

Integriertes  
Stadtentwicklungskonzept

Stand: 21.03.2018

# Inhalt

## Anlass und Ziel

Wie soll sich Wiesbaden bis 2030 und darüber hinaus weiterentwickeln?	
Anlass und Ziel .....	04

## Vorgehensweise

Der Prozess und die Phasen	
Der Gesamtprozess.....	08
Die Qualitätsziele.....	12
Der Beteiligungsprozess.....	14

## Zukunftstrends

Vor welchen Herausforderungen steht die Stadtplanung künftig?	
Trends der Stadtentwicklung.....	22
Mögliche Zukunftsbilder für Wiesbaden .....	26

## Gesamtkonzept

Wiesbaden 2030+	
Konzept Wiesbaden 2030+ .....	34
Gesamtplan Wiesbaden 2030+.....	38

## Themen in der Stadt

Region, Wohnen + Leben, Arbeiten + Einkaufen, Mobilität + Vernetzung, Umwelt + Freiraum	
Wiesbaden in der Region .....	44
Wohnen und Leben .....	48
Arbeiten und Einkaufen .....	62
Mobilität und Vernetzung .....	68
Umwelt und Freiraum .....	74

## Impulsräume

Schwerpunkte der künftigen Entwicklung Wiesbadens	
Impulsräume.....	82
Wiesbadener Straße.....	86
AAFES Gelände.....	88
Auringen-Medenbach.....	90
Igstadt.....	92
Perspektivfläche West .....	94
Ostfeld / Kalkofen.....	96
CityBahn.....	98
Gewerbeflächen entlang der A66.....	100

## Nächste Schritte und Umsetzungsstrategien

Fortschreibung des Flächennutzungsplans	
Wiesbaden zukunftsfähig gestalten .....	104

## Verzeichnisse

Abbildungsnachweis .....	106
Planungsgrundlagen .....	107
Impressum.....	110

## **Anlass und Ziel**

Wie soll sich Wiesbaden bis  
2030 und darüber hinaus  
weiterentwickeln?

## Anlass und Ziel

### Wie soll sich Wiesbaden bis 2030 und darüber hinaus weiterentwickeln?

Wiesbaden wächst! Die Landeshauptstadt Wiesbaden befindet sich inmitten der Rhein-Main Region, einer Region mit einem starken Wachstum. Damit einhergehend stehen künftig große Herausforderungen im Fokus der Stadtentwicklung. Da die Landeshauptstadt Hessens zu den Städten mit einer hohen Lebensqualität und einer vielfältigen Wirtschaftsstruktur zählt, hat sie eine anhaltende Zuwanderung zu verzeichnen. Doch wo steht unsere Stadt 2030 und wie soll sie sich darüber hinaus weiterentwickeln?

Zu dieser Frage hat die Landeshauptstadt Wiesbaden einen umfassenden Plan erarbeitet: Das Integrierte Stadtentwicklungskonzept Wiesbaden 2030+. In dieses Konzept sind auch die Ideen der Bürgerinnen und Bürger eingeflossen. Dafür wurde ein mehrstufiger Beteiligungsprozess parallel zur Erarbeitung des städtebaulichen Konzeptes ins Leben gerufen.

Zentrales Ziel des Stadtentwicklungskonzeptes Wiesbaden 2030+ ist

es, eine mittel- bis langfristige Orientierung zu geben, die die maßgeblichen Faktoren aufzeigt, an denen die Stadtentwicklung in den nächsten Jahrzehnten strategisch ausgerichtet werden kann. Das Konzept soll daher als Impulsgeber und Diskussionsplattform dienen und somit eine Transparenz für künftige Entscheidungen zur weiter angestrebten Entwicklung erzeugen.

Dabei werden gezielt räumliche und inhaltliche Schwerpunkte gesetzt, die sich an den wichtigsten aktuellen Herausforderungen orientieren:

- wachsende Bevölkerung
- demografischer Wandel
- klimatische Veränderungen
- wirtschaftliche Profilierung

In einem ersten Schritt wurden alle für die Stadtplanung bedeutsamen Themen analysiert.

Im Sinne einer informellen Planung liegt das Integrierte Stadtentwicklungskonzept als Leitkonzept für die künftige Entwicklung der Landeshauptstadt zugrunde. Die räumlich wirksamen Zielaussagen des Integrierten Stadtentwicklungskonzeptes bilden die

Basis sowohl für die Fortschreibung des Flächennutzungsplans als auch für weitere teilräumliche und fachspezifische Konzepte. Über die Leitideen und die daraus entwickelten räumlichen Konkretisierungen werden „Leitplanken“ der künftigen Entwicklung Wiesbadens definiert, die eine langfristige Orientierung für eine geordnete Stadtentwicklung ermöglichen.

Das Konzept betrachtet alle in der Stadt relevanten Themenfelder integrativ und zeigt Zusammenhänge sowie Lösungsansätze bei räumlichen Konflikten auf. In ähnlicher Maßstäblichkeit wie der Flächennutzungsplan (FNP) trifft das Stadtentwicklungskonzept flächenhafte Aussagen und bereitet so die Aktualisierung des rechtlich bindenden Planwerks vor.

Als strategische Planung bleibt das Stadtentwicklungskonzept ein dynamisches Instrument. Die Prozesse „Integriertes Stadtentwicklungskonzept“, „Verkehrsentwicklungsplan“ und die „Fortschreibung des Flächennutzungsplanes“ werden zusammengeführt und aufeinander abgestimmt.

Dialogmarke Integriertes Stadtentwicklungskonzept Wiesbaden 2030+



## Impressionen Wiesbadens

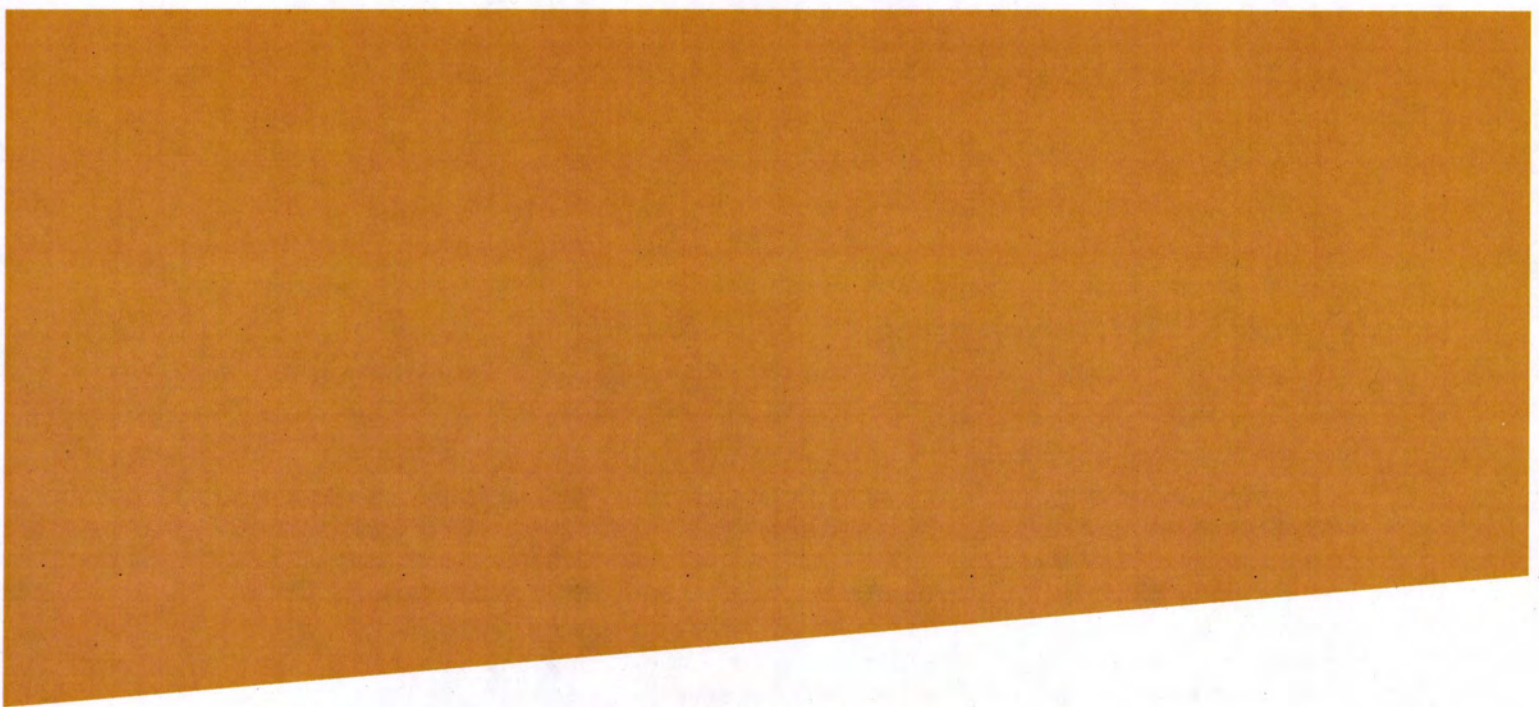


### Akteure - Wer arbeitet mit?

Die Erarbeitung des Integrierten Stadtentwicklungskonzeptes hat den Anspruch, die heutigen und künftigen Nutzerinnen und Nutzer der Stadt möglichst umfassend und aktiv in den Planungsprozess einzubinden. Der Weg zu einem Integrierten Stadtentwicklungskonzept

Wiesbaden 2030+ beinhaltet eine breite Beteiligung und Information der Öffentlichkeit sowie die verstärkte Einbindung unterschiedlichster Akteure und Fachleute aus der Stadtgesellschaft. Über die Aufstellung einer begleitenden „Projektstruktur“ erfolgte die intensive Einbindung von Politik und Verwaltung als dialogischer Prozess.

Auf diesen vielfältigen Wegen der Kommunikation wurde nicht nur Transparenz hergestellt, sondern auch eine fachübergreifende Information erreicht. Das Zusammenführen aller relevanten Gesichtspunkte ermöglicht zudem die Verständigung über Aufgaben und Lösungswege.



# Vorgehensweise

## Der Prozess und die Phasen

## Der Gesamtprozess

Die Entwicklung und Erarbeitung des Stadtentwicklungskonzeptes ist neben der planerischen Konzeption eine große Kommunikations- und Kooperationsaufgabe. Innerhalb der Verwaltung wurden daher fachübergreifende Informationsaustausch- und Bewertungsprozesse organisiert, um so eine kontinuierliche und interdisziplinäre Sichtung und Zusammenführung von unterschiedlichsten (Entwicklungs-) Perspektiven, Fragestellungen und Informationen über die Landeshauptstadt zu gewährleisten. Die inhaltliche Erarbeitung des Konzeptes durch AS+P Albert Speer und Partner GmbH erfolgte unter Einbindung der Verwaltung und Politik sowie in enger Kooperation mit dem Stadtplanungsamt als Auftraggeber. Für die crossmediale Beteiligung

wurde zudem die Agentur Zebralog GmbH & Co. KG engagiert.

Der Gesamtprozess ist in fünf Phasen unterteilt, in denen die inhaltlichen Fortschritte immer wieder mit den Bürgerinnen und Bürgern sowie der Fachöffentlichkeit gespiegelt wurden. Ziel ist es, das Konzept so nachvollziehbar und konsensfähig wie möglich zu gestalten. Die Erkenntnisse und Ergebnisse der einzelnen Phasen sind im Detail den zugehörigen Statusberichten (I – III) zu entnehmen. Im Statusbericht I sind die Erkenntnisse der Analyse als Status quo zusammengefasst sowie die vorhandenen Stärken Wiesbadens und künftigen Herausforderungen identifiziert. Der Statusbericht II befasst sich mit den Zielvorstellungen des künftigen Lebens in Wiesbaden –

den Qualitätszielen. Im Statusbericht III werden über die Betrachtung von Szenarien als mögliche Zukunftsbilder Wiesbadens schlüssige und differenzierte Handlungsansätze abgeleitet.

### 1. Phase: Analyse

In der ersten Phase wurden die Qualitäten und Herausforderungen Wiesbadens untersucht. Wiesbaden ist eine lebendige und grüne Stadt im Herzen des Rhein-Main-Gebietes, ein wirtschaftliches, kulturelles und soziales Zentrum. Das Rhein-Main-Gebiet als Wachstumsregion bietet gute Rahmenbedingungen als Wirtschafts- und Wohnstandort. Das historische Erbe, die eigenständigen Ortskerne und die landschaftliche Lage zwischen Taunus, Rhein und Main sind Alleinstellungsmerkmale Wiesbadens. Mit einem vielfältigen Wohnraumangebot in unterschiedlichsten Stadtquartieren, einem breit gefächerten Branchenmix, einer sozialen Vielfalt und diversen Kulturangeboten hat Wiesbaden zudem viele Qualitäten aufzuweisen.

Wiesbaden muss auf künftige Rahmenbedingungen reagieren und die Vielfalt der Stadtteile mit unterschiedlichen Herausforderungen sichern. Das besondere Flair der Stadt soll dabei bewahrt und gestärkt werden. Der Schwerpunkt liegt auf der Erhaltung des Wohnwertes sowie der Lebens- und Umweltqualität. Auch den Wünschen nach ausreichenden Erweiterungsflächen für Arbeitsplätze und Wohnraum

### Gemeinsame Überlegungen zur Zukunft Wiesbadens



soll Rechnung getragen werden. Zum Schluss der Bestandsanalyse erfolgte eine Schwerpunktsetzung mithilfe einer thematischen Gruppierung der vielfältigen Aspekte, um die Leit motive für mögliche Zukunftsperspektiven Wiesbadens herauszustellen, aus denen sich dann wiederum in der zweiten Phase die Qualitätsziele ableiten ließen.

Eine für das Stadtentwicklungskonzept prägende Erkenntnis ist, dass Wiesbaden eine sehr facettenreiche Stadt mit vielen verschiedenen Qualitäten ist. Es bedarf daher einer gemeinsamen Zieldefinition und der Einleitung einer planvollen Ausrichtung künftiger gesamtstädtischer Entwicklungen.

## 2. Phase: Qualitätsziele

In der zweiten Phase wurden Ziele für die Zukunft Wiesbadens erarbeitet und dazu sowohl die Politik und Verwaltung als auch, in einem breit angelegten Beteiligungsverfahren, die Bürgerinnen und Bürger befragt. Im Ergebnis der Phase 2 „Ziele“ wurde der jeweils eingegangene Input zusammengefasst und bildet als gemeinsame Zielebene die Basis der weiteren Bearbeitungsschritte.

Unter welchen Leitgedanken lassen sich Zielstellungen der künftigen Entwicklung Wiesbadens diskutieren? In der Vielfalt der beschriebenen Themen waren immer wiederkehrende und übereinstimmende Aspekte von

gesamtstädtischer Bedeutung zu erkennen. Die thematische Gruppierung dieser wiederkehrenden Aspekte verdichtet die vielfältigen Themen auf wesentliche Leit motive von gesamtstädtischem Interesse. Was ist für die Zukunft Wiesbadens wichtig? Aus der Diskussion der zentralen gesamtstädtischen Merkmale wurden Rahmen gebende Ziele für eine qualitätsvolle Weiterentwicklung Wiesbadens abgeleitet: die Qualitätsziele. Sie bilden das Grundgerüst des Stadtentwicklungskonzeptes und wurden im Bearbeitungsprozess stetig überprüft und weiterentwickelt.

Die Qualitätsziele „Partner in der Region“, „Zukunftsfähige Mobilität“, „Vielfältige Stadt“, „Grün und Gesund“, „Attraktiver Arbeitsstandort“ verdeutlichen, dass es nicht um eine umfassende Neuausrichtung Wiesbadens geht, sondern vielmehr um die Weiterentwicklung der vorhandenen Qualitäten.

## 3. Phase: Szenarien

In der dritten Phase wurden mittels Szenarien und Trends mögliche Zukunftsbilder Wiesbadens entworfen und sowohl mit Politik und Verwaltung als auch mit den Bürgerinnen und Bürgern auf Stadtteilebene diskutiert. Die Erkenntnisse aus Phase 3 und die Inputs aus den Diskussionen wurden zusammengefasst und ausgewertet. Ziel war es, diejenigen Leitbilder und zugehörigen Maßnahmen zu identifizieren, die als größtmöglicher

Konsens in die Erarbeitung des Gesamtkonzeptes einfließen können.

Wie könnte Wiesbaden im Jahr 2030 und darüber hinaus aussehen? Was ist dann wichtig? Welche Möglichkeiten ergeben sich durch bereits heute spürbare Zukunftstrends? Neben Themen von gesamtstädtischer Bedeutung sind in Phase 3 durch die Arbeit auf Stadtteilebene besonders auch die unterschiedlichen Anforderungen und Bedürfnisse mit Blick auf die Zukunft deutlich geworden. In den östlichen Vororten sind andere Schwerpunkte gesetzt worden als in der Kernstadt oder an Rhein und Main. Dies gibt Aufschluss über die facettenreichen Qualitäten Wiesbadens und zeigt deutlich worin sich die Stadt von anderen Städten unterscheidet. Innerhalb der Szenarien sind die betrachteten Aspekte wieder den bekannten thematischen Gruppen zugeordnet, sodass eine Strukturierung der Erkenntnisse möglich ist. Diese bilden die Basis für den Entwurf zum Stadtentwicklungskonzept Wiesbaden 2030+.

Die Betrachtung unterschiedlicher Szenarien hat gezeigt, dass es sowohl unterschiedliche Bedarfe in den einzelnen Teilräumen Wiesbadens, als auch viele übereinstimmende Aspekte auf gesamtstädtischer Ebene gibt. Das Konzept berücksichtigt beide Dimensionen.



#### 4. Phase: Konzept

Als konsensfähiges Endprodukt des Prozesses zur Erstellung des Integrierten Stadtentwicklungskonzeptes enthält das Konzept unter gesamtstädtischem Blick räumliche und inhaltliche Entwicklungsmöglichkeiten für die wesentlichen Handlungsfelder in der Stadt. Auch alternative Handlungsoptionen sind, soweit bekannt und sinnvoll, für Teilbereiche aufgeführt. Hierbei sind aktuell laufende Planungen und Projekte möglichst umfassend berücksichtigt.

Neben dem themenübergreifenden Gesamtkonzept wurden für das Handlungsfeld Wohnen die gesamtstädtischen Nachverdichtungspotenziale und realisierbaren Wohneinheiten untersucht. Dazu wurden auf Basis abgestimmter Parameter unterschiedliche Ansätze verfolgt. Neben der Abschätzung von Optionen in den jeweiligen Stadtstrukturgebieten wurden vor allem die bekannten Wohnbaupotenzialflächen hinsichtlich ihrer Dichtewerte (Wohneinheiten pro Hektar) überprüft und mögliche neue Flächenpotenziale ausgelotet.

#### 5. Phase Beschlussfassung

Das Stadtentwicklungskonzept sowie später auch der Verkehrsentwicklungsplan werden den Ausschüssen sowie der Stadtverordnetenversammlung zur Beschlussfassung vorgelegt.

#### Stadtplanerische Möglichkeiten und Detaillierungsgrad eines Stadtentwicklungskonzeptes

Über das Stadtentwicklungskonzept bietet sich für Wiesbaden die Chance, die Stadtplanung betreffende Themen gemeinsam denken und aufeinander abstimmen zu können. „Wiesbaden 2030+“ ist ein informelles Steuerungsinstrument auf gesamtstädtischer Ebene und Grundlage für politisch-administrative Entscheidungen.

Ein Stadtentwicklungskonzept bewegt sich als strategische Planung auf einer übergeordneten „Flughöhe“. Es definiert grundlegende „Leitplanken“, in denen sich künftige Entwicklungen bewegen können. Das bedeutet, dass die grobe Stoßrichtung abgestimmt und vorgegeben ist, das Konzept aber dennoch flexibel auf künftige Bedarfe reagieren können muss. Es geht also weniger um Detail- und Einzellösungen als vielmehr um übergeordnete Zusammenhänge.

In einem Stadtentwicklungskonzept können Aspekte berücksichtigt werden, die sich räumlich oder programmatisch verorten und mit städtebaulichen Instrumenten umsetzen lassen. Das Stadtentwicklungskonzept identifiziert Schlüsselprojekte, mögliche Entwicklungsschwerpunkte und Entwicklungsflächen. Themen wie Preisgestaltungen, soziale Gerechtigkeit, Einzelanliegen oder Detaillösungen können mit Mitteln der Stadtplanung nur begrenzt abgebildet werden. Sie waren

aber wertvoll zur Erarbeitung eines vollständigen Zielbildes und können gegebenenfalls bei späteren Planungsüberlegungen als Korrektiv oder Beispielmaßnahme herangezogen werden. Aspekte und Anliegen aus der Bürgerschaft, die nicht in die Zuständigkeit der Stadtplanung fallen, gehen nicht verloren, sondern werden den entsprechend zuständigen Stellen übermittelt. Nichts desto trotz sind viele Anliegen, die das Leben in der Stadt betreffen, auf die Initiative und das Engagement der Bürgerinnen und Bürger selbst angewiesen.

Die Belange der Stadtplanung lassen sich in den folgenden übergeordneten Themenfeldern abbilden:

1. Regionale Einbindung
2. Wohnen + Leben
3. Arbeiten + Versorgen
4. Mobilität + Vernetzung
5. Umwelt + Freiraum

Die inhaltlichen Aspekte des Stadtentwicklungskonzeptes lieferten im Bearbeitungsprozess die Grundlage für die Kommunikations- und Beteiligungsformate sowie die Öffentlichkeitsarbeit. Im Gegenzug wurden durch die Beteiligungsformate Erkenntnisse für die inhaltliche Bearbeitung gewonnen.

Durch die Definition grundsätzlich zur Weiterentwicklung geeigneter Flächenoptionen wird die zielgerichtete Fortschreibung des Flächennutzungsplans

ermöglicht. Mit Blick auf einen möglichst langfristigen Ansatz und die Geltungsdauer des Stadtentwicklungskonzeptes sind vor allem Kriterien und „Suchräume“ für die Eignung von Entwicklungsflächen definiert worden. Diese sollen künftigen Projekten und Flächenbedarfen als Orientierungshilfe dienen.

Im Ergebnis soll ein konsensfähiges Gesamtkonzept auf räumlicher und programmatischer Ebene für die Gesamtstadt entstehen,

dessen Bestandteile transparent und nachvollziehbar erarbeitet wurden. In der Stadtplanung ist es aber auch erforderlich, sich mit den unterschiedlichsten Interessen und Nutzern auseinander zu setzen – Prioritäten und Kompromisse zu erarbeiten.

Grundvoraussetzung dafür ist die Definition übergeordneter, konsensfähiger Ziele. Diese sind in Form von „Qualitätszielen“ definiert, welche die Basis aller programmatischen und räumlichen

Überlegungen im Integrierten Stadtentwicklungskonzept bilden und im Projektverlauf stets weiterentwickelt und geschärft wurden. Über die daraus resultierende Ableitung von Leitideen sowie die Erarbeitung von impulsgebenden Schlüsselprojekten wurden mögliche Entwicklungsschwerpunkte definiert und mit Blick auf eine nachhaltige und langfristig stabile Entwicklung Wiesbadens gelenkt.

Gesamtprozess Wiesbaden 2030+



## Die Qualitätsziele

### Partner in

- Verkehre vernetzen, ganzheitliche Konzepte anstoßen

- Image für Wiesbaden ausbilden, Alleinstellungsmerkmale herausarbeiten

### Zukunftsfähige Mobilität

- Stadt als Lebens- und Begegnungsraum im Einklang mit den Zielen der Stadtentwicklung attraktiv entwickeln
- Erreichbarkeit aller Einrichtungen in Wiesbaden durch ein leistungsfähiges Verkehrssystem gewährleisten
- Mobilitätschancen und damit gleichberechtigte Teilhabe für alle Bevölkerungsgruppen sichern
- effektive Abwicklung eines stadtverträglichen Wirtschafts- und Pendlerverkehrs
- umwelt- und klimaverträgliche Entwicklung des städtischen Verkehrs
- Verkehrssicherheit und Sicherheitsgefühl verbessern

### Vielfältige Stadt

- Bezahlbaren Wohnraum schaffen
- Differenzierte Wohnraumangebote für alle Zielgruppen bereitstellen
- Vielfalt der Quartiere (Bebauung und Freiraum) erhalten und individuell weiterentwickeln
- Erhalt der attraktiven Baukulturen
- Nutzungsmischung: Wohnen und Arbeiten im Stadtteil und im Gebäude (kurze Wege)
- Grundversorgung (Einkaufen und soziale Infrastruktur) in den Quartieren gewährleisten
- Vielfältiges Angebot an Freizeit, Sport und Kultur ausbauen

## der Region

- Gemeinsame Projekte verwirklichen, Kooperationen eingehen

- regionale Arbeitsteilung stärken

## Grün und Gesund

- Innenentwicklung und Freiraumentwicklung zusammen denken
- Klimaschutz und Klimawandelanpassung sowie Umweltschutz und Nachhaltigkeit berücksichtigen
- Stadträume (öffentliche Plätze, Freiräume) für alle Zielgruppen attraktiv und sicher gestalten (generationsübergreifend)
- Öffentlicher Raum als Begegnungsraum, Identitätenstifter
- Kulturlandschaft: Erholungswert erhalten und ausbauen
- Erhalt, Ausbau und Vernetzung vorhandener Freiraumqualitäten

## Attraktiver Arbeitsstandort

- Arbeitsplätze parallel zum Wachstum der Wohnstandorte entwickeln
- Attraktive Standortbedingungen für Firmen erhalten und schaffen (Erreichbarkeit, Image, Flächenverfügbarkeiten)
- Arbeitsumfeld attraktiv und sozial verträglich gestalten (Anbindung, Infrastruktur, Wohnraum, Netzwerke)
- Branchenmix erhalten und Raum für neue Kompetenzfelder schaffen
- Ausbildung einer städtischen Marke
- Hochschule, Bildung und Ausbildung fördern

# Der Beteiligungsprozess

## Wiesbaden 2030+ im Dialog

Alle Bürgerinnen und Bürger waren dazu eingeladen, sich aktiv im Rahmen des Beteiligungsprozesses zum Integrierten Stadtentwicklungskonzept Wiesbaden 2030+ in die Diskussionen mit einzubringen. Von Beginn an wurde Wiesbaden 2030+ als ein kommunikativer und transparenter Prozess gestaltet: Hierfür gab es eine Vielzahl an Beteiligungs- und Erörterungsmöglichkeiten vor Ort und im Internet. Ziel war es, die fachliche Erarbeitung eng mit den Ideen und Wünschen der Bürgerinnen und Bürger zu verzahnen.

Der Weg zum Integrierten Stadtentwicklungskonzept Wiesbaden 2030+ beinhaltet neben der breiten Beteiligung und Information der Öffentlichkeit eine verstärkte Einbindung unterschiedlichster Fachleute aus Stadtgesellschaft, Politik und Verwaltung.

Die zahlreichen Hinweise und Kommentare wurden ausgewertet, sind in den Bearbeitungsprozess eingeflossen und wurden zu jedem Format transparent dokumentiert. Auch Beiträge, die im Rahmen der Stadtplanung nur schwerlich abgebildet werden können, wurden entsprechend vermerkt und gehen damit nicht verloren.

## Beteiligung in der Phase 1 Analyse (Januar 2015 bis Mai 2016)

### Welche Qualitäten und Potenziale hat Wiesbaden, welche Herausforderungen bestehen?

Zu Beginn des Gesamtprozesses wurden auf Basis einer Bestandsanalyse die Qualitäten und Herausforderungen Wiesbadens erörtert. Die Auftaktveranstaltung im Juni 2015 bildete den Startschuss für eine breite Beteiligung der

Bürgerinnen und Bürger in Wiesbaden. Dabei wurde über die Ziele, Aufgaben und Arbeitsschritte des Planungsprozesses informiert und gefragt, wie die Bürgerinnen und Bürger Wiesbadens ihre Stadt sehen: Was macht den Reiz Wiesbadens aus, was sind die besonderen Qualitäten der Stadt? Aber auch: Wo liegen die Probleme? Welchen Handlungsbedarf gibt es?

Diese Fragestellungen wurden auch an Schlüsselpersonen, ausgewählte Bürgerinnen und Bürgern aus verschiedenen gesellschaftlichen Bereichen, gerichtet. Befragt wurden Persönlichkeiten aus der Stadtgesellschaft, die an Fragen der Stadtentwicklung interessiert sind und damit dazu beitragen konnten, verschiedene gesellschaftliche Felder und Sichtweisen auf die Stadtentwicklung zu behandeln. Dadurch erweiterten die Interviews der Schlüsselpersonen das Spektrum

## Beteiligungsmöglichkeiten für Politik, Verwaltung und Bürgerschaft

Phase 1: Analyse	Ortsvorsteher- Werkstätten 10.06.2015 11.07.2016	Sommer- werkstatt (Fachämter) 23.07.2015	Interviews Schlüssel- personen 2015	Auftakt- veranstaltung 24.06.2015	Gespräche zur Stadtentwicklung 26. und 23.10.2015, 1.12.2015		
Phase 2: Qualitätsziele	Sommer- werkstatt (Fachämter) 22.06.2016	Ortsvorsteher- Werkstatt 11.10.2016	Fachbeirat 12.10.2016	Bürger- werkstatt 24.06.2015	Online-Dialog 16.02.- 10.03.2017	Dialog-Mobil 01.03.- 10.03.2017	Fotowettbewerb „Lieblingsorte“ 16.02.- 15.03.2017
Phase 3: Szenarien	Szenario-Workshop (Lenkungsgruppe, Fachämter, Ortsvorsteher, Fachbeirat) 29.04.2017			Stadtteil- werkstätten 13./21./23./ 24.06.2017	Dialog-Mobil März und Juni 2017		
Phase 4: Konzept	Konzeptvorstellung (Lenkungsgruppe, Fachämter, Ortsvorsteher, Fachbeirat) 23.10.2017			Konzept- vorstellung 10.11.2017			
Phase 5: Beschluss	Abschluss-Info-Termin (Lenkungsgruppe, Fachämter, Ortsvorsteher, Fachbeirat) 09.12.2017			Ausstellung der Ergebnisse und des Gesamtprozesses Sommer 2018			
	Beschlussphase zum Integrierten Stadtentwicklungs- konzept Wiesbaden 2030+ 1. Halbjahr 2018						

Politik und Verwaltung  
Öffentliche Veranstaltungen

an Perspektiven und Gesichtspunkte, die in das Stadtentwicklungskonzept einfließen und verhalfen zu einer Vertiefung von einzelnen Aspekten.

Daran anschließend wurde die Veranstaltungsreihe „Gespräche zur Stadtentwicklung“ angeboten. Im Rahmen dieser Gesprächsreihe wurden Themen aus der Arbeit am Stadtentwicklungskonzept Wiesbaden 2030+ aufgegriffen und mit Fachleuten sowie interessierten Bürgerinnen und Bürgern vertiefend erörtert. Diskutiert wurden die Themen „Gemeinsam individuell bauen – Baugemeinschaften als innovatives Instrument der Stadtentwicklung“, „Mobilität anders denken“, „Wohnen in Vielfalt“ und „Gesundheitsstandort Wiesbaden“. So entstand ein facettenreiches Bild

von den Qualitäten und Herausforderungen Wiesbadens. Was macht Wiesbaden heute aus? Was ist für die Zukunft wichtig? Die Lage und Struktur der Stadt, ihre Lage in der Region, die Einbettung in die Landschaft, aber auch die Bevölkerung und Stadtgesellschaft mit den entsprechenden Bedürfnissen und Aktivitäten bilden das Kapital Wiesbadens.

**Beteiligung in der Phase 2  
Qualitätsziele (Juni 2016 bis April 2017)**

**Wie sieht dein Wiesbaden der Zukunft aus? Wie wollen wir zukünftig leben und wohnen, arbeiten und uns fortbewegen?**

Aufbauend auf der Bestandsanalyse wurden in Werkstätten mit den beteiligten Fachämtern der Stadtverwaltung und der Politik Rahmen gebende Ziele für eine qualitätsvolle Weiterentwicklung Wiesbadens erarbeitet, die Qualitätsziele.

In unterschiedlichen Beteiligungsformaten vor Ort und im Internet sind die Ziele der Stadtentwicklung durch die Ideen und Vorstellungen der Bürgerinnen und Bürger überprüft und ergänzt worden.

So konnten die Bürgerinnen und Bürger im Frühjahr 2017 einen Monat lang in einem Online-Dialog auf [www.wiesbaden2030.de](http://www.wiesbaden2030.de) diskutieren, was ihnen für die Zukunft Wiesbadens wichtig ist. Über 500

Gespräche zur Stadtentwicklung



Werkstatt mit Ortsvorsteherinnen und Ortsvorstehern am 11.10.2016



Auftaktveranstaltung am 24.06.2015



Online-Dialog auf [www.wiesbaden2030.de](http://www.wiesbaden2030.de) vom 16.02. - 15.03.2017

**JETZT MITMACHEN!**

Was ist DEINE Idee für die Zukunft Wiesbadens?

AB 16. FEBRUAR MITMACHEN BEIM ONLINE-DIALOG



**Wie wollen wir zukünftig in Wiesbaden wohnen und leben?**

Grün, gesund, vielfältig... Was ist Ihnen wichtig, wenn Sie Ihr Leben in Wiesbaden im Jahr 2030+ denken? In welche Richtung soll Wiesbaden sich entwickeln, wenn es um Wohnen geht?



**Was brauchen wir, damit Arbeiten in Wiesbaden attraktiv ist und bleibt?**

Wiesbaden soll auch in Zukunft ein attraktiver Arbeitsstandort bleiben - für Arbeitnehmer und Arbeitgeber.



**Auf welche Weise möchten wir uns in Zukunft fortbewegen?**

Verkehr und Mobilität werden auch in Zukunft eine große Rolle spielen.

Kommentare und Beiträge wurden zu den Kernfragen: „Wie wollen wir zukünftig in Wiesbaden leben und wohnen, arbeiten und uns fortbewegen?“ formuliert.

Die Themen Leben und Wohnen, Arbeiten und Fortbewegen standen auch im Fokus der ersten Bürgerwerkstatt am 10. März 2017. Dort wurden in Kleingruppen Ideen für die Zukunft Wiesbadens erarbeitet. Mit einem eigens für den Beteiligungsprozess ausgebauten Lastenrad - dem Dialog-Mobil Wiesbaden 2030+ - war das Stadtplanungsamt an mehreren Tagen in Wiesbaden unterwegs, um mit Bürgerinnen und Bürgern vor Ort ins Gespräch zu kommen und über die Beteiligungsmöglichkeiten zu informieren.

Dialog-Mobil in Wiesbaden März und Juni 2017



Graphic Recording bei der Bürgerwerkstatt am 10.03.2017



Eine besondere Möglichkeit sich einzubringen bot der Fotowettbewerb „Lieblingsorte!“. Hierbei konnten alle Interessierten Fotos ihrer Lieblingsorte unter dem Hashtag #wiesbaden2030 auf Instagram, Twitter oder der Facebook-Seite „Wiesbaden 2030+“ teilen.

Preisträger des Fotowettbewerbs „Lieblingsorte“ vom 16.02. - 15.03.2017



1. Jeannine Berg: „Das Staatstheater und der umliegende Park! Im Sommer auf der Wiese entspannen“



2. Nathalie Ruppenthal: „Mein absoluter Lieblingsort ist das historisch geprägte prunkvolle Foyer der Kaiser-Friedrich-Therme und der Kaiser-Friedrich-Residenz im Herzen der hessischen Landeshauptstadt Wiesbaden“



3. Ekaterina Starostin: „Mein Lieblingsort ist zurzeit das Dach, das gibt mir ein Gefühl von Freiheit und mit Freunden ist das immer sehr schön zusammen hier zu sein! Vorallem bei gutem Wetter. Von hier oben kann man so viel von der Stadt sehen, ein Rundum Blick, um die schönen alten Gebäude der Stadt Wiesbaden zu begutachten. [...]“

Alle Ideen und Beiträge aus der zweiten Phase, die im Online-Dialog, bei der Bürgerwerkstatt, beim Dialog-Mobil oder im Fotowettbewerb eingegangen sind, wurden im Anschluss an die Bürgerbeteiligung ausgewertet.

Den Wiesbadenern ist es besonders wichtig den Fokus verstärkt auf Nahmobilität – sprich den Rad- und Fußverkehr zu setzen. Generell sollen umweltschonende Möglichkeiten wie der Öffentliche Personennahverkehr (ÖPNV) dem Auto vorgezogen werden. Dabei gilt ein besonderes Augenmerk der Anbindung der Ortsteile an die Kernstadt, aber auch untereinander. Auch die attraktive, sichere und stadtverträgliche Gestaltung von Verkehrsräumen ist den Wiesbadenern ein Anliegen.

Das Wohnraumangebot soll sich dabei an den unterschiedlichen Bevölkerungsgruppen orientieren und Angebote für alle Zielgruppen bereitstellen mit Beachtung der Vielfältigkeit und Bezahlbarkeit. Ergänzende Nutzungen wie soziale Infrastrukturen und Nahversorgung sind möglichst parallel zu entwickeln. Das bestehende Kultur-, Sport- und Freizeitangebot soll entsprechend ausgebaut werden. Für kurze Wege in der Stadt soll die Nutzungsmischung von Wohnen und Arbeiten – dort wo verträglich – sorgen. Der Wunsch nach Vielfalt in der Stadt findet sich ebenfalls in der Gestaltung öffentlicher Räume, attraktiver Architekturen und der Identität einzelner Quartiere.

Bereits in der Analysephase wurde deutlich, dass die Wiesbadener

das Freiraumangebot ihrer Stadt schätzen. Der Erhalt, Ausbau und die Vernetzung des „grünen und gesunden“ Freiraums wurde als ein wesentliches Ziel formuliert. Innenentwicklung und Freiraumentwicklung sollen dabei zusammengedacht werden. Der Nutz- und Erholungswert der vorhandenen Kulturlandschaft soll erhalten und ausgebaut werden. Aspekte wie Umweltbewusstsein, Klimateffizienz und Nachhaltigkeit sollen bei künftigen Planungen besondere Berücksichtigung finden. Für die öffentlichen Räume wird eine attraktive und sichere Gestaltung als Bewegungs- und Begegnungsraum für alle Generationen und Zielgruppen gewünscht.

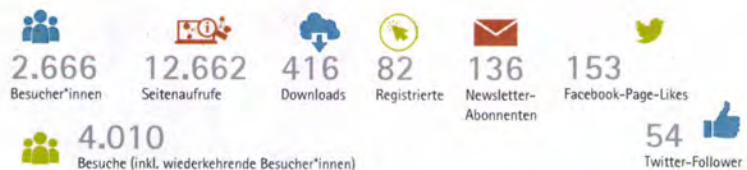
Um Wiesbaden als „attraktiven Arbeitsstandort“ zu etablieren, sollen Arbeitsplätze parallel zum Wachstum der Wohnstandorte entwickelt werden. Die Bereitstellung

attraktiver Standortbedingungen für Firmen (Erreichbarkeit, Image, Flächenverfügbarkeiten) wird als ebenso wichtig erachtet wie die ansprechende und sozial verträgliche Gestaltung des Arbeitsumfeldes (Anbindung, Infrastruktur, Wohnraum, Netzwerke). Dabei soll die Flächenentwicklung gezielt gelenkt werden, um den Branchenmix zu fördern, aber auch Raum für neue Kompetenzfelder zu ermöglichen und eine städtische Marke herauszuarbeiten. Als Basis des Arbeitsstandortes sollen Hochschule und Bildung weiter gefördert werden.

Als „Partner in der Region“ soll Wiesbaden auf der einen Seite Kooperationen eingehen und gemeinsame Projekte mit seinen Nachbarn realisieren. Besonders im verkehrlichen Bereich werden ganzheitliche Konzepte und eine Vernetzung von den Wiesbadenern befürwortet.

#### Bürgerbeteiligung in Zahlen:

##### Online-Plattform und Social Media 01.02. -15.03.2017



##### Online-Beteiligung 16.02. - 15.03.2017



##### Bürgerwerkstatt 10.03.2017 und Dialog-Mobil





Auf der anderen Seite wird es auch als wichtig erachtet ein eigenständiges Image herauszuarbeiten. Im Sinne einer arbeitsteiligen Region soll sich Wiesbaden auf seine spezifischen Begabungen und Alleinstellungsmerkmale fokussieren.

Mit diesen Ergebnissen aus der Bürgerbeteiligung wurden die von der Politik und Verwaltung formulierten Qualitätsziele überprüft und angereichert.

#### Beteiligung in der Phase 3 Szenarien (Mai - August 2017)

##### Wie könnte Wiesbadens Zukunft aussehen?

In der dritten Phase wurden auf Grundlage der in der zweiten Phase erarbeiteten Qualitätsziele, Zukunftstrends analysiert und drei unterschiedliche Szenarien als denkbare Zukunftsbilder Wiesbadens entwickelt.

Die Zukunftsbilder wurden im April 2017 in einem Szenario-Workshop mit Vertretern aus der Politik und Verwaltung zu den Themenbereichen „Nachhaltige Mobilität“, „Vielfalt in der Stadt“, „Attraktiver Arbeitsstandort“, „Grüne und Gesunde Stadt“ diskutiert.

Im Juni 2017 wurden in Bierstadt, Breckenheim, Biebrich und Dotzheim vier Stadtteilwerkstätten veranstaltet. Ziel war es, nicht nur Ideen für die Gesamtstadt zu entwickeln, sondern auch die unterschiedlichen Qualitäten sowie Bedarfe der verschiedenen Stadtteile zu berücksichtigen und dazu

ganz konkret mit Anwohnerinnen und Anwohnern vor Ort ins Gespräch zu kommen.

