

ERBENHEIM HOCHFELD

„Die Siedlung mit kleinen Eingriffen stärken oder über die Siedlungsgrenzen hinaus denken!“

Das Potentialgebiet Erbenheim Hochfeld liegt östlich der Kernstadt und ist Teil des Stadtteils Erbenheim. Im Osten ist das Gebiet durch den Wäschbach und die angrenzenden Grünflächen vom Zentrum Erbenheims getrennt, in dem sich Nutzungen des täglichen Bedarfs sowie eine Bahnhofstestelle mit direktem Anschluss an den Hauptbahnhof Wiesbaden befinden. Im Gebiet selbst bilden die Petrusgemeinde, ein Kindergarten, Ärzte, Rechtsanwälte, eine Apotheke und ein Kiosk ein kleines Zentrum.

Im Süden ist die Siedlung an ein Gebiet mit einem Mix aus Mehrfamilien- und Einfamilienhäusern angebunden. Im Norden und Westen grenzt sie direkt an weitläufige Felder an. Die Bebauung des Gebiets besteht aus klassischer Zeilenbebauung. Am nördlichen Rand bricht eine Gruppe neugeschossiger Hochhäuser die sonst homogene Bebauungsstruktur auf und setzt nach außen weithin sichtbare Hochpunkte.

Erbenheim Hochfeld ist heute schon ein relativ dicht bebautes Gebiet, und im Zuge der Wohnraumschaffung sind zwei Stoßrichtungen denkbar: Einerseits kann durch einen niederschweligen Eingriff durch Aufstockung und teilweisen Abriss und Neubau die Orientierung im Gebiet und seine Identität verbessert werden. Andererseits stellt sich die Frage, ob die Gebietsgrenzen nach Westen langfristig bestehen bleiben. In diesem Fall müssten grundlegende Überlegungen zu den Übergängen zwischen Neubau und Bestand sowie den vorhandenen Nutzungen im Gebiet angestellt werden.

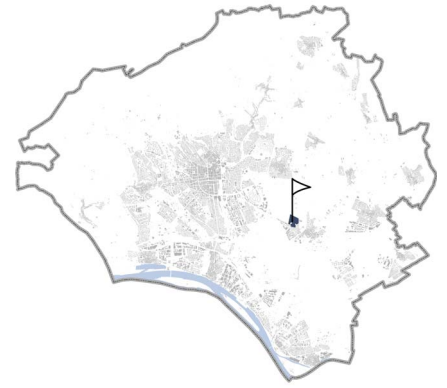


Abb. 114: Verortung

Größe:	172.728 m ² / 17,2 ha
Einwohner:	2.779
EW/ha (brutto):	161
Wohneinheiten:	1.162
WE/ha (brutto):	67
Überbaut:	26.734 m ² (15 %)
Erschließung:	33.156 m ² (19 %)
Freiräume:	112.838 m ² (65 %)
Geschossfläche:	116.631 m ²
GRZ (Nettobauf.):	0,2
GFZ (Nettobauf.):	0,87
Migrationshintergrund:	50 %
Altersstruktur:	0 bis 17 Jahre: 25 %
	18 bis 64 Jahre: 60 %
	Über 65 Jahre: 15 %



Abb. 115: Luftbild mit Gebietsabgrenzung

Erschließung

Die Erschließung des Gebiets erfolgt über die Straße Am Hochfeld, die von der Berliner Straße im Westen und der Tempelhofer Straße im Osten abgeht und einmal durch das Gebiet führt. Sie ist eine beliebte Abkürzung in Richtung Bierstadt und teilweise stark befahren. Die übrige Erschließung läuft über Stichstraßen. Entlang aller Straßen wird geparkt. Drei Haltestellen binden das Gebiet an den öffentlichen Nahverkehr an, mit dem die Innenstadt in 15 Minuten im Zehnminutentakt erreicht wird. Das Fußwege-netz ist gut ausgebaut und es bestehen zahlreiche Verbindungen innerhalb des Gebiets wie auch mit der Umgebung. Lediglich am westlichen Gebietsrand gibt es kaum Verbindungen zum parallel zur Gebietsgrenze verlaufenden Feldweg.

- Übergeordnete Erschließung
- Haupteerschließung
- Nebenerschließung Stichstraße
- Nebenerschließung
- Busverlauf und Haltestellen
- ... Fußwege im Gebiet
- Radrouten
- Parkplätze / Garagen



Abb. 116: Erschließung

Bebauung

Die Bebauungsstruktur ist sehr homogen und besteht hauptsächlich aus klassischer Zeilenbebauung. Sie sind abwechselnd senkrecht und straßenbegleitend ausgerichtet, wodurch privater „Innenhöfe“ ausgebildet werden. Im Norden formt eine Gruppe neungeschossiger Hochhäuser den Abschluss des Gebiets zu den Feldern. Sie sind aus Bierstadt und aus der Kernstadt kommend deutlich zu erkennen. Darüber hinaus bestehen in der homogenen Bebauungsstruktur keine Orientierungspunkte. Im Süden des Gebiets grenzen Mehr- und Einfamilienhäuser sowie ein Gewerbegebiet an. Das östlich durch den Wäschbach abgesetzte Zentrum von Erbenheim umfasst eine überwiegend dörfliche Bebauungsstruktur.

