



# Wohngebiet Bierstadt-Nord in Wiesbaden

Städtebaulich-freiraumplanerischer Realisierungswettbewerb mit vorgeschaltetem Bewerbungsverfahren nach RPW 2008

Auslobung

Die Landesinitiative

## Baukultur in Hessen

... will dazu beitragen, dass bei der alltäglichen Kultur des Bauens Funktionalität und Schönheit, Kostenbewusstsein und Nachhaltigkeit, aber auch baukulturelles Erbe und moderne Gestaltung – also „Baukultur“ im Land Hessen – in Zukunft stärker ins Blickfeld rückt.

### Impressum

Auslober:

Landeshauptstadt Wiesbaden  
Stadtplanungsamt  
Gustav-Stresemann-Ring 15  
65189 Wiesbaden  
Ansprechpartner: Roland Becker

Wettbewerbsbetreuung:

REGINA STOTTROP  
Büro für Stadtplanung  
Theodor-Heuss-Ring 36  
50668 Köln

Ansprechpartner: Philipp Skoda  
E-Mail: [philipp.skoda@stottrop-stadtplanung.de](mailto:philipp.skoda@stottrop-stadtplanung.de)  
Tel: 0221-1396176

Köln im Dezember 2012

Titelblatt: Luftbild des Plangebiets

# Inhaltsverzeichnis

Teil A: Wettbewerbsverfahren	S. 5
Allgemeine Wettbewerbsbedingungen	S. 6
1. Anlass und Zweck des Wettbewerbs	S. 6
2. Auslober	S. 6
3. Gegenstand des Wettbewerbs	S. 6
4. Wettbewerbsart	S. 7
5. Zulassungsbereich, Sprache des Wettbewerbs	S. 7
6. Wettbewerbsteilnehmer	S. 7
7. Preisgericht	S. 8
8. Wettbewerbsunterlagen	S. 9
9. Wettbewerbsleistungen	S. 9
10. Kennzeichnung	S. 11
11. Beurteilungskriterien	S. 12
12. Termine	S. 12
13. Prämierung	S. 14
14. Abschluss des Wettbewerbs	S. 14

Teil B: Wettbewerbsinhalt	S. 16
<u>I. Rahmenbedingungen</u>	S. 16
1. Lage im Raum	S. 16
2. Städtebauliches Umfeld und Nutzungen	S. 19
3. Fotodokumentation	S. 20
4. Verkehr / Anbindung	S. 21
5. Freiraum, Ökologie und Klima	S. 23
6. Soziale Infrastruktur	S. 26
7. Technische Infrastruktur	S. 27
8. Immissionen und Altlasten	S. 28
9. Eigentümerstruktur	S. 28
10. Bestehende Planungen	S. 29
<u>II. Aufgabenstellung</u>	S. 31
1. Allgemeine Ziele	S. 31
2. Städtebauliche Struktur	S. 31
3. Verkehr	S. 32
4. Freiraum und Ökologie	S. 33
5. Soziale Infrastruktur	S. 34
6. Entwässerung	S. 34
7. Empfehlungen zum Schallschutz	S. 34
8. Energetische Hinweise	S. 34
9. Maßgebliche Kennwerte	S. 35

# Teil A - Wettbewerbsverfahren

# Teil A - Wettbewerbsverfahren

## Allgemeine Wettbewerbsbedingungen

Der Durchführung des Wettbewerbs liegen die RPW 2008 in der vom BMVBS herausgegebenen Fassung (Stand: 12.09.2008) mit dem Einführungserslass des Landes Hessen vom 23.12.2009 zugrunde.

Die Anwendung und Anerkennung der RPW 2008 ist für Auslober und Teilnehmer sowie alle übrigen Beteiligten verbindlich, soweit diese Auslobung nicht ausdrücklich davon abweicht. An der Vorbereitung dieses Wettbewerbs hat der Wettbewerbsausschuss der Architekten- und Stadtplanerkammer des Landes Hessen beratend mitgewirkt. Die Auslobung wurde dort unter der Nummer 18/2012 RPW mit Datum vom 22.11.2012 registriert.

### 1. Anlass und Zweck des Wettbewerbs

Im Wettbewerbsgebiet soll ein übersichtlich gegliedertes und durchgrüntes Wohnquartier mit Identifikationspunkten entstehen. Das neue Wohngebiet soll bestehende Strukturen und die orts- und umgebungstypischen Bauformen berücksichtigen sowie gemischte Wohnformen und Wohnungsgrößen anbieten (Einfamilienhäuser unterschiedlicher Ausprägung, Mehrfamilienhäuser).

Als zentraler Freiraum des Quartiers soll eine Grünfläche entwickelt werden, in der auch die Flächen zur Regenrückhaltung untergebracht werden. Darüber hinaus sollen öffentliche Räume mit einer hohen Aufenthaltsqualität und Erlebbarkeit sowie Bereichsbeziehungen und kurze Wege, insbesondere zur sozialen Infrastruktur, geschaffen werden. Das Gebiet soll funktional und flexibel entwickelt werden und sich für eine abschnittsweise Realisierung eignen.

Zweck des Wettbewerbs ist es, Entwicklungs- und Bebauungsalternativen für die Neunutzung des Bereichs als Wohngebiet zu erhalten. Durch den Wettbewerb soll hinsichtlich von Funktion, Wirtschaftlichkeit und städtebaulicher sowie freiräumlicher Gestaltung eine bestmögliche Qualität erreicht werden.

## 2. Auslober

Der Auslober ist:  
Landeshauptstadt Wiesbaden  
Stadtplanungsamt  
Gustav-Stresemann-Ring 15  
65189 Wiesbaden

Vertreten durch:  
Roland Becker

Wettbewerbsbetreuung:  
REGINA STOTTROP  
Büro für Stadtplanung  
Theodor-Heuss-Ring 36  
50668 Köln  
Tel.: 0221/13961-76  
Fax: 0221/13961-77  
Mail: [philipp.skoda@stottrop-stadtplanung.de](mailto:philipp.skoda@stottrop-stadtplanung.de)  
Website: [www.stottrop-stadtplanung.de](http://www.stottrop-stadtplanung.de)

## 3. Gegenstand des Wettbewerbs

Für das Plangebiet soll der Wettbewerb ein städtebaulich-landschaftsplanerisches Konzept liefern, das als Rahmenplan die mögliche künftige Entwicklung des Wohngebiets Bierstadt-Nord darstellt.

Die Aufgabe des Wettbewerbs ist in Teil B der Auslobung im Einzelnen ausführlich beschrieben.

#### 4. Wettbewerbsart

Der Wettbewerb ist als nichtoffener Planungswettbewerb ausgelobt.

Das Verfahren ist anonym.

Der Wettbewerb wird als Realisierungswettbewerb ausgelobt.

#### 5. Zulassungsbereich, Sprache des Wettbewerbs

Der Zulassungsbereich umfasst die Staaten des europäischen Wirtschaftsraumes EWR sowie die Staaten der Vertragsparteien des WTO-Übereinkommens über das öffentliche Beschaffungswesen GPA.

Der Wettbewerb wird in deutscher Sprache durchgeführt.

#### 6. Wettbewerbsteilnehmer

Teilnahmevoraussetzungen, Teilnahmehindernisse und Bewerbungsverfahren sind in der Bekanntmachung veröffentlicht. Insgesamt werden 25 Teams aus Stadtplanern bzw. Städtebauarchitekten (ggf. in Arbeitsgemeinschaft mit Architekten) und Landschaftsarchitekten zur Teilnahme zugelassen. Davon wurden 5 Teams vorab zur Teilnahme am Wettbewerb eingeladen und 20 Teams aus den eingegangenen Bewerbungen, welche die Teilnahmevoraussetzungen erfüllten, gelost. Es war beabsichtigt, 15 Teilnehmer aus der Kategorie „erfahrene Büros“ und 5 Teilnehmer aus der Kategorie „junge Büros“ aus jeweils eigenen Lostöpfen zu ziehen. Da jedoch nur 3 Bewerbungen „junger Büros“ eingegangen waren, galten diese 3 Teams als gesetzt. Statt 15 wurden 17 „erfahrene Büros“ ausgelost.

Folgende Arbeitsgemeinschaften aus Stadtplanern bzw. Städtebauarchitekten und Landschaftsarchitekten wurden vorab zur Teilnahme am Wettbewerb eingeladen:

1. 03 Architekten GmbH Architekten BDA, Stadtplaner DASL, München / ag37, Axel Schauf, Landschaftsarchitekt, Darmstadt / urban manufaktur, Alexander Scholtyssek, Architekt, Darmstadt
2. BS+ Städtebau und Architektur, Frankfurt am Main / Adler & Olesch Landschaftsarchitekten, Mainz
3. Machleidt GmbH, Büro für Städtebau, Berlin / sinai - Faust. Schroll. Schwarz. Freiraumplanung + Projektsteuerung GmbH, Berlin
4. Meurer Architekten und Stadtplaner, Frankfurt am Main / Club L94 Landschaftsarchitekten, Köln
5. Wick + Partner Architekten Stadtplaner, Stuttgart / Michael Palm, Landschaftsarchitekt, Weinheim

## 7. Preisgericht

Das Preisgericht wurde in folgender Besetzung gebildet und vor der endgültigen Abfassung der Auslobung gehört:

### Preisrichter

1. Prof. Cornelia Bott, Landschaftsarchitektin, Stuttgart
2. Prof. Christl Drey, Architektin, Kassel/Köln
3. Hans Martin Kessler, Vorsitzender des Ausschusses für Planung, Bau und Verkehr
4. Thomas Metz, Stadtplaner und Architekt, leitender Bau-  
direktor, Leiter des Stadtplanungsamts
5. Sigrid Möricke, Dezernentin für Stadtentwicklung, Bau  
und Verkehr
6. Rainer Volland, Mitglied des Ortsbeirates des Ortsbezir-  
kes Bierstadt
7. Prof. Kunibert Wachten, Stadtplaner und Architekt, Aa-  
chen/Dortmund

### Stellvertretende Preisrichter

1. Vera Gretz-Roth, stellvertretende Vorsitzende des Aus-  
schusses für Planung, Bau und Verkehr
2. Hans-Joachim Hasemann-Trutzel, Mitglied des Aus-  
schusses für Planung, Bau und Verkehr
3. Prof. Andreas Paul, Landschaftsarchitekt, Geisenheim/  
Mainz
4. Simon Valerius, Baurat, Stadtplanungsamt
5. Rainer Pahls, Mitglied des Ortsbeirates des Ortsbezirkes  
Bierstadt

### Sachverständige (ohne Stimmrecht)

- Bodenordnung: Frank Wagener, Tiefbau und Vermes-  
sungsamt
- Liegenschaften: Manfred Roider, Amt für Wirtschaft und  
Liegenschaften
- Verkehr: Dr. Uwe Conrad, Tiefbau- und Vermessungsamt
- Entwässerung: Peter Schöneich, ELW
- ÖPNV: Jörg Gerhard, ESWE Verkehr
- Umweltbelage/Klimaschutz: Dagmar Ringsdorf, Umwel-  
tamt
- Freiflächen: Margit See, Amt für Grünflächen, Landwirt-  
schaft und Forsten
- Sozialplanung: Heiner Brülle, Amt für Soziale Arbeit
- Stadtplanung: Roland Becker, Stadtplanungsamt / Tho-  
mas Schwendler, Planungsreferent

Sachverständige sind Personen, die überwiegend und ständig auf ihrem Spezialgebiet tätig sind und keine Planungsleistun-  
gen entsprechend der Wettbewerbsaufgabe erbringen.