Die Teilnehmenden wurden in den Stadtteilwerkstätten für Themen der Stadtentwicklung und künftige Aufgaben sensibilisiert und konnten ihre Bedürfnisse formulieren. In den ersten beiden Stadtteilwerkstätten rund um die östlichen Vororte dominierten zum Beispiel die Thematiken der Vernetzung untereinander, die Belebung der Ortskerne und der Erhalt der offenen Bebauung mit viel Grün im Siedlungsraum. Entlang von Rhein und Main stand der Umgang mit der Nachbarschaft aus Gewerbe und Wohnen im Vordergrund. Die Gestaltung des Rheinufers als Naherholungsraum und die Anbindung an die Innenstadt wurden als nicht ausgeschöpfte

Potenziale angesehen. In der Kernstadt hingegen standen die attraktive Gestaltung der öffentlichen Räume, die Suche nach Alternativen zum Auto und die Schaffung zusätzlicher Wohnbauflächen im Bestand (Nachverdichtungspotenziale) im Fokus.

Das Rückkoppeln der Erkenntnisse aus der Fachsicht mit der Sicht der Bürgerinnen und Bürger der Stadt ist wichtig, um ein für Wiesbaden maßgeschneidertes Konzept entwickeln zu können, das von der Mehrheit der Wiesbadener mitgetragen wird.

Über die Stadtteilwerkstätten hinaus war das Stadtplanungsamt auch im Juni 2017 wieder mit dem Dialog-Mobil unterwegs. Ähnlich wie bei den Stadtteilwerkstätten konnten Interessierte auch hier

#### Szenario-Workshop mit Vertretern aus Politik und Verwaltung am 29.04.2017



darüber ins Gespräch kommen, wie sich das Fortbewegen in Wiesbaden nachhaltiger gestalten lässt oder wo neuer Wohnraum entstehen könnte.

#### Beteiligung in der Phase 4 Konzept (September - Januar 2018)

##### Wie sieht Wiesbadens Zukunft aus?

Im Rahmen einer zielgruppenorientierten Beteiligung am Integrierten Stadtentwicklungskonzept wurden in der Konzeptphase auch Wiesbadener Kinder und Jugendliche mit ihren Ideen für die Zukunft der Stadt in die Erarbeitung eingebunden. Unter dem Motto „Kindern eine Stimme geben“ haben am Weltkindertag im September 2017 zahlreiche Kinder ihr Wiesbaden der

Zukunft gemalt. Auch der Tag der Jugend im November 2017 wurde genutzt, um die Meinung von Jugendlichen zu hören. Zahlreiche Ideen zu autonomem Fahren und E-Autos, Spielplätzen und Freizeitparks, günstigem Wohnraum für alleinerziehende Eltern, sicheren und ausgeleuchteten Radwegen bis hin zu Ideen den Auswirkungen des Online-Handels zu begegnen, wurden eingebracht.

Auf Basis der eingegangenen Anregungen und der fachlichen Bearbeitung der jeweiligen Phasen - Analyse, Qualitätsziele und Szenarien - wurde in der vierten Phase ein Gesamtkonzept entwickelt - das Integrierte Stadtentwicklungskonzept Wiesbaden 2030+.

Der Konzeptentwurf wurde in einem Konzept-Workshop mit Politik und

Verwaltung und in einer öffentlichen Veranstaltung präsentiert und abschließend erörtert. Auf Basis der Rückmeldungen wurde das Konzept nochmals überprüft und finalisiert.

#### Beteiligung in der Phase 5 Beschluss (ab Februar 2018)

Anschließend wird in einer fünften Phase das ausgearbeitete Integrierte Stadtentwicklungskonzept „Wiesbaden 2030+“ der Stadtverordnetenversammlung zum Beschluss vorgelegt. Voraussichtlich im Sommer 2018 soll das finale Konzept in einer Ausstellung zum gesamten Stadtentwicklungsprozess präsentiert werden.

#### Impressionen zu den Stadtteilwerkstätten im Juni 2017



**Zukunftstrends:**  
Vor welchen  
Herausforderungen steht die  
Stadtplanung künftig?

# Trends der Stadtentwicklung

Die Qualitätsziele geben Aufschluss darüber, wie sich Wiesbaden künftig entwickeln soll. Die Szenarien zeigen auf, welche Konsequenzen, Projekte und Maßnahmen sich jeweils daraus ergeben können.



## Warum Szenarien?

Die Arbeit mit Szenarien kommt aus der „strategischen Planung“ und wird unter anderem in Planung, Wirtschaft und Politik angewendet. Mögliche zukünftige Entwicklungen und die Wege dahin (Entscheidungen, Projekte, etc.) werden gegenübergestellt, analysiert und bewertet. Die Weichenstellungen und ihre möglichen Folgen sollen erkannt und bewertet werden. Dazu werden Extremszenarien (best case – worst case) oder Trendszenarien (besonders typisch – besonders relevant) miteinander verglichen.

Für Wiesbaden 2030+ wurden drei Trendszenarien entwickelt, die prägnante Bilder möglicher Entwicklungen Wiesbadens auf Basis unterschiedlicher politischer und planerischer Entscheidungen aufzeigen. Ziel war es nicht, eines der Zukunftsbilder auszuwählen, sondern die möglichen Beweggründe, die politischen, gesellschaftlichen, wirtschaftlichen und raumordnerischen Strategien dazu sowie die zu erwartenden Wirkungen zu identifizieren. Szenarien dienen der Entscheidungsfindung und

ermöglichen die nachvollziehbare Ableitung eines Gesamtkonzeptes. Sinnbildlich möchte man die Stellschrauben kennen, mit denen die Zukunft der Stadt beeinflusst werden kann.

Grundlage der Überlegungen zu den Szenarien sind die Ausgangssituation Wiesbadens und die Trends in den wesentlichen stadtplanerischen Themenfeldern. Dabei wird nicht im luftleeren oder menschenleeren Raum geplant, sondern mit den Rahmenbedingungen, die uns

## Allgemeine „Megatrends“ mit Auswirkungen auf die Stadtplanung



Wirtschaft, Gesellschaft und Natur vorgeben. So müssen wir uns bereits heute in der Planung hauptsächlich mit dem gebauten Bestand Wiesbadens auseinandersetzen. Entscheidend ist die Fragestellung nach den Entwicklungsspielräumen (Wo gibt es neuen Wohnraum? Wie bewegt man sich dann in der Stadt fort? Wie organisiert man sein Leben in der Metropolregion?).

**Trends und ihre Auswirkung auf die Stadtplanung**

Die sogenannten Megatrends helfen uns dabei abzuschätzen, wie sich unser Leben künftig verändern wird und wie unsere Städte darauf reagieren müssen. Da Stadtentwicklungsprozesse einen gewissen zeitlichen Vorlauf benötigen, ist es unerlässlich sich bereits jetzt mit den Anforderungen für 2030 auseinander zu setzen. Ziel

ist es, eine Strategie zu entwickeln, die es erlaubt strukturiert und überlegt zu handeln.

Viele Trends sind dabei heute schon spürbar und werden immer alltäglicher. So haben zum Beispiel Ballungsräume wie das Rhein-Main-Gebiet einen anhaltenden Zuzug zu verzeichnen. Dies wird anhand der angespannten Wohnraumsituation und der steigenden Mieten deutlich und erfordert das Prüfen von Optionen des Wachstums, wie zum Beispiel durch Ergänzungen im Bestand, Reaktivierung von Konversionsflächen oder Siedlungserweiterungen. Bei der Bereitstellung von neuem Wohnraum ist darüber hinaus zu beachten, dass unsere Lebensstile immer vielfältiger werden und das Wohnraumangebot daher wesentlich ausdifferenzierter sein muss. Im gesamten Rhein-Main-Gebiet, und auch in Wiesbaden, ist bezahlbarer Wohnraum Mangelware.

**Beispiel: Neugestaltung des Bahnhofsumfelds**



1998: Hauptpost



2014: Liliencarré

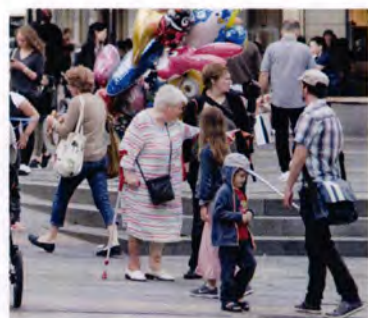
**Trends zu Wohnen und Leben**



Unser Lebensstil wird individueller!  
Individualisierung und Pluralisierung



Wir wollen in Städten leben!  
Verstädterung (Zuzug in Metropolregionen)



Wir werden immer älter, aber auch jünger!  
Demografischer Wandel

Der Trend des Wandels in der Arbeitswelt, das heißt Arbeit wird durch technische Neuerung emissionsärmer und damit verträglicher, eröffnet unter anderem neue Optionen für das Miteinander von Wohnen und Arbeiten. Mit der zunehmenden Vernetzung werden wir räumlich unabhängiger. Der Trend des Online-Shoppings hat den Effekt, dass kleinere Geschäfte in den

Innenstädten oft nicht mehr konkurrenzfähig sind. Für die Stadtplanung und in der politischen Diskussion stellt sich die Aufgabe, wie unsere Innenstädte dann künftig aussehen müssen, welche Nutzungen dort Bestand haben sollen.

Unser Mobilitätsverhalten ändert sich. Autonomes Fahren steckt zwar noch in der Testphase, Experten

gehen aber davon aus, dass sich der Trend langfristig etablieren könnte. Zusammen mit der E-Mobilität – besonders mit der zunehmenden Attraktivität des E-Bikes hat dies Auswirkungen auf die künftige Gestaltung unserer Straßenräume.

Der Trend des Klimawandels überspannt alle Themen. Besonders der Aspekt des schonenden Umgangs mit den vorhandenen

#### Trends zu Mobilität und Vernetzung



e.GO Mobile AG



Unsere Autos fahren bald autonom!  
Innovative Mobilität

Das Fahrrad als echte Alternative!  
Innovative Mobilität

Alternativen durch E-Mobilität, Car-Sharing, etc.!  
Innovative Mobilität

#### Trends zu Arbeiten und Einkaufen



Arbeit wird verträglicher!  
Wandel der Arbeitswelt  
(neue Produktionstechniken)

Wir sind überall vernetzt!  
Digitalisierung

Wir kaufen im Internet ein!  
Wandel des Konsumverhaltens

Flächenressourcen stellt in verdichteten Ballungsräumen wie dem Rhein-Main-Gebiet eine Herausforderung dar. Durch flächenschonende Siedlungskonzepte müssen die vorhandenen Flächen effizient genutzt werden. Eine dezidierte Interessenabwägung zwischen bebautem und unbebautem Raum ist jeder Flächeninanspruchnahme und somit möglicherweise der dauerhaften Reduktion des Freiraumanteils voranzustellen.

#### Erstellung eines Zukunftsbildes

Die genannten Trends bildeten einen wichtigen Grundstein für die anschließende Entwicklung von Zukunftsbildern für Wiesbaden, welche in zwei Beteiligungsformaten sowohl mit Politik und Verwaltung als auch mit den Bürgerinnen und Bürgern diskutiert wurden.

Für die Diskussion mit Politik und Verwaltung wurde ein „Szenarien-Workshop“ angesetzt, der sich konkret mit drei vorentwickelten Szenarien beschäftigte. Die Beteiligung der Bürgerinnen und Bürger fand auf Stadtteilebene statt und thematisierte vorrangig die Auswirkungen der Trends auf das Wiesbaden der Zukunft.

Alle Szenarien stellen mögliche Zukunftsbilder Wiesbadens dar, anhand derer diskutiert wurde, welche Maßnahmen erforderlich sind, um die Qualitätsziele umzusetzen. Alle Qualitätsziele finden sich in allen Szenarien wieder – nur in unterschiedlicher Ausprägung und mit unterschiedlicher Schwerpunktsetzung. Über die Szenarien wird der Frage auf den Grund gegangen, was die Megatrends für Wiesbaden bedeuten und welche Handlungserfordernisse, aber auch Chancen sich daraus ergeben. Die Szenarien sind auf unterschiedliche Kombinationen von Trends ausgerichtet und fokussieren leicht überspitzt auf eine bestimmte Entwicklungsrichtung.

Die Szenarien dienen der Fachplanung darüber hinaus als „Testplanungen“, um herauszuarbeiten welche Projekte in welcher Abhängigkeit zueinander stehen und welche am tragfähigsten sind.

Die drei – als Diskussionsgrundlage für den Weg zu einem Integrierten Stadtentwicklungskonzept für Wiesbaden – entworfenen Szenarien, sind im Folgenden erläutert.

#### Trends zu Umwelt und Freiraum



Wir wollen sorgsam mit unserer Umwelt umgehen!  
Klimawandel



Wir wollen gesund und bewusst leben!  
Gesundheit und Lebensqualität

## Mögliche Zukunftsbilder für Wiesbaden

### Zukunftsbild: Die kompakte Stadt, das gewachsene Wiesbaden

Das Zukunftsbild beruht auf dem Ursprung der Stadt am Taunus. Die heutige Struktur bestehend aus drei unterschiedlichen Stadttypen mit verschiedenen Qualitäten und Bedürfnissen (Kernstadt, ländliche Vororte, urbane Bereiche an Rhein und Main) wird gestärkt und moderat weiterentwickelt. Das Szenario denkt aus dem Bestand heraus, will die Vielfalt bewahren, die Unterschiede herausarbeiten und klare Übergänge definieren. Das Image „gesund und lebenswert“ soll ausgebaut werden.

Die Menschen wandern weiter in die Metropolregion und in ihre Städte. Sie kommen aus weniger prosperierenden Gegenden Deutschlands, aus anderen EU-Staaten und als Armuts- und Kriegsflüchtlinge. Sie werden aktuell gebraucht, um die durch Verrentung freiwerdenden Arbeitsplätze zu besetzen, dabei verbleiben die Rentner zusätzlich in der Stadt. Aber der Strom wird nicht unendlich sein. Zuwanderungspolitik und ein endliches Potenzial der Schrumpfungsräume setzen der Entwicklung Grenzen.

Neben der wachsenden Attraktivität urbaner Lebens- und Arbeitsorte entwickeln auch die ländlich geprägten Ortslagen neue Anziehungskraft auf Menschen, die einen anderen Lebensstil (Work-Life-Balance, Naturbezug und kleinteilige Gemeinschaft) suchen.

Wiesbaden entschließt sich deshalb, trotz der vielen Zuzugswilligen nur bis zu einem gewissen Grad zu wachsen, in der Kernstadt, an den Rändern



### Das gewachsene Wiesbaden. Weiterentwicklung der heutigen Gegebenheiten und Strukturen.

und in den Ortslagen. Dabei soll der Charakter der Stadt, ihrer Ortslagen und auch ihr Flächenumgriff im Wesentlichen erhalten bleiben. Man nutzt den Druck auf Wohnungsmarkt und Arbeitsorte, um die Stadt mittelfristig „aufzuräumen“ - sprich Siedlungsstrukturen durch Innenentwicklung zu profilieren. Auch schwierige Flächen, die oft lange brachlagen, können aktiviert werden. In den Ortsteilen können nun auch die teilweise leerlaufenden Kerne wiederbelebt werden. Dafür verzichtet man weitgehend auf Neubauflächen an den Ortslagen.

Aber diese Strategie bringt auch große Herausforderungen. Die notwendige Verdichtung kostet Grün- und Freiflächen. Das Stadtklima und das Stadtbild werden verändert – nicht immer zum Besseren. Steigende Einwohnerzahlen verursachen mehr Verkehr. Öffentlicher Personennahverkehr und Fuß- und Radverkehre können besser gefördert

werden, beanspruchen aber zunächst auch Flächen, die überwiegend dem motorisierten Individualverkehr entzogen werden müssen. Bewohner der Ortslagen zögen vielleicht lieber in Neubaugebiete, müssen aber für die alten Ortskerne begeistert werden.

Durch die zurückhaltende Flächenpolitik entsteht eine Konkurrenz zwischen Wohnen und Arbeiten, aber auch anderen Einrichtungen wie Schulen oder Freizeitorien. Die Funktionen müssen näher zusammenrücken, ohne sich über Gebühr zu stören. Die Fachleute und Entscheidungsträger müssen diesen Konflikt aushalten und auflösen.

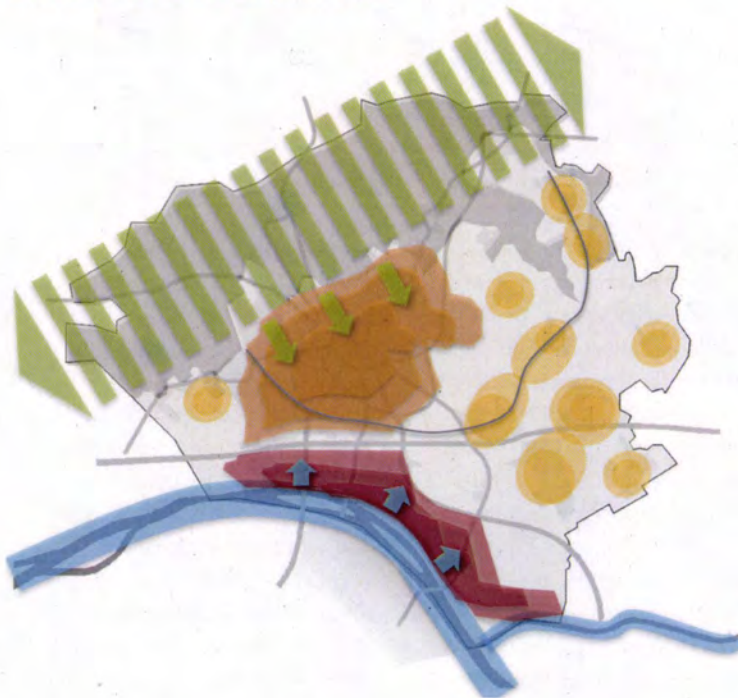
Insgesamt bleibt Wiesbaden eine eher gediegene, bewahrende Stadt mit hoher Lebensqualität. Dennoch müssen auch junge, innovative und aktive Bürger hier ihren Lebens- und Arbeitsort finden wollen. Diesen Spagat gilt es zu meistern.



Für das Zukunftsbild „Die kompakte Stadt“ angenommene Trends:

- Demografischer Wandel (Alterung, Vielfalt)
- Zurück in die Stadt und „neue Landlust“
- Stadt der kurzen Wege (ressourcen- und klimaeffizient)
- Gesundheit und Lebensqualität

Idee Zukunftsbild: Die kompakte Stadt



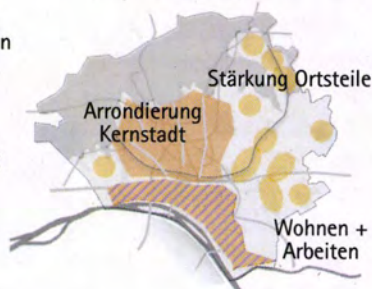
Mobilität

Ausbau des Mobilitäts-Mix, Fokus auf Umweltverbund und Binnenvernetzung



Arbeiten / Wohnen

Heutige Nutzungsverhältnisse beibehalten und moderat weiterentwickeln, Verdichtung um Haltepunkte



Freiraum

Stärkung der drei unterschiedlichen Freiraumtypen als Identitätsstifter



### Zukunftsbild: Die vernetzte Stadt, Wiesbaden am Fluss

In diesem Zukunftsbild soll Wiesbaden an den Rhein gebracht werden. Hier sollen attraktive Wohnlagen Wiesbadens Angebot vervollständigen. Gewerbestrukturen sollen in den Transitraum entlang der A 66 verlagert, beziehungsweise neu dort angesiedelt werden. Mit der Fokussierung auf den Raum am Rhein und entlang der A 66 – mit einer expansiven Entwicklung – erhalten die regionale Vernetzung und der Doppelstadtgedanke Mainz – Wiesbaden eine wichtige Bedeutung.

Im Ballungsraum Rhein-Main ist eine zunehmende Verstädterung, ein Zuzug in die Städte zu verzeichnen. Dies führt zu einem erhöhten Bedarf an Entwicklungsflächen um der hohen Nachfrage nach Wohnraum gerecht zu werden. In der Wiesbadener Kernstadt am Taunus ist dafür relativ wenig Spielraum (historischer Bestand, Villen) vorhanden. Potenziale bietet aber der heterogene Bereich an Rhein und Main, an den Wiesbaden mittlerweile gewachsen ist. Wiesbaden entschließt sich deshalb in diesem Szenario, entsprechend der vielen Zuzugswilligen und zur Bereitstellung neuer Lebensqualitäten zu wachsen und den Raum am Fluss zu transformieren.

Wiesbaden soll so an den Fluss gebracht werden und sich seiner schlummernden Qualitäten vom „Wohnen am Wasser“ bewusst werden. Hier zu wachsen heißt auch, die bestehenden Grün- und Freiflächen in der Kernstadt erhalten zu können.



### Wiesbaden an den Fluss. Entwicklung des Bereichs an Rhein und Main als attraktiver Wohnstandort.

Es gilt zu identifizieren, wo Flächenspielflächen bestehen und wo welche geschaffen werden können, zum Beispiel durch Verlagerungen oder Restrukturierungen. Dies bedeutet auch, kritisch zu hinterfragen, ob gewerbliche und industrielle Nutzungen am Fluss richtig liegen, beziehungsweise ob sie überhaupt noch Zukunft in Wiesbaden haben. In diesem Szenario soll – anders als im Szenario „Die kompakte Stadt“ – der Wohnraumbedarf vorrangig behandelt werden.

Wohnen und Arbeiten sollen dabei nebeneinander funktionieren können. Möglich wird dies durch den Wandel der Arbeitswelten und verträglichere Produktionstechniken. Die Verkehrsstrassen sollen im „Transitraum“ entlang der A 66 gebündelt und ergänzt werden, um in der Kernstadt und am Rhein jeweils ein attraktives grünes Wohnumfeld schaffen zu können. Neue Industrie- und Gewerbeflächen könnten ebenfalls im „Transitraum“ angesiedelt werden.

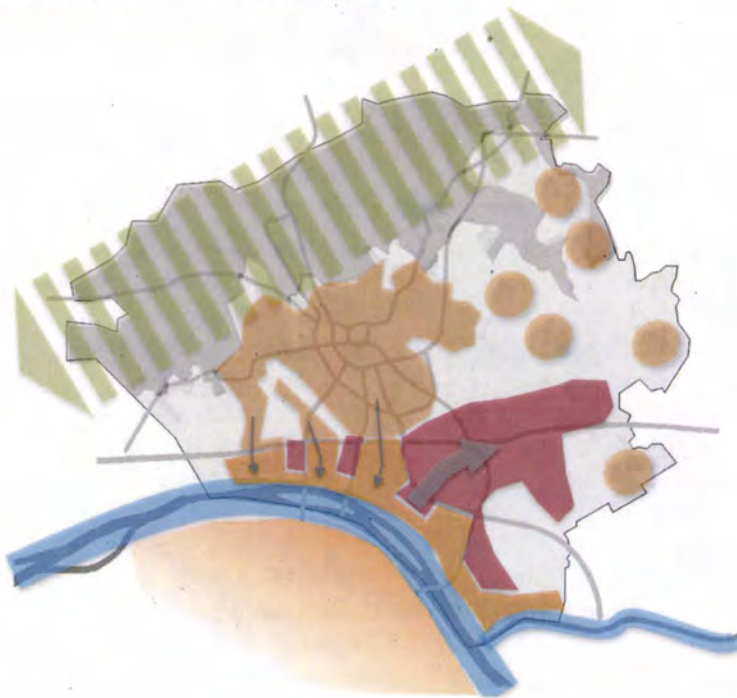
Wiesbaden stärker an den Rhein zu bringen, dem Fluss damit eine zentrale Position zwischen Wiesbaden und Mainz zuzuweisen, wirft auch den Doppelstadtgedanken auf. Das Ausbilden von Städtenetzwerken ist ein wesentlicher Trend in den Ballungsräumen. Vernetzung und Kooperationen werden immer wichtiger, um Flächen und Infrastrukturen optimal nutzen zu können. In diesem Zusammenspiel gilt es, einerseits einen gemeinsamen Nenner zu finden und gemeinsame Projekte voranzutreiben, sowie andererseits seine Eigenständigkeit und sein Alleinstellungsmerkmal zu bewahren. Wiesbaden verfügt diesbezüglich über das einzigartige Potenzial, sowohl urbane Mischgebiete am Wasser als auch historisch attraktive Innenstadtareale am Taunus anbieten zu können.

Die Entwicklung der Kernstadt und der Ortsteile wird in diesem Zukunftsbild allerdings nicht forciert, dort geht es eher um das Bewahren der bestehenden Qualitäten.

Für das Zukunftsbild „Die vernetzte Stadt“ angenommene Trends:

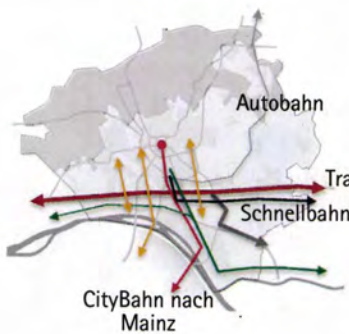
- Verstädterung (anhaltender Zuzug in Metropolregionen)
- Vernetzung und Kooperation (Städtenetzwerke versus Eigenständigkeit), Globalisierung
- Wandel der Arbeitswelt (verträglichere Produktionstechniken)

Idee Zukunftsbild: Die vernetzte Stadt



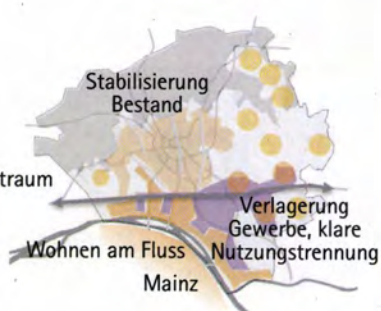
Mobilität

Fokus auf Nahmobilität, Anbindung der neuen Wohnlagen und regionale Vernetzung



Arbeiten / Wohnen

Neues attraktives Wohnraumangebot am Rhein, Verlagerung der Gewerbestrukturen



Freiraum

Flußbegleitender Freiraum als Wohnumfeld, Verbindung über Kernstadt Richtung Taunus

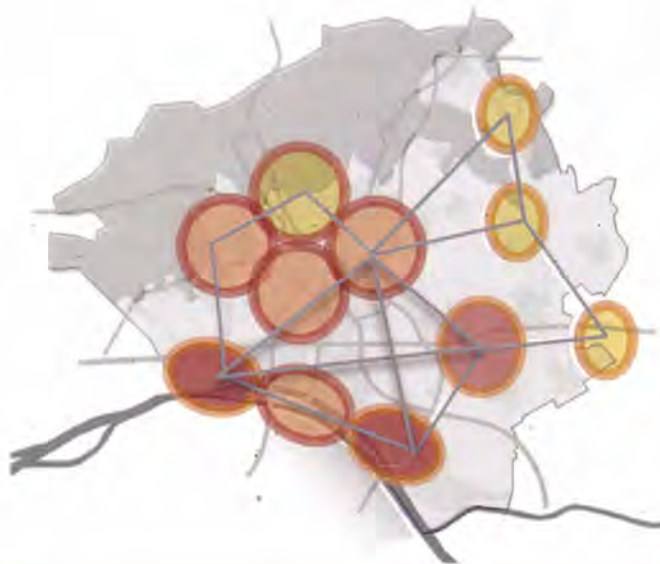


### Zukunftsbild: Die differenzierte Stadt, Wiesbaden von morgen

Dieses Zukunftsbild prüft, welche Stadtstrukturen erforderlich sind, wenn sich künftig unser Mobilitäts-, Arbeits- und Konsumverhalten durch intelligente Technologien „smart“ ändert. Die klassischen Stadtstrukturen werden aufgebrochen - autonome Quartiere entstehen (kleinteilig, dezentral, individuell). Die Landschaft beziehungsweise die Täler funktionieren als Strukturgeber und bilden ein Netz verbindender Zwischenräume. Ein innovatives Verkehrsnetz verbindet die einzelnen Quartiere miteinander.

Rund 90 Prozent des gebauten Umfeldes von Wiesbadens im Jahr 2030 sind bereits heute existent. Aber die Art, wie man darin lebt, wird sich mit dem absehbaren Einsatz neuer Technologien, neuer Mobilitätssysteme und individualisierter Verhaltensmuster deutlich verändern. Viele Tätigkeiten können online von zu Hause erledigt werden, gewohnte Stadtstrukturen lösen sich auf und müssen angepasst werden.

Mit fortschreitender Verlagerung unserer Kommunikation in virtuelle Netze verändert sich das Miteinander in der Stadt und die soziale Kommunikation. Im Zuge der Einführung von Liefersystemen für Lebensmittel (home delivery) verringert sich die heutige Anzahl der Supermärkte. Internethandel nimmt weiter zu. Somit sinkt die bisher gewohnte Bedeutung zentraler Versorgungsangebote



Das Wiesbaden von morgen. Entwicklung einer quartiersorientierten, vernetzten Stadt.

und verringert den Besatz in Einkaufslagen. Die Digitalisierung in der Wirtschaft ermöglicht dezentrale Tätigkeitsstrukturen, da man sich online von jedem Ort in die Arbeitsprozesse einklinken kann. Selbstfahrende „Sammelbusse“ holen ihre Fahrgäste streckenoptimiert und zeitgerecht ab, wodurch ein flächendeckender Nahverkehr auch dezentral effizient organisiert werden kann. Mit dem Bedeutungsverlust des eigenen Autos wird Mobilität umweltfreundlicher, das Aufkommen auf der Straße verringert sich.

Für Wiesbaden ergibt sich aus diesen Entwicklungen die Chance für einen kleinteiligen Stadtorganismus, der dezentral strukturiert und über automatisierte Verkehrs- und Kommunikationssysteme vernetzt ist. Die Nachbarschaft der Stadtteil gewinnt an Bedeutung, da hier der persönliche Bezug gegeben ist. Dies erfordert ein Denken in kleinteiligen, weitgehend autonomen „Quartieren“, die über vielfältige

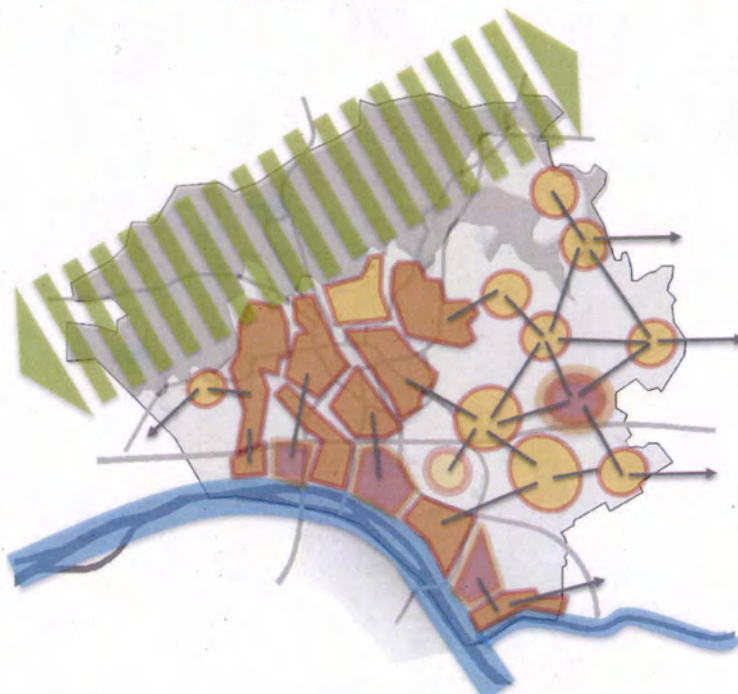
dezentrale Angebote und eine hervorragende Vernetzung verfügen. Damit entstehen Anforderungen an quartiersbezogene Einrichtungen. Die Veränderungen in der Wirtschaft, insbesondere durch die informationsbasierten Technologien (zum Beispiel Industrie 4.0) führen zu einer Verringerung klassischer Industriegebiete. Die Wohnungsnachfrage hält weiterhin an, aufgrund dezentralisierter öffentlicher Erschließungssysteme kann die Entwicklung jedoch kleinteiliger und verteilter erfolgen.

Die Arbeitsplätze durchdringen stärker das Wohnen, gemischte Quartiere sind beliebt und gefragt. Gleichwohl werden Gebiete benötigt, in denen innovative Wirtschaftsunternehmen angesiedelt werden können (hohe Adress- und Umfeldqualität), vernetzt und verwoben mit lebendigen Quartieren. Die Freiräume zwischen den Quartieren gewinnen eine höhere Bedeutung für Freizeit, Aufenthalts- und Verbindungsfunktionen.

Für das Zukunftsbild „Die differenzierte Stadt“ angenommene Trends:

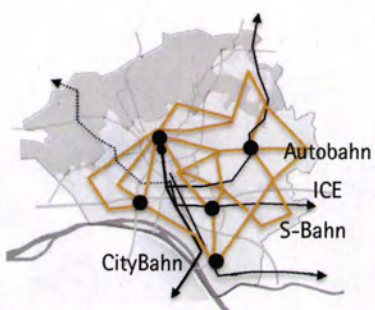
- Individualisierung und Pluralisierung der Lebensstile
- Digitalisierung (verändertes Mobilitäts-, Arbeits- und Konsumverhalten)
- Technische Innovationen durchdringen Verkehr, Kommunikation und Wirtschaft

Idee Zukunftsbild: Die differenzierte Stadt



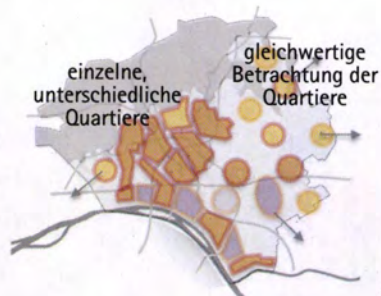
Mobilität

Individuelle, innovative Mobilität als Netzwerk, Fokus auf Nachhaltigkeit



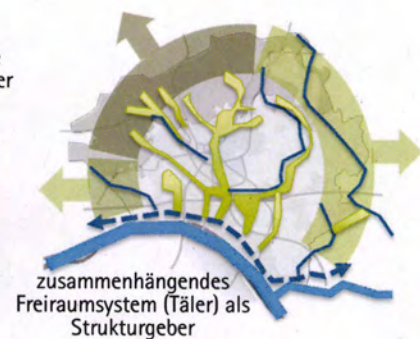
Arbeiten / Wohnen

Nutzungsmischung und kurze Wege, autonome Quartiere mit unterschiedlichen Schwerpunkten



Freiraum

Netz an Freiräumen mit Aufenthalts- und Bewegungsfunktion im Übergang der Quartiere





# Gesamtkonzept Wiesbaden 2030+

# Konzept Wiesbaden 2030+

Das Stadtentwicklungskonzept Wiesbaden 2030+ definiert den Rahmen, in dem sich die künftige Entwicklung Wiesbadens bewegt. Durch die Gesamtschau aller in der Stadtplanung relevanten Themenfelder entsteht ein umfassender Überblick, der sich bewusst auf die übergeordneten Qualitätsziele und Leitideen konzentriert. Genaue Planungen und einzelne Projekte sollen in diese Qualitätsziele und Leitideen passen und künftige Entscheidungen sich an ihnen orientieren können. Dennoch sollen Spielräume bestehen, auf aktuelle Anforderungen und Bedarfe reagieren zu können. Mit dem Titel „2030+“ hat das Konzept die mittel- bis langfristige Entwicklung Wiesbadens im Fokus. Im Vordergrund stehen nicht die heutigen Problemlagen, sondern vielmehr Möglichkeiten und Handlungserfordernisse, die sich im Jahr 2030 und darüber hinaus ergeben können.

## Erkenntnisse aus dem fachlichen Prozess und der Beteiligung

Mit der dritten Phase „Szenarien“ wurde der Blick ganz bewusst in die Zukunft Wiesbadens gelenkt, während in der Analysephase Chancen und Herausforderungen des heutigen Stadtbildes beleuchtet wurden. Beides zusammen formt das Konzept: Die Analyse bildet die Basis und die Szenarien steuern mögliche Entwicklungsperspektiven bei. Die Zukunftstrends sind ein wichtiger Indikator dafür, welche allgemeinen Anforderungen auf unsere Städte zukommen, wenngleich sie natürlich nicht mit hundertprozentiger Sicherheit vorausgesagt werden können. Sie ermöglichen es aber, sich auf Themen

vorzubereiten und fördernde oder auch Risiko minimierende Maßnahmen zu ergreifen.

Die fachlichen Erkenntnisse wurden im Prozess zur Entwicklung der Konzeptidee immer wieder mit Ideen und Wünschen der Bürgerinnen und Bürger Wiesbadens abgeglichen und angereichert. Der Beteiligungsprozess diente dazu, die fachlichen Ideen mit den Bewohnern Wiesbadens rückzukoppeln und diese gleichzeitig für künftige Aufgaben, Zusammenhänge und Abhängigkeiten zu sensibilisieren. Dabei wurden aufgrund der Komplexität städtebaulicher Themen immer wieder Kompromisse und Prioritäten erarbeitet. Das Ziel war es, ein für Wiesbaden maßgeschneidertes und von der Mehrheit der Wiesbadener mitgetragenes Konzept zu entwickeln.

Viele bereits in der Analysephase angenommenen Erkenntnisse konnten im weiteren Bearbeitungsprozess bestärkt werden. Eine der wesentlichen

Erkenntnisse ist, dass es nicht das „eine“ Wiesbaden gibt, sondern dass sich Wiesbaden aufgrund der sehr unterschiedlichen Stadtteile im besonderen Maße aus vielen Qualitäten und Bedürfnissen zusammensetzt. Ausgehend davon, lässt sich Wiesbaden in drei übergeordnete Teilbereiche gliedern, in denen ähnliche Qualitäten und Herausforderungen bestehen:

- Die östlichen Vororte
- Bereich an Rhein und Main
- Die Kernstadt

Diese drei Teilräume machen Wiesbaden einzigartig. Die ländlichen Charakterzüge der Vororte, die historische Kernstadt mit ihrem kulturellen Angebot und der heterogene, urbane Raum an Rhein und Main bieten eine Vielzahl von Facetten und Möglichkeiten sein Leben in Wiesbaden zu gestalten. Mit dem Stadtentwicklungskonzept ergibt sich die Chance diese bestehenden Qualitäten herauszuarbeiten und miteinander zu vernetzen. Die Herausforderung liegt

## Drei Teilräume – Drei Qualitäten



darin, sowohl einen gemeinsamen Nenner für die Gesamtstadt als auch spezifische Ideen für die Stadtteile zu entwickeln. Gesamtstädtisch betrachtet hat sich gezeigt, dass eine der zentralen Fragen diejenige nach dem richtigen Maß an Wachstum ist. Als sinnvoll gilt generell eine maßvolle und maßstäbliche Entwicklung der Stadt. Die Vielfalt der Stadtteile soll gesichert und schlüssig weiterentwickelt werden.

Als Erkenntnisse auf gesamtstädtischer Ebene und Aufgaben für die Zukunft haben sich folgende Themen herauskristallisiert:

- Schaffung von bezahlbarem Wohnraum
- Aktivierung von Brachflächen zur flächenschonenden Mehrgewinnung des Wohnraum- und Arbeitsplatzangebots
- Nachverdichtung in gut erschlossenen Gebieten prioritär behandeln
- Vermeidung von starker Zerküftung des Siedlungsraums

- Orientierung der Neuentwicklungen (von Siedlungsflächen) an den Trassen des schienen- gebundenen öffentlichen Verkehrs (ÖV)
- Mitentwicklung der sozialen Infrastrukturen und des Grüns bei Neuentwicklungen
- Entwicklungsmöglichkeiten für die Wirtschaft sichern
- Restrukturierung bestehender Gewerbegebiete zur optimalen Auslastung der Flächen und zur Optimierung der Übergänge Wohnen / Arbeiten
- Bewahrung und Vernetzung der vorhandenen Grünqualitäten
- Stärkung des Umweltverbundes (ÖPNV, Fuß, Rad)
- Hervorheben und Förderung der eigenen Stärken und Chancen

Diese Themen liegen dem Konzept als Qualitätsziele zugrunde und finden sich auch in den formulierten Leitzielen

wieder. Die Erkenntnisse in den drei Teilbereichen ergänzen diese und geben Aufschluss über die individuellen Handlungserfordernisse. In den östlichen Vororten besteht, durch die kleinteiligen, autonomen Strukturen die Anforderung diese in sich zu stabilisieren (Belebung der Ortskerne) und besser miteinander zu vernetzen. Bei Entwicklungsmaßnahmen ist stets der ländliche Charakter und Grünbezug zu bewahren. Entlang von Rhein und Main spielt der Umgang mit der Nachbarschaft von Wohnen und Arbeiten eine besonders große Rolle. Der Bereich ist sehr heterogen mit teils ungeordneten Übergängen zwischen den Nutzungen strukturiert. Auch die Gestaltung des Rheinufer als Naherholungsraum und die Anbindung an die Innenstadt sind Zukunftsaufgaben. Die Kernstadt stellt, durch ihre Villen- und Gründerzeitquartiere mit den historischen Bauten, eine gefestigte Stadtstruktur dar. Hier geht es vornehmlich darum, Aufenthaltsqualitäten zu verbessern und die hohe Gestaltqualität weiterhin in der Entwicklung zu berücksichtigen.

#### Aufgaben und Bedarfe auf teileräumlicher Ebene

Teilraum - östliche Vororte	Teilraum - Bereich an Rhein und Main	Teilraum - Kernstadt
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Vernetzung untereinander und mit der Kernstadt</li> <li>• Belebung der Ortskerne, Erhalt des dörflichen Charakters</li> <li>• Offene Bebauung mit Grünbezug in verträglichen Etappen</li> <li>• Neue Wohnkonzepte für alle Generationen</li> <li>• Erhalt der Landwirtschaft und zusammenhängender Freiräume</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Umgang mit der Nachbarschaft aus Gewerbe und Wohnen</li> <li>• Wohnen am Wasser als Qualität herausarbeiten</li> <li>• Nutzung der Konversionsflächen, Aufwertung durch Umstrukturierungen</li> <li>• Gestaltung des Rheinufer als Naherholungsraum, Anbindung an Kernstadt</li> <li>• Stärkung der Stadtteilzentren</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Attraktivierung öffentlicher Räume und Erhalt der architektonischen Qualität</li> <li>• Nahversorgung und Nutzungsmix etablieren</li> <li>• Verkehrliche Entlastung durch Alternativen zum Auto</li> <li>• Mobilisierung von Wohnbaupotenzialen (Mehrgenerationenkonzepte, soziale Durchmischung)</li> </ul>



### Definition von Aktionsräumen

Die gewonnenen Erkenntnisse geben Aufschluss darüber, wo die Chancen und Herausforderungen liegen und welche Entwicklungsdynamiken sich in einzelnen Stadtteilen befinden.

