung	Kostenan- nahme	Erläuterung zur Kostenan- nahme		Gesamt- kosten	davon förderfä- hig
	1-3	Planung Durchführung	EUR	Größe	Berechnungs- grundlage ⁷⁷	EUR	EUR
3.6 Entwicklung und Quali- fizierung der Sportan- lagen Rudolf- Dyckerhoff-Straße	2	Planung 2022 – 2023 Durchführung 2024 - 2025	Konzept 50.000 Planung 89.800 Umsetzung 448.900	Freifläche 5,3 ha	pauschal	587.700	588.700
3.7 Aufwertung Galatea- Anlage	1	Planung 2021 – 2022 Durchführung 2023 - 2024	Konzept / Planung 80.000 / 66.500 Umsetzung 252.500	Freifläche 1.230 m² Gebäude 6.320 m²	pauschal	398.900	119.700 (30 %)
3.8 Sanierung Gebäude- komplex / Aufwertung Außenareal Turnverein Biebrich	1	Planung 2020 – 2021 Durchführung 2022 - 2023	Planung 435.300 Umsetzung 2.176.400	Gebäude 1.900 m² BGF Freifläche 700 m²	Sanierung Gebäude 1.000 EUR/m² Freifläche 90 EUR/m²	2.611.700	2.611.700
3.9 Wohnungsneubau Rathausstraße / Stetti- ner Straße	3	Planung 2023 – 2024 Durchführung 2024 - 2027	Planung 1.794.700 Umsetzung 8.973.700	Gebäude 4.600 m² BGF	Neubau Wohnen 1.700 EUR/m² BGF	10.768.400	0
3.10 Wohnungsneubau Im Kleinboden / Rudolf- Dyckerhoff-Straße / Elise-Kirchner-Straße	3	Planung 2020 – 2024 Durchführung 2023 - 2027	Planung 1.574.900 Umsetzung 7.874.300	Gebäude 3.900 m² BGF	Neubau Wohnen 1.700 EUR/m² BGF	9.449.200	0
4 – Biebrich-Mitte schafft Zugänge <i>Schaffung 'grüner und blauer Fenster' – Vernetzung des Stadtteils mit seinem prominenten Umfeld</i>							
4.1 Schaffung 'Trittsteine' zum Schlosspark 'Am Schlosspark	1	Planung 2020 – 2021 Durchführung 2022 - 2025	Planung 29.900 Umsetzung 149.400	Freifläche 930 m²	Freifläche 150 EUR/m²	179.300	179.300
4.2 Schaffung Zugänge zum Schlosspark 'Am Parkfeld'	3	Planung 2023 – 2024 Durchführung 2024 - 2026	Planung 60.900 Umsetzung 304.700	Freifläche 600 m² Radweg Bestand 750 m² Radweg Neubau 520 m² 1 Tor	Straßen-/ Freifläche 90 EUR/m² Neubau Radweg 250 EUR/m² Neubau Tor 5.000 EUR	365.600	365.600
4.3 Aufwertung Rheinufer / Gestaltung Übergänge Rheinufer	2	Planung 2023 – 2024 Durchführung 2024 - 2026	Planung 100.800 Umsetzung 503.800	Freifläche 9.700 m², davon ca. 4.800 m² umzugestal- ten	Straßen-/ Freifläche 90 EUR/m²	604.600	604.600

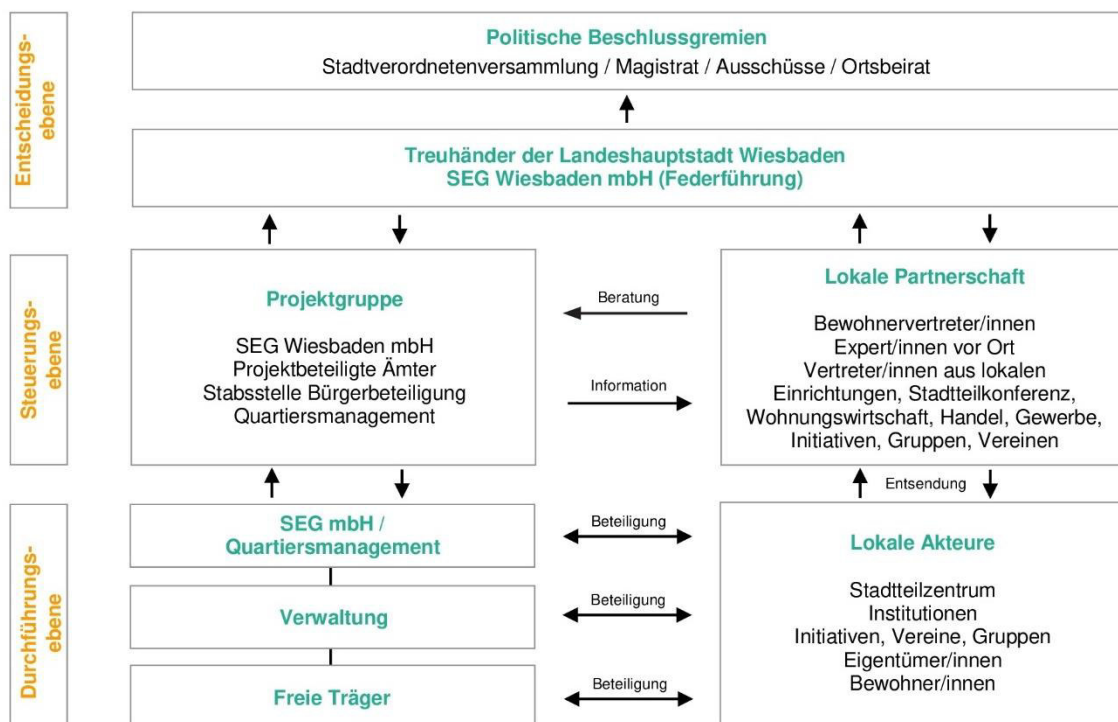
Nr. Projektbezeichnung	Priorität	Vorläufige Realisierung	Kostenan- nahme	Erläuterung zur Kostenan- nahme		Gesamt- kosten	davon förderfä- hig
	1-3	Planung Durchführung	EUR	Größe	Berechnungs- grundlage ⁷⁷	EUR	EUR
5 – Biebrich-Mitte kühlt ab							
<i>Verbesserung des Lokalklimas – Erhöhung der Wohnumfeldqualität</i>							
5.1 Grün- und Freiraum- konzept	2	Planung 2020 – 2021 Durchführung ab 2021	Konzept 50.000	Gesamtgebiet	pauschal	50.000	50.000
5.2 Begrünung der Haupt- und Seitenstraßen / Fortführung der Baumalleen	1	Planung kontinuierlich Durchführung kontinuierlich	Planung 142.500 Umsetzung 712.600	300 Bäume	2.000 EUR / Baum inkl. Pflege	855.100	855.100
5.3 Blockentwicklungskon- zepte	1	Planung kontinuierlich Durchführung kontinuierlich	Konzepte / Planung 340.000 / 603.700 Umsetzung 3.018.500	Freifläche 60.500 m², davon ca. 30.250 m² umzugestal- ten	Freifläche 90 EUR/m²	3.962.200	1.426.700 (30 %)
5.4 Begrünungs- und Entsiegelungsfonds für private Eigentümer	2	Planung kontinuierlich Durchführung kontinuierlich	Umsetzung 600.000	offen	pauschal	offen	600.000
5.5 Maßnahmen zum Klimaschutz und zur Klimaanpassung	1	Planung kontinuierlich Durchführung kontinuierlich	Umsetzung 471.000	Gesamtgebiet	2 % der Baukosten aller Projekte	471.000	471.000
6 – Biebrich-Mitte steigt um							
<i>Förderung stadtteilverträglicher Mobilität – Reduzierung der Umweltbelastungen</i>							
6.1 Aufwertung des öffent- lichen Raums im Kon- text des Baus der CityBahn	1	Planung ab 2020 Durchführung ab 2023, abhängig CityBahn	Planung im Kontext CityBahn Umsetzung 1.606.800	Straßenfläche 10.000 m²	Straßenfläche 150 EUR/m²	1.721.300	1.721.300
6.2 Mobilitäts- und Ver- kehrskonzept	1	Planung 2020 – 2021 Umsetzung Projekte (s. 6.3) ab 2021	Konzept 100.000	Gesamtgebiet	pauschal	100.000	100.000
6.3 Umsetzung der Hand- lungsempfehlungen des Mobilitäts- und Verkehrskonzepts	1	Planung ab 2021 Durchführung ab 2022	Planung 1.197.400 Umsetzung 5.987.100	Straßenfläche ca. 17.000 m²	Straßenfläche 300 EUR/m² Straßenüber- gänge 100.000 Verkehrsberu- higung 200.000	7.184.500	3.592.250 (50 %)

Nr. Projektbezeichnung	Priorität	Vorläufige Realisierung	Kostenan- nahme	Erläuterung zur Kostenan- nahme		Gesamt- kosten	davon förderfä- hig
	1-3	Planung Durchführung	EUR	Größe	Berechnungs- grundlage ⁷⁷	EUR	EUR
7 – Biebrich-Mitte trifft sich							
<i>Stärkung des gemeinschaftlichen Zusammenlebens – Schaffung von Begegnungsorten</i>							
7.1 Aufwertung Wohnum- feld Zeilenbausiedlungen	2	Planung 2023 – 2025 Durchführung 2025 – 2028	Planung 268.800 Umsetzung 1.344.200	Freifläche 48.600 m², davon ca. 12.200 m² umzugestal- ten	Freifläche 90 EUR/m²	1.613.00	483.900 (30 %)
7.2 Aufstellung Bänke im öffentlichen Raum	1	Planung 2020 Durchführung 2021	Umsetzung 16.100	30 Bänke	500 EUR / Bank	16.100	16.100
7.3 Temporäre Aktionen im öffentlichen Raum	1	Planung 2020 Durchführung 2020 ff.	Umsetzung 10.000	-	pauschal	10.000	5.000 (50 %)
7.4 Schaffung von Spiel- straßen / temporäre Spielpunkte	2	Planung 2020 – 2021 Durchführung ab 2021, konti- nuierlich	Konzept / Planung 30.000 / 336.000 Umsetzung 963.900	Spielfläche 2.400 m²	Spielfläche 350 EUR/m² inkl. Planung	993.900	993.900
7.5 Etablierung temporärer Angebote auf öffentli- chen Plätzen	2	Planung 2020 Durchführung kontinuierlich	Umsetzung 10.000	-	pauschal	10.000	10.000
7.6 Konzeptentwicklung Gastronomie Mosburg	3	Planung offen Durchführung offen	Konzept 25.000	offen	pauschal	25.000	25.000
7.7 Interkulturelle Straßen- feste	2	Planung kontinuierlich Durchführung kontinuierlich	Umsetzung 5.000	-	pauschal	5.000	5.000
8 – Biebrich-Mitte ist aktiv							
<i>Aktivierung und Beteiligung der Bewohnerschaft – Stärkung der Selbstbestimmung, Eigenverantwortung und Kooperation</i>							
8.1 Quartiersmanagement	1	Durchführung 2020 – 2027	Umsetzung 750.000	-	Honorar 75.000 jähr- lich	750.000	750.000
8.2 Stadtteilbüro	1	Planung 2019 Durchführung 2020	Umsetzung 200.000	Nutzfläche 190 m²	Umbau 1.000 EUR/m²	200.000	200.000
8.3 Lokale Partnerschaft	1	Durchführung 2020 – 2027 ff.	Umsetzung 10.000	-	Verfügungs- fonds, pauschal	200.000	200.000

Nr. Projektbezeichnung	Priorität	Vorläufige Realisierung	Kostenan- nahme	Erläuterung zur Kostenan- nahme		Gesamt- kosten	davon förderfä- hig
	1-3	Planung Durchführung	EUR	Größe	Berechnungs- grundlage ⁷⁷	EUR	EUR
8.4 Öffentlichkeitsarbeit	1	Durchführung 2017 – 2027 ff.	Umsetzung 200.000	-	pauschal	200.000	200.000
8.5 Baum und Grünpaten- schaften	2	Durchführung kontinuierlich	Umsetzung 200.000	-	pauschal	200.000	200.000
Gesamtkosten, davon förderfähig						71.174.018	21.608.555

9 Organisationsstruktur

Abbildung 38: Organigramm Projektumsetzung (Herwarth + Holz)



Entscheidungsebene

Im Ortsbeirat, im Magistrat sowie in der Stadtverordnetenversammlung erfolgte der Grundsatzbeschluss zur Entwicklung des Untersuchungsgebiets im Kontext des Bund-Länder-Programms 'Soziale Stadt'. Wichtige Projektentscheidungen werden in diesen Gremien auch in Zukunft getroffen. Im Vorfeld wichtiger Entscheidungen erfolgt projektabhängig auch eine Beteiligung relevanter Ausschüsse (z.B. Ausschuss für Planung, Bau, Verkehr).

