WIESBADEN

Stadtplanungsamt

Flächennutzungsplan Wiesbaden 2040 (Vorentwurf)

Begründung

Wiesbaden 2040

Stand: 14. April 2026

Inhalt

1 Der Flächennutzungsplan (FNP) – Grundlagen und Aufgaben 5
1.1 Anlass der Neuaufstellung 5
1.2 Rechtscharakter und Stellung im Planungssystem 5
1.3 Aufstellungsverfahren 7
1.3.1 Verfahrensablauf des Flächennutzungsplanverfahrens gem. Baugesetzbuch 7
1.3.2 Abwägung 9
1.3.3 Zeitlicher Ablauf der Neuaufstellung des Flächennutzungsplans 2040 Wiesbaden 10
1.3.4 FNP Werkstatt-Reihe und Fachbeitrag Siedlungsentwicklung 11
1.4 Aufgabe und Funktion des Flächennutzungsplans 13
1.5 Planinhalte und Darstellungssystematik 13
1.5.1 Bestandteile und Planinhalte 13
1.5.2 Darstellungskategorien 15
2 Rahmenbedingungen und Vorgaben für den Flächennutzungsplan 20
2.1 Nationale und internationale Ziele und Leitbilder 20
2.2 Landes- und Regionalplanung 21
2.3 Kommunale Planung 23
2.3.1 Integriertes Stadtentwicklungskonzept Wiesbaden2030+ 23
2.3.2 Landschaftsplan (Integrationsbeitrag) 27
2.3.3 Gesamtstädtische Klimastudie 27
2.3.4 Bodenmanagementkonzept 28
2.3.5 Rhein.Main.Uferkonzept 29
2.3.6 Mobilitäts- und Verkehrskonzepte 30
2.3.7 Einzelhandelskonzept 34
2.3.8 Masterplan Gesundheitswirtschaft 34
2.3.9 Gewerbeflächenentwicklungskonzept 35
2.3.10 Entwicklungskonzept für die östlichen Vororte 36
2.3.11 Kommunale Wärmeplanung 37
3 Wiesbaden heute und morgen 37
3.1 Rahmenbedingungen und Herausforderungen für die Stadtentwicklung in Wiesbaden 37
3.2 Entwicklungsziele und Strategien für den Flächennutzungsplan 2040 38
4 Planinhalte 43
4.1 Wohnen 43
4.1.1 Ausgangssituation 43
4.1.2 Ziele 53
4.1.3 Wohnbauflächenbedarfe 55
4.1.4 Plandarstellung/Planinhalte 62
4.2 Gewerbe 65

4.2.1 Ausgangssituation ... 66
4.2.2 Ziele ... 69
4.2.3 Gewerbeflächenbedarfe ... 71
4.2.4 Plandarstellung/Planinhalte ... 75
4.3 Einzelhandel ... 77
4.3.1 Ausgangssituation ... 77
4.3.2 Ziele ... 83
4.3.3 Plandarstellung ... 87
4.4 Soziale Infrastruktur ... 89
4.4.1 Einrichtungen der Verwaltung ... 90
4.4.2 Einrichtungen für Bildung und Forschung ... 91
4.4.3 Religiöse Einrichtungen ... 93
4.4.4 Soziale Einrichtungen ... 94
4.4.5 Einrichtungen des Gesundheitswesens ... 94
4.4.6 Tagungs- und Veranstaltungseinrichtungen ... 95
4.4.7 Kulturelle Einrichtungen ... 95
4.4.8 Einrichtungen der Feuerwehr ... 96
4.5 Verkehr ... 96
4.5.1 Straßenverkehr ... 97
4.5.2 Schienenverkehr (ÖPNV) ... 99
4.5.3 Radverkehr ... 101
4.6 Ver- und Entsorgung ... 103
4.6.1 Energieversorgung ... 103
4.6.2 Trinkwasserversorgung ... 109
4.6.3 Abwasserbeseitigung ... 109
4.6.4 Abfallbeseitigung ... 110
4.7 Landwirtschaft und Wald ... 111
4.7.1 Ausgangssituation ... 111
4.7.2 Ziele ... 112
4.7.3 Plandarstellung ... 114
4.8 Grün- und Sportflächen ... 115
4.8.1 Ausgangssituation ... 116
4.8.2 Ziele und Bedarfe ... 116
4.8.3 Plandarstellung ... 119
4.9 Wasserflächen ... 123
4.10 Flächen für Maßnahmen zum Schutz, Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft ... 124

5 Flächenbilanzen ... 127

6 Nachrichtliche Übernahmen, Vermerke und Kennzeichnungen ... 130

6.1 Verkehr ... 130
6.1.1 Straßenverkehr ... 130

6.1.2 Schienenverkehr ... 131
6.2 Hauptversorgungsleitungen ... 131
6.3 Umgrenzung von Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses ... 132
6.4 Umgrenzung von Flächen mit wasserrechtlichen Festsetzungen ... 133
6.5 Umgrenzung von Flächen für Aufschüttungen und Abgrabungen oder für die Gewinnung von Bodenschätzen ... 134
6.6 Umgrenzung und Signatur von Schutzgebieten und Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzrechts ... 134
6.7 Umgrenzung von Schutzgebieten ... 139
6.8 Flächen mit Bodenbelastungen ... 140
7 Integration des Landschaftsplans ... 140
7.1 Zuordnung der Legendenkategorien des Integrationsbeitrags zu den Darstellungskategorien des FNP ... 141
7.2 Abweichungen von den Inhalten des Integrationsbeitrags ... 145
7.2.1 Bestehende Planungsvorgaben ... 145
7.2.2 Schutzgebiete und Schutzobjekte des Naturschutzrechts ... 148
7.2.3 Abweichungen aufgrund planerischer Erwägungen ... 149
Quellenverzeichnis ... 159
Karten-, Abbildungs- und Tabellenverzeichnis ... 162
Abbildungsverzeichnis ... 162
Tabellenverzeichnis ... 164
Anhang 1: Flächensteckbriefe ... 164

1 Der Flächennutzungsplan (FNP) – Grundlagen und Aufgaben

1.1 Anlass der Neuaufstellung

Wiesbaden hat als Landeshauptstadt und als Oberzentrum in der Region Rhein-Main eine herausgehobene Bedeutung.

Dabei steht die räumliche Entwicklung Wiesbadens vor vielfältigen Herausforderungen, die vorausschauende planerische Antworten benötigen. Insbesondere das Bevölkerungswachstum und der damit verbundene steigende Bedarf an Wohnraum und Infrastruktur, Veränderungsprozesse von Gewerbe- und Industriestandorten sowie ein neuer Stellenwert von Umwelt- und Klimabelangen sind der Ausgangspunkt für die stadtplanerischen Überlegungen. Sektorenübergreifendes Denken und Handeln zur Umsetzung der Klimaschutzziele sind ebenso erforderlich wie neue Formen des Wirtschaftens und Zusammenwirkens, um die Lebensqualität in den Städten und Regionen zu erhalten.

Um auf die genannten Herausforderungen und die damit verbundenen Flächenansprüche vorbereitet zu sein, bedarf es einer langfristigen Strategie und eines gesamtstädtischen Plans für eine zukunftsgerechte Stadtentwicklung in Wiesbaden. Die städtebaulichen Anforderungen an eine nachhaltige Siedlungsentwicklung sind miteinander in Einklang zu bringen. Dabei ist eine qualifizierte Stadt-, Regional- und Landesplanung als strategischer Rahmen unerlässlich.

In diesem Zusammenhang übernimmt der derzeit wirksame Flächennutzungsplan (FNP) aus dem Jahr 2003 seine Steuerungsfunktion nicht mehr in vollem Umfang. Die Annahmen, die Grundlage für den derzeitigen FNP waren, haben sich geändert. Deutlich wird dies insbesondere durch eine Vielzahl an FNP-Änderungsverfahren. Eine Anpassung der gesamtstädtischen Planungsabsichten an geänderte Rahmenbedingungen und aktuelle Rechtslagen ist notwendig.

Hierzu wurde zunächst in einem breit angelegten Beteiligungsprozess das Integrierte Stadtentwicklungskonzept Wiesbaden 2030+ (WISEK)[1] erarbeitet und von der Stadtverordnetenversammlung als Grundlage für den Flächennutzungsplan (FNP) und den Verkehrsentwicklungsplan (VEP) beschlossen. Gleichzeitig wurde die Verwaltung mit der Neuaufstellung des FNP beauftragt.

Somit wurden mit dem Aufstellungsbeschluss des Flächennutzungsplans am 31.10.2019 die Weichen für eine zukunftsorientierte und nachhaltige Stadtentwicklung gestellt. Übergeordnetes Ziel ist es, die erforderliche Siedlungsentwicklung unter Einbeziehung der verschiedenen Belange vorausschauend zu steuern.

Dabei sind die städtebaulichen Anforderungen an eine nachhaltige Siedlungsentwicklung miteinander in Einklang zu bringen. Eine qualifizierte Stadt-, Regional- und Landesplanung als strategischer Rahmen ist unerlässlich. Zu den übergeordneten Rahmenbedingungen gehört zudem, dass derzeit der Regionalplan Südhessen neu aufgestellt wird, welcher Ziele und Grundsätze der Raumordnung für die nachfolgenden Planungsebenen, so auch für die der Landeshauptstadt Wiesbaden, festlegt.

1.2 Rechtscharakter und Stellung im Planungssystem

Die Bauleitplanung ist Aufgabe der Gemeinden. Bauleitpläne sind der Flächennutzungsplan (FNP) als vorbereitender Bauleitplan sowie der Bebauungsplan als verbindlicher Bauleitplan. Sie sind aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist (§ 1 BauGB).

Der Bebauungsplan ist gem. § 8 BauGB aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln, wodurch er von den grundsätzlichen Darstellungen des FNP nicht abweichen darf. Als Ausnahme gelten Bebauungs-

[1] Landeshauptstadt Wiesbaden (2018b): Integriertes Stadtentwicklungskonzept Wiesbaden 2030+.

pläne der Innenentwicklung, die gem. § 13 a Abs. 2 BauGB im beschleunigten Verfahren von den Darstellungen des FNP abweichen dürfen. Der FNP ist schließlich im Wege der Berichtigung anzupassen.

Der Flächennutzungsplan stellt für das ganze Gemeindegebiet „die sich aus der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung ergebende Art der Bodennutzung nach den voraussehbaren Bedürfnissen der Gemeinde in den Grundzügen dar“ (§ 5 BauGB). § 5 Abs. 2 BauGB und § 1 Abs. 1, 2 BauNVO geben dabei einen weitreichenden Katalog an Darstellungsmöglichkeiten.

Der FNP stellt somit als vorbereitender Bauleitplan den Planungswillen der Gemeinde dar und bildet den Entwicklungsrahmen für die nachgeordnete verbindliche Bauleitplanung (Bebauungspläne). Der FNP ist keine verbindliche Rechtsnorm, d. h. er wird nicht als kommunale Satzung, sondern als verwaltungsinternes Planwerk beschlossen. Somit ist der FNP ausschließlich behördenverbindlich und es können keine Ansprüche auf Baugenehmigung aus dem FNP abgeleitet werden.

Eine Rechtsverbindlichkeit ergibt sich erst durch die Bebauungspläne, die konkrete Festsetzungen zur Nutzung und Bebaubarkeit von Grundstücken treffen. Davon ausgenommen sind Vorhaben im unbeplanten Innenbereich, die gem. § 34 BauGB zulässig sind, wenn sie sich in die nähere Umgebung einfügen und die Erschließung gesichert ist. Eine mittelbare Betroffenheit des FNP ergibt sich hingegen bei Genehmigungen im Außenbereich, wonach Vorhaben, die den Darstellungen des FNP widersprechen, gem. § 35 BauGB nicht genehmigungsfähig sind.

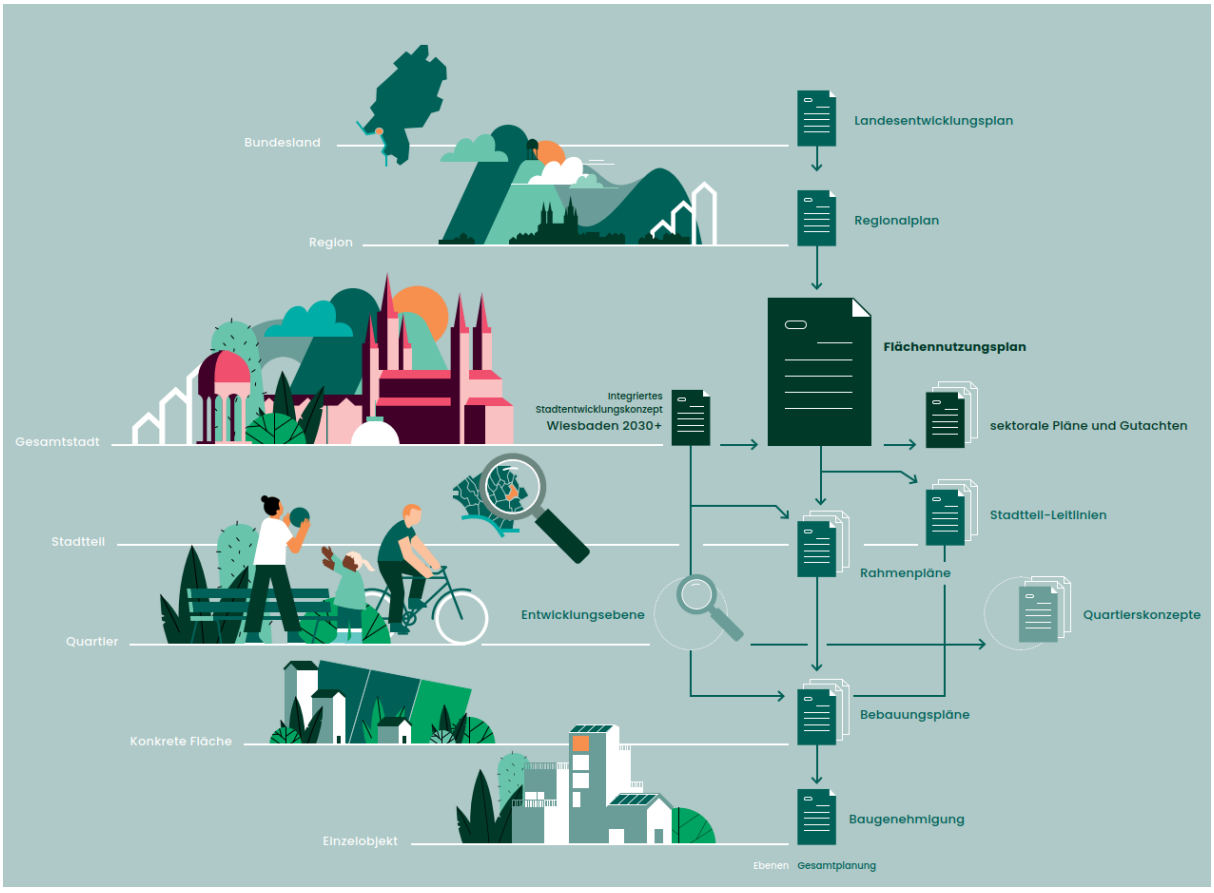


Abb. 1: Der FNP als vorbereitender Bauleitplan auf gesamtstädtischer Ebene; (Studio Sophie Jahnke, 2025).

Auf kommunaler Ebene ist der FNP das zentrale Steuerungsinstrument für die Stadtplanung. Er ist zudem Bindeglied zur übergeordneten Planungsebene der Regional- und Landesplanung, welche die raum- und siedlungsstrukturelle Entwicklung der gesamten Region regelt. Der Flächennutzungsplan ist den Zielen der Raumordnung anzupassen (§ 1 Abs. 4 BauGB). Zu den übergeordneten Planungen zählen der Landesentwicklungsplan (LEP) und der Regionalplan Südhessen. Die in diesen Plänen

verankerten Ziele der Raumordnung sind zu beachten. Sie unterliegen nicht der Abwägung, aber sie können durch die Darstellungen des FNP räumlich und inhaltlich konkretisiert werden. Im Gegenzug muss ein beschlossener FNP bei der Aufstellung von übergeordneten Planungen berücksichtigt werden (Gegenstromprinzip).

1.3 Aufstellungsverfahren

Das Verfahren zur Aufstellung des Flächennutzungsplans ist im Baugesetzbuch (BauGB) genau festgelegt. Bei der Neuaufstellung des FNP Wiesbaden 2040 werden die relevanten Verfahrensschritte bzw. gesetzlichen Vorgaben eingehalten.

1.3.1 Verfahrensablauf des Flächennutzungsplanverfahrens gem. Baugesetzbuch

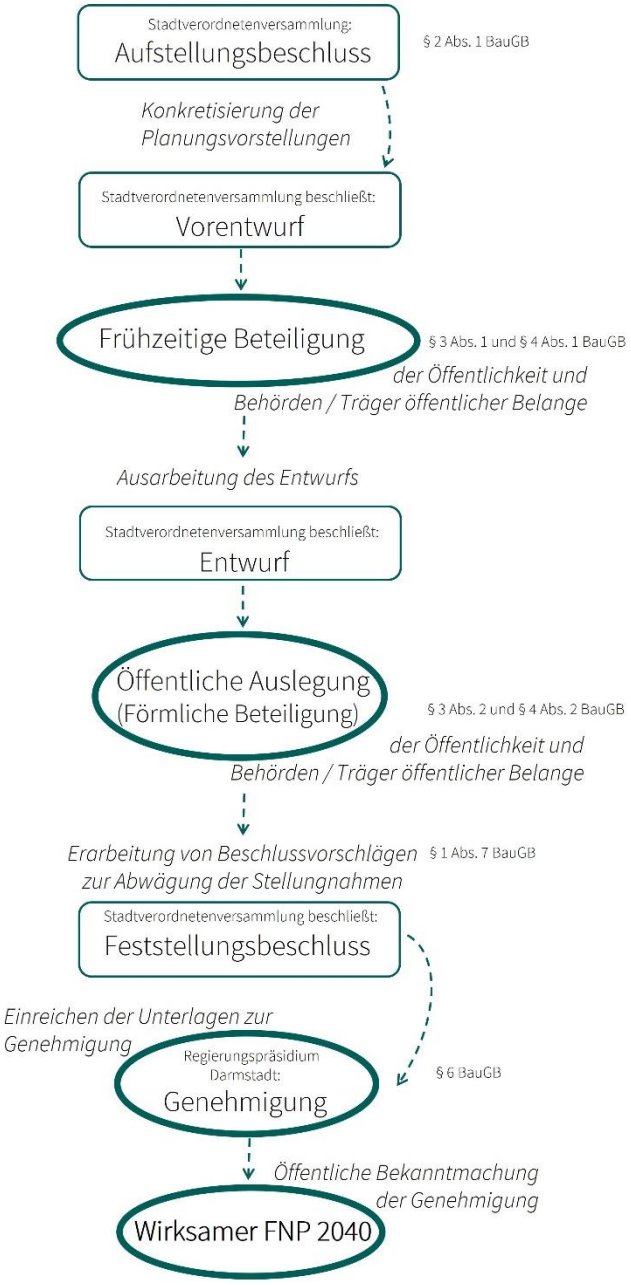


Abb. 2: Verfahrensablauf Flächennutzungsplanverfahren; (Stadtplanungsamt Landeshauptstadt Wiesbaden, 2022).

Die Aufstellung eines neuen Flächennutzungsplans ist von der Stadtverordnetenversammlung zu beschließen. Der dort gefasste Aufstellungsbeschluss ist ortsüblich öffentlich bekannt zu machen (§ 2 Abs. 1 BauGB). Die in der Hauptsatzung der Landeshauptstadt Wiesbaden hierfür festgelegte Tageszeitung ist der Wiesbadener Kurier. Im Anschluss werden die Planungsvorstellungen der Stadt Wiesbaden konkretisiert und der Vorentwurf des Flächennutzungsplans erarbeitet.

Das Baugesetzbuch (BauGB) sieht eine zweistufige Beteilung der Öffentlichkeit und der Behörden sowie Träger öffentlicher Belange vor: Diese sind die frühzeitige Unterrichtung/Beteiligung über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung (§§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB) sowie die förmliche Beteiligung durch öffentliche Auslegung des Planentwurfs (§§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB). Falls der Entwurf nach Durchführung der förmlichen öffentlichen Auslegung geändert werden sollte und dabei die Grundzüge der Planung berührt werden, ist eine erneute Beteiligung erforderlich (§ 4a Abs. 2 BauGB).

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit wird die Bevölkerung über die beabsichtigten Ziele und Zwecke der Planung, über wesentlich unterscheidende Lösungen der Neugestaltung und Entwicklung der Gebiete sowie über die voraussichtlichen Auswirkungen der Planung informiert und erhält dabei die Möglichkeit zur Abgabe einer Stellungnahme. Die frühzeitige Beteiligung wird ortsüblich bekannt gemacht. Der Zeitpunkt zur Beteiligung im Verfahren liegt im Ermessen der Kommune. Der Vorentwurf soll einerseits bereits soweit ausgearbeitet sein, dass sich alle Beteiligten ein Bild von den Planungsabsichten und deren Auswirkungen machen können, andererseits aber auch eine Einflussnahme auf die Planung ermöglichen. Die frühzeitige Beteiligung erfolgt durch öffentliche Auslegung.

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (z. B. Versorgungsunternehmen) erfolgt in der Regel schriftlich. Dabei werden jene Behörden und Träger beteiligt, die durch die Planungen berührt sein könnten. Hierzu gehören auch die Nachbarkommunen, mit denen Bauleitpläne abzustimmen sind. Alle angesprochenen Behörden und Träger sind aufgefordert, zu den Planungen sowie zum erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung Stellung zu nehmen.

Die frühzeitige Beteiligung bietet den Vorteil, dass die Kommune noch in der Anfangsphase des Verfahrens Informationen erhält, die ihr möglicherweise bislang noch nicht bekannt waren (z. B. geplante Leitungen oder fachgesetzliche Vorgaben) und in den Flächennutzungsplan übernommen werden können. Die Beteiligten erhalten somit die Möglichkeit, sich vor einer Verfestigung der Planung einzubringen.

Die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange der frühzeitigen Beteiligung werden geprüft und die Ergebnisse in den Entwurf des Flächennutzungsplans eingearbeitet. Die Stadtverordnetenversammlung berät über den Entwurf und beschließt, diesen für die Dauer eines Monats, mindestens jedoch für die Dauer von 30 Tagen, oder bei Vorliegen eines wichtigen Grunds für die Dauer einer angemessenen längeren Frist im Internet zu veröffentlichen. Gegenstand der Offenlage sind neben dem FNP-Entwurf auch der Entwurf der Begründung, der vorläufige Umweltbericht sowie die bereits vorliegenden gutachterlichen Stellungnahmen (bspw. zu Umweltbelangen) aus der frühzeitigen Beteiligung. Die Offenlage wird mindestens eine Woche vor Beginn ortsüblich bekannt gemacht. Dabei wird darauf hingewiesen, dass während der Auslegung Stellungnahmen von den Bürgerinnen und Bürgern abgegeben werden können. Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange erfolgt in der Regel schriftlich im gleichen Zeitraum.

Die Verwaltung prüft anschließend alle eingegangenen Stellungnahmen und erarbeitet jeweilige Abwägungsvorschläge, die im Rahmen der Stadtverordnetenversammlung beraten werden. Hierbei werden die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander abgewogen (vgl. nachstehendes Kapitel). Das Ergebnis der Abwägung wird den Bürgerinnen und Bürgern sowie den Trägern öffentlicher Belange mitgeteilt. Ergeben sich hieraus keine wesentlichen Änderungen, die die Grundzüge der Planung betreffen, wird der Feststellungsbeschluss gefasst. Anschließend wird der Flächennutzungsplan dem Regierungspräsidium Darmstadt zur Genehmigung vorgelegt. Die Erteilung dieser Genehmigung wird ortsüblich bekannt gemacht, wodurch der Flächennutzungsplan wirksam wird. Anschließend

sind der Flächennutzungsplan, die Begründung und die zusammenfassende Erklärung öffentlich einzusehen und über deren Inhalte Auskunft zu verlangen.

1.3.2 Abwägung

Aufgrund der hohen Bedeutung der Abwägung öffentlicher und privater Belange wird der Abwägungsprozess im Folgenden noch einmal detailliert beschrieben.

Bei der Aufstellung von Bauleitplänen sind Grundsätze und Ziele der übergeordneten Planungsebene (Regional- und Landesplanung) zu berücksichtigen. Während Ziele der Raumordnung abschließend abgewogene textliche oder zeichnerische Festlegungen[2] darstellen, die auf der nachgeordneten Planungsebene zwingend zu beachten und nicht abzuwägen (§ 1 Abs. 4 BauGB) sind, stellen Grundsätze textliche oder zeichnerische Festlegungen dar, die im Rahmen der Aufstellung abgewogen werden können (zu Zielen der Regionalplanung vgl. Kapitel 2.2).

Gemäß § 1 Abs. 7 BauGB hat die Gemeinde bei der Aufstellung von Bauleitplänen die öffentlichen und privaten Belange, zu denen auch die Grundsätze der Raumordnung zählen, gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen. Das BauGB konkretisiert die zu berücksichtigenden Belange in § 1 Abs. 6 BauGB und in § 1a BauGB.

Belange nach § 1 Abs. 6 BauGB sind insbesondere:

- Allgemeine Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung,
- Wohnbedürfnisse sowie soziale und kulturelle Bedürfnisse der Bevölkerung,
- Erhaltung, Entwicklung, Anpassung und Umbau der Ortsteile,
- Erhaltung und Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche,
- Denkmalschutz, Baukultur,
- Kirche und Religionsgesellschaften,
- Umweltschutz einschließlich Naturschutz und Landschaftspflege, Klimaschutz,
- Wirtschaft, Land- und Forstwirtschaft, Post- und Telekommunikationswesen, Versorgung und Versorgungssicherheit,
- Personen- und Güterverkehr,
- Verteidigung und Zivilschutz,
- Ergebnisse von beschlossenen Entwicklungskonzepten oder sonstigen beschlossenen städtebaulichen Planung,
- Küsten- und Hochwasserschutz, Hochwasservorsorge, Vermeidung und Verringerung von Hochwasserschäden,
- Flüchtlinge und Asylbegehrende und ihre Unterbringung,
- Ausreichende Versorgung mit Grün- und Freiflächen.

§ 1a BauGB definiert ergänzende Vorschriften zum Umweltschutz bei der Aufstellung von Bauleitplänen:

- In § 1a Abs. 2 BauGB findet sich die sogenannte Bodenschutzklausel. Demnach ist mit Grund und Boden sparsam und schonend umzugehen. Die Flächeninanspruchnahme für bauliche Zwecke ist auf ein notwendiges Maß zu beschränken. Im Zuge dessen wird die Bedeutung der

[2] Battis, Krautzberger, Löhr, Mitschang (2025): Kommentar zum BauGB § 1 Rn. 38.

Innenentwicklung hervorgehoben. Wiedernutzbarmachung von Flächen und Nachverdichtung sollen vorrangig vor der Ausweisung von Baugebieten im Außenbereich erfolgen. Diese Vorgaben sind in der Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB zu berücksichtigen. Wenn landwirtschaftlich oder als Wald genutzte Flächen in Anspruch genommen werden, soll dies begründet werden. Hierfür sind die Möglichkeiten der Innenentwicklung zu ermitteln und zugrunde zu legen.

- § 1a Abs. 3 BauGB beinhaltet die sog. Eingriffsregelung. Darin heißt es, dass die Vermeidung und der Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts in der Abwägung zu berücksichtigen sind. Grundlage hierfür bildet § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe a BauGB, der mit den dort bezeichneten Bestandteilen die Eingriffsregelung nach dem BNatSchG übernimmt. In der Bauleitplanung erfolgt der Ausgleich durch geeignete Darstellungen und Festsetzungen nach den §§ 5 und 9 BauGB als Flächen oder Maßnahmen zum Ausgleich.

Die Abwägung erfolgt unter Berücksichtigung der obenstehenden Belange in mehreren Schritten:

- Zuerst hat die Gemeinde die Belange zu ermitteln und das relevante Abwägungsmaterial zusammenzustellen. Die Öffentlichkeitsbeteiligung und die Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange dienen dazu, das relevante Abwägungsmaterial vollständig zu ermitteln.
- Es folgt eine Bewertung der abwägungserheblichen Belange. Die Gemeinde hat den objektiven Inhalt der Belange zu bestimmen und die einzelnen Belange zu gewichten. Dabei muss jedem konkret betroffenen Belang das ihm bei der Entscheidung zukommende tatsächliche Gewicht beigemessen werden.
- Den Abschluss bildet die Frage des Ausgleichs der einzelnen Belange untereinander. Die Gemeinde hat konkret zu klären, welchen Belangen sie in der konkreten Situation den Vorrang einräumt. Dies ist der eigentliche Kern der Abwägungsentscheidung.

In der Praxis prüft die Verwaltung alle eingegangenen Stellungnahmen und erarbeitet jeweilige Abwägungsvorschläge, die im Rahmen der Stadtverordnetenversammlung beraten werden. Hierbei werden die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander abgewogen. Die Genese der Abwägungsvorschläge soll transparent und neutral dargestellt werden. Das Ergebnis der Abwägungsbeschlüsse durch die Stadtverordnetenversammlung wird den betreffenden Bürgern und Trägern öffentlicher Belange mitgeteilt.

1.3.3 Zeitlicher Ablauf der Neuaufstellung des Flächennutzungsplans 2040 Wiesbaden

Die Stadtverordnetenversammlung hat am 31.10.2019 den Aufstellungsbeschluss für den Flächennutzungsplan 2040 der Landeshauptstadt Wiesbaden gefasst. Der Beschluss wurde am 15.10.2019 ortsüblich im Wiesbadener Kurier öffentlich bekannt gemacht.

Aufstellungsbeschluss gem. § 2 (1) BauGB	31.10.2019
Bekanntmachung des Aufstellungsbeschluss	15.10.2019
Beschluss zum Vorentwurf	
Bekanntmachung zur frühzeitigen Beteiligung	
Durchführung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (1) BauGB	

Durchführung der frühzeitigen Beteiligung der Behörden/Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (1) BauGB	Von: - bis: - mit Schreiben vom:
Beschluss zum Entwurf	
Bekanntmachung zur förmlichen Beteiligung	
Durchführung der öffentlichen Auslegung gem. § 3 (2) BauGB	Von: - bis: - mit Schreiben vom:
Durchführung der Beteiligung der Behörden/Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (2) BauGB	
Beratung über die Abwägungsvorschläge der Stellungnahmen gem. § 2 (3) BauGB i.V.m. § 3 (2) S. 4 BauGB	
Feststellungsbeschluss	
Einreichen der Unterlagen zur Genehmigung / Regierungspräsidium Darmstadt	
Genehmigung des Flächennutzungsplans / Regierungspräsidium Darmstadt gem. § 6 BauGB	
Bekanntmachung und Wirksamkeit des Flächennutzungsplans gem. § 6 Abs. 5 BauGB	

Tab. 1: Zeitlicher Ablauf der Neuaufstellung des FNP 2040.

1.3.4 FNP Werkstatt-Reihe und Fachbeitrag Siedlungsentwicklung

Projektstruktur und FNP Werkstatt-Reihe

Wie in 1.3.1 dargelegt, ist die Erarbeitung eines Bauleitplans an formelle, gesetzliche Vorgaben gebunden, die einzuhalten sind. Durch zusätzliche informelle Schritte und Strukturen kann der rechtlich vorgeschriebene Verfahrensablauf gut vorbereitet und begleitet werden.

Bei der Neuaufstellung des FNP kommt dementsprechend stadtintern eine Projektstruktur zum Einsatz, die eine geordnete und abgestimmte Arbeitsweise zwischen Politik und Verwaltung gewährleistet. Dabei werden alle Fachämter mit eingebunden, die im direkten fachlichen Bezug zum FNP stehen. Die Projektstruktur besteht aus zwei Projektgruppen. Dies sind zum einen die Lenkungsgruppe, die mit den Dezernenten der Landeshauptstadt Wiesbaden besetzt ist und zum anderen die Steuerungs- und Arbeitsgruppe, in der die Fachämter vertreten sind. Die Lenkungsgruppe hat die Aufgabe strategische Impulse für den Neuaufstellungsprozess zu geben sowie Entscheidungen zu treffen. Die Steuerungs- und Arbeitsgruppe ist mit der Koordinierung des Gesamtprozesses sowie der inhaltlichen Bearbeitung betraut. Diese beiden Projektgruppen wurden von zwei politisch besetzten Beiräten begleitet. Der erste Beirat (Fachbeirat) wird aus den planungspolitischen Sprechern aller Fraktionen gebildet. Der zweite Beirat ist mit den 26 Ortsvorstehenden oder deren Stellvertretenden besetzt.

Von November 2022 bis Januar 2023 wurde eine dreiteilige FNP Werkstatt-Reihe durchgeführt. Im Rahmen dieser wurde der Fachbeirat fachlich fundiert über die Aufgabe der Flächennutzungsplanung informiert. Zudem wurden die verschiedenen Entwicklungsoptionen für Wiesbaden gemeinsam mit den Vertreterinnen und Vertretern der Rathausfraktionen beleuchtet und diskutiert. Die in der Werkstatt-Reihe erarbeiteten Ergebnisse wurden mit den Ortsvorstehern (zweiter Beirat) und Mitgliedern der Ortsbeiräte in zwei Veranstaltungen diskutiert und damit durch die lokale Ebene feinjustiert und ergänzt.

Fachbeitrag Siedlungsentwicklung

Die Ergebnisse aus den Veranstaltungen dienten als Grundlage für die Ausarbeitung des Fachbeitrags Siedlungsentwicklung[3], der einen wichtigen Zwischenschritt auf dem Weg zum Vorentwurf darstellt. Während die Werkstatt-Reihe noch einen sehr übergeordneten Blick auf die Entwicklung Wiesbadens gerichtet hat, geht es im Fachbeitrag Siedlungsentwicklung nun um konkrete Flächen. Ziel des Fachbeitrags Siedlungsentwicklung war es, einen abgestimmten Vorschlag hinsichtlich potenzieller neuer Siedlungsflächen für den FNP 2040 zu erarbeiten.

Die angewandte Systematik zur Ermittlung der Siedlungsflächen wurden in einem breit angelegten Dialogprozess in Informationsveranstaltungen mit den Mitgliedern des Fachbeirats und der Ortsbeiräte diskutiert und abgestimmt. Anhand ausgewählter Kriterien wurde ein Suchraum definiert, in dem geeignete Siedlungsflächen ermittelt wurden. Diese Flächen wurden einer stadtplanerischen sowie umweltfachlichen Prüfung unterzogen. Die Ergebnisse dieser Prüfung sind in den jeweiligen Flächensteckbriefen des Anhangs festgehalten.

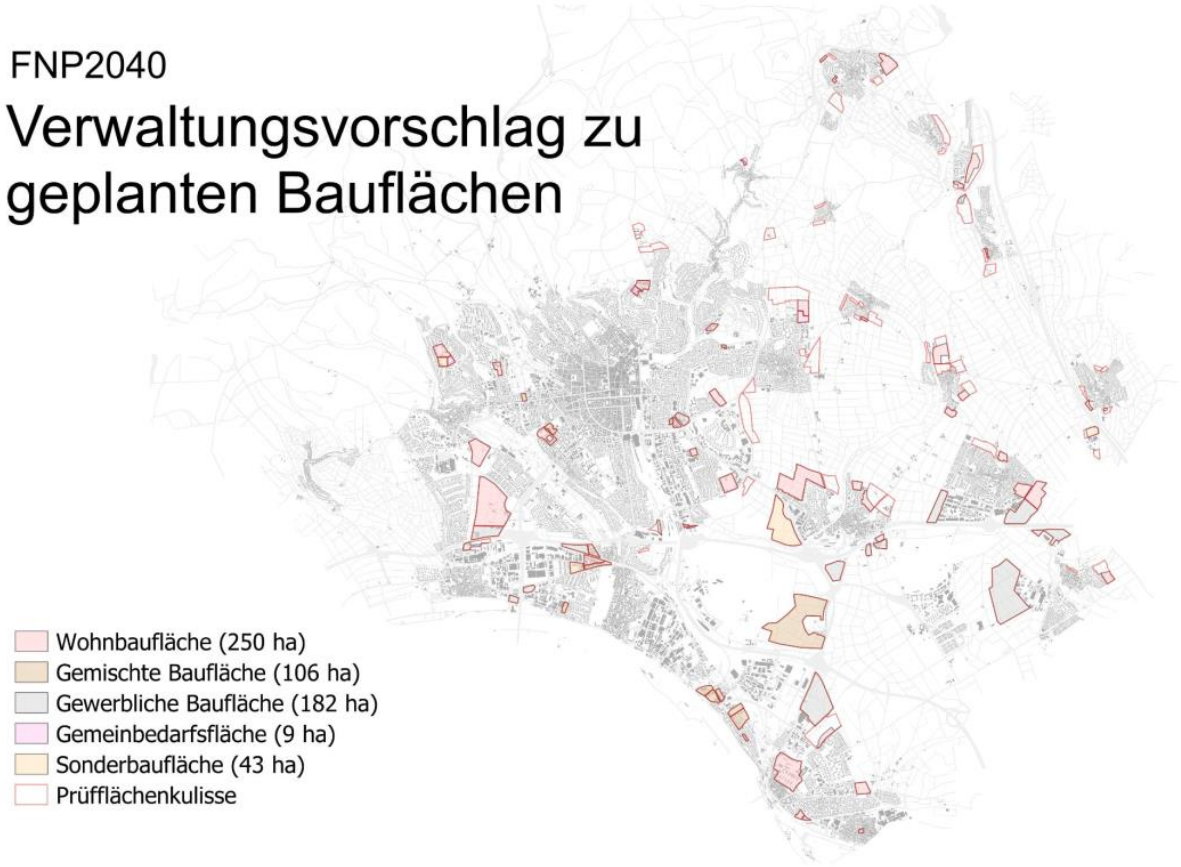


Abb. 3:: Übersicht des Verwaltungsvorschlags zu den geplanten Bauflächen mit Gegenüberstellung der Prüfflächenkulisse; (Stadtplanungsamt Landeshauptstadt Wiesbaden, 2025a).

Daran anschließend haben Mitarbeitende des Stadtplanungsamtes sowie des Umweltamtes den Fachbeitrag samt den Flächen des Verwaltungsvorschlags in den einzelnen Ortsbeiratssitzungen vorgestellt. Die im Anschluss daran durch die Ortsbeiräte gefassten Beschlüsse wurden vom Stadtplanungsamt abgewogen und die Flächenkulisse des Fachbeitrags angepasst. Das Ergebnis ist der vorstehend dargestellte Verwaltungsvorschlag zu geplanten Bauflächen.

[3] Stadtplanungsamt Landeshauptstadt Wiesbaden (2025a): Fachbeitrag Siedlungsentwicklung im Rahmen der Flächennutzungsplanung 2040.

Die Flächensteckbriefe des Verwaltungsvorschlags beinhalten neben den Ergebnissen der stadtplanerischen Prüfung auch die Angaben zur Größe der jeweiligen Planungsfläche. Aus Gründen der Darstellungslogik und -systematik kann es Abweichungen bezüglich der Flächengröße und Flächenabgrenzung zwischen den in Abb. 3 gezeigten und den in der finalen Planzeichnung dargestellten Flächen geben.

Der aktualisierte Fachbeitrag wurde der Politik zur Beratung vorgelegt. Ein politischer Beschluss zum Fachbeitrag Siedlungsentwicklung wurde nicht herbeigeführt. Trotzdem dient er der Verwaltung aufgrund der breit angelegten Abstimmung mit den politischen Vertretern als wichtige Grundlage zur Ausarbeitung des Vorentwurfs des FNP.

Veränderungen der Flächenkulisse des Verwaltungsvorschlags

Die Flächenkulisse des Verwaltungsvorschlags wurde unter anderem aufgrund der Beratungen des Fachbeitrags in den Ortsbeiräten, der politischen Beratungen im Zusammenhang mit der städtischen Stellungnahme zum Regionalplanentwurf Südhessen und aufgrund aktueller Flächenbedarfe (z.B. Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung Verkehr als Standort für einen neuen Busbetriebshof (Fläche Bt-3)) angepasst. Der FNP Vorentwurf weicht somit von der Flächenkulisse des Verwaltungsvorschlags ab und gibt den aktuellen Stand der Flächenkulisse wieder. Die Bewertung der einzelnen Flächen sind den Steckbriefen im Anhang zu entnehmen.

1.4 Aufgabe und Funktion des Flächennutzungsplans

Der Flächennutzungsplan ist ein abgewogenes zukunftsfähiges städtebauliches Konzept für das gesamte Stadtgebiet, das den Rahmen für eine aktive Steuerung der zukünftigen Stadtentwicklung vorgibt. Der Planungshorizont beträgt 15 bis 20 Jahre. Somit bereitet der Flächennutzungsplan auf die zukünftigen Herausforderungen und die damit verbundenen Flächenansprüche vor.

Die Landeshauptstadt Wiesbaden bekundet mit dem Flächennutzungsplan ihren planerischen Willen für die städtebauliche Entwicklung der Gesamtstadt. Der FNP zeigt auf, welche Flächen für eine bauliche Entwicklung in Anspruch genommen werden können oder von einer Bebauung freizuhalten sind. Die anzustrebende Art der Bodennutzung wird festgelegt und für das gesamte Stadtgebiet in den Grundzügen dargestellt. Dabei ist im Rahmen der Abwägung ein gerechter Ausgleich zwischen den sozialen, wirtschaftlichen und ökologischen Bedürfnissen und den gesetzlichen Zielen einer nachhaltigen, flächensparenden Stadtentwicklung zu finden.

1.5 Planinhalte und Darstellungssystematik

1.5.1 Bestandteile und Planinhalte

Bestandteile des Plans

Ein FNP besteht aus einer Planzeichnung, einer Begründung und einem gesonderten Umweltbericht.

In der Planzeichnung werden die städtebaulichen Entwicklungsziele für das gesamte Stadtgebiet in den Grundzügen dargestellt. In der Begründung werden diese näher erläutert.

Parallel zur FNP-Neuaufstellung wird durch das Umweltamt der Umweltbericht nach § 2 Abs. 4 BauGB erstellt, welcher Bestandteil des FNP wird. Im Rahmen der im Zuge des Umweltberichts erfolgenden Umweltprüfung werden die erheblichen Umweltauswirkungen der Planung ermittelt, beschrieben und bewertet, welche anschließend sachgerecht in die Abwägung einfließen.

Kartengrundlage und Maßstab

Die Planzeichnung des FNP wird im Maßstab 1:20.000 erstellt. Dieser Maßstab ist gut geeignet, um die Grundzüge der Planung für das gesamte Stadtgebiet darzustellen und eine dem FNP angemessene Genauigkeit zu erreichen.

Die Darstellung der bestehenden und geplanten Art der Bodennutzung ist nicht parzellenscharf. Durch diese Darstellungsunschärfe kann der FNP seine Funktion als vorbereitender Bauleitplan ausfüllen, ohne bereits detaillierte planerische Lösungen vorwegzunehmen, die auf der nachfolgenden Ebene der Bebauungsplanung gefunden werden müssen. Die Verortung der FNP-Darstellungen ist anhand von prägnanten Bezugspunkten wie Gewässern, Straßen und Baustrukturen möglich, ohne flurstückgenaue Aussagen zu treffen.

Als Grundlage dient der amtliche Stadtplan. Die wesentlichen Stadtstrukturen werden im Stadtplan vereinfacht bzw. generalisiert abgebildet. Das bedeutet u. a., dass Gebäude und Verkehrswege nicht naturgetreu, sondern größer bzw. breiter dargestellt werden. Der amtliche Stadtplan wird in einer reduzierten Form als Kartenhintergrund für den FNP verwendet, um eine gute Lesbarkeit des Plans zu gewährleisten.

Planinhalte und Detaillierungsgrad

In der Planzeichnung wird bei allen Darstellungen zwischen Bestand und Planung unterschieden, wobei planfestgestellte bzw. in Bebauungsplänen festgesetzte Nutzungen als Bestand dargestellt sind, auch wenn sie noch nicht realisiert sind.

Sofern als Planung ausgewiesene Darstellungen im FNP in einem verbindlichen Bauleitplan festgesetzt werden, ist kein Änderungsverfahren zur Angleichung des Plans erforderlich.

Bauflächen werden nach der allgemeinen Art ihrer Nutzung dargestellt. Dadurch wird einerseits dem Darstellungsgebot „in den Grundzügen“ (§ 5 Abs. 1 Satz 1 BauGB) und andererseits der Möglichkeit, Festsetzungen in den Bebauungsplänen aus dieser allgemeinen Vorgabe ableiten zu können, Rechnung getragen.

Unter Beachtung der gesetzlichen Vorgaben zu den Darstellungsmöglichkeiten nach § 5 BauGB, der Baunutzungsverordnung (BauNVO) sowie der Planzeichenverordnung (PlanZV) wurden darüber hinaus u. a. folgende Festlegungen bzgl. der Darstellungen im FNP getroffen:

- Der FNP ist nicht parzellenscharf, obwohl die realen Grenzen zwischen unterschiedlichen Nutzungen oftmals identifizierbar sind.
- Aus plangraphischen Gründen und zur Vermeidung der Überfrachtung des Planwerkes sind nur Flächen oberhalb einer Größe von 0,5 ha im Innenbereich und 1 ha im Außenbereich dargestellt. Nutzungen im Innenbereich, deren Flächenausdehnungen zwischen 0,25 und 0,5 ha liegen, sind durch ein Symbol gekennzeichnet, wenn das entsprechende Planzeichen ein Symbol für eine Zweckbestimmung bereithält (z. B. bei Grün-, Versorgungs- und Gemeinbedarfsflächen).
- Abweichungen von diesen Darstellungsgrenzen ergeben sich unter Umständen bei Insellagen, wenn Nutzungsarten durch Verkehrswege getrennt sind (z. B. bei Autobahnanschlussstellen) oder wenn sie aufgrund ihrer räumlichen Lage einer anderen Nutzungsart nicht sinnvoll zugeordnet werden können.
- Da die Inhalte des FNP im Hinblick auf eine übersichtliche Planzeichnung generalisiert sind, haben insbesondere die Abgrenzungen von nachrichtlichen Übernahmen und Vermerken eine geringere Darstellungsgenauigkeit. Daher können aus dem FNP keine grundstücksbezogenen Rückschlüsse auf exakte Grenzverläufe und damit eine konkrete Betroffenheit gezogen werden. Die zumeist parzellenscharfen Abgrenzungen sind den jeweils maßgebenden Rechtsvorschriften bzw. Nutzungsregelungen (Verordnungen o. ä.) zu entnehmen.

1.5.2 Darstellungskategorien

Der Planinhalt des FNP orientiert sich an den Kategorien der BauNVO und der PlanZV.

Zu den Darstellungen zählen unter anderem: Wohnbauflächen, Gemischte Bauflächen, Gewerbliche Bauflächen, Sonderbauflächen, Flächen für den Gemeinbedarf sowie Versorgungsanlagen, Hauptverkehrsflächen, Grünflächen, Flächen für die Landwirtschaft und Wald sowie Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft.

Hinweis: Für verwandte Nutzungen und Zweckbestimmungen sind zum Zwecke einer sinnvollen inhaltlichen Zuordnung gelegentlich unterschiedliche Darstellungen gewählt worden. So sind z. B. die allgemeinbildenden Schulen als „Gemeinbedarfsfläche“ dargestellt, während die Fachhochschule als „Sonderbaufläche“ ausgewiesen wird.

Des Weiteren werden im FNP Nutzungsregelungen, die gesetzlich festgesetzt sind, sowie Planungen nach anderen Fachplanungsgesetzen als Informationshinweise aufgenommen soweit es im Maßstab des FNP möglich ist. Beispiele für diese nachrichtlichen Übernahmen und Vermerke sind Überschwemmungsgebiete, Natur- und Landschaftsschutzgebiete, Bauschutzbereiche und Infrastrukturmaßnahmen wie Trassen für Verkehrswege oder Leitungen. Dargestellt werden im Einzelnen:

Bauflächen:

Wohnbauflächen sind Bauflächen, die vorrangig der Wohnnutzung dienen. Dem Wohnen zuzuordnenden Nutzungen (z. B. Hausgärten, Garagenanlagen) sowie Einrichtungen zur Versorgung der örtlichen Bevölkerung sind funktionaler Bestandteil der Wohnnutzung und werden daher nicht gesondert dargestellt.

Gemischte Bauflächen dienen dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören. Das gleichrangige Nebeneinander von gewerblicher Nutzung und Wohnnutzung soll die Belange beider Nutzungen nicht wesentlich beeinträchtigen. Dieser Bauflächenkategorie werden alle räumlichen Bereiche zugeordnet, die keine eindeutig überwiegende bauliche Einzelnutzungsart aufweisen.

Gewerbliche Bauflächen dienen vorrangig der Unterbringung von Gewerbebetrieben aller Art, ausschließlich großflächiger Einzelhandelsbetriebe und Einkaufszentren.

Sonderbauflächen sind im FNP Bauflächen, die sich von den allgemein üblichen Bauflächen unterscheiden. Sie bieten ein breites Spektrum von Nutzungsmöglichkeiten. Sonderbauflächen sind deshalb immer mit einer Zweckbestimmung verbunden.

Zweckbestimmung der Sonderbauflächen	Beispiele/Erläuterung
Bund	Bundeskriminalamt, US-Standorte
Land	Polizei, Justizvollzugsanstalt
Verwaltung	öffentliche sowie private Verwaltungen
Kur	Kurkliniken, Thermalbad
Klinik	Krankenhäuser
Messe und Kongress	rmcc (RheinMainCongressCenter)
Bildung und Forschung	Fachhochschule, International-School, Campus Klarenthal (Lehr- und Versuchsanstalt für Gartenbau), Wilhelm-Kempf-Haus

Zweckbestimmung der Sonderbauflächen	Beispiele/Erläuterung
Medien	Sendemast des Südwestrundfunks (SWR)
Handel	großflächiger Einzelhandel, Einkaufszentren
Verkehr	Busbetriebshof
Versorgung	Standort der ESWE Versorgungs AG und der WLW Wasserversorgungsbetriebe der LHW
Gartenbau	Gartenbaubetriebe, in deren bauliche Anlagen funktional ergänzende Nutzungen wie Verkaufsflächen oder Ausbildungsstätten integriert sind (z. B. im Osten sowie im Südwesten Bierstadts und im Südwesten Breckenheims)
Recycling[4]	Anlage zur Lagerung, Behandlung und Aufbereitung von mineralischen Rohstoffen im Dyckerhoffbruch, Müllheizkraftwerk, Biomasseheizkraftwerk, Bioabfallvergärungsanlage (voraussichtlich)
Bauhof	Baubetriebshof, Straßenmeisterei
Sport	Reitsportanlagen[5], Schießsportschule
Camping	Campingplatz Rettbergsaue (Schierstein), Campingplatz Maaraue, Stellplatz für Wohnmobile
Festplatz	
Photovoltaik	Freiflächen-Photovoltaik

Tab. 2: Zweckbestimmungen für Sonderbauflächen mit Beispielen.

Flächen für den Gemeinbedarf, Flächen für Sport- und Spielanlagen:

Gemeinbedarfsflächen sind Flächen, die der Allgemeinheit dienen. Beispiele sind Schulen, Kindertagesstätten oder Kirchen.

Zweckbestimmung Gemeinbedarfsflächen	Beispiele/Erläuterung
öffentliche Verwaltung	Rathaus, Gericht, Schloss Biebrich
Schule	allgemeinbildende Schulen und Berufsschulen
kirchliche Zwecke	Kirchen und kirchlichen Zwecken dienende Einrichtungen
soziale Zwecke	Kindertagesstätten, Einrichtungen für Senioren

[4] „Sonderbauflächen mit der Zweckbestimmung Recycling“ dienen ausschließlich der Unterbringung von Einrichtungen und Betrieben für die stoffliche Verwertung von Abfällen gemäß dem Gesetz zur Förderung der Kreislaufwirtschaft und Sicherung der umweltverträglichen Bewirtschaftung von Abfällen (Kreislaufwirtschaftsgesetz - KrWG), Ausfertigungsdatum: 24.02.2012.

[5] Die Darstellung einer Reitsportanlage als „Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung Sport“ setzt eine entsprechende Ausstattung, d. h. das Vorhandensein von Stallung, Reithalle und Reitplatz voraus.

Zweckbestimmung Gemeinbedarfsflächen	Beispiele/Erläuterung
kulturelle Zwecke	Museum, Kurhaus-Theaterkomplex, Gemeindezentren, Bürgerhäuser
sportliche Zwecke	Sporthallen, Hallenbad in Mz.-Kostheim
Feuerwehr	Wachen der Berufsfeuerwehr

Tab. 3: Zweckbestimmungen für Gemeinbedarfsflächen mit Beispielen.

Flächen für Sport- und Spielanlagen sind Sportflächen, die vornehmlich aus baulich angelegten Freiflächen bestehen, wie z. B. Tennisplätze oder Kunstrasensportplätze.

Zentrale Versorgungsbereiche

Zentrale Versorgungsbereiche sind Bereiche in integrierten Lagen, denen aufgrund vorhandener Einzelhandelsnutzungen, in der Regel ergänzt durch verschiedene Dienstleistungen und gastronomische Angebote, eine Versorgungsfunktion über den unmittelbaren Nahbereich hinaus zukommt.[6]

Hauptverkehrsflächen

Hauptverkehrsflächen sind Flächen für den überörtlichen Verkehr und für die örtlichen Hauptverkehrszüge, dazu zählen die Überörtlichen und örtlichen Hauptverkehrsstraßen, Bestand und Bahnanlagen (Flächen der Deutschen Bahn AG, Betriebsanlagen der Eisenbahn).

Flächen für Ver- und Entsorgungsanlagen

Flächen für Ver- und Entsorgungsanlagen sind Flächen, die im Sinne der Daseinsvorsorge für die Versorgung z. B. mit Elektrizität, Gas und Wasser oder für die Abfallentsorgung und die Abwasserbeseitigung benötigt werden.

Zweckbestimmung Ver- und Entsorgungsanlagen	Beispiele/Erläuterung
Elektrizität	Umspannwerk
Gas	Gasmess- und Regelstationen, die in Gashochdrucknetze einspeisen
Fernwärme	Erzeugungsanlagen und Druckerhöhungsanlagen, die das Fernwärmeverbundnetzes der ESWE Versorgungs AG bedienen, Erdbeckenwärmespeicher
Wasser	Wasserbehälter
Abwasser	Hauptklärwerk, Kläranlage
Abfall	Deponieflächen im Dyckerhoffbruch

Tab. 4: Zweckbestimmungen für Flächen für Ver- und Entsorgungsanlagen mit Beispielen.

Grünflächen

Grünflächen sind insbesondere Parkanlagen, Dauerkleingärten, Sport-, Spiel-, Zelt- und Badeplätze sowie Friedhöfe. Sie dienen neben der Naherholung und der Verbesserung des örtlichen Klimas auch der Auflockerung und Strukturierung der Bebauung.

Grünflächen sind vornehmlich abzugrenzen von den Flächen für die Landwirtschaft und für den Wald

[6] BVerwG (11.10.2007): 4 C 7.07.

sowie von den Flächen für Sport- und Spielanlagen. Grünflächen haben unmittelbare städtebauliche Bedeutung, sie sind in die bebauten Gebiete eingegliedert und ihnen fest zugeordnet[7].

Zweckbestimmung Grünflächen	Beispiele/Erläuterung
Grünanlage, z. T. mit Freizeiteinrichtungen	Parkanlagen (Kurpark, Schlosspark), Grünflächen, die weitere Einrichtungen für Freizeit- und Erholungsnutzung umfassen
Dauerkleingärten (§ 5 Abs. 2 Nr. 5 BauGB)[8]	Dauerkleingärten nach Bundeskleingartengesetz und Freizeitgärten Hinweis: Hausgärten sind den Bauflächen zugeordnet, sog. Arbeitnehmergärten auf Flächen der DB AG gehören zu den Bahnanlagen (Ausnahme: an der Breitenbachstraße)
Sportplatz	Golfplätze, Wurftaubenschießstand, Rasensportplätze (z. B. für American Football)
Spielplatz	
Freibad	
Friedhof	

Tab. 5: Zweckbestimmungen für Flächen für Grünflächen mit Beispielen.

Ein Symbol für eine vorzusehende Grünfläche in geplanten Bauflächen (ohne exakte räumliche Verortung und Zweckbestimmung) ist ein Hinweis für die nächste Planungsebene, gebietsprägende und/oder gliedernde öffentliche Grünstrukturen innerhalb der geplanten Baufläche vorzusehen.

Wasserflächen

Wasserflächen sind oberirdische, natürliche und künstliche, stehende und fließende Gewässer, die einen Teil der Erdoberfläche in Anspruch nehmen. Wasserflächen können Bestandteile von anderen Flächen i. S. v. § 5 Abs. 2 BauGB, z. B. von Grünflächen, Flächen für die Landwirtschaft oder Wald oder Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft, sein. Sie bedürfen in diesen Fällen i. d. R. keiner gesonderten Darstellung[9]. Eine Ausnahme hiervon bilden Wasserflächen größeren Umfangs, deren Lage näher bestimmt werden soll.

Flächen für die Landwirtschaft und Wald

Landwirtschaftliche Flächen sind Flächen für Acker- und Obstbau, Grünland, Sonderkulturen, Baumschulen und Erwerbsgartenbau.

Darüber hinaus werden landwirtschaftliche Flächen mit hohem ökologischen Wert ausgewiesen. Das sind Flächen, die landwirtschaftlich genutzt sind und ökologisch bedeutsame Strukturen, wie z. B. Streuobst oder Gehölzstrukturen, aufweisen.

Weinbau ist eine Sonderform der landwirtschaftlichen Nutzung und wird auf Grund ihrer Bedeutung für die Region (Rheingau) gesondert dargestellt.

[7] Jarass, Kment (2025): Kommentar zum BauGB § 5 Abs. 2 Nr. 5 Rn. 25.

[8] Nach § 1 Abs. 3 BKleingG ist ein Dauerkleingarten ein Kleingarten auf einer Fläche, die im Bebauungsplan als Dauerkleingärten festgesetzt ist. Dieser kleingartenrechtliche Begriff „Dauerkleingärten“ ist nicht mit dem Begriff im Bauplanungsrecht gleich zu setzen. Das heißt, die nach § 5 Abs. 2 Nr. 5 BauGB im FNP dargestellten „Dauerkleingärten“ umfassen auch sonstige Klein- und Freizeitgärten.

[9] Brügelmann, Gierke (2025): Kommentar zum BauGB § 5 Abs. 2 Nr. 7 Alt. 1 Rn. 358-360.

Wald im Sinne des § 2 Bundeswaldgesetz (BWaldG) ist jede mit Forstpflanzen bestockte Grundfläche. Kein Wald im Sinne dieses Gesetzes sind kleinere Flächen mit Baumgruppen oder Reihen, Kurzumtriebsplantagen oder Weihnachtsbaumkulturen. Wald kann auch dann als solcher dargestellt werden, wenn er primär Erholungszwecken oder dem Klimaschutz bzw. auch der Klimaregulierung und nicht der Forstwirtschaft dient[10].

Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sind Bereiche mit Strukturen von hoher ökologischer Bedeutung. Beispiele sind insbesondere große zusammenhängende Streuobstbestände, Feldgehölze, besondere Wiesen, Krautfluren sowie Gebiete, in denen der Aspekt Naturschutz trotz eventueller Nutzung Vorrang hat.

Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft - Ortsrand sind reich strukturierte, intakte Ortsränder mit unterschiedlichen Nutzungen (z. B. Streuobstflächen, Gärten, Gehölze sowie kleinteilige ortstypische Freizeitnutzungen). Sie bilden einen harmonischen Übergang zwischen Bebauung und freier Landschaft.

Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft - Aue umfassen auetypische Nutzungen wie Wiesen und Grünland im Außenbereich.

Flächen mit zu schützender Klimafunktion sind aus der Planungshinweiskarte 2022 der Klimastudie der LH Wiesbaden 2022 (INKEK GmbH) entwickelt. Dargestellt werden die hervorgehobenen dynamischen Komponenten „Luftleitbahn“ und „Kaltluftbahn“.

Flächen mit zu sanierender Klimafunktion sind aus der Planungshinweiskarte 2022 der Klimastudie der LH Wiesbaden 2022 (INKEK GmbH) entwickelt. Dargestellt werden die hervorgehobenen dynamischen Komponenten „Kaltluftbahn reduziert“ und „Siedlungsflächen mit Sanierungsbedarf“ (abgeleitet aus der Kategorie „Bebautes Gebiet mit klimatischen Nachteilen“).

Siedlungsräume mit zu sichernden Grünfunktionen weisen einen hohen und/oder qualitativ hochwertigen Anteil an begrünten Flächen auf. Im Bereich von Wohnbauflächen kann es sich um Gebiete mit geringer Wohndichte, z. B. Einfamilienhausgebiete mit strukturreichen Gärten oder Siedlungen mit höherer baulicher Dichte und weitreichenden Grünflächen zwischen Geschoßwohnungsbauten, handeln. Auch Gemeinbedarfsflächen oder Gewerbliche Bauflächen können einen hohen und/oder qualitativ hochwertigen Anteil an begrünten Flächen aufweisen.

Weitere Inhalte des FNP:

Nach § 5 Abs. 4 BauGB sollen Planungen und sonstige Nutzungsregelungen, die nach anderen gesetzlichen Vorschriften festgesetzt sind, nachrichtlich in den FNP übernommen werden.

Dies betrifft insbesondere die Themenbereiche:

- Verkehr
- Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen
- Umgrenzung von Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses
- Umgrenzung von Flächen mit wasserrechtlichen Festsetzungen
- Umgrenzung von Flächen für Aufschüttungen und Abgrabungen oder für die Gewinnung von Bodenschätzen

[10] Battis, Krautzberger, Löhr, Mitschang (2025): Kommentar zum BauGB § 5 Abs. 2 Nr 9b Rn. 31-32.

- Umgrenzung von Schutzgebieten und Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzrechtes
- Umgrenzung von Schutzbereichen

Näher werden die nachrichtlichen Übernahmen in Kapitel 6 erläutert.

2 Rahmenbedingungen und Vorgaben für den Flächennutzungsplan

Der FNP beruht neben den Vorgaben aus der übergeordneten Landes- und Regionalplanung auch auf nationalen und internationalen Leitbildern und Zielen sowie auf verschiedenen fachlichen Analysen. Es wurden vorhandene städtebauliche Konzepte und Gutachten herangezogen, weitere Gutachten erstellt und Abstimmungs- und Beteiligungsformate mit Fachämtern, der Politik sowie Bürgerinnen und Bürgern durchgeführt.

Wesentliche bei der FNP Neuaufstellung einbezogene Fachbeiträge sind unter anderem der Landschaftsplan (Integrationsbeitrag), der Verkehrsentwicklungsplan (VEP), das Integrierte Stadtentwicklungskonzept Wiesbaden 2030+, das Einzelhandelskonzept und der Masterplan Gesundheitswirtschaft.

Um die Belange des Klimaschutzes frühzeitig bei der Planaufstellung berücksichtigen zu können und wesentliche Beeinträchtigungen der klimatischen Verhältnisse zu vermeiden, wurde eine stadtweite Klimastudie erarbeitet. Diese wird auch eine Grundlage für die im BauGB verankerte bauleitplanerische Abwägung sein, bei der die öffentlichen und privaten Belange in einen gerechten Ausgleich zu bringen sind.

Umwelt- und Klimaverträglichkeit, Gerechtigkeit durch bezahlbaren Wohnraum, Schaffung und Sicherung von Arbeitsplätzen sowie die Ausweisung von Flächen für Gewerbe, Gemeinbedarf, Grün- und Landwirtschaft sind wichtige Aspekte im Planungsprozess zur Neuaufstellung des Flächennutzungsplans. Dabei wird gemäß dem Grundsatz „Innen- vor Außenentwicklung“ vorrangig eine Nachverdichtung, bevorzugt auf bereits versiegelten Flächen, angestrebt. Da jedoch die Flächenbedarfe nicht vollständig durch Maßnahmen der Innenentwicklung gedeckt werden können, ist auch eine behutsame Neuausweisung von Flächen notwendig.

2.1 Nationale und internationale Ziele und Leitbilder

Eine wichtige Grundlage für die Neuaufstellung des FNP ist die Neue Leipzig-Charta von 2020[11].

Die im Jahr 2020 von den EU-Ministerien verabschiedete Neue Leipzig-Charta fungiert als Leitdokument für eine zeitgemäße nachhaltige und integrierte Stadtentwicklungspolitik in Europa.

Zentrales Ziel der Neuen Leipzig-Charta ist der „Erhalt und die Verbesserung der Lebensqualität in allen europäischen Städten und Gemeinden und ihren funktional zusammenhängenden Räumen. Darüber hinaus werden die Werte, die mit dem Modell der Europäischen Stadt in Verbindung stehen, so etwa die Mit- und Selbstbestimmung der Bürgerinnen und Bürger, die Nutzungsmischung, die Baukultur, der Klimaschutz, eine gute urbane Governance sowie die soziale und kulturelle Integration öffentlicher Räume durch die Charta konkretisiert.

Die Neue Leipzig-Charta geht als strategisches Rahmenwerk zur gemeinwohlorientierten, integrierten und nachhaltigen Stadtentwicklung auf Herausforderungen und Themen ein, die seit der ersten Leipzig-Charta (2007) an Bedeutung gewonnen haben. Hierzu zählen beispielsweise der Klimawandel, der Verlust der Biodiversität, Ressourcenknappheit, Migration, der demografische Wandel, Pandemien, rasante Veränderungen der Wirtschaft, der soziale Zusammenhalt oder die Digitalisierung und deren Auswirkungen auf europäische Städte.

[11] Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (2020): Neue Leipzig Charta.



Abb. 4: Handlungsdimensionen der Neuen Leipzig Charta; (Studio Sophie Jahnke, 2025).

Die Charta liefert Grundlagen für eine zukunftsgerichtete Transformation der Städte. Aus diesem Grund soll sich auch die zukünftige Entwicklung der Landeshauptstadt Wiesbaden an der Neuen Leipzig-Charta orientieren. Konkret werden drei konkrete Handlungsdimensionen für die Stadtentwicklungspolitik definiert: Die gerechte, die grüne und die produktive Stadt.

- Die gerechte Stadt zielt auf eine Stadtgesellschaft ab, die von Chancengleichheit, Zugang zu sozialer Infrastruktur und einer sozialen Teilhabe aller Bürgerinnen und Bürger geprägt ist.
- Die grüne Stadt beinhaltet die umwelt- und klimafreundliche Entwicklung der Städte mittels verantwortungsbewusster Inanspruchnahme von Flächen, klimaneutraler Energieversorgung, erneuerbarer Ressourcen, hoher Biodiversität und nachhaltiger Mobilität.
- Die produktive Stadt schafft die wirtschaftlichen Voraussetzungen für eine nachhaltige Stadtentwicklung. Ziel ist eine nachhaltige urbane Ökonomie, die sich durch innovative, wettbewerbsfähige, klima- und umweltfreundliche Strukturen auszeichnet. Diese bilden die Basis für eine starke Nutzungsmischung von Quartieren.

Als Querschnittsthema trägt die Digitalisierung maßgeblich zur städtischen Transformation hin zu nachhaltigen Strukturen bei, eröffnet neue Chancen, birgt aber Risiken für Teilhabe und bürgerliche Freiheiten.

2.2 Landes- und Regionalplanung

Landesplanung

Der LEP ist ein strategisches Planungsinstrument, das die angestrebte Entwicklung in den wichtigsten landespolitischen Planungsbereichen beschreibt und dadurch auch zur räumlichen Entwicklung beiträgt. Definiert werden verschiedene Grundsätze und Ziele der Landesentwicklung. Während Ziele

zwingend zu beachten sind, besteht bei Grundsätzen die Möglichkeit der Abwägung. Der aktuell gültige Landesentwicklungsplan Hessen stammt aus dem Jahr 2020[12].

Die Erstellung des Landesentwicklungsplans (LEP) liegt in der Verantwortung der obersten Landesplanungsbehörde. Diese ist in Hessen im Hessischen Ministerium für Wirtschaft, Energie, Verkehr, Wohnen und ländlichen Raum angesiedelt.

Hinsichtlich der räumlichen Struktur und Entwicklung definiert der LEP u. a. Ordnungsräume, Verdichtungsräume und ländliche Räume. Zudem werden Kommunen, abhängig von deren Versorgungsfunktion und Versorgungsauftrag als Oberzentren und Mittelzentren ausgewiesen. Die Bestimmung der Grundzentren erfolgt auf der nachgelagerten Ebene der Regionalplanung.

Die Landeshauptstadt Wiesbaden wird im LEP Hessen 2020 als Oberzentrum ausgewiesen.

Der LEP Hessen 2020 definiert hierzu:

- „Als Oberzentren sind solche Kommunen festgelegt, die aufgrund ihrer räumlichen Lage, ihrer jeweiligen funktionalen Ausstattung und ihrer Entwicklungspotenziale in der Lage sind, die großräumigen Aufgaben der Entwicklungsfähigkeit des Landes für ihre Verflechtungsbereiche langfristig zu erfüllen. Oberzentren haben für die dortige Bevölkerung zugleich die mittel- und grundzentralen Versorgungsaufgaben zu leisten“ (Z 5.1-4).
- „Oberzentren sind als Standorte hochwertiger spezialisierter Einrichtungen im wirtschaftlichen, sozialen, kulturellen und wissenschaftlichen Bereich mit landesweiter, nationaler und internationaler Bedeutung zu sichern und zu entwickeln. Mit ihren Agglomerationsvorteilen sollen sie die Entwicklung ihrer Verflechtungsbereiche nachhaltig positiv beeinflussen. Sie sind als Verknüpfungspunkte großräumiger und regionaler Verkehrssysteme weiter auszubauen“ (Z 5.2.1-1).

Darüber hinaus enthält der LEP Regelungen zur Siedlungsstruktur und Flächenentwicklung (u. a. auch Wohn- und Gewerbeflächenentwicklung, Denkmalschutz), zur Freiraumentwicklung und Ressourcenschutz (insbesondere Naturschutz und Landschaftspflege) und zur Infrastrukturentwicklung (u. a. Verkehr, Kommunikation und Energie).

Regionalplanung

In der Planungshierarchie der Raumordnung stellt der Regionalplan das Bindeglied zwischen dem hessenweit gültigen Landesentwicklungsplan (LEP) und den kommunalen Bauleitplanungen (Flächennutzungsplan und Bebauungspläne) der Städte und Gemeinden dar. Der Regionalplan konkretisiert durch Ziele und Grundsätze der Raumordnung die übergeordneten Vorgaben des LEP für die Planungsregion.

Der Regionalplan Südhessen ist eine überörtliche und fachübergreifende Gesamtplanung[13]. Er enthält textliche und zeichnerische Aussagen zu raumbedeutsamen Themen und konkretisiert auf die Region bezogen die Ziele des LEP. Themen/Festlegungen des Regionalplans sind u. a.:

- Raum- und Siedlungsstruktur (u. a. Zentrale Orte (insbesondere Grundzentren)),
- Freiraumsicherung und -entwicklung (u. a. Naturschutz und Landschaftspflege, Regionale Grünzüge, Gebiete für den Klimaschutz und den Hochwasserschutz),
- Verkehr (u. a. Trassen und Standorte für die überörtliche Verkehrserschließung),
- Wasser
- Abfall

[12] Hessisches Ministerium für Wirtschaft, Energie, Verkehr und Wohnen (2020): Landesentwicklungsplan Hessen.

[13] Regierungspräsidium Darmstadt (2025): Regionalplan Südhessen und Regionaler Flächennutzungsplan für den Ballungsraum Frankfurt/Rhein-Main – Vorentwurf 2025.

- Energie
- Rohstoffsicherung
- Land- und Fortwirtschaft
- Vorranggebiete Bund
- Denkmalpflege

Der Regionalplan stellt allgemein die Größe und Lage aktueller Flächennutzungen und möglicher räumlicher Entwicklungen dar. Mit einem Planungsmaßstab von 1:100.000 sind die zeichnerischen Aussagen jedoch nicht grundstücksbezogen oder parzellenscharf.

Landes- und Regionalplanung definieren somit übergeordnete Vorgaben, die im Sinne des Gegenstromprinzips (§1 Abs. 3 ROG) bei der Neuaufstellung von Flächennutzungsplänen zu berücksichtigen sind. Gleichzeitig sind nach §1 Abs. 3 ROG durch die Regional- und Landesplanung aber auch die Gegebenheiten und Erfordernisse der Teilräume (Kommunen) zu beachten.

Die Regionalversammlung Südhessen hat am 23. September 2016 den Beschluss zur Neuaufstellung des Regionalplans/RegFNP gefasst. Das Regierungspräsidium Darmstadt erarbeitet derzeit gemeinsam mit dem Regionalverband FrankfurtRheinMain den Entwurf des neuen Regionalplans Südhessen und Regionalen Flächennutzungsplans für den Ballungsraum Frankfurt Rhein-Main.

Die erste Offenlage zur Aufstellung des Regionalplans hat im Zeitraum vom 29. September 2025 bis zum 28. November 2025 stattgefunden. Einwendungen und Stellungnahmen konnten bis zum 15. Dezember 2025 abgegeben werden. Die Landeshauptstadt Wiesbaden hat eine gesamtstädtische Stellungnahme zum Regionalplan eingereicht. Darin werden Anregungen und Änderungsvorschläge seitens der Stadt vorgebracht, die es aus ihrer Sicht in der weiteren Erarbeitung des Regionalplans Südhessen zu beachten gilt.

Der Entwurf des Regionalplans Südhessen definiert Tabellenwerte, die die maximale Flächeninanspruchnahme für Wohn- und Gewerbenutzung bis zum Zieljahr 2038 vorgeben. Für die Landeshauptstadt Wiesbaden werden 210 ha Wohnflächenkontingente und 98 ha Gewerbeflächenkontingente festgelegt. Im Rahmen der Neuaufstellung des FNP wurden Flächenbedarfe für Wohn- sowie Gewerbenutzungen ermittelt. Dabei wurde, bereits unter Berücksichtigung von Reserven, ein Bedarf von 220 ha an Wohnbauflächen festgestellt (vgl. Kapitel 4.1.3). Damit liegt der Wert leicht oberhalb des regionalplanerischen Tabellenwerts. Für die Ermittlung der Gewerbeflächenbedarfe hat die Landeshauptstadt Wiesbaden ein Gewerbeflächenentwicklungskonzept in Auftrag gegeben. Aus diesem ergibt sich bis ins Jahr 2040 einen Gewerbeflächenbedarf von 222 bis 266 ha (vgl. Kapitel 4.2.3). Hier fällt die Diskrepanz zwischen ermitteltem Bedarf und regionalplanerischem Tabellenwert noch deutlicher aus.

2.3 Kommunale Planung

2.3.1 Integriertes Stadtentwicklungskonzept Wiesbaden2030+

Das Integrierte Stadtentwicklungskonzept Wiesbaden 2030+ wurde in einem breit angelegten Prozess mit intensiver, crossmedialer Beteiligung in Zusammenarbeit mit der AS+P Albert Speer + Partner GmbH erarbeitet[14]. Am 03.05.2018 wurde es von der Stadtverordnetenversammlung als Grundlage für den FNP und den Verkehrsentwicklungsplan (VEP) beschlossen. Gleichzeitig wurde die Verwaltung mit der Neuaufstellung des FNP beauftragt.

[14] Landeshauptstadt Wiesbaden (2018b): Integriertes Stadtentwicklungskonzept Wiesbaden 2030+.

Mit dem Stadtentwicklungskonzept Wiesbaden 2030+ (WISEK) wurde der Rahmen für die mittel- bis langfristige Entwicklung Wiesbadens geschaffen, der das Fundament für die Fortschreibung des Flächennutzungsplans darstellt.

Das WISEK schafft den Rahmen für die zukünftige Stadtentwicklung, wobei die Rahmenbedingungen so definiert werden, dass auf aktuelle Bedürfnisse und Anforderungen reagiert werden kann. Aus den übergeordneten Qualitätszielen und Leitideen abgeleitet erfasst das Konzept alle in der Stadtplanung relevanten Themenfelder:

- Die regionale Einbindung,
- Wohnen & Leben,
- Arbeit & Versorgen,
- Mobilität & Vernetzung,
- Umwelt & Freiraum.

Entwickelt wurde das Stadtentwicklungskonzept in einem fünfphasigen Prozess, bei dem nicht nur der fachliche Austausch eine Rolle spielte, sondern ebenfalls die Ideen und Wünsche der Bürgerinnen und Bürger miteinbezogen wurden.

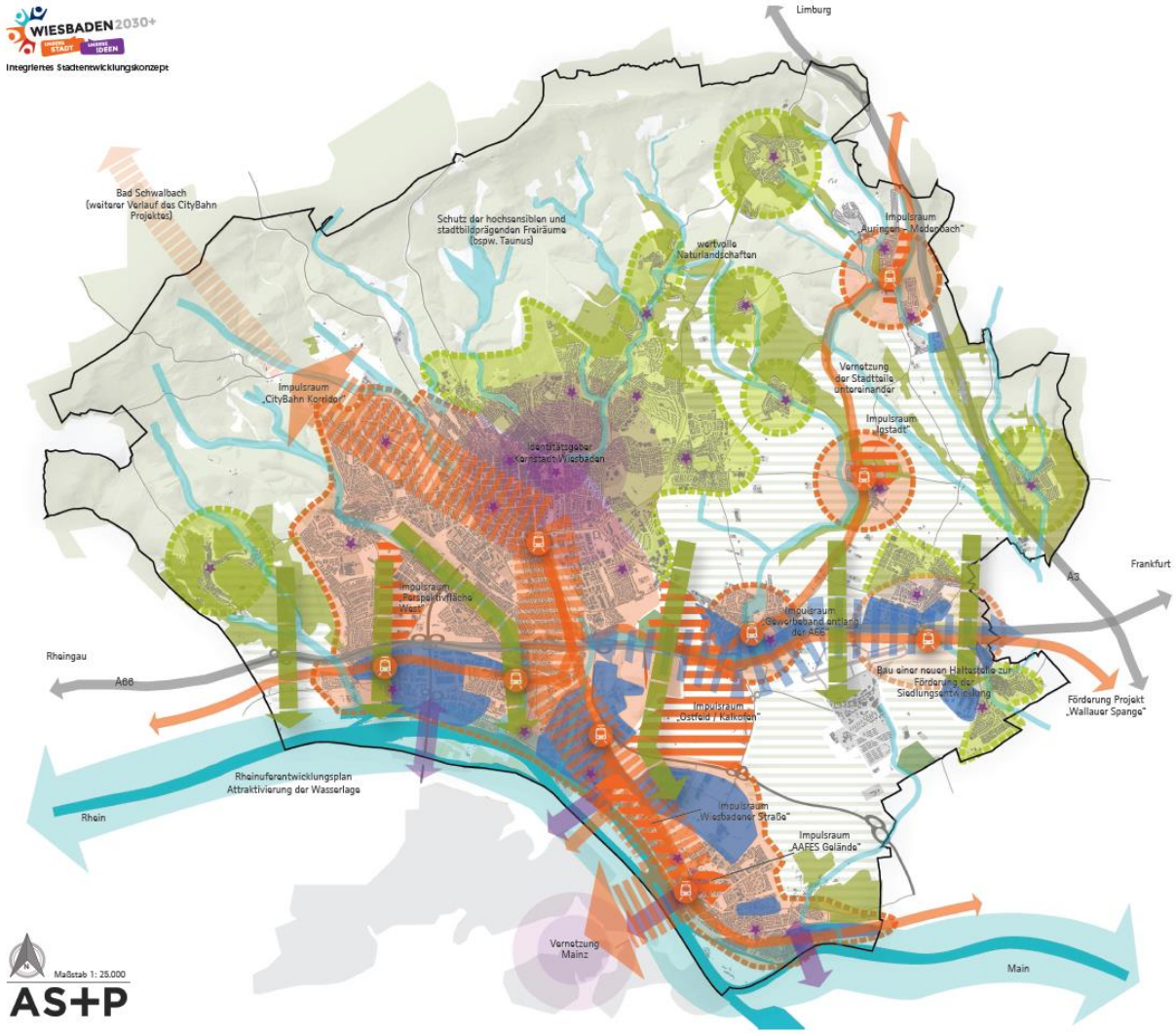


Abb. 5: Gesamtplan WISEK 2030+; (Landeshauptstadt Wiesbaden, Integriertes Stadtentwicklungskonzept Wiesbaden 2030+, 2018a).

Gesamtstädtisch betrachtet hat sich gezeigt, dass das richtige Maß an Wachstum eine der zentralen Fragen ist. Als sinnvoll gilt generell eine maßvolle und maßstäbliche Entwicklung der Stadt. Die Vielfalt der Stadtteile soll gesichert und schlüssig weiterentwickelt werden. Im Rahmen des Prozesses wurde die Stadt Wiesbaden in drei Teilbereiche unterteilt, in denen ähnliche Qualitäten und Herausforderungen bestehen:

- die östlichen Vororte
- der Bereich an Rhein und Main und
- die Kernstadt.

Für die östlichen Vororte sieht das Stadtentwicklungskonzept eine bessere Vernetzung untereinander und eine Stabilisierung der Vororte über die Belebung der Ortskerne vor. Der Erhalt des dörflichen Charakters sowie der Erhalt der Landwirtschaft und zusammenhängender Freiräume wird als Aufgabe definiert. Darüber hinaus besteht ein Bedarf an neuen Wohnkonzepten für alle Generationen sowie nach offener Bebauung mit Grünbezug in verträglichen Etappen.

Für den Bereich an Rhein und Main spielt u. a. die Gestaltung des Rheinufers als Naherholungsraum sowie die Nutzung der Konversionsflächen eine große Rolle. Zudem soll der Bereich eine bessere Anbindung an die Kernstadt erhalten und die einzelnen Strukturen am Uferbereich sollen miteinander verbunden werden. Als Aufgaben werden der Umgang mit der Nachbarschaft aus Gewerbe und Wohnen sowie das Ausarbeiten des Qualitätsmerkmals „Wohnen am Wasser“ definiert.

Aufgaben für die Kernstadt sind die verkehrliche Entlastung durch Alternativen zum Auto und der Erhalt der architektonischen Qualität, die beispielsweise in den Villen wiederzufinden ist. Die Attraktivierung öffentlicher Räume, die Etablierung der Nahversorgung und die Mobilisierung von Wohnbaupotenzialen (Mehrgenerationenkonzepte, soziale Durchmischung) sind weitere Aufgaben der Stadtentwicklung.

Weitere gesamtstädtische Zukunftsaufgaben sind unter anderem die Schaffung von bezahlbarem Wohnraum, die Aktivierung von Brachflächen für Wohnraum- und Arbeitsplatzangebote und eine prioritäre Behandlung der Nachverdichtung in gut erschlossenen Gebieten. Des Weiteren sollen die Zersiedelung des Landschaftsraums und der Flächenverbrauch durch Neuausweisung in Bezug zur bestehenden Nachbarschaft vermieden werden. Die Neuentwicklung von Siedlungsflächen soll an den Trassen des schienengebundenen öffentlichen Nahverkehrs erfolgen. Des Weiteren sollen soziale Infrastruktur, Grünqualitäten, ÖPNV, Fuß und Rad gestärkt und mitentwickelt werden. Die Entwicklungsmöglichkeiten für die Wirtschaft sowie die Restrukturierung bestehender Gewerbegebiete sind weitere Qualitätsziele, die dem WISEK 2030+ zugrunde liegen und sich in den formulierten Leitzielen wiederfinden.

Unter Annahme der gewonnenen Erkenntnisse und den räumlichen Kriterien unterteilt das WISEK 2030+ die Stadt darüber hinaus in zwei Aktionsräume. Mit Hilfe dieser Aktionsräume soll die Suche für künftige Entwicklungsflächen erleichtert werden. Der Aktionsraum „Entwicklung und Transformation“ umfasst dabei den Bereich an Rhein und Main bis zur südlichen Kernstadt und die Bereiche rund um die Haltepunkte der Ländchesbahn. Der Aktionsraum „Stabilisieren und Weiterentwickeln“ umfasst hingegen die Kernstadt und die ländlichen Vororte.

Neben den Aktionsräumen als übergeordnete Suchräume werden weitere Schlüsselprojekte vorgeschlagen, die für die Entwicklung Wiesbadens sogenannte „Impulsräume“ darstellen sollen. Diese Impulsräume bieten ein großes Potenzial für die Weiterentwicklung Wiesbadens.

Beim Impulsraum „Wiesbadener Straße“ handelt es sich um das Gebiet rund um die Wiesbadener Straße in Mainz-Kastel. Die Nähe zum Rhein sowie der S-Bahnanschluss bieten diverse Möglichkeiten für eine städtebauliche Aufwertung.

Das US-Militärgelände „AAFES (Army and Air Force Exchange Service)“ bietet als potenzielle Konversionsfläche große Chancen, zusammen mit der Wiesbadener Straße neue stadträumliche Qualitäten an Rhein und Main zu implementieren.

Der Impulsraum „Auringen-Medenbach“ liegt im Einzugsgebiet der Ländchesbahn und ist derzeit dünn besiedelt. Die bereits vorhandene ÖPNV-Anbindung soll im Sinne einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung besser ausgenutzt werden. Demnach bietet sich dieser Raum zur Ergänzung neuer ländlicher Wohnqualitäten an.

Der Impulsraums „Igstadt“ befindet sich ebenfalls im Einzugsgebiet der Ländchesbahn. Es sind Flächenpotentiale vorhanden, die in Abstimmung mit den vorhandenen landschaftlichen Qualitäten betrachtet werden sollen.

Momentan wird die Fläche „Perspektivfläche West“ landwirtschaftlich genutzt. Unter Offenhaltung der klimatisch wichtigen Grünzüge bietet sich ein Teilbereich zur städtebaulichen Arrondierung an. Aufgrund ihrer guten Anbindung im Süden durch die A66 sowie die Haltestelle „Schierstein“ soll die Fläche daher vor dem Hintergrund des aktuell hohen Wohnraumbedarfs genauer untersucht werden. Die Fläche ist zudem städtebaulich integriert, befindet sich unweit der Kernstadt und in direkter Nachbarschaft zu städtischen Infrastrukturen.

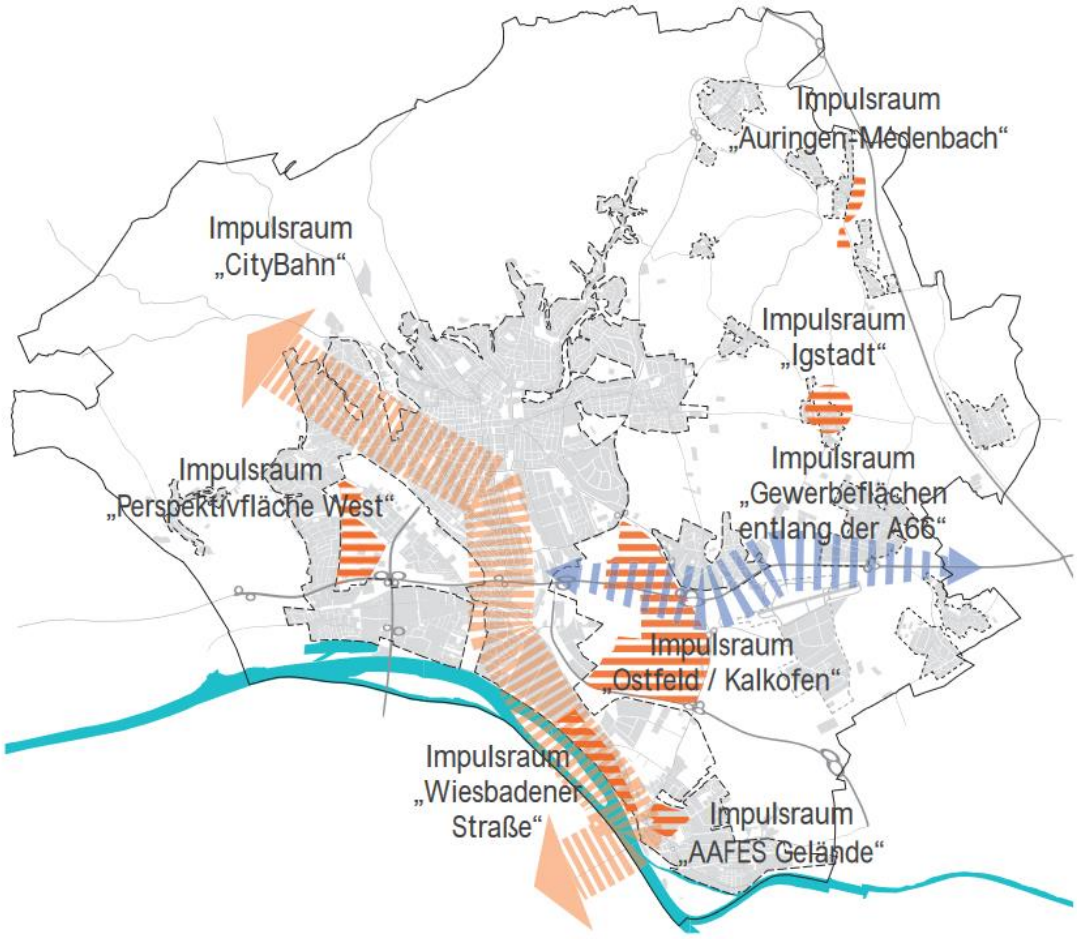


Abb. 6: Impulsräume für die Entwicklung Wiesbadens, WISEK 2030+; (Landeshauptstadt Wiesbaden, Integriertes Stadtentwicklungskonzept Wiesbaden 2030+, 2018a).

Eine städtebauliche Entwicklung des Impulsraums „Ostfeld/Kalkofen“ würde einen Lückenschluss zwischen der Kernstadt und dem Bereich Rhein und Main bilden. Herausforderungen bestehen durch die Nachbarschaft zum Flugplatz Erbenheim und der Autobahn A66. Seit dem 10.08.2021 ist die Satzung

der Stadt Wiesbaden über die förmliche Festlegung des städtebaulichen Entwicklungsbereichs „Ostfeld“ rechtsverbindlich.

Auch für neue Gewerbestandorte sind in Wiesbaden Flächenspielräume vorzuhalten, welche innerhalb des Impulsraums „Gewerbeflächen an der A66“ geprüft wurden. Ein Zusammenwachsen des Siedlungsbereiches an der A66 soll jedoch vermieden werden.

Beim Bürgerentscheid am 01.11.2020 haben sich 62,1 Prozent der Wählerinnen und Wähler gegen die City Bahn entschieden, weshalb der Impulsraum „City Bahn“ nicht weiterverfolgt wird. 37,9 Prozent stimmten für eine Umsetzung bei einer Wahlbeteiligung von insgesamt 46,2 Prozent.

2.3.2 Landschaftsplan (Integrationsbeitrag)

In § 11 (2) des Hessischen Naturschutzgesetzes (HeNatG) ist verankert, dass Landschaftspläne nach § 11 des Bundesnaturschutzgesetzes als Bestandteile der Flächennutzungspläne zu erstellen sind. Im Zeitraum von 2019 bis 2024 wurde parallel zum FNP die 1. Fortschreibung des genehmigten Landschaftsplanes von 2002 für Wiesbaden durch den Produktbereich Landschaftsplanung des Umweltamts erarbeitet. Der Landschaftsplan stellt kein eigenständiges behördenverbindliches Planwerk dar, sondern entfaltet erst durch die Integration seiner Aussagen in den FNP seine Wirksamkeit. Daher trägt er den Beinamen „Integrationsbeitrag zum Flächennutzungsplan“. Der Landschaftsplan dient darüber hinaus als wichtiges Abwägungsmaterial im Verfahren der FNP Neuaufstellung. Während der Landschaftsplan als Fachgrundlage wichtige Umweltfachdaten für die Erarbeitung des FNP liefert, bewertet der Umweltbericht als Bestandteil der FNP-Begründung die voraussichtlichen Umweltauswirkungen der Flächennutzungsplanung, vergleicht Alternativen und beschreibt Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und zum Ausgleich von Umweltauswirkungen.