Im Sinne einer langfristig nachhaltigen Entwicklung Wiesbadens ist es sinnvoll, das „Suchfeld“ für künftige Entwicklungen genau zu definieren und Kriterien festzulegen. Wiesbaden soll sich entwickeln können, ohne dabei vorhandene Qualitäten aufgeben zu müssen. Dazu sind punktuelle und vom gesamtstädtischen Kontext losgelöste Einzelprojekte zu vermeiden. Stattdessen soll vorausschauend, ganzheitlich und planvoll entschieden werden.

Das Konzept identifiziert anhand von räumlichen Kriterien zwei Aktionsräume mit unterschiedlichen Anforderungen an die Stadtplanung und unterschiedlichen Entwicklungsdynamiken:

Der Aktionsraum „Entwicklung und Transformation“ umfasst den Bereich an Rhein und Main bis zur südlichen Kernstadt. Dieser Raum weist eine große strukturelle Heterogenität auf und beinhaltet einen urbanen Nutzungsmix (Wohnen, Gewerbe, Industrie, Naherholung). Er wird durch die A66 durchschnitten und größtenteils durch die S-beziehungsweise Regionalbahn sowie dem Bussystem erschlossen. Auch das Zukunftsprojekt „CityBahn“ liegt in diesem Aktionsraum. Außerdem beinhaltet der Bereich eine hohe Dynamik

und die Hauptpotenzialflächen für eine weitere Entwicklung Wiesbadens: Konversionsflächen, Umstrukturierungsbereiche, Möglichkeiten zur Nachverdichtung im Bestand und für großflächige Arrondierungen (schlüssige Fortentwicklung des Siedlungskörpers) eröffnen vielfältige Spielräume. Bereits heute sind einige Transformationsprozesse angestoßen. Neben dem Umgang mit den Industrie- und Gewerbeflächen besteht hier die Chance neue Wohnraumqualitäten (beispielsweise Wohnen am Wasser) in Wiesbaden zu etablieren.

Ebenfalls als Aktionsraum „Entwicklung und Transformation“ ausgewiesen sind die Bereiche rund um die Haltepunkte der Ländchesbahn. Neben den notwendigen kleinteiligen Entwicklungsoptionen aller Vororte sollen dies die Bereiche sein, in denen Maßnahmen fokussiert werden. Sofern sich über die Wallauer Spange die Option eines zusätzlichen Haltepunktes zwischen Wiesbaden und Frankfurt ergibt, zählt auch dieser Bereich zum Aktionsraum „Entwicklung und Transformation“.

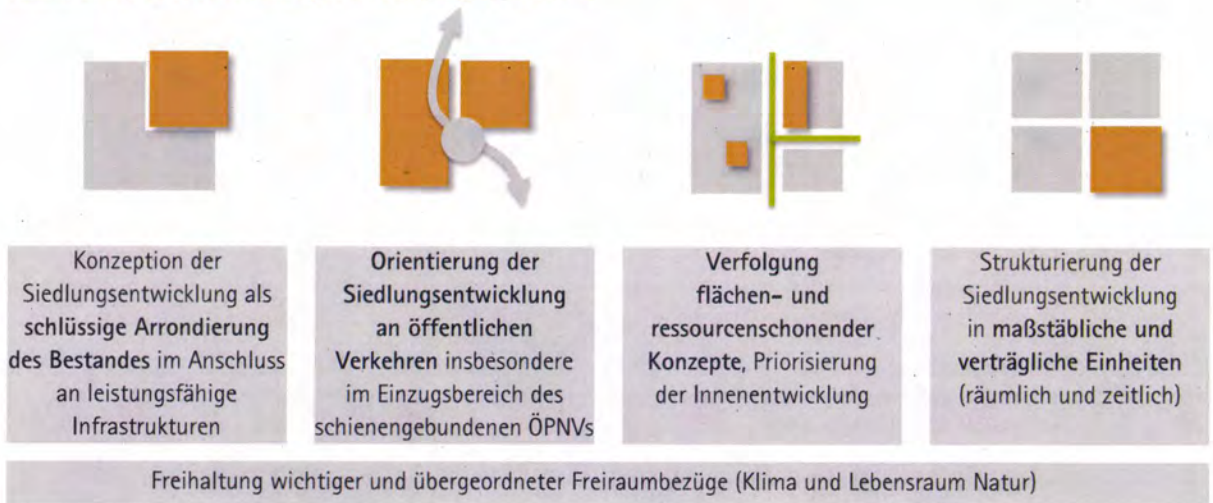
Der Aktionsraum „Stabilisieren und Weiterentwickeln“ umfasst die Kernstadt und die ländlichen Vororte Wiesbadens. Damit umfasst der Raum die stadtstrukturellen Gebiete, die weniger der Veränderungsdynamik unterworfen sind. Die Kernstadt ist der Bereich Wiesbadens, der durch seine durchgrünt Villengebiete und historisch gewachsenen Blockrandbebauungen maßgeblich

das Bild Wiesbadens prägt, kaum Flächenspielräume eröffnet und in seiner Nutzungsintensität stabil ist. Die Kernstadt ist zudem mit ihren kulturellen und urbanen Angeboten der Mittelpunkt des städtischen Lebens und soll in ihrer bestehenden Qualität erhalten bleiben. Dennoch bieten sich auch hier – besonders im Übergang zum Bereich an Rhein und Main oder im Einzugsbereich des öffentlichen Personennahverkehrs (ÖPNV) – Ansätze zur Weiterentwicklung. Die ländlichen Vororte weisen entsprechend ihrer kleinteiligen Strukturen eine moderate Entwicklungsdynamik auf. Im Fokus steht hier das Stabilisieren der vorhandenen Strukturen: Neuentwicklungen müssen maßstäblich sein und sollen die Belebung der Ortskerne fördern.

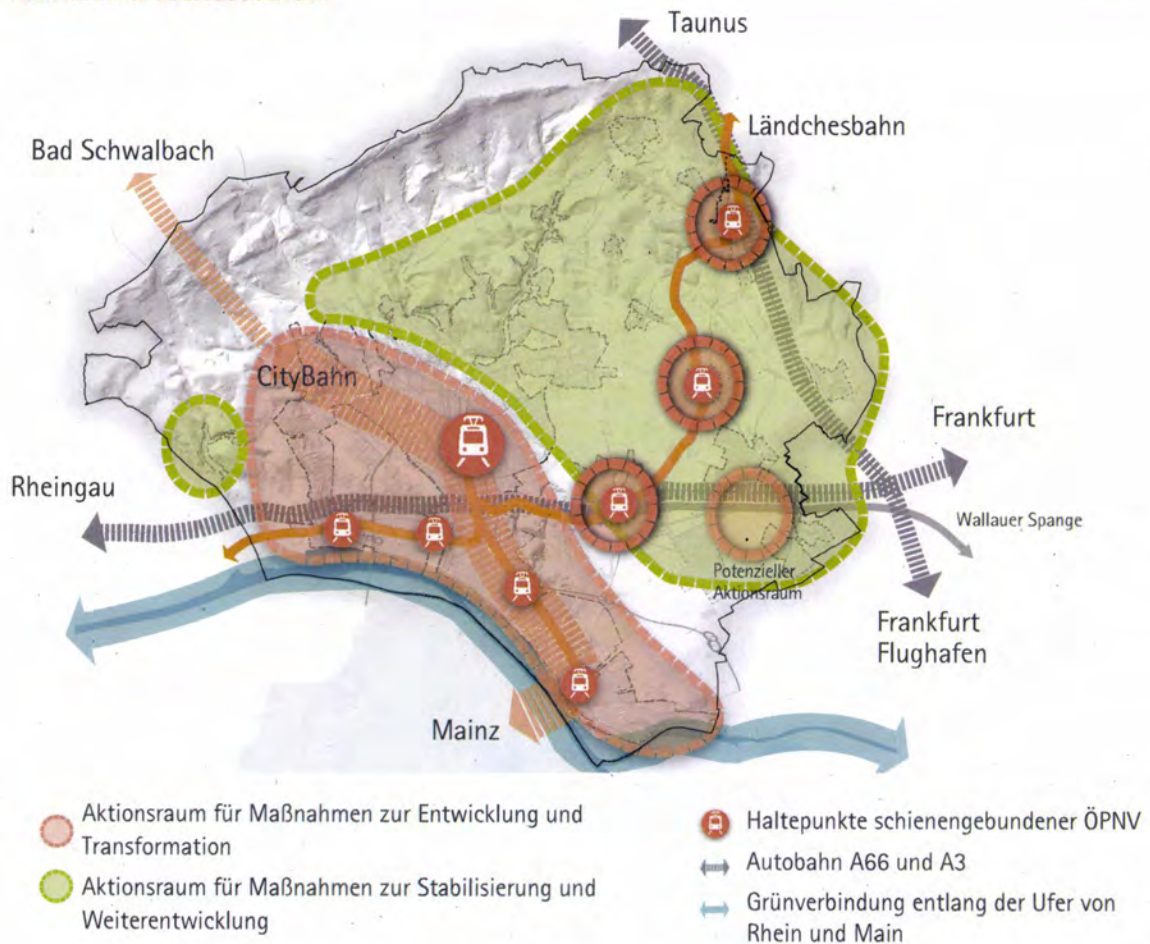
Je nach ihrer Lage sind die Vororte jedoch unterschiedlich zu betrachten: Während grundsätzlich der ländliche Charakter erhalten bleiben soll, zählen die Orte im Einzugsbereich der Ländchesbahn zum Aktionsraum „Entwicklung und Transformation“.

Neben den unterschiedlichen Ansätzen pro Aktionsraum formuliert das Konzept auch gemeinsame und verbindende Maßnahmen. Diese sind vor allem die Entwicklung des schienengebundenen ÖPNVs als Alternative zum Auto und Rückgrat der Siedlungsentwicklung sowie verbindende Freiraumelemente wie die Gestaltung des Rheinuferes oder die Offenhaltung wichtiger Grünbezüge und Landschaftsräume.

Räumliche Kriterien zur künftigen Entwicklung Wiesbadens












Aktionsräume Wiesbaden 2030+









# Gesamtplan Wiesbaden 2030+

## Legende




### Arbeiten + Wohnen + Leben

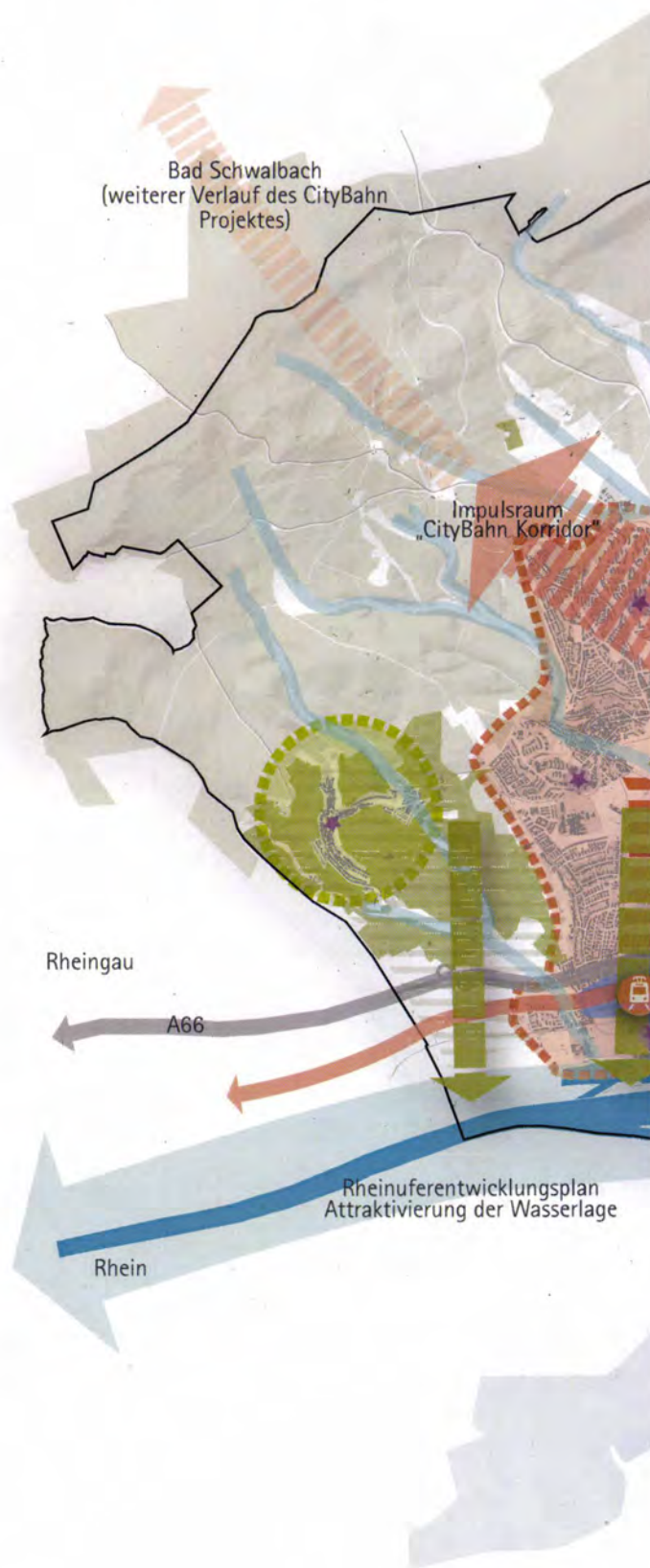
-  Aktionsraum für Maßnahmen zur Entwicklung und Transformation
-  Aktionsraum für Maßnahmen zur Stabilisierung und Weiterentwicklung
-  Potenzieller Aktionsraum (Bau einer neuen Haltestelle zur Förderung der Siedlungsentwicklung)
-  Impulsraum Wohnen, Gewerbe und Freiraum: Potenzielle Neubauf Flächen mit dem Nutzungsschwerpunkt Wohnen (partielle Arrondierung mit Gewerbeeinheiten/ Mischnutzung)
-  Impulsraum Gewerbe: Potenzielle partielle Neubauf Flächen mit dem Nutzungsschwerpunkt Gewerbe entlang der A66
-  Impulsraum CityBahn – Wohnen und Gewerbe: Wohnraum- und Gewerbeentwicklung entlang des möglichen CityBahn Korridors als Potenzialfläche (eingezeichnet: möglicher Streckenverlauf mit Einzugsbereich 1.000 m)
-  Sicherung der Wirtschaftsflächen
-  Bewahrung der vielfältigen Stadtteilstrukturen
-  Identitätsgeber Kernstadt Wiesbaden und Mainz

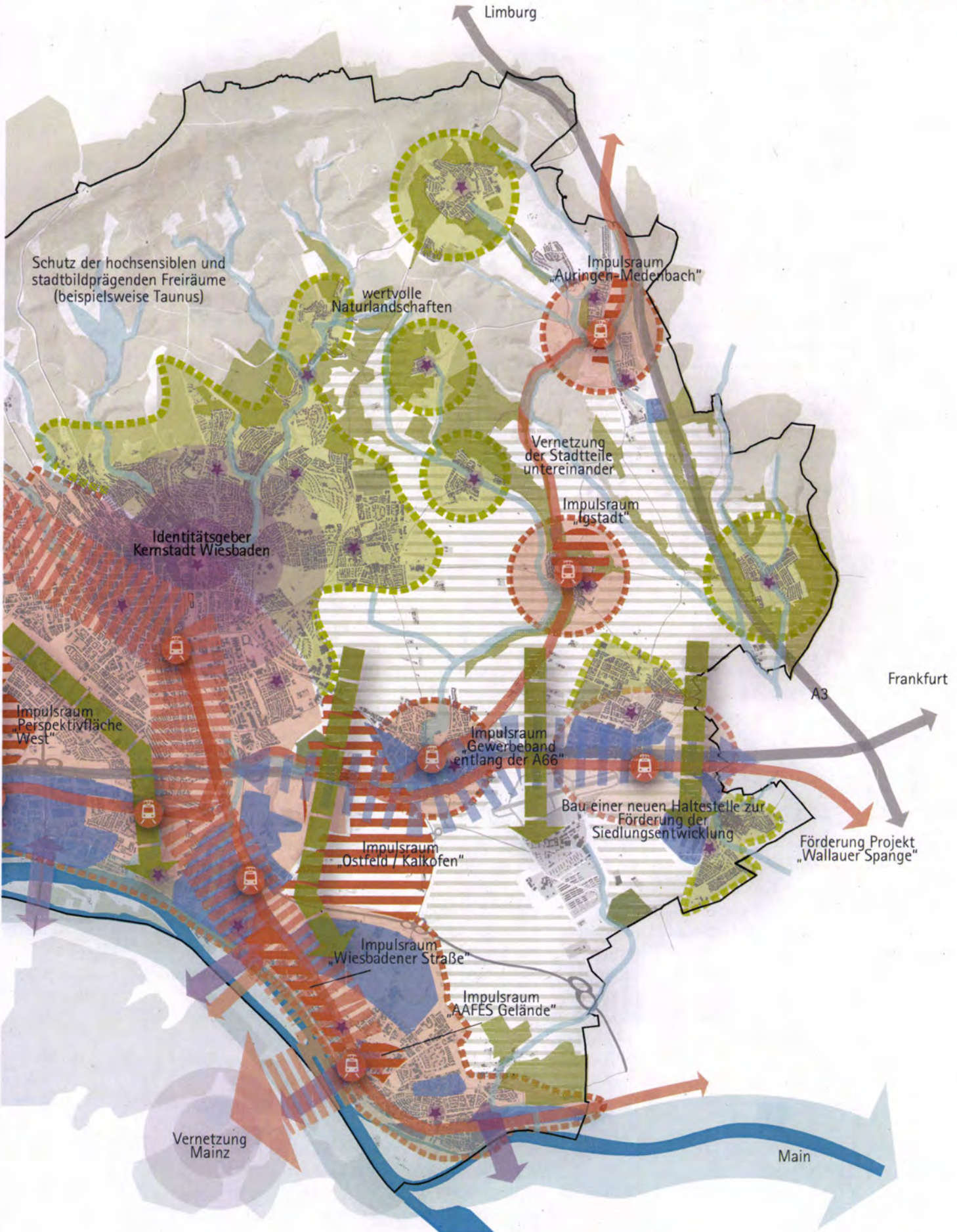
### Landschaftsraum

-  freizuhaltende Grünverbindung (insbesondere aufgrund klimatischer Bedingungen)
  -  Potenzial Wasserlage Rhein – Main für spezielle Wohnformen und Umstrukturierungen
- Schutz der hochsensiblen und stadtbildprägenden Freiräume
-  Waldflächen (Taunus)
  -  Wertvolle Kulturlandschaften (beispielsweise Weinanbau, etc.)
  -  Bachtäler mit Klima- und Vernetzungsfunktion (Biotop und Freizeitnutzung)
  -  landwirtschaftlich geprägter Raum – Verbesserung der ökologischen Vernetzung

### Mobilität

-  Haltestellenbereich des schienengebundenen ÖPNV
-  wichtige Autobahnverbindung (A66, A3) für die übergeordnete Anbindung Wiesbadens
-  schienengebundene Verbindungen





### Konzept Wiesbaden 2030+

Die Aufgabe des Stadtentwicklungskonzeptes Wiesbaden 2030+ ist es, räumliche Bereiche aufzuzeigen in denen künftige Entwicklungen stattfinden können. Darüber hinaus werden programmatische Ansätze in den einzelnen Themenfeldern der Stadtplanung formuliert. Der durch die Qualitätsziele festgehaltene Zielrahmen legt Entwicklungsansätze fest, um Wiesbaden in der Region als Partner und eigenständige Größe für die Zukunft weiterzuentwickeln. Besonders der Erhalt der Vielfalt Wiesbadens und seiner hohen Lebensqualität sind bei künftigen Ausrichtungen zu beachten.

Aktionsraum für Maßnahmen zur Entwicklung und Transformation - Verdichtungspotenzial im Anschluss an leistungsfähige Infrastrukturen

Aktionsraum für Maßnahmen zur Stabilisierung und Weiterentwicklung - Siedlungsflächen mit einem hohen Anteil an Grün- und Freiflächen

Neben den beiden Aktionsräumen als übergeordnete Suchräume für unterschiedlich ausgerichtete künftige Entwicklungen definiert das Konzept Wiesbaden 2030+ wichtige Verbindungen und Schlüsselprojekte für die langfristige Weiterentwicklung Wiesbadens - die „Impulsräume“:

- „Wiesbadener Straße“
- „AAFES Gelände“
- Haltestellenbereich zwischen „Medenbach - Auringen“
- „Igstadt“
- „Perspektivfläche West“
- „Ostfeld / Kalkofen“
- „Trasse der CityBahn“
- „Gewerbeband entlang der A66“

Sie stellen großflächige Entwicklungsoptionen beziehungsweise Potenziale von gesamtstädtischem Interesse dar und werden im gleichnamigen Kapitel weiter erläutert.

Eine der zentralen Zukunftsaufgaben ist die Mehrung des Wohnraumangebots und die Eröffnung von Flächenspielräumen für die Wirtschaft. Für beides ist die Sicherung von Flächenreserven notwendig. Die von der städtischen Arbeitsgruppe Flächenentwicklung bereits identifizierten Potenzialflächen für ca. 10.000 neue Wohneinheiten bestehen aus einer Kombination von Innenentwicklungspotenzialen und Siedlungsarrondierungen. Zusammen mit den „Impulsräumen“ soll der Siedlungskörper kompakt ergänzt werden. Um Wiesbaden als Wirtschaftsstandort zu stärken, bedarf es neben der Eröffnung von Flächenspielräumen vor allem auch einer Profilierung der bestehenden Standorte, um diese im Sinne einer Marke in der Region positionieren zu können.

Über unterschiedliche Maßstäblichkeiten und Nutzungszusammensetzungen auf den Potenzialflächen sollen die Eigenheiten der 26 Ortsteile Wiesbadens weiter ablesbar bleiben. Neuentwicklungen sollen aus dem Bestand heraus entwickelt werden und sich schlüssig in die Umgebung einfügen. Die Kernstadt wird in ihrer Bedeutung als das Herz Wiesbadens durch urbane Nutzungsangebote mit kurzen Wegen und dem Erhalt des vielschichtigen Kulturangebots gestärkt. Der Bereich entlang von Rhein und Main bietet die Chance neue Wohnqualitäten in Wiesbaden durch Umstrukturierung, Ergänzung und Neunutzung von Konversionsflächen zu implementieren, ohne bestehende Qualitäten infrage zu

stellen. Die Vernetzung dieses Bereichs mit der Kernstadt über die Barriere A66 hinweg ist dabei ein zentrales Anliegen. Die ländlichen Vororte sollen in ihrer Selbstständigkeit gestärkt werden. Hierzu wird jeweils eine moderate Entwicklung, insbesondere im Einzug des schienengebundenen ÖPNVs, ermöglicht. Die Anbindung untereinander sowie in die Kernstadt ist hier von großer Bedeutung.

Ein leistungsfähiges und nachhaltiges Verkehrsnetz aus Mobilitätsangeboten soll das Grundgerüst der Siedlungsentwicklung Wiesbadens bilden. Das heute bestehende Netz dient als Rückgrat potenzieller Entwicklungsräume, Lücken sind perspektivisch zu schließen beziehungsweise Angebote dort zu intensivieren, wo bereits heute nennenswerte Impulse entstehen. Der Fokus liegt dabei eindeutig auf den Verkehrsarten des Umweltverbundes (ÖPNV, Fuß, Rad).

Ebenso als Netzwerk sind die übergeordneten Frei- und Grünräume der Stadt zu verstehen. Wiesbaden spannt sich zwischen dem Taunus und dem Rhein beziehungsweise Main auf. Dadurch entstehen nicht nur wichtige Verbindungen mit Klimafunktionen, sondern auch mit Blick auf landschaftliche Qualitäten. Die vorhandenen zusammenhängenden Landschaftsräume sind zu erhalten. Entlang der A66 liegen zwar auch Flächen, die perspektivisch als städtebauliche Entwicklungsreserven in Betracht kommen können. Sie sind jedoch immer so zu arrondieren, dass zwischen den Siedlungsflächen deutliche Grünfugen frei bleiben. Ein Zusammenwachsen der Siedlungsbereiche ist hier aus klimatischen Gründen zu vermeiden.

Der Flugplatz Erbenheim stellt eine für Wiesbaden spezielle Herausforderung dar. Als Sitz von US-amerikanischen Militäreinrichtungen gibt es in Wiesbaden etliche Flächen, die ausschließlich für amerikanische Bewohnerinnen und Bewohner zugänglich sind. Durch Umstrukturierungen werden zwar immer wieder Flächenreserven frei wie zum Beispiel in Kastel. Die Stadt Wiesbaden kann jedoch erst nach Freigabe durch den Bund (Bundesanstalt für Immobilienaufgaben) über die Flächen verfügen.

Für die sich aus den gewonnenen Erkenntnissen ableitende Konzeptidee zu Wiesbaden 2030+ bedeutet das, in den Themenfeldern jeweils mehrschichtige Ansätze zu entwickeln:

Im Folgenden werden jeweils zu den Themen in der Stadt Leitideen und dazu erforderliche Projekte und Maßnahmen erläutert. Diese können sowohl einen konkreten räumlichen Bezug haben, als sich auch auf programmatischer Ebene mit grundsätzlichen oder übergeordneten Aufgaben befassen. Das Konzept betrachtet die räumliche und programmatische Ebene sowie die städtebaulichen Kernthemen „Region“, „Mobilität und Vernetzung“, „Wohnen und Leben“, „Arbeiten und Einkaufen“ und „Umwelt und Freiraum“ integrativ und stellt den Brückenschlag zu den Qualitätszielen her. Die Qualitätsziele beschreiben die übergeordneten Ziele der Stadtentwicklung 2030+, in den Leitideen sind strategische Ansätze zum Erreichen der Ziele formuliert und unter Projekte und Maßnahmen sind Umsetzungsvorschläge zusammengefasst. Die vorgeschlagenen Impulsräume entsprechen den definierten stadträumlichen Kriterien und eignen

#### Aufbau des Gesamtprozesses



sich im Besonderen zur Umsetzung der städtebaulichen Ziele.

Begünstigungen des ÖPNV und Radverkehrs

#### Hauptaussagen Wiesbaden 2030+:

- Wiesbaden wächst - steigende Nachfrage nach Wohn- und Wirtschaftsflächen
- Definition von künftigen Suchräumen zur städtebaulichen Entwicklung
- Definition von Impulsräumen zur Umsetzung der Qualitätsziele
- Wirtschaftliche Stabilität durch Profilierung der Bestandsflächen und Flächenneuausweisungen
- Wohnraumentwicklung durch Innenentwicklung und Flächenneuausweisungen
- Bewahrung der Stadtteilidentitäten durch Weiterentwicklung spezifischer Charakteristiken
- Schutz der sensiblen und qualitätsvollen Natur- und Freiräume durch flächenschonende Konzepte und klare Siedlungskonturen
- Förderung nachhaltiger Mobilitätsarten durch

Das Konzept Wiesbaden 2030+ bildet die Gesamtschau aller städtebaulich relevanten Handlungsansätze ab. Durch die Vielschichtigkeit der Themen und Interessenslagen kommt es dabei immer wieder zu Schnittstellen aber auch Konflikten wie zum Beispiel beim Nutzungsbesatz einer Fläche. Viele planerische Maßnahmen sind miteinander verwoben beziehungsweise ziehen Konsequenzen nach sich. So erfordert unter anderem die Neuausweisung von Wohnraum die Mitentwicklung sozialer Infrastrukturen und die Abwicklung der zusätzlichen Verkehre. Das Aufzeigen der Konsequenzen, das Abwägen und Priorisieren von Maßnahmen ist daher ein grundlegender Bestandteil einer nachhaltigen Stadtentwicklung Wiesbadens.

## **Themen der Stadt**

Region, Wohnen + Leben,  
Arbeiten + Einkaufen,  
Mobilität + Vernetzung,  
Umwelt + Freiraum

## Wiesbaden in der Region

### Aktuelle Situation und Herausforderung

Wiesbaden ist als Landeshauptstadt Hessens Teil der prosperierenden Region Rhein-Main und liegt in direkter Nachbarschaft zur rheinland-pfälzischen Hauptstadt Mainz. Durch die Lage in der Metropolregion ergeben sich viele Vorteile, aber auch einige Aufgaben oder Verpflichtungen, denen sich Wiesbaden auch künftig stellen muss. Zu den Vorteilen zählt besonders die enge Vernetzung und gute Anbindung der Region – mit dem Frankfurter Flughafen als internationalen Knotenpunkt.

Wiesbaden profitiert von der landschaftlich reizvollen Lage am Taunus und dem Übergang zum Rheingau, hinzu kommt die Qualität der Wasserlage an Rhein und Main. diese kann in Wiesbaden noch stärker fokussiert werden.

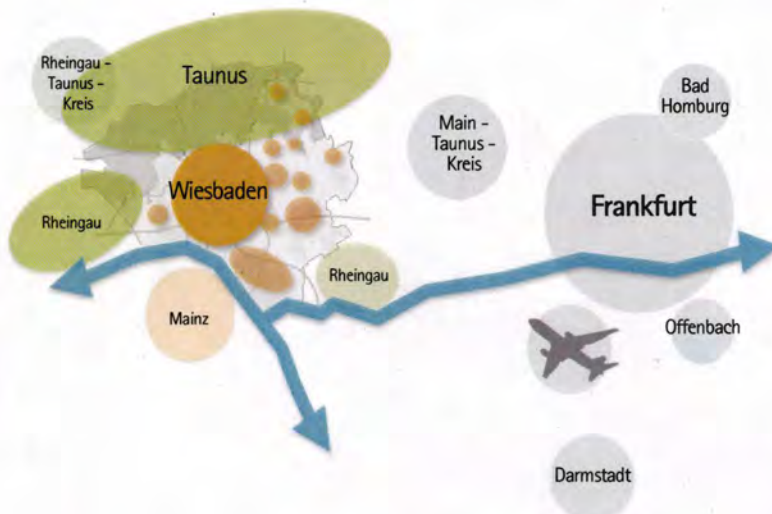
Die Stadt stellt stadtstrukturell eine Besonderheit in der Region dar, da die Landeshauptstadt neben urbanen Gebieten und historischen Kernstadtbereichen durch Eingemeindungen auch über zahlreiche ländliche Wohnlagen verfügt. Insgesamt setzt sich Wiesbaden aus 26 Ortsteilen zusammen. Der Stadt wird im Allgemeinen eine hohe Lebensqualität zugesprochen – Wiesbaden ist ein beliebter Wohnstandort in der Region.

Durch den Rhein getrennt, bilden die beiden Landeshauptstädte Mainz und Wiesbaden ein länderübergreifendes Doppelzentrum in der Metropolregion FrankfurtRheinMain. Die enge Verknüpfung wird auch dadurch deutlich, dass drei Ortsteile von Wiesbaden heute noch die Bezeichnung Mainz führen, nämlich Mainz-Amöneburg, -Kastel und -Kostheim. Überlegungen, die beiden Städte noch näher mit gemeinsamen

Projekten zusammenzubringen, zum Beispiel einer besseren öffentlichen Personennahverkehrs-Verbindung, bestehen bereits. Vor allem der Rhein als gemeinsame Mitte ist für beide Städte von zentraler Bedeutung, sodass hier bereits einige Umstrukturierungsprozesse angestoßen wurden: Mainz wandelt ehemalige Gewerbegebiete in Wohnen am Fluss um und Wiesbaden verfügt ebenfalls über zahlreiche Umstrukturierungs-, Konversions- und Weiterentwicklungspotenziale. Mainz orientiert sich bereits stark zum Rhein, während hier auf Wiesbadener Seite noch Potenzial besteht. Das 2011 erarbeitete „Rheinuferentwicklungskonzept“ greift die Potenziale auf und soll dabei nicht nur eine interkommunale und kooperative Grundlage für die perspektivische Entwicklung und Aufwertung des Raums zwischen Mainz und Wiesbaden sein. Es

### Leitidee Wiesbaden in der Region

- Wiesbaden eigenständig in der Region positionieren (Image)
- Kooperationen und Netzwerke mit der Region aufbauen, pflegen und ausbauen
- Verkehre vernetzen und ganzheitliche Systeme konzipieren
- Stärkung der regionalen Arbeitsteilung





## Qualitätsziel: Wir sind Partner in der Region!



verbindet die Themen Freiraum, Wohnen und Arbeiten und wird in den jeweiligen Themenbereichen näher erläutert.

Die Flüsse Rhein und Main übernehmen auch mit Blick auf die weitere Region eine wichtige Rolle. Sie sind das landschaftliche Rückgrat des Rheingaus und die Verbindung in Richtung Frankfurt.

Weiterhin profitiert Wiesbaden von der guten verkehrlichen Vernetzung in der Metropolregion: Neben der internationalen Erreichbarkeit durch die Nähe zum Frankfurter Flughafen, gewährleisten das Autobahn- und Bundesstraßennetz, aber auch die Angebote des öffentlichen Verkehrs eine gute regionale und überregionale Anbindung. Ausbaufähig ist die

direkte Anbindung Wiesbadens an das Hochgeschwindigkeitsnetz. Der regionale Netzwerkgedanke spielt besonders bei der Mobilität und bei Klima- beziehungsweise Landschaftsaspekten eine wichtige Rolle.

Die Lage in der eng vernetzten Region bedeutet aber auch, im Vergleich mit anderen Städten zu stehen und sich dabei eigenständig zu behaupten. Genauso wichtig wie das Anstoßen gemeinsamer Projekte und die Förderung eines kooperativen Dialogs ist es, eigene Projekte zu entwickeln und sich zu positionieren. Dabei gehen eigene und gemeinsame Projekte wie zum Beispiel die „Arbeitsteilige Region“ oft Hand in Hand, wenn sie dabei helfen sollen, sich auf seine jeweiligen Stärken zu konzentrieren.

Als Teil des funktionierenden Netzwerkes Region ist es Wiesbadens Aufgabe sich den regionalen Herausforderungen wie zum Beispiel dem Druck auf dem Wohnungsmarkt zu stellen und eigene Lösungsansätze zu entwickeln. Um zukunftsfähig zu bleiben, muss Wiesbaden sein Image als Landeshauptstadt anreichern: Wiesbaden gilt als qualitativvoller Wohnstandort, als grüne und gesunde Stadt, aber auch als wichtiger Wirtschaftsfaktor - dieses Image muss aber stärker ins Bewusstsein gerückt werden.

Durch seine vielfältigen Stadtstrukturen hat Wiesbaden den großen Vorteil viele verschiedene Qualitäten und Identitäten (Vielfalt) anbieten zu können. Genau das soll als Alleinstellungsmerkmal herausgearbeitet werden.

**Konkretisierung der Leitideen**

**Wiesbaden eigenständig in der Region positionieren**

Wiesbaden muss sich auf seine Stärken als attraktiver Wohnstandort, als kulturträchtige Landeshauptstadt und als Wirtschaftsfaktor konzentrieren und diese gezielt profilieren. Die vielfältige und qualitätsvolle Stadtgestalt sowie das kulturelle Angebot bieten sich ebenso zur Entwicklung eines Leitbildes beziehungsweise eines Markenkerns (zum Beispiel Historisches Fünfeck oder Thermalquellen) an. Hierzu

müssen die vorhandene Qualität der Baukultur und der hochwertige Gestaltungsansatz des öffentlichen Raums weiter gestärkt werden. Wichtige Markenzeichen Wiesbadens wie die Thermalquellen sind dabei nicht nur ein Imagefaktor, sondern haben auch einen ökologischen Wert.

**Regionale Beziehungen aufbauen, pflegen und ausbauen**

Wiesbaden befindet sich im Dialog mit der Region und muss diesen weiter ausbauen. Ein besonders wichtiges Projekt ist der

Regionalpark RheinMain, welcher zur Sicherung, Aufwertung und Verknüpfung der Landschaften dient und somit einen wichtigen Beitrag zur Verknüpfung in die Region leistet. Weitere Projekte wie die CityBahn, die Biosphärenregion oder Kooperationen von Hochschulen sind zum Vorteil aller Beteiligten. Durch einen regelmäßigen Austausch, Arbeitsteilung und eigenes Engagement soll Wiesbaden seine Beziehungen zukunftsfähig gestalten. Kooperationen, Netzwerke und auch Projekte zur Förderung des Tourismus sind auf gemeinsamer Ebene voranzutreiben. Kultureller und sportlicher Austausch sind weitere Möglichkeiten den Dialog zu festigen. Auch gemeinsame Strategien zur Bewältigung des Wohnraum Mangels oder zur Festigung des Arbeitsplatzangebots sind sinnvoll.

**Die Metropolregion FrankfurtRheinMain**



**Attraktive Gestaltung der Stadteingänge**

Die Stadteingänge sind das Tor zu Wiesbaden und der erste Eindruck, den die Stadt vermittelt. Ihrer Gestaltung ist deswegen besondere Aufmerksamkeit zu widmen. In einer Studie zur Gestaltung der Stadteingänge von 2012 wurden bereits die wichtigsten Eingangssituationen definiert und analysiert. Die Studie gibt zu einzelnen Teilräumen, wie zum Beispiel der Mainzer Straße, Handlungsempfehlungen und Gestaltungsvorschläge. Die dort entwickelten Ansätze sollen weiterverfolgt werden – auch mit Blick darauf, dass neben den typischen Stadteingängen auch die Übergänge

zwischen den Quartieren oder einzelnen Nutzungen einer bewussten Gestaltung bedürfen.

„Wiesbaden in der Region“ überspannt als übergeordnetes Thema die anderen Themenbereiche. Weitere Projekte und Maßnahmen, die Region betreffend, sind daher unter den jeweiligen Themen näher aufgeführt.

Hierzu zählen unter anderem folgende Maßnahmen:

**Mobilität + Vernetzung:**

- Verbindung in die Region durch entsprechende Mobilitätsangebote, Verkehrsnetze beispielsweise

Wallauer Spange und Fahrraddirektverbindungen

- Entwicklung zukunftsfähiger Verkehrssysteme
- Ausbau des Fernverkehrs für eine schnellere Verbindung zwischen Wiesbaden und Frankfurt Flughafen
- CityBahn, perspektivische schienengebundene Vernetzung nach Mainz und Richtung Taunusstein / Bad Schwalbach

**Umwelt + Freiraum**

- Biosphärenregion
- Regionalpark RheinMain: Sicherung und Förderung der Lebens- und Landschaftsqualitäten

**Arbeiten + Einkaufen**

- Förderung der regionalen Arbeitsteilung
- Standortprofilierung

**Kernaussagen Region**

- Eigenständige Positionierung Wiesbadens als starker Kooperationspartner der Region
- Stärkung der Vernetzung in die Metropolregion FrankfurtRheinMain – insbesondere nach Mainz und Frankfurt

**Kernthemen Wiesbaden 2030+**



Wiesbaden in der Region



Wohnen + Leben



Arbeiten + Einkaufen



Mobilität + Vernetzung



Umwelt + Freiraum

# Wohnen und Leben

## Aktuelle Situation und Herausforderung

Der überwiegende Teil des bebauten Wiesbadener Siedlungsraums wird durch Wohnnutzungen belegt. Dabei bietet die Stadt durch die starke Durchgrünung eine hohe Lebensqualität und durch das facettenreiche Angebot an Wohnlagen - von urban bis ländlich - Optionen für viele Bedarfe und Lebensstile.

Wiesbaden steht, wie seine Nachbarn in der Metropolregion, vor der Herausforderung auf den hohen Druck am Wohnungsmarkt zu reagieren. Da derzeit das bereitgestellte Wohnraumangebot mit dem Druck einer wachsenden Bevölkerung und anhaltenden Zuzügen aus dem Umland konfrontiert ist, stellt sich für Wiesbaden die zentrale Frage, wo und in welchem Umfang Wiesbaden baulich wachsen kann. Mit dem

Erhalt der Qualitäten Wiesbadens, soll der Zuzug als Chance begriffen werden. Wiesbaden bietet hierzu die perfekten Voraussetzungen, da die unterschiedlichen Wohnlagen beziehungsweise Stadtstrukturen viel Spielraum bei der Entwicklung von neuem Wohnraum bieten: Während es in der Kernstadt oder urbanen Siedlungen um das Thema Innenentwicklung und Ergänzen gehen wird (zum Beispiel Aufstockung, Schließung von Baulücken), ist in den ländlichen Vororten eher eine maßvolle Arrondierung sowie die Belegung der Ortskerne sinnvoll. Durch Umstrukturierungen im Bereich am Rhein und Main können neue Qualitäten, wie zum Beispiel Wohnen am Wasser, generiert werden.