- Sonderbausteine
- Hochhäuser
- Klassische Zeilenbebauung
- Abgewandelte Zeilenbebauung
- 1 bis 1,5 Geschosse
- 2 bis 2,5 Geschosse
- 3 bis 3,5 Geschosse
- 4 bis 4,5 Geschosse
- 5 bis 5,5 Geschosse
- 6 bis 10 Geschosse

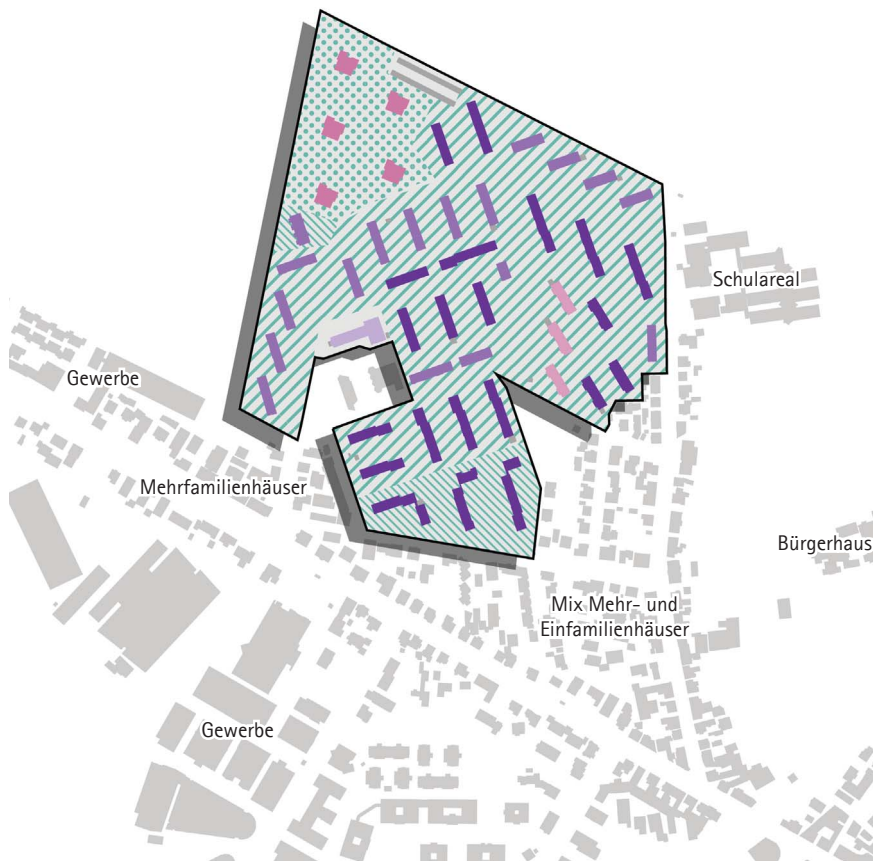


Abb. 117: Bebauung



Abb. 118: Freiraum

Freiraum

Das Gebiet ist von einem durchgehenden Freiraum durchzogen, der durch ein Fußwegenetz verbunden wird. Im Gegensatz zu den meisten anderen Potentialgebieten ist eine Differenzierung der Freiräume erkennbar. Im zentralen Bereich entstehen durch die teilweise senkrecht zueinander stehende Zeilenbebauung privatere „Innenhöfe“ und von Süd nach Nord führt ein öffentlicher Grünraum mit mehreren Spiel- und Sportplätzen. Im Norden grenzen Felder direkt an das Gebiet an. Im Osten, in Richtung des Zentrums von Erbenheim, befindet sich mit der Wäschbachaue ein wichtiges Naherholungsgebiet.

- Bäume im Gebiet
- ▨ Öffentlicher Platz im Gebiet
- Grünflächen im Gebiet
- Gestaltete halb-öffentliche Grünflächen
- Öffentliche Grünflächen im Gebiet
- Nutzbare Grünflächen Umgebung (Park, Wiesen, Felder)
- Bedingt nutzbare Grünflächen Umgebung (Kleingärten)
- Bedingt nutzbare Grünflächen Umgebung (Sportanlagen)

Nutzungen

Am südöstlichen Gebietsrand befinden sich mit einem Restaurant, der Petrusgemeinde mit Kindergarten, einem Kiosk, Ärzten, Rechtsanwälten und einer Apotheke einige Versorgungseinrichtungen direkt im Gebiet und bilden dort ein kleines Zentrum aus, das aber keinen Treffpunkt für die Bewohner darstellt. An der Berliner Straße ist ein Supermarkt mit Bäcker fußläufig erreichbar. Entlang der Straße in Richtung des Zentrums von Erbenheim gibt es einige Restaurants. Weitere Angebote befinden sich im östlich gelegenen Zentrum von Erbenheim.

