

# Begründung

zur beabsichtigten Änderung des Flächennutzungsplans  
für den Planbereich „Mainzer Straße, Bereich C, südlich des Siegfriedrings“  
in den Ortsbezirken Südost und Biebrich

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

## 1 Allgemeines

Die Landeshauptstadt Wiesbaden erfüllt mit circa 291 000 Einwohnern (31.12.2019) 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 4,4 Prozent - etwa 13 000 Personen - bis zum Jahr 2035 auf knapp 304 000 Einwohner. Der wirksame Flächennutzungsplan enthält Flächenpotenziale unter anderem für den Erhalt der Standortvorteile des Wirtschaftsstandortes. In diesem Zusammenhang ist die Weiterentwicklung des Flächenangebots auch im Hinblick auf aktuelle Bedarfe unter Berücksichtigung der Grundsätze der Innentwicklung von besonderer Bedeutung.

## 2 Lage, Größe und Erschließung des Planbereichs

Der rund 7 Hektar große Planbereich liegt südlich der Innenstadt von Wiesbaden. Er wird begrenzt durch die Schwarzenbergstraße und den Siegfriedring, im Osten durch die Hagenstraße und den ehemaligen Bahndamm des Industriegleises, im Süden durch die Bahnbrücke (ICE) und im Westen durch die Gleisanlagen der Deutschen Bahn AG.

Der Planbereich ist mit seiner innerstädtischen Lage in unmittelbarer Nähe der Autobahnanschlussstelle Mainzer Straße gut erschlossen und bereits an den öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) mit der Bushaltestelle „Freizeitbad/Velvets Theater“ an der Mainzer Straße angebunden.

## 3 Übergeordnete Planungen

Nach § 1 Abs. 4 Baugesetzbuch sind Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung anzupassen. Im Regionalplan Südhessen/Regionaler Flächennutzungsplan 2010 (RPS/RegFNP 2010) ist die Landeshauptstadt Wiesbaden als Oberzentrum im Verdichtungsraum ausgewiesen.

Die Landeshauptstadt Wiesbaden ist mit der zugewiesenen Funktion als Oberzentrum ein wichtiger Wohn- und Arbeitsstandort für die Rhein-Main-Region. Oberzentren sind gemäß Regionalplan Südhessen 2010 vorrangige Standorte für großflächige Einzelhandelsvorhaben.

Der Planbereich ist überwiegend als „Vorranggebiet Industrie und Gewerbe, Bestand“ festgelegt. Die vorhandenen Bahnflächen sind als „Fernverkehrsstrecke, Bestand“ ausgewiesen. Ein kleiner Bereich im nordwestlichen Planbereich ist als „Vorranggebiet Siedlung, Planung“ festgelegt. Die im Flächennutzungsplan beabsichtigte Darstellung einer Gewerblichen Baufläche - Bestand im Vorranggebiet Siedlung, Planung weicht kleinräumig auf ca. 2 ha von den Festlegungen des RPS/RegFNP 2010 ab. Ein Zielabweichungsverfahren zu dieser Abweichung ist nicht erforderlich, da die abweichende Fläche kleiner als 5 ha ist und keine Raumbedeutsamkeit vorliegt.

Am östlichen Rand des Planbereichs verläuft in Nord-Süd-Richtung eine „Hochspannungsleitung (ab 110 kV Nennspannung)“.

Die beabsichtigte Planung weicht von folgenden weiteren Ziele des Regionalplans Südhessen 2010 ab:

- Z3.4.3-3 In den „Vorranggebieten Industrie und Gewerbe“ (Bestand und Planung) widerspricht auch die Ansiedlung von nicht großflächigen zentrenrelevanten Einzelhandelsbetrieben den Zielen der Raumordnung.
- Z3.4.3-4 Regional bedeutsame großflächige Einzelhandelsvorhaben mit zentrenrelevanten Sortimenten (siehe Sortimentsliste in der Begründung) sind nur in den - für die Mittel- und Oberzentren in Abbildung 5 (des RPS/RegFNP 2010) gebiets-scharf dargestellten - zentralen Versorgungsbereichen innerhalb der „Vorranggebiete Siedlung“ anzusiedeln.
- Z3.4.1-3 Die bauleitplanerische Ausweisung von Wohn-, gemischten Bauflächen und Sonderbauflächen sowie dazugehörenden kleineren gewerblichen Bauflächen hat innerhalb der in der Karte ausgewiesenen „Vorranggebiete Siedlung, Bestand und Planung“ stattzufinden. [...]
- Z3.4.2-5 In den ausgewiesenen "Vorranggebieten Industrie und Gewerbe" hat die Industrie- und Gewerbeentwicklung Vorrang gegenüber anderen Raumnutzungsansprüchen.

Darüber hinaus weicht die Planung von den Zielaussage des Landesentwicklungsplans Hessen 2000 ab:

- Ziel „Sondergebiete für großflächigen Einzelhandel im Rahmen der kommunalen Bauleitplanung nach § 11 Abs. 3 BauNVO sind nur in den im Regionalplan ausgewiesenen „Siedlungsbereichen“ zulässig. [...]"

Zur Umsetzung der Planung ist es daher notwendig, dass nach § 6 Abs. 2 Satz 1 Raumordnungsgesetz (ROG) i.V.m. § 8 Hessisches Landesplanungsgesetz (HLPG) ein Antrag auf Abweichung von den Zielen des gültigen RPS/RegFNP 2010 und dem Landesentwicklungsplan Hessen 2000 gestellt wird und von der oberen Landesplanungsbehörde (Regierungspräsidium Darmstadt) als Geschäftsstelle der Regionalversammlung sowie der obersten Landesplanungsbehörde (Hessisches Ministerium für Wirtschaft, Energie, Verkehr und Wohnen) positiv beschieden wird.