Der Integrationsbeitrag liefert Daten zur ökologischen Situation Wiesbadens und weist auf aktuelle landschaftsplanerische und ökologische Zusammenhänge des Naturhaushaltes hin. Er besteht aus einem Erläuterungstext und einer Planungskarte (sechs Kartenblätter) im Maßstab 1:10.000. Die Inhalte wurden auf Basis der aktuellsten Biotoptypenkartierung erarbeitet. Weitere wichtige Grundlagen sind aktuelle Klimakarten (inkl. Klimastudie Wiesbaden (INKEK, 2022)) sowie das Freizeit- und Erholungsgutachten. Aufgrund des kleineren Maßstabs des FNP (1:20.000) können die kleinteiligen Darstellungen des Integrationsbeitrags nicht direkt in den FNP übertragen werden. Die Inhalte des Landschaftsplans werden daher im Zuge der Abwägung unter Beibehaltung der Intentionen generalisiert in den FNP übernommen.

Ein zentraler Schritt zur Einbeziehung landschaftsplanerischer Inhalte in den FNP fand bereits zu einem frühen Zeitpunkt des Aufstellungsprozesses statt. Bei der Erarbeitung des Fachbeitrags Siedlungsentwicklung zum FNP 2040 (vgl. Kapitel 1.3.4) sind die detaillierten Informationen der Landschaftsplanung in die Beurteilung von möglichen Bauflächen eingeflossen, um so frühzeitig Konflikte erkennen und nach Möglichkeit vermeiden zu können. Die Inhalte des Integrationsbeitrags finden außerdem Berücksichtigung bei der Festlegung der FNP-Darstellungen. Sie werden mit den Zielen der räumlichen Gesamtplanung und anderen Belangen abgewogen. In Kapitel 7 ist beschrieben, wie die landschaftsplanerische Zielaussagen in den FNP integriert werden. Zudem werden dort inhaltliche Abweichungen des FNP von den Zielsetzungen des Integrationsbeitrags begründet.

2.3.3 Gesamtstädtische Klimastudie

Die rechtliche Grundlage der Notwendigkeit stadtklimatischer Erhebungen im Planungsprozess, auch vor dem Hintergrund des projizierten globalen Klimawandels, stellt neben dem Raumordnungsrecht insbesondere das BauGB dar. Gemäß § 1 Absatz 5 Satz 2 BauGB sollen Bauleitpläne u. a. dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern sowie den Klimaschutz und die Klimaanpassung, speziell auch in der Stadtentwicklung, zu fördern. Gemäß § 1 Absatz 6 Ziffer 7 BauGB sind bei der Aufstellung

von Bauleitplänen u. a. die Schutzgüter „Luft“ und „Klima“ zu berücksichtigen. Entsprechend sollen Fachinformationen in Stadtklimakarten umgesetzt und durch daraus abgeleitete Planungshinweiskarten ergänzt werden.

Im Rahmen der FNP-Neuaufstellung wurde auf Basis der aktuellen Fassung der VDI-Richtlinie 3787 Blatt 1: 2015-09 (Umweltmeteorologie - Klima- und Lufthygienekarten für Städte und Regionen) in Zusammenarbeit mit dem Umweltamt und dem Institut für Klima- und Energiekonzepte eine Klimastudie für das gesamte Stadtgebiet 2022 erarbeitet[15]. Im Sommer 2022 fand im Zuge der Erarbeitung eine Klimamesskampagne statt und weitere Datengrundlage für die Berechnungen der Klimaanalysekarte 2022 (Biotoptypenkartierung und Gebäudedaten) wurden erhoben.

Die in der Klimastudie enthaltenen Planungsempfehlungen sind Rahmenvorgaben, die der vorbereitenden und verbindlichen Bauleitplanung als Orientierung dienen sollen. Positiv wirksame Raumstrukturen sollen stabilisiert und belastete Räume aufgewertet werden. Die Hinweise und Empfehlungen leiten sich aus der Analyse der klimatischen Situation heute und in Zukunft sowie der Betroffenheit der Bevölkerung im Wiesbadener Stadtgebiet ab.

Im Hinblick auf die städtebauliche Entwicklung des Wiesbadener Stadtgebietes sowie die zukünftig zu erwartenden klimatischen Veränderungen gewinnen diese Ergebnisse zunehmend an Bedeutung. Daraus können stadtklimatische Anforderungen in die städtischen Planungsprozesse einbezogen und Schlussfolgerungen für Planungstätigkeiten getroffen werden, etwa inwieweit z. B. eine klimafachliche Begleitung durch Mikroklimauntersuchungen erforderlich ist oder welche Flächen bezüglich des Schutzgutes Klima wie zu behandeln sind.

Für die Bewertung der potenziellen Bauflächen im Rahmen der Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes dienen die Ergebnisse der Klimastudie der Einordnung der klimaökologischen Wirkung der Siedlungsflächenentwicklung. Die Planungshinweise der gesamtstädtischen Klimastudie stellen damit einen wichtigen Teil der Abwägungen mit anderen Belangen in Planverfahren für eine klimasensible Entwicklung der Landeshauptstadt Wiesbaden dar. Mit Vorliegen einer stabilen Siedlungsflächenkulisse wird im weiteren FNP-Prozess überprüft, wie die einzelnen Flächen klimatisch zusammenwirken. Auf Basis dieser noch ausstehenden Untersuchung kann die Siedlungsflächenkulisse bei Bedarf korrigiert werden, um eine gesamtstädtisch verträgliche Entwicklung zu erzielen.

2.3.4 Bodenmanagementkonzept

Die Stadtverordnetenversammlung hat im Februar 2026 das Bodenmanagementkonzept als städtebauliches Entwicklungskonzept gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 11 Baugesetzbuch (BauGB) beschlossen[16]. Ziel des Konzeptes ist es, die städtische Flächenentwicklung und in der Folge die Inanspruchnahme von Boden transparent und nachvollziehbar zu steuern. Dabei geht es nicht allein um die quantitative Begrenzung neuer Siedlungs- und Gewerbeflächen, sondern auch um die qualitative Steuerung in Form einer gezielten Berücksichtigung der Bodenqualität, einer Förderung innerstädtischer Entwicklungspotenziale und einer Sicherung ökologisch wertvoller Flächen.

Mit dem Bodenmanagement der Landeshauptstadt Wiesbaden werden im Einzelnen folgende Ziele verfolgt:

- Begrenzung des Flächenverbrauchs im Außenbereich (Quantität),
- Lenkung des Flächenverbrauchs im Außenbereich zur Schonung höherwertiger Böden (Qualität),

[15] Stadtplanungsamt/Umweltamt der Landeshauptstadt Wiesbaden (2024): Klimastudie für die Landeshauptstadt Wiesbaden 2022.

[16] Stadtplanungsamt/Umweltamt der Landeshauptstadt Wiesbaden (2025): Bodenmanagementkonzept.

- Privilegierung der Innenentwicklung,
- Erhaltung von Spielräumen in der Stadtentwicklung.

Die wesentliche Grundlage des Konzepts bilden die Flächensparziele des Landes Hessen und der Bundesregierung. Dementsprechend wird eine Begrenzung der Flächeninanspruchnahme auf 2,5 Hektar pro Tag sowie langfristig eine Netto-Null-Flächenneuinanspruchnahme bis zum Jahr 2050 angestrebt.

Das Bodenmanagementkonzept definiert ein Kontingent an Bodenindexpunkten als maximale Grenze für den zukünftigen Flächenverbrauch in Wiesbaden. Bei der Aufstellung von Bebauungsplänen wird in der Sitzungsvorlage der Umfang der Bodenindexpunkte dargestellt, um welches sich das noch vorhandene Kontingent bei Umsetzung der Planung reduziert. Zudem wird dargelegt, wieviel Restkontingent verbleibt. Da das Bodenmanagementkonzept als informelles Konzept nach § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB als öffentlicher Umweltbelang in die Abwägung einzustellen ist, erfolgt außerdem eine Darstellung und Bewertung der mit der Planung einhergehenden Auswirkungen im Umweltbericht zum Bebauungsplan. Um die politischen Gremien über den aktuellen Stand bzw. die Entwicklung der Bodeninanspruchnahme zu informieren, wird den zuständigen Gremien in einem Turnus von zwei Jahren ein Bericht zur Kenntnisnahme vorgelegt.

In Bezug auf die Neuaufstellung des Flächennutzungsplans ist vorbehaltlich des weiteren Planungsprozesses damit zu rechnen, dass die ausgewiesenen Flächen über die anvisierten regionalplanerischen Tabellenwerte - wie unter 2.2 beschrieben – hinausgehen. Dies ist deshalb möglich, weil die Abbuchung erst mit dem Inkrafttreten des jeweiligen Bebauungsplans erfolgt.

In diesem Zusammenhang kann das Bodenmanagement ein innerhalb der Flächenkulisse wirksames Steuerungsinstrument darstellen. Die Entscheidung, welche Flächen tatsächlich auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung in Anspruch genommen werden, wird hiermit durch die Inanspruchnahme des Kontingents und dessen Abschmelzen im städtischen Handeln maßgeblich beeinflusst und gesteuert. Begleitend zum FNP-Prozess ist im Sinne eines Monitorings die Steuerungswirkung des Bodenmanagements zu beurteilen und das Abschmelzen des Kontingents transparent zu machen.

2.3.5 Rhein.Main.Uferkonzept

Die Wiesbadener Uferbereiche an Rhein und Main sind schon seit Längerem einem Wandel unterworfen. Durch den Rückzug gewerblicher Nutzungen ergibt sich Raum für Wohnen am Fluss, wodurch der Nutzungsdruck auf die Freiräume zunimmt. Gleichzeitig rückt die Landschaft an den Flussufern als Freizeit- und Naherholungsziel generell stärker in das Bewusstsein der Menschen.

Das Rhein.Main.Ufer-Konzept definiert für die weitere Entwicklung der Wiesbadener Uferlagen Ziele zu den vier zentralen Themen Freizeit & Erholung, Natur & Umwelt, Verkehr & Mobilität sowie Gastronomie[17]. Zur Umsetzung der Ziele wird ein Katalog von126 Maßnahmen, verteilt über das 14 Kilometer lange Ufer von Schierstein bis nach Kostheim, aufgestellt. Das Rhein.Main.Ufer-Konzept wurde unter großer Beteiligung der Bürgerinnen und Bürger sowie der städtischen Fachämter erarbeitet und am 13.Juli 2023 als städtebauliches Entwicklungskonzept nach § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB beschlossen. Durch die definierten Maßnahmen sollen Orte der Ruhe, der Begegnung und sportlichen Betätigung sowie naturnahe Lebensräume oder Flächen für Maßnahmen zur Klimaanpassung geschaffen werden. Es werden auch Vorschläge zu neuen Wegeführungen oder zur Trennung von Fuß- und Radwegen, zu autofreien Bereichen sowie Ergänzungen des ÖPNVs gemacht, um die örtliche Verkehrssituation und das Mobilitätsangebot zu verbessern. Neben kleineren Veränderungen, wie zum Beispiel schattenspendenden Baumpflanzungen, neuen Sitzgelegenheiten oder Spielangeboten, gibt es auch größere Projekte wie die in Planung befindlichen Outdoor-Sportangebote unter der Schiersteiner Brücke oder ein neuer Park für alle Bürgerinnen und Bürger östlich der Reduit.

[17] Stadtplanungsamt Landeshauptstadt Wiesbaden (2025b): Rhein.Main.Ufer-Konzept.

Für die Neuaufstellung des FNPs ist das Rhein.Main.Ufer-Konzept daher eine wichtige Grundlage zur Darstellung von bestehenden oder geplanten Grünflächen sowie Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft entlang des Rhein- und Mainufers.

2.3.6 Mobilitäts- und Verkehrskonzepte

Mobilitätsleitbild

Die Stadtverordnetenversammlung hat im November 2020 den Entwurf des Mobilitätsleitbildes für die Landeshauptstadt Wiesbaden zur Kenntnis genommen. Ziele des Leitbilds sind insbesondere eine Reduzierung des Autoverkehrs, ein Ausbau des öffentlichen Personennahverkehrs (ÖPNV) sowie die Verbesserung des Radwegenetzes. Durch eine vergleichende systematische Untersuchung zukunftsträchtiger Mobilitätsangebote für die Landeshauptstadt Wiesbaden wurde ermittelt, dass vor allem hochleistungsfähige Verkehrssysteme die meisten Chancen bieten und somit auch den größten Beitrag für eine Verbesserung der Verkehrssituation leisten können. Die deutlichsten Verbesserungen sind im Szenario „Schienennetz plus“ (vorhandenes Busnetz ergänzt durch ein Straßenbahn- bzw. Stadtbahn-Netz), mit etwa 3,5 bis 4,5 Prozentpunkten höheren Fahrgastzahlen im ÖPNV, zu erwarten. Ein hochleistungsfähiges Bussystem – insbesondere, wenn es als System mit durchgehend eigenen Trassen ausgebaut wird – kann ebenfalls zusätzliche Fahrgäste für den ÖPNV gewinnen. Beide der vorgenannten Szenarien liegen jedoch deutlich unter den zu erwartenden Fahrgastentwicklungen eines reinen Schienenverkehrssystems.

Beim Bürgerentscheid am 1. November 2020 hat sich die Mehrheit der Wählerinnen und Wähler gegen die Stammstrecke einer Straßenbahn (Citybahn) entschieden.

Verkehrsentwicklungsplan und Parkraummanagement

In den Jahren 2015 bis 2019 wurde in Zusammenarbeit mit dem Zentrum für integrierte Verkehrssysteme (GmbH) der Verkehrsentwicklungsplan (VEP) mit dem Prognosehorizont 2030 neu erarbeitet[18]. Im Gegensatz zum Vorgänger-VEP aus dem Jahr 2005 hatten sich insbesondere gesellschaftliche und räumliche Rahmenbedingungen wie die Bevölkerungs- und Siedlungsentwicklung und damit auch das Mobilitätsverhalten erheblich verändert. Der aktuelle VEP behandelt neben dem Kfz-Verkehr auch den ÖPNV sowie den Fuß- und Radverkehr.

Im Rahmen des VEP wurden Strategien und Maßnahmen erarbeitet, die sich aus den verkehrlichen Zielen herleiten lassen und an denen sich das verkehrspolitische Handeln in Wiesbaden ausrichten soll.

Mit einem Verkehrsmodell, mit dem der Straßenverkehr in Wiesbaden abschnittsfein simuliert werden kann, wurden die verkehrlichen Wirkungen denkbarer Maßnahmen ermittelt und bewertet.

Ergebnis bzw. zentraler Bestandteil der Verkehrsuntersuchung zum VEP Wiesbaden 2030 ist ein Integriertes Handlungskonzept, das unter Beteiligung der Ortsvorstehenden und Vertretenden der Fraktionen der Stadtverordnetenversammlung erstellt wurde. Es besteht aus insgesamt 48 Maßnahmen, die sich auf den Fuß- und Radverkehr, den fließenden und ruhenden motorisierten Individualverkehr, den ÖPNV und den Wirtschaftsverkehr beziehen. Ein weiterer Ansatzpunkt ist das Mobilitätsmanagement. Alle identifizierten Maßnahmen sollen bis 2030 umgesetzt oder zumindest beschlossen und finanziell abgesichert sein.

Ein ausreichendes Angebot an öffentlichen Stellplätzen ist in einem Oberzentrum wie der Landeshauptstadt Wiesbaden für Besucher und Besucherinnen sowie für die Bevölkerung ein wichtiger Aspekt für die Attraktivität der Innenstadt, die als ein wesentliches Aktivitätszentrum (Arbeiten, Freizeit, Kultur, Bildung, Erholung, Einkaufen) von allen Bevölkerungsgruppen zu allen Tageszeiten und während der gesamten Woche aufgesucht wird. Das Parkraummanagement und dessen Bewirtschaftung in

[18] Landeshauptstadt Wiesbaden (2019): Verkehrsentwicklungsplan Wiesbaden 2030.

Parkhäusern und im öffentlichen Straßenraum stellt eine wesentliche Stellschraube zur Steuerung der Verkehrsmittelwahl dar.

Zentrale Maßnahme des Handlungsfeldes Ruhender Verkehr des VEP 2030 ist, mit einem Parkraummanagement-Konzept eine abgestufte flächendeckende Parkraumbewirtschaftung einzuführen. Damit wird das Ziel verfolgt, die Verkehrsbelastungen durch Reduzierung des Parksuchverkehrs im Innenstadtbereich zu verringern.

Ergänzt wird das Parkraummanagement-Konzept durch P+R-Angebote an Bahnhöfen und den Einfallstraßen nach Wiesbaden.

Bestehende größere P+R-Anlagen sind:

- Kleinaustraße Schierstein
- Kahle Mühle Biebrich
- Bahnhof Biebrich
- Hauptbahnhof
- Berliner Straße
- Moltkering
- Bahnhof Mainz-Kastel
- Mainzer Straße Ost
- Mainzer Straße West

Geplante und perspektivisch vorgesehene P+R-Anlagen im Stadtgebiet:

- Klarenthaler Straße / Goerdelerstraße Rheingauviertel, Hollerborn / Klarenthal
- Bahnhof Wiesbaden Ost Biebrich
- Bahnhof Erbenheim
- Bahnhof Schierstein

Geplante und perspektivisch vorgesehene P+R-Anlagen außerhalb des Stadtgebiets:

- ZOB Taunusstein Hahn
- Haltepunkt Wallauer Spange Hofheim-Wallau
- Taunusstein Platte
- Niedernhausen, ehem. Rhein-Main-Theater
- Bahnhof Walluf

Die Stadtverordnetenversammlung der Landeshauptstadt Wiesbaden hat am 2. Juli 2020 das im Rahmen des VEP Wiesbaden 2030 erarbeitete Integrierte Handlungskonzept beschlossen.

Nahverkehrsplan

Die Landeshauptstadt Wiesbaden schreibt regelmäßig ihren Lokalen Nahverkehrsplan (NVP) fort bzw. stellt diesen neu auf. Im Jahr 2015 erfolgte dies erstmalig zusammen mit dem Rheingau-Taunus-Kreis. Im Mittelpunkt dieses Planwerks stehen die lokalen Buslinien sowie die Definition von Qualitätsstandards.

Der mittlerweile vierte Nahverkehrsplan wurde im Dezember 2024 in Zusammenarbeit mit der Planersocietät Frehn Steinberg Partner GmbH und der ioki gmbH erarbeitet und verabschiedet[19]. Das Ziel des

[19] Landeshauptstadt Wiesbaden & Rheingau-Taunus-Kreis (2024): Nahverkehrsplan Wiesbaden.

Nahverkehrsplans ist ein möglichst attraktives, klar strukturiertes und leicht begreifbares Angebot zu schaffen, welches eine umwelt- und klimafreundliche Mobilität fördert. Für Wiesbaden ist mit dem neuen NVP eine Liniennetzreform vorgesehen. Diese soll durch eine nutzerzentrierte und datengetriebene Optimierung der Netzstruktur erfolgen, welche gleichzeitig neue Wachstumspotenziale im Angebot ermöglicht. Dabei soll es auch eine Hierarchisierung des Liniennetzes (z. B. Metrobusse/ Sprinterbusse) geben, bei der die in Wiesbaden verkehrenden Regionalbuslinien berücksichtigt werden. Durch die Stärkung des ÖPNV soll eine umwelt- und klimafreundlichere Mobilität gefördert werden.

Radverkehrskonzept

1984, 1988 und 1999 wurden bereits Radverkehrskonzepte erstellt, deren Maßnahmenempfehlungen Grundlage für die Umsetzungen verschiedener Projekte waren, wie beispielsweise:

- Erstellen einer Radverkehrskarte,
- Freigabe von Busspuren für den Radverkehr,
- Umsetzen von markierungstechnischen Lösungen an Knotenpunkten, wie Markieren von aufgeweiteten Radaufstellstreifen (ARAS) und
- Öffnung von Einbahnstraßen für den Radverkehr.

2015 wurde darauf aufbauend ein neues Radverkehrskonzept in Zusammenarbeit mit dem Büro AB Stadtverkehr erarbeitet, um die Nutzung des Fahrrades attraktiver und sicherer zu gestalten, ein fahrradfreundliches Klima zu schaffen und den Anteil des Radverkehrs am Gesamtverkehrsaufkommen deutlich zu erhöhen[20]. Grundsatz dabei ist, dass in Wiesbaden zukünftig der Radverkehr gegenüber den anderen Verkehrsarten mindestens gleichwertig zu behandeln ist. Das Radverkehrskonzept ist als ganzheitlicher Entwicklungsplan zur Förderung des Radverkehrs in Wiesbaden zu verstehen.

Im Rahmen des VEP Wiesbaden 2030 wurden die wesentlichen Ergebnisse des Radverkehrskonzepts von 2015 nachrichtlich übernommen und somit von der Stadtverordnetenversammlung mit Beschluss des VEP 2030 im Juli 2020 zur Kenntnis genommen.

Potenzialkorridorstudie für Radschnell- und -direktverbindungen

Sowohl die Bundesregierung als auch die Landesregierung von Hessen möchten der zunehmenden Bedeutung von Radschnellwegen (RSW) / Pendler-Radrouten und Radschnellverbindungen (RSV) gerecht werden. Zukünftig sollen dem Verkehrsträger Fahrrad ausreichende Verkehrsflächen zugewiesen werden, um das erwartete und gewünschte Wachstum des Radverkehrs zu bewältigen.

Radschnell- bzw. -direktverbindungen können wichtige Bausteine der Verkehrswende sein. Als leistungsfähige Radverkehrsanlagen ermöglichen sie, dass Radfahrpendelnde, über die kommunalen Grenzen hinweg, zügig, komfortabel und sicher vorankommen. Durch diese Premiumrouten des Radverkehrs wird das Klima geschont, die Luftqualität verbessert und das Straßensystem entlastet.

Im April 2019 hat das Land Hessen eine landesweite Potenzialkorridorstudie für Radschnell- und -direktverbindungen veröffentlicht, welche für die Korridore Wiesbaden – Frankfurt und Wiesbaden – Mainz die Potenziale für eine Radschnellverbindung und für die Korridore Wiesbaden – Rüdesheim und Wiesbaden – Taunusstein die Potenziale für eine Raddirektverbindung nachweist sowie die Empfehlung für die Durchführung von Machbarkeitsstudien gibt[21].

Für die Radschnellverbindungen Wiesbaden – Frankfurt sowie für Wiesbaden – Mainz liegen inzwischen Machbarkeitsstudien vor. Die Wiesbadener Stadtverordnetenversammlung hat durch Beschluss

[20] Landeshauptstadt Wiesbaden (2015): Radverkehrskonzept.

[21] Hessisches Ministerium für Wirtschaft, Energie, Verkehr, Wohnen und ländlichen Raum (2019): Radschnellverbindungen in Hessen, Identifizierung von Korridoren.

Nr. 0254 vom 13. Juli 2023 ihre Befürwortung für die Radschnellverbindung Wiesbaden – Mainz erklärt (1. Bauabschnitt Beschluss 0036 der STVV vom 11. Februar 2026). Für den Radschnellweg Wiesbaden -Frankfurt wurde am 11. Februar 2026 von der Stadtverordnetenversammlung mit Nr. 0034 ein Grundsatzbeschluss gefasst.

Durch die Schaffung attraktiver Radschnell- und Raddirektverbindungen kann eine Alternative zur Nutzung des eigenen Autos angeboten und somit die Leistungsfähigkeit der Straßen gesteigert werden. Auf diese Weise lassen sich die zukünftig wachsenden Verkehrsbedürfnisse aller Mobilitätsinteressierten befriedigen.

Fußverkehr

Der Fußverkehr ist die umweltfreundlichste Mobilitätsform und soll daher gefördert werden. Eine wichtige Maßnahme zur Förderung des Fußverkehrs ist die im VEP als Maßnahme definierte Erarbeitung und Umsetzung einer Strategie für eine fußverkehrsfreundliche Landeshauptstadt Wiesbaden, mit der die planerische Grundlage für eine systematische Stärkung des Fußverkehrs in den Stadtquartieren und Stadtteilen von Wiesbaden geschaffen werden soll.

Stufenkonzept „Nachhaltige Stadtlogistik Wiesbaden“

Die urbane Logistik umfasst eine Vielzahl unterschiedlicher Quell-/Zielverkehre und differenzierte Marktsegmente. Neben klassischen Lieferverkehren geht es dabei auch um Baustellenlogistik, um die Belieferung großer Handelsfilialen oder Werksverkehre.

Mit dem Stufenkonzept „Nachhaltige Stadtlogistik Wiesbaden“ wurde erstmals ein Konzept der urbanen Logistik in Wiesbaden verabschiedet[22].

Eines der wesentlichen Themen sind die im Stadtgebiet und insbesondere in Wohngebieten zunehmenden Lieferverkehre aufgrund wachsender Onlinebestellungen. Maßnahmen zur Reduzierung dieser Lieferverkehre sind Micro Hubs (Umladestellen auf Lastenräder) für lokale Lieferungen in dicht besiedelten Gebieten mit hohem Sendungsaufkommen und die Bündelung der Stopps in Liefer- und Ladezonen. Darüber hinaus können dezentrale Liefer- und Ladezonen im gesamten städtischen Straßenraum geschaffen werden. In der Logistikbranche bestehen zudem Überlegungen Macro Hubs (zentrale Umlade-Infrastruktur mit Flächenbedarf im Hektar-Bereich) einzurichten.

Verkehrsträger der urbanen Logistik sind überwiegend LKW unterschiedlicher Größenordnung. Ein zentraler Güterbahnhof existiert in Wiesbaden nicht mehr. Der einzige aktive Bahn-Werksanschluss führt ins InfraServ-Gelände. Es bestehen derzeit inaktive Ladegleise im Bereich des ehemaligen Dyckerhoff-Werksareals und der Henkell-Sektkellerei. Logistik per Schiff ist am Rhein ebenfalls vereinzelt möglich (vor allem AGRAVIS Raiffeisen, InfraServ, Dyckerhoff-Nachfolge).

Mobilität in Städten (Modal Split)

Die Verkehrserhebung „Mobilität in Städten“ wurde1972 als „System repräsentativer Verkehrsbefragungen (SrV)“ eingeführt und dient der Ermittlung von Mobilitätskennwerten der städtischen Wohnbevölkerung. Alle fünf Jahre erhebt die Technische Universität Dresden wichtige Datengrundlagen der kommunalen Verkehrsplanung sowie zu stadtübergreifenden Mobilitätstrends und ihrer Randbedingungen unter Nutzung großer Stichproben. Für die zuletzt veröffentlichte Studie SrV 2023 wurden zwischen Januar 2023 bis Januar 2024 deutschlandweit über 280.000 Menschen in knapp 500 Städten mittels Telefoninterviews und Onlinebefragungen befragt. In Wiesbaden wurden im Rahmen einer vom Rhein-Main-Verkehrsverbund (RMV) koordinierten Schwerpunkterhebung insgesamt 2.016 zufällig ausgewählte Personen befragt: Die Ergebnisse sind sozialwissenschaftlich repräsentativ für die Wiesbadener Bevölkerung.

[22] Landeshauptstadt Wiesbaden (2021): Stufenkonzept Nachhaltige Stadtlogistik Wiesbaden.

Erhoben wird der sogenannte Modal Split, also welche Verkehrsmittel die Bevölkerung prozentual für ihre Wege nutzt. Hinsichtlich der Verkehrsmittelwahl (Modal Split) nutzen rd. 41,6 % der Wiesbadener den motorisierten Individualverkehr (MIV), rd. 33,5 % gehen zu Fuß, rd. 16,4 % nutzen den ÖPNV und rd. 8,4 % nutzen das Fahrrad[23].

Die größte Veränderung gegenüber der vorhergegangenen Erhebung im Jahre 2018 zeigt sich bei der Wiesbadener Bevölkerung in der deutlichen Zunahme des Fußverkehrs bei gleichzeitiger Abnahme des Autoverkehrs. So ist Fußverkehrsanteil von 27,9 Prozent auf 33,5 Prozent gestiegen und der MIV-Anteil von 48,5 Prozent auf 41,6 Prozent gesunken. Während der Radverkehrsanteil um 1,9 Prozentpunkte gegenüber 2018 angestiegen ist, hat eine leichte Reduzierung des Anteils des ÖPNV um rd. 0,7 Prozentpunkte stattgefunden.

In Wiesbaden werden weiterhin Anstrengungen unternommen, den Modal Split-Anteil des MIV perspektivisch weiter zu senken.

2.3.7 Einzelhandelskonzept

Einzelhandelsbetriebe versorgen die Bevölkerung mit Waren des kurz-, mittel- oder langfristigen Bedarfs. Als hessische Landeshauptstadt und Oberzentrum im verdichteten Rhein-Main-Gebiet übernimmt Wiesbaden nicht nur für seine eigene Bevölkerung, sondern auch für die Bevölkerung der umliegenden Kommunen eine wichtige Versorgungsfunktion. Das Angebot an Waren ist dementsprechend groß.

Der Einzelhandel prägt aufgrund seiner räumlichen Konzentration maßgeblich einzelne Straßen, Quartiere und die gesamte Stadt. Die quantitative, qualitative und räumliche Steuerung und Entwicklung des Einzelhandels, insbesondere zum Schutz und zur Entwicklung der Zentren (zentrale Versorgungsbereiche) und der Nahversorgung, ist daher eine wichtige Aufgabe kommunaler Bauleitplanung.

Zu diesem Zweck erarbeitete die Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH (GMA) im Auftrag der Landeshauptstadt Wiesbaden die Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes für die Landeshauptstadt Wiesbaden 2026[24] (EHK). Auf Basis einer Vollerhebung des Einzelhandels im Stadtgebiet werden im Rahmen des EHK Analysen und Empfehlungen zur Zentren- und Standortstruktur des Einzelhandels in Wiesbaden formuliert. Das Einzelhandelskonzept wird daher als städtebauliches Entwicklungskonzept bei einzelhandelsbezogenen Darstellungen der Neuaufstellung des FNP zu Grunde gelegt.

2.3.8 Masterplan Gesundheitswirtschaft

Die Gesundheitswirtschaft umfasst neben den klassischen medizinisch-pflegerischen Einrichtungen auch gesundheitsbezogene Bereiche im Tourismus, im Dienstleistungssektor, in der Industrie, im Einzelhandel und in der Verwaltung. Vor dem Hintergrund der in Großstädten und Ballungsräumen wachsenden Bevölkerung, bei gleichzeitig zunehmenden Effekten des demographischen Wandels (u. a. Alterung und Zunahme der Einpersonenhaushalte), gewinnt die Gesundheitswirtschaft als Zukunftsbranche an Bedeutung.

Wiesbaden verfügt mit ihrer historischen Tradition als Kurstadt, den heißen Quellen, den ansässigen Kliniken sowie den weiteren medizinisch-pflegerischen Einrichtungen und gesundheitsbezogene Branchen über sehr gute Voraussetzungen als Gesundheitsstandort. Die medizintechnische Industrie gilt als eine der innovativsten Wirtschaftszweige überhaupt und ist mit den weltmarktführenden Unternehmen AbbVie und Abbott stark in der Landeshauptstadt Wiesbaden vertreten.

[23] Pressereferat der Landeshauptstadt Wiesbaden (2024): Pressemitteilung vom 28.02.2024: Neue „Modal-Split"-Zahlen: Wiesbadenerinnen und Wiesbadener öfter zu Fuß und per Rad unterwegs, Autoverkehrsanteil sinkt.

[24] Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung (2026): Fortschreibung des Einzelhandelskonzept für die Landeshauptstadt Wiesbaden (Entwurf).

Der in Zusammenarbeit mit AS+P Albrecht Speer + Partner GmbH und WifOR GmbH erarbeitete Masterplan Gesundheitswirtschaft[25] stellt ein strategisches, auf Langfristigkeit ausgelegtes Entwicklungskonzept dar. Künftige Planungen sollen hierbei ganzheitlich und vorausschauend in den Blick genommen werden. Dabei haben der Schutz von Ressourcen, die Koordination unterschiedlicher Raumnutzungsansprüche und die Eröffnung von Perspektiven für die zukunftsfähige Entwicklung Wiesbadens als Gesundheitsstandort Priorität.

Folgende Ziele werden mit dem Masterplan Gesundheitswirtschaft verfolgt:

- Sicherstellung und nachhaltige Weiterentwicklung der gesundheitlichen Versorgung,
- Bedeutung und Perspektiven der Gesundheitswirtschaft aufzeigen,
- Zusammenführen und Koordinieren von Beteiligten des Gesundheitssektors,
- Städtebauliche Vision zur Unterstützung zukünftiger Planungen aufzeigen,
- Siedlungsentwicklung und Entwicklung der Gesundheitswirtschaft abstimmen, Entwicklungspotenziale aufzeigen und damit eine gezielte Flächensicherung vorbereiten und die aktive Bodenpolitik in den Fokus rücken.

Der Masterplan wurde am 7. Februar 2024 von der Stadtverordnetenversammlung als städtebauliches Entwicklungskonzept beschlossen (Nr. 0017) und dient im Bereich der Gesundheitswirtschaft als Orientierungsgrundlage für die Neuaufstellung des Flächennutzungsplans.

Auf Ebene des FNP können Einrichtungen der Gesundheitswirtschaft je nach Nutzungsart und -intensität in Gemischten Bauflächen, Gewerblichen Bauflächen und Sonderbauflächen dargestellt werden. Die Heterogenität der Gesundheitswirtschaft ist in den Nutzungskategorien des FNP nicht darstellbar; eine besondere Berücksichtigung der im Konzept formulierten Belange ist daher auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung sowie der Baugenehmigung angezeigt.

2.3.9 Gewerbeflächenentwicklungskonzept

Mit dem Gewerbeflächenentwicklungskonzept der Landeshauptstadt Wiesbaden (GEKO 2040) wurde durch die Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung (GMA) im Auftrag der Landeshauptstadt Wiesbaden ein Konzept erarbeitet, das sich dem Themenkomplex Gewerbe widmet und dabei die Entwicklung und Bedarfe bis ins Jahr 2040 in den Blick nimmt[26].

Das Konzept untersucht systematisch die Gewerbe- und Industriegebiete, die im Flächennutzungsplan 2010 entsprechend als Gewerbliche Baufläche dargestellt sind. Die Ergebnisse sind in Steckbriefen zusammengetragen, die Aussagen zur Lage, Erreichbarkeit und Größe des Gewerbegebietes, zum planungsrechtlichen Status, zur Nutzungsstruktur, zur betrieblichen Prägung des Gebietes, zur städtebaulichen Situation und zur benachbarten Nutzung enthalten. Zudem sind in den Steckbriefen Angaben zu Flächenpotenzialen in den Gewerbegebieten, zu den Eigentumsstrukturen, zu aktuellen Planungen oder Maßnahmen sowie zu möglichen Fehlnutzungen vermerkt.

Neben der Analyse des Bestands ist die Identifizierung von Potenzialflächen und deren Entwicklungsmöglichkeiten Inhalt des GEKO 2040. Dabei wird auch die Aktivierbarkeit der Flächen in den Blick genommen, da sich hierdurch die zeitliche Perspektive einer möglichen Entwicklung adäquat beurteilen lässt.

Um ein dezidiertes Bild der Bedarfe an Gewerblichen Bauflächen zu erhalten, wurde eine Befragung der in Wiesbaden ansässigen Unternehmen durchgeführt, bei der knapp 400 Unternehmen teilgenommen haben.

[25] Landeshauptstadt Wiesbaden (2023b): Masterplan Gesundheitswirtschaft Wiesbaden.

[26] Landeshauptstadt Wiesbaden (2025e): Gewerbeflächenentwicklungskonzept.

Die Inhalte des GEKO 2040 konzentrieren sich nicht ausschließlich auf die Analyse der bestehenden Situation. Viel mehr wird auch ein großes Augenmerk auf die künftige Entwicklung des Gewerbestandortes Wiesbaden gelegt. Die Gewerbeflächenbedarfsanalyse ermittelt die Flächenbedarfe bis ins Jahr 2040. Hierbei wird neben einer qualitativen Bedarfseinschätzung auf Basis der Unternehmensbefragung und von Expertengesprächen auch eine Auswertung der gewerbeflächenrelevanten Unternehmensanfragen in Wiesbaden herangezogen. Als drittes Element fließen die Ergebnisse der Gewerbeflächenprognose nach dem GIFPRO-Modell ein. In der Gesamtbetrachtung wird für die Landeshauptstadt Wiesbaden bis zum Jahr 2040 ein Gewerbeflächenfehlbetrag von 223 bis 267 ha ermittelt.

Das GEKO 2040 der Landeshauptstadt Wiesbaden wurde im Juli 2025 von der Stadtverordnetenversammlung als städtebauliches Entwicklungskonzept nach § 9 Abs. 6 Nr. 11 BauGB beschlossen.

Die vorliegende Begründung befasst sich in Kapitel 4.2 genauer mit dem Thema Gewerbe und den Inhalten des GEKO 2040.

2.3.10 Entwicklungskonzept für die östlichen Vororte

Als Grundlage für die Neuaufstellung des FNP wurde in Zusammenarbeit mit dem Büro berchtoldkrass space&options ein Entwicklungskonzept erarbeitet, das den Fokus auf den dynamischen Raum der östlichen Vororte und mögliche Entwicklungspotenziale richtet[27].

Das Konzept vertieft und konkretisiert die Aussagen des Integrierten Stadtentwicklungskonzepts Wiesbaden 2030+, liefert eine übergreifende Vision für den Teilraum und definiert die künftige Rolle der einzelnen Ortsbezirke mit ersten städtebaulichen Überlegungen.

Die östlichen Vororte spielen mit ihrer teils hohen Wohnqualität, landschaftlichen Einbindung, aber auch deren Nähe zur Metropole Frankfurt eine herausragende Rolle. Im Zuge der Erarbeitung des Entwicklungskonzepts wurden daher folgende Aufgaben und Bedarfe der einzelnen Vororte berücksichtigt, die bereits im Rahmen des Stadtentwicklungskonzepts Wiesbaden 2030+ festgelegt wurden:

- Vernetzung der Vororte untereinander und mit der Kernstadt,
- die Belebung der Ortskerne und der Erhalt des dörflichen Charakters,
- offene Bebauungen mit Grünbezug in verträglichen Etappen,
- neue Wohnkonzepte für alle Generationen
- und der Erhalt der Landwirtschaft sowie zusammenhängender Freiräume.

Das Konzept wurde den Mitgliedern der Ortsbeiräte der östlichen Vororte in einer informellen Veranstaltung im Oktober 2023 vorgestellt. Die diskutierten und abgestimmten Ergebnisse wurden in einer Veranstaltungsdokumentation festgehalten und in den Prozess der FNP-Neuaufstellung eingebracht.

Die Ausschüsse für Umwelt, Klima und Energie sowie Stadtentwicklung, Planung und Bau haben in ihren Sitzungen im Mai 2024 beschlossen, zusätzliche Stellungnahmen der betroffenen Ortsbeiräte zu ermöglichen. Die Stellungnahmen der Ortsbeiräte, die u. a. zusätzliche Hintergrundinformationen, neue Vorschläge für Prüfflächen und Korrekturen der Veranstaltungsergebnisse umfassten, wurden ausgewertet und in die stadt- und umweltplanerische Flächenprüfung bzw. die Flächensteckbriefe eingearbeitet.

[27] Stadtplanungsamt Landeshauptstadt Wiesbaden (2023): Entwicklungskonzept für die östlichen Vororte.

2.3.11 Kommunale Wärmeplanung

Hinsichtlich der Versorgung mit Wärme finden aktuell umfangreiche Analysen hinsichtlich der zukünftigen kommunalen Wärmeplanung statt[28]. Im Rahmen der kommunalen Wärmeplanung wird ermittelt, welche Gebiete zukünftig in welcher Weise mit Wärme versorgt werden sollen (z. B. dezentral durch Wärmepumpen oder leitungsgebunden durch Fernwärme). Ziel ist es, den vor Ort besten und kosteneffizientesten Weg zu einer klimaneutralen Wärmeversorgung bis 2045 aufzuzeigen. Dabei werden alle infrastrukturellen Bestandteile der Wärmeversorgungen, Anlagen zur Erzeugung von Wärme und Strom, zur Speicherung und Verteilung betrachtet.

Absehbar ist hierbei, dass zukünftig zusätzliche Flächenbedarfe zur Erweiterung oder Errichtung technischer Anlagen entstehen. Da zukünftig Wärmepumpen eine bedeute Rolle bei der klimaneutralen Wärmeversorgung spielen werden, ist die Stromversorgung ein wesentlicher Aspekt kommunaler Wärmeplanung. Planungen zu stromerzeugenden Anlagen sowie dem Ausbau des Stromverteilungsnetzes sind daher eng an die kommunale Wärmeplanung gekoppelt. Zusätzlich wird die voranschreitende Elektromobilität und die wachsende Anzahl an Rechenzentren den Stromverbrauch deutlich erhöhen und die Netzausbauplanung beeinflussen.

3 Wiesbaden heute und morgen

3.1 Rahmenbedingungen und Herausforderungen für die Stadtentwicklung in Wiesbaden

Wiesbaden in der Region: Ein Wachstumskern im Verflechtungsraum

Durch die geographische Lage Wiesbadens bestehen besonders enge Verflechtungen mit dem Rheingau-Taunus-Kreis, der benachbarten Stadt Mainz und den weiteren Städten der Metropolregion Frankfurt/Rhein-Main.

Als zweitgrößte Stadt in Hessen gewährleistet das Oberzentrum Wiesbaden sowohl eine Versorgung der Bevölkerung als auch eine Versorgung der Unternehmen mit wichtigen Dienstleistungen und Infrastrukturen. Die Stadt bildet somit einen wichtigen Wohn- und Arbeitsstandort sowie einen bedeutenden Standort für Handel, Dienstleistungen und Verwaltung.

Durch die wichtigen Funktionen erfolgt in den letzten Jahren ein kontinuierliches Wachstum der Stadt mit steigender Nachfrage nach Wohnraum, Arbeitsplätzen und Flächen für gewerbliche und industrielle Ansiedlungen.

Vielfältiges Wiesbaden: Siedlungs- und Landschaftsräume in der Stadt

Eine Stärke Wiesbadens ist die vielfältige Siedlungsstruktur. Die bewaldeten Taunushänge, die Bachtäler, die Quellen und der Rhein prägen das Stadtbild Wiesbadens. Die unterschiedlichen Facetten der Stadt werden auch durch die 26 unterschiedlich landschaftlich und baustrukturell geprägten Ortsbezirke deutlich, die mit ihrer Charakteristik zum Charme der Gesamtstadt beitragen. Dabei macht vor allem das Zusammenwirken von unterschiedlichen Stadtquartieren, Straßenzügen, Alleen und Parkanlagen mit der umgebenden Landschaft die Einzigartigkeit und Identität des heutigen Wiesbadens aus.

Wiesbaden wächst: Demographische und wirtschaftliche Entwicklung

Die vielfältigen Siedlungsstrukturen und Landschaftsräume machen Wiesbaden zu einem attraktiven Wohn- und Arbeitsstandort. Dies lässt sich u. a. an der Einwohnerzahl sowie ihrer erwarteten Entwicklung ablesen. In der Landeshauptstadt leben 299.932 Einwohner und Einwohnerinnen (Stand 31.12.2024)[29]. Im Zuge der Bevölkerungsvorausberechnung des städtischen Amtes für Statistik und

[28] Landeshauptstadt Wiesbaden (2026): Potenzialanalyse Kommunale Wärmeplanung.

[29] Amt für Statistik und Stadtforschung Landeshauptstadt Wiesbaden (2025a): Statistisches Jahrbuch 2024, S. 17.

Stadtforschung wird ein Anstieg der Einwohnerzahl bis Ende 2040 um 9,5 % bzw. 28.500 Personen, auf knapp 328.500 Einwohner prognostiziert[30].

Auch die Attraktivität als Arbeitsstandort wird anhand unterschiedlicher Zahlen deutlich. Als Landeshauptstadt Hessens beheimatet Wiesbaden zahlreiche Einrichtungen des Landes (u. a. Ministerien) und des Bundes (z.B. Statistisches Bundesamt und Bundeskriminalamt). Zudem bietet der in Wiesbaden ausgeprägte Wirtschaftszweig der Finanz- und Versicherungsdienstleistungen viele Arbeitsplätze. Auch der Gesundheitssektor ist mit den beiden Global Playern Abbott und AbbVie sehr stark vertreten.

Es gehört zum Selbstverständnis Wiesbadens, dass in der Stadt arbeitende Menschen auch in der Stadt wohnen können. So kommt der Schaffung von Wohnraum und Arbeitsplätzen bei der Neuaufstellung des FNP eine hohe Bedeutung zu.

Herausfordernd: Klimawandel und Umweltschutz

Themen wie Klimawandel und Umweltschutz sind aktuelle relevante Themen der Stadtentwicklung. Dies insbesondere, da stark versiegelte und dicht bebaute Stadträume klimatische Ungunsträume darstellen. Die Auswirkungen des Klimawandels werden in Form von vermehrten Starkwetterereignissen (Starkregen, Hitzewellen, Stürme etc.) ersichtlich. Daher ist es von essentieller Bedeutung auch im Bereich der Stadtentwicklung Aspekte des Umwelt- und Klimaschutzes zu berücksichtigen.

Aspekte des Klima- und Umweltschutzes fließen insbesondere durch die in Zusammenarbeit mit dem Umweltamt erarbeitete gesamtstädtische Klimastudie 2022, aber auch durch den Landschaftsplan (Integrationsbeitrag zur ökologischen Situation in Wiesbaden) und den Umweltbericht (wesentlicher Bestandteil des FNP) in den FNP ein (vgl. Kapitel 2.3.2 und 2.3.3).

Wo, was, wie: Zukünftige Flächenbedarfe und räumliche Planung

Für die Ermittlung und Verortung der zukünftigen Entwicklungsflächen des FNP sind neben den erläuterten Rahmenbedingungen und Herausforderungen vor allem die konkreten Flächenbedarfe relevant.

Als Grundlage zur Ermittlung der Flächenbedarfe und deren Verortung im Stadtgebiet dienten die unter Kapitel 2.3 aufgeführten Konzepte, die bereits Aussagen zu verschiedenen Aspekten beinhalten und auch in den Fachbeitrag Siedlungsentwicklung eingeflossen sind, welcher die zentrale Basis der FNP-Flächenkulisse bildet.

Das Regierungspräsidium als Träger der Regionalplanung definiert mit dem Regionalplan/bzw. regionalen Flächennutzungsplan Vorgaben zu Verortung und Flächengröße von Vorranggebieten für Siedlungen sowie Gewerbe und Industrie, die in der Flächennutzungsplanung je nach Ausgestaltung der Vorgabe zwingend zu beachten sind (Ziele der Raumordnung) oder der kommunalen Abwägungsentscheidung unterliegen (Grundsätze der Raumordnung). Derzeit wird der Regionalplan Südhessen neu aufgestellt. Die Parallelität der beiden Aufstellungsprozesse bietet die Möglichkeit, die Bedarfe der Landeshauptstadt Wiesbaden und die Überlegungen der Regionalplanung in Übereinstimmung zu bringen.

3.2 Entwicklungsziele und Strategien für den Flächennutzungsplan 2040

Die 10 Botschaften der **FNP-Charta**, die im Rahmen der FNP-Werkstattreihe (vgl. Kapitel 1.3.4) mit den teilnehmenden Politikerinnen und Politikern erarbeitet wurde, werden in der Neuaufstellung des FNP handlungsleitend vorangestellt.

- Wiesbaden steuert seine Zukunftsentwicklung integrativ, aktiv und transparent.
- Wiesbaden übernimmt Verantwortung in einer wachsenden Region.

[30] Amt für Statistik und Stadtforschung Landeshauptstadt Wiesbaden (2023b): Vorausberechnung der Wiesbadener Bevölkerung und Haushalte bis 2040.

- Wiesbaden ist Teamplayer.
- Wiesbaden verfolgt eine flächeneffiziente Siedlungsentwicklung.
- Wiesbaden sichert, entwickelt und nutzt die Besonderheiten seiner Landschaft.
- Wiesbaden übernimmt Verantwortung für das Klima.
- Wiesbaden ist nachhaltig mobil.
- Wiesbaden schafft Wohnraum.
- Wiesbaden wird eine soziale und gerechte Stadt.
- Wiesbaden auf dem Weg zur produktiven Stadt.

Mit der Neuaufstellung des FNP beabsichtigt Wiesbaden einen rechtswirksamen Rahmen zur Gestaltung einer nachhaltigen und lebenswerten Zukunft bis ins Jahr 2040 zu schaffen. Die Stadtverordnetenversammlung hat am 31.10.2019 folgende Ziele für die Neuaufstellung des FNP beschlossen:

- Integration der wesentlichen Inhalte des von der StVV am 03.05.2018 beschlossenen Integrierten Stadtentwicklungskonzepts Wiesbaden 2030+. Dabei sind die Impulsräume als großräumige Betrachtungsschwerpunkte der Siedlungsentwicklung zu prüfen und ggf. zu konkretisieren.
- Steuerung und Ausbau der Siedlungsentwicklung im Innen- und Außenbereich in Bezug auf den Bevölkerungsanstieg und den dadurch entstehenden Wohnraumbedarf unter Einbeziehung einer ausreichenden Versorgung mit Gemeinbedarfsflächen.
- Konzentration der Siedlungsentwicklung entlang bestehender und geplanter Trassen des ÖPNV, insbesondere des Schienenpersonennahverkehrs (SPNV).
- Sichern, Steuern und Entwickeln von gesamtstädtischen und teilräumlichen Frei- und Landschaftsräumen im Sinne des Umwelt-, Natur- und Klimaschutzes, der Klimaanpassung sowie der Freizeit und Erholung.
- Erarbeitung einer Grundlage für eine Baulandbevorratung und aktive Bodenpolitik für die Landeshauptstadt Wiesbaden.

Handlungsfelder und Strategien

Zukunftsweisende und wichtige Themen, wie z.B. Freizeit und Arbeiten, bezahlbarer Wohnraum, Start-Up- und Gründerszene, Gesundheitswirtschaft, Logistik und Mobilität, Klima- und Naturschutz sowie viele weitere Themen werden im Rahmen der Neuaufstellung des FNP berücksichtigt. Im Sinne einer übergeordneten Strategie bilden, aufbauend auf der Neuen Leipzig Charta, die drei Handlungsfelder „Grüne Lebensräume stärken“, „Lebenswerte Stadt entwickeln“ und „Fortschrittliche Infrastruktur gestalten“ die Grundlage für das Zielbild des neuen FNP[31].

Die Handlungsfelder werden durch folgende Strategien konkretisiert:

Handlungsfeld: Grüne Lebensräume stärken

Strategie: Die Landschaft als Identitätsträgerin!

Die Strategie erkennt die naturräumliche Prägung Wiesbadens durch die unterschiedlichen Landschaftsräume an. Vielmehr wird noch betont, dass der Siedlungsraum aus den naturräumlichen Gegebenheiten heraus zu entwickeln ist. Zwischen den Ortsteilen sollen Grünstrukturen und ökologisch wertvolle Siedlungsränder gefördert werden, damit ein Zusammenwachsen der Ortsbezirke – insbesondere in den östlichen Vororten – verhindert wird.

[31] Stadtplanungsamt Landeshauptstadt Wiesbaden (2022): FNP-Werkstattreihe - Dokumentation & Auswertung.

Die produktive Land- und Forstwirtschaft wird als wichtiger Teil der lokalen Identität sowie des Stadtbildes hervorgehoben. Land- und Forstwirten soll weiterhin, ganz bewusst im hochbesiedelten Raum, die Möglichkeit ihrer im Naturraum verankerten Tätigkeit gegeben werden.

Strategie: Gutes Klima für Stadt & Quartier

Ziel ist es, die Art der Nutzung räumlich so zu organisieren, dass Beiträge zum Klimaschutz und zur Klimaanpassung geleistet werden. Dies kann durch gemischte Stadtstrukturen, die kurze Wege ermöglichen und so Verkehre vermindern oder durch Nichtinanspruchnahme klimarelevanter Freiflächen erfolgen.

Klimatisch überlastete Gebiete sollen identifiziert werden, um in diesen Bereichen eine klimatische Sanierung zu ermöglichen. Für die nachgelagerten Planungs- und Handlungsebenen können so unterschiedliche Maßnahmen der Klimaanpassung, bspw. die Begrünung von Dächern oder die Entsiegelung von Flächen, empfohlen oder festgesetzt werden. Auf diese Weise kann das wichtige Mikroklima verbessert werden.

Strategie: Grüne Räume vor der Tür

Eine Grunddaseinsfunktion des Menschen besteht in der Erholung. Mit der Strategie „Grüne Räume vor der Tür“ soll die Befriedung dieses Bedürfnisses erfüllt werden. Um sich zu erholen sollen nicht weite Wege zurückgelegt werden müssen. Erholung soll im besten Fall gleich vor der Tür beginnen oder durch einen kurzen Fußweg zugänglich sein. Insbesondere Grün- und Freizeitanlagen tragen zur Versorgung bei. Auch Grünvernetzungen zwischen Ortsteilen, die zum Spazieren, Laufen oder Radfahren einladen, können den Zweck der Erholung und Bewegung sehr gut erfüllen und sollten deshalb berücksichtigt werden, erhalten bleiben und ausgebaut werden.

Handlungsfeld: Lebenswerte Stadt entwickeln

Strategie: Mehr Wohnraum kompakt und sozial

Die Strategie soll dazu beitragen, dass dringend benötigter Wohnraum verträglich realisiert wird. Durch eine gezielte Innenentwicklung wird dem im BauGB verankerten Grundsatz „Innen- vor Außenentwicklung“ Rechnung getragen. Innenentwicklung bedeutet, dass Potenziale, wie Baulücken oder untergenutzte Flächen, für eine Wohnnutzung aktiviert werden. Dies setzt aber die Umsetzbarkeit voraus, welche oft von der Bereitschaft privater Eigentümer abhängt. Ein Vorteil der Innenentwicklung liegt darin, dass Flächen im Außenbereich in geringerem Maße zur Realisierung von Wohnraum beansprucht werden. Ein besonderes Augenmerk soll dabei auf der Verdichtung rund um die Bahnhaltepunkte und die Potenziale entlang der Rheinschiene gelegt werden.

Die Potenziale im Innenbereich sind beschränkt und decken nicht die ermittelten zukünftigen Wohnraumbedarfe Wiesbadens. Aus diesem Grund erfolgen auch Ausweisungen von Wohnbauflächen im Außenbereich. Hier soll, wo es städtebaulich und umweltplanerisch vertretbar ist, vorrangig eine maßvolle Arrondierung der bestehenden Bebauung erfolgen.

Durch die Planung der neuen Quartiere „Perspektivfläche West“ und „Ostfeld“ werden unterschiedliche Fachplanungen von Beginn an mitgedacht und mit der Gesamtplanung harmonisiert. Dadurch ist es möglich, kostengünstigen Wohnraum zu schaffen, der alle Belange einer modernen Stadtentwicklung vereint.

Strategie: Neuordnung & Transformation

Als ein Sonderfall der Innenentwicklung kann die „Transformation durch Neuordnung“ bezeichnet werden. In der Landeshauptstadt Wiesbaden sind mit der Landespolizei und dem Bundeskriminalamt (BKA) besondere Funktionen angesiedelt. Beide Behörden planen ihre bestehenden, über das Stadtgebiet verteilten Standorte, an jeweils einem Standort zu bündeln. Durch die angestrebte Verlagerung werden die aktuell genutzten Flächen und Gebäude frei und können dem Wohnen, sozialen Zwecken, der Bildung, dem Gewerbe, dem Sport und weiteren Funktionen zugeführt werden.



Abb. 7: Handlungsfelder und Strategien der Wiesbadener Stadtentwicklung; (Studio Sophie Jahnke, 2025).

Strategie: Spielräume für Innovation

Die Strategie Spielräume für Innovation ist insbesondere auf die bestehenden Gewerbestandorte sowie auf die Bedarfe der aktuellen und zukünftigen Gewerbetreibenden ausgerichtet. Wiesbaden ist ein diversifizierter Gewerbestandort und bietet damit Gewerbetreibenden ideale Standortbedingungen. Diese Gunstfaktoren sollen weiter ausgebaut werden und auch junge, innovative Unternehmen und Start-Ups nach Wiesbaden locken.

Für den Gewerbestandort Wiesbaden ist nicht nur die Transformation der Gewerbestandorte für die Ansiedlung neuer innovativer Unternehmen wichtig, sondern auch die Bereithaltung von Gewerbeflächen für Expansionsbedarfe bereits angesiedelter Firmen. Da für Gewerbebetriebe insbesondere die Standortfaktoren Flächengröße, flache Topographie und verkehrsgünstige Lage relevant sind, könnten neue Gewerbegebiete insbesondere entlang der A 66 entstehen.

Handlungsfeld: Fortschrittliche Infrastruktur gestalten

Strategie: Gut unterwegs zu Fuß und mit dem Rad

Der Fußverkehr ist die umweltfreundlichste Mobilitätsform. Im städtischen Raum bestehen mit schmalen und zugeparkten Gehwegen sowie fehlenden Querungsmöglichkeiten oft verschiedene Hindernisse. Eine wichtige Maßnahme zur Förderung des Fußverkehrs ist die Erarbeitung und Umsetzung einer Strategie für eine fußverkehrsfreundliche Landeshauptstadt Wiesbaden, mit der die planerische Grundlage für eine systematische Stärkung des Fußverkehrs in den Stadtquartieren und Stadtteilen von Wiesbaden geschaffen wird.

Wichtigste Maßnahme zur Förderung des Radverkehrs ist die Umsetzung des bereits vorliegenden Wiesbadener Radverkehrskonzeptes. Geplant ist ein durchgängiges Radwegenetz für den Alltagsradverkehr, welches der Verkehrssicherheit und den wachsenden Anforderungen des Radverkehrs (Pedelecs, Lastenräder) Rechnung trägt. Darüber hinaus sollen begleitende Maßnahmen, wie der Ausbau des Fahrradparkens, die Fahrradnutzung weiter unterstützen. Zur Stärkung des Alltagsradverkehrs und zur Reduzierung des berufsbedingten Kfz-Verkehrs ist der Bau von Radschnellverbindungen nach Mainz, Frankfurt, in den Rheingau und über den Taunuskamm vorgesehen. Zudem ist zwischen den Landeshauptstädten Wiesbaden und Mainz eine Rheinquerung im Bereich Biebrich/Mainz-Amöneburg/Mainz-Kastel angedacht.

Strategie: Schnell erreicht & umgestiegen

Zwischen Stadtentwicklungs- und Mobilitätsplanung bestehen enge Wechselwirkungen. So beeinflussen die Erschließung und Erreichbarkeit von Räumen und Infrastrukturen maßgeblich deren Attraktivität. Gleichzeitig ist aber auch die lokale Belastung durch Verkehr und Schadstoffe zu berücksichtigen.

Kurze Wege und kompakte Siedlungsstrukturen fördern die Nahmobilität zu Fuß, mit dem Rad und mit dem ÖPNV. Nutzungsgemischte und kompakte Strukturen im Neubau sowie Nachverdichtungen im Bestand sind daher die zentrale Grundlage einer Stadt der kurzen Wege bzw. einer 15-Minuten-Stadt. Vorteile bietet im Sinne der 15-Minuten-Stadt eine am ÖPNV orientierte Flächennutzungsplanung, im Rahmen welcher die Siedlungsentwicklung entlang der vorhandenen und neu geplanten Schienenhaltepunkte erfolgt. Weitere Potenziale zur Konzentration der Siedlungsentwicklung bietet zudem die Wiederinbetriebnahme stillgelegter Eisenbahnstrecken.

Zur Stärkung und Attraktivierung des Umweltverbundes ist der Ausbau des ÖPNV sowie eines sicheren Radwege- und Fußwegenetzes umzusetzen. Eine Verlagerung der Verkehre in Richtung Fuß-, Rad- und ÖPNV-Verkehre trägt erheblich zur Verminderung von Verkehrsbelastungen und hoher Schadstoff- und Lärmimmissionen als auch der klimazielrelevanten CO2-Emissionen bei.

Strategie: Vorausschauend versorgt

Im Fokus dieser Strategie steht die Nutzung regenerativer Energien. Der neue FNP kann dabei Flächenbedarfe, die im Zusammenhang mit der Energiewende stehen, berücksichtigen und aufnehmen. Insbesondere sind dies Flächen für Wärmespeicher, Umspannwerke und die Freiflächenphotovoltaik.

Die Handlungsfelder und Strategien werden parallel zum FNP Aufstellungs-Prozess stetig weiterentwickelt.

4 Planinhalte

Im FNP werden verschiedene Arten von Nutzungen dargestellt. Auf die Wohnbauflächen, Gewerbeflächen, Einzelhandelsflächen, Flächen der sozialen Infrastruktur, Verkehrsflächen, Flächen der Ver- und Entsorgung, Flächen für die Landwirtschaft und Wald, Grün- und Sportflächen, Wasserflächen sowie auf die Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft wird nachfolgend detaillierter eingegangen.

4.1 Wohnen

Wohnen ist ein Grundbedürfnis des Menschen. Die Anforderungen an das Wohnen und das Wohnumfeld haben sich in den letzten Jahren stark verändert. Gleiches gilt für die Rahmenbedingungen, wie steigende Wohnraumbedarfe, Einkommensentwicklung sowie die Bevölkerungs- und Haushaltsentwicklung. Um der aktuellen und zukünftigen Bevölkerung weiterhin bedarfsgerechte Wohn- und Lebensqualitäten bieten zu können, muss die Stadt Wiesbaden auf diese Veränderungsprozesse reagieren. Dabei ist eine intensive Auseinandersetzung mit den Themen Klimaanpassung und Klimaschutz, Gesundheitsschutz sowie die Berücksichtigung der Umweltbelange notwendig.

Wohngebiete prägen maßgeblich die Struktur und das Erscheinungsbild einer Stadt. Sie nehmen nicht nur den größten Teil der bebauten Flächen ein, sondern die Dichte und Ausdehnung dieser Gebiete beeinflusst auch die Verteilung der Bevölkerung, den Umfang des Straßennetzes und der öffentlichen Verkehrslinien sowie die lokale Nachfrage nach Wohnfolge- und Versorgungseinrichtungen. Sowohl die Planung neuer als auch die Weiterentwicklung bestehender Wohngebiete sind daher zentrale Elemente der räumlichen Gesamtplanung.

4.1.1 Ausgangssituation

Bevölkerung und Haushalte

In der Stadtanalyse „Wohnen in Wiesbaden 2024: Wohnraumnachfrage“ und dem „Monitoring zum demographischen Wandel in Wiesbaden 2023“ hat das Amt für Statistik und Stadtforschung die Bevölkerungs- und Haushaltsentwicklungen Wiesbadens dargelegt.

Aus der Entwicklung Wiesbadens in den vergangenen 20 Jahren (2003 - 2023) lassen sich aktuelle Entwicklungen und Wohnbedürfnisse sowie Trends für die Zukunft ableiten.

Wiesbaden ist in den zurückliegenden 20 Jahren stetig gewachsen. Seit 2003 stieg die Bevölkerungszahl um rund 10 % auf 298.408 Personen im Jahre 2023 an[32]. Auffällig ist jedoch, dass sich das Bevölkerungswachstum seit 2016 für mehrere Jahre merklich verlangsamte (vgl. Abb. 8). Das Wachstum der Bevölkerung (+10%) spiegelt sich auch in einem Anstieg der Haushalte im selben Zeitraum wider (+10%). Im Jahr 2023 gab es insgesamt 149.717 Haushalte in Wiesbaden, rund 13.500 mehr als im Jahr 2003[33].

[32] Amt für Statistik und Stadtforschung Landeshauptstadt Wiesbaden (2025b): Wohnen in Wiesbaden 2024, S.6.

[33] ebd., S.13.

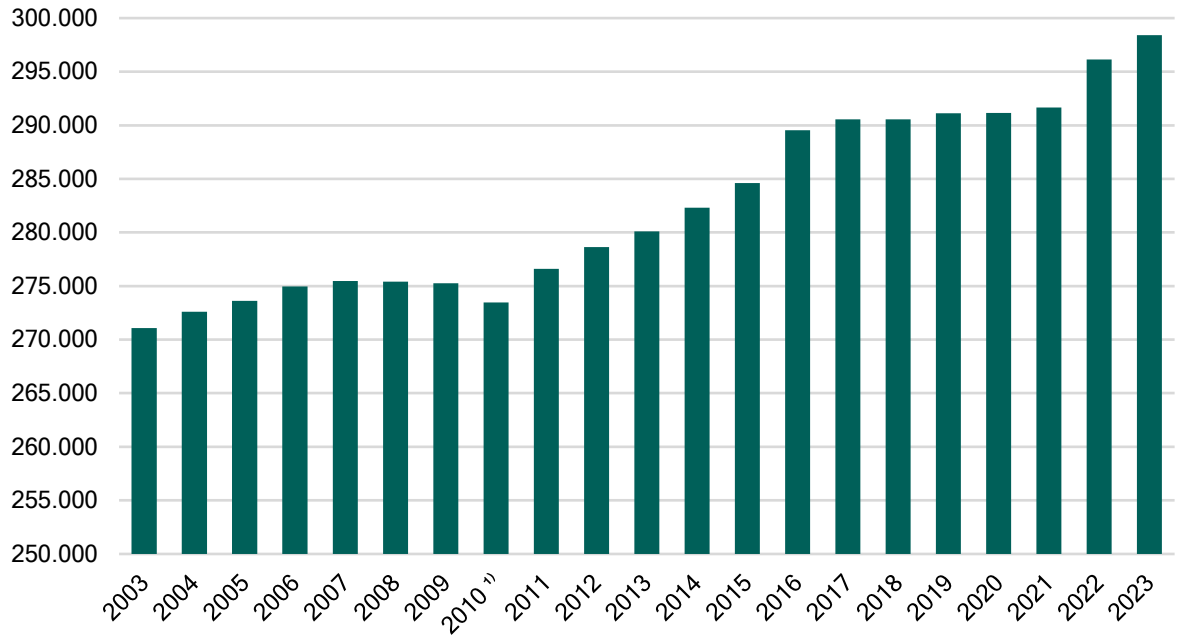


Abb. 8: Entwicklung der Bevölkerung 2003 - 2023; * Zu 2010: Rückgang aufgrund von zahlreichen Bereinigungen im Einwohnerregister; (Amt für Statistik und Stadtforschung Landeshauptstadt Wiesbaden, 2025b), S. 7.

Bei der Betrachtung und Analyse der Bevölkerungsentwicklungen sind die Veränderung der Haushaltsstrukturen ein wichtiger Indikator. Hierbei zeigen sich über die zurückliegenden 20 Jahre deutliche Veränderungen der Wohn- und Lebensstile in Wiesbaden. Durch eine abnehmende Relevanz von Ehe und Familie zeigen sich individualisierte Lebensverläufe, weg von der „Standard"-Familie, hin zu allein oder zu zweit lebenden älteren, berufstätigen Singles, aber auch hin zu größeren Familien. Besonders deutlich wird hierbei auch, dass über die vergangenen zwanzig Jahre (2003 - 2023) die Zahl der Einpersonenhaushalte mit rund 18 % am stärksten gewachsen ist (vgl. Abb. 9).

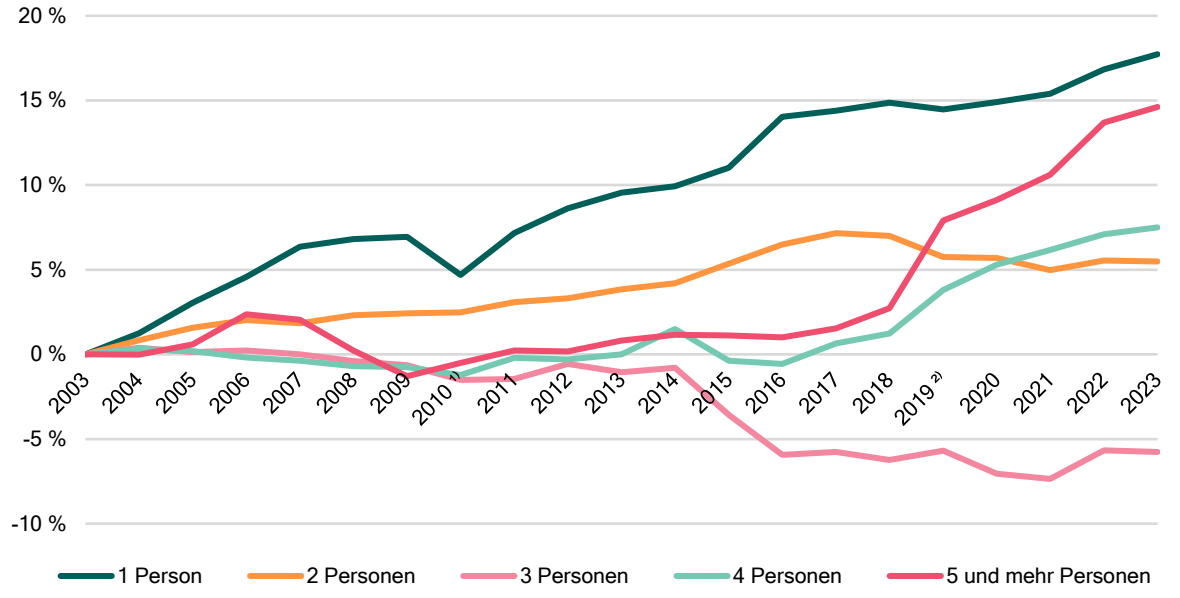


Abb. 9: Entwicklung der Haushalte nach Haushaltsgröße 2003 - 2023; * Zu 2010: Rückgang aufgrund von zahlreichen Bereinigungen im Einwohnerregister; ** Aufgrund einer Änderung im Verfahren der Haushaltegenerierung ist die Zahl der Haushalte zum 31.12.2019 nur eingeschränkt mit dem Vorjahreswert vergleichbar; (Amt für Statistik und Stadtforschung Landeshauptstadt Wiesbaden, 2025b), S. 14.

Insbesondere die Zahl der 1-Personen-Haushalte im Alter 65+ hat sich um +30,5 % auf 20.900 stark erhöht[34]. In 2022 stieg der Anteil der Einpersonenhaushalte auf 47,7% (Trend der Singularisierung)[35]. Gleichzeitig stieg auch die Zahl größerer Haushalte mit 4 sowie 5 und mehr Personen (+10%) an. Dagegen ist die Zahl der Haushalte mit 3 Personen deutlich zurückgegangen[36].

Derzeit hat Wiesbaden 299.932 Einwohner und Einwohnerinnen (Stand 31.12.2024)[37]. Mit der „Vorausberechnung der Wiesbadener Bevölkerung und Haushalte bis 2040“ hat das Amt für Statistik und Stadtforschung die Einwohnerzahl und -struktur Wiesbadens für die nächsten Jahre bis 2040 prognostiziert. Ende 2040 ist demnach mit einer Einwohnerzahl von rund 328.500 zu rechnen[38]. In die Bevölkerungsvorausberechnung gehen Annahmen zum künftigen Neubau und damit das zu erwartende Wohnungsangebot ein. Das Neubauvolumen führt zu Zuzügen von außen und beeinflusst damit die Bevölkerungsentwicklung. Dadurch, dass sich die Bevölkerungsentwicklung an der weiteren Bautätigkeit orientiert, kann von dem Ergebnis der Bevölkerungsvorausberechnung nicht auf einen möglichen Wohnungsbedarf geschlossen werden. Es handelt sich somit nicht um eine Wohnungsbedarfsprognose.

Die nachfolgende Grafik zeigt den prognostizierten Aufbau der Wiesbadener Bevölkerung nach Altersjahren und Migrationshintergrund für das Jahr 2040 (vgl. Abb. 10).

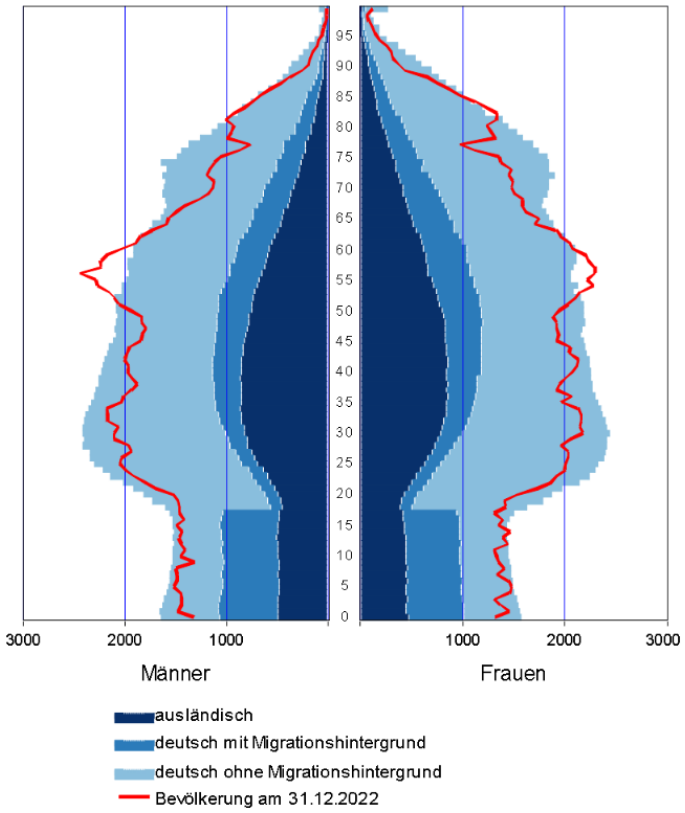


Abb. 10: Aufbau der Wiesbadener Bevölkerung; (Amt für Statistik und Stadtforschung Landeshauptstadt Wiesbaden, 2023b), S. 18.

[34] Amt für Statistik und Stadtforschung Landeshauptstadt Wiesbaden (2025b): Wohnen in Wiesbaden 2024, S. 14.

[35] Amt für Statistik und Stadtforschung Landeshauptstadt Wiesbaden (2023a): Monitoring zum demographischen Wandel in Wiesbaden, S.13.

[36] Amt für Statistik und Stadtforschung Landeshauptstadt Wiesbaden (2025b): Wohnen in Wiesbaden 2024, S.13.

[37] Amt für Statistik und Stadtforschung Landeshauptstadt Wiesbaden (2025a): Statistisches Jahrbuch 2024, S. 17.

[38] Amt für Statistik und Stadtforschung Landeshauptstadt Wiesbaden (2023b): Vorausberechnung der Wiesbadener Bevölkerung und Haushalte bis 2040.

Zum Vergleich zeigt die durchgezogene rote Linie den heutigen Stand (31.12.2022). Ersichtlich wird anhand der Alterspyramide, dass die Bevölkerung in nahezu allen Altersklassen ansteigt. Die Ausnahme bilden hier die 55- bis 60-Jährigen. Ein deutlicher Zuwachs wird im Bereich der 70-80-Jährigen und im Bereich der 20-50-Jährigen erfolgen. Insgesamt ist zu erwarten, dass die Bevölkerung bis zum Jahr 2040 durchschnittlich älter wird[39].

Der ausgeprägte „Bauch“ der Pyramide bei den 30-Jährigen im Jahr 2040 im Vergleich zum heutigen Bevölkerungsaufbau ist unter Berücksichtigung der Wohnbaupotentiale und perspektivischen Entwicklungsflächen in wesentlichen Teilen auf rege Neubautätigkeiten zurückzuführen[40]. Aus den vergangenen Entwicklungen ist ablesbar, dass der Altersdurchschnitt der Neubau-Erstbezieher in Neubauwohnungen und neu gebauten Häusern bei 31 Jahren und im Bevölkerungsbestand bei 42 Jahren liegt (vgl. Abb. 10). Die prognostizierten Zuwächse jüngerer Bevölkerungsgruppen bis 2040, insbesondere der 30-Jährigen, können jedoch nur durch ein tatsächliches Realisieren und Ausschöpfen der Wohnbaupotentiale und perspektivischen Entwicklungsflächen entstehen.

Die Bevölkerung im erwerbsfähigen Alter (20- bis 64-Jährige) ist das Arbeitskräftepotential und ein wichtiger Faktor für die Arbeitsmarktentwicklung, die Kaufkraft und die Wettbewerbsfähigkeit einer Stadt. Die Prognose zeigt (vgl. Abb. 10Abb.), dass die Zahl der Personen im erwerbsfähigen Alter bis zum Jahr 2030 nur leicht um rund 3.000 Personen (rd. 1,7 %) ansteigen wird. Erst mit der geplanten Neubautätigkeit ab 2030 sind gegen Ende des Prognosehorizonts kräftigere Zuwächse der Altersklasse der 20- bis 64-Jährigen um rund 195.000 Personen (+7,8 %) zu erwarten. Die Entwicklung der Kinder und Jugendlichen unter 20 Jahren verläuft nahezu gleich wie die Entwicklung der Erwerbsfähigen, mit deutlichen Zuwächsen (+8,4 %) im Zuge einer gestiegenen Bautätigkeit ab 2030[41].

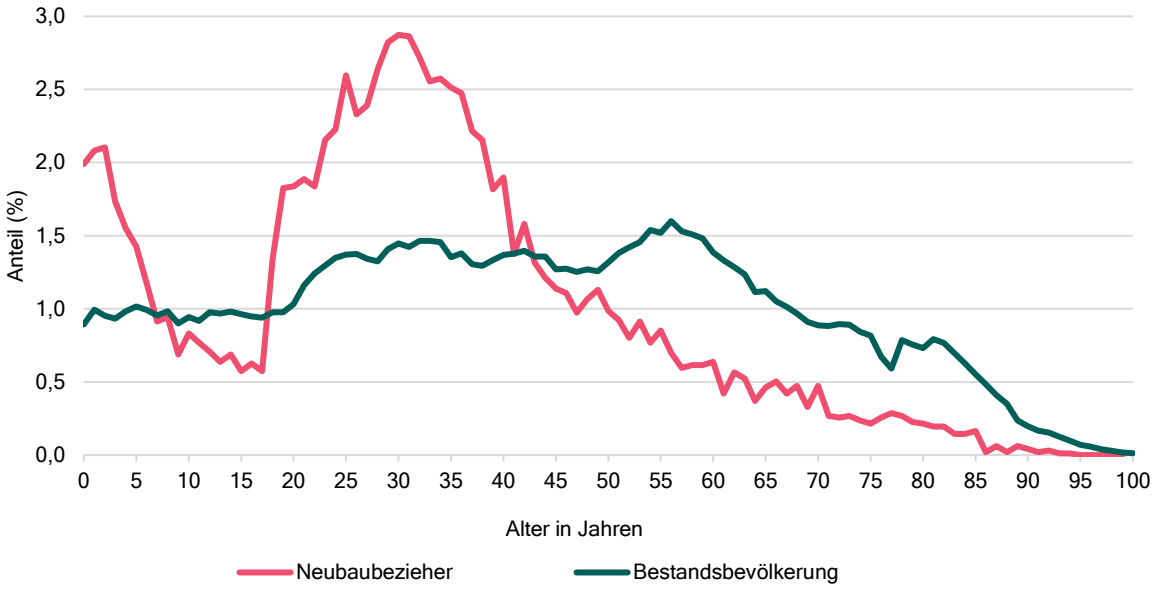


Abb. 11: Altersverteilung der Neubaubezieher 2018 - 2022; (Amt für Statistik und Stadtforschung Landeshauptstadt Wiesbaden, 2025f).

Eine deutlich stärkere Zunahme wird bei der Altersklasse der 65-Jährigen und Älteren ersichtlich. Leben derzeit rund 58.400 Personen dieser Altersklasse in der Stadt, wird die Zahl bis zum Ende des

[39] Amt für Statistik und Stadtforschung Landeshauptstadt Wiesbaden (2023b): Vorausberechnung der Wiesbadener Bevölkerung und Haushalte bis 2040, S. 17.

[40] ebd.

[41] ebd.

Prognosezeitraums kontinuierlich um insgesamt 23,3 % auf knapp 72.000 anwachsen. Unter den Rentnern und Pensionären sind die stärksten Zuwächse bei den Hochbetagten zu erwarten[42].

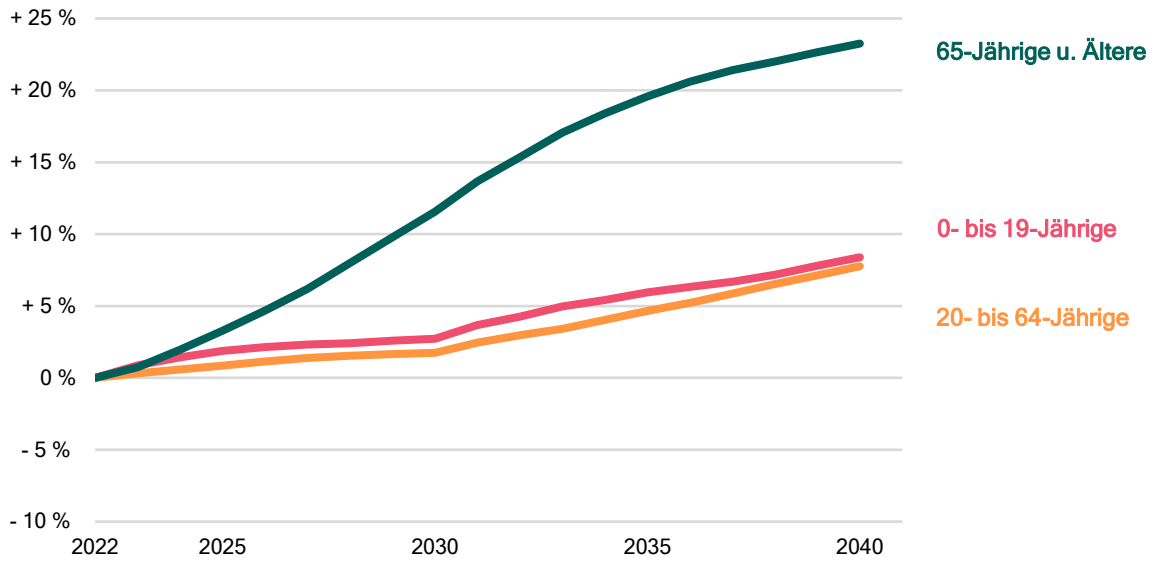


Abb. 12: Prognostizierte Bevölkerung 2023 bis 2040 in Altersklassen; (Amt für Statistik und Stadtforschung Landeshauptstadt Wiesbaden, 2023b), S. 21.

Der auf der Gesamtregion lastende Zuzugsdruck wirkt sich in den Landkreisen und Kreisfreien Städten der Region unterschiedlich aus. Im Jahr 2023 zeigt sich mit rund 2.890 Personen in Wiesbaden ein positiver Wanderungssaldo (stärkere Zuzüge als Abwanderungen)[43]. Wiesbaden profitiert somit vom Zuzug in die Region insgesamt.

Die Wanderungsverflechtungen sind jedoch nicht nur räumlich selektiv, sondern auch in Bezug auf die Altersgruppen der Bevölkerung. Auffällig ist hierbei die Abwanderung der Altersgruppen Kinder, Jugendliche (bis 18 Jahre) und der 30- bis 39-jährigen aus den Städten in das jeweilige Umland. Die Abwanderung von „Familien“ in das Umland und auch die Bautätigkeit in den Landkreisen weist darauf hin, dass dort eine zielgruppenspezifische Nachfrage nach Wohnraum eher befriedigt werden kann, als in den Städten der Region[44]. Dies ist auch für Wiesbaden feststellbar.

Im Mai 2024 hat das Amt für Statistik und Stadtforschung der LHW eine Befragung von 3.000 im Jahr 2023 zu- bzw. weggezogenen Menschen durchgeführt, um mehr über deren Wanderungsmotive zu erfahren[45]. Demnach hat ein Zuzug nach Wiesbaden oft berufliche Gründe, wie die Nähe zum Arbeitsplatz, der Ausbildungsstart oder ein beruflicher Wechsel. Mit einigem Abstand folgen Aspekte der Lebensqualität, wie eine gute Infrastruktur, Freizeitmöglichkeiten sowie das Stadtimage. Hauptmotive für einen Wegzug aus Wiesbaden sind meist die hohen Mieten und Immobilienpreise. Dies geht einher mit einem veränderten Anspruch an die Wohnfläche, die Wohnbedingungen oder einem günstigeren Preis-

[42] Amt für Statistik und Stadtforschung Landeshauptstadt Wiesbaden (2023b): Vorausberechnung der Wiesbadener Bevölkerung und Haushalte bis 2040, S. 5, 21.

[43] Insgesamt sind 18.980 Personen nach Wiesbaden gezogen und rund 16.090 Personen fortgezogen. Amt für Statistik und Stadtforschung Landeshauptstadt Wiesbaden (2024): Statistisches Jahrbuch 2023, S. 35 ff.

[44] Amt für Statistik und Stadtforschung Landeshauptstadt Wiesbaden (2025c): Wohnen in Wiesbaden - Region und Umland, S. 5, 16.

[45] Amt für Statistik und Stadtforschung Landeshautstadt Wiesbaden (2025d): Wanderungsmotivbefragung 2024 - Kommen und Gehen auf dem Wohnungsmarkt der Landeshauptstadt Wiesbaden.

Leistungs-Verhältnis. Veränderte Lebensumstände, wie Familiengründung oder Ruhestand spielen ebenfalls eine Rolle.

Die Wanderungsmotivbefragung kommt zu dem Ergebnis, dass Wiesbaden vor allem junge, mobile Menschen anzieht und Menschen mittleren Alters, unabhängig von der Haushaltsform sowie mit höherem Einkommen an das Umland verliert. Schlussfolgerung der Studie ist, dass die Stadt das Wohnungsangebot entsprechend diversifizieren sollte, um eine langfristige Bindung möglichst vieler Bevölkerungsgruppen zu ermöglichen. Besonders gefragt sind bezahlbarer Wohnraum, familienfreundliche Quartiere und eine bessere verkehrliche Erreichbarkeit.

Wohnungs- und Immobilienmarkt

Wohnungen

Gemäß des Statistischen Jahrbuchs 2024 des Amtes für Statistik und Stadtforschung gibt es in Wiesbaden aktuell 153.353 Wohnungen (Stand 31.12.2024). Drei Viertel der Wohnungen (77,7 %) in Wohngebäuden befinden sich in Mehrfamilienhäusern mit drei und mehr Wohnungen, der Rest in Ein- und Zweifamilienhäusern[46].

Auswertungen des Zensus zeigen, dass die Mehrheit der Eigentumswohnungen vermietet ist (53,4 % am 15.05.2022)[47]. Rd. 44,1 % der Eigentumswohnungen werden durch die Eigentümer selbst bewohnt. Ein geringer Anteil von rd. 2,5 % steht leer bzw. wird privat als Ferien- oder Freizeitwohnung genutzt.

Trotz des Trends der Singularisierung und der hohen Anzahl an Alleinlebenden - fast jeder Zweite lebt in Wiesbaden allein (47,7%)[48] - ist in 2023 nur jede sechste Wohnung eine Ein- und Zwei-Raumwohnung. Wohnungen mit drei Räumen (31 %), Wohnungen mit vier (27 %) sowie mit fünf und mehr Räumen (22,5%) bilden die stärksten Kategorien. Das Wohnungsangebot Wiesbadens orientiert sich zunehmend an den Wünschen und Bedürfnissen der Bevölkerung. So ist die Anzahl an Einraumwohnungen zwischen 2020 und 2024 um 25,2 % auf 6.803 gestiegen und die Anzahl an Zweiraumwohnungen im selben Zeitraum um 35 % auf 22.947[49].

Im Durchschnitt sind Wohnungen in Wiesbaden 82,7 m² groß, wobei rein rechnerisch jeder Einwohnende 42,3 m² zur Verfügung hat[50]. Die räumliche Verteilung der Wohnflächen ist je nach Stadtteil und Siedlungsstruktur unterschiedlich. Verhältnismäßig klein sind die Wohnungen in der Innenstadt und am westlichen Innenstadtrand. Auch in Amöneburg, in Teilen von Klarenthal und Biebrich stehen den Einwohnenden eher geringere Wohnflächen zur Verfügung. Großzügige Wohnverhältnisse herrschen dagegen in Nordost und Südost (Villenviertel) und in Sonnenberg, aber auch in den östlichen und nordöstlichen, ländlich geprägten Stadtteilen[51].

Von 2003 bis 2020 sind jährlich meist nur zwischen 400 und 800 neue Wohnungen entstanden. Ab 2021 hat die Wohnbautätigkeit deutlich zugenommen (vgl. Abb. 13). Im Jahr 2024 sind lediglich 555 neue Wohnungen errichtet worden, sodass Wiesbaden zum Jahresende eine Gesamtwohnungszahl von 153.353 aufweist[52].

---

[46] Amt für Statistik und Stadtforschung Landeshauptstadt Wiesbaden (2023c): Wohnen in Wiesbaden 2022, S. 19.

[47] Amt für Statistik und Stadtforschung Landeshauptstadt Wiesbaden (2025e): kurz & bündig aus Statistik und Stadtforschung - Ergebnisse der Gebäude- und Wohnungszählung 2022 in Wiesbaden, S. 8.

[48] Amt für Statistik und Stadtforschung Landeshauptstadt Wiesbaden (2023a): Monitoring zum demographischen Wandel in Wiesbaden, S. 13.

[49] Amt für Statistik und Stadtforschung Landeshauptstadt Wiesbaden (2025a): Statistisches Jahrbuch 2024, S. 55.

[50] ebd., S. 55.

[51] Amt für Statistik und Stadtforschung Landeshauptstadt Wiesbaden (2023c): Wohnen in Wiesbaden 2022, S. 21.

[52] Amt für Statistik und Stadtforschung Landeshauptstadt Wiesbaden (2025a): Statistisches Jahrbuch 2024, S. 55.

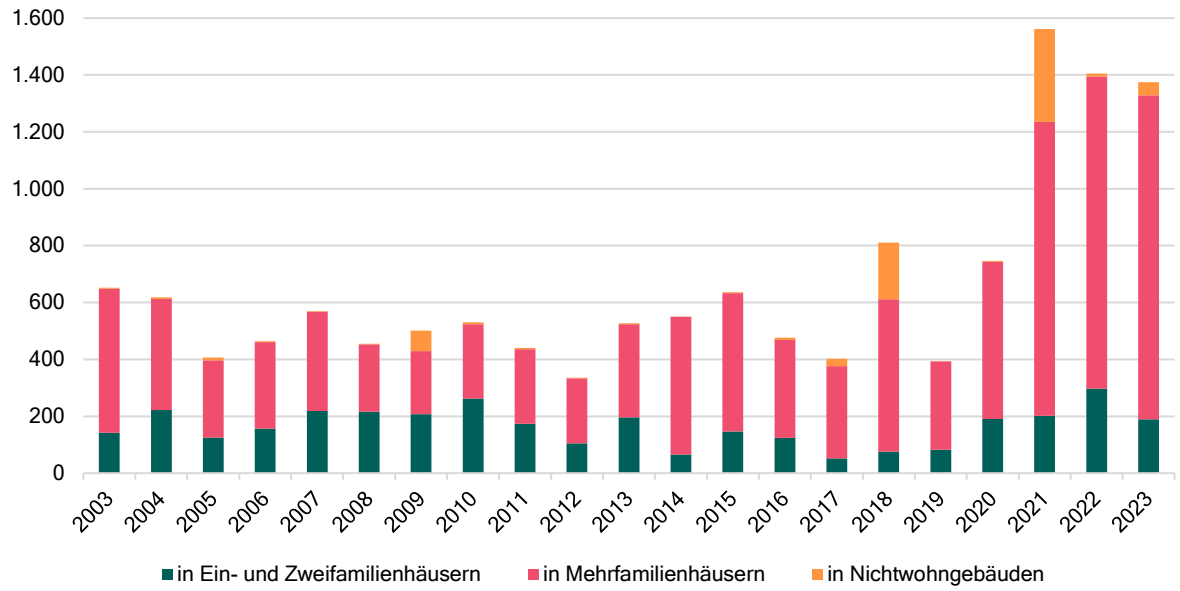


Abb. 13: Baufertigstellungen - Neubauwohnungen 2003 - 2023; (Amt für Statistik und Stadtforschung Landeshauptstadt Wiesbaden, 2024).