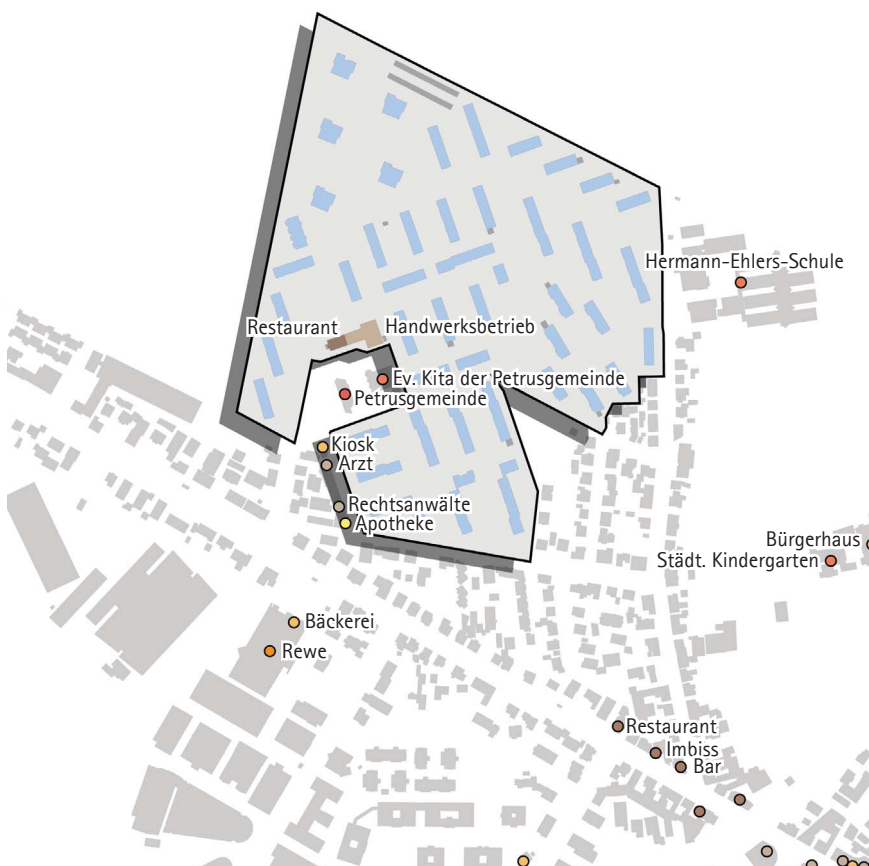


Abb. 119: Nutzungen

- Nutzungen in der Umgebung
- Bildung
- Religiöse Einrichtungen
- Dienstleistung
- Essen und Ausgehen
- Buchladen, Bekleidung...
- Bäckerei, Kiosk...
- Supermarkt
- Wohnen

Stärken, Schwächen, Herausforderungen und Potentiale

Das Potentialgebiet Erbenheim Hochfeld ist ein attraktives, dichtes und grünes Wohngebiet, das trotz seiner Lage außerhalb der Kernstadt über fußläufig erreichbare Angebote verfügt. Aufgrund der schon sehr dichten vorhandenen Bebauung ist die Schaffung von Wohnraum hauptsächlich durch Aufstockung der dreigeschossigen Zeilenbebauung möglich. Freiflächen oder Möglichkeiten zum Anbau existieren nicht.

Die Bebauungsstruktur verdichtet sich von Süden nach Norden von Mehr- und Einfamilienhäusern über Zeilenbebauung bis zu den neungeschossigen Hochhäusern am nördlichen Rand. Dadurch besitzt das Gebiet zwar wichtige Hoch- und Ankerpunkte nach außen, Orientierungspunkte im Inneren, vor allem innerhalb der homogenen Zeilenbebauung, fehlen.

Der Grünraum ist schon heute differenziert, und es gibt Abstufungen der Öffentlichkeit und der Bezüge der Freiräume: halböffentlich zwischen der Zeilenbebauung, eine öffentliche Grünverbindung sowie Felder und Wäschbach in der Umgebung. Die Durchgängigkeit des öffentlichen Grünstreifens ist aktuell auf Höhe der Treptower Straße unterbrochen.

Anhand der Gegebenheiten vor Ort kann aus Sicht der Studie durch einen niederschweligen Eingriff mehr Wohnraum nur in mäßigem Umfang geschaffen werden. Die bestehende Dichte der Bebauung und die vorhandene Verkehrs- und Parkplatzsituation begrenzen hier die Möglichkeiten. Gleichzeitig stellt sich die Frage, ob vor allem im Westen die bestehende Gebietsgrenze überdacht und in diesem Zuge grundlegende Überlegungen zum Umgang mit dem Bestand und dem vorhandenen kleinen Zentrum angestellt werden müssen. Die Studie konzentriert sich vorrangig auf einen niederschweligen Eingriff, macht aber im Anschluss Vorschläge zu grundsätzlichen Erschließungsmöglichkeiten des westlichen Gebiets.