### Vorprüfung und Moderation

REGINA STOTTROP  
Büro für Stadtplanung  
Theodor-Heuss-Ring 36  
50668 Köln  
Tel.: 0221/13961-76  
Fax: 0221/13961-77

Vertreten durch:  
Regina Stottrop / Philipp Skoda



## 8. Wettbewerbsunterlagen

Die Wettbewerbsauslobung besteht aus:

Teil A – Wettbewerbsverfahren

Teil B – Wettbewerbsinhalt (aufgeteilt in I. Rahmenbedingungen und II. Aufgabenstellung)

und den folgenden Anlagen (Teil C der Auslobung):

- Anlage 1: Luftbilder
- Anlage 2: Übersichtspläne (Stadtkarte, Stadtplan)
- Anlage 3: Lageplan (Katasterplan inkl. Plangebietsgrenze und Straßenanschluss B455 als CAD-Datei)
- Anlage 4: Geländeprofil (Höhenlinienplan als CAD-Datei)
- Anlage 5: Fotos des Plangebiets
- Anlage 6: Stellplatzsatzung / Verkehrsuntersuchung / Vorgartensatzung
- Anlage 7: Bodengutachten / Entwässerungstechnische Vorplanung / Kanalnetzplan
- Anlage 8: Bebauungspläne in der Umgebung
- Anlage 9: Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan
- Anlage 10: Ausschnitt aus dem Landschaftsplan
- Anlage 11: Grünordnungsplan Bestand (Plan und Textbeitrag) / Stadtklimatische Studie
- Anlage 12: Berechnungsformblatt, Verfassererklärung
- Anlage 13: Modelleinsatzplatte (wird auf Kolloquium ausgehändigt bzw. zugesandt)
- Lageplan komplett (zusammengesetzte CAD-Datei aus Katasterplan, Höhenlinien, Luftbild und Baumstandorten aus Grünordnungsplan)

## 9. Wettbewerbsleistungen

Im Einzelnen werden vom Teilnehmer folgende Leistungen gefordert:

1. Drei DIN-A0-Pläne (quer) mit folgenden Inhalten:
  - a. Übersichtsplan M 1 : 2.000  
Darzustellen sind:
    - Städtebauliche Einbindung
    - Nettobauland mit Baustruktur
    - Freiflächen / Grünflächen / Eingrünung der Ränder
    - Verkehrsflächen / Bezüge in die Umgebung
    - Fuß- und Radwege / Bezüge in die Umgebung
    - Regenrückhaltung
  - b. Gestaltungsplan M 1 : 1.000  
Darzustellen sind:
    - Grundstückflächen (auch Grundstücksgrenzen) mit Gebäuden unter Angaben der Geschossigkeit, der Gebäude- bzw. Haustypologien, ruhender Verkehr
    - Gemeinbedarfsfläche KITA mit Gebäude und Freiflächen
    - Verkehrsflächen mit Unterscheidung in Fuß-, Rad-, ÖPNV-Flächen, MIV-Flächen und ruhenden Verkehr, Lage und Anzahl der Stellplätze auf Privatgrundstücken (ebenerdige Stellplätze bei gefördertem Wohnungsbau) und im öffentlichen Raum
    - Kennzeichnung der Zufahrten und Eingänge
    - Grünflächen mit Unterscheidung in befestigte Flächen / Rasen-/Wiesenflächen /Spiel- und Sportflächen / Wasserflächen
    - Baumstandorte / Pflanzflächen
    - Grüngestaltungselemente
    - Fläche und Trassen zur Führung bzw. Rückhaltung der Oberflächenentwässerung

- c. Zwei Schnitte durch das Plangebiet M 1:500:  
In den Schnitten ist die Erdgeschoß-Fußbodenhöhe auf Normal-Null zu beziehen. Schnitte und Ansichten müssen den ursprünglich vorhandenen sowie den geplanten Verlauf der Geländeoberkante zeigen. Darzustellen sind:
- Gebäude in Systemansichten unter Angabe der Gebäudehöhen / Geschossigkeit, der Gebäude- bzw. Haustypologien sowie der Nutzungen
  - Grenzen zwischen privaten und öffentlichen Grundstücken/Gemeinbedarfsflächen
  - Verkehrsflächen mit Unterscheidung in Fuß-, Rad-, MIV-Flächen und ruhenden Verkehr
  - Grünflächen mit Unterscheidung in befestigte Flächen / Rasen- und Wiesenflächen / Spiel- und Sportflächen / Wasserflächen
  - Baumstandorte / Pflanzflächen
  - Grüngestaltungselemente
- d. Ausschnitt Lageplan M 1:500 (im Bereich des Geschosswohnungsbaus) mit Darstellung der Eingangssituation, des Freiraumbezugs, der Freiflächengestaltung sowie der Unterbringung der privaten Stellplätze
- e. Ausschnitt Lageplan M 1:500 (im Bereich der Kindertagesstätte) mit Darstellung der Eingangssituation, des Freiraumbezugs, der Freiflächengestaltung sowie der Unterbringung der privaten Stellplätze
- f. skizzenhafte Eindrücke von Straßen- und Freiräumen (max. DIN A2)
- g. zwei Straßenquerschnitte (Haupterschließungsstraße sowie eine charakteristische Wohnstraße) im M 1:200
- h. schematische Darstellung der Bauabschnitte
- i. schematische Darstellung der Oberflächenentwässerung
- j. ggf. weitere schematische Darstellungen (z.B. Erschließung, öffentliche Räume)
2. Modell im M 1: 1.000 auf Einsatzplatte
3. Berechnungen :
- Nettobauland mit Angaben der jeweiligen Dichtewerte (GRZ, GFZ) unterschieden in Geschosswohnungsbau, Reihenhausbau, EFH
  - Grundstücksfläche der Kindertagesstätte (mind. 2.200 m<sup>2</sup>)
  - Anzahl Wohneinheiten nach Gebäude- bzw. Wohnungstypen
  - Grünflächen
  - Verkehrsflächen
  - Erschließungsflächen auf Privatgrundstücken
4. Maximal 3 Seiten (DIN A4) Erläuterungstext mit Aussagen zu
- übergeordnete Idee
  - städtebauliche und freiraumplanerische Gestaltung und Einbindung
  - Quartiersbildung
  - Gebäude- und Wohnungstypologie
  - Erschließung
  - Grünvernetzung
  - Regenrückhaltung
  - stufenweise Realisierung
  - Energiekonzept
5. Vorprüfpläne:  
Ein Satz Pläne in Originalgröße DIN A0 als Vorprüfpläne gefaltet. Dieser Satz Vorprüfpläne ist mit allen Angaben, die zur Prüfung der Plausibilität der Berechnungen erforderlich sind, zu versehen.
6. Verkleinerungen auf DIN A3:  
Ein Satz Pläne als Verkleinerungen auf DIN A3

7. Verfassererklärung gemäß Anlage (2-fach):  
Die Teilnehmer haben im Rahmen der Verfassererklärung die Versicherung abzugeben, dass sie
- geistiger Urheber der Wettbewerbsarbeit sind,
  - zum Zwecke der weiteren Bearbeitung der dem Wettbewerb zugrunde liegenden Aufgabe die Befugnis zur Nutzung und Änderung der Wettbewerbsarbeit sowie zur Einräumung zweckentsprechender Rechte an den Auslober besitzen,
  - mit der Beauftragung zur weiteren Bearbeitung auf der Grundlage der Auslobung einverstanden und zur Durchführung des Auftrags berechtigt und in der Lage sind.

Bei interdisziplinären Wettbewerben haben alle Teilnehmer der Bewerbungsgemeinschaft diese Versicherung abzugeben.

8. CD-ROM mit digitalen Daten in folgenden Formaten:
- Abgabepläne als PDF (Max. 20 MB pro Datei) in Originalgröße und als Verkleinerung auf DIN A3,
  - Planzeichnungen im Format DWG oder DXF
  - Zeichnungen, Skizzen und Visualisierungen im Tiff-Format mit 300 dpi in Originalgröße (max. 20 MB pro Datei),
  - Texte als PDF und Word-Datei,
  - Berechnungen als PDF und Excel-Datei.

## 10. Kennzeichnung

Die Präsentationspläne sind ungefaltet einzureichen. Für die einzelnen Blätter ist einheitlich das Format DIN A0 vorgeschrieben.

Die einzureichende Wettbewerbsarbeit ist in allen Teilen nur durch eine Kennzahl aus sechs arabischen Ziffern (1 cm hoch, 6 cm breit) zu kennzeichnen. Als Kennzahl dürfen nicht gewählt werden:

- Datum der Wettbewerbsabgabe
- Zahlenreihe
- sechs gleiche Ziffern
- Geburtsdatum des Verfassers

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

### Anonymität der digitalen Daten

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

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

## 11. Beurteilungskriterien

Folgende Kriterien können bei der Beurteilung der Wettbewerbsarbeiten angewendet werden, wobei die Auflistung keine Rangfolge darstellt:

- städtebauliche Einordnung / Einbindung in die Umgebung,
- städtebauliche Gestaltung,
- Freiraumgestaltung,
- Funktionalität,
- planungs- und bauordnungsrechtliche Vorschriften,
- Wirtschaftlichkeit.

## 12. Termine

### Verfahrenseinleitung

Der Wettbewerb wurde am 16.11.2012 entsprechend RPW 2008 bekannt gemacht.

Meldeschluss für die Bewerbung (Eingang) war der 10.12.2012, 14:00 Uhr.

Die Auslosung der Teilnehmer fand im Anschluss statt.

Die ausgewählten Bewerber wurden am 14.12.2012 zur Teilnahme am Wettbewerb aufgefordert.

Alle ausgewählten Bewerber haben Ihre Teilnahme gegenüber dem Wettbewerbsbetreuer, wie gefordert, bis zum 20.12.2012 bestätigt.

Die Wettbewerbsunterlagen wurden den Teilnehmern ab dem 21.12.2012 zur Verfügung gestellt.

### Rückfragen/Kolloquium

Rückfragen zum Wettbewerb können bis zum 23.01.2013 schriftlich an den Wettbewerbsbetreuer gerichtet werden – vorzugsweise per E-Mail an folgende Adresse: [philipp.skoda@stottrop-stadtplanung.de](mailto:philipp.skoda@stottrop-stadtplanung.de).

Am 30.01.2013 um 15:00 Uhr veranstaltet der Auslober in der Ortsverwaltung Bierstadt (Poststraße 11a, 65191 Wiesbaden; ÖPNV: Haltestelle „Poststraße“, Buslinien 17, 23, 24, 37) ein Kolloquium mit den Wettbewerbsteilnehmern, Preisrichtern, Sachverständigen und Vorprüfern, auf dem weitere mündliche Rückfragen gestellt werden können. Die schriftlich eingegangenen Fragen werden auf dem Rückfragenkolloquium beantwortet. Diese Antworten sowie die Antworten auf die mündlichen Fragen werden in einem schriftlichen Protokoll bis zum 06.02.2013 an die Teilnehmer versandt. Das Protokoll wird Bestandteil der Auslobung.

## Einlieferung

Einlieferungstermin ist der 15.03.2013.

An diesem Tag muss die Wettbewerbsarbeit ohne Modell beim Wettbewerbsbetreuer eingereicht sein. Bis 18:00 Uhr kann der Entwurf im Büro abgeliefert oder an folgende Postadresse aufgegeben werden:

REGINA STOTTROP  
Büro für Stadtplanung  
Theodor-Heuss-Ring 36  
50668 Köln

Das Modell muss bis zum 22.03.2013 eingereicht sein. Es kann bis 18:00 Uhr im Büro abgeliefert oder an die oben angegebene Postadresse aufgegeben werden.

Als Zeitpunkt der Einlieferung gilt (bei Abgabe mit Post/Transportunternehmen):

- die auf der Empfangsbestätigung vermerkte Datums- und Zeitangabe, wenn die Arbeit/das Modell bei der angegebenen Adresse persönlich abgegeben wird,
- das auf dem Einlieferungsschein angegebene Datum unabhängig von der Uhrzeit, wenn die Arbeit/das Modell bei der Post, der Bahn oder einem anderen Transportunternehmen aufgegeben wird.

Der Teilnehmer sorgt dafür, dass er den Nachweis über die rechtzeitige Einlieferung führen kann. Da der (Datums-/Post-/Tages-) Stempel auf dem Versandgut oder der Begleitzettel ein Datum aufweisen kann, das nach dem Abgabetermin liegt, ist der Einlieferungsschein maßgebend. Einlieferungsscheine sind daher bis zum Abschluss des Verfahrens aufzubewahren und auf Anforderung vorzulegen. Zur Wahrung der Anonymität ist bei der Zusendung durch Post, Bahn oder andere Transportunternehmen als Absender die Anschrift des Auslobers zu verwenden.

Rechtzeitig bei Post oder Bahn oder anderen geeigneten Beförderungsmitteln eingelieferte Wettbewerbsarbeiten, die später als 14 Tage nach dem Einlieferungstermin eintreffen, werden zur Beurteilung zunächst nicht zugelassen. Die endgültige Entscheidung darüber trifft das Preisgericht.

Empfehlung: Kopien der Einlieferungsbelege sind nach Abgabe der Wettbewerbsarbeit unter Wahrung der Anonymität in einem separaten, verschlossenen Umschlag mit Angabe der Kennzahl an die Kontaktstelle zu senden.

Das Preisgericht tagt am 17.04.2013.

Die Ausstellung der Wettbewerbsarbeiten findet voraussichtlich vom 22.04.2013 bis 03.05.2013 in Wiesbaden statt.

### 13. Prämierung

Die Wettbewerbssumme ist ermittelt anhand der Grundlagen zur Ermittlung der Wettbewerbssumme für städtebauliche Wettbewerbe auf der Basis des Merkblatts Nr. 51 „Städtebaulicher Entwurf als informelle Planung“ der Architektenkammer Baden-Württemberg sowie auf Basis der §§ 38-39 HOAI 2009.

Für Preise und Anerkennungen stellt der Auslober als Wettbewerbssumme einen Gesamtbetrag in Höhe von 80.000,00 € (zuzüglich Mehrwertsteuer) zur Verfügung. Die Aufteilung ist wie folgt vorgesehen:

1. Preis	30.000,00 €
2. Preis	23.000,00 €
3. Preis	16.000,00 €

Für Anerkennungen stehen 11.000,00 € zur Verfügung.

