

# Begründung

zur beabsichtigten Änderung des Flächennutzungsplans  
für den Planbereich "Südlich des Dankwardwegs"  
im Ortsbezirk Südost

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

## 1 Allgemeines

Die Landeshauptstadt Wiesbaden erfüllt mit circa 291 000 Einwohnern (31.12.2020) 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.

In Wiesbaden besteht grundsätzlich ein Bedarf an Wohnraum. In den nächsten Jahren und Jahrzehnten wird dieser aufgrund der demografischen Entwicklung weiter ansteigen.

## 2 Lage, Größe und Erschließung des Planbereichs

Der 8 ha große Planbereich liegt im Ortsbezirk Südost, unweit des Südfriedhofs. Begrenzt wird der Planbereich durch den Dankwardweg im Norden, die Straße Abraham-Lincoln-Park im Osten, den Siegfriedring im Süden sowie im Westen durch die rückwärtigen Grenzen der auf der Ostseite der Friedensstraße gelegenen Grundstücke, Hausnummern 46 bis 62.

Das geplante Wohnquartier wird über die angrenzenden Hauptverkehrsstraßen Abraham-Lincoln-Park und Siegfriedring gut erschlossen. Mit den Bushaltestellen „Südfriedhof“ und „Andreas-Schlüter-Straße“ ist das Gebiet bereits an den öffentlichen Personennahverkehr angeschlossen.

## 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. Der Planbereich ist als „Vorranggebiet Siedlung, Bestand“ festgelegt.

Die Planungen stimmen mit den Zielen der Raumordnung überein.

## 4 Anlass der Planung

Die im Plangebiet bisher vorherrschende Nutzung des Erwerbgartenbaus wurde zu großen Teilen bereits aufgegeben. Im Hinblick auf den vorhandenen Wohnungsbedarf sowie die integrierte und verkehrsgünstige Lage bietet dieses Plangebiet ein hohes Potential zur Realisierung eines Wohnquartiers. Dies wird in den Beschlüssen Nr. 0118 vom 17.02.2011 sowie Nr. 0122 vom 21.03.2013 der Stadtverordnetenversammlung deutlich, in denen eine dezernatsübergreifende Task Force gebildet wurde, die Potentiale zur Wohnbauflächenentwicklung in der Landeshauptstadt Wiesbaden ermittelte und hinsichtlich ihrer infrastrukturellen Auswirkungen auf die soziale, technische und grüne Infrastruktur untersuchte. Dabei wurde unter den Flächen, für die noch ein Bauleitplanverfahren einzuleiten ist, u.a. dem Plangebiet „Südlich des Dankwardwegs“ die höchste Priorität zugeordnet.

Mit dem Anspruch einer nachhaltigen und ressourcenschonenden Stadtentwicklung soll das Plangebiet im wirksamen Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche und Grünanlage z.T. mit Freizeiteinrichtungen ausgewiesen werden.

## 5 Ziele der Planung

Mit der Änderung des Flächennutzungsplans sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Realisierung eines attraktiven Wohnquartiers mit ca. 750 Wohneinheiten geschaffen werden.

Es soll ein verträglich verdichtetes Wohngebiet entstehen, das an den städtebaulichen Bestand anknüpft und dessen Quartiersmitte eine öffentliche Grünfläche bildet, zu der hin sich alle Baufelder orientieren und öffnen. Im Norden des Planbereichs sollen überwiegend Reihenhäuser entstehen. Im restlichen Gebiet soll Geschosswohnungsbau realisiert werden, der in der Geschossigkeit unterschiedlich ausgeprägt ist. Insbesondere im Süden sowie im Osten des Quartiers bildet die Wohnbebauung gleichzeitig einen Lärmschutz zum angrenzenden Gewerbegebiet Gerstengewann und dem Siegfriedring.

Auf Basis vorliegender Beschlüsse der städtischen Gremien soll ein Anteil von 30 Prozent gefördertem Wohnraum realisiert werden.

## 6 Änderungen

Gegenüber den Darstellungen im wirksamen Flächennutzungsplan ergeben sich folgende Änderungen:

Die „Fläche für die Landwirtschaft und Wald, Zweckbestimmung Erwerbsgartenbau, Bestand“ wird als „Wohnbaufläche, Planung“ sowie als „Grünfläche, Zweckbestimmung Grünanlage z.T. mit Freizeiteinrichtungen“ dargestellt.

Es bestehen folgende nachrichtliche Übernahmen, Vermerke und Kennzeichnungen:

Es besteht eine nachrichtliche Übernahme für den Bauschutzbereich des Flugplatzes Erbenheim.

## 7 Flächenbilanz

Nutzungsart	Flächen im Planbereich	
	wirksamer FNP	Änderung FNP
Fläche für Erwerbsgartenbau, Bestand	8,0 Hektar	0,0 Hektar
Wohnbaufläche, Planung	0,0 Hektar	6,5 Hektar
Grünanlage z.T. mit Freizeiteinrichtungen, Planung	0,0 Hektar	1,5 Hektar
Gesamt	8,0 Hektar	8,0 Hektar

## 8 Umweltbericht

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB lag aufgrund des engen Zeitrahmens für die Bauleitplanung noch kein Umweltbericht vor. Im weiteren Verfahren wird die Abschichtung des Umweltberichts (zum Bebauungsplan „Südlich des Dankwardwegs“) 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.