

# Begründung

zur beabsichtigten Änderung des Flächennutzungsplans  
für den Planbereich "Reitanlage Alte Ziegelei"  
im Ortsbezirk Bierstadt

1	Allgemeines .....	3
2	Lage, Größe und Erschließung des Planbereichs .....	3
3	Übergeordnete Planungen .....	3
4	Anlass der Planung .....	3
5	Ziele der Planung .....	4
6	Änderungen .....	4
7	Flächenbilanz.....	4
8	Umweltbericht .....	5

## 1 Allgemeines

Die Landeshauptstadt Wiesbaden erfüllt mit circa 290 000 Einwohnern (31.12.2018) vielfältige oberzentrale Funktionen in der Wachstumsregion Rhein-Main. Mit der historischen Kernstadt und der landschaftlich reizvollen Lage umgeben von Taunus und Rheingau besitzt die Stadt eine Vielzahl stadt- und landschaftsräumlicher Qualitäten. Wiesbaden ist über das Straßen- und Schienennetz sowie den internationalen Flughafen Frankfurt am Main sehr gut verkehrlich angebunden. Mit dieser hohen Lebensqualität ist die Stadt attraktiver Standort, unter anderem für die Wohnbevölkerung, Arbeitskräfte und Unternehmen. Die Bevölkerungsvorausberechnung des Amtes für Statistik und Stadtforschung schätzt einen kontinuierlichen Anstieg der Bevölkerungszahl um 4,9 Prozent - etwa 14 000 Personen - bis zum Jahr 2035 auf knapp 304 000 Einwohner.

## 2 Lage, Größe und Erschließung des Planbereichs

Der ca. 4,1 Hektar große Planbereich liegt nördlich der Siedlung „An den Fichten“, südlich der Kreisstraße K 658 nach Heßloch und östlich der Nauroder Straße (B 455). Die Verkehrsanbindung erfolgt über die Kreisstraße K 658 über Anliegerwege.

## 3 Übergeordnete Planungen

Nach § 1 Abs. 4 Baugesetzbuch sind Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung anzupassen. Im Regionalplan Südhessen 2010 ist Wiesbaden als Oberzentrum im Verdichtungsraum ausgewiesen. Der Planbereich ist als „Vorbehaltsgebiet für Landwirtschaft“ festgelegt. Er wird überlagert durch die Festlegung des „Vorranggebiets Regionaler Grünzug“.

Gleich gelagerte Reitsportanlagen, die im Flächennutzungsplan als „Sondergebiet-Sport“ dargestellt sind, - wie der Steubenhof in Naurod und der Lindenthaler Hof in Bierstadt - sind im Regionalplan Südhessen ebenfalls als „Vorbehaltsgebiet/Vorranggebiet für Landwirtschaft“ und „Vorranggebiet Regionaler Grünzug“ festgelegt. Die Planungen stimmen mit den Zielen der Raumordnung überein.

## 4 Anlass der Planung

Seit Jahrhunderten sind Ziegelsteine ein bewährter Baustoff. Die Entwicklung des Ringofens ermöglichte ab der Mitte des 19. Jahrhunderts eine kontinuierlich Herstellung von Ziegelsteinen in gleichbleibender Qualität. Im Gebiet der Landeshauptstadt Wiesbaden gab es um das Jahr 1900 22 Ziegeleien, die im Verlauf des 20. Jahrhunderts alle stillgelegt wurden.

Auf dem Gelände an der Nauroder Straße sind noch alle Gebäude der ehemaligen Ziegelei erhalten. Auf Grund des kulturhistorischen Werts wurde das Anwesen als Sachgesamtheit (Ringofen, Trockenanlagen beziehungsweise -hallen, Trafogebäude, Wohnhaus) unter Denkmalschutz gestellt. Allerdings verfallen insbesondere die seit langem leer stehenden Produktions- und Technikgebäude zunehmend und schneller. Auch das unmittelbar an der Nauroder Straße stehende Wohnhaus ist inzwischen stark in Mitleidenschaft gezogen. Ohne weitere Nutzung ist der kostenintensive Erhalt der unter Denkmalschutz stehenden Anlagen nicht sicherzustellen.