Das Zielabweichungsverfahren wird parallel zum Bauleitplanverfahren durchgeführt.

#### 4 Anlass der Planung

Für den Bereich „Mainzer Straße“ wurde 1992 eine städtebauliche Rahmenplanung verabschiedet. Diese Rahmenplanung wurde fortgeschrieben und 2007 von der Stadtverordnetenversammlung mit folgenden städtebaulichen Zielen beschlossen:

- Entwicklung eines attraktiven, innenstadtnahen Quartiers für tertiäres Gewerbe mit funktionstüchtigen Verkehrsanbindungen und einem ausreichenden Angebot an Infrastruktureinrichtungen
- Funktionale und architektonische Aufwertung der Mainzer Straße als Süd-Entree der Wiesbadener Innenstadt
- Stärkung der Grün- und Freiraumqualitäten des Quartiers

In den Folgejahren wurden auf dieser Planungsgrundlage in Verbindung mit Bebauungsplänen verschiedene Projekte realisiert. Im Zusammenhang mit den eingetretenen Entwicklungen und den bisher umgesetzten Projekten haben sich die Ausgangsbedingungen und Planungsabsichten für die Entwicklung des „Bereiches C“ konkretisiert.

In Folge der beschriebenen unterschiedlichen Dynamiken innerhalb des „Bereiches C“ wurde die räumliche Zäsur der Bahnbrücke (ICE) als sinnvolle Grenze für eine Verkleinerung des Planbereichs im Vergleich zu der in der Rahmenplanung getroffenen Abgrenzung erachtet. Mithin ist der nördlich der Bahnbrücke (ICE) liegende „Bereichs C“ der zu ändernde Planbereich.

Die Flächen im Planbereich, die bisher hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung eine ungeordnete Gemengelage darstellen, sollen zukünftig als Gewerbeflächen planungsrechtlich gesichert werden. Die verkehrstechnische Situation wird neu geordnet und eine weitere Ausbreitung der zentrenrelevanten Einzelhandelsnutzungen soll unterbunden werden.

## 5 Ziele der Planung

Mit der Änderung des Flächennutzungsplans soll die Entwicklung des Bereichs mit einer standortgerechten Nutzungs- und Bauungsqualität vorbereitet werden.

Ziele der Planung sind

- die Sicherung von Gewerbeflächen für klassische Gewerbenutzungen unter Ausschluss flächenkonkurrierender Nutzungen,
- die Weiterführung der städtebaulich hochwertigen „Automeile“ entlang der Ostseite der Mainzer Straße bis zur Bahnbrücke (ICE),
- die Sicherung und Steuerung der vorhandenen zentrenrelevanten Einzelhandelsnutzungen,
- die Sicherung der Gemeinbedarfsnutzung an der Schwarzenbergstraße und
- die Sicherung der neuen Verkehrsverbindung Mainzer Straße - Siegfriedring über die Angelika-Thiels-Straße und die Hagenstraße.

## 6 Änderungen

Die bisher im Flächennutzungsplan vorgesehenen Nutzungen werden durch die beabsichtigte Änderung fortgeschrieben und wie folgt neu strukturiert:

Gegenüber den Darstellungen des wirksamen Flächennutzungsplans ergeben sich folgende Änderungen. Östlich der Mainzer Straße wird eine neue Hauptverkehrsstraße dargestellt. Nördlich und südlich angrenzend an die neue Hauptverkehrsstraße wird anstelle der „Gewerblichen Baufläche, Bestand“ jeweils ein Abschnitt „Sondergebiete - Handel, Planung“ dargestellt. Die daran angrenzende „Gewerbliche Baufläche, Bestand“ bleibt erhalten.

Die „Fläche für Ver- und Entsorgungsanlagen - Elektrizität, Bestand“ wird für Versorgungsaufgaben nicht mehr benötigt. Diese Fläche wird als „Gewerbliche Baufläche, Planung“ dargestellt.

Die Erweiterung der Gemeinbedarfsnutzung für soziale Zwecke an der Schwarzenbergstraße wird durch ein entsprechendes Symbol gekennzeichnet.

Es bestehen folgende nachrichtliche Übernahmen und Vermerke:

Im Bereich des von der Welfenstraße bis zum Siegfriedring geplanten Quartiersboulevards ist eine Trasse für den ÖPNV vermerkt.

Im Bereich der östlichen Grenze des Planbereichs verläuft eine Hauptversorgungsleitung - Elektrizität - oberirdisch in Richtung Süden.

Der Planbereich liegt innerhalb des Bauschutzbereichs des Flugplatzes Erbenheim.

## 7 Flächenbilanz

Nutzungsart	Flächen im Planbereich	
	wirksamer FNP	Änderung FNP
Gewerbliche Baufläche - Bestand	5,6 Hektar	3,2 Hektar
Gewerbliche Baufläche - Planung	0,0 Hektar	0,4 Hektar
Sondergebiet, Handel - Planung	0,0 Hektar	1,8 Hektar
Sonstige überörtliche und örtliche Hauptverkehrsstraße - Bestand	0,7 Hektar	0,7 Hektar
Sonstige überörtliche und örtliche Hauptverkehrsstraße - Planung	0,0 Hektar	0,6 Hektar
Fläche für Ver- und Entsorgungsanlagen, Elektrizität - Bestand	0,4 Hektar	0,0 Hektar
<b>Gesamtfläche</b>	<b>6,7 Hektar</b>	<b>6,7 Hektar</b>

## 8 Umweltbericht

Im weiteren Verfahren wird die Abschichtung des Umweltberichts aus dem Umweltbericht zum Entwurf des Bebauungsplans „Mainzer Straße, Bereich C, südlich des Siegfriedrings“ 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 AKK) nach dem BauGB.