Die Anzahl der Wohnungen entwickelt sich weiter, verzeichnet jedoch ein geringeres Wachstum als die Bevölkerungsentwicklung. Damit wird der sich aus dem Bevölkerungswachstum ergebende Wohnraumbedarf nicht vollständig gedeckt, was zu einem angespannten Wohnungsmarkt führt. Es besteht somit ein Bedarf an neuem Wohnraum.

Seit Jahren unternimmt die Landeshauptstadt Anstrengungen, um die Rahmenbedingungen zur Schaffung von neuem Wohnraum zu verbessern und den Wohnungsmarkt zu entspannen. An den Baufertigstellungszahlen der letzten drei Jahre lassen sich die Ergebnisse der Bemühungen deutlich ablesen. Im Jahr 2022 sind 1.405 neue Wohnungen errichtet worden[53]. Im Jahr zuvor waren es sogar 1.562 Neubauwohnungen und damit so viele wie seit 1997 nicht mehr. Die detaillierte Statistik zeigt deutlich, dass das Baugeschehen ab 2014 und vermehrt ab 2020 vor allem durch den Geschosswohnungsbau in Mehrfamilienhäusern verursacht und damit ein bedeutender Beitrag zur Versorgung mit Wohnraum geleistet wurde.

Wohnungsneubau fand zum einen durch die großflächigen Neubaugebiete in Ortsrandlagen, wie dem Hainweg in Nordenstadt, dem Wohngebiet Bierstadt-Nord und Lange Seegewann in Delkenheim und zum anderen auch anknüpfend an vorhandene Infrastruktur, durch Entwicklungen im Siedlungsbestand statt. Hierbei erfolgte die Nachnutzung freiwerdender bereits versiegelter Flächen, wie dem Künstlerviertel (ehemalig, brachliegender Güterbahnhof) und dem Lindequartier in Kostheim (ehemalig, brachliegende gewerblich genutzte Fläche), oder der Abriss alter Gebäudestrukturen und der Neubau von energieeffizienteren und modernen Wohngebäuden wie im Quartier Weidenborn in Südost.

Neben dem Wohnungsneubau trugen auch kleinteilige Baumaßnahmen an bestehenden Gebäuden durch beispielsweise Aufstockung zu einer Erweiterung des Wohnungsangebots bei. Seit 2003 kamen durch Baumaßnahmen im Bestand insgesamt 1.792 Wohnungen (durchschnittlich 80 bis 90 Wohnungen pro Jahr) zum Angebot hinzu. Auffällig sind die Jahre 2016, 2019 und 2022, in denen jeweils über 200 Wohnungen durch Baumaßnahmen am Gebäudebestand entstanden[54].

[53] Amt für Statistik und Stadtforschung Landeshauptstadt Wiesbaden (2024): Statistisches Jahrbuch 2023, S. 53.

[54] Amt für Statistik und Stadtforschung Landeshauptstadt Wiesbaden (2025f): Auswertung der Bautätigkeitsstatistik mit Datenstand zum 31.12.2024.

Öffentlich geförderter Wohnungsbau

Die Nachfrage nach günstigem Wohnraum in der Landeshauptstadt Wiesbaden ist hoch. Vor dem Hintergrund des knappen Wohnungsangebots und der hohen Mieten ist es für einkommensschwache Haushalte in Wiesbaden schwierig, bezahlbaren Wohnraum zu finden.

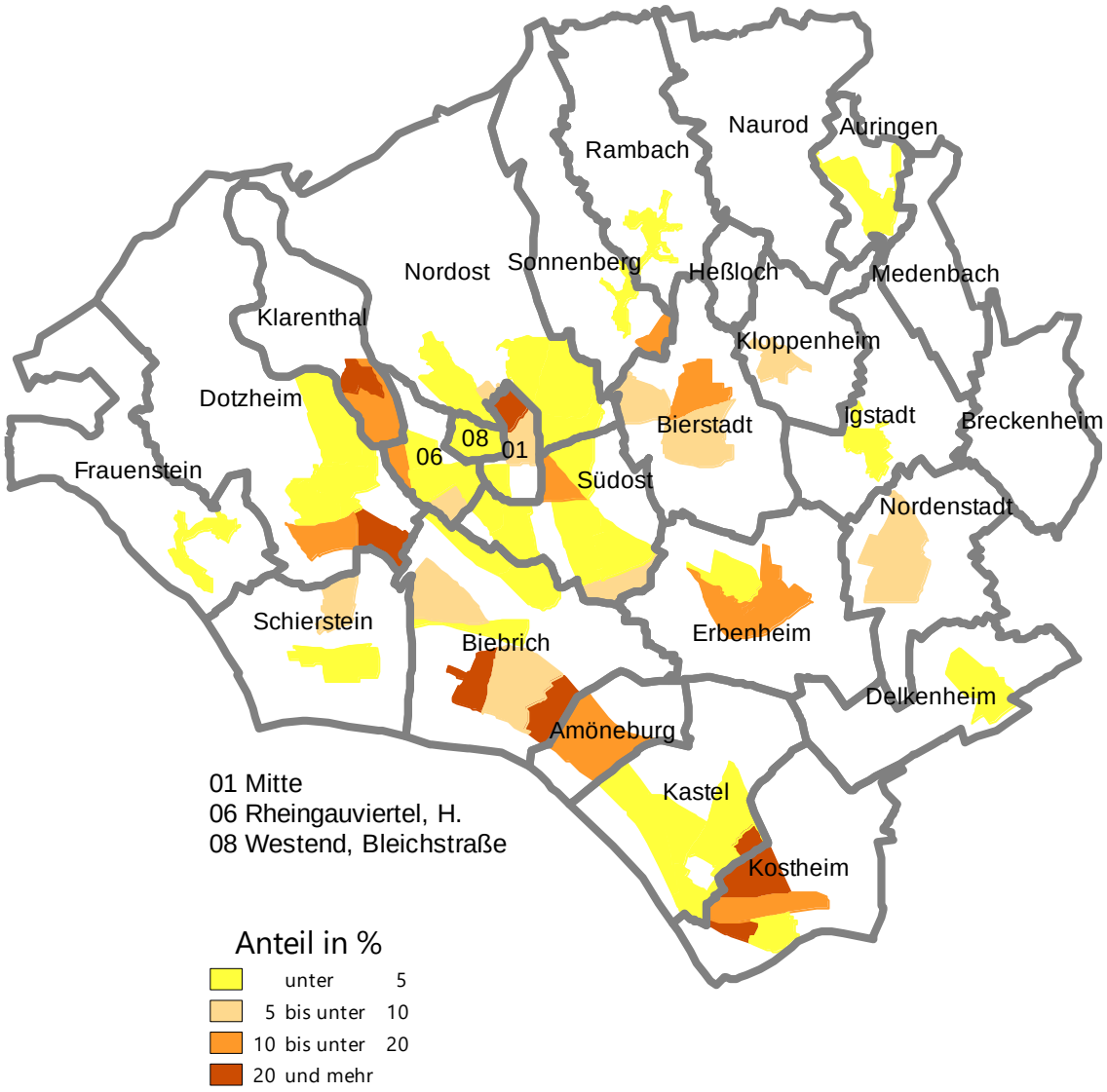


Abb. 14: Anteil öffentlich geförderter Wohnungen am 31.12.2023; (Amt für Statistik und Stadtforschung Landeshauptstadt Wiesbaden, 2023c), S. 23.

Der geförderte Wohnungsbau leistet einen wesentlichen Beitrag, dass sich Haushalte mit unteren und inzwischen auch mittleren Einkommen[55] aus eigener Finanzkraft mit Wohnraum versorgen können. Grundsätzlich gibt es mit der Objektförderung und der Subjektförderung zwei Herangehensweisen beim geförderten Wohnungsbau. Während bei der Objektförderung das Bauprojekt zur Senkung der Kosten

[55] Die Bezeichnung „mittleres Einkommen“ orientiert sich an den Einkommensgrenzen für Haushalte mit mittlerem Einkommen gemäß § 5 im sozial geförderten Wohnungsbau nach dem Hessischen Wohnraumfördergesetz (HWoFG). In Abgrenzung zum Durchschnittseinkommen in Deutschland, das deutlich höher liegt, wird es bezogen auf Wiesbaden daher als das „sog. Mittlere Einkommen“ bezeichnet.

gefördert wird, findet bei der Subjektförderung eine Unterstützung der Wohnungssuchenden mit Leistungen nach dem Wohngeldgesetz sowie Bürgergeld (SGB II) und Sozialhilfe (SGB XII) statt[56].

In der Stadt Wiesbaden bestehen aktuell 8.515 Wohnungen des geförderten Wohnungsbaus (Objektförderung). Der Anteil am gesamten Wohnungsbestand Wiesbadens liegt derzeit bei 5,6 %[57].

Räumlich konzentrieren sich die öffentlich geförderten Wohnungen auf wenige Gebiete innerhalb der Stadt. Weit überdurchschnittliche Anteile am jeweiligen Wohnungsbestand nehmen diese in den Planungsräumen „Werk Kalle“, „Krautgärten“ „Klarenthal-Nord“ und „Parkfeld“ (jeweils über 30 %) ein[58].

Der Bestand an öffentlich geförderten Wohnungen (Objektförderung) ist in Wiesbaden seit Jahren rückläufig, da beständig Wohnungen aus der Mietpreis- und Belegungsbindung fallen und somit nicht mehr als geförderte Wohnungen zur Verfügung stehen. Von 2014 bis 2023 hat sich die Zahl geförderter Wohnungen (für geringe und mittlere Einkommen) um 2.740 bzw. um rund 24,3 % verringert. Gleichzeitig steigt der Bedarf an gefördertem Wohnungsbau. Dies zeigt sich insbesondere daran, dass zum 1. Januar 2023 bei der Kommunalen Wohnungsvermittlung 3.296 Haushalte mit unteren und mittleren Einkommen als wohnungssuchend registriert waren (Bewerberhaushalte für geförderte Wohnungen)[59].

Die Stadt Wiesbaden steht bei der Wohnraumversorgung mit bezahlbarem Wohnraum insbesondere von Haushalten mit niedrigen Einkommen vor großen Herausforderungen. Um den bestehenden Nachholbedarf auf dem Wohnungsmarkt zu begegnen, eignen sich Instrumente zur Wohnraumförderung, wie die Entwicklung von Wohnbauflächen durch Nachverdichtung und die Entwicklung neuer Quartiere, die Umsetzung von Quoten und die Schaffung förderfähiger Strukturen[60]. Zukünftige Wohnbauflächenpotenziale der Außen- und Innenentwicklung können einen wesentlichen Beitrag zur Schaffung von bezahlbarem Wohnraum leisten. Insbesondere die mittels der Richtlinie zur Wiesbadener Sozialgerechten Bodennutzung in der Landeshauptstadt Wiesbaden (WiSoBoN) beschlossenen Quoten zur Schaffung von gefördertem Wohnungsbau in Höhe von 40 Prozent begünstigen neue bezahlbare Wohnungsbestände und eine gesamtstädtische Streuung der geförderten Wohnungen im Sinne einer sozial durchmischten Stadt[61].

In der Stadt Wiesbaden finden verschiedene städtische Wohnungsbauprogramme Anwendung. Auf Basis dieser werden in den nächsten Jahren insgesamt rund 600 geförderte Neubauwohnungen für kleine und mittlere Einkommen entstehen und 200 Belegungsrechte erworben werden[62]. Belegungsrechte geben der Kommune das Recht zu bestimmen, wer eine geförderte Wohnung beziehen darf, um Haushalte mit geringem Einkommen gezielt mit Wohnraum zu versorgen. Das Land Hessen gewährt zudem Zuwendungen bei Bestandswohnungen, die entweder noch keiner Bindung unterliegen und frei sind oder bei Bestandswohnungen, bei welchen bestehende Bindungen bereits ausgelaufen sind.

[56] Sozialleistungs- und Jobcenter, Amt für Soziale Arbeit Landeshauptstadt Wiesbaden (2021): Zur Wohnraumversorgung von Wiesbadener Haushalten mit niedrigem Einkommen 2021, S. 3.

[57] Amt für Statistik und Stadtforschung Landeshauptstadt Wiesbaden (2025a): Statistisches Jahrbuch 2024, S. 228.

[58] Amt für Statistik und Stadtforschung Landeshauptstadt Wiesbaden (2023c): Wohnen in Wiesbaden 2022, S. 6.

[59] Dezernat für Soziales, Bildung, Wohnen und Integration Landeshauptstadt Wiesbaden (2023): Beantwortung vom 5.06.2023 zum Thema Wohnraumvermittlung und Bedarfe.

[60] Sozialleistungs- und Jobcenter, Amt für Soziale Arbeit Landeshauptstadt Wiesbaden (2021): Zur Wohnraumversorgung von Wiesbadener Haushalten mit niedrigem Einkommen 2021, S. 37.

[61] Landeshauptstadt Wiesbaden (2025g): Richtlinie zur Wiesbadener Sozialgerechten Bodennutzung in der Landeshauptstadt Wiesbaden.

[62] Amt für Statistik und Stadtforschung Landeshauptstadt Wiesbaden (2023c): Wohnen in Wiesbaden 2022, S. 21.

Immobilienmarkt

Neben dem Wohnungsangebot und dessen Entwicklung sind die Miet- und Kaufpreise wichtige Kenngrößen zur Einschätzung des Wiesbadener Wohnungsmarktes.

Regelmäßig erfolgen statistische Erhebungen und Befragungen der Bevölkerung in Deutschland (Zensus) durch das statistische Bundesamt. Bei der Zensus-Erhebung 2022 liegt Wiesbaden mit Blick auf die Mietpreise auf dem Spitzenplatz unter den deutschen Städten vergleichbarer Größe. Die Mieten sind also höher als in Aachen, Augsburg, Karlsruhe oder Münster[63]. In Folge dessen haben insbesondere Haushalte mit niedrigem und mittlerem Einkommen Schwierigkeiten bei der Suche nach angemessenem und bezahlbarem Wohnraum.

Wiesbadener Haushalte wenden durchschnittlich 27 % ihres monatlichen Nettoeinkommens für die Wohnkosten auf. Wer in Eigentum wohnt, ist mit einem Anteil von 20 % deutlich geringer belastet als die große Mehrheit, die zur Miete wohnt (31 %). Sehr hoch ist mit 24 % auch der Anteil derjenigen, bei welchen eine „Überbelastung“ besteht (Anteil der Wohnkosten am Nettoeinkommen von 40 % und mehr). Im Mietverhältnis trifft dies sogar auf rund 31 % zu[64].

In Wiesbaden lagen die gesamtstädtischen Bodenrichtwerte lange relativ konstant bei rund 450 €/qm. Ab dem Jahr 2013 wird auch bei diesem Indikator die zunehmende Anspannung auf dem Wiesbadener Wohnungsmarkt mit einem Anstieg auf rund 1.000 €/qm im Jahr 2021 bemerkbar. Auch die Preise für baureifes Land, Einfamilien- und Reihenhäuser sowie Eigentumswohnungen stiegen seit dem letzten Bericht weiter. Die Zahl der Kauffälle stagnierte dabei in den letzten Jahren bzw. reduzierte sich sogar[65].

Der Wohnungsleerstand in der Landeshauptstadt Wiesbaden betrug im Jahr 2022 laut CBRE-empirica-Leerstandsindex rund 1,7 %. Damit lag die Stadt minimal über dem Durchschnitt des Rhein-Main-Gebietes von 1,4 %, jedoch unterhalb der bei ausgeglichenen Wohnungsmärkten feststellbaren 2 bis 3 % Fluktuationsreserve[66]. In Wiesbaden ist im Zuge des mittlerweile deutlich angespannten Wohnungsmarktes die Zahl der leerstehenden Wohnungen in den letzten Jahren sukzessive abgesunken.

Zwischenfazit Wohnraumbedarf

Die Wiesbadener Bevölkerung wächst. Die Wohnraumentwicklung bleibt hinter dem Bevölkerungswachstum zurück. Für die zukünftige Planung von Wohnraum sind insbesondere die veränderten Wohn- und Lebensstile der Bevölkerung bzw. die damit einhergehenden Ansprüche an Wohnraum zu berücksichtigen, woraus auch eine zusätzliche Nachfrage resultiert. Darüber hinaus ergibt sich durch die zunehmend älter werdende Gesellschaft eine wachsende Nachfrage nach barrierefreiem und altersgerechtem Wohnraum. Eine weitere zu berücksichtigende Herausforderung ist die Schaffung von Wohnraum für Haushalte mit niedrigen Einkommen. Es besteht die Notwendigkeit der Wohnraumentwicklung, um die Preisentwicklung zu dämpfen und bezahlbaren Wohnraum für die Bevölkerung Wiesbadens bereitstellen zu können.

Unter Berücksichtigung der vorstehenden Faktoren besteht demnach ein hoher Bedarf an Wohnungen für den unteren Einkommensbereich, für familiengerechte Wohnungen sowie preiswerte und tendenziell kleine Mietwohnungen für Alleinlebende (bspw. Studierende, junge Erwerbstätige) und zunehmend auch für Seniorinnen und Senioren.

---

[63] Amt für Statistik und Stadtforschung Landeshauptstadt Wiesbaden (2025e): kurz & bündig aus Statistik und Stadtforschung - Ergebnisse der Gebäude- und Wohnungszählung 2022 in Wiesbaden, S. 10.

[64] Amt für Statistik und Stadtforschung Landeshauptstadt Wiesbaden (2023d): Wohnen in Wiesbaden - Immobilienmarkt und Mietpreise 2022, S. 5.

[65] ebd.

[66] Amt für Statistik und Stadtforschung Landeshauptstadt Wiesbaden (2023d): Wohnen in Wiesbaden - Immobilienmarkt und Mietpreise 2022, S. 6, 25.

4.1.2 Ziele

Übergeordnete Planungsziele

Die Neue Leipzig Charta

Die Neue Leipzig Charta formuliert als eine von drei Handlungsdimensionen für eine gemeinwohlorientierte Stadtentwicklung „die gerechte Stadt". Städte sollen Chancengleichheit und Umweltgerechtigkeit für alle gewährleisten, unabhängig von Herkunft, Alter oder sozialem Status. Besonders wichtig ist dabei bezahlbarer, sicherer und angemessener Wohnraum, der auf die Bedürfnisse verschiedener gesellschaftlicher Gruppen, etwa ältere Menschen, Familien, Menschen mit Behinderung oder junge Menschen, zugeschnitten ist. Sozial ausgewogene, gemischte und sichere Stadtviertel fördern die Integration aller sozialen und ethnischen Gruppen und Generationen. Gerade in Stadtteilen mit vielen Migrantinnen und Migranten braucht es eine umfassende Politik, die Integration unterstützt und Segregation verhindert. So wird sichergestellt, dass niemand beim Wohnen ausgeschlossen wird und alle einen gleichberechtigten Zugang zu guten Lebensbedingungen haben[67].

Regionalplanung

Die Regionalplanung als übergeordnete Ebene definiert Ziele und Grundsätze, die es in der kommunalen Bauleitplanung zu berücksichtigen gilt. Der Regionalplan Südhessen 2010 definiert die Landeshauptstadt Wiesbaden als Oberzentrum und Standort für eine über die Eigenentwicklung hinausgehende Siedlungstätigkeit im Verdichtungsraum Rhein-Main[68].

In zentralen Lagen und an Haltepunkten des schienengebundenen ÖPNV soll ein ausreichendes Wohnungsangebot durch maßvolle Nachverdichtung und vorrangige Innenentwicklung geschaffen werden, um Freiflächen zu schonen.

Der Verdichtungsraum Rhein-Main mit der Metropole Frankfurt und den weiteren Oberzentren Wiesbaden und Mainz bildet das wirtschaftliche und kulturelle Zentrum der Region und ist entscheidend für deren internationale Wettbewerbsfähigkeit. Um langfristig konkurrenzfähig zu bleiben, sollen hier Wachstumschancen durch Flächenvorsorge für agglomerationsabhängige Unternehmen sowie durch attraktive Angebote für Wohnen, Freizeit und Kultur, insbesondere zur Gewinnung junger Menschen konzentriert werden. Dabei sind flächensparende Lösungen und die Stärkung weicher Standortfaktoren von zentraler Bedeutung[69].

Bestandteil des Regionalplans Südhessen sind auch Flächenkontingente, die jeder Kommune im Geltungsbereich zur Weiterentwicklung zugewiesen werden. Als maximale Wohnsiedlungsfläche für den Zeitraum 2002 bis 2020 legt der Regionalplan Südhessen 2010 für Wiesbaden einen Bedarf an 309 ha fest und weist hierfür konkrete Vorranggebiete Siedlung Bestand (Nachverdichtung, Baulücken) und Planung aus[70].

Der derzeit in Neuaufstellung befindliche Regionalplan Südhessen mit dem Zieljahr ist 2038 ist im Entwurf veröffentlicht. Die darin ausgewiesene Flächenkulisse basiert auf dem Regionalen Entwicklungskonzept Südhessen (REK). Neben dem siedlungsflächenzentrierten Ansatz des REK wurde auch ein freiraumzentrierter Ansatz integriert, der die grundsätzliche Schonung der im Regionalplan Südhessen / Regionalen Flächennutzungsplan 2010 festgelegten Vorranggebiete Regionaler Grünzug und Vorbehaltsgebiete für besondere Klimafunktionen vorsieht.

---

[67] Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (2020): Neue Leipzig Charta, S. 15f.

[68] Regierungspräsidium Darmstadt (2011): Regionalplan Südhessen und Regionaler Flächennutzungsplan für den Ballungsraum Frankfurt/Rhein-Main, S. 15.

[69] ebd., S. 16 f.

[70] Regierungspräsidium Darmstadt (2011): Regionalplan Südhessen und Regionaler Flächennutzungsplan für den Ballungsraum Frankfurt/Rhein-Main, S. 31 ff.

Darüber hinaus wurde eine Begrenzung der Flächeninanspruchnahme von insgesamt maximal 5.500 Hektar während des Planungshorizonts festgelegt. Damit wird dem Grundsatz 3.1-3 (G) des LEP (3. Änderung) entsprochen, der festlegt, dass entsprechend der Nachhaltigkeitsstrategie des Landes Hessen die Flächeninanspruchnahme für Siedlungs- und Verkehrsflächen landesweit auf maximal 2,5 ha/Tag reduziert wird. Für Wiesbaden legt der Entwurf des Regionalplans Südhessen derzeit ein Siedlungsflächenkontingent von 210 ha für Vorranggebiete Siedlung Bestand und Planung bis 2038 fest.

Im Sinne des Gegenstromprinzips nach § 1 Abs. 3 Raumordnungsgesetz (ROG) ist eine gegenseitige Rücksichtnahme und Abstimmung zwischen den Planungsebenen der Regionalplanung und kommunalen Bauleitplanung bzw. laufenden Planungsverfahren sicherzustellen, da wechselseitige Abhängigkeiten bestehen. So muss die Neuaufstellung des FNP 2040 an den Vorgaben des neuen Regionalplans Südhessen orientiert und bei Neuaufstellung der Regionalplans auch die Gegebenheiten und Erfordernisse der lokalen Ebene berücksichtigt werden.

Planungsziele für Wohnen in Wiesbaden 2040

Integriertes Stadtentwicklungskonzept Wiesbaden 2030+ (WISEK 2030+)

Das Integrierte Stadtentwicklungskonzept WISEK 2030+ definiert unter der Leitidee „Wohnen und Leben“ zentrale Ziele für den Wohnungsmarkt. Insbesondere die Entlastung des angespannten Wohnungsmarktes sowie die Schaffung von bedarfsgerechtem und bezahlbarem Wohnraum für untere und mittlere Einkommensgruppen stehen im Fokus. Darüber hinaus verfolgt das WISEK 2030+ den Erhalt und die Weiterentwicklung vielfältiger Quartiere, die Förderung sozialer Durchmischung sowie den Ausbau sozialer Infrastrukturen und attraktiver Wohnumfelder[71].

Wohnraummangel und steigende Mieten verschärfen soziale Ungleichheiten und führen zur Abwanderung ins Umland mit negativen Folgen für Verkehr, Kosten und Lebensqualität. Gleichzeitig erfordern demografischer Wandel und veränderte Haushaltsstrukturen ein vielfältiges Wohnungsangebot, das sowohl altersgerecht als auch für Familien und junge Menschen attraktiv ist. Ein unzureichendes Angebot gefährdet zudem die wirtschaftliche Leistungsfähigkeit und die Gewinnung von Fachkräften.

Die FNP-Neuaufstellung soll darauf reagieren, indem strategisch geeignete Flächen für Wohnbau gesichert werden. Angestrebt wird ein maßvolles, qualitatives und flächensparendes Wachstum, vorrangig in gut an den öffentlichen Verkehr angebundenen Lagen, um eine stabile Bevölkerungsstruktur, hohe Wohnzufriedenheit und eine nachhaltige Stadtentwicklung in Wiesbaden zu gewährleisten.

Instrumente und Maßnahmen

In Wiesbaden kommen bereits unterschiedlichste Instrumente zum Einsatz, um die selbstgesteckten Ziele für die Weiterentwicklung des Wohnstandorts zu erreichen. Die gesamte Bandbreite an Maßnahmen kann nur dann ihre Wirkung entfalten, wenn bereits auf Ebene der FNP-Neuaufstellung strategisch vorgesorgt und geeignete Flächenoptionen zur Umsetzung gesichert bzw. geschaffen werden.

Neben der Beteiligung an den Kosten der sozialen Infrastruktur - Kindertagesstätten und Grundschulen inkl. Schulkinderbetreuung - auf Grundlage der Wiesbadener Sozialgerechten Bodennutzung (WiSoBoN) sind Vorhabenträger durch die bestehende Beschlussfassung (Stadtverordneten-Beschluss-Nummer 0181) darüber hinaus verpflichtet, einen festgelegten Anteil des neuen Baulandes dem geförderten Wohnungsbau zur Verfügung zu stellen[72]. Bei Bauvorhaben ab 40 oder mehr - zusätzlichen - Wohneinheiten, bei denen (Wohn-)Baurecht planungsrechtlich neu geschaffen wird, müssen Vorhabenträger beziehungsweise Eigentümer und Gesellschaften mit (unmittelbarer oder mittelbarer) städtischer Mehrheitsbeteiligung mindestens 40 Prozent der neu geschaffenen Wohneinheiten als geförderte

[71] Landeshauptstadt Wiesbaden (2018b): Integriertes Stadtentwicklungskonzept Wiesbaden 2030+.
[72] Landeshauptstadt Wiesbaden (2025g): Richtlinie zur Wiesbadener Sozialgerechten Bodennutzung in der Landeshauptstadt Wiesbaden.

Wohnungen (für geringe und mittlere Einkommen gemäß der Förderwege, um eine ausgewogene soziale Durchmischung zu erreichen) realisieren.

Außerdem werden im Zuge von Konzeptverfahren ausgewählte städtische Grundstücke für qualitätsvolle städtebauliche Konzepte wie auch gemeinschaftliche Wohnprojekte vergeben. Ziel ist die Vergabe und aktive Steuerung von sich im Eigentum der Landeshauptstadt Wiesbaden - beziehungsweise städtischen Gesellschaften - befindlichen Grundstücken, um bezahlbares, kostengünstiges Bauen und Wohnen sowie eine lebendige Vielfalt in neuen und bestehenden Stadtquartieren zu erreichen. Bürgerinnen und Bürgern, denen der Zugang zum Bau- und Wohnungsmarkt erschwert ist, wird so die Möglichkeit eröffnet, nachhaltige und bezahlbare Wohn- und Lebenskonzepte zu realisieren und insbesondere mittleren Einkommensgruppen wird die Eigentumsbildung ermöglicht.

Um den Herausforderungen des Klima- und sozioökonomischen Wandels nachhaltig zu begegnen, wurden Spielregeln nachhaltiger Stadtentwicklung entwickelt, die Ziele, Maßnahmen und messbare Qualitätsstandards für eine klimaschonende und zukunftsfähige Stadt- und Quartiersentwicklung definieren. Das Zukunftsbild wurde anhand des Modellquartiers Kastel Housing Area in Mainz-Kastel erarbeitet und wird derzeit in vier Projektgebieten mit unterschiedlichen Schwerpunkten getestet. Das Themenfeld „Lebendige Stadt“ umfasst konkrete Ziele und Maßnahmen mit Bezug zum Thema Wohnen in den Handlungsfeldern Dichte, Mischung und Identität.

Zur Steuerung einer gemeinwohlorientierten Stadtentwicklung und um die kommunale Handlungsfähigkeit in ihre Eigentümerfunktion zu stärken, wurde Ende 2021 die aktive Bodenpolitik als Grundlage für die strategischen Baulandbevorratung auf den Weg gebracht, indem eine Stabsstelle „Aktive Bodenpolitik“ innerhalb der Wiesbadener Stadtverwaltung geschaffen wurde.

4.1.3 Wohnbauflächenbedarfe

Bei der Ermittlung der Wohnbauflächenbedarfe für Wiesbaden sind die regionalplanerischen Vorgaben des Regierungspräsidiums Darmstadt maßgebend. Der wirksame Regionalplan Südhessen ermittelt für die LHW bis 2020 einen maximalen Bedarf an Wohnsiedlungsflächen von 309 ha[73]. Der Entwurf des in Neuaufstellung befindlichen Regionalplans sieht einen Siedlungsflächenbedarf für Wohnnutzungen bis 2038 in Höhe von 210 ha vor[74].

Methodik der Bedarfsermittlung des Regionalplans

Der für den aktuell geltenden Regionalplan Südhessen/ Regionaler FNP 2010 dargestellte max. Wohnsiedlungsflächenbedarf wurde nach der Formel:

max. Wohnsiedlungsflächenbedarf = Anzahl der ermittelten Wohneinheiten / Dichte(wert)

bestimmt.

Der so ermittelte maximale Wohnsiedlungsflächenbedarf je Kommune ist unter Berücksichtigung der Innenentwicklungspotenziale, insbesondere von Baulücken und weiteren Reserven in den Vorranggebieten Siedlung, Bestand und Planung, schwerpunktmäßig im zentralen Ortsteil oder im Siedlungsschwerpunkt zu decken. Der notwendige Umfang an neuen Flächenneuausweisungen ergibt sich demzufolge aus der Differenz zwischen dem ermittelten Bedarf an weiteren Wohnsiedlungsflächen und den verfügbaren Reserven. Für die Ermittlung der Wohnbauflächenbedarfe der FNP-Neuaufstellung wird analog die Methodik der Regionalplan-Neuaufstellung angewendet.

---

[73] Regierungspräsidium Darmstadt (2011): Regionalplan Südhessen und Regionaler Flächennutzungsplan für den Ballungsraum Frankfurt/Rhein-Main, S. 31.

[74] Regierungspräsidium Darmstadt (2025): Regionalplan Südhessen und Regionaler Flächennutzungsplan für den Ballungsraum Frankfurt/Rhein-Main – Vorentwurf 2025, S. 47.

Anzahl der ermittelten Wohneinheiten

Die Anzahl der ermittelten Wohneinheiten ist das Ergebnis der Wohnungsbedarfsprognose. Der Wohnungsbedarf setzt sich dabei zusammen aus:

- den Reinzugängen aus Neu- und Nachholbedarf und
- dem Ersatzbedarf.

Von den mittels dieser Methodik ermittelten Wohneinheiten sind die Reserven abzuziehen.

Nach Auskunft des Regierungspräsidiums Darmstadt wird die Wohnungsbedarfsprognose für die hessischen Landkreise und kreisfreien Städte bis 2040 des Institut Wohnen und Umwelt GmbH[75] weiterhin als Grundlage für die laufende Neuaufstellung des Regionalplans Südhessen herangezogen. Diese Prognose wird daher auch als Grundlage für die Neuaufstellung des FNP der Landeshauptstadt Wiesbaden verwendet.

Dichtewert

Im Rahmen der Bauleitplanung sind im Regionalplan Südhessen/ Regionaler FNP 2010 für die verschiedenen Siedlungstypen die nachfolgenden Dichtevorgaben, bezogen auf Bruttowohnbauland, einzuhalten:

- im ländlichen Siedlungstyp 25 bis 40 Wohneinheiten je ha,
- in verstädterter Besiedlung und ihrer Umgebung 35 bis 50 Wohneinheiten je ha, im Einzugsbereich vorhandener oder geplanter S- und U-Bahn-Haltepunkte 45 bis 60 Wohneinheiten je ha,
- im Großstadtbereich mindestens 60 Wohneinheiten je ha.

Die unteren Werte dürfen nur ausnahmsweise aufgrund der direkten Nachbarschaft zu ländlich geprägten Gebieten, der Eigenart eines Ortsteiles oder aufgrund des Vorliegens topografischer, ökologischer und klimatologischer Besonderheiten unterschritten werden.

Zur Bedarfsermittlung für das Oberzentrum Wiesbaden wird daher für die Ebene der FNP-Neuaufstellung vereinfacht ein durchschnittlicher Dichtewert von 60 Wohneinheiten je Hektar angenommen.

Wohnbauflächenreserven

Im Interesse eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden und der Reduzierung der Flächenneuinanspruchnahme, sollen neue Bauflächen nur in dem Umfang bereitgestellt werden, wie die vorhandenen Reserven nicht zur Bedarfsdeckung ausreichen. Demnach ist auf kommunaler Ebene nachzuweisen, welche Flächenpotenziale im Innenbereich vorhanden sind und unter welchen Herausforderungen (Hemmnissen) sie zur Bedarfsdeckung herangezogen werden können.

In der Systematik werden alle bislang nicht genutzten geplanten Bauflächen mit Wohn- oder Mischnutzung des FNP 2010 im Rahmen der Neuaufstellung des FNP 2040 erneut stadt- und umweltplanerisch auf ihre Eignung überprüft. Sie werden somit nicht als Reserveflächen gewertet, sondern gehen als neue Bauflächen in die Gesamtbilanz ein, soweit eine weitere Darstellung im FNP 2040 aus fachlicher Sicht vorgeschlagen wird.

Im Umkehrschluss werden Potenziale, für die es aufgrund der Darstellung im FNP 2010 auf Ebene der FNP-Neuaufstellung keiner Nutzungsänderung bedarf, auf denen also schon jetzt eine Wohnnutzung oder gemischte Nutzung möglich wäre, als Reserven angesetzt.

Folgende bestehende Grundlagen wurden zur Ermittlung der Reserven herangezogen, die nachfolgend erläutert werden:

[75] Institut für Wohnen und Umwelt GmbH (2020): Wohnbedarfsprognose für die hessischen Landkreise und kreisfreien Städte bis 2040.

- das Baulandkataster,
- der Wohnbauflächenbericht und
- die Studie WohnenPLUS - Qualifizierung von Großsiedlungen und Zeilengebieten.

Baulandkataster

Das Baulandkataster der Landeshauptstadt Wiesbaden besteht aus unbebauten Grundstücken sowie untergenutzten oder nur geringfügig bebauten Grundstücken, die nach den Festsetzungen eines Bebauungsplanes oder als Baulücken innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile bebaubar sind. Darin sind sowohl Grundstücke für eine mögliche Wohnbebauung enthalten, als auch solche, für die eine gemischte oder gewerbliche Nutzung möglich ist.

Das Baulandkataster wurde auf Grundlage einer Überprüfung der Luftbilder vom Frühjahr 2023 aktualisiert. Hierbei wurde festgestellt, dass seit der gesamtstädtischen Erhebung im Jahr 2015 lediglich 124 von 507 identifizierten Bereichen bebaut wurden.

Zur Ermittlung der verfügbaren Baulandreserven im Wohnungsbau blieben Bereiche für eine mögliche gewerbliche Nutzung unberücksichtigt. Bei untergenutzten Grundstücken wurde die Hälfte der tatsächlichen Flächengröße angesetzt. Für Bereiche mit einer möglichen gemischten Nutzung wurde ein 50-prozentiger Wohnanteil angenommen.

In Summe ergeben sich, unter Berücksichtigung der teilweise eingeschränkten Verfügbarkeit, 15,5 ha Bruttobauland als verfügbare Reserven aus dem Baulandkataster, was bei einem Dichtewert von 60 Wohneinheiten je Hektar ca. 936 Wohneinheiten entspricht.

	Baulücken	Untergenutzte Flächen	GESAMT
Anzahl	170	120	290
_davon Wohnen	115	66	181
_davon gemischte Nutzung	55	54	109
Flächenansatz rd. (ha)	10,5	5,0	15,5
_davon Wohnen	7,9	3,1	11,0
_davon gemischte Nutzung	2,6	2,0	4,6
		≙ bei 60 WE/ha ca. 936 WE	

Tab. 6: Verfügbare Reserven aus dem Baulandkataster / eigene Berechnungen.

Wohnbauflächenbericht

Um das politische Ziel der Bereitstellung von Wohnraum zügig umzusetzen, wurde auf Basis des Stadtverordnetenbeschlusses Nr. 0118 vom 17.02.2011 eine dezernatsübergreifende Task Force unter Leitung des damaligen Dezernats für Stadtentwicklung, Bau und Verkehr einberufen. Im Auftrag der Task Force untersuchte eine regelmäßig tagende interdisziplinär zusammengesetzte Arbeitsgruppe (AG Flächenentwicklung) unter Leitung des Stadtplanungsamtes das bis 2030 verfügbare Wohnbauflächenpotenzial. Ende 2012 legte die AG Flächenentwicklung der Task Force ihr Ergebnis vor. Danach war es bis zum Zieljahr 2030 möglich, Flächen für die Errichtung von ca. 7.000 Wohneinheiten bereit zu stellen.

Mit der SV-Nr.14-V-61-0046 hat die Stadtverordnetenversammlung am 12.02.2015 den Magistrat beauftragt, jährlich über die Umsetzungsergebnisse der damals ermittelten Wohnbauflächenpotenziale zu berichten. Seitdem wurden weitere Wohnbauprojekte angestoßen und neue Flächenpotenziale in das

Berichtswesen aufgenommen. Bei den zusätzlichen Wohnbauprojekten handelt es sich um Potenzialflächen der beiden Wohnungsbaugesellschaften SEG und GWW, um Potenzialflächen, für die das Stadtplanungsamt Planungs- bzw. Baurecht schafft, sowie um Bauvorhaben, von denen das Stadtplanungsamt im Rahmen von Bauberatungen der Bauaufsicht Kenntnis erlangt.

Da aufgrund der Datenlage keine Echtzeitbewertung der fertiggestellten Wohneinheiten möglich ist, gilt ein Vorhaben ab den ersten sichtbaren Hochbauarbeiten als „in Umsetzung" und nach Abschluss der Hochbauphase für alle geplanten Wohneinheiten / Bauabschnitte eines Neubauquartiers oder eines Vorhabens als „Fertiggestellt".

Der Bericht über die Umsetzungsergebnisse der Wohnbauflächenentwicklung 2023 benennt zukünftige Potenziale und im Bau befindliche bzw. fertiggestellten Vorhaben[76].

Für die Ermittlung der Reserven für den FNP 2040 wurden Wohnbauprojekte der Stufe 6 (mit Planungsrecht, Befreiung erforderlich), der Stufe 7 (mit Planungsrecht) und der Stufe 8 (in Umsetzung) für die Bilanz nicht berücksichtigt, da bei diesen von einer zeitnahen baulichen Umsetzung auszugehen ist. Wohnbauprojekte der Stufe 7 mit Planungsrecht nach § 34 BauGB sind dagegen in die Berechnung eingeflossen. Unberücksichtigt blieben außerdem Flächen, die aufgrund einer notwendigen Nutzungsänderung auf FNP-Ebene als Potenzial in die stadt- und umweltplanerische Prüfung eingehen. Entsprechende Verweise auf die Wohnbauprojektliste sind in den Flächensteckbriefen im Anhang vermerkt.

Sofern bereits Planungsüberlegungen zu Wohnbauprojekten vorlagen, wurde bei der Ermittlung der Reserven die konkrete Anzahl an Wohneinheiten herangezogen. In allen anderen Fällen wurde die Anzahl an potenziellen Wohneinheiten über den Flächenansatz und regionalen Dichtewert von 60 Wohneinheiten je Hektar (auf Seite 56) bestimmt.

In Summe ergeben sich, unter Berücksichtigung der teilweise eingeschränkten Verfügbarkeit, ca. 2.229 Wohneinheiten als verfügbare Reserven aus dem Wohnbauflächenbericht.

Qualifizierung von Großsiedlungen und Zeilengebieten

Mit der Studie „WohnenPLUS: Qualifizierung von Großsiedlungen und Zeilengebieten" wurde das Potenzial der Wohnraumschaffung in Wiesbaden im Bestand und die damit verbundenen Qualitätssteigerungen und Auswirkungen im Quartier untersucht. Fokus der Studie sind die Stadtstrukturtypen „Großsiedlung" und „Zeilenbebauung"[77]. Diese wurden im Stadtentwicklungskonzept Wiesbaden 2030+ als Gebiete mit großem Potenzial identifiziert und entsprechen in großen Teilen den in der Deutschlandstudie des Pestel-Instituts beschriebenen Bauwerkstypologien Mehrfamilienhäuser mit drei und mehr Wohnungen in der Hand eines einzigen (oftmals institutionellen) Eigentümers. Neben der Aufstockung werden in der Studie auch weitere Handlungsoptionen als Maßnahmen zur Schaffung von Wohnraum, wie der Anbau, die Ergänzung innerhalb bestehender Bauflächen sowie der Abriss mit anschließendem Ersatzneubau, einbezogen.

Zur Ermittlung der Reserven wird für alle Gebiete, für die in der Studie städtebauliche Konzepte und Strategien entwickelt wurden, das dort ermittelte Potenzial an zusätzlichen Wohneinheiten berücksichtigt. Bei Vorliegen mehrerer Planungsvarianten bzw. Stoßrichtungen wurde die maximale Anzahl an Wohneinheiten angesetzt (Gebiet Kostheim). Laut der Studie könnte der Wohnungsbestand in der Gesamtschau meist um 10 bis 20 % erhöht werden. In Anlehnung an diese Erkenntnisse und Empfehlungen der Studie wurde für alle weiteren Gebiete, die in Phase B nicht vertiefend in städtebaulichen Konzepten betrachtet wurden, die Untergrenze der Spanne an durchschnittlich potenziell zusätzlichen Wohneinheiten (10 %) angesetzt.

[76] Landeshauptstadt Wiesbaden (2023a): Bericht über die Umsetzungsergebnisse der Wohnbauflächenentwicklung 2023.

[77] Landeshauptstadt Wiesbaden (2018a): WohnenPLUS: Qualifizierung von Großsiedlungen und Zeilengebieten.

In Summe ergeben sich, unter Berücksichtigung der teilweise eingeschränkten Verfügbarkeit, ca. 2.161 Wohneinheiten als verfügbare Reserven aus der Studie „WohnenPLUS: Qualifizierung von Großsiedlungen und Zeilengebieten“.

Gebiet	städtebauliches Konzept (Phase B)	WE Bestand	HH Bestand	max. WE Planung	zusätzliche WE bzw. HH	
					absolut	%
Delkenheim Süd	ja	590	k.A.	900	310	53%
Klarenthal	nein	k.A.	4412	-	441	10%
Kostheim	ja	1.530	k.A.	1.730	200	13%
Parkfeld Nord	ja	1.050	k.A.	1.250	200	19%
Parkfeld Süd	nein	k.A.	514	-	51	10%
Erbenheim Hochfeld	ja	1.160	k.A.	1.290	130	11%
Freudenberg	nein	k.A.	1.259	-	126	10%
Gräselberg	ja	1.350	k.A.	1.480	130	10%
Kohlheck	nein	k.A.	829	-	83	10%
Rheingauviertel Dieselstraße	nein	k.A.	711	-	71	10%
Kastel	nein	k.A.	424	-	42	10%
Schierstein Zehntenhof	nein	k.A.	785	-	79	10%
Biebrich	nein	k.A.	1.191	-	119	10%
Biebrich Josef-Brix-Straße	nein	k.A.	325	-	33	10%
Konrad-Adenauer-Ring	ja	640	k.A.	750	110	17%
Nordost Eberleinstraße	nein	k.A.	362	-	36	10%
zusätzliche WE gesamt:					**2.161**	

Tab. 7: Verfügbare Reserven an Wohneinheiten im Wiesbadener Stadtgebiet nach Studie WohnenPLUS; (Landeshauptstadt Wiesbaden, 2018b), (eigene Berechnungen).

Zusammenfassung der Reserven

In Summe ergeben sich, unter Berücksichtigung der teilweise eingeschränkten Verfügbarkeit, im Wiesbadener Stadtgebiet ca. 5.326 Wohneinheiten als verfügbare Reserven im Wohnungsbau.

Baulandkataster	ca. 936 WE
Wohnbauflächenbericht	ca. 2.229 WE
Qualifizierung von Großsiedlungen und Zeilengebieten	ca. 2.161 WE
GESAMT	**ca. 5.326 WE**

Tab. 8: Verfügbare Reserven im Wohnungsbau; (eigene Berechnungen)

Hemmnisse bei der Entwicklung von Reserven

Eine Aktivierung von Innenentwicklungspotenzialen schafft nicht nur zusätzlichen Wohnraum in integrierter Lage mit i. d. R. guter Verkehrsanbindung, guter Ausstattung mit sozialer Infrastruktur und funktionierender Nahversorgung, oftmals kann sie auch einen Beitrag zur Weiterentwicklung des städtischen Raums und Verbesserung des Stadtbilds leisten. Zu berücksichtigen sind dabei Flächenkonkurrenzen zwischen einer baulichen Entwicklung und der Grünversorgung des Quartiers, aber auch stadtklimatische und verkehrliche Belange.

Die Aktivierung und Mobilisierung von Potenzialen der Innenentwicklung stellt eine Herausforderung dar. Die oft kleinteiligen Potenziale sind hauptsächlich in Privateigentum und die Gründe für die fehlende Ausnutzung des vorhandenen Baulands sind vielschichtig (z.B. die Nutzung als Spekulationsobjekt, fehlende finanzielle Ressourcen, Erbengemeinschaften/Erbstreitigkeiten oder fehlendes Verwertungs-Verkaufsinteresse (z.B. Vorhalten der Flächen als sogenannte „Enkelgrundstücke“ oder Nutzung als Privatgarten)).

Laut einer bundesweit repräsentativen Stichprobe des Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung aus dem Jahr 2022 schätzen die 692 befragten Städte insgesamt über 50 % des Gesamt-Baulandpotenzials aus Innenentwicklungspotenzialen und baureifen Baulandreserven als direkt nutzbar oder kurzfristig mobilisierbar ein. Es wird davon ausgegangen, dass der für die Innenentwicklungs-potenziale angenommene, kurzfristig mobilisierbare Flächenanteil bei etwa 30 % liegt[78]. Auf dieser Grundlage wird davon ausgegangen, dass etwa 50 % der Reserven in Wiesbaden bis zum Jahre 2040 mobilisiert werden können.

Wohnbedarfsermittlung der FNP-Neuaufstellung

Für die Neuaufstellung des FNP wurde der in der Wohnungsbedarfsprognose des Institut Wohnen und Umwelt GmbH[79] für den Prognosezeitraum von 2018 bis 2040 ermittelte Wohnungsbedarf auf den maßgeblichen Bedarfszeitraum 2021 bis 2040 des neuen FNP angewendet. Sobald neue Eingangsdaten vorliegen, erfolgt eine Aktualisierung der Prognose. So wurden zuletzt aktuelle Zahlen des Amts für Statistik und Stadtforschung der Landeshauptstadt Wiesbaden zu fertiggestellten Wohnungen in den Jahren 2020 bis 2023 berücksichtigt[80]. Sofern zukünftig auf regionaler Ebene eine Aktualisierung der Wohnraumbedarfsprognose vorgenommen werden sollte, wird diese als Grundlage für die Neuaufstellung des FNP herangezogen.

Anhand der Methodik des Regionalplan Südhessen/ Regionaler FNP 2010[81] lassen sich für die Landeshauptstadt Wiesbaden folgende Bedarfswerte ableiten. Der Wohnungsneubedarf für das Jahr 2040 liegt bei ca. 15.890 Wohneinheiten. Unter Berücksichtigung von Reserven reduziert sich der Wohnungsneubedarf für das Jahr 2040 auf 13.227 Wohneinheiten bzw. 220 ha Bruttobauland.

Reinzugänge Wohneinheiten aus Neu- und Nachholbedarf (zu 100 % angesetzt)	14.848
Ersatzbedarf Wohneinheiten (zu 30% angesetzt)	3.472

[78] Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR) (2022): Bauland- und Innenentwicklungspotenziale in deutschen Städten und Gemeinden, S. 66.

[79] Institut für Wohnen und Umwelt GmbH (2020): Wohnbedarfsprognose für die hessischen Landkreise und kreisfreien Städte bis 2040.

[80] Amt für Statistik und Stadtforschung Landeshauptstadt Wiesbaden (2024): Statistisches Jahrbuch 2023, S. 57.

[81] Regierungspräsidium Darmstadt (2011): Regionalplan Südhessen und Regionaler Flächennutzungsplan für den Ballungsraum Frankfurt/Rhein-Main.

Prognostizierte Wohnungsneubedarf gesamt in Wohneinheiten	15.890
Wohneinheiten aus Reserven (mit einer Mobilisierungsquote von 50% angesetzt)	5.326
Prognostizierter Wohnungsneubedarf abzüglich Reserven in Wohneinheiten	13.227
Maßgeblicher Dichtewert für das Oberzentrum Wiesbaden	60 WE/ha
Wohnbauflächenneubedarf in ha	**220**

Tab. 9: Ermittlung des Wohnflächenneubedarfs bis 2040; (eigene Berechnungen).

Die Gegenüberstellung des Bedarfs an Wohnbauflächen mit den vorhandenen Reserven zeigt deutlich, dass angesichts der im Regionalplan Südhessen festgelegten Funktion Wiesbadens als Oberzentrum mit über die eigene Entwicklung hinausgehender Siedlungstätigkeit sowie der städtischen Zielsetzungen die Ausweisung neuer Bauflächen erforderlich ist.

Der für die Neuaufstellung des FNP 2040 ermittelte Wohnbauflächenneubedarf liegt somit leicht oberhalb des Wertes, welcher im Zuge der Neuaufstellung des Regionalplans Südhessen als Siedlungsflächenbedarf für Wohnnutzungen bis 2038 ermittelt wurde.

Nicht polizeilich gemeldete Personen, wie z.B. ziviles Gefolge der NATO-Truppen, werden von den städtischen Melderegistern nicht erfasst. Diese Bevölkerungsgruppe kann daher bei der Ermittlung von Wohnraumbedarfen rechnerisch nicht berücksichtigt werden, muss jedoch als bedarfserhöhender Aspekt beachtet werden. Gleiches gilt auch für US-Militärangehörige und ihre Familien.

Bedarfsdeckung Wohnen FNP-Neuaufstellung

Im Zuge des Verfahrens zur Neuaufstellung des FNP 2040 wurde 2025 der Fachbeitrag zur Siedlungsentwicklung erarbeitet. Im Rahmen dessen wurden konkrete Flächenpotenziale, unter anderem für Wohnungsbau, ermittelt.

Die Auswahl der potenziellen neuen Wohnstandorte ist das Ergebnis eines umfassenden stadt- und umweltplanerischen Prüfprozesses im Rahmen des Fachbeitrags Siedlungsentwicklung zum FNP 2040. Um die Bilanzierung der neuen Wohnbauflächen und Gemischten Bauflächen zu vereinfachen, wurden in der Systematik des FNP alle Flächen, für die kein Baurecht besteht, als neue Bauflächen betrachtet. Geplante Wohnbauflächen und Gemischte Bauflächen aus dem FNP 2010, aus denen noch keine Bebauungspläne entwickelt wurden, wurden erneut überprüft. Sofern eine Darstellung als Planungsfläche auch im FNP 2040 vorgesehen ist, wird eine Fläche nicht als Reserve gewertet, sondern geht als neue Baufläche in die Gesamtbilanz ein. Geplante Bauflächen im FNP 2010, für die derzeit ein Bebauungsplan aufgestellt wird, wurden ebenfalls überprüft. Die Flächen werden im Rahmen der FNP-Neuaufstellung so lange als Planungsflächen geführt, bis ein Satzungs- bzw. Feststellungsbeschluss vorliegt.

Bezogen auf den ermittelten Wohnbauflächenbedarf von 220 ha (vgl. Wohnbedarfsermittlung der FNP-Neuaufstellung) ergibt sich rechnerisch eine Überdeckung der Wohnbauflächenbedarfe von 124 %, sofern diese Bauflächen mit einer durchschnittlichen Wohndichte von 60 Wohneinheiten je Hektar (vgl. Wohnbauflächenreserven) entwickelt werden. Diese rechnerische Bedarfsdeckung stellt allerdings nicht deren tatsächliche Realisierungschancen, sondern lediglich eine hypothetische Bedarfsdeckung bei einer fiktiven, völligen Entwicklung aller Bauflächen dar. Der tatsächliche Realisierungsgrad und damit die Bedarfsdeckung dieser Bauflächen ist deutlich geringer einzuschätzen, insbesondere

- da der FNP als vorbereitende Bauleitplanung kein Planungsrecht und damit kein Baurecht schafft. Dies muss in den nachgelagerten Verfahren der verbindlichen Bauleitplanung (Aufstellung von Bebauungsplänen) geschehen. Geänderte Rahmenbedingungen und Anforderungen können

dazu führen, dass Verfahren nicht erfolgreich abgeschlossen werden können oder verkleinert werden müssen.

- da Planungsrecht alleine nicht zur Entwicklung der Flächen führt, sondern abhängig ist von der Bereitschaft der Flächeneigentümer und geeigneter Bauherren und Projektentwickler. In diesem Zusammenhang stellen sich auch Fragen der allgemeinen konjunkturellen Entwicklung, der Entwicklung von Baukosten u.v.m.
- da eine Wohndichte von 60 Wohneinheiten je Hektar zwar als raumplanerische Zielgröße verfolgt werden muss, auf etlichen Bauflächen aus umwelt- und stadtplanerischen Gründen (z.B. zur Wahrung der Ortstypik) aber voraussichtlich nicht erreicht werden kann.

Ausgehend von diesen Rahmenbedingungen ist eine Deckung der Wohnbauflächenbedarfe von 124 % begründet, um eine tatsächliche Bedarfsdeckung von rund 100% erreichen zu können.

4.1.4 Plandarstellung/Planinhalte

Wohnnutzungen sind auf den dargestellten Wohnbauflächen und anteilig auf den Gemischten Bauflächen vorgesehen. Der FNP stellt sowohl bestehende Wohnsiedlungsbereiche in Form von Wohnbauflächen und Gemischten Bauflächen als auch neue Entwicklungsflächen dar, die aus Sicht der Stadtentwicklung für eine Wohnbebauung im Sinne der Bedarfsdeckung geeignet und erforderlich sind.

Wohnbauflächen

Im FNP werden Wohnbauflächen für die Unterbringung von Wohnnutzungen ausgewiesen. Wohnbauflächen im Sinne des § 1 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO sind Flächen, die vorrangig für die Wohnnutzung vorgesehen sind. Je nach Festlegung im Bebauungsplan sind innerhalb der Wohnbauflächen auch weitere Nutzungen, insbesondere Versorgungs- und Infrastruktureinrichtungen, zulässig. Dazu zählen unter anderem Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe, soweit sie dem Versorgungsbedarf des Gebietes dienen. Ausnahmsweise zulässige Nutzungen richten sich nach den §§ 2 bis 4a BauNVO.

Wie in Kapitel 1.5 erläutert, werden Wohnbauflächen mit einer Größe von weniger als 0,5 Hektar im Innenbereich und weniger als 1 Hektar im Außenbereich nur noch dargestellt, wenn sie aufgrund ihrer räumlichen Lage keiner anderen Umgebungsdarstellung sinnvoll zugeordnet werden können (z.B. isoliert gelegene Flächen).

Die der Wohnnutzung zuzuordnenden Nutzungen (z. B. Wohnbegleitgrün, Hausgärten, Garagenanlagen) sind in der Darstellung der Wohnbauflächen berücksichtigt. Ergänzende Nutzungen, die der Versorgung der örtlichen Bevölkerung dienen, beispielsweise Kindertagesstätten, Grundschulen, Spiel- und Sportplätze, kleinere Park- und Kleingartenanlagen sowie soziale, kirchliche, gesundheitliche oder kulturelle Einrichtungen, sind funktionale Bestandteile der Wohnbauflächen. Bei einer Größe zwischen 0,25 und 0,5 Hektar können diese Einrichtungen durch ein Symbol gekennzeichnet werden. (vgl. Kapitel 1.5).

Gemischte Bauflächen

Wohnnutzungen sind zudem auch auf Gemischten Bauflächen zulässig. Diese Flächen ermöglichen das Nebeneinander von Wohnen und nicht wesentlich störenden Gewerbebetrieben gemäß §§ 5 bis 7 BauNVO. Je nach Lage und Charakter des Gebiets sind hier neben Wohngebäuden auch Geschäfts- und Bürogebäude, Verwaltungseinrichtungen sowie Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke zulässig. Ebenso gehören Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Beherbergungsbetriebe dazu. Darüber hinaus können Gemischte Bauflächen Bereiche umfassen, die für Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Betriebe oder Gartenbaubetriebe genutzt werden. Abhängig von der jeweiligen Örtlichkeit und den bestehenden oder geplanten Nutzungsstrukturen, können Gemischte Bauflächen den Charakter eines Dorfgebiets, Mischgebiets oder urbanen Gebiets annehmen. Wie bei den Wohnbauflächen, sind auch hier ergänzende Nutzungen mit

einer Größe zwischen 0,25 und 0,5 Hektar meist eingestreut und können im FNP durch ein Symbol gekennzeichnet werden (s. Kapitel 1.5).

Bestehende Wohnbauflächen und Gemischte Bauflächen

Als bestehende Bauflächen gelten die Innenbereiche, also die im Zusammenhang bebauten Ortsteile gemäß § 34 BauGB. Ergänzend werden auch alle Bereiche einbezogen, für die rechtskräftige Bebauungspläne vorliegen – unabhängig davon, ob eine Bebauung bereits erfolgt ist oder noch aussteht.

Zur Sicherung der vorhandenen Wohnnutzungen erfolgt im FNP eine entsprechende Ausweisung als Wohnbauflächen und Gemischte Bauflächen. Insgesamt sind im FNP 2040 2.471 Hektar bestehende Wohnbaufläche und rd. 541 Hektar bestehende Gemischte Baufläche dargestellt.

Neue Wohnbauflächen und Gemischte Bauflächen

Insgesamt werden 35 Wohnbauflächen mit einem Gesamtumfang von rd. 219 Hektar Bruttobaufläche in der Gebietskulisse des Vorentwurfs des FNP dargestellt.

Hinzu kommen zwölf geplante Gemischte Bauflächen mit einem Gesamtumfang von rd. 109 ha. Da die geplanten Gemischten Bauflächen zu jeweils 50 % der Wohn- und Gewerbenutzung zugerechnet werden, erhöht sich der Anteil für eine Wohnnutzung um rd. 54,5 ha. Der Gesamtumfang der ausgewiesenen Flächen für Wohnen beträgt somit rd. 273,5 Hektar Bruttobaufläche.

Dieser Kennwert liegt sowohl über dem ermittelten Wohnraumneubedarf (220 ha) als auch über dem im Entwurf des neuen Regionalplans Südhessen für Wiesbaden ausgewiesenen Tabellenwert (210 ha). Zu berücksichtigen ist diesbezüglich, dass nicht alle im FNP-Vorentwurf ausgewiesenen Wohnbauflächen unmittelbar bzw. nur mit großem Aufwand zu realisieren sind und oft auch nicht die den Berechnungen zu Grunde liegenden Dichtewerte erzielt werden können. Eine über den Bedarf der Landeshauptstadt Wiesbaden hinausgehende Ausweisung von Flächen dient somit der Planungssicherheit und trägt dem Ziel Rechnung, zeitnah bezahlbaren Wohnraum zur Deckung des steigenden Bedarfs zu schaffen.

Ortsbezirk und Flächenbezeichnung	Bruttofläche (ha)
Amöneburg, Kastel	
Schmalweg	3,99
AAFES-Gelände	25,88
Wiesbadener Straße 64-70	0,72
Auringen	
Eselspfad/am Hinkelhaus	1,56
Biebrich	
Vorderberg / Mühltal	1,58
Westlich Bahnhof Biebrich (nördlicher Bereich)	4,67
Bierstadt	
Aukammallee / Kirchbachstraße	0,71
Östlich der Leibnizstraße	2,02
Breckenheim	
Am großen Garten	1,48
Östlich des Friedhofs	0,62

Ortsbezirk und Flächenbezeichnung	Bruttofläche (ha)
Delkenheim	
Delkenheim-Ost (Kalgenweg und Auf der Steil)	3,71
Dotzheim, Schierstein	
Perspektivfläche West - südlich der Erich-Ollenhauer-Straße	12,87
Hessische Hochschule für öffentliches Management und Sicherheit (HöMS) Campus Wiesbaden	5,76
Perspektivfläche West - südwestlich der Sylter Straße	47,69
Erbenheim	
Hundshof, Nietzerfeld und nördlich der Hermann-Ehlers-Schule	31,00
Am Kloppenheimer Weg	3,06
Erbenheim-Ost	4,04
Igstadt	
Dornkratz / Auf der Platt (Impulsraum Igstadt)	8,64
Am Heiligenhaus (Igstadt-Süd)	2,60
Igstadt-Ost	2,20
Klarenthal	
Südlich der Ernst-von-Harnack-Straße	3,47
Kloppenheim	
Schildsche Ziegelei / Schnitterweg	0,56
Kostheim	
Im Sampel	5,33
Medenbach	
Westlich der Neufeldstraße	0,64
Naurod	
Dörrwiese	0,74
Nordöstlich der International School	9,71
Friedhofsweg	0,94
Nordost	
BKA-Standort I - Thaerstraße	5,31
Nordenstadt	
In der Bain und Vor der Bastiansweide	6,71
Rambach	
Nordwestlich der Straße "Am Sonnenhang"	0,57
Rheingauviertel/Hollerborn	
BKA-Standort III - Europaviertel	5,23

Ortsbezirk und Flächenbezeichnung	Bruttofläche (ha)
Südost	
Schau-ins-Land	5,00
Nördlich der Balthasar-Neumann-Straße	1,95
Südlich des Dankwardweges	7,19
Bereich nördlich Dantestraße	0,88
Gesamt	**rd. 219**

Tab. 10: Neue Wohnbauflächen (Planung) im FNP 2040.

Ortsbezirk und Flächenbezeichnung	Bruttofläche (ha)
Amöneburg, Kastel	
Ostfeld Stadtquartier	71,72
Clemens-Areal, Standort der hessischen Bereitschaftspolizei	7,46
Östlich Clemens-Areal (Wiesbadener Straße 114-124)	3,52
Kastel Housing (Wohnquartier)	8,33
Kastel Housing (Bildungscampus)	3,33
Biebrich	
Mainzer Straße 166	0,61
Parkfeld-West	1,63
Westlich Bahnhof Biebrich (südlicher Bereich)	3,59
Gibb/Teuerborn Ost	3,23
Mainzer Straße 166 - Teilfläche südlich der Bahn	0,42
Rheingauviertel/Hollerborn	
Nixenstraße/Eisbahn	1,51
Hessisches Polizeipräsidium für Technik im Europaviertel	3,80
Gesamt (Anteil Wohnen)	**rd. 109 (rd. 54,5)**

Tab. 11: Neue Gemischte Bauflächen (Planung) im FNP 2040.

4.2 Gewerbe

Die geographische Lage Wiesbadens schafft sehr gute Rahmenbedingungen für die Ansiedlung gewerblicher und industrieller Betriebe. Die Lage inmitten der wirtschaftsstarken Region Rhein-Main sowie die Nähe zur Metropole Frankfurt am Main sind für die Unternehmen ein Aushängeschild. Besonders die ausgezeichnete verkehrliche Anbindung ist ein wichtiger Faktor. So führen mit der A 3, der A 66 und der A 671 drei Bundesautobahnen durch das Stadtgebiet Wiesbadens. Der Frankfurter Flughafen, eines der größten Drehkreuze Europas, liegt weniger als 30 km entfernt.

Diese Rahmenbedingungen haben zur Folge, dass Wiesbaden ein diversifizierter und zugleich stabiler Wirtschafsstandort ist. Zahlreiche Dienstleistungsunternehmen sind hier angesiedelt und auch Bundes-

und Landesverwaltungen haben einen Sitz in der hessischen Landeshauptstadt. Darüber hinaus ist Wiesbaden durch einen ausgewogenen Branchenmix gekennzeichnet, der neben produzierendem Gewerbe auch Hightech-Unternehmen, IT-Betriebe und Handelsunternehmen einschließt[82].

Die Sicherung bestehender und die Entwicklung neuer Gewerbeflächen geht mit dem Thema des Erhalts und der Schaffung von Arbeitsplätzen einher und hat daher für die Stadt eine hohe Priorität. Aufgrund der Einstufung als Oberzentrum in der Region Südhessen hat die Landeshauptstadt Wiesbaden die Aufgabe, auch umliegende Kommunen mit bestimmten Einrichtungen und Funktionen zu versorgen. Oberzentren definieren sich als Standorte hochwertiger und spezialisierter Einrichtungen, ausdrücklich auch im Bereich der Wirtschaft.[83] Allein um diesen Anspruch aus der Landesplanung zu erfüllen, ist eine herausragende Ausstattung mit Arbeitsplätzen zwingend geboten.

Die Anzahl an Arbeitsplätzen ist somit auch ein wichtiger Indikator, um die Funktionalität Wiesbadens als Oberzentrum einzuschätzen. Natürlich ist das Vorhandensein von Arbeitsplätzen für Gering- bis Hochqualifizierte auch für die in Wiesbaden lebenden Menschen von großer Bedeutung, da somit ein wichtiger Beitrag zur Befriedigung persönlicher Grundbedürfnisse geleistet wird.

Für die künftige Entwicklung von bedarfsgerechten Flächen für gewerbliche und industrielle Nutzungen sind neben der Beachtung der örtlichen Rahmenbedingungen auch die übergeordneten Entwicklungstendenzen von großer Bedeutung.

Der Bedarf an zusätzlicher Gewerbeflächenentwicklung wurde im Gewerbeflächenentwicklungskonzept (GEKO 2040) ermittelt. Das GEKO 2040 wurde als städtebauliches Entwicklungskonzept nach § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB beschlossen. Als solches sind die darin getroffenen Aussagen für die Bauleitplanung in der Abwägung aller Belange zu berücksichtigen. Die Erkenntnisse aus diesem Konzept liegen dem Fachbeitrag Siedlungsentwicklung zugrunde, der im Verwaltungsvorschlag neue Flächen für potenzielle gewerbliche Entwicklungen definiert.

4.2.1 Ausgangssituation

Trends in der Gewerbeflächenentwicklung

Wie die gesamte Stadt einem stetigen Wandel unterlegen ist, so ist es auch die Arbeitswelt. Dabei wirken sich insbesondere technologische Weiterentwicklungen und demographische Trends auf die Wirtschaft aus. So sind unterschiedliche Trends[84] zu beobachten, die es auch bei der zukünftigen Planung und Entwicklung der Gewerbe- und Industrieflächen zu beachten gilt. Diese werden im Folgenden kurz beschrieben.

- Ein relevanter Faktor ist die Globalisierung, also die Zunahme sowie der Bedeutungszuwachs internationaler Verflechtungen.
- In der heutigen Zeit ist die weltweite Vernetzung unterschiedlicher Akteure besonders durch die Digitalisierung deutlich erleichtert. Ständige Neuerungen der digitalen Technologien ermöglichen es der Wirtschaft ihre Produktion zu optimieren.
- Wertschöpfungsnetze und -systeme können entwickelt werden, die eine stärkere Integration von Dienstleistungen in den gesamten Produktionsprozess und in das Endprodukt begünstigen

[82] Landeshauptstadt Wiesbaden (2018b): Integriertes Stadtentwicklungskonzept Wiesbaden 2030+, S. 64.

[83] Hessisches Ministerium für Wirtschaft, Energie, Verkehr und Wohnen (2020): Landesentwicklungsplan Hessen, S. 29.

[84] Landeshauptstadt Wiesbaden (2016): Industriestandort Wiesbaden stärken. Studie zur Unternehmensbefragung, S. 7ff.

(Hybridisierung). Die Hybridisierung der Produkte bietet zudem Potenziale für die regionale Einbettung der örtlichen Industrie und betont die Industrie als wichtigen Baustein der örtlichen Wirtschaft.

- Der demographische Wandel und die Zuwanderung sind Herausforderung und Möglichkeit zugleich. Mit dem zunehmenden Ausscheiden der „Boomer"-Generation aus dem Arbeitsleben wachsen die Möglichkeiten die freiwerdenden Stellen durch neue Fachkräfte, beispielsweise aus dem Ausland, zu besetzen.
- Die anhaltende Urbanisierung wird in Zukunft für steigende Bodenpreise, weitere Flächenkonkurrenzen und Nutzungskonflikte sorgen.
- Die zunehmend schwierige Haushaltslage der öffentlichen Hand führt zu veränderten Anforderungen an Politik und Verwaltung, wenn etwa mehr Transparenz, Kommunikation und Beteiligung von Öffentlichkeit und Unternehmen eingefordert wird. Dieser gesellschaftliche Wertewandelt findet Ausdruck in der Umsetzung von Partizipation, Public-Private-Partnership und der New Governance.
- Durch den Klimawandel stehen auch Wirtschaftsunternehmen vor der Herausforderung, den Anforderungen an den Klimaschutz gerecht zu werden. Rahmenbedingungen verändern sich und münden oft in verschärften Umweltauflagen und steigenden Energiekosten.

Für die Standort- und Flächenplanung bzw. -entwicklung können daraus auf kommunaler Ebene folgende Konsequenzen abgeleitet werden:

- Die Bedeutung weicher Standortfaktoren wird gegenüber den harten Standortfaktoren weiter zunehmen. Hier geht es besonders darum, den Standort Wiesbaden für potenzielle Arbeitskräfte hinsichtlich des Images des Standortes, der Qualität des Umfeldes, des Angebots an attraktivem Wohnraum und eines ansprechenden Freizeit- und Kulturangebots attraktiv zu machen.
- Lokale Unternehmensnetzwerke gewinnen an Bedeutung.
- Die Verfügbarkeit von qualifizierten und hochqualifizieren Fachkräften, insbesondere aus dem MINT-Bereich (Mathematik, Informatik, Naturwissenschaften und Technik), ist von zentraler Bedeutung.
- Der Trend geht zur urbanen Produktion. Das heißt, dass Produktion, Dienstleistung und Forschung in den Städten in der Nähe von Wohn- und Freizeitfunktionen zu finden sind.
- Die Verträglichkeit zwischen einzelnen Nutzungen wird konfliktreicher. Dies wird dazu führen, dass die Standortsuche für störempfindliche oder emittierende Betriebe schwieriger wird.

Eine Herausforderung des FNP ist es, die Trends der Gewerbeflächenentwicklung mit den übergeordneten Planungszielen in Einklang zu bringen.

Trends in Wiesbaden

Die geläufigsten Werte, die im Zusammenhang mit der Wirtschaft einer Stadt stehen, sind die sozialversicherungspflichtig Beschäftigten am Arbeitsort. Im Betrachtungszeitraum von 2013 bis 2022 ist die Zahl der die sozialversicherungspflichtig Beschäftigten am Arbeitsort in Wiesbaden kontinuierlich auf 147.735 Beschäftigte im Jahr 2022 angestiegen. Seit 2013 fand ein Zuwachs von 16,8 % statt. Vor allem der Wirtschaftsbereich der Dienstleistungen hat einen Zuwachs von fast 20 % erfahren.

Im Vergleich zum Bundesland Hessen ist in der Landeshauptstadt Wiesbaden besonders der Dienstleistungsbereich stark ausgeprägt. 66 % aller Beschäftigten in Wiesbaden sind in diesem Wirtschaftszweig tätig (in Hessen sind es 54 %). Verglichen mit dem Landesdurchschnitt sind der Bereich Handel, Verkehr und Gastgewerbe (23 % zu 19 %) sowie das produzierende Gewerbe (23 % zu 15 %) in Wiesbaden unterrepräsentiert.

Anhand des sog. Lokalisationsquotienten lassen sich die Beschäftigtenanteile einer Branche von verschiedenen räumlichen Ebenen vergleichen. Bei der Betrachtung von Wiesbaden im Verhältnis zum Land Hessen wird deutlich, dass die Beschäftigtenanteile im Wirtschaftszweig der Öffentlichen

Verwaltung, Verteidigung, Sozialversicherung und Exterritoriale Organisation überdurchschnittlich über den Anteilen Hessens liegen. Als Landeshauptstadt beheimatet Wiesbaden zahlreiche Einrichtungen des Landes und des Bundes (z.B. Statistisches Bundesamt und Bundeskriminalamt), was sich positiv auf diesen Wert niederschlägt. Auch der Wirtschaftszweig "Erbringung von Finanz- und Versicherungsdienstleistungen" ist in Wiesbaden überproportional im Vergleich zum hessischen Schnitt vertreten. Hier zählen u. a. R+V, DBV, InterRisk, SCHUFA Holding AG, Aareal Bank AG und die Nassauische Sparkasse zu den größten und bekanntesten in Wiesbaden ansässigen Unternehmen.

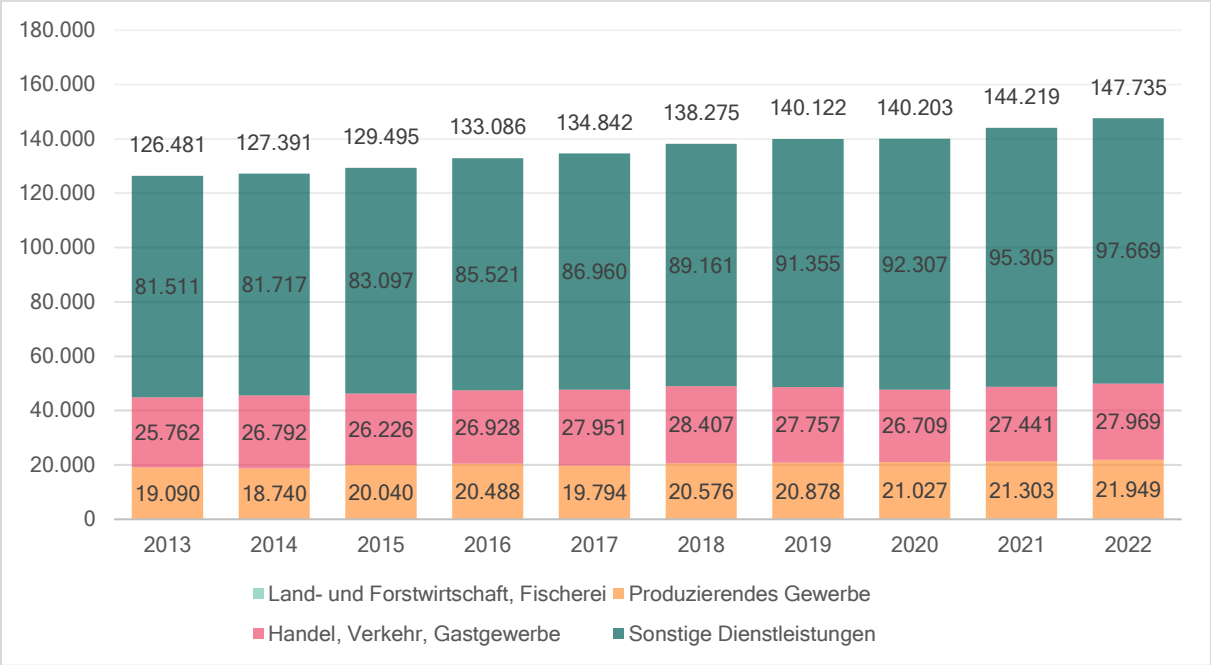


Abb. 15: Entwicklung der Beschäftigtenzahlen in Wiesbaden und Arbeitsmarktstruktur; Eigene Darstellung nach (Landeshauptstadt Wiesbaden, 2025e), S. 22.

Ein weiterer Parameter zur Einordnung der zentralörtlichen Bedeutung und damit auch der Position als Wirtschaftsstandort in der Region ist der Pendlersaldo und dessen Entwicklung. Ist der Pendlersaldo positiv, so kommt der Stadt eine Bedeutung als Arbeitsstandort zu. Mit einem Pendlersaldo von über 32.000 Personen wird die große Strahlkraft Wiesbadens als Landeshauptstadt und Oberzentrum in der Region unterstrichen[85].

Auf Basis der Entwicklung der Beschäftigtenzahlen sowie der regionalen Wachstumsbranchen und Profilierungsansätze grenzt das GEKO 2040 in einem ersten Schritt die potenziellen Zukunftsbranchen für Wiesbaden ein. Dabei wird Wirtschaftszweigen, die im Vergleich zum hessischen Durchschnitt überdurchschnittlich stark vertreten und hinsichtlich der Beschäftigung stark gewachsen sind, ein hohes Potenzial als Zukunftsbranche zugesprochen. Dazu gehören folgende Wirtschaftszweige:

- Bergbau, Energie- und Wasserversorgung, Entsorgungswirtschaft,
- Information und Kommunikation,
- Erbringung von Finanz- und Versicherungsdienstleistungen,
- Erbringung von sonstigen wirtschaftlichen Dienstleistungen,
- Öffentliche Verwaltung, Verteidigung, Sozialversicherung, Exterritoriale Organisation,
- Erziehung und Unterricht.

[85] Landeshauptstadt Wiesbaden (2025e): Gewerbeflächenentwicklungskonzept (GEKO) 2040, S. 24.

Auch Wirtschaftszweige, die zwar unterdurchschnittlich vertreten sind, aber einen überdurchschnittlichen Zuwachs an Beschäftigten erfahren haben, gelten als Branchen mit einem moderaten bis hohen Potenzial als Zukunftsbranche:

- Land- und Forstwirtschaft, Fischerei,
- Verarbeitendes Gewerbe.

In einem zweiten Schritt werden mittels genauer Analysen weiterer wichtiger Kriterien, wie dem Anteil an sozialversicherungspflichtig Beschäftigen in Wiesbaden, der Stellung in der Region, den Einschätzungen aus den Expertengesprächen und den Standortvoraussetzungen in Wiesbaden, folgende Zukunftsbranchen für Wiesbaden identifiziert:

- Biotechnologie / Life Science,
- Chemieindustrie,
- Entsorgungswirtschaft (nur in Gewerbegebieten mit entsprechenden Voraussetzungen),
- Erneuerbare Energien,
- Finanzdienstleistungen,
- Gesundheitswirtschaft,
- Handwerk,
- IT und Telekommunikation,
- KMU des Baugewerbes,
- Medizintechnik,
- Öffentliche Verwaltung,
- Pharmaindustrie,
- Sozialwesen,
- Versicherungsdienstleistungen.

4.2.2 Ziele

Übergeordnete Planungsziele

Die Neue Leipzig Charta

Die neue Leipzig Charta definiert den Rahmen der zukünftigen Entwicklung von gewerblichen und industriellen Bauflächen. Nach dieser schafft die produktive Stadt die wirtschaftlichen Voraussetzungen für eine nachhaltige Stadtentwicklung, in der eine nachhaltige urbane Ökonomie praktiziert wird. Kennzeichnend für diese sind innovative, wettbewerbsfähige, klima- und umweltfreundliche Strukturen sowie eine starke Nutzungsmischung von Quartieren[86].

Regionalplanung

Die Regionalplanung als übergeordnete Ebene definiert Ziele und Grundsätze, die es in der kommunalen Bauleitplanung zu beachten bzw. zu berücksichtigen gilt. Der wirksame Regionalplan Südhessen definiert die Landeshauptstadt Wiesbaden als Oberzentrum und somit auch als Standort für hochwertige

[86] Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (2020): Neue Leipzig Charta, S. 14ff.

und spezialisierte Einrichtungen u. a. im wirtschaftlichen Bereich.[87] Weiterhin formuliert der Regionalplan als Grundsatz, dass die „Mobilisierung und Reaktivierung ungenutzter Gewerbeflächen bzw. Gewerbebrachen, die Konversion ehemals militärischer Anlagen und die Nutzungsintensivierung“[88] Vorrang vor der Inanspruchnahme neuer Flächen haben soll. Außerdem ist die gute Anbindung zukünftiger Gewerbe- und Industrieflächen an öffentliche Verkehrsmittel und vorhandene Straßen zu gewährleisten. „Insbesondere soll die Möglichkeit einer Anbindung an das Schienennetz über Industriestammgleise und Privatgleisanschlüsse sowohl bei bestehenden als auch bei zu erschließenden Industrie- und Gewerbegebieten genutzt werden“[89].

Bestandteil des Regionalplans Südhessen sind auch Flächenkontingente, die jeder Kommune im Geltungsbereich zur Weiterentwicklung zugewiesen werden. Als maximale Gewerbliche Baufläche für den Zeitraum 2002 bis 2020 legt der Regionalplan Südhessen 2010 für Wiesbaden einen Bedarf an 88 ha fest und weist hierfür konkrete Vorranggebiete Industrie und Gewerbe aus[90].

Der derzeit in Neuaufstellung befindliche Regionalplan Südhessen mit dem Zieljahr 2038 ist im Entwurf veröffentlicht. Die darin ausgewiesene Flächenkulisse basiert auf dem Regionalen Entwicklungskonzept Südhessen (REK). Darüber hinaus wurde eine Begrenzung der Flächeninanspruchnahme von insgesamt maximal 5.500 Hektar während des Planungshorizonts festgelegt. Damit wird dem Grundsatz 3.1-3 (G) des LEP (3. Änderung) entsprochen, der festlegt, dass entsprechend der Nachhaltigkeitsstrategie des Landes Hessen die Flächeninanspruchnahme für Siedlungs- und Verkehrsflächen landesweit auf maximal 2,5 ha/Tag reduziert wird. Für Wiesbaden legt der Entwurf des Regionalplans Südhessen derzeit ein Gewerbeflächenkontingent von 98 ha für Vorranggebiete Industrie und Gewerbe bis 2038 fest.

Im Sinne des Gegenstromprinzips nach § 1 Abs. 3 Raumordnungsgesetz (ROG) ist eine gegenseitige Rücksichtnahme und Abstimmung zwischen den Planungsebenen der Regionalplanung und kommunalen Bauleitplanung bzw. laufenden Planungsverfahren sicherzustellen, da wechselseitige Abhängigkeiten bestehen. So muss die Neuaufstellung des FNP 2040 an den Vorgaben des neuen Regionalplans Südhessen orientiert und bei Neuaufstellung des Regionalplans auch die Gegebenheiten und Erfordernisse der lokalen Ebene berücksichtigt werden.

Planungsziele für Gewerbe in Wiesbaden

Integriertes Stadtentwicklungskonzept Wiesbaden 2030+ (WISEK 2030+)

Auch das WISEK 2030+ setzt sich mit dem Themenkomplex der Wirtschaft auseinander und formuliert Leitideen, die eine sehr gute Grundlage für die Neuaufstellung des FNP bilden. Dabei soll die bestehende Attraktivität als Arbeitsstandort erhalten und weiter ausgebaut werden. Der vorherrschende Branchenmix ist Basis für die Stabilität des Wirtschaftsstandortes Wiesbaden. Bestehende Gewerbegebiete beheimaten oft Unternehmen bestimmter Branchen. Dieses Profil sollte weiter geschärft werden. Neben dem Halten und Fördern von bereits ansässigen Unternehmen, sollen neue Unternehmen, insbesondere zukunftsweisender Wirtschaftsbereiche wie der Kreativwirtschaft und der Gesundheitswirtschaft, für den Standort Wiesbaden gewonnen werden. Für diese Zielsetzungen ist die Flächensicherung von großer Bedeutung. Dabei ist zu beachten, dass mit einer wachsenden Anzahl an Wohnflächen das Arbeitsplatzangebot und somit gewerblich nutzbare Flächen ebenso weiterzuentwickeln sind. Gewerbliche Bauflächen sind nicht nur für die Schaffung von Arbeitsplätzen von Bedeutung, sondern sie sichern auch eine wohnortnahe Grundversorgung. Im Sinne einer Stadt der kurzen Wege sollte die Deckung der Grundbedürfnisse auch auf nutzungsgemischten Flächen gefördert werden. Darüber hinaus ist für die

[87] Regierungspräsidium Darmstadt (2011): Regionalplan Südhessen und Regionaler Flächennutzungsplan für den Ballungsraum Frankfurt/Rhein-Main, S. 18.

[88] ebd., S. 37.

[89] ebd., S. 38.

[90] ebd., S. 31 ff.

Attraktivierung und Weiterentwicklung der Wirtschaftsadresse Wiesbadens die Förderung der Vernetzung und Kooperation zwischen Wirtschaft, Wissenschaft und Bildung ein wichtiger Faktor. Im WISEK 2030+ wird der Impulsraum „Gewerbeband entlang der A66“ definiert. Hiermit wird die Verortung potenzieller Flächen für die Gewerbeentwicklung entlang dieser Autobahn umschrieben[91].

„Die Metropolregion Rhein-Main zeichnet sich durch ein stetiges Wirtschaftswachstum aus. Auch in Wiesbaden kann weiterhin von einer hohen Nachfrage ausgegangen werden“[92]. Das WISEK 2030+ empfiehlt dementsprechend die Ausweisung neuer Gewerbegebiete, um potenziellen Interessenten Flächenspielräume bieten zu können.

GEKO 2040

Das GEKO 2040 formuliert Ziele für die Weiterentwicklung des Wirtschaftsstandortes Wiesbaden. Dabei steht eine klare Positionierung im Standortgefüge der wirtschaftsstarken und prosperierenden Rhein-Main-Region im Mittelpunkt. Um sich im intensiven Standortwettbewerb behaupten zu können, muss Wiesbaden seine herausragende Rolle als landesweit bedeutender Verwaltungs- und Dienstleistungsstandort gezielt einsetzen und die sehr guten Voraussetzungen in den Bereichen der Finanz- und Versicherungsdienstleistungen sowie der medizinaffinen Gewerbe weiter ausbauen. Darüber hinaus weist Wiesbaden mit der hohen Lebensqualität, einem umfangreichen kulturellen Angebot und dem attraktiven Naturraum auch bedeutende weiche Standortfaktoren für die Ansiedlung von Unternehmen und die Gewinnung von Fachkräften auf[93].

Um die definierten Ziele zu realisieren, ist nach dem GEKO der bestehenden Gewerbeflächenknappheit durch Ausweisung neuer Gewerbeflächen entgegenzuwirken. Dies erfolgt im ersten Schritt mithilfe der Flächennutzungsplanung als vorbereitende Bauleitplanung. In einem zweiten Schritt können dann auf Basis des Flächennutzungsplans konkrete Bebauungspläne für potenzielle Gewerbegebiete erarbeitet werden.

4.2.3 Gewerbeflächenbedarfe

Bei der Ermittlung der Gewerbeflächenbedarfe für Wiesbaden sind die regionalplanerischen Vorgaben des Regierungspräsidiums Darmstadt maßgebend. Der aktuell wirksame Regionalplan Südhessen sieht für den Zeitraum 2002 bis 2020 für Wiesbaden insgesamt 88 ha als Vorranggebiet Industrie und Gewerbe vor[94]. Im Entwurf des neuen Regionalplan wird bis 2038 für die Landeshauptstadt Wiesbaden ein Kontingent für Gewerbe und Industrie von 98 ha definiert[95].

Methodik der Bedarfsermittlung des Regionalplans

Die Flächenkontingente des aktuell geltenden Regionalplan Südhessen/ Regionaler FNP 2010 im Bereich Gewerbe wurden unter Berücksichtigung der nachstehenden Kriterien[96] ermittelt.

- Gebiete der Innenentwicklung,
- Gebiete in einem Einzugsbereich von 1.000 m bzw. 4.000 m von bestehenden oder geplanten Haltestellen des schienengebundenen Öffentlichen Verkehrs,

[91] Landeshauptstadt Wiesbaden (2018b): Integriertes Stadtentwicklungskonzept Wiesbaden 2030+, S. 64ff.

[92] ebd., S. 66.

[93] Landeshauptstadt Wiesbaden (2025e): Gewerbeflächenentwicklungskonzept (GEKO) 2040, S. 126.

[94] Regierungspräsidium Darmstadt (2011): Regionalplan Südhessen und Regionaler Flächennutzungsplan für den Ballungsraum Frankfurt/Rhein-Main, S. 39.

[95] Regierungspräsidium Darmstadt (2025): Regionalplan Südhessen und Regionaler Flächennutzungsplan für den Ballungsraum Frankfurt/Rhein-Main – Vorentwurf 2025, S. 49.

[96] ebd., S. 65.

- Einzugsradius von 2.500 m zu Autobahnanschlüssen (inkl. sonstiger planfreier mehrspuriger Straßen),
- Lage im Siedlungsbeschränkungsgebiet des Frankfurter Flughafens,
- Lage im Korridor entlang von Höchstspannungsfreileitungen,
- vorhandener Schienenanschluss für Güterverkehre,
- Einzugsradius von 5.000 m zu KV-Terminals (Umschlagterminals für den kombinierten Verkehr zwischen (Wasser-)Straße und Schiene).

Der Regionalplan-Entwurf erläutert in diesem Zusammenhang, dass sich der Bedarf an Gewerblichen oder Industriellen Bauflächen nur unter erheblichem Aufwand und mit großen Unsicherheiten prognostizieren ließe[97]. Grundsätzlich „wurden in den einzelnen Kommunen die Werte […] an den Bedarf und die tatsächlich ausweisbare Flächenkulisse für Wohnsiedlungsflächen anteilig geknüpft“[98]. Dies bedeutet, dass die Höhe der ausgewiesenen Gewerbeflächenkontingente pauschal an der Höhe der ausgewiesenen Wohnbauflächenkontingente orientiert wurde und individuelle Gegebenheiten keine Berücksichtigung fanden.

Gewerbeflächenreserven

Sowohl der wirksame als auch der in Aufstellung befindliche Regionalplan Südhessen betonen, dass zunächst Reserven in Form von nicht oder nicht intensiv genutzten Gewerblichen Bauflächen durch Mobilisierung auszuschöpfen sind. Erst dann sollen die Flächen in Anspruch genommen werden, die in der Karte zum Regionalplan als „Vorranggebiet Industrie und Gewerbe, Planung“ dargestellt sind[99].

Das Baulandkataster der Landeshauptstadt Wiesbaden gibt einen dezidierten Überblick über die Baulandreserven im Stadtgebiet (vgl. Kapitel 4.1.3). Bei der Ermittlung der verfügbaren Baulandreserven für eine gewerbliche Entwicklung bleiben die Bereiche für eine mögliche Wohnbauentwicklung unberücksichtigt. Bei untergenutzten Grundstücken wurde die Hälfte der tatsächlichen Flächengröße angesetzt. Für Bereiche mit einer möglichen gemischten Nutzung wurde ein 50-prozentiger Gewerbeanteil angenommen.

	Baulücken	Untergenutzte Flächen	GESAMT
Anzahl	86	72	158
_davon Gewerbe	31	18	49
_davon gemischte Nutzung	55	54	109
Flächenpotenzial für Gewerbe (in ha)	10,6	8,6	19,2
Flächenpotenzial für gemischte Nutzung (in ha)	2,6	2,0	4,6
Gesamtpotenzial (in ha)			**23,8**

Tab. 12: Verfügbare Reserven aus dem Baulandkataster / eigene Berechnungen.