Die Auszahlung der Honorare und Preisgelder erfolgt gegen Rechnungsstellung der Teilnehmer im Anschluss an das Verfahren. Die Rechnung ist an den Auslober zu adressieren, jedoch zur Prüfung zunächst an den Wettbewerbsbetreuer (Adresse siehe Seite 1) zu senden.

Die Umsatzsteuer (Mehrwertsteuer) ist in den genannten Beträgen nicht enthalten, sie ist gesondert in Rechnung zu stellen.

Dem Preisgericht bleibt bei einstimmigem Beschluss eine andere Verteilung der Wettbewerbssumme vorbehalten.

### 14. Abschluss des Wettbewerbs

#### (1) Ergebnis und Öffentlichkeit

Der Auslober/Wettbewerbsbetreuer informiert die Teilnehmer unverzüglich über das Ergebnis durch Versendung des Protokolls der Preisgerichtssitzung.

Der Auslober/Wettbewerbsbetreuer prüft die Teilnahmeberechtigung und die Einhaltung der Wettbewerbsregeln. Wenn die Teilnahmeberechtigung nicht gegeben ist oder gegen Wettbewerbsregeln verstoßen wurde, hat der Auslober den zugewiesenen Preis (oder Anerkennung) abzuerkennen. Die übrigen Verfasser der engeren Wahl rücken in der Rangfolge des Preisgerichts nach, soweit das Preisgericht nichts anderes bestimmt hat. Hierüber hat der Auslober/Wettbewerbsbetreuer alle Teilnehmer des Wettbewerbs unverzüglich zu unterrichten.

Der Auslober/Wettbewerbsbetreuer stellt spätestens einen Monat nach der Entscheidung des Preisgerichts alle eingereichten Wettbewerbsarbeiten mit Namensangaben der Verfasser unter Auslegung des Protokolls öffentlich aus.

Die Wettbewerbsteilnehmer können Verstöße gegen das in der Auslobung festgelegte Verfahren oder das Preisgerichtsverfahren gegenüber dem Auslober rügen. Die Rüge muss innerhalb von 10 Tagen nach Zugang des Preisgerichtsprotokolls beim Auslober eingehen. Der Auslober trifft seine Feststellungen im Benehmen mit dem zuständigen Wettbewerbsausschuss.

### (2) Auftrag

Der Auslober verpflichtet sich, eine der mit einem Preis ausgezeichneten Bewerbergemeinschaft mit der abschließenden Bearbeitung des Wettbewerbsbeitrages zum städtebaulichen Rahmenplan als informelle Planung nach § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB zu beauftragen, sofern der Beitrag nicht als Grundlage für einen Bebauungsplanentwurf dienen kann und soweit kein wichtiger Grund einer Beauftragung entgegensteht. Für die Überarbeitung erfolgt eine erneute Vergütung.

Im Falle einer Vergabe der Planungsleistung für die anschließende Bauleitplanung verpflichtet sich der Auslober, eine der mit einem Preis ausgezeichneten Bewerbergemeinschaften mit der Bauleitplanung zu beauftragen, soweit kein wichtiger Grund einer Beauftragung entgegensteht. Die Planungsleistungen werden sodann nach der HOAI 2009 vergeben.

Die Teilnehmer des Wettbewerbsverfahrens verpflichten sich, im Falle einer weiteren Beauftragung die weitere Bearbeitung zu übernehmen und diese durchzuführen.

### (3) Nutzung

Wettbewerbsarbeiten dürfen vom Auslober veröffentlicht werden. Sie dürfen für den vorgesehenen Zweck genutzt werden, wenn der Verfasser mit der weiteren Bearbeitung beauftragt ist. Ansonsten verbleiben alle Rechte nach dem Urheberrechtsgesetz bei den Verfassern. Die mit Preisen ausgezeichneten Arbeiten werden Eigentum des Auslobers. Urheberrechtlich und wettbewerbsrechtlich geschützte Teillösungen von Wettbewerbsteilnehmern, die bei der Auftragserteilung nicht berücksichtigt worden sind, dürfen nur gegen eine angemessene Vergütung genutzt werden.

### (4) Rücksendung der Wettbewerbsarbeiten

Die mit Preisen ausgezeichneten Arbeiten werden gemäß § 8 (3) RPW Eigentum des Auslobers. Die übrigen Wettbewerbsarbeiten können voraussichtlich ab dem 06.05.2013 beim Stadtplanungsamt Wiesbaden (Ansprechpartner: Roland Becker; Adresse siehe Seite 1) abgeholt werden. Eine Rücksendung erfolgt nur auf schriftliche Anforderung des jeweiligen Teilnehmers.

# Teil B - Wettbewerbsinhalt

## I. Rahmenbedingungen

### 1. Lage im Raum

#### Wiesbaden

Die Landeshauptstadt Wiesbaden erfüllt mit ca. 277.000 Einwohnern vielfältige oberzentrale Funktionen in der Wachstumsregion Rhein-Main. Mit der historischen Kernstadt und der landschaftlich reizvollen Lage umgeben von Taunus und Rheingau besitzt die Stadt eine Vielzahl stadt- und landschaftsräumlicher Qualitäten. Wiesbaden ist über das Straßen- und Schienennetz sowie den internationalen Flughafen Frankfurt Main sehr gut verkehrlich angebunden. Mit dieser hohen Lebensqualität ist die Stadt attraktiver Standort, u. a. für die Wohnbevölkerung, Arbeitskräfte und Unternehmen. In der Bevölkerungsprognose 2012 des Amtes für Strategische Steuerung, Stadtforschung und Statistik wird für Wiesbaden bis zum Jahr 2020 ein Anstieg auf 280.000 und bis zum Jahr 2030 auf 283.000 Einwohner prognostiziert. Durch das prognostizierte Bevölkerungswachstum wird sich der Bedarf an Wohnraum in Wiesbaden erhöhen. Zu diesem Zweck ist es im Hinblick auf nachhaltige Siedlungsentwicklung notwendig, Bauland in ausreichender Quantität und Qualität vorzuhalten und vorhandene Wohnbauflächenpotenziale zu realisieren. Dazu werden unter anderem die im Flächennutzungsplan enthaltenen geplanten Wohnbauflächen umgesetzt, so auch für das Wohngebiet Bierstadt-Nord.

Lage des Plangebiets im Stadtgebiet



#### Stadtbezirk Bierstadt

Bierstadt liegt in räumlicher Nähe zum Stadtzentrum. Seine Stadtnähe, die gute Infrastruktur und der wohnortnahe Erholungsbereich machen es zu einem attraktiven Stadtbezirk. Bierstadt hat im Jahr 2012 12.060 Einwohner und ist damit der größte östliche Bezirk Wiesbadens außerhalb der Kernstadt. In Bierstadt gibt es eine Bücherei, eine Grundschule (Grundschule Bierstadt – ehemaliger Name Hermann-Löns-Schule; der Standort Robert-Koch-Schule wurde mit Beginn des Schuljahrs 2010/11 aufgegeben) und eine weiterführende Schule (Theodor-Fliedner-Schule, die mit Beginn des Schuljahres 2009/10 von einer Kooperativen Gesamtschule in ein Gymnasium umgewandelt worden ist). Eine Vielzahl von Vereinen bündelt sportliche und kulturelle Aktivitäten.

Bierstadt übt als größter der östlichen Vororte in gewissem Umfang zentralörtliche Funktionen aus. So ist die Ortsverwaltung auch für die Vororte Erbenheim, Igstadt, Kloppeheim und Heßloch zuständig.

Außerdem verfügt Bierstadt über eine Vielzahl unterschiedlicher Geschäfte und Gaststätten. Industrie gibt es in Bierstadt nicht, lediglich ein kleineres Gewerbegebiet. In einem neuen Gewerbegebiet am östlichen Ortsrand siedeln sich seit 2006 die ersten Betriebe an. Ebenfalls am östlichen Ortsrand findet man mehrere Baumschulen und Großgärtnereien, von denen einige schon zur Kaiserzeit betrieben wurden. Freitagnachmittags findet auf dem Platz vor der evangelischen Kirche ein kleiner Wochenmarkt statt.

Bierstadt hat 797 Gewerbebetriebe (11,7 % produzierendes Gewerbe und Handwerk, 16,7 % Einzelhandel, 56,6 % Dienstleistung; Stand: 1. Januar 2005). Die Eigenheimquote (Anteil der Ein- und Zweifamilienhäuser) von 67,3 % unterstreicht die relativ hohe Kaufkraftquote je Einwohner (22.505 Euro, Stand: 2005).