Die Projektleitung und Gesamtkoordination der Umsetzung des Erneuerungsprozesses liegt bei der SEG mbH als Treuhänderin der Landeshauptstadt Wiesbaden. Durch die SEG mbH werden in Abstimmung mit den relevanten Verwaltungen Beschlussvorlagen vorbereitet.

Steuerungsebene

Inhaltliche Entscheidungen werden in einer regelmäßig tagenden Projektgruppe, bestehend aus Vertreter/innen der SEG, Vertreter/innen der Fachämter (projektabhängig) sowie des Quartiersmanagements vorbereitet.

Bei dialog- und beteiligungsorientierten Fragestellung wirkt die Stabstelle Bürgerbeteiligung mit. In der Projektgruppe werden unter Federführung der SEG mbH Maßnahmen und Projekte inhaltlich diskutiert, koordiniert und abgestimmt.

Beratend tätig für die Projektgruppe ist die Lokale Partnerschaft (LoPa), in der sich Vertreter/innen der Bewohnerschaft, lokaler Institutionen und Initiativen, der Stadtteilkonferenz, der Wohnungswirtschaft, von Gewerbetreibenden und Mitgliedern des Ortsbeirats als Expert/innen vor Ort kontinuierlich mit der Entwicklung des Stadtteils auseinandersetzen. Unterstützt wird die LoPa durch das Quartiersmanagement, das regelmäßig über den Stand der Programmgestaltung der 'Sozialen Stadt' unterrichtet.

Durchführungsebene

Die Umsetzung und Begleitung von Projekten und Maßnahmen auf der Durchführungsebene erfolgt durch die SEG mbH sowie durch zuständige Ämter der Verwaltung, die eng mit dem Quartiersmanagement, freien Trägern und lokalen Einrichtungen zusammenarbeiten. Von hoher Bedeutung auf dieser Ebene ist eine kontinuierliche und umfassende, projektbezogene Beteiligung von Bürgerinnen und Bürgern und lokalen Akteuren.

10 Umsetzungs- und Steuerungsmöglichkeiten

Um die Projekte des Integrierten Städtebaulichen Entwicklungskonzeptes strategisch und zielgerecht umzusetzen, sind Steuerungsaufgaben wahrzunehmen. Die Steuerung dient zum einen der Vorbeugung von Störungen und Beeinträchtigungen durch bauliche oder anderweitige Aktivitäten sowie Entscheidungen Dritter, zum anderen der gezielten Motivation und Einbeziehung relevanter Akteure.

Möglichkeiten der Steuerung eröffnen sich über kooperative sowie (planungs-)rechtliche Instrumente, die nachfolgend erläutert werden.

10.1 Kooperative Instrumente

Um die dargestellten Projekte unter Mitwirkung möglichst zahlreicher öffentlicher und privater Akteure umzusetzen, sind der Austausch, die Kooperations- und Kompromissbereitschaft gezielt zu unterstützen. Ziel ist, die Chancen und Möglichkeiten der städtebaulichen, wohnbaulichen und sozialkulturellen Weiterentwicklung des Gebietes mit Eigentümern, Bewohnern sowie sozialen und gewerblichen Akteuren kontinuierlich thematisch wie projektbezogen zu erörtern. Besondere Verantwortung hierfür übernehmen neben der SEG das Quartiersmanagement und die Lokale Partnerschaft als Multiplikator im Stadtteil.

Im ersten Schritt wird verfolgt, eine fortschreibungsfähige Veranstaltungsreihe mit relevanten Informationen zu den Themen Mobilität und Verkehr, Sanierung und Modernisierung etc. zu platzieren.

10.2 Rechtliche Instrumente

10.2.1 Prüfung einer Milieuschutzsatzung

Nicht auszuschließen ist, dass sich Verdachtsmomente, die auf soziale Verdrängungsgefährdung hindeuten, verstetigen. Die im Stadtteil Biebrich-Mitte entsprechenden Indikatoren bilden sich wie folgt ab:

Bauliches Aufwertungspotenzial

- Hoher Altbaubestand mit geringem bis mittlerem Modernisierungsbedarf

Das Untersuchungsgebiet weist einen hohen Altbaubestand auf, der von dichten Blockrandbebauungen bis zu kleinteiligen, dörflich geprägten Baustrukturen im Nord- und Südwesten Biebrichs reicht. Die Innenhöfe weisen in diesen Bereichen einen hohen Versiegelungsgrad auf. Darüber hinaus sind im Gebiet Baulücken und Gebäude mit Nachverdichtungs- und Aufstockungspotenzial vorhanden.

Notwendige (u.a. energetische) Sanierungs- und Modernisierungsmaßnahmen im Gebäudebestand und (u.a. klimatisch erforderliche) Aufwertungen im Wohnumfeld sind für Mieterinnen und Mieter ggf. mit Risiken, wie Mietpreissteigerungen infolge der Umlage von Kosten, verbunden.

- Hoher Anteil an Mietwohnungen und privaten Grundstückseigentümern

Die Mehrzahl der Bewohnerinnen und Bewohner in Biebrich-Mitte lebt zur Miete. Die Quote des selbst genutzten Wohneigentums ist entsprechend gering (Biebrich-Mitte 9,5 %, Gesamtstadt 23,8 %).⁷⁸ Auch der Anteil öffentlich geförderter Wohnungen⁷⁹ bewegt sich mit 5,2 % im unteren Bereich.

Vor dem Hintergrund der hauptsächlich vermieteten Privateigentumsverhältnissen sowie der hohen Nachfragen auf dem Wohnungsmarkt ist das Risiko einer Umwandlung von Mietwohnungen in Eigentumswohnungen ebenso gegeben wie die Durchführung sozial unverträglicher Modernisierungsmaßnahmen.

- Leicht unterdurchschnittliches Mietpreisniveau

Im gesamtstädtischen Vergleich der Mieten liegt der Ortsbezirk Biebrich mit 9,90 EUR/m² trotz seiner attraktiven Lage am Schlosspark und Rheinufer leicht unter dem städtischen Durchschnitt von 10,20 EUR/m². Bei einer Aufwertung des Wohnumfelds und Investitionen in den Gebäudebestand besteht das Risiko, dass das Mietenniveau steigt.

Derzeitiger und zu erwartender Aufwertungsdruck

- Kontinuierlicher Bevölkerungszuwachs

Die zunehmende Bevölkerungsentwicklung (+7,0 % seit 2010) und ein kontinuierlicher Zugang aus dem Stadtgebiet können Indizien für ein steigendes Interesse an Wohnraum in Biebrich-Mitte sein. Vor dem Hintergrund geringer Neubauquoten (0,9 % in 2019, 0,6 % in 2018)⁸⁰ kann von einem steigenden Nachfragedruck auf den Bestand ausgegangen werden.

- Kappungsgrenze – Gefährdung preiswerten Mietraums

Wiesbaden gehört nach § 558 Abs. 3 Satz 2 Bürgerliches Gesetzbuch seit 2014 zu den 'Gebieten mit abgesenkter Kappungsgrenze' nach Hessischer Kappungsgrenzenverordnung. Vor diesem Hintergrund wird eine ausreichende Versorgung der Bevölkerung mit Mietwohnungen zu angemessenen Bedingungen als gefährdet gesehen.

Der Verordnung zufolge können die Mietpreise in Bestandsmietverhältnissen, unter Maßgabe der ortsüblichen Vergleichsmieten, über einen Zeitraum von 3 Jahren nur noch um 15 % erhöht werden (zuvor 20 %). Die Kappungsgrenze gilt bis Oktober 2019. Ggf. sind größere Veränderungen im Mietpreisniveau nach Ablauf dieses Zeitraums zu erwarten.⁸¹

Soziales Verdrängungspotenzial

- Benachteiligte Bevölkerungsgruppen

Im Gebiet ist ein überdurchschnittlicher Anteil an Arbeitslosen und Transferleistungsempfängern sowie Personen mit Migrationshintergrund, leicht überdurchschnittliche Anteile 'riskanter Haushaltsformen'⁸² zu verzeichnen.

⁷⁸ Amt für Statistik und Stadtforschung (2019): Stadtteilprofile 2019, Planungsraum Biebrich-Mitte

⁷⁹ Wohnungen mit Mietpreis- und Belegungsbindungen aus Bundes- und Landesprogrammen der Wohnraumförderung für Haushalte mit unteren und mittleren Einkommen / Amt für Statistik und Stadtforschung (2019): Stadtteilprofile 2019, Planungsraum Biebrich-Mitte

⁸⁰ Amt für Soziales (2019) / Amt für Statistik und Stadtforschung (2019): Stadtteilprofile 2018 / 2019, Planungsraum Biebrich-Mitte

⁸¹ <https://www.hessen.de/pressearchiv/pressemitteilung/die-kappungsgrenzenverordnung-gilt-ab-sofort> - letzter Zugriff 30.07.2019

⁸² Haushalte mit statistisch höherem Risiko der Abhängigkeit von staatlichen Transferleistungen, s. Kapitel 3.1

Der überdurchschnittliche Anteil einkommensschwächerer und Risiko bedrohter Bevölkerungsgruppen lässt eine Gefährdung dieser Gruppen bei Mietpreissteigerungen vermuten.

Um Verdrängungsprozessen benachteiligter Bevölkerungsgruppen vorzubeugen und die kulturelle Vielfalt im Gebiet zu erhalten, wird empfohlen, die möglichen Gefährdungslagen sowie die Steuerungsmöglichkeiten über eine Milieuschuttsatzung, auf Rechtsgrundlage des § 172 Abs.1 BauGB, vertiefend zu untersuchen.

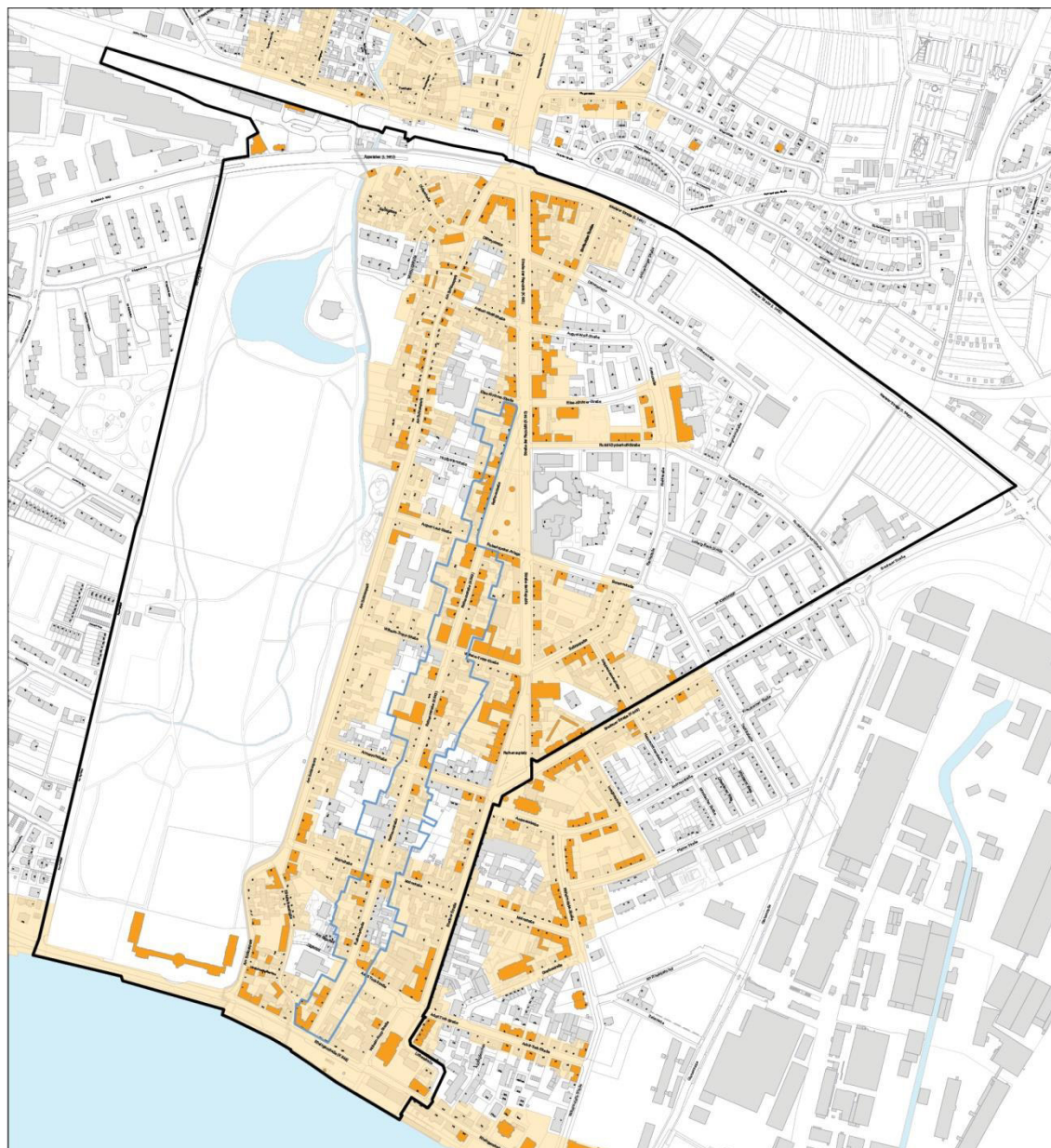
10.2.2 Begünstigungen / Förderungen baulich-energetischer Investitionen