[97] Regierungspräsidium Darmstadt (2025): Regionalplan Südhessen und Regionaler Flächennutzungsplan für den Ballungsraum Frankfurt/Rhein-Main – Vorentwurf 2025, S. 66.

[98] ebd., S. 66.

[99] Regierungspräsidium Darmstadt (2011): Regionalplan Südhessen und Regionaler Flächennutzungsplan für den Ballungsraum Frankfurt/Rhein-Main, S. 43;

Insgesamt umfasst das Kataster 158 Baulücken oder untergenutzte Flächen, die komplett oder in Teilen einer gewerblichen Nutzung zugeführt werden können. In der Summe beläuft sich das Flächenpotenzial allerdings auf nur etwa 23,8 ha. Daraus wird ersichtlich, dass es sich bei den einzelnen Flächen meist um sehr kleine Grundstücke handelt. In geringem Umfang sind auch Reserven zu finden, die zwischen einem und fünf Hektar groß sind. Neben der Kleinteiligkeit der Grundstücke ist zudem oft unklar, ob bzw. mit welchem Aufwand die Gewerblichen Reserveflächen aktivierbar sind.

Gewerbeflächenbedarfsermittlung der FNP-Neuaufstellung

Die ermittelten Reserven reichen nicht aus um die große Nachfrage nach Gewerbeflächen in Wiesbaden zu decken. Außerdem weisen die Flächen überwiegend zu geringe Dimensionen auf und die Aktivierbarkeit der Flächen ist zu großen Teilen fraglich bzw. nicht gegeben. Daher ist es dringend notwendig, künftige Bedarfe auf städtischer Ebene unter Berücksichtigung der lokalen Gegebenheiten Wiesbadens zu ermitteln und zu analysieren. Dies erfolgte im Rahmen des Gewerbeflächenentwicklungskonzepts 2040.

Das GEKO 2040 hat zur Ermittlung des Gewerbeflächenbedarfs ein dreiteiliges Vorgehen gewählt, das sowohl quantitative als auch qualitative Aspekte berücksichtigt.

Die Auswertung der gewerbeflächenrelevanten Unternehmensanfragen der vergangenen Jahre erlaubt eine erste Näherung an den zukünftigen Flächenbedarf. Entsprechende Anfragen wurden vom Referat für Wirtschaft und Beschäftigung der Landeshauptstadt Wiesbaden erfasst und zusammengetragen.

Die Gewerbeflächenprognose nach dem GIFPRO-Modell ist in der Planungspraxis ein etabliertes und wissenschaftlich anerkanntes Modell, nach dem die Flächenbedarfsprognose nachfrageorientiert ermittelt wird. Dabei werden drei Parameter zur Ermittlung des Bedarfswerts herangezogen:

- Für jeden Wirtschaftsbereich wird die Gesamtzahl der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten, basierend auf der Entwicklung der letzten 10 Jahre, bis zum Jahr 2040 fortgeschrieben. Das Modell berücksichtigt zum einen ein kontinuierliches Wachstum der Beschäftigtenzahlen und zum anderen ein gedämpftes Beschäftigtenwachstum. Durch die Betrachtung der beiden Szenarien wird eine Flächenbedarfsspanne gebildet.
- Die Ansiedlungs- und Verlagerungsquote beschreibt den Anteil der Beschäftigten pro 100 Erwerbstätige in neu angesiedelten bzw. innerhalb des Stadtgebiets umgesiedelten Unternehmen.
- Die Flächenkennziffer gibt Auskunft über den durchschnittlichen Flächenbedarf, der je Beschäftigten ausgelöst wird. Dabei ist davon auszugehen, dass Beschäftigte im verarbeitenden Gewerbe einen höheren Flächenbedarf haben als im Dienstleistungssektor.

Im Rahmen der Erarbeitung des GEKO 2040 wurden Unternehmensbefragungen und Expertengespräche durchgeführt, deren Ergebnisse der Feinabstimmung der Gewerbeflächenbedarfsprognose dienen. Mit diesem Vorgehen können genauere Aussagen zu den Flächenanforderungen der Unternehmen getroffen werden[100].

Nach Durchführung dieser drei Analyseschritte ergibt sich im Ergebnis für die Landeshauptstadt Wiesbaden bis zum Jahr 2040 ein Gewerbeflächenbedarf von 222 bis 266 ha. Dabei sind die im Rahmen des GEKO 2040 ermittelten, als aktivierbar geltenden Gewerbeflächenpotenziale in einer Größenordnung von 7,5 ha genau wie Reaktivierungspotenziale, bereits abgezogen[101].

Der für die Neuaufstellung des FNP 2040 ermittelte Gewerbeflächenneubedarf liegt somit deutlich oberhalb des Wertes, welcher im Zuge der Neuaufstellung des Regionalplans Südhessen als Siedlungsflächenbedarf für gewerbliche Nutzungen bis 2038 ermittelt wurde.

[100] Landeshauptstadt Wiesbaden (2025e): Gewerbeflächenentwicklungskonzept (GEKO) 2040, S. 101 ff.

[101] ebd., S. 113.

Bedarfsdeckung Gewerbe FNP-Neuaufstellung

Im Zuge des Verfahrens zur Neuaufstellung des FNP 2040 wurde 2025 der Fachbeitrag zur Siedlungsentwicklung erarbeitet. Im Rahmen dessen wurden konkrete Flächenpotenziale, unter anderem für Gewerbe, ermittelt.

Die Auswahl der potenziellen neuen Gewerbestandorte ist das Ergebnis eines umfassenden stadt- und umweltplanerischen Prüfprozesses im Rahmen des Fachbeitrags Siedlungsentwicklung zum FNP 2040. Um die Bilanzierung der neuen Gewerblichen Bauflächen und Gemischten Bauflächen zu vereinfachen, wurden in der Systematik des FNP alle Flächen, für die kein Baurecht besteht, als neue Bauflächen betrachtet. Geplante Gewerbliche Bauflächen und Gemischte Bauflächen aus dem FNP 2010, aus denen noch keine Bebauungspläne entwickelt wurden, wurden erneut überprüft. Sofern eine Darstellung als Planungsfläche auch im FNP 2040 vorgesehen ist, wird eine Fläche nicht als Reserve gewertet, sondern geht als neue Baufläche in die Gesamtbilanz ein. Geplante Bauflächen im FNP 2010, für die derzeit ein Bebauungsplan aufgestellt wird, wurden ebenfalls überprüft. Die Flächen werden im Rahmen der FNP-Neuaufstellung so lange als Planungsflächen geführt, bis ein Satzungs- bzw. Feststellungsbeschluss vorliegt.

Ortsbezirk und Bezeichnung des Planbereichs	Dargestellte Flächengröße im FNP 2010 in ha
Erbenheim "Flugplatz"	21,64
Biebrich "Gibb/Teuerborn"	2,74
Nordenstadt "Hainweg"	9,40
Schierstein "Simsenwies"	4,20
Medenbach "Speckfeld"	4,34
Breckenheim "Gerbermühle"	2,39
MZ-Kastel "Kurt-Hebach-Straße"	2,80

Tab. 13: Gewerbliche Bauflächen, Planung aus dem Flächennutzungsplan 2010.

Insgesamt werden im wirksamen FNP 2010 rd. 47,51 ha als "Gewerbliche Baufläche, Planung" dargestellt. Davon wurden im Bereich der Kurt-Hebach-Straße in Mainz-Kastel rd. 2,1 ha durch einen Bebauungsplan in verbindliches Baurecht überführt. Die übrigen rd. 0,7 ha sind in eine Gemischte Baufläche übergegangen.

Rd. 24,03 ha der Flächen stehen nicht mehr für die ehemals geplante Entwicklung zur Verfügung. Die städtebaulichen Ziele haben sich auf diesen Flächen in den vergangenen Jahren verändert. Auf der mit Abstand größten Gewerblichen Planungsfläche aus dem FNP 2010, dem Bereich „Flugplatz“ in Erbenheim, kann nicht die ursprünglich vorgesehene Entwicklung erfolgen, da sich die US-Streitkräfte nicht, wie seinerzeit angenommen, an diesem Standort verkleinert oder komplett zurückzogen haben.

Die übrigen rd. 20,68 ha dieser Flächen wurden in die Prüfflächenkulisse für die FNP-Neuaufstellung übertragen. Hier ist eine gewerbliche Entwicklung prinzipiell denkbar. Das Ergebnis der Flächenprüfung im Fachbeitrag Siedlungsentwicklung zum FNP 2040 empfiehlt die Fläche "Speckfeld" in Medenbach nicht in den FNP zu übernehmen. Für die Flächen "Gibb/Teuerborn" in Biebrich, "Hainweg" in Nordenstadt sowie "Siemsenwies" in Schiersten wird die Empfehlung der Übernahme in den FNP ausgesprochen.

Zur Deckung der Gewerbeflächenneubedarfe können die im Fachbeitrag ermittelten Gewerblichen Bauflächen (188 ha) und zur Hälfte die Gemischten Bauflächen (109ha), insgesamt also rd. 243 ha herangezogen werden. Gemischte Bauflächen dienen sowohl der gewerblichen Nutzung als auch der

Wohnnutzung. Das Verhältnis zwischen Gewerblichen Flächen und Wohnbauflächen innerhalb Gemischter Bauflächen kann variieren. Für den FNP 2040 wird zum Zweck der Bilanzierung ein pauschales Verhältnis von 1:1 angenommen.

Zur Ermittlung der Gewerbeflächenbedarfsdeckung werden die geplanten Gewerblichen Bauflächen sowie die Hälfte der geplanten Gemischten Bauflächen (insgesamt 243 ha) den im GEKO 2040 ermittelten Bedarfen (222 bis 266 ha) gegenübergestellt. Hieraus ergibt sich eine rechnerische Bedarfsdeckung von 109 % bis 91 %. Es wird deutlich, dass die Flächengröße der neu ausgewiesenen Bauflächen im FNP 2040 den prognostizierten Gewerbeflächenbedarf bis ins Jahr 2040 nur sehr knapp decken bzw. sogar unterschreiten.

Zu berücksichtigen ist in diesem Kontext, dass die Bedarfsdeckung nicht mit der Aussicht auf tatsächliche Realisierung der geplanten gewerblichen Nutzung gleichzusetzen ist. Es ist eher davon auszugehen, dass nicht alle neuen Planungsflächen umgesetzt werden können. Gründe hierfür können veränderte Anforderungen oder Rahmenbedingungen sein, sodass sich ein zwingend benötigter Bebauungsplan nicht erfolgreich aufstellen lässt. Auch können Schwierigkeiten bei dem Erwerb der benötigten Grundstücke auftreten und eine geplante Flächennutzung erschweren.

4.2.4 Plandarstellung/Planinhalte

Gewerbliche Nutzungen sind auf den dargestellten Gewerblichen Flächen sowie anteilig auf den Gemischten Bauflächen zu realisieren. Der FNP stellt sowohl bestehende Gewerbeflächen in Form von Gewerblichen und Gemischten Bauflächen als auch neue Entwicklungsflächen dar, die aus Sicht der Stadtentwicklung für eine Gewerbebebauung im Sinne der Bedarfsdeckung geeignet und erforderlich sind.

Gewerbliche Bauflächen

Für gewerbliche und industrielle Nutzungen sieht der FNP die Darstellung von Gewerblichen Bauflächen vor. Gewerbliche Bauflächen im Sinne des § 1 Abs. 1 Nr. 3 BauNVO sind allein durch gewerbliche Nutzungen als Hauptnutzung geprägt[102]. Auf der nachgeordneten Ebene des Bebauungsplans sind nach § 8 Abs. 2 BauGB aus dieser Darstellungsart Gewerbegebiete und Industriegebiete entwickelbar. Welche Nutzungen in den beiden Gebietstypen zulässig bzw. ausnahmsweise zulässig sind, wird in den §§ 8 und 9 BauNVO geregelt.

Gemischte Bauflächen

Insbesondere nicht wesentlich störendes Gewerbe kann auch auf Gemischten Bauflächen realisiert werden. Da in dieser Nutzungskategorie ausdrücklich das Nebeneinander von Wohnen und Gewerbe zulässig ist, darf die Wohnnutzung durch das anzusiedelnde Gewerbe nicht wesentlich gestört werden. Konkrete Regelungen zur Art der zulässigen bzw. ausnahmsweise zulässigen Gewerbebetriebe sind in den §§ 5 bis 7 BauNVO zu finden.

Bestehende Gewerbliche und Gemischte Bauflächen

Bauflächen im Bestand sind entweder im Zusammenhang bebaute Ortsteile nach § 34 BauGB (Innenbereiche) oder Gebiete, die durch einen rechtskräftigen Bebauungsplan gesichert sind. Dabei ist es nicht relevant, ob die Gebiete bereits bebaut sind oder nicht.

Um die im Wiesbadener Stadtgebiet existierenden Gewerbenutzungen zu sichern, werden die entsprechenden Flächen als "Gewerbliche Baufläche, Bestand" bzw. "Gemischte Baufläche, Bestand" dargestellt. Der FNP 2040 stellt insgesamt 595 ha bestehende Gewerbliche Baufläche und 541 ha bestehende Gemischte Baufläche dar.

[102] Ernst, Zinkahn, Bielenberg, Krautzberger, Söfker (2025): Kommentar zur BauNVO § 1 Rn. 35-35c.

Neue Gewerbliche und Gemischte Bauflächen

Aus den Ergebnissen des GEKO 2040 wird deutlich, dass es einen großen Bedarf an Gewerblicher Baufläche gibt. Im Rahmen des Fachbeitrags Siedlungsentwicklung zum FNP 2040 wurden daher in einem umfassenden Prüfprozess potenzielle Gewerbestandorte identifiziert und auf ihre Eignung hin bewertet. Die angewandte Systematik wird bereits in Kapitel 4.1.4 erläutert und fand für die Gewerblichen Bauflächen analog Anwendung.

Der Vorentwurf des FNP 2040 umfasst eine Gebietskulisse von 16 geplanten Gewerblichen Bauflächen mit einem Gesamtumfang von rd. 188 ha. Hinzu kommen 12 geplante Gemischte Bauflächen mit einem Gesamtumfang von rd. 109 ha. Da die geplanten Gemischten Bauflächen zu jeweils 50 % der Wohn- und Gewerbenutzung zugerechnet werden, erhöht sich der Anteil für eine gewerbliche Nutzung um rd. 54,5 ha auf rd. 242,5 ha. Dieser Kennwert liegt im Bereich des ermittelten Gewerbeflächenneubedarfs (222 bis 266 ha) und über dem im Entwurf des neuen Regionalplans Südhessen für Wiesbaden ausgewiesenen Kennwert (98 ha).

Ortsbezirk und Flächenbezeichnung	Bruttofläche (ha)
Biebrich	
Östliches Autobahnohr an der Äppelallee	2,97
Gibb / Teuerborn West	5,53
Delkenheim	
Erweiterung Max-Planck-Park	58,25
Erbenheim	
Südlich des Kühwegs und Westlich des Kühwegs / an der ICE-Trasse	4,11
Östlich des Mittelpfads	2,66
Scharr	13,88
Mainz-Kastel	
Östlich der Boelckestraße	36,10
Medenbach	
Gierengewann	1,37
Nordenstadt	
Hainweg	8,88
In der Pitz und Am Pfingstborn (östlich des Globus-Geländes)	18,77
Südlich der A66 / Streitgewann	9,98
Schierstein	
Perspektivfläche West - nördlich der A66	12,89
Simsenwies	2,76
Nördlich des Hafenwegs (ehemalige Knochenmühle)	2,88
Südost	
Frankfurter Straße / New-York-Straße	4,92
Bereich Gustav-Stresemann-Ring 16 (mit Hochpunkt "Zirkon Tower")	1,97
Gesamt	**rd. 188**

Tab. 14: Neue Gewerbliche Bauflächen (Planung) im FNP 2040.

Ortsbezirk und Flächenbezeichnung	Bruttofläche (ha)
Biebrich	
Mainzer Straße 166	0,61
Parkfeld-West	1,63
Westlich Bahnhof Biebrich (südlicher Bereich)	3,59
Gibb/Teuerborn Ost	3,23
Mainzer Straße 166 - Teilfläche südlich der Bahn	0,42
Mainz-Amöneburg, Mainz-Kastel	
Ostfeld Stadtquartier	71,72
Standort der hessischen Bereitschaftspolizei und Clemens-Areal	7,46
Östlich Clemens-Areal (Wiesbadener Straße 114-124)	3,52
Kastel Housing (Wohnquartier)	8,33
Kastel Housing (Bildungscampus)	3,33
Rheingauviertel/Hollerborn	
Nixenstraße/Eisbahn	1,51
Hessisches Polizeipräsidium für Technik im Europaviertel	3,80
Gesamt (Anteil Gewerbe)	**rd. 109 (rd. 54,5)**

Tab. 15: Neue Gemischte Bauflächen (Planung) im FNP 2040.

4.3 Einzelhandel

Wiesbaden weist als Großstadt und Oberzentrum eine komplexe Einzelhandelsstruktur auf. Entsprechend des Entwurfs des Einzelhandelskonzepts der Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung 2026 (EHK) (vgl. Kapitel 2.3.7) wird nachfolgend die Einzelhandelsstruktur Wiesbadens nach Warengruppen und Verkaufsflächen sowie deren Verortung in den Wiesbadener Ortsbezirken beschrieben[103]. Dargestellt wird auch die Zentren- und Standortstruktur. Daran anschließend werden aktuelle demografische, gesellschaftliche und wirtschaftliche Trends beschrieben, welche die Einzelhandelsstruktur in Wiesbaden aktuell und auch zukünftig maßgeblich beeinflussen.

4.3.1 Ausgangssituation

Einzelhandelsstruktur nach Warengruppen und Verkaufsflächengrößen

Insgesamt wurden bei der Vollerhebung im Jahr 2025 im Rahmen des EHK 1.606 Betriebe im Ladeneinzelhandel und Lebensmittelhandwerk, mit einer Gesamtverkaufsfläche von rd. 485.870 m², erfasst. Die Anzahl der Betriebe, die Verkaufsflächen und die Umsätze sind, aufgeteilt nach Branchen, der nachfolgenden Tabelle zu entnehmen (vgl. Tab. 16).

[103] Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung (2026): Fortschreibung des Einzelhandelskonzept für die Landeshauptstadt Wiesbaden (Entwurf).

Branche	Anzahl der Betriebe*	Verkaufsfläche** in m²	Umsatz*** In Mio. €
Nahrungs- und Genussmittel	621	136.980	949,3
Gesundheit / Körperpflege	113	21.575	165,1
Blumen, Pflanzen, zool. Bedarf, Zeitschriften	73	10.485	48,2
Summe kurzfristiger Bedarf	807	169.040	1.162,6
Bücher, Schreib- / Spielwaren	43	11.620	39,4
Bekleidung, Schuhe, Sport	224	73.870	295,2
Summe mittelfristiger Bedarf	267	85.490	334,6
Elektrowaren, Medien, Foto	65	11.315	89,5
Hausrat, Einrichtung, Möbel	160	93.210	223,8
Bau-, Heimwerker-, Gartenbedarf	60	93.250	144,3
Optik / Akustik, Uhren / Schmuck	130	6.930	54,6
Sonstige Sortimente****	117	26.635	81,2
Summe langfristiger Bedarf	532	231.340	593,4
Nichtlebensmittel	985	348.890	1.141,3
Summe Einzelhandel	**1.606**	**485.870**	**2.090,6**

* Zuordnung nach Sortimentsschwerpunkt
** Bereinigte Werte, d. h. Verkaufsflächen und Umsätze von Mehrbranchenunternehmen wurden aufgeteilt und der jeweiligen Branche zugeordnet.
*** Bei den angegebenen Umsätzen handelt es sich um eine gutachterliche Einschätzung, die anhand von durchschnittlichen Flächenproduktivitäten sowie Erfahrungswerten für jeden ansässigen Einzelhandelsbetrieb in Wiesbaden vorgenommen wurde.
**** Sonstige Sortimente = u. a. Sportgroßgeräte (z. B. Fahrräder), Sonstiges (z. B. Karnevalsartikel, Erotikartikel, SecondHand-Artikel)

Tab. 16: Einzelhandelsbestand nach Branchen. (Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung, 2026, S. 29)

Deutliche Schwerpunkte bestehen im Bereich Nahrungs- und Genussmittel und Bekleidung, Schuhe und Sport. Insgesamt machen diese Branchen etwa 53 % der Betriebe, 43 % der Gesamtverkaufsfläche und etwa 59 % des einzelhandelsrelevanten Umsatzes aus. Ein weiterer Schwerpunkt im Bereich der Verkaufsflächen liegt bei den Branchen Hausrat, Einrichtung und Möbel, sowie Bau-, Heimwerker- und Gartenbedarf.

Etwa die Hälfte der Einzelhandelsbetriebe (rd. 51 %) weist eine Verkaufsfläche von unter 50 m² auf. In der Summe betragen deren Verkaufsflächen jedoch nur 4 % der gesamtstädtischen Verkaufsflächen. Im Gegensatz dazu wird durch die Betriebe über 800 m² Verkaufsfläche, welche nur rd. 7 % der Einzelhandelsbetriebe darstellen, der überwiegende Anteil an Verkaufsflächen von rd. 67 % bedingt[104]. Nach gültiger Rechtsprechung werden Einzelhandelsbetriebe ab einer Verkaufsfläche von 800 m² planungsrechtlich als „großflächig“ bezeichnet[105]. Diese Einstufung hat Einfluss auf die Planung, Steuerung und Zulässigkeit solcher Betriebe.

[104] Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung (2026): Fortschreibung des Einzelhandelskonzept für die Landeshauptstadt Wiesbaden (Entwurf), S. 30.

[105] BVerwG (24.11.2005): 4 C 8.05.

Die Einzelhandelsbetriebe verteilen sich sehr unterschiedlich auf die Wiesbadener Ortsbezirke. Die Ortsbezirke Mitte mit der Einkaufsinnenstadt (überwiegend mittelfristiger Bedarf) und Biebrich mit dem Sonderstandort Äppelallee (überwiegend langfristiger Bedarf) stellen die größten und bedeutendsten Einzelhandelsstandorte in Wiesbaden dar. Im Vergleich zum mittel- und langfristen Bedarfssegment zeigt sich im kurzfristigen Bedarfssegment eine relativ gleichmäßige Verteilung der Verkaufsflächen im Stadtgebiet, da die angebotenen Sortimente vor allem der Nahversorgung der umliegenden Wohnbevölkerung dienen (vor allem Nahrungs- und Genussmittel).

Zentren- und Strandortstruktur des Wiesbadener Einzelhandels

Im Zuge des EHK wurde auch die Zentren- und Standortstruktur der Einzelhandelsbetriebe untersucht. Maßgebliche Kriterien waren hierbei die städtebauliche Integration (Anschluss an Siedlungsbereiche) und die räumliche Konzentration sowie weitere städtebaulich-funktionale Merkmale der Einzelhandelsbetriebe.

Zentrale Versorgungsbereiche i. S. v. BauGB und BauNVO		**Hauptzentrum**	• Einkaufsinnenstadt	
		Stadtteilzentrum	• Biebrich	
		Nahversorgungszentren	• Sonnenberg • Dotzheim • Schierstein • Bierstadt	• Erbenheim • Mainz-Kastel • Mainz-Kostheim
Lagen außerhalb zentraler Versorgungs-bereiche	**Städtebaulich integrierte Lagen**	**Sonstige städtebaulich integrierte Lagen**	• sonstige, Handelsnutzungen in städtebaulich integrierten Lagen (u.a. städtebaulich integrierte solitäre Lebensmittelmärkte)	
	Städtebaulich nicht integrierte Lagen	**Sonderstandorte**	• Äppelallee / Hagenauer Straße • Borsigstraße / Ostring	• Boelckestraße / Otto-Suhr-Ring
		Sonstige städtebaulich nicht integrierte Lagen	• sonstige städtebaulich nicht integrierte Standortbereiche (v.a. Gewerbegebiete)	

Abb. 16: Zentren- und Standortstruktur Wiesbaden 2020; (Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung, 2026), S. 101.

Ausgewiesen und räumlich abgegrenzt wurden zentrale Versorgungsbereiche unterschiedlicher Hierarchiestufen und Sonderstandorte (vgl. Abb. 16). Planungsrechtlich sind die Zentren (zentralen Versorgungsbereiche) gemäß § 9 Abs. 2a BauGB im Gegensatz zu anderen Einzelhandelslagen besonders geschützt (vgl. Kapitel 3.1). Die unterschiedlichen Einzelhandelslagen in Wiesbaden werden in den folgenden Unterkapiteln näher erläutert.

Zentrale Versorgungsbereiche

Zentrale Versorgungsbereiche sind gemäß Rechtsprechung räumlich abgegrenzte Bereiche in integrierten Lagen, denen aufgrund vorhandener Einzelhandelsnutzungen, in der Regel ergänzt durch verschiedene Dienstleistungen und gastronomische Angebote, eine Versorgungsfunktion über den unmittelbaren Nahbereich hinaus zukommt[106].

Um zentrale Versorgungsbereiche festzulegen, ist folglich eine umfassende Analyse und Bewertung der städtebaulichen Gegebenheiten erforderlich. Ausschlagegebend ist, dass dieser Bereich durch seine Lage, Art und Zweckbestimmung eine zentrale Funktion für die Versorgung der Bevölkerung in einem bestimmten Einzugsbereich hat. Der Begriff ist also nicht geografisch im Sinne einer Innenstadtlage oder Ortsmitte zu verstehen, sondern funktional. Entsprechend der rechtlichen Anforderungen und

[106] BVerwG (11.10.2007): 4 C 7.07.

gängigen Praxis zur Identifizierung und Festlegung zentraler Versorgungsbereiche wurden bei der Identifizierung und Abgrenzung zentraler Versorgungsbereiche im EHK folgende Kriterien angewendet[107]:

- „städtebaulich integrierte Lage (insbesondere fußläufige Beziehung zwischen Wohn- und Geschäftslage),
- zusammenhängende Versorgungslage (Einzelhandelsbetriebe stehen in einem räumlichen und funktionalen Kontext zueinander),
- Magnetbetriebe vorhanden (Einzelhandelsbetriebe, die für hohe Kundenfrequenz im zentralen Versorgungsbereich sorgen, bspw. großflächige Supermärkte),
- Versorgung der Bevölkerung über den unmittelbaren Nahbereich hinaus,
- Multifunktionalität (Einzelhandel ergänzt durch Dienstleistungen, gastronomische Angebote und ggf. Kultur und Freizeit)“.

Wiesbadener Sortimentsliste

Zur zielgerichteten Steuerung des Einzelhandels wurden die einzelhandelsrelevanten Sortimente im EHK Wiesbaden in Gruppen (zentrenrelevante-, nahversorgungsrelevante- und nicht zentrenrelevante Sortimente) eingeteilt. Die Einstufung der Sortimente erfolgte anhand gängiger Abgrenzungskriterien und auf Grundlage der erhobenen Standortverteilung[108].

Zentrenrelevante Sortimente	Nicht-zentrenrelevante Sortimente
- medizinisch-orthopädische Artikel, Sanitätswaren - Bücher - Papier-/ Bürobedarf, Schreibwaren, Bastelartikel, Schulbedarf - Spielwaren - Bekleidung, Wäsche (inkl. Baby- und Kinderartikel, ohne Kinderwagen, Kindersitze) - Schuhe, Lederwaren - Sportbekleidung, -schuhe, -artikel (ohne Angelartikel, Jagdartikel, Reitsportartikel und Sportgroß-geräte) - Elektro(klein)geräte, Medien (= Unterhaltungs- und Kommunikationselektronik, Computer, Foto, Bild- und Tonträger) - Elektro-Haushaltswaren (Kleingeräte wie Mixer, Bügeleisen) (außer Elektrogroßgeräte) - Haus- und Heimtextilien, Gardinen und Zubehör, Bettwäsche, Badtextilien - Haushaltswaren, Glas / Porzellan / Keramik - Wolle, Kurzwaren / Handarbeiten, Stoffe - Kunst, Kunstgewerbe, Bilder, Rahmen, Spiegel, Antiquitäten (ohne Antikmöbel) - Uhren, Schmuck - Optik, Akustik - Musikinstrumente	- Tiere, Tiernahrung, Zooartikel, Tierpflegemittel - Pflanzen und Zubehör, Pflege und Düngemittel, Gartenkeramik, Pflanzgefäße, Gartenhäuser, Zäune - Bau- und Heimwerkerbedarf, Baustoffe, Bauelemente, Installationsmaterial, Beschläge, Eisenwaren und Werkzeuge, Sanitärartikel, Fliesen, Rollläden, Gitter, Rollos, Markisen - Möbel (inkl. Kücheneinrichtungen, Büromöbel, Badmöbel, Gartenmöbel) - Matratzen, Bettwaren - Lampen, Leuchten, Beleuchtungskörper - Teppiche, Bodenbeläge, Farben, Lacke, Tapeten, Malereibedarf - Elektrogroßgeräte - Büromaschinen - Campinggroßartikel (z. B. Zelte, Campingmöbel), Boote und Zubehör - Fahrräder, Fahrradzubehör (ohne Bekleidung) - Reitsportartikel, Angelartikel, Jagdartikel (ohne Bekleidung) - Sportgroßgeräte - Brennstoffe / Mineralölerzeugnisse - Kfz-Handel, Motorräder, Campingfahrzeuge, Reifenhandel, Auto-, Motorradzubehör, Motorradbekleidung - Antennen, Satellitenanlagen - Erotikartikel
Nahversorgungsrelevante Sortimente (gleichzeitig immer zentrenrelevant) - Nahrungs- und Genussmittel inkl. Lebensmittelhandwerk und Tabakwaren, Getränke - Reformwaren	

[107] Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung (2026): Fortschreibung des Einzelhandelskonzept für die Landeshauptstadt Wiesbaden (Entwurf), S. 22.

[108] ebd., S.82.

- Gesundheits- und Körperpflegeartikel (Drogeriewaren, Parfümerie, inkl. Wasch- und Putzmittel, Kosmetika) - pharmazeutische Artikel - Schnittblumen - Zeitungen, Zeitschriften	

* Die Liste der nicht zentrenrelevanten Sortimente erfüllt lediglich darstellenden Charakter und ist im Gegensatz zu den aufgeführten zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten nicht abschließend und um weitere Sortimente ergänzbar.

Abb. 17: Wiesbadener Sortimentsliste 2026; (Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung, 2026), S. 85.

Im EHK werden folgende zentrale Versorgungsbereiche in Wiesbaden identifiziert und ausgewiesen:

- Das Hauptzentrum Einkaufsinnenstadt stellt den größten und wichtigsten zentralen Versorgungsbereich Wiesbadens dar. Der ZVB übernimmt mit seinem sehr vielfältigen und umfangreichen Angebot an Waren und Dienstleistungen eine gesamtstädtische und regionale Versorgungsfunktion.
- Das Stadtteilzentrum Biebrich ist deutlich kleiner dimensioniert. Es ist vor allem auf die Versorgung der Bevölkerung in Biebrich und der Bevölkerung der angrenzenden Ortsbezirke ausgerichtet.
- In den Ortsbezirken Dotzheim, Sonnenberg, Schierstein, Bierstadt, Erbenheim, Mainz-Kostheim und Mainz-Kastel befinden sich Nahversorgungszentren. Die Nahversorgungszentren sind mit einem Schwerpunkt im kurzfristen Bedarfsbereich auf die Grundversorgung der Wohnbevölkerung im jeweiligen Ortsbezirk ausgerichtet.

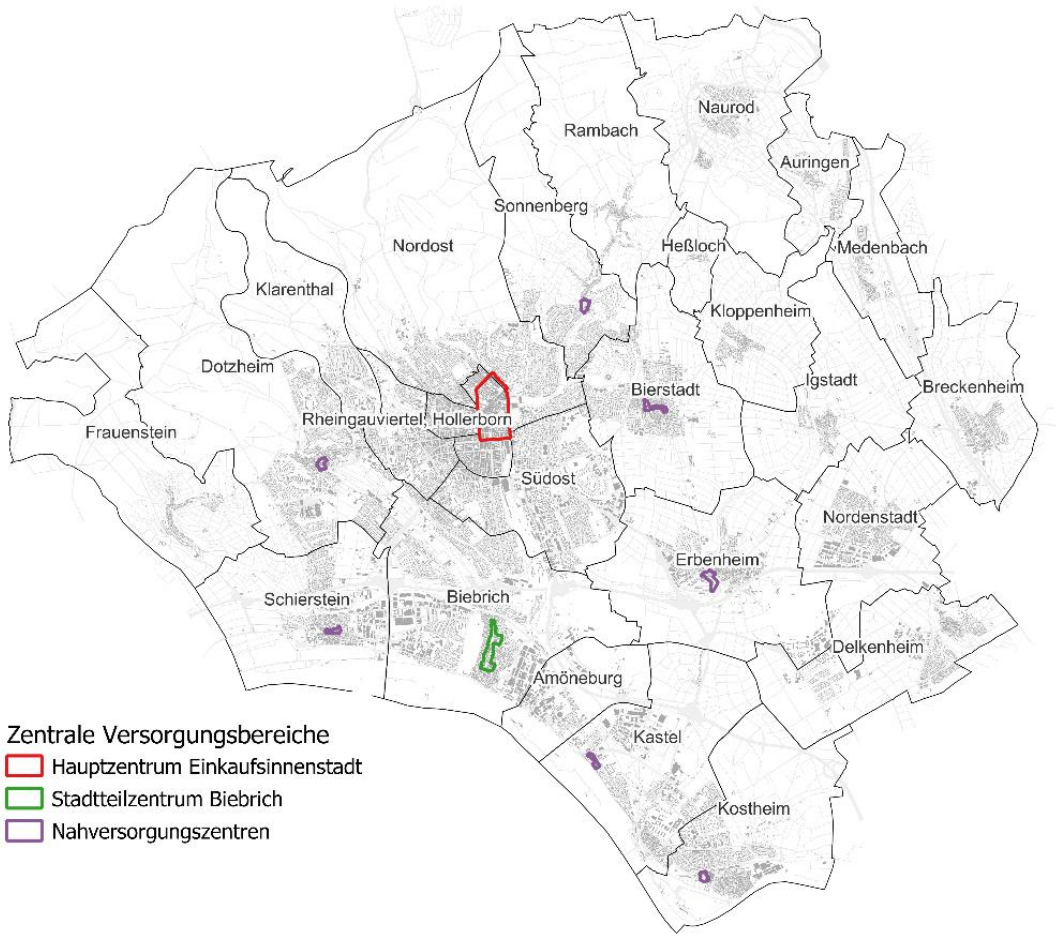


Abb. 18: Zentrale Versorgungsbereich in Wiesbaden; (Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung, 2026).

Sonderstandorte

Bei den Sonderstandorten handelt es sich um verkehrlich gut erreichbare Standorte in nicht integrierten Lagen, in denen vor allem großflächige Einzelhandelsbetriebe angesiedelt sind. An diesen Standorten überwiegen in der Regel Betriebe mit nicht zentrenrelevanten Sortimenten wie beispielsweise Fachmärkte mit Baustoffen, Baumarktartikeln, Gartenbedarf oder Möbeln. Komplementäre Dienstleistungs- oder gastronomische Angebote sind in den Sonderstandorten kaum zu finden.

Folgende Sonderstandorte werden im EHK ausgewiesen[109]:

- Der Sonderstandort Äppelallee/Hagenauer Straße (Ortsbezirk Biebrich) östlich der A 643 und südlich der A 66 im Wiesbadener Stadtteil Biebrich ist mit rd. 140.280 m² Verkaufsfläche der größte Sonderstandort im Stadtgebiet (Stand 2025). Der Standort ist über einen längeren Zeitraum gewachsen und genießt aufgrund seiner Erschließungsvorteile und Nähe zu regionalen Verkehrsachsen eine ausgeprägte Bedeutung. Die hier ansässigen großflächigen Einzelhandelsbetriebe weisen überwiegend Möbel-, Bau- und Gartenbedarfssortimente auf. Darüber hinaus bestehen am Standort auch Betriebe mit Nahrungs- und Genussmitteln sowie Bekleidung und Sport.
- Der Sonderstandort Borsigstraße/Ostring (Ortsbezirk Nordenstadt) an der A 66 ist die zweitgrößte dezentrale Einzelhandelsagglomeration in Wiesbaden mit rd. 35.815 m² Verkaufsfläche (Stand 2025). Er ist geprägt durch ein SB-Warenhaus, Fachmärkte im Bau-, Möbel- und Küchensegment und mehrere Lebensmittelmärkte.
- Der Sonderstandort Boelkestraße/Otto-Suhr Ring (Ortsbezirk Mz-Kastel) umfasst rd. 31.045 m² Verkaufsfläche (Stand 2025). Größter Einzelhandelsbetriebe ist ein Bau- und Heimwerkermarkt. Insgesamt finden sich 21 Einzelhandelsbetriebe an diesem Sonderstandort.

Lagen außerhalb zentraler Versorgungsbereiche

Des Weiteren bestehen im Stadtgebiet mehrere Einzelhandelsstandorte außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche oder der Sonderstandorte. Diese werden je nach Anschluss an bzw. Integration in die Siedlungsbebauung in städtebaulich integrierte und städtebaulich nicht integrierte Lagen unterschieden.

Die Mehrzahl der Betriebe in den Lagen außerhalb zentraler Versorgungsbereiche stellen Lebensmittelbetriebe dar, welche bei einer städtebaulich integrierten Lage maßgeblich zur Gewährleistung der flächendeckenden Nahversorgung im Stadtgebiet beitragen.

Aktuelle demografische, gesellschaftliche und wirtschaftliche Trends

In Deutschland haben in den letzten Jahren weitreichende demografische, gesellschaftliche und wirtschaftliche Veränderungen stattgefunden. Zu nennen sind insbesondere:

- Alterung und Schrumpfung der Bevölkerung,
- Wachsende Zahl der Haushalte begleitet von einer Verkleinerung der durchschnittlichen Haushaltsgröße (Anstieg der Single-Haushalte),
- Steigende Miet-, Immobilien- und Bodenpreise insbesondere in wachsenden Kommunen,
- Steigende Kaufkraftpotenziale bei veränderten warenspezifischen Ausgabenanteilen,
- Veränderte Konsumgewohnheiten und steigende Kundenansprüche,
- Divergierende Entwicklung gesellschaftlicher Wertvorstellungen (zwischen Nachhaltigkeitsanspruch und steigendem Konsumverlangen),
- Zunehmende Digitalisierung.

[109] Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung (2026): Fortschreibung des Einzelhandelskonzept für die Landeshauptstadt Wiesbaden (Entwurf), S.182.

Im Einzelhandelssektor führen diese Trends dazu, dass sich betriebswirtschaftlich größere Verkaufsflächen und Betriebsformen wie filialisierte und discounterorientierte Unternehmen zu Lasten von kleinen Einzelunternehmen durchsetzen. Gleichzeitig wird der gesamte stationäre Einzelhandel insbesondere in bestimmten Warengruppen deutlich durch den Online-Handel beeinflusst.

Diese allgemeinen Trends zeichnen sich auch in der Einzelhandelsstruktur Wiesbadens ab und verdeutlichen den auch zukünftig bestehenden Bedarf der zielgerichteten Steuerung und Entwicklung des Wiesbadener Einzelhandels.

4.3.2 Ziele

Die Landes- und Regionalplanung, ebenso wie die kommunale Planung treffen Zielaussagen zur zukünftigen Einzelhandels- und Stadtstruktur. Ihnen liegen gängige Leitvorstellungen und Planungsparadigmen wie „die Schaffung gleichwertiger Lebensverhältnisse“ oder „die Stadt der kurzen Wege“ zu Grunde. Auch traditionelle Maßstäbe europäischer Stadtentwicklung, bei der innerstädtische Bereiche mit einer hohen Ausstattung an Einzelhandels-, Dienstleistungs- und Kulturangeboten ein belebtes und attraktives Stadtzentrum bilden und Wohnquartiere auch Versorgungsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf bieten, spiegeln sich darin wider. Zudem wird mit den Zielformulierungen auf aktuelle gesellschaftliche, demografische und wirtschaftliche Trends reagiert.

Ziele der Landesplanung

Das Raumordnungsgesetz gibt vor, dass die Länder Raumordnungspläne aufzustellen haben, in denen zentrale Orte unterschiedlicher Hierarchiestufe festzulegen sind (§ 13 Abs. 5 Nr. 1b ROG). Dabei wird die Leitvorstellung der gleichwertigen Lebensverhältnisse verfolgt (§ 1 Abs. 1 Nr. 2 ROG).

Zentrale Orte werden entsprechend ihrer Ausstattung mit Einrichtungen und Infrastrukturen und damit ihrer raumordnerischen Versorgungsfunktion in Ober-, Mittel- und Unterzentren unterschieden. Oberzentren stellen die höchste Hierarchiestufe dar und weisen vielfältige zentralörtliche Einrichtungen und Infrastrukturen überregionaler Bedeutung auf. Dazu zählt auch ein Angebot von Gütern und Waren, die nur gelegentlich und selten nachgefragt werden.

Im Landesentwicklungsplan 2020 des Landes Hessen (LEP) ist die Stadt Wiesbaden als Oberzentrum definiert. Ihre Standortfunktion für hochwertige und spezialisierte Einrichtungen in den Bereichen Wirtschaft, Soziales, Kultur und Wissenschaft von landesweiter, nationaler und internationaler Bedeutung soll gesichert und weiterentwickelt werden (Z 5.2.1-1 und Z 5.2.1-2) [110].

Um die Funktionen der unterschiedlichen zentrale Orte zu sichern und innerhalb der Kommunen eine flächendeckende und wohnungsnahe Versorgung zu unterstützen sowie zentrale Versorgungsbereiche zu schützen und zu entwickeln, macht der LEP insbesondere Standortvorgaben zu großflächigen Einzelhandelsbetrieben:

- Durch das Zentralitätsgebot wird großflächiger Einzelhandel in Ober- und Mittelzentren gelenkt (Z 6-1).
- Das Kongruenzgebot gewährleistet, dass sich großflächige Einzelhandelsbetriebe nach Verkaufsfläche, Einzugsbereich und Sortimentsstruktur in das zentralörtliche System einfügen (G 6-2).
- Durch das Integrationsgebot dürfen Sondergebiete für großflächigen Einzelhandel gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO nur in den im Regionalplan ausgewiesenen Vorranggebieten Siedlung an städtebaulich integrierten Standorten ausgewiesen werden. Ausnahmen sind möglich, wenn die Betriebe in unmittelbarer Nähe zu integrierten Standorten liegen (teilintegrierte Standorte).

[110] Hessisches Ministerium für Wirtschaft, Energie, Verkehr und Wohnen (2020): Landesentwicklungsplan Hessen.

Einzelhandelsvorhaben, die aufgrund ihres Warenangebots nicht für Vorranggebiete Siedlung oder städtebaulich integrierte Standorte geeignet sind (z. B. Baustoff-, Bau-, Garten-, Reifen-, Kraftfahrzeug- und Brennstoffmärkte), dürfen auch außerhalb dieser Vorranggebiete an nicht integrierten Standorten angesiedelt werden (Z 6-3).

- Das Beeinträchtigungsverbot besagt, dass großflächige Einzelhandelsvorhaben nach ihrer Art, Lage und Größe die Funktionsfähigkeit städtebaulich integrierte Versorgungslagen der Standort- und Nachbarkommunen nicht beeinträchtigen dürfen (Z 6-4).

Ziele der Regionalplanung

Der Regionalplan Südhessen/Regionale FNP konkretisiert die Vorgaben des LEP inhaltlich und räumlich. Für die kommunale Bauleitplanung sind im Einzelhandelsbereich dabei insbesondere die regionalplanerischen Vorgaben zur Einzelhandelssteuerung, zur Sortimentsliste und zur Ausweisung zentraler Versorgungsbereiche relevant.

Der aktuell gültige Regionalplan Südhessen/Regionale FNP 2010 enthält diesbezüglich folgende Vorgaben[111]

- „Die Ausweisung, Errichtung oder Erweiterung von großflächigen Einzelhandelsvorhaben ist grundsätzlich nur in den Ober- und Mittelzentren zulässig. Dabei ist die Verkaufsfläche von Einzelhandelsprojekten so zu bemessen, dass der angestrebte Einzugsbereich des Vorhabens den zentralörtlichen Verflechtungsbereich der Standortgemeinde nicht wesentlich überschreitet.
- Zur Sicherung der Grundversorgung und unter Einhaltung der sonstigen Verträglichkeitsanforderungen kann für einen Lebensmittel-Vollversorger bis zu 2.000 qm Verkaufsfläche oder für einen Lebensmitteldiscounter bis zu 1.200 qm Verkaufsfläche die Raumverträglichkeit in städtebaulich integrierten Lagen angenommen werden.
- Großflächige Einzelhandelsvorhaben müssen eine enge räumliche und funktionale Verbindung zu bestehenden Siedlungsgebieten aufweisen. Sie sind unter besonderer Berücksichtigung ihrer Auswirkungen auf die städtebauliche Entwicklung und Ordnung sowie der Umweltverträglichkeit auch im Hinblick auf die Ziele der Verkehrsvermeidung und -verlagerung in bestehende Siedlungsgebiete unter Erreichbarkeit mit einem für Größe und Einzugsbereich des Einzelhandelsvorhabens angemessenen ÖPNV zu integrieren.
- Von großflächigen Einzelhandelsvorhaben dürfen nach Art, Lage und Größe keine schädlichen Auswirkungen auf die Funktionsfähigkeit von integrierten Geschäftszentren (zentralen Versorgungsbereichen) in der Gemeinde und in anderen Gemeinden sowie auf die verbrauchernahe Versorgung in der Gemeinde zu erwarten sein“ (Z3.4.3-2).
- Zur Sicherung geeigneter Flächen für arbeitsplatzintensive, produzierende, weiterverarbeitende und dienstleistende Betriebe stellt der Regionalplan klar, dass in „Vorranggebieten Industrie und Gewerbe“ (Bestand und Planung) [.] auch die Ansiedlung von nicht großflächigen zentrenrelevanten Einzelhandelsbetrieben den Zielen der Raumordnung [widerspricht]. Die Einrichtung von Verkaufsflächen in diesen Gebieten ist nur für die Selbstvermarktung der in diesen Gebieten produzierenden und weiterverarbeitenden Betriebe zulässig, wenn die Verkaufsfläche einen untergeordneten Teil der durch das Betriebsgebäude überbauten Fläche einnimmt und zu keinen negativen Auswirkungen führt“ (Z3.4.3-3).

In der Sortimentsliste werden zentrenrelevante Sortimente an Grund- und Nahversorgungsgütern für den täglichen, den mittel- und den langfristigen Bedarf und nicht-zentrenrelevante Sortimente unterschieden. Zentrenrelevant sind solche Güter, die für die Attraktivität und Zentralität der zentralen

[111] Regierungspräsidium Darmstadt (2011): Regionalplan Südhessen und Regionaler Flächennutzungsplan für den Ballungsraum Frankfurt/Rhein-Main.

Geschäftslagen typisch sind (G 3.4.3). Diese Sortimentsliste kann durch die Träger der verbindlichen Bauleitplanung an die örtlichen Gegebenheiten angepasst werden. Eine solch angepasste Wiesbadener Sortimentsliste wurde durch das EHK vorgelegt (vgl. Abb. 17).

In einer Beikarte des Regionalplans werden für Wiesbaden zentrale Versorgungsbereiche, einen Versorgungskern, Ergänzungsstandorte und sonstige großflächige Einzelhandelsstandorte ausgewiesen. Die zentralen Versorgungsbereiche sind als solche zu schützen und zu fördern.

Aktuell wird der Regionalplan Südhessen bzw. der regionale Flächennutzungsplan neu aufgestellt. Der in Aufstellung befindliche Regionalplan beinhaltet mit dem gültigen Regionalplan vergleichbare Ziele und Grundsätze, allerdings werden in der Neuaufstellung keine zentralen Versorgungsbereiche ausgewiesen. Stattdessen wird diese Aufgabe durch das Ziel Z3.5.1-5 an die Kommunen übertragen.[112] Dieses in Aufstellung befindliche Ziel ist als „sonstiges Erfordernis der Raumordnung“ für die kommunale Bauleitplanung abwägungsrelevant [113] und kann nach Absprache mit dem Regierungspräsidium Darmstadt für die FNP-Neuaufstellung angewandt werden. Somit können die im neuen Einzelhandelskonzept ermittelten zentralen Versorgungsbereiche in den FNP einbezogen werden.

Ziele der Landeshauptstadt Wiesbaden

Die Landeshauptstadt Wiesbaden konkretisiert die Vorgaben und Ziele des Baugesetzbuches und der Landes- und Regionalplanung auf kommunaler Ebene. Die zentrale fachliche Konzeption dazu ist das Einzelhandelskonzept Wiesbaden 2026[114].

Wie in Kapitel 1 erläutert, werden im EHK Wiesbaden zentrale Versorgungsbereiche unterschiedlicher Hierarchiestufen ausgewiesen. Zudem werden weitere Lagebereiche im Stadtgebiet, Sonderstandorte, sonstige städtebaulich integrierte Lagen und städtebaulich nicht integrierte Lagen, unterschieden.

Ziele zu zentralen Versorgungsbereichen

Allgemein sollen zentrenrelevante Güter vornehmlich in den zentralen Versorgungsbereichen angeboten werden. Zusammen mit Dienstleistungs- oder anderen gewerblichen oder öffentlichen Nutzungen sollen hier belebte und attraktive Versorgungs- und Anziehungspunkte gesichert und weiterentwickelt werden.

Bezogen auf die einzelnen zentralen Versorgungsbereiche werden folgende Empfehlungen genannt:

- Im Hauptzentrum Einkaufsinnenstadt sind großflächige und nicht großflächige Betriebe mit nahversorgungsrelevanten, zentrenrelevanten sowie nicht-zentrenrelevanten Sortimenten grundsätzlich zulässig. Großflächige Betriebe mit nicht-zentrenrelevanten Sortimenten werden aus städtebaulicher Sicht nicht empfohlen. Bestehende Flächenpotentiale sollte vor allem für zentrenrelevante Sortimente genutzt werden, die eine frequenzerzeugende Wirkung entfalten.
- Im Stadtteilzentrum Biebrich ist vorrangig die Ansiedlung bzw. Erweiterung von Betrieben mit nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten anzustreben. Kleinflächige Betriebe mit zentrenrelevanten und nicht-zentrenrelevanten Kernsortimenten sind ebenfalls zulässig. Ab einer Größenordnung von mehr als 400 m² Verkaufsfläche (auch großflächige Betriebe) wird bei zentrenrelevanten Betrieben eine Einzelfallprüfung empfohlen. Großflächige Betriebe mit nicht-zentrenrelevanten Sortimenten werden aus städtebaulicher Sicht nicht empfohlen.

[112] Regierungspräsidium Darmstadt (2011): Regionalplan Südhessen und Regionaler Flächennutzungsplan für den Ballungsraum Frankfurt/Rhein-Main.

[113] Spannowsky, Runkel, Goppel (2025): Kommentar zum ROG § 3 Rn.8-11.

[114] Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung (2026): Fortschreibung des Einzelhandelskonzept für die Landeshauptstadt Wiesbaden (Entwurf).

- In den sieben Nahversorgungszentren in Dotzheim, Schierstein, Erbenheim, Sonnenberg, Bierstadt, Mainz-Kostheim und Mainz-Kastel sind Neuansiedlungen oder Erweiterungen von (großflächigen) Betrieben mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten sowie kleinflächige Betriebe mit zentrenrelevanten Sortimenten zulässig. Ab einer Größenordnung von mehr als 400 m² Verkaufsfläche wird bei zentrenrelevanten Betrieben eine Einzelfallprüfung empfohlen. Großflächige Betriebe mit zentrenrelevanten Sortimenten sollen in den Nahversorgungszentren nicht angesiedelt werden. Diese sind schwerpunktmäßig auf das Hauptzentrum und nachrangig auf das Stadtteilzentrum Biebrich zu lenken. Die Ansiedlung von großflächigem, nicht-zentrenrelevantem Einzelhandel ist nach Einzelfallprüfung möglich, aber städtebaulich nicht zu empfehlen.

Ziele zu sonstigen städtebaulich integrierten Lagen

Eine Stärkung und Weiterentwicklung der qualitativen, quantitativen und räumlichen Nahversorgung wird angestrebt. Dazu werden im EHK folgende Empfehlungen geben:

- Kleinflächige Betriebe mit zentrenrelevanten Sortimenten sind nach Einzelfallprüfung möglich. Großflächige Ansiedlungsvorhaben im zentrenrelevanten Sortimentsbereich sind hingegen auszuschließen.
- Kleinflächige Betriebe mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten sind nach Einzelfallprüfung möglich. Großflächige Vorhaben mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten sollten im Einzelfall hinsichtlich städtebaulicher bzw. versorgungsstruktureller Auswirkungen geprüft werden. Relevant sind bei der Prüfung insbesondere die städtebauliche Integration, die Nahversorgungsfunktion sowie die absatzwirtschaftlichen und städtebaulichen Auswirkungen.
- Kleinflächige und großflächige Betriebe mit nicht zentrenrelevanten Sortimenten sind nach Einzelfallprüfung möglich.

Ziele zu Sonderstandorten

Generell sollte auf die Sonderstandorte vor allem nicht-zentrenrelevanter großflächiger Einzelhandel gelenkt werden, da diese Betriebe große Verkaufsflächen und eine gute Erreichbarkeit mit dem PKW benötigen.

Neuansiedlungen von Betrieben sowie größere Erweiterungen bestehender Betriebe mit nahversorgungs- und zentrenrelevanten Kernsortimenten (groß- und nicht großflächig) sollten zukünftig ausgeschlossen werden. Maßvolle Erweiterungen im Sinne des Bestandsschutzes sind hingegen möglich. Zentrenrelevante Randsortimente sollten soweit eingeschränkt sein, dass von ihnen keine substanziell beeinträchtigenden Kaufkraftabflüsse auf die zentralen Versorgungsbereichen ausgehen.

In den Bereichen der Sonderstandorte, die als gewerbliche Bauflächen dargestellt sind, sollte bei Ansiedlungsvorhaben grundsätzlich die Abwägung getroffen werden, ob der betroffene Standort nicht eher für gewerbliche Nutzungen vorzuhalten ist.

Ziele zu Einzelhandelsstandorten in Gewerbe- und Industriegebieten

In Gewerbe- und Industriegebieten sollten vor allem Flächen für das produzierende und weiterverarbeitende Gewerbe sowie für Handwerks- und Dienstleistungsbetriebe vorgehalten werden. Aus diesem Grund sowie zum Schutz der zentralen Versorgungsbereiche, sollte die Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben in Gewerbe- und Industriegebieten ausgeschlossen werden. Davon ausgenommen sind die gewerblichen Bauflächen, die momentan auch als im EHK abgegrenzte Sonderstandorte des Einzelhandels fungieren. Hier sollte eine einzelfallbezogene Abwägung zwischen gewerblicher Nutzung und Einzelhandelsnutzung erfolgen.

Ziele zu Einzelhandelsstandorten in sonstigen nicht integrierten Lagen

Die Ansiedlung von Einzelhandelshandelsbetrieben mit nicht zentrenrelevanten Sortimenten in sonstigen nicht integrierten Lagen ist grundsätzlich möglich. Dabei sollten zentrenrelevante Randsortimente

(wie bei den Sonderstandorten) soweit eingeschränkt werden, dass von ihnen keine negativen Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche ausgehen.

Bestehende Betriebe mit zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten genießen grundsätzlich Bestandsschutz.

4.3.3 Plandarstellung

Das BauGB und die BauNVO bieten die Grundlage, um auf Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung Einzelhandelsbetriebe und -sortimente räumlich zu lenken. Nachfolgende Darstellungen wurden dafür im FNP genutzt.

Zentrale Versorgungsbereiche

Der Schutz der zentralen Versorgungsbereich ist erklärtes Ziel des Landes, des Regierungsbezirks Südhessen und der LHW (vgl. Kapitel 2). Der FNP als behördenverbindliches Planwerk leistet hierzu einen wichtigen Beitrag. Die räumliche Darstellung der zentralen Versorgungsbereiche in der FNP-Hauptkarte dient als Grundlage für die Anwendung der Schutznormen des BauGB und BauNVO.

Schutznormen des BauGB und der BauNVO zu zentralen Versorgungsbereichen

Der Erhalt und die Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche wird durch mehrere Normen im BauGB und der BauNVO unterstützt. Folgende Normen sind hervorzuheben:

- Zentrale Versorgungsbereiche sind ein gewichtiger Belang der Bauleitplanung, der in der bauleitplanerischen Abwägung zu berücksichtigen ist (§ 1 Abs. 6 Nr. 4 BauGB).
- Bei der Abstimmung von Bebauungsplänen zwischen zwei Gemeinde kann sich eine Gemeinde auch auf ihre zentralen Versorgungsbereiche berufen (§ 2 Abs. 2 Satz 2 BauGB).
- In Flächennutzungsplänen kann die Ausstattung eines Gemeindegebiets mit zentralen Versorgungsbereichen dargestellt werden (§ 5 Abs. 2 d) BauGB)
- In Bebauungsplänen sind Aussagen zu zentralen Versorgungsbereichen aus städtebaulichen Entwicklungskonzepten zu berücksichtigen. Die Ausweisung zentraler Versorgungsbereiche bildet somit die Grundlage für Festsetzungen in Bebauungsplänen (§ 9 Abs. 2a BauGB).
- Im beplanten Innenbereich sind Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevantem Sortiment außerhalb von Kern- und Sondergebieten nur ausnahmsweise zulässig, wenn ihre Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche verträglich sind (§ 11 Abs. 3 Satz 1 BauNVO).
- Im unbeplanten Innenbereiche sind Vorhaben nur zulässig, wenn von ihnen keine schädliche Wirkung auf die zentralen Versorgungsbereich ausgeht (§ 34 Abs. 3 BauGB i.V.m § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB)

In Verbindung mit Regularien zu Festsetzungsmöglichkeiten in Bebauungsplänen (insb. § 1-14 BauNVO), ermöglichen diese Normen eine standortbezogene Begrenzung (bspw. Verkaufsfläche, Sortimente) oder den Ausschluss bestimmter Einzelhandelsbetriebe außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche, um die zentralen Versorgungsbereiche vor substanziellen Kaufkraftabflüssen oder anderen Funktionsverlusten zu schützen.

Die dargestellten zentralen Versorgungsbereiche in der Innenstadt, Biebrich, Dotzheim, Erbenheim, Sonnenberg, Mainz-Kostheim und Mainz-Kastel sind der Fortschreibung des EHK 2020 entnommen (vgl. In den Ortsbezirken Dotzheim, Sonnenberg, Schierstein, Bierstadt, Erbenheim, Mainz-Kostheim und Mainz-Kastel befinden sich Nahversorgungszentren. Die Nahversorgungszentren sind mit einem Schwerpunkt im kurzfristen Bedarfsbereich auf die Grundversorgung der Wohnbevölkerung im jeweiligen Ortsbezirk ausgerichtet.

Deren Differenzierung in Haupt-, Neben- und Nahversorgungszentren, wie im EHK vorgenommen, wird im FNP 2040 jedoch nicht übernommen, da diese Unterscheidung planungsrechtlich keine Auswirkungen hat und für die Anwendungen der Schutznormen des BauGB und der BauNVO irrelevant sind.

In Absprache mit dem Regierungspräsidium Darmstadt wurde festgehalten, dass auch im Sinne des in Aufstellung befindlichen Ziels der Regionalplanung (vgl. Kapitel 2.2) die zentralen Versorgungsbereichen aus dem EHK zur Darstellung im FNP genutzt werden können.

Gemischte und Sonderbauflächen

Einzelhandelsstandorte können auf Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung mittels der im FNP festgesetzten Bauflächen bzw. mittels den aus dem FNP im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung entwickelten Bebauungsplänen (Festsetzung von Baugebieten) gesteuert werden. Nachfolgende Tabelle gibt einen Überblick darüber, welche Baugebiete üblicherweise den Bauflächen zuzuordnen sind, und welche Einzelhandelsbetriebe in diesen Baugebieten nach § 2-11 BauNVO zulässig sind[115].

Baufläche im FNP	Baugebiete im Bebauungsplan	Zulässigkeit des Einzelhandels
Wohnbaufläche	Kleinsiedlungsgebiete (§ 2 BauNVO)	der Versorgung des Gebiets dienende Läden
	Reine Wohngebiete (§ 3 BauNVO)	Ausnahmsweise Läden, die zur Deckung des täglichen Bedarfs für die Bewohner des Gebiets dienen
	Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)	der Versorgung des Gebiets dienende Läden
	Besondere Wohngebiete (§ 4a BauNVO)	Läden (allgemein)
Gemischte Baufläche	Dorfgebiete (§ 5 BauNVO)	Einzelhandelsbetriebe (allgemein)
	Dörfliche Wohngebiete (§ 5a BauNVO)	der Versorgung des Gebiets dienende Läden
	Mischgebiete (§ 6 BauNVO)	Einzelhandelsbetriebe (allgemein)
	Urbanes Gebiet (§ 6a BauNVO)	Einzelhandelsbetriebe (allgemein)
	Kerngebiet (§ 7 BauNVO)	Einzelhandelsbetriebe (allgemein)
Gewerbliche Baufläche	Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO)	Gewerbebetriebe aller Art (schließt Einzelhandelsbetriebe ein)
	Industriegebiet (§ 9 BauNVO)	Gewerbebetriebe aller Art (schließt Einzelhandelsbetriebe ein)
Sonderbaufläche (Zweckbestimmung großflächiger Einzelhandel)	Sondergebiet (§ 11 BauNVO) (Zweckbestimmung großflächiger Einzelhandel)	Einkaufszentren und großflächiger Einzelhandel allgemein

Tab. 17: Zulässigkeit des Einzelhandels in verschiedenen Baugebieten (eigene Darstellung nach §§ 2-11 BauNVO).

Flächenanpassungen im FNP 2040

Im FNP 2040 sind einige Flächen innerhalb der zentralen Versorgungsbereiche als Gemischte Bauflächen (Bestand) dargestellt, die im FNP 2010 noch als Wohnbauflächen dargestellt wurden. Die Darstellungen wurden in diesen Bereichen an die mittlerweile vorherrschende Nutzungsstruktur angepasst. Außerdem wird hierdurch zukünftig die Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben in diesen Bereichen erleichtert, was dem Erhalt und der Entwicklung der zentralen Versorgungsbereiche zugutekommt. Ein Beispiel hierfür sind die Bauflächen entlang der Neugasse, Grabenstraße und Mühlgasse im Bereich des Hessischen Landtags.

[115] Abweichend davon können Baugebiete auch aus anderen als denen in der Tabelle dargestellten Bauflächen abgeleitet werden, sofern die Grundkonzeption des Flächennutzungsplans nicht berührt wird (Battis, Krautzberger, Löhr (2025): Kommentar zum BauGB § 8 Abs. 2 S. 1 Rn. 2-4).

Sonderbauflächen für großflächigen Einzelhandel

Großflächige Einzelhandelsbetriebe sind gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO nur in Kerngebieten oder Sondergebieten zulässig. Um diese Baugebietsfestsetzungen entsprechend § 8 Abs. 2 BauGB aus dem FNP zu entwickeln, ist in diesen Bereichen eine Darstellung Gemischter Bauflächen (für die Kerngebiete) bzw. Sonderbauflächen für großflächigen Einzelhandel erforderlich.

Mittels § 11 Abs. 3 BauNVO wird die Ansiedlung von großflächigen Einzelhandelsbetrieben, die sich nach Art, Lage oder Umfang auf die städtebauliche Entwicklung oder die Ziele der Raumordnung nicht nur unwesentlich auswirken können, auf Kerngebiete bzw. zentrale Versorgungsbereiche und Sondergebiete beschränkt. Innenstädte und weitere zentrale Versorgungsbereiche werden dadurch vor substanziell negativen Kaufkraftabflüssen durch großflächige Einzelhandelsbetriebe geschützt.

Seit dem Feststellungsbeschluss des FNP 2010 im Jahr 2003 sind insgesamt 15 FNP-Änderungs- und Berichtigungsverfahren durchgeführt worden, die zu einer Bestandsdarstellung von Sonderbauflächen für großflächigen Einzelhandel geführt haben. Der größte Teil der neu entstandenen Verkaufsflächen wird durch den Lebensmitteleinzelhandel, gefolgt vom Bau-, Heimwerker- und Gartenbedarfs- und Möbeleinzelhandel genutzt. Die Zunahme solcher Sonderbauflächen weist auf die steigende betriebswirtschaftliche Notwendigkeit großer Verkaufsflächen in diesen Warensegmenten hin.

Die im FNP 2010 dargestellten Bestands-Sonderbauflächen für großflächigen Einzelhandel (Zweckbestimmung „Handel“) werden im neuen FNP 2040 fortgeführt, da dort auch heute noch entsprechende Betriebe ansässig sind. Berücksichtigt wurden darüber hinaus planungsrechtlich gesicherte, aktuell in der Entwicklung befindliche Vorhaben. Geplante Sonderbauflächen für den Einzelhandel werden im FNP 2040 nicht dargestellt. Der Besatz an nahversorgungs- und zentrenrelevanten großflächigem Einzelhandel außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche ist in Wiesbaden bereits hoch. Im Zuge der FNP-Neuaufstellung werden weitere Sonderbauflächen nicht geplant, denn eine städtische Angebotsplanung für Standorte des großflächigen Einzelhandels ohne konkrete Ansiedlungsabsichten eines Vorhabenträgers ist nicht sinnvoll und üblich. Die Standortsuche zur Ansiedlung großflächiger Einzelhandelsbetriebe muss in der Regel vom Vorhabenträger selbst initiiert und gemeinsam mit den planenden Stellen der Stadtverwaltung fortgeführt werden. Dabei muss das städtebauliche Ziel verfolgt werden eine wohnungsnahe Versorgung der Bestands- und der geplante Wohnstandorte sicherzustellen, bei gleichzeitigem Schutz der zentralen Versorgungsbereiche (vgl. Kapitel 2.3).

4.4 Soziale Infrastruktur

Als Oberzentrum übernimmt die Landeshauptstadt Wiesbaden zentrale Aufgaben bei der Versorgung der Bewohnerinnen und Bewohner der Stadt und ihres Umlandes. Die öffentlichen und privaten Anlagen der sozialen Infrastruktur tragen – gemeinsam mit der technischen Infrastruktur im Sinne der Daseinsvorsorge – maßgeblich zur Erfüllung dieser Aufgaben bei und sind ein wesentliches Kriterium für die Wohn- und Lebensqualität. Darüber hinaus fungieren soziale Infrastruktureinrichtungen häufig als Treffpunkte im Stadtteil.

Bei der Ausweisung von Flächen für soziale Infrastruktur kommt dem FNP vor allem die Aufgabe der Standortvorsorge und -sicherung zu. Die Bedarfsermittlung sowie konkrete Planungen erfolgen durch die jeweiligen sektoralen Fachplanungen. Die aus neuen Wohnbauflächen resultierenden zusätzlichen Bedarfe im Bereich der sozialen Infrastruktur sind im weiteren Planungsverfahren zu erfassen und darzustellen.

Flächen für den Gemeinbedarf

Mit der Darstellung von Flächen für den Gemeinbedarf nach § 5 Abs. 2 Nr. 2 BauGB wird im Flächennutzungsplan die infrastrukturelle Grundausstattung der Landeshauptstadt Wiesbaden in den Grundzügen dargestellt. Die Anlagen und Einrichtungen werden nach folgenden Zweckbestimmungen unterschieden: öffentlichen Verwaltung, Schule, Kirchen und kirchlichen Zwecken dienende Einrichtungen,

kulturellen- und sozialen Zwecken dienende Einrichtungen und Feuerwehr. Sportlichen Zwecken dienende Einrichtungen werden in Kapitel 4.8 behandelt.

Im FNP werden alle Anlagen und Einrichtungen des Gemeinbedarfs, die mehr als 0,5 ha im Innenbereich beanspruchen, flächenhaft als Gemeinbedarfsfläche dargestellt. Nutzungen, deren Flächenausdehnungen zwischen 0,25 und 0,5 ha liegen, sind durch ein Symbol gekennzeichnet. Abhängig von der Festsetzung der Art der baulichen Nutzung auf der nachfolgende Planungsebene sind gebietsbezogene soziale Infrastruktureinrichtungen auch ohne Darstellung im FNP im Geltungsbereich von Bebauungsplänen zulässig.

Sonderbauflächen

Anlagen und Einrichtungen, die von übergeordneter Bedeutung sind oder die sich durch einen besonderen Gebietscharakter auszeichnen, werden im FNP als Sonderbaufläche mit der jeweiligen Zweckbestimmung dargestellt, um diese wegen ihrer spezifischen Standortbedingungen von den sonstigen öffentlichen Einrichtungen zu unterscheiden. Diese sind: Bund, Land, Verwaltung, Kur, Klinik, Messe und Kongress und Bildung und Forschung. Sonderbauflächen für Sportnutzungen werden in Kapitel 4.8 behandelt.

4.4.1 Einrichtungen der Verwaltung

Zu den Einrichtungen der Verwaltung zählen öffentliche und private Standorte, Einrichtungen des Landes und des Bundes.

Einrichtungen der öffentlichen Verwaltung

Die Standorte bestehender Einrichtungen der Landeshauptstadt Wiesbaden werden zur Sicherung im FNP als Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung "öffentliche Verwaltung" dargestellt. Hierzu zählen z.B. das Rathaus, das Schloss Biebrich und das Gemeindezentrum Nordenstadt.

Einrichtungen des Landes Hessen

Zu den Einrichtungen des Landes zählen u. a. das Polizeipräsidium Westhessen, die Dienststellen der fünf Polizeireviere, das Hessische Landeskriminalamt, das Landgericht Wiesbaden und die Justizvollzugsanstalt Wiesbaden. Zur Sicherung bestehender Standorte werden sie im FNP als Sonderbauflächen mit der Zweckbestimmung "Land" dargestellt.

Im Zuge der Strategie "Stadtentwicklung durch Neuordnung" sollen die Liegenschaften der Landespolizei am Petersweg in Kastel zentralisiert werden. Im Zuge dessen sollen Innenentwicklungspotenziale und Möglichkeiten zur Neuordnung und Transformation im Bereich der Altstandorte geschaffen werden.

Einrichtungen des Bundes

Den Einrichtungen des Bundes werden auch die Standorte und Einrichtungen der US-Heeresgarnison zugeordnet. Dazu zählt der Flugplatz Erbenheim mit der Lucius D. Clay Kaserne, die Newman Village Housing Area in Delkenheim, das Amelia Earhart Center und die Hainerberg Housing Area mit Shopping Center in Südost sowie die Aukamm Housing Area in Bierstadt. Diese Liegenschaften stehen für eine anderweitige Nutzung nicht zur Verfügung, da derzeit keine Pläne für einen Abzug der US-Armee aus Wiesbaden bekannt sind. Sie werden im FNP als Sonderbauflächen mit der Zweckbestimmung "Bund" dargestellt.

Auch die Kastel Storage Station in Kastel, das sogenannte AAFES-Gelände, wird momentan noch von den US-Streitkräften genutzt. Planungen zur Konversion in ein Wohn- und Mischgebiet mit Grünzug lagen bereits bei der Aufstellung des FNP 2010 vor. Da das AAFES-Gelände eine potenzielle Konversionsfläche in guter integrierter Lage darstellt, wird die bisherige Planung weiterverfolgt. Der Bereich wird daher im FNP als geplante Wohnbaufläche dargestellt.

Der Bereich Kastel Housing wurde bereits teilweise von den US-Streitkräften aufgegeben. Mit dem laufenden Bebauungsplanverfahren "Kastel Housing Area - Bereich Wiesbadener Straße" werden die

Planungsabsichten aus dem Integrierten Handlungs- und Entwicklungskonzept Wiesbadener Straße (IEHK) und dem Rahmenplan „Modellquartier Kastel Housing Area (KHA)“ umgesetzt. Bis zum Satzungsbeschluss wird der Bereich im FNP als geplante Gemischte Baufläche dargestellt.

Zu den Einrichtungen des Bundes zählen auch die Liegenschaften des Bundeskriminalamts (BKA). Das Bundeskriminalamt Wiesbaden ist derzeit in mehreren, sowohl bundeseigenen als auch angemieteten Liegenschaften untergebracht und weitflächig über das gesamte Stadtgebiet verteilt. Aktuell laufen Planungen das BKA am Standort Erbenheim zu zentralisieren. Durch das Projekt soll die Zusammenfassung aller Liegenschaften am Standort Wiesbaden auf einem BKA-Campus erfolgen (ALL IN ONE). Bis zum Satzungsbeschluss des Bebauungsplans wird der Bereich im FNP als geplante Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung "Bund" dargestellt. Im Zuge dessen sollen Innenentwicklungspotenziale und Möglichkeiten zur Neuordnung und Transformation im Bereich der Altstandorte geschaffen werden.

Sonstige Verwaltungsstandorte

Weitere Verwaltungsstandorte, wie z.B. das Justiz- und Verwaltungszentrum, das Statistische Bundesamt und Einzelstandorte der Privatwirtschaft werden zur Sicherung als Sonderbauflächen mit der Zweckbestimmung "Verwaltung" dargestellt.

4.4.2 Einrichtungen für Bildung und Forschung

Zu den Einrichtungen für Bildung und Forschung zählen Schulen, Hochschulen und Forschungseinrichtungen sowie Weiterbildungseinrichtungen.

Schulen

Das Bildungswesen ist Angelegenheit der Kulturhoheit der Länder. Als Schulträgerin ist die Landeshauptstadt Wiesbaden verpflichtet, alle fünf Jahre einen Schulentwicklungsplan zu erstellen, der den zukünftigen Bedarf an Schulplätzen aufzeigt. Der derzeit gültige Schulentwicklungsplan wurde nach einem umfassenden öffentlichen Beteiligungsverfahren am 16. Dezember 2021 von der Stadtverordnetenversammlung verabschiedet und am 4. Oktober 2023 vom Hessischen Kultusministerium genehmigt. Am 11. Juli 2024 beschloss die Stadtverordnetenversammlung eine Teilfortschreibung des Plans zur Umsetzung des Rechtsanspruchs auf ganztägige Betreuung in Grund- und Förderschulen. Weitere Teilfortschreibungen sind unabhängig davon möglich. Ein Schulentwicklungsplan der beruflichen Schulen ist in Vorbereitung.

Die allgemeinbildenden Schulen umfassen Grundschulen, Hauptschulen, Realschulen, Mittelstufenschulen, Gymnasien, Integrierte Gesamtschulen (IGS) und Förderschulen. Bis auf Auringen, Heßloch, Medenbach und Amöneburg verfügen alle Ortsbezirke über Grundschulen, deren Einzugsgebiet über den Schulbezirk definiert wird. Vor allem mit dem Schulangebot in weiterführenden und beruflichen Schulen übernimmt Wiesbaden eine Mitversorgung der umliegenden Kommunen. Das Angebot der allgemeinbildenden Schulen wird durch Privatschulen ergänzt.

Schulen nach Schulform 2024/25	Öffentliche Schulen	Private Schulen
Grundschulen	38	4
Hauptschulen	3	-
Realschulen	5	1
Mittelstufenschulen	1	-
Gymnasien	10	3
Gesamtschulen	8	2
Förderschulen	7	2
Insgesamt*	**69**	**9**

Tab. 18: Allgemeinbildende Schulen nach Schulformen; * Da an einigen Schulen mehrere Schulformen angeboten werden, ist die Gesamtzahl der Schulen kleiner als die Summe über die einzelnen Schulformen, (Amt für Statistik und Stadtforschung Landeshauptstadt Wiesbaden, 2024).

Schulen für Erwachsene sind in Wiesbaden das Abendgymnasium, die Abendrealschule und Abendhauptschule sowie das Hessenkolleg. Zu den beruflichen Schulen zählen Berufsschulen, Berufsfachschulen, Fachschulen, Fachoberschulen und Berufliche Gymnasien. An den beruflichen Schulen in Wiesbaden werden im Schuljahr 2024/2025 8.976 junge Menschen unterrichtet.

Mit der prognostizierten Zunahme der Wiesbadener Bevölkerung ist in Zukunft auch mit einer erhöhten Zahl an Schülerinnen und Schülern zu rechnen. Flächen für die Erweiterung bestehender oder die Errichtung neuer Schulstandorte sind im Zuge der zukünftigen Siedlungsentwicklung zu ermitteln und planungsrechtlich zu verankern. Zur Sicherung der bestehenden Schulstandorte werden diese im FNP als Gemeinbedarfsflächen mit der Zweckbestimmung "Schule" dargestellt. Ausnahmen bilden der Campus Klarenthal und die Frankfurt International School Wiesbaden in Naurod, welche die Darstellung als Sonderbauflächen mit der Zweckbestimmung "Bildung und Forschung" erhalten.

Im Zuge der Entwicklung des BKA-Campus in Erbenheim (ALL IN ONE) ist im Bereich des Altstandorts an der Thaerstraße in Nordost eine Nachnutzung der Bestandsgebäude im südlichen Teil als Bildungseinrichtung vorstellbar. Der Bereich wird daher im FNP als geplante Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung "Schule" dargestellt. Die Umnutzung der Fläche im Sinne der Innenentwicklung ist abhängig vom Umzug des BKA.

Im Zusammenhang mit der Zentralisierung der Liegenschaften der Landespolizei am Petersweg in Kastel wird auch eine Umnutzung des Campus der Hessischen Hochschule für öffentliches Management und Sicherheit (HöMS) angestrebt. Der südöstliche Teil des Campus ist grundsätzlich für eine Neubebauung oder Erweiterung auch in Verbindung mit den südlich angrenzenden Gemeinbedarfsflächen (Kohlheckschule) geeignet und wird im FNP als geplante Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung "Schule" dargestellt. Die Umnutzung der Fläche im Sinne der Innenentwicklung ist abhängig vom Umzug der Landespolizei.

Hochschulen und Forschungseinrichtungen

Die bestehenden Hochschulen und Forschungseinrichtungen werden aufgrund der übergeordneten Bedeutung der Standorte und der besonderen Gebietscharakteristik zur Sicherung im FNP als Sonderbauflächen mit der Zweckbestimmung "Bildung und Forschung" dargestellt.

In Wiesbaden haben momentan fünf verschiedene Hochschulen einen Standort. Als weitere Einrichtung, an der Studierende ausgebildet werden, gibt es in Wiesbaden die Musikakademie, die zu den Berufsakademien zählt.

Hochschule	Studierende im Wintersemester 2024/25
Hochschule RheinMain	9.792
Hessische Hochschule für öffentliches Management und Sicherheit	1.382
Hochschule Bund für öffentliche Verwaltung - Kriminalpolizei	1.129
Hochschule Fresenius Idstein	883
Charlotte Fresenius Hochschule	629
Insgesamt	**13.815**

Tab. 19: Studierende an Hochschulen in Wiesbaden; (Amt für Statistik und Stadtforschung Landeshauptstadt Wiesbaden, 2024).

Der Standort Wiesbaden der Hochschule RheinMain verteilt sich auf die drei Campusbereiche am Kurt-Schumacher-Ring, Unter den Eichen und Bleichstraße/Bertramstraße. Letzterer soll in den künftigen Zentralcampus am Kurt-Schumacher-Ring integriert werden. Der Standort Unter den Eichen soll zu einem hochwertigen Gewerbe- und Technologiestandort entwickelt werden und bietet die Chance, Synergien zwischen Unternehmen und Wissenschaft zu nutzen.

Im Rahmen des Experimentierraums Bahnhofsquartier Biebrich wurde eine Umnutzung des BKA-Standorts II - Äppelallee im Zuge der Entwicklung des BKA-Campus in Erbenheim (ALL IN ONE) untersucht. Nach jetzigem Planungsstand wird die Fläche im FNP als geplante Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung "Bildung und Forschung" dargestellt. Die Umnutzung der Fläche im Sinne der Innenentwicklung ist abhängig vom Umzug des BKA.

Weiterbildungseinrichtungen

Das Wilhelm-Kempf-Haus als bestehende Weiterbildungseinrichtungen wird aufgrund der besonderen Gebietscharakteristik zur Sicherung im FNP als Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung "Bildung und Forschung" dargestellt.

4.4.3 Religiöse Einrichtungen

Kirchen und Religionsgemeinschaften bieten spirituelle Orientierung und begleiten Menschen im Alltag sowie in besonderen Lebenssituationen. Sie unterstützen Bedürftige und betreiben Bildungs- und Sozialeinrichtungen für Mitglieder und interessierte Bürgerinnen und Bürger. Damit sind sie ein fester Bestandteil des sozialen und kulturellen Lebens.

Die vorhandenen religiösen Einrichtungen mit entsprechender Flächengröße werden im FNP zur Sicherung als Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung "Kirchen und kirchlichen Zwecken dienende Einrichtungen" dargestellt. Hierzu zählt z.B. die Marktkirche als eines der Wahrzeichen Wiesbadens. Direkt angrenzende zugehörige Einrichtungen werden, wie z.B. beim Kirchort Herz Jesu in Biebrich, bestehend aus der Herz Jesu-Kirche, Pfarrhaus und Kindertagesstätte „Centrum Herz Jesu“ sowie Herz-Jesu-Heim und Alfred-Delp-Haus, i. d. R. in die Flächendarstellung integriert.

4.4.4 Soziale Einrichtungen

Zu den sozialen Einrichtungen zählen unter anderem Kindertagesstätten, Einrichtungen für Seniorinnen und Senioren, aber auch Sozialdienste, Jugendhilfezentren und die Jugendherberge am Elsässer Platz. Bei entsprechender Flächengröße werden sie im FNP zur Sicherung als Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung "sozialen Zwecken dienende Einrichtungen" dargestellt oder durch ein Symbol gekennzeichnet. Zentrale Informationen über die Angebote und Bedarfe liefert die Sozialberichterstattung und -planung der Querschnittsabteilung Grundsatz und Planung, die sowohl für das Amt für Soziale Arbeit als auch für das Sozialleistungs- und Jobcenter zuständig ist. Mit der prognostizierten Zunahme der Wiesbadener Bevölkerung ist in Zukunft auch mit einem erhöhten Bedarf an sozialen Einrichtungen zu rechnen.

4.4.5 Einrichtungen des Gesundheitswesens

Mit ihren heißen Quellen und ihrer Tradition als Kurstadt sowie den zahlreichen ansässigen Kliniken verfügt die Landeshauptstadt Wiesbaden über ideale Voraussetzungen als Gesundheitsstandort. Der Kurpark, die historischen Bauten und Quellen prägen historisch bedingt an vielen Stellen das Erscheinungsbild und Image Wiesbadens. Kurbauten wie das Thermalbad Aukammtal werden im FNP als Sonderbauflächen mit der Zweckbestimmung "Kur" dargestellt.

Das größte Angebot an medizinischer Versorgung ist in der Wiesbadener Kernstadt vorhanden. Hier befinden sich die drei großen Akutkrankenhäuser und elf spezialisierte Fach- und Privatkliniken. Bei den meisten Klinken handelt es sich um großflächige Ensembles, die oft große typologische Unterschiede zu den kleinteiligen Wohnstrukturen in der Nachbarschaft aufweisen. Die bestehenden Klinikstandorte werden im FNP als Sonderbauflächen mit der Zweckbestimmung "Klinik" dargestellt. Durch die Standortsicherung und Weiterentwicklung soll die Gesundheitsversorgung sichergestellt werden. Kleinere Einrichtungen des Gesundheitswesens wie Arztpraxen werden aufgrund ihrer geringen Flächengröße im FNP nicht dargestellt und gehen als integrierter struktureller Bestandteil in der Umgebungsdarstellung auf.

Eine wichtige Grundlage für den FNP bildet der Masterplan Gesundheitswirtschaft[116]. Dieser definiert die Standorte der Gesundheitswirtschaft mit besonderer Bedeutung und Entwicklungsperspektive und zeigt Flächenbedarfe der Gesundheitswirtschaft in Wiesbaden auf. In den identifizierten Schlüsselbereichen soll die Gesundheitswirtschaft als fester Bestandteil künftiger Siedlungsentwicklungen gesichert werden. Die für den FNP relevanten Inhalte, die über die Sicherung bestehender Standort hinausgehen, sind nachfolgend aufgeführt.

Medizinische Versorgung

Das St. Josefs-Hospital (JoHo) hat die Vision einer „Medical Mile“ als Medizincluster am Stadteingang Wiesbadens entwickelt. Hier ist die Schaffung eines Gesundheitscampus mit klinischer Umgebungsinfrastruktur, kliniknahen Leistungsangeboten, Einrichtungen für Mitarbeitende und Innovationscluster geplant. Im Bereich Gustav-Stresemann-Ring 16 (mit Hochpunkt "Zirkon Tower") ist die Ansiedelung eines Gesundheitsclusters mit einem Hotel vorgesehen. Für den Bereich Frankfurter Straße/New-York-Straße sieht die Planung die Ansiedelung eines Gesundheitsclusters mit einem Mobility Hub vor. Die mögliche Quartiersentwicklung zwischen Langenbeckplatz und Frankfurter Straße/New-York-Straße umfasst unter anderem auch einen Standort des BKA an der Marie-Curie-Straße, der nach einer Zentralisierung des BKA umgenutzt werden könnte. Beide Bereiche werden im FNP zum aktuellen Planungsstand als geplante Gewerbliche Baufläche dargestellt.

[116] Landeshauptstadt Wiesbaden (2023b): Masterplan Gesundheitswirtschaft Wiesbaden.

Quartiersversorgung - Pflege

Mit dem Pflegecampus Naurod der Reinhard & Sonja Ernst−Stiftung soll ein Wohnungsangebot für ältere Menschen geschaffen werden, das bedarfsweise auch Hilfs- und Pflegeleistungen beinhaltet. Da die Planung sinnvoll durch weitere Wohnbauflächen ergänzt werden kann, wird der Bereich nordöstlich der International School zum aktuellen Planungsstand im FNP in erweiterter Flächengröße als geplante Wohnbaufläche dargestellt.

Hochwertige Gewerbestandorte

Im Max-Planck-Park in Delkenheim sind hochwertige, medizinaffine Hightech- und Pharmaunternehmen sowie weitere Gewerbebetriebe angesiedelt. Ziel ist es, das Gewerbegebiet zu einem hochwertigen Technologiestandort für Forschung, Wirtschaft und Lehre in unmittelbarer Nähe des geplanten neuen Haltepunkts Delkenheim/Wallau des Hessenexpresses zu entwickeln. Zur Erweiterung des Max-Planck-Parks wird im FNP eine geplante Gewerbliche Baufläche dargestellt. Der Gewerbestandort Borsigstraße in Nordenstadt hat bereits eine Vorprägung als Einzelhandels-, Dienstleistungs- und Technologiestandort und bietet mit einer möglichen Erweiterung in Richtung Westen ebenfalls wertvolle Flächenspielräume für die Gesundheitswirtschaft. Im FNP wird der Bereich unter dem Namen „Hainweg“ als geplante Gewerbliche Baufläche dargestellt.

Weitere Teilbereiche

Für das Aukammtal wurde der städtebauliche Rahmenplan „Gesundheitsstandort Aukammtal. Studie zur zukünftigen Nutzung der Bereiche Leibnizstraße und Aukammallee“ entwickelt, der vor dem Hintergrund des Bedeutungsverlustes des Kurbetriebs die Reaktivierung brachliegender Flächen und die Durchmischung mit Wohnen aufzeigt. Durch die Schließung der ehemaligen Klinik am Bingert östlich der Leibnizstraße stehen Flächen in städtebaulich integrierter Lage für eine neue Quartiersentwicklung zur Verfügung. Auf den brachgefallenen Flächen sollen sowohl freifinanzierte als auch geförderte Wohnungen sowie eine Kindertagesstätte und gesundheitsaffine Nutzungen entstehen. Im Bereich Aukammallee/Kirchbachstraße ist die Nachnutzung des seit mehreren Jahren leerstehenden Gebäudekomplexes des NH Hotels geplant. Die städtebauliche Planung sieht ein neues, durchgrüntes Wohnquartier mit einem Anteil an gefördertem Wohnungsbau vor. Bis zum Satzungsbeschluss der Bebauungspläne werden beide Bereiche im FNP als geplante Wohnbauflächen dargestellt.

4.4.6 Tagungs- und Veranstaltungseinrichtungen

Das RheinMain CongressCenter Wiesbaden (RMCC) beherbergt nationale und internationale Kongresse, Tagungen und Messen und besticht durch seine zentrale Lage im Stadtgebiet zwischen Hauptbahnhof und Fußgängerzone der Innenstadt. Aufgrund seiner Sonderstellung wird der Standort des RMCC zur Sicherung als Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung "Messe und Kongress" dargestellt.

4.4.7 Kulturelle Einrichtungen

Als Oberzentrum verfolgt die Landeshauptstadt das Ziel, ein vielfältiges Angebot an kulturellen Einrichtungen bereitzustellen. Im FNP sind die Standorte kultureller Einrichtungen zur Sicherung als Gemeinbedarfsflächen mit der Zweckbestimmung "kulturellen Zwecken dienende Einrichtungen" dargestellt. Dazu zählen insbesondere Kultureinrichtungen wie das Kurhaus als Wahrzeichen Wiesbadens, das Staatstheater, das Gesamtareal der Reduit in Kastel oder das Kulturzentrum Schlachthof. Zugehörig sind außerdem Museen, wie das Hessische Landesmuseum für Kunst & Natur oder das 2024 eröffnete Museum Reinhard Ernst, aber auch die Wiesbadener Bürgerhäuser wie das Haus der Vereine in Dotzheim. Die Festplätze als geeignete Orte für einzelne oder wiederkehrende Freiluftveranstaltungen werden im FNP als Sonderbauflächen mit der Zweckbestimmung "Festplatz" dargestellt.

4.4.8 Einrichtungen der Feuerwehr

Die Feuerwehr Wiesbaden besteht aus der Berufsfeuerwehr und 20 Stadtteilfeuerwehren der Freiwilligen Feuerwehr. Hinzu kommen die fünf unternehmensspezialisierten Werkfeuerwehren Dyckerhoff, Federal Mogul, InfraServ Wiesbaden, SCA Hygiene Products und US Army. Im FNP werden die Standorte der drei Wachen der Berufsfeuerwehr zur Sicherung als Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung "Feuerwehr" dargestellt: die Feuerwache 1 mit der Zentralen Leitstelle am Kurt-Schumacher-Ring im Stadtzentrum, die Feuerwache 2 in der Sankt-Florian-Straße in Kastel und die Feuer- und Rettungswache 3 in der Nordenstadter Straße in Igstadt.

Der Ortsbeirat Naurod hat die Betrachtung und Bewertung des Bereichs „Eichert“ (Na-6) bezüglich der Entwicklungseignung als Fläche für Gemeinbedarf angeregt (Beschluss-Nr. 0056 vom 10.09.2024). Um dem Bedarf für den Neubau eines Feuerwehrgerätehauses nachzukommen, wird der Bereich zum aktuellen Planungsstand im FNP als bestehende Wohnbaufläche dargestellt und damit als Option in die Standortsuche und Alternativenprüfung eingebracht.

4.5 Verkehr

Die geographische Lage der Stadt in einer dynamischen und wachstumsbestimmten Region, die enge Verknüpfung mit dem Rheingau-Taunus-Kreis, dem Main-Taunus-Kreis, der Landeshauptstadt Mainz, der Stadt Frankfurt sowie das eigene Verkehrsaufkommen erfordern eine abgestimmte Verkehrsplanung. Dabei sind die Bedürfnisse der Wiesbadener Wohnbevölkerung, der Wirtschaft und der in der Stadt ansässigen Institutionen ebenso zu berücksichtigen wie die Belange der Pendelenden, der Lieferdienste, der Besuchenden und der Durchfahrenden. Eine einseitige Förderung der Interessen einer Gruppe führt zwangsläufig zu Benachteiligungen anderer. Deshalb müssen bei unumgänglichen Eingriffen in bestehende Verkehrssysteme oder gewachsene Verkehrsgewohnheiten, z. B. im Individualverkehr, realistische, akzeptable und vor allem der jeweiligen Interessengruppe angemessene Verkehrsalternativen angeboten werden.