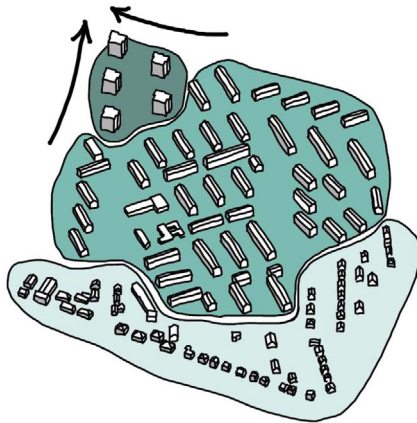
-  Aufstockung
-  Große Parkplatzflächen
-  Gute Eigentümerstrukturen
-  Anker-/Hochpunkte
-  Städtebaulich schwierig / unklar
-  Aktuelle Planungen / Entwicklungen
-  Lärmbelastung
-  Busanbindung
-  Fuß- und Radverb. in Umgebung
-  Dominierendes Parken
-  Gute Versorgung
-  Viel Grünflächen im Gebiet
-  Grünräume in der Umgebung
-  Vorhandener Baumbestand
-  Vorhandene Spielplätze

Abb. 120: Stärken und Schwächen

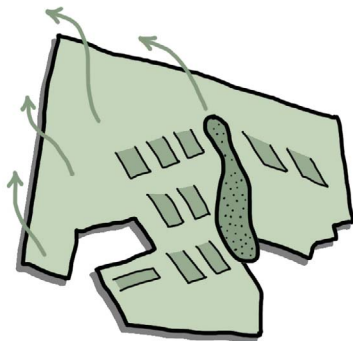
Abb. 121: Rechts: Wichtigste Erkenntnisse und Chancen



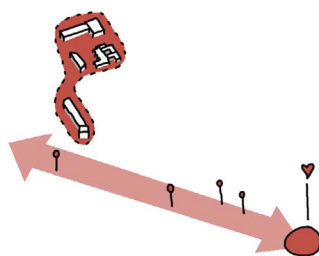
1. Wichtigste Erkenntnisse:



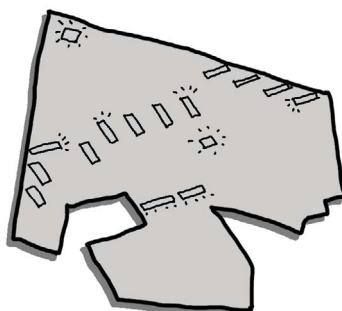
Höhenverlauf und Bebauungsstruktur verdichten sich Richtung nordwestlichem Gebietsrand. Fehlende Orientierung im mittleren Bereich.



Viel Grünraum und Abstufung der Öffentlichkeit und Bezug der Freiräume: von Bebauung begrenzt halb-öffentlich, öffentlich im Gebiet, weitläufig in der

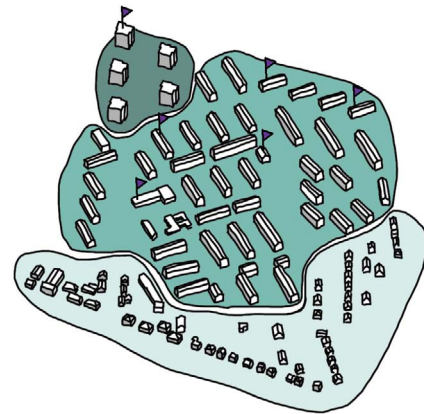


Fußläufig erreichbare Zentralitäten: Zentrum Erbenheim, Nutzungen entlang der Berliner Straße, kleines Zentrum im Südwesten.

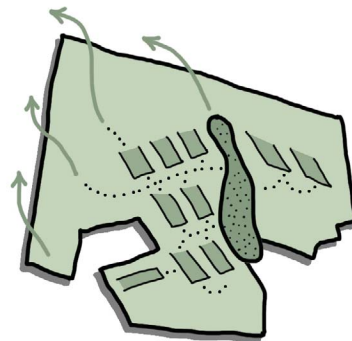


1. Niederschwelliger Eingriff: Aufstockung, Akzentuierung, Identität stiften, Anpassen der Mobilität.

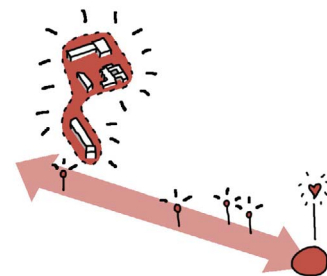
2. Chancen im Zuge der Schaffung von mehr Wohnraum:



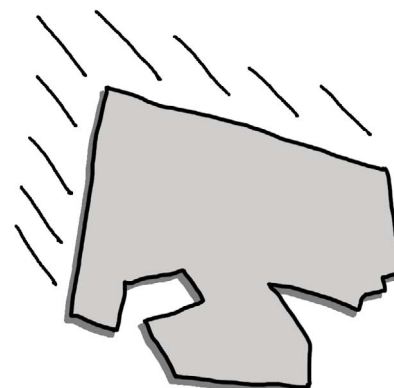
Das Stadtteilbild stärken und Identifikationspunkte schaffen.