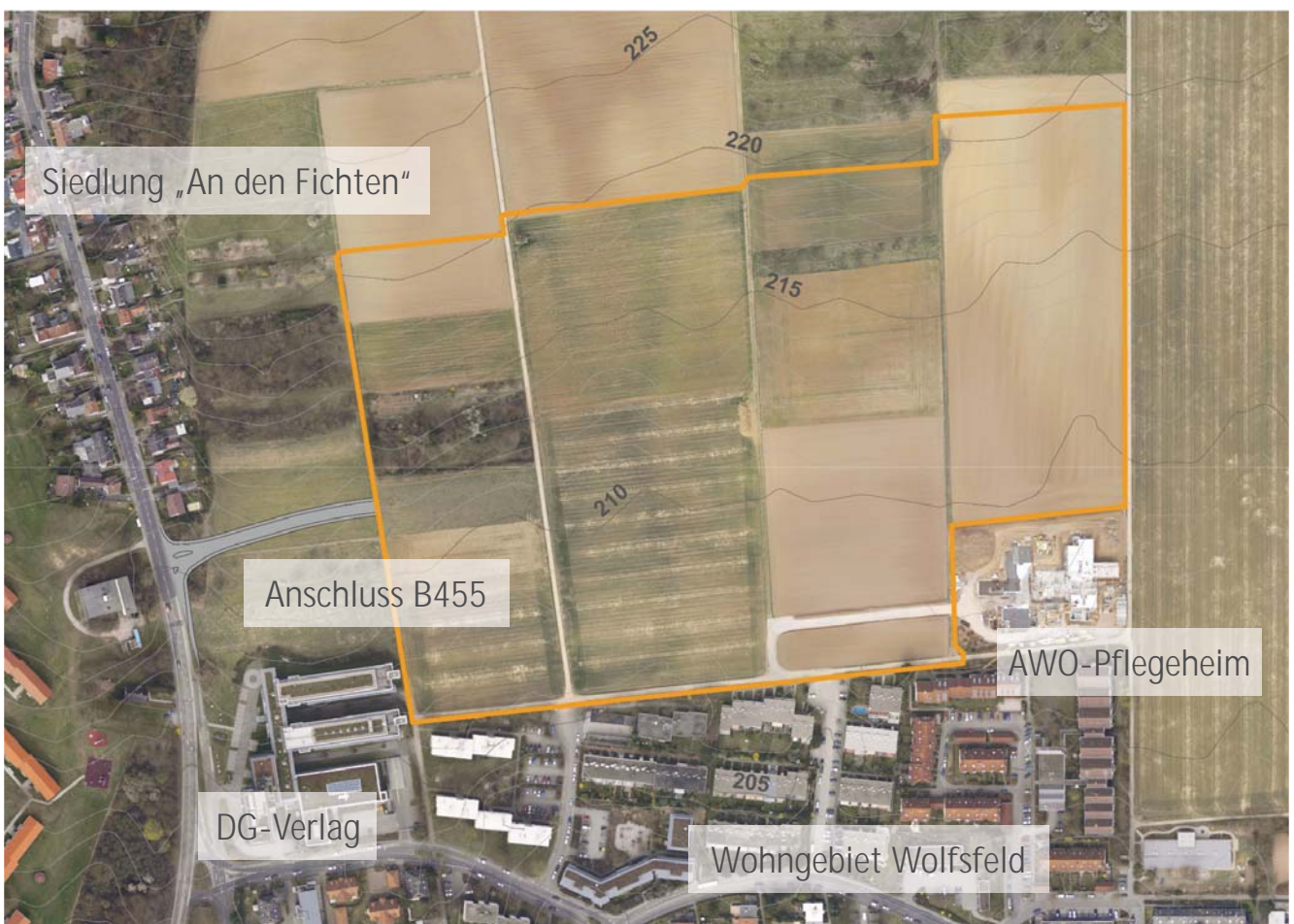
## Plangebiet

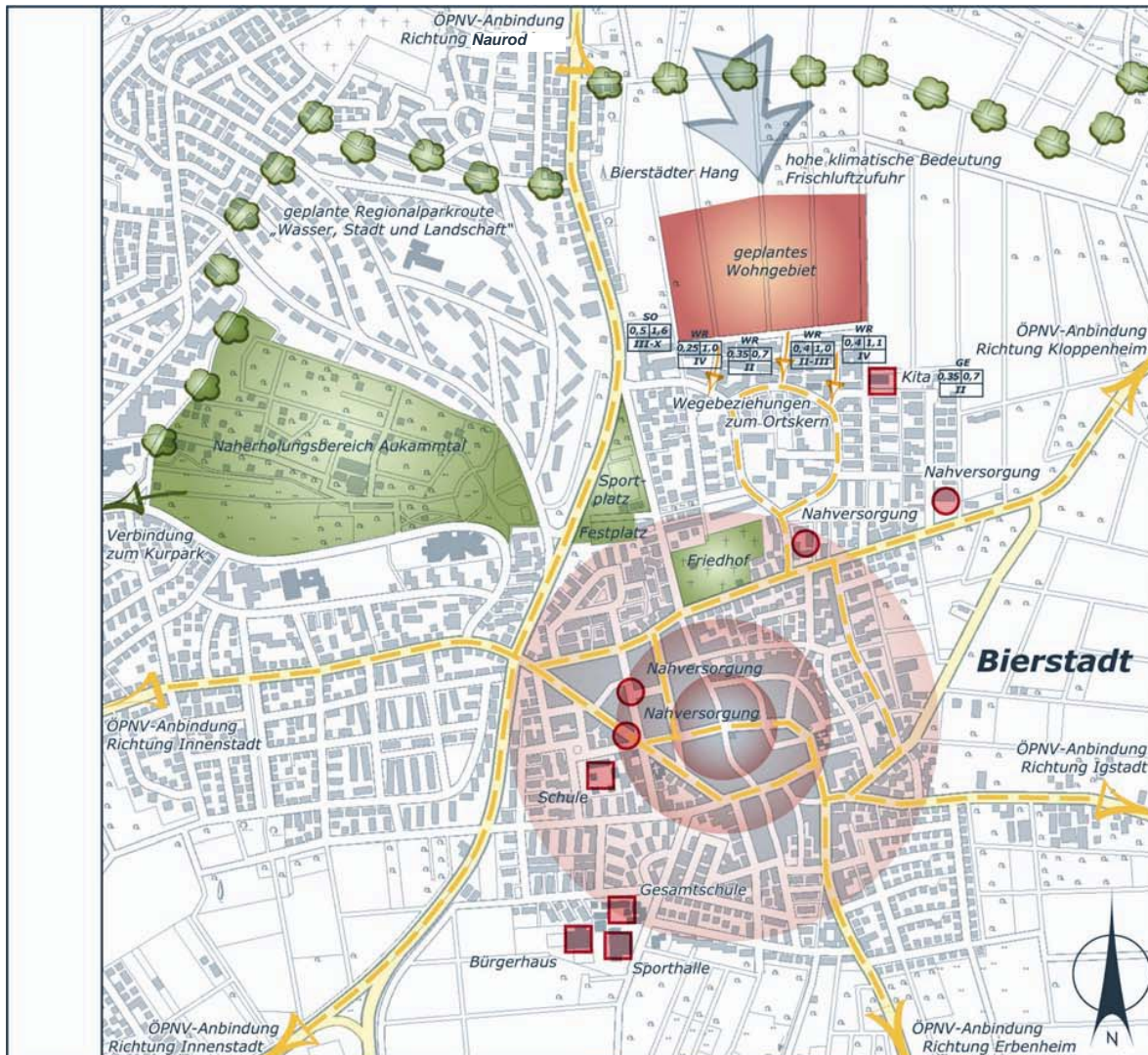
Das Plangebiet liegt am nördlichen Ortsrand Bierstadts auf einem Höhenrücken zwischen Rambach- und Wäschbachtal und stellt den Übergang der bebauten Ortslage zu den intensiv landwirtschaftlich genutzten Flächen in Richtung Kloppeheim und Heßloch dar. Es wird im Süden begrenzt vom Wirtschaftsweg, der die nördliche Grenze des bestehenden Wohngebiets Wolfsfeld markiert, sowie von der Grundstücksgrenze des neuen AWO-Pflegeheims. Im Norden wird das Plangebiet von verschiedenen Grenzen landwirtschaftlich genutzter Parzellen begrenzt (siehe Abbildung unten). Im Osten und Westen bilden landwirtschaftlich genutzte Wege die Grenzen des Areals, wobei im Westen bereits ein Anschluss

an die Nauroder Straße (B455) geplant wurde, den es zu berücksichtigen gilt. Insgesamt umfasst das Plangebiet eine Fläche von rund 13,4 ha.

Das Plangebiet neigt sich mit einem Gefälle von 5 bis 7 % Richtung Süden (vgl. Grünordnungsplan, Anlage 11). Nach Osten weist es eine relativ geringe Neigung von 2 bis 3 % auf. Die Geländehöhe reicht von 205 m über NHN im Süden bis 220 m über NHN im Norden. Im zentralen Bereich des Plangebiets ist eine in Nord-Süd-Richtung verlaufende um ca. 1 bis 2 m tiefer liegende Mulde zu erkennen.

Luftbild des Plangebiets





Plangrundlage: Stadtkarte im Maßstab 1:10 000 (verkleinert)- Vermessungsamt

- Gemeinbedarfseinrichtung
- Versorgung
- ▲ Sehenswürdigkeit, kulturelles Ziel
- Grünverbindung
- ÖPNV-Verbindung mit Haltestelle
- Hauptverkehrsstraße
- |           |
|-----------|
| WA        |
| 0,4   0,7 |
| II        |

 Art der Nutzung  
GRZ | GFZ  
Vollgeschosse
- Radien  
250 m - 500 m - 1000 m

## Städtebaulicher Kontext Plangebiet Bierstadt-Nord

Stand: August 2006

## 2. Städtebauliches Umfeld und Nutzungen

Das Plangebiet wird bisher überwiegend als landwirtschaftliche Fläche (Ackerland) genutzt. Das südlich angrenzende Wohngebiet Wolfsfeld aus den 1970er Jahren ist durch eine heterogene Wohnnutzung sowie einzelne Nahversorgungseinrichtungen gekennzeichnet. Unmittelbar angrenzend an die südliche Plangebietsgrenze befinden sich sowohl zwei- bis dreigeschossige Einfamilienhäuser (freistehend, Doppelhäuser, Reihenhäuser) als auch viergeschossige Geschosswohnungsbauten (siehe Abbildung links). Im Südwesten der Fläche an der Nauroder Straße / Ecke Leipziger Straße befindet sich der Deutsche Genossenschafts-Verlag (DG Verlag) mit einem markanten mehrstöckigen Neubau (der DG Verlag ist Spezialist in den Produktbereichen Bürobedarf, Büro-/Banktechnik, EDV-Zubehör, Zahlungsverkehrsvordrucke, Ausstattung, Werbeartikel und Kalender/Grußkarten).

Das neue Wohngebiet wird Bestandteil des Stadtteils Bierstadt dessen historischer Kern südlich des Wohngebiets Wolfsfeld liegt. Im dortigen Stadtteilzentrum befinden sich zahlreiche Nahversorgungsmöglichkeiten. Im südwestlichen Bereich des Stadtteils liegen zudem die oben genannten Schulen und soziale Einrichtungen.

Östlich und nördlich des Plangebiets befinden sich landwirtschaftliche Flächen. Im Südosten nördlich des Wirtschaftsweges ist als erster Baustein des neuen Wohngebiets Bierstadt-Nord und im Zusammenhang mit der bestehenden Altenwohnanlage ein Pflegeheim der AWO mit 120 Pflegeplätzen für überwiegend demenzkranke Menschen entstanden. Angrenzend an die bestehende Altenwohnanlage befindet sich zudem eine Kindertagesstätte. Westlich des Plangebiets schließt mit etwas Abstand (landwirtschaftliche Parzellen, die für eine mögliche Ortsumgehung freigehalten werden) die überwiegend in den 1920er Jahren entstandene Wohnsiedlung „An den Fichten“ an.

### 3. Fotodokumentation

Die folgenden Bilder geben Eindrücke des Plangebiets im heutigen Zustand. Es handelt sich dabei um Aufnahmen vom 25. Oktober 2012, die zu Panoramaformaten zusammengesetzt wurden. Die Bilder 1, 2 und 5 umfassen eine nahezu vollständige 360°-Perspektive, die Bilder 3 und 4 stellen den Blick Richtung Süden dar. Weitere digitale Fotos des Plangebiets befinden sich in der Anlage 5.



#### 4. Verkehr / Anbindung

Das Innere des Plangebiets ist bisher sowohl für den motorisierten Individualverkehr (MIV) als auch für den öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) nicht erschlossen (siehe Abbildung Seite 22). Die beiden Stichstraßen Wittenberger Straße und Eisenacher Straße enden an der südlichen Plangebietsgrenze in einem Wendehammer. Die Meißener Straße wurde zur Anbindung des AWO-Pflegeheims als Privatstraße bis zu dessen Zufahrt erweitert. Westlich des Plangebiets führt die Nauroder Straße (B455) ins Stadtzentrum bzw. stadtauswärts. Neben den beiden Feldwegen, welche die Ost- und Westgrenze des Plangebiets bilden, wird die Fläche von drei weiteren parallelen Wegen durchkreuzt, die von Norden nach Süden verlaufen. Nur der Weg entlang der östlichen Plangebietsgrenze sowie der westliche durchkreuzende Weg sind vollversiegelt.

Eine Anbindung des neuen Wohngebiets an die B455 soll über einen bereits geplanten direkten Straßenanschluss (siehe Abbildung Seite 17) sowie indirekt über die Wittenberger und Eisenacher Straße und über den anschließenden Dresdener Ring bzw. die Leipziger Straße erfolgen. Zu berücksichtigen ist eine langfristig geplante Ortsumgehung der benachbarten Siedlung „An den Fichten“, bei der die B455 nach Osten verlegt werden soll. Der bereits geplante Straßenanschluss an die B455 würde in diesem Fall entsprechend verkürzt werden. Die Umgehungsstraße wurde als geplante Maßnahme bereits in den Verkehrsentwicklungsplan (VEP) der Landeshauptstadt Wiesbaden aufgenommen, jedoch noch nicht in das Zielszenario 2015 bzw. 2015 PLUS übernommen.

##### Verkehrsuntersuchung

In einer Verkehrsuntersuchung der Firma Mociety Consult GmbH im Auftrag der Landeshauptstadt Wiesbaden aus dem Jahr 2012 wurden die heutigen Verkehrsströme gemessen und verschiedene Szenarien für die Erschließung des neuen Wohngebiets Bierstadt-Nord überprüft (siehe Anlage 6). Für das neue Wohngebiet mit angenommenen 480 Wohneinheiten wird ein zusätzliches Verkehrsaufkommen von 2.340 Kfz/24h ermittelt, bestehend aus Quell- und Zielverkehr. Dabei ist alleine in der morgendlichen und abendlichen Spitzenstunde mit einem Verkehrsaufkommen von zusammen 584 Kfz zu rechnen. Es wird angenommen, dass die Haupteerschließung des Plangebiets, u.a. wegen der kürzeren Anbindung, über die Wittenberger Straße erfolgt (80 % des Verkehrsaufkommens).

Insgesamt wurden 3 verschiedene Planfälle sowie ein Planfall 0 untersucht, bei dem das Verkehrsaufkommen der neuen Nutzungen ohne zusätzliche neue Anbindung an die B455 auf das Netz verteilt wird:

- Planfall 0: Das Verkehrsnetz entspricht dem heutigen Netz ohne weitere Ausbaumaßnahmen.
- Planfall 1: Die B455 wird nach Osten verlegt (Ostumgehung Bierstadt-Nord) und das Plangebiet Bierstadt-Nord wird dort angebunden. Weitere Anbindungen erfolgen im Bestandsnetz über die Wittenberger und die Eisenacher Straße.
- Planfall 2: Das Plangebiet Bierstadt-Nord wird im Nordwesten an die B455 angebunden, ohne Verlegung der B 455. Weitere Anbindungen erfolgen im Bestandsnetz über die Wittenberger und die Eisenacher Straße.
- Planfall 3: Zusätzlich zu den Anbindungen wie in Planfall 2 wird eine weitere Anbindung nach Südosten über die Rostocker Straße vorgesehen.

Die Untersuchung kommt zu folgendem Ergebnis (vgl. Mociety Consult GmbH 2012):

Bei der Gestaltung der Anbindung sind alle untersuchten Planfälle grundsätzlich aus verkehrlicher Sicht machbar. Voraussetzung ist, dass die Anbindung an die B455 mit Lichtsignalanlage betrieben wird, da nur so eine ausreichende Leistungsfähigkeit gewährleistet werden kann. Bei der Bewertung der Maßnahme ist zu berücksichtigen, dass bereits heute in den Spitzenstunden der vorhandene Knotenpunkt an der B455/Leipziger Straße, der vorfahrts geregelt betrieben wird, nicht leistungsfähig ist. Die Notwendigkeit einer Lichtsignalanlage besteht damit bereits im Bestand, wie die täglich zu beobachtenden langen Wartezeiten für die Ein- und Abbieger verdeutlichen, und ist nicht durch die neuen Nutzungen verursacht. Hierdurch wird sich die Situation weiter verschärfen.