Da die Leistungsfähigkeit des übergeordneten Straßennetzes heute bereits an seine Grenzen stößt und die Abstellmöglichkeiten und -flächen für den ruhenden Verkehr nicht beliebig erhöht werden können, sind neben einzelnen Ausbauvorhaben Alternativen zum motorisierten Individualverkehr erforderlich. Die in den letzten Jahren stark im Vordergrund stehende Notwendigkeit, die Feinstaub- und NO2-Belastungen zu mindern, ist auch ein Grund, den Umfang des Kfz-Verkehrs zu begrenzen. Ebenso ist auch unter klimapolitischen und sozialen Aspekten der Aufbau ressourcenschonender Verkehrssysteme notwendig.

Verkehrsplanung von Bund und Ländern

Grundlage für die Erhaltung, Entwicklung und den Ausbau der Verkehrsinfrastruktur in Deutschland sind die Bundesverkehrswegepläne (BVWP). Ein Bundesverkehrswegeplan wird als strategisches Rahmenprogramm vom Bundesministerium für Verkehr aufgestellt und vom Bundeskabinett beschlossen. Er enthält alle beabsichtigten Straßen-, Schienen- und Wasserstraßenprojekte sowie den Erhaltungsbedarf. Er bildet die Grundlage für Ausbaugesetze, wie das Gesetz über den Ausbau der Bundesfernstraßen (Fernstraßenausbaugesetz - FStrAbG).

Wesentliche Fachgesetze für die Verkehrsplanung bzw. die Planungsverfahren sind das Bundesfernstraßengesetz (FStrG), das Allgemeine Eisenbahngesetz (EAG) und das Bundeswasserstraßengesetz (WaStrG).

Im Rahmen der Bauleitplanung sind die Ziele und Grundsätze der Raumordnung und Landesplanung zu beachten (vgl. Kapitel 2.2). Nach § 2 Abs. 2 Satz 3 Raumordnungsgesetz (ROG) sind die räumlichen Voraussetzungen für nachhaltige Mobilität und ein integriertes Verkehrssystem zu schaffen. Auf eine gute Erreichbarkeit der Teilräume untereinander durch schnellen und reibungslosen Personen- und Güterverkehr ist hinzuwirken. Vor allem in verkehrlich hoch belasteten Räumen und Korridoren sind die

Voraussetzungen zur Verlagerung von Verkehr auf umweltverträglichere Verkehrsträger wie z. B. Schiene zu verbessern. Raumstrukturen sind so zu gestalten, dass die Verkehrsbelastung verringert und zusätzlicher Verkehr vermieden wird (Grundsatz der Raumordnung).

Der Landesentwicklungsplan (LEP) Hessen 2020 definiert überregionale und regionale Entwicklungsachsen von europäischer, nationaler und landesweiter Bedeutung, die dem Leistungsaustausch zwischen europäischen Metropolregionen, Oberzentren und unter weitestgehender Berücksichtigung der Mittelzentren dienen (Z 4.2.2-1).

Der Regionalplan Südhessen legt Korridore und Standorte für überörtliche Verkehrsachsen (Straße, Schiene, ÖPNV-Knoten, Logistikstandorte) fest und definiert damit, wo Verkehrsinfrastruktur gebündelt bzw. ausgebaut werden soll. Er setzt einen übergeordneten Rahmen für eine flächensparende, klimabewusste und auf den Umweltverbund ausgerichtete Verkehrsentwicklung.

Verkehrsplanung auf kommunaler Ebene

Im Rahmen der kommunalen Planungshoheit ist es Aufgabe der Landeshauptstadt Wiesbaden die zuvor genannten gesetzlichen und raumordnerischen Vorgaben umzusetzen. Dazu wurden verschiedene Fachgutachten und -konzepte erarbeitet bzw. angewendet.

Mit dem Verkehrsentwicklungsplan Wiesbaden 2030 (VEP) (vgl. Kapitel 2.3.6) sowie den weiteren Plänen und Konzepten (u. a. Nahverkehrsplan und Radverkehrskonzept) besteht eine wichtige Basis zur Schaffung einer ausgewogenen, tragfähigen und stadtverträglichen Verkehrsstruktur.

Der FNP greift die wesentlichen aktuell bestehenden und zukünftig geplanten Verkehrsstrukturen auf und stellt diese gemäß § 5 Abs. 2 Satz 3 BauGB in Form von Flächen für den überörtlichen Verkehr und für die örtlichen Hauptverkehrszüge dar. Dargestellt werden somit überwiegend Flächen des Straßen- und Schienenverkehrs. Weitere Verkehrsträger, wie bspw. der Busverkehr und der Fußverkehr oder weitere Flächen, wie bspw. P+R-Anlagen, Parkplätze sowie Tief- und Hochgaragen werden im FNP nicht dargestellt.

4.5.1 Straßenverkehr

Ausgangssituation

Insgesamt ist die Stadt Wiesbaden gut mit dem regionalen und überregionalen Straßennetz verknüpft. Die Großstädte Wiesbaden, Mainz und Frankfurt am Main bilden den westlichen Schwerpunkt der Metropolregion Frankfurt/Rhein-Main. Mainz und Wiesbaden sind untereinander über die zwei Autobahnen A 643 (direkte Verbindung zwischen Schiersteiner Kreuz und Dreieck Mainz) und A 671 (indirekte Verbindung „Mainzer Ring“ über Mainspitzdreieck zur A 60) sowie über die Theodor-Heuss-Brücke (B 40 in Fortführung der B 455 bei Mainz-Kastel) verbunden. Die Autobahn A 66 verläuft südlich des Wiesbadener Stadtzentrums und verbindet Wiesbaden mit der Metropole Frankfurt am Main bzw. dem Rheingau. Östlich des Stadtgebiets verläuft die Fernautobahn A 3, die das Rhein-Main-Gebiet mit der Metropolregion Rhein-Ruhr und Bayern verbindet.

Das private Kraftfahrzeug hat im öffentlichen Straßenraum Wiesbadens vor allem in der Kernstadt eine starke Dominanz. Der Pkw als wichtiges Verkehrsmittel prägt auch weiterhin das Verkehrsgeschehen in Wiesbaden. Er wird insbesondere zur Befriedigung der Mobilitätsbedürfnisse in den weniger verdichteten Bereichen der Stadt und im Verkehr mit dem Umland bevorzugt, weil der öffentliche Verkehr – zum Teil mangels adäquater Angebote – noch nicht als Alternative wahrgenommen wird und weil für den Radverkehr die Infrastrukturen oft unzureichend ausgebaut sind.

Das Grundstraßennetz der Kernstadt Wiesbadens ist geprägt von radial angeordneten Einfallstraßen, die in den innenstadtnahen 1. Ring und z. T. auch in den südlich und etwas peripherer gelegenen 2. Ring münden. Dabei sind unter anderem hervorzuheben:

- Die zwischen der A 671-Anschlussstelle Mainz-Kastel als Hochleistungsstraße mit Funktion eines Autobahnzubringers bis hinter Erbenheim ausgebaute B 455, als B 54 (Berliner Straße) in Richtung Stadtmitte weiterführend,
- die B 455 von der A 3- Anschlussstelle Niedernhausen aus Nordosten,
- die B 54 (Aarstraße) von Taunusstein und B 417 (Albrecht-Dürer-Straße) von Hünstetten/Limburg/A 3 aus Nordwesten,
- die B 262 (Schiersteiner Straße) als südwestliche Verbindungsachse vom Schiersteiner Kreuz (A 66/ A 643) in Richtung Innenstadt führend,
- die B 263/K 650 (Mainzer Straße) als Fortsetzung der A 671 und die K 643 (Biebricher Allee) als südliche Verbindungsachsen von der A 66 in Richtung Innenstadt,
- die L 3037 (Klarenthaler Straße) und K 646 (Dotzheimer Straße) aus Westen[117].

Ziele/Planungen

Um die Erreichbarkeit Wiesbadens mit dem Pkw zu sichern, werden Straßenbaumaßnahmen im Rahmen des Bundesverkehrswegeplans (BVWP) durch das Land Hessen bzw. die Autobahn GmbH sowie durch die Stadt Wiesbaden umgesetzt. Hierbei ist von besonderer Bedeutung, die Belastungen des Straßenverkehrs durch gezielte Lenkung und effiziente Abwicklung zu verringern und die Emissionen zu reduzieren. Ein wesentlicher Beitrag hierzu wird durch das Verkehrsmanagementsystem bzw. durch die zunehmende Digitalisierung der Verkehrslenkung im Zuge des DIGI-V geleistet, das den Verkehr nachfrage- und witterungsabhängig steuert und eine Einhaltung der Grenzwerte gewährleistet

Konkret ist ein 8-streifiger Ausbau der A 66 zwischen der Anschlussstelle Erbenheim und dem Wiesbadener Kreuz über eine Gesamtlänge von 6,5 km geplant. Ebenso ist ein 6-streifiger Ausbau der A 66 zwischen dem AK Schiersteiner Kreuz und der Anschlussstelle Erbenheim über eine Gesamtlänge von 6 km geplant. Beide Ausbaumaßnahmen sind im VEP und im BVWP vorgesehen[118]. Sie gehen in der Bestandsdarstellung des FNP auf.

Hinsichtlich der interkommunalen Verkehrswege ist ein Ausbau der Verbindungsstraße Erbenheim/Igstadt geplant. Bei diesem Vorhaben handelt es sich um eine bestehende Verbindungsstraße zwischen Wiesbaden-Erbenheim und Wiesbaden-Igstadt, die zwischen der Einmündung der K 663 und dem bebauten Bereich von Igstadt verbreitert werden soll. Wesentliche bauliche Maßnahmen sind die Einrichtung eines Kreisverkehrs an der Einmündung zur K 663 und zwei Fahrstreifen im Ausbaubereich[119]. Die Ausbaumaßnahme geht in der Bestandsdarstellung des Flächennutzungsplans auf.

Hinsichtlich der zukünftigen Gestaltung des Straßenverkehrs ergeben sich verschiedene Aus- bzw. Neubaumaßnahmen gemäß dem Bundesverkehrswegeplan 2030 (BVWP), örtliche Straßenbaumaßnahmen und Maßnahmen des DIGI-V aus dem Green City Plan (GCP) WI-Connect. Der Kern von DIGI-V besteht in der Digitalisierung und intelligenten Vernetzung aller Ampelanlagen im Hauptstraßennetz Wiesbadens. Die Maßnahmen des BVWP sind als gesetzte Maßnahmen anzusehen, welche gemäß der Dringlichkeitsbewertung des BVWP bis 2030 realisiert werden sollen.

Die Maßnahmen im fließenden MIV führen primär zu einer verbesserten Qualität des Verkehrsablaufs im städtischen Straßennetz und damit zu einer Minimierung von Lärm- und Schadstoffemissionen. Die Erreichbarkeit mit dem Pkw wird verbessert und gleichzeitig werden die unerwünschten Auswirkungen des Verkehrs reduziert.

---

[117] Verkehrsentwicklungsplan Wiesbaden 2030 Teil 1: Bestandsanalyse - 2.5 Fließender Motorisierter Individualverkehr (MIV).

[118] Landeshauptstadt Wiesbaden (2019): Verkehrsentwicklungsplan Wiesbaden 2030.

[119] Landeshauptstadt Wiesbaden (2019): Verkehrsentwicklungsplan Wiesbaden 2030.

Die Maßnahmen des Handlungsfelds ruhender MIV (Parken) führen in der Innenstadt zu einer Lenkung des ruhenden Verkehrs in die Parkhäuser und zu einer Reduzierung des Parksuchverkehrs. Mit dem Parkraummanagement-Konzept wird der ruhende Verkehr neu geordnet und bewirtschaftet. Damit können Quartiere vom Parkdruck entlastet und Voraussetzungen geschaffen werden, den öffentlichen Straßenraum für andere Nutzergruppen zugänglich zu machen.

Im Handlungsfeld Mobilitätsmanagement tragen die Maßnahmen zu einer modalen Verlagerung sowie durch Informations- und Marketingmaßnahmen auch zur Veränderung der Mobilitätskultur bei. Indirekt unterstützen sie damit die Verkehrsabwicklung des motorisierten Verkehrs und reduzieren die negativen Umweltwirkungen.

Die Maßnahmen des Handlungsfeldes Wirtschaftsverkehr tragen zu einer besseren Berücksichtigung der Belange des Wirtschaftsverkehrs bei. Ziel der Maßnahmen ist es, den Wirtschaftsverkehr über leistungsfähige Erschließungsstraßen zu lenken und für die Be- und Entladung räumliche und zeitliche Kapazitäten zur Verfügung zu stellen.

Plandarstellung

Hauptstraßen- und Hauptsammelstraßen werden im FNP als „überörtliche und örtliche Hauptverkehrsstraße, Bestand“ dargestellt. Das Netz setzt sich weitgehend aus den klassifizierten Straßen (Autobahnen, Bundes-, Landes-, und Kreisstraßen) zusammen, über welche die Hauptverkehrsströme gelenkt werden. Innerörtliche Erschließungsstraßen werden im FNP nicht dargestellt.

Darüber hinaus werden im FNP solche Straßentrassen als Planung nachrichtlich übernommen (vgl. Kapitel 6.1), die im VEP bzw. im Bundesverkehrswegeplan 2030 (BVWP) als Neubaumaßnahmen vorgesehen sind.

4.5.2 Schienenverkehr (ÖPNV)

Ausgangssituation/Ziele/Planungen

Der ÖPNV in Wiesbaden differenziert sich in den städtischen Busverkehr, den Regionalbusverkehr (RBV) sowie den Schienenpersonennahverkehr (SPNV). Während mit dem Regionalverkehr (Bus und Schiene) die Vernetzung der Landeshauptstadt Wiesbaden mit den benachbarten Gebietskörperschaften und der Rhein-Main-Region erfolgt, gewährleistet aufgabengemäß der lokale Busverkehr die Erschließung des Stadtgebietes Wiesbadens mit einem Fußwegeinzugsbereich von grundsätzlich max. 300 m um jede Bushaltestelle.

Busbetriebshof

Für die Umsetzung sämtlicher Maßnahmen des NVP in Wiesbaden (vgl. Kapitel 2.3.6) ist ein Bedarf an zusätzlichen Abstellflächen für Busse erkennbar[120]. Da eine Erweiterung des bestehenden Betriebshofs aufgrund der begrenzten Raumverfügbarkeit voraussichtlich nicht möglich ist, werden Flächen für den Bau eines neuen Betriebshofs erforderlich. Daher wird im FNP zusätzlich zu der Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung Verkehr, Bestand in der Gartenfeldstraße eine Sonderbaufläche „Verkehr“, Planung im Bereich „Nördlich des städtischen Bauhofs“ (Bt-3) dargestellt. Die Fläche liegt östlich der B 455 in den Ortsbezirken Bierstadt und Erbenheim.

Hauptbahnhof Wiesbaden

Der Hauptbahnhof ist Wiesbadens wichtigster Verkehrsknoten des öffentlichen Personennah- und -fernverkehrs.

[120] Landeshauptstadt Wiesbaden & Rheingau-Taunus-Kreis 2024: Gemeinsamer Nahverkehrsplan Wiesbaden & Rheingau-Taunus-Kreis 2024, S. 237.

Mainz-Kastel

Am Haltepunkt Mainz-Kastel ist zur langfristigen Sicherung der Betriebsstabilität und der Gewährleistung einer vollständigen Barrierefreiheit seitens der LHW perspektivisch rheinseitig die Errichtung eines vierten Bahnsteiges vorgesehen. Hier sind im Weiteren Abstimmungen mit der Deutschen Bahn AG erforderlich.

Der Bahnübergang unmittelbar südöstlich des Bahnhofs Mainz-Kastel wird beseitigt und durch eine Unterführung für den Fuß- und Radverkehr ersetzt. Dadurch entfällt die Querungsmöglichkeit für Kraftfahrzeuge in diesem Bereich.

Wiesbaden Ost

Im Rahmen der Reaktivierung der Aartalbahn (vgl. „Strategie: Schnell erreicht und umgestiegen“, Kapitel 3.2) ist der Ausbau des Bahnhofs Wiesbaden Ost mit einem neuen Bahnsteig für die auf der Aartalbahn verkehrenden Züge erforderlich. Zusätzlich ist der Bahnhof barrierefrei umzubauen. Der Wiederaufbau der Bauernbrücke zur Erschließung des Haltepunktes via Fuß- und Radverkehr aus Gebieten östlich der Bahnanlagen ist hierbei mit zu untersuchen.

Wiesbaden-Biebrich

Der Haltepunkt Wiesbaden-Biebrich ist im Zuge der Sanierung des Hochleistungskorridors „Rechte Rheinstrecke“ zum Ausbau vorgesehen. Unabhängig davon soll der Bahnübergang entfallen und durch eine MIV-Querung der Bahntrasse im Umfeld ersetzt werden (vgl. „Fortsetzung Hagenauer Straße - Erich-Ollenhauer-Straße“, Kapitel 6.1). Zusätzlich ist in Bahnsteignähe ein Querungsbauwerk für den Fuß- und Radverkehr notwendig.

Wiesbaden-Schierstein

Der Haltepunkt Wiesbaden-Schierstein ist im Zuge der Sanierung des Hochleistungskorridors „Rechte Rheinstrecke“ zum Ausbau vorgesehen. Eine Verlegung des Haltepunktes in Richtung Saarstraße u. a. für eine verbesserte Anbindung an den lokalen ÖPNV ist in Prüfung.

Haltepunkte Ländchesbahn

Die Ländchesbahn mit den Haltepunkten Wiesbaden Hauptbahnhof, Wiesbaden-Erbenheim, Wiesbaden-Igstadt und Auringen-Medenbach auf Wiesbadener Stadtgebiet stellt über Niedernhausen eine direkte Verbindung mit Limburg (Lahn) her. Im Bereich des geplanten zentralen Standorts des Bundeskriminalamts soll ein zusätzlicher Haltepunkt an der Strecke der Ländchesbahn realisiert werden.

Igelsteinkurve

Die bereits planfestgestellte, sogenannte „Igelsteinkurve“ soll zur Entlastung der Ortsbezirke Mainz-Kastel und Mainz-Kostheim von Lärm durch Güterzüge auf dem Streckenabschnitt zwischen dem Abzweig Mainz-Kostheim und Wiesbaden Ost über Mainz-Kastel dienen. Diese eingleisige Verbindungskurve würde es Güterzügen zwischen Mainz-Bischofsheim und Wiesbaden Ost ermöglichen, den kritischen Bereich rund um Mainz-Kastel über die bestehende Güterumgehungsbahn zu umfahren. Gleichzeitig würden damit auch höhengleiche Kreuzungen mit dem Gegengleis im Bereich der Abzweigstelle Mainz-Kostheim entfallen. Der Betrieb für den Güterverkehr (und in der Folgewirkung auch für den SPNV) würde flüssiger, da dieser nicht mehr an der Abzweigstelle Kostheim auf ein SPNV-freies Fahrplanfenster über Mainz-Kastel warten müsste. Die Option, nachts Güterzüge auch in umgekehrter Richtung über die Igelstein-Kurve verkehren zu lassen, ist u. a. aus Gründen der Lärmreduzierung für Mainz-Kastel zu untersuchen. Auf Hinwirken der Stadt strebt die DB an, die Igelsteinkurve in die Fortschreibung des 3. Gutachterentwurfs zum Deutschlandtakt aufnehmen zu lassen.

Aufgrund der erfolgten Planfeststellung wird die Igelsteinkurve in der Planzeichnung des FNP als „Bahnanlage, Bestand“ dargestellt.

Reaktivierung Aartalbahn

Im Rahmen der Machbarkeitsstudie für den 23,7 Kilometer langen Südabschnitt der Aartalbahn, von Bad Schwalbach bis zum Bahnhof Wiesbaden-Ost, wurde die ingenieurtechnische Machbarkeit untersucht, ein Betriebsprogramm konzipiert, das verkehrliche Potenzial der Strecke ermittelt und eine vereinfachte Nutzen-Kosten-Untersuchung durchgeführt. Das hierbei ermittelte Nutzen-Kosten-Verhältnis (NKV) beträgt 2,1, welches die Voraussetzung für die nächsten Planungsschritte ist. Die Reaktivierung soll innerhalb der nächsten 10 Jahre realisiert werden. Die Aartalbahn wird in der Planzeichnung des FNP als „Bahnanlage, Bestand“ dargestellt.

Verbindungskurve Mainzer Straße / Wäschbach

Durch die Reaktivierung des zum überwiegenden Teil rückgebauten Verbindungsbogens Wäschbach könnten perspektivisch neue Verbindungsmöglichkeiten, insbesondere zwischen Ländchesbahn und der Rheingaustrecke bzw. Ländchesbahn und Mainz, geschaffen werden.

2-gleisiger Ausbau und Elektrifizierung Ländchesbahn

Die Einführung eines 15-Minuten-Taktes auf der Ländchesbahn erfordert einen zweigleisigen Ausbau der Trasse sowie die Reaktivierung von Bahnsteig 11 im Wiesbadener Hauptbahnhof. Im bisher eingleisigen Abschnitt westlich des Erbenheimer Bahnhofs bis zum Abzweig Kinzenberg wäre eine zweigleisige Führung in einem ersten Schritt, insbesondere zur Anbindung des geplanten BKA-Standortes, denkbar. Zudem bestehen weitere Potenziale hinsichtlich einer durchgehenden Zweigleisigkeit sowie Elektrifizierung der Ländchesbahn.

Die genannten Maßnahmen für den Schienenverkehr erfolgen voraussichtlich auf gewidmeten Bahnflächen oder liegen unterhalb der darstellungsrelevanten Größe für den FNP und werden daher nicht gesondert dargestellt.

Plandarstellung

Im FNP werden gewidmete Bahnflächen sowie planfestgestellte Flächen für Betriebsanlagen der Eisenbahn als „Bahnanlage, Bestand“ dargestellt.

Betriebsanlagen einer Eisenbahn des Bundes unterliegen dem Planfeststellungsvorbehalt nach § 18 Allgemeines Eisenbahngesetz (AEG). Dieser gilt für Grundstücke, die Betriebsanlagen einer Eisenbahn sind oder auf denen sich Betriebsanlagen einer Eisenbahn befinden, solange bis eine Freistellung von Bahnbetriebszwecken nach § 23 AEG erfolgt ist. Dementsprechend können auch stillgelegte Bahnstrecken noch gewidmet sein.

Gärten und Grünanlagen auf Flächen der Deutschen Bahn AG (DB) werden im FNP - mit Ausnahme der Gärten an der Breitenbachstraße/westlich des Gleiskörpers des Hauptbahnhofs - als Bahnanlage dargestellt.

4.5.3 Radverkehr

Ausgangssituation/Ziele/Planungen

Durch die schrittweise Umsetzung des Radverkehrskonzeptes in den nächsten Jahren soll ein zusammenhängendes durchgängiges Radverkehrsnetz für den Alltagsverkehr entstehen, welches der Verkehrssicherheit und den wachsenden Anforderungen des Radverkehrs (Pedelecs, Lastenräder) Rechnung trägt und auch dazu dienen soll, weitere Bürger zu animieren, das Fahrrad als Verkehrsmittel zu nutzen.

Zur Stärkung des Alltagsradverkehrs und zur Reduzierung des berufsbedingten Kfz-Verkehrs ist darüber hinaus der Bau von Radschnellverbindungen nach Mainz, Frankfurt, in den Rheingau und über den Taunuskamm vorgesehen (vgl. „Strategie: Gut unterwegs zu Rad und Fuß“, Kapitel 3.2).

Radschnellweg Wiesbaden – Frankfurt (FRM3)

Seit Dezember 2024 liegt eine Machbarkeitsstudie zum FRM3 vor. Die Machbarkeitsstudie wurde durch das Land Hessen gefördert und wird federführend durch den Regionalverband RheinMain betreut. Die Kommunen Frankfurt, Hattersheim, Kriftel, Hofheim und Wiesbaden beteiligen sich partnerschaftlich und haben Ende 2020 für das Projekt eine Kooperationsvereinbarung geschlossen.

Die Vorzugstrasse beginnt in Wiesbaden am Gustav-Stresemann-Ring östlich des Hauptbahnhofs. Sie setzt sich fort auf dem Quartiersboulevard/Konradinerallee. Für die Querung des 2. Rings ist aus Sicht des Verkehrsflusses MIV und Radverkehr ein Querungsbauwerk, voraussichtlich eine Überführung, anzustreben. Der weitere Verlauf orientiert sich an der Bahntrasse der Ländchesbahn und soll den geplanten Haltepunkt „Ostfeld“ einbinden. Über Feldwege wird die Vorzugsvariante direkt nördlich entlang der US Army-Base geführt und soll auf Höhe der Anschlussstelle Wiesbaden-Nordenstadt als Neubau parallel der bestehenden Bahntrasse verlaufen und ebenfalls den geplanten Haltepunkt Wallauer Spange einbinden.

Mit Fertigstellung und Übergabe der Machbarkeitsstudie wurde die Basis für den weiteren planerischen Umsetzungsprozess gelegt.

Radschnellweg Wiesbaden-Mainz

Die Stadt Wiesbaden hat als Gemeinschaftsprojekt in enger Kooperation mit der Stadt Mainz die „Machbarkeitsstudie Radschnellverbindung Wiesbaden - Mainz“ beauftragt. Mit der abgeschlossenen Machbarkeitsstudie wurde geprüft, die Hauptbahnhöfe der beiden Landeshauptstädte als Radverbindung im Radschnellwegstandard miteinander zu verbinden.

Der Korridorbereich Aartalbahn/Mühltal hätte aus Sicht Verwaltung der Landeshauptstadt Wiesbaden das größte Potenzial für eine Radschnellverbindung, da es die topographisch günstigste Strecke ist und eine komplett neue Radwegeverbindung für den überörtlichen Radverkehr abseits von Hauptverkehrsstraßen schafft. Die Auswahl einer Rheinüberquerung wird in enger Abstimmung mit der Stadt Mainz erfolgen und auf bereits bestehende Untersuchungen zu neuen Brückenstandorten zurückgreifen. Zwischen den beiden Abschnitten wird ein Korridor zwischen der Wiesbadener Landstraße und Rheingaustraße weiter geprüft.

Mit Beschluss Nr. 0254 vom 13. Juli 2023 hat die Stadtverordnetenversammlung erklärt, den Radschnellweg auf Basis der vorgelegten Machbarkeitsstudie zu befürworten (1. Bauabschnitt Beschluss 0036 der STVV vom 11. Februar 2026).

Raddirektverbindung Wiesbaden – Rüdesheim

Mitte 2021 wurde zwischen dem Zweckverband Rheingau und der Landeshauptstadt Wiesbaden ein Kooperationsvertrag geschlossen, der die gemeinschaftliche Erarbeitung einer Machbarkeitsstudie einer Raddirektverbindung festschreibt.

Die Verbindung zwischen Rüdesheim und Wiesbaden ist derzeit schon mit dem Fahrrad gut nutzbar. Dennoch sind vielerorts nicht die Standards einer Raddirektverbindung vorhanden und es gibt Verbesserungspotenzial. Beispielsweise soll der durch Fuß- und Radverkehr hochfrequentierte Leinpfad entlastet werden. Dies soll durch eine Umgehungstrasse für den Radverkehr realisiert werden.

Der vom Land Hessen ermittelte Korridor wurde untersucht und eine Vorzugsvariante erarbeitet, die von Walluf über die Söhnleinstraße sowie verschiedene Straßenzüge und Wirtschaftswege zu den Radverkehrsanlagen der Saarstraße führt. Über die Wörther-See-Straße und die Holsteinstraße soll der Radverkehr in die Mosbacher Straße und von hier in Richtung Rathaus bzw. Fußgängerzone Innenstadt gelangen.

Raddirektverbindung Wiesbaden – Taunusstein

Anfang 2022 wurde zwischen dem Rheingau-Taunus-Kreis, der Stadt Taunusstein und der Landeshauptstadt Wiesbaden ein Kooperationsvertrag geschlossen, der die gemeinschaftliche Erarbeitung einer Machbarkeitsstudie einer Raddirektverbindung festschreibt.

Die Wegebeziehungen in Richtung Norden weisen erhebliche Defizite auf. Dies ist vor allem auf die geringe Anzahl an Verkehrsflächen und den schützenswerten Forstbestand zurückzuführen. Durch die Realisierung einer Raddirektverbindung könnte der Alltags- und Freizeitradverkehr zwischen Wiesbaden und Taunusstein gestärkt werden. Eine Prüfung möglicher Verbesserungen ist notwendig, um der zukünftigen Mobilität Rechnung zu tragen.

Der vom Land Hessen diesbezüglich ermittelte Korridor wird auf mögliche Trassenführungen untersucht. Ziel auf Wiesbadener Gemarkung ist das Rathaus bzw. die Fußgängerzone Innenstadt.

Plandarstellung

Derzeit sind diese Fachplanungen noch nicht hinreichend konkretisiert. Wenn die nachfolgend aufgeführten Planungen abgeschlossen sind, können sie als nachrichtliche Übernahmen in den FNP aufgenommen werden.

4.6 Ver- und Entsorgung

Nach § 5 Abs. 4 BauGB sollen Planungen und sonstige Nutzungsregelungen, die nach anderen gesetzlichen Vorschriften festgesetzt sind, nachrichtlich in den FNP übernommen werden. Im Bereich der Ver- und Entsorgung betrifft dies insbesondere Hauptversorgungsleitungen (u. a. Oberirdische Hochspannungsfreileitungen, wichtige Trassenverläufe von unterirdischen Versorgungsleitungen, Umspannwerke, Gashochdruckleitungen und Hauptabwasserleitungen).

Durch den FNP werden die infrastrukturellen Flächenbedarfe ab 0,25 ha in ihren Grundzügen planungsrechtlich gesichert. Diese werden im FNP entweder als Flächen für Ver- und Entsorgung oder Sonderbauflächen mit entsprechender Zweckbestimmung dargestellt. Gewisse Anlagentypen sind planungsrechtlich auch in Wohn-, Gemischten oder Gewerblichen Bauflächen zulässig und bedürfen keiner gesonderten Darstellungskategorie.

Die Infrastruktur zur Versorgung Wiesbadens mit Energie und Wasser sowie zur Entsorgung von Abwasser und Abfällen ist vielfältig und komplex. In Hinblick auf das prognostizierte Bevölkerungswachstum, die Transformation bestehender und die Notwendigkeit zusätzlicher Siedlungsflächen sowie insbesondere auf Grund der angestrebten Energiewende, ist eine Weiterentwicklung der Ver- und Entsorgungsinfrastrukturen in Wiesbaden erforderlich. Absehbar ist hierbei, dass zukünftig zusätzliche Flächenbedarfe zur Erweiterung oder Errichtung technischer Anlagen entstehen.

4.6.1 Energieversorgung

Zur Strom- und Wärmeversorgung sind Anlagen zur Erzeugung und Speicherung elektrischer und thermischer Energie sowie Transport- und Verteilungsnetze notwendig, die Erzeuger und Verbraucher miteinander verbinden. Viele dieser Anlagen nehmen große Flächen in Anspruch und sind ein wichtiger Belang der vorbereitenden Bauleitplanung. Kleinere Anlagen und linear verlaufenden Versorgungsnetze nehmen nur geringe Flächengrößen in Anspruch und sind daher nicht Gegenstand der Flächennutzungsplanung.

Die Strategieentwicklung und Planung im Bereich der Versorgung mit Elektrizität und Wärme sind im Hinblick auf die angestrebte Energiewende aktuell sehr dynamisch. Sich daraus ergebende Standort- und Flächenbedarfe sind in den meisten Fällen noch nicht hinreichend konkret, um sie in den FNP-Vorentwurf aufzunehmen zu können. Ausnahmen bilden einzelne Flächen für Photovoltaikanlagen und Umspannwerke, die als Planungsflächen im FNP dargestellt werden. Aufgrund ihrer zunehmenden

Bedeutung wird nachfolgend auch auf Anlagen eingegangen, die voraussichtlich künftig eine größere Rolle in der Energieversorgung Wiesbadens spielen werden, für die jedoch noch keine hinreichend konkreten räumlichen Planungen vorliegen, um sie im FNP darzustellen.

Transport- und Verteilnetze der Energieversorgung

Die wichtigsten Transport- und Verteilnetze der Energieversorgung sind das Strom-, das Gas- und das Fernwärmenetz.

Stromnetz

Das Transport- und Verteilnetz, dass das Stadtgebiet mit Strom versorgt, wird von den Stadtwerken Wiesbaden Netz GmbH (sw netz) betrieben. Die Ortsbezirke Mz.-Amöneburg, Mz.-Kastel und Mz.-Kostheim werden von den Mainzer Stadtwerken versorgt. Insgesamt sind rd. 3.266 km an Hoch-, Mittel-, Niederspannungskabel und Freileitungen verlegt und 10 Umspannwerke und mehrere Hundert Trafostationen im Einsatz[121].

Um den durch die Energiewende und insbesondere durch die Kopplung der Sektoren Verkehr, Wärme und Strom prognostizierten steigenden Leistungsbedarf der Landeshauptstadt Wiesbaden zukünftig bereitstellen zu können, ist ein Ausbau des Stromnetzes notwendig. Ein mit den benachbarten Netzbetreibern Syna GmbH und Mainzer Netze GmbH entwickeltes Netzentwicklungskonzept dient der mittel- bis langfristigen Sicherstellung des erforderlichen elektrischen Leistungsbedarfs. Durch dieses übergeordnete Leitungsnetz wird die Versorgungszuverlässigkeit auch unter den sich verändernden Rahmenbedingungen gewährleistet. Jedoch muss berücksichtigt werden, dass aktuell die vorgelagerten 110-kV- und 380-kV-Netze ausgelastet sind und die zukünftige Leistungsbereitstellung in Wiesbaden damit wesentlich von Ausbaumaßnahmen der vorgelagerten Netzbetreiber abhängt.

Im Flächennutzungsplan werden nur Umspannwerke ab einer Flächengröße von 0,25 ha als Flächen für Ver- und Entsorgungsanlagen mit der Zweckbestimmung „Elektrizität“ (Bestand) und Hochspannungsfreileitungen (110 KV bzw. 110/220 KV Leitungen) als nachrichtliche Übernahme dargestellt. Nur das geplante Umspannwerk beim zukünftigen BKA-Standort wird als Planungsfläche dargestellt. Die Planung weiterer notwendiger Umspannwerke zum Ausbau des Stromnetzes sind noch nicht ausreichend weit vorangeschritten um entsprechende Planungsflächen im FNP darstellen zu können.

Gasnetz

Die Versorgung eines Teils des Stadtgebietes mit Erdgas erfolgt durch die ESWE Versorgungs AG. Die Ortsbezirke Mz.-Amöneburg, Mz.-Kastel und Mz.-Kostheim werden von den Mainzer Stadtwerken mit Gas versorgt. Darüber hinaus betreiben die Kraftwerke Mainz-Wiesbaden AG (KMW) Gashochdruckleitungen zur Belieferung der Mainzer Stadtwerke. Die ESWE Versorgungs AG wird über Leitungen der Open Grid Europe GmbH (OGE) angebunden. Neben den Hauptgashochdruckleitungen verlaufen im Bereich der östlichen Ortsbezirke weitere Gasfernleitungen durch das Stadtgebiet. Die Länge des Hochdrucknetzes beträgt rd. 258 km, wobei das gesamte Gasleitungsnetz (inklusive Mittel- und Niederdruckleitungen) eine Länge von rd. 1.239 km aufweist[122].

Im Flächennutzungsplan werden die Gasmess- und Regelstationen, die in Gashochdrucknetze einspeisen, ab einer Flächengröße von 0,25 ha als Fläche für Ver- und Entsorgungsanlagen mit der Zweckbestimmung „Gas“ (Bestand) sowie die bestehenden Gashochdruckleitungen als nachrichtliche Übernahme dargestellt.

[121] SW Netz (2026): Netzdaten 2024.

[122] ESWE Versorgung (2026a): Strukturmerkmale und netzrelevante Daten 2024.

Nah- und Fernwärmenetz

Die Nah- und Fernwärmeversorgung wird von den Stadtwerken Wiesbaden AG betrieben. Im Nahwärmenetz wird Wärme von einer wärmeerzeugenden Anlage, meist einem kleinen erdgasbetriebenen Blockheizkraftwerk, an umliegende Verbraucher transportiert. Zu 13 Nahwärmenetzen in Wiesbaden liegen Daten vor. Es ist jedoch davon auszugehen, dass weitere Nahwärmenetze existieren. Im Fernwärmenetz wird Wärme von größeren wärmeerzeugenden Anlagen, bspw. einem Biomasse- oder Müllheizkraftwerk, über weitere Strecken zu den Verbrauchern transportiert. Der heutige Fernwärmeverbund in Wiesbaden umfasst die Versorgungsgebiete Mainzer Straße, Klarenthal, Europaviertel, Sauerland, Auf der Haide, Teile der Innenstadt und die US-Siedlungen Hainerberg, Crest View und Aukamm sowie Air Base. Das Fernwärmenetz ist über 120 km lang[123].

Die Nah- und Fernwärmeversorgung soll zukünftig ausgebaut werden, da sie insbesondere für städtebaulich verdichtete Bereiche, in denen viele Verbraucher räumlich konzentriert sind und die Möglichkeit einer individuellen Wärmeversorgung durch Wärmepumpen nur sehr eingeschränkt möglich ist, als effiziente und vergleichsweise klimafreundliche Möglichkeit der Wärmeversorgung gilt. Im Rahmen der kommunalen Wärmeplanung[124] wurde daher durch die Landeshauptstadt Wiesbaden und ESWE Versorgung ermittelt, welche weiteren Gebiete sich für eine Versorgung mit Nah- und Fernwärme eignen. Auf Basis dieser Eignungsgebiete werden zurzeit konkrete Ausbaupläne erarbeitet.

Die Nah- und Fernwärmeleitungen werden im FNP nicht dargestellt. Auch die wärmeerzeugenden Anlagen der Nahwärmenetze und die Druckerhöhungsanlagen des Fernwärmenetzes sind aufgrund ihrer geringen Flächengröße nicht darstellungsrelevant. Die wärmeerzeugenden Anlagen, die an das Fernwärmenetz angeschlossen sind, werden je nach Art der Anlage als Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung „Recycling“ oder als Flächen für Ver- und Entsorgungsanlagen mit der Zweckbestimmung „Fernwärme“ dargestellt.

Anlagen zur Erzeugung und Speicherung elektrischer und thermischer Energie

Es gibt viele verschiedene Anlagen, die Primärenergie in nutzbare Energie (hier mit dem Fokus auf elektrische und thermische Energie) umwandeln oder speichern. Die in Wiesbaden verbrauchte Elektrizität wird allerdings nur zum Teil innerhalb des Stadtgebietes erzeugt. Der größere Anteil wird über das regionale und überregionale Netz bezogen. Der Bedarf an Wärme wird dagegen überwiegend durch wärmeerzeugende Anlagen innerhalb des Stadtgebietes gedeckt. Im Hinblick auf die angestrebte Klimaneutralität und damit zusammenhängende Energiewende wird die Anzahl der energieerzeugenden und -speichernden Anlagen in Wiesbaden zukünftig deutlich zunehmen.

Nachfolgend wird auf die aus gesamtstädtischer Perspektive wichtigsten Anlagen, deren aktuelle und zukünftige Flächenbedarfe und deren entsprechende Darstellungen im FNP eingegangen.

Biomasseheizkraftwerk

Im Biomasseheizkraftwerk auf dem Gelände der Deponie Dyckerhoffbruch wird aus der Verbrennung von Altholz Strom und Wärme in einem Umfang von rd. 4% des derzeitigen Bedarfs der Landeshauptstadt Wiesbaden erzeugt. Dies entspricht rechnerisch einer Versorgung von 12.000 Einfamilienhäuser[125]. Der Anlagenstandort befindet sich westlich der Deponiestraße, unmittelbar angrenzend an den Eingangsbereich der Deponie Dyckerhoffbruch. Das Standortumfeld ist durch Anlagen zur Abfallentsorgung/-behandlung im Umfeld der Deponie bzw. des Ferdinand-Knettenbrech-Weges sowie durch ein Kalksandsteinwerk an der Deponiestraße geprägt. Aufgrund der Nähe zum Brennstofflieferanten, zur Deponie und zur Autobahn ist der Standort ideal, um logistische Synergien zu nutzen.

[123] ESWE Versorgung (2026b): Fernwärmeverbundnetz Wiesbaden.

[124] Landeshauptstadt Wiesbaden (2026): Potenzialanalyse Kommunale Wärmeplanung.

[125] ESWE Bioenergie (2025): Informationen zum Biomasseheizkraftwerk Wiesbaden.

Die Betriebsfläche des Biomasseheizkraftwerks wird im FNP als Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung „Recycling“ (Bestand) dargestellt.

Bioabfallvergärungsanlage

Derzeit wird der anfallende Bioabfall der Stadt Wiesbaden in einer Biogasanlage in Flörsheim-Wicker (Main-Taunus-Kreis) verarbeitet. Im Jahr 2029 soll eine neue Bioabfallvergärungsanlage auf dem Deponiegelände Dyckerhoffbruch in Wiesbaden in Betrieb gehen. In dieser neuen Anlage sollen die Bioabfälle der Stadt Wiesbaden sowie umliegender Kreise verarbeitet werden. Das entstehende Biogas soll zu Biomethan aufgearbeitet und anschließend in das Gasnetz eingespeist werden. Es wird geschätzt, dass so etwa 5 Millionen Kubikmeter Biomethan erzeugt und energetisch genutzt werden können, was dem jährlichen Energieverbrauch von rd. 10.000 Haushalten entspricht[126].

Welche Darstellungskategorie die Fläche der Bioabfallvergärungsanlage im FNP erhält, ist abhängig von der weiteren Konkretisierung der Planung und wird zu gegebener Zeit in den FNP-Neuaufstellungsprozess eingebracht.

Müllheizkraftwerk

Eine thermische Abfallentsorgungsanlage wird aktuell westlich der Deponiefläche Dyckerhoffbruch fertiggestellt und für den Regelbetrieb vorbereitet. Die beiden im Abfallverwertungszentrum Wiesbaden ansässigen Unternehmen ELW und KNETTENBRECH + GURDULIC verfügen über ausreichende Stoffströme, um die Anlage auszulasten. Hauptzweck ist die effiziente Reduktion der am Standort bereits vorhandenen Stoffströme mittels Verbrennung. Aus der dabei freigesetzten Primärenergie wird nutzbare elektrische und thermische Energie gewonnen. Die elektrische Leistung wird mit max. rd. 21 MW angegeben. Das entspricht rd. 151.400 MWh/a Stromproduktion (abzüglich des Stromeigenbedarf der Anlage) mit Einspeisung in das Stromnetz. Die thermische Leistung wird mit rd. 39 MW angegeben. Das entspricht rd. 100.000 MWh/a Wärme zur Einspeisung in das Fernwärmenetz[127].

Die Fläche, auf der sich das Müllheizkraftwerk befindet, wird im FNP als Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung „Recycling“ (Bestand) dargestellt.

Freiflächen Photovoltaik-Anlagen

Mittels Photovoltaik-Anlagen (PV) wird solare Strahlungsenergie in elektrische Energie umgewandelt. Die Anlagen zählen zu den erneuerbaren und klimaneutralen Energiequellen und sind ein wesentlicher Baustein zur Erreichung der Klimaziele. PV kann sowohl auf Dachflächen als auch auf Freiflächen installiert werden. Bei der Installation auf Dachflächen müssen zwar keinen Freiflächen in Anspruch genommen werden, allerdings stehen nicht ausreichend geeignete Dachflächen zur Verfügung, um die für die Ausbauziele nötige Menge an PV zu installieren. Aus der Perspektive wirtschaftlich agierender Energieunternehmen bieten zudem häufig nur Freiflächen die Möglichkeit, PV-Anlagen räumlich zusammenhängend, in ausreichender Größe und kostengünstig zu installieren, sodass diese wirtschaftlich tragfähig werden.

Um den Ausbau der Freiflächen-PV und Solarthermie-Anlagen (s.u.) zu beschleunigen, hat der Gesetzgeber im Januar 2023 Anlagen für die Nutzung solarer Strahlungsenergie im Außenbereich planungsrechtlich privilegiert. Dies bedeutet, dass innerhalb eines 200 m Streifens entlang von Autobahnen (gem. § 1 Abs. 3 Bundesfernstraßengesetz) und mehrgleisigen Schienenwegen des übergeordneten Netzes (gem. § 2b Allgemeines Eisenbahngesetzes) Freiflächen-PV-Anlagen jetzt ohne vorheriges Bauleitplanverfahren genehmigt werden können (§ 35 Abs. 1 Nr. 8 b BauGB). Diese Privilegierung gilt unabhängig von den Darstellungen im FNP.

[126] Landeshauptstadt Wiesbaden (2025c): Bestands- und Potentialanalyse - Basis für die Wärmewende.

[127] MHKW Wiesbaden GmbH (2025): Informationen zum Müllheizkraftwerk Wiesbaden.

Zu berücksichtigen ist, dass im Wiesbadener Stadtgebiet nicht der gesamte privilegierte Bereich für Freiflächen-PV geeignet ist. Städtebauliche und umweltfachliche Belange sowie technische Anforderungen schränken den Bereich ein. Derzeit wird seitens der Landeshauptstadt Wiesbaden eine Potenzialanalyse zu geeigneten Flächen durchgeführt. Die dabei identifizierten Potentialflächen und daraus abgeleiteten Sonderbauflächendarstellungen im FNP schränken planungsrechtlich die generelle Privilegierung entlang von Autobahnen und mehrgleisigen Schienenwegen nicht ein. Vielmehr dienen solche Darstellungen dazu, auf Flächen im Privilegierungsbereich hinzuweisen, bei denen der Umfang und das Gewicht umwelt- und naturschutzfachlicher oder städtebauliche Gründe, die solchen Anlagen im Rahmen des baurechtlichen Genehmigungsverfahren entgegenstehen könnten, als gering einzuschätzen sind. Im Gegensatz dazu stellen Sonderbauflächendarstellungen außerhalb des privilegierten Bereiches die planungsrechtliche Voraussetzung für solche Anlagen auf Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung dar. Die Ergebnisse der Potenzialanalyse werden zu gegebener Zeit in das weitere Verfahren der FNP-Neuaufstellung eingebracht.

Eine Darstellung von Sonderbauflächen mit der Zweckbestimmung „Photovoltaik“ erfolgt zum aktuellen Planungsstand nur im Bereich der geplanten Anlage der BürgerEnergie Wiesbaden eG in Breckenheim und Medenbach östlich der A3. Die Planung dieser Anlage ist schon weiter vorangeschritten, so dass diese Flächen zum aktuellen Planungsstand schon im Vorentwurf berücksichtigt werden.

Freiflächen Solarthermie-Anlagen

Mittels Solarthermie-Anlagen wird solare Strahlungsenergie in thermische Energie umgewandelt, die in der Regel zur Erwärmung von Brauchwasser und zum Heizen genutzt wird. Wie PV zählen Solarthermieanlagen zu den erneuerbaren und klimaneutralen Energiequellen und können auf Dachflächen oder Freiflächen installiert werden. Wie bei PV ergeben sich auch bei Solarthermieanlagen Skaleneffekte und die wirtschaftliche Tragfähigkeit kann eher erreicht werden, wenn diese im größeren Umfang auf Freiflächen installiert werden. Ein wesentlicher Unterschied zu PV besteht darin, dass bei Solarthermieanlagen die räumliche Nähe zum Verbrauchspunkt ein wesentliches Standortkriterium ist, da die Energieverluste beim Transport thermischer Energie deutlich höher als bei elektrischer Energie ausfallen.

Die planungsrechtliche Privilegierung im Außenbereich innerhalb eines 200 m Streifens entlang von Autobahnen (gem. § 1 Abs. 3 Bundesfernstraßengesetz) und mehrgleisigen Schienenwegen des übergeordneten Netzes (gem. § 2b Allgemeines Eisenbahngesetzes) gelten auch für Solarthermieanlagen (§ 35 Abs. 1 Nr. 8 b BauGB). Die Landeshauptstadt Wiesbaden ermittelt derzeit besonders geeignete Flächen für Solarthermieanlagen auf Basis städtebaulicher, umweltfachlicher und technischer Kriterien. Die Ergebnisse werden zu gegebener Zeit in das weitere Verfahren der FNP-Neuaufstellung eingebracht.

Wärmepumpen

Wärmepumpen nutzen thermodynamische Kreisläufe, um aus der Umweltwärme unter Einsatz elektrischer Energie Wärme zu gewinnen. Nutzbare Umweltwärme kann aus verschiedenen Quellen bezogen werden. Luft-Wasser-Wärmepumpen gewinnen Wärme aus der Umgebungsluft und kommen häufig in Privathaushalten zum Einsatz. Wärme kann aber auch aus Fließ- und Stillgewässern, Ab- und Klarwasser (gereinigte Abwässer), industrieller Abwärme (bspw. Rechenzentren) und Vielem mehr gewonnen werden. Entsprechende Anlagen sind in der Regel größer und kostspieliger als die üblichen Luft-Wasser-Wärmepumpen aus dem Privatbereich. Abhängig von Typ und Dimensionierung benötigen solche Anlagen Flächen, die die darstellungsrelevante Flächengröße des FNP überschreiten.

Im Zuge der kommunalen Wärmeplanung wird ermittelt, welche Wärmepumpen an welchen Standorten in Wiesbaden zum Einsatz kommen könnten. Die Ergebnisse werden zu gegebener Zeit in das weitere Verfahren der FNP Neuaufstellung eingebracht.

Geothermieanlagen

Durch Geothermieanlagen wird die im zugänglichen Teil der Erdkruste gespeicherte Wärme nutzbar gemacht. Die meisten Anlagen beruhen auf punktuellen Bohrungen in die Erdkruste. Bis zu einer Tiefe

von 400 m spricht man von oberflächennaher, darüber hinaus von tiefer Geothermie. Im Gegensatz dazu basieren Erdwärmekollektoren auf einer flächenhaften Erschließung der Erdwärme in den obersten Schichten. Oberflächennahe Geothermie ist ortsunabhängig fast überall möglich. Für tiefe Geothermie sind dagegen geeignete geologische Gegebenheiten zwingende Voraussetzung. Diese sind prinzipiell in Wiesbaden gegeben.

Schon jetzt werden Thermalquellen im Innenstadtgebiet von Wiesbaden energetisch genutzt. Das Wasser der Kochbrunnenquelle, der großen und kleinen Adlerquelle sowie der Schützenhofquelle wird im Technikkeller der Kaiser-Friedrich-Therme gespeichert. Das Wasser wird nicht nur als Badewasser genutzt, sondern dient auch zur Heizung und zur Deckung des Warmwasserbedarfes einiger umliegender Gebäude, z. B. des "Weberhofs" und des ehemaligen Palasthotels.

In Hinblick auf die angestrebte Energiewende ist der Ausbau von Geothermieanlagen als nachhaltige und klimaneutrale Energiequelle von hohem Interesse. Es ist damit zu rechnen, dass weitere Untersuchungen zu potentiellen Standorten für Geothermieanlagen in Wiesbaden stattfinden werden. Die Ergebnisse werden zu gegebener Zeit in das weitere Verfahren der FNP-Neuaufstellung eingebracht.

Erdbeckenwärmespeicher

Erdbeckenwärmespeicher sind technische Anlagen, in die Wasser eingestaut und auf 90-95 Grad Celsius erhitzt wird. Ein isolierender Deckel aus verschiedenen, schwimmenden Kunststofflagen sorgt für einen sehr geringen Energieverlust. Solche Anlagen dienen der Speicherung von überschüssiger Wärmeenergie außerhalb der Heizperiode, um sie während der Heizperiode ins Fernwärmenetz einzuspeisen. Die Divergenz zwischen Wärmeerzeugung und Wärmebedarf im Jahresverlauf kann so in erheblichem Umfang überbrückt werden. Erdbeckenwärmespeicher stellen daher einen wichtigen Baustein in der Wärmewende und zur Erreichung der angestrebten Klimaneutralität dar.

ESWE Versorgung sieht zum aktuellen Planungsstand ihrer Wärmeplanung vor, solche Erdbeckenwärmespeicher zukünftig in das Wiesbadener Wärmenetz einzubinden. Um geeignete Standorte für Erdbeckenwärmespeicher zu identifizieren, wurde eine Potentialflächenanalyse durchgeführt. Zunächst wurden flächendeckend Suchräume und Ausschlussräume definiert. Die sich daraus ergebenden Flächenpotentiale wurden individuell anhand stadt- und umweltfachlicher Kriterien und in Abstimmung mit dem Stadtplanungs- und dem Umweltamt bewertet und priorisiert. Ergebnis der Potenzialanalyse sind zwei Perspektivstandorte, die planerisch weiterverfolgt werden: Eine etwa 5,1 ha große Fläche nördlich des Umspannwerks in Mainz-Kastel an der B455, die im FNP als Versorgungsfläche mit Zweckbestimmung „Fernwärme“ dargestellt wird, und eine Fläche südöstlich der Autobahnanschlussstelle A66/B455 in Erbenheim (Flurname „Scharr“), die im FNP als geplante gewerbliche Baufläche dargestellt wird.

Anlagen ohne Flächendarstellung im FNP

Zur Energieerzeugen und -speicherung existieren neben den bisher erwähnten Anlagen noch viele weitere Anlagentypen in Wiesbaden. Flächen für diese Anlagen werden auf Ebene des FNP jedoch nicht darstellungsrelevant, da

- die dafür benötigten Flächen unterhalb der FNP Darstellungsgrenze von 0,25 ha liegen. Ein Beispiel hierfür sind die im Stadtgebiet verteilten Heizwerke/Blockheizkraftwerke zur Erzeugung von Strom und Nah- oder Fernwärme, kleinere Umspannwerke oder Trafostationen.
- die Anlagen in Verbindung mit einer anderen baulichen Hauptnutzung errichtet wurden und planungsrechtlich keiner eigenen Darstellung im FNP bedürfen. Ein Beispiel hierfür sind Photovoltaik- oder Solarthermieanlagen auf Dachflächen.

4.6.2 Trinkwasserversorgung

Für Wiesbaden werden täglich 43.000 Kubikmeter Wasser in hoher Trinkwasserqualität für den privaten, gewerblichen und öffentlichen Verbrauch bereitgestellt[128]. Die Trinkwasserbereitstellung teilt sich infrastrukturell in Anlagen zur Wassergewinnung, Aufbereitung, Speicherung und Verteilung auf.

Hessenwasser GmbH & Co. KG versorgt den überwiegenden Teil des Stadtgebietes mit Trinkwasser. Die Stadtwerke Mainz versorgen die Ortsbezirke Mz.-Amöneburg, Mz.-Kastel und Mz.-Kostheim. Hessenwasser GmbH & Co. KG gewinnt das Trinkwasser zur Versorgung Wiesbadens zu rd. 35% durch den Münzbergstollen, Schläferskopfstollen und Kellerskopfstollen im Wiesbadener Taunuskamm und zu rd. 25% durch Rheinwasserinfiltration und zwei Horizontalbrunnen auf dem Gelände des Schiersteiner Wasserwerks. Die restlichen rd. 40% werden von den Wasserwerken im Hessischen Ried über eine 55 km lange Transportleitung bezogen. Die Stadtwerke Mainz beziehen ihren Wasserbedarf im Wesentlichen aus den Wasserwerken Eich, Hof Schönau und Petersaue (auf Wiesbadener Gemarkung).

Die Qualität des in Schierstein gewonnen Rohwassers wird vor Ort in einer Aufbereitungsanlage auf Trinkwasserniveau gehoben. Im Vordergrund des Aufbereitungsprozesses steht die Entfernung von Eisen, Mangan und Ammonium über Quarzsandfilter. Der Filtration ist eine Belüftung zur Oxidation vorgeschaltet. Als zweite Filterstufe vor der abschließenden UV-Desinfektion wird Aktivkohle zur Adsorption von Spurenstoffen eingesetzt. Optional kann am Ende eine Nachbelüftung eingesetzt werden. Das in den Tiefstollen im Taunuskamm gewonnene Wasser hat bereits hohe Qualität und wird lediglich in einer Entsäurungsanlage im Bereich Klosterbruch aufbereitet.

Zur Bevorratung des Wassers sind 26 Wasserbehälter im Stadtgebiet verteilt. Das Wasser wird über ein etwa 740 Kilometer langes Netz aus Versorgungsleitungen und ein rd. 400 Kilometer langes Netz aus Anschlussleitungen an rd. 34.000 Hausanschlüssen verteilt[129]. Um den dafür nötigen Druck im Trinkwassernetz zu erzeugen sind 23 Pumpwerke im Einsatz[130].

Im FNP werden die Wasserwerke in Schierstein und der Petersaue sowie zehn größere Wasserbehälter (deren Flächenbedarf größer 0,25 ha ist) als Flächen für Ver- und Entsorgungsanlagen mit der Zweckbestimmung „Wasser“ (Bestand) dargestellt.

4.6.3 Abwasserbeseitigung

Nahezu alle Grundstücke, auf denen Abwasser oder durch oberflächliche Ableitung verschmutztes Niederschlagswasser anfällt, sind an das Kanalisationsnetz angeschlossen.

Die Abwasserbeseitigung umfasst das Sammeln in Abwasserleitungen, Fortleiten durch die Kanalisation, Behandeln, Einleiten, Versickern, Verregnen und Verrieseln von Abwasser sowie das Entwässern und das Beseitigen des anfallenden Klärschlamms.

Der überwiegende Teil der Abwasserreinigung in Wiesbaden findet im Hauptklärwerk Salzbachtal statt. Täglich werden dort im Schnitt 50 Mio. Liter Abwässer aus den Stadtteilen Auringen, Bierstadt, Dotzheim (teilweise), Erbenheim, Heßloch, Igstadt, Klarenthal, Kloppenheim, Medenbach, Naurod, Rambach und Sonnenberg gereinigt[131]. Die zweite Kläranlage, die heute noch im Betrieb ist, ist das Klärwerk in Biebrich. Dort wird das restliche Wiesbadener Abwasser (im Schnitt täglich rd. 18 Mio. Liter) gereinigt. Hierher gelangen die Abwässer aus Biebrich, Dotzheim (teilweise), Frauenstein, Amöneburg, Kastel, Kostheim und Schierstein. Eine Ausnahme bilden Breckenheim, Delkenheim und Nordenstadt, deren

[128] ESWE Versorgung (2026c): Beste Erfrischung für Wiesbaden.

[129] Landeshauptstadt Wiesbaden (2025a): Antworten auf häufige Fragen: Störung der Wasserversorgung.

[130] Aquadrat Ingenieure GmbH (2025): Zielnetzplanung Trinkwasser in Wiesbaden.

[131] Landeshauptstadt Wiesbaden (2025g): Stadtlexikon Kläranlagen.

Abwässer dem Abwasserverband Flörsheim zufließen. Alle kleineren Kläranlagen, die im 20. Jahrhundert in verschiedenen Wiesbadener Stadteilen und in von Wiesbaden eingemeindeten Orten gebaut worden sind, wurden 2001 oder 2006 stillgelegt. Darüber hinaus befinden sich im Stadtgebiet zwei private industrielle Kläranlagen, die Kläranlage der Firma SCA (vorm. Fa. Apura) und die Zentrale Abwasserbehandlungsanlage Petersaue – ZABA. Betreiber ist die Fa. InfraServ GmbH. Die Kläranlage des Flugplatzes Erbenheim befindet sich im Außenbereich des Stadtgebietes. Der kommunal erzeugte Klärschlamm der Stadt Wiesbaden wird an die Klärschlammverbrennungsanlage im Industriepark Höchst geliefert. Bei der Verbrennung des Klärschlamms werden elektrische und thermische Energie zurückgewonnen und die Abgase gereinigt.

Das öffentliche Kanalisationsnetz weist bei einem Gesamteinzugsgebiet von 5.500 ha eine Länge von rd. 845 km auf. Davon sind rd. 23 km Backkanäle, rd. 40 km begehbare Kanäle, rd. 630 km der Kanäle haben einen Durchmesser von maximal 40 cm. Mit Ausnahme einiger kleinerer Teilbereiche erfolgt die Entwässerung im Mischverfahren. Das heißt, dass Schmutz- und Regenwasser in einen gemeinsamen Abwasserkanal abgeleitet und zur Kläranlage geführt werden. Zum Kanalsystem gehören auch 12 Pumpwerke, rd. 20.300 Schachtbauwerke, rd. 30.000 Straßeneinläufe, rd. 37.000 Hausanschlüsse, 51 Regenüberlaufe, 23 Regenüberlaufbecken, 8 Stauraumkanäle und 11 Regenrückhaltebecken[132].

Vor dem Hintergrund des stetigen Bevölkerungszuwachses und der zukünftigen Stadtentwicklung in Wiesbaden besteht für das Hauptklärwerk und das Klärwerk Biebrich die Notwendigkeit zum Ausbau und zur Erweiterung. Bei zukünftig geplanten Sanierungs- und Erneuerungsmaßnahmen an der bestehenden Bausubstanz der Klärwerke müssen alternative Ausweichstandorte auf angrenzenden Flächen vorhanden sein. Hinsichtlich der biologischen Reinigungsstufe des Klärwerks Biebrich ergibt sich eine zusätzliche Herausforderung, da es sich hier um eine Kompaktfilteranlage (keine einzelnen Bauwerke) handelt. Dies bedeutet, dass einzelne Verfahrensstufen nicht im laufenden Betrieb nacheinander erneuert werden können, sondern die biologische Reinigungsstufe in einem Schritt neben den vorhandenen Bauwerken neu errichtet werden muss. Hieraus resultiert ein entsprechender Flächenbedarf.

Zudem ist eine behördliche Anordnung zur Erweiterung der Klärwerke durch eine 4. Reinigungsstufe zur gezielten Spurenstoffelimination spätestens ab 2033 zu erwarten. Im aktuellen Bewirtschaftungsplan und Maßnahmenprogramm des Hessischen Umweltministeriums für den Bewirtschaftungszyklus der Wasserrahmenrichtlinie (WRRL) 2021 bis 2027 ist bereits eine gezielte Spurenstoffelimination für Kläranlagen im Hessischen Ried festgesetzt. Die Festlegung weiterer Maßnahmen durch das Umweltministerium dürfte demnach mit dem kommenden Bewirtschaftungszyklus 2027 bis 2033 erfolgen.

Die Flächen der bestehenden Kläranlagen werden im FNP als Flächen für Ver- und Entsorgungsanlagen mit der der Zweckbestimmung „Abwasser“ (Bestand) dargestellt, die Flächen der geplanten Klärwerkserweiterungen analog als Planungsflächen.

4.6.4 Abfallbeseitigung

Zu den Aufgaben der Abfallbeseitigung gehört die Förderung der Abfallvermeidung, die stoffliche und energetische Verwertung sowie die Sammlung und Beseitigung von Abfällen.

Zur Sammlung der Abfälle werden ergänzend zu der regelmäßigen Müllabfuhr und dem bedarfsorientierten Sperrmüllservice der einzelnen Liegenschaften 560 Wertstoffdepots mit Sammelstellen für Weiß-, Grün- und Braunglas sowie Papiercontainer und teilweise mit zusätzlichen LVP-Containern (Gelbe-Sack-Material) betrieben. Darüber hinaus gibt es zurzeit vier Sammelstellen (Wertstoffhöfe und Kleinannahmestellen auf der Deponie), an denen sortenreine Abfälle angeliefert werden können.

Die Abfallverwertung und -beseitigung erfolgt je nach Abfallart in unterschiedlichen Anlagen. Auf dem Gelände des sogenannten "Dyckerhoffbruchs" betreibt die Landeshauptstadt Wiesbaden eine Deponie

[132] ELW (2026a): Die Wiesbadener Kanalisation-ein 800 km langes Netzwerk.

zur Ablagerung von Hausmüll und hausmüllähnlichen Siedlungsabfällen (Deponieklasse 2). Das Deponiegelände ist momentan etwa 1 km² groß und hat insgesamt ein Ablagerungsvolumen von rund 25 Mio. m³. Es besteht aus den Deponieabschnitten (DA) I – IV. DA I ist bereits rekultiviert. DA II befindet sich in der so genannten Stilllegungsphase und DA III in der Ablagerungsphase mit einem geringen Restverfüllvolumen. Da auch zukünftig Bedarf an Ablagerungsmöglichkeiten mineralischer Abfälle besteht, hat sich die Landeshauptstadt Wiesbaden entschieden die Deponie Dyckerhoffbruch durch den Deponieabschnitt IV zu erweitern, auf dem schwach belastete mineralische Abfälle deponiert werden können (Deponieklasse 1). Sie ergänzt die bestehende Deponie der Deponieklasse 2, sodass nun zum ersten Mal in Wiesbaden und der gesamten Rhein-Main-Region Abfälle gemäß ihrer Belastung getrennt abgelagert werden können. Der erste Teilabschnitt des im Dezember 2023 planfestgestellten Deponieabschnitts IV wurde im April 2024 in Betrieb genommen.

Darüber hinaus werden auf dem Deponiegelände in Abstimmung mit den Genehmigungsbehörden zeitweise kleinere Anlagen zur Aufbereitung von Wertstoffgemischen betrieben, um das Verwertungsgebot möglichst kostengünstig erfüllen zu können. Beispielsweise sind dies die Aufbereitung von Erdaushub und Bauschutt, die Kompostierung von Grünabfällen sowie die Umladung von Abfällen zum Transport. Eine weitere Art der Abfallbeseitigung ist die energetische Verwertung. Altholz wird im Biomasseheizkraftwerk und Siedlungs- und Gewerbeabfälle im Müllheizkraftwerk verbrannt und daraus Strom und Wärme erzeugt. Aus Bioabfällen soll zukünftig in einer Biomasseabfallvergärungsanlage Gas zur Energieerzeugung gewonnen werden (vgl. Kapitel 4.6.1).

Im FNP wird die bestehende Deponie als Fläche für Ver- und Entsorgungsanlagen mit der Zweckbestimmung „Abfall“ (Bestand) dargestellt sowie die süd-östlich angrenzende Erweiterungsfläche als Planungsfläche.

Das Biomasseheizkraftwerk, die Bioabfallvergärungsanlage und das Müllheizkraftwerk dienen sowohl der Abfallbeseitigung als auch der Gewinnung von elektrischer und Wärmeenergie. Sie werden als Sonderbauflächen mit entsprechender Zweckbestimmung „Recycling“ dargestellt (vgl. Kapitel 1.5).

Die Flächengrößen der Wertstoffhöfe sind unterhalb der FNP-Darstellungsgrenze und werden daher nicht dargestellt.

4.7 Landwirtschaft und Wald

4.7.1 Ausgangssituation

Flächen für die Landwirtschaft, den Garten- und Weinbau sowie Waldflächen erfüllen vielfältige Funktionen und tragen maßgeblich zur Attraktivität und Identität Wiesbadens bei. Hier werden nicht nur Nahrungsmittel und natürliche Rohstoffe zur Weiterverarbeitung und Energieversorgung produziert, sondern essentielle Umweltfunktionen übernommen, bspw. Habitate für Tiere und Pflanzen, Kohlendioxidspeicherung, Kaltluftentstehung oder Grundwasserbildung, sichergestellt. Nicht zuletzt dienen diese Landschaftsräume der naturnahen Erholung und aktiven Freizeitgestaltung und bestimmen das facettenreiche, attraktive Erscheinungsbild Wiesbadens.

Die großen, zusammenhängenden landwirtschaftlichen Bereiche befinden sich in der Rhein-Main Ebene. Insbesondere die Flächen um die östlichen Vororte, sowie der Westen Schiersteins und der Südwesten Frauensteins weisen ertragreiche Böden auf und sind landwirtschaftlich intensiv genutzt. Die Böden um die südlichen Vororte sind von unterschiedlicher Qualität. Hier finden sich vor allem Sonderkulturen wie Obst und Gemüsebau. Zwischen Mz-Kastel und Hofheim sowie im Nordwesten Schiersteins und im Südosten Frauensteins liegen die landschaftlich prägnanten Weinbauflächen. In den Übergangsbereichen zum Vortaunus nimmt die Bodenqualität deutlich ab, hier ist der Anteil an Hackfruchtbau und Streuobstwiesen besonders hoch. Erwerbsgartenbaubetriebe, die unter hohem Betriebsmitteleinsatz Sonderkulturen wie Gemüse, Obst, Zierpflanzen oder Baumschulkulturen anbauen, finden

sich an unterschiedlichen Stellen im Stadtgebiet. Die Waldflächen Wiesbadens erstrecken sich vornehmlich auf den Taunushängen im Nordwesten und Nordosten des Stadtgebietes. Mit rd. 5.548 Hektar bedecken sie etwa 27 Prozent des Stadtgebietes.

4.7.2 Ziele

Im § 1a des Baugesetzbuches wird hervorgehoben, dass landwirtschaftlich genutzte Flächen sowie Waldflächen nur im notwendigen Umfang umgenutzt werden sollen. Im Landes- und im Regionalplan sind Ziele und Grundsätze definiert, die den Umgang mit diesen Flächen für Hessen bzw. den Regierungsbezirk Südhessen weiter konkretisieren. Auf kommunaler Ebene sind diese Vorgaben auf die lokalen Gegebenheiten zu übertragen und planerisch umzusetzen.

Ziele und Grundsätze der Landes- und Regionalplanung

Im Landesentwicklungsplan Hessen 2020 (LEP) werden insbesondere folgende Grundsätze zu Land- und Forstwirtschaft ausgegeben, die bei der FNP-Neuaufstellung zu beachten bzw. zu berücksichtigen sind[133]:

- „Die durch lange landwirtschaftliche Nutzung entstandene Kulturlandschaft Hessens soll durch eine nachhaltige Landbewirtschaftung erhalten und entwickelt werden. Daher sind Flächen mit Bedeutung für die ressourcenschonende Produktion von Nahrungsmitteln oder die Erzeugung von nachwachsenden Rohstoffen, das regionale Klima, den Erholungswert sowie den Biotop- und Artenschutz grundsätzlich von Sukzessionen und Wald freizuhalten. Unter anderem auch wegen der landschaftsprägenden Bedeutung sollen Flächen für Sonderkulturen wie Wein-, Obst- und Gartenbau erhalten und entwickelt werden“ (LEP 4.4-4 (G)).
- „Die Inanspruchnahme landwirtschaftlich genutzter Flächen für andere Nutzungen ist so weit wie möglich zu begrenzen und zu vermindern. Bei Entscheidungen über raumbedeutsame Planungen soll der Erhaltung landwirtschaftlicher Flächen mit hoher Ertragssicherheit hohes Gewicht beigemessen werden“ (LEP 4.4-6 (G)).
- „Eine Inanspruchnahme von Waldflächen soll wegen der Vielzahl von Funktionen (Nutz-, Schutz-, Klimaschutz- und Erholungsfunktionen) und aufgrund des hohen öffentlichen Interesses nur dann erfolgen, wenn für die angestrebte Nutzung außerhalb des Waldes keine geeigneten Flächen oder Alternativen vorhanden sind. Dabei soll die Waldinanspruchnahme möglichst auf das unbedingt erforderliche Maß beschränkt werden“ (LEP 4.5-1 (G)).

Im Regionalplan Südhessen 2010 sind nachfolgende Ziele und Grundsätze zu Land- und Forstwirtschaft bzw. zu Waldflächen definiert, die im Rahmen der FNP-Neuaufstellung zu berücksichtigen (Grundsätze) bzw. zu beachten sind (Ziele)[134]:

- G10.1-1: „Die landwirtschaftlichen Flächen und ihre wirtschaftlichen, ökologischen und sozialen Funktionen sollen nachhaltig gesichert werden.“
- G10.1-6: „Flächen für landwirtschaftliche Sonderkulturen, für den Gartenbau […] sind besonders zu schützen.“
- G10.1-7: „Die umweltgerechte Bewirtschaftung der Weinbauflächen […] ist zu gewährleisten.“
- Z10.1-10: „Im „Vorranggebiet für Landwirtschaft“ hat die landwirtschaftliche Bodennutzung Vorrang vor anderen Nutzungsansprüchen.“

[133] Hessisches Ministerium für Wirtschaft, Energie, Verkehr und Wohnen (2020): Landesentwicklungsplan Hessen.

[134] Regierungspräsidium Darmstadt (2011): Regionalplan Südhessen und Regionaler Flächennutzungsplan für den Ballungsraum Frankfurt/Rhein-Main.

- G10.1-11: „In den "Vorbehaltsgebieten für Landwirtschaft" ist die Offenhaltung der Landschaft vorrangig durch Landbewirtschaftung sicherzustellen. In geringem Umfang sind Inanspruchnahmen dieser Flächen für die Freizeitnutzung und Kulturlandschaftspflege, für Siedlungs- und gewerbliche Zwecke - sofern keine solchen "Vorranggebiete Planung" in den Ortsteilen ausgewiesen sind - sowie für Aufforstung oder Sukzession bis zu 5 ha möglich […].“
- G10.2-1: „Der Wald und seine wirtschaftlichen, ökologischen, sozialen und gesellschaftlichen Funktionen sollen nachhaltig gesichert werden.“
- G10.2-6: „Bisher unzerschnittene größere Waldgebiete in den folgenden Naturräumen sollen erhalten werden:
    - Vorder-/Hochtaunus,
- G10.2-10: „Folgende Flächen sollen von Bewaldung freigehalten werden:
    - Flächen mit hoher Bedeutung für den Kaltluftabfluss,
    - Flächen mit Arten- und Biotopschutzfunktionen (insbesondere gesetzlich geschützte Biotope),
    - Waldwiesentäler und Waldwiesen,
    - Flächen mit besonderer Bedeutung für das Landschaftsbild,
    - Flächen mit kulturlandschaftlichen Besonderheiten.“
- G10.2-11: „Die im Regionalplan dargestellten „Vorbehaltsgebiete für Forstwirtschaft“ sind für Aufforstung oder Sukzession vorgesehen und/oder für Ausgleichsmaßnahmen geeignet und sollen mit rechtlicher Bindungswirkung Wald werden. In den dargestellten „Vorbehaltsgebieten für Landwirtschaft“ ist eine Inanspruchnahme von für Sukzession oder Aufforstung geeigneten Flächen bis zu 5 Hektar möglich, soweit keine landwirtschaftlichen oder anderen Belange entgegenstehen. Im Regionalen Flächennutzungsplan für den Ballungsraum Frankfurt/Rhein-Main findet diese Regelung keine Anwendung.“
- Z10.2-12: „Die im Regionalplan dargestellten „Vorranggebiete für Forstwirtschaft“ sollen dauerhaft bewaldet bleiben. Die Walderhaltung hat hier Vorrang vor konkurrierenden Nutzungsansprüchen.“

Kommunale Ziele, Bedarfsermittlungen und Fachplanungen

Im Rahmen der kommunalen Planungshoheit ist es Aufgabe der Landeshauptstadt Wiesbaden die zuvor genannten gesetzlichen und raumordnerischen Vorgaben planerisch umzusetzen. Dazu werden Fachgutachten und -konzepte erarbeitet, die den Bestand und Bedarf an land- und forstwirtschaftlich genutzten Flächen und bewaldeten Flächen analysieren und Empfehlungen und Regelungen zu dessen Erhalt und Entwicklung beinhalten. Diese Fachplanungen fließen in die gesamtstädtische Flächennutzungsplanung ein.

Integriertes Stadtentwicklungskonzept Wiesbaden2030+

Im WISEK 2030+ werden landwirtschaftliche und Waldflächen unterschiedlicher Art definiert und Erhaltungs- und Entwicklungsziele angeführt. Eine Leitidee im Bereich „Umwelt und Freiraum“ ist der Erhalt und die Entwicklung der landwirtschaftlichen Flächen als Produktionsraum und identitätsstiftender Raum. Die Streuobstbestände im Vortaunus sowie die Weinlagen werden als besonders sensible und schützenswerte landwirtschaftliche Kulturlandschaften hervorgehoben. Für die hochproduktiven landwirtschaftlichen Flächen um die östlichen Vororte wird das Entwicklungsziel einer verbesserten ökologischen Vernetzung genannt.

Integrationsbeitrag

Der Integrationsbeitrag ist der wichtigste Fachbeitrag zu den naturschutz- und landschaftsplanerischen Zielen im Bereich der landwirtschaftlichen und bewaldeten Flächen. Entsprechend beruhen die Darstellungen der bestehenden und geplanten Flächen für Landwirtschaft, Garten- und Weinbau sowie Wald im FNP auf dem Integrationsbeitrag. Abweichungen von diesem ergeben sich aus der räumlichen und thematischen Generalisierung, die zur Überführung des Integrationsbeitrages in den FNP nötig ist, oder aufgrund abweichender stadtplanerischer Entscheidungen (vgl. Kapitel 7.2).

4.7.3 Plandarstellung

Landwirtschaftliche Flächen

Als landwirtschaftliche Flächen werden intensiv genutzte Freiflächen für Acker- und Obstbau, Grünland und Sonderkulturen dargestellt. In der Regel handelt es sich um Landschaftsteile mit nur wenigen naturnahen Strukturen.

Insgesamt werden im FNP rd. 2.700 ha landwirtschaftliche Bestandsflächen dargestellt. Über 90 % davon befinden sich in der östlichen Hälfte des Stadtgebiets zwischen den Taunushängen und der Untermainebene und rd. 7 % in der Rheinebene in Schierstein und Frauenstein.

Es gibt neben dem Bestand auch drei geplante landwirtschaftliche Flächen. Auf einer rd. 13 ha großen Fläche im Dyckerhoff-Abbaugebiet wird momentan Sand abgebaut. Das Rekultivierungskonzept sieht eine landwirtschaftliche Folgenutzung vor, die im FNP übernommen wird. Darüber hinaus befindet sich eine rd. 2 ha große Fläche nordöstlich des Südfriedhofs, die momentan bereits landwirtschaftlich genutzt wird, aber aufgrund einer planungsrechtlichen Festsetzung im Bebauungsplan „1992/02 Erweiterung Südfriedhof“ nicht als Bestandsfläche dargestellt werden kann. Zudem liegt eine etwa 1 ha große Fläche zwischen Rambach und Heßloch. Der hier vorzufindenden Freizeitnutzung ist eine landwirtschaftliche Nutzung vorzuziehen.

Flächen von Gartenbaubetrieben, die durch Gewächshäuser und Betriebsgebäude baulich stark geprägt sind, werden ebenfalls als landwirtschaftliche Fläche dargestellt, da solche baulichen Anlagen entsprechend § 35 Abs.1 Nr. 2 BauGB im Außenbereich planungsrecht privilegiert sind. Die größte Betriebsfläche dieser Art befindet sich südwestlich des Schiersteiner Kreuzes. Weitere Flächen liegen im Belzbach-/Moosbachtal und nordwestlich des Erbenheimer Flugfeldes.

Gartenbaubetriebe, in deren bauliche Anlagen funktional ergänzende Nutzungen wie Verkaufsflächen oder Ausbildungsstätten integriert sind, sind nicht mehr von der planungsrechtlichen Privilegierung entsprechend § 35 Abs. 1 Nr. 2 BauGB erfasst und werden daher als Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung „Gartenbau“ dargestellt. Solche Bestandsflächen finden sich im Osten sowie Südwesten Bierstadts und im Südwesten Breckenheims. Letztere wird nördlich angrenzend um eine etwa 4 ha große Planungsfläche ergänzt, da sich hier gut angebundene Erweiterungsmöglichkeiten für den Gartenbaubetrieb bieten.

Landwirtschaftliche Flächen mit hohem ökologischen Wert

Flächen werden als landwirtschaftliche Flächen mit hohem ökologischen Wert dargestellt, wenn sie landwirtschaftlich genutzt werden und einen hohen Anteil ökologisch bedeutsamer Strukturen, z. B. Streuobst oder Gehölzstrukturen, aufweisen. Gegebenenfalls sind bei diesen Flächen auch naturschutzrechtliche Festsetzungen und Bestimmungen zu beachten. Insgesamt ist der naturschutzfachliche Wert dieser Flächen nicht ausreichend hoch, um sie als Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft darstellen zu können. Bei Planungsflächen wird ein Potenzial für Ausgleichsmaßnahmen in größerem Umfang angenommen, die in Absprache mit der Landwirtschaft umgesetzt werden (bspw. Lerchenfenster, Blühstreifen) und einen wertvollen Beitrag zu einer vielfältigen Landschaft liefern können.

Insgesamt werden rd. 1.069 ha als Bestandsflächen dargestellt. Von diesen befinden sich rd. 50 % im Vortaunus und im Übergangsbereich zur Rhein-Main-Ebene. Hier ist der Anteil an Streuobst besonders hoch. Die andere Hälfte befindet sich in der südlichen Hälfte des Stadtgebietes, meist eingebettet in die intensiv genutzten landwirtschaftlichen Bereiche. Als ökologisch hochwertige Strukturen finden sich hier vor allem Blüh- und Gehölzstreifen bzw. -inseln entlang der Ackerbauflächen.

Sechs Flächen mit insgesamt rd. 73 ha werden als geplante landwirtschaftliche Flächen mit hohem ökologischen Wert aus dem Integrationsbeitrag übernommen. Die mit rd. 40 ha größte Fläche befindet sich zwischen den Ortsbezirken Bierstadt und Südost an der Bundesstraße 455. Im nördlichen Bereich Bierstadts, im südlichen Bereich Rambachs, im nördlichen Bereich Kostheim sowie im südlichen Bereich Delkenheims befinden sich die übrigen geplanten Flächen.

Weinbau

Weinbau ist eine Sonderform der landwirtschaftlichen Nutzung und wird auf Grund ihrer Bedeutung für die Region (Rheingau) gesondert dargestellt.

Rund 108 ha der insgesamt 237 ha Weinbau-Bestandsflächen befinden sich in Kostheim an der Grenze zu Hochheim und rd. 111 ha im Süden Frauensteins und Norden Schiersteins. Darüber hinaus befindet sich eine rd. 5 ha große Weinbaufläche im Belzbachtal und am südlichen Hang des Nerobergs sowie eine rd. 6 ha große Fläche im Osten Delkenheims.

Zwei geplante Weinbauflächen mit insgesamt rd. 4 ha liegen am nördlichen und am südlichen Rand der Bestandsflächen in Kostheim.

Wald

Wald im Sinne des § 2 Bundeswaldgesetz (BWaldG) ist jede mit Forstpflanzen bestockte Grundfläche. Kein Wald im Sinne dieses Gesetzes sind kleinere Flächen mit Baumgruppen oder Reihen, Kurzumtriebsplantagen oder Weihnachtsbaumkulturen. Wald kann auch dann als solcher dargestellt werden, wenn er primär Erholungszwecken oder dem Klimaschutz bzw. auch der Klimaregulierung und nicht der Forstwirtschaft dient[135].

Als Bestandswaldflächen werden insgesamt rd. 5.548 ha dargestellt. Diese befinden sich fast ausschließlich im Bereich der Taunushänge und des Vortaunus.

Als geplante Waldflächen werden rd. 35 ha dargestellt, davon befinden sich rd. 22,5 ha in der Petersaue, rd. 4,5 ha südlich des Kellerkopfs in Naurod, rd. 5 ha südlich des Hockenberg in Medenbach, rd. 2 ha in der Alsbachaue in Auringen und rd. 1 ha südlich des Petersberg in Mz.-Kastel.

4.8 Grün- und Sportflächen

Unter Grünflächen werden öffentlich zugängliche, begrünte Freiflächen mit Freizeit- und Erholungsfunktion, wie beispielsweise Parkanlagen, Spiel- und Bolzplätze, Freizeitgärten, Sportplätze oder Friedhöfe zusammengefasst. Sie zeichnen sich dadurch aus, dass sie in bebaute Gebiete eingegliedert oder ihnen zugeordnet sind und der Bevölkerung Raum für aktive und passive Formen der Naherholung „im Grünen“ bieten.

Flächen, die vornehmlich der sportlichen Nutzung dienen, baulich aber so stark überprägt sind, dass ihnen der „Grünflächencharakter“ fehlt, werden im FNP entweder als Flächen für Sport- und Spielanlagen, als Gemeinbedarfsflächen mit der Zweckbestimmung „sportliche Zwecke“ oder als Sonderbauflächen mit der Zweckbestimmung „Sport“ dargestellt (vgl. Kapitel 4.8.3). Des Weiteren werden Flächen, die überwiegend für Campingaktivitäten genutzt werden und dementsprechend baulich stark geprägt sind, als Sonderbauflächen mit der Zweckbestimmung „Camping“ dargestellt.

[135] Battis, Krautzberger, Löhr, Mitschang (2025): Kommentar zum BauGB § 5 Abs. 2 Nr 9b Rn. 31-32.

4.8.1 Ausgangssituation

Grünflächen haben neben der Freizeitfunktion eine hohe Bedeutung für das Stadtklima, die Biodiversität und als Gliederungs-, Gestaltungs- und Verbindungselement innerhalb des Siedlungskörpers. In diesem Zusammenhang sind Grünflächen auch als Teil eines übergeordneten Freiraumsystems zu verstehen, das als Bindeglied zwischen dem Siedlungskörper und den umliegenden Landschaftsräumen dient. Hervorzuheben sind hier die Grünflächen im Moosbach-, Wellritz- und Rambachtal, die begrünte Freiraumverbindungen zwischen den bewaldeten Taunushängen, dem bebauten Stadtkörper und dem Rheinufer schaffen.

Gesamtstädtisch betrachtet verfügt Wiesbaden über ein attraktives Netz an Freizeit- und Erholungsflächen. Auf Quartierseben sind aber teilweise Defizite in der Versorgung mit wohnungsnahen Grünflächen festzustellen. Es ist Aufgabe des FNP, bestehende Qualitäten planerisch zu sichern und auszubauen und Defiziten entgegenzuwirken.

Bekannte, stadtbildprägende Grünflächen in Wiesbaden sind beispielsweise der Kurpark am Kurhaus, der Warme Damm am hessischen Staatstheater, die Reisinger-Anlage zwischen dem Rhein-Main Kongresszentrum und dem Hauptbahnhof, der Schlosspark Biebrich und die Nerotalanlagen. Daneben existieren zahlreiche kleinere Grünflächen wie Spiel- und Bolzplätze, die einer wohnungsnahen Versorgung mit Freizeit- und Erholungsflächen dienen. Andere Grünflächen sind auf spezielle sportliche Nutzungen ausgerichtet und mit entsprechenden Anlagen, wie beispielsweise die Wiesbadener Freibäder oder Golfplätze, ausgestattet. Zusammen mit den baulich stark überprägten Sportflächen, beispielsweise die an Schulen angegliederten Sportplätze und -hallen, der Brita Arena oder dem Sportpark Rheinhöhe, entsteht so ein vielfältiges Sportstättenangebot, das sowohl Breiten- als auch Nischensportarten beherbergt.

Im nachfolgenden Kapitel wird dargelegt, welche Bedarfe und Ziele in Hinblick auf die Grün- und Sportflächenausstattung in Wiesbaden definiert sind. Anschließend wird erläutert, wie auf Ebene des FNP durch die Sicherung bestehender und die Planung neuer Grün- und Sportflächen zur Erreichung der Ziele beigetragen wird.

4.8.2 Ziele und Bedarfe

In der neuen Leipzig Charta wird unter der Dimension der „grünen Stadt“ die Bedeutung von Grünflächen wie folgt hervorgehoben: „Zur Entwicklung eines hochwertigen städtischen Umfelds für alle Einwohnerinnen und Einwohner gehört auch ein entsprechender Zugang zu Grün- und Freizeitflächen“[136]. Unter Freizeitflächen lassen sich in diesem Sinne auch Sport- und Campingflächen verstehen.

Verbindliche Vorgaben und Ziele zur Sicherung und Entwicklung von Grün- und Sportflächen werden auf Bundes- und Landesebene durch den Gesetzgeber und die übergeordneten Planungsebenen definiert. Auf kommunaler Ebene sind diese Vorgaben auf die lokalen Gegebenheiten zu übertragen und planerisch umzusetzen.

Gesetzliche Rahmenbedingungen

Im Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) werden die gesetzlichen Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege bezogen auf Grünflächen wie folgt vorgegeben[137]:

- „Zur dauerhaften Sicherung der Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie des Erholungswertes von Natur und Landschaft sind insbesondere […] zum Zweck der Erholung in der freien Landschaft nach ihrer Beschaffenheit und Lage geeignete Flächen vor allem im besiedelten und

[136] Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (2020): Neue Leipzig Charta, S.5.

[137] Bundesministerium der Justiz und für Verbraucherschutz (2024): Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) - Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege.

siedlungsnahen Bereich sowie großflächige Erholungsräume zu schützen und zugänglich zu machen“ (§ 1 Abs. 4 Nr. 3 BNatSchG).

- „Freiräume im besiedelten und siedlungsnahen Bereich einschließlich ihrer Bestandteile, wie Grünzüge, Parkanlagen, Kleingartenanlagen und sonstige Grünflächen, Wälder, Waldränder und andere Gehölzstrukturen einschließlich Einzelbäume, Fluss- und Bachläufe mit ihren Uferzonen und Auenbereichen, stehende Gewässer und ihre Uferzonen, gartenbau- und landwirtschaftlich genutzte Flächen, Flächen für natürliche Entwicklungsprozesse, Naturerfahrungsräume sowie naturnahe Bereiche im Umfeld von Verkehrsflächen und anderen Nutzungen einschließlich wegebegleitender Säume, sind zu erhalten und dort, wo sie nicht in ausreichendem Maße und hinreichender Qualität vorhanden sind, neu zu schaffen oder zu entwickeln“ (§ 1 Abs.6 BNatSchG).
- Als geeignetes Instrument zur Verwirklichung der in § 1 Abs.1 BNatSchG festgelegten Ziele, werden Landschaftspläne genannt, die für die örtliche Ebene konkretisierte Ziele, Erfordernisse und Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege enthalten (§ 11 Abs.1 BNatSchG).

Mit dem Raumordnungsgesetz (ROG) und dem Baugesetzbuch (BauGB) werden weitere Rahmenbedingungen zum Thema Freizeit und Erholung in der Raum- und Bauleitplanung vorgegeben:

- „Grundsätze der Raumordnung sind insbesondere: […] Der Freiraum ist durch übergreifende Freiraum-, Siedlungs- und weitere Fachplanungen zu schützen […].“ (§ 2 Abs. 2 ROG).
- „Bei der Aufstellung der Bauleitpläne sind insbesondere zu berücksichtigen: […] die ausreichende Versorgung mit Grün- und Freiflächen.“ (§ 1 Abs.6, Nr. 14 BauGB).

Hinsichtlich Sportstätten gibt es auf Bundesebene keine gesetzlichen Zielvorgaben. Gleichwohl die Sportförderung als Teil der kommunalen Daseinsvorsorge verstanden werden kann, gehört sie zu den sogenannten freiwilligen Selbstverwaltungsaufgaben der Kommunen[138]. Eine Ausnahme bildet die Verpflichtung zur Bereitstellung und Unterhaltung der für den Schulsport erforderlichen Infrastruktur entsprechend dem Hessischen Schulgesetz (§ 158 Abs. 1 Satz 3 HSchG[139]).