Die vorhandenen Grünräume beibehalten und ggfs. durch Gestaltung und Verbindungen stärken.



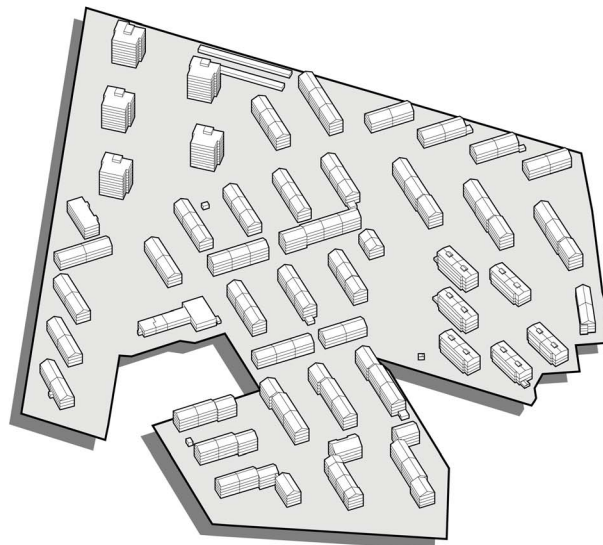
Die fußläufige Anbindung nutzen und ggfs. das Zentrum im Gebiet stärken.



2. Überdenken der Gebietsgrenzen: Erweiterung, Übergang zwischen neu und alt, Neudenken des Zentrums.

Zwei Stoßrichtungen





Bestand

Wohneinheiten: 1.160
WE/ha (brutto): 67
Einwohner: 2.780
EW/ha (brutto): 161

Überbaut (m²): 26.730
Geschossfl. (m²): 116.630
GRZ (netto): 0,20
GFZ (netto): 0,87

Abb. 122: 3D-Visualisierung des Bestandes

1. Stoßrichtung: Niederschwelliger Eingriff

Bauliche Maßnahmen

1. Durch Aufstockung Akzentuierung der Straße und Hochpunkte

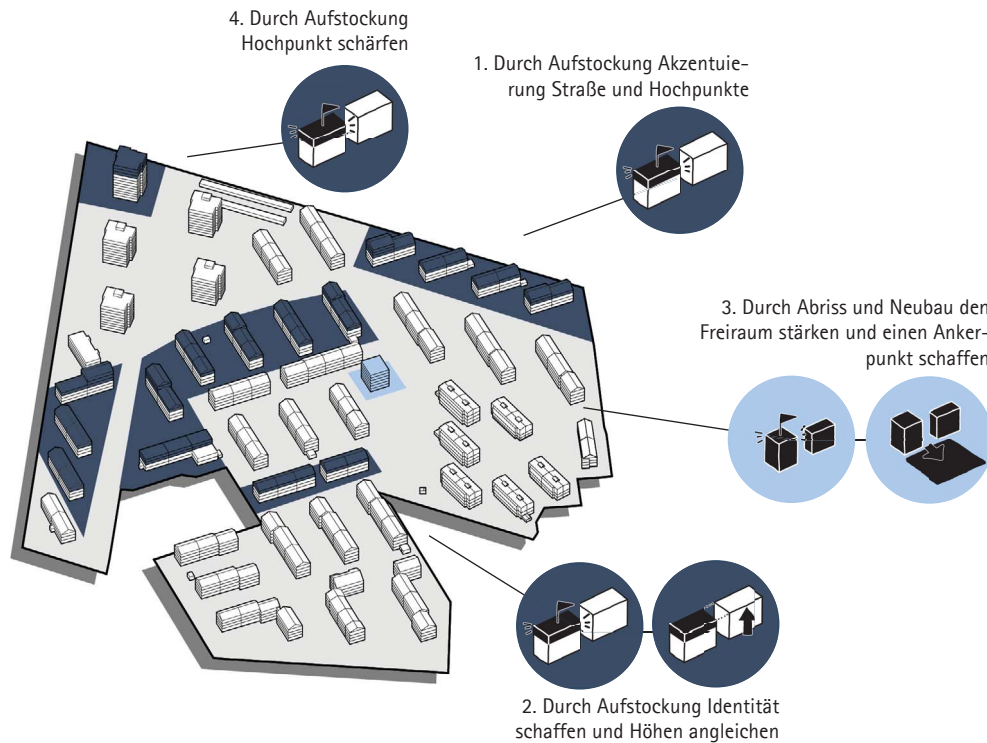
Die homogene Bebauungsstruktur aus klassischer Zeilenbebauung erschwert die Orientierung im Gebiet. Durch Aufstockung der bisher dreigeschossigen Zeilenbebauung entlang der Straße Am Hochfeld, können entlang der Haupteinschließung Anker- und Orientierungspunkte geschaffen werden. Alle Zeilenbebauungen werden um mindestens ein Geschoss aufgestockt. Zur Straße hin können einzelne Zeilen zusätzlich um ein bis zwei Geschosse ergänzt werden und den Straßenraum akzentuieren und gliedern. In diesem Fall werden jedoch Aufzüge notwendig, die die Gebäude aber barrierefrei machen würden.

