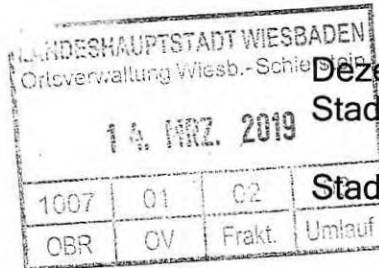




Der Magistrat

Ortsbeirat des Ortsbezirkes  
Wiesbaden-Schierstein  
Herrn Ortsvorsteher Egert

über die Ortsverwaltung  
Wiesbaden-Schierstein  
- 100700 -



Dezernat für  
Stadtentwicklung und Bau

Stadtrat Hans-Martin Kessler

08. März 2019

19-O-22-0003

Tagesordnungspunkt 5 der öffentlichen Sitzung des Ortsbeirates des Ortsbezirkes Wiesbaden Schierstein am 23. Januar 2019; Beschluss Nr. 0007  
Baugebiet im Westen Wiesbadens (SPD)

Sehr geehrter Herr Egert,  
sehr geehrte Damen und Herren,

die aktuelle Informationsgrundlage zur „Perspektivfläche West“ ist das am 03. Mai 2018 von der Stadtverordnetenversammlung beschlossene Integrierte Stadtentwicklungskonzept Wiesbaden 2030+.

Als informelles Planungsinstrument bewegt sich das Stadtentwicklungskonzept auf einer strategischen, übergeordneten Planungsebene. Im Fokus stehen weniger Detaillösungen für einzelne Stadtteile als vielmehr die Gesamtzusammenhänge. Um flexibel auf künftige Bedarfe reagieren zu können beschreibt das Konzept grundlegende „Leitplanken“ an denen sich die Stadtentwicklung in den nächsten Jahrzehnten orientieren soll.

Für eine planvolle und langfristige Entwicklung Wiesbadens wurden im Stadtentwicklungskonzept perspektivische Impulsräume von gesamtstädtischer Bedeutung erörtert. Hierbei handelt es sich sowohl um bereits angestoßene Projekte, wie die Wiesbadener Straße, als auch um perspektivische Entwicklungsoptionen, wie die „Perspektivfläche West“.


Die Impulsräume sollen als logische Weiterentwicklung der stadtstrukturellen Nachbarschaften und unter Beachtung aktueller Bedarfe entwickelt werden. Die Siedlungsentwicklung ist an leistungs- und ausbaufähigen Infrastrukturen zu orientieren. Beiliegend erhalten Sie einen Auszug zum Impulsraum „Perspektivfläche West“ aus dem Stadtentwicklungskonzept.

Für die Konkretisierung von Planungen, wie die „Perspektivfläche West“ wurden im Stadtentwicklungskonzept Ziele und Anforderungen formuliert, die bei weiteren Konkretisierungsschritten durch teilräumliche und fachspezifische Konzepte zu berücksichtigen sind. Eine derartige weiterführende Konzeption liegt für die „Perspektivfläche West“ aktuell nicht vor.

Die Erarbeitung des Integrierten Stadtentwicklungskonzeptes Wiesbaden 2030+ beinhaltet eine breite Beteiligung und Information der Öffentlichkeit sowie eine verstärkte Einbindung der Ortsbeiräte sowie der Politik und Verwaltung. Diesen Dialogprozess werden wir u.a. auch bei künftigen Untersuchungen zur „Perspektivfläche West“ weiterführen und die Ortsbeiräte frühzeitig einbinden.

Für Rückfragen steht Ihnen Frau Dorsch vom Stadtplanungsamt (Tel.: 0611/31-6488) zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'H. M. Uebe', with a long horizontal stroke extending to the right.

**Anlage**

Auszug - Integriertes Stadtentwicklungskonzept Wiesbaden 2030+: Impulsraum „Perspektivfläche West“





## Integriertes Stadtentwicklungskonzept

Auszug: Impulsraum  
Perspektivfläche West





## 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.

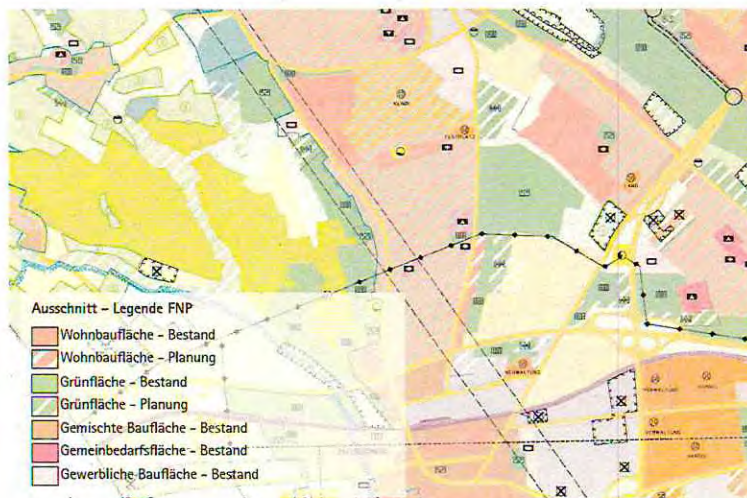
Der Impulsraum hat eine Größe von ca. 125 ha und umfasst heute landwirtschaftlich genutzte Flächen sowie städtische Grünflächen. Hier besteht als neue stadträumliche Fläche innerhalb des bebauten Siedlungskörpers gleichermaßen Potenzial zur Ausweisung von Wohnbaugebiet als auch von gewerblich genutzten 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

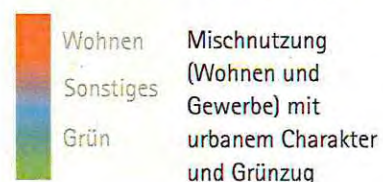
der Klimafunktionen und für Naherholung und Freizeit freigehalten werden. Entlang der A66 sind gewerbliche Nutzungen als Puffer zur Wohnbebauung vorstellbar. Im Süden, in Nähe zur Schiersteiner Haltestelle und in der Nähe zum Gewerbe, sind höhere Dichten von bis zu 80 – 100 WE / ha vorstellbar. Zu den 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.









# Impressum

## Herausgeber

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

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)

## Druck

Seltersdruck & Verlag Lehn GmbH & Co. KG  
Auflage: 1.500

Wiesbaden, März 2018

Alle Rechte vorbehalten