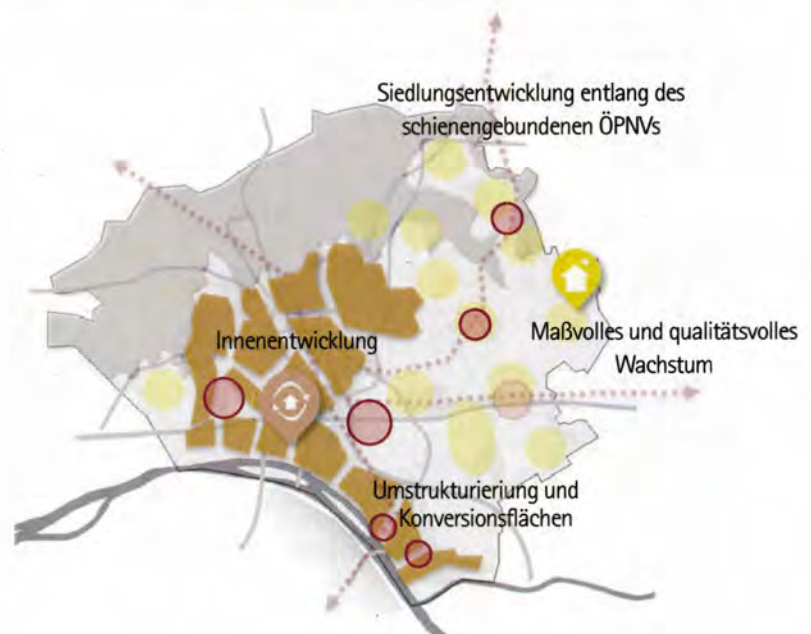
Darüber hinaus sind ebenfalls Flächenoptionen für perspektivische Neubaufächen vorhanden. Diese sollen als strategische Reserven gesichert werden. Diese duale Strategie - die

Pflege und Weiterentwicklung charakteristischer Wohnstrukturen sowie die Schaffung neuer Wohnraumangebote ermöglicht es Wiesbaden qualitativ und maßvoll zu wachsen. Und ein gewisses Maß an Wachstum und Zuzug ist unverzichtbar, wenn es darum geht Wiesbaden jung und zukunftsfähig zu halten. Dabei gilt es auch soziale Infrastrukturen und das Wohnumfeld stetig mitzuentwickeln. Über unterschiedliche Wohntypologien, Aspekte wie Mehrgenerationenwohnen, geförderte Projekte für unterschiedliche Zielgruppen und Barrierefreiheit lässt sich eine ausgewogene soziale Durchmischung begünstigen.

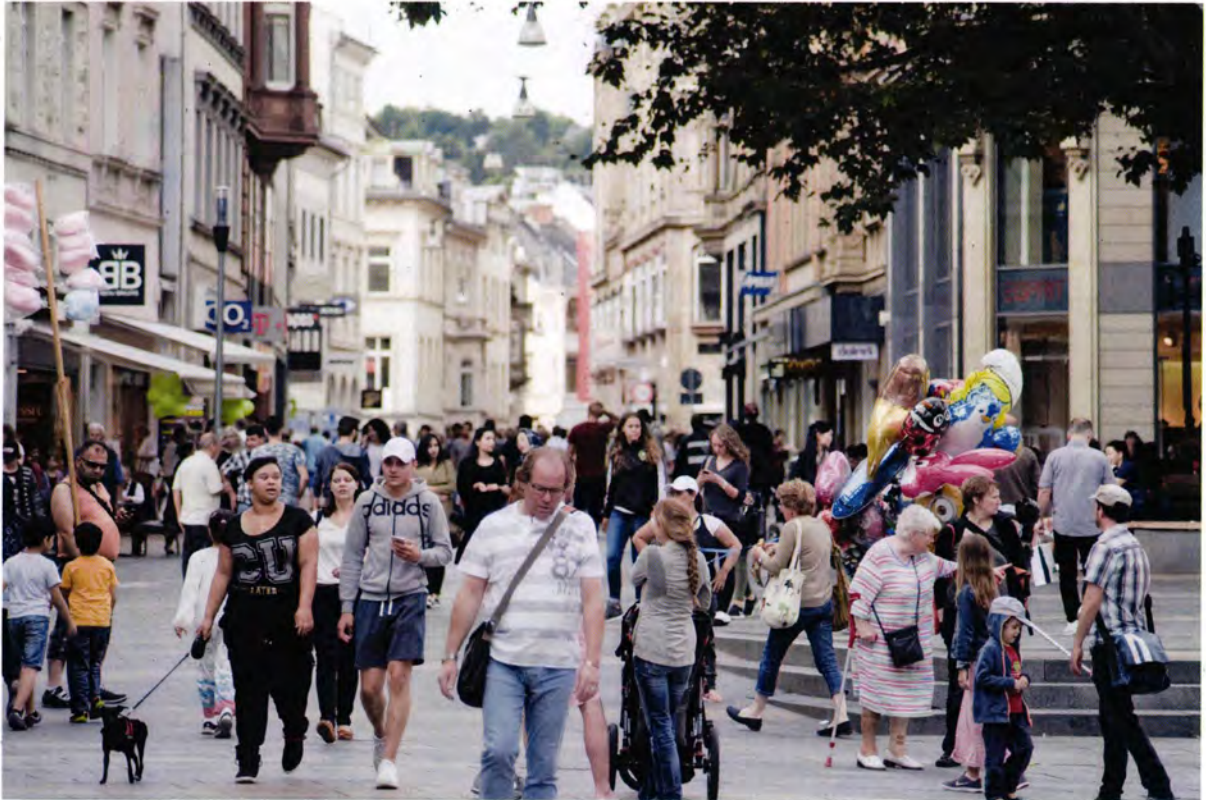
„Wohnen und Leben“ umfasst ein weitreichendes Themenfeld. Das zentrale Thema ist aktuell allerdings die Schaffung von neuem Wohnraum. Unterschiedliche Optionen und Ansätze hierzu sowie Kriterien für geeignete Flächen sind im Folgenden dargestellt.

## Leitidee Wohnen und Leben

- Entlastung der angespannten Wohnungsmarktsituation
- Bedarfsgerechte Schaffung von bezahlbarem Wohnraum insbesondere für untere und mittlere Einkommensgruppen
- Maß- / qualitätsvolles Wachstum
- Definition von geeigneten Flächen und Kriterien für neuen Wohnraum
- Sicherung langfristiger Flächenspielräume
- Erhalt der Vielfalt: Charakter der Quartiere stärken, bewahren und weiterentwickeln, Förderung einer sozialen Durchmischung
- Mitentwicklung sozialer Infrastrukturen und des Wohnumfelds



## Qualitätsziel: Wir sind vielfältig!



### Projekte und Maßnahmen

#### Nachverdichtungspotenziale identifizieren und mobilisieren

Vor dem Hintergrund knapper Flächenressourcen gewinnt die Schaffung von neuem Wohnraum in bestehenden Bausubstanzen beziehungsweise innerhalb der vorhandenen Siedlungsräume an Bedeutung. Dabei handelt es sich meist um kleinteiligere und oftmals schwerer zu mobilisierende Potenziale, die dennoch systematisch und kontinuierlich erhoben werden sollen (beispielsweise Baulückenkataster und Wohnbaupotenzialflächen der städtischen Arbeitsgruppe Flächenentwicklung). Im Folgenden

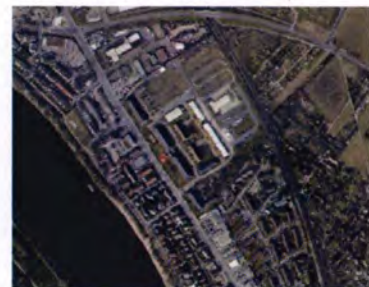
sind potenzielle Flächen, mögliche Maßnahmen und grundsätzlich geeignete Suchräume für eine Innenentwicklung näher beleuchtet.

#### Neunutzung von Brachflächen und Umstrukturierung (Innenentwicklung)

Besonders im „Aktionsraum zur Entwicklung und Transformation“ und dort entlang von Rhein und Main bestehen Potenziale zur Umstrukturierung und Konversion. Nicht mehr genutzte Militär- oder Gewerbeflächen bieten oft größere zusammenhängende Entwicklungspotenziale bei bestehender Anbindung an Infrastrukturen. In Mainz-Kastel befinden sich zum Beispiel zwei US-Liegenschaften,



AAFES Gelände in Kastel



Kastel Housing Area

die heute untergenutzt sind und als gut integrierte neue Wohnquartiere entwickelt werden können. Auch sehr heterogene und wenig qualitativ gewachsene Areale, beispielsweise rund um die Wiesbadener Straße eignen sich zur Reorganisation und somit zur Schaffung von neuem Wohnraum sowie zur Aufwertung des Quartiers. Anbindung und Bauqualität können so verbessert, Bezüge zur Nachbarschaft und zu den Grünraumqualitäten wieder aufgenommen werden.

#### **Einzugsbereiche des schienengebundenen öffentlichen Personennahverkehrs (ÖPNV) bei Neuausweisung und Nachverdichtung priorisieren**

Der schienengebundene ÖPNV bildet das Rückgrat einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung. Er verfügt über große Fahrgastkapazitäten, ist umweltfreundlich und effizient. In Wiesbaden bestehen Potenziale zur Ergänzung und Optimierung von Wohnraum entlang von ÖPNV-Trassen. Gerade im Einzugsbereich der Haltestellen der Ländchesbahn, zum Beispiel zwischen Medenbach und Auringen, könnten durch eine gezielte Wohnraumentwicklung mehr Wiesbadener an den ÖPNV angebunden werden. Zusätzlich können sich neue Spielräume mit der CityBahn oder weiterer neuer Haltestellen ergeben.

#### **Maßvolle Arrondierung der Vororte**

Die ländlichen Ortsteile Wiesbadens – vornehmlich im Osten der Kernstadt gelegen – stellen eine besondere

und wesentliche Wohnqualität im verdichteten Ballungsraum Rhein-Main dar. Die Vororte sind meist autark, besitzen eine eigene Identität und eigene Kernbereiche. Die Ortsteile entlang der A66 wie Erbenheim oder Nordenstadt unterscheiden sich dabei in ihrer Größe und Struktur mit größeren Gewerbeeinheiten deutlich von den Vororten Richtung Taunus, die ländlicher geprägt und kleinteiliger sind. Diese weisen einen besonderen Bezug zum umliegenden Landschaftsraum auf. Bei der Entwicklung von neuem Wohnraum ist der Charakter der Vororte zu erhalten. Erweiterungsmaßnahmen müssen daher als stimmige Arrondierungen erfolgen. Ein besonderes Augenmerk soll auf der Vitalisierung der alten Ortskerne liegen. Die oftmals nicht mehr zeitgemäßen Baustrukturen verlangen nach kreativen Lösungsansätzen bei der Neunutzung. Mögliche Optionen und Richtlinien für Aufwertungsmaßnahmen im Einklang mit dem Ortsbild sind in Gestaltfibern zu den einzelnen Stadtteilen festgehalten. Ansprechende Ortszentren und Treffpunkte sind dabei ebenfalls wichtig, um dem Gemeinschaftsleben Raum zu geben. Einige Stadtteile liegen im Einzugsbereich der Ländchesbahn und eignen sich besonders zur effizienten Weiterentwicklung. Aber auch die übrigen Stadtteile müssen ihr Wohnraumangebot weiterentwickeln, um lebendig zu bleiben und Infrastrukturen vor Ort zu halten.

#### **Identifizierung perspektivischer Entwicklungsräume**

Im Sinne einer ressourcen- und flächenschonenden Siedlungs-

entwicklung soll sich kontinuierlich um die Mobilisierung innererstädtischer Reserven bemüht werden. Nichtsdestotrotz sollen für eine planvolle und langfristige Entwicklung Wiesbadens auch neue Flächenoptionen gesichert werden. Mögliche perspektivische Siedlungsräume, wie zum Beispiel das Entwicklungsgebiet Ostfeld / Kalkofen, sind im Kapitel „Impulsräume“ näher erläutert.

#### **Wohnraum für Alle: Alternative und bezahlbare Wohnformen ermöglichen**

Um die Vielfältigkeit der Wiesbadener Bevölkerung zu erhalten und künftigen Lebensstilen gerecht zu werden, müssen unterschiedliche Wohnungstypologien angeboten werden. Eine große Nachfrage besteht dabei nach bezahlbarem Wohnraum und – aktuell sicherlich zahlenmäßig geringer – nach Angeboten für Baugemeinschaften, Wohninitiativen und barrierefreiem Mehrgenerationenwohnen. Ein Mix von großen und kleinen Wohnungen in unterschiedlichen Mietsegmenten und Eigentumsformen in einem Projekt führt zu einer ausgewogenen Durchmischung der Bewohnerschaft. Monostrukturen und Segregation sollen vermieden werden, gleichwohl muss aber nicht jeder Stadtbereich alles abdecken können. So ist klar, dass das Wohnangebot in den ländlichen Vororten grundsätzlich kleinteiliger ist, wohingegen im urbanen Bereich dichtere Wohnformen integriert werden können.

**Attraktive Gestaltung des Wohnumfeldes, Mitentwicklung sozialer Infrastrukturen**

Für das Wohlbefinden der Bewohnerinnen und Bewohner ist neben den attraktiven Kultur-, Sport- und Freizeitangeboten Wiesbadens besonders das direkte Wohnumfeld entscheidend. So unterschiedlich wie die Stadt und ihre Bewohnerinnen und Bewohner sind dabei auch die Anforderungen an das Wohnumfeld: Der Zugang zu Grün und versorgenden Infrastrukturen, Frei- und Spielräumen, Schulen und Kindergärten, gemeinschaftlichen Einrichtungen, die Anbindung und Sicherheit im öffentlichen Raum sind die meist genannten Aspekte aus der Sicht der Bürgerinnen und Bürger. Bei Neuentwicklungen und besonders bei Ergänzungen des Bestandes sind daher genügend Flächen für Grün und gemeinschaftliche Nutzungen vorzuhalten. Der Erhalt des Charakters im Quartier und identitätsstiftender Orte trägt wesentlich zur Zufriedenheit der Bewohnerinnen und Bewohner und zur Identifikation mit der Stadt bei.

**Wahrung der Wohnqualitäten und der hohen städtebaulichen und architektonischen Qualitäten**

Wiesbaden verfügt als Landeshauptstadt über zahlreiche Kulturangebote und kulturell bedeutsame Bauten. Das Stadtbild und damit der Lebensraum der Wiesbadener Bevölkerung ist mit seinen historischen Bauten und Parkanlagen von einer hohen gestalterischen Qualität geprägt. Dieser gestalterische Anspruch ist

bei Neuentwicklungen zu wahren. Das harmonische Einfügen in vorhandene Bebauungen heißt aber nicht, dass zwingend historisierende Fassaden erforderlich sind. Wiesbaden braucht auch hochwertige moderne Architekturen und zeitgemäße Wohnformen um zukunftsfähig zu bleiben. Neben der architektonischen Qualität spielt für die Attraktivität des Lebensraums Stadt auch die Gestaltung der öffentlichen Räume, Plätze und Straßen eine wichtige Rolle. Die Wahrnehmbarkeit und Zugänglichkeit von Grün sind in Wiesbaden ein besonderes Merkmal. Grünachsen wie zum Beispiel die Bachtäler sind daher unbedingt von Bebauung frei zu halten.

**Kernaussagen Wohnen + Leben**

- Bereitstellung von Wohnraum für alle Bevölkerungsgruppen durch eine Kombination aus Innenentwicklung und der langfristigen Sicherung von Flächenoptionen
- Fokussierung der Wohnraumentwicklung auf den schienengebundenen ÖPNV
- Erhalt und Entwicklung der vielfältigen Qualitäten Wiesbadens
- Mitentwicklung des Wohnumfeldes und der sozialen Infrastrukturen

**Ergänzende Ideen aus Bürgersicht**



### Soziales, Bildung und Kultur

Das Thema „Wohnen und Leben“ umfasst die meisten Belange unseres täglichen Lebens in der Stadt. Soziale Aspekte, Bildung und Kultur tragen wesentlich zur Attraktivität einer Stadt als Wohnstandort bei. Wiesbaden ist ein beliebter Wohnstandort mit vielen Qualitäten und Facetten. Dennoch gibt es auch in Wiesbaden unterschiedliche soziale Bedarfslagen und Segregation. Wiesbaden ist sozial gespalten; die soziale Segregation zeigt sich in der räumlichen Ungleichverteilung unterschiedlicher Bevölkerungsgruppen in den Stadtteilen. So gibt es Stadtteile beziehungsweise Wohngebiete, in denen überwiegend Menschen mit hohem Einkommen leben und andere, in denen ein hoher Anteil an Menschen mit niedrigem Einkommen lebt. Insbesondere der ungleiche Zugang zu Einkommen beziehungsweise Teilhabe am Erwerbsleben, Bildung oder ethnische Zugehörigkeit führen zu sozialer Segregation. Ursache der sozialen Segregation auf Stadtstrukturebene sind die hohen Boden- und Mietpreise. Teilweise entstehen durch Aufwertungen und damit verbundenen Mieterhöhungen Verdrängungseffekte. Ein Verdrängungseffekt (Gentrifizierung) ist auch in Wiesbaden erkennbar.

Ziel einer nachhaltigen Stadtentwicklung sollte es daher sein, dem sozialen Ungleichgewicht entgegenzuwirken und die Vielfalt in der Stadtgesellschaft als Stärke zu begreifen. Oberste Priorität hat dabei die Stabilisierung und Schaffung von Arbeitsplätzen auch

für Geringqualifizierte sowie die Bereitstellung von bezahlbarem Wohnraum für alle sozialen Schichten. Wichtig ist auch, alle Stadtteile gleichwertig zu betrachten, Barrieren der sozialen Teilhabe abzubauen und gezielt Aufwertungen zu initiieren ohne Verdrängungsmechanismen auszulösen. Die Bewahrung und Weiterentwicklung der kulturellen Vielfalt kann dabei helfen, Identitäten zu stärken und Verantwortlichkeiten für das eigene Lebensumfeld zu erzeugen.

### Wohnraum für Alle

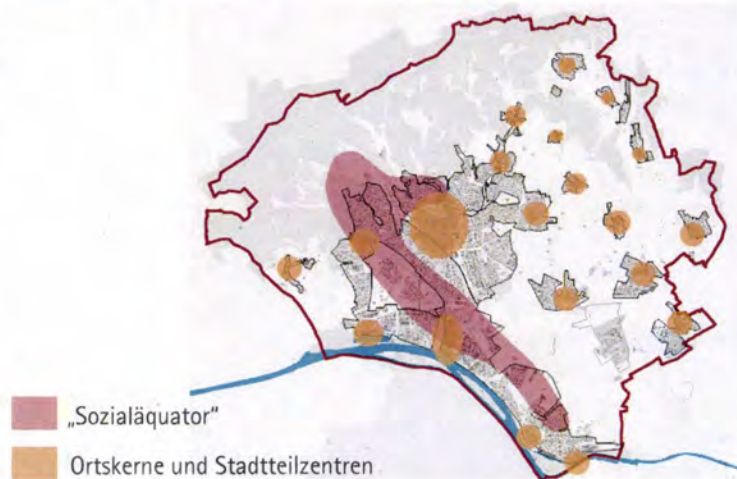
Die Schaffung von neuen Wohnraumangeboten, insbesondere bezahlbaren, ist eine generelle Herausforderung im Rhein-Main-Gebiet. Wiesbaden weist eine große Spanne an Wohnlagen auf - von der exklusiven Villa über das klassische Einfamilienhaus im Vorort bis zur Mietwohnung in der Kernstadt. Dabei existieren auch Wohnraumangebote

für unterschiedliche Lebensstile und Lebensphasen der Bevölkerung, welche durch ihre Bauweise, Eigentumsform und Wohnungsgröße besonders für beispielsweise kinderreiche Familien, Alleinerziehende, Singles / Studierende, Alte und Einkommensschwache geeignet sind. Die Aufgabe künftiger Planungen wird es daher sein, sowohl bei Neubauentwicklungen als auch bei Ergänzungen im Bestand eine gemischte Bebauung mit einem Anteil von mind. 22% gefördertem Wohnungsbau zu integrieren. Selbstverständlich muss die jeweilige Wohnform zum Charakter des Quartiers passen.

### Schaffung einer Durchmischung und sozialer Teilhabe

Der demografische Wandel ist besonders in den Stadtteilen Nordost, Heßloch, Igstadt, Auringen, Sonnenberg und Amöneburg spürbar. Durch die Integration von Wohnformen für alle Generationen

### Ortskerne als zentrale Treffpunkte und Begegnungsräume





und Einkommensgruppen, kann eine soziale Durchmischung wieder aktiviert werden. Auch die Aktivierung oder Neuansiedelung von sozialer Infrastruktur, Nahversorgung und Quartierstreffpunkten trägt zur Verbesserung der sozialen Durchmischung bei. Durch eine schrittweise Weiterentwicklung von Quartieren können neue Bewohner besser in bestehende Nachbarschaften integriert werden. Eine gute Erreichbarkeit – möglichst mit dem öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) – ist Grundvoraussetzung für eine Teilhabe aller am städtischen Leben, verbunden mit der barrierefreien Zugänglichkeit zu öffentlichen Verkehrsmitteln und Einrichtungen.

#### **Arbeitsplätze schaffen und soziale Infrastrukturen mitdenken**

Voraussetzung zur Integration aller Bevölkerungsschichten ist nicht nur die Bereitstellung von Wohnraum, sondern vor allem auch ein differenziertes Arbeitsplatzangebot. Für alle arbeitenden Bevölkerungsschichten besteht die Herausforderung Beruf und Familie zu vereinbaren. Im Sinne einer familienfreundlichen Stadt ist die Förderung und der Ausbau der sozialen Infrastruktur (Kinderbetreuung, Schulen und Jugendtreffs) wichtig. Mit jeder Neuentwicklung und dem damit verbundenen Einwohnerzuwachs, muss stets die soziale Infrastruktur mitbedacht und ausgebaut werden. Dezentrale Angebote für Kinder und Jugendliche sind heute und in Zukunft wichtig zur Gestaltung der Stadtgesellschaft von morgen. Mit Blick auf den demografischen

Wandel bekommen insbesondere Angebote für Senioren eine große Bedeutung, wie Wohnkonzepte im Alter und ein flächendeckendes Netz von Betreuungsstützpunkten, mobilen Diensten beziehungsweise Ärzteversorgung.

#### **Bildung und Wissenschaft**

Dem Ausbau des Bildungsangebots und der Zugänglichkeit für alle Bevölkerungsschichten kommt im Zuge der Globalisierung ein besonderer Stellenwert zu. Unterschiedliche Ausgangslagen und persönliche Hintergründe stellen für das Bildungssystem eine große Herausforderung dar. Im Wettbewerb um die klügsten Köpfe muss Wiesbaden auf die Bindung der jungen Talente setzen. Hierzu zählt die Verbesserung der Angebote für Studierende wie bezahlbarer Wohnraum und gute Erreichbarkeit. Auch eine Clusterung der Hochschulstandorte zur besseren Ablesbarkeit im Stadtbild und Profilierung könnte zur Attraktivität Wiesbadens als Bildungsstandort beitragen. Die Verzahnung der Bildungsangebote mit Wirtschaft und Wissenschaft zum Beispiel über Forschungsprojekte oder Kooperationen bildet das Fundament unserer modernen Wissensgesellschaft.

#### **Treffpunkte und sozialer Zusammenhalt**

Trotz – oder gerade wegen des anhaltenden Trends zur Individualisierung und Digitalisierung bleiben persönliche Begegnungen der











Schlüssel zu einem guten sozialen Miteinander. Das in Wiesbaden existierende Netz aus öffentlichen Räumen und Quartierstreffpunkten ist bei der Weiterentwicklung der Siedlungsstruktur ebenfalls zu denken. Treffpunkte auf Quartiersebene sollen bei jeder Neuentwicklung ergänzt und mit den bestehenden öffentlichen Räumen vernetzt werden. Zur Belebung der Treffpunkte dient eine gute fußläufige Erreichbarkeit, Angebote des öffentlichen Lebens und Nahversorgung. Gerade im Bereich verdichteter Wohnformen sind Gemeinschaftsflächen und Begegnungsräume immanent wichtig. Multifunktionale Räume laden dazu ein, sein Umfeld selber zu gestalten und nachbarschaftliche Beziehungen zu pflegen.

#### **Vielfältiges Kulturangebot und attraktive Architekturen**

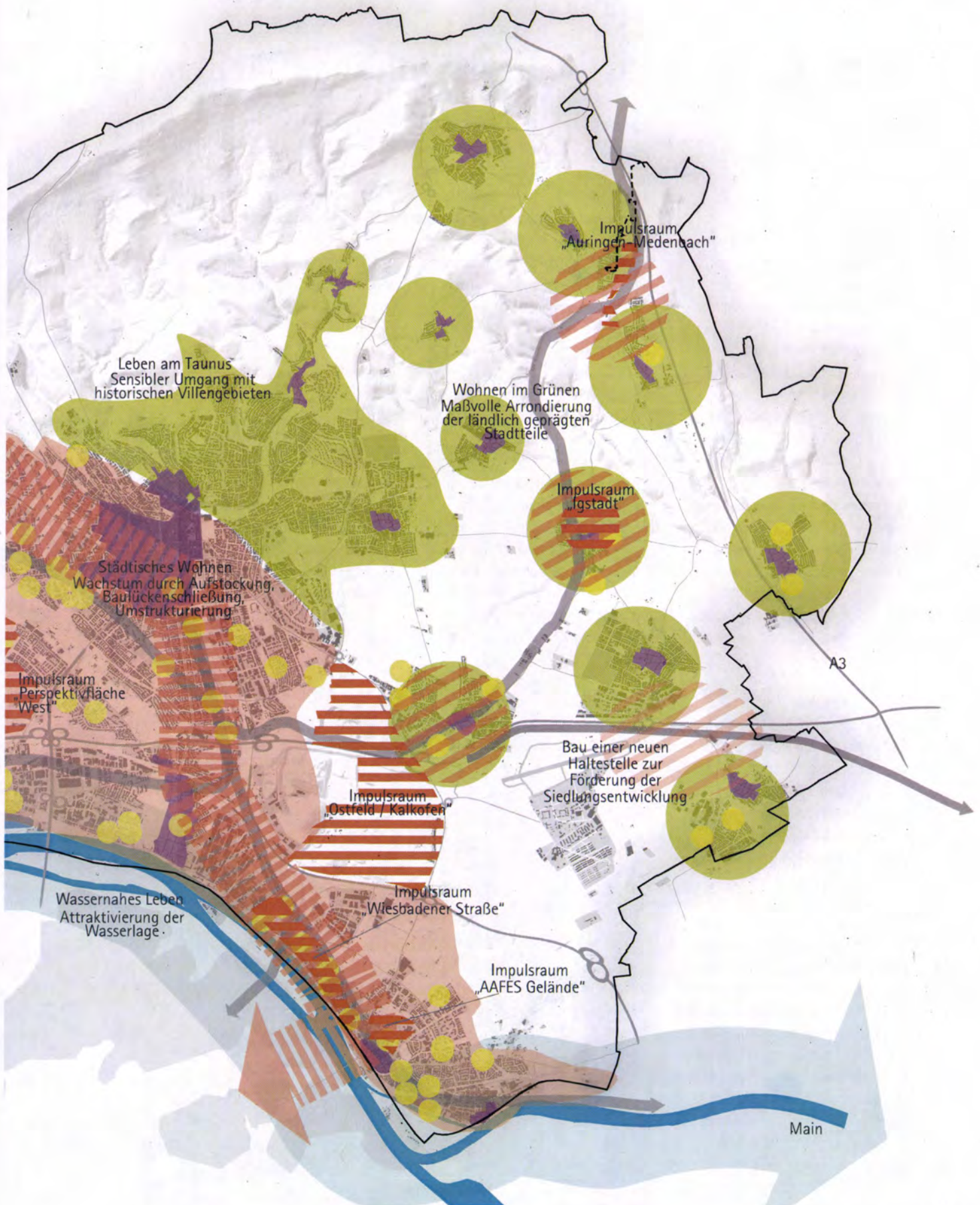
Die Attraktivität der Kernstadt Wiesbadens beruht als Landeshauptstadt und Kurstadt auf den historisch ansprechenden Architekturen und der hochwertigen Gestaltung der öffentlichen Plätze und Parkanlagen. Im Zuge von Sanierungsmaßnahmen an Gebäuden oder im öffentlichen Raum ist eine hochwertige Architektur und die gestalterische Einpassung in die Umgebung maßgebend. Bei Neuentwicklungen ist der hohe Gestaltungsanspruch Wiesbadens weiterzuführen und modern zu interpretieren. Das breite Kulturangebot ist ein Spiegel der Vielfalt Wiesbadens und als solcher stets weiterzuentwickeln.

# Wohnen und Leben

## Legende

-  Aktionsraum für Maßnahmen zur Entwicklung und Transformation - Verdichtungspotenzial um schienengebundene Haltestellen
-  Aktionsraum für Maßnahmen zur Entwicklung und Transformation - Verdichtungspotenzial um schienengebundene Haltestellen im ländlichen Raum
-  Potenzieller Aktionsraum - mögliches Verdichtungspotenzial bei Bau einer neuen Haltestelle im Zuge des Projektes „Wallauer Spange“
-  Aktionsraum für Maßnahmen zur Stabilisierung und Weiterentwicklung - Siedlungsflächen mit einem hohen Anteil an Grün- und Freiflächen
-  Impulsraum Wohnen, Gewerbe und Freiraum: Potenzielle Neubauf Flächen mit dem Nutzungsschwerpunkt Wohnen (partielle Arrondierung mit Gewerbeeinheiten / Mischnutzung)
-  Impulsraum CityBahn - Wohnen und Gewerbe: Wohnraum- und Gewerbeentwicklung entlang des möglichen CityBahn Korridors als Potenzialfläche (eingezeichnet: möglicher Streckenverlauf mit Einzugsbereich 1.000 m)
-  Potenzial Wasserlage Rhein-Main für spezielle Wohnformen und Umstrukturierungen
-  Wohnbaupotenzialflächen (städtische Arbeitsgruppe Flächenentwicklung)
-  Belebung von Stadtteilzentren als sozialer Treffpunkt (Erhalt und Stabilisierung gemeinsamer Ressourcen)
-  schienengebundene Verbindungen





## Vertiefung: Potenziale für Wohnbauflächen

### Möglichkeiten zur Schaffung von Wohnbauflächen

Wiesbaden ist Teil der Metropolregion Rhein-Main. Die Region hat als Wachstumsregion in den letzten Jahren verstärkt einen anhaltenden Zuzug zu bewältigen. Durch diese Bevölkerungszunahme und die wachsende Wohnfläche pro Kopf bei kleineren Haushaltsgrößen entsteht ein großer Druck auf dem Wohnungsmarkt, der sich in steigenden Mieten niederschlägt. Dabei dient die Bereitstellung von neuen Wohnraumangeboten nicht alleine der Aufnahme neuer Einwohnerinnen und Einwohner, sondern vor allem auch dazu, die vorhandene Bevölkerung stabil zu halten und jungen Erwachsenen, die das Elternhaus verlassen, Optionen bieten zu können.

Bei der Bereitstellung neuer Wohnraumangebote stößt man im Ballungsraum immer wieder an die Grenzen vorhandener Flächenoptionen. Ein wesentlicher Ansatz zur Bereitstellung von neuem Wohnraum muss daher in flächensparenden Siedlungsentwicklungen und in der konsequenten Nutzung von Potenzialen im bestehenden Siedlungsgebiet (Innenentwicklung) bestehen. Dies gilt insbesondere für Wiesbaden, wo die gute Versorgung mit Grün- und Freiraum zu einem der wesentlichen Qualitätsmerkmale zählt. Erstrebenswert ist es, im Zuge von Nachverdichtungen oder Ergänzungen auch immer die Freiraumqualitäten und sozialen Infrastrukturen mit zu entwickeln. Dies ist sowohl aus wirtschaftlicher und klimatischer Perspektive wichtig, als auch für die

Akzeptanz der Bevölkerung. Ziel ist es, künftig überlegt und planvoll auf den Druck des Wohnungsmarktes reagieren zu können, Entwicklungen sinnvoll und im gesamtstädtischen Interesse lenken zu können und nicht durch unkoordinierte Baulandentwicklungen eine Zersiedelung voranzutreiben.

### Leerstände und Baulücken

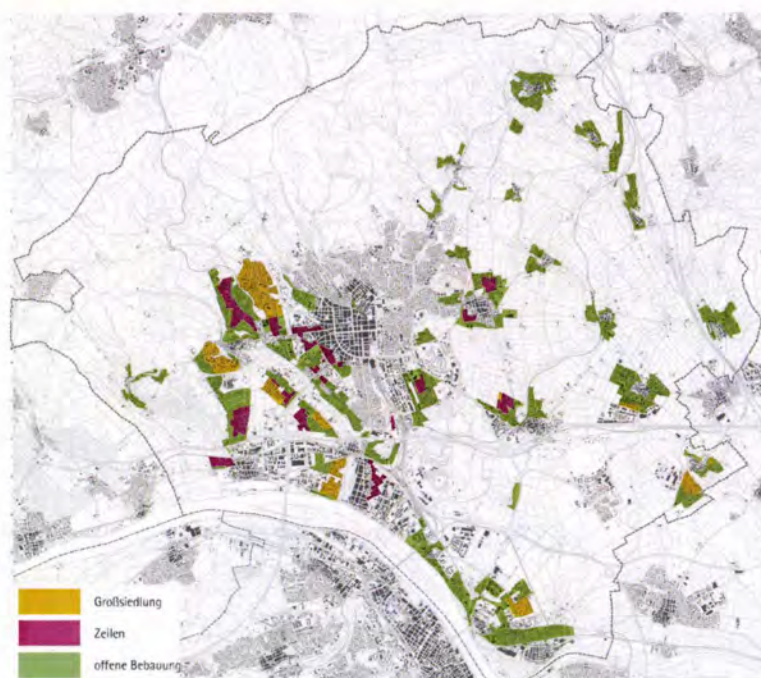
Wiesbaden stehen mehrere Möglichkeiten zur Bereitstellung von neuem Wohnraum zur Verfügung: Nachverdichtungspotenziale im Bestand können durch Aufstockung, Ergänzung, Ersatz oder Neunutzung von Konversionsflächen ausgeschöpft werden. Leerstände und Baulücken stellen in Wiesbaden ein vergleichsweise geringes Potenzial dar, zumal

sie durch die privaten Eigentumsverhältnisse meist schwer mobilisierbar sind. Hilfreich können auch Modelle zur Motivation der Entwicklung brachliegender Grundstücke oder innovative Umnutzungsmodelle von Leerständen sein.

### Nachverdichtungsoptionen in unterschiedlichen Stadtstrukturtypen

Die verschiedenen Stadtstrukturtypen Wiesbadens sind unterschiedlich gut zur Nachverdichtung geeignet: Die Villengebiete und verdichteten Stadtbeziehungsweise Ortskerne eignen sich nur bedingt zur Nachverdichtung. Die Eigentumsverhältnisse und Charakteristik der Villengebiete eröffnen eher Raum für Modernisierungen beziehungsweise

### Zur Nachverdichtung geeignete Stadtstrukturen Wiesbadens



Ersatzbauten an gleicher Stelle. Die Kernbereiche sind meist bereits verdichtet. Großsiedlungen der 50er bis 70er-Jahre sind oft mit großzügigem, aber unstrukturiertem Grün ausgestattet, aus einer Hand und weisen einen Sanierungsstau auf. Sie eignen sich, ebenso wie Siedlungen mit großflächigen Zeilenstrukturen, daher grundsätzlich zur maßvollen Nachverdichtung bei gleichzeitiger Aufwertung und Verbesserung der Nutzungsqualitäten der Grünflächen. Die Modernisierung des Wohnraumbestandes ist aus bau-, energie- und lärmtechnischen Überlegungen sinnvoll und oft unumgänglich, kann aber zur Verdrängung von günstigem Wohnraum führen, gegebenenfalls muss dieser Verlust durch geförderte Neubauten kompensiert werden. Nachverdichtungen bieten die Chance durch ein differenziertes Wohnungsangebot die soziale Durchmischung der Quartiere zu verbessern und somit soziale Segregation zu verringern. Die Bereiche mit vorwiegend offener Bebauung (Gebiete mit einem hohen Grünanteil, beispielsweise Einzel-, Doppel- und Reihenhäuser) sind ebenfalls grundsätzlich zur Nachverdichtung geeignet. Generell sollen Maßnahmen zur Nachverdichtung nie auf Kosten der bestehenden Charakteristiken oder Wohnqualitäten gehen und sich immer in einem für die Umgebung verträglichen Maß bewegen. Im identifizierten „Entwicklungsraum“ zwischen Kernstadt und dem Bereich an Rhein und Main sind besonders viele potenziell geeignete Stadtstrukturtypen gelegen. Dieser Raum eignet sich also besonders

gut dazu Potenzialflächen zu analysieren und im Anschluss deren Entwicklung voranzutreiben ohne den jeweiligen Charakter der Quartiere zu überformen.

#### Maßvolle Siedlungserweiterung

Von 2012 bis 2014 konnten in Wiesbaden lediglich ca. 60 Wohneinheiten pro Jahr durch Ergänzungen im Bestand bereitgestellt werden. Seit 2015 ist jedoch ein deutlicher Anstieg erkennbar. Da Nachverdichtungspotenziale im Bestand generell schwer mobilisierbar und darüber nicht alle Wohnmodelle abzudecken sind, ist es unumgänglich weitere Spielräume mit Blick auf langfristige Entwicklungsperspektiven zu identifizieren. Hier lassen sich durch einheitlichere Entwickler- beziehungsweise Eigentümerstrukturen oft auch besser bezahlbarer oder geförderter Wohnungsbau umsetzen.

Neuentwicklungen sollen dabei immer in verträglicher Art und Weise zu bestehenden Siedlungsgebieten (Arrondierung) entstehen. Die Reaktivierung von brachliegenden Konversionsflächen bietet städtebaulich mehrere Vorteile, da sie sich meist in bereits gut erschlossenen Lagen befinden und ihre Neuordnung auch positive Auswirkungen auf angrenzende Bestandsräume hat (Stadtreparatur). Grundsätzlich sollen sich alle Entwicklungs- oder Verdichtungsgebiete an vorhandenen Infrastrukturen und den Einzugsbereichen des schienengebundenen ÖPNVs orientieren. Im ländlichen Raum ist

eine kleinteilige Arrondierung der Stadtteile nötig, um die vorhandenen Infrastrukturen und eine möglichst junge Bewohnerstruktur zu halten.

Im Sinne einer flächenschonenden Siedlungsentwicklung sollen darüber hinaus auch große ebenerdige Parkplatzanlagen vermieden werden.

Um gezielt und planvoll Flächen-spielräume zu identifizieren und zu mobilisieren, ist die Definition von geeigneten „Suchräumen“ für verdichtete Bauweisen oder Nachverdichtungsoptionen sinnvoll:

- In den Stadtstrukturgebieten „Großsiedlung“, „offene Bebauung“ und „Zeilen“
- Im Kernbereich, in zentralen Lagen
- Im Einzugsbereich des schienengebundenen ÖPNVs
- Auf Konversions- und Umstrukturierungsflächen

**Bereits identifizierte  
Wohnbauflächenpotenziale**

Die städtische Arbeitsgruppe Flächenentwicklung hat bereits eine Vielzahl potenzieller Wohnbauflächen identifiziert auf denen insgesamt ca. 10.000 Wohneinheiten (WE) möglich sind. Dabei handelt es sich sowohl um Neubaugebiete als auch um Ergänzungen im Bestand.

Im Rahmen des Stadtentwicklungskonzeptes wurden diese Potenziale vertieft untersucht. Besonders bei den Flächen, die mittel- bis langfristig zu entwickeln wären beziehungsweise wo noch keine Planungsschritte eingeleitet sind, wurden bereits die angesetzten Dichtewerte mit Blick auf die angespannte Wohnraumsituation und mögliche Neuerung im öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) - Angebot erneut überprüft und mit den Dichtewerten des

Regionalplans (60 Wohneinheiten pro Hektar) abgeglichen.

Bei der Überprüfung der Wohnbau-potenziale wurde ein gewisses Potenzial zusätzlich möglicher Wohneinheiten identifiziert (ca. 200 weitere Wohneinheiten) und bestätigen somit die Annahme nach zusätzlichen Wohnbaupotenzialflächen. Im Sinne einer hohen Wohnqualität und zur Wahrung der unterschiedlichen Charakteristiken der Stadtteile ist aber nicht immer nur eine möglichst hohe Dichte (ab ca. 80 Wohneinheiten pro Hektar = WE / ha) erstrebenswert. Hohe Dichten lassen sich nur durch mehrgeschossigen Wohnungsbau erreichen, während Reihen- und Stadthäuser eine mittlere Dichte von ca. 40-60 WE / ha generieren. Sind Einfamilienhausgebiete geplant, ist eine Dichte von ca. 20-40 WE / ha angemessen.

**Nachverdichtungspotenziale  
im Einzugsbereich des  
schienengebundenen ÖPNVs**

Mit den Planungen zur CityBahn wird der schienengebundene ÖPNV entscheidend in Wiesbaden vorangetrieben. Als umweltfreundliches Verkehrsmittel mit einem hohen Effizienzgrad bildet der schienengebundene ÖPNV das Rückgrat urbaner Siedlungsbereiche. In den Einzugsbereichen ist eine hohe Dichte erstrebenswert, um der Qualität der Anbindung gerecht zu werden und um die teuren Infrastrukturen auszulasten.

Neben dem Zukunftsprojekt CityBahn. (Aartalbahn) sind in Wiesbaden auch die Einzugsbereiche der Ländchesbahn und der S-Bahn beziehungsweise Regionalbahn zu betrachten. Bei S- und Regionalbahnen geht man von einem Einzugsbereich von 1.000 Meter aus (Einzugsbereich = zumutbare Entfernung der Haltestelle, um diese fußläufig zu erreichen), bei innerstädtischen Bahnen wie der CityBahn von 600 Meter. Für die Untersuchung sind die einzelnen Radien in „Haltestellenbereiche“ zusammengefasst. Die CityBahn bleibt jedoch zunächst unberücksichtigt, da die genaue Lage der Trasse und Haltestellen noch nicht feststeht. Sie wird aber zusätzliche Möglichkeiten bieten, Wohnraum zu entwickeln. Zur Ermittlung von Potenzialen zur Siedlungsentwicklung wurden die vorhandenen Nutzungsanteile in den Einzugsradien untersucht. Ziel ist es, innerhalb der Radien möglichst hohe Nutzungsauslastung (Wohnen / Arbeiten) zu erlangen, um eine möglichst große Bevölkerungsschicht

**Wohnbauflächenpotenziale Wiesbaden**



● Wohnbaupotenzialflächen der städtischen Arbeitsgruppe Flächenentwicklung

über den ÖPNV zu erreichen und so Verkehre auf der Straße zu minimieren.