2. Durch Aufstockung Identität schaffen und Höhen angleichen

Durch Aufstockung der bisher dreigeschossigen Zeilenbebauung an der Spandauer Straße können die Höhen innerhalb des Gebiets angeglichen werden. Gleichzeitig kann durch eine architektonische Akzentuierung die Identität gestärkt und ein Unterschied zu den anderen Stichstraßen geschaffen werden.



Abb. 123: Blick entlang der Straße Am Hochfeld



3. Durch Abriss und Neubau den Freiraum stärken und einen Ankerpunkt schaffen

Den Endpunkt und Übergang zur Treptower Straße bildet aktuell ein dreigeschossiger, kurzer Zeilenbau, der kaum die wichtige Funktion als Gelenk und Verbindung zwischen der Straße und dem öffentlichen Grünstreifen übernehmen kann. Hier werden Abriss und Ersatzneubau mit einem sechsgeschossigen Gebäude vorgeschlagen, das sowohl die Funktion eines Ankerpunktes als auch eine Verbindung zum Grünraum übernimmt.

4. Durch Aufstockung Hochpunkt schärfen

Die Gruppe der fünf neungeschossigen Hochhäusern bildet schon jetzt einen wichtigen Ankerpunkt und stärkt die Identität des Gebiets nach außen. Durch Aufstockung des äußersten Hochhauses um drei Geschosse wird die Sichtbarkeit nach außen noch verstärkt und gleichzeitig ein Hochpunkt entlang der Köpenicker Straße gebildet (siehe auch Abbildung 107, S. 80).

Potential

Wohneinheiten:	max. 1.290	+130
WE/ha (brutto):	max. 75	+8
Einwohner:	max. 3.100	+320
EW/ha (brutto):	max. 180	+19
Überbaut (m ²):	max. 26.790	+60
Geschossfl. (m ²):	max. 127.230	+10.600
GRZ (netto):	max. 0,20	+0,0
GFZ (netto):	max. 0,94	+0,07