Das Ortsbild Biebrichs ist im öffentlichen Raum von zahlreichen, teilweise unter Denkmalschutz stehenden Gebäuden geprägt, die einen mittleren bis hohen Modernisierungsbedarf aufweisen. Da im Kontext des Programms 'Soziale Stadt' überwiegend die Modernisierung öffentlicher Gebäude, d.h. die Sanierung privater Gebäude nur eingeschränkt gefördert werden kann (s.u.), sind für die in privatem Eigentum befindlichen Gebäude weitere Fördermöglichkeiten bzw. steuerliche Begünstigungen zu prüfen.

Zur Förderung der baulich-investiven und energetischen Erneuerung von Gebäuden im Untersuchungsgebiet kommen unterschiedliche bereits bestehende Steuerbegünstigungen und Fördermöglichkeiten (s. Abb. 39) in Betracht.

Begünstigungen / Förderungen baulich-energetischer Investitionen

Abbildung 39: Begünstigungen / Förderungen (Stadt Wiesbaden, 2019, Darstellung Herwarth + Holz)



Bestehende Förderungen / Steuerbegünstigungen



Kulturdenkmal nach § 2 Abs. 1 HDSchG

Erhöhte Absetzung nach § 7i EStG, sofern die Baumaßnahmen zur Erhaltung des Baudenkmals erforderlich sind



Kulturdenkmal als Gesamtanlage nach § 2 Abs. 1 oder 3 HDSchG

Erhöhte Absetzung nach § 7i EStG, sofern die Baumaßnahmen zur Erhaltung des schützenswerten äußeren Erscheinungsbilds erforderlich sind



Weitere Fördermöglichkeiten für baulich-investive Maßnahmen

- KfW 430 - Zuschuss Energieeffizient Sanieren
- KfW 151 / 152 - Kredit Energieeffizient Sanieren
- KfW 455 - Zuschuss Altergerecht Umbauen
- KfW 159 - Kredit Altersgerecht Umbauen
- ESWE - Zuschuss zur CO₂-Reduzierung
- ESWE - Energetische Sanierung denkmalgeschützter Gebäude
- Landeshauptstadt Wiesbaden - Energieeffizient Sanieren

Zu prüfende Förderungen / Steuerbegünstigungen



Soziale Stadt nach RiLiSE Nr. 9.9.4 und 9.9.5



Förmlich festgelegtes Sanierungsgebiet nach § 142 BauGB

Erhöhte Absetzung nach § 7h EStG für Gebäude im Sanierungsgebiet

Tabelle 05: Bereits bestehende Begünstigungen / Fördermöglichkeiten

Rechtsgrundlage Programm	Bedingungen der Begünsti- gung / Förderung	Art der Begünstigung Förderung	Gegenstand / Maßnahmen	Max. Förderung
<i>Steuerliche Begünstigungen</i>				
§ 7i EStG Erhöhte Absetzungen bei Baudenkmalen	Kulturdenkmal nach § 2 Abs. 1 HDSchG Maßnahmen zur Erhaltung des Baudenkmalen oder seiner sinn- vollen Nutzung Gebäude in einer geschützten Gesamtanlage nach § 2 Abs. 1 oder 3 HDSchG Maßnahme zum Erhalt des schützenswerten äußeren Erscheinungsbilds	Erhöhte steuerliche Absetzung der Herstel- lungskosten für Bau- maßnahmen	Höhe der steuerli- chen Absetzung bis zu 9 % 1 - 7 Jahre nach Herstellung / bis zu 7 % 8 - 11 Jahre nach Herstellung	Keine Begrenzung
§ 10f EStG Steuerbegünsti- gung für zu eigenen Wohn- zwecken genutzte Bau- denkmale	Voraussetzungen des § 7i EStG erfüllt / Kulturdenkmal nach § 2 Abs. 1 HDSchG Nutzung für eigene Wohnzwecke Aufwendungen nicht in die Be- messungsgrundlage nach § 10e oder Eigenheimzulagengesetz einbezogen	Erhöhte steuerliche Absetzung für Auf- wendungen an einem eigenen Gebäude	Höhe der steuerli- chen Absetzung bis zu 9 % im Jahr 1 - 9 Jahre nach Abschluss der Baumaßnahme	Keine Begrenzung
<i>Förderprogramme</i>				
Soziale Stadt RiLiSE Nr. 9.9.4 und 9.9.5 (Zuschuss)	Erhaltenswerte Gebäude mit Missständen (§ 177 Abs. 2 BauGB) oder Mängeln (§ 177 Abs. 3 BauGB) Ausgaben für die Maßnahme sind nicht durch nachhaltig erzielbare Erträge finanzierbar (gilt für Förderung über 25 %, über 25.000 EUR)	Zuschüsse für Moder- nisierungs- und In- standsetzungsmaß- nahmen sowie gestal- terische Aufwertung	Modernisierung / Instandsetzung der Gebäudesubstanz, Umgestaltung / Neuanlage Grün- und Freiflächen, Stellplätze, Gebäudebezogene Maßnahmen zur Erhaltung und Verbesserung der Biodiversität	Abhängig von Gesamter- trags-, Mehrertrags- berechnung
ESWE Förderpro- gramm zur CO ₂ - Reduzierung (Zuschuss)	Wohn- und Geschäftsgebäude mit > 50 % Wohnnutzung und maximal 9 WE Errichtung vor 1995 Förderberechtigt: Energiekunden ESWE	Durchführung von mind. zwei wesentli- chen energie-, CO ₂ - sparenden Hauptmaß- nahmen (mind. 75 % der Bestandsfläche) Sanierung zum KfW 100 Effizienzhaus	Dämmmaßnahmen Außenwände, oberer Gebäude- abschluss Austausch Fenster, Fenstertüren, Erneuerung Heizungsanlage, Solaranlage Lüftung mit Wär- merückgewinnung	Gesamt: 27.500 EUR

ESWE Energetische Sanierung denkmalgeschützter Gebäude (Zuschuss)	Kulturdenkmal nach § 2 Abs. 1 HDSchG Einvernehmliche Abstimmung mit der Denkmalschutzbehörde Förderberechtigt: Energiekunden ESWE	Mindesteinsparung an Energie um 30 % Weitestgehende Dämmung der Außenwände oder Erneuerung der Fenster (Wärmeschutzverglasung)	Dämmung Außenwände (Innen- bzw. Außendämmung, Kellerdecke, erdberührte Außenflächen, unterster Geschossboden, Dach, oberste Geschossdecke Austausch Fenster, Außentüren, Rollläden, Heizungsanlage, Wärmebrückenminimierung, Lüftung, Wärmerückgewinnung	350 EUR pro eingesparter 1.000 kWh / a Endenergiemenge (Maximalfördersatz 24 %)
KfW 430 Energieeffizient Sanieren (Zuschuss)	Wohngebäude nach §2 EnEV und Denkmäler Ein- und Zweifamilienhäuser (max. 2 WE) oder Eigentumswohnungen in Wohnungseigentümergeinschaften Bauantrag / Bauanzeige vor dem 01.02.2002	Investitionszuschuss nach Abschluss der energetischen Sanierung bzw. Einzelmaßnahmen	Komplettsanierung KfW-Effizienzhaus 115, Denkmal, 100, 85, 70, 55	30.000 EUR bei Sanierung KfW-Effizienzhaus 55
			Wärmedämmung Wände, Dachflächen, Geschossdecken, Erneuerung Fenster, Außentüren Erneuerung, Optimierung Heizungsanlage, Erneuerung, Einbau Lüftungsanlage	5.000 EUR bei Einzelmaßnahmen pro WE
Landeshauptstadt Wiesbaden Energieeffizient Sanieren (Zuschuss)	Wohngebäude (Wohnnutzung > 50 %) Errichtung vor 2009 Förderberechtigt: Private Eigentümer von selbst genutzten oder vermieteten Wohngebäuden und Wohnungen sowie Mieter mit Zustimmung des Eigentümers	Maßnahmen zur Energieeinsparung und CO ₂ -Reduzierung	Dämmung Außenwände, Dach, unterer Gebäudeabschluss Austausch Fenster, Türen, Rolllädenkästen, Anlagentechnik, Solarthermische Anlagen	Gesamt: 4.350 EUR
<i>Fördermöglichkeiten Herstellung von Barrierefreiheit</i>				
KfW 455 Altersgerecht Umbauen (Zuschuss)	Wohngebäude / Eigentumswohnungen Förderberechtigt: Eigentümer von Ein- und Zweifamilienhäusern (max. 2 WE) oder Eigentumswohnungen in Wohnungseigentümergeinschaften sowie Mieter von Wohnungen	Modernisierungsmaßnahmen zur Barriere-reduzierung	Wege / Wohnumfeldmaßnahmen, Eingangsbereich, Wohnungszugang, Überwindung Treppen, Stufen, Umgestaltung Raumaufteilung, Schwellenabbau, Badumbau Orientierung, Kommunikation und Unterstützung im Alltag, Gemeinschaftsräume, Mehrgenerationen- wohnen	5.000 EUR pro WE
KfW 159 Altersgerecht Umbauen (Kredit)	Wohngebäude / Eigentumswohnungen Förderberechtigt: Jeder Investor förderfähiger Maßnahmen (wie Wohnungseigentümergeinschaften, Wohnungsgesellschaften, Privatpersonen, Mieter	Modernisierungsmaßnahmen zu Einbruchschutz oder / und Barrierereduzierung	s. KfW 455	50.000 EUR pro WE

Sofern die dargestellten Fördermöglichkeiten, nach intensiver Bekanntmachung keine ausreichenden Anreize für die notwendige Sanierung und Modernisierung von Gebäuden in Privatbesitz entfalten, ist eine Förderung über die Festsetzung eines förmlich festgelegten Sanierungsgebiets nach § 142 BauGB (s. Kapitel 11.2.3) zu prüfen.