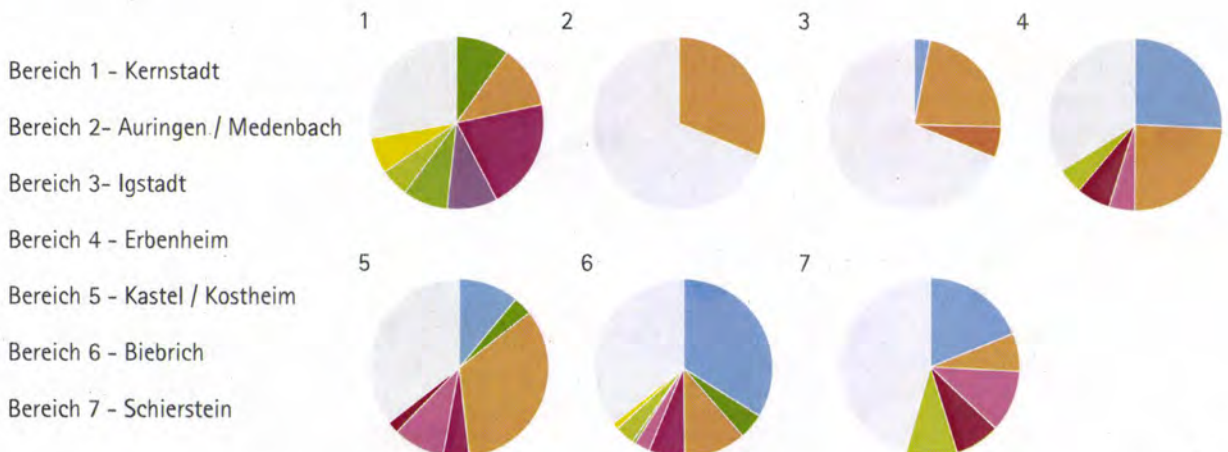
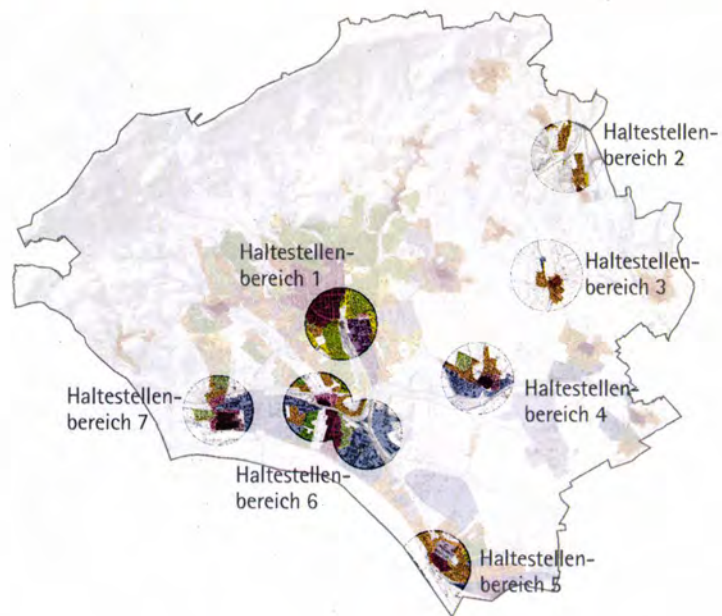
Die Untersuchung hat ergeben, dass besonders die Einzugsbereiche in den ländlichen Gebieten und teilweise am Rhein und Main vergleichsweise dünn besiedelt sind. Am prägnantesten sind der Haltestellenbereich 2 und 3

entlang der Ländchesbahn, die beide jeweils nur zu etwa einem Drittel besiedelt sind. Unter Wahrung des ländlichen Charakters sind diese Bereiche in besonderem Maße zur Siedlungsentwicklung geeignet. Am Haltestellenbereich 2 ist eine mögliche perspektivische Entwicklung mit den entsprechenden Dichten als „Impulsraum“ aufgezeigt. Weitere

Optimierungsmöglichkeiten der Anbindungsqualität und damit nachhaltigen Siedlungsentwicklung können in der Verlegung einzelner Haltestellen liegen. Die Haltestellenbereiche konzentrieren sich ebenso wie die Nachverdichtungspotenziale zwischen der Kernstadt und dem Bereich an Rhein und Main.

Nutzungsverteilung in den Einzugsbereichen des schienengebundenen ÖPNVs

-  Großsiedlungen
-  Villengebiete
-  Offene Bebauung (Einzel-, Doppel-, Reihenhäuser)
-  Stadtkern / Blockrand
-  Zeilen
-  Solitäre / Ensembles
-  Transformationsgebiete
-  Gewerbe / Industrie
-  Verstädterte Ortskerne
-  Unbebaute Fläche



### Langfristige Sicherung von größeren Perspektivflächen

Neben den mehrheitlich kleinteiligeren Optionen im Bestand beziehungsweise Arrondierungen benötigt Wiesbaden perspektivisch auch größere Entwicklungsflächen. Ein Ende des Zuwachses in den Ballungsräumen ist derzeit nicht absehbar und für eine langfristige Entwicklungsstrategie müssen schon jetzt die Weichen gestellt werden. Hierzu sollen – gerade auch mit Blick auf die Fortschreibung des Flächennutzungsplans – Flächen identifiziert werden, die sich grundsätzlich zu einer städtebaulichen Entwicklung eignen. Ziel ist es, dabei klare Grenzen zu definieren, den Siedlungskörper schlüssig entlang der Erschließungsstrassen weiterzuentwickeln und bedeutende Landschaftsräume dauerhaft von Entwicklung freizuhalten.

Die identifizierten Flächenoptionen stellen als Entwicklungsflächen außerhalb der Kernstadt langfristige Reserven dar. Da das Angebot an neuem Wohnraum derzeit ein maßgeblicher Faktor für den Einwohnerzuwachs ist, ist eine Entwicklung in verträglichen Abschnitten erforderlich, um parallel die notwendigen Infrastrukturen und Qualitäten mitentwickeln zu können. Insbesondere ist darauf zu achten, dass die Neuentwicklungen im Anschluss an die bestehende Stadt und vorhandene Infrastrukturen vorgesehen werden. Als Hauptsuchraum für größere Entwicklungspotenziale dient der „Aktionsraum zur Entwicklung und Transformation“. Die vielfältigen Infrastrukturen und der heterogene Nutzungsmix ermöglichen eine

Vielzahl an Anknüpfungspunkten. Die sensiblen Landschaftsbereiche der Taunushänge sowie die großen zusammenhängenden landwirtschaftlichen Flächen östlich der Kernstadt bleiben erhalten. Der Raum entlang der A66 bei Erbenheim und Nordenstadt ist grundsätzlich auch als perspektivischer Entwicklungsraum geeignet. Hier ist jedoch zu beachten, dass ebenfalls Flächen für Gewerbeansiedlungen benötigt werden und dass durchgehende Freiraumachsen aus klimatischen Gründen bestehen bleiben müssen. Ein Zusammenwachsen dieses Siedlungsbereiches ist zu vermeiden.

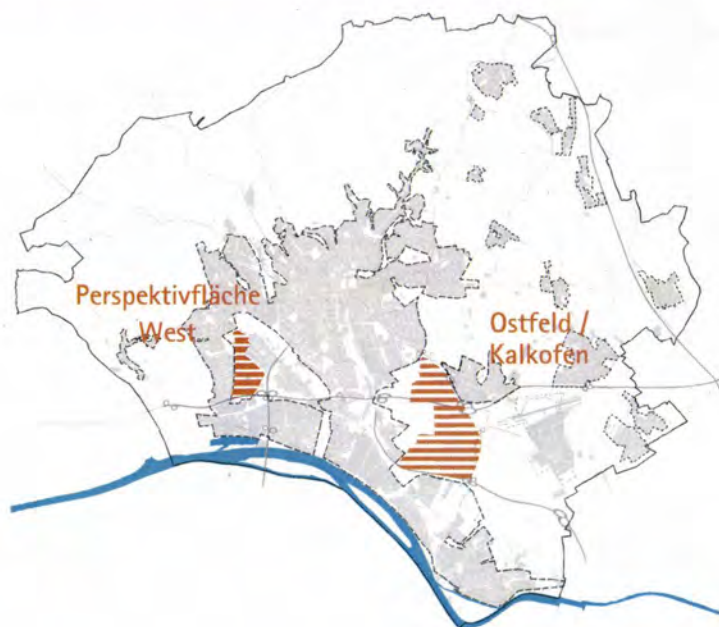
Als perspektivische Entwicklungsräume von gesamtstädtischer Bedeutung wurden zwei Flächen identifiziert, die auch als „Impulsräume“ näher beleuchtet werden:

- „Ostfeld / Kalkofen“
- „Perspektivfläche West“

Beide Bereiche eignen sich als perspektivische Entwicklungsfläche, weil sie den Siedlungskörper schlüssig arrondieren und gut angebunden werden können. Selbstverständlich sind die neue Flächen im Einklang mit landschaftlichen Aspekten zu betrachten. Die Perspektivflächen eignen sich dabei nicht nur für den Wohnungsbau, sondern sollen im Sinne einer Nutzungsmischung und einer „Stadt der kurzen Wege“ auch Gewerbeeinheiten und einen angemessenen Freiraumanteil enthalten.

Durch ihre Größe können die Flächen integrierte aber eigenständige Quartiere bilden und eröffnen damit die Chance zur Planung besonderer Wohnformen oder ganzer Stadtteile mit Modellcharakter.

### Flächenoptionen für perspektivische Siedlungsentwicklungen





### Fazit zur Erhöhung des Wohnraumangebots

Die Untersuchungen haben gezeigt, dass in Wiesbaden Potenziale zur Entwicklung von Wohnraum vorhanden sind. Die bereits von der Stadt identifizierten Wohnflächenpotenziale decken das Spektrum der stadträumlichen Möglichkeiten ab: Nachverdichtung, Konversion, Umstrukturierung, Neubauflächen und Arrondierung. Eine geeignete Strategie ist die Kombination aus Innenentwicklung und Arrondierung neuer Flächen, um entsprechend unserer differenzierten Gesellschaftsstrukturen verschiedene Wohnformen auch innerhalb eines Quartiers – besonders auch bezahlbaren Wohnraum – anbieten zu können. Dieser ist oftmals durch kleinteiligere Nachverdichtungen im Bestand schwer zu realisieren, während größere Neuentwicklungen durch ganzheitliche Konzepte mehr Möglichkeiten bieten. Perspektivisch gesehen ist die zusätzliche Vorhaltung von größeren strategischen Flächenreserven wichtig, um stabil und handlungsfähig zu bleiben.

Da das Thema Wohnen nicht isoliert betrachtet werden darf, sind damit auch weitere Flächenbedarfe verknüpft. Durch parallele Bedarfe aus der Wirtschaft, der Landschaft oder Sport und Freizeit können Flächenkonkurrenzen entstehen. Umso wichtiger ist daher die Definition einer städtebaulichen Gesamtstrategie, geeigneter Suchräume und innovativer Konzepte. Flächenentscheidungen sollen logisch und mit Blick auf die gesamtstädtische Entwicklung abgeleitet werden. Die

Suchräume dienen dazu künftige Siedlungsentwicklungen schnell und schlüssig voranzubringen und dem vielfältigen Charakter der heutigen Wohnraumangebote gerecht zu werden: Wo sind verdichtete Bauweisen möglich und passen zum Charakter des Quartiers? Wo sollen im Gegenzug weniger verdichtete Bereiche mit einem hohen Grünanteil weiter Bestand haben? Denn nur durch die Konzentration baulicher Dichten in geeigneten Bereichen, entsteht die Möglichkeit an anderer Stelle große zusammenhängende Freiräume – und damit eine der Hauptqualitäten Wiesbadens – zu bewahren. Für die Qualitäten und Stadtstrukturen Wiesbadens ist die Verdichtung dann verträglich, wenn die Vielfalt und Unterschiedlichkeit der Wohnquartiere erhalten bleibt: Von urban und innerstädtisch bis hin zu ländlich und durchgrünt. Entwicklungen sind auch dann verträglich, wenn sie in leistbaren und integrierbaren Abschnitten erfolgen, sodass soziale Infrastrukturen, Arbeitsplätze und Freizeitmöglichkeiten mitentstehen können. Eine Anbindung neuer

Wohneinheiten an den ÖPNV – möglichst an den schienengebundenen ÖPNV – ist eine Grundvoraussetzung einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung.

Stagnation der Siedlungsentwicklung führt zur Destabilisierung der Bevölkerungsstruktur – Wiesbaden braucht ein gewisses Maß an Wachstum, um lebendig und wirtschaftlich stabil zu bleiben. Jungen Menschen muss die Möglichkeit geboten werden in Wiesbaden zu bleiben oder sich hier niederzulassen. Diese Thematik wird insbesondere im Zusammenhang der ländlichen Vororte deutlich, wo es darum gehen muss die Ortskerne zu stabilisieren.

Für Wiesbaden soll ein moderates und differenziertes Wachstum angestrebt werden. Überschlüssig besteht derzeit ein mögliches Potenzial von ca. 17.900 – 19.900 neuen Wohneinheiten, die unterschiedlich schnell mobilisierbar sind und verschiedenste Qualitäten bieten. Zusätzlich lassen sich derzeit noch nicht quantifizierbare Potenziale erwarten.

### Überschlägige Flächenoptionen zur Wohnraumschaffung

	ca. 10.000 WE	bereits identifizierte Wohnbaupotenzialflächen (inklusive Potenziale Wiesbadener Straße und AAFES Gelände)
+	ca. 900 WE	ÖPNV-Einzugsbereich (Medenbach / Auringen, Igstadt)
+	ca. 3.000 WE	Perspektivfläche West
+	ca. 4.000–6.000 WE	Ostfeld / Kalkofen (Basis: 8.000–12.000 Einwohner)
	<b>ca. 17.900–19.900 WE</b>	<b>GESAMT</b>

Zusätzlich ist von weiteren nicht quantifizierbaren Potenzialen im Einzugsbereich des schienengebundenen ÖPNVs (beispielsweise CityBahn) auszugehen.

# Arbeiten und Einkaufen

## Aktuelle Situation und Herausforderung

Wiesbaden ist ein diversifizierter und stabiler Wirtschaftsstandort. Die Struktur ist einerseits geprägt von einem hohen Besatz an Dienstleistungsunternehmen, mit teilweise überregionaler Bedeutung (zum Beispiel Versicherungen) sowie von Funktionen der Landesverwaltung. Gleichzeitig ist ein ausgewogener Branchenmix aus produzierendem Gewerbe vom Handwerksbetrieb bis zur industriellen Fertigung, Hightech-Unternehmen, IT-Betrieben und Handelsunternehmen kennzeichnend.

Aufgrund der guten Standortbedingungen, der Lage im Rhein-Main-Gebiet und der günstigen Anbindung ist Wiesbaden attraktiv, weshalb eine Nachfrage von ansässigen als auch von ansiedlungswilligen Unternehmen zu verzeichnen ist.

Stadträumlich betrachtet haben sich verschiedene Branchenschwerpunkte herausgebildet. Der wesentliche Teil des industriellen Besatzes findet sich entlang von Rhein und Main. Im Übergang zur Kernstadt sind gemischte Gewerbegebiete angesiedelt, während in der Kernstadt selbst Verwaltungs- und Dienstleistungsfunktionen prägend sind. In den Vororten konzentrieren sich die großen Gewerbeeinheiten entlang der A66. Die Richtung Taunus gelegenen Vororte verfügen meist über vereinzelte kleinere Gewerbe- oder Handwerksbetriebe.

Die Areale entlang der Flüsse sind charakterisiert aus einem Nebeneinander von Wohnen und Industrie, was hinsichtlich „störender Betriebe“ spezifische Herausforderungen mit sich bringt. Die Gestaltung einer verträglichen Nachbarschaft zwischen Wohnen und Arbeiten (Planungssicherheit für Unternehmen) steht hier

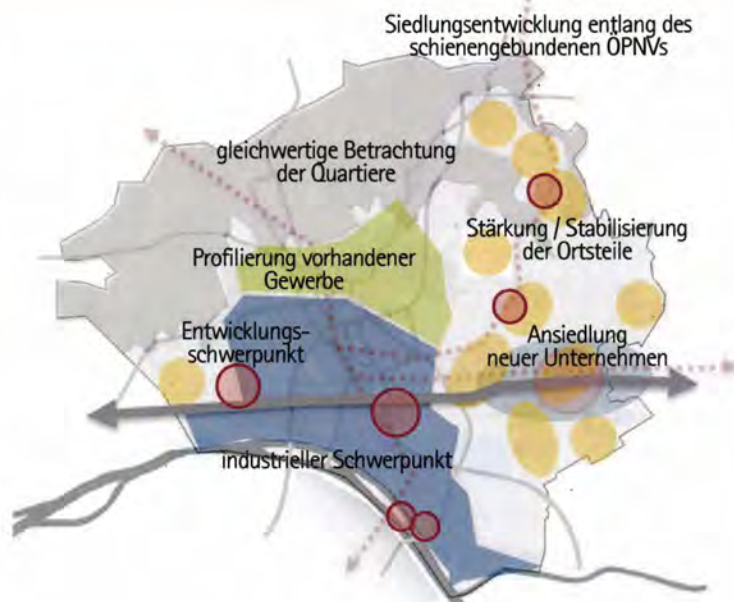
genauso im Fokus wie die Aufwertung der Gebiete.

Das Ziel, auch in Zukunft ein attraktiver Arbeitsstandort zu sein, soll mit dem Erhalt des Branchenmixes, der Vernetzung von Wohnen und Arbeiten, durch die Profilierung der Bestandsstandorte und die Bereitstellung von neuen Flächenoptionen zur Weiterentwicklung der Wirtschaft umgesetzt werden.

Für die perspektivische Ausrichtung Wiesbadens als attraktiver Arbeitsstandort ist eine duale Strategie sinnvoll: Das Halten und Fördern bestehender Unternehmen (unter anderem durch Erweiterungs- oder Ersatzflächen) und gleichzeitig das Werben von neuen Unternehmen. Hierbei sollen zukunftsweisende Segmente wie Start-Ups und Kreativwirtschaft verstärkt angesprochen werden. Auch als Gesundheitsstandort soll sich

## Leitidee Arbeiten und Einkaufen

- Erhalt Wiesbadens als attraktiver und stabiler Wirtschaftsstandort (Branchenmix), Profilierung der Bestandsstandorte
- Nutzungsmischung fördern (Stadt der kurzen Wege)
- Wirtschaftsflächen parallel zum Wachstum der Wohnflächen entwickeln (Arbeitsplatzangebot)
- Ergänzung neuer kleinteiliger Flächenspielflächen entlang der A66
- Hochschulstandort stärken und Kooperationen mit der Wirtschaft und Wissenschaft fördern



## Qualitätsziel: Wir sind ein attraktiver Arbeitsstandort!



Wiesbaden, durch einen entsprechenden Unternehmensbesatz beziehungsweise Einrichtungen, weiter profilieren.

Angesichts des nicht unbedeutenden Anteils Geringqualifizierter unter der Wiesbadener Erwerbsbevölkerung ist bei den wirtschaftlichen Entwicklungsstrategien darauf zu achten, auch Wirtschaftssektoren zu stärken oder zu stützen, die Arbeit mit auskömmlichen Einkommen für diese Bevölkerungsgruppe bieten.

Die Einkaufs- und Nahversorgungsangebote sind in Wiesbaden grundsätzlich gut. Die Herausforderung der Zukunft besteht darin, eine flächendeckende Versorgung auch in den Vororten und Stadtteilen zu etablieren und die Attraktivität und Funktionsfähigkeit der Innenstadt zu erhalten.

### Projekte und Maßnahmen

#### Bestandssicherung vorhandener Betriebe, Angebote für Handwerker und kleinere Betriebe

Da Wiesbaden derzeit nur sehr wenige verfügbare Flächenreserven aufweist, kommt dem Flächenmanagement zur Unternehmenssicherung eine besondere Bedeutung zu. Neben den großen internationalen Unternehmen ist dabei auch der lokale Mittelstand zu berücksichtigen. Da eine der Stärken Wiesbadens der Besatz mit klein- und mittelständischen Unternehmen ist, soll der Sicherung dieser Qualität ein besonderes Augenmerk gelten.

Den Bedarfen der großen und kleinen ansässigen Unternehmen konnte Wiesbaden bisher im Rahmen von

Umstrukturierungs- und Optimierungsprozessen auf den bestehenden Flächen gerecht werden – ein Konzept das künftig weitergeführt werden soll. Die einhergehende Umstrukturierung bietet dabei nicht nur Entwicklungsmöglichkeiten für Unternehmen, sondern kann auch dazu dienen, Übergänge zu anderen Nutzungen, insbesondere Wohnen, verträglicher zu gestalten.

Auch die größeren Gewerbe- und Industrieanlagen sind als wichtiger Teil des Wirtschaftsstandortes Wiesbaden zu sehen und zu sichern. In den großen Industriearealen ist jedoch eine Verlagerung störender Betriebsanlagen ins Innere des Gebietes anzustreben, um Abstände zur Nachbarschaft zu vergrößern und nach außen hin wohnverträgliche Gewerbeeinheiten anzusiedeln (Nutzungsabstufung).

### Neue Gewerbegebiete ausweisen

Die Metropolregion Rhein-Main zeichnet sich durch ein stetiges Wirtschaftswachstum aus. Auch in Wiesbaden kann weiterhin von einer hohen Nachfrage ausgegangen werden. Um für potenzielle Interessenten attraktiv zu sein, müssen allerdings Flächenspielräume vorhanden sein.

Der aktuelle Flächennutzungsplan sieht lediglich kleinere fragmentierte Bereiche vor, die mittel- bis langfristig keine ausreichenden Optionen darstellen. Deshalb werden neue Flächenpotenziale vorgesehen, die möglichst optimal angebunden sind und einen Arbeitsplatzbesatz passend zum Umfeld vorsehen. Chancen hierzu bestehen in den Impulsräumen, speziell im Impulsraum „Gewerbe entlang der A66“. In diesem Impulsraum sind durch maßvolle Arrondierungen der bestehenden Gewerbegebiete und unter Beachtung klimarelevanter Aspekte neue Gewerbeareale mit einem breiten Branchenmix



anzustreben. Arbeitsplatzintensive Gewerbegebiete sollen möglichst an den schienenengebundenen ÖPNV angebunden werden.

Bei Neuausweisungen sind „qualitative“ Gewerbeflächen mit einem ausgewogenen Branchenmix und einer möglichst hohen Zahl zukunftsweisender Arbeitsplätze bei möglichst geringem Flächenverbrauch (zum Beispiel innovative Nutzungskonzepte in mehrgeschossigen Anlagen, Vermeidung von großflächigen Hallenstandorten) vorzusehen.

### Profilierung der Gewerbe- und Industriestandorte

Hinsichtlich der Innen- und Außenwirkung ist die Ausbildung eines speziellen Profils für die unterschiedlichen Standortbereiche hilfreich. Für die Segmente Industrie und Verwaltung lassen sich im Stadtbild bereits deutliche räumliche Schwerpunkte ablesen. Diese sollen gestärkt und in sich stabilisiert werden. Für eine über die Grenzen Wiesbadens wirksame Profilierung ist es nicht nur wichtig, ablesbare räumliche Einheiten mit repräsentativen Adressen zu bilden, sondern auch über ein Standortprofil ein Image („Label“) zu kreieren. Die heutigen Schwerpunkte, wie der Industriepark (InfraServ) oder die Dienstleistungsspanne Abraham-Lincoln-Straße, bieten hierzu bereits beste Voraussetzungen. Weitere Gewerbegebiete sollten thematisch profiliert werden. Im entsprechenden politischen Beschluss bekennt sich Wiesbaden ausdrücklich zu seinen Industrieunternehmen

und den damit verbundenen Arbeitsplätzen. Die aus der Studie „Industriestandort Wiesbaden stärken“ und dem Runden Tisch resultierenden Strategieempfehlungen sollen umgesetzt werden – mit dem Ziel den namhaften Industriebetrieben Planungssicherheit zu geben. Ersatzmaßnahmen für entfallende Flächen sind im Einzelfall zu prüfen.

Drei Branchen, die für Wiesbaden einen besonderen identitätsstiftenden Mehrwert bringen, können dahingehend noch stärker gefördert und thematisiert werden: Die Kreativwirtschaft mit dem Ausbildungsschwerpunkt Medien und eine Hochschule mit Strahlkraft, Unternehmen der Branchen Finanzen und Kommunikation sowie Unternehmen aus der Gesundheitswirtschaft, wie zum Beispiel Pharmaunternehmen. Hier ließe sich in Kombination mit den Kurbetrieben Wiesbadens ein umfassendes Image aufbauen.

Wiesbaden versteht sich bereits heute als Teil der arbeitsteiligen Metropolregion. Bei Erhalt des Branchenmixes können durch speziellere Profile wichtige Impulse gesetzt und Standortvorteile kommuniziert werden.

### Aufwertung Abraham-Lincoln-Straße

Die Abraham-Lincoln-Straße bildet einen der Stadteingänge zur Kernstadt. Sie bietet ein besonderes Potenzial für Aufwertungs- und Nachverdichtungsmaßnahmen. In dieser Dienstleistungsspanne wird der Prozess zur Erneuerung bestehender Gebäude und damit

einhergehender Standortsicherung als auch die Nachverdichtung unterstützt. Zur Herstellung einer durchgehenden Qualität sollen die freien Flächen speziell an ansässige oder branchenverwandte Unternehmen vermarktet werden. Durch die oft repräsentativen Architekturen von Dienstleistungsunternehmen kann so außerdem ein attraktiver Stadteingang für Wiesbaden entstehen.

#### Transformation des Bereichs an Rhein und Main

Im Süden Wiesbadens liegt ein wesentliches Transformationspotenzial der Stadt. In diesem Bereich befinden sich viele Konversionsareale, die durch ihre zentrale Lage und gute Erreichbarkeit ein ideales Wohn- und Arbeitsumfeld darstellen. Derzeit findet bereits die Verlagerung oder Umstrukturierung einiger ansässiger Unternehmen statt. Dabei soll stets die Standortverbundenheit überprüft werden.

#### Zusammenspiel von Unternehmen und Hochschule fördern

Wiesbaden bietet mit der Hochschule RheinMain, der EBS Universität, sowie ab 2019 mit der Hochschule Fresenius eine gute Grundlage als Wissenschaftsstandort. Viele der Studiengänge sind berufsbegleitend, was eine enge Verzahnung mit der Wirtschaft erlaubt. Dieser Austausch mit ortsansässigen Firmen, aber auch Kooperationen über die Grenzen Wiesbadens hinaus, sollen mit Blick auf die Bindung von Wissen gefördert werden.

#### Dezentrale Versorgungsangebote und eine attraktive Innenstadt

Der Internethandel stellt heute eine große Konkurrenz besonders für kleinere Läden dar. Im integrierten Konzept „Wiesbaden Innenstadt West“ von 2016 sind Maßnahmen zur Stärkung der Attraktivität der Einkaufslagen wie eine Verbesserung der Rahmenbedingungen für Händler und neue Aufenthaltsqualitäten enthalten. Trotz guter Angebote weisen einige Stadtgebiete Wiesbadens Versorgungslücken auf. Die Sicherung von wohnortnahen Arbeitsplätzen und Grundversorgungsstrukturen zur Belebung der Ortskerne und Stabilisierung der Bevölkerung in den ländlichen und innenstadtnahen

Stadtteilen ist auch durch den Erhalt und das Entstehen von kleinteiligen Gewerbestrukturen sicherzustellen.

#### Kernaussagen Arbeiten + Einkaufen

- Duale Strategie: Bestandspflege und Förderung von Unternehmensneansiedlungen
- Erhalt als attraktiver, stabiler Wirtschaftsstandort durch Profilierung und Sicherung von Flächenspielflächen
- Förderung der Vernetzung zwischen Wirtschaft, Wissenschaft und Bildung
- Sicherung einer wohnortnahen Grundversorgung

#### Ergänzende Ideen aus Bürgersicht

Leerstände für Startups

Stärkung des Einzelhandels

Lieferstationen als neue Treffpunkte ausgestalten

Gewerbe und Verkaufsräume auf mehreren Etagen bauen













Mischnutzung Wohnen + Gewerbe anstreben

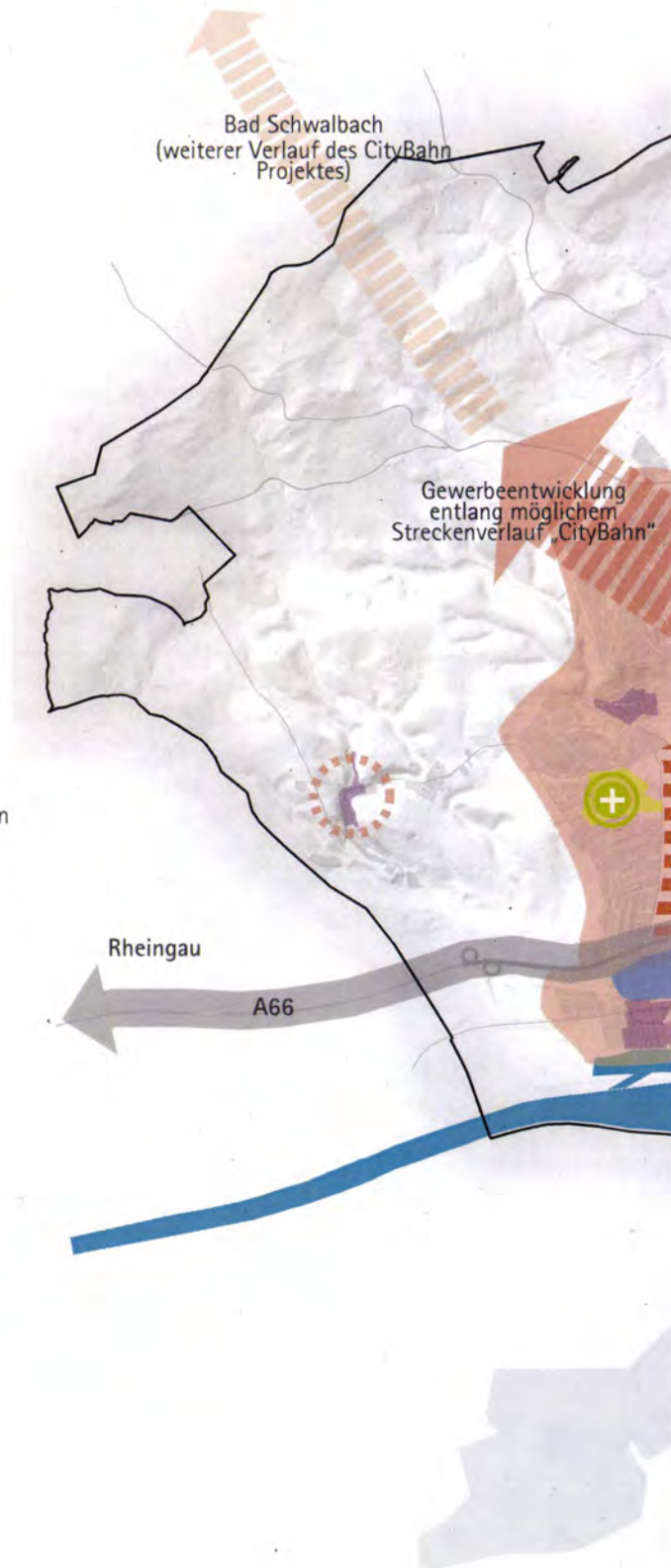
Nahversorgung an der L3028 zwischen Auringen und Nordenstadt

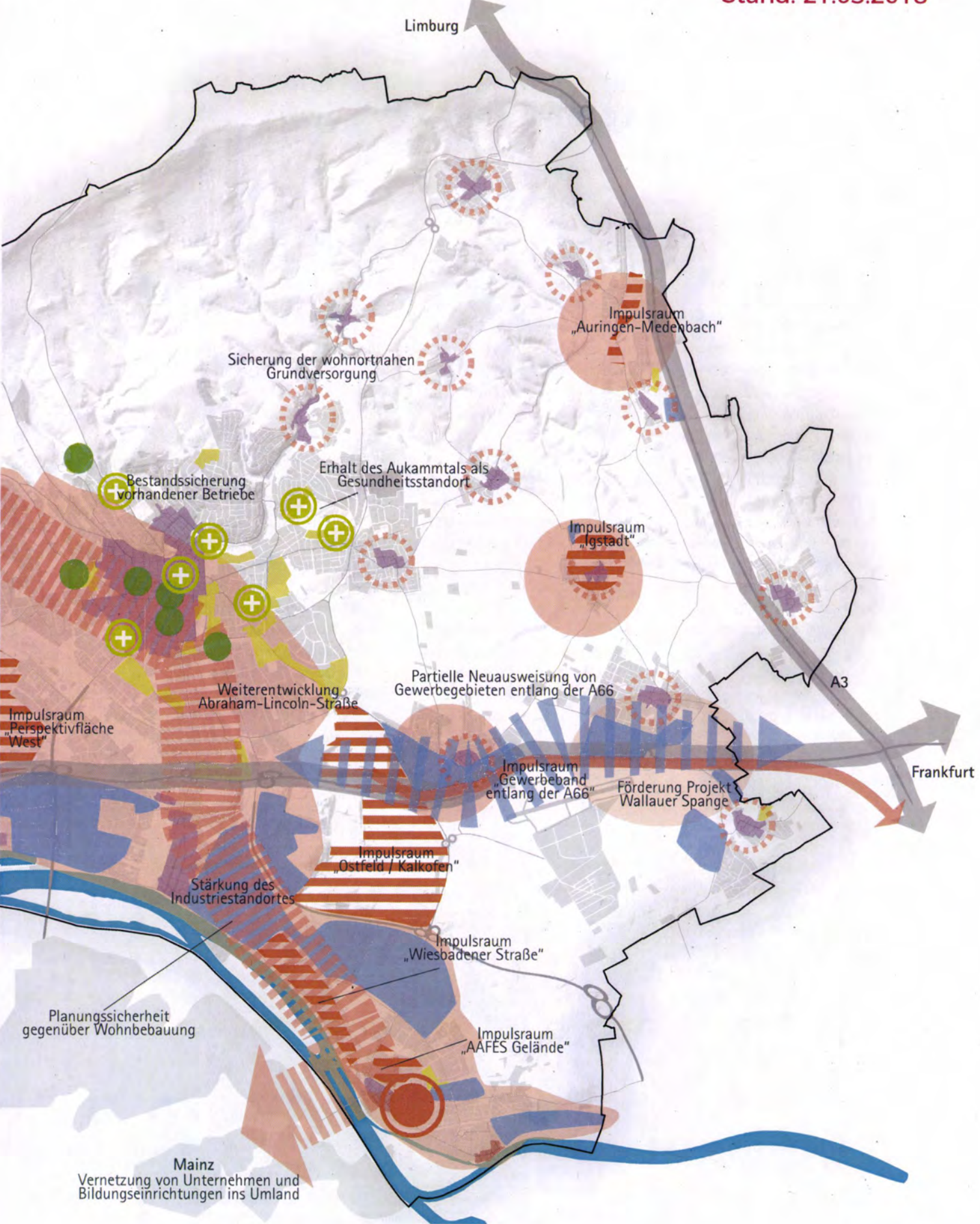
Förderung von Handwerksbetrieben

# Arbeiten und Einkaufen

## Legende

-  Aktionsraum für Maßnahmen zur Entwicklung und Transformation
-  Impulsraum Wohnen, Gewerbe und Freiraum: Potenzielle Neubauf Flächen mit dem Nutzungsschwerpunkt Wohnen (partielle Arrondierung mit Gewerbeeinheiten / Mischnutzung)
-  Impulsraum Gewerbe: Potenzielle partielle Neubauf Flächen mit dem Nutzungsschwerpunkt Gewerbe entlang der A66
-  Impulsraum CityBahn Wohnen und Gewerbe: Wohnraum- und Gewerbeentwicklung entlang des möglichen CityBahn Korridors als Potenzialfläche (eingezeichnet: möglicher Streckenverlauf mit Einzugsbereich 1.000 Meter)
-  wichtige Autobahnverbindungen A66 und A3 für Gewerbe- und Industrieanbindung
-  Stadtteilzentren und Kernstadt
-  Sicherung der wohnortnahen Grundversorgung
-  Neues Nahversorgungszentrum
-  Hochschulstandorte stärken und Kooperationen mit Wirtschaft und Wissenschaft fördern
-  Verwaltungsschwerpunkte
-  Bestandssicherung von Schwerpunkt Gewerbe- und Industrieflächen (Wirtschaftsflächen)
-  Profilierung der Unternehmen in der Gesundheitsbranche - Schwerpunktbildung entlang des Aukammtals





# Mobilität und Vernetzung

## Aktuelle Situation und Herausforderung

Das Verkehrsnetz Wiesbadens besteht aus einer Vielzahl an Komponenten. Neben dem motorisierten Individualverkehr (MIV), verfügt Wiesbaden über mehrere S-Bahnanschlüsse, einige Regionalbahnhalte und einen ICE-Anschluss. Im innerstädtischen Bereich wird der öffentliche Personennahverkehr (ÖPNV) derzeit ausschließlich über ein Bussystem abgedeckt. Die Verkehrsinfrastrukturen haben im Zuge des Stadtwachstums zahlreiche Erweiterungen und Anpassungen erfahren. Aktuell ergeben sich große Umstrukturierungsbedarfe und die Chance unser Mobilitätsverhalten zu überdenken.

Durch technische Neuerungen und das gestiegene Umweltbewusstsein rücken die Verkehrsarten des Umweltverbundes (ÖPNV, Fuß, Rad) in den Vordergrund.

Hier bestehen in Wiesbaden noch einige Optimierungspotenziale: Da der Verkehr in Wiesbaden heute durch einen vergleichsweise hohen Anteil am motorisierten Individualverkehr (knapp 48%) geprägt ist, sollte die Attraktivitätssteigerung des ÖPNVs und Radverkehrs im Vordergrund künftiger Planungen stehen. Die Kapazitätsgrenze des Bussystems ist weitestgehend erreicht, sodass mit der CityBahn ein neues schienengebundenes Verkehrsmittel in der Verbindung nach Mainz geprüft wird. Der schienengebundene ÖPNV spielt auch mit Blick auf die regionale Anbindung und Erreichbarkeit eine besondere Rolle.

Eine Reduktion des MIVs im Hinblick auf Klima und Umwelt ist notwendig. Somit entstehen interessante Umgestaltungsmöglichkeiten im öffentlichen Raum. Die Reduktion des MIVs soll dabei auch über die Schaffung alternativer und

attraktiver Angebote erreicht werden. Mit Blick auf individuelle Fortbewegungsmöglichkeiten birgt der Radverkehr – besonders das E-Bike – große Potenziale.

Durch die differenzierte Stadtstruktur Wiesbadens mit dem kompakten Kernbereich, dem heterogenen Band an Rhein und Main und den ländlichen Vororten ist es sinnvoll, das Netz aus unterschiedlichen Verkehrsarten weiter zu etablieren und zu verbinden. Während in der Kernstadt die Reduktion des MIVs im Vordergrund steht, ist in den östlichen Vororten die Vernetzung untereinander von großer Bedeutung. Verkehrsnetze sind die Richtungsgeber der Siedlungsentwicklung und werden daher parallel im „Verkehrsentwicklungsplan“, sowie in dem regelmäßig aktualisierten „Nahverkehrsplan“ Wiesbaden mit dem Rheingau-Taunus-Kreis näher betrachtet.

## Leitidee Mobilität und Vernetzung

- Stärkung des Umweltverbundes (ÖPNV, Fuß, Rad)
- Einsatz und Förderung innovativer Mobilitäts-technologien
- Sichere und attraktive Gestaltung von Verkehrsräumen (Stadtverträglichkeit)
- Förderung einer zukunftsfähigen positiven Mobilitätskultur durch Maßnahmen des Mobilitätsmanagements und des Mobilitätsmarketings





## Qualitätsziel: Wir wollen nachhaltig mobil werden!



### Projekte und Maßnahmen

#### Förderung von innerstädtischen Verkehrsprojekten, zum Beispiel „CityBahn“

Bereits in der Kooperationsvereinbarung der Parteien SPD, CDU und Bündnis 90 / Die Grünen vom 15.03.2017 ist die CityBahn als Entlastung des Busverkehrs und zur Reduktion des MIVs thematisiert. Dabei werden in einer ersten Etappe Streckenvarianten von Mainz über Mainz-Kastel, Mainz-Amöneburg, Wiesbaden-Biebrich über die Innenstadt bis zur Hochschule Rhein Main geprüft. Auch die Reaktivierung der Aartalbahn als CityBahn-Abschnitt wird geprüft. Der genaue Trassenverlauf und die

Verortung der Haltestellen befinden sich in der Vorplanung. Mit Blick auf eine nachhaltige und zukunftsfähige Siedlungsentwicklung soll das Projekt CityBahn vorangetrieben werden.