Aus verkehrlicher Sicht ist keiner der Planfälle eindeutig zu bevorzugen, bei Ausstattung des Knotenpunktes an der B455 mit einer Lichtsignalanlage ist auch eine zweite Anbindung nicht zwingend erforderlich, auch wenn dadurch die Situation weiter verbessert wird. Damit wäre auch der Planfall 0 realisierbar. Die Bewertung der Belastungen in den heutigen Wohnstraßen Wittenberger und Eisenacher Straße muss aus städtebaulicher Sicht erfolgen, da die zu erwartenden Verkehrsmengen in allen betrachteten Fällen aus verkehrlicher Sicht unproblematisch sind. Abgeraten wird von der zusätzlichen Anbindung nach Südosten zur Rostocker Straße, wie sie in Planfall 3 untersucht wurde. Die Entlastungen stehen hier in keinem Verhältnis zu dem erforderlichen Aufwand.

### Rad- und Fußwege

Am östlichen Rand des Plangebiets in Verlängerung der Weimarer Straße liegt eine übergeordnete Radwegeverbindung. Außerdem ist das Plangebiet von mehreren landwirtschaftlichen Wegen durchzogen, die auch als Spazierwege genutzt werden. Diese Anknüpfungspunkte müssen bei der Planung des Wohngebiets berücksichtigt und fortgeführt werden.

### ÖPNV

In der näheren Umgebung des Plangebiets dienen die Buslinien 17, 21, 22 und 24S bzw. 24W als Nahverkehrsanbindung ins Stadtzentrum (siehe Abbildung unten). Die Buslinien 17 und 24S bzw. 24W halten an den Haltestellen „Weimarer Straße“ und „Wolfsfeld“ (bisherige Endstation der Linie 17) auf dem Dresdener Ring. Die Buslinien 21 und 22 halten an den Haltestellen „Aukamm“ und „Kappenbergweg“ an der Nauroder Straße (siehe Abbildung unten).

Verkehrerschließung des Plangebiets



## 5. Freiraum, Ökologie, Artenschutz und Klima

Das Landschaftsbild des Plangebiets ist geprägt von landwirtschaftlichen Flächen (Feldern) mit einzelnen Obstbaumbeständen. Der Landschaftsplan von 2002 stellt den Bereich als Baufläche Planung mit klimatischem Konfliktpotenzial dar (siehe Abbildung unten, Anlage 10). Die zentrale Grünfläche ist für die Frischluftzufuhr von Bierstadt-Mitte unverzichtbar. Sie dient auch dazu, durch Aufwertung der Ackerflächen die Eingriffe durch die Bauflächen weitgehend innerhalb des Bebauungsplanes auszugleichen. Außerdem ist eine intensive Ortsrandeingrünung wichtig zur landschaftlichen Einbindung des neuen Baugebietes und zur Vernetzung von Innen- und Außenbereich für den Biotop- und Artenschutz. Im Norden grenzt eine Streuobstwiese an, die als geschütztes Biotop nach § 30 Abs. 2 BNatSchG klassifiziert ist (vgl. Textlicher Beitrag zum Grünordnungsplan, Anlage 11: 7). Die Flächen westlich des Plangebiets, über die auch die Anbindung an die Nauroder Straße erfolgt, sind im Landschaftsplan teils als geschützte Streuobstflächen, teils als geplante Grünflächen dargestellt. Sie dienen zudem als mögliche Ausgleichsfläche.

Weitere bestehende Freiräume in der Umgebung sind, neben den landwirtschaftlich genutzten Flächen, der Sport- und der

Ausschnitt aus dem Landschaftsplan



Festplatz an der Nauroder Straße sowie der Naherholungsbe-  
reich Aukammtal südwestlich des Plangebiets (siehe Abbil-  
dung Seite 18). Eine Vernetzung zwischen diesen Freiräumen  
und dem Kurpark im Stadtzentrum einerseits sowie den pe-  
ripheren Landschaftsräumen andererseits stellt die geplante  
Regionalparkroute „Wasser, Stadt und Landschaft“ her.

### Biotop

Am Plangebietsrand sind größere Biotop- und Schutzgebiete  
ausgewiesen. Eine Ortsbesichtigung am 01.11.2011 hat erge-  
ben, dass es sich bei den Grundstücken Flur 12, Flurstück 99  
und Flur 13, Flurstück 42 (teilweise) um gesetzlich geschützte  
Biotop (Streuobstbestände) i.S.d. § 30 Bundesnatur-  
schutzgesetz (BNatSchG) in Verbindung mit § 13 Abs. 1 Nr. 2  
Hessisches Ausführungsgesetz zum BNatSchG handelt. Daher  
ist folgendes zu beachten:

Vom Verbot, gesetzlich geschützte Biotop zu zerstö-  
ren oder erheblich zu beeinträchtigen kann auf Antrag eine

### Legende:

ERHALTUNG UND ENTWICKLUNG VON BIOTOPTYPEN UND LANDSCHAFTSBESTANDTEILEN		
BESTAND	PLANUNG	VORSCHLAG
WIESEN, KRAUTFLUREN		
WIESEN, KRAUTFLUREN – FEUCHT, VERNÄSST		
WIESEN, KRAUTFLUREN – TROCKEN		
STREUOBST		
GEHÖLZE		
MITTLERER ANTEIL WIESEN, KRAUTFLUREN		
SCHUTZGEBIETE GEMÄSS NATURSCHUTZRECHT		
BESTAND	PLANUNG	VORSCHLAG
NATURSCHUTZGEBIETE (§ 12 HENrG)		
LANDSCHAFTSSCHUTZGEBIETE (§ 13 HENrG)		
GESCHÜTZTE LEBENSRAUME UND LANDSCHAFTSBESTANDTEILE (§ 23 HENrG)		
GRÜNFLÄCHEN		
BESTAND	PLANUNG	VORSCHLAG
MIT ZWECKBESTIMMUNG:		
PARKANLAGEN		
SPORTPLÄTZE, TENNISPLÄTZE, REITPLÄTZE, HANDEBANGPLÄTZE		
SPIELPLÄTZE, BOLDFELDER		
FRIEDHÖFE		
WOHNUNGSFERNE GÄRTEN		
LANDWIRTSCHAFT		
BESTAND	PLANUNG	VORSCHLAG
ACKER, SONDERKULTUREN		
DAUERGRÜNLAND		
SIEDLUNG		
BESTAND	PLANUNG	VORSCHLAG
WOHN- UND SONSTIGE BAUFÄCHEN		
GERINGE BAUFÄCHEN		
ERHEBLICHE KONFLIKTBEREICHE BEZÜGLICH DES NATURHAUSHALTES		
BAULICHE ANLAGEN IM AUSSERBEREICH (incl. Lagerplätze)		
SPEZIELLE MASSNAHMEN:		
LOCKERE BAUWEISE / STARKE DURCHGRÜNUNG		
NATURSCHUTZRECHTLICHER AUSGLEICH INNERHALB DES BAUGEBIETES		
ORTSRANDGRÜNUNG		
INNERSTÄDTISCHE VERNETZUNGSSACHSE		

Ausnahme zugelassen werden, wenn die Beeinträchtigungen ausgeglichen werden können. Ausgleich bedeutet die Wiederherstellung in gleichartiger Weise, das heißt, im Umfeld müsste wieder eine Streuobstwiese angelegt werden, die in der Flächengröße den derzeitigen Beständen entspricht. Nach Möglichkeit sollte hierfür eine geeignete Fläche in Anschluss an das Baugebiet erworben werden.

Der Ablauf ist in § 30 Abs. 4 BNatSchG geregelt:

„Sind aufgrund der der Aufstellung, Änderung oder Ergänzung von Bebauungsplänen Handlungen im Sinne des Absatzes (verbotene Handlungen) zu erwarten, kann auf Antrag der Gemeinde über eine erforderliche Ausnahme oder Befreiung von den Verboten des Absatzes 2 vor der Aufstellung des Bebauungsplans entschieden werden. Ist eine Ausnahme zugelassen oder eine Befreiung gewährt worden, bedarf es für die Durchführung eines im Übrigen zulässigen Vorhabens keiner weiteren Ausnahme oder Befreiung, wenn mit der Durchführung des Vorhabens innerhalb von sieben Jahren nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes begonnen wird.“

#### Artenschutzgutachten 2012

Die Prüfung der Betroffenheit kommt zu dem Ergebnis, dass bei Berücksichtigung entsprechender Vermeidungsmaßnahmen mit der geplanten Entwicklung eines Wohngebiets keine Verbotstatbestände gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG erfüllt werden.

#### Bewertung

Während das eigentliche Planungsareal für die vorgesehene Wohnbebauung strukturarm ist, weisen die angrenzenden Flächen westlich und nordöstlich davon einige Strukturmerkmale für Habitate von besonders und streng geschützten Tierarten auf. Zu nennen sind Baumbestände mit teilweise reichhaltigem Höhlenangebot (insbesondere in Streuobstbeständen), dicht bewachsenen Bestandsrändern sowie zahlreichen Kleinstrukturen, wie sie für traditionell kleinbäuerliche Nutzungsweisen typisch sind: Brennholzstapel, Astschnitt- und Komposthaufen sowie Gartenlauben. Erwartungsgemäß war die Fülle an nachgewiesenen wertgebenden Tierarten im geplanten Bebauungsbereich sehr gering, während das Umfeld für deutlich mehr Arten günstige Habitatverhältnisse bietet. Als charakteristisch sind die Vorkommen von Steinkauz und Langohr sowie Zauneidechse und ggf. auch Haselmaus zu bezeichnen. Ruhe- und Versteckplätze befinden sich allerdings nahezu ausschließlich außerhalb des Plangebietes.

Die Zauneidechse ist die einzige streng geschützte Art, die innerhalb des Bebauungsplangebietes lebt, von Jagdflügen einzelner Vogelarten und Fledermäuse abgesehen. Bau- und anlagebedingt sind bei Planungsverwirklichung nur geringe Verluste wertbestimmender Strukturen zu erwarten. Nur ein kartierter Höhlenbaum sowie geringe Flächenanteile an geeigneten Haselmaus- und Zauneidechsen-Habitaten sind davon betroffen. Hierfür ist ein Flächenausgleich erforderlich (z.B. Neupflanzung von Obstbäumen, Anlage von Astschnitt- und Steinhaufen, Aufhängung von Nistkästen). Idealerweise sollte dies kumuliert in Randbereichen der bereits vorhandenen Streuobstbestände in der nordöstlich angrenzenden Fläche umgesetzt werden. Verluste an Feldlerchen-Brutplätzen, die ohnehin jedes Jahr an neuen Stellen errichtet werden, können durch entsprechende Vereinbarungen mit Landwirten im Planungsumfeld zur Einrichtung von so genannten „Lerchenfenstern“ ausgeglichen werden.

Nutzungsbedingt ist innerhalb eines Wohngebiets mit Unruhe auslösenden Bewegungen (Fahrzeugverkehr, vermehrtes Spaziergänger-aufkommen im nahen Umfeld, ggf. auch freilaufende Hunde und Katzen) zu rechnen. Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen sollten deshalb bevorzugt in baugebietsfernen Teilflächen zur Ausführung kommen. Andererseits wird aber auch zusätzlich die Ausbildung biotopvernetzender Strukturen notwendig, um Lebensräume innerhalb des alten Ortskerns von Wiesbaden-Bierstadt (z.B. Turmfalkenvorkommen und Langohrwochenstube auf der Kirche oder Zwergfledermausquartiere hinter Häuserfassaden) auch weiterhin mit naturnahen Umlandbereichen (z.B. Streuobstwiesen) über gefahrlose Wanderstrecken zu verbinden. Die Durchgrünung des Baugebietes mit großkronigen Laubbäumen sowie eine Eingrünung am Rand mittels dichter Heckenbepflanzung sind diesbezüglich zielführend. Zur Verhinderung von Vogelschlag ist es zudem notwendig, großflächige Glasfronten von Gebäuden nur in entspiegelter Bauausführung zuzulassen. Das Kollisionsrisiko von Fledermäusen mit dem rollenden Verkehr lässt sich darüber hinaus durch ausschließliche Verwendung insektenfreundlicher Außenbeleuchtungen (z.B. Natriumdampf-Niederdrucklampen oder LED-Beleuchtungen) maßgeblich reduzieren.