Rechtsgrundlage / Programm	Bedingungen der Begünstigung / Förderung	Art der Begünstigung / Förderung	Gegenstand / Maßnahmen	Max. Förderung
§ 7h EStG Erhöhte Absetzungen bei Gebäuden in Sanierungsgebieten, städtebaulichen Entwicklungsbereichen	Gebäude innerhalb eines förmlich festgelegten Sanierungsgebiets nach § 142 BauGB Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen im Sinne des § 177 BauGB	Erhöhte steuerliche Absetzung der Herstellungskosten für Modernisierungs-, Instandsetzungsmaßnahmen	Höhe der steuerlichen Absetzung bis zu 9 % im Jahr 1 - 7 nach Herstellung, bis zu 7 % im Jahr 8 - 11 nach Herstellung	Keine Begrenzung
§ 10f EStG Steuerbegünstigung für zu eigenen Wohnzwecken genutzte Gebäude in Sanierungsgebieten und städtebaulichen Entwicklungsbereichen	Voraussetzungen des § 7h EStG erfüllt, Nutzung für eigene Wohnzwecke Gebäude innerhalb eines festgelegten Sanierungsgebiets nach § 142 BauGB oder städtebaulichen Entwicklungsbereichs Aufwendungen nicht in Bemessungsgrundlage nach § 10e oder Eigenheimzulagengesetz einbezogen	Erhöhte steuerliche Absetzung für Aufwendungen an einem eigenen Gebäude	Höhe der steuerlichen Absetzung bis zu 9 % im Jahr 1 - 9 Jahre nach Abschluss der Baumaßnahme	Keine Begrenzung

10.2.3 Prüfung der Festlegung eines förmlich festgelegten Sanierungsgebiets nach § 142 BauGB

Im Rahmen der Erarbeitung des Integrierten Städtebaulichen Entwicklungskonzepts wurde in der Rathausstraße eine vertiefende, gebäudebezogene Bestandsaufnahme und -analyse im Sinne einer Vorbereitenden Untersuchung (VU) für städtebauliche Sanierungsmaßnahmen gem. § 142 BauGB (Sanierungssatzung) durchgeführt. Ziel war, eine Beurteilungsgrundlage über die Notwendigkeit einer förmlichen Festlegung als Sanierungsgebiet zu schaffen.

Grundlage für die vorläufige Abgrenzung der Untersuchungskulisse sind die im BauGB festgelegten städtebaulichen Missstände:

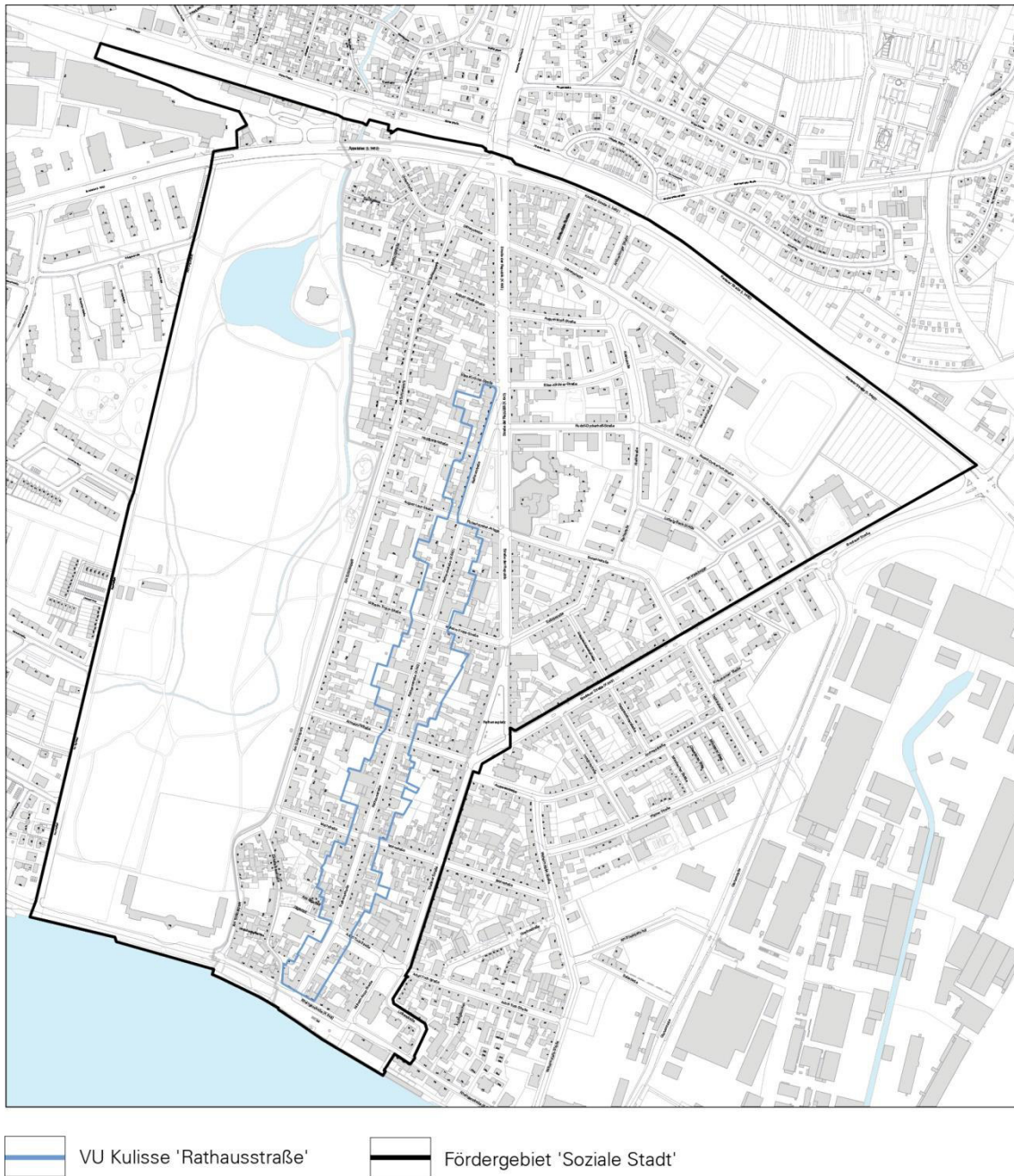
- § 136 Abs. 3 Nr. 1b BauGB: Beeinträchtigung der baulichen Beschaffenheit von Gebäuden
- § 136 Abs. 3 Nr. 1b BauGB: Erfordernissen des Denkmalschutzes werde nicht ausreichend Rechnung getragen
- § 136 Abs. 3 Nr. 1d BauGB: Beeinträchtigung gesunder Lebens- und Arbeitsbedingungen
- § 136 Abs. 3 Nr. 1h BauGB: Eingeschränkte Erfüllung der allgemeinen Anforderungen an den Klimaschutz und die Klimaanpassung
- § 136 Abs. 3 Nr. 2a BauGB: Hohe Verkehrsbelastungen
- § 136 Abs. 3 Nr. 2b BauGB: Einschränkung der Entwicklungsfähigkeit des Gebiets / unzureichende Erfüllung der zugewiesenen Versorgungsfunktion

Die augenscheinliche Bewertung der Gebäude und Grundstücke erfolgte im Kontext einer Vor-Ort-Begehung, deren Ziel war, Substanz- und Funktionsschwächen zu identifizieren.

Die Bewertungen wurden in grundstücksbezogenen Check-Up Bögen (s. Anlage 12.4, Anlagenband 2) dokumentiert.

Gebietskulisse Vorbereitende Untersuchung (VU)

Abbildung 40: VU-Kulisse 'Rathausstraße' (Stadt Wiesbaden, 2019, Darstellung Herwarth + Holz)



Die VU-Kulisse 'Rathausstraße' (s. Abb. 40) weist eine Größe von ca. 6,2 ha auf und erstreckt sich über die in Nord-Süd-Richtung verlaufende Rathausstraße mit angrenzenden Grundstücken, Gebäuden und Freiflächen. Insgesamt umfasst das Gebiet 93 Grundstücke mit 153 Gebäuden (93 Hauptgebäude, 60 Nebengebäude).

Die Rathausstraße liegt mittig im Untersuchungsgebiet Biebrich-Mitte und bildet das zentrale Versorgungsrückgrat des Stadtteils. Die Rathausstraße wird im Norden durch die Robert-Krekel-Anlage sowie die Elise-Kirchner Straße und im Süden durch die am Rheinufer verlaufende Rheingaustraße begrenzt.

Auswertung

Tabelle 06: Auswertung der gebäudebezogenen Analyse

Merkmale	Anzahl Gebäude
Gebäudebestand	153
1. Substanz	
Hauptgebäude	93
Nebengebäude	60
Baulücken / gering bebaut	8
Einzeldenkmäler	35
Kulturdenkmal in einer Gesamtanlage (inklusive Denkmäler)	137
Ortsbildprägende Gebäude	47 <i>davon 24 Einzeldenkmäler</i>
Gewerbliche Nutzung	
Gebäude mit EG-Gewerbe	83
Gebäude ohne EG-Gewerbe	70
Baulicher Zustand	
gut	41
normal insgesamt	85
normal - geringer Instandhaltungsstau	63
normal - mittlerer Instandhaltungsstau	22 <i>davon 7 Einzeldenkmäler</i>
Schlecht	14 <i>davon 1 Einzeldenkmal</i>
Gebäude mit Erneuerungsbedarf insgesamt (Anteil an Gesamtgebäuden)	36 <i>davon 8 Einzeldenkmäler</i>
nicht beurteilbar	14
fehlende Barrierefreiheit	42
Energetischer Zustand	
Saniert	59
teilsaniert	68
Unsaniert	11
nicht beurteilbar	15
Energetischer Sanierungsbedarf (Anteil an Gesamtgebäuden)	44 <i>davon 6 Einzeldenkmäler</i>
2. Funktion	
Konfliktpotenzial Wohnen / Gewerbe	8
Leerstand	1
Mindernutzung	12
negative Beeinträchtigung des Ortsbildes	22
unzureichende Aufenthaltsqualität / Einsehbarkeit	14

Substanzschwächen

Abbildung 41: Substanzschwächen (Stadt Wiesbaden, 2019, Darstellung Herwarth + Holz)



Grundstück

-  Geringe Bebauung
-  Baulücke / fehlende Raumkante

Energetischer Zustand Gebäude

-  (Teil-) Sanierungsbedarf

Baulicher Zustand Gebäude

-  Gut (überdurchschnittlicher baulicher Unterhaltungszustand, unbedeutender Instandhaltungsaufwand)

Normal
(durchschnittlicher baulicher Unterhaltungszustand)

-  Geringer Instandhaltungs- und Reparaturstau
-  Mittlerer Instandhaltungs- und Reparaturstau

-  Schlecht (unterdurchschnittlicher baulicher Unterhaltungszustand, umfangreiche Erneuerungsnotwendigkeit)

-  Gebäude ohne Denkmal-/Ensembleschutz
-  VU Kulisse 'Rathausstraße'
-  Fördergebiet 'Soziale Stadt'

Funktionsschwächen

Abbildung 42: Funktionsschwächen (Stadt Wiesbaden, 2019, Darstellung Herwarth + Holz)



Nutzungsdefizite

-  Konfliktpotenzial
Wohnen -Gewerbe
-  Leerstand Erdgeschosszone
-  Qualitätseinbußen im Angebot /
Mindernutzung
-  Grundstücke mit unzureichender
Aufenthaltsqualität

Negative Beeinträchtigung des Ortsbilds

-  Beeinträchtigung durch Modernisierungsdefizite /
Gestaltungsbedarf an Fassaden,
z.B. überdimensionierte Werbeanlagen,
nicht dem Ortsbild entsprechend gestaltete EG-Zonen
-  VU Kulisse 'Rathausstraße'
-  Fördergebiet 'Soziale Stadt'

Substanzschwächen – Lediglich ein moderater Anteil sanierungsbedürftig

- Die Ergebnisse verdeutlichen, dass 36 Gebäude von 153 Gebäuden einen klar erkennbaren Erneuerungsbedarf aufweisen. Hierzu gehören 14 Gebäude, bei denen der bauliche Zustand schlecht, d.h. mit einer erheblichen Erneuerungsnotwendigkeit, bewertet wird, und 22 Gebäude, deren Zustand als normal mit mittleren Instandhaltungsdefiziten klassifiziert ist. 8 der 34 Gebäude sind eingetragene Denkmäler. Der übrige Gebäudebestand, d.h. 104 Gebäude wurden in die Kategorie 'gut mit unbedeutendem bis geringem Instandhaltungsaufwand bzw. durchschnittliche baulichen Unterhaltungszustand' eingeordnet
- Hinsichtlich des energetischen Sanierungsbedarfs der Gebäude lässt sich bei 44 Gebäuden (darunter 6 Denkmälern) Handlungsbedarf feststellen. 68 Gebäude sind als teilsaniert, 11 Gebäude als unsaniert eingestuft.
- Insgesamt prägen 8 Grundstücke (Baulücke) bzw. Hauptgebäude (unzureichend dichte Bebauung) das Ortsbild negativ.