#### Stärkung der Verbindungen zwischen den Stadtteilen

Die Qualität der Vernetzung der einzelnen Quartiere oder Stadtteile Wiesbadens variiert. Mit Blick auf die zahlreichen Entwicklungspotenziale im Raum zwischen der Kernstadt und dem Bereich an Rhein und Main, soll die Anbindung besonders gestärkt werden. Neben der CityBahn sollen Radwege vom Rheinufer hin zur Innenstadt aufgewertet beziehungsweise durchgehend und sicher angelegt

werden (Ausbau der Salzachtalroute). Im Rheinuferentwicklungsplan bildet der Fluss das Rückgrat einer Rad- und Freizeitroute. Diese soll auch als Anbindung in die Region weiterentwickelt werden. Auch im Bereich der Vororte sollen Optionen einer verbesserten Vernetzung untereinander und auch mit der Innenstadt geprüft werden. Von zentraler Bedeutung ist neben der Verbindung nach Mainz besonders auch die Anbindung nach Frankfurt.

#### Förderung innovativer Mobilitätsformen und Mobilitätsmanagement

Innovative Mobilitätsformen gelangen immer mehr in den Fokus von zukunftsfähigen Mobilitätskonzepten.

Im Zuge des Beteiligungsprozesses war es ein vielfacher Wunsch die bestehenden Angebote von Elektrofahrzeugen und E-Bikes auf die individuellen Bedürfnisse anzupassen und somit auszubauen. Dazu gehören einerseits der dezentrale Ausbau der Verfügbarkeit auch in den ländlichen Regionen und andererseits die Steigerung der Transportfähigkeit eines E-Bikes. Ein zusätzliches Angebot an Lastenrädern war vielen Wiesbadenern ein Anliegen, um Wege des täglichen Lebens mit dem Rad abdecken zu können. Um auch die E-Mobilität im Straßenverkehr zu etablieren, soll der Ausbau von E-Stationen im gesamten Stadtgebiet gefördert werden. Als Impuls und Signalwirkung sollen vorrangig die öffentlichen und städtischen Verkehrsmittel umgerüstet werden. Neben der technischen Verbesserung unserer Verkehrsmittel soll aber vor allem die Vermeidung zusätzlicher Verkehre umfassend berücksichtigt werden. Autoarme Siedlungskonzepte durch Nutzungsmischungen,

Quartiersgaragen oder Sharing-Modelle sollen wo immer möglich ergänzt und bei jeder Neuentwicklung geprüft werden.

#### Ausbau des Fahrradnetzes

Derzeit liegt die Nutzung des Fahrrades in Wiesbaden noch deutlich im regionalen Städtevergleich zurück. Daher soll künftig ein besonderes Augenmerk auf die Stärkung des Radverkehrs gelegt werden. Hierzu gehört sowohl ein Ausbau der Radrouten entlang des Rheins mit einer Anbindung nach Frankfurt als auch eine Verbindung der östlichen Vororte untereinander und mit der Innenstadt. Ziel muss es sein, sichere und durchgängige Fahrradrouten anzubieten, sodass Pendlerverbindungen zwischen Arbeitsstätte, Freizeitstätte und Wohnort mit dem Rad abgewickelt werden können. Im Bereich der ländlichen Vororte wurde insbesondere der Bedarf eines Radweges zwischen

Bierstadt und Igstadt formuliert. In diesem Zusammenhang sollen weitere Verbindungen zwischen einzelnen Stadtteilen überprüft werden. Das Radverkehrskonzept von 2015 enthält Routenvorschläge und detaillierte Maßnahmen und soll umgesetzt werden.

#### Autoarme und Fahrradfreundliche Innenstadt

Die Reduktion des MIV in Teilbereichen Wiesbadens muss schrittweise entstehen. Durch die Schaffung von attraktiven Angeboten zum Beispiel im ÖPNV müssen Alternativen zum eigenen Auto etabliert werden. Auch durch „Testläufe“ und temporäre Restriktionen können andere Mobilitätswege aufgezeigt und ein Umdenken angestoßen werden. In anderen Städten sind bereits autofreie Sonntage oder ähnliche Formate erfolgreich eingeführt worden. Partielle LKW-Fahrverbote tragen zusätzlich zu einer attraktiveren Innen- oder



Wohnstadt bei und haben zudem positive klimarelevante Auswirkungen. Eine Bewirtschaftung des öffentlichen Parkraumes im Innenstadtbereich oder sogar eine Reduktion von Stellplätzen im öffentlichen Raum tragen dazu bei, dass das eigene Auto an Attraktivität verliert. Das so gewonnene Flächenpotenzial kann für eine attraktivere Gestaltung der Straßenräume mit breiteren Gehwegen, Radwegen oder Außengastronomie genutzt werden.

#### Stärkung der regionalen Anbindung, zum Beispiel „Wallauer Spange“

Vor dem Hintergrund des steigenden Mobilisierungsgrades und der Notwendigkeit gut in die Region

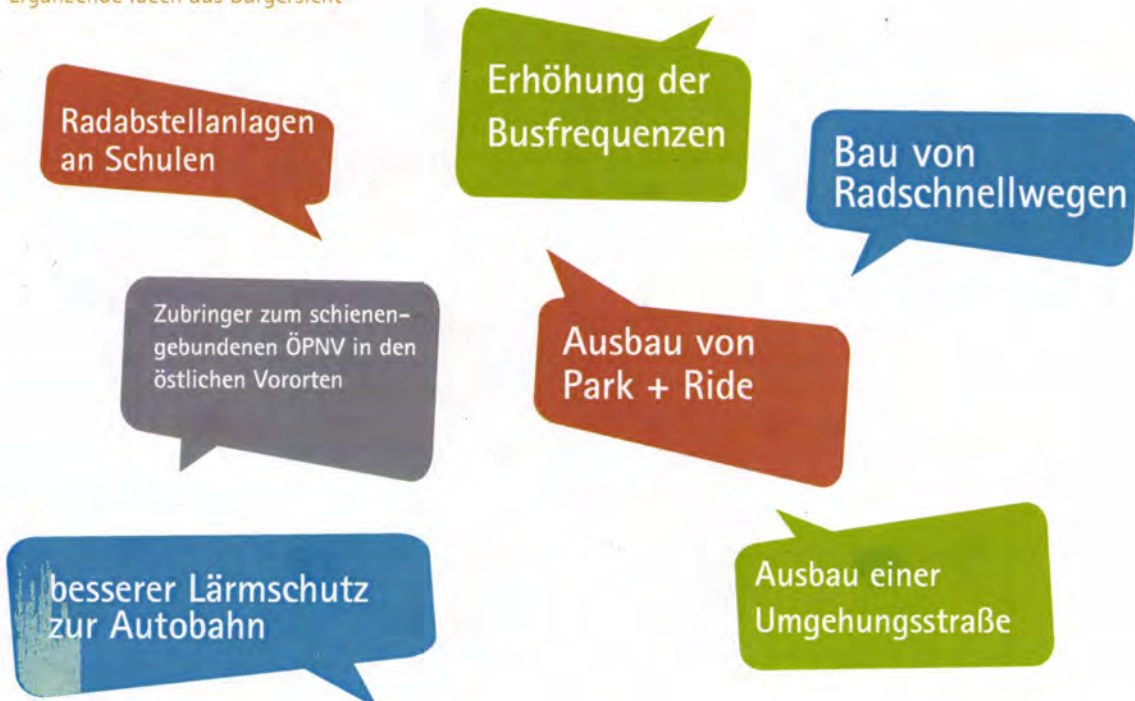
vernetzt zu sein, soll der Bau der sogenannten „Wallauer Spange“ gefördert und umgesetzt werden. Bei dem Projekt handelt es sich um einen Zweig der ICE-Trasse von Wiesbaden über den Flughafen und Hauptbahnhof Frankfurt nach Darmstadt. Insbesondere die schnellere Verbindung zum Frankfurter Flughafen, dem größten Arbeitgeber der Region, spricht für eine schnelle Realisierung der Wallauer Spange. Mit dieser verbessert sich nicht nur die Anbindung in die Region entscheidend, geprüft werden soll, ob eine parallele Regionalverbindung mit der Option einer zusätzlichen Haltestelle möglich ist. In dem Falle entstünden auch neue Potenziale für eine nachhaltige Siedlungsentwicklung im Osten Wiesbadens.

*Parallel zum Stadtentwicklungskonzept wird derzeit ein Verkehrsentwicklungsplan erstellt. Dieser befasst sich – aufbauend auf die formulierten Qualitätsziele und Leitideen – mit ausführlichen Analysen, Prognosemodellen und Handlungsempfehlungen zum Thema Mobilität in Wiesbaden.*

#### Kernaussagen Mobilität










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

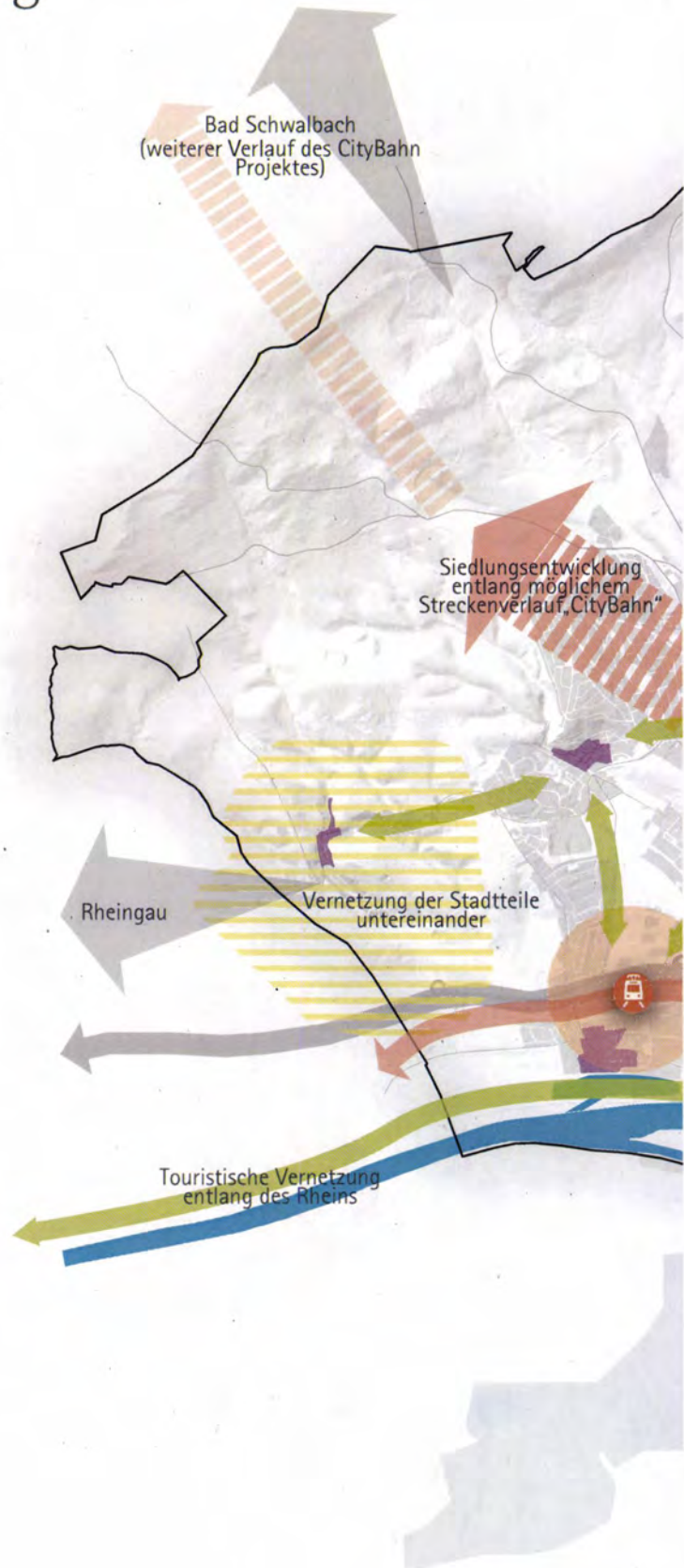
#### Ergänzende Ideen aus Bürgersicht

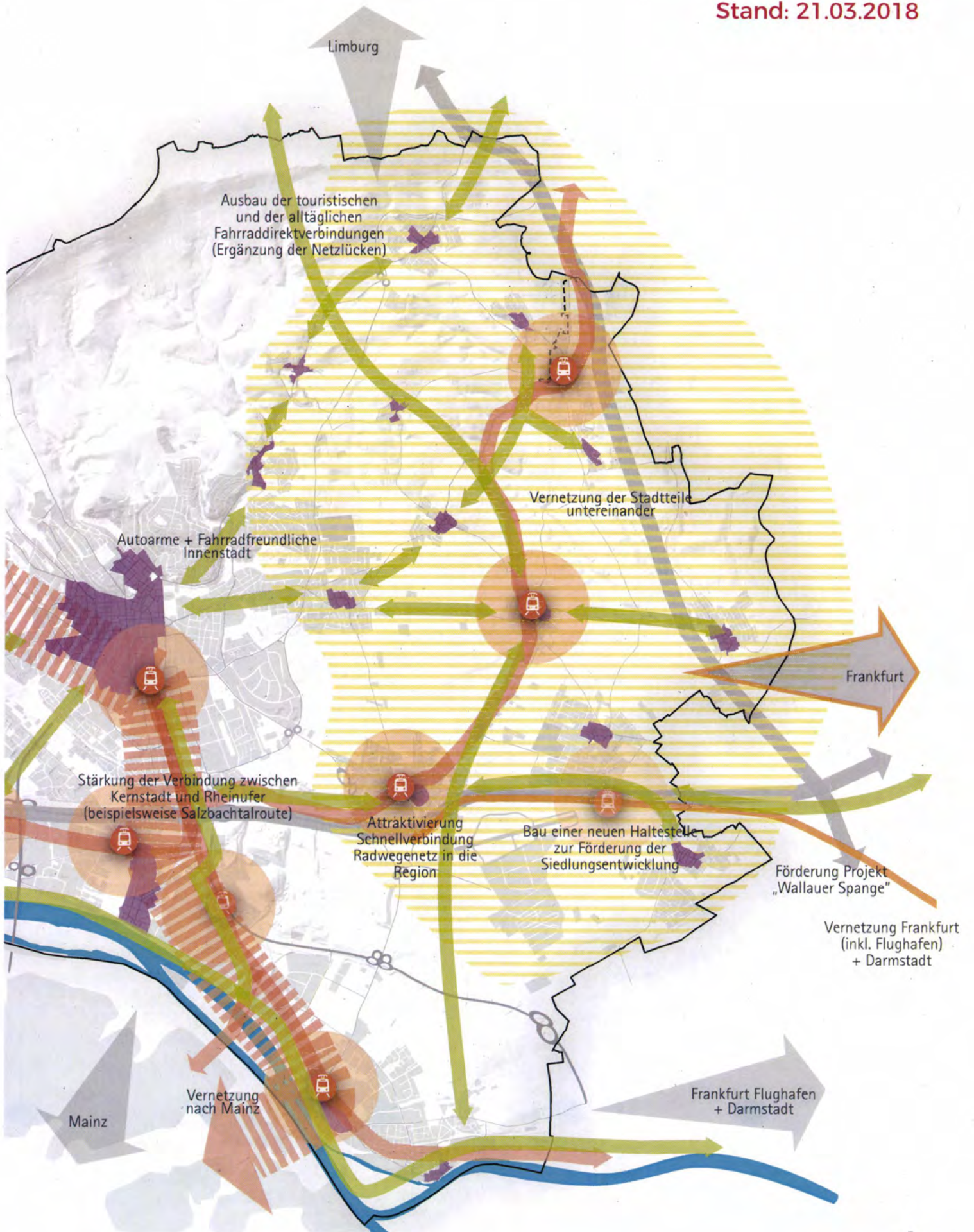


# Mobilität und Vernetzung

## Legende

-  Förderung Projekt CityBahn  
(eingezeichnet: möglicher Streckenverlauf mit Einzugsbereich 1.000 Meter)
-  Vernetzung der Stadtteile untereinander
-  Ausbau des Fahrradnetzes:  
Fahrraddirektverbindungen, Hessische Tourismusrouten, Netzlückenschließung des vorhandenen Alltagsnetzes, Uferverbindung
-  Einzugsbereich der schienengebundenen Haltestellen (1.000 Meter Radius)
-  Einzugsbereich möglicher schienengebundener Haltestellen (1.000 Meter Radius) zur Förderung der Siedlungsentwicklung
-  Förderung der regionalen Anbindung, Förderung Projekt „Wallauer Spange“
-  Vernetzung in die Region
-  wichtige Autobahnverbindung (A66, A3) für die übergeordnete Anbindung Wiesbadens
-  Stadtteilzentren und Kernstadt als zentrale Bezugsorte





# Umwelt und Freiraum

## Aktuelle Situation und Herausforderung

Eine zentrale Aufgabe besteht künftig in der Vereinbarkeit von Siedlungsentwicklung und Natur- und Landschaftsschutz. Wiesbaden verfügt über sehr qualitätvolle und vielfältige Grün- und Freiraumangebote. Charakteristisch sind sowohl die großflächigen Wälder des Taunus als auch die Kulturlandschaften mit Weinanbau, Streuobstwiesen sowie intensiv genutzte Ackerlandschaften des Wiesbadener "Ländchens", aber auch die Flusslandschaft von Rhein und Main. Die vom Taunus ausgehenden Bachtäler strukturieren den Stadtraum und haben wichtige Klimafunktionen. Diese Natur- und Landschaftsräume wie auch die innerstädtischen Grünanlagen spielen eine große Rolle für die Erholung und Freizeitgestaltung in Wiesbaden. Die gute Versorgung mit Grün wird als eine der besonderen

Stärken der Stadt wahrgenommen. Einem Schutz dieser Qualitäten kommt vor dem Hintergrund der Lage Wiesbadens in einer Wachstumsregion besondere Bedeutung zu. Werden Flächen als Bauland in Anspruch genommen, müssen Ausgleichs- und Aufwertungsmaßnahmen genauso zum Zuge kommen, wie die Aufrechterhaltung der Zugänglichkeit zur Landschaft.

Innerhalb der Stadt werden die hochwertig gestalteten Parkanlagen wie zum Beispiel der Kurpark oder der Schlosspark Biebrich das Stadtbild entscheidend auf und sind identitätsstiftend für Bewohner und Besucher. Über die Bachtäler wird der Bezug zu den Taunushängen hergestellt. Darüber hinaus spielen auch nachbarschaftliche Parks und öffentliche Räume auf Quartiersebene eine große Bedeutung für das Mikroklima und Leben in der Stadt.

Der dicht besiedelte Bereich an Rhein und Main weist nur noch partiell landschaftliche Qualitäten auf. Wünschenswert wäre hier eine durchgehendere Erlebbarkeit des Flusslaufes. Das Potenzial über einen Wasserbezug als Wohn- und Freizeitalage zu verfügen, kann in Wiesbaden noch stärker ausgebaut werden. Über die Landschaftselemente ist Wiesbaden als Tor zum Rheingau und Teil des Regionalparks eng mit der Region verzahnt.

Neben den Qualitäten für Flora und Fauna, für Freizeit, Sport und Erholung kommen den Freiräumen auch wichtige Klimafunktionen zu. Frischluftschneisen oder Kaltluftentstehungsgebiete sind für das gesamte Stadtgebiet bedeutend und müssen von Bebauung freigehalten werden.

## Leitidee Umwelt und Freiraum

- Freihaltung von Flächen zur Belüftung Wiesbadens
- Schutz der Bachtäler (Klima- und Vernetzungsfunktionen)
- Steigerung der Attraktivität der Wasserlage an Rhein / Main
- Weiterentwicklung / Schutz der Qualitäten bestehender Naturräume und Naturschutzflächen (Komponente Ökologie)
- Qualifizierung der Landschaftsräume und der innerstädtischen Grün- und Freiräume für Naherholung und Sport (Komponente Nutzwert)
- Erhalt des landwirtschaftlich geprägten Raums als Produktionsraum und Identitätengeber



## Qualitätsziel: Wir sind eine gesunde und grüne Stadt!



### Projekte und Maßnahmen

#### Qualifizierung von innerstädtischen Grün- und Freiflächen

Die Innenstadt Wiesbadens wirkt trotz der gründerzeitlichen Blockrandbebauung grün und beinhaltet eine Vielzahl an Parks und Plätzen. Die Nutzbarkeit dieser Räume für alle Bürgerinnen und Bürger steht im Vordergrund der Betrachtungen. Ein ausgeglichenes Angebot verschiedenster Aktivitäten und Treffpunkte für Jung und Alt ist entscheidend zur Bildung von Nachbarschaften. Auch eine grüne und ansprechende Gestaltung der Straßenräume trägt zur Attraktivität des städtischen Raumes bei. Im Beteiligungsprozess wurde

verstärkt auf die Wichtigkeit von Gemeinschaftsräumen und informellen Flächen wie Mehrgenerationengärten oder Urban Gardening (gemeinschaftliche gärtnerische Nutzung von städtischen Flächen) hingewiesen. Klar sein muss aber auch, dass solche Flächen ein hohes Maß an Eigeninitiative verlangen. Auch im Bereich der Freiraumplanung soll eine barrierefreie Aufenthaltsqualität aller Flächen angestrebt werden. Mit Modernisierungs- und Ergänzungsmaßnahmen des Wohnraumbestands soll immer auch eine Aufwertung der angrenzenden Freiflächen einhergehen.

#### Förderung einer gesunden und aktiven Stadt

Wiesbaden ist durch seine lange historische Tradition als Kurstadt durch viele identitätsstiftende Kur- und Bäderelemente geprägt: Etwa 26 heiße Quellen sowie Gesundheitsbäder und Wellnesshotels bezeugen, dass das Thema grundsätzlich auch heute noch aktuell ist. Geändert hat sich aber die Art des Gesundheitsbewusstseins, weg vom reinen Kurgedanken hin zu Wohlbefinden, Fitness und bewusster Lebensweise. Um auch künftig als gesunde und aktive Stadt Bedeutung zu haben, muss Wiesbaden seine historischen Angebote um moderne Komponenten, Kliniken und Unternehmen aus der

Gesundheitsbranche ergänzen. Der Bestand zum Beispiel im Aukammtal soll erhalten und ausgebaut werden.

Eine zukunftsfähige gesunde Stadt zu sein bedeutet auch, gesundheitsfördernde Stadtstrukturen zu etablieren. Wohnen mit Grünbezug, kurze Wege und vielfältige Sportangebote sind genauso wichtig wie eine klimabewusste Mobilität und Energieeffizienz.

Die gesundheitsfördernden und sportlichen Angebote sollen dabei möglichst gleichmäßig über die Stadt verteilt werden. Die kommunale Stadtpolitik, insbesondere der Sportentwicklungsplan 2012, liefert die Grundlagen für mögliche konkrete Maßnahmen und Projekte. Sport ist dabei als ein unverzichtbarer Teil des kulturellen und sozialen Lebens, sowie als Identitätenggeber zu sehen. Dabei geht es aber nicht nur um den organisierten Sport. Fußläufige Erreichbarkeiten und spielerische Angebote im öffentlichen Raum (Fitnessinseln) laden dazu ein, Bewegung selbstverständlich in den Alltag einzubauen. Nicht zuletzt



tragen auch die Vermeidung von Flächenversiegelungen und eine flächenschonende Bauweise zu einer gesunden Stadt bei.

#### **Bewahrung und Weiterentwicklung charakteristischer und schützenswerter Grünelemente**

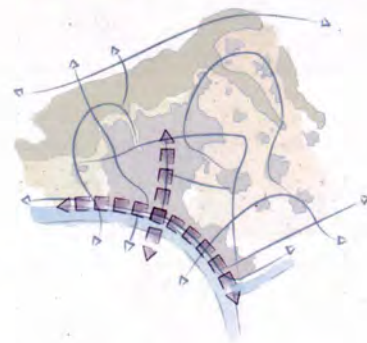
Perspektivisch gesehen wird Wiesbaden wachsen. Dabei soll mit dem derzeit unbebauten Raum behutsam und wohlüberlegt umgegangen werden. Sensible Bereiche (Schutzgebiete, klimarelevante Bereiche, Freiraumverbünde) sind langfristig zu sichern und dauerhaft von Bebauung freizuhalten. Auch landwirtschaftliche Flächen sind als Produktionsraum und Identitätenggeber zu erhalten und ökologisch weiter zu entwickeln beziehungsweise zu vernetzen. Potenzielle Baubereiche sollen sich möglichst direkt an den Bestand anschließen und flächenschonend entwickelt werden. Speziell in den östlichen Vororten und in Frauenstein sollen der ländliche Charakter erhalten bleiben und Arrondierungen in maßstäblicher Form erfolgen. Ein besonderes Augenmerk bei Arrondierungen soll auf der Gestaltung der Übergänge zwischen Siedlung und Landschaft liegen.

#### **Lärminderung und Luftreinhaltung**

Als eine Ursache von Luftverschmutzung gilt neben der Industrie unter anderem auch der in Wiesbaden vergleichsweise hohe MIV-Anteil. Zur Lärminderung und Luftreinhaltung können neben

strategischen Ansätzen zur Förderung der Verkehrsarten im Umweltverbund, auch Verkehrseinschränkungen wie beispielsweise die vorhandene Umweltzone, Tempolimits oder Einschränkungen für LKWs wirksam sein. Die Stadtteile Biebrich (südlich der A66), Schierstein, sowie Teile von Mainz-Kastel und Mainz-Amöneburg sind sowohl durch Verkehrs- als auch durch Industrieemissionen belastet. Umso wichtiger ist hier die Offenhaltung von Frischluftschneisen, welche auf der nachfolgenden Karte „Umwelt- und Freiraum“ abgebildet sind (S. 80 / 81).

#### **Regionalpark Wiesbaden**



#### **Überregionale Freiräume weiterentwickeln und fördern**

Das Umland Wiesbadens ist insbesondere durch den Taunus und den Rheingau, sowie die landwirtschaftlichen Felderstrukturen geprägt. Unabhängig von der UNESCO-Bewerbung um den Status „Biosphärenregion“ sind die großflächigen und regionalen Freiraumverbünde zwischen Wiesbaden, Rheingau-Taunus und der Main Spitze eine besondere Qualität



- sowohl ökologisch als auch mit Blick auf die Identität der Region. Qualitätsweinbau, Rheinromantik, Flussauen, Streuobstwiesen, Landwirtschaft und Mineralquellen sind nur einige der Bestandteile dieses vielfältigen Landschaftsraums. Zum Erhalt der Qualitäten ist es wünschenswert gemeinsame Projekte anzustoßen und eine Zersiedelung zu vermeiden.

#### Bachtäler als Stadtstrukturgeber und Freiraumkorridore

Von besonderer Bedeutung im teils verdichteten innerstädtischen Bereich sind die zahlreichen Bachtäler. Sie dienen nicht nur als Freiraumverbindungen und Stadtgrün, sondern haben wichtige klimarelevante Funktionen für Wiesbaden. Sie dienen zudem als Biotopnetzungen wichtiger ökologischer Bereiche und sollen auch künftig von Bebauung freigehalten werden. Bei Umstrukturierungsprozessen wäre es gestalterisch und ökologisch begrüßenswert, heute verrohrte Bachabschnitte wieder freizulegen. Das Element „Bachlauf“ kann in Verbindung mit den Quellen dabei ein besonderes Gestaltthema sein.

#### Verknüpfung von Taunus und Rhein und Main

Wiesbaden ist ursprünglich am Taunus entstanden und hat sich erst später durch Eingemeindungen an den Rhein entwickelt. Im Spannungsfeld zwischen der historischen Kernstadt und den heterogenen Räumen an Rhein und Main liegt die A66 als Barriere. Die Verbindung beider Landschaftsräume stellt daher eine besondere Herausforderung dar. Zusätzlich zu den Hessen-Radrouten, sollen weitere übergeordnete Verbindungen geschaffen werden. Insbesondere die Verbindung zwischen Innenstadt und Rheinufer bedarf einer Stärkung. Die bereits geplante Salzachtalroute kann dabei als wichtiges Schlüsselprojekt dienen. Beide sind Teil der Regionalparkrouten. Im Rheinuferentwicklungsplan sind weitere sinnvolle Anknüpfungspunkte enthalten.

#### Rheinuferentwicklungsplan

Der Rheinuferentwicklungsplan wurde 2011 im Zuge der Bewerbung zur Bundesgartenschau erstellt. Er enthält viele wichtige Anhaltspunkte für eine stadträumliche Aufwertung beidseitig des Rheins. Zentrale Elemente sind eine durchgehende Wegeverbindung und grüne „Rückverankerungen“ Richtung Kernstadt. Der Plan im Sinne einer Gesamtkonzeption des Flussraumes soll bei künftigen Umstrukturierungspotenzialen berücksichtigt und weiterentwickelt werden.

#### Kernaussagen Umwelt + Freiraum

- Schutz und Weiterentwicklung der Qualitäten bestehender Naturräume
- Ressourcenschonende Siedlungsentwicklung
- Aufwertung der Wasserlagen
- Beachtung der Klimafunktionen in der Stadt






#### Ergänzende Ideen aus Bürgersicht








# Umwelt und Freiraum

## Legende

Qualifizierung der Natur – und Landschaftsräume sowie der innerstädtischen Grün- und Freiräume für Erholung und Sport sowie für die ökologischen, klimatischen Funktionen

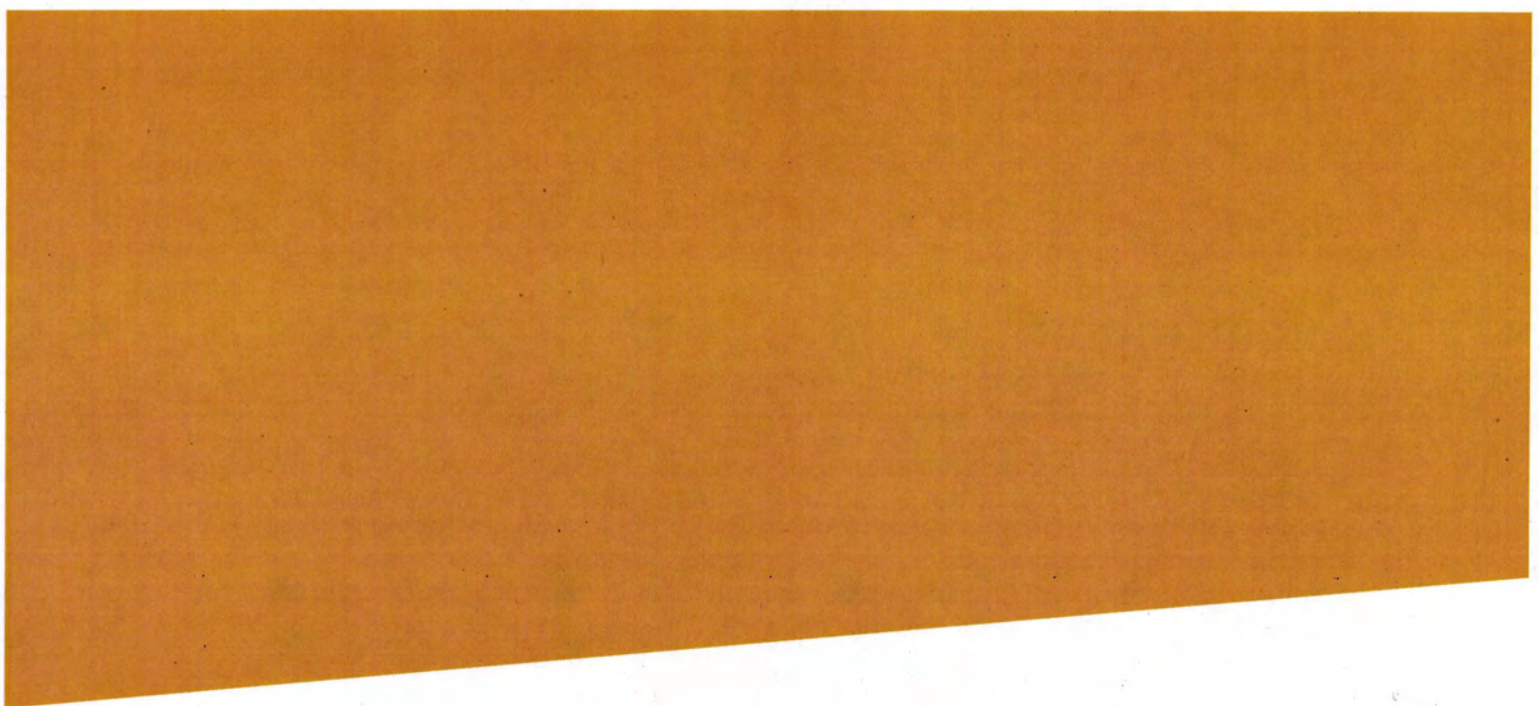
-  Fläche mit erheblicher Bedeutung für die Belüftung Wiesbadens
-  Bachtäler mit Klima- und Vernetzungsfunktion (Biotop- und Freizeitnutzung), insbesondere für die Siedlungsgebiete in der Kernstadt
-  Steigerung der Attraktivität der Wasserlage an Rhein und Main (Rheinuferentwicklungsplan)
-  freizuhaltende Grünverbindung (insbesondere aufgrund klimatischer Bedingungen)
-  Aufwertung der Stadtteilzentren und der Kernstadt, Vernetzung über Bachtäler

Behutsamer Umgang / Weiterentwicklung der Qualitäten

-  Waldflächen
-  Wertvolle Kulturlandschaften (beispielsweise Weinanbau)
-  Naturschutz, wichtige Flächen außerhalb der Kulturlandschaften; besonderer Schutz des Kalkofens und der Kiesgrube Bartsch
-  Qualifizierung von städtischen Grün- und Freiflächen
-  landwirtschaftlich geprägter Raum - Verbesserung der ökologischen Vernetzung







**Impulsräume**  
Schwerpunkte der künftigen  
Entwicklung Wiesbadens

# Impulsräume

Die Analyse der in Wiesbaden vorhandenen Flächenpotenziale hat gezeigt, dass für eine langfristig stabile Entwicklung Wiesbadens weitere Flächenspielräume notwendig sind. Der im Zusammenhang mit den Potenzialen für Wohnbauflächen aufgezeigte Einwohnerzuwachs erfordert auch die parallele Entwicklung von Arbeitsplätzen, um sowohl der Wohnungsknappheit als auch hohen Pendlerströmen entgegen wirken zu können. In der arbeitsteiligen Region ist die Neuansiedelung von Wirtschafts- und Wohnflächen gleichermaßen wichtig. Die strategische Sicherung geeigneter Flächen gemäß planerisch sinnvollen Parametern ist daher ein zentrales Anliegen des Stadtentwicklungskonzeptes.

Eine wichtige Rolle im Sinne der nachhaltigen Stadtentwicklung spielt dabei der Umgang mit Innenentwicklungspotenzialen, Konversionsflächen und Umstrukturierungsbereichen. Die Untersuchungen haben jedoch auch gezeigt, dass vor dem Hintergrund des Entwicklungsdrucks in der Region zusätzlich neue Siedlungsflächen für Wohnen und Arbeiten erschlossen werden müssen, um Wiesbaden langfristig handlungsfähig und attraktiv zu halten. Im Folgenden sind mögliche Entwicklungsoptionen und wichtige Zukunftsprojekte als „Impulsräume“ aufgeführt. Diese Räume ermöglichen eine schlüssige und planvolle Entwicklung der Stadt und setzen wichtige Impulse für die künftige Ausrichtung der Stadtplanung Wiesbadens. Die Auswahl der Impulsräume als „Suchräume künftiger

Entwicklungen“ basiert auf folgenden städtebaulichen Parametern.

Städtebauliche Parameter für die Festlegung der Impulsräume:

- Schlüssige Arrondierung des Siedlungsbestands
- Die Flächen ermöglichen Impulse mit unterschiedlichen strukturellen Schwerpunkten und Qualitäten
- Die Flächen bieten Optionen einer ganzheitlichen Betrachtung und einer Integration innovativer Wohn- oder Arbeitsmodelle
- Die Flächen sind gut angebunden und liegen idealerweise im Einzugsbereich des öffentlichen Personennahverkehrs (ÖPNV) beziehungsweise können an diesen angebunden werden
- Die Flächen befinden sich im als „Aktionsraum Entwicklung und Transformation“ definierten Bereich
- Abstimmung mit den natur-, umwelt-, und klimarechtlichen Rahmenbedingungen

Alle ausgewiesenen Flächen sollen als logische Weiterentwicklung der stadtstrukturellen Nachbarschaften unter Beachtung aktueller Bedarfe entwickelt werden. Der vielfältige Charakter Wiesbadens und die kleinräumlichen Besonderheiten sollen auch bei der Erschließung großer neuer Potenziale gewahrt bleiben. Die Entwicklungsschritte sind so zu bemessen, dass sie verträglich sind und Infrastrukturen parallel mitentwickelt werden können. Die Impulsräume weisen je nach Lage unterschiedliche Nutzungsschwerpunkte auf –

erstrebenswert ist dabei immer eine ausgewogene Nutzungsmischung.

Bei den Impulsräumen beziehungsweise -projekten handelt es sich sowohl um bereits angestoßene Projekte, wie die Wiesbadener Straße als auch um perspektivische Entwicklungsoptionen, wie das Entwicklungsgebiet Ostfeld / Kalkofen. Als Impulsräume sind folgende Flächen und Projekte ausgewählt:

## „Wiesbadener Straße“

Das Entwicklungskonzept zum Umstrukturierungsbereich an der Wiesbadener Straße befindet sich bereits in der Planung. Das Projekt steht beispielhaft für ein großes Innenentwicklungspotenzial durch die Reorganisation von heterogen gewachsenen Stadträumen.

## „AAFES Gelände“

Das US-Militärgelände bietet durch den Wegfall seiner ursprünglichen Nutzung Umstrukturierungspotenziale. Mitten im Stadtkern Kastels gelegen bietet das Areal beispielhaft als reaktivierte Konversionsfläche große Chancen zusammen mit der „Wiesbadener Straße“ neue stadträumliche Qualitäten an Rhein und Main zu implementieren.

## „Medenbach–Auringen“

Der Bereich zwischen Medenbach und Auringen liegt im Einzugsbereich der Ländchesbahn, ist heute aber vergleichsweise dünn besiedelt. Im Sinne einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung sind ÖPNV-Einzugsbereiche (Radius 1.000 Meter), insbesondere die des

schienegebundenen ÖPNVs, zu priorisieren. Demnach bietet sich dieser Raum zur Ergänzung neuer ländlicher Wohnqualitäten an.

**„Igstadt“**

Ähnliche Bedingungen wie in Medenbach-Auringen finden sich in Igstadt. Auch hier sind im Einzugsradius der Ländchesbahn Flächenpotenziale vorhanden, die bei einer Weiterentwicklung der Vororte prioritär – immer aber in Abstimmung mit den vorhandenen landschaftlichen Qualitäten – betrachtet werden sollen.

**„Perspektivfläche West“**

Der Impulsraum „West“ ist heute ein von Siedlung eingeschlossener

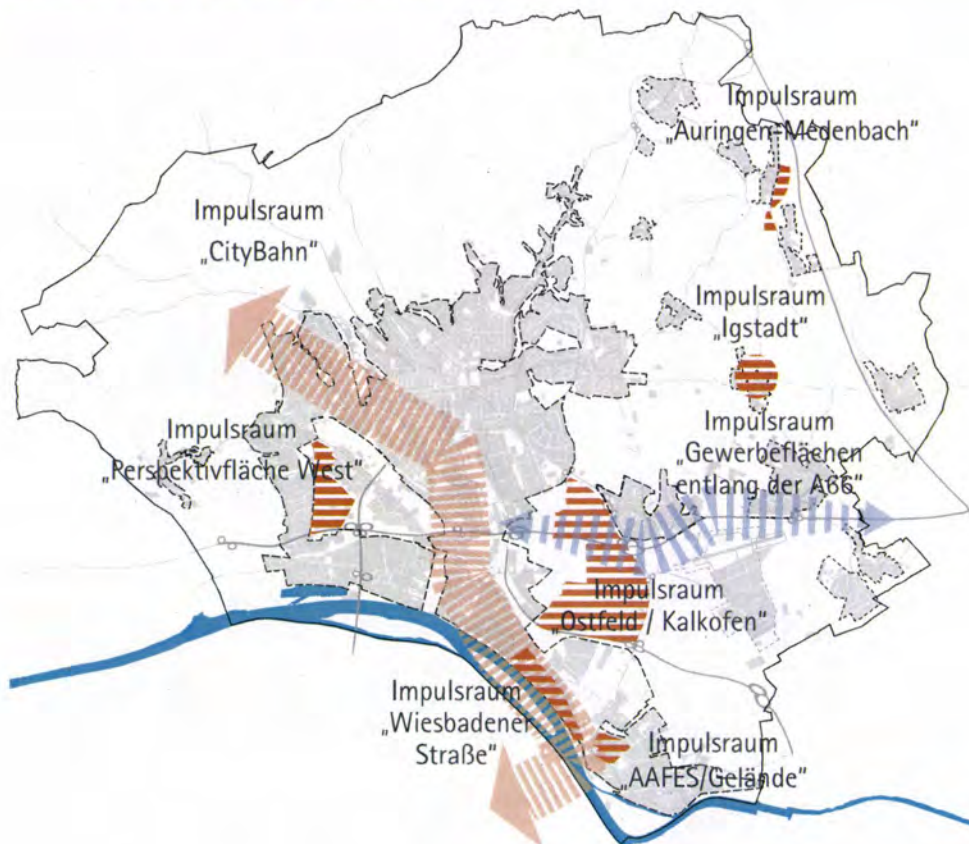
unbebauter Bereich oberhalb von Schierstein. Unter Offenhaltung der klimatisch wichtigen Grünzüge bietet sich ein Teilbereich zur städtebaulichen Arrondierung an. Die Fläche ist städtebaulich integriert, befindet sich unweit der Kernstadt und in direkter Nachbarschaft zu städtischen Infrastrukturen. Sie soll vor dem Hintergrund des aktuell hohen Wohnraumbedarfs genauer untersucht werden.