	Aufstockung
	Anbau
	Ergänzung
	Neubau nach Abriss

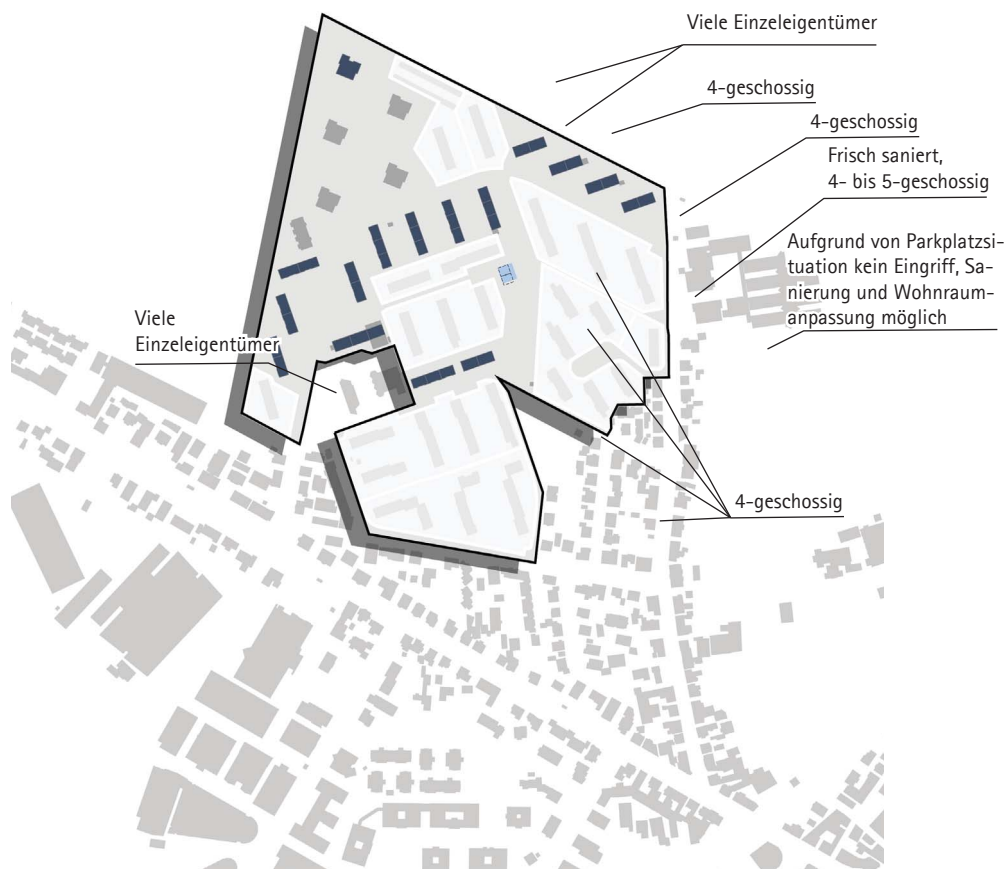
Abb. 125: 3D-Visualisierung Potential



Abb. 124: Blick entlang der Treptower Straße mit bisherigem Endpunkt

Bereiche ohne Maßnahmen

Das Gebiet ist bereits durch eine relativ dichte Bebauung geprägt, und viele der Bereiche mit viergeschossiger Zeilenbebauung werden aus diesem Grund ausgeschlossen. Dies betrifft vor allem die Zeilenbebauung im Süden, Norden und Osten. Zusätzlich ist die vier- bis fünfgeschossige Zeilenbebauung am östlichen Gebietsrand frisch saniert. Die meisten Gebäude befinden sich in institutionellem Eigentum. Einzelne Gebäude werden aufgrund vieler Einzeleigentümer nicht weiter in den Maßnahmen berücksichtigt. Ein Zeilengebäude am östlichen Gebietsrand kann wegen der vorhandenen Parkplatzsituation nicht erweitert, wohl aber der vorhandene Wohnraum saniert und angepasst werden.

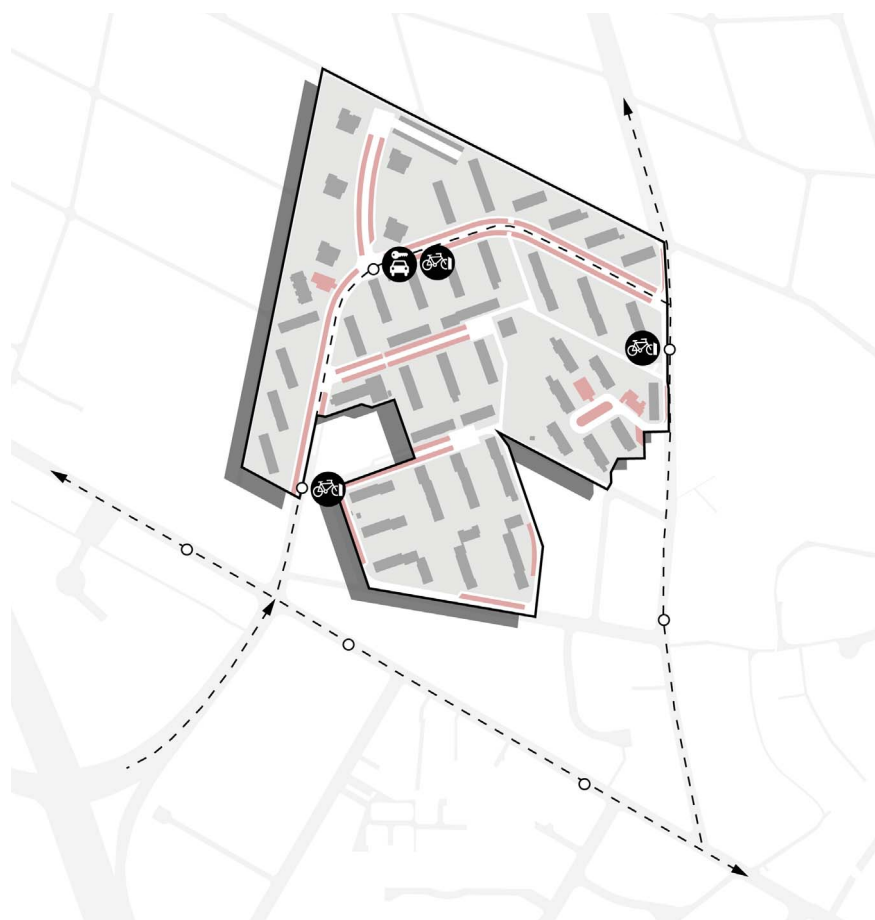


- Aufstockung
- Anbau
- Ergänzung
- Neubau nach Abriss
- Abriss
- Bereich ohne Maßnahmen

Abb. 126: Bereiche ohne Maßnahmen

Folgewirkungen: Erschließung

Die Parkplatzsituation innerhalb des Gebiets ist sehr eng. Entlang aller Straßen wird geparkt und aufgrund fehlender freier Flächen können keine neuen Parkplätze geschaffen werden. Auch die Realisierung einer Quartiersgarage stellt aktuell keine Option dar, da freie Flächen fehlen. Aus diesem Grund muss innerhalb der Maßnahmen der Wohnraumschaffung genau geprüft werden, wieviel zusätzlichen Verkehr samt neuen Parkplätzen das Gebiet verträgt, wie es um die bestehenden Kapazitäten des öffentlichen Nahverkehrs und seine Ausbaufähigkeit steht und ob Angebote alternativer Mobilitätsformen eine Entlastung bringen können.