Funktionsschwächen – Defizite in der Angebotsstruktur / Beeinträchtigung der Lebens- und Arbeitsbedingungen durch verkehrliche und thermische Belastungen

- Die vorhandenen Qualitätseinbußen in der Angebotsstruktur und in der Aufenthaltsqualität werden der bedeutenden Versorgungsfunktion der Rathausstraße nicht gerecht. Deutlich wird, dass im Gebiet Nutzungsdefizite bestehen. Von insgesamt 83 (teilweise) gewerblich genutzten Grundstücken weisen 12 Gebäude eine mindergenutzte Erdgeschosszone auf. Bei 14 Gebäuden ist die Aufenthaltsqualität der Außenanlagen, z.B. der Außengastronomie unzureichend. Teilweise sind die Erdgeschosszonen schwer einsehbar, z.B. bei Spielhallen und Wettbüros, dass sich ihr Erscheinungsbild negativ auf die Qualität des öffentlichen Raums auswirkt. Leerstand wurde in einem Gebäude festgestellt.
- Negativ für die Aufenthaltsqualität in der Rathausstraße wirkt sich auch die hohe Verkehrsbelastung aus, die die gesamte VU-Kulisse prägt.
- Modernisierungsdefizite an Fassaden der Hauptgebäude führen bei 22 von 93 Hauptgebäuden zu einer negative Beeinträchtigung des Ortsbilds. Gründe hierfür sind insbesondere überdimensionierte Werbeanlagen, unzureichende Pflege und nicht dem Ortsbild entsprechend gestaltete Erdgeschosszonen.

Fazit / Empfehlung

Da sich aktuell bereits mehrere Fördergebietskulissen in Biebrich-Mitte überlagern, die die Bezuschussung von Maßnahmen oder steuerrechtliche Abschreibungen ermöglichen, besteht für Investitionen kein Anreizdefizit. Vor diesem Hintergrund wird verfolgt, zunächst die Beratung zu bestehenden Fördermöglichkeiten und Steuerbegünstigungen zu intensivieren, nach ggf. zwei Jahren Bilanz zu ziehen und danach über die Festsetzung eines förmlich festgelegten Sanierungsgebietes nach § 142 BauGB zu entscheiden.

Auf der Projektebene wird die Erarbeitung einer grundstücks- und gebäudebezogenen Analyse (s. Projekt 2.2), analog zur Kulisse der Rathausstraße, für die Bereiche Stettiner Straße und Didierstraße / Sackgasse verfolgt, da sich auch hier städtebauliche Missstände und Sanierungsdefizite an Gebäuden zeigen. Unter Einbeziehung der Ergebnisse der ergänzenden Analyse, wäre über die endgültige Gebietskulisse eines förmlich festgelegten Sanierungsgebietes zu entscheiden.

11 Anhang

11.1 Bürgerbeteiligung 'Biebrich-Mitte – Mach mit!'

Ideen, Anregungen, Vorschläge - Plakat-Workshop, Quartiersrundgang, Expertenworkshop, Bürgerdialog (s. Abb. 24).

A | Plakat-Workshop 17.06.19 / Ideen und Anregungen⁸³

Wohnen und Wohnumfeld

Idee / Anregung	Zustimmung	Ablehnung
Preisgünstigen Wohnraum schaffen	2	
Große Wohnung(en) anbieten		
Modernisierungsmaßnahmen fortsetzen		
Behindertengerecht, barrierefrei bauen / umbauen		
Mehr Spielplätze mit öffentlichen Toiletten schaffen	5	
Indoor Spielplatz (Winter) / Wasserspielplatz etablieren	1	
Spielplätze erneuern	3	
Abenteuerspielplatz 'Parkfeld' mit Toiletten (öffentlich) einrichten		
Einen Platz der Begegnung, einen Garten, Spielplatz der Möglichkeiten bieten	1	
Hundeleinenpflicht im Schlosspark einführen	1	
Bänke im Gegenüber stellen		
Liegestühle auf Autostellplätzen platzieren	1	
Mehr Raum für Menschen, weniger Raum für Autos bieten	1	
Hundekot von den Gehwegen / Plätzen entfernen	2	
Müll von der Straße, den Gehwegen entfernen		
Sauberkeit verbessern		

Einzelhandel / Dienstleistungen / Gewerbe

Idee / Anregung	Zustimmung	Ablehnung
Bio-Läden, Hofläden, Food-Coop (Bücher, Metzger..) fördern	3	
Gastronomie-Pavillon in der Robert-Krekel-Anlage etablieren	1	
Gastronomie mit Außenterrassen ermöglichen	1	
Metzger ansiedeln		
Zollspeicher ausbauen	1	
Strandcafé am Rhein einrichten	4	
Spielhallen zugunsten von Geschäften für Alltagsbedarf einschränken		
Öffnungszeiten der Spielhallen zeitlich begrenzen		

⁸³ Redaktionelle Überarbeitung

Soziale und kulturelle Infrastruktur

Idee / Anregung	Zustimmung	Ablehnung
Angebote für Frauen (z.B. Sauna) ausbauen	5	
Mehr Angebote für Jugendliche schaffen – Streetworker, Freizeitaktivitäten, regelmäßige Anlaufstelle z.B. für junge Mütter, generationenübergreifend Schnittstelle schaffen	4	
Straßenfeste, Nachbarschaftsfeste veranstalten	2	
Angebot an sportlichen, kulturellen Aktivitäten für Kinder ausbauen	1	
Interkulturellen Treffpunkt / Café einrichten	1	
Treffs für Kinder und Erwachsene schaffen		
Belebung des Rheinufer mit (frischer) Gastronomie, Kunst, Kultur verfolgen		
Neuen, zentralen Ort für die Stadtbibliothek schaffen		
Mehr Angebote für Rentner schaffen		
Schwimmbad in Biebrich bauen		

Verkehr und Mobilität

Idee / Anregung	Zustimmung	Ablehnung
Verkehrsberuhigung umsetzen		
Verkehrsberuhigung Breslauer Straße verfolgen		
Zebrastreifen an Schulen, u.a. Bunsenstraße (Freiherr-vom-Stein-Schule)	3	
Ausweisung Fahrradwege / Konflikte Fußgänger vermeiden)	3	
Fußgängerzonen einrichten	8	
Straßenraum für Anwohner / Besucher nutzbar machen, gestalterisch aufwerten (Fußgängerzone) Rheinufer-/ Rathausstraße		
Kostenfreie Parkmöglichkeiten (Entwertung Parkticket in Geschäften) etablieren	5	
Parkplätze für Bewohner/innen einführen		
Parkplatzangebot erweitern	1	
Falschparken unterbinden	1	
LKW Parkverbot auf PKW-Parkplätzen einführen	1	
Rathausstraße autofrei für City-Bahn, Fahrrad, Fußgänger gestalten	3	
Autofreie Tage einführen	1	
Autofreie Sonntage / Wochenenden (Rathausstraße / Stettiner Straße / Straße der Republik) umsetzen		
Auto-Erreichbarkeit verbessern		
Busverbindung Biebrich – Schierstein verbessern	1	
Busspuren schaffen		
Kostenloses Schüler-Ticket bis 10. Klasse einführen		
Kostenloses Seniorenticket einführen		
'Seniorenbus'/ Mitnahmemöglichkeit Kinderwagen einführen		

Günstigere Busfahrkarte einführen		
City-Bahn realisieren	3	2
Auf City-Bahn aus Stadtbildgründen verzichten	1	
City-Bahn durch Rathausstraße führen		2
Mehr Carsharing - Angebote etablieren		
Mehr Ladestationen für E-Autos und Roller anbieten		
Kostenfreie Leihräder zur Verfügung stellen		
Fahrradwege ausbauen	2	
Biebrich zur Fahrrad-Stadt entwickeln		
Verkehrslärm reduzieren		

B | Quartiersrundgang 17.06.19 / Ideen und Anregungen

Städtebau / Soziale und kulturelle Infrastruktur

Idee / Anregung
Umgestaltung des Herzogsplatzes als Stadtteilentree
Publikumsintensivere Nutzung der ehemaligen Kartonagenfabrik
Aufwertung der Außenanlagen August-Wolff-Straße 4
Prüfung der Erhaltungssatzung, um unangemessene Werbeanlagen zu verhindern
Auslobung eines Wettbewerbs Entwicklung Areals der ehemaligen Freiwilligen Feuerwehr
Sanierung des denkmalgeschützten Gebäudes des Turnvereins Biebrich im Kontext der 'Sozialen Stadt', Rathenauplatz
Bespielung öffentlicher Plätze / Straßenräume durch interkulturelle und kulinarische Feste (z.B. Sperrung der Rathausstraße)
Umsetzung von Kunstprojekten

Wohnen und Wohnumfeld

Idee / Anregung
Aufwertung von Grünanlagen / Plätzen als 'unentdeckte Schätze'
Schaffung grüner 'Inseln' und attraktiver Rückzugsorte
Gestaltung der Übergänge zum Schlosspark
Schaffung konsumfreier Sitzmöglichkeiten im Bereich Straße der Republik / Rathausstraße
Erhöhung der Aufenthaltsqualität am Rathenauplatz zur Aufstellen von Bänken
Bau eines öffentlichen Spielplatzes, da der Spielplatz Elise-Kirchner-Straße zugunsten einer baulichen Entwicklung des Geländes rückgebaut wurde

Verkehr / Mobilität

Idee / Anregung
Umsetzung verkehrsberuhigender Maßnahmen Rathausstraße / Straße der Republik
Erhöhung der Verkehrssicherheit / Zebrastreifen Straße der Republik
Begrünung der Straßenräume in Weiterführung des Bestands (Platanen), Straße der Republik
Entwicklung Gastronomie-Terrassen / Aufgabe Parkplätze (Str. der Republik / Rathausstraße)

Angemessene Dimensionierung der Gehwege Straße der Republik / Rathausstraße
Straßenräume, insbesondere Rathausstraße / Stettiner Straße nach Neuordnung Verkehre / Parkierung u.a. durch Begrünung aufwerten
Attraktivität und Sicherheit des öffentlichen Raums für Radfahrer verbessern
Temporär autofreie Rathausstraße testen
Rathausstraße ohne Durchgangsverkehr zum Rhein gestalten
Verbesserung der Verkehrslenkung, ggf. Schaffung einer 'Sackgasse Biebrich' für den Durchgangsverkehr zur Unterbindung des Durchflusses Äppelallee / Rheinuferstraße
Wahrnehmbarkeit der Galatea-Tiefgarage verbessern
'Citybahn light' mit einem Haupthalt der Citybahn in der Äppelallee umsetzen

C | Starke und schwache Orte

Stärken / starke Orte

Schlosspark Biebrich, insb. Spielplatz, See, Mosburg
Grünanlage, Robert-Krekel-Anlage
Eiscafé 'Rialto', Rathausstraße
Café 'Erste Sahne'
Dilthey Haus
Ausblick von der Galatea Anlage
AltenHilfe Wiesbaden, Freiflächen
Biebricher Weinstubb
Rathenauplatz
Marienplatz, St. Marienkirche
Kulturclub Biebrich
Rathausstraße
Rheinufer
Mosburg
Schloss Biebrich und Vorplatz
Innenhof Zeilenbau, Röntgenstraße

Schwächen / Schwache Orte

Rathausstraße
Kreuzungspunkt Äppelallee / Ketteler Straße / Straße der Republik / Biebricher Allee
Spielhalle, Straße der Republik
Sanierungsbedürftige Gebäude, August-Wolff-Straße
Spielplatz Elise-Kirchner-Straße / Rudolf-Dyckerhoff-Straße
Kreuzungspunkt Straße der Republik / Rathausstraße
Spielhalle, Galatea-Anlage
Galatea-Anlage, Ladenpassage und Innenhof
Spielplatz am Dyckerhoff-Spielfeld

Kreisverkehr Breslauer Straße / Glarusstraße
Zeilenbau, Im Kleinboden
Fehlende Querung Bunsenstraße (im Bereich Freiherr-vom-Stein-Schule)
Feuerwehrturm
Lagerhallen im westlichen Schlosspark
Eingang Schlosspark, Am Parkfeld
Shisha Bar, Rheingaustraße
Brachfläche, Am Rheinbahnhof
Heppenheimer Straße.