**„Ostfeld / Kalkofen“**

Der Impulsraum „Ostfeld / Kalkofen“ befindet sich im Südosten der Kernstadt und erstreckt sich bis Mainz-Kastel. Eine städtebauliche Entwicklung würde einen

Lückenschluss zwischen der Kernstadt und dem Bereich an Rhein und Main bilden, birgt aber auch einige Herausforderungen, nicht zuletzt wegen der Nachbarschaft zum Flughafen Erbenheim und der Autobahn A66. Diese Fläche bietet großflächige strategische Entwicklungsmöglichkeiten für Wiesbaden. Aktuell laufen die vorbereitenden Untersuchungen zu einer städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme. Mit diesen Untersuchungen wird grundsätzlich geklärt, ob und wie eine Bebauung im Plangebiet möglich ist.

**Impulsräume für eine langfristige Entwicklung Wiesbadens**



### „CityBahn“

Eine bereits seit vielen Jahren bestehende Projektidee ist der Bau einer CityBahn. Die CityBahn wird wichtige Verbindungen innerhalb des Stadtgefüges und nach Mainz herstellen. Da eine genaue Verortung der Haltestellen und Trassenführung noch aussteht, ist der Korridor und damit die Aufwertung und Entwicklung der angrenzenden Gebiete Gegenstand des Stadtentwicklungskonzeptes. Innerhalb des Korridors liegen auch die Wiesbadener Straße und das AAFES Gelände.

### „Gewerbeflächen an der A66“

Auch für neue Gewerbestandorte sind in Wiesbaden Flächenspielräume vorzuhalten. Entsprechend der stabilen wirtschaftlichen Vielfalt Wiesbadens können die Gewerbestandorte Erbenheim und Nordenstadt mit Gewerbeflächen maßvoll ergänzt werden, um so möglichst viele neue Arbeitsplätze zu schaffen. Ein Zusammenwachsen des Siedlungsbereiches an der A66 ist jedoch zu vermeiden.

### Dichtewerte zur Bestimmung des städtebaulichen Charakters künftiger Quartiere

Im Sinne einer differenzierten Quartiersentwicklung und mit Blick auf eine flächenschonende Bauweise sind in den Impulsräumen Nutzungsmischungen mit zur Umgebung passenden Dichtewerten angesetzt. Die Dichtewerte werden als Wohneinheiten pro Hektar (= WE / ha) ausgewiesen und geben

Aufschluss darüber wie durchgrünt oder urban ein Gebiet wird.

Im Regionalplan, der überörtliche Raumnutzungsentscheidungen festhält, sind Dichtewerte und entsprechende Erläuterungen für die gesamte Region formuliert:

- ländlicher Siedlungstyp: 25–40 WE / ha
- verstädterte Besiedlung: 35–50 WE / ha
- im Einzugsbereich ÖPNV: 45–60 WE / ha
- Großstadtbereich: mind. 60 WE / ha

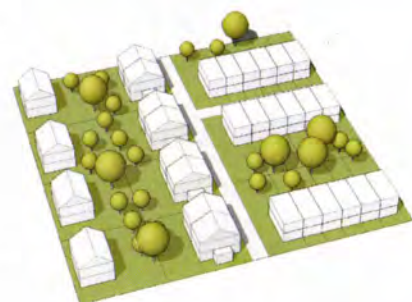
Die Landeshauptstadt Wiesbaden wird dabei als Großstadtbereich definiert, für den derzeit generell ein anzustrebender Dichtewert von 60 WE / ha gilt. Dieser Wert soll dazu beitragen, eine nachhaltige Siedlungsentwicklung auf regionaler Ebene zu garantieren und bewusst mit den limitierten Baulandreserven umzugehen. Jedoch sind begründete Unterschreitungen dieser Dichtewerte zulässig, wenn sie zum Beispiel zur Wahrung eines Ortsbildes oder landschaftlicher Besonderheiten dienen. Für Wiesbaden mit seinen unterschiedlichen – teils auch ländlichen – Siedlungsgebieten ist eine differenzierte Betrachtung des Zielwertes 60 WE / ha angemessen. Dabei sind in urbanen Innenstadtbereichen auch höhere Dichtewerte vorstellbar und üblich, während in kleineren Ortslagen mit einem hohen Besatz an Einfamilien- oder Reihenhäusern geringere Dichten erreicht werden. Eine Unterschreitung der Dichten

ist ausnahmsweise aus folgenden Gründen möglich:

- direkte Nachbarschaft zu ländlich geprägten Gebieten
- Wahrung der Eigenarten eines Ortsteils
- topografische, ökologische und klimatologische Besonderheiten

Besonders die ländlichen Vororte entsprechen diesen Eigenschaften. Diese sind im Flächennutzungsplan oft als „Wohnbauflächen mit hohem Grünanteil“ festgesetzt. Höhere Dichten sind hingegen anzustreben, wenn sich eine Fläche im Einzugsbereich des ÖPNVs befindet und wenn es sich um zentrale Lagen, Ortskerne oder Konversionsflächen im städtischen Kontext handelt. Die Impulsräume sind jeweils mit möglichen Dichtewerten versehen, um passende Bauweisen und

### Typische Baustrukturen für Dichtewerte



Dichtewert 20–40 WE / ha

typische Bauformen:  
Einfamilienhäuser, Doppelhäuser,  
Reihenhäuser

den gewünschten Charakter zu verdeutlichen.

Zur besseren Greifbarkeit der Dichtewerte sind hier beispielhafte Bautypen zugeordnet:

Ein Beispiel für verdichtete Bauweisen in Wiesbaden ist die Wohnsiedlung Weidenborn (Brunnhildenstraße) und für durchgrünte mittlere Dichten das Wohngebiet im Süden Auringens (Auf den Erlen).

Eine möglichst hohe aber immer angemessene Dichte ist mit Blick auf die Flächen- und Wohnungsknappheit in der Region unabdingbar. Maßgeblich zur Bestimmung des Charakters und der Qualität von neuen Siedlungsentwicklungen ist aber nicht alleine die erreichte bauliche Dichte, sondern auch die Erarbeitung innovativer

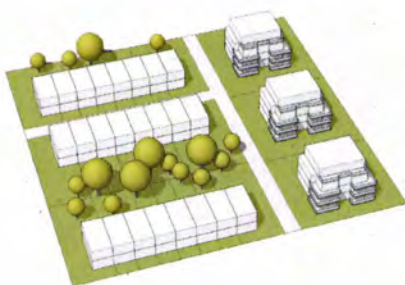
Wohnkonzepte mit einer intelligenten Mischung der Nutzungen und Wohnmodelle. Nachbarschaftliche Quartierskonzepte, eine nachhaltige Anbindung, die soziale Ausgewogenheit und Zugang zu Bildung, Sport und Freiraum sind entscheidend für die Lebensqualität im Quartier als Teil der Gesamtstadt Wiesbadens.

In den Impulsräumen ergeben sich überschlägig ca. 7.900 bis 9.900 zusätzlich mögliche Wohneinheiten sowie neue Arbeitsplätze. Die flächige Aufteilung wird im Folgenden erläutert. Die Kapazitäten im Zusammenhang mit der CityBahn sind derzeit noch nicht quantifizierbar.

Weidenborn (Brunnhildenstraße)

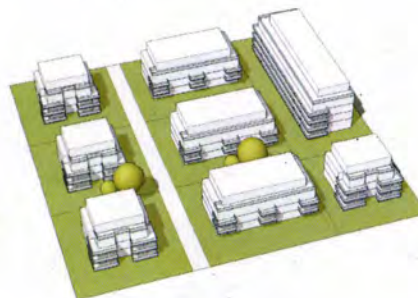


Auringen (Auf den Erlen)



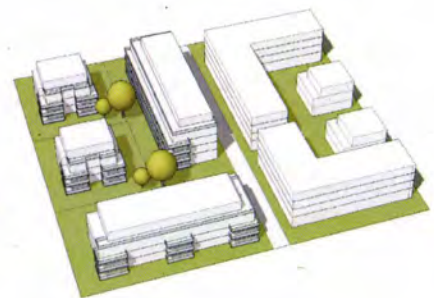
Dichtewert 40-60 WE / ha

typische Bauformen: Reihenhäuser, kleinere Mehrfamilienhäuser, Stadtvillen



Dichtewert 60-80 WE / ha

typische Bauformen: Mehrfamilienhäuser, Zeilenbauten, Punkthäuser, Stadtvillen in offener Bauweise



Dichtewert > 80 WE / ha

typische Bauformen: Mehrfamilienhäuser mit +4 Geschossen, Punkthäuser, Zeilenbauten, Blockrand auch in geschlossener Bauweise





# Impulsraum | Wiesbadener Straße

Parallel zum Stadtentwicklungskonzept wird derzeit ein Integriertes Entwicklungs- und Handlungskonzept für den Projektraum „Wiesbadener Straße“ erarbeitet und ebenfalls durch Beteiligungsformate begleitet.

Heute ist entlang der Wiesbadener Straße in Mainz-Kastel eine heterogene Struktur aus Wohnen, kleinteiligem Gewerbe und Handel entstanden. Ungeachtet der zentralen Lage sind viele Flächen nicht adäquat genutzt. Mit der Verbindungsmöglichkeit zum Rheinufer liegen hier jedoch besonders für Wohnen große Potenziale. Das Projektgebiet verfügt über einen S-Bahnanschluss und würde mit der CityBahn weitere Erschließungsqualitäten erhalten. Insgesamt ist der Bereich an Rhein und Main im Aktionsraum „Entwicklung und Transformation“ als Bereich identifiziert, der durch heterogene Strukturen und untergenutzte Bereiche viele Möglichkeiten für eine städtebauliche Aufwertung enthält.

Das im Konzept vorgeschlagene räumliche Leitbild zeigt die zukünftige Nutzungsgliederung und verdeutlicht Verbindungen. Es sieht eine Schichtung der Nutzungen entsprechend der umgebenden Qualitäten vor: Entlang des durchgehenden Freiraums am Rhein entsteht eine attraktive Wohnlage mit ca. 730 möglichen Wohneinheiten. Grüne Achsen verbinden das Rheinufer mit dem Ortsrand und zonieren so die Quartiersstruktur. Nach Norden zum Gewerbe hin, sind entsprechend

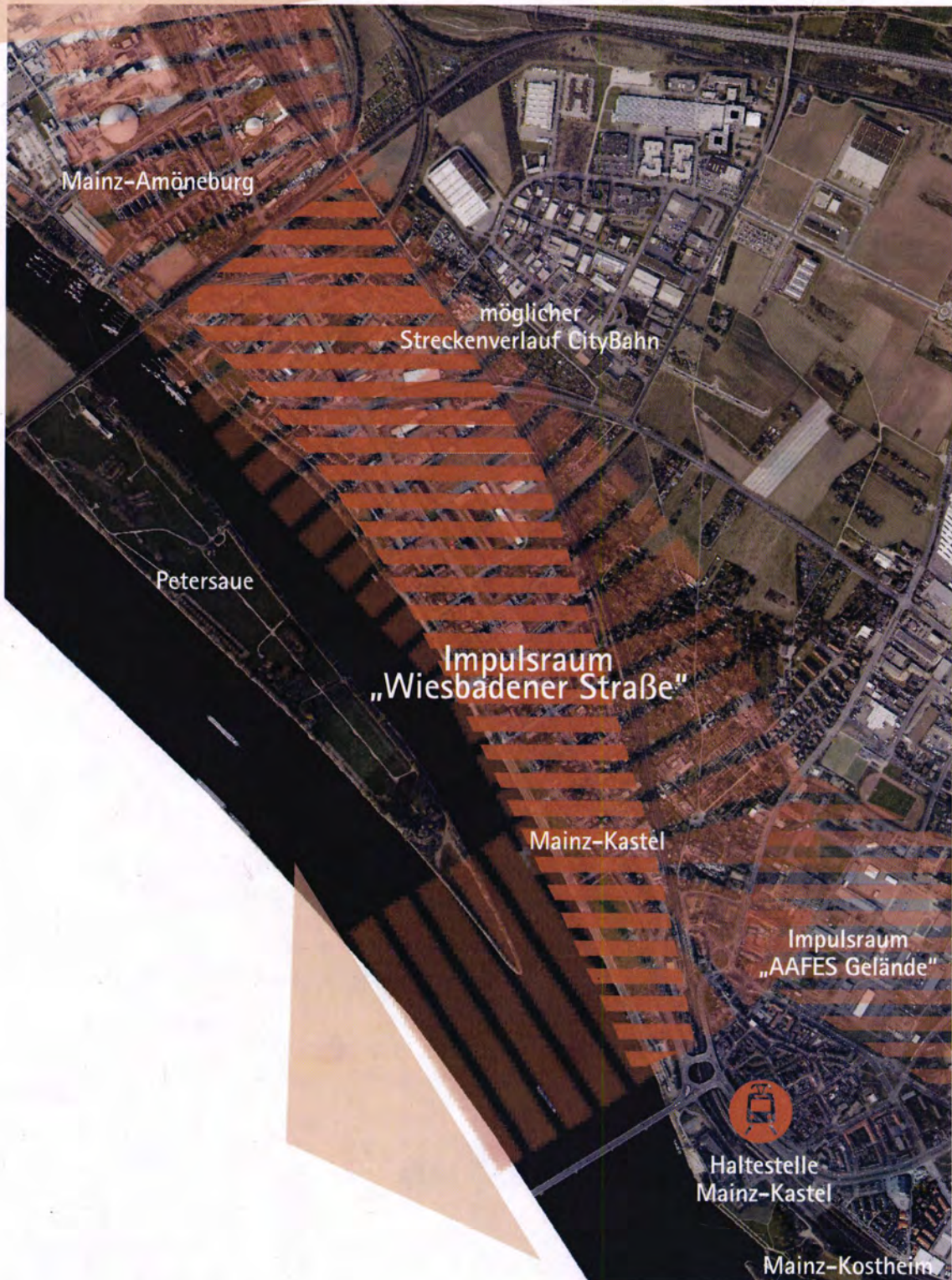
robuste Nutzungen vorgesehen. Den Übergang zwischen Gewerbe und Wohnen bildet ein zentrales Quartier mit Mischnutzungen und Bildungseinrichtungen. Über die Strukturierung der Nutzungen durch Freiräume und die Ausbildung bewusster Übergänge können Wohnen und Arbeiten hier verträglicher nebeneinander stehen. Kurze Wege, klare Raumkanten und Nutzungsschwerpunkte erleichtern die Orientierung im Quartier. Das Leitbild berücksichtigt folgende stadtplanerische

Parameter und steht damit als Impulsraum beispielhaft für weitere Innenentwicklungs- beziehungsweise Umstrukturierungsmaßnahmen:

- Aktivierung von Innenentwicklungspotenzialen
- Nutzungsmix Wohnen/Arbeiten
- Erschließung der Wohnqualität am Wasser (Image)
- Entwicklungen entlang bestehender Infrastrukturen und Anbindung an den ÖPNV
- Aufwertung von Freiräumen und Vernetzung

## Räumliches Leitbild







## Impulsraum | AAFES Gelände

Das Gelände des Army and Air Force Exchange Service (kurz: AAFES) befindet sich derzeit als unzugängliches Gelände inmitten von Mainz-Kastel, direkt angrenzend an das Stadtzentrum Kastels. Mit einer Aufgabe der bisherigen Nutzungen kann das Areal in eine städtebauliche Eingliederung überführt werden und bietet große Flächenpotenziale für Wohnen und ergänzende Nutzungen wie Einzelhandel, soziale Infrastrukturen, Kleingewerbliche Flächen oder Dienstleistungen in Kastel.

Nordwestlich des Impulsraums schließt der bereits beschriebene Impulsraum „Wiesbadener Straße“ an, sodass sich im gesamten Bereich von Amöneburg bis Kastel vielseitige Umstrukturierungen ergeben, die zu einer entscheidenden Aufwertung der Stadtteile beitragen können.

Durch die Nähe zu bestehenden Stadtzentren und die gute Anbindung durch die S-Bahn und Regionalbahn zwischen Wiesbaden, Mainz und Frankfurt ist das Areal ein idealer innerstädtischer Wohnstandort. Auch hier würde durch den Bau der CityBahn eine zusätzliche Anschlussqualität entstehen.

Als Konversionsfläche entspricht der Impulsraum in besonderem Maße den im Stadtentwicklungskonzept definierten Grundsätzen zur nachhaltigen Siedlungsentwicklung. Da es sich um einen städtebaulich sehr gut integrierten Bereich mit optimalen Anbindungsmöglichkeiten handelt, können stellenweise höhere Dichtewerte angesetzt werden, die allerdings zum Ortsbild Kastels passen sollen. Über strukturierende Grünflächen

können neue Freiraumqualitäten ins Zentrum Kastels gebracht werden und eine Verbindung zu den angrenzenden Landschaftsräumen hergestellt werden.

In den Untersuchungen zu den Wohnbaupotenzialflächen durch die städtische Arbeitsgruppe Flächenentwicklung ist für das 25 ha große Areal eine Kapazität von ca. 875 Wohneinheiten ermittelt worden.

Die US Army verfügt an verschiedenen Standorten in Wiesbaden über unterschiedlich genutzte Flächen. Beim AAFES Gelände oder auch bei Kastel Housing ergeben sich durch interne Umstrukturierungen der US Army die Chance, die Flächen wieder dem erlebbaren Stadtraum zuzuführen.

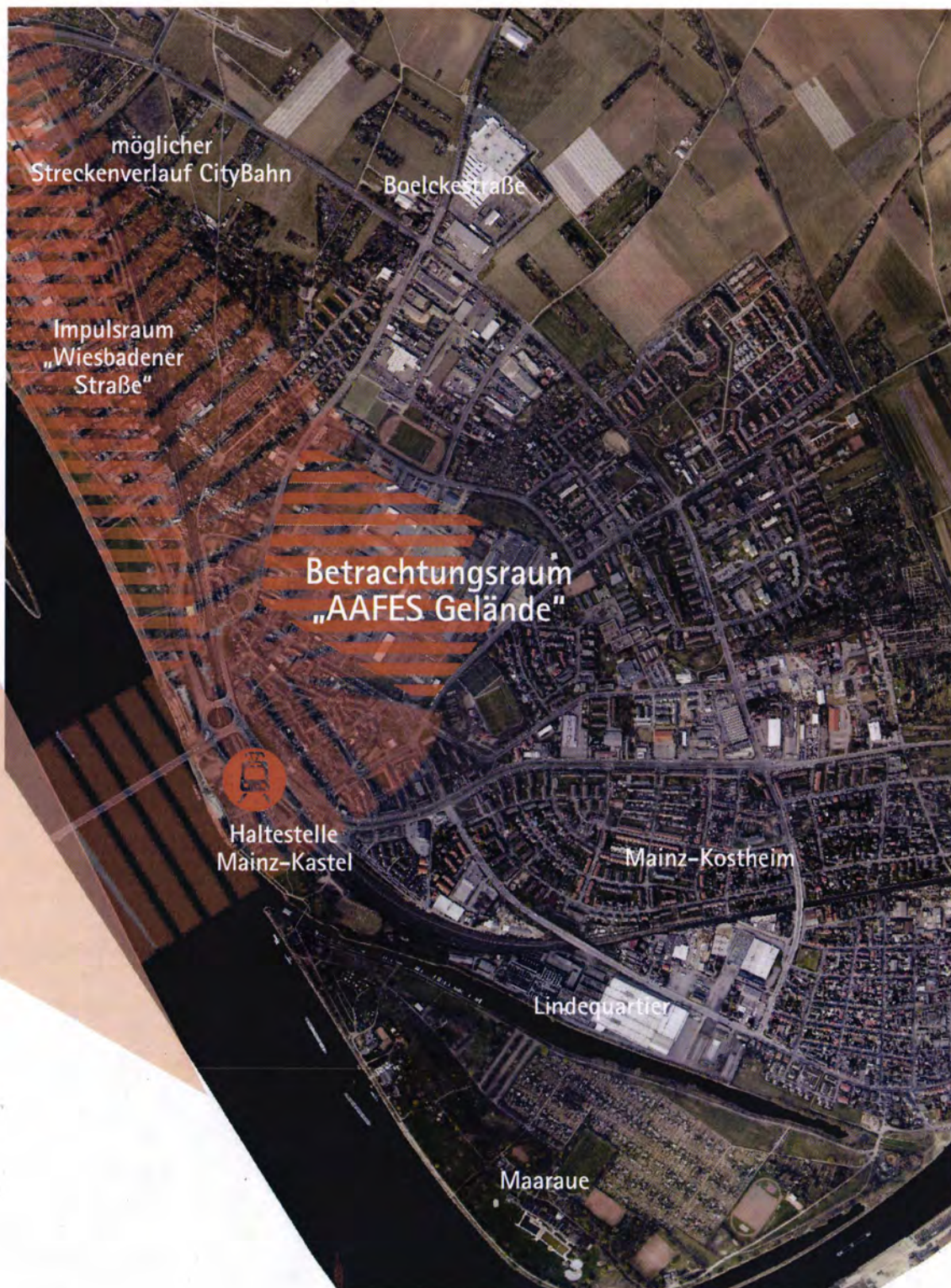
### Wirksamer Flächennutzungsplan 2010



### Nutzungspotenziale

Der Impulsraum AAFES Gelände schließt unmittelbar an das Zentrum von Kastel an. Aufgrund der kleinteiligeren Bebauungsstruktur in der Umgebung ist eine mittlere bauliche Dichte mit ca. 875 WE für das Areal vorgesehen.

<ul style="list-style-type: none"> <li>Wohnen</li> <li>Sonstiges</li> <li>Grün</li> </ul>	<p>Mischnutzung mit Schwerpunkt Wohnen, urbaner Charakter und Grün</p>
-------------------------------------------------------------------------------------------	------------------------------------------------------------------------





## Impulsraum | Auringen - Medenbach

Der Impulsraum Auringen - Medenbach liegt im Einzugsbereich der Ländchesbahn. Hier grenzen zwei Ortsteile aneinander, trotzdem ist der Haltestellenbereich einer der am dünnsten besiedeltesten des schienengebundenen ÖPNVs. Im Sinne einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung ist dieser Bereich besonders gut zur Entwicklung geeignet.

Im Plan ist ein Impulsraum mit einer Flächengröße von insgesamt ca. 42 ha dargestellt, der vollständig innerhalb des 1.000 Meter-Radius liegt und die Siedlungskörper schlüssig bis zur Waldgrenze arrondiert. In diesem Impulsraum sollen auf geeigneten Flächen Wohnbauland neu entstehen sowie landwirtschaftliche Nutzflächen erhalten werden. Die genaue Abgrenzung ist in nachfolgenden Untersuchungen zu bestimmen. Grünflächen und Wohnnutzungen sollen den Hauptanteil der Fläche ausmachen. In kleinerem Umfang sind

im Sinne einer Nutzungsmischung auch soziale Infrastrukturen oder kleingewerbliche Anteile vorstellbar. Diese liegen idealerweise im zentralen Bereich in der Nähe der Haltestelle. In einer perspektivischen Entwicklungsoption könnten die Ortsteile ausgehend von der Haltestelle weiter arrondiert werden, die gemeinsame Haltestelle würde das Zentrum der neuen Quartiere bilden. Um die Haltestelle herum sind mit mehrgeschossigen Bauten (Zeilen oder Punkte) Dichten von bis zu 60 WE / ha vorstellbar. Die Dichte der Bebauung soll zum Landschaftsraum und zum Siedlungsbestand hin auf ein zum Ortsbild passendes Maß (ca. 20-30 WE/ha durch Ein - beziehungsweise Zweifamilienhäuser, Reihenhäuser) abnehmen. Dies ergibt eine Kapazität von ca. 600 neuen Wohneinheiten. Ziel ist es, den kleinteiligen, dörflichen Charakter und die Verknüpfung mit dem umgebenden Landschaftsraum zu bewahren. Die derzeit nur einseitig bebaute Straße „Am Wellinger“

würde mit der Lage zwischen altem und neuem Ortsteil neue Qualität erhalten können. Der überplante Untersuchungsbereich ist im wirksamen Flächennutzungsplan als landwirtschaftlich genutzte Fläche ausgewiesen. Vorhandene sensible Landschaftsschutzbereiche innerhalb des Umgriffs sind von Bebauung freizuhalten.

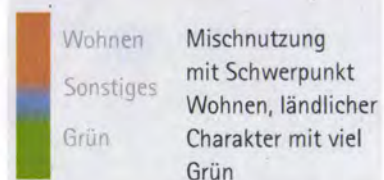
Mit einer Entwicklung dieses Impulsraums wird den im Stadtentwicklungskonzept definierten Grundsätzen zur künftigen Siedlungsentwicklung entsprochen. Zudem entsteht die Möglichkeit den ÖPNV besser auszunutzen und auch im Bereich der ländlichen Vororte wichtige Entwicklungsimpulse zu setzen. Eine verträgliche Entwicklung in Abschnitten ist die Grundvoraussetzung zur Integration neuer Strukturen in die bestehende Ortsstruktur. Auch die Kapazität der Ländchesbahn ist bei den Entwicklungsschritten zu berücksichtigen.

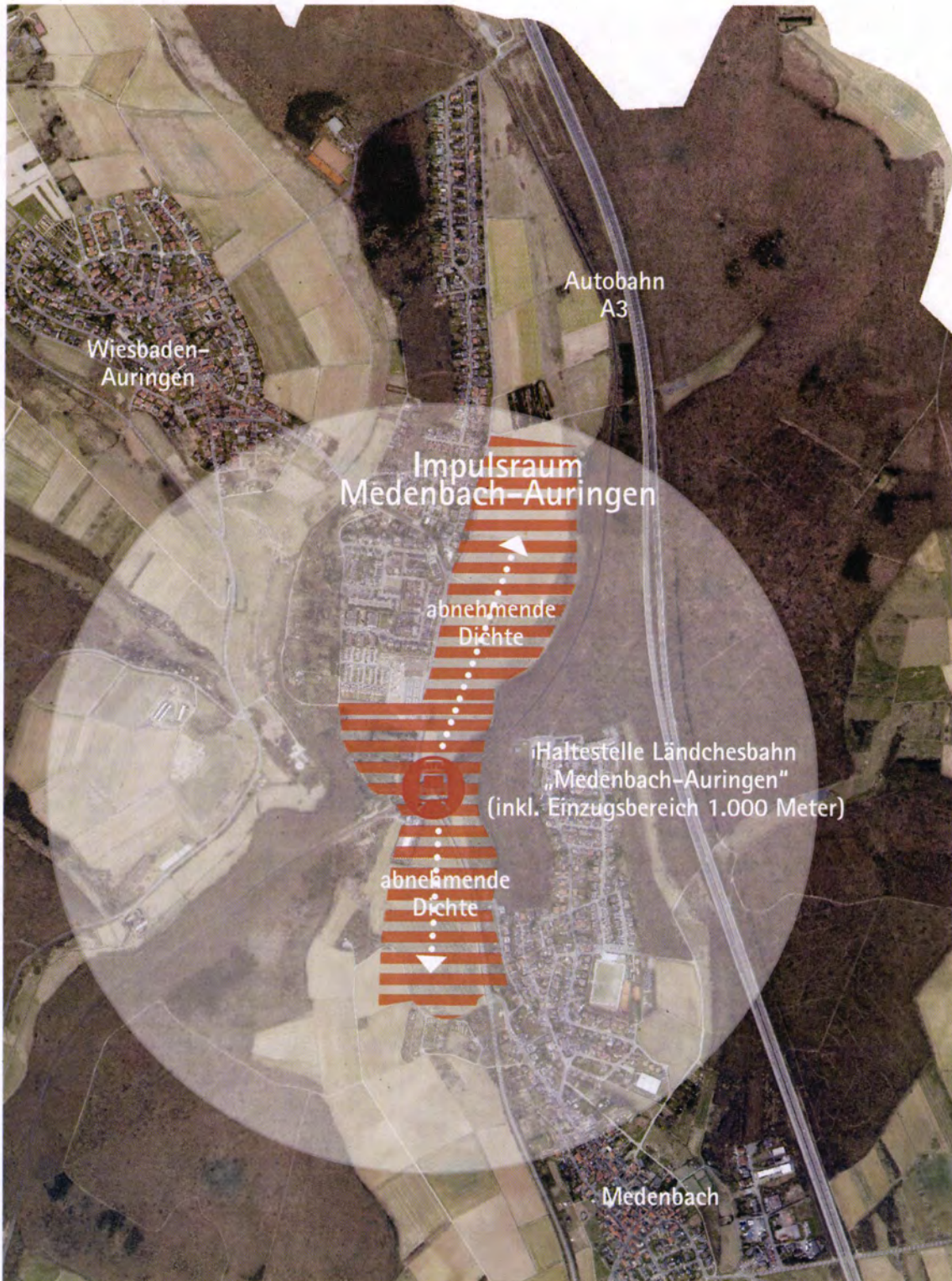
### Wirksamer Flächennutzungsplan 2010



### Flächenaufteilung

Aufgrund des ländlichen Charakters mit einem hohen Grünanteil ist im Impulsraum Medenbach-Auringen eine geringere bauliche Dichte zu empfehlen. Mit der Annahme von durchschnittlich ca. 40 WE pro ha bietet sich ein Potenzial von ca. 600 neuen Wohneinheiten.







## Impulsraum | Igstadt

Der Impulsraum Igstadt liegt ebenfalls im Einzugsbereich der Ländchesbahn. Die Lage der Haltestelle am Rande des Ortskerns bedingt, dass sich auch hier große unbebaute Flächen innerhalb des 1.000 Meter Einzugsradius befinden, die sich grundlegend zur städtebaulichen Entwicklung eignen.

Da sich zum jetzigen Stand der Planungen kein exakter Flächenumgriff bestimmen lässt, wird überschlägig von einer Flächenkapazität von ca. 16 ha ausgegangen. Diese Kapazität ergibt sich aus mehreren kleinteiligen Ortsrandarrondierungen innerhalb des 1.000 Meter Radius. Wie auch in Auringen-Medenbach eignet sich der Impulsraum vornehmlich zur Ausweisung von Wohnbauland in Kombination mit dem Erhalt landwirtschaftlicher Nutzflächen. Ergänzende Nutzungen wie Einzelhandel oder Dienstleistungen sind hier aufgrund der Ortsgröße nur in sehr geringem Umfang vorstellbar

und sollen dem bestehenden Ortskern keine Konkurrenz machen. Bei der konkreten Flächenausweisung in späteren Verfahren sind die topographische Situation entlang der Trasse der Ländchesbahn und die Anknüpfungsmöglichkeiten für die verkehrliche Erschließung zu beachten.

Im unmittelbaren Anschluss an den Ortskern sind vereinzelt auch mehrgeschossige Bebauungen mit einer Dichte von 40–60 WE / ha vorstellbar, im Durchschnitt und besonders im Übergang zum Landschaftsraum hin sollen die Dichtewerte jedoch bei 20–40 WE / ha liegen. Die damit verbundene lockere Bebauung durch Ein- und Zweifamilienhäuser oder Reihenhäuser entspricht der heutigen Siedlungsstruktur Igstadts. Nach einer ersten planerischen Einschätzung ergibt sich so eine Option von ca. 250 neuen Wohneinheiten. Auch hier gilt das Ziel, den dörflichen

Charakter und die Verknüpfung mit dem umgebenden Landschaftsraum zu bewahren. Der Suchraum ist im wirksamen Flächennutzungsplan überwiegend als landwirtschaftlich genutzte Fläche ausgewiesen. Einzelne sensible Landschaftsschutzbereiche innerhalb des Umgriffs sind zu bewahren und in das Ortsbild zu integrieren.

Eine maßvolle Arrondierung der östlichen Vororte Wiesbadens ist grundsätzlich sinnvoll, um die Lebendigkeit der Orte zu erhalten. Prioritär sind dabei die durch den schienengebundenen ÖPNV erschlossenen Bereiche zu behandeln. Der Impulsraum Igstadt steht somit beispielhaft für eine kleinteilige und angemessene Siedlungserweiterung im ländlichen Raum. Zur Integration neuer Siedlungsbausteine in die bestehenden Strukturen ist auch hier eine Entwicklung in Abschnitten beziehungsweise in einzelnen Teilprojekten zu empfehlen.

### Wirksamer Flächennutzungsplan 2010



### Flächenaufteilung

Aufgrund des ländlichen Charakters mit einem hohen Grünanteil wird im Impulsraum Igstadt eine geringe bauliche Dichte angesetzt. Mit der Annahme von durchschnittlich ca. 35 WE pro ha bietet sich ein Potenzial von ca. 250 neuen Wohneinheiten.

	Wohnen	Wohnen (+ ggf. soziale Infrastrukturen) mit ländlichem Charakter und viel Grün
	Sonstiges	
	Grün	







## Impulsraum | Perspektivfläche West

Der Impulsraum „Perspektivfläche West“ stellt heute eine von Siedlung umschlossene unbebaute Fläche dar, zwischen der Autobahn A66 und Dotzheim / Sauerland gelegen. Diese Fläche liegt zwar nicht vollständig im Einzugsbereich des schienengebundenen ÖPNVs, weist aber trotzdem bereits heute eine gute Erreichbarkeit auf.

Der Impulsraum hat eine Größe von ca. 125 ha und umfasst heute landwirtschaftlich genutzte Flächen sowie städtische Grünflächen. Hier besteht als neue stadträumliche Fläche innerhalb des bebauten Siedlungskörpers gleichermaßen Potenzial zur Ausweisung von Wohnbauland als auch von gewerblich genutzten Flächen. Die neuen Siedlungsstrukturen können schlüssig aus dem Bestand heraus entwickelt werden und auf bestehende Infrastrukturen zurückgreifen. Der südliche Teil des

Gebiets befindet sich im 1.000 Meter – Radius der Haltestelle „Schierstein“ Die Erschließung mit dem Auto ist durch das Schiersteiner Kreuz optimal und überregional gegeben. Die Entfernung zur Innenstadt und zum Bahnhof ist mit ca. 3,5 km mit dem Fahrrad zu bewältigen. Über Ergänzungen im Bushaltestellennetz ist eine Optimierung der ÖPNV-Anbindung zu erreichen.

Mit der heterogenen Umgebung lassen sich auf dem Areal unterschiedlichste urbane Wohnformen realisieren. Die Arrondierungen können in sich schlüssige Quartiere bilden, die dennoch über verbindende Grünzüge oder Quartiersplätze mit öffentlichen Nutzungen den Bezug zum Bestand herstellen. Von Nord nach Süd soll entsprechend dem Regionalen Grünzug im Regionalplan eine großzügige Freiraumachse zur Aufrechterhaltung

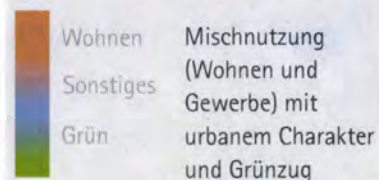
der Klimafunktionen und für Naherholung und Freizeit freigehalten werden. Entlang der A66 sind gewerbliche Nutzungen als Puffer zur Wohnbebauung vorstellbar. Im Süden, in Nähe zur Schiersteiner Haltestelle und in der Nähe zum Gewerbe, sind höhere Dichten von bis zu 80-100 WE / ha vorstellbar. Zu den Freiräumen hin soll die Dichte abnehmen und aufgelockerte Bauformen erlauben. Im Durchschnitt sind ca. 60-80 WE / ha angemessen. Damit ergibt sich eine überschlägige Kapazität von mindestens 3.000 möglichen neuen Wohneinheiten. Bei der Anzahl möglicher neuer Wohneinheiten sind soziale Infrastrukturen ebenfalls zu berücksichtigen. Die perspektivische Entwicklung ist auch hier in Abschnitten und immer vom Bestand ausgehend vorzusehen. Eine genaue Zonierung ist in nachfolgenden Untersuchungen zu bestimmen.

### Wirksamer Flächennutzungsplan 2010



### Nutzungspotenziale

Beim Impulsraum Perspektivfläche West kann aufgrund des städtischen Umfeldes von einer mittleren baulichen Dichte ausgegangen werden: Mit der Annahme von durchschnittlich ca. 60 WE / ha bietet sich ein Potenzial von ca. 3.000 neuen Wohneinheiten zuzüglich Potenzialen für Gewerbe.





## Impulsraum | Ostfeld / Kalkofen



Der Impulsraum Ostfeld / Kalkofen befindet sich zwischen der Wiesbadener Kernstadt, Mainz-Amöneburg beziehungsweise -Kastel und Erbenheim. Das ca. 450 ha große Areal wird von Verkehrsstrassen und der Deponie begrenzt. Die Fläche befindet sich größtenteils in städtischem Besitz und soll nur in Teilbereichen bebaut werden. Derzeit ist die vorbereitende Untersuchung für eine städtebauliche Entwicklungsmaßnahme angestoßen, um grundsätzlich zu klären, ob und wie eine Bebauung im Plangebiet möglich ist. Die Ergebnisse der Voruntersuchungen und die Erarbeitung eines Strukturplans unter Beteiligung der Öffentlichkeit sollen Ende 2018 vorliegen.

Laut der Kooperationsvereinbarung vom 15.03.2017 (2017 - 2021) der Parteien SPD, CDU und Bündnis 90 / Die Grünen soll im Ostfeld / Kalkofen ein innovativer neuer Stadtteil mit einem ausgewogenen

Mix von Wohnen, Arbeiten, Natur- und Biotopstruktur hergestellt werden. Hierfür sollen auf 30 - 35 Hektar Wohnraum mit einer hohen städtebaulichen Dichte für 8.000 - 12.000 Menschen geschaffen werden. Neue Arbeitsplätze sollen vorrangig auf ca. 50 Hektar großen Industrie- und Gewerbegebietsflächen geschaffen werden. Weitere Arbeitsplätze, insbesondere in Einzelhandel, Dienstleistungsgewerbe, Handwerk und Gewerbebetriebe können auch im oder am Rande des neuen Stadtteils Platz finden.

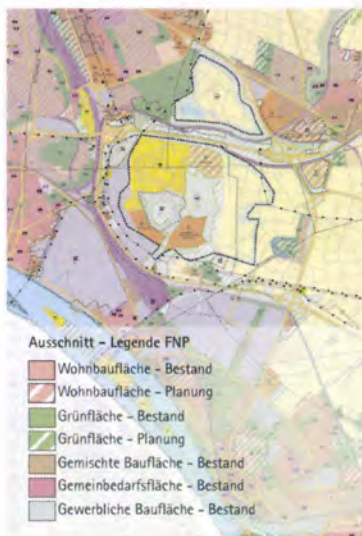
Die genaue Nutzungsverteilung und Zonierung des Gebiets in Abhängigkeit zu den bekannten Restriktionen wird in der laufenden vorbereitenden Untersuchung konkretisiert, deren Ergebnisse abzuwarten sind.

Die Lage und Beschaffenheit der Fläche bergen jedoch einige Herausforderungen für die städtebauliche Entwicklung. Auf

dem Entwicklungsgebiet Ostfeld / Kalkofen befinden sich zahlreiche schützenswerte Freiräume, wie Kaltluftentstehungsgebiet und Biotope beziehungsweise Biotopvernetzungen, die von Bebauung freizuhalten sind. Darüber hinaus wird das Entwicklungsgebiet Ostfeld / Kalkofen von Verkehrsstrassen umgeben und liegt im Bauschutzbereich des Flugplatzes Erbenheim, nur etwa 1.000 Meter von der Landebahn entfernt. Hieraus ergeben sich Höhenbeschränkungen (Baueinschränkungen gemäß §12 LuftVG) und Lärmemissionen, die besonders mit Blick auf mögliche Wohnnutzungen zu beachten sind.

Entsprechend der umliegenden Nutzungen würde sich der südliche Bereich des Areals zur Weiterentwicklung der angrenzenden Gewerbeflächen (Deponie und Gewerbegebiet Petersweg) eignen. Damit eröffnet das Entwicklungsgebiet Ostfeld / Kalkofen wichtige Flächenspielräume für den Wirtschaftsstandort Wiesbaden, die derzeit an anderer Stelle in diesem Umfang nicht möglich sind. Wohnnutzungen sollen im Anschluss an bestehende Siedlungsgebiete (Fort Biehler, Erbenheim) entstehen. Aufgrund des heterogenen Umfeldes scheinen verdichtete urbane Wohnformen angemessen. Grundvoraussetzung für einen nachhaltigen Städtebau ist aber, dass die Erschließung über eine leistungsfähige ÖPNV-Anbindung erfolgt. Möglichkeiten hierzu könnten sich durch die CityBahn ergeben.

### Wirksamer Flächennutzungsplan 2010



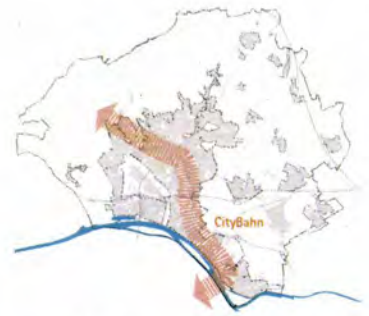
### Entwicklungspotenziale

Mit dem Impulsraum Ostfeld / Kalkofen bietet sich die Chance einen neuen städtebaulichen Baustein mit ca. 4.000 bis 6.000 neuen Wohneinheiten zu entwickeln. Als eigenständiges Quartier mit urbanem Charakter kann auch Gewerbe in nennenswertem Umfang entstehen. Wichtig ist die Anbindung an einen leistungsfähigen ÖPNV.

<ul style="list-style-type: none"> <li>Wohnen</li> <li>Sonstiges</li> <li>Grün</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Mischnutzung (Wohnen und Gewerbe) mit urbanem Charakter, Erhalt Schutzgebiete</li> </ul>
-------------------------------------------------------------------------------------------	---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------



## Impulsraum | CityBahn



In Wiesbaden bestehen seit den 90er Jahren Überlegungen eine „CityBahn“ ergänzend zum Bussystem zu installieren. Mit der stadträumlichen Weiterentwicklung der Landeshauptstadt und dem Anspruch Stadtentwicklung nachhaltig zu betreiben, gewinnt das Projekt aktuell wieder an Bedeutung. Zudem erreicht das bestehende Busnetz Wiesbadens seine Kapazitätsgrenzen. Mit der angestrebten Fokussierung auf Verkehrsarten des Umweltverbundes (ÖPNV, Fuß, Rad) ist eine schienengebundene ÖPNV-Komponente zu begrüßen. Verringerung der Lärm- und Abgasemissionen sowie eine höhere Leistungsfähigkeit über die Aufnahme höherer Fahrgastzahlen zählen zu den Vorteilen einer CityBahn.