## Stadtklimatische Anforderungen


Wohngebiete in Hang-, Tal- oder Muldenlage profitieren häufig von lokalen Zirkulationssystemen, die sich in wind-schwachen Nächten ausbilden. Diese führen bodennah frische, kühle Umgebungsluft heran und transportieren die verbrauchte Luft ab (vgl. Landeshauptstadt Wiesbaden: „Das Stadtklima Wiesbadens“, Anlage 7). Im Fall des Plangebiets Bierstadt-Nord ist die Hanglage aus klima-ökologischer Sicht mit ca. 97 ha relativ klein. Dies erklärt, dass die kühle frische Luft nur die bebauten Randlagen erreicht und im Ortskern kein Temperatenausgleich erfolgen kann. Es bestehen daher klima-ökologische Sanierungserfordernisse in den bestehenden Siedlungsbereichen, wie z.B. im Wohngebiet

Wolfsfeld. In den Bereichen großer Hangneigung wird daher vom Umweltamt der Landeshauptstadt Wiesbaden von einer Nutzungsänderung abgeraten. In den übrigen Hangbereichen sollte die Umnutzung nur unter strengen Auflagen erfolgen (siehe Abbildungen unten). Der Landschaftsplan weist daher auf diesen Konflikt zwischen Bebauung und Bewahrung der Freifläche hin und fordert im Plangebiet eine ca. 100 m breite Zone, die von Bebauung freigehalten werden soll. Außerdem sind wegen der erheblichen stadtklimatischen Konfliktsituation in den Baufeldern zusätzliche Optimierungen erforderlich (Ausnutzungsgrade, Gebäudehöhen, Gebäudestellungen, Begrünungen).


### Flächen mit unverzichtbarer Bedeutung für die Belüftung Wiesbadens

-  **Flächen hoher klimatischer Empfindlichkeit und mit großer Bedeutung für die Belüftung Wiesbadens**  
Im wesentlichen handelt es sich bei diesen überwiegend landwirtschaftlich genutzten Flächen um hoch aktive Kaltluftquellgebiete.  
\* Umnutzungen baulicher Art sollten aus klimafunktionalen Gründen ausgeschlossen bleiben.
-  **Zonen hoher thermischer Empfindlichkeit;** zusätzliche Versiegelungen und bauliche Verdichtungen könnten zur Verknüpfung von Überwärmungsgebieten und durch die Erhöhung des Verkehrsaufkommens zur Verstärkung der Luftbelastung führen.  
\* Aus klimafunktionalen Gründen sollten diese Zonen grundsätzlich von weiteren baulichen Entwicklungen frei gehalten werden.


### Flächen mit erheblicher Bedeutung für die Belüftung Wiesbadens

-  b) die Fläche in der Sanierungszone (B1, B2) liegt oder als Hang, Teilweitung oder Mulde auf die Zone gerichtet ist oder
- \* Nur in Ausnahmefällen und nach vertiefenden Untersuchungen sowie daraus abgeleiteten Auflagen sollten aus klimafunktionaler Sicht Umnutzungen ermöglicht werden.

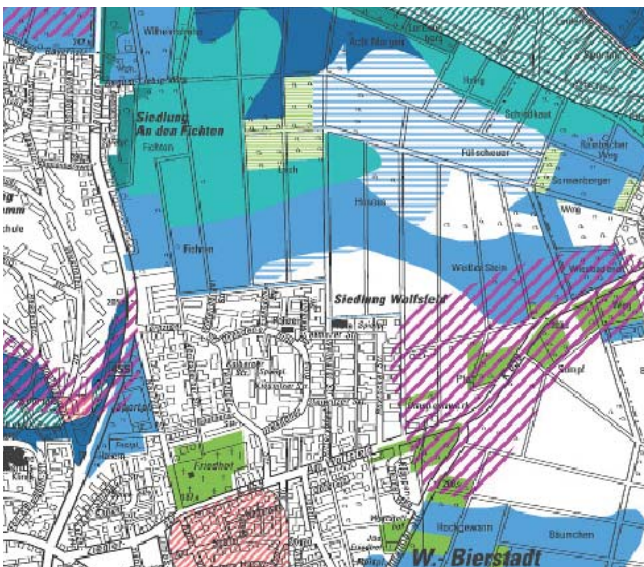
### Schutzzonen

-  **Freiflächen hoher klimatischer Empfindlichkeit und mit großer Bedeutung für die Belüftung Wiesbadens**  
Im wesentlichen handelt es sich bei diesen überwiegend landwirtschaftlich genutzten Flächen um hoch aktive Kaltluftquellgebiete  
Umnutzungen baulicher Art sollten aus klimafunktionalen Gründen ausgeschlossen bleiben

### Vorrangzonen

-  **Flächen durchschnittlicher klimatischer Empfindlichkeit und mit Bedeutung für die Belüftung Wiesbadens**  
Diese Flächen (landw. Nutzflächen, Kleingärten, Weinbaugebiete oder Streuobstwiesen etc.) in mäßig geneigten Hangbereichen weisen sich als aktive Kaltluftquellgebiete aus; zudem können sie Filterfunktionen übernehmen und wirken entsprechend als Frischluftquellgebiete  
Nur in Ausnahmefällen und unter Zugrundelegung strenger Auflagen sollten aus klimafunktionaler Sicht Umnutzungen ermöglicht werden

Ausschnitte Klimabewertung Wiesbaden



## 6. Soziale Infrastruktur

### Kindertagesstätte

Für die geplanten ca. 350 Wohneinheiten wird angesichts des geplanten Gebäude- und Wohnungsmixes mit mindestens 0,7 Kindern unter 15 Jahren je Wohneinheit gerechnet. Dies entspricht 245 Kindern und einer durchschnittlichen Jahrgangsstärke von 16 Kindern. Unterteilt in die verschiedenen Altersgruppen ergibt dies folgende Betreuungsbedarfe:

Bedarf Kindertagesbetreuung unter 3 Jahren (Kinderkrippe):  
Hier hat die Stadt Wiesbaden angesichts des ab 2013 geltenden Rechtsanspruchs ein Versorgungsziel von 48 % der Kinder unter 3 Jahren formuliert:

$$16 \text{ Kinder} * 3 \text{ Jahrgänge} * 48 \% = 23 \text{ Betreuungsplätze}$$

Bedarf Kindertagesbetreuung für 3-Jährige bis zum Schuleintritt (Elementarbereich):

Hier hat die Stadt Wiesbaden angesichts des geltenden Rechtsanspruchs ein Versorgungsziel von mindestens 85 % der Kinder von 3,11/12 Jahrgänge festgelegt:

$$16 \text{ Kinder} * 3,11/12 * 85 \% = 53 \text{ Betreuungsplätze}$$

Eine Realisierung dieser Betreuungsbedarfe in den in Bierstadt vorhandenen Kindertagesstätten ist nicht möglich, da im Elementarbereich eine knappe Bedarfsdeckung und im Krippenbereich eine gravierende Unterdeckung vorliegt. Kalkulatorisch wird durch die Gebietsentwicklung eine Kindertagesstätte mit 2,3 Krippengruppen (je 10 Kinder) und 2,7 Elementargruppen (je 20 Kinder) notwendig. Es ist somit eine Kindertagesstätte mit 5 Gruppen erforderlich. Der Grundstücksflächenbedarf einer solchen Einrichtung liegt bei kalkulatorisch 2.200 qm.

Die aktuellen durchschnittlichen Kosten einer Elementar- oder Krippengruppe – Durchschnittswert für Anbau oder Neubau - (incl. Außenanlage und Inneneinrichtung) belaufen sich bei Zugrundelegung des „Passivhausstandards“ ohne Grundstückskosten auf 400.000 € je Gruppe (2.000.000 € für eine fünfgruppige Kindertagesstätte).

Bedarf Kindertagesbetreuung für Kinder in der Grundschule:

Die Jugendhilfeplanung kalkuliert durchschnittlich einen Bedarf von 60 % (darunter mindestens 40 % ganztags) der Kinder im Grundschulalter (4 Jahrgänge).

### Grundschulbedarf

Der Erweiterungsbau der Grundschule Bierstadt wurde so konzipiert, dass er um ein weiteres Modul ergänzt werden kann. Dieser weitere Neubau kann den möglichen Zuwachs aus dem Baugebiet Bierstadt-Nord aufnehmen. Eine Gemeinbedarfsfläche für Schulzwecke ist im neuen Wohngebiet daher entbehrlich.

### Weitere Bedarfe

Durch die Neuentwicklung des Wohngebiets entsteht ein zusätzlicher Bedarf an Infrastruktur für junge Menschen. Für die Begegnung und Selbstorganisation junger Menschen wird eine nutzbare Freifläche benötigt, z.B. mit Grillplatz und der Möglichkeit zur Platzierung eines Bauwagens, der von den Jugendlichen selbstorganisiert genutzt und von der Mobilen Jugendarbeit betreut werden kann.

Besondere Einrichtungen für ältere Menschen sind im Plangebiet nicht erforderlich. Hier reichen die benachbarten Angebote im Bereich soziokulturelle Arbeit und pflegerische Versorgung aus.

Zusätzlich besteht ein Bedarf an wohnungsnahen Kleinkinderspielplätzen nach den Regelungen der Hessischen Bauordnung (HBO).

## 7. Technische Infrastruktur

Die Ver- und Entsorgung ist im Plangebiet grundsätzlich möglich. Das bestehende Entwässerungssystem in Bierstadt ist als Mischsystem konzipiert, dessen Kapazität bei Starkregenereignissen erschöpft ist (Kanalnetz siehe Abbildung unten). Daher ist eine Einleitung der Abwässer des neuen Wohngebiets in das bestehende System nur eingeschränkt möglich. Das Regenwasser sollte daher vor Ort versickert bzw. gedrosselt in das Entwässerungssystem eingeleitet werden. Für das neue Wohngebiet wurde eine entwässerungstechnische Grundsatzplanung durchgeführt und die Versickerungsfähigkeit des Bodens durch Erkundungsbohrungen untersucht (siehe Anlage 7).

Am südlichen Rand, in der Trasse des in West-Ostrichtung verlaufenden Wirtschaftsweges verlegt wird das Plangebiet von einer Gashochdruckleitung (GD 200) tangiert. Daher ist hier ein freizuhaltenender Schutzstreifen von 6 m zu beachten. Neben der Gashochdruckleitung liegen hier auch drei Erdkabel der ESWE Versorgung.

Kanalnetzplan Bierstadt-Nord (Quelle: ELW)



## 8. Immissionen und Altlasten

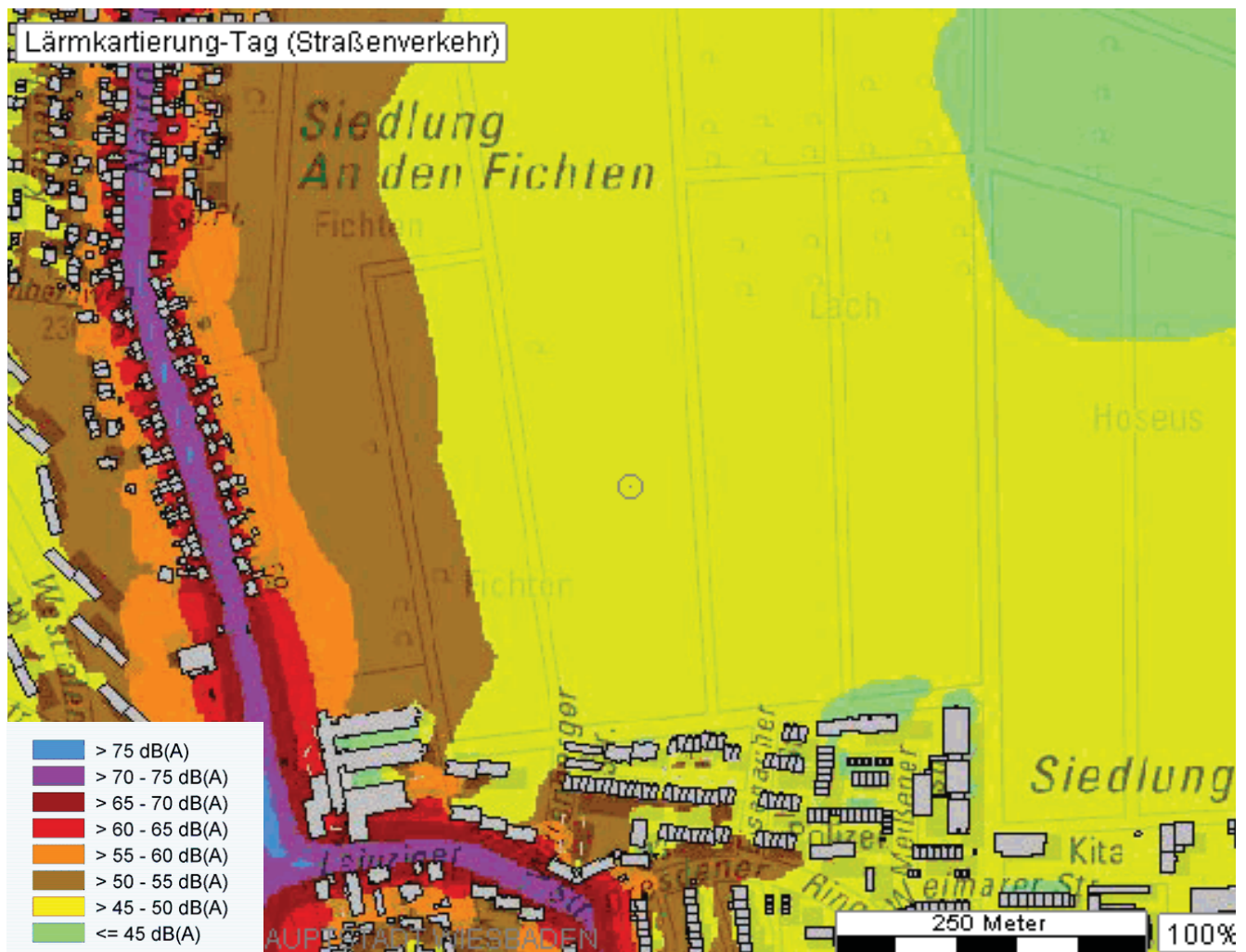
Durch den Verkehr auf der Nauroder Straße (B455) bestehen Lärmimmissionen auf das Plangebiet. Diese liegen tagsüber bei 45 bis 50 dB(A) (siehe Abbildung unten), nur in den westlichen Randbereichen werden nachts über 45 dB(A) erreicht.