D | Experten-Workshop 12.08.2019 'Biebrich-Mitte – Mach mit!'

Anregungen / Ideen / Diskussionsergebnisse ⁸⁴

Städtebau / Bebauung

Anregung / Idee
Entwicklung der Galatea-Anlage in der Gebietsmitte: Stärkung der Nahversorgung sowie Aufwertung des Ortsbildes über einen Vollversorger als Ankernutzer im Nordwesten der Anlage, städtebauliche Ecklösung 'Rossmann'
Neuordnung und Beschilderung der Zufahrt zur Tiefgarage Galatea-Anlage
Begrünung des Post-Gebäudes in der Bunsenstraße
Gestaltung und/oder Begrünung der Gebäudebrandwand an der Äppelallee, westlich des Herzogsplatzes
Förderung von Fassadensanierung (speziell Hauptachsen) – Schaffung von Anreizen / Steigerung der Motivation von privaten Eigentümern für Gebäudesanierung durch Beratungsangebote und finanzielle Zuschüsse – Darstellung von Umsetzungsinstrumenten im ISEK
Erarbeitung eines energetischen Quartierskonzepts zur Verbesserung des Zusammenspiels Altbauten und Neubauten
Steigerung der Motivation privater Eigentümer/innen für Gebäudesanierungen (u.a. Beratungsangebote, steuerliche Anreize, Zuschüsse)

Wohnen / Wohnumfeld

Anregung / Idee
Prüfung der Aussage 'gute' Wohnlage im nordwestlichen Gebietsbereich um Alt-Mosbach (hohe Verkehrslärmbelastungen)
Erhöhung der Quote des öffentlich geförderten Wohnraums
Umsetzung von Urban Gardening-Projekten, u.a. auf Basis der aktuellen Recherche geeigneter öffentlicher Flächen (Grünflächenamt)
Verbesserung der Zugänglichkeit / Ausstattung bestehender öffentlicher Spielplätze, Abbau von Barrieren
Bau von neuen öffentlichen Spielplätzen, ggf. Nutzung von Baulücken, Beachtung der fußläufigen Erreichbarkeit (aktuell mittlere Unterversorgung mit öffentlichen Spielplätzen)
Schaffung von Spielpunkten im gesamten Stadtteil

⁸⁴ Redaktionelle Überarbeitung

Temporäre Spiel- und Kultur-Nutzung, ehem. Schulhof der Freiherr-vom-Stein-Schule
Schaffung von generationenübergreifenden Treffpunkten, insb. für Jugendliche (Skatepark) und Ältere, z.B. an der ehem. Menagerie
Einrichtung Quartiersmanagement mit weiblicher und männlicher Besetzung
Barrierefreie und sichere Straßenraumgestaltung sowie Wegeführung, Umsetzung eines intelligenten Beleuchtungskonzeptes zur Erhöhung des Sicherheitsgefühls im öffentlichen Raum (Kriminalprävention / Reduzierung von Kriminalitätsdelikten)
Prüfung der Einrichtung von Notrufsäulen (Betreiberkonzept)
Einrichtung von öffentlichen Toiletten
Aufwertung des Wohnumfelds ohne Förderung von Mietpreissteigerungen
Gestaltung Umfeld Telekom-Gebäude / Packstation, Bunsenstraße / Entfernung der Telefonzelle, Steigerung der Aufenthaltsqualität (u.a. Bänke, Baum, Fahrradständer)

Einzelhandel / Dienstleistungen / Gewerbe / Gastronomie

Anregung / Idee
Bereitstellung von Parkplätzen für Kunden / Gewerbetreibende
(Zwischen-)Nutzung in Leerständen durch Kreativwirtschaft in Kooperation mit der Wirtschaftsförderung
Gestaltung der Straßenräume als Mischverkehrsflächen mit zeitlicher Zuweisung (Lieferverkehr, Kundenverkehr, ÖPNV etc.)
Aufwertung und Verkehrsberuhigung der Rathausstraße, insbesondere zwischen Robert-Krekel-Anlage und Wilhelm-Tropp-Straße (Flaniermeile, Shared Space, keine Fußgängerzone)
Galatea-Anlage: Einrichtung einer Lichtsignalanlage anstelle des Zebrastreifens, Straße der Republik (Beachtung des Problems Staubbildung)
Einrichtung eines Cafés in der Mosburg

Soziale / Kulturelle Infrastruktur

Anregung / Idee
Nutzung der Potenziale des Stadtteilzentrums Galatea-Anlage / Ausbau von Räumen für ein Quartiersmanagement
Stärkung von Nachbarschaftshaus und BauHof als zentrale Einrichtungen
Private Anmietung von Immobilien für Kinderbetreuung
Abgrenzung der Zuständigkeiten und Angebote von Stadtteilzentrum und Quartiersmanagement, Schaffung ineinandergreifender Angebote, Ermöglichung von Synergien
Verlegung des Bürgersaals auf das Areal Wilhelm-Tropp-Straße 26
Prüfung der Potenziale des Saals der Wilhelm-Heinrich-von-Riehl-Schule für bürgerschaftliche Nutzungen (Notwendigkeit der Modernisierung, Umsetzung von Brandschutzmaßnahmen)
Überarbeitung der Bürgerhaussatzung (stadtweites Thema) hinsichtlich alternativer Mietmodelle
Sicherstellung kurzer Wege zu Freizeitangeboten, Eröffnung eigener Angebote für Frauen, die Mobilitätshürden haben

Verkehr / Mobilität

Anregung / Idee
Schaffung von Park-and-Ride-Angeboten an Bahnhöfen
Schaffung geordneter Sharing-Stationen (Automobil / Bike / E-Roller)
Schaffung von Fahrradabstellanlagen im öffentlichen Raum
Erarbeitung und Umsetzung eines Parkraum(bewirtschaftungs)konzeptes, zeitlich begrenzte Parkplätze für Kunden, kostenfreie Anwohnerparkplätze, Neuordnung der Stellplätze am Schlosspark, Doppelnutzung von privaten Stellplätzen, Reduzierung privater Stellplätze im öffentlichen Raum, Schaffung kleiner und dezentraler Quartiersgaragen
Verbesserte Auffindbarkeit, Aufwertung und Bewerbung der Tiefgarage Galatea-Anlage (kostengünstige Gebühren, Möglichkeit der Anmietung)
Nutzung bestehender, großflächiger Parkflächen in Biebrich SüdOst (InfraServ)
Verringerung von Zielverkehr durch Abbau bzw. Reduzierung von Einbahnstraßen
Erarbeitung eines zukunftsweisenden Verkehrskonzepts
Tempo 30 statt Tempo 50 (insb. an den Stadtteileingängen, der Rathausstraße und der Straße der Republik)
Verkehrsberuhigung in der Rathausstraße, keine Fußgängerzone
Sperrung von Straßen(-abschnitten) für Durchgangsverkehr unter Beachtung des Erhalts der Erreichbarkeit Biebrich-Mitte
(Temporäre) Einrichtung von Spielstraßen
Schaffung sicherer, gut gestalteter und durchgängiger Fuß und Radwegeverbindungen
Verbesserung der Wegeverbindung zwischen Bahnhöfen und Quartier sowie der Zugänglichkeit der Bahnhöfe
Verbesserung der Zugänglichkeit des Schlossparks
Abbau von Konflikten zwischen ÖPNV, Lieferverkehr, Fußverkehr an Straßenübergängen
Optimierung des ÖPNV / Sicherstellen eines störungsfreien ÖPNV (Baustellen, Lieferverkehr, Ampelzeiten)
Führung der CityBahn durch Rathausstraße und Stettiner Straße
Neuordnung des Verkehrs als Schlüsselthema sehen

Umwelt / Klima / Gesundheit

Anregung / Idee
Qualitative Aufwertung und Begrünung der Straßenräume (insb. Rathausstraße und Stettiner Straße, östlicher Abschnitt Armenruhstraße)
Entwicklung und Umsetzung eines möglichst flächendeckenden Straßenbaumkonzepts (primär Rathausstraße), Überprüfung von Konflikten Baumpflanzungen / Stadttechnik, ggf. alternative Verschattungsmaßnahmen (Segel etc.) umsetzen
Berücksichtigung von Bestandsbäumen bei Neubauprojekten, Förderung von Baumpflanzungen (Resilienz von Bepflanzungen)
Verwendung zukunftsfähiger Pflanzen bei Neubauprojekten
Verankerung von Wasser als gestalterisches Element im öffentlichen Raum, z.B. Wasserspiel, Trinkbrunnen, straßenbegleitender Bachlauf
Ermöglichung von Wasserversickerung im Straßenraum

Förderung von Fassaden- und Dachbegrünung ('Biebrich wird grün')
Vernetzung der Grünräume
Anreizprogramm zur Umsetzung von Maßnahmen zum Klimaschutz und zur Klimaanpassung

E | Initiativegruppe 'Ideen für Biebrich' - Impulsabende

Ergänzende Anregungen / Ideen / Fragen⁸⁵

Städtebau / Bebauung

Anregung / Idee / Frage
Bauliche Setzungen an Stadtteileingängen zur Markierung der Zone 20 (z.B. Tor)

Wohnen / Wohnumfeld

Anregung / Idee / Frage
Erhalt von bestehenden Spielplätzen
Verbesserung der fußläufigen Erreichbarkeit der Spielplätze

Einzelhandel / Dienstleistungen / Gewerbe / Gastronomie

Anregung / Idee / Frage
Erhalt und Förderung des vorhandenen Gewerbemixes
Beseitigung von Leerstand durch kostengünstige Nachnutzung (Stadt mietet an und gibt zu kostengünstigen Mietbedingungen weiter)
Schaffung von Anreizen für Gewerbetreibende (Attraktive Gestaltung und Beschilderung)
Schaffung von Anreizen für die Kreativszene
Förderung von StartUps / Schaffung von Räumlichkeiten
Subventionierung von Kleinunternehmen (Metzger, Kiosk etc.)
Offene Ateliers
Einrichtung eines Maker Space (offene Werkstatt)
Kreativzentrum Zollspeicher
Einrichtung von Co-Working Spaces
Upcycling-Laden
Reparatur-Café
Vernetzung mit der Initiative Buy Local
Tauschbörse für Lebensmittel (Foodsharing)
Belebung der Robert-Krekel-Anlage durch z.B. einen Weinstand
Nicht-kommerzieller Streetfood-Market Robert-Krekel-Anlage
Etablierung von Hofflohmarkt und Tauschbörse
Belebung des Wochenmarkts
Kaffee und Kuchen auf dem Marienplatz
Mobiles Café am Rheinufer
Weihnachtsmarkt am Rhein

⁸⁵ Redaktionelle Überarbeitung Herwarth + Holz

Einwöchiges Stadtteilstfest (wie Weinfest)
Schaffung von Abendlokalitäten (z.B. Kneipen)
Strandbar am Rhein
Attraktive Außengastronomie
Bio-Bäckerei
Genossenschaftsladen
Kiez-Laden
Ausbau einer Kooperation mit InfraServ
Aufwertung der Bahnhöfe

Soziale / Kulturelle Infrastruktur

Anregung / Idee / Frage
Bewerbung der Nachbarschaftsplattform nebenan.de
Einrichtung einer Biebrich-App mit Veranstaltungskalender
Stärkere Vernetzung und Zusammenarbeit bestehender Einrichtungen
Unterstützung und Vernetzung der vorhandenen Gruppen / Vereine
Stärkung von Treffpunkten für Mütter und Kinder
Angebote für junge Familien
Ehrenamtliche Begleitung älterer Menschen
Schaffung generationsübergreifender Angebote
Sportfest (Biebricher/innen laufen für den guten Zweck)
Offene Sporttreffs (z.B. Volleyball)
Fahrradrennen
Umgestaltung der Robert-Krekel-Anlage für soziale Event
Tag der Nachbarschaft mit Nachbarschaftsfest
Erhalt und Stärkung vorhandener Feste (Hoffest, Mosburgfest)
Einbindung ausländischer Biebricher/innen
Frühstück der Kulturen in der Robert-Krekel-Anlage
Übertragung des Pfingstturniers in der Robert-Krekel-Anlage (Public Viewing)
Schaffung von Räumen für Musik und Kunst
Schaffung von (kreativen) Räumen für Junge Leute
Poetry Slam
Open Air Kino (z.B. am Rheinufer, Laderampe)
Open Stage (z.B. am Rheinufer)
Einrichtung eines lokalen Theaters
Straßenmusiker (Koordinierung durch Vereine)
Biebricher Symphonieorchester
Freie Kulturveranstaltungen (private Initiativen)
Stärkung und Erlernung lokaler Demokratie und Streitkultur
Ausbildung von Bürger/innen zu Mediatoren und Konfliktmanagern