Während die genaue Umsetzung des Projekts, die Lage der Haltestellen, die Trassenführung und das Kosten-Nutzen-Verhältnis derzeit durch die Stadt- und Fachplaner untersucht wird, bietet der künftige Einzugsbereich der Bahntrasse ein großes städtebauliches Entwicklungspotenzial. Die Streckenführung der CityBahn wird aktuell in der Vorplanung untersucht. Die Fachplaner skizzieren für die zukünftige Trasse einen Korridor von den Haltepunkten Theodor-Heuss-Brücke über Wiesbaden-Ost, die Innenstadt bis hin zur Hochschule RheinMain.

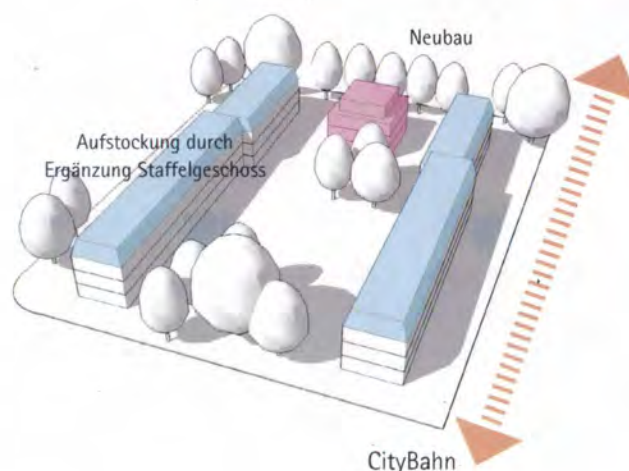
Als perspektivische Entwicklung des Projekts ist eine Weiterführung der Verbindung nach Mainz und in Richtung Taunustein / Bad Schwalbach angedacht. Mit der CityBahn wird der angrenzende Stadtraum innerhalb eines 1.000 Meter Korridors um die mögliche Trassenführung herum

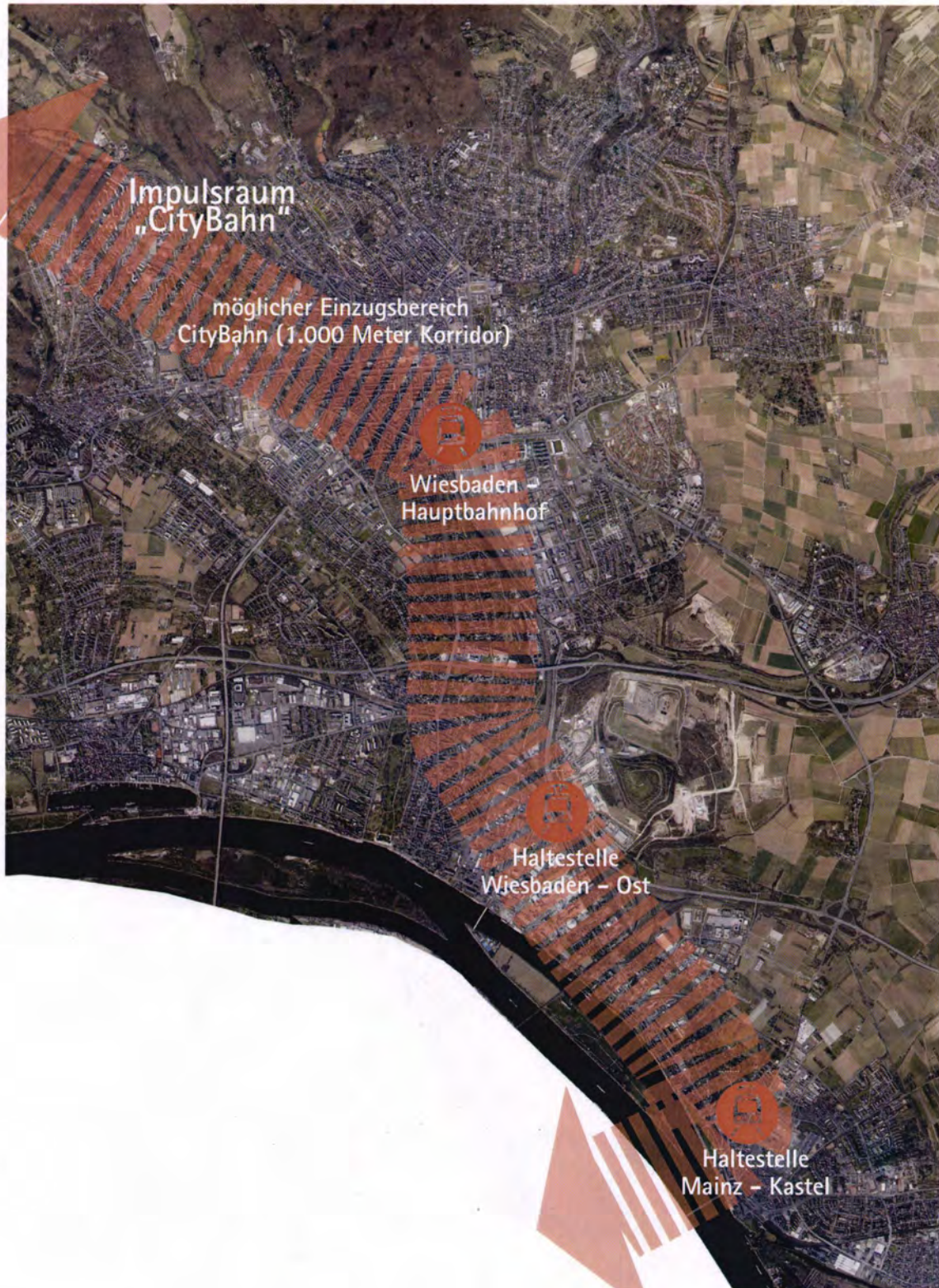
künftig eine besondere Erschließungsqualität und einen urbaneren Charakter erhalten. Damit eignet sich der Bereich besonders als „Suchraum“ für Maßnahmen zur Innenentwicklung. Diese können sowohl im Bereich Wohnen als auch im Bereich Arbeiten liegen. Je nach Trassenführung werden verschiedene bestehende Stadtgebiete angebunden. Darüber hinaus kann der Bau einer CityBahn in den bestehenden Stadtgebieten Impulse zur Aufwertungen des Wohnumfeldes geben, wie beispielsweise neue Quartierstreffpunkte um die Haltepunkte. Eine Führung der Trasse durch einen hohen Wohn- und Arbeitsplatzbestand ist aus städtebaulicher Sicht zu bevorzugen. Um dann möglichst vielen Wiesbadern den Zugang zur CityBahn zu ermöglichen, können durch Aufstockung, Baulückenschließung, Umstrukturierung oder Entwicklung von Konversionsflächen mehr Wohnraum und Arbeitsplätze im Einzugsradius generiert werden. Ergänzungen oder Aufstockungen bieten sich immer dann besonders an, wenn Bausubstanzen ohnehin

einen Sanierungsstau aufweisen und modernisiert werden müssen. Zudem soll die CityBahn auch die Arbeitsplatzschwerpunkte in Mainz-Amöneburg anbinden. In perspektivischen Etappen ist ein Ausbau des Netzes zur Erschließung weiterer Stadtgebiete oder neuer Siedlungsgebiete wie zum Beispiel dem Entwicklungsgebiet Ostfeld / Kalkofen wünschenswert. Der avisierte Korridor befindet sich innerhalb des Aktionsraums „Entwicklung und Transformation“ und umfasst auch die Wiesbadener Straße und das AAFES Gelände. Mit der verbesserten Erschließungsqualität einer CityBahn können hier höhere städtebauliche Dichten geprüft werden. Üblich sind im städtebaulich verdichteten Umfeld - unter Beachtung des quartierseigenen Charakters - bis zu 100 WE / ha.

Die CityBahn wird das ÖPNV-Netz Wiesbadens entscheidend verbessern und den Status der Stadt als moderne Landeshauptstadt bekräftigen. Im Einzugsradius ist eine Aufwertung, Nachverdichtung und Reaktivierung der Wohn- und Gewerbeflächen anzustreben.

### Optionen zur Nachverdichtung im Einzugsbereich







## Impulsraum | Gewerbeflächen entlang der A66

Wiesbaden zeichnet sich durch eine stabile Wirtschaftsstruktur aus. Maßgeblich dafür sind unter anderem die gute Erreichbarkeit und der breit gefächerte Branchenmix von Verwaltung und Dienstleistung über Gewerbe und Handwerk zu Industrie. Um diesen Branchenmix auch künftig anbieten zu können, muss Wiesbaden verschiedene Flächenqualitäten und -größen bereithalten.

Neben der Stabilisierung und Profilierung der Bestandsstandorte an Rhein und Main besteht eine der Zukunftsaufgaben vor allem darin, neue Flächenspielflächen anzubieten.

Diese lassen sich vor allem im Entwicklungsgebiet Ostfeld / Kalkofen, ausgehend vom Standort Petersweg und als Puffer zu möglichen Wohnnutzungen, in größerem Umfang darstellen. Die weiteren vorgeschlagenen

Impulsräume eignen sich in unterschiedlichster Form zur Ansiedlung von Gewerbe. Auf Potenzialflächen entlang des schienengebundenen ÖPNVs sind vor allem arbeitsplatzintensive und stadträumlich verträgliche Neuansiedlungen zu priorisieren.

Im Bereich entlang der A66 bestehen in Erbenheim und Nordenstadt heute Gewerbegebiete, die von der Erschließungsqualität durch die A66 profitieren. Im Sinne einer schlüssigen Siedlungserweiterung eignen sich diese Bereiche zu maßvollen Arrondierungen für Handwerk und Gewerbe. Die Areale sind heute zwar maßgeblich durch die Autobahn angebunden, mit der Entwicklung der Wallauer Spange und einer schnelleren Anbindung nach Frankfurt ist aber auch hier eine verbesserte nachhaltige Erschließung denkbar.

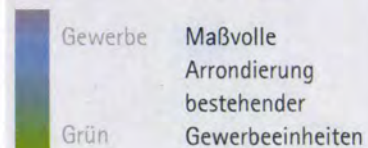
Entscheidend bei der Arrondierung der Gewerbebereiche entlang der A66 ist die Beachtung der klimarelevanten Aspekte. Im Übergang vom Taunus zu Rhein und Main bestehen hier wichtige Freiräume zur Belüftung der Gesamtstadt. Die Durchlässigkeit entlang der A66 ist unbedingt zu erhalten, sodass zwischen den Siedlungsbereichen immer ausreichende Freiraumfugen aufrecht zu erhalten sind. Ein Zusammenwachsen der Siedlungsbereiche entlang der A66 ist zu vermeiden.

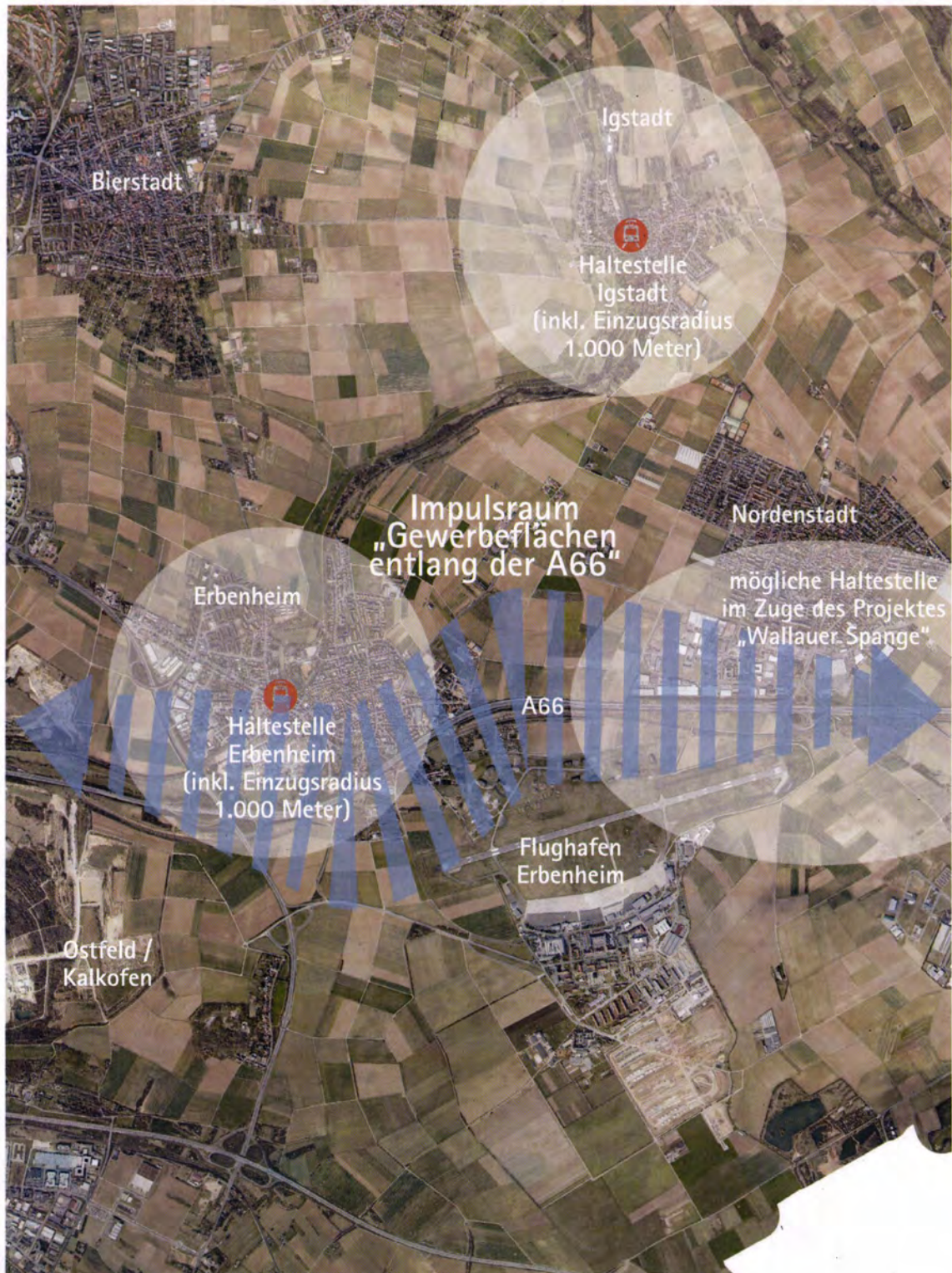
### Wirksamer Flächennutzungsplan 2010



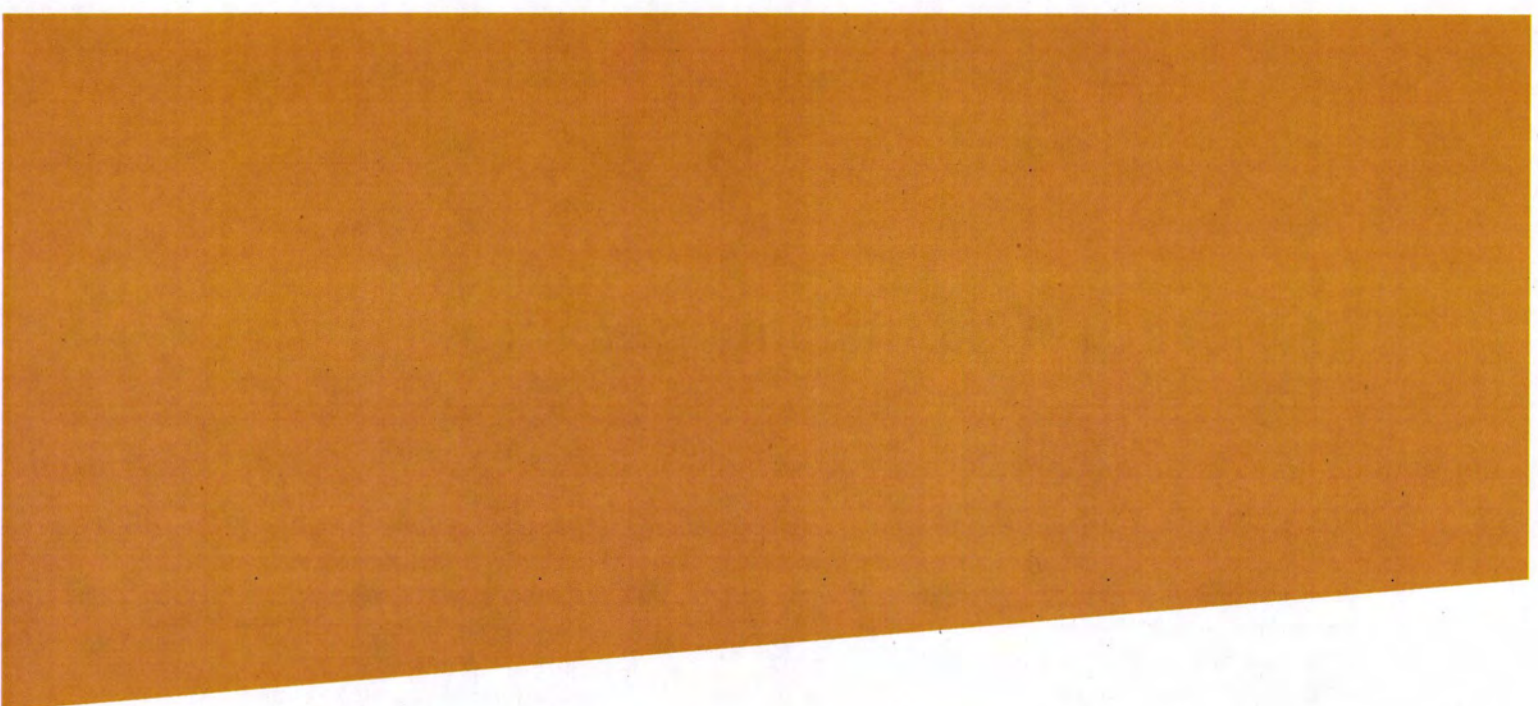
### Nutzungspotenziale

Entlang der A66 bestehen Gewerbegebiete die sich für Erweiterungen eignen. Wünschenswert ist eine Verbesserung der Anbindung an den schienengebundenen ÖPNV. Zu beachten ist unbedingt der Erhalt der klimarelevanten Freiraumachsen in nordsüdlicher Richtung.









**Nächste Schritte und  
Umsetzungsstrategien**  
Fortschreibung des  
Flächennutzungsplans

## Wiesbaden zukunftsfähig gestalten

### Strategiepapier für die langfristige Entwicklung Wiesbadens

Das Integrierte Stadtentwicklungskonzept Wiesbaden 2030+ dient der Landeshauptstadt als Strategiepapier für künftige Planungen. Um auf jeweils aktuelle Herausforderungen reagieren zu können, definiert das Konzept übergeordnete programmatische Zielsetzungen und Flächenspielräume. Schon in den vergangenen Jahren ist die Wiesbadener Bevölkerung stetig gewachsen. Dieser Trend wird sich auch in Zukunft fortsetzen. Daher will Wiesbaden sich auf den steigenden Bedarf an Wohn- und Gewerbeflächen, veränderte Rahmenbedingungen zur Ausstattung mit Einrichtungen der sozialen Infrastruktur, Alltagsmobilität und Ver- und Entsorgungssystemen sowie einer klimawandelgerechten Stadtentwicklung vorbereiten.

Die im Stadtentwicklungskonzept formulierten räumlichen Kriterien sollen dabei als Basis für die künftige Siedlungsentwicklung und die Fortschreibung des Flächennutzungsplans dienen:

- Siedlungsentwicklung als schlüssige Arrondierung des Bestandes im Anschluss an leistungsfähige Infrastrukturen
- Orientierung der Siedlungsentwicklung an öffentlichen Verkehrsmitteln, insbesondere am schienengebundenen ÖPNV
- Flächen- und ressourcenschonende Konzepte, Innenentwicklung vor

Außenentwicklung und Erhalt wichtiger Freiraumvernetzung

- Strukturierung der Siedlungsentwicklung in räumlich und zeitlich verträgliche Abschnitte.

Damit die heutigen Qualitäten Wiesbadens – die Vielfalt und der hohe Grünanteil – erhalten bleiben können, gilt es die Entwicklung möglichst flächenschonend, zielbewusst und vorausschauend zu konzipieren. Zu diesem Zweck soll das Stadtentwicklungskonzept über den breit angelegten Beteiligungsprozess durch einen Großteil der Wiesbadenerinnen und Wiesbadener mitgetragen werden. Um politische Relevanz zu erhalten und der Stadtverwaltung als Arbeitsgrundlage dienen zu können, soll das Stadtentwicklungskonzept den Ausschüssen sowie der Stadtverordnetenversammlung zur Beschlussfassung vorgelegt werden. Anschließend soll das Konzept in einer Ausstellung zum gesamten informellen Stadtentwicklungsprozess vorgestellt werden.

### Fortschreibung des Flächennutzungsplans

Eine wesentliche Wohnsiedlungsentwicklung ist im seit 2003 wirksamen Flächennutzungsplan (FNP) im östlichen Bereich Wiesbadens (Flugplatz Erbenheim) dargestellt. Die Entscheidung der US-Army, das Hauptquartier von Heidelberg nach Wiesbaden zu verlagern, widersprach den bis dahin vorliegenden Informationen und Annahmen zur

Entwicklung dieser Fläche. Der Flächenbedarf für die US-Streikräfte im Bereich des Flughafens Erbenheim stieg an. Somit sind diese Flächen der Planungshoheit Wiesbadens faktisch bis auf Weiteres entzogen. Für weitere im FNP dargestellte Flächen in den östlichen Vororten wurden Bauleitplanverfahren durchgeführt und erfolgreich abgeschlossen. Das mögliche Potenzial der Siedlungsflächenentwicklung auf der Grundlage des FNP ist damit zu weiten Teilen ausgeschöpft.

Das Integrierte Stadtentwicklungskonzept Wiesbaden 2030+ stellt die Basis für die Fortschreibung des Flächennutzungsplans dar. Als Steuerungsinstrument für die beabsichtigte Flächenentwicklung ist der Flächennutzungsplan Bindeglied für die übergeordnete Regionalplanung sowie die nachgeordnete verbindliche Bauleitplanung. Für die Zukunftsfähigkeit der Landeshauptstadt Wiesbaden gilt es die stadt- und regionalgesellschaftlich veränderten Rahmenbedingungen und Anforderungen wie das Bevölkerungswachstum, die Veränderungs- und Entwicklungsprozesse von Gewerbe- und Industriestandorten, die Ausgestaltung zeitgemäßer und adäquater Freiraum- und Naturraumqualitäten sowie der dadurch bedingten Lebensqualität durch die Fortschreibung des Flächennutzungsplans ein solides Fundament zu bereiten. Den Anforderungen an die nächsten

10 bis 15 Jahre der kommunalen Flächenentwicklung im Gefüge des Metropolraumes RheinMain soll flächenschonend und ressourcenbewusst, aber auch flexibel und nachhaltig Rechnung getragen werden. Daher ist es erforderlich, den wirksamen Flächennutzungsplan entsprechend dem aktuellen Anforderungsprofil des Integrierten Stadtentwicklungskonzeptes Wiesbaden 2030+ fortzuschreiben.

#### Umsetzung der Leitideen und Impulsräume

Das Stadtentwicklungskonzept soll auch den Rahmen für weitere teilräumliche und fachspezifische Konzepte bilden. Die Umstrukturierung des Impulsraumes an der Wiesbadener Straße (Erarbeitung eines Integrierten Entwicklungs- und Handlungskonzeptes) und die Vorplanungen zur Trassenführung der CityBahn haben bereits begonnen. Daneben laufen aktuell für die Entwicklung des Projekts Ostfeld / Kalkofen vorbereitende Untersuchungen, um eine städtebauliche Entwicklungsmaßnahme zu prüfen, ebenso wie die Anforderungen an die Flächennutzungen im Anforderungsspektrum Wohnen, Gewerbe und Freiraum. Viele der aus der Bürgerbeteiligung eingegangenen Ideen können künftig im Zuge dieser unter anderem Teilprojekte vorangetrieben werden. Sie können auf konkreter Projektebene bearbeitet werden.

#### Weiterentwicklung der Dialogkultur

Durch den integrierten Ansatz des Stadtentwicklungskonzeptes mit der Gesamtschau aller in der Stadt relevanten Themen verbindet das Konzept viele Verwaltungsbereiche über die reine Stadtplanung hinausgehend. Ein bereits während des Prozesses entstandener Mehrwert soll deshalb als fester Bestandteil der täglichen Arbeit weitergeführt werden: die Dialogkultur. Im Rahmen des Stadtentwicklungskonzeptes sind erstmals Themen umfassend, ämter- und institutionsübergreifend diskutiert worden. Dadurch wurden nicht nur Schnittstellen sondern auch mögliche Konflikte frühzeitig benannt und es entsteht eine breitere Transparenz und ein tieferes Verständnis für andere Fachdisziplinen im Sinne einer gemeinsamen Verantwortung für die Zukunft Wiesbadens.

#### Festigung eines zukunftssträchtigen Images Wiesbadens

Die im Stadtentwicklungskonzept erarbeiteten gemeinsamen Ziele und Leitideen eignen sich darüber hinaus auch für die Vermittlung eines städtischen Images. Über die Herausarbeitung von Standortqualitäten im Bereich Wohnen und Wirtschaft aber auch im Bereich landschaftlicher Qualitäten lässt sich die Profilierung Wiesbadens stärken. Über die im Beteiligungsprozess erlangte Aufmerksamkeit konnten viele Qualitäten nicht nur der Stadtgesellschaft Wiesbadens

sondern auch dem regionalen Umfeld zugänglich gemacht werden. Das Stadtentwicklungskonzept liefert als Gesamtschau einen umfassenden und kompakten Überblick über die Qualitäten Wiesbadens. Mit der Ausrichtung auf 2030 und darüber hinaus sollen die wesentlichen Begabungen weiterentwickelt werden und Wiesbaden langfristig attraktiv und lebenswert erhalten werden.

## Abbildungsnachweis

- S. 6 Zebralog GmbH & Co. KG
- S. 7 Ullrich Knapp
- S. 10 Landeshauptstadt Wiesbaden
- S. 13 Zebralog GmbH & Co. KG
- S. 14-16 Albert Speer + Partner GmbH
- S. 17 Landeshauptstadt Wiesbaden
- S. 18 Online-Dialog auf [www.wiesbaden2030.de](http://www.wiesbaden2030.de): Zebralog GmbH & Co. KG  
Dialog Mobil in Wiesbaden März 2017: Landeshauptstadt Wiesbaden  
Graphic Record bei der Bürgerwerkstatt am 10.03.2017: Anna Sulimma  
Preisträger des Fotowettbewerbs: 1. Jeannine Berg, 2. Nathalie Ruppenthal,  
3. Eskaterina Starostin
- S. 19 Zebralog GmbH & Co. KG
- S. 20 Landeshauptstadt Wiesbaden
- S. 21 Landeshauptstadt Wiesbaden
- S. 24 Albert Speer + Partner GmbH
- S. 25 Orthophotos: Tiefbau- und Vermessungsamt der Landeshauptstadt Wiesbaden  
Wir wollen in Städten leben!: Albert Speer + Partner GmbH  
Unser Lebensstil wird individueller!: Wir werden immer älter, aber auch jünger!: Ullrich Knapp
- S. 26 Trends zu Mobilität und Vernetzung, Trends zu Arbeiten und Einkaufen: Albert Speer + Partner GmbH  
Unsere Autos fahren bald selbst: eGo Mobile
- S. 27 Trends zu Umwelt und Freiraum: Ullrich Knapp
- S. 28-47 Albert Speer + Partner GmbH
- S. 48 Landeshauptstadt Wiesbaden
- S. 49-50 Albert Speer + Partner GmbH
- S. 51 Ullrich Knapp
- S. 51 Orthophotos: Tiefbau und Vermessungsamt der Landeshauptstadt Wiesbaden
- S. 53-57 Albert Speer + Partner GmbH
- S. 58 Landeshauptstadt Wiesbaden
- S. 60-64 Albert Speer + Partner GmbH
- S. 65-66 Ullrich Knapp
- S. 67-70 Albert Speer + Partner GmbH
- S. 71 Ullrich Knapp
- S. 72 Links: Albert Speer + Partner GmbH  
Mitte und Rechts: Ullrich Knapp
- S. 73-76 Albert Speer + Partner GmbH
- S. 77-78 Ullrich Knapp
- S. 79-87 Albert Speer + Partner GmbH
- S. 87 Orthophotos: Tiefbau und Vermessungsamt der Landeshauptstadt Wiesbaden
- S. 88 Räumliches Leitbild: RHA REICHER HAASE ASSOZIIERTE GmbH,  
Übersichtskarte: Albert Speer + Partner GmbH
- S. 89-103 Orthophoto Grundlage: Tiefbau und Vermessungsamt der Landeshauptstadt Wiesbaden,  
Bearbeitung durch Albert Speer + Partner GmbH
- S. 90-102 Wirksamer Flächennutzungsplan 2010: Landeshauptstadt Wiesbaden,  
Bearbeitung durch Albert Speer + Partner GmbH, Übersichtskarten: Albert Speer + Partner GmbH
- S. 100 Albert Speer + Partner GmbH

# Planungsgrundlagen

Plangrundlage / Kurzbeschreibung

Erscheinungsjahr

<b>Wiesbaden in der Region</b>	
<b>Flächennutzungsplan der Landeshauptstadt Wiesbaden</b> Steuerungsinstrument für Siedlungs- und Freiflächenentwicklung Wiesbadens aus dem Jahr 2010; Planungsgrundlage für flächenhafte Untersuchungen der Nutzungen im Konzept	2010
<b>Regionales Monitoring – Daten und Fakten – Metropolregion Frankfurt RheinMain</b> Dokument untersucht aktuelle Situation und Herausforderung für die Metropolregion Frankfurt RheinMain mit Bezug zu Wiesbaden; Übernahme diverser Kennzahlen und aktueller Prognosen	2012 / 2015
<b>Regionalpark in Wiesbaden, Routenkonzept und Erläuterung</b> das Konzept des Regionalparks RheinMain stellt eine übergeordnete Vernetzung verschiedener Grün- und Freiräume dar; Übernahme des Routenkonzeptes für die überregionale Vernetzung und Entwicklung von Freiräumen (Umwelt und Freiraum)	2006
<b>Regionalpark RheinMain; Kartenreihe</b> grafische Darstellung des oben genannten Konzeptes; Übernahme der Leitziele und Grundgedanke von überregionalen Freiraumverbänden und Kartenmaterial	2011
<b>Regionalplan Südhessen / Regionaler Flächennutzungsplan 2010 einschl. Leitbild 2020</b> Übernahme wesentlicher Grundlagen für Siedlungs- und Freiflächenentwicklung	2011
<b>Arbeiten und Einkaufen</b>	
<b>Clusterstudie Frankfurt RheinMain</b> die Studie zeigt auf, welche Unternehmen und Institutionen direkt oder indirekt im RheinMain Gebiet konzentriert sind; Übernahme der aktuellen Situation, Definition und Analyse der verschiedenen Cluster in Wiesbaden, u.a. Gesundheitswirtschaft in Wiesbaden mit Perspektiven zur Gesundheitswirtschaftsförderung	2013
<b>Fortschreibung des Einzelhandelkonzeptes 2015</b> Analyse des Einzelhandelsstandortes Wiesbaden mit Zukunftsperspektiven und Empfehlungen für den Ausbau verschiedener Standorte, Übernahme des Einzelhandelsbestandes und der möglichen Entwicklungstendenzen in das Konzept	2015
<b>Hessenreport 2016</b> Analyse der Prognosen des überregionalen Wirtschafts- und Arbeitsmarktes in Hessen; Übernahme diverser Kennzahlen und aktueller Prognosen	2016
<b>Industriestandort Wiesbaden Stärken – Studie zur Unternehmensbefragung</b> Studie zeigt die aktuelle Situation, Definition und Analyse zum Industriestandort Wiesbaden und deren künftigen Entwicklungsziele / Prognosen, Übernahme der wesentlichen Industrieschwerpunkte in Kartenmaterial	2016
<b>Statistisches Jahrbuch Wiesbaden 2017, Kapitel 4 Arbeitsmarkt und Wirtschaft</b> Aktuelle Situation, Definition und Analyse zum Industriestandort Wiesbaden und deren künftigen Entwicklungsziele / Prognosen; Übernahme diverser Kennzahlen und aktueller Prognosen	2016

Plangrundlage / Kurzbeschreibung

Erscheinungsjahr

<b>Umwelt und Freiraum</b>	
<b>Biotoptypenkartierung sowie Stadt – Biotopkartierung – Teiluntersuchung zum Landschaftsplan</b> Übersicht und Übernahme bestehender Grün- und Freiflächen aus dem Kartenmaterial	2013
<b>Freizeit und Erholung, Band 1 + 2</b> Übernahme der Kernaussagen zu Potenzialen und Defiziten der Freizeit- und Erholungsflächen auf gesamtstädtischer Betrachtungsebene	2016
<b>Integriertes Klimaschutzkonzept für die Landeshauptstadt Wiesbaden</b> Konzept zur Analyse, Bündelung und Fortentwicklung der städtischen Klimaschutzaktivitäten als Grundlage zum Erreichen der städtischen Klimaschutzziele; Übernahme von Vorschlägen für eine Fortschreibung der Klimaschutzziele und des Maßnahmenkatalogs	2015
<b>Landschaftsplan der Landeshauptstadt Wiesbaden (Erscheinungsjahr 2002, z. Zt. in Fortschreibung)</b> Fortschreibung des Landschaftsplans mit Bestandsaufnahme, Analyse und Bewertung, sowie der Formulierung und Darstellung der Ziele für Natur und Landschaft, Integration u.a. aktualisierte Bestands- und Bedarfsanalysen für Grünflächen	2002 / 2015
<b>Luftreinhalteplan für den Ballungsraum Rhein-Main – Teilplan Wiesbaden, 1. Fortschr.</b> Analyse und Beschreibung der Luftschadstoffkonzentrationen im Ballungsraum Rhein-Main mit Schwerpunkt auf Stadt Wiesbaden; Auffassung der Analyseergebnisse und Maßnahmen zur Verminderung der Luftschadstoffe fest	2012
<b>Rheinuferentwicklungskonzept Mainz – Wiesbaden</b> Dokument mit Überlegungen zur Umgestaltung des Rheinufers auf Wiesbadener und Mainzer Seite als übergeordnete Ziele; Übernahme des Projektgrundsatzes und -ansatzes zur weiteren Verfolgung der Planinhalte	2011
<b>Sportentwicklungsplan Wiesbaden 2005 mit Novellierung 2012</b> Ideenvorschläge und Maßnahmen um eine gesunde und aktive Stadt zu sein; Übernahme der wesentlichen Ziel- und Leitdefinitionen für die Umsetzung	2012
<b>Klimaanalyse: Flächen mit stadtklimatischen Vorrangfunktionen. Teiluntersuchung zum Landschaftsplan auf Flächennutzungsplanebene</b> Übernahme wesentlicher Bereiche mit stadtklimatischer Vorrangfunktion in Absprache mit dem Umweltamt, besonders die Flächen mit unverzichtbarer Bedeutung für die Belüftung Wiesbadens	2011
<b>Mobilität und Vernetzung</b>	
<b>Gemeinsamer Nahverkehrsplan der Landeshauptstadt Wiesbaden und des Rheingau – Taunus – Kreises</b> Dokument zeigt wesentliche Nahverkehrsüberlegungen und Analysen zur Landeshauptstadt Wiesbaden und dem Rheingau – Taunus – Kreises dar; Übernahme der Trends und Analyseergebnisse als Hintergrundwissen für aktuelle Herausforderung, u.a. Kapazitätsgrenze Busverkehr	2015
<b>Verkehrsentwicklungsplan – Zwischenstände (z. Zt. in Fortschreibung)</b> Konzept zur detaillierteren Überlegungen des Verkehrs in Wiesbaden; Übernahme der Qualitätsziele, Leitidee, Maßnahmen und Projekte, sowie diverser Analyseergebnisse (Stand Februar 2017)	2017

Plangrundlage / Kurzbeschreibung

Erscheinungsjahr

<b>Wohnen und Leben</b>	
<b>Bericht Tagesbetreuung für Kinder 2015/2016</b> Bericht ermittelt Platzangebotsquoten – differenziert in U3, 3–6 Jahre und Grundschulalter, die das Angebot (Plätze) dem Bedarf (Kinder in der entsprechenden Altersgruppe) gegenüberstellen, stellt die Versorgungsbilanz auf Ebene der Ortsbezirke dar; Übernahme für Grundlagen und Handlungsbedarf bei Sozialen Infrastrukturen	2016
<b>Gestaltung Stadteingänge in der Landeshauptstadt</b> Studie über die mögliche Gestaltung von Stadteingängen; Übernahme von unterschiedlichen Leitgedanken und Entwicklungsschwerpunkten, u.a. Abraham-Lincoln-Straße	2009
<b>Integrationsbericht für die Landeshauptstadt Wiesbaden</b> Übernahme der wesentlichen Zielaussagen der integrativen Maßnahmen der Landeshauptstadt; bspw Bestandsanalyse und Tendenzen der Sozialen Segregation	2013
<b>Monitoring zum Wiesbadener Wohnungsmarkt</b> Überblick über die Situation des Wohnungsmarktes in Wiesbaden mit Stand 2010; Übernahme sämtlicher Prognoseentwicklungen und Trends des Wohnungsmarktes	2010
<b>Siedlungsentwicklung Wiesbaden 2020, Wohnbauentwicklung</b> Überblick über die Situation des Wohnungsmarktes in Wiesbaden mit Stand 2005; Übernahme sämtlicher Prognoseentwicklungen und Trends des Wohnungsmarktes	2005
<b>Statistisches Jahrbuch Wiesbaden 2017 – 3 Bauen und Wohnen</b> Übernahme sämtlicher Prognoseentwicklungen und Trends des Wohnungsmarktes, u.a. Baumaßnahmen an bestehenden Gebäuden	2016
<b>Wiesbadener Sozialraumanalyse</b> Umfassende Analyse und Interpretation der wesentlichen sozialen Indikatoren aus dem Bereich der administrativen Intervention und der sog. „riskanten Lebenslagen“ auf räumlicher Ebene, Übernahme wesentlicher Zielsetzungen	2014
<b>Wiesbadener Stadtanalysen – Vorausberechnung der Wiesbadener Bevölkerung und Haushalte bis 2035</b> Übernahme diverser Tendenzen im Konzept	2016
<b>Wohnraumversorgungskonzept (Erscheinungsjahr 2005, Fortschreibung 2010)</b> Kommunales Handlungskonzept zur sozialen Wohnraumversorgung gemäß Wohnraumförderungsgesetz; Aufbauend auf eine Analyse der Ausgangslage auf dem Wohnungsmarkt im Zeitraum; 1998–2003 und der Vorstellung von Instrumenten bietet ein Handlungsprogramm Ziele und konkrete Schlussfolgerungen. Fortschreibung im Jahr 2010 mit Bezug auf die Jahre 2004 bis 2008; Übernahme diverser Tendenzen im Konzept	2005 / 2010
<b>Zensus 2011 – Erste Ergebnisse der Gebäude- und Wohnungszählungen, Statistische Ämter des Bundes und der Länder</b> Zusammenstellung der im Rahmen der bundesweiten Bevölkerungs-, Gebäude- und Wohnungszählung im Mai 2011 erhobenen Daten zur Wohnsituation in Wiesbaden; Übernahme diverser Tendenzen im Konzept	2013
<b>Integriertes Entwicklungs- und Handlungskonzept Wiesbadener Straße, Zwischenstände</b> Gesamtkonzept für den seit Jahren in einer Umbruchsituation befindenden Stadtraum in Mainz – Kastel; Übernahme der wesentlichen Kernpunkte und Bildgrafiken aus den Zwischenständen der Broschüre und Aufnahme als Impulsraum (Stand: Dezember 2017)	2017
<b>Wohnbauflächenentwicklung – Umsetzung der ermittelten Potenziale</b> Jährlicher Magistratbericht über das bis 2030 verfügbare Wohnbauflächenpotenzial. Dabei handelt es sich sowohl um Neubaugebiete als auch um Ergänzungen im Bestand	2017

# Impressum

## Herausgeber

Magistrat der Landeshauptstadt Wiesbaden  
vertreten durch das Stadtplanungsamt,  
Kirsten de Veer (V.i.S.d.P.),  
Baudirektorin, Kommissarische Leiterin des Stadtplanungsamts

Landeshauptstadt Wiesbaden  
Stadtplanungsamt  
Gustav-Stresemann-Ring 15  
65189 Wiesbaden  
Telefon: 0611 - 31 64 70  
E-Mail: [stadtplanung@wiesbaden.de](mailto:stadtplanung@wiesbaden.de)  
[www.wiesbaden.de](http://www.wiesbaden.de)

## Bearbeitung

AS+P Albert Speer + Partner GmbH  
architects/planners

Dr. Michael Denkel  
Stefan Kornmann  
Svenja Knuffke  
Jacqueline Botur

Hedderichstraße 108-110  
60596 Frankfurt am Main  
Telefon: 069 605011-100  
E-Mail: [mail@as-p.de](mailto:mail@as-p.de)  
[www.as-p.de](http://www.as-p.de)

## Redaktion und Layout

Stadtplanungsamt

Frauke Dorsch  
Melanie Göbel  
Monika Quebe  
Christoph Rosenkranz

Der Beteiligungs- und Kommunikationsprozess wurde durch  
ZebraLog GmbH & Co. KG gestaltet.  
[www.zebralog.de](http://www.zebralog.de)

Wiesbaden, März 2018

Alle Rechte vorbehalten