Im Plangebiet gibt es keine bekannten Altlastenflächen.

## 9. Eigentümerstruktur

Der Anteil der städtischen Liegenschaften im Plangebiet beträgt zurzeit ca. 55 %, die restliche Fläche ist im Besitz von 19 privaten Eigentümern. Die Entwicklung des Baugebietes wird gemeinsam von der Stadt und den verbliebenen privaten Eigentümer vorangetrieben.

Ausschnitt aus der Lärmkartierung (Quelle: Accon GmbH)



## 10. Bestehende Planungen

Im Regionalplan Südhessen (RPS) 2000 ist das Gebiet als Wohnbaufläche für einen Zuwachs (Typ III) ausgewiesen. Für den Siedlungsbereich ist ein Zuwachs mit den Dichtevorgaben „ländlicher Siedlungstyp (25-40 WE/ha)“ bzw. „verstädterte Besiedlung (35-50 WE/ha)“ angegeben.

Im FNP ist das Plangebiet als „Wohnbaufläche – Planung“ mit ca. 480 Wohneinheiten sowie eine nord-süd-ausgerichtete Teilfläche als „Ausgleichsfläche“ mit der Nutzung „Grünfläche – Planung, z. T. mit Freizeiteinrichtungen“ dargestellt (siehe Abbildung unten, Anlage 9).

Angrenzend an das Plangebiet bestehen folgende drei Bebauungspläne (siehe Anlage 8):

- Bebauungsplan „Wolfsfeld“ für das südliche Wohngebiet aus dem Jahr 1969 (1. Änderung des Bebauungsplans aus dem Jahr 1971)
- Bebauungsplan „Erweiterung DG-Verlag“ aus dem Jahr 2001
- Bebauungsplan „Pflegeheim Wolfsfeld“ für das Pflegeheim der AWO aus dem Jahr 2010













Aufgrund des Erbenheimer Flughafens besteht eine Bauhöhenbeschränkung für das Plangebiet von 238,3 m über NHN.

### DARSTELLUNGEN

#### BAUFLÄCHEN

	WOHNBAUFLÄCHE – BESTAND
	WOHNBAUFLÄCHE – PLANUNG
	WOHNBAUFLÄCHE MIT HOHEM GRÜNANTEIL – BESTAND
	WOHNBAUFLÄCHE MIT HOHEM GRÜNANTEIL – PLANUNG
	GEMISCHTE BAUFLÄCHE – BESTAND
	GEMISCHTE BAUFLÄCHE – PLANUNG
	GEWERBLICHE BAUFLÄCHE – BESTAND
	GEWERBLICHE BAUFLÄCHE – PLANUNG
	SONDERGEBIET – BESTAND
	SONDERGEBIET – PLANUNG
	SONDERGEBIET MIT HOHEM GRÜNANTEIL – BESTAND
	SONDERGEBIET MIT HOHEM GRÜNANTEIL – PLANUNG

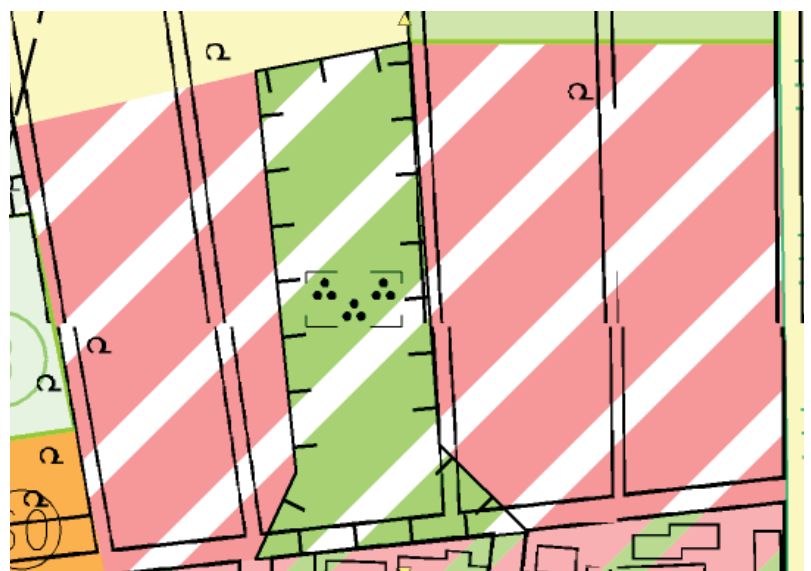
#### GRÜNFLÄCHEN

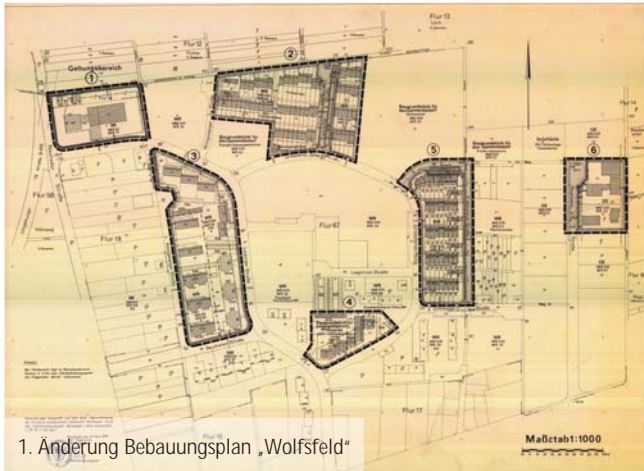
	GRÜNFLÄCHE – BESTAND
	GRÜNANLAGE Z.T. MIT FREIZEITRICHTUNGEN
	DAUERLEINGÄRTEN
	SPORTPLATZ
	SPIELPLATZ
	FREIBAD
	FRIEDHOF
	GRÜNFLÄCHE – PLANUNG
	GRÜNANLAGE Z.T. MIT FREIZEITRICHTUNGEN
	DAUERLEINGÄRTEN
	SPORTPLATZ
	FRIEDHOF

#### FLÄCHEN FÜR DIE LANDWIRTSCHAFT UND WALD

	LANDWIRTSCHAFTLICHE FLÄCHE – BESTAND
	LANDWIRTSCHAFTLICHE FLÄCHE – PLANUNG
	LANDWIRTSCHAFTLICHE FLÄCHE MIT HOHEM ÖKOLOGISCHEN WERT – BESTAND
	LANDWIRTSCHAFTLICHE FLÄCHE MIT HOHEM ÖKOLOGISCHEN WERT – PLANUNG
	WEINBAU – BESTAND
	WEINBAU – PLANUNG
	ERWERBSGARTENBAU – BESTAND
	ERWERBSGARTENBAU – PLANUNG
	WALD – BESTAND
	WALD – PLANUNG

Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan

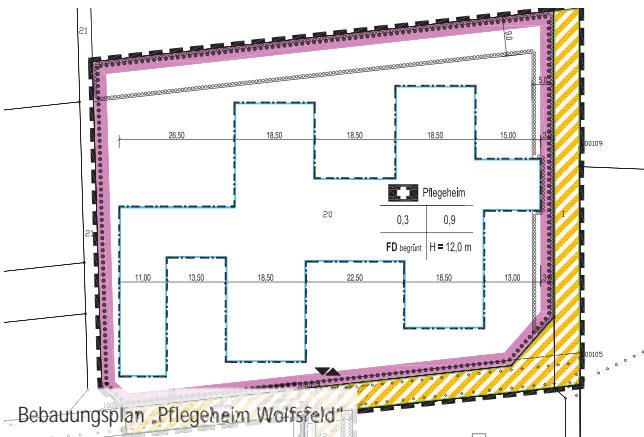




1. Änderung Bebauungsplan „Wolfsfeld“



Bebauungsplan „Erweiterung DG-Verlag“



Bebauungsplan „Pflegeheim Wolfsfeld“



Bebauungsplan „Wolfsfeld“

## II. Aufgabenstellung

### 1. Allgemeine Ziele

Folgende allgemeine Ziele sind mit der kurz- bis mittelfristigen Neuentwicklung des Gebiets Bierstadt-Nord verbunden:

- Schaffung eines übersichtlich gegliederten und durchgrünten Wohnquartiers mit Identifikationspunkten
- Berücksichtigung bestehender Strukturen sowie orts- und umgebungstypischer Bauformen
- Schaffung von öffentlichen Räumen mit hoher Aufenthaltsqualität und Erlebbarkeit, Schaffung von Fuß- und Radwegebeziehungen und kurzen Wegen, insbesondere zur sozialen Infrastruktur
- Integration der neu errichteten Altenwohnanlage in das neue Wohnquartier.
- Entwicklung einer funktionalen und flexiblen Gebietsstruktur für eine abschnittsweise Realisierung und Erschließung

Daneben sind auch die folgenden Aspekte einer nachhaltigen Stadtplanung zu berücksichtigen:

- Prägnante Leitideen für private und öffentliche Freiflächen
- Einbinden identitätsstiftender Elemente der Umgebung
- Gute Übergänge zwischen öffentlichen und privaten Räumen
- Innovative Baukörperformen für höhere Baudichten und vielfältiges Wohnraumangebot
- Nutzung und Gestaltung der Dachlandschaft
- Wohnen mit kurzen Wegen
- Berücksichtigen des Klimawandels
- Städtebauliche Umsetzung von Klimaschutz und Energieeffizienz
- Innovative Wohnungstypologien und Wohnquartiere mit Gestaltungskonzept
- Öffentliche Flächen mit hoher Aufenthalts- und Nutzerqualität
- Vernetzen von neuem und bestehenden Wohngebiet und Schaffen von Nachbarschaften
- Wohnquartier mit hohem Identifikationspotential
- Planerische Antwort zur Stadtrandlage
- Zukunftsweisende stadtgestalterische und ökologische Haltung

### 2. Städtebauliche Struktur

Das Entwurfskonzept soll eine Mischung der Wohnformen bei einer Dichte von 25 bis 30 Wohneinheiten pro Hektar Bruttobauland (WE/ha) vorsehen. Dies ergibt ca. 350 bis 400 Wohneinheiten. Rund 75 % der Wohneinheiten sollen aus Einfamilienhäusern (freistehende Einfamilienhäuser, Doppelhäuser und Reihenhäuser) bestehen, die restlichen 25 % der Wohneinheiten aus Geschosswohnungsbau.

Das Maß der baulichen Nutzung soll sich an den gemäß § 17 Baunutzungsverordnung (BauNVO) für reine (WR) bzw. allgemeine Wohngebiete (WA) vorgegebenen Obergrenzen orientieren. Die Grundflächenzahl (GRZ) soll somit möglichst nah bei 0,4, die Geschossflächenzahl (GFZ) möglichst nah bei 1,2 (für Einfamilienhäuser bei 0,8) liegen. Die Gebäudehöhen sollen 14,00 m nicht überschreiten.

Ein Anteil von 15 % der Wohneinheiten soll als geförderter Wohnungsbau realisiert werden. Dieser muss die dafür erforderlichen städtebaulichen Bedingungen aufweisen (z.B. gemeinschaftliche Stellplätze).

Das Entwurfskonzept soll bauliche, soziale und ökologische Qualitätsstandards setzen, z. B. durch nutzungsoptimierte Bauformen wie Hausgruppen, Gartenhofhäuser, Winkelhäuser, flexible und nutzergerechte Gebäude- und Grundrisskonzepte. Dabei soll auch themenorientiertes Bauen vorgesehen werden: z.B. Bauherrngemeinschaften, „Einfach und selber bauen“, Gemeinschafts- oder Mehrgenerationenwohnen, ökologisch- und umweltschonendes Bauen (z.B. durch Passiv- oder Solarhaus-, Energieeinspar- und Wassernutzungskonzepte). Durch die Gestaltung eines attraktiven Ortsrands soll eine städtebaulich und ökologisch verträgliche Übergangszone in die freie Landschaft geschaffen werden.

### 3. Verkehr

#### Erschließung

Das zu planende Erschließungssystem muss verkehrliche Anbindungsmöglichkeiten an die südlichen Stichstraßen Wittenberger und Eisenacher Straße und westlich an die B455 nachweisen (Planfall 2). Die westliche Anbindung soll sich nach dem bereits geplanten Straßenanschluss richten (siehe Lageplan, Anlage 3). Des Weiteren ist die planerische Option einer späteren Anbindung am östlichen Rand des Plangebietes vorzusehen.

Im neuen Wohngebiet sollen Rad- und Fußwegebeziehungen entstehen, die an die vorhandenen Anknüpfungspunkte (u.a. Wirtschaftswege) anschließen und so in das überörtliche Wegenetz integriert werden können. Der in Ost-West-Richtung verlaufende Wirtschaftsweg am Südrand des Plangebiets soll als Fuß- und Radweg erhalten und mit dem Erschließungssystem des neuen Wohngebiets verbunden werden – nicht zuletzt aufgrund der darunter liegenden Versorgungsleitungen. Neben dem Wirtschaftsweg soll das AWO-Pflegeheim durch eine mögliche weitere Verbindung an das Erschließungssystem des neuen Wohngebiets angebunden werden.

#### Straßenquerschnitte

Zur Schaffung attraktiver öffentlicher Räume und Aufenthaltsflächen sowie zur verträglichen Abwicklung des motorisierten Individualverkehrs (MIV) sollen folgende Maßnahmen beitragen:

- eine attraktive Ausgestaltung der Straßenräume,
- ein flächensparendes Erschließungssystem,
- eine übersichtliche Fahrbahngestaltung,
- eine ausreichende Dimensionierung des ruhenden Verkehrs
- die flächendeckende Einrichtung einer Tempo-30-Zone

Die Straßenquerschnitte sollen sich an den vorhandenen Straßen der benachbarten Wohngebiete bzw. an den Richtlinien für die Anlage von Stadtstraßen (RASt 06) orientieren. Für die Straßen-Hauptachsen und Bustrassen sind die Abmessungen des Typs 2.6 (Wohnstraße ohne ÖPNV) bzw. 2.9 (Wohnstraße mit ÖPNV) der RAST 06 vorgesehen. Die Wohnwege sollen sich nach den Abmessungen des Typs 1.2 richten.

#### Wohnstraße ohne ÖPNV (2.6):

Fahrbahn:	5,50 m
beidseitiger Fußweg:	2 x 3,00 m
öffentliche Parkplätze als Längsparker (alternierend mit Baumpflanzungen):	2 x 2,00 m
<u>insgesamt:</u>	15,50 m

#### Wohnstraße mit ÖPNV (2.9)

Fahrbahn:	6,50 m
beidseitiger Fußweg:	2 x 3,00 m
öffentliche Parkplätze als Längsparker (alternierend mit Baumpflanzungen):	2 x 2,00 m
<u>insgesamt:</u>	16,50 m

#### Wohnweg (1.2):

Fahrgasse:	3,50 m
Seitenbereiche: (kann einseitige Parkmöglichkeiten als Längsparker beinhalten)	2 x 2,25 m
<u>insgesamt:</u>	8,00 m

Sackgassen mit einer Länge von mehr als 50 m benötigen einen Wendehammer.

Flächen für die Entwässerung der Straßenoberflächen sind einzuplanen.



### Stellplätze

Für die Anlage von privaten Stellplätzen gelten gemäß Stellplatzsatzung der Landeshauptstadt Wiesbaden (siehe Anlage 6) folgende Stellplatzschlüssel:

- 1,5 Stellplätze/Wohneinheit (Stp./WE) für Geschosswohnungsbau (auch für geförderten Wohnungsbau)
- 1,5 Stp./WE für Reihenhäuser bei gemeinsamen Stellplatzanlagen (sonst 2 Stp./WE)
- 2 Stp./WE für sonstige Einfamilienhäuser (auch gefangene möglich)
- 2 Fahrradstellplätze/WE für die oben genannten Typologien
- 1 Stp./WE für Gebäude mit Apartments oder Kleinwohnungen (unter 45 m<sup>2</sup> Wohnfläche) (1 Fahrradstellplatz/WE)

Bei der Anlage der privaten Stellplätze muss die „Vorgartensatzung“ der Landeshauptstadt Wiesbaden berücksichtigt werden (siehe Anlage 6).

Für öffentliche Stellplätze im Straßenraum soll ein Stellplatzschlüssel von 0,25 Stp./WE vorgesehen werden.

### ÖPNV

Gemäß den Standards des von der Stadtverordnetenversammlung der Landeshauptstadt Wiesbaden beschlossenen Nahverkehrsplans soll von jedem Wohnort im Stadtgebiet mindestens eine Bushaltestelle in einer maximalen Entfernung von 300 m liegen. Durch eine Erweiterung der Buslinie 17 und die Einrichtung einer neuen Endhaltestelle soll das neue Wohngebiet Bierstadt-Nord an den öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) angebunden werden. Für die Endhaltestelle ist ein Bussteig von mindestens 50 m Länge, eine Wendemöglichkeit sowie eine Busfahrertoilette vorzusehen. Sollten zur Erschließung mit dem ÖPNV weitere Haltestellen erforderlich sein, sind diese vorzusehen. Je Bushaltestelle ist ein Fahrgastunterstand einzuplanen.

## 4. Freiraum und Ökologie

Analog zur Darstellung im LP/FNP sowie im FNP soll eine zentrale von Bebauung freizuhalten Grünfläche vorgesehen werden, die genaue Breite ist vom städtebaulichen Entwurf abhängig. Mindestens 60 m sind als öffentliche Grünfläche/Parkanlage ohne bauliche Anlagen und Nutzungen, die den Kaltluftabfluss behindern könnten, zu gestalten. Die Grünfläche soll sinnvollerweise in Zusammenhang mit der Regenrückhaltung sowie anderer Freiflächenbedarfe der sozialen Infrastruktur und Freizeitnutzung (z.B. kleine Sportfläche, wie Bolzplatz, oder Spielplätze gemäß HBO) entwickelt werden. Durch die Zuordnung weiterer Freiflächen kann die Freihaltefläche auf bis zu 100 m verbreitert werden. Bei der Überplanung der Streuobstbestände im Plangebiet wäre die Integration einer Streuobstwiese in die zentrale Grünfläche als Ausgleich wünschenswert.

Darüber hinaus soll ein differenziertes und qualitativ hochwertiges System vernetzter öffentlicher und privater Grün- und Freiräume geschaffen werden, das die Wohnumfeldqualität steigert und von allen Bevölkerungsgruppen genutzt werden kann. Dieses soll auch bestehende Bäume berücksichtigen und diese nach Möglichkeit integrieren (siehe Grünordnungsplan, Anlage 11). Zudem sind die Durchgrünung des Baugebietes mit neuen großkronigen Laubbäumen sowie eine Eingrünung am Rand mittels dichter Heckenbepflanzung vorzusehen. Durch diese freiraumplanerischen Ansätze soll der Übergang des Siedlungsbereiches in die offene Landschaft attraktiv und verträglich gestaltet werden.

## 5. Soziale Infrastruktur

Als soziale Infrastruktur ist die Errichtung der erforderlichen fünfgruppigen Kindertagesstätte mit Freifläche (ca. 2.200 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche, siehe „I. Rahmenbedingungen, Kapitel 6“) vorgesehen. Außerdem sollen ein oder zwei Sport- und Aufenthaltsflächen für Jugendliche angeboten werden, z.B. in der zentralen Grünfläche.

## 6. Entwässerung

Für die Entwässerung ist ein Trennsystem mit offener Regenrückhaltung und gedrosselter Einleitung des Oberflächenwassers von den Erschließungs- und Dachflächen ins Bierstädter Netz (Mischsystem) vorgesehen. Das Regenrückhaltebecken (evtl. auch in zwei Segmenten) muss in der von Norden nach Süden verlaufenden Mulde innerhalb der zentralen Grünfläche angelegt und soll gestalterisch integriert werden. Das Oberflächenwasser kann verrohrt oder offen in Mulden zum Regenrückhaltebecken geführt werden. Im Rahmen der Entwässerungstechnischen Vorplanung ist für das neue Wohngebiet ein Rückhaltevolumen von ca. 1.750 m<sup>3</sup> ermittelt worden. Nähere Hinweise sind der Anlage 7 zu entnehmen. Durch großflächige Dachbegrünungen kann eine wirksame Verzögerung der in die Entwässerungssysteme einzuleitenden Regenwassermengen erzeugt werden.

## 7. Empfehlungen zum Schallschutz

Auf der Grundlage der Ergebnisse der Lärmkartierung Hessen werden im Plangebiet die zulässigen Werte für Allgemeine Wohngebiete tagsüber max. 55 db(A) nicht überschritten, die Werte der Lärmkartierung liegen nachts unter 45 db(A), zulässig sind max. 40 db(A). Der eventuell erforderliche Lärmschutz kann durch passive Lärmschutzmaßnahmen an den Gebäuden sichergestellt werden. Planerisch flächenhafte Aussagen zu aktiven Lärmschutzmaßnahmen in Bezug auf die Schallimmissionen der B455 im städtebaulichen Entwurf sind nicht erforderlich.

## 8. Energetische Hinweise

Neu zu errichtende öffentliche Gebäude der LHW (z.B. die Kita im Wohngebiet) sind nach Beschluss der Stadtverordnetenversammlung in Passivhausbauweise herzustellen d.h. der Heizwärmebedarf liegt bei unter 35 kWh/m<sup>2</sup>.

Es wird empfohlen die Gebäudeanordnung über eine Verschattungsstudie zu optimieren, um die passive Sonnenenergie ausnutzen zu können.

Im Rahmen des Wettbewerbsverfahrens soll ein plausibles Energiekonzept erarbeitet werden, wie ein Primärenergiebedarf von max. 40 kWh/m<sup>2</sup> durchschnittlich für das gesamte Plangebiet erzielt werden kann. Die Teilnehmer sollen konzeptuell darstellen, durch welche städtebaulichen (z.B. Gebäudeausrichtung), baulichen (z.B. Passivhausstandard oder Solarthermie) und sonstigen Maßnahmen (z.B. Blockheizkraftwerk) dieser Wert erreicht bzw. eingehalten werden kann. Im Rahmen der Aufgabenstellung ist es ausreichend, wenn das Energiekonzept im Erläuterungsbericht erörtert wird.

## 9. Maßgebliche Kennwerte

- GRZ 0,4; GFZ 1,2 (0,8 bei Einfamilienhäusern)
- max. Bauhöhe 14,00 m über Grund
- Realisierung von ca. 350-400 WE
- bauliche Dichte: 25-30 WE/ha Bruttobauland
- ca. 75 % der WE als Einzel-, Doppel- und Reihenhäuser, ca. 25 % der WE als Geschosswohnungsbau
- mind. 15 % der WE als geförderter Wohnungsbau
- mind. 60 m breite zentrale Grünfläche von Nord- zu Südgrenze des Plangebiets
- ca. 2.200 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche für fünfgruppige Kita mit Freifläche
- Wohnweg (gem. 1.2 RAS): 8,00 m breit (3,50 m Fahrgasse, 2 x 2,25 m Seitenbereich inkl. möglicher einseitiger Längsparker; Wendehammer bei Sackgassen mit mehr als 50 m Länge)
- Wohnstraße ohne ÖPNV (2.6): 15,50 m breit (5,50 m Fahrbahn, 2 x 3,00 m Fußweg, 2 x 2,00 m Längsparker alternierend mit Bäumen)
- Wohnstraße mit ÖPNV (2.9): 16,50 m breit (6,50 m Fahrbahn, 2 x 3,00 m Fußweg, 2 x 2,00 m Längsparker alternierend mit Bäumen)
- Anknüpfung an geplanten Anschluss an B455, an Wittenberger und Eisenacher Straße sowie Vorsehen einer optionalen östlichen Anbindung
- 1,5 Stp./WE für Geschosswohnungsbau (auch für geförderten Wohnungsbau)
- 1,5 Stp./WE für Reihenhäuser bei gemeinsamen Stellplatzanlagen (sonst 2 Stp./WE)
- 2 Stp./WE für sonstige Einfamilienhäuser (auch gefangene möglich)
- 2 Fahrradstp./WE für die oben genannten Typologien
- 1 Stp./WE für Gebäude mit Apartments oder Kleinwohnungen (unter 45 m<sup>2</sup> Wohnfläche) (1 Fahrradstp./WE)
- Vorsehen einer 50 m langen Busendhaltestelle in zentraler Lage und ggf. weiterer Bushaltestellen, jeweils mit Fahrgastunterstand (300 m-Erschließungsradius muss das gesamte Wohngebiet abdecken)
- Regenrückhaltevolumen: ca. 1.750 m<sup>3</sup>
- 6 m breiter freizuhaltender Schutzstreifen an südlichem Wirtschaftsweg

Die Gebäudestellung ist nach klimatischen Gesichtspunkten zu optimieren.

LANDESHAUPTSTADT