Einrichtung einer 'Speakers Corner' im Schlosspark
Digitale Stadtteilzeitung / Stadtteilkanal
Anfängerkurse für Tablet-Handy-Nutzung

Verkehr / Mobilität

Anregung / Idee / Frage
Reduzierung der zulässigen Geschwindigkeit im Bereich Herzogsplatz / Stadtteileingang
Einführung Zone 30 in Straße der Republik, Stettiner Straße und Rathausstraße
Einführung Zone 20 in Biebrich
Straßensperrungen während des Höfefests
Geregelte Zeiten für Lieferverkehr
Verbot von LKW-Durchfahrten
Konsequente Umleitung PKW-Durchgangsverkehr (Ost-West: Äppelallee / Nord-Süd: Glarusstraße)
Tunnel am Rheinufer
Carsharing-Stellplätze im öffentlichen Raum
Anwohnerparken in Nebenstraßen
Kurzparken in Seitenstraßen
Schaffung von Parkmöglichkeiten am Rheinufer
Quartiersgarage auf dem ehemaligen Gelände der Rheinkaserne
Quartiersgarage auf dem Gelände der ehemaligen Freiherr-vom-Stein-Schule
Kostenfreie Nutzung der Quartiersgaragen
Stärkere polizeiliche Kontrollen
(Sonntags) Autofreies Rheinufer
Geregelte Parkierung
Kostengünstige Parkbedingungen
P+R an den Bahnhöfen
Parkmöglichkeiten für Besucher des Rheinufers
Einrichtung von Fahrgemeinschaften für Ältere zum Friedhof
Zebrastreifen / Querungen (z.B. als soziales Event: Kinder malen Zebrastreifen)
Zebrastreifen an der Kreuzung Straße der Republik / August-Wolff-Straße
Barrierefreie Gehwege und Übergänge
Sicherstellung ausreichender Gehwegbreiten
Ausbau einer Fußwegeverbindung nach Schierstein
Schaffung von Fahrradstellplätzen im öffentlichen Raum (z.B. auf PKW-Stellplätzen)
Fahradstellplätze in 10 m Entfernung zu Zebrastreifen (verbesserte Sichtbarkeit)
Verbesserte Beschilderung von Fahrradstellplätzen
Gesicherte Fahrradparkplätze, -häuser an den Bahnhöfen (z.B. Fahrrad-Boxen)
Breite, sichere Fahrradwege (in zwei Richtungen befahrbar)
Radwegenetz im gesamten Schlosspark

Verbesserung Radwegeverbindung Biebrich – Innenstadt / Hauptbahnhof
Fahrradstraße zum Rheinufer
Fahrradstraße 'Am Schlosspark'
Rathausstraße als Fahrradstraße
Nord-Süd-Fahrradweg durch den Schlosspark
Biebricher Fahrradtag mit Sperrung der Rathausstraße
Einrichtung von Fahrradampeln
Fahrradweg Biebricher Allee / Äppelallee
Informations- / Aktionstage zur Nutzung von nicht-motorisiertem Individualverkehr (nMIV)
Vorfahrt für den MIV
Schaffung weiterer Auto- und Fahrradleihstationen
Verleihsystem E-Roller
Ladestationen für E-Fahrräder
Fahrradgaragen für E-Fahrräder
Verbesserte Geh- und Radwegebeschilderung mit Angabe von Entfernung und Zeit
Busverkehr in kürzerer Taktung (auch sonntags und feiertags)
Eigener Busverkehr für Biebrich
Kleinere Elektrobusse für Biebrich
365 Euro-Ticket
Anbindung CityBahn an Gewerbegebiet
Seilbahn zwischen Biebrich und Mainz (Zollspeicher – Zollhafen)
Einrichtung von Rikschas

Umwelt / Klima / Gesundheit

Anregung / Idee / Frage
Schaffung eines grünen Stadtteils
Einrichtung eines Müllsammeldienstes
Weitere Bepflanzungen der Robert-Krekel-Anlage (insbesondere Blumen)

F | Bürgerdialog – Gallerywalk 28.10.2019 'Biebrich-Mitte – Mach mit!'

Anregungen / Ideen / Diskussionsergebnisse ⁸⁶

Städtebau / Bebauung

Anregung / Idee
Erweiterung der Gebietskulisse um die Bebauung östlich der Lutherstraße zur Förderung der Zusammenarbeit von griechisch-orthodoxer Gemeinde, Kita sowie evangelischer Kirche
Entwicklung von Quartiersplänen / Beachtung bzw. Fortschreibung der Bebauungspläne zur Sicherstellung einer ausgewogenen baulichen und nutzungsstrukturellen Entwicklung
Imageprägende Entwicklung des Zollspeicherareals nach der Entscheidung über Sanierung und Umnutzung oder Abriss und Neubau

Wohnen / Wohnumfeld

Anregung / Idee
Beteiligung des Haus & Grund Wiesbaden e.V. an der Erarbeitung der Blockentwicklungs-konzepte
Entwicklung in Innenhöfen ohne weitere Versiegelungen
Entwicklung eines Teilbereichs der Menagerie zu einem Ort für Ergo-, Psycho-, Logo-Therapie (Barfußpfad, Yoga, TaiChi etc.)

Soziale / kulturelle Infrastruktur

Anregung / Idee
Umnutzung des Feuerwehr-Areals für StartUps, Galerien (Schlauchturm)
Umnutzung des Areals der ehemaligen Freiherr-vom-Stein-Schule Turm für betreutes Wohnen mit Spielwiesen im Außengelände

Verkehr / Mobilität

Anregung / Idee
Zeitnahe Umsetzung des Verkehrs- und Mobilitätskonzeptes
Verzicht auf die CityBahn
Umgestaltung der Straße Am Schlosspark: Verwendung historischer Straßenlaternen
Entwicklung der Rathausstraße als Spielstraße (s. Barcelona Poblenou)
Umwidmung, Umbau der Rheingaustraße zur Fußgängerzone oder Spielstraße / Schaffung besserer Rahmenbedingungen für die Gastronomie
Anbindung an die S-Bahn am Bahnhof Wiesbaden-Ost

Umwelt / Klima / Gesundheit

Anregung / Idee
Erhalt der Bäume bei baulicher Entwicklung in der Elise-Kirchner-Straße 15
Vor Planung von Baumalleen: Prüfung der Leitungsführungen.

⁸⁶ Redaktionelle Überarbeitung

11.2 Stellungnahme CityBahn

Im Kontext der Bearbeitung des Integrierten Stadtentwicklungskonzeptes (ISEK) Biebrich-Mitte wurde das Büro Freischlad + Holz durch die SEG Wiesbaden mbH gebeten, für die Trassenführung der CityBahn eine städtebaulich-freiraumplanerische, aber auch verkehrliche Empfehlung mit ersten Hinweisen zur Gestaltung abzugeben. Durch das Büro Freischlad + Holz erfolgte dies in engem Zusammenwirken mit Herrn Professor Dr. Hartmut Topp, topp.plan: Stadt.Verkehr.Moderation.

Zum Auftakt der Bearbeitung der Fragestellung: *'Wie soll die City-Bahn Wiesbaden durch Biebrich-Mitte geführt werden?'* fand am 2. September 2019 eine Ortsbesichtigung statt. In diesem Kontext wurden die vorliegenden Alternativen sowohl für die Nord-Süd-Führung durch die Rathausstraße und / oder die Stettiner Straße als auch für die West-Ost-Führung parallel zum Rhein hinsichtlich ihrer städtebaulich-freiraumplanerisch Konsequenzen bewertet. Vertieft betrachtet wurden insbesondere die für den Stadtteil wichtigen Freiräume Rathenauplatz, Robert-Krekel-Anlage und das Rheinufer, aber auch die Frage der städtebaulichen Aufwertung der stark vom Autoverkehr geprägten Straßenräume (Straße der Republik, Rathausstraße, Stettiner Straße, Adolf-Todt-Straße).

Hierauf aufbauend fand ein Abstimmungsgespräch mit der CityBahn GmbH und der SEG Wiesbaden mbH zur Klärung der Rahmenbedingungen am 12. September 2019 statt. Durch die CityBahn GmbH wurden auf die im Folgenden dargestellten Vorgaben verwiesen: Meterspur (vorgegeben durch die Verbindung nach Mainz) mit einer Option auf Normalspur, Fahrzeugbreite 2,40 bis 2,65 m (noch nicht abschließend geklärt), Fahrzeuglängen in Doppeltraktion von 70 m sowie Zwei-Richtungs-Fahrzeuge. Da nur jeder zweite Kurs nach Mainz führt, ist in Biebrich eine Wende mit Puffer- und Pausenmöglichkeit (mit entsprechender Infrastruktur) aufzubauen.

Wie soll die City-Bahn Wiesbaden durch Biebrich-Mitte geführt werden?

Führung in Nord-Süd-Richtung und umgekehrt

Für die Trassenführung relativ unkritisch ist die Straße der Republik im nördlichen Bereich von Biebrich Mitte zwischen Herzogsplatz und Robert-Krekel-Anlage. Die Straße weist im Norden eine Breite von ca. 23 m, im Süden von ca. 18 m auf. Allerdings ist auch hier ein zweigleisiger besonderer Bahnkörper nur unter Einschränkung anderer Straßennutzungen, wie Radverkehr oder zweite Baumreihe, möglich. Statt eines besonderen Bahnkörpers kann die signalgesteuerte 'dynamische Straßenraumfreigabe', auch bekannt unter 'Straßenbahn als Pulkführer' angewendet werden. Ein gutes Beispiel hierfür ist die vor einigen Jahren umgestaltete und mit dem Deutschen Verkehrsplanungspreis ausgezeichnete Friedrich-Ebert-Straße in Kassel mit drei Straßenbahnlinien und 17.000 Kfz / Tag.

Da die Führung weiter südlich nur über die engere Rathausstraße (13,5 m breit) und / oder die engere Stettiner Straße (14,5 m) möglich ist, wurden für die Führung in diesem Bereich Alternativen untersucht, die sich kurz gefasst wie folgt abbilden:

- Zweigleisige Führung in der Stettiner Straße (14,5 m) mit besonderem Bahnkörper (d.h. gepflastert, überall querbar, in besonderen Situationen auch als Rasengleis) Richtung Süd, straßenbündig mit Anliegerverkehr Richtung Nord (zurzeit gemäß Stadtratsbeschluss Grundlage der Planung)
- Zweigleisige Führung in der Rathausstraße (13,5 m) mit besonderem Bahnkörper Richtung Nord, straßenbündig mit Anliegerverkehr Richtung Süd (analog Stettiner Straße)
- Zweigleisige Führung in der Rathausstraße (13,5 m) als Fußgängerzone (Vorschlag Huhle)
- Je eingleisig mit besonderem Bahnkörper (gepflastert) oder auch straßenbündig in der Stettiner Straße und der Rathausstraße (Split-Lösung / geflügelte Trasse) in Ein-Richtungsverkehr wie heute.

Zwischenfazit

Sowohl die Rathausstraße als auch die Stettiner Straße weisen eine städtische geprägte Randbebauung mit gemischter Nutzung auf. Obwohl die Einzelhandelsdichte in der Rathausstraße höher als die Dichte in der Stettiner Straße ist, wird ihre Umgestaltung zur Fußgängerzone kritisch gesehen. Aufwertungen für das Wohnen und den Handel könnten in beiden Straßenräumen mit Baumreihen (Verbesserung des Stadtklimas / Erhöhung der Flanierqualität) im Wechsel mit Parkständen, Lieferzonen und Außengastronomie verbunden werden. Am Rathenauplatz und an der Robert-Krekel-Anlage könnte die Trasse als Rasengleis ausgebildet werden.

Verkehrlich werden von der Stettiner Straße größere Tiefen erschlossen (Einzugsbereiche Straßenbahnhaltestellen ca. 300 m) als von der Rathausstraße, die in 130 m Abstand nahezu parallel zum Schlosspark verläuft. Die Split-Lösung liegt bezüglich der Erschließungstiefe in der Mitte.