- Parkplätze
- Ausbau bestehendes Busnetz
- Carsharing
- Leihfahrräder

Abb. 127: Folgewirkungen: Erschließung



Abb. 128: Folgewirkungen: Freiraum

Folgewirkungen: Freiraum

Der Freiraum innerhalb des Gebiets ist schon heute gut entwickelt. Es bestehen vereinzelte halb-öffentliche Grünräume, Spielplätze, eine öffentliche Grünverbindung zwischen Bebauung und angrenzenden Feldern sowie attraktive Naherholungsgebiete. Im Zuge der Maßnahmen zur Wohnraumschaffung werden die vorhandenen Qualitäten gestärkt. Durch den Neubau entlang der Grünverbindung wird eine Lücke innerhalb der bestehenden Verbindung geschlossen. Am westlichen Gebietsrand können die bisher fehlenden Verbindungen zwischen dem Gebiet und den Feldern geschaffen werden.

- ➔ Wichtige Verbindungen
- Grünraum in der Umgebung
- ▨ Öffentl. Plätze im Gebiet / Umgebung
- Öffentl. Grünraum im Gebiet (unters. Nutzungen)
- Wohnungsnaher Freiraum

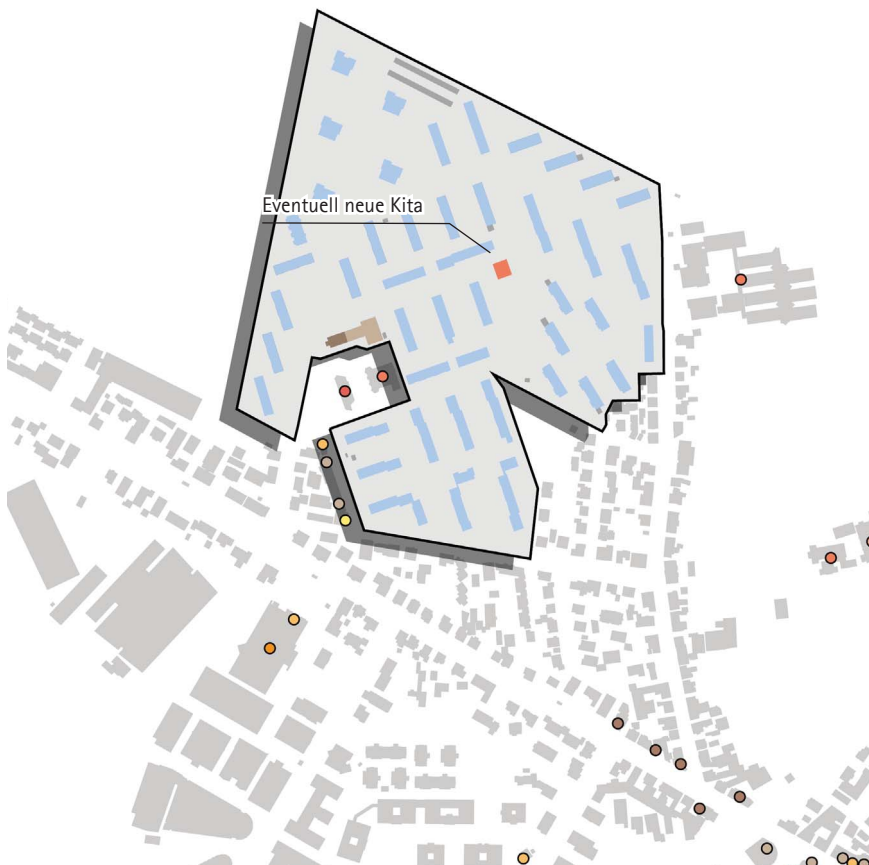


Abb. 129: Folgewirkungen: Nutzungen

Folgewirkungen: Nutzungen

Ein Eingriff in die vorhandene Nutzungsstruktur besteht nur auf der Ebene der sozialen Einrichtungen. Der Bedarf von 3 bis 4 Gruppen kann im Neubau einer größeren Kita, über einen Anbau an eine bestehende Einrichtung oder eine in die Wohnbebauung integrierte Kleinsteinrichtung gedeckt werden. Die zuständige Grundschule (Justus-von-Liebig-Schule) kommt mit dem vorgeschlagenen neuen Wohnraum an ihre Kapazitätsgrenzen. Aus Sicht der Schulentwicklungsplanung ist neuer Wohnraum an dieser Stelle nur mit der Erweiterung der Gebietsgrenze (2. Stoßrichtung) sinnvoll. In diesem Fall könnte eine neue, eigenständige Grundschule entstehen.

- Nutzungen in der Umgebung
- Öffentliche / soziale Einrichtungen
- Bildung
- Religiöse Einrichtungen
- Dienstleistung
- Essen und Ausgehen
- Buchladen, Bekleidung...
- Bäckerei, Kiosk...
- Supermarkt
- Wohnen