## 5 Ziele der Planung

Die Gebäude der ehemaligen Ziegelei sollen als Zeugnis ihrer Nutzungsgeschichte erhalten werden. Es ist beabsichtigt, die technischen Gebäude (Ringofen, Trafohaus, Trockenhalle, Maschinen- und Pressenhaus) umzunutzen und in die Anlage eines Reiterhofs mit Wohnnutzung zu integrieren. Hierfür ist die Anpassung des Planungsrechts erforderlich.

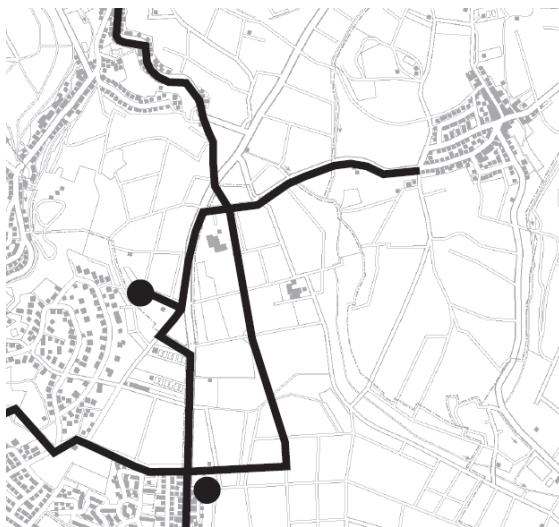
Zur weiteren Konkretisierung des Vorhabens wird ein vorhabenbezogener Bebauungsplan aufgestellt.

## 6 Änderungen

Gegenüber den Darstellungen im wirksamen Flächennutzungsplan ergeben sich folgende Änderungen:

Der bisher als „Landwirtschaftliche Fläche, Bestand“ dargestellte Bereich wird zum Teil in ein „Sondergebiet mit hohem Grünanteil - Sport, Planung“ und „Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft, Planung“ geändert.

Die Bewältigung der Eingriffsregelung wird nach § 1a Abs. 3 BauGB auf Ebene des vorhabenbezogenen Bebauungsplans konkretisiert. Der durch die Planung entstehende Eingriff soll im Planbereich kompensiert werden.



Am westlichen, nördlichen und östlichen Rand des Planbereichs verlaufen Verteilungsleitungen für die Wasserversorgung.

Im Anhang zum Erläuterungsbericht des Flächennutzungsplans der Landeshauptstadt Wiesbaden sind in der Themenkarte 4 Wasserversorgung diese Verteilungsleitungen verdeutlicht. Ein Ausschnitt der Themenkarte ist nebenstehend eingefügt. Die Änderung berücksichtigt die Leitungsführung.

Es bestehen folgende nachrichtliche Übernahmen und Kennzeichnungen:

Der Planbereich liegt in der Zone 2 des Landschaftsschutzgebiets „Stadt Wiesbaden“.

## 7 Flächenbilanz

Nutzungsart	Flächen im Planbereich	
	wirksamer FNP	Änderung FNP
Landwirtschaftliche Fläche, Bestand	ca. 4,1 Hektar	ca. 1,0 Hektar
Sondergebiet mit hohem Grünanteil - Sport, Planung	0,0 Hektar	ca. 2,0 Hektar
Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft, Planung	0,0 Hektar	ca. 1,1 Hektar

## **8 Umweltbericht**

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB wird auf den Umweltbericht zum Vorentwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Reitanlage - Alte Ziegelei“ verwiesen. Im weiteren Verfahren wird die Abschichtung des Umweltberichts für die Ebene der Flächennutzungsplanung vorgenommen und die Ziffer 8 der Begründung entsprechend ergänzt.

Im Übrigen gilt der Erläuterungsbericht zum wirksamen Flächennutzungsplan der Landeshauptstadt Wiesbaden (einschließlich der Ortsbezirke Amöneburg, Kastel, Kostheim) nach dem BauGB.

Zusammengestellt: Stadtplanungsamt  
Wiesbaden, den  
6102 6474/wi

Camillo Huber-Braun