Ein weiterer Vorteil der Split-Lösung ist im Abgleich mit zweigleisigen Citybahn Führungen in der Rathausstraße oder der Stettiner Straße die bessere Flächennutzbarkeit der Straßenräume für alle Verkehrsteilnehmer, insbesondere für den Fußgänger- und Fahrradverkehr.

Da die Split-Lösung bereits im heutigen Busverkehr praktiziert wird, wird der vermeintliche Nachteil einer komplizierteren Orientierung aufgrund der unterschiedlichen Lage von Ankunfts- und Abfahrthaltestelle(n) für vernachlässigbar gehalten. Dies ist kaum relevant, wenn die Verbindung zwischen beiden Haltestellen plausibel ist, wenn einfache Umstiege von und zu nachgeordneten Buslinien (hier z.B. zwischen Rathenauplatz und Bahnhof Wiesbaden Ost) gewährleistet sind.

Führung in West-Ost-Richtung und umgekehrt

Hierzu liegen zwei Alternativen vor:

- Zweigleisig Führung durch die Adolf-Todt-Straße (im östlichen Bereich 14,5 m breit) mit Weiterführung über das Gelände des Hessischen Landesamtes für Naturschutz, Umwelt und Geologie (HLNUG) sowie die Glarusstraße, am Kreisverkehr vorbei in die Rheingaustraße (gemäß Stadtratsbeschluss Grundlage der Planung)
- Zweigleisige Führung auf ganzer Länge über die Rheingaustraße (Biebricher Rheinfront) ab Rathausstraße bzw. Stettiner Straße.

Zwischenfazit

Die Rheinfront vor dem Biebricher Schloss bis zum Zollspeicher sollte soweit wie möglich vom Verkehr befreit werden. Dies gilt auch für die Straßenbahn, die aufgrund ihrer Länge haltend, als Barriere wirken würde. Hinzu kommt, dass mit dem erforderlichen Kurvenradius aus der Rathausstraße bzw. der Stettiner Straße in die attraktive Uferpromenade eingegriffen werden müsste. Die weiteren Betrachtungen beschränken sich vor diesem Hintergrund auf die Adolf-Todt-Straße.

Die City-Bahn verbindet Wiesbaden und Mainz über die Theodor-Heuss-Brücke, aber jeder zweite Kurs endet in Biebrich. Die dafür erforderliche Wendeanlage mit Pauseninfrastruktur ist am ehemaligen Rheinbahnhof vorgesehen. Eine im Rahmen der vorliegenden Stellungnahme erörterte deutlich kürzere Wende von der Rathausstraße über die Adolf-Todt-Straße zur Stettiner Straße (ohne zusätzliche Belastung des östlichen Teils der Adolf-Todt-Straße durch Wendefahrten im Falle der Split-Lösung) wäre möglich bei Fahrzeuglängen von ca. 60 m.

Der östliche 250 m lange Teil der Adolf-Todt-Straße zwischen Stettiner Straße und Wilhelm-Kalle-Straße ist mit 14,5 m Breite eng. Hier kommt eventuell außer einer signaltechnischen Lösung (Straßenbahn als Pulkführer) auch eine eingleisige Führung in Frage.

Fazit

Die City-Bahn ist für den Stadtteil Biebrich von größter Bedeutung, nicht nur unter Aspekten innovativer Mobilität, sondern auch für die langfristige städtebaulich-freiraumplanerische Aufwertung des insgesamt urban geprägten Stadtteils. Vor diesem Hintergrund wird empfohlen, Kompromisse zwischen Citybahn betrieblichen Optima und straßenräumlichen Möglichkeiten zu finden.

Die Empfehlung für die Trassenführung im Kontext des Integrierte Stadtentwicklungskonzeptes Biebrich-Mitte im Sinne einer möglichen Konsenslösung lautet: *Gesplittete Trassenführung über die Rathausstraße und die Stettiner Straße sowie Weiterführung über die Adolf-Todt-Straße und das HLNUG-Gelände.*

Eine zweigleisige Führung der City-Bahn durch die Stettiner Straße mit besonderem Bahnkörper Richtung Süd wird weder der städtebaulichen Gesamtsituation noch den städtebaulich-freiraumplanerischen Ansprüchen des Stadtteilzentrums Biebrich gerecht.

Darüber hinaus werden statt der bislang verfolgten drei Haltestellen fünf Haltestellen - Herzogsplatz, Robert-Krekel-Anlage, Rathenauplatz, Adolf-Todt-Straße und Hessisches Landesamt für Naturschutz, Umwelt und Geologie (HLNUG) (entsprechend der vorgesehenen städtebaulichen Entwicklung) empfohlen. Hieraus resultieren Haltestellenabstände zwischen 300 und 450 m, die eine angemessene Erschließung des dicht bebauten Stadtteils sicherstellen, ohne die Reisezeit unverhältnismäßig zu verlängern. Relevant hierfür ist auch, dass Biebrich für jeden zweiten Kurs Endstation ist.

Aus Sicht der Verfasser sind der Aufwand von Baustellen in zwei Straßenräumen und die damit verbundenen höheren Baukosten mit den einmaligen Chancen für die langfristige Entwicklung des Stadtteils abzuwägen.

Die von der Straßenbahn tangierten grünen Stadträume Rathenauplatz und Robert-Krekel-Anlage sind für den dichten Stadtteil Biebrich neben dem Rheinufer von zentraler Bedeutung. Ihrer Gestaltung sollte im weiteren Planungsprozess hohe Aufmerksamkeit geschenkt werden. So sollte z.B. die Haltestelle Rathenauplatz am namensgebenden Platz liegen, ohne diesen zu dominieren; sie könnte sich z.B. unmittelbar südlich von Breslauer Straße / Armenruhstraße vorzugsweise auf der rechten Seite der Stettiner Straße befinden, so dass die Straßenbahntrasse in der Fortführung am Platz selbst als Rasengleis ausgeführt werden könnte.

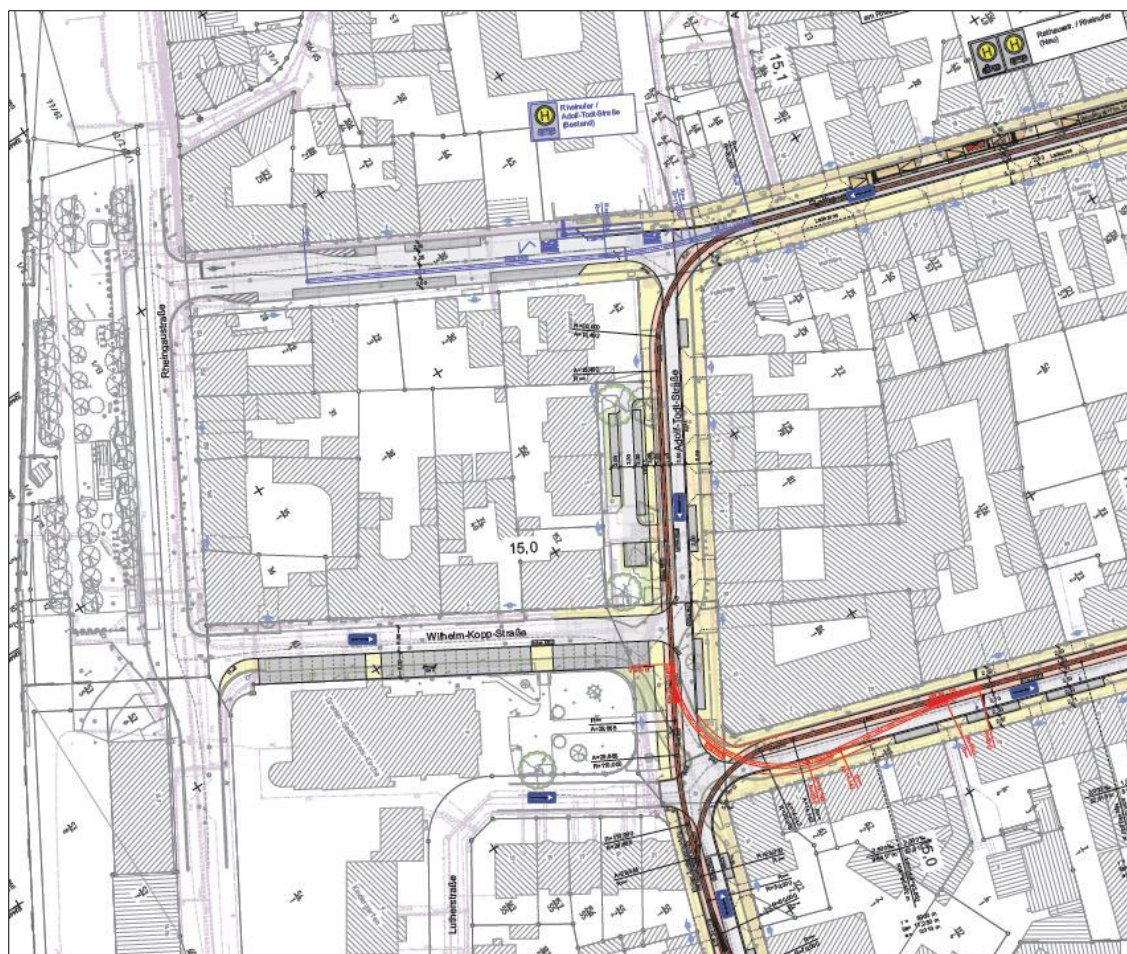
Eine städtebaulich-freiraumplanerischen Aufwertung im Zusammenwirken mit dem Bau der CityBahn ist selbstverständlich nicht nur im Bereich der wichtigen Stadtteilplätze, sondern ebenfalls in den umzubauenden Straßenräumen zu verfolgen. Ihre Neugestaltung mit dem Ziel, Komfort für Rad- und Fußverkehr, höhere Aufenthaltsqualität als bislang und attraktive Rahmenbedingungen für die Entwicklung des Handels zu schaffen, könnte durch das Bund-Länder-Programm 'Soziale Stadt' entscheidend unterstützt werden.

Die Split-Lösung bietet für eine Aufwertung des zentralen Bereichs im Stadtteil die größten Chancen mit langfristiger Wirkung.

Die wichtige tangentielle Buslinie parallel zum Rhein über den Rathenauplatz zum Bahnhof Wiesbaden Ost kann im Fall der Split-Lösung über die Breslauer Straße und die Armenruhstraße bzw. die Rheingaustraße geführt und an der gesplitteten Haltestelle Rathenauplatz mit der Straßenbahn verknüpft werden, ohne den Platz selbst durch eine Umsteigehaltestelle zu belasten.

Die Haltestelle Rathenauplatz in der Stettiner Straße Richtung Norden könnte – wie bereits erwähnt – unmittelbar südlich des Straßenzuges Breslauer-Armenruhstraße anschließen. Die Straßenbahntrassen in der Rathausstraße und in der Stettiner Straße zwischen Armenruhstraße und Adolf-Todt-Straße müssten dazu für Busse befahrbar sein.

Abbildung 43: Technische Planung Streckenführung Splitlösung, CityBahn GmbH (Stand Dezember 2019)



11.3 Auswahl Pläne s. Anlagenband 1

- 1.1 Luftbild
- 3.2 d Nutzungen
- 3.3 b Grün-, Spiel- und Sportflächen
- 3.4 Gewerbe, Einzelhandel, Dienstleistungen
- 3.5 Soziale / kulturelle Infrastruktur
- 3.6 a Verkehr
- 3.6 b Mobilität
- 5.2 SWOT Bebauung / Städtebau
- 5.3 SWOT Wohnen / Wohnumfeld
- 5.4 SWOT Einzelhandel / Dienstleistungen / Gewerbe / Gastronomie
- 5.5 SWOT Soziale / kulturelle Infrastruktur
- 5.6 SWOT Verkehr / Mobilität
- 5.7 SWOT Umwelt / Klima / Gesundheit
- 6 Erweiterung der Gebietskulisse
- 8 Maßnahmenplan
- 10 Förderkulissen / Begünstigungen
- 10.2 VU-Kulisse Rathausstraße
- 10.2 a Substanzschwächen
- 10.2 b Funktionsschwächen

11.4 Vorbereitende Untersuchung 'Rathausstraße' Vor Ort Checkup s. Anlagenband 2