Ziele und Grundsätze der Landes- und Regionalplanung

Im Landesentwicklungsplan Hessen 2020 (LEP) werden für hochverdichtete Räume, zu denen die Landeshauptstadt Wiesbaden zählt, die Ziele ausgegeben[140]:

- „In hochverdichteten Räumen ist der Schutz der natürlichen Umwelt, insbesondere des Waldes und naturbelassener Flächen sowie die Erhaltung zusammenhängender Freiflächen auch zur Anpassung an den Klimawandel im Rahmen der Regionalplanung und Regionalentwicklung sicherzustellen. Überörtlich bedeutsame Flächen für Grün-, Freizeit-, Sport- und Erholungsanlagen sind in ihrem Bestand und notwendigem Ausbau durch die Regionalplanung zu sichern“ (LEP 4.2.3-87 (Z)).
- Hinsichtlich Sportstätten wird in der Begründung zur Ausweisung Wiesbadens als Oberzentrum angeführt, dass Oberzentren unter anderem dadurch gekennzeichnet sind, dass sie spezialisierte, höhere Bedarfe decken, worunter auch überregional bedeutsame Sportstätten zählen (LEP 4.2.2.1 (Z)).

Im Regionalplan Südhessen 2010 sind nachfolgende Ziele und Grundsätze mit Bezug zu Grün- und Sportflächen gefasst worden[141]:

[138] Deutscher Städtetag (2022): Kommunale Sportpolitik und Sportförderung.

[139] Hessisches Ministerium der Justiz und für den Rechtsstaat (2022): Hessisches Schulgesetz (HSchG).

[140] Hessisches Ministerium für Wirtschaft, Energie, Verkehr und Wohnen (2020): Landesentwicklungsplan Hessen.

[141] Regierungspräsidium Darmstadt (2011): Regionalplan Südhessen und Regionaler Flächennutzungsplan für den Ballungsraum Frankfurt/Rhein-Main.

- G3.1-2: „Der Verdichtungsraum RheinMain/RheinNeckar soll seine Funktion als Wirtschaftsraum von europäischer Bedeutung und als Impulsgeber für die Region auch in Zukunft erfüllen. Seine Stärken wie hohe Wirtschaftskraft, vielfältiger Arbeitsmarkt, breites Infrastrukturangebot auch im kulturellen und wissenschaftlichen Bereich und reichhaltiges Freizeitangebot sollen erhalten, Umweltbelastungen vermindert werden. Dazu ist/sind: […] überörtliche Grün-, Freizeit-, Sport- und Erholungsanlagen in ihrem Bestand und notwendigem Ausbau zu sichern."
- G3.4-2: „Die Siedlungsstruktur soll im Sinne einer nachhaltigen Regionalentwicklung so gestaltet werden, dass durch räumliche Zuordnung von Wohnen, Arbeiten, Versorgen, Erholen und Gemeinbedarf längerfristig günstige Voraussetzungen für eine verkehrsvermeidende und energieeinsparende Siedlungsstruktur geschaffen werden."
- G3.4-10: „In besiedelten Gebieten sollen Landschaftsbestandteile erhalten, gepflegt und entwickelt werden, die eine besondere Bedeutung für das Ortsbild, die Gliederung von Siedlungsflächen und die Wohnumfeldqualität aufweisen, Verbindungsfunktionen im Rahmen eines größeren Grünsystems erfüllen oder für den Zugang zur freien Landschaft von Bedeutung sind. Die Wechselwirkung zwischen Kulturlandschaftselement und Landschaft ist zu berücksichtigen."
- G4.1-4: „Vor allem im Verdichtungs- und Ordnungsraum sollen zusammenhängende Freiräume in einem Freiraumverbund entwickelt werden. Die Vernetzung mit den Freiflächen innerhalb der Siedlungsbereiche ist herzustellen."
- Z4.3-2: „Die Funktion der Regionalen Grünzüge darf durch andere Nutzungen nicht beeinträchtigt werden. Planungen und Vorhaben, die zu einer Zersiedlung, einer Beeinträchtigung der Gliederung von Siedlungsgebieten, des Wasserhaushalts oder der Freiraumerholung oder der Veränderung der klimatischen Verhältnisse führen können, sind in den Regionalen Grünzügen nicht zulässig. Hierzu zählen […] Sport- und Freizeiteinrichtungen mit einem hohen Anteil baulicher Anlagen."
- G4.7-3: „Parks, Wälder und strukturreiche oder naturnahe Freiräume an Siedlungsrändern sollen für die wohnungsnahe Erholung gesichert und von entgegenstehenden Nutzungen freigehalten werden. Im Verdichtungsraum RheinMain soll der Regionalpark wichtige Funktionen für die freiraumgebundene Naherholung erfüllen."
- G4.7-7: „Den Bedürfnissen der Bevölkerung nach Freizeit und Sport soll durch ein wohnortnahes Angebot von Freizeit und Sportstätten an geeigneten und umweltverträglich ausgestalteten Standorten entsprochen werden."

Kommunale Ziele, Bedarfsermittlungen und Fachplanungen

Im Rahmen der kommunalen Planungshoheit ist es Aufgabe der Landeshauptstadt Wiesbaden die zuvor genannten gesetzlichen und raumordnerischen Vorgaben umzusetzen. Dazu wurden Fachgutachten und -konzepte erarbeitet, die den Bestand und den Bedarf an Grün- und Sportflächen analysieren und Maßnahmen zur Entwicklung weiterer Grün- und Sportflächen definieren.

Landschaftsplan und Integrationsbeitrag

Im Jahr 1999 wurde der Fachbeitrag „Freizeit und Erholung" als Teiluntersuchung zum Landschaftsplan der Landeshauptstadt Wiesbaden auf der Ebene des FNP erarbeitet. Im Zuge der Fortschreibung des Landschaftsplanes wurde auch dieser Fachbeitrag fortgeschrieben. Stichjahr der Bestandserfassung war 2014. Der Integrationsbeitrag hat diese Analysen und Planungen fortgeführt. Damit ist der Integrationsbeitrag der aktuellste und wichtigste Fachbeitrag zur gesamtstädtischen Bedarfsermittlung und Planung von Grün- und Sportflächen. Entsprechend beruhen die Darstellungen geplanter Grünflächen im FNP auf den geplanten Grünflächen des Integrationsbeitrags. Eine Ausnahme bilden die im Integrationsbeitrag dargestellten geplanten Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Sportanlagen". Die Mehrzahl dieser Flächen wird im FNP als Flächen für Sport- und Spielanalagen, Gemeinbedarfsflächen mit der Zweckbestimmung „sportliche Zwecke" oder Sonderbauflächen mit der Zweckbestimmung „Sport" dargestellt. Solche Sportflächen unterscheiden sich in ihrer baulichen Aus- und Überprägung deutlich

von Grünflächen, wodurch eine entsprechend differenzierte Darstellung im FNP geboten ist. Die intendierte Nutzung dieser Flächen als Sportstätte ist aber sowohl im Integrationsbeitrag als auch im FNP gegeben (vgl. Kapitel 7.2).

Weitere Abweichungen von den geplanten Grünflächen des Integrationsbeitrag ergeben sich aus der räumlichen und thematischen Generalisierung, die zur Überführung des Integrationsbeitrages in den FNP nötig ist, oder aufgrund abweichender stadtplanerischer Entscheidungen (vgl. Kapitel 7.2).

Bilanzierung der Bedarfsdeckung des Integrationsbeitrags

Im Integrationsbeitrag wird der Versorgungsgrad an Grün- und Sportflächen jedes Ortsbezirks durch einen Abgleich der aktuellen öffentlichen Bestandsgrün- und -sportflächen mit Sollwerten aus den dem Integrationsbeitrag zu Grunde liegenden Freizeit- und Erholungsgutachten bilanziert. Lagespezifisch werden aufgrund kürzerer Wege in die freie Landschaft (landwirtschaftliche Flächen, naturnahe Räume wie Auen, Wald, o.ä.) oder aufgrund eines hohen Anteils an privaten Hausgärten teilweise Abschläge auf die Sollwerte gegeben. Darauf aufbauend wird auch bilanziert, wie die im Integrationsbeitrag dargestellten geplanten Grünflächen zur Deckung der rechnerischen Defizite beitragen. Aufgrund der nötigen Generalisierung des Integrationsbeitrags zur Überführung in den FNP kann der Bilanzierungsansatz des Integrationsbeitrags nicht auf den FNP übertragen werden. Im nachfolgenden Kapitel wird daher verbal-argumentativ dargelegt, wie die im FNP dargestellten geplanten Grünflächen zur Umsetzung der Entwicklungsziele des Integrationsbeitrags beitragen.

Rhein.Main.Uferkonzept

Eine weitere wichtige Planungsgrundlage für die Grünflächen entlang des Mains und Rheins ist das „Rhein.Main.Uferkonzept“ (vgl. Kapitel 2.3.5). Die darinnen enthaltenen Konzeptionen zu Freizeit- und Erholungsflächen sind maßgeblich für die Grünflächendarstellung entlang des Rhein- und Mainufers im FNP.

4.8.3 Plandarstellung

Wie alle Darstellungen sind auch die Grün- und Sportflächendarstellungen der Systematik der vorbereitenden Bauleitplanung angepasst. Um die Art und den Umfang an Grün- und Sportflächendarstellungen in der Hauptkarte des FNPs besser nachzuvollziehen zu können, sind folgende allgemeine Hinweis zu beachten:

- Grünflächen werden mittels Zweckbestimmungen nach unterschiedlichen Grundrichtungen der Nutzung unterschieden. Diese können durch Festsetzungen in Bebauungsplänen weiter konkretisiert werden. Die sechs im FNP genutzten Grünflächen-Zweckbestimmungen sind:
    - Grünanlagen zum Teil mit Freizeiteinrichtungen
    - Dauerkleingärten
    - Sportplatz
    - Spielplatz
    - Freibad
    - Friedhof

Im nachfolgenden Kapitel werden die Grundrichtungen der Grünflächennutzungen beschrieben. Zudem wird auf Grünflächen innerhalb geplanter Bauflächen eingegangen und die Flächenbilanzen dargestellt. Dabei ist Folgendes zu beachten:

- Flächen die vornehmlich der sportlichen Nutzung dienen, baulich aber so stark überprägt sind, dass ihnen der „Grünflächencharakter“ fehlt, werden im FNP entweder als Flächen für Sport- und Spielanlagen, Gemeinbedarfsflächen mit der Zweckbestimmung „sportliche Zwecke“ oder Sonderbauflächen mit der Zweckbestimmung „Sport“ dargestellt (vgl. Kapitel 4.8.3).

- Aktuell bestehende Grün- und Sportflächen wurden in den FNP übernommen. Geplante Grün- oder Sportflächen sollen zukünftig entwickelt werden, um die ermittelten aktuellen und zukünftige Bedarfe zu decken.
- In Bebauungsplänen festgesetzte Grün- oder Sportflächen werden im FNP als Bestand dargestellt, auch wenn diese Grün- oder Sportflächen noch nicht realisiert wurden. Wenn auf bestimmten Flächen eine Grünflächennutzung (bspw. Freizeitgärten) existiert, ein Bebauungsplan jedoch eine andere Nutzung festsetzt, so wird im FNP die Darstellung des bestehenden Baurechts (verbindliche Bauleitplanung/Bebauungsplan) übernommen (vgl. Kapitel 6).
- Aufgrund der Maßstäblichkeit des FNPs werden Grünflächen innerhalb des Siedlungsbereichs erst ab 0,25 ha als Zweckbestimmungssymbol und ab 0,5 ha als Fläche mit Zweckbestimmungssymbol dargestellt. Außerhalb des Siedlungsbereichs werden erst ab 1 ha Flächen mit Zweckbestimmungssymbol abgebildet. Ab diesen Flächengrößen kann von einer gesamtstädtischen Relevanz ausgegangen werden (vgl. Kapitel 1.5).

Grünanlagen zum Teil mit Freizeiteinrichtungen

Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Grünanlagen z.T. mit Freizeiteinrichtungen“ stellen insbesondere Parkanlagen dar. Einige der größten Parkanlagen sind unter Kapitel 4.8.1 aufgeführt. Sie zeichnen sich durch einen großen Baumbestand und weite Rasen- und Wiesenflächen aus und spielen eine wichtige Rolle bei der Vernetzung der Landschaftsräume. Eine gute Einbindung in das gesamtstädtische Wege- und Radnetz sowie gute Anbindungen an den ÖPNV sind bei diesen Grünanlagen besonders wichtig. Auch andere Arten von Grünflächen werden unter der Zweckbestimmung „Grünflächen z.T. mit Freizeiteinrichtungen“ gefasst, bspw. der Minigolfplatz beim Jagdschloss Platte, die Minicarbahn im Hambuschboden, diverse Bolzplätze oder auch Kleintierzuchtanlagen und Hundeübungsplätze.

Insgesamt werden 113 Bestandsflächen mit einer Flächensumme von rd. 340 Hektar in dieser Kategorie dargestellt.

Als geplante Grünanlagen werden 21 Flächen mit einer Flächensumme von rd. 74 Hektar dargestellt. Diese Flächen dienen perspektivisch dazu, ortsspezifische Defizite zu decken und das gesamtstädtische Angebot an größeren, zusammenhängenden Grünzügen zu verbessern. Hervorzuheben sind hierbei die geplanten Grünanlagen im Belzbach- und Moosbachtal in Dotzheim und Biebrich oder im Wäschbachtal in Erbenheim. Im bisherigen FNP werden die Flächen als „Landwirtschaftliche Flächen mit hohem ökologischen Wert“ dargestellt. Mit der zukünftigen Darstellung als geplante Grünanlagen soll die Weiterentwicklung der Bachtäler als extensiv genutzte, durchgängige Grünverbindung planungsrechtlich unterstützt werden.

Dauerkleingärten

Mit der Zweckbestimmung „Dauerkleingärten“ werden alle Arten und Formen von wohnungsfernen, nicht zur Hausparzelle gehörenden Gärten dargestellt. Hierin enthalten sind sowohl Dauerkleingärten gemäß § 1 des Bundeskleingartengesetz (BKleinG) als auch alle übrigen Freizeitgärten. Während die Dauerkleingärten nach BKleinG vorwiegend den dicht bebauten Innenstadtbezirken sowie den Siedlungsbereichen der nicht mit eigenen Gärten ausgestatteten Geschosswohnungen zugeordnet sind, hat sich die räumliche Entwicklung der übrigen Freizeitgärten einerseits in innerstädtischen Freiräumen und Siedlungslücken, andererseits in erheblichem Umfang in den landschaftlich reizvollen Siedlungsrandgebieten vollzogen. Großflächig zusammenhängende Anlagen wohnungsferner Gärten befinden sich in Übergangsbereichen zwischen Siedlung und freier Landschaft, an Talflanken sowie teilweise in den Auebereichen der stadtnahen Talräume. Sie schließen Siedlungslücken in innerstädtischen Randlagen oder Gewerbe- und Industrieflächen und füllen Restflächen zwischen Straßen und Gleisanlagen. Insgesamt werden 127 Bestandsflächen mit einer Flächensumme von rd. 586 Hektar in dieser Kategorie dargestellt.

Als geplante Dauerkleingärten werden 17 Flächen mit einer Flächensumme von rd. 39 Hektar dargestellt. In Biebrich, Schierstein, Kostheim, Delkenheim, Nordenstadt, Breckenheim, Igstadt, Medenbach und Rambach werden geplante Dauerkleingärten in geringerem Umfang ausgewiesen, um das dortige Defizit zukünftig zu decken und durchgängige Grünzüge zu fördern.

Teilweise werden Grünflächen mit der Zweckbestimmung Dauerkleingärten als Planung dargestellt, obwohl sie bereits im Bestand vorhanden sind. In diesen Bereichen existieren rechtsverbindliche Bebauungspläne, die eine abweichende Nutzungsart festsetzen. Mit der Darstellung der Flächen im FNP wird die bestehende Nutzung bestätigt (z.B. in den Ortsbezirken Rheingauviertel/Hollerborn im Bereich Kleinfeldchen, Südost im Bereich „Kleinhainer“ und Mainz_Kastel, südlich der Albert-Schweitzer-Schule).

Sportplatz

Abhängig von Umfang und Art der baulichen Prägung sowie dem intendierten Nutzungsspektrum werden Sportflächen im FNP entweder als Grünflächen mit der Zweckbstimmung „Sportplatz“, Flächen für Sport- und Spielanlagen, Gemeinbedarfsflächen mit der Zweckbestimmung „sportliche Zwecke“ oder als Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung „Sport“ dargestellt.

Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Sportplatz“

Flächen, die zu sportlichen Zwecken genutzt werden und vorwiegend begrünt und unversiegelt sind, werden als Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Sportplatz“ dargestellt. Beispiele dafür sind der Golfplatz „Rhein-Main“ in Dotzheim oder der nord-westlich davon gelegene Wurftauben-Schießstand. Insgesamt werden 11 Bestandsflächen mit einer Flächensumme von rd. 105 Hektar in dieser Kategorie dargestellt.

Flächen für Sport- und Spielanlagen

Sportflächen, die vornehmlich aus baulich angelegten Freiflächen bestehen, aber nur wenige begrünte Freiflächen oder Hochbauten aufweisen, bspw. Tennisplätze oder Fußballfelder, werden als Flächen für Sport- und Spielanlagen dargestellt. Diese Sportflächen weisen nicht den typische Grünflächencharakter auf, denn der mit Vegetation bedeckte Flächenanteil ist gering (zumal die Rasenflächen in vielen Fällen mittlerweile aus Kunstrasen bestehen) und die Nutzung ist auf sportliche Aktivitäten unter regelkonformen Wettkampfbedingungen fokussiert. Dies umfasst beispielsweise die Brita-Arena und den Helmut-Schön Sportpark, die Tennis- und Hockeyplätze im Nerotal und die Bezirkssportanlage Mainz-Kastel. Insgesamt werden 41 Bestandsflächen mit einer Flächensumme von rd. 111 Hektar in dieser Kategorie dargestellt.

Gemeinbedarfsflächen mit der Zweckbestimmung „sportliche Zwecke“

Sportflächen, die stark baulich geprägt sind, insbesondere durch Hochbauten wie Sport- oder Schwimmhallen, werden als Gemeinbedarfsflächen mit der Zweckbestimmung „sportliche Zwecke“ dargestellt (vgl. Kapitel 4.4). Solche Flächen liegen häufig in unmittelbarer Nähe zu Schulen, beispielsweise bei der Wilhelm-Leuschner- oder der Gehart-Hauptmann-Schule. Insgesamt werden 5 Bestandsflächen mit einer Flächensumme von rd. 12 Hektar in dieser Kategorie dargestellt.

Sonderbauflächen mit der Zweckbestimmung „Sport“

Sportflächen, die entweder nur auf eine bestimmte Sportart ausgerichtet sind, beispielsweise Reitplätze und Schießanlagen, oder die mehrere Sportarten ermöglichen und ergänzenden Angebote beherbergen, werden als Sonderbauflächen mit der Zweckbestimmung „Sport“ dargestellt. Ein Beispiel hierfür ist der Sportpark Rheinhöhe in Biebrich. Insgesamt werden 17 Bestandsflächen mit einer Flächensumme von rd. 48 Hektar in dieser Kategorie dargestellt. Eine geplante Sonderbaufläche von rd. 3 Hektar Größe findet sich in Dotzheim auf dem Gelände der Hessischen Hochschule für öffentliches Management und Sicherheit. Durch die geplante Verlagerung der Hochschule bietet sich hier die Möglichkeit, die vorhandenen Sportflächen öffentlich zugänglich zu machen und weiter zu entwickeln.

Spielplatz

Als Spielplätze werden Grünflächen dargestellt, die auf die Freiraumbedürfnisse von Kindern und Jugendlichen ausgerichtet und mit entsprechende Spielgeräten ausgerüstet sind. Darunter fallen auch Bolzplätze, also Flächen zum Fußballspielen, die nicht den Anforderungen eines regelkonformen Fußballfeldes entsprechen. Je nach Zielgruppe und räumlicher Lage sind Spielplätze sehr unterschiedlich gestaltet.

Von vielen möglichen Spielplatzsituationen können in Wiesbaden zwei gegenübergestellt werden, die sich hinsichtlich ihres Flächenbedarfs und Anspruchs an Ausstattung, Erschließung und Bedeutung für die Erholungsnutzung unterscheiden:

- Plätze innerhalb städtischer Verdichtungsräume mit geringem Freiflächenanteil,
- Plätze in Randlagen mit Anschluss an die freie Landschaft.

Insgesamt werden 21 Bestandsflächen mit einer Flächensumme von rd. 14 Hektar in dieser Kategorie dargestellt.

Spielplatzplanungen liegen aufgrund ihrer geringen räumlichen Ausdehnung häufig unterhalb der Darstellungsgrenze des FNP. Daher werden nur zwei geplante Spielplätze in Bierstadt (im Bereich Erkelsborn und östlich der Rostocker Straße) mit einer Flächensumme von rd. 2 Hektar aus dem Integrationsbeitrag in den FNP übernommen.

Freibad

Wiesbaden verfügt über vier Freibäder, die als Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Freibad“ dargestellt werden. Diese sind das Freibad Maaraue in Kostenheim, das Frei- und Hallenbad Kleinfeldchen im Rheingauviertel/Hollerborn, das Opelbad auf dem Neroberg und das Kallebad in Biebrich. Im FNP bilden sie eine Flächensumme von rd. 20 Hektar. Die Badestellen am Rhein bei den Campingplätzen auf der Rettbergsaue werden dagegen als Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung „Camping“ dargestellt, da sie in ihrem räumlichen Zusammenhang der Sondernutzung „Camping“ zuzuordnen sind. Die Standorte der Hallenbäder werden als Gemeinbedarfsflächen mit der Zweckbestimmung „sportliche Zwecke“ oder als Sonderbaugebiet mit der Zweckbestimmung „Sport“ dargestellt, da hier die Gebäude die Flächen maßgeblich prägen.

Friedhof

Städte und Gemeinden sind verpflichtet Friedhöfe als öffentliche Einrichtungen anzulegen und zu unterhalten. Sie stellen öffentliche Grünflächen dar, die als innerstädtische Freiräume in das öffentliche Grünsystem einzubeziehen sind.

Die beiden größten Anlagen, der "Nordfriedhof" mit rd. 16 ha und der "Südfriedhof" mit rd. 31 ha, stellen zusammen mehr als die Hälfte der im Stadtgebiet verfügbaren Bestattungsflächen. Sie sind vornehmlich den Ortsbezirken Mitte, Rheingauviertel/Hollerborn, Klarenthal, Westend, Nordost und Südost zuzuordnen. Die übrigen Stadtteile, mit Ausnahme von Mz.- Amöneburg, verfügen über eigene Friedhöfe. Besondere Friedhöfe (teils privat) sind der "Russische Friedhof" auf dem Neroberg, die jüdischen Friedhöfe an der Platter Straße und an der Schönen Aussicht in Bierstadt und in Biebrich. Insgesamt werden 24 Bestandsflächen mit einer Flächensumme von rd. 110 Hektar in dieser Kategorie dargestellt.

Der wachsende Trend der Urnenbestattung bewirkt zwar, dass Friedhoferweiterungsflächen in geringerem Maße benötigt werden als in der Vergangenheit erwartet wurde, dennoch besteht für einige Friedhöfe die Notwendigkeit Erweiterungsflächen vorzuhalten. Potenzielle Friedhofserweiterungsflächen, beispielsweise in Medenbach, Erbenheim und Igstadt, sind in geringem Umfang bereits in Bestandsdarstellungen enthalten und können bei Bedarf genutzt werden. Die Friedhöfe in Kostheim und Sonnenberg benötigen laut Integrationsbeitrag ebenfalls Erweiterungsflächen. Diese sind bereits durch Festsetzungen in Bebauungsplänen planungsrechtlich gesichert und werden daher als Bestandsflächen dargestellt, auch wenn sie bisher noch nicht als Friedhofsflächen genutzt werden. Die geplante Friedhofs-

erweiterung des Friedhofs Erbenheim wurde mit rd. 0,5 Hektar aus dem Integrationsbeitrag in den FNP als geplante Grünfläche übernommen.

Grünflächen innerhalb geplanter Bauflächen

Bei größeren geplanten Wohnbauflächen und größeren geplanten Gemischten Bauflächen ist davon auszugehen, dass die auf diesen Flächen entstehenden Bedarfe an größeren wohnungsnahen Grünflächen direkt innerhalb der Flächen gedeckt werden. Darstellungsrelevant im FNP werden diese in geplanten Wohnbauflächen ab einem groben Orientierungswert von rd. 3 ha und bei geplanten Gemischten Bauflächen ab einem groben Orientierungswert von rd. 6 ha. Hier ist bei der zukünftigen Planung der Gebiete insbesondere darauf zu achten, gliedernde, zusammenhängende Grünstrukturen innerhalb der Gebiete und im Anschluss an die umliegenden Bereiche zu schaffen. Dies gilt auch bei größeren geplanten Gewerblichen und Sonderbauflächen (grober Orientierungswert 6 ha).

Im FNP wird dieser Bedarf mittels eines grünen Kreuzes signalisiert, welches die geplanten Bauflächen überlagert. Das Kreuz dient als Hinweis an die nachfolgende Planungsebene, dass entsprechende Grünflächenfestsetzungen bei der weiteren Planung bzw. der Aufstellung der Bebauungspläne zu berücksichtigen sind. Auf eine Zweckbestimmung dieser Grünflächen wird im Rahmen der Flächennutzungsplanung verzichtet. Neben dem Bedarf der Versorgung mit Grünflächen symbolisieren die grünen Kreuze auch, dass bei den geplanten Flächen die klimatischen Verhältnisse (Durchlüftung) zu fördern sind.

Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung „Camping“

Im Unterschied zu öffentlichen Grünflächen dienen Campingplätze überwiegend zahlenden Gästen als Freizeit- und Erholungsort. Zudem sind Campingplätze durch dazu gehörige Betriebsgebäude und PKW-Stellplätze baulich stärker geprägt als öffentliche Grünflächen.

Campingplätze werden im FNP als Sonderbauflächen mit der Zweckbestimmung „Camping“ dargestellt. In Wiesbaden finden sich an der nord-westlichen Spitze der Maaraue, an der westlichen Spitze der Rettbergsaue und westlich des Kallebads solche Sonderbauflächen mit einer Flächensumme von etwa 6 Hektar. Weitere Sonderbauflächen mit der Zweckbestimmung „Camping“ sind nicht geplant.

4.9 Wasserflächen

Unter Wasserflächen sind solche Flächen zu verstehen, die ständig mit stehendem oder fließendem Wasser bedeckt sind und somit einen Teil der Erdoberfläche beanspruchen. Im FNP werden die Bundeswasserstraßen Rhein und Main (Gewässer I. Ordnung) mit den Häfen (Schiersteiner Hafen, Floßhafen und Mainhafen in Mainz-Kostheim) als Wasserflächen dargestellt. Ein stehendes Gewässer wird aufgrund seiner Größe im Bereich der Kiesgrube Delkenheim dargestellt. Bäche, Weiher z.B. innerhalb von Grünanlagen, Fischteiche und Ähnliches (Gewässer II. und III. Ordnung werden der umgebenden Nutzung zugeordnet.

Grundwasser

Das Grundwasser Wiesbadens wird in zwei hydrogeologischen Teilräumen, dem Tertiär und Quartär des Rhein-Main-Gebietes sowie dem Paläozoikum des südlichen Rheinischen Schiefergebirges gebildet.

Heilquellenschutzgebiet (vgl. Kapitel 6.4)

Wiesbaden ist eines der ältesten Kurbäder Europas. Die Quellen werden in der Kaiser-Friedrich-Therme, dem Thermalbad Aukammtal und an mehreren Trinkstellen genutzt.

Die sechs wichtigsten und größten Heilquellen sind:

- Kochbrunnen
- Große Adlerquelle

- Kleine Adlerquelle
- Salmquelle
- Schützenhofquelle
- Faulbrunnen

4.10 Flächen für Maßnahmen zum Schutz, Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Der Landschaftsplan (landschaftsplanerische Integrationsbeitrag), der parallel zum FNP erarbeitet wurde, liefert wichtige Informationsgrundlagen für die Freiraumrauentwicklung und den Naturschutz. Durch die Darstellung bzw. Übernahme von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft nach § 5 Abs. 2 Nr. 10 BauGB aus dem Integrationsbeitrag werden wesentliche landschaftsplanerischen Ziele in den FNP integriert.

Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sind Flächen, die im Sinne des Bodenschutzes zu sichern und für bodenschützende Maßnahmen freizuhalten sind. Im Integrationsbeitrag werden für diese Bereiche besondere Schutz-, Pflege- und Entwicklungsmaßnahmen oder Nutzungsregelungen vorgeschlagen. Darüber hinaus können auf den Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft auch naturschutzrechtliche Eingriffe ausgeglichen werden. Die Zuordnung geeigneter Flächen zu den erfolgenden Eingriffen findet auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung statt.

Nachfolgend werden die Darstellungskategorien der Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft im FNP beschrieben und Beispiele einzelner Flächen im Wiesbadener Stadtgebiet angeführt.

Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Im Integrationsbeitrag sind ökologisch besonders wertvolle, intakte Biotope wie große Streuobstbestände, Feldgehölze und artenreiche Wiesen als Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft dargestellt, die überwiegend aus der Biotoptypenkartierung abgeleitet wurden. In diesen Bereichen hat der Naturschutz Vorrang. Landwirtschaftliche Nutzung ist nur eingeschränkt möglich. Im FNP wird hier auch das Straßenbegleitgrün zugeordnet, welches im Integrationsbeitrag als „sonstige Grünfläche“ geführt wird. Auch Flächen innerhalb der Zone 1 des Landschaftsschutzgebiets werden im FNP entsprechend der Schutzziele überwiegend als Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft dargestellt.

Der Integrationsbeitrag bewertet unter anderem die Talräume des Aubachs in Auringen als herausragend und schützenswert. Das Planungsziel der Verlagerung der wohnungsfernen Gärten aus empfindlichen Talräumen und Streuobst- bzw. wertvollen Gehölzbeständen der Talhänge wird im FNP mit einer entsprechenden Darstellung aufgegriffen.

Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft - Ortsrand

Im Integrationsbeitrag wurden Bereiche identifiziert, in denen sich noch reich strukturierte, kulturhistorisch und ökologisch wertvolle Ortsränder mit Gärten, Grabeland, Streuobst und Hecken finden, die einen harmonischen Übergang zur freien Landschaft bilden und für Erholung sowie den Biotopverbund wichtig sind. Maßnahmen zur Gestaltung solcher Ortsränder werden aus landschaftsplanerischer Sicht dort vorgesehen, wo ein angemessener Übergang fehlt oder geplante Bebauung eine landschaftsökologisch und ortstypisch verträgliche Einbindung erforderlich macht.

Ökologisch bedeutsamen Ortsränder, wie nördlich der Siedlung Heidestock, sind in Sonnenberg vielfach noch vorhanden und aus landschaftsplanerischer Sicht zu schützen, da sie die Siedlung sehr gut in die

freie Landschaft einbinden. Es handelt sich um historisch gewachsene Bereiche, die neben dem hohen ökologischen Wert auch einen bedeutenden Wert für Freizeit und Erholung sowie das Landschaftsbild besitzen und im FNP mit einer Bestandsdarstellung gesichert werden. Nördlich der Ortslage Alt-Auringens sieht der Integrationsbeitrag die Abrundung des Streuobstbestandes mit Gärten und extensiven Grünflächen in Form eines ökologisch bedeutsamen Ortsrandes vor. Dieses Planungsziel wird im FNP mit einer entsprechenden Darstellung weiterverfolgt.

Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft – Aue

Im Integrationsbeitrag werden die bestehenden, ökologisch wertvollen Auen als wichtige Klimaleitbahnen und Vernetzungsräume identifiziert, die zu schützen und zu pflegen sind. Einige Auen sind aktuell durch fehlende auentypische Nutzung oder Strömungshindernisse beeinträchtigt. Ihre ökologische Wiederherstellung hat aus landschaftsplanerischer Sicht besondere Priorität. Im FNP werden die Auenbereiche des Integrationsbeitrags übernommen. Es erfolgt jedoch keine Unterscheidung in der Darstellung von Auen im Innen- und Außenbereich.

Als Bestand werden im FNP unter anderem die schützenswerten Rheinauen mit dem Schiersteiner Wasserwerk mit seinen großen Schilf- und Röhrichtbeständen dargestellt. Eine Planungsfläche stellt das Gehrner Bachtal in Klarenthal unterhalb des Golfplatzes Chausseehaus dar. Der Integrationsbeitrag formuliert hier als Ziel den Erhalt der auentypischen Strukturen und die Aufwertung in den Defizitbereichen).

Siedlungsräume mit zu sichernden Grünfunktionen

Im Zuge des Integrationsbeitrags wurden bestehende Bauflächen mit überdurchschnittlich guter Begrünung (bezogen auf ihren jeweiligen Biotoptyp) erfasst. In diesen Bereichen sollte aus landschaftsplanerischer Sicht keine bauliche Verdichtung erfolgen. In den FNP wurde auf dieser Grundlage eine überlagernde Darstellung „Siedlungsräume mit zu sichernder Grünfunktion“ aufgenommen. Ergänzt werden diese durch Bereiche mit kleinteiligen Grünstrukturen, die im Integrationsbeitrag/Landschaftsplan aber nicht im FNP dargestellt sind (z. B. Grünflächen, die kleiner als 0,5 ha sind). Bereiche, die bereits mit „Fläche mit zu schützender Klimafunktion“ oder „Fläche mit zu sanierender Klimafunktion“ überlagert sind, wurden nicht zusätzlich mit zu sichernder Grünfunktion überlagert, da sich die Zielsetzungen nicht wesentlich widersprechen und es sich um Hinweise handelt, die auf der nachgeordnete Planungsebene zu konkretisieren sind. Im FNP wird für die Siedlungsräume mit zu sichernden Grünfunktionen, abweichend von der Zielformulierung des Integrationsbeitrags, eine bauliche Verdichtung im Sinne einer nachhaltigen Innenentwicklung nicht ausgeschlossen. Die bestehenden Grünfunktionen sollen jedoch nicht wesentlich vermindert und im Sinne der „doppelten Innentwicklung“ gesichert und ausgebaut werden.

Einen Siedlungsraum mit zu sichernden Grünfunktionen stellt beispielsweise die Siedlung Gräselberg in Biebrich dar. Sie zeichnet sich durch große grüne Abstandsflächen aus, die sowohl klimatisch als auch für den Arten- und Biotopschutz eine hohe Bedeutung haben und außerdem als Freizeit- und Erholungsflächen dienen.

Flächen mit zu schützender Klimafunktion

Auf den übergeordneten Planungsebenen und so auch im Flächennutzungsplan wird typischerweise das Mesoklima der Städte berücksichtigt. Mesoklima beschreibt den durchschnittlichen atmosphärischen Zustand an einer kleinräumigen Örtlichkeit bzw. Landschaft beeinflusst durch das Relief oder Bebauung[142].

Deutlich detailliertere Informationen auf mikroklimatischer Ebene werden dann im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung beachtet (vgl. Abb. 19). Mit Mikroklima wird das spezielle Klima eines Areals beschrieben, das sich in den bodennahen Luftschichten ausbildet und stark von den vorhandenen

[142] Egner, Meier, Mosimann, Neumair, Paesler, & Schlesinger (2011): Diercke Wörterbuch Geographie.

Oberflächen (Untergrund, Bewuchs, Bebauung), z. B. deren Rauigkeit und thermischen Eigenschaften, beeinflusst ist[143].

Durch Ausrichtung, Oberflächenbeschaffenheit und Breite stellt eine Luftleitbahn eine bevorzugte Fläche für den bodennahen Luftmassentransport dar. Luftleitbahnen, häufig auch als Ventilationsbahnen bezeichnet, sind durch geringe Rauigkeit (keine hohen Gebäude, nur einzelnstehende Bäume), möglichst geradlinige oder nur leicht gekrümmte Ausrichtung und größere Breite gekennzeichnet. Sie ermöglichen den Luftmassenaustausch zwischen Umland und Stadt. Luftleitbahnen sind vor allem bei Schwachwindlagen von großer Bedeutung für die klimatische Entlastung innerstädtischer Gebiete. Das Relief kann die Funktion als Luftleitbahn unterstützen. Effiziente Luftleitbahnen werden z. B. durch breite Flussauen gebildet.

Kaltluftbahnen umfassen Flächen mit Kaltluftabflussfunktion. Der Kaltluftabfluss ist ein thermisches, während der Nacht induziertes Windsystem (Hangabwind). Dabei fließt die am Hang bodennah erzeugte Kaltluft ab. Diese, durch Temperatur- und Dichteunterschiede entstehenden, bodennahen Kaltluftabflüsse, initiieren und/oder verstärken das nächtliche Windsystem. Generell beeinflusst Kaltluft das lokale Klima signifikant. Die vertikale Mächtigkeit der Kaltluftabflüsse ist auf wenige Dekameter (ein Dekameter entspricht 10 m) beschränkt.

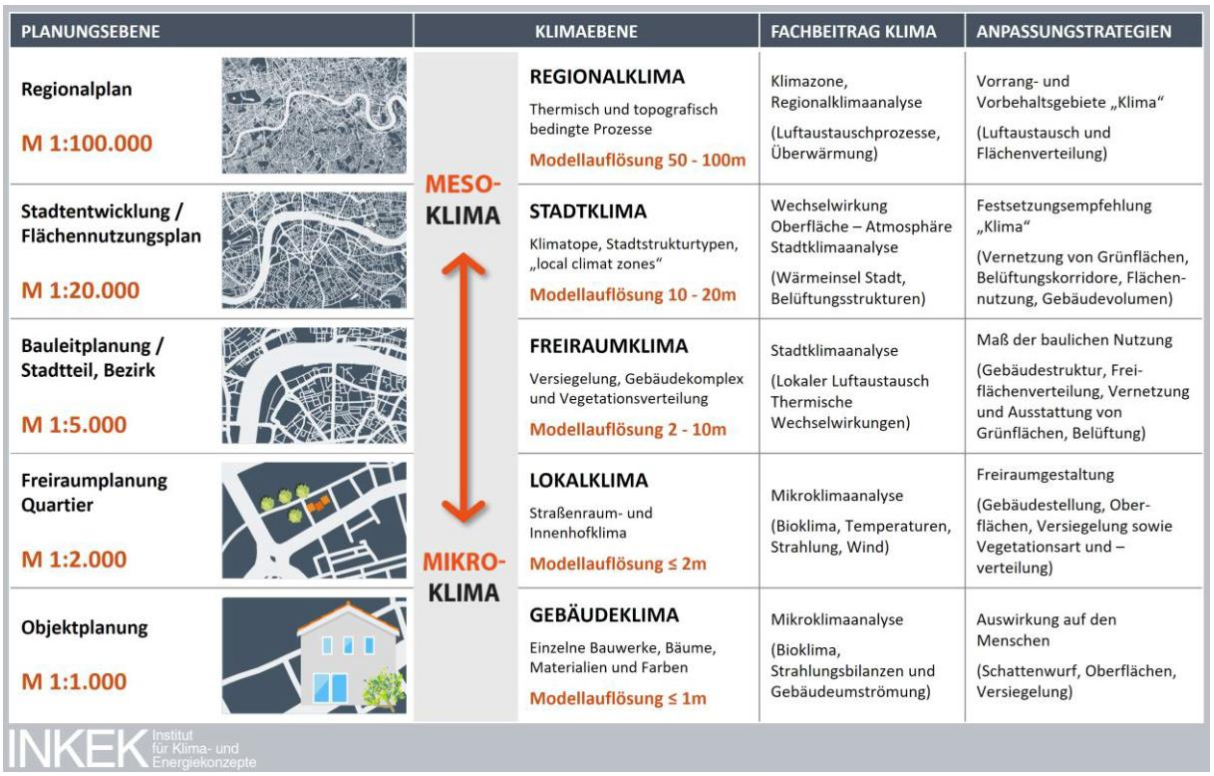


Abb. 19: Übersicht der Planungs- und Klimaebenen; (Stadtplanungsamt/Umweltamt der Landeshauptstadt Wiesbaden, 2024)

Ziel ist es, die Klimafunktionen dieser Flächen langfristig zu sichern. Beeinträchtigungen der Luftaustauschbahnen bzw. des Kaltluftvolumenabflusses müssen soweit möglich vermieden werden. Bei Inanspruchnahme durch bauliche Nutzungen sind Auswirkungen auf die Klimafunktionen insbesondere durch klimasensible Bautypologien z. B. geringe Gebäudehöhen sowie die Ausrichtung der Gebäude und die Freihaltung von Grünachsen zu minimieren. Auf der nachfolgenden Planungsebene (z. B. Bebauungsplanung) sind vertiefende Klimauntersuchungen durchzuführen bzw. mikroklimatische Gutachten zu erstellen.

[143] Deutscher Wetterdienst (2025): Wetter- und Klimalexikon Glossar.

Flächen mit zu sanierender Klimafunktion

Die „Flächen mit zu sanierender Klimafunktion“ werden auf Grundlage der Planungshinweiskarte 2022 der Klimastudie der Landeshauptstadt Wiesbaden 2022 (INKEK GmbH) dargestellt. In den FNP werden die hervorgehobenen dynamischen Komponenten „Kaltluftbahn reduziert“ und „Siedlungsflächen mit Sanierungsbedarf“ (abgeleitet aus der Kategorie „Bebautes Gebiet mit klimatischen Nachteilen“) übernommen.

Die Planungshinweiskarte beinhaltet Hinweise bezüglich der klimatischen Empfindlichkeit von Flächen gegenüber nutzungsändernden Eingriffen oder Bebauungsänderungen. Die Stufe „Bebautes Gebiet mit klimatischen Nachteilen“ umfasst vornehmlich verdichtete Siedlungsräume, die klimatisch-lufthygienisch stark belastet sind. Dazu zählen auch diejenigen bebauten Bereiche, in denen der Luftaustausch maßgeblich durch Bauwerke behindert ist. Diese Gebiete sind unter klimatischen Gesichtspunkten sanierungsbedürftig. Bei allen Planungen innerhalb dieser Flächenausweisungen sind – soweit eine Verschlechterung der klimatischen Situation eintreten könnte - auf Bebauungsplanebene klimatisch-lufthygienische Gutachten notwendig. Als Aufwertungs- oder Sanierungsmaßnamen kommen Erhöhungen des Vegetationsanteils, Verringerungen des Versiegelungsgrads und Verringerungen des Emissionsaufkommens, insbesondere des Verkehrs und der Feuerungsanlagen in Frage. Zudem wird eine Schaffung oder Erweiterung von möglichst begrünten Durchlüftungsbahnen empfohlen. Damit ist unter Umständen die Entfernung oder Verlagerung störender Bauwerke verbunden.

In den Bereichen, die mit der Darstellung einer reduzierten Kaltluftbahn überlagert sind, ist die aktuelle Situation unvorteilhaft. In diesen Bereichen sollte das Aufwertungspotenzial genutzt werden. Barrieren, die den Kaltluftvolumenabfluss beeinträchtigen, sollten vermieden oder beseitigt werden. Es wird eine geringe Bodenrauhigkeit empfohlen.

5 Flächenbilanzen

Darstellungen	Fläche (ha)	Anteil
Bauflächen, gesamt	**5.004,37**	**24,6 %**
Bauflächen, Bestand	4.413,33	21,7 %
Bauflächen, Planung	591,04	2,9 %
▪ Wohnbauflächen, Bestand	2.471,19	12,1%
▪ Wohnbauflächen, Planung	218,87	1,1%
▪ Gemischte Bauflächen, Bestand	540,79	2,7%
▪ Gemischte Bauflächen, Planung	109,08	0,5%
▪ Gewerbliche Bauflächen, Bestand	594,68	2,9%
▪ Gewerbliche Bauflächen, Planung	187,78	0,9%
▪ Sonderbauflächen, Bestand	806,67	4,0%
▪ Sonderbauflächen, Planung	75,31	0,4%
Flächen für den Gemeinbedarf, Flächen für Sport- und Spielanlagen, gesamt	**322,70**	**1,6 %**

Darstellungen	Fläche (ha)	Anteil
Flächen für den Gemeinbedarf, Flächen für Sport- und Spielanlagen, Bestand	318,90	1,6%
Flächen für den Gemeinbedarf, Flächen für Sport- und Spielanlagen, Planung	3,80	0,0%
▪ Gemeinbedarfsflächen, Bestand	208,06	1,0%
▪ Gemeinbedarfsflächen, Planung	3,80	0,0%
▪ Flächen für Sport- und Spielanlagen, Bestand	110,84	0,5%
▪ Flächen für Sport- und Spielanlagen, Planung	-	-
Hauptverkehrsflächen, gesamt	**992,85**	**4,9 %**
Hauptverkehrsflächen, Bestand	992,85	4,9 %
Hauptverkehrsflächen, Planung[144]	-	-
▪ Überörtliche und örtliche Hauptverkehrsstraßen, Bestand	761,11	3,7 %
▪ Überörtliche und örtliche Hauptverkehrsstraßen, Planung	-	-
▪ Bahnanlagen, Bestand	231,74	1,1 %
▪ Bahnanlage, Planung	-	-
Flächen für Ver- und Entsorgungsanlagen, gesamt	**171,91**	**0,8 %**
▪ Flächen für Ver- und Entsorgungsanlagen, Bestand	149,01	0,7%
▪ Flächen für Ver- und Entsorgungsanlagen, Planung	22,90	0,1%
Grünflächen, gesamt	**1.290,44**	**6,3 %**
▪ Grünflächen, Bestand	1.175,22	5,8%
▪ Grünflächen, Planung	115,22	0,6%
Wasserflächen, gesamt	**426,25**	**2,1 %**
▪ Wasserflächen, Bestand	426,25	2,1 %
▪ Wasserflächen, Planung	-	-
Flächen für die Landwirtschaft und Wald, gesamt	**9.675,79**	**47,5 %**
Flächen für die Landwirtschaft und Wald, Bestand	9.548,86	46,9%

[144] Überörtliche und örtliche Hauptverkehrsstraßen, Planung werden nachrichtlich in den FNP übernommen. Sie überlagern die Darstellungen und sind daher nicht relevant für die Flächenbilanz.

Darstellungen	Fläche (ha)	Anteil
Flächen für die Landwirtschaft und Wald, Planung	126,93	0,6%
▪ Landwirtschaftliche Flächen, Bestand	2.695,12	13,2%
▪ Landwirtschaftliche Flächen, Planung	16,14	0,1%
▪ Landwirtschaftliche Flächen mit hohem ökologischen Wert, Bestand	1.069,05	5,2%
▪ Landwirtschaftliche Flächen mit hohem ökologischen Wert, Planung	72,54	0,4%
▪ Weinbau, Bestand	236,55	1,2%
▪ Weinbau, Planung	3,72	0,0%
▪ Wald, Bestand	5.548,14	27,2%
▪ Wald, Planung	34,53	0,2%
Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (alle), gesamt	**2.487,7**	**12,2%**
Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (alle), Bestand	2.191,08	10,8%
Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (alle), Planung	296,62	1,5%
Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft, Bestand	1.148,89	5,6%
Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft, Planung	71,03	0,3%
Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft - Ortsrand, Bestand	103,51	0,5%
Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft - Ortsrand, Planung	3,94	0,0%
Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft - Aue, Bestand	938,68	4,6%
Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft - Aue, Planung	221,65	1,1%
Summe (Stadtgebiet)	**20.372,02**	**100 %**

Tab. 20: Flächenbilanz, Stand 30. Januar 2026.

6 Nachrichtliche Übernahmen, Vermerke und Kennzeichnungen

Nach § 5 Abs. 4 BauGB sollen Planungen und sonstige Nutzungsregelungen, die nach anderen gesetzlichen Vorschriften festgesetzt sind, nachrichtlich in den FNP übernommen werden. Sind derartige Festsetzungen in Aussicht genommen, sollen sie im FNP vermerkt werden.

6.1 Verkehr

6.1.1 Straßenverkehr

Folgende Neubaumaßnahmen sind im Integrierten Handlungskonzept „Handlungsfeld MIV fließend“ des VEP bzw. im Bundesverkehrswegeplan 2030 (BVWP) festgelegt und werden auf dieser Grundlage als „überörtliche und örtliche Hauptverkehrsstraße mit Anschluss an das Hauptverkehrsstraßennetz, Planung“ nachrichtlich in den FNP übernommen.

Anschlussstelle A 66 Nordenstadt/Erbenheim

Zwischen den bestehenden Anschlussstellen der A 66 Anschlussstelle Erbenheim und Anschlussstelle Nordenstadt soll eine zusätzliche Anschlussstelle entstehen, die Teile der Ortsdurchfahrten Erbenheims und Nordenstadts entlastet, die Erschließung des Wiesbaden Army Airfields verbessert sowie die äußere Erschließung des geplanten Stadtquartiers Ostfeld und Behördenstandort Kalkofen (Erbenheim/Kastel /Südost) sicherstellt. Die Anschlussstelle soll im Norden an die Konrad-Zuse-Straße (K 663) auf Nordenstadter Gemarkung und im Süden an die Straße Zum Friedhof (K 634) auf Erbenheimer Gemarkung anschließen.

Verlegung der B 455 - Ortsdurchfahrt Fichten

Die B 455 stellt im Stadtgebiet von Wiesbaden eine bedeutende Tangentialverbindung zwischen den Anschlussstellen Niedernhausen/Wiesbaden (A 3) und Erbenheim (A 66) dar. Sie ist zweistreifig angelegt und weist Verkehrsbelastungen von bis 25.000 Kfz/24h auf. Im südlichen Abschnitt zwischen Nauroder Straße und der Bierstadter Höhe ist ein 4-streifiger Ausbau geplant. Nördlich der Nauroder Straße ist eine Verlegung im Bereich „An den Fichten“ nach Osten vorgesehen (BVWP – Vordringlicher Bedarf).

Verlegung Ortsdurchfahrt Medenbach

Zur Reduzierung des Kfz-Verkehrs im Ortskern von Medenbach wird die Ortsdurchfahrt (L 3018) an die südliche Bebauungsgrenze verlegt. Zukünftig entsteht damit eine direkte, im Süden der neuen Ortsdurchfahrt, anbaufreie Querspange zwischen der L 3017 und der L 3028. Die Erschließung Medenbachs erfolgt über eine neue Verknüpfung der Costloffstraße mit der L 3018. In Medenbach werden die Costloffstraße und „In der Hofreite“ vom Durchgangsverkehr entlastet.

Verlängerung Holzstraße

Neubau Verlängerung Holzstraße südlich der Trasse der Aartalbahn zwischen Künstlerviertel und Schiersteiner Straße (B 262) / Saarstraße mit Anbindung Waldstraße / Homburger Straße zur verbesserten Erschließung des Künstlerviertels und des Erweiterungsgebietes Im Rad sowie zur Verbesserung des Verkehrsablaufes am überlasteten Knotenpunktes Schiersteiner Straße (B 262) / Waldstraße führen.

Fortsetzung Hagenauer Straße - Erich-Ollenhauer-Straße

Im Zuge der Beseitigung des schienengleichen Bahnübergangs „In der Gibb“ soll die „Hagenauer Straße“ mit Hilfe einer Unterführung an die „Erich-Ollenhauer-Straße“ in Gegenlage zur „Tannhäuser Straße“ z. B. in Form eines Kreisverkehrsplatzes angebunden werden. Als Ersatz für den schienengleichen Bahnübergang soll ein Kreuzungsbauwerk für den Fuß und Radverkehr entstehen.

Anbindung Haltepunkt Delkenheim/Wallau

Im Zuge der „HessenExpress“-Verbindung von Wiesbaden über Frankfurt Flughafen nach Frankfurt Hbf oder Darmstadt Hbf soll ein Haltepunkt „Delkenheim/Wallau“ realisiert werden. Die neue Bahnstrecke verläuft entlang der Autobahnen A 66 und A 3 und schließt über den Haltepunkt auch Delkenheim und Umgebung an das Bahnnetz an. Aufgrund der räumlichen Entfernung zu bewohntem Gebiet ist die fußläufige Erreichbarkeit jedoch stark erschwert. Der Bahnhof soll deshalb vorbehaltlich einer Zustimmung der Stadt Hofheim mittels Anbindungen an die L 3017 und L 3028 sowie möglicherweise neuer Buslinien und P+R-Anlagen zu erreichen sein. Durch die Inbetriebnahme des neuen Haltepunktes, kann es zu einer Verlagerung der Verkehrsströme aus der Ortsdurchfahrt Delkenheims kommen, welche jedoch in der Planung einer möglichen P+R-Anlage bzw. der Ausgestaltung von Buslinien zu berücksichtigen sind.

Planfreie Bahnquerung B 40

Der beschrankte Bahnübergang an der Bahnstrecke (Abzweig Kostheim - Kaiserbrücke) soll durch eine Verlegung der B 40 mit Unterführung der Bahnstrecke ersetzt werden. Planerisch möglich ist eine planfreie Bahnquerung (Unterführung) der Bahnstrecke nördlich der vorhandenen B 40 zwischen „Mittlerem Sampelweg“ und „Mühlweg“. Alternativ und in selber Lage (in verkürzter Länge mit höheren Längsneigungen) zwischen „Heßlerweg“ und einem Anschluss in Höhe der Grünfläche „Nikolausstraße“ (Spielplatz) an die „Hochheimer Straße“.

6.1.2 Schienenverkehr

Die im Kapitel „4.5.2 Schienenverkehr“ beschriebenen Planinhalte sind im engeren Sinne nachrichtliche Übernahmen bzw. Vermerke. Da die Flächen für Bahnanlagen, im Gegensatz zu anderen Nutzungsregelungen im Sinne des § 5 Abs. 4 BauGB, die die Darstellungen des FNP überlagen, im FNP flächig dargestellt werden, wird die Kategorie „Bahnanlagen“ unter den Darstellungen des FNP aufgeführt.

6.2 Hauptversorgungsleitungen

Nach § 43 des Gesetzes über die Elektrizitäts- und Gasversorgung (Energiewirtschaftsgesetz - EnWG) bedürfen Hochspannungsfreileitungen und Gasversorgungsleitungen mit einem Durchmesser von mehr als 300 mm der Planfeststellung durch die nach Landesrecht zuständige Behörde. Für die Planfeststellung von Höchstspannungsleitungen nach dem Netzausbaubeschleunigungsgesetz Übertragungsnetz (NABEG) werden die Trassenkorridore durch die Bundesfachplanung bestimmt.

Elektrizität

Oberirdische Hochspannungsfreileitungen (110 Kilovolt (kV) bzw. 110/220 kV Leitungen) werden nachrichtlich in den FNP übernommen.

Die Schutzstreifen, die beiderseits der Versorgungsleitungen verlaufen, werden nicht im FNP dargestellt, um die Lesbarkeit des Planes zu erhalten. Die Breite der Streifen beträgt bei einer Hochspannungsfreileitung rd. 25 m und bei Hochspannungskabeltrassen 2,5 m beiderseits der Leitungsmitte bzw. der Trassenachse.

Bei Vorhaben im Bereich der Leitungen und Anlagen sind die entsprechenden Richtlinien und Bestimmungen zu beachten bzw. die Planungen mit dem Leitungsträger abzustimmen.

Die Planungen von Trassenverläufen müssen abgeschlossen sein, damit sie im FNP vermerkt, bzw. nachrichtlich übernommen werden können.

Die Trasse des Rhein-Main-Links kann nach Abschluss des Genehmigungsverfahrens in geeigneter Weise in den FNP aufgenommen werden.

Gas

Die bestehenden Gashochdruckleitungen werden nachrichtlich in den FNP übernommen. Neben den Hauptgashochdruckleitungen verlaufen im Bereich der östlichen Ortsbezirke weitere Gasfernleitungen (Rhein-Main-Leitung) durch das Stadtgebiet.[145]

Die Schutzstreifen, die beiderseits der Versorgungsleitungen verlaufen, wurden nicht in den FNP übernommen, um die Lesbarkeit des Planes zu erhalten.

Bei Vorhaben im Bereich der Leitungen und Anlagen sind die entsprechenden Richtlinien und Bestimmungen zu beachten bzw. die Planungen mit dem Leitungsträger abzustimmen.

6.3 Umgrenzung von Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses

Nach § 5 Abs. 4a BauGB werden festgesetzte Überschwemmungsgebiete im Sinne des § 76 Abs. 2 des Wasserhaushaltsgesetzes und Risikogebiete außerhalb von Überschwemmungsgebieten im Sinne des § 78b Absatz 1 des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) nachrichtlich in den FNP übernommen. Als Risikogebiete im Sinne des § 73 Absatz 1 Satz 1 WHG bestimmte Gebiete sollen im Flächennutzungsplan vermerkt werden.

Überschwemmungsgebiete

Für den Rhein und den Main sind gemäß Hessischem Wassergesetz (HWG) Überschwemmungsgebiete ausgewiesen. Diese werden, statistisch betrachtet, einmal in 100 Jahren durch Hochwasser vollständig überflutet. In diesen Zonen ist die Errichtung oder Erweiterung baulicher Anlagen, das Aufbringen oder Ablagern von umweltgefährdenden Stoffen, die Umwandlung von Grün- in Ackerland, usw. ausgeschlossen.

Bachläufe (Fließgewässer II. und III. Ordnung) und deren Überschwemmungsgebiete werden in der Planzeichnung des FNP nicht dargestellt, um die Lesbarkeit des Plans zu erhalten. Ebenso werden die gemäß Hessischem Wassergesetz freizuhaltenden Gewässerrandstreifen von mindestens 10 m im Außenbereich nicht dargestellt.

Risikogebiete außerhalb von Überschwemmungsgebieten

Nach dem Zeitplan der Europäischen Hochwasserrisikomanagementrichtlinie 2007/60/EG befindet sich die Bearbeitung der Risikogebiete außerhalb von Überschwemmungsgebieten in Hessen aktuell im 3. Zyklus. Dabei umfassen die HWRM-Zyklen stets sechs Jahre. Der aktuelle 3. Zyklus endet mit dem 22. Dezember 2027.

Im 1. Zyklus haben die Regierungspräsidien, als die gemäß § 73 Abs. 1 WHG zuständigen Behörden in Hessen, zunächst das Hochwasserrisiko bewertet und danach die Gebiete mit signifikantem Hochwasserrisiko (Risikogebiete) bestimmt. Im darauffolgenden 2. Zyklus hat die Überprüfung der Risikobewertung und der Bestimmung der Risikogebiete gemäß § 73 Abs. 6 Wasserhaushaltsgesetz nur zu wenigen Änderungen der Risikokulisse geführt.[146]

Die Fortschreibung der Bewertung des Hochwasserrisikos im 3. Zyklus erfolgte für den Rhein bis zum 22. Dezember 2024.

[145] Erläuterungsbericht zum Flächennutzungsplan 2010, Seite 87.

[146] Hessisches Landesamt für Naturschutz, Umwelt und Geologie (2024): Hochwasserrisikomanagement in Hessen – 3. Zyklus.

6.4 Umgrenzung von Flächen mit wasserrechtlichen Festsetzungen

Wasserschutzgebiete

In Wiesbaden sind Trinkwasserschutzgebiete ausgewiesen. Diese geschützten Flächen umfassen jeweils das gesamte Einzugsgebiet einer Wassergewinnungsanlage. Eine Wassergewinnungsanlage ist zum Beispiel ein Brunnen oder Stollen, aus dem Grundwasser entnommen wird. Die Schutzanforderungen steigen mit Annäherung an den Fassungsbereich.

Die Schutzzonen von Trinkwasserschutzgebieten werden folgendermaßen unterteilt[147]:

- Zone I (Fassungsbereich): In diesem Bereich um die Wassergewinnungsanlage (10 bis 50 m) und in ihrer unmittelbaren Umgebung muss jegliche Verunreinigung unterbleiben. Eine Nutzung und das Betreten sind daher nicht zugelassen.
- Zone II (engere Schutzzone): Diese Zone wird in der Regel so abgegrenzt, dass die Fließzeit des Grundwassers vom äußersten Rand der Schutzzone bis zur Fassung mindestens 50 Tage beträgt. In dieser Zeit wird das Wasser mikrobiologisch gereinigt.
- Zone III (weitere Schutzzone): Sie wird in der Regel bis zur Grenze des Einzugsgebietes ausgedehnt und erfasst so das gesamte der Fassung zufließende Grundwasser.

Trinkwasserschutzgebiet	Verordnung vom
Taunusgewinnungsanlagen Wiesbaden	17.12.1979[148]
Wasserwerk Petersaue Stadtwerke Mainz AG	31.07.1998[149]
Wasserwerk Schierstein	07.03.2002[150]

Tab. 21: Trinkwasserschutzgebiete in Wiesbaden.

Heilquellenschutzgebiet

Das Regierungspräsidium Darmstadt hat als Obere Wasserbehörde ein Heilquellenschutzgebiet in Wiesbaden festgesetzt (Verordnung vom 26.07.2016)[151], das weite Teile des Stadtgebiets umfasst. Es gibt qualitative (Schutz vor Gefährdungen der Qualität und Hygiene) und quantitative Schutzzonen (Schutz der Ergiebigkeit und natürlichen Zusammensetzung).

Die Grenzen der Schutzzonen können im städtischen Geoportal eingesehen werden: Geoportal-Wasserschutzgebiete[152].

Um die Lesbarkeit des FNP insbesondere im Bereich der Innenstadt zu erhalten, werden die Schutzzonen nicht in den Hauptplan/die Planzeichnung übernommen.

[147] Landeshauptstadt Wiesbaden (2025b): Bereiche zum Schutz von Trinkwasser.

[148] Staatsanzeiger für das Land Hessen (1980/2): Taunusgewinnungsanlagen Wiesbaden, S.55.

[149] Staatsanzeiger für das Land Hessen (1998/42): Wasserwerk Petersaue Stadtwerke Mainz AG, S.3.217.

[150] Staatsanzeiger für das Land Hessen (2002/19): Wasserwerk Schierstein, S.1.773.

[151] Staatsanzeiger für das Land Hessen (2016/37): Heilquellenschutzgebiet Wiesbaden, S.973.

[152] Landeshauptstadt Wiesbaden (2025d): Geoportal-Wasserschutzgebiete.

6.5 Umgrenzung von Flächen für Aufschüttungen und Abgrabungen oder für die Gewinnung von Bodenschätzen

Abgrabung

Im Rahmen der Umsetzung der Städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme Ostfeld wird der Verlauf und der Rechtsstand der Abgrabungsgrenzen in den Bereichen Kalkofen und Dyckerhoffbruch ermittelt. Die Abgrenzung kann im weiteren Verfahren nachrichtlich in den FNP übernommen werden.

6.6 Umgrenzung und Signatur von Schutzgebieten und Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzrechts

Im Rahmen der Biotopsicherung zum Schutz, Erhalt und zur Entwicklung bedrohter Tier- und Pflanzenarten sowie ihrer Lebensräume und -gemeinschaften wurde eine Reihe von Schutzgebieten ausgewiesen.

Natura 2000 - Gebiete nach der Flora-Fauna-Habitat-Richtlinie (FFH)

Am 21.05.1992 wurde die Europäische Richtlinie zur Erhaltung der natürlichen Lebensräume sowie der wildlebenden Tiere und Pflanzen, die „Flora-Fauna-Habitat-Richtlinie“ (FFH) 92/43/EWG, beschlossen.

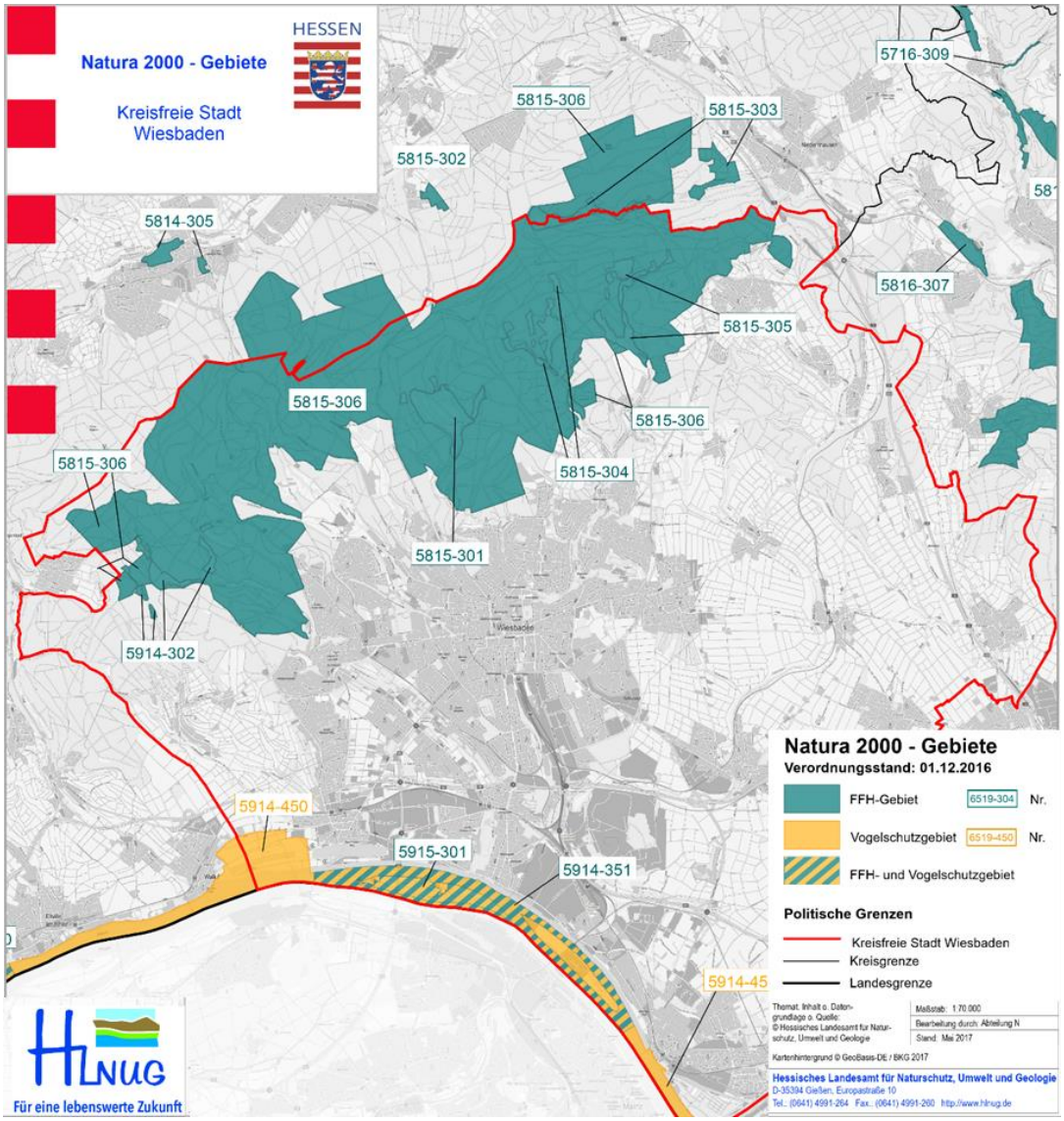


Abb. 20: Natura 2000-Gebiete; (Hessisches Landesamt für Naturschutz, Umwelt und Geologie, 2017).

Ziel der Richtlinie ist die Sicherung der Artenvielfalt durch die Erhaltung der natürlichen Lebensräume sowie der wildlebenden Tiere und Pflanzen im europäischen Gebiet der Mitgliedsstaaten.

Die Maßnahmen der Richtlinie zielen darauf ab, einen günstigen Erhaltungszustand der natürlichen Lebensräume und wildlebenden Tier- und Pflanzenarten zu bewahren oder wiederherzustellen. Es wird ein zusammenhängendes europäisches ökologisches Netz besonderer Schutzgebiete mit der Bezeichnung „Natura 2000“ definiert. Damit werden auch die ausgewiesenen Gebiete nach der Vogelschutzrichtlinie 79/409/EWG erfasst.

In der Planzeichnung des FNP werden die Flächen der Natura 2000-Gebiete ohne Unterscheidung der einzelnen Gebietstypen nachrichtlich übernommen.

Gebiete mit gemeinschaftlicher Bedeutung nach der FFH-Richtlinie (92/43/EWG)	Schutzgrund
5815-301 Rabengrund von Wiesbaden mit angrenzenden Flächen	Magere und artenreiche Grünlandgesellschaften, Buchenwald u. Röhrichte, Bodensaure Halbtrockenrasen, magere und wärmeliebende Glatthaferwiesen sowie Pfeifengraswiesen
5914-302 Weilburger Tal-Klingengrund	großflächige Magerwiesen, Nass- und Feuchtwiesen
5815-303 Theißtal von Niedernhausen mit angrenzenden Flächen	Mosaik aus Gehölz- und Magerwiesengesellschaften, Pfeifengraswiesen, Borstgrasrasen, Vorkommen der Äskulapnatter
5815-304 Goldsteintal bei Wiesbaden mit angrenzenden Flächen	großflächige Magerrasen und -wiesen, Groß- und Kleinseggenriede, Nass- und Feuchtwiesen, Sümpfe
5815-305 Trockenborn/Kellerskopf bei Rambach (seit 2000)	großflächige Magerrasen und -wiesen, Groß- und Kleinseggenriede, Nass- und Feuchtwiesen, Sümpfe
5815-306 Buchenwälder nördlich von Wiesbaden	Buchenwaldgebiet mit hohem Altholzanteil und hoher Strukturvielfalt
5914-351 Wanderfischgebiete im Rhein	Schlammige Flußufer mit Vegetation
5914-450 Inselrhein	Vogelschutzgebiet
5915-301 Rettbergsaue bei Wiesbaden	Silberwald und Hartholzaue sowie Nass- und Feuchtwiesen

Tab. 22: Gebiete nach FFH-Richtlinie in Wiesbaden; (Hessisches Landesamt für Naturschutz, Umwelt und Geologie, 2017).

Naturschutzgebiete nach § 23 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)

Naturschutzgebiete sind rechtsverbindlich festgesetzte Gebiete, in denen ein besonderer Schutz von Natur und Landschaft in ihrer Ganzheit oder in einzelnen Teilen:

- zur Erhaltung, Entwicklung oder Wiederherstellung von Lebensstätten, Biotopen oder Lebensgemeinschaften bestimmter wildlebender Tier- und Pflanzenarten,
- aus wissenschaftlichen, naturgeschichtlichen oder landeskundlichen Gründen oder
- wegen ihrer Seltenheit, besonderen Eigenart oder hervorragenden Schönheit

erforderlich ist.

Alle Handlungen, die zu einer Zerstörung, Beschädigung oder Veränderung des Naturschutzgebietes oder seiner Bestandteile oder zu einer nachhaltigen Störung führen können, sind nach Maßgabe näherer Bestimmungen verboten. Soweit es der Schutzzweck erlaubt, können Naturschutzgebiete der Allgemeinheit zugänglich gemacht werden.

Die nachfolgend aufgeführten Naturschutzgebiete wurden nachrichtlich in den FNP übernommen.

Naturschutzgebiet	Schutzobjekt	Verordnung vom
NSG „Rettbergsaue bei Wiesbaden“ Schierstein/Biebrich	Rheininsel mit Silberwald und Hartholzaue sowie Nass- und Feuchtwiesen	10.12.1984
NSG „Rabengrund von Wiesbaden“ Sonnenberg	Großflächige Magerrasen und -wiesen, Großseggenriede, Feucht- und Nasswiesen	22.03.1988
NSG „Wickerbachtal“ Kloppenheim	Hochstaudenfluren, Seggenriede und Röhrichte, Nass- und Feuchtwiesen	15.05.1992
NSG „Niederwallufer Bucht“ Niederwalluf/Schierstein	Silberweidenauwald, Röhrichte	28.08.2000
NSG „Theißtal von Niedernhausen“ Rambach/Naurod	Mosaik aus Gehölz- und Magerwiesengesellschaften, Pfeifengraswiesen und Borstgrasrasen, Vorkommen der Äskulapnatter	31.07.1992
NSG „Sommerberg“ Frauenstein	Steilhang mit magerem Grünland, Streuobstwiesen, Verbuschungen, Waldabschnitten sowie Erlenbachaue mit Feucht- und Nasswiesen	11.12.1992
NSG „Prügelwiesen“ Breckenheim	Streuobstwiesen, frische und feuchte Wiesen und Quellsumpf	14.12.1994
NSG „Hangwiesen Aussicht/Lerchenberg“ Bierstadt	extensiv genutzter Grünlandkomplex, trockenwarmen Standort, artenreicher bodensaurer Halbtrockenrasen, wärmeliebende Gebüsche, Nachtigall und Heidenelke	01.06.2021
NSG „Wehener Wand und Rentmauer Wiesbaden“ Taunusstein, Nordost	Laubmischwald mit hohem Anteil älterer Buchenbestände	22.08.2023

Tab. 23: Rechtskräftig ausgewiesene Naturschutzgebiete, Stand: April 2025, (Hessisches Ministerium für Landwirtschaft und Umwelt, Weinbau, Forsten, Jagd und Heimat, 28.11.2024).

Landschaftsschutzgebiet nach § 26 BNatSchG

Landschaftsschutzgebiete sind rechtsverbindlich festgesetzte Gebiete, in denen ein besonderer Schutz von Natur und Landschaft:

- zur Erhaltung, Entwicklung oder Wiederherstellung der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts oder der Regenerationsfähigkeit und nachhaltigen Nutzungsfähigkeit der Naturgüter, einschließlich des Schutzes von Lebensstätten und Lebensräumen bestimmter wild lebender Tier- und Pflanzenarten,
- wegen der Vielfalt, Eigenart und Schönheit oder der besonderen kulturhistorischen Bedeutung der Landschaft oder
- wegen ihrer besonderen Bedeutung für die Erholung

erforderlich ist.

In Landschaftsschutzgebieten sind unter besonderer Beachtung des § 5 Absatz 1 BNatSchG und nach Maßgabe näherer Bestimmungen alle Handlungen verboten, die den Charakter des Gebiets verändern oder dem besonderen Schutzzweck zuwiderlaufen.

Seit dem 12.10.2010 sind große Teile des nicht bebauten Bereichs im Wiesbadener Stadtgebiet durch eine Landschaftsschutzgebietsverordnung geschützt.

Ziele des Landschaftsschutzgebiets "Stadt Wiesbaden" sind:

- die Kulturlandschaft in ihrer Vielfalt und Schönheit und kulturhistorischen Bedeutung und Nutzung zu erhalten, zu sichern und wiederherzustellen,
- die zusammenhängenden Waldgebiete als Lebensraum für Tiere und Pflanzen zu erhalten,
- Fließgewässer und Auen wegen ihrer besonderen Bedeutung für den Biotopverbund und die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes zu sichern,
- die Entwicklung der Vielfalt, der Eigenart und der Schönheit des Landschaftsbildes als Erlebnisraum für die landschafts- und freiraumgebundene Erholung zu sichern,
- Landschaftsteile, die in ihrem Bestand bedroht sind, insbesondere Streuobstwiesen, Hohlwege, Terrassen aber auch Biotopvernetzungsstrukturen zu erhalten und zu entwickeln.

Die geschützten Gebiete sind in zwei Zonen unterteilt. In der Zone 1 hat der Naturschutz gegenüber sonstigen Nutzungen, wie beispielsweise der Landwirtschaft, Freizeitaktivitäten oder Gartennutzungen eine höhere Priorität. Diese Zone beschränkt sich weitgehend auf die in Wiesbaden bedeutsamen Bachtäler und Bachauen, sowie auf die gesetzlich geschützten Biotope und Biotopkomplexe und die klimatisch bedeutsamen Kalt- und Frischluftbahnen für Wiesbaden. In Zone 2 stehen die verschiedenen Außenbereichsnutzungen und der Naturschutz gleichberechtigt nebeneinander.

Die Abgrenzungen der Landschaftsschutzgebietszonen sind auf Grundlage der Landschaftsschutzgebietsverordnung vom 24.09.2010 sowie der Änderung der Verordnung vom 17.11.2021 in generalisierter Form im FNP nachrichtlich übernommen. Die parzellenscharfen Abgrenzungen können im Hessischen Naturschutzinformationssystem (Natureg Viewer[153]) eingesehen werden.

Naturdenkmale nach § 28 BNatSchG

Naturdenkmale sind rechtsverbindlich festgesetzte Einzelschöpfungen der Natur oder entsprechende Flächen bis zu fünf Hektar, deren besonderer Schutz:

- aus wissenschaftlichen, naturgeschichtlichen oder landeskundlichen Gründen oder
- wegen ihrer Seltenheit, Eigenart oder Schönheit

erforderlich ist.

Die Beseitigung des Naturdenkmals sowie alle Handlungen, die zu einer Zerstörung, Beschädigung oder Veränderung des Naturdenkmals führen können, sind nach Maßgabe näherer Bestimmungen verboten.

Mit Datum vom 30.05.1985 wurden im Gebiet der Landeshauptstadt Wiesbaden mehrere einzelne und flächenhafte Naturdenkmale festgesetzt. Mit Verordnungen vom 28.08.1986 und 19.07.1989 wurden weitere Objekte unter Schutz gestellt.

Die bestehenden flächenhaften Naturdenkmale wurden nachrichtlich in den Flächennutzungsplan übernommen. Die Einzeldenkmale und das Wäldchen am Ogelkreuz werden wegen ihrer geringen Größe nicht dargestellt.

[153] Hessisches Ministerium für Landwirtschaft und Umwelt, Weinbau, Forsten, Jagd und Heimat (28.11.2024): Naturreg-Viewer.

Naturdenkmal	Schutzobjekt
ND Felsengruppe „Grauer Stein und Kuppe“, Frauenstein	Bewaldeter Quarzitrücken mit Felskuppen, Steilhängen und Felsblöcken, z. T. mit naturnahem Wald
ND Felsengruppe „Quarzklippe / Spitzer Stein“, Frauenstein	Felsige Bergkuppe mit trockenen Traubeneichenwald
ND Wäldchen am Petersbrunnen, Mz.-Kastel	Mit dichtem Feldgehölz überwachsene ehem. Sandgrube – urwaldartig
ND Erlenbruch an der Fischzuchtwiese/Kesselbruch, Wiesbaden	Erlenbruch mit artenreicher Krautschicht, Standort des Märzenbechers
ND Wäldchen am Fort Biehler, Mz.-Kastel	Traubeneichenwald mit typischer Krautvegetation teilw. genutzt und eingezäunt
ND Wäldchen am Ogelkreuz, Mz.-Kastel	Vogelschutzgehölz
Vulkanschlot, Naurod	Flur 13, nördlich im Nauroder Steinbruch

Tab. 24: Flächenhafte Naturdenkmale Stand: April 2025; (Umweltamt Landeshauptstadt Wiesbaden, 2002).

Geschützte Landschaftsbestandteile nach § 29 BNatSchG

Geschützte Landschaftsbestandteile sind rechtsverbindlich festgesetzte Teile von Natur und Landschaft, deren besonderer Schutz:

- zur Erhaltung, Entwicklung oder Wiederherstellung der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts,
- zur Belebung, Gliederung oder Pflege des Orts- oder Landschaftsbildes,
- zur Abwehr schädlicher Einwirkungen oder
- wegen ihrer Bedeutung als Lebensstätten bestimmter wild lebender Tier- und Pflanzenarten

erforderlich ist.

Der Schutz kann sich in bestimmten Gebieten auf den gesamten Bestand an Alleen, einseitigen Baumreihen, Bäumen, Hecken oder anderen Landschaftsbestandteilen erstrecken.

Geschützte Landschaftsbestandteile nach §15 HENatG	Schutzobjekt	Verordnung vom
LB „In den Erlen“ Erbenheim	artenreiches Feldgehölz (Vogelschutzgehölz)	01.08.1985
LB „Dornkratz“ Igstadt	Streuobstwiesen und magere Wiesen mit wertvollem Obstbaumbestand und großem Brutvogelbestand	09.05.1990
LB „Ruh“ Kloppenheim	Streuobstwiesen und magere Wiesen mit wertvollem Obstbaumbestand und großem Brutvogelbestand	09.05.1990
LB „Achertsgräben“ Kloppenheim/Heßloch	Streuobstwiesen und magere Wiesen mit wertvollem Obstbaumbestand und großem Brutvogelbestand	09.05.1990
LB „Leusert“ Schierstein	Streuobstwiesen und magere Wiesen mit wertvollem Obstbaumbestand und großem Brutvogelbestand	09.05.1990
LB „Hockenberger Mühle“ Kloppenheim	Streuobstwiesen und magere Wiesen mit wertvollem Obstbaumbestand und großem Brutvogelbestand	09.05.1990
LB „Holzbrück“ Igstadt	Streuobstwiesen und magere Wiesen mit wertvollem Obstbaumbestand und großem Brutvogelbestand	09.05.1990
LB „Auf dem Schildlande“ Breckenheim	Streuobstwiesen und magere Wiesen mit wertvollem Obstbaumbestand und großem Brutvogelbestand	09.05.1990
LB „Lung - Heimlicher Berg“ Igstadt	Streuobstwiesen und magere Wiesen mit wertvollem Obstbaumbestand und großem Brutvogelbestand	09.05.1990

Tab. 25: Geschützte Landschaftsbestandteile; (Umweltamt Landeshauptstadt Wiesbaden, 2002).

6.7 Umgrenzung von Schutzgebieten

Bauschutzbereiche

Nach § 12 Luftverkehrsgesetz (LuftVG) sind für einen Flughafen Bauschutzbereiche festzulegen. Der Bauschutzbereich des Flugplatzes Erbenheim wurde durch den Hessischen Minister für Wirtschaft und Verkehr mit Erlass vom 20.05.1960 auf der Grundlage des LuftVG festgesetzt.

Die sich in den kreisförmigen Zonen tellerähnlich und in den An- und Abflugschneisen keilförmig entwickelnden Bauhöhenbeschränkungen sind auf den Startbahnbezugspunkt berechnet, dessen Höhe 138,5 m über NN liegt. Die bauliche Entwicklung ist in diesen Zonen leicht eingeengt. Bei der Aufstellung von Bebauungsplänen sind besondere Vereinbarungen mit der zuständigen Luftfahrtbehörde, dem Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr (BAIUDBw) zu treffen.

Die Grenzen der einer Baubeschränkung unterworfenen Gebiete wurden nachrichtlich in den FNP übernommen.

Richtfunkstrecken

Richtfunkstrecken sind technisch-infrastrukturell zu berücksichtigen. Auf bauliche Entwicklungen haben diese Strecken im Allgemeinen einen untergeordneten Einfluss. Die Beteiligung der zuständigen Behörde in den jeweiligen Aufstellungsverfahren von Bebauungsplänen gibt Aufschluss über mögliche Einschränkungen. Im FNP sind die Richtfunkstrecken des Fernmeldeturms Hohe Wurzel und das Funkfeld Schanzerkopf-Marxheim nachrichtlich übernommen

6.8 Flächen mit Bodenbelastungen

Nach § 5 Abs. 3 Nr. 3 BauGB sind die Gemeinden verpflichtet, die für bauliche Nutzungen vorgesehenen Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind, im FNP zu kennzeichnen.

Mit umweltgefährdenden Stoffen erheblich belastete Böden sind solche, deren physikalische, chemische oder biologische Beschaffenheit sich so verändert bzw. bereits verändert hat, dass ihre natürliche Beschaffenheit und ihre Nutzungsfunktionen aufgehoben bzw. erheblich oder nachhaltig geschädigt werden. Weil mit Bodenbelastungen Gefahren, erhebliche Nachteile oder Belästigungen für die Umwelt oder den Menschen verbunden sein können, schränkt ihr Vorhandensein die freie Nutzbarkeit einer Fläche ein.

Um auch den städtebaulichen Zielen der Baulückenschließung und Bestandsverdichtung gerecht zu werden, wird die im BauGB formulierte Kennzeichnungspflicht über die in den für bauliche Nutzungen vorgesehenen Flächen hinaus, also Flächen für Neuplanungen, freiwillig auf die bestehenden Bauflächen ausgedehnt. Baufläche wird hierbei als eine von Menschen intensiv genutzte Fläche aufgefasst und schließt somit sensible Nutzungen wie beispielsweise Freizeitgärten oder Spielplätze mit ein.

Entsprechend den im BauGB definierten Zielen und Aufgaben des FNP sowie der verwendeten Begrifflichkeit der „umweltgefährdenden Stoffe“, erfolgt daher die Bewertung der Bodenbelastungen für die Schutzgüter menschliche Gesundheit, Boden und Grundwasser entsprechend der geltenden Bewertungsvorgaben. Es werden für alle Flächen einheitliche Prüfkriterien, für das Schutzgut menschliche Gesundheit nutzungsbezogen, definiert. Die Festlegung der Erheblichkeit der Belastungen orientiert sich am Vorsorgecharakter der Planung.

Auf die Altflächen-Datei der LHW sowie ergänzende thematische Darstellungen wird verwiesen. Dort werden sowohl Ursachen und Verursacher als auch Art und Umfang von Bodenbelastungen erfasst und dokumentiert. Beides ist jedoch nicht Gegenstand der Kennzeichnungen im FNP, sondern geht deutlich über seine Anforderungen hinaus. Die Flächeninformationen der Datei werden kontinuierlich aktualisiert und liefern die Basis für nachfolgende Verfahren, z. B. der Aufstellung von Bebauungsplänen oder Objektplanungen.

Die Kennzeichnung der Flächen im FNP erfolgt im weiteren Verfahren, da als Grundlage zur Einschätzung einer diesbezüglichen Kennzeichnung das Altflächenkataster des Umweltamtes dient. In diesem sind rund 10.000 Flächen registriert, für welche unterschiedliche Informationsstände vorliegen. Derzeit wird das Kataster durch das Umweltamt im Hinblick auf die Kennzeichnungspflicht der Flächen im FNP ausgewertet.

7 Integration des Landschaftsplans

Der Landschaftsplan dient als wichtige Grundlage bei der Erstellung des FNP, aber auch als Abwägungsmaterial im Verfahren. Der Landschaftsplan stellt kein eigenständiges behördenverbindliches Planwerk dar, sondern entfaltet erst durch die Integration seiner Aussagen in den FNP Wirksamkeit. Daher trägt er den Beinamen „Integrationsbeitrag zum Flächennutzungsplan“. Aufgrund des kleineren Maßstabs des FNP (1:20.000) können die kleinteiligen Darstellungen des Landschaftsplans (1:10.000) nicht direkt in den FNP übertragen werden. Inhalte des Integrationsbeitrags, welche die darstellungsrelevante Größe des FNP von 0,5 ha im Innenbereich und ein ha im Außenbereich unterschreiten, gehen in der dargestellten Umgebungsnutzung auf. Um die Planzeichnung des FNP lesbar und verständlich zu halten, werden geografische Informationen außerdem generalisiert, d.h. zusammengefasst und geometrisch vereinfacht. Nachfolgend wird die Überführung des Integrationsbeitrags in den FNP beschrieben.

Erläutert werden:

- die Zuordnung der Legendenkategorien des Integrationsbeitrags zu den Darstellungskategorien des FNP,
- veränderte Darstellungen im FNP aufgrund bestehenden Planungsrechts oder vorhandener Schutzgebiete und Schutzobjekte des Naturschutzrechtes und
- Abweichungen von den Inhalten des Integrationsbeitrags aufgrund planerischer Erwägungen.

7.1 Zuordnung der Legendenkategorien des Integrationsbeitrags zu den Darstellungskategorien des FNP

Ob die Legenden- bzw. Darstellungskategorien des Integrationsbeitrag auch im FNP genutzt werden können, hängt davon ab, inwieweit sie „Grundzügen der Art der Bodennutzung“ entsprechen. Die Anzahl der Darstellungskategorien und der damit einhergehende Differenzierungsgrad, mit dem im Integrationsbeitrag natur-, umwelt-, und landschaftsschutzbezogene Belange dargestellt werden, geht in Teilen über die Grundzüge der Bodennutzung hinaus und übersteigt damit den Detaillierungsgrad eines Flächennutzungsplans.

Die Darstellungskategorien des Integrationsbeitrags müssen daher zusammengefasst und in einigen Fällen auch differenziert werden, um dem grundzügigen Charakter des FNP zu entsprechen und in diesen überführt werden zu können. Nachfolgend sind die Darstellungskategorien des Integrationsbeitrages aufgeführt. Für jede dieser Kategorien wird dargelegt, wie sie im FNP berücksichtigt wurde.

Darstellungskategorie Integrationsbeitrag	Darstellungskategorie FNP 2040
Bauflächen Baufläche	Bauflächen werden nach Bestand und Planung unterschieden und wie folgt differenziert: ▪ Wohnbaufläche ▪ Gemischte Baufläche ▪ Gewerbliche Baufläche ▪ Sonderbaufläche (verschiedene Zweckbestimmungen) ▪ Gemeinbedarfsfläche (verschiedene Zweckbestimmungen)
Baufläche mit hohem Grünanteil	Die Legendenkategorie wird im FNP als überlagernde Schraffur Siedlungsräume mit zu sichernden Grünfunktionen dargestellt.
Flächenpool Flächennutzungsplan Nummer Flächenpool Fläche, die aus landschaftsplanerischer Sicht ungeeignet ist	Die Legendenkategorien werden im FNP nicht dargestellt. Die FNP-Plangrafik beinhaltet die bestehenden und geplanten Bauflächen mit ihrer jeweiligen Nutzungskategorie und ggf. Zweckbestimmung.
Lagerplatz	Die Legendenkategorie wird im FNP nicht dargestellt. Aufgrund der geringen Flächengröße gehen Lagerplätze in der Umgebungsdarstellung auf.

Darstellungskategorie Integrationsbeitrag	Darstellungskategorie FNP 2040
Flächen für Gemeinbedarf Gemeinbedarfsfläche für Sport- und Freizeitanlagen	Sportnutzungen werden im FNP je nach Ausprägung als Sonderbauflächen mit der Zweckbestimmung „Sport“ bzw. „Kur“, Gemeinbedarfsflächen mit der Zweckbestimmung „sportlichen Zwecken dienende Einrichtungen“ oder Fläche für Sport- und Spielanlage dargestellt.
Flächen und Maßnahmen zur Anpassung an den Klimawandel *Flächen für Anlagen, die dem Klimawandel entgegenwirken, insbesondere zur Erzeugung von Strom und Wärme aus erneuerbaren Energien* ▪ Photovoltaik	Photovoltaik Freiflächenanlagen (PV FFA) werden im FNP als Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung „Photovoltaik“ dargestellt.
▪ Biomasseheizkraftwerk	Biomasseheizkraftwerke werden als Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung „Recycling“ dargestellt.
Flächen für Anlagen, Einrichtungen und sonstige Maßnahmen, die der Anpassung an den Klimawandel dienen Fläche für gegensteuernde Maßnahmen in Gebieten mit hoher klimatischer Belastung und/oder hohem Anteil sensibler Bevölkerungsgruppen Verminderung von Barrierewirkungen in Luftleitbahnen, bei Umnutzung auf Durchgängigkeit achten, Grundlage Klimastudie INKEK 2022 Verminderung von Barrierewirkungen in Luftleitbahnen, bei Umnutzung auf Durchgängigkeit achten, Grundlage Klimaanalyse Umweltamt	Im FNP werden die Legendenkategorien nicht dargestellt. Auf Grundlage der Gesamtstädtischen Klimastudie werden im FNP Flächen mit zu sanierender Klimafunktion als überlagernde Schraffur dargestellt: ▪ Sanierungsbedarf (Bebautes Gebiet mit klimatischen Nachteilen, Planungshinweiskarte der Gesamtstädtischen Klimastudie) ▪ Kaltluftbahn reduziert (Planungshinweiskarte der Gesamtstädtischen Klimastudie)
Schutz der intakten Klimaleitbahnen erforderlich, Umnutzungen baulicher Art müssen aus klimafunktionalen Gründen ausgeschlossen bleiben, Grundlage Klimastudie INKEK 2022	Auf Grundlage der Gesamtstädtischen Klimastudie wird die Kaltluftbahnen gemeinsam mit Luftleitbahnen im FNP als überlagernde Schraffur Flächen mit zu schützender Klimafunktion dargestellt.
Schutz der intakten Klimaleitbahnen erforderlich, Umnutzungen baulicher Art müssen aus klimafunktionalen Gründen ausgeschlossen bleiben, Grundlage Klimaanalyse Umweltamt	Die Legendenkategorie wird im FNP nicht dargestellt. Grundlage für die Darstellungen im FNP sind die o.g. Inhalte der Gesamtstädtischen Klimastudie.
Regionale Ventilationsbahn	Die Legendenkategorie wird im FNP nicht dargestellt. Grundlage für die Darstellungen im FNP sind die o.g. Inhalte der Gesamtstädtischen Klimastudie.
Von Bebauung freizuhaltende Fläche	In Bereichen, in denen abweichende bauliche Planungsziele vorliegen, erfolgt keine Darstellung der Legendenkategorie: Br-3, Br-6, D-1, E-5, E-9, I-4, I-5, Ka-1, Ka-2, M-1, N-4, N-7, N-8, Sch-1.2, Sch-1.3, St-1. In allen übrigen Bereichen wird der Zielsetzung des

Darstellungskategorie Integrationsbeitrag	Darstellungskategorie FNP 2040
	Integrationsbeitrags - „synergetisch wirkende Freihaltezone, die sowohl den klimaökologischen, als auch naturschutzfachlich-landschaftsplanerischen Belangen gewidmet ist“ - aus planerischer Sicht entsprochen. Hier erfolgt im FNP eine entsprechende Freiraumdarstellung.
Verkehrsflächen Autobahn Straße Fußgängerzone Wirtschaftsweg Parkplatz	Im FNP werden überörtliche und örtliche Hauptverkehrsstraßen dargestellt. Festplätze, die im Integrationsbeitrag den Parkplätzen zugeordnet sind, werden im FNP als Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung "Festplatz" dargestellt.
Bahnanlage	Die Legendenkategorie wird im FNP als Bahnanlage dargestellt.
Fläche für den Flugverkehr	Die Legendenkategorie wird im FNP als Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung „Bund“ dargestellt.
Flächen für Ver- und Entsorgung	Flächen für Ver- und Entsorgung werden im FNP als Flächen für Ver- und Entsorgungsanlagen dargestellt und nach folgenden Zweckbestimmungen differenziert: ▪ Elektrizität ▪ Gas ▪ Fernwärme ▪ Wasser ▪ Abwasser ▪ Abfall
Grünflächen/Freizeit- und Erholung Parkanlage Tier- und Pflanzenpark Freizeitgelände Grillplatz Minigolfplatz Minicarbahn Liegewiese Wassersportanlage Sonstige Grünfläche	Die Legendenkategorien werden im FNP als Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Grünanlage z.T. mit Freizeiteinrichtungen“ dargestellt.
Wohnungsferner Garten Sportanlage	Die Legendenkategorien werden im FNP als Grünfläche dargestellt und nach folgenden Zweckbestimmungen differenziert:

Darstellungskategorie Integrationsbeitrag	Darstellungskategorie FNP 2040
Spielplatz/Bolzplatz Freibad, Badeplatz Friedhof Tierfriedhof	▪ Dauerkleingärten ▪ Sportplatz ▪ Spielplatz ▪ Freibad ▪ Friedhof
Camping- und Zeltplatz Stellplatz für Wohnmobile	Die Legendenkategorien werden im FNP als Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung „Camping“ dargestellt.
Kleintierzucht Private Grünfläche	Die Legendenkategorien werden im FNP nicht dargestellt. Aufgrund der geringen Flächengröße gehen sie in der Umgebungsdarstellung auf.
Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen Lärmschutzwand Lärmschutzwall	Die Legendenkategorien werden im FNP nicht dargestellt. Aufgrund der geringen Flächengröße gehen Lärmschutzvorrichtungen in der Umgebungsdarstellung auf.
Wasserflächen Stillgewässer Fluss Bach	Die Legendenkategorien werden im FNP als Wasserfläche dargestellt. Abgesehen von den Bundeswasserstraßen (Gewässer I. Ordnung) Rhein und Main mit den Häfen und einem größeren stehenden Gewässer im Bereich der Kiesgrube Delkenheim werden Flüsse und kleine Stillgewässer II. und III. Ordnung im FNP nicht dargestellt.
Flächen für den Abbau von Bodenschätzen	Umgrenzung von Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen oder für die Gewinnung von Bodenschätzen werden im FNP als Abgrabung nachrichtlich übernommen.
Flächen für Landwirtschaft und Wald Landwirtschaftliche Fläche	Landwirtschaftliche Fläche wird im FNP dargestellt.
Landwirtschaftliche Fläche mit hohem ökologischen Wert	Landwirtschaftliche Fläche mit hohem ökologischen Wert wird im FNP dargestellt.
Weinbau	Flächen für Weinbau werden im FNP dargestellt.
Erwerbsgartenbau mit Baulichkeiten	Die Legendenkategorie wird im FNP je nach Ausprägung als Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung „Gartenbau“ oder als Landwirtschaftliche Fläche dargestellt.
Wald	Flächen für Wald werden im FNP dargestellt.

Darstellungskategorie Integrationsbeitrag	Darstellungskategorie FNP 2040
Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft Aue Aufwertung/Aue Bestand (Innenbereich - Außenbereich) ökologisch bedeutsamer Ortsrand	Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft werden im FNP dargestellt und folgendermaßen differenziert: ▪ allgemeine ▪ Aue ▪ Ortsrand
lineare Maßnahme zum Biotop-/Grünverbund Boden mit sehr hoher multifunktionaler Wertigkeit Schutz des Landschaftsbildes	Die Legendenkategorien werden im FNP nicht dargestellt. Aufgrund der geringen Flächengröße gehen sie in der Umgebungsdarstellung auf.
Kennzeichnungen Bereich mit besonderen Konflikten	Die Legendenkategorie wird im FNP nicht dargestellt, da es sich um ein widerspruchsfreies Planwerk handeln soll.
Extensive Nutzung	Die Legendenkategorie wird im FNP nicht dargestellt. Aufgrund der geringen Flächengröße geht sie in der Umgebungsdarstellung auf.

Tab. 26: Zuordnung der Legendenkategorien des Integrationsbeitrags zu den Darstellungskategorien des FNP.

7.2 Abweichungen von den Inhalten des Integrationsbeitrags

Die vorab dargestellten Generalisierungen und veränderten Darstellungen der Legendenkategorien des Integrationsbeitrags im FNP sind insbesondere auf die unterschiedlichen Maßstabsebenen und Darstellungssystematiken von Integrationsbeitrag und FNP zurückzuführen. Zusätzlich ergeben sich beim FNP Abweichungen gegenüber dem Integrationsbeitrag aus dem bestehenden Planungsrecht, im Bereich von Schutzgebieten und Schutzobjekten nach dem Naturschutzrecht und aufgrund planerischer Erwägungen.

7.2.1 Bestehende Planungsvorgaben

Wesentliche Grundlage der Bestandsdarstellungen im Integrationsbeitrag ist die Biotoptypenkartierung, in welcher die tatsächlichen Lebensräume und Nutzungen in Wiesbaden erfasst werden. In der Systematik des FNP umfasst der Bestand sowohl die tatsächliche Art der Bodennutzung als auch durch Regionalplanung, räumliche Fachplanungen und verbindliche Bauleitplanung festgesetzte bzw. gesicherte Nutzungen. Aufgrund dieser unterschiedlichen Betrachtungsweisen weicht der FNP im Bereich der genannten Planungen von den Inhalten des Integrationsbeitrags ab.

Regionalplanung

Der Regionalplan Südhessen 2010 legt Vorbehaltsgebiete für Forstwirtschaft fest, die für Aufforstung oder Sukzession vorgesehen und/oder für Ausgleichsmaßnahmen geeignet sind und mit rechtlicher

Bindungswirkung Wald werden sollen. Dieser Grundsatz der Raumordnung wird auch im Entwurf 2025 des Regionalplans Südhessen fortgeführt. Die Vorbehaltsgebiete werden im FNP 2010 als geplante Waldflächen dargestellt.

Räumliche Fachplanungen

Solange Flächen Bahnbetriebszwecken gewidmet sind, ist ihre Nutzung beschränkt und sie werden im FNP als Bahnanlagen dargestellt. Erst mit Freistellung der Flächen nach § 23 des Allgemeinen Eisenbahngesetzes endet der Fachplanungsvorbehalt und die Flächen unterliegen wieder dem allgemeinen Planungs- und Baurecht.

Die Deponie Dyckerhoffbruch erstreckt sich über die Ortsbezirke Amöneburg, Biebrich und Erbenheim. Die planfestgestellten Deponieabschnitte (DA) II (in der Stilllegungsphase) und III (in der Ablagerungsphase) werden im FNP als bestehende Versorgungsflächen mit der Zweckbestimmung „Abfall“ dargestellt. Die geplanten Deponieerweiterungen werden ebenfalls als Bestandsflächen dargestellt. Hierzu zählen der neue Verfüllabschnitt (sog. Osterweiterung) und der neue DA III/4 (sog. Norderweiterung) im bestehenden DA III sowie der Neubau eines DA IV. Der bereits rekultivierte DA I wird im FNP als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft dargestellt.

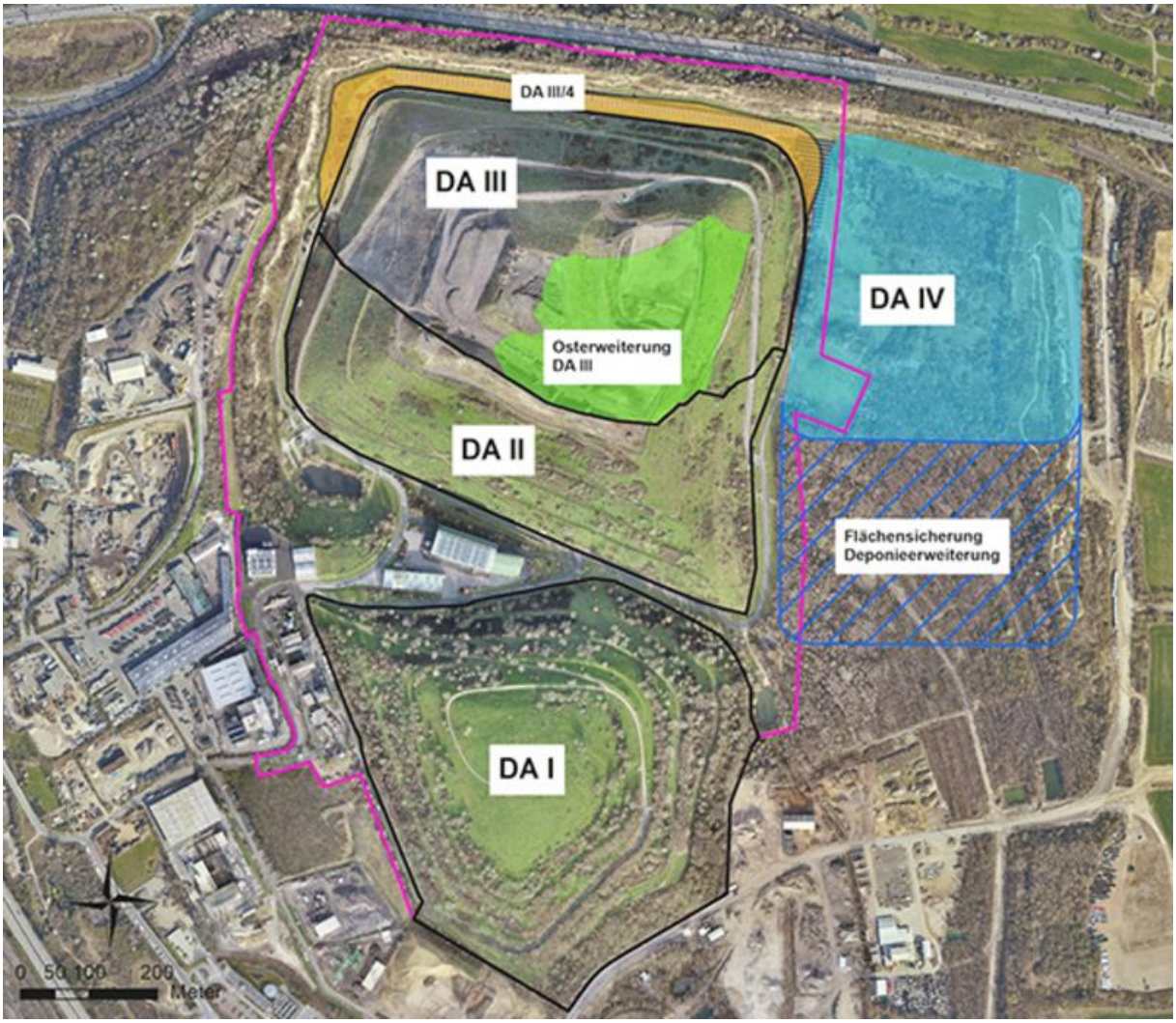


Abb. 21: Deponieerweiterung Dyckerhoffbruch; (ELW, 2026 b)

Bebauungspläne

Die Festsetzungen von Bebauungsplänen werden im FNP als Bestand dargestellt. Dies ist unabhängig davon, ob die Planungen in der Realität schon umgesetzt wurden. Nachfolgend werden zwei Beispiele beschrieben.

Für Kostheim ist der Grünzug in Nordsüd-Richtung entlang der Bahntrasse über die Kleingartenanlagen, den Friedhof und die Grünanlagen am SCA-Gelände bis zum Floßhafen aus landschaftsplanerischer Sicht eine bedeutende Grünvernetzung. Für den Teilbereich Im Sampel stellt der Integrationsbeitrag wohnungsferne Gärten dar und formuliert das Ziel, den Bestand nördlich des Friedhofs abzurunden. Der Bebauungsplan 1973 / 02 Sampelweg setzt für den nördlichen Teil der Kleingartenanlage Gemeinbedarf (Schule, Tummelplatz, Kita) und Grünfläche Friedhof fest. Der Bebauungsplan 1969 / 01 Friedhof Kostheim trifft die Festsetzung Grünfläche Friedhof. Im FNP wird der Bereich dementsprechend im Norden als bestehende Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „Schule“ und im Süden als Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Friedhof“ dargestellt.



Abb. 22: Grünzug Kostheim - links: Integrationsbeitrag M 1:10.000 / rechts: FNP-Vorentwurf M 1:20.000

In Schierstein im Bereich Boden/Ruh zwischen A66 und Bahnstrecke sieht der Integrationsbeitrag bestehende landwirtschaftliche Fläche, geplante Flächen für Photovoltaik und die Bestandssicherung und Erweiterung der wohnungsfernen Gärten vor. Die hiervon abweichende Darstellung bestehender Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft und Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Dauerkleingärten“ im FNP ergibt sich aus dem Bebauungsplan1999 / 01 Im Boden. Dieser setzt Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen zum Schutz zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft sowie private Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Dauerkleingärten“ bzw. Freizeitgärten fest.

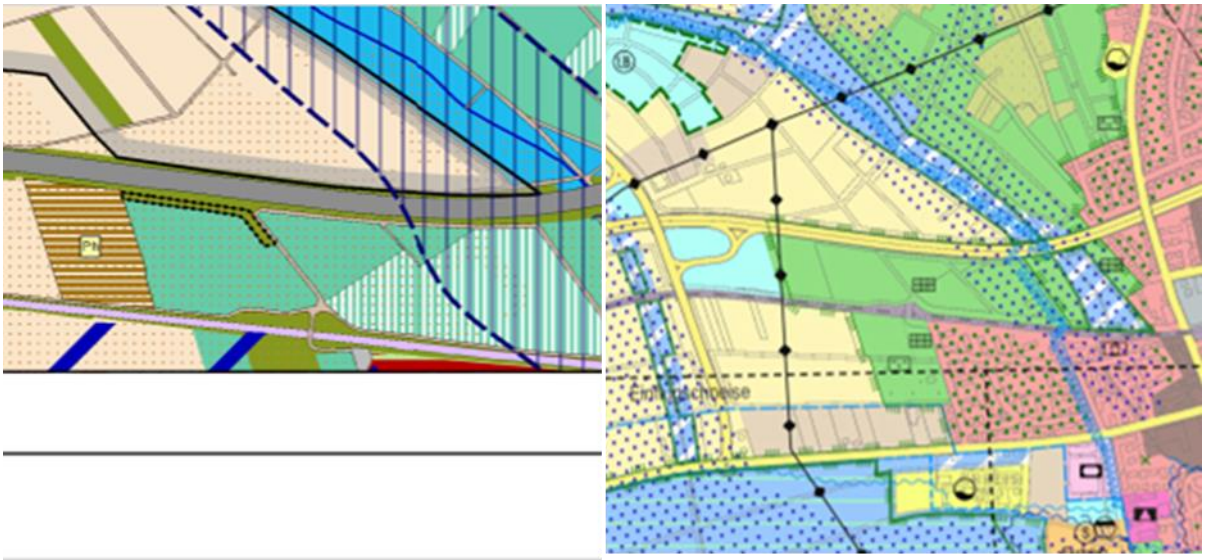


Abb. 23: Boden/Ruh Schierstein - links: Integrationsbeitrag M 1:10.000 / rechts: FNP-Vorentwurf M 1:20.000

7.2.2 Schutzgebiete und Schutzobjekte des Naturschutzrechts

Umgrenzungen von Schutzgebieten und Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzrechtes werden nachrichtlich in den FNP übernommen. Wie die nachfolgenden Beispiele zeigen, werden die Flächen innerhalb von Naturschutzgebieten, Landschaftsschutzgebieten (Zone I), Naturdenkmälern und geschützten Landschaftsbestandteilen im FNP entsprechend der Schutzziele in der Regel als Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft dargestellt. Ausnahmen bilden Bereiche mit Bebauungsplänen, die abweichende Festsetzungen treffen.

Für den Bereich Hermannsberg/Simmler in Frauenstein sieht der Integrationsbeitrag die Bestandssicherung und Ergänzung der großflächig zusammenhängenden wohnungsfernen Gärten vor. Da im nördlichen Teil ein geschütztes Biotop mit Lage im LSG (Zone I) besteht, reagiert der FNP an dieser Stelle mit der Darstellung als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft. Gestützt wird dies durch die Festsetzungen des Bebauungsplans 2013 / 01 Hermannsberg / Simmler in Form von Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (Streuobstwiese) mit kleinteilig eingestreuten privaten Grünflächen (Freizeitgärten).

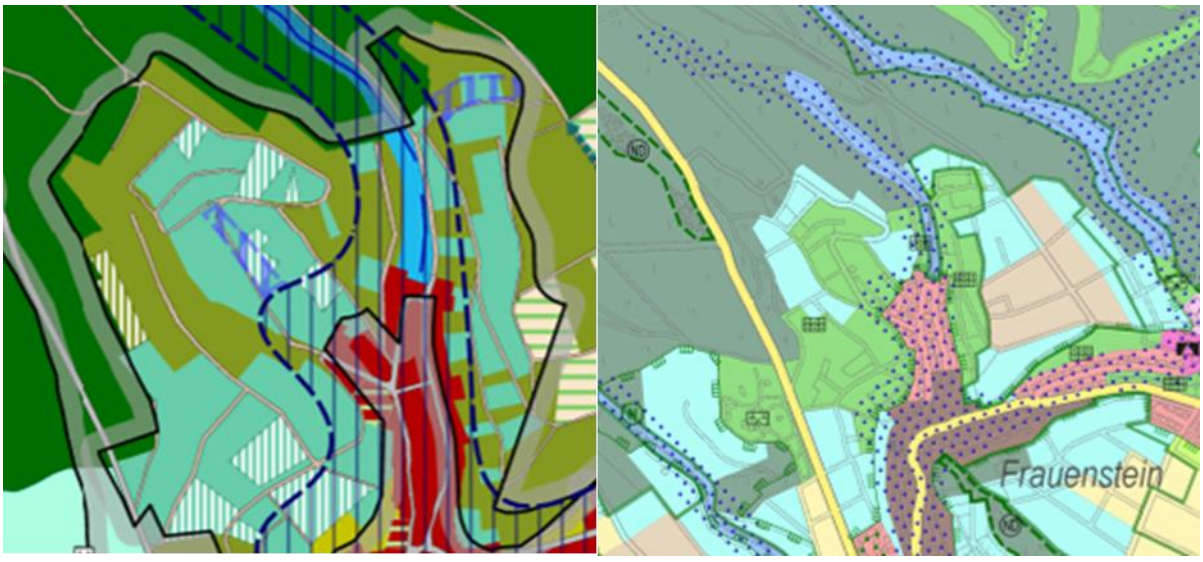


Abb. 24: Hermannsberg/Simmler Frauenstein - links: Integrationsbeitrag M 1:10.000 / rechts: FNP-Vorentwurf M 1:20.000

Östlich des Spiel- und Grillplatzes am Lindenbaum in Kloppenheim sieht der Integrationsbeitrag eine Bestandsdarstellung von landwirtschaftlichen Flächen mit hohem ökologischen Wert vor. Aufgrund der Lage innerhalb eines geschützten Landschaftsbestandteils erfolgt auch hier im FNP die Darstellung als bestehende Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft.



Abb. 25: Östl. Lindenbaum Kloppenheim - links: Integrationsbeitrag M 1:10.000 / rechts: FNP-Vorentwurf M 1:20.000

7.2.3 Abweichungen aufgrund planerischer Erwägungen

Im Übrigen weicht der FNP aufgrund sonstiger stadtplanerischer Erwägungen von den Planungszielen des Integrationsbeitrags ab. Diese Abweichungen werden im Folgenden ortsbezirksweise erläutert. Abweichungen im Bereich geplanter Bauflächen können mittels der stadtplanerischen und umweltplanerischen Bewertungen in den Steckbriefen des Anhangs nachvollzogen werden. Diese werden nachfolgend daher nicht beschrieben.

Amöneburg

Für den Bereich nördlich des Oberen Zwerchwegs formuliert der Integrationsbeitrag als langfristiges Ziel den Erhalt der landwirtschaftlichen Flächen mit hohem ökologischen Wert. Hierbei soll die Strukturvielfalt erhalten werden, ohne die landwirtschaftliche Nutzung einzuschränken. Der Bereich liegt innerhalb der Abgrenzung der Städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme Ostfeld, außerhalb des geplanten Stadtquartiers. Da die Ziele für den Außenbereich erst mit fortgeschrittener Planung konkretisiert werden können, erfolgt im FNP zum aktuellen Planungsstand die Darstellung als geplante Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft.

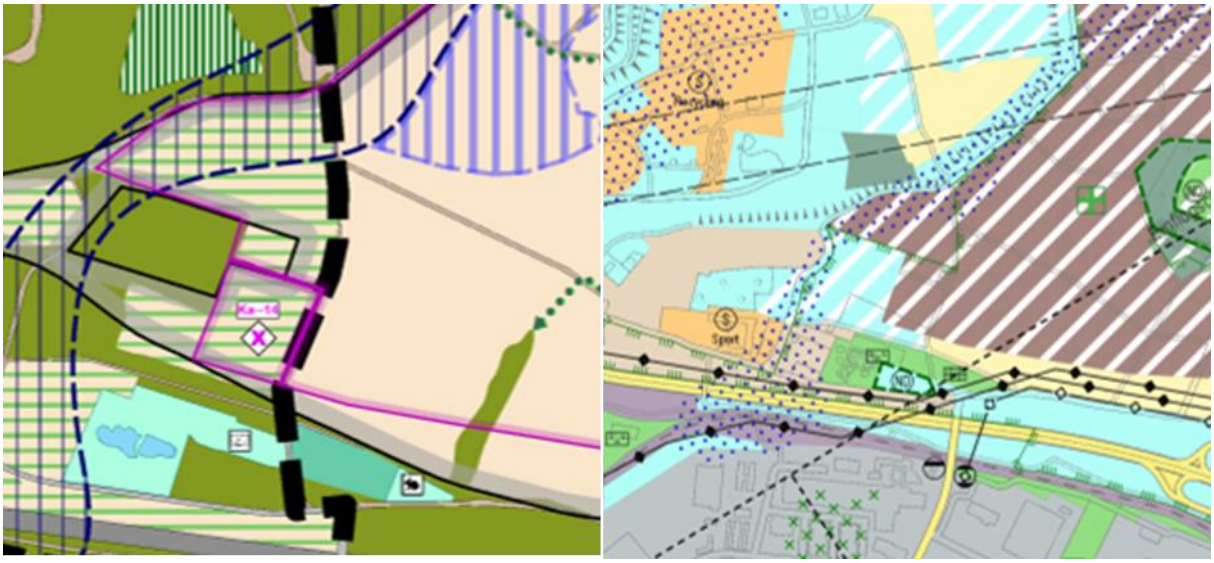


Abb. 26: Nördl. Oberer Zwerchweg Amöneburg - links: Integrationsbeitrag M 1:10.000 / rechts: FNP-Vorentwurf M 1:20.000

Der Landschaftsplan sieht die Möglichkeit vor, eine großflächige Photovoltaik-Anlage auf dem in Ämoneburg gelegenen Teil der Mülldeponie zu errichten. Im FNP erfolgt dagegen die Darstellung bestehender Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft. Eine Darstellung von Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung „Photovoltaik“ ist zum aktuellen Planungsstand nur im Bereich der geplanten Anlage der BürgerEnergie Wiesbaden eG in Breckenheim und Medenbach östlich der A3 vorgesehen.

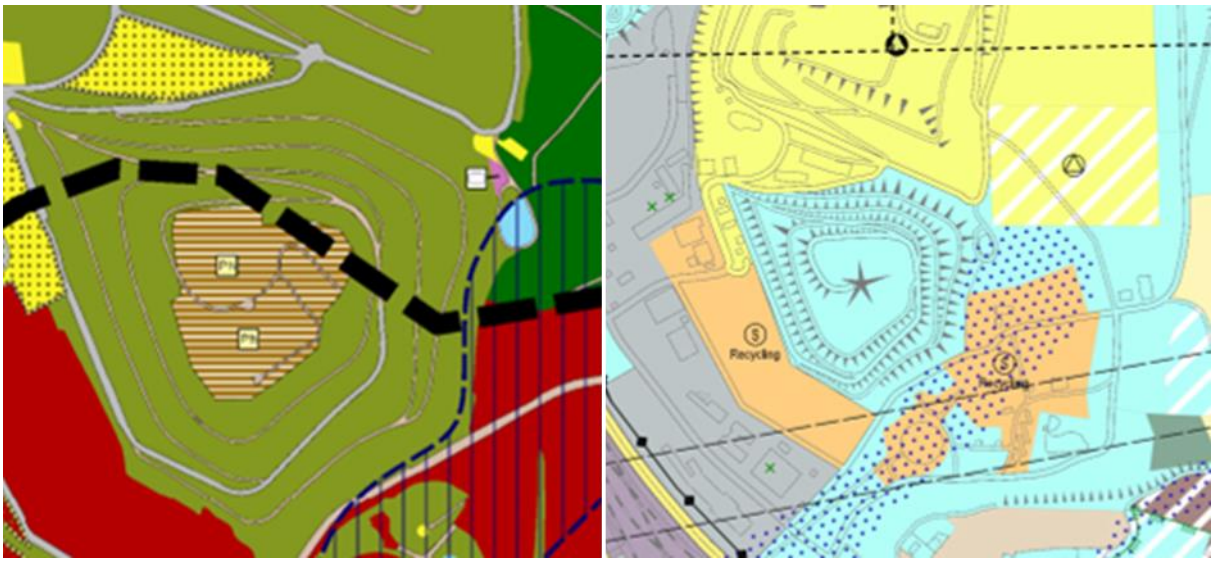


Abb. 27: Mülldeponie Amöneburg - links: Integrationsbeitrag M 1:10.000 / rechts: FNP-Vorentwurf M 1:20.000

Auringen

Aus landschaftsplanerischer Sicht ist eine bauliche Erweiterung östlich des alten Ortskerns in einer moderaten Ausdehnung möglich. Zur Einbindung der Bebauung und als Ansatz eines neuen ökologischen Ortsrands wird die Neuanlage eines Freizeitgeländes mit Spiel- und Sportflächen sowie Grünflächen innerhalb der geplanten Bebauung vorgeschlagen. Das Planungsziel einer wohnbauliche Entwicklung Alt-Auringen-Ost (A-3) wird im FNP nicht verfolgt und stattdessen landwirtschaftliche Fläche im Bestand dargestellt.

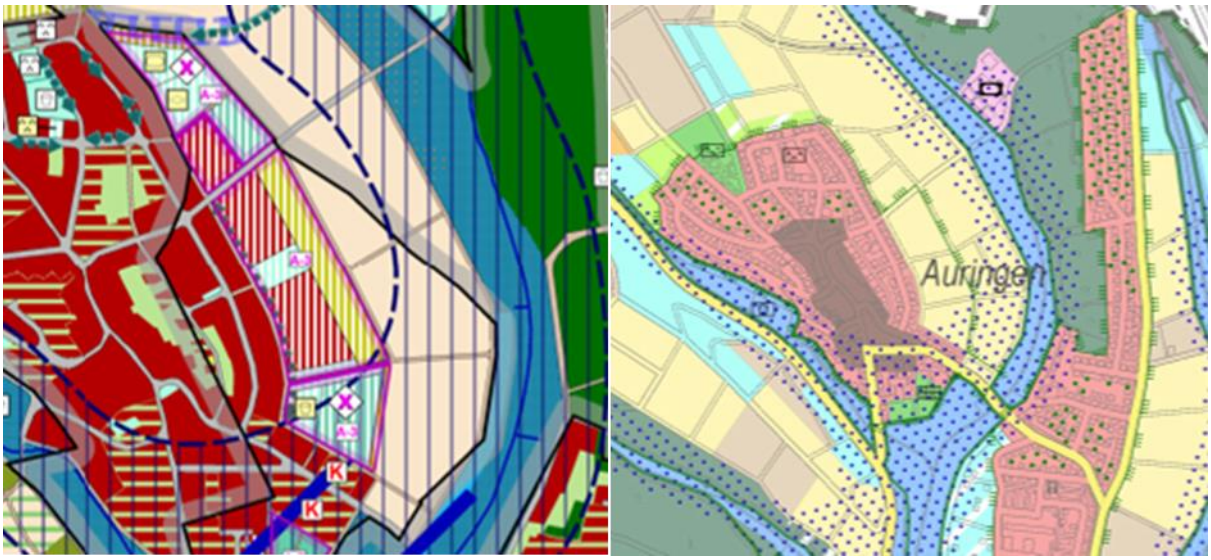


Abb. 28: Östl. alter Ortskern Auringen - links: Integrationsbeitrag M 1:10.000 / rechts: FNP-Vorentwurf M 1:20.000

Biebrich

Die Planungsidee des Integrationsbeitrags zur Aufwertung und Ergänzung des vorhandenen Grünsystems durch die Weiterentwicklung des Grünzuges im Mosbachtal durch Freihalten der Aue und Verlagerung von intensiven Erholungseinrichtungen wird im FNP aufgegriffen. Abweichend hiervon wird jedoch weiterhin der bestehende Biebricher Festplatz nördlich der A66 als Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung „Festplatz“ ausgewiesen.

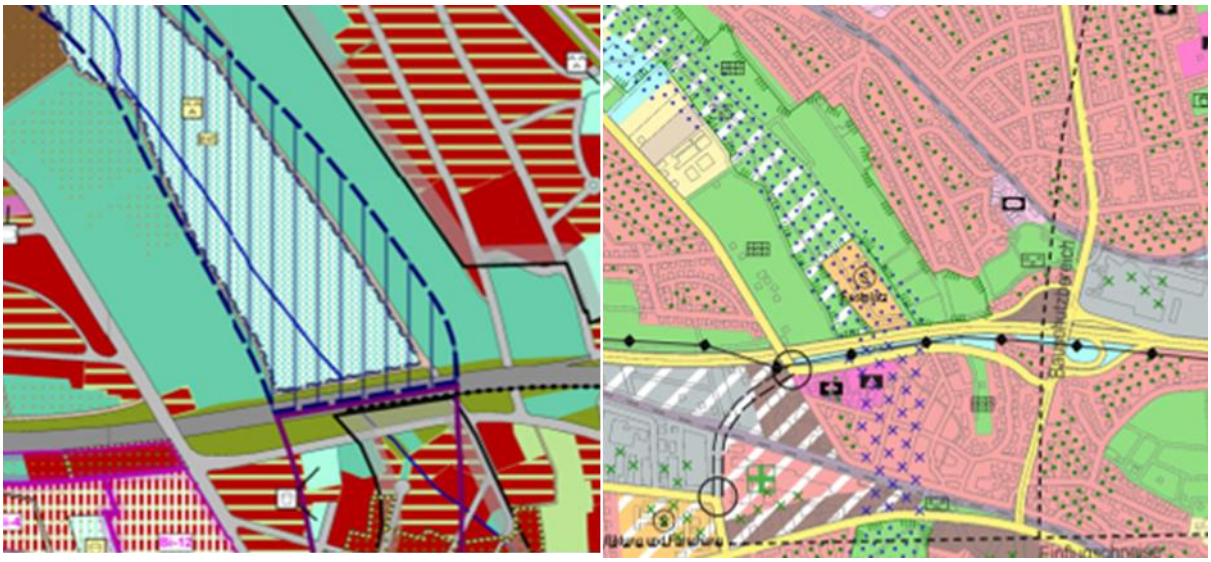


Abb. 29: Mosbachtal Biebrich - links: Integrationsbeitrag M 1:10.000 / rechts: FNP-Vorentwurf M 1:20.000

Bierstadt

Im Integrationsbeitrag wird aufgrund der geplanten Siedlungserweiterungen im Osten Wiesbadens ein neuer Schwimmbadstandort südlich der Theodor-Fliedner-Schule im Bereich „Klauer“ vorgeschlagen. Im FNP wird diese Planungsidee erst nach Bestätigung des zusätzlichen Bedarfs und des Standorts durch das Sportamt und den Eigenbetrieb Mattiaqua aufgegriffen. Zunächst erfolgt daher die Darstellung von geplanter landwirtschaftlicher Fläche mit hohem ökologischen Wert.



Abb. 30: Klauer Bierstadt - links: Integrationsbeitrag M 1:10.000 / rechts: FNP-Vorentwurf M 1:20.000

Für den Bereich der alten Ziegelei schlägt der Integrationsbeitrag eine Nachnutzung in Form einer sportlichen Einrichtung, beispielweise durch die Entwicklung eines neuen Reiterhofs, vor. Im FNP erfolgt die Darstellung als bestehende Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft, da eine mögliche Nachnutzung im Rahmen des Bestands entwickelt werden sollte.



Abb. 31: Alte Ziegelei Bierstadt - links: Integrationsbeitrag M 1:10.000 / rechts: FNP-Vorentwurf M 1:20.000

Im Integrationsbeitrag ist eine Ergänzung des Bestandes an wohnungsfernen Gärten südlich der Kleingartenanlage Wilhelmshöhe vorgesehen. Da nördlich der Nauroder Straße eine Verlegung der B 455 im Bereich „An den Fichten“ nach Osten erfolgen soll, die nicht mit der Dauerkleingartennutzung zu

vereinbaren ist, wird der Bereich dem Bestand entsprechend als landwirtschaftliche Fläche dargestellt und mit der nachrichtlichen Übernahme der geplanten Ortsumgehungsstraße überlagert.

Weiter östlich schlägt der Integrationsbeitrag einen Erholungsschwerpunkt im Zusammenhang mit dem neuen Baugebiet Bierstadt-Nord vor. Ziel ist die Entwicklung eines grünen Stadtrandes durch die Neuanlage von Grünflächen inklusive eines Spielplatzes. Das Planungsziel einer Erweiterung des Wohnbaugebiets Bierstadt-Nord (Bt-1) wird im FNP nicht verfolgt. Stattdessen werden landwirtschaftliche Flächen im Bestand, Flächen für Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft im Bestand und geplante landwirtschaftliche Flächen mit hohem ökologischen Wert dargestellt.



Abb. 32: An den Fichten Bierstadt - links: Integrationsbeitrag M 1:10.000 / rechts: FNP-Vorentwurf M 1:20.000

Dotzheim

Der Integrationsbeitrag schlägt die Erweiterung der vorhandenen Sportanlagen östlich der Helios Dr. Horst-Schmidt-Kliniken vor. Der Bereich ist durch den Bebauungsplan 1979 / 01 Neue Kliniken großräumig als Baugrundstück für Gemeinbedarf Kliniken gesichert. Im FNP wird er somit weiter als bestehende Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung „Klinik“ dargestellt. Untermauert wird diese Darstellung durch den Masterplan Gesundheitswirtschaft, wonach auf dem Klinikareal wertvolle Reserveflächen für Kliniknutzungen und klinikaffine Nutzungen erhalten bleiben sollen.

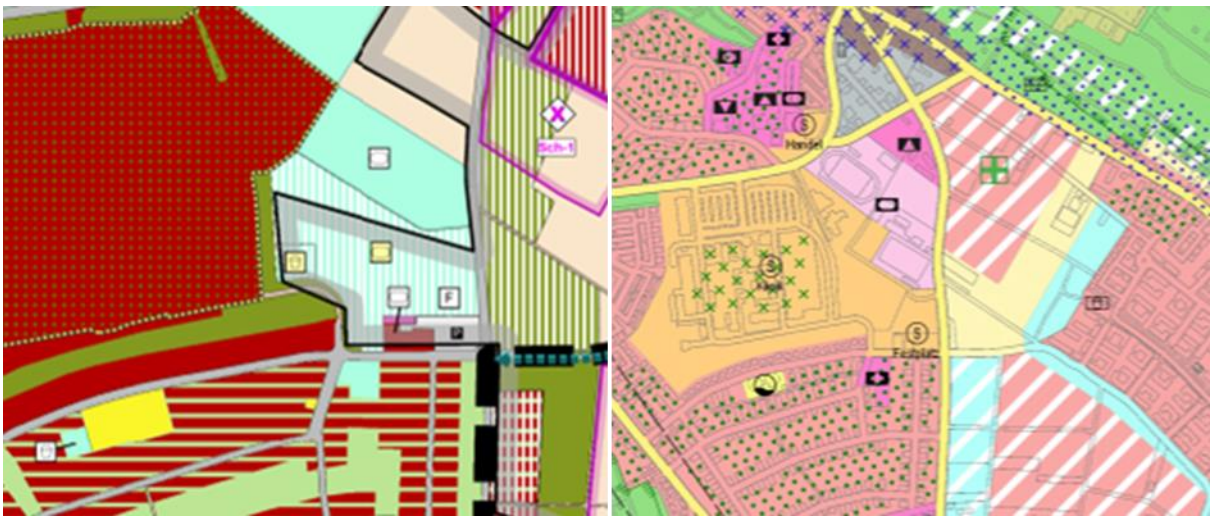


Abb. 33: Östl. HSK Dotzheim - links: Integrationsbeitrag M 1:10.000 / rechts: FNP-Vorentwurf M 1:20.000

Mit Blick auf die geplanten Wohnbauflächen im Bereich der Perspektivfläche West südlich der Erich-Ollenhauer-Straße (Sch-1.1) und südwestlich der Sylter Straße (Sch-1.2) betont der Integrationsbeitrag die Wichtigkeit von Korridoren und Ventilationsachsen aus klimatischen Gründen und zur Grünvernetzung zwischen Freudenberger Hang und dem Belzbachtal. Diese werden im Integrationsbeitrag als geplante Flächen für Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft dargestellt. Da die künftige Zielnutzung von den weiteren Planungen zum Freudenberger Hang abhängig ist, wird der Bereich nördlich der Sylter Straße im FNP, entsprechend der tatsächlichen Nutzung, zunächst als bestehende landwirtschaftliche Fläche dargestellt.

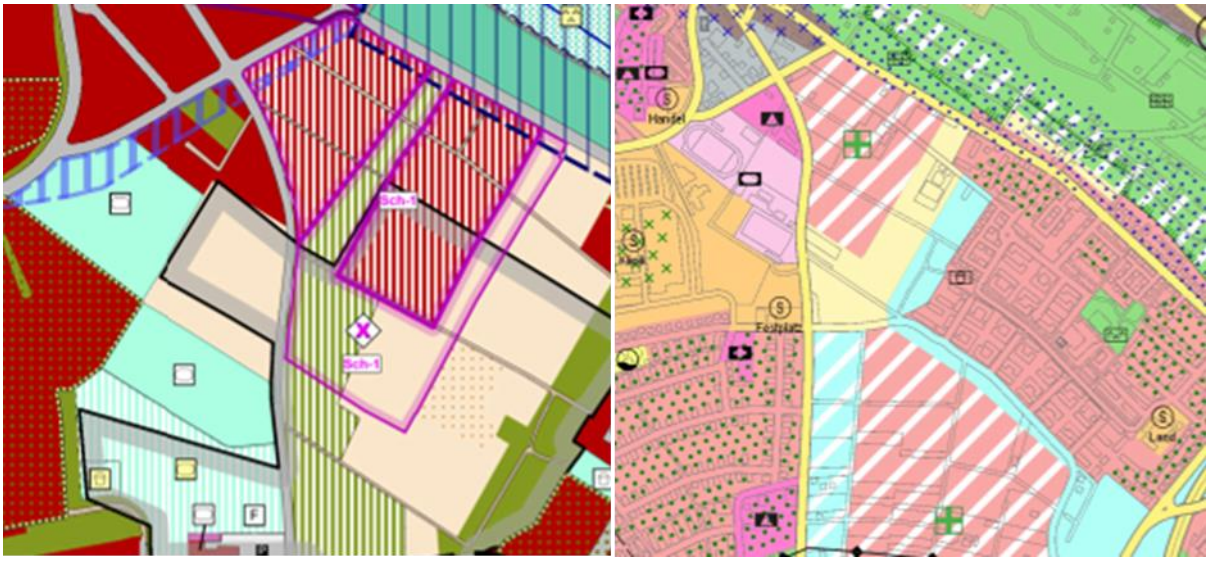


Abb. 34: Freudenberger Hang Dotzheim - links: Integrationsbeitrag M 1:10.000 / rechts: FNP-Vorentwurf M 1:20.000

Erbenheim

Im Dyckerhoff-Abbaugebiet stellt der Integrationsbeitrag landwirtschaftliche Fläche im Bestand dar. Derzeit wird auf dem Areal Sand abgebaut. Ziel des Rekultivierungskonzepts ist eine Herstellung von Flächen für landwirtschaftliche Nutzung. Der FNP greift dieses Rekultivierungsziel mit der Darstellung als Planungsfläche für Landwirtschaft auf.

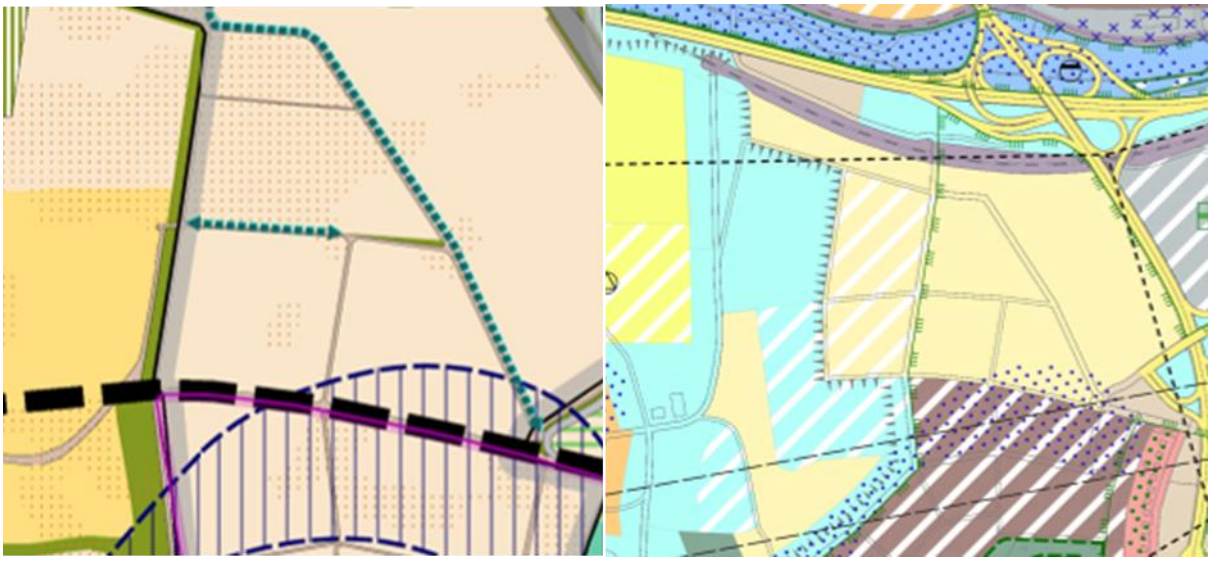


Abb. 35: Dyckerhoff-Abbaugebiet Erbenheim - links: Integrationsbeitrag M 1:10.000 / rechts: FNP-Vorentwurf M 1:20.000

Kastel

Der Integrationsbeitrag stellt das Biehler Wäldchen als bestehende Waldfläche dar. Im FNP wird der zentrale Bereich als Grünfläche mit der Zweckbestimmung Grünanlage z.T. mit Freizeiteinrichtungen dargestellt. Grundlage hierfür ist das Ergebnis des europaweiten städtebaulichen und landschaftsplanerischen Ideenwettbewerbs für die städtebauliche Entwicklungsmaßnahme (SEM) Ostfeld vom 31. Oktober 2024. Der Entwurf von Studio Wessendorf mit DLA Die Landschaftsarchitekten sieht vor, die bestehenden Lichtungen zu klären und für kulturelle Freiluftnutzungen zu öffnen.

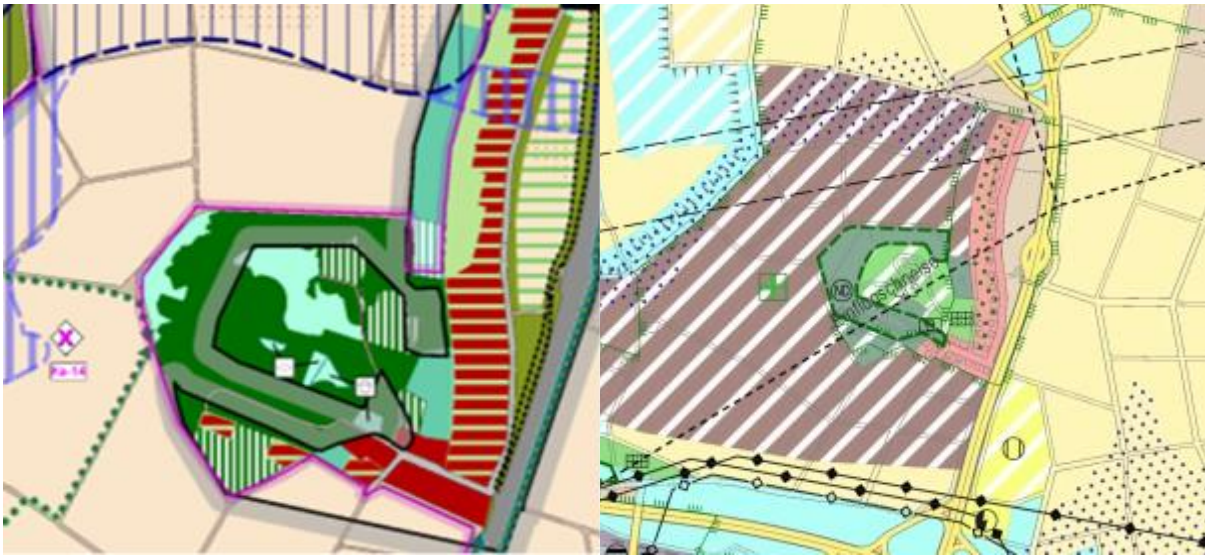


Abb. 36: Biehler Wäldchen Kastel - links: Integrationsbeitrag M 1:10.000 / rechts: FNP-Vorentwurf M 1:20.000

Für den Bereich auf der Petersaue sind der Schutz der Auenwaldstrukturen sowie der Erhalt der extensiv genutzten Wiesenstrukturen auf den Flächen der Wassergewinnungsanlage im Integrationsbeitrag als Ziele formuliert. Da es sich um notwendiges Betriebsgelände des Wasserwerks handelt, das von den Mainzer Stadtwerken betrieben wird, erfolgt im FNP die Darstellung als Flächen für Ver- und Entsorgungsanlagen mit der Zweckbestimmung „Wasser“.

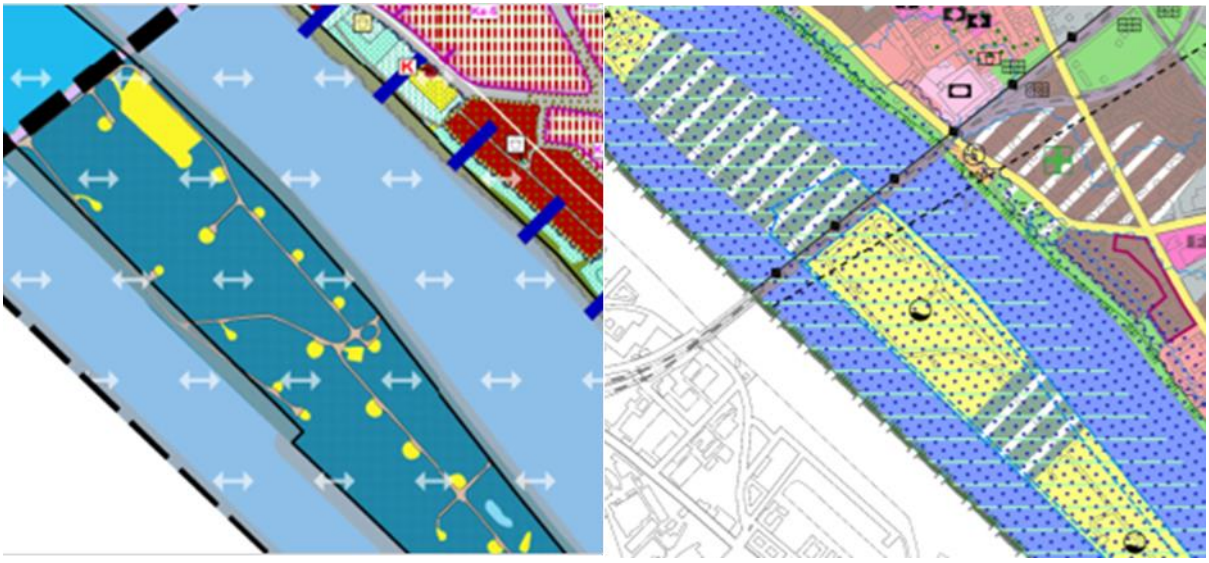


Abb. 37: Petersaue Kastel - links: Integrationsbeitrag M 1:10.000 / rechts: FNP-Vorentwurf M 1:20.000

Naurod

In Naurod sieht der Integrationsbeitrag entlang der Bahntrasse unterhalb des Hellenbergtunnels Planungsflächen für Freiland-Photovoltaik-Anlagen vor. Im FNP erfolgt die Darstellung der gewidmeten Bahnanlage. Eine Darstellung von Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung „Photovoltaik“ ist zum aktuellen Planungsstand nur im Bereich der geplanten Anlage der BürgerEnergie Wiesbaden eG in Breckenheim und Medenbach östlich der A3 vorgesehen (vgl. Kapitel 4.6.1).

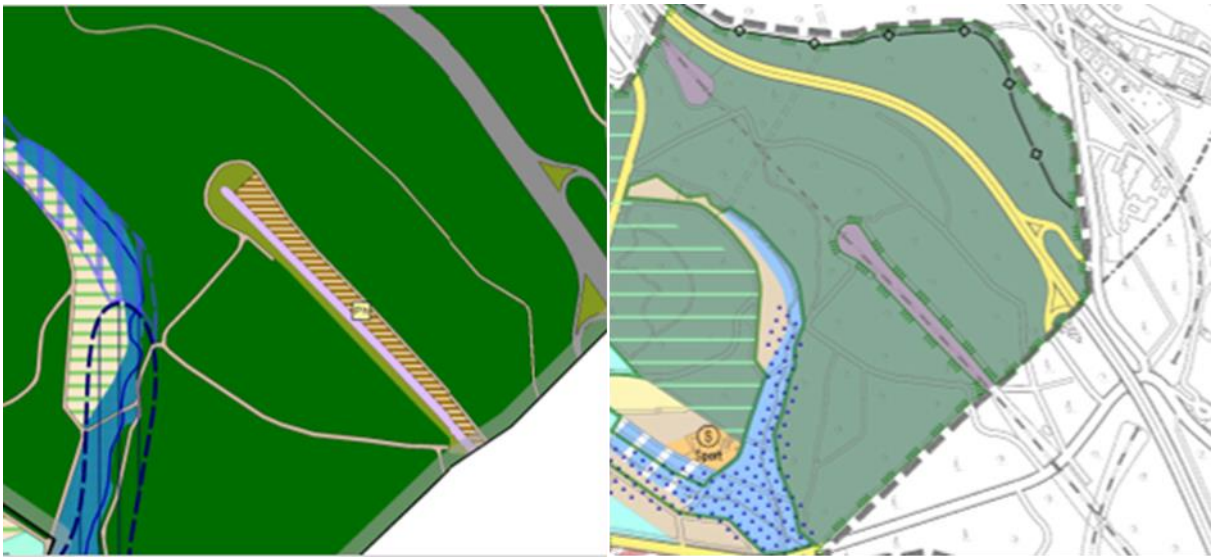


Abb. 38: Am Hellenbergtunnel Naurod - links: Integrationsbeitrag M 1:10.000 / rechts: FNP-Vorentwurf M 1:20.000

Rambach

Zur Verlagerung der wohnungsfernen Gärten aus sensiblen Talräumen und Biotopen vor allem östlich der Ortslage schlägt der Integrationsbeitrag Ersatzstandorte südlich von Rambach vor. Für den Bereich Amschelberg wird das Planungsziel im FNP nicht weiterverfolgt, da es sich nicht um Flächen mit Siedlungsanschluss in wohnortnaher Lage handelt. Zudem erscheinen die Flächen aufgrund von Zuschnitt, Größe und Hangneigung für die vorgeschlagene Nutzung ungeeignet. Stattdessen erfolgt die Bestandsdarstellung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft.

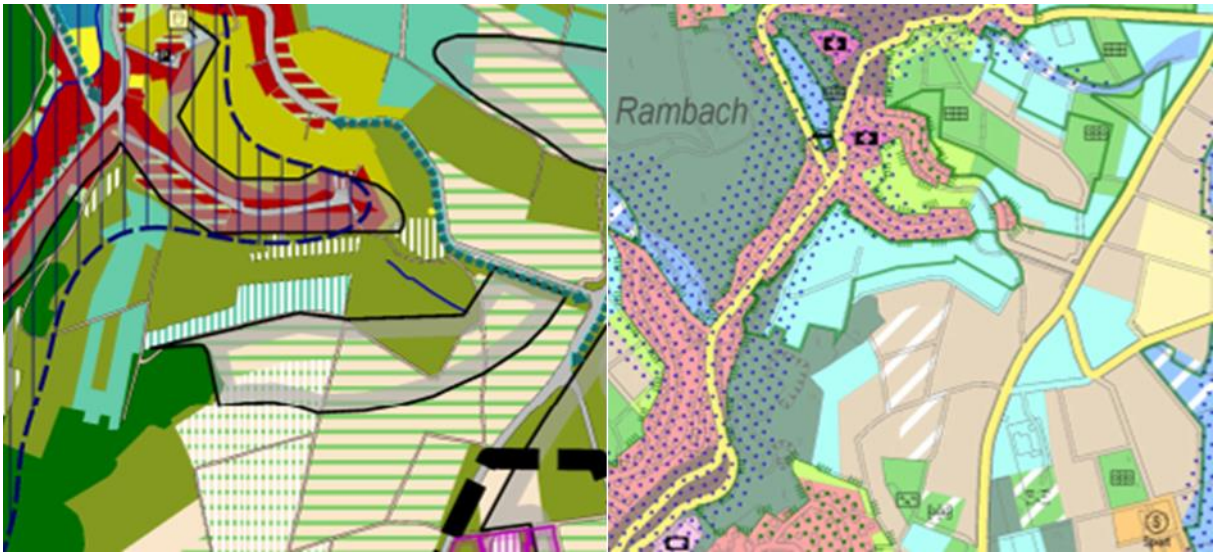


Abb. 39: Südl. Rambach - links: Integrationsbeitrag M 1:10.000 / rechts: FNP-Vorentwurf M 1:20.000

Schierstein

Langfristiges Planungsziel des Integrationsbeitrags für die Bismarcksaue ist der Schutz der intakten Auen mit den verschiedenen feuchtigkeitsliebenden Vegetationsstrukturen. Dies ist verbunden mit der Aufwertung in defizitären Bereichen durch Umwandlung von Fehlnutzungen in standortgerechte Grünlandbestände. Auf Grundlage des Rhein.Main.Ufer-Konzepts wird das bebaute AGRAVIS-Gelände an der Schiersteiner Brücke im FNP als bestehende Gewerbliche Baufläche dargestellt und die Bestandsnutzung somit entgegen der Zielsetzung des Integrationsbeitrags gesichert.

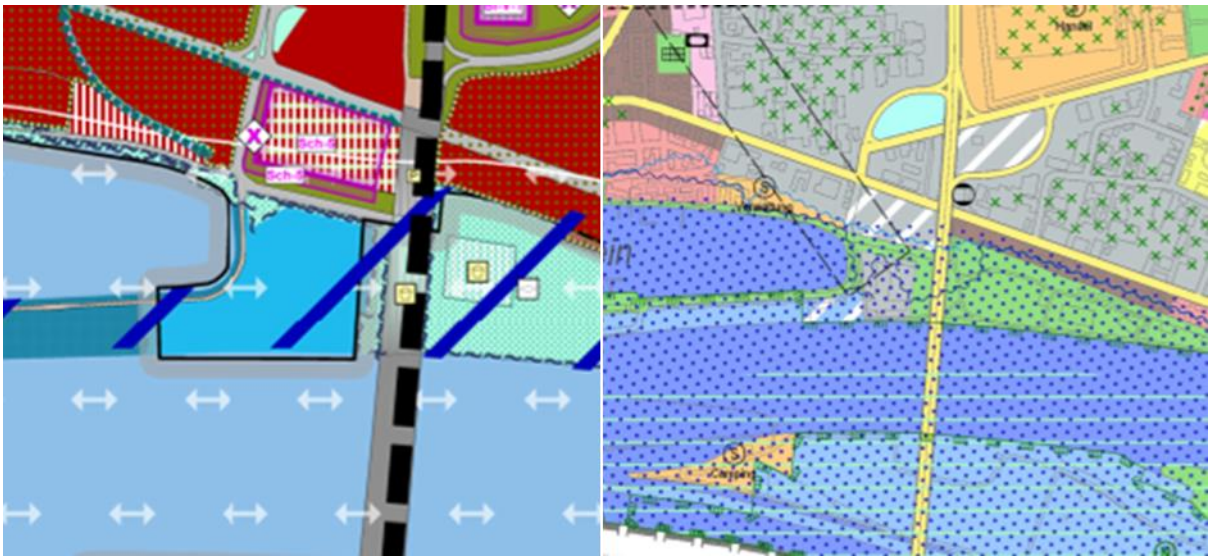


Abb. 40: Bismarcksaue Schierstein - links: Integrationsbeitrag M 1:10.000 / rechts: FNP-Vorentwurf M 1:20.000

Im Integrationsbeitrag werden westlich der Kleingartenanlage Im Boden sowie unterhalb der B 42 am westlichen Stadtrand Flächen für Photovoltaik-Freiflächenanlagen vorgeschlagen. Im FNP erfolgt die Darstellung der bestehenden landwirtschaftlichen Fläche und der Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Dauerkleingärten“. Eine Darstellung von Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung „Photovoltaik“ ist zum aktuellen Planungsstand nur im Bereich der geplanten Anlage der BürgerEnergie Wiesbaden eG in Breckenheim und Medenbach östlich der A3 vorgesehen.

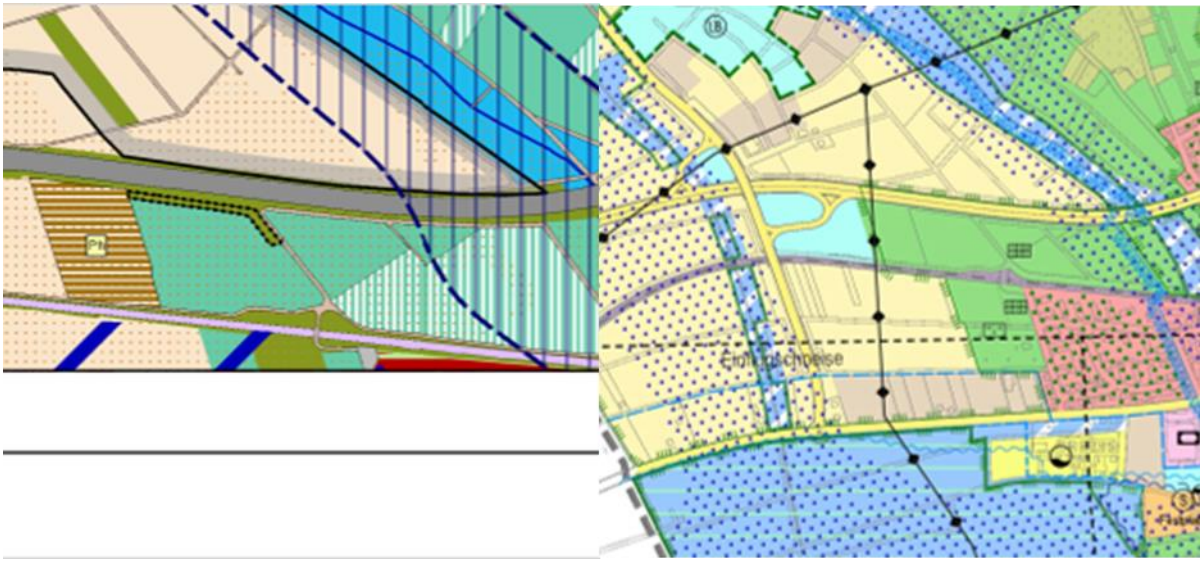


Abb. 41: Bismarcksaue Schierstein - links: Integrationsbeitrag M 1:10.000 / rechts: FNP-Vorentwurf M 1:20.000

Südost

Die angedachte Erweiterung des Südfriedhofs wird im Integrationsbeitrag nicht dargestellt, da die vorgesehenen Flächen gemäß Friedhofsgutachten bis 2030 nicht erforderlich sind. Der kleine landwirtschaftliche Bereich mit sehr hoher multifunktionaler Wertigkeit östlich des Südfriedhofs ist aus landschaftsplanerischer Sicht langfristig zu erhalten. Auch im FNP werden die Festsetzungen des Bebauungsplans 1992 / 02 Erweiterung Südfriedhof nicht aufgegriffen. Stattdessen wird nördlich des Krematoriums eine geplante Fläche für Ver- und Entsorgungsanlagen mit der Zweckbestimmung „Elektrizität“ dargestellt. Hintergrund ist die Planung eines Umspannwerks im Zusammenhang mit dem neuen BKA-Standort. Die übrigen Bereiche innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans werden im FNP als geplante landwirtschaftliche Flächen dargestellt.

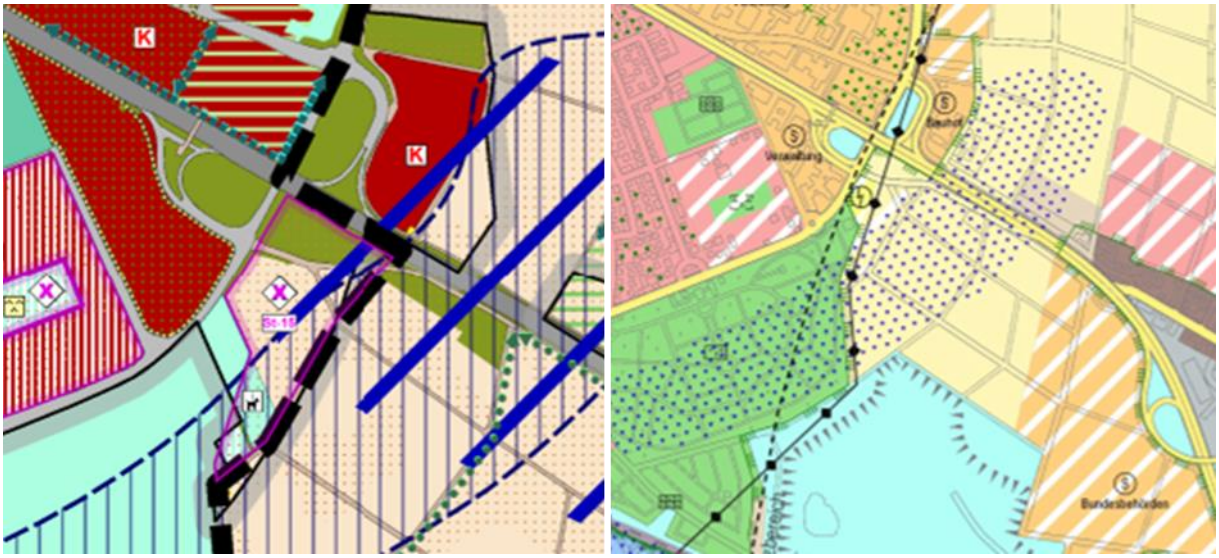


Abb. 42: Östlich Südfriedhof Südost - links: Integrationsbeitrag M 1:10.000 / rechts: FNP-Vorentwurf M 1:20.000

Durch die geplante Wohnbaufläche Schau-ins-Land (St-1) im Bereich der Bierstadter Warte wird der im Integrationsbeitrag dargestellte ökologisch bedeutsame Ortsrand unterbrochen. Im FNP wird der nördliche Teil des Ortsrands aufgrund der tatsächlichen Nutzung als bestehende landwirtschaftliche Fläche dargestellt.

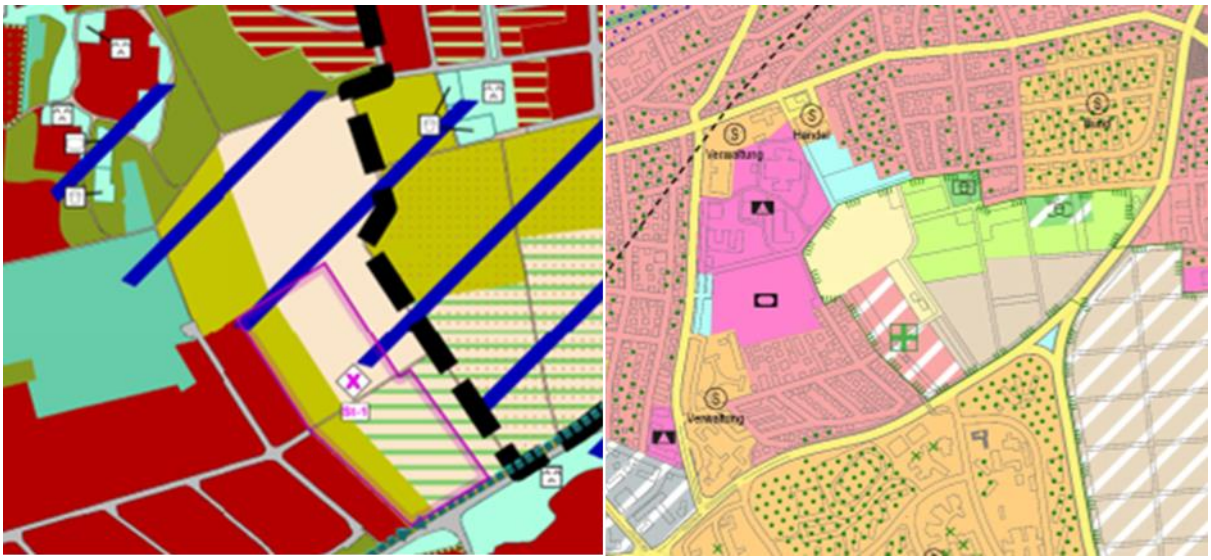


Abb. 43: Bierstadter Warte Südost - links: Integrationsbeitrag M 1:10.000 / rechts: FNP-Vorentwurf M 1:20.000

Quellenverzeichnis

Amt für Statistik und Stadtforschung Landeshauptstadt Wiesbaden. (2023a). *Monitoring zum demographischen Wandel in Wiesbaden.*

Amt für Statistik und Stadtforschung Landeshauptstadt Wiesbaden. (2023b). *Vorausberechnung der Wiesbadener Bevölkerung und Haushalte bis 2040.*

Amt für Statistik und Stadtforschung Landeshauptstadt Wiesbaden. (2023c). *Wohnen in Wiesbaden 2022.*

Amt für Statistik und Stadtforschung Landeshauptstadt Wiesbaden. (2023d). *Wohnen in Wiesbaden - Immobilienmarkt und Mietpreise 2022.*

Amt für Statistik und Stadtforschung Landeshauptstadt Wiesbaden. (2024). *Statistisches Jahrbuch 2023, S. 35 ff.*

Amt für Statistik und Stadtforschung Landeshauptstadt Wiesbaden. (2025a). *Statistisches Jahrbuch 2024.*

Amt für Statistik und Stadtforschung Landeshauptstadt Wiesbaden. (2025b). *Wohnen in Wiesbaden 2024 - Wohnraumnachfrage.*

Amt für Statistik und Stadtforschung Landeshauptstadt Wiesbaden. (2025c). *Wohnen in Wiesbaden - Region und Umland, S. 5, 16.*

Amt für Statistik und Stadtforschung Landeshauptstadt Wiesbaden. (2025d). *Wanderungsmotivbefragung 2024 - Kommen und Gehen auf dem Wohnungsmarkt der Landeshauptstadt Wiesbaden.*

Amt für Statistik und Stadtforschung Landeshauptstadt Wiesbaden. (2025e). *kurz & bündig aus Statistik und Stadtforschung - Ergebnisse der Gebäude- und Wohnungszählung 2022 in Wiesbaden.*

Amt für Statistik und Stadtforschung Landeshauptstadt Wiesbaden. (2025f). *Auswertung der Bautätigkeitsstatistik mit Datenstand zum 31.12.2024.*

Aquadrat Ingenieure GmbH. (2025). *Zielnetzplanung Trinkwasser in Wiesbaden.*

Battis, Krautzberger, Löhr, Mitschang. (2025). *Kommentar zum BauGB § 5 Abs. 2 Nr. 9b Rn. 31-32.*

Battis, Krautzberger, Löhr, Mitschang. (2025). *Kommentar zum BauGB § 8 Abs. 2 S. 1 Rn. 2-4.*

Brügelmann, Gierke. (2025). *Kommentar zum BauGB § 5 Abs. 2 Nr. 7 Alt. 1 Rn. 358-360.*

Bundesagentur für Arbeit. (2024). *Informationen zu Beschäftigtenzahlen zum 31.12.*

Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR). (2022). *Bauland- und Innenentwicklungspotenziale in deutschen Städten und Gemeinden.*

Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung. (2020). *Neue Leipzig Charta.*

Bundesministerium der Justiz und für Verbraucherschutz. (2024). *Bundesnaturschutzgesetz - Gesetz über Na-turschutz und Landschaftspflege.*

BVerwG. (Bundesverwaltungsgericht 24.11.2005). *4 C 8.05.*

BVerwG. (Bundesverwaltungsgericht 11.10.2007). *4 C 7.07.*

Deutscher Städtetag. (2022). *Kommunale Sportpolitik und Sportförderung.*

Deutscher Wetterdienst . (2025). *Wetter- und Klimalexikon Glossar.*

Dezernat für Soziales, Bildung, Wohnen und Integration Landeshauptstadt Wiesbaden. (2023). *Beantwortung vom 5.06.2023 zum Thema Wohnraumvermittlung und Bedarfe: Anfrage der Fraktion Bündnis 90/Die Grünen vom 12.04.2023, Nr. 121/2023 nach § 45 der Geschäftsordnung der Stadtverordnetenversammlung (SV 23-V-51-0030).*

Egner, Meier, Mosimann, Neumair, Paesler, & Schlesinger. (2011). *Diercke Wörterbuch Geographie.*

ELW. (2026 a). *Die Wiesbadener Kanalisation-ein 800 km langes Netzwerk. https://www.elw.de/stadtentwaesserung/kanalnetz-wiesbaden/ein-800-km-langes-netzwerk.*

ELW. (2026 b). *Deponie Dyckerhoffbruch, https://www.elw.de/elw/ueber-uns/deponie-dyckerhoffbruch.*

Ernst, Zinkahn, Bielenberg, Krautzberger, Söfker. (2025). *Kommentar zur BauNVO § 1 Rn. 35-35c.*

ESWE Bioenergie. (2025). *Informationen zum Biomasseheizkraftwerk Wiesbaden.*

ESWE Versorgung. (2026a). *Strukturmerkmale und netzrelevante Daten 2024. https://www.eswe-versorgung.de/netznutzung/erdgas/strukturmerkmale.html.*

ESWE Versorgung. (2026b). *Fernwärmeverbundnetz Wiesbaden. https://www.eswe-versorgung.de/privatkunden/waerme/fernwaerme/verbundnetz-wiesbaden.html.*

ESWE Versorgung. (2026c). *Beste Erfrischung für Wiesbaden. https://www.eswe-versorgung.de/privatkunden/wassernetz/trinkwasserqualitaet.html.*

Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung. (2026). *Fortschreibung des Einzelhandelskonzept für die Landeshauptstadt Wiesbaden (Entwurf).*

Hessisches Landesamt für Naturschutz, Umwelt und Geologie. (2017). *Natura 2000-Gebiete.*

Hessisches Landesamt für Naturschutz, Umwelt und Geologie. (2024). *Hochwasserrisikomanagement in Hessen – 3. Zyklus.*

Hessisches Ministerium der Justiz und für den Rechtsstaat. (2022). *Hessisches Schulgesetz (HSchG) (17. 12 2022).*

Hessisches Ministerium für Landwirtschaft und Umwelt, Weinbau, Forsten, Jagd und Heimat. (28.11.2024). *NATUREG-Viewer https://natureg.hessen.de/mapapps/resources/apps/natureg/index.html?lang=de.*

Hessisches Ministerium für Wirtschaft, Energie, Verkehr und Wohnen. (2020). *Landesentwicklungsplan Hessen.*

Hessisches Ministerium für Wirtschaft, Energie, Verkehr, Wohnen und ländlichen Raum. (2019). *Radschnellverbindungen in Hessen, Identifizierung von Korridoren.*

Institut für Wohnen und Umwelt GmbH. (2020). *Wohnbedarfsprognose für die hessischen Landkreise und kreisfreien Städte bis 2040.*

Jarass, K. (2025). *Kommentar zum BauGB § 5Abs. 2 Nr. 5 Rn. 25.*

Landeshauptstadt Wiesbaden. (2015). *Radverkehrskonzept.*

Landeshauptstadt Wiesbaden. (2016). *Industriestandort Wiesbaden stärken. Studie zur Unternehmensbefragung.*

Landeshauptstadt Wiesbaden. (2018a). *Integriertes Stadtentwicklungskonzept Wiesbaden 2030+.*

Landeshauptstadt Wiesbaden. (2018b). *WohnenPLUS: Qualifizierung von Großsiedlungen und Zeilengebieten.*

Landeshauptstadt Wiesbaden. (2019). *Verkehrsentwicklungsplan Wiesbaden 2030.*

Landeshauptstadt Wiesbaden. (2021). *Stufenkonzept Nachhaltige Stadtlogistik Wiesbaden.*

Landeshauptstadt Wiesbaden. (2023a). *Bericht über die Umsetzungsergebnisse der Wohnbauflächenentwicklung 2023.*

Landeshauptstadt Wiesbaden. (2023b). *Masterplan Gesundheitswirtschaft Wiesbaden.*

Landeshauptstadt Wiesbaden. (2025a). *Antworten auf häufige Fragen: Störung der Wasserversorgung.*

Landeshauptstadt Wiesbaden. (2025b). *Bereiche zum Schutz von Trinkwasser. https://www.wiesbaden.de/bg/leben-in-wiesbaden/umwelt-natur-klima/wasser/trinkwasserschutzgebiet.*

Landeshauptstadt Wiesbaden. (2025c). *Bestands- und Potentialanalyse - Basis für die Wärmewende.*

Landeshauptstadt Wiesbaden. (2025d). *Geoportal-Wasserschutzgebiete. https://geoportal.wiesbaden.de/kartenwerk/application/schutzgebiete.*

Landeshauptstadt Wiesbaden. (2025e). *Gewerbeflächenentwicklungskonzept (Geko) 2040.*

Landeshauptstadt Wiesbaden. (2025f). *Richtlinie zur Wiesbadener Sozialgerechten Bodennutzung in der Landeshauptstadt Wiesbaden.*

Landeshauptstadt Wiesbaden. (2025g). *Stadtlexikon Kläranlagen.*

Landeshauptstadt Wiesbaden. (2026). *Potenzialanalyse Kommunale Wärmeplanung.*

MHKW Wiesbaden GmbH. (2025). *Informationen zum Müllheizkraftwerk Wiesbaden.*

Pressereferat der Landeshauptstadt Wiesbaden. (2024). *Pressemitteilung vom 28.02.2024: Neue „Modal-Split"-Zahlen: Wiesbadenerinnen und Wiesbadener öfter zu Fuß und per Rad unterwegs, Autoverkehrsanteil sinkt.*

Regierungspräsidium Darmstadt. (2011). *Regionalplan Südhessen und Regionaler Flächennutzungsplan für den Ballungsraum Frankfurt/Rhein-Main.*

Regierungspräsidium Darmstadt. (2025). *Regionalplan Südhessen und Regionaler Flächennutzungsplan für den Ballungsraum Frankfurt/Rhein-Main – Vorentwurf 2025.*

Rheingau-Taunus-Kreis & Landeshauptstadt Wiesbaden. (2024). *Nahverkehrsplan Wiesbaden.*

Sozialleistungs- und Jobcenter, Amt für Soziale Arbeit Landeshauptstadt Wiesbaden. (2021). *Zur Wohnraumversorgung von Wiesbadener Haushalten mit niedrigem Einkommen 2021.*

Spannowsky, Runkel, Goppel. (2025). *Kommentar zum ROG § 3 Rn.8-11.*

Staatsanzeiger für das Land Hessen. (1980/2). *Taunusgewinnungsanlagen Wiesbaden, S.55.*

Staatsanzeiger für das Land Hessen. (1998/42). *Wasserwerk Petersaue Stadtwerke Mainz AG, S.3.217.*

Staatsanzeiger für das Land Hessen. (2002/19). *Wasserwerk Schierstein, S.1.773.*

Staatsanzeiger für das Land Hessen. (2016/37). *Heilquellenschutzgebiet Wiesbaden,S.973.*

Stadtplanungsamt Landeshauptstadt Wiesbaden. (2022). *Eigene Darstellungen.*

Stadtplanungsamt Landeshauptstadt Wiesbaden. (2022). *FNP-Werkstattreihe - Dokumentation & Auswertung.*

Stadtplanungsamt Landeshauptstadt Wiesbaden. (2023). *Entwicklungskonzept für die östlichen Vororte.*

Stadtplanungsamt Landeshauptstadt Wiesbaden. (2025a). *Fachbeitrag Siedlungsentwicklung im Rahmen der Flächennutzungsplanung 2040.*

Stadtplanungsamt Landeshauptstadt Wiesbaden. (2025b). *Rhein.Main.Ufer-Konzept.*

Stadtplanungsamt Landeshauptstadt Wiesbaden. (2025c). *Eigene Darstellungen.*

Stadtplanungsamt/Umweltamt der Landeshauptstadt Wiesbaden. (2024). *Klimastudie für die Landeshauptstadt Wiesbaden.*

Stadtplanungsamt/Umweltamt Landeshauptstadt Wiesbaden. (2025). *Bodenmanagementkonzept.*

Studio Sophie Jahnke. (2025).

SW Netz. (2026). *Netzdaten 2024 https://www.sw-netz.de/veroeffentlichungen/.*

Umweltamt Landeshauptstadt Wiesbaden. (2002). *Landschaftsplan.*

Umweltamt Landeshauptstadt Wiesbaden. (2017). *Freizeit und Erholung - Teiluntersuchung zum Landschaftsplan der Landeshauptstadt Wiesbaden.*

Karten-, Abbildungs- und Tabellenverzeichnis

Abbildungsverzeichnis

Abb. 1: Der FNP als vorbereitender Bauleitplan auf gesamtstädtischer Ebene; (Studio Sophie Jahnke, 2025). 6

Abb. 2: Verfahrensablauf Flächennutzungsplanverfahren; (Stadtplanungsamt Landeshauptstadt Wiesbaden, 2022). 7

Abb. 3:: Übersicht des Verwaltungsvorschlags zu den geplanten Bauflächen mit Gegenüberstellung der Prüfflächenkulisse; (Stadtplanungsamt Landeshauptstadt Wiesbaden, 2025a). 12

Abb. 4:: Handlungsdimensionen der Neuen Leipzig Charta; (Studio Sophie Jahnke, 2025). 21

Abb. 5: Gesamtplan WISEK 2030+; (Landeshauptstadt Wiesbaden, Integriertes Stadtentwicklungskonzept Wiesbaden 2030+, 2018a). 24

Abb. 6: Impulsräume für die Entwicklung Wiesbadens, WISEK 2030+; (Landeshauptstadt Wiesbaden, Integriertes Stadtentwicklungskonzept Wiesbaden 2030+, 2018a). 26

Abb. 7: Handlungsfelder und Strategien der Wiesbadener Stadtentwicklung; (Studio Sophie Jahnke, 2025). 41

Abb. 8: Entwicklung der Bevölkerung 2003 – 2023; * Zu 2010: Rückgang aufgrund von zahlreichen Bereinigungen im Einwohnerregister; (Amt für Statistik und Stadtforschung Landeshauptstadt Wiesbaden, 2025b), S. 7. 44

Abb. 9: Entwicklung der Haushalte nach Haushaltsgröße 2003 – 2023; * Zu 2010: Rückgang aufgrund von zahlreichen Bereinigungen im Einwohnerregister; ** Aufgrund einer Änderung im Verfahren der Haushaltegenerierung ist die Zahl der Haushalte zum 31.12.2019 nur eingeschränkt mit dem Vorjahreswert vergleichbar; (Amt für Statistik und Stadtforschung Landeshauptstadt Wiesbaden, 2025b), S. 14. 44

Abb. 10: Aufbau der Wiesbadener Bevölkerung; (Amt für Statistik und Stadtforschung Landeshauptstadt Wiesbaden, 2023b), S. 18. 45

Abb. 11: Altersverteilung der Neubaubezieher 2018 – 2022; (Amt für Statistik und Stadtforschung Landeshauptstadt Wiesbaden, 2025f). 46

Abb. 12: Prognostizierte Bevölkerung 2023 bis 2040 in Altersklassen; (Amt für Statistik und Stadtforschung Landeshauptstadt Wiesbaden, 2023b), S. 21. 47

Abb. 13: Baufertigstellungen - Neubauwohnungen 2003 – 2023; (Amt für Statistik und Stadtforschung Landeshauptstadt Wiesbaden, 2024). 49

Abb. 14: Anteil öffentlich geförderter Wohnungen am 31.12.2023; (Amt für Statistik und Stadtforschung Landeshauptstadt Wiesbaden, 2023c), S. 23. 50

Abb. 15: Entwicklung der Beschäftigtenzahlen in Wiesbaden und Arbeitsmarktstruktur; Eigene Darstellung nach (Landeshauptstadt Wiesbaden, 2025e), S. 22. 68

Abb. 16: Zentren- und Standortstruktur Wiesbaden 2020; (Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung, 2026), S. 101. 79

Abb. 17: Wiesbadener Sortimentsliste 2026; (Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung, 2026), S. 85. 81

Abb. 18: Zentrale Versorgungsbereich in Wiesbaden; (Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung, 2026). 81

Abb. 19: Übersicht der Planungs- und Klimaebenen; (Stadtplanungsamt/Umweltamt der Landeshauptstadt Wiesbaden, 2024) 126

Abb. 20: Natura 2000-Gebiete; (Hessisches Landesamt für Naturschutz, Umwelt und Geologie, 2017). 134

Abb. 21: Deponieerweiterung Dyckerhoffbruch; (ELW, 2026 b) 146

Abb. 22: Grünzug Kostheim - links: Integrationsbeitrag M 1:10.000 / rechts: FNP-Vorentwurf M 1:20.000 147

Abb. 23: Boden/Ruh Schierstein - links: Integrationsbeitrag M 1:10.000 / rechts: FNP-Vorentwurf M 1:20.000 148

Abb. 24: Hermannsberg/Simmler Frauenstein - links: Integrationsbeitrag M 1:10.000 / rechts: FNP-Vorentwurf M 1:20.000 148

Abb. 25: Östl. Lindenbaum Kloppenheim - links: Integrationsbeitrag M 1:10.000 / rechts: FNP-Vorentwurf M 1:20.000 149

Abb. 26: Nördl. Oberer Zwerchweg Amöneburg - links: Integrationsbeitrag M 1:10.000 / rechts: FNP-Vorentwurf M 1:20.000 150

Abb. 27: Mülldeponie Amöneburg - links: Integrationsbeitrag M 1:10.000 / rechts: FNP-Vorentwurf M 1:20.000 150

Abb. 28: Östl. alter Ortskern Auringen - links: Integrationsbeitrag M 1:10.000 / rechts: FNP-Vorentwurf M 1:20.000 151

Abb. 29: Mosbachtal Biebrich - links: Integrationsbeitrag M 1:10.000 / rechts: FNP-Vorentwurf M 1:20.000 151

Abb. 30: Klauer Bierstadt - links: Integrationsbeitrag M 1:10.000 / rechts: FNP-Vorentwurf M 1:20.000 152

Abb. 31: Alte Ziegelei Bierstadt - links: Integrationsbeitrag M 1:10.000 / rechts: FNP-Vorentwurf M 1:20.000 152

Abb. 32: An den Fichten Bierstadt - links: Integrationsbeitrag M 1:10.000 / rechts: FNP-Vorentwurf M 1:20.000 153

Abb. 33: Östl. HSK Dotzheim - links: Integrationsbeitrag M 1:10.000 / rechts: FNP-Vorentwurf M 1:20.000 153

Abb. 34: Freudenberger Hang Dotzheim - links: Integrationsbeitrag M 1:10.000 / rechts: FNP-Vorentwurf M 1:20.000 154

Abb. 35: Dyckerhoff-Abbaugebiet Erbenheim - links: Integrationsbeitrag M 1:10.000 / rechts: FNP-Vorentwurf M 1:20.000 154

Abb. 36: Biehler Wäldchen Kastel - links: Integrationsbeitrag M 1:10.000 / rechts: FNP-Vorentwurf M 1:20.000 155

Abb. 37: Petersaue Kastel - links: Integrationsbeitrag M 1:10.000 / rechts: FNP-Vorentwurf M 1:20.000 155

Abb. 38: Am Hellenbergtunnel Naurod - links: Integrationsbeitrag M 1:10.000 / rechts: FNP-Vorentwurf M 1:20.000 156

Abb. 39: Südl. Rambach - links: Integrationsbeitrag M 1:10.000 / rechts: FNP-Vorentwurf M 1:20.000 156

Abb. 40: Bismarcksaue Schierstein - links: Integrationsbeitrag M 1:10.000 / rechts: FNP-Vorentwurf M 1:20.000 157

Abb. 41: Bismarcksaue Schierstein - links: Integrationsbeitrag M 1:10.000 / rechts: FNP-Vorentwurf M 1:20.000 157

Abb. 42: Östlich Südfriedhof Südost - links: Integrationsbeitrag M 1:10.000 / rechts: FNP-Vorentwurf M 1:20.000 158

Abb. 43: Bierstadter Warte Südost - links: Integrationsbeitrag M 1:10.000 / rechts: FNP-Vorentwurf M 1:20.000 158

Tabellenverzeichnis

Tab. 1: Zeitlicher Ablauf der Neuaufstellung des FNP 2040. 11
Tab. 2: Zweckbestimmungen für Sonderbauflächen mit Beispielen. 16
Tab. 3: Zweckbestimmungen für Gemeinbedarfsflächen mit Beispielen. 17
Tab. 4: Zweckbestimmungen für Flächen für Ver- und Entsorgungsanlagen mit Beispielen. 17
Tab. 5: Zweckbestimmungen für Flächen für Grünflächen mit Beispielen. 18
Tab. 6: Verfügbare Reserven aus dem Baulandkataster / eigene Berechnungen. 57
Tab. 7: Verfügbare Reserven an Wohneinheiten im Wiesbadener Stadtgebiet nach Studie WohnenPLUS; (Landeshauptstadt Wiesbaden, 2018b), (eigene Berechnungen). 59
Tab. 8: Verfügbare Reserven im Wohnungsbau; (eigene Berechnungen) 59
Tab. 9: Ermittlung des Wohnflächenneubedarfs bis 2040; (eigene Berechnungen). 61
Tab. 10: Neue Wohnbauflächen (Planung) im FNP 2040. 65
Tab. 11: Neue Gemischte Bauflächen (Planung) im FNP 2040. 65
Tab. 12: Verfügbare Reserven aus dem Baulandkataster / eigene Berechnungen. 72
Tab. 13: Gewerbliche Bauflächen, Planung aus dem Flächennutzungsplan 2010. 74
Tab. 14: Neue Gewerbliche Bauflächen (Planung) im FNP 2040. 76
Tab. 15: Neue Gemischte Bauflächen (Planung) im FNP 2040. 77
Tab. 16: Einzelhandelsbestand nach Branchen. (Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung, 2026, S. 29) 78
Tab. 17: Zulässigkeit des Einzelhandels in verschiedenen Baugebieten (eigene Darstellung nach §§ 2-11 BauNVO). 88
Tab. 18: Allgemeinbildende Schulen nach Schulformen; * Da an einigen Schulen mehrere Schulformen angeboten werden, ist die Gesamtzahl der Schulen kleiner als die Summe über die einzelnen Schulformen, (Amt für Statistik und Stadtforschung Landeshauptstadt Wiesbaden, 2024). 92
Tab. 19: Studierende an Hochschulen in Wiesbaden; (Amt für Statistik und Stadtforschung Landeshauptstadt Wiesbaden, 2024). 93
Tab. 20: Flächenbilanz, Stand 30. Januar 2026. 129
Tab. 21: Trinkwasserschutzgebiete in Wiesbaden. 133
Tab. 22: Gebiete nach FFH-Richtlinie in Wiesbaden; (Hessisches Landesamt für Naturschutz, Umwelt und Geologie, 2017). 135
Tab. 23: Rechtskräftig ausgewiesene Naturschutzgebiete, Stand: April 2025, (Hessisches Ministerium für Landwirtschaft und Umwelt, Weinbau, Forsten, Jagd und Heimat, 28.11.2024). 136
Tab. 24: Flächenhafte Naturdenkmale Stand: April 2025; (Umweltamt Landeshauptstadt Wiesbaden, 2002). 138
Tab. 25: Geschützte Landschaftsbestandteile; (Umweltamt Landeshauptstadt Wiesbaden, 2002). .. 139
Tab. 26: Zuordnung der Legendenkategorien des Integrationsbeitrags zu den Darstellungskategorien des FNP. 145

Anhang 1 Flächensteckbriefe

WIESBADEN

Stadtplanungsamt

Flächennutzungsplan Wiesbaden 2040 (Vorentwurf)

Begründung

Anhang: Flächensteckbriefe

Wiesbaden 2040

Stand: 14. April 2026

Inhalt

Nordost

BKA-Standort I - Thaerstraße (No-1.1) ... 5

BKA-Standort I - Thaerstraße (No-1.2) ... 7

Südost

Schau-ins-Land (St-1) ... 9

Nördlich der Balthasar-Neumann-Straße (St-3) ... 11

Südlich des Dankwardweges (St-4) ... 13

Bereich nördlich Dantestraße (St-17) ... 15

Frankfurter Straße / New-York-Straße (St-18) ... 17

Bereich Gustav-Stresemann-Ring 16 (mit Hochpunkt "Zirkon Tower") (St-19) ... 19

Rheingauviertel, Hollerborn

Nixenstraße/Eisbahn (Rh-1) ... 21

BKA-Standort III - Europaviertel (Rh-3) ... 23

Hessisches Polizeipräsidium für Technik im Europaviertel (Rh-4) ... 25

Klarenthal

Südlich der Ernst-von-Harnack-Straße (Kt-1) ... 27

Bierstadt

Aukammallee / Kirchbachstraße (Bt-7) ... 29

Östlich der Leibnizstraße (Bt-8) ... 31

Erbenheim

Südlich des Kühwegs (E-V-4) ... 33

Kalkofen (Behördenstandort BKA) (E-5) ... 35

Östlich des Mittelpfads (E-6) ... 37

Westlich des Kühwegs / an der ICE-Trasse (E-7) ... 39

Hundshof, Nietzerfeld und nördlich der Hermann-Ehlers-Schule (E-9) ... 41

Am Kloppenheimer Weg (E-10) ... 43

Erbenheim-Ost (E-12) ... 45

Scharr (E-13) ... 47

Nördlich des städtischen Bauhofs (Bt-3) ... 49

Biebrich

Vorderberg / Mühltal (Bi-1) ... 51

Östliches Autobahnohr an der Äppelallee (Bi-V-1) ... 53

Mainzer Straße 166 (Bi-2) ... 55

Gibb/Teuerborn West (Bi-4) ... 57

Parkfeld-West (Bi-5) ... 59

BKA-Standort II - Äppelallee (Bi-7) ... 61
Westlich Bahnhof Biebrich (nördlicher Bereich) (Bi-9.1) ... 63
Westlich Bahnhof Biebrich (südlicher Bereich) (Bi-9.2) ... 65
Gibb/Teuerborn Ost (Bi-12) ... 67
Mainzer Straße 166 - Teilfläche südlich der Bahn (Bi-13) ... 69

Dotzheim

Perspektivfläche West - südlich der Erich-Ollenhauer-Straße (Sch-1.1) ... 71
Hessische Hochschule für öffentliches Management und Sicherheit (HöMS) Campus Wiesbaden (Do-3.1) ... 73
Hessische Hochschule für öffentliches Management und Sicherheit (HöMS) Campus Wiesbaden (Do-3.2) ... 75
Hessische Hochschule für öffentliches Management und Sicherheit (HöMS) Campus Wiesbaden (Do-3.3) ... 77

Rambach

Nordwestlich der Straße "Am Sonnenhang" (R-1) ... 79

Kloppenheim

Schildsche Ziegelei / Schnitterweg (K-6) ... 81

Igstadt

Dornkratz / Auf der Platt (Impulsraum Igstadt) (I-1) ... 83
Am Heiligenhaus (Igstadt-Süd) (I-4) ... 85
Igstadt-Ost (I-5) ... 87

Nordenstadt, Delkenheim

Hainweg (N-4) ... 89
In der Bain und Vor der Bastiansweide (N-5) ... 91
In der Pitz und Am Pfingstborn (östlich des Globus-Geländes) (N-7) ... 93
Südlich der A66 / Streitgewann (N-8) ... 95
Erweiterung Max-Planck-Park (D-1) ... 97
Delkenheim-Ost (Kalgenweg und Auf der Steil) (D-3) ... 99

Schierstein

Perspektivfläche West - südwestlich der Sylter Straße (Sch-1.2) ... 101
Perspektivfläche West - nördlich der A66 (Sch-1.3) ... 103
Simsenwies (Sch-3) ... 105
Nördlich des Hafenwegs (ehemalige Knochenmühle) (Sch-5) ... 107

Naurod

Dörrwiese (Na-1) ... 109
Nordöstlich der International School (Na-3) ... 111
Friedhofsweg (Na-4) ... 113

Auringen, Medenbach

Eselspfad/am Hinkelhaus (A-2) 115

Gierengewann (M-1) 117

Westlich der Neufeldstraße (M-2) 119

Breckenheim

Am großen Garten (Br-2) 121

Östlich des Friedhofs (Br-3) 123

Gerbermühle-Nord (Br-6) 125

Amöneburg, Kastel

Ostfeld Stadtquartier (Ka-14) 127

Östlich der Boelckestraße (Ka-1) 129

Schmalweg (Ka-2) 131

Standort der hessischen Bereitschaftspolizei (Ka-4) 133

Clemens-Areal (Ka-5) 135

Östlich Clemens-Areal (Wiesbadener Straße 114-124) (Ka-6) 137

Kastel Housing (Wohnquartier) (Ka-8.1) 139

Kastel Housing (Bildungscampus) (Ka-8.2) 141

AAFES-Gelände (Ka-10) 143

Wiesbadener Straße 64-70 (Ka-15) 145

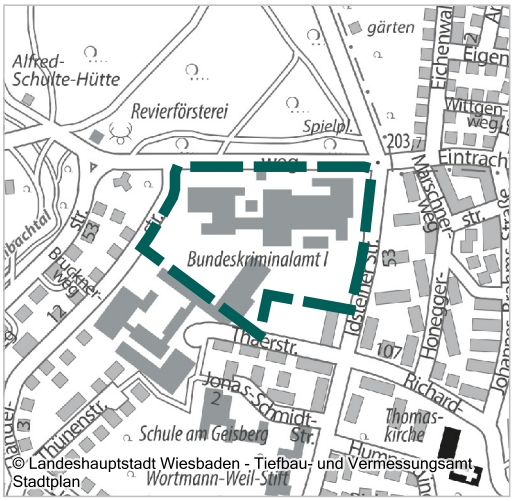
Kostheim

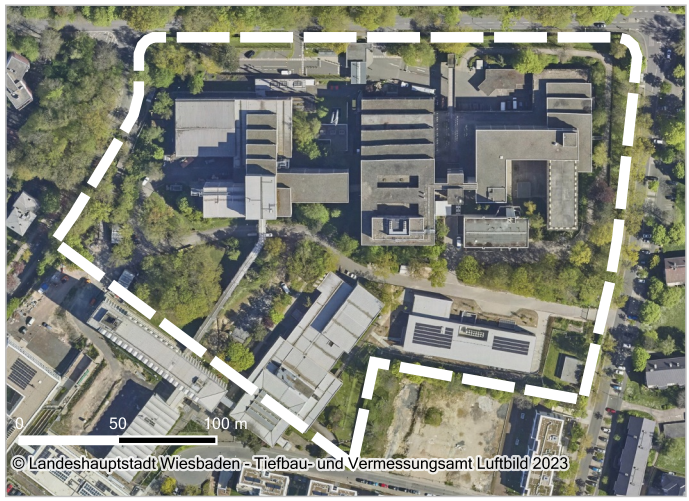
Im Sampel (Ko-2) 147

BKA-Standort I - Thaerstraße (No-1.1)



Ortsbezirk(e):	Nordost
Flächengröße:	4,48 ha
Prüfung für FNP 2040:	Wohnbaufläche - Planung
FNP 2010:	Sondergebiet mit hohem Grünanteil - Bestand, 97%





Stadtplanerische Prüfung

Stadträumliche Einbindung		≥ 75 % der Fläche liegt innerhalb des Siedlungskörpers (Innenbereichsentwicklung)
Flächengröße		*unberücksichtigt bei dieser Nutzungsart*
Lage im Bauschutzbereich		Lage außerhalb der Bereiche mit Restriktionen
Freiraumversorgung		≥ 50% der Flächen unter 150 m entfernt
Einzelhandelsversorgung		≥ 50% der Fläche zwischen 500 m und 1000 m entfernt
Soziale Infrastruktur		≥ 50% der Fläche zwischen 500 m und 1000 m entfernt
Anschluss an SPNV		≥ 50% der Fläche mehr als 2000 m entfernt
Anschluss an Autobahn		≥ 50% der Fläche mehr als 4000 m entfernt
Aufwand äußere Erschließung		Anschlussmöglichkeiten an Idsteiner Straße, Thaerstraße, Händelstraße und Tränkweg

Bewertungsstufen: günstig | mittel | ungünstig

Umweltplanerische Prüfung

Mensch - Gesundheit	Boden	Wasser	Klima	Pflanzen Tiere	Landschaft	Kultur Sachgüter	Fläche

Bewertungsstufen: positive Auswirkung | keine - sehr geringe Beeinträchtigung | geringe Beeinträchtigung | mäßige Beeinträchtigung | hohe Beeinträchtigung | sehr hohe Beeinträchtigung

(Details zu den Prüfergebnissen siehe umweltplanerischer Steckbrief)

BKA-Standort I - Thaerstraße
No-1.1

Flächenspezifische Aspekte

- Teil der Strategie "Stadtentwicklung durch Neuordnung" - Schaffung von Innenentwicklungspotenzialen durch Verlagerung von Behördenstandorten; hier durch Zentralisierung der Standorte des Bundeskriminalamtes (BKA) im Bereich Ostfeld/Kalkofen. Die Umnutzung der Fläche im Sinne der Innenentwicklung ist abhängig vom Umzug des BKA.
- In der Wohnbauprojektliste geführt als 02.04 Thaestraße, Stufe 8 - in Umsetzung

Planungshinweise

- Angrenzendes Einzeldenkmal, Verwaltungsbau des Bundeskriminalamts - Verringerung der visuellen Auswirkungen z.B. durch Ein- und Durchgrünung, Gestaltung, Höhenbeschränkung
- Quantitative Schutzzone B2 des Heilquellenschutzgebiets: Auflagen bei Bohrungen bis / ab 120 m NN
- Laut der Planungshinweiskarte der Klimastudie (INKEK, Oktober 2024) liegt der nördliche Teil der Fläche in der Kategorie „Bebautes Gebiet mit klimarelevanter Funktion“ und der südliche Teil in der Kategorie „Bebautes Gebiet mit bedeutender klimarelevanter Funktion“. Auf eine klimasensible Entwicklung der Baufläche ist zu achten.



Fazit

Trotz der Entfernung zum SPNV-/Autobahnanschluss kann die Nachnutzung des Bereichs mit mäßigen/geringen Umweltauswirkungen einen flächenschonenden Beitrag zur Schaffung von Wohnraum im Innenbereich leisten.

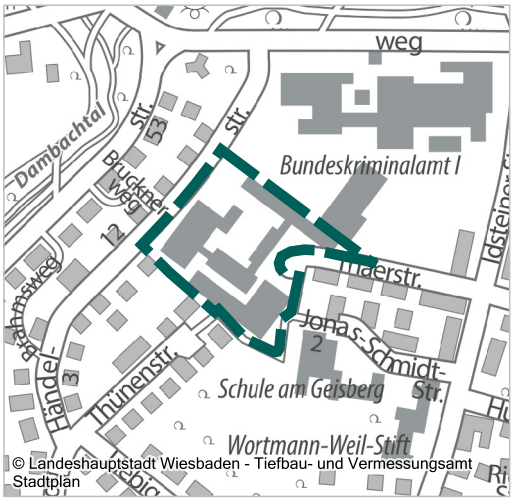


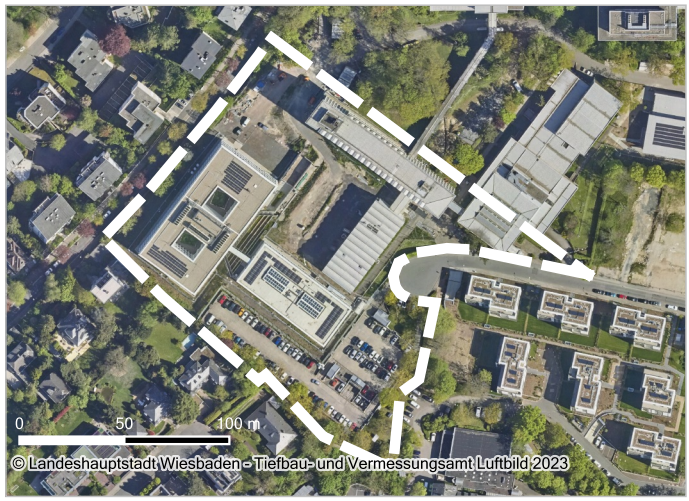
Vorschlag für den FNP2040: Prüffläche vollständig übernehmen.

BKA-Standort I - Thaerstraße (No-1.2)



Ortsbezirk(e):	Nordost
Flächengröße:	1,96 ha
Prüfung für FNP 2040:	Gemeinbedarfsfläche - Planung
FNP 2010:	Sondergebiet mit hohem Grünanteil - Bestand, 92%





Stadtplanerische Prüfung

Stadträumliche Einbindung		≥ 75 % der Fläche liegt innerhalb des Siedlungskörpers (Innenbereichsentwicklung)
Flächengröße		*unberücksichtigt bei dieser Nutzungsart*
Lage im Bauschutzbereich		Lage außerhalb der Bereiche mit Restriktionen
Freiraumversorgung		≥ 50% der Flächen unter 150 m entfernt
Einzelhandelsversorgung		≥ 50% der Fläche zwischen 500 m und 1000 m entfernt
Soziale Infrastruktur		*unberücksichtigt bei dieser Nutzungsart*
Anschluss an SPNV		≥ 50% der Fläche mehr als 2000 m entfernt
Anschluss an Autobahn		≥ 50% der Fläche mehr als 4000 m entfernt
Aufwand äußere Erschließung		Erschlossene Bestandsfläche, Stichstraße mit Wendehammer vorhanden (Thaerstraße)

Bewertungsstufen: günstig | mittel | ungünstig

Umweltplanerische Prüfung

Mensch - Gesundheit	Boden	Wasser	Klima	Pflanzen Tiere	Landschaft	Kultur Sachgüter	Fläche

Bewertungsstufen: positive Auswirkung | keine - sehr geringe Beeinträchtigung | geringe Beeinträchtigung | mäßige Beeinträchtigung | hohe Beeinträchtigung | sehr hohe Beeinträchtigung

(Details zu den Prüfergebnissen siehe umweltplanerischer Steckbrief)

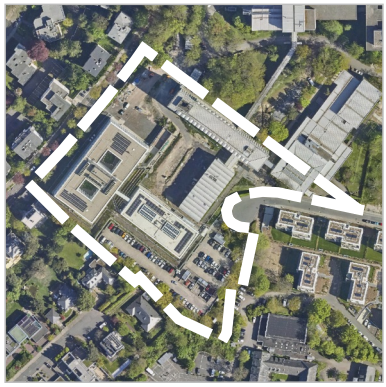
BKA-Standort I - Thaerstraße
No-1.2

Flächenspezifische Aspekte

- Teil der Strategie "Stadtentwicklung durch Neuordnung" - Schaffung von Innenentwicklungspotenzialen durch Verlagerung von Behördenstandorten; hier durch Zentralisierung der Standorte des Bundeskriminalamtes (BKA) im Bereich Ostfeld/Kalkofen. Die Umnutzung der Fläche im Sinne der Innenentwicklung ist abhängig vom Umzug des BKA.
- In der Wohnbauprojektliste geführt als 02.04 Thaestraße, Stufe 8 - in Umsetzung

Planungshinweise

- Denkmalgeschützte Gebäude, Verwaltungsbau des Bundeskriminalamts in streng kubischer Form
- Angrenzende denkmalgeschützte Gesamtanlage Nördliches Villengebiet - Verringerung der visuellen Auswirkungen z.B. durch Ein- und Durchgrünung, Gestaltung, Höhenbeschränkung der Gebäude
- Grünstrukturen und Bäume v.a. am Südrand
- Quantitative Schutzzone B2 des Heilquellenschutzgebiets: Auflagen bei Bohrungen bis / ab 120 m NN
- Laut der Planungshinweiskarte der Klimastudie (INKEK, Oktober 2024) liegt die Fläche in der Kategorie „Bebautes Gebiet mit bedeutender klimarelevanter Funktion“. Auf eine klimasensible Entwicklung der Baufläche ist zu achten.



Fazit

Trotz der Entfernung zum SPNV-/Autobahnanschluss kann der Bereich mit mäßigen/geringen Umweltauswirkungen durch Nachnutzung der Bestandsgebäude als Bildungseinrichtung einen flächenschonenden Beitraq zur Schaffung von Gemeinbedarfsflächen im Innenbereich leisten.

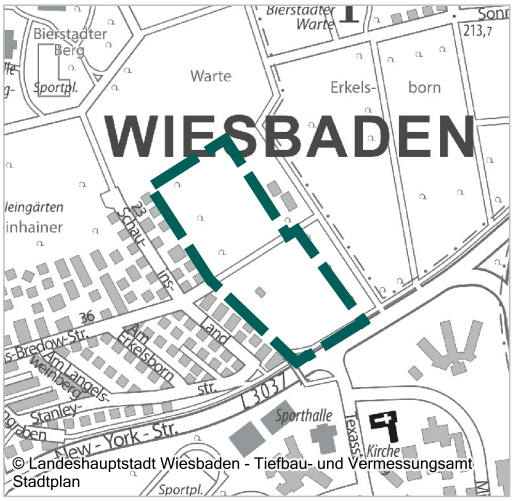


Vorschlag für den FNP2040: Prüffläche vollständig übernehmen.

Schau-ins-Land (St-1)



Ortsbezirk(e):	Südost
Flächengröße:	5,06 ha
Prüfung für FNP 2040:	Wohnbaufläche - Planung
FNP 2010:	Landwirtschaftliche Fläche - Bestand, 97%





Stadtplanerische Prüfung

Stadträumliche Einbindung		≥ 75% der Fläche in Arrondierungssuchraum (Arrondierung)
Flächengröße		*unberücksichtigt bei dieser Nutzungsart*
Lage im Bauschutzbereich		berührt Bauschutzbereich, Einflugschneise oder Sicherheitsfläche
Freiraumversorgung		≥ 50% der Flächen unter 150 m entfernt
Einzelhandelsversorgung		≥ 50% der Fläche zwischen 500 m und 1000 m entfernt
Soziale Infrastruktur		≥ 50% der Fläche zwischen 500 m und 1000 m entfernt
Anschluss an SPNV		≥ 50% der Fläche zwischen 1000 m und 2000 m entfernt
Anschluss an Autobahn		≥ 50% der Fläche zwischen 2000 und 4000 m entfernt
Aufwand äußere Erschließung		Ein Anschluss an das vorhandene Straßennetz ist über eine Weiterführung der Hans-Bredow-Straße möglich.

Bewertungsstufen: günstig | mittel | ungünstig

Umweltplanerische Prüfung

Mensch - Gesundheit	Boden	Wasser	Klima	Pflanzen Tiere	Landschaft	Kultur Sachgüter	Fläche

Bewertungsstufen: positive Auswirkung | keine - sehr geringe Beeinträchtigung | geringe Beeinträchtigung | mäßige Beeinträchtigung | hohe Beeinträchtigung | sehr hohe Beeinträchtigung

(Details zu den Prüfergebnissen siehe umweltplanerischer Steckbrief)

Schau-ins-Land
St-1

Flächenspezifische Aspekte

- Die Fläche liegt im Landschaftsschutzgebiet (LSG) "Stadt Wiesbaden". Eine Entlassung aus dem LSG durch das Regierungspräsidium Darmstadt ist erforderlich.

Planungshinweise

- Laut der Planungshinweiskarte der Klimastudie (INKEK, Arbeitsstand Oktober 2024) liegt die Fläche in der Kategorie „Ausgleichsraum mit hoher Bedeutung“. Auf eine klimasensible Entwicklung der Baufläche ist zu achten.
- Auf der nachfolgenden Planungsebene sind Maßnahmen zur Durchlüftung des Gebiets zu beachten (insbesondere durch die Einrichtung von Grün- und Ventilationsachsen und die Ausrichtung von Gebäuden).
- Maßnahmen zur Biotopvernetzung und zu Minimierung der Auswirkungen auf das Landschaftsbild sind zu beachten.



Fazit

Auch wenn es sich um eine klimaaktive Freifläche mit direktem, positiv wirksamen Bezug zum Siedlungsraum handelt, ist die Fläche im Sinne einer Arrondierung gut für eine bauliche Entwicklung geeignet. Die Erschließung ist leicht möglich. Die Auswirkungen auf die Klimafunktion können durch eine klimasensible Entwicklung berücksichtigt werden. Die Einbindung in die Landschaft kann durch den Erhalt und die Schaffung von Grünstrukturen erreicht werden. Die Fläche wird für eine Darstellung als Wohnbaufläche im FNP-Vorentwurf vorgeschlagen.

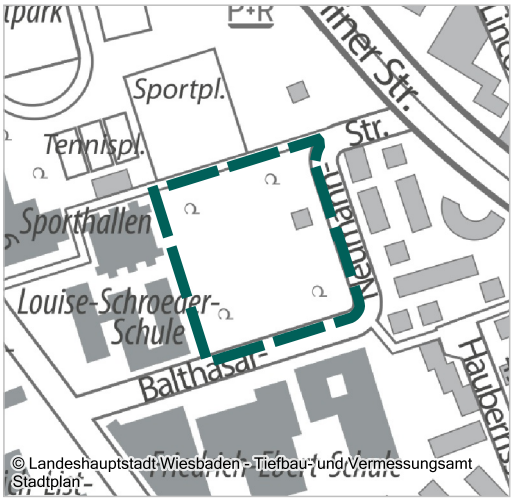


Vorschlag für den FNP2040: Prüffläche vollständig übernehmen.

Nördlich der Balthasar-Neumann-Straße (St-3)



Ortsbezirk(e):	Südost
Flächengröße:	1,70 ha
Prüfung für FNP 2040:	Wohnbaufläche - Planung
FNP 2010:	Gemeinbedarfsfläche mit hohem Grünanteil - Bestand, 97%





Stadtplanerische Prüfung

Stadträumliche Einbindung		≥ 75 % der Fläche liegt innerhalb des Siedlungskörpers (Innenbereichsentwicklung)
Flächengröße		*unberücksichtigt bei dieser Nutzungsart*
Lage im Bauschutzbereich		berührt Bauschutzbereich, Einflugschneise oder Sicherheitsfläche
Freiraumversorgung		≥ 50% der Flächen unter 150 m entfernt
Einzelhandelsversorgung		≥ 50% der Fläche mehr als 1000 m entfernt
Soziale Infrastruktur		≥ 50% der Fläche mehr als 1000 m entfernt
Anschluss an SPNV		≥ 50% der Fläche zwischen 1000 m und 2000 m entfernt
Anschluss an Autobahn		≥ 50% der Fläche unter 2000 m entfernt
Aufwand äußere Erschließung		Ein Anschluss an die Balthasar-Neumann-Straße ist bereits vorhanden.

Bewertungsstufen: günstig | mittel | ungünstig

Umweltplanerische Prüfung

Mensch - Gesundheit	Boden	Wasser	Klima	Pflanzen Tiere	Landschaft	Kultur Sachgüter	Fläche

Bewertungsstufen: positive Auswirkung | keine - sehr geringe Beeinträchtigung | geringe Beeinträchtigung | mäßige Beeinträchtigung | hohe Beeinträchtigung | sehr hohe Beeinträchtigung

(Details zu den Prüfergebnissen siehe umweltplanerischer Steckbrief)

Nördlich der Balthasar-Neumann-Straße
St-3

Flächenspezifische Aspekte

- Die Fläche wird in der Wohnbauprojektliste geführt als 03.14 Nördlich der Balthasar-Neumann-Straße, Stufe 3 (Aufstellungsbeschluss liegt vor).
- Es liegt ein Aufstellungsbeschluss (Verfahren nach § 13 a BauGB) für den Bebauungsplan „Nördlich der Balthasar-Neumann-Straße“ vor (Beschluss der Stadtverordnetenversammlung vom 02.07.2020, Nr. 0169). Der FNP 2010 wird im Wege der Berichtigung angepasst.
- Derzeit ist die Fläche im rechtskräftigen Bebauungsplan "1976 / 04 Stadion Berliner Straße" als Parkplatz (für Berufsschule) festgesetzt.
- Die Realisierung der Bebauung ist abhängig von der Bereitstellung von Parkplätzen im geplanten „Parkhaus Berliner Straße“. Planungsrecht hierfür liegt noch nicht vor.
- Die Bewertung der sozialen Infrastruktur wird sich durch die Realisierung eines Grundschulneubaus auf dem Grundstück der Sporthalle Wettinerstraße verbessern.

Planungshinweise

- Im Rahmen des laufenden Bebauungsplanverfahrens „Nördlich der Balthasar-Neumann-Straße“ werden alle planungsrelevanten Aspekte berücksichtigt.
- Laut der Planungshinweiskarte der Klimastudie (INKEK, Arbeitsstand Oktober 2024) liegt die Fläche in der Kategorie „Bebautes Gebiet mit klimarelevanter Funktion“.



Fazit

Die Fläche ist im Sinne der Innenentwicklung gut für eine bauliche Entwicklung geeignet. Aufgrund der vorliegenden Beschlusslage wird die Fläche im FNP-Vorentwurf dargestellt.

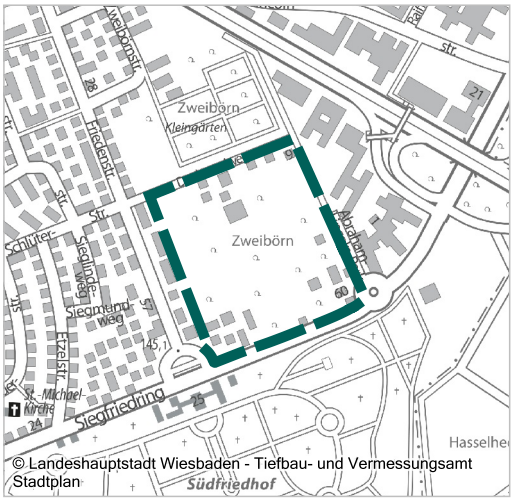


Vorschlag für den FNP2040: Prüffläche vollständig übernehmen.

Südlich des Dankwardweges (St-4)



Ortsbezirk(e):	Südost
Flächengröße:	8,31 ha
Prüfung für FNP 2040:	Wohnbaufläche - Planung
FNP 2010:	Erwerbsgartenbau - Bestand, 96%





Stadtplanerische Prüfung

Stadträumliche Einbindung		≥ 75 % der Fläche liegt innerhalb des Siedlungskörpers (Innenbereichsentwicklung)
Flächengröße		*unberücksichtigt bei dieser Nutzungsart*
Lage im Bauschutzbereich		berührt Bauschutzbereich, Einflugschneise oder Sicherheitsfläche
Freiraumversorgung		≥ 50% der Flächen unter 150 m entfernt
Einzelhandelsversorgung		≥ 50% der Fläche mehr als 1000 m entfernt
Soziale Infrastruktur		≥ 50% der Fläche zwischen 500 m und 1000 m entfernt
Anschluss an SPNV		≥ 50% der Fläche mehr als 2000 m entfernt
Anschluss an Autobahn		≥ 50% der Fläche unter 2000 m entfernt
Aufwand äußere Erschließung		Anschlüsse an den Siegfriedring und die Straße "Abraham-Lincoln-Park" sind leicht möglich.

Bewertungsstufen: günstig | mittel | ungünstig

Umweltplanerische Prüfung

Mensch - Gesundheit	Boden	Wasser	Klima	Pflanzen Tiere	Landschaft	Kultur Sachgüter	Fläche

Bewertungsstufen: positive Auswirkung | keine - sehr geringe Beeinträchtigung | geringe Beeinträchtigung | mäßige Beeinträchtigung | hohe Beeinträchtigung | sehr hohe Beeinträchtigung

(Details zu den Prüfergebnissen siehe umweltplanerischer Steckbrief)

Südlich des Dankwardweges
St-4

Flächenspezifische Aspekte

- Beschluss der Stadtverordnetenversammlung Nr. 0011 vom 12.02.2015 (Wohnbauflächenentwicklung): Bauleitplanverfahren noch einzuleiten (Sitzungsvorlage 14-V-61-0046).
- Die Fläche wird in der Wohnbauprojektliste geführt als 03.03 Zweibörn - Südlich des Dankwardwegs, Stufe 3 (Aufstellungsbeschluss liegt vor).
- Es liegt ein Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan „Südlich des Dankwardwegs“ vor (Beschluss der Stadtverordnetenversammlung Nr. 0747 vom 16.12.2021).
- Mit der parallel beschlossen Änderung des FNP 2010 soll die Fläche zukünftig als Wohnbaufläche mit einer im Zentrum liegenden Grünfläche dargestellt werden.

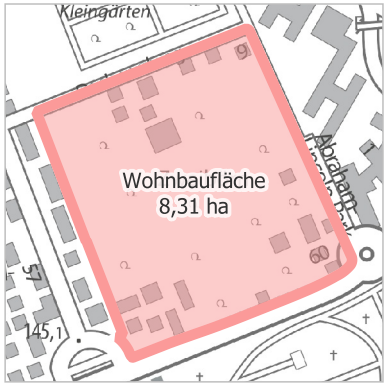
Planungshinweise

- Im Rahmen des laufenden Bebauungsplanverfahrens „Südlich des Dankwardwegs“ werden alle planungsrelevanten Aspekte berücksichtigt.
- Laut der Planungshinweiskarte der Klimastudie (INKEK, Arbeitsstand Oktober 2024) liegt die Fläche in der Kategorie „Bebautes Gebiet mit geringer Belastung und geringer klimarelevanter Funktion“.



Fazit

Die Fläche ist im Sinne der Innenentwicklung gut für eine bauliche Entwicklung geeignet. Aufgrund der vorliegenden Beschlusslage wird die Fläche im FNP-Vorentwurf dargestellt.

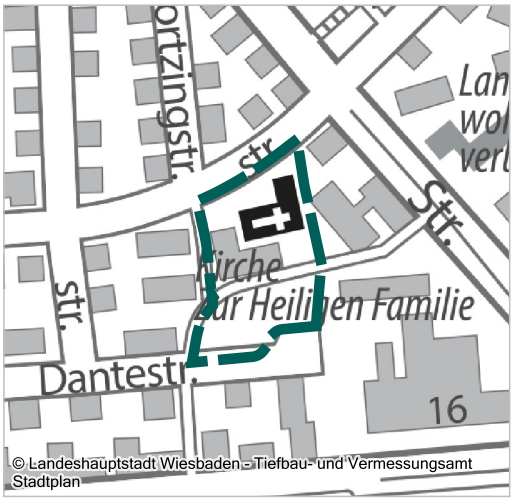


Vorschlag für den FNP2040: Prüffläche vollständig übernehmen.

Bereich nördlich Dantestraße (St-17)



Ortsbezirk(e):	Südost
Flächengröße:	0,72 ha
Prüfung für FNP 2040:	Wohnbaufläche - Planung
FNP 2010:	Wohnbaufläche mit hohem Grünanteil - Bestand, 98%





Stadtplanerische Prüfung

Stadträumliche Einbindung		≥ 75 % der Fläche liegt innerhalb des Siedlungskörpers (Innenbereichsentwicklung)
Flächengröße		*unberücksichtigt bei dieser Nutzungsart*
Lage im Bauschutzbereich		berührt Bauschutzbereich, Einflugschneise oder Sicherheitsfläche
Freiraumversorgung		≥ 50% der Flächen unter 150 m entfernt
Einzelhandelsversorgung		≥ 50% der Fläche unter 500 m entfernt
Soziale Infrastruktur		≥ 50% der Fläche zwischen 500 m und 1000 m entfernt
Anschluss an SPNV		≥ 50% der Fläche unter 1000 m entfernt
Anschluss an Autobahn		≥ 50% der Fläche zwischen 2000 und 4000 m entfernt
Aufwand äußere Erschließung		Anschlüsse an die Dantestraße und die Lessingstraße sind bereits vorhanden.

Bewertungsstufen: günstig | mittel | ungünstig

Umweltplanerische Prüfung

Mensch - Gesundheit	Boden	Wasser	Klima	Pflanzen Tiere	Landschaft	Kultur Sachgüter	Fläche

Bewertungsstufen: positive Auswirkung | keine - sehr geringe Beeinträchtigung | geringe Beeinträchtigung | mäßige Beeinträchtigung | hohe Beeinträchtigung | sehr hohe Beeinträchtigung

(Details zu den Prüfergebnissen siehe umweltplanerischer Steckbrief)

Bereich nördlich Dantestraße
St-17

Flächenspezifische Aspekte

- Beschluss Nr. 0017 der Stadtverordnetenversammlung am 07.02.2024 „Masterplan Gesundheitswirtschaft als städtebauliches Entwicklungskonzept“: Die Fläche gehört zum Schlüsselbereich "Medical Mile". Ein Testentwurf sieht einen Mobility Hub und Wohnen an dieser Stelle vor.

Planungshinweise

- Die katholische Pfarrkirche Zur Heiligen Familie mit Pfarrhaus ist denkmalgeschützt.
- Die visuellen Auswirkungen einer Neubebauung auf die angrenzende denkmalgeschützte Gesamtanlage "Östliches Villengebiet" sind zu beachten.
- Laut der Planungshinweiskarte der Klimastudie (INKEK, Arbeitsstand Oktober 2024) liegt der nördliche Teil der Fläche in der Kategorie „Bebautes Gebiet mit bedeutender klimarelevanter Funktion“. Der südliche Teil der Fläche liegt in der Kategorie „Bebautes Gebiet mit klimatischen Nachteilen“. Im Bereich der hohen Bebauung an der Frankfurter Straße wird auf eine dynamische Komponente "Windveränderung" hingewiesen. Auf eine klimasensible Entwicklung der Baufläche ist zu achten.



Fazit

Die Fläche ist im Sinne der Innenentwicklung gut für eine bauliche Entwicklung geeignet. Die Fläche wird für eine Darstellung als geplante Wohnbaufläche im FNP-Vorentwurf vorgeschlagen.

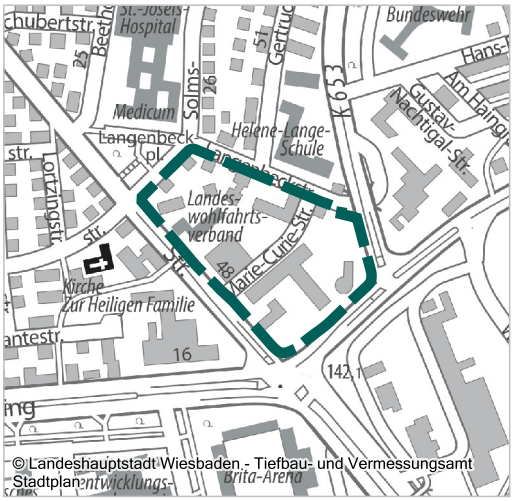


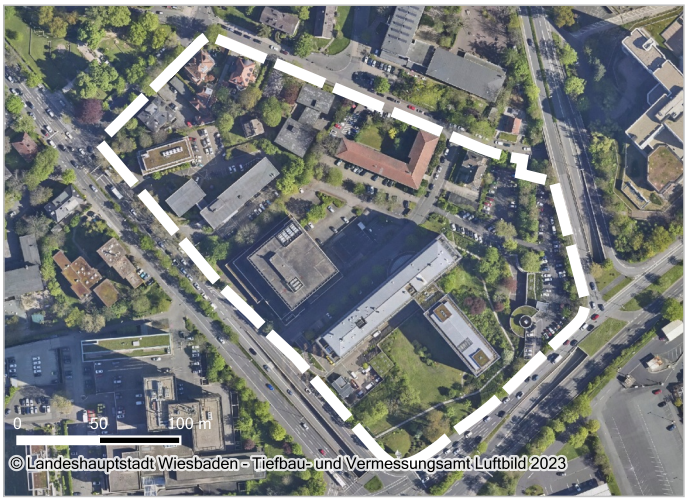
Vorschlag für den FNP2040: Prüffläche vollständig übernehmen.

Frankfurter Straße / New-York-Straße (St-18)



Ortsbezirk(e):	Südost
Flächengröße:	4,26 ha
Prüfung für FNP 2040:	Gewerbliche Baufläche - Planung
FNP 2010:	Sondergebiet mit hohem Grünanteil - Bestand, 97%





Stadtplanerische Prüfung

Stadträumliche Einbindung		≥ 75 % der Fläche liegt innerhalb des Siedlungskörpers (Innenbereichsentwicklung)
Flächengröße		>= 2 ha and < 5 ha
Lage im Bauschutzbereich		berührt Bauschutzbereich, Einflugschneise oder Sicherheitsfläche
Freiraumversorgung		≥ 50% der Flächen unter 150 m entfernt
Einzelhandelsversorgung		*unberücksichtigt bei dieser Nutzungsart*
Soziale Infrastruktur		*unberücksichtigt bei dieser Nutzungsart*
Anschluss an SPNV		≥ 50% der Fläche zwischen 1000 m und 2000 m entfernt
Anschluss an Autobahn		≥ 50% der Fläche zwischen 2000 und 4000 m entfernt
Aufwand äußere Erschließung		Die Fläche ist bereits erschlossen.

Bewertungsstufen: günstig | mittel | ungünstig

Umweltplanerische Prüfung

Mensch - Gesundheit	Boden	Wasser	Klima	Pflanzen Tiere	Landschaft	Kultur Sachgüter	Fläche

Bewertungsstufen: positive Auswirkung | keine - sehr geringe Beeinträchtigung | geringe Beeinträchtigung | mäßige Beeinträchtigung | hohe Beeinträchtigung | sehr hohe Beeinträchtigung

(Details zu den Prüfergebnissen siehe umweltplanerischer Steckbrief)

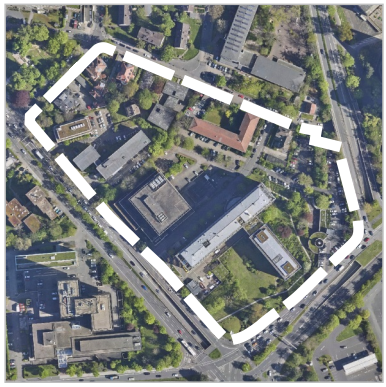
Frankfurter Straße / New-York-Straße
St-18

Flächenspezifische Aspekte

- Beschluss Nr. 0017 der Stadtverordnetenversammlung am 07.02.2024 „Masterplan Gesundheitswirtschaft als städtebauliches Entwicklungskonzept“: Die Fläche gehört zum Schlüsselbereich "Medical Mile". Ein Testentwurf sieht die Ansiedelung eines Gesundheitsclusters mit einen Mobility Hub an dieser Stelle vor.
- Die mögliche Quartiersentwicklung zwischen Langenbeckplatz und Frankfurter Straße/New-York-Straße umfasst unter anderem auch einen Standort des Bundeskriminalamtes (BKA) an der Marie-Curie-Straße, der nach einer Zentralisierung des BKA umgenutzt werden könnte.

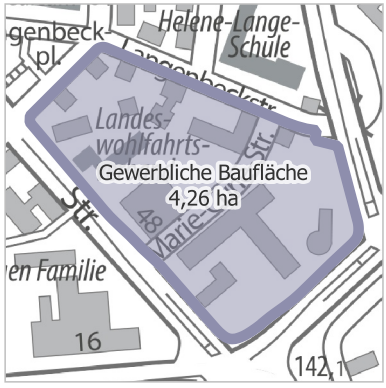
Planungshinweise

- Relevante Bestandteile der denkmalgeschützten Gesamtanlage "Östliches Villengebiet" sind zu erhalten.
- Im Norden befinden sich zwei denkmalgeschützte Villen.
- Laut der Planungshinweiskarte der Klimastudie (INKEK, Arbeitsstand Oktober 2024) liegt der zentrale Bereich der Fläche in der Kategorie „Bebautes Gebiet mit klimatischen Nachteilen“. Die übrige Fläche nordwestlich der Marie-Curie-Straße liegt in der Kategorie „Bebautes Gebiet mit bedeutender klimarelevanter Funktion“. Die Fläche südwestlich der Marie-Curie-Straße liegt in der Kategorie „Bebautes Gebiet mit klimarelevanter Funktion“. Im Bereich der hohen Bebauung an der Frankfurter Straße wird auf eine dynamische Komponente "Windveränderung" hingewiesen. Auf eine klimasensible Entwicklung der Baufläche ist zu achten.



Fazit

Unter anderem durch die geplante Verlagerung von BKA-Standorten bietet sich die Möglichkeit zur Neuordnung und Transformation des Bereichs. Die Fläche wird für eine Darstellung als geplante Gewerbliche Baufläche im FNP-Vorentwurf vorgeschlagen.

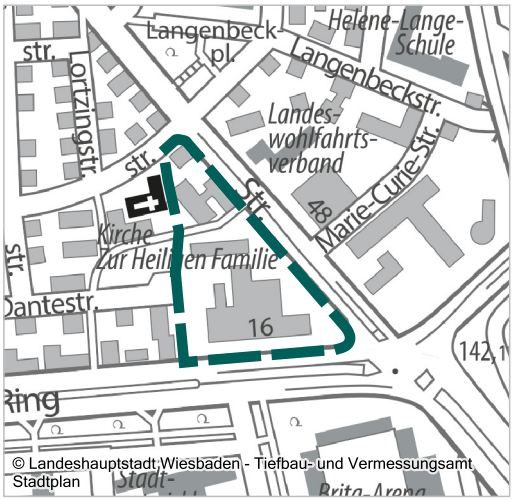


Vorschlag für den FNP2040: Prüffläche vollständig übernehmen.

Bereich Gustav-Stresemann-Ring 16 (mit Hochpunkt "Zirkon Tower") (St-19)



Ortsbezirk(e):	Südost
Flächengröße:	1,91 ha
Prüfung für FNP 2040:	Gewerbliche Baufläche - Planung
FNP 2010:	Sondergebiet - Bestand, 68%; Gemischte Baufläche - Bestand, 17%; Wohnbaufläche mit hohem Grünanteil - Bestand, 10%





Stadtplanerische Prüfung

Stadträumliche Einbindung		≥ 75 % der Fläche liegt innerhalb des Siedlungskörpers (Innenbereichsentwicklung)
Flächengröße		< 2 ha
Lage im Bauschutzbereich		berührt Bauschutzbereich, Einflugschneise oder Sicherheitsfläche
Freiraumversorgung		≥ 50% der Flächen unter 150 m entfernt
Einzelhandelsversorgung		*unberücksichtigt bei dieser Nutzungsart*
Soziale Infrastruktur		*unberücksichtigt bei dieser Nutzungsart*
Anschluss an SPNV		≥ 50% der Fläche unter 1000 m entfernt
Anschluss an Autobahn		≥ 50% der Fläche zwischen 2000 und 4000 m entfernt
Aufwand äußere Erschließung		Die Fläche ist bereits erschlossen.

Bewertungsstufen: günstig | mittel | ungünstig

Umweltplanerische Prüfung

Mensch - Gesundheit	Boden	Wasser	Klima	Pflanzen Tiere	Landschaft	Kultur Sachgüter	Fläche

Bewertungsstufen: positive Auswirkung | keine - sehr geringe Beeinträchtigung | geringe Beeinträchtigung | mäßige Beeinträchtigung | hohe Beeinträchtigung | sehr hohe Beeinträchtigung

(Details zu den Prüfergebnissen siehe umweltplanerischer Steckbrief)

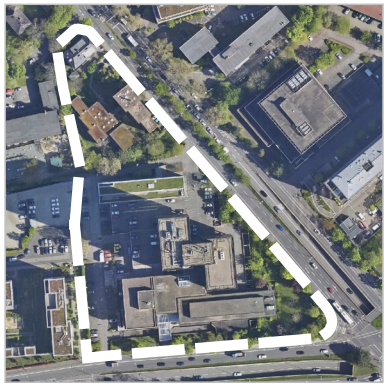
Flächenspezifische Aspekte

Bereich Gustav-Stresemann-Ring 16 (mit Hochpunkt "Zirkon Tower")
St-19

- Beschluss Nr. 0017 der Stadtverordnetenversammlung am 07.02.2024 „Masterplan Gesundheitswirtschaft als städtebauliches Entwicklungskonzept“: Die Fläche gehört zum Schlüsselbereich "Medical Mile". Ein Testentwurf sieht die Ansiedelung eines Gesundheitsclusters mit einen Hotel an dieser Stelle vor

Planungshinweise

- Laut der Planungshinweiskarte der Klimastudie (INKEK, Arbeitsstand Oktober 2024) liegt der zentrale Bereich der Fläche in der Kategorie „Bebautes Gebiet mit klimatischen Nachteilen“. Die Randbereiche der Fläche liegen in der Kategorie „Bebautes Gebiet mit bedeutender klimarelevanter Funktion“ oder „Bebautes Gebiet mit klimarelevanter Funktion“. Im Bereich der hohen Bebauung an der Frankfurter Straße wird auf eine dynamische Komponente "Windveränderung" hingewiesen. Auf eine klimasensible Entwicklung der Baufläche ist zu achten.



Fazit

Die Fläche ist im Sinne der Innenentwicklung gut für eine bauliche Entwicklung geeignet. Die Fläche wird für eine Darstellung als geplante Gewerbliche Baufläche im FNP-Vorentwurf vorgeschlagen.

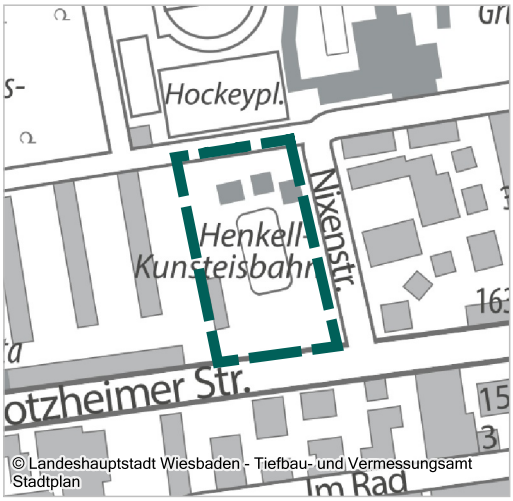


Vorschlag für den FNP2040: Prüffläche vollständig übernehmen.

Nixenstraße/Eisbahn (Rh-1)



Ortsbezirk(e):	Rheingauviertel, Hollerborn
Flächengröße:	1,31 ha
Prüfung für FNP 2040:	Gemischte Baufläche - Planung
FNP 2010:	Fläche für Sport- und Spielanlagen - Bestand, 95%





Stadtplanerische Prüfung

Stadträumliche Einbindung		≥ 75 % der Fläche liegt innerhalb des Siedlungskörpers (Innenbereichsentwicklung)
Flächengröße		< 2 ha
Lage im Bauschutzbereich		Lage außerhalb der Bereiche mit Restriktionen
Freiraumversorgung		≥ 50% der Flächen unter 150 m entfernt
Einzelhandelsversorgung		≥ 50% der Fläche unter 500 m entfernt
Soziale Infrastruktur		≥ 50% der Fläche unter 500 m entfernt
Anschluss an SPNV		≥ 50% der Fläche mehr als 2000 m entfernt
Anschluss an Autobahn		≥ 50% der Fläche zwischen 2000 und 4000 m entfernt
Aufwand äußere Erschließung		Die Fläche ist bereits durch die Dotzheimer Straße, die Nixenstraße und die Hollerbornstraße erschlossen.

Bewertungsstufen: günstig | mittel | ungünstig

Umweltplanerische Prüfung

Mensch - Gesundheit	Boden	Wasser	Klima	Pflanzen Tiere	Landschaft	Kultur Sachgüter	Fläche

Bewertungsstufen: positive Auswirkung | keine - sehr geringe Beeinträchtigung | geringe Beeinträchtigung | mäßige Beeinträchtigung | hohe Beeinträchtigung | sehr hohe Beeinträchtigung

(Details zu den Prüfergebnissen siehe umweltplanerischer Steckbrief)

Nixenstraße/Eisbahn
Rh-1

Flächenspezifische Aspekte

- Die Fläche wird in der Wohnbauprojektliste geführt als 06.04 Nixenstraße/Eisbahn, Stufe 2 (Bauleitplanverfahren einzuleiten).
- Es besteht eine Abhängigkeit zur Realisierung des "Freizeitbads und Sportparks Rheinhöhe" am Konrad-Adenauer-Ring. Dort sollen das sanierungsbedürftige Freizeitbad Mainzer Straße sowie die Henkell-Kunsteisbahn adäquat ersetzt werden. Bis zur Realisierung der neuen Eissporthalle dient eine im Jahr 2015 temporär installierte Eisbahn am vorhandenen Standort als Ausweichmöglichkeit.

Planungshinweise

- Laut der Planungshinweiskarte der Klimastudie (INKEK, Arbeitsstand Oktober 2024) liegt die Fläche in der Kategorie „Bebautes Gebiet mit geringer Belastung und geringer klimarelevanter Funktion“.



Fazit

Nach Aufgabe der Nutzung als Eisbahn bietet sich die Möglichkeit zur Neuordnung und Transformation des Bereichs. Die Fläche ist im Sinne der Innenentwicklung gut für eine bauliche Entwicklung geeignet. Die Fläche wird für eine Darstellung als geplante Gemischte Baufläche im FNP-Vorentwurf vorgeschlagen.

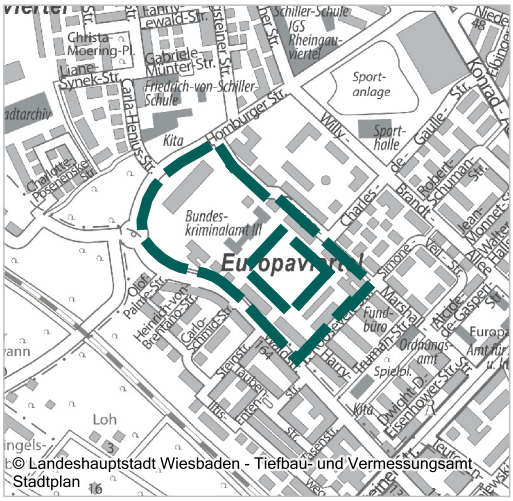


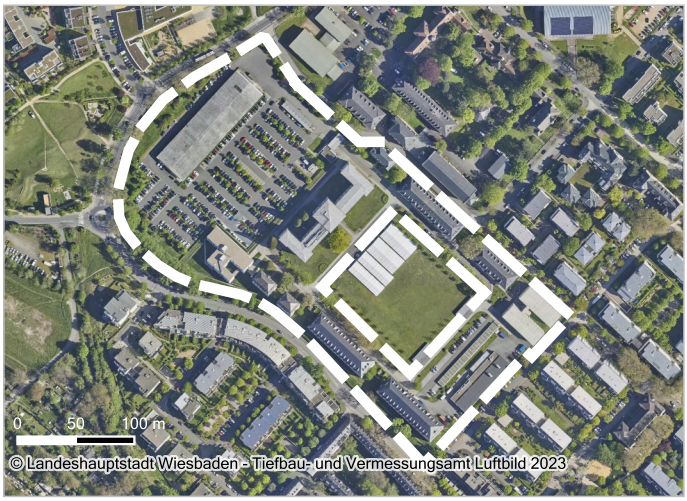
Vorschlag für den FNP2040: Prüffläche vollständig übernehmen.

BKA-Standort III - Europaviertel (Rh-3)



Ortsbezirk(e):	Rheingauviertel, Hollerborn
Flächengröße:	5,57 ha
Prüfung für FNP 2040:	Wohnbaufläche - Planung
FNP 2010:	Sondergebiet mit hohem Grünanteil - Bestand, 89%





Stadtplanerische Prüfung

Stadträumliche Einbindung		≥ 75 % der Fläche liegt innerhalb des Siedlungskörpers (Innenbereichsentwicklung)
Flächengröße		*unberücksichtigt bei dieser Nutzungsart*
Lage im Bauschutzbereich		Lage außerhalb der Bereiche mit Restriktionen
Freiraumversorgung		≥ 50% der Flächen unter 150 m entfernt
Einzelhandelsversorgung		≥ 50% der Fläche zwischen 500 m und 1000 m entfernt
Soziale Infrastruktur		≥ 50% der Fläche unter 500 m entfernt
Anschluss an SPNV		≥ 50% der Fläche zwischen 1000 m und 2000 m entfernt
Anschluss an Autobahn		≥ 50% der Fläche unter 2000 m entfernt
Aufwand äußere Erschließung		Die äußere Erschließung ist bereits vorhanden.

Bewertungsstufen: günstig | mittel | ungünstig

Umweltplanerische Prüfung

Mensch - Gesundheit	Boden	Wasser	Klima	Pflanzen Tiere	Landschaft	Kultur Sachgüter	Fläche

Bewertungsstufen: positive Auswirkung | keine - sehr geringe Beeinträchtigung | geringe Beeinträchtigung | mäßige Beeinträchtigung | hohe Beeinträchtigung | sehr hohe Beeinträchtigung

(Details zu den Prüfergebnissen siehe umweltplanerischer Steckbrief)

BKA-Standort III - Europaviertel
Rh-3

Flächenspezifische Aspekte

- Die Planungsüberlegungen sind Teil der Strategie "Stadtentwicklung durch Neuordnung" - Schaffung von Innenentwicklungspotenzialen durch Verlagerung von Behördenstandorten; hier durch Zentralisierung der Standorte des Bundeskriminalamtes (BKA) im Bereich Ostfeld/Kalkofen.
- Die Umnutzung der Fläche im Sinne der Innenentwicklung ist abhängig vom Umzug des BKA.

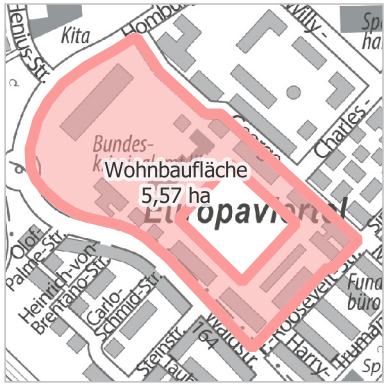
Planungshinweise

- Relevante Bestandteile der denkmalgeschützten Gesamtanlage "Europaviertel" sind zu erhalten.
- Laut der Planungshinweiskarte der Klimastudie (INKEK, Arbeitsstand Oktober 2024) liegt der Bereich des Parkplatzes in der Kategorie „Bebautes Gebiet mit klimatischen Nachteilen“. Die übrige Fläche liegt in der Kategorie „Bebautes Gebiet mit bedeutender klimarelevanter Funktion“. Auf eine klimasensible Entwicklung der Baufläche ist zu achten.



Fazit

Durch die geplante Verlagerung des BKA-Standorts III bietet sich die Möglichkeit zur Neuordnung und Transformation des Bereichs. Die Fläche wird für eine Darstellung als geplante Wohnbaufläche im FNP-Vorentwurf vorgeschlagen. Die Darstellung der Fläche ist abhängig von der Darstellung des neuen Behördenstandorts im Bereich "Kalkofen" im FNP-Vorentwurf.

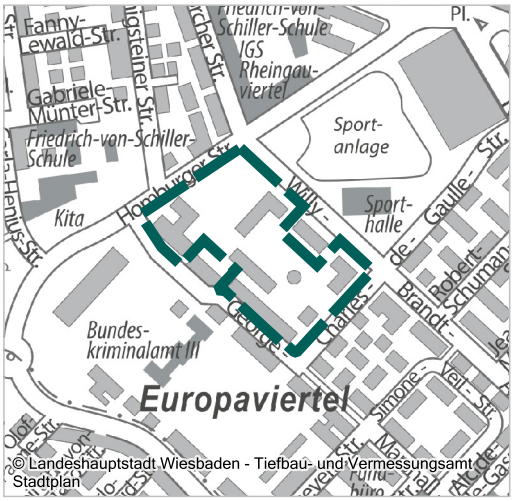


Vorschlag für den FNP2040: Prüffläche vollständig übernehmen.

Hessisches Polizeipräsidium für Technik im Europaviertel (Rh-4)



Ortsbezirk(e):	Rheingauviertel, Hollerborn
Flächengröße:	2,62 ha
Prüfung für FNP 2040:	Gemischte Baufläche - Planung
FNP 2010:	Sondergebiet mit hohem Grünanteil - Bestand, 98%





Stadtplanerische Prüfung

Stadträumliche Einbindung		≥ 75 % der Fläche liegt innerhalb des Siedlungskörpers (Innenbereichsentwicklung)
Flächengröße		>= 2 ha and < 5 ha
Lage im Bauschutzbereich		Lage außerhalb der Bereiche mit Restriktionen
Freiraumversorgung		≥ 50% der Flächen unter 150 m entfernt
Einzelhandelsversorgung		≥ 50% der Fläche unter 500 m entfernt
Soziale Infrastruktur		≥ 50% der Fläche unter 500 m entfernt
Anschluss an SPNV		≥ 50% der Fläche zwischen 1000 m und 2000 m entfernt
Anschluss an Autobahn		≥ 50% der Fläche unter 2000 m entfernt
Aufwand äußere Erschließung		Die äußere Erschließung ist bereits vorhanden.

Bewertungsstufen: günstig | mittel | ungünstig

Umweltplanerische Prüfung

Mensch - Gesundheit	Boden	Wasser	Klima	Pflanzen Tiere	Landschaft	Kultur Sachgüter	Fläche

Bewertungsstufen: positive Auswirkung | keine - sehr geringe Beeinträchtigung | geringe Beeinträchtigung | mäßige Beeinträchtigung | hohe Beeinträchtigung | sehr hohe Beeinträchtigung

(Details zu den Prüfergebnissen siehe umweltplanerischer Steckbrief)

Hessisches Polizeipräsidium für Technik im Europaviertel
Rh-4

Flächenspezifische Aspekte

- Die Planungsüberlegungen sind Teil der Strategie "Stadtentwicklung durch Neuordnung" - Schaffung von Innenentwicklungspotenzialen durch Verlagerung von Behördenstandorten; hier durch Zentralisierung der Standorte der Landespolizei am Petersweg in Kastel.
- Die Umnutzung der Flächen im Sinne der Innenentwicklung ist abhängig vom Wegzug der Landesbehörde.

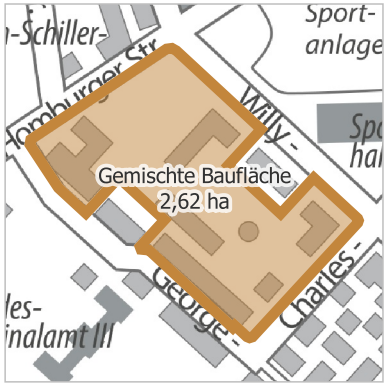
Planungshinweise

- Relevante Bestandteile der denkmalgeschützten Gesamtanlage "Europaviertel" sind zu erhalten.
- Die Gebäude an der Willi-Brandt-Allee (Ehemaliger Krankenblock und Verwaltungsgebäude) sind Einzelkulturdenkmäler.
- Laut der Planungshinweiskarte der Klimastudie (INKEK, Arbeitsstand Oktober 2024) liegt der Bereich der Gebäude an der Homburger Straße / George-Marshall-Straße in der Kategorie „Bebautes Gebiet mit klimatischen Nachteilen“. Die westliche angrenzende Fläche liegt in der Kategorie „Bebautes Gebiet mit bedeutender klimarelevanter Funktion“. Der daran anschließende Bereich (ca. 50 % der Gesamtfläche) liegt in der Kategorie „Bebautes Gebiet mit klimarelevanter Funktion“. Auf eine klimasensible Entwicklung der Baufläche ist zu achten.



Fazit

Durch die geplante Verlagerung des Hessischen Polizeipräsidiums für Technik bietet sich die Möglichkeit zur Neuordnung und Transformation des Bereichs. Die Fläche wird für eine Darstellung als geplante Gemischte Baufläche im FNP-Vorentwurf vorgeschlagen. Die Darstellung der Fläche ist abhängig von Realisierung eines neuen zentralen Standorts der Landesbehörden im Bereich „Petersweg“.



Vorschlag für den FNP2040: Prüffläche vollständig übernehmen.

Südlich der Ernst-von-Harnack-Straße (Kt-1)



Ortsbezirk(e):	Klarenthal
Flächengröße:	2,92 ha
Prüfung für FNP 2040:	Wohnbaufläche - Planung
FNP 2010:	Gemeinbedarfsfläche mit hohem Grünanteil - Bestand, 94%





Stadtplanerische Prüfung

Stadträumliche Einbindung		≥ 75 % der Fläche liegt innerhalb des Siedlungskörpers (Innenbereichsentwicklung)
Flächengröße		*unberücksichtigt bei dieser Nutzungsart*
Lage im Bauschutzbereich		Lage außerhalb der Bereiche mit Restriktionen
Freiraumversorgung		≥ 50% der Flächen unter 150 m entfernt
Einzelhandelsversorgung		≥ 50% der Fläche unter 500 m entfernt
Soziale Infrastruktur		≥ 50% der Fläche zwischen 500 m und 1000 m entfernt
Anschluss an SPNV		≥ 50% der Fläche mehr als 2000 m entfernt
Anschluss an Autobahn		≥ 50% der Fläche zwischen 2000 und 4000 m entfernt
Aufwand äußere Erschließung		Anschlüsse an die Ernst-von-Harnack-Straße und die Anne-Frank-Straße sind bereits vorhanden.

Bewertungsstufen: günstig | mittel | ungünstig

Umweltplanerische Prüfung

Mensch - Gesundheit	Boden	Wasser	Klima	Pflanzen Tiere	Landschaft	Kultur Sachgüter	Fläche

Bewertungsstufen: positive Auswirkung | keine - sehr geringe Beeinträchtigung | geringe Beeinträchtigung | mäßige Beeinträchtigung | hohe Beeinträchtigung | sehr hohe Beeinträchtigung

(Details zu den Prüfergebnissen siehe umweltplanerischer Steckbrief)

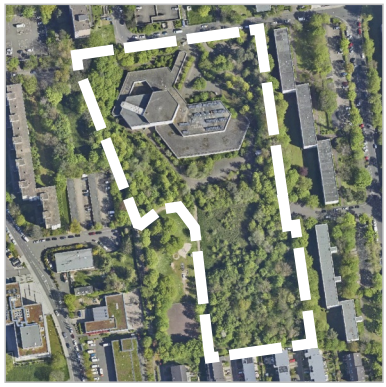
Südlich der Ernst-von-Harnack-Straße
Kt-1

Flächenspezifische Aspekte

- Es liegt ein Aufstellungsbeschluss (Verfahren nach § 13 a BauGB) für den Bebauungsplan "Südlich der Ernst-von-Harnack-Straße" vor (Beschluss der Stadtverordnetenversammlung Nr. 0208 vom 23.05.2019). Der FNP 2010 wird im Wege der Berichtigung angepasst.
- Die Fläche ist Teil des Experimentierraums I "Quartier Südlich der Ernst-von-Harnack-Straße (CarlO" zur Aktivierung von Innenentwicklungspotentialen - Nachhaltige Qualifizierung und Weiterentwicklung von Bestandsquartieren (Beschluss der Stadtverordnetenversammlung vom 03.09.2021, Nr. 0459); ergänzend: Beschluss Nr. 0123 des Planungsausschusses zur Auswahl der Experimentierräume am 07.12.2021.

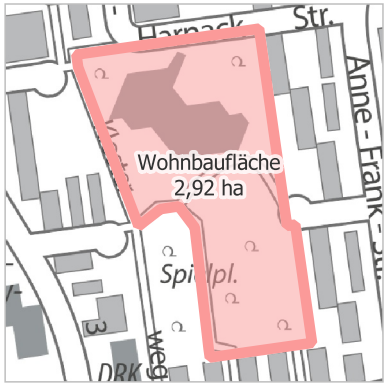
Planungshinweise

- Wertvolle Grünstrukturen, insbesondere das Wäldchen im Südosten, sind zu beachten.
- Laut der Planungshinweiskarte der Klimastudie (INKEK, Arbeitsstand Oktober 2024) liegt der nördliche Bereich der Fläche in der Kategorie „Bebautes Gebiet mit bedeutender klimarelevanter Funktion“ und in der Kategorie „Bebautes Gebiet mit klimarelevanter Funktion“. Der südliche Bereich der Fläche liegt in der Kategorie "Ausgleichsraum mit hoher Bedeutung".
- Eine klimasensible Entwicklung u.a. insbesondere im Hinblick auf eine Durchlüftung des Gebietes und den positiv wirksamen Bezug zum Siedlungsraum ist zu beachten.



Fazit

Die Fläche ist im Sinne der Innenentwicklung gut für eine bauliche Entwicklung geeignet. Aufgrund der vorliegenden Beschlusslage wird die Fläche im FNP-Vorentwurf als geplante Wohnbaufläche dargestellt.

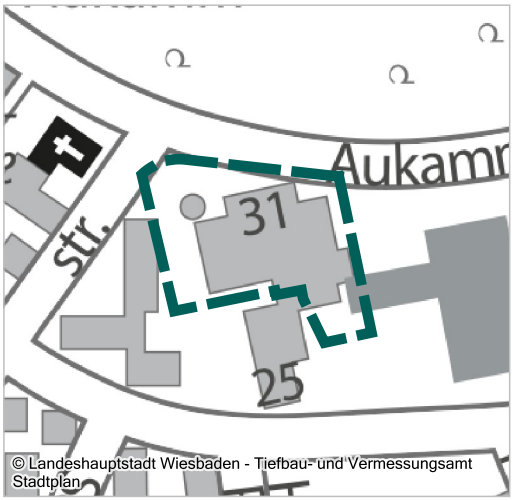


Vorschlag für den FNP2040: Prüffläche vollständig übernehmen.

Aukammallee / Kirchbachstraße (Bt-7)



Ortsbezirk(e):	Bierstadt
Flächengröße:	0,57 ha
Prüfung für FNP 2040:	Wohnbaufläche - Planung
FNP 2010:	Sondergebiet mit hohem Grünanteil - Bestand, 85%; Wohnbaufläche - Bestand, 15%





Stadtplanerische Prüfung

Stadträumliche Einbindung		≥ 75 % der Fläche liegt innerhalb des Siedlungskörpers (Innenbereichsentwicklung)
Flächengröße		*unberücksichtigt bei dieser Nutzungsart*
Lage im Bauschutzbereich		berührt Bauschutzbereich, Einflugschneise oder Sicherheitsfläche
Freiraumversorgung		≥ 50% der Flächen unter 150 m entfernt
Einzelhandelsversorgung		≥ 50% der Fläche zwischen 500 m und 1000 m entfernt
Soziale Infrastruktur		≥ 50% der Fläche mehr als 1000 m entfernt
Anschluss an SPNV		≥ 50% der Fläche mehr als 2000 m entfernt
Anschluss an Autobahn		≥ 50% der Fläche mehr als 4000 m entfernt
Aufwand äußere Erschließung		Ein Anschluss an die Aukammallee ist bereits vorhanden.

Bewertungsstufen: günstig | mittel | ungünstig

Umweltplanerische Prüfung

Mensch - Gesundheit	Boden	Wasser	Klima	Pflanzen Tiere	Landschaft	Kultur Sachgüter	Fläche

Bewertungsstufen: positive Auswirkung | keine - sehr geringe Beeinträchtigung | geringe Beeinträchtigung | mäßige Beeinträchtigung | hohe Beeinträchtigung | sehr hohe Beeinträchtigung

(Details zu den Prüfergebnissen siehe umweltplanerischer Steckbrief)

Aukammallee / Kirchbachstraße
Bt-7

Flächenspezifische Aspekte

- Beschluss Nr. 0017 der Stadtverordnetenversammlung am 07.02.2024 „Masterplan Gesundheitswirtschaft“ als städtebauliches Entwicklungskonzept: Die Fläche gehört zum Schlüsselbereich "Aukammtal, 2. Aukammallee".
- Die Fläche wird in der Wohnbauprojektliste geführt als 12.04 Aukammallee / Kirchbachstraße, Stufe 3 (Aufstellungsbeschluss liegt vor).
- Es liegt ein Aufstellungsbeschluss (Verfahren nach § 13 a BauGB) für den Bebauungsplan „Aukammallee / Kirchbachstraße“ vor (Beschluss der Stadtverordnetenversammlung Nr. 0032 vom 10.12.2020). Der FNP 2010 wird im Wege der Berichtigung angepasst.

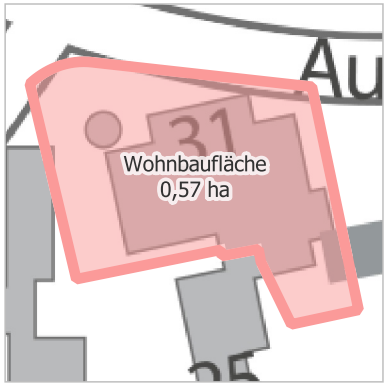
Planungshinweise

- Im Rahmen des laufenden Bebauungsplanverfahrens „Aukammallee / Kirchbachstraße“ werden alle planungsrelevanten Aspekte berücksichtigt.
- Laut der Planungshinweiskarte der Klimastudie (INKEK, Arbeitsstand Oktober 2024) liegt der überwiegende Teil der Fläche in der Kategorie „Bebautes Gebiet mit bedeutender klimarelevanter Funktion“. Der südöstlich an die Deutsche Klinik für Diagnostik (DKD) angrenzende Bereich der Fläche liegt in der Kategorie „Bebautes Gebiet mit klimatischen Nachteilen“. Auf eine klimasensible Entwicklung der Baufläche ist zu achten.



Fazit

Die Fläche ist im Sinne der Innenentwicklung gut für eine bauliche Entwicklung geeignet. Aufgrund der vorliegenden Beschlusslage wird die Fläche im FNP-Vorentwurf dargestellt.

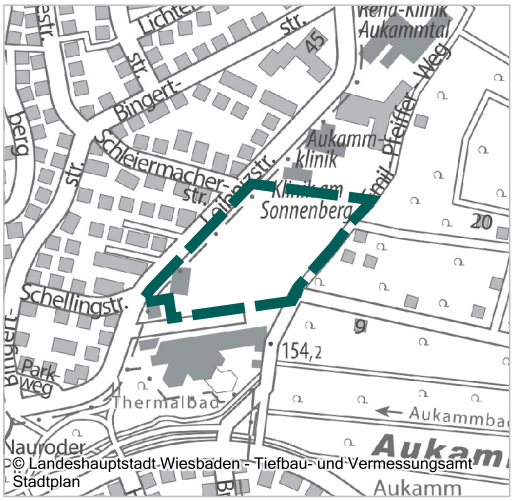


Vorschlag für den FNP2040: Prüffläche vollständig übernehmen.

Östlich der Leibnizstraße (Bt-8)



Ortsbezirk(e):	Bierstadt
Flächengröße:	2,06 ha
Prüfung für FNP 2040:	Wohnbaufläche - Planung
FNP 2010:	Sondergebiet mit hohem Grünanteil - Bestand, 93%





Stadtplanerische Prüfung

Stadträumliche Einbindung		≥ 75 % der Fläche liegt innerhalb des Siedlungskörpers (Innenbereichsentwicklung)
Flächengröße		*unberücksichtigt bei dieser Nutzungsart*
Lage im Bauschutzbereich		Lage außerhalb der Bereiche mit Restriktionen
Freiraumversorgung		≥ 50% der Flächen unter 150 m entfernt
Einzelhandelsversorgung		≥ 50% der Fläche zwischen 500 m und 1000 m entfernt
Soziale Infrastruktur		≥ 50% der Fläche mehr als 1000 m entfernt
Anschluss an SPNV		≥ 50% der Fläche mehr als 2000 m entfernt
Anschluss an Autobahn		≥ 50% der Fläche mehr als 4000 m entfernt
Aufwand äußere Erschließung		Ein Anschluss an die Leibnizstraße ist leicht möglich.

Bewertungsstufen: günstig | mittel | ungünstig

Umweltplanerische Prüfung

Mensch - Gesundheit	Boden	Wasser	Klima	Pflanzen Tiere	Landschaft	Kultur Sachgüter	Fläche

Bewertungsstufen: positive Auswirkung | keine - sehr geringe Beeinträchtigung | geringe Beeinträchtigung | mäßige Beeinträchtigung | hohe Beeinträchtigung | sehr hohe Beeinträchtigung

(Details zu den Prüfergebnissen siehe umweltplanerischer Steckbrief)

Östlich der Leibnizstraße
Bt-8

Flächenspezifische Aspekte

- Beschluss Nr. 0017 der Stadtverordnetenversammlung am 07.02.2024 „Masterplan Gesundheitswirtschaft als städtebauliches Entwicklungskonzept“: Die Fläche gehört zum Schlüsselbereich "Aukammtal, 1. Leibnizstraße".
- Die Fläche wird in der Wohnbauprojektliste geführt als 12.06 Östlich der Leibnizstraße, Stufe 3 (Aufstellungsbeschluss liegt vor).
- Es liegt ein Aufstellungsbeschluss (Verfahren nach § 13 a BauGB) für den Bebauungsplan "Östlich der Leibnizstraße" vor (Beschluss der Stadtverordnetenversammlung Nr. 0399 vom 02.11.2023). Der FNP 2010 wird im Wege der Berichtigung angepasst.

Planungshinweise

- Im Rahmen des laufenden Bebauungsplanverfahrens "Östlich der Leibnizstraße" werden alle planungsrelevanten Aspekte berücksichtigt.
- Laut der Planungshinweiskarte der Klimastudie (INKEK, Arbeitsstand Oktober 2024) liegt die Fläche entlang der Leibnizstraße in der Kategorie „Bebautes Gebiet mit klimarelevanter Funktion“. Der östliche Bereich der Fläche am Emil-Pfeiffer-Weg liegt in der Kategorie „Bebautes Gebiet mit geringer Belastung und geringer klimarelevanter Funktion“.



Fazit

Die Fläche ist im Sinne der Innenentwicklung gut für eine bauliche Entwicklung geeignet. Aufgrund der vorliegenden Beschlusslage wird die Fläche im FNP-Vorentwurf als geplante Wohnbaufläche dargestellt.

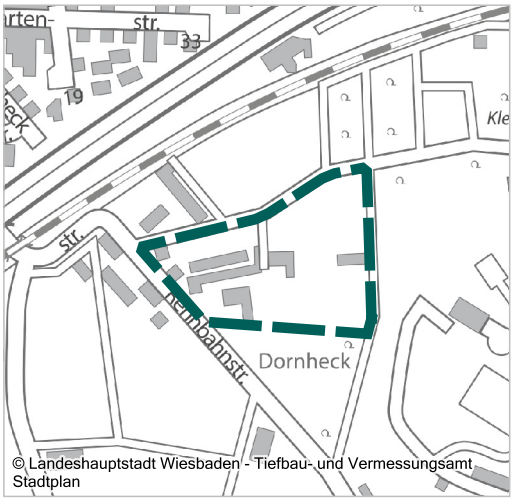


Vorschlag für den FNP2040: Prüffläche vollständig übernehmen.

Südlich des Kühwegs (E-V-4)



Ortsbezirk(e):	Erbenheim
Flächengröße:	3,29 ha
Prüfung für FNP 2040:	Gewerbliche Baufläche - Planung
FNP 2010:	Landwirtschaftliche Fläche - Bestand, 63%; Gemischte Baufläche - Bestand, 37%





Stadtplanerische Prüfung

Stadträumliche Einbindung		≥ 75% der Fläche in Arrondierungssuchraum (Arrondierung)
Flächengröße		>= 2 ha and < 5 ha
Lage im Bauschutzbereich		berührt Bauschutzbereich, Einflugschneise oder Sicherheitsfläche
Freiraumversorgung		≥ 50% der Flächen unter 150 m entfernt
Einzelhandelsversorgung		*unberücksichtigt bei dieser Nutzungsart*
Soziale Infrastruktur		*unberücksichtigt bei dieser Nutzungsart*
Anschluss an SPNV		≥ 50% der Fläche zwischen 1000 m und 2000 m entfernt
Anschluss an Autobahn		≥ 50% der Fläche zwischen 2000 und 4000 m entfernt
Aufwand äußere Erschließung		Die Fläche ist durch schmale Zufahrtswege erschlossen. Auf dem Kühweg ist kein Begegnungsverkehr möglich. Für den Ausbaustandard von Kühweg und Rennbahnstraße ist ein relativ hohes Verkehrsaufkommen zu verzeichnen.

Bewertungsstufen: günstig | mittel | ungünstig

Umweltplanerische Prüfung

Mensch - Gesundheit	Boden	Wasser	Klima	Pflanzen Tiere	Landschaft	Kultur Sachgüter	Fläche

Bewertungsstufen: positive Auswirkung | keine - sehr geringe Beeinträchtigung | geringe Beeinträchtigung | mäßige Beeinträchtigung | hohe Beeinträchtigung | sehr hohe Beeinträchtigung

(Details zu den Prüfergebnissen siehe umweltplanerischer Steckbrief)

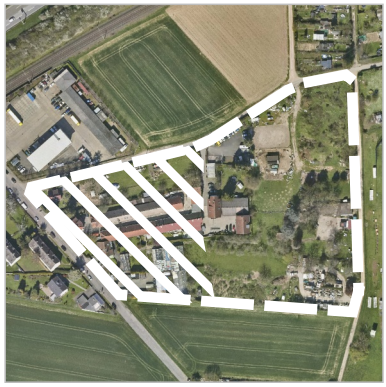
Südlich des Kühwegs
E-V-4

Flächenspezifische Aspekte

- Beschluss der Stadtverordnetenversammlung Nr. 0143 vom 03.05.2018 (Integriertes Stadtentwicklungskonzept Wiesbaden 2030+): Impulsraum "Gewerbe entlang der A66" - Impulsräume sollen als großräumiger Betrachtungsschwerpunkt der Siedlungsentwicklung geprüft und ggf. konkretisiert werden
- Beschluss der Stadtverordnetenversammlung Nr. 0017 vom 07.02.2024 (Masterplan Gesundheitswirtschaft): Flächen entlang der A66 werden als Gewerbeflächenpotenziale bezeichnet
- Nicht integrierte Lage
- Fläche ist teilweise mit Wohnnutzung durchsetzt

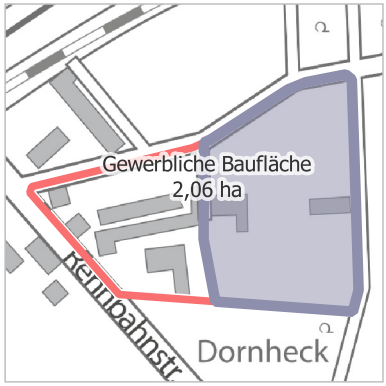
Planungshinweise

- Vertiefende Untersuchung des Immissionsschutzes aufgrund der vorhandenen Wohnnutzung
- Gehölze auf dem gesamten Gelände
- Laut der Planungshinweiskarte der Klimastudie (INKEK, Arbeitsstand Oktober 2024) liegt die Fläche in der Kategorie "Bebautes Gebiet mit geringer Belastung und geringer klimarelevanter Funktion" und im Nordosten zu geringen Teilen in der Kategorie "Ausgleichsraum mit mittlerer Bedeutung". Auf eine klimasensible Entwicklung der Baufläche ist zu achten.



Fazit

Der westliche Teil der Prüffläche E-V-4 ist durch eine Bebauungsstruktur geprägt, die sich im Bestand als gemischte Nutzung von Wohnen und Gewerbe darstellt. Dies sollte weiter ermöglicht werden. Da in der Landeshauptstadt Wiesbaden hohe Bedarfe an gewerblichen Bauflächen bestehen, wird die östliche Teilfläche dementsprechend weiter als "Gewerbliche Baufläche - Planung" geführt.

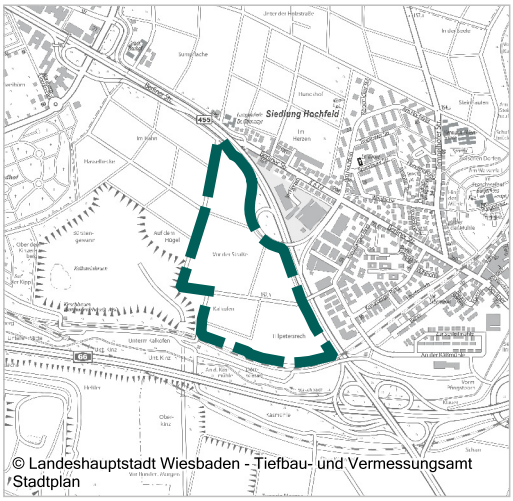


Vorschlag für den FNP2040: Prüffläche teilweise übernehmen.

Kalkofen (Behördenstandort BKA) (E-5)



Ortsbezirk(e):	Erbenheim
Flächengröße:	31,60 ha
Prüfung für FNP 2040:	Sonderbaufläche - Planung
FNP 2010:	Fläche für Massnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft - Bestand, 63%; Landwirtschaftliche Fläche - Bestand, 37%





Stadtplanerische Prüfung

Stadträumliche Einbindung		Siedlungserweiterung
Flächengröße		>5 ha
Lage im Bauschutzbereich		berührt Bauschutzbereich, Einflugschneise oder Sicherheitsfläche
Freiraumversorgung		≥ 50% der Flächen unter 150 m entfernt
Einzelhandelsversorgung		*unberücksichtigt bei dieser Nutzungsart*
Soziale Infrastruktur		*unberücksichtigt bei dieser Nutzungsart*
Anschluss an SPNV		≥ 50% der Fläche zwischen 1000 m und 2000 m entfernt
Anschluss an Autobahn		≥ 50% der Fläche zwischen 2000 und 4000 m entfernt
Aufwand äußere Erschließung		Die Herstellung einer parallel zur B 455 verlaufenden Erschließungsstraße mit Anschluss an den Siegfriedring/B455 ist vorzusehen sowie ein Anschluss an die B 455 an der Anschlussstelle Erbenheim-Nord. Ferner sind Notzufahrten und -abfahrten auf die BAB 66 zu realisieren.

Bewertungsstufen: günstig | mittel | ungünstig

Umweltplanerische Prüfung

Mensch - Gesundheit	Boden	Wasser	Klima	Pflanzen Tiere	Landschaft	Kultur Sachgüter	Fläche

Bewertungsstufen: positive Auswirkung | keine - sehr geringe Beeinträchtigung | geringe Beeinträchtigung | mäßige Beeinträchtigung | hohe Beeinträchtigung | sehr hohe Beeinträchtigung

(Details zu den Prüfergebnissen siehe umweltplanerischer Steckbrief)

Kalkofen (Behördenstandort BKA)
E-5

Flächenspezifische Aspekte

- Beschluss der Stadtverordnetenversammlung Nr. 0231 vom 29.06.2017 (vorbereitende Untersuchungen nach § 165 Abs. 4 BauGB)
- Beschluss der Stadtverordnetenversammlung Nr. 0621 vom 12.12.2019 (Abschluss und Kenntnisnahme der vorbereitenden Untersuchung)
- Beschluss der Stadtverordnetenversammlung Nr. 0294 vom 17.09.2020 (Entwicklungssatzung zum städtebaulichen Entwicklungsbereich "Ostfeld")
- Entlassung aus dem Landschaftsschutzgebiet "Stadt Wiesbaden" (Zone II) erforderlich
- Regionalversammlung Südhessen vom 07.05.2021 (Zulassung einer Abweichung von Zielen des Regionalplans Südhessen/Regionaler Flächennutzungsplan 2010 im Bereich der Städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme Wiesbaden Ostfeld)
- Ergebnisse des städtebaulichen Ideenwettbewerbs im Oktober 2024
- Kooperationserklärung zum Neubau des Bundeskriminalamtes Wiesbaden ("LOI") vom 13.08.2020

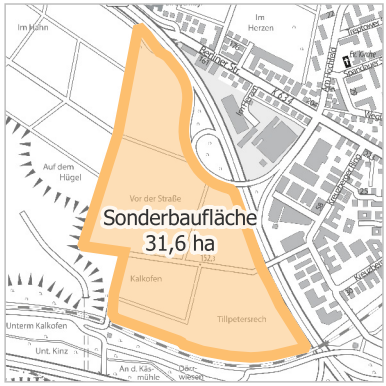
Planungshinweise

- Bauleitplanverfahren für den BKA-Standort auf diesen Flächen ist aktuell in Vorbereitung
- Erarbeitung einer Rahmenplanung
- Durch die Umsetzung der Maßgabe eines schienengebundenen ÖPNV-Haltepunkts aus der Zielabweichung ist eine gute ÖPNV-Anbindung an das städtische und regionale ÖPNV-Netz sichergestellt (im Gegensatz zum Prüfergebnis des städtebaulichen Prüfkriteriums "ÖPNV-Anbindung")
- Das Biotop Kalkofen grenzt unmittelbar an das Gebiet an
- Schallschutzmaßnahmen zur B 455 und zur A 66 sowie zur Bahn und aufgrund des Flugplatzes
- Ruderalflur (mittig) und Gehölze (im Norden)
- Laut Planungshinweiskarte der Klimastudie (INKEK, Arbeitsstand Oktober 2024) liegt die Fläche im Kernbereich in der Kategorie "Ausgleichsraum mit mittlerer Bedeutung" sowie in den westlichen und nordöstlichen Randbereich in der Kategorie "Ausgleichsraum". Auf eine klimasensible Entwicklung der Baufläche ist zu achten.



Fazit

Es ist absehbar, dass durch den Eingriff mit hohen bis sehr hohen negativen Auswirkungen auf die Umwelt (Straßenlärm, Flora und Fauna, hochwertige Böden, Landschaft) zu rechnen ist. Trotzdem wird die Prüffläche als Baufläche vorgeschlagen, da hier der neue Standort des Bundeskriminalamtes entstehen wird. Im Herbst 2024 wurde ein Sieger des städtebaulichen Ideenwettbewerbs prämiert. Das Konzept bildet die Grundlage für das Bauleitplanverfahren, das aktuell in Vorbereitung ist. Der Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan soll im 2. Quartal 2025 gefasst werden.

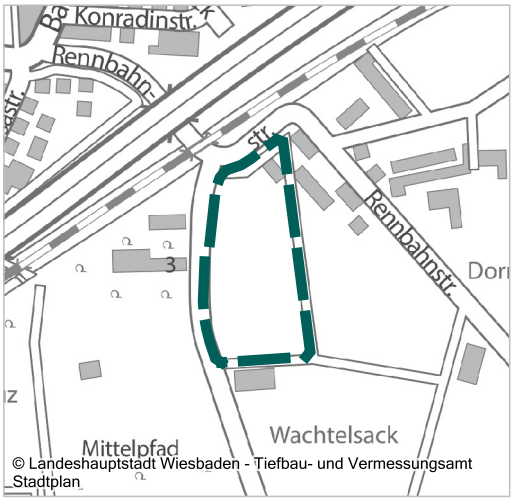


Vorschlag für den FNP2040: Prüffläche vollständig übernehmen.

Östlich des Mittelpfads (E-6)



Ortsbezirk(e):	Erbenheim
Flächengröße:	2,01 ha
Prüfung für FNP 2040:	Gewerbliche Baufläche - Planung
FNP 2010:	Landwirtschaftliche Fläche - Bestand, 98%





Stadtplanerische Prüfung

Stadträumliche Einbindung		Siedlungserweiterung
Flächengröße		>= 2 ha and < 5 ha
Lage im Bauschutzbereich		berührt Bauschutzbereich, Einflugschneise oder Sicherheitsfläche
Freiraumversorgung		≥ 50% der Flächen unter 150 m entfernt
Einzelhandelsversorgung		*unberücksichtigt bei dieser Nutzungsart*
Soziale Infrastruktur		*unberücksichtigt bei dieser Nutzungsart*
Anschluss an SPNV		≥ 50% der Fläche zwischen 1000 m und 2000 m entfernt
Anschluss an Autobahn		≥ 50% der Fläche zwischen 2000 und 4000 m entfernt
Aufwand äußere Erschließung		Es sind mehrere Anschlüsse an die Rennbahnstraße oder die Straße Mittelpfad leicht möglich.

Bewertungsstufen: günstig | mittel | ungünstig

Umweltplanerische Prüfung

Mensch - Gesundheit	Boden	Wasser	Klima	Pflanzen Tiere	Landschaft	Kultur Sachgüter	Fläche

Bewertungsstufen: positive Auswirkung | keine - sehr geringe Beeinträchtigung | geringe Beeinträchtigung | mäßige Beeinträchtigung | hohe Beeinträchtigung | sehr hohe Beeinträchtigung

(Details zu den Prüfergebnissen siehe umweltplanerischer Steckbrief)

Östlich des Mittelpfads
E-6

Flächenspezifische Aspekte

- Beschluss der Stadtverordnetenversammlung Nr. 0143 vom 03.05.2018 (Integriertes Stadtentwicklungskonzept Wiesbaden 2030+): Impulsraum "Gewerbe entlang der A66" - Impulsräume sollen als großräumiger Betrachtungsschwerpunkt der Siedlungsentwicklung geprüft und ggf. konkretisiert werden
- Beschluss der Stadtverordnetenversammlung Nr. 0017 vom 07.02.2024 (Masterplan Gesundheitswirtschaft): Flächen entlang der A66 werden als Gewerbeflächenpotenziale bezeichnet

Planungshinweise

- Im Rahmen der Bebauungsplanung ist auf die angrenzende Wohnbebauung Rücksicht zu nehmen.
- Schallschutzmaßnahmen zur A 66 und zur Eisenbahn und aufgrund des Flugplatzes
- Gehölze und Bäume auf der Fläche vorhanden
- Sehr hochwertige Böden im Süden
- Laut der Planungshinweiskarte der Klimastudie (INKEK, Arbeitsstand Oktober 2024) liegt die Fläche in der Kategorie "Ausgleichsraum".



Fazit

Durch die gewerbliche Vorprägung der direkt angrenzenden Umgebung, ist eine geordnete Gewerbeentwicklung auf diesen Flächen städtebaulich vertretbar. Der verkehrliche Anschluss ist leicht realisierbar. Unter Berücksichtigung der Planungshinweise ist die Fläche als gewerbliche Baufläche geeignet.

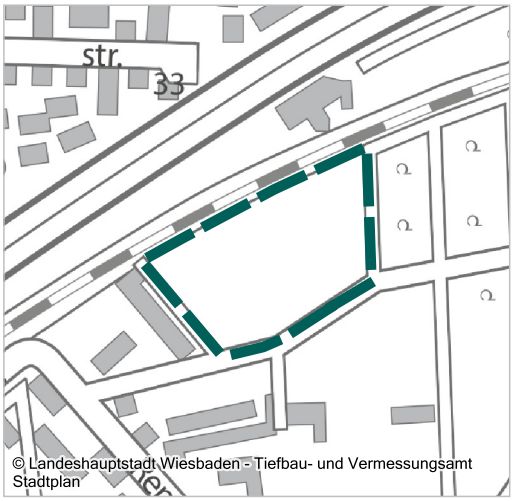


Vorschlag für den FNP2040: Prüffläche vollständig übernehmen.

Westlich des Kühwegs / an der ICE-Trasse (E-7)



Ortsbezirk(e):	Erbenheim
Flächengröße:	1,61 ha
Prüfung für FNP 2040:	Gewerbliche Baufläche - Planung
FNP 2010:	Landwirtschaftliche Fläche - Bestand, 93%





Stadtplanerische Prüfung

Stadträumliche Einbindung		≥ 75% der Fläche in Arrondierungssuchraum (Arrondierung)
Flächengröße		< 2 ha
Lage im Bauschutzbereich		berührt Bauschutzbereich, Einflugschneise oder Sicherheitsfläche
Freiraumversorgung		≥ 50% der Flächen unter 150 m entfernt
Einzelhandelsversorgung		*unberücksichtigt bei dieser Nutzungsart*
Soziale Infrastruktur		*unberücksichtigt bei dieser Nutzungsart*
Anschluss an SPNV		≥ 50% der Fläche zwischen 1000 m und 2000 m entfernt
Anschluss an Autobahn		≥ 50% der Fläche zwischen 2000 und 4000 m entfernt
Aufwand äußere Erschließung		Die Fläche ist durch schmale Zufahrtswege erschlossen. Auf dem Kühweg ist kein Begegnungsverkehr möglich. Für den Ausbaustandard von Kühweg und Rennbahnstraße ist ein relativ hohes Verkehrsaufkommen zu verzeichnen.

Bewertungsstufen: günstig | mittel | ungünstig

Umweltplanerische Prüfung

Mensch - Gesundheit	Boden	Wasser	Klima	Pflanzen Tiere	Landschaft	Kultur Sachgüter	Fläche

Bewertungsstufen: positive Auswirkung | keine - sehr geringe Beeinträchtigung | geringe Beeinträchtigung | mäßige Beeinträchtigung | hohe Beeinträchtigung | sehr hohe Beeinträchtigung

(Details zu den Prüfergebnissen siehe umweltplanerischer Steckbrief)

Westlich des Kühwegs / an der ICE-Trasse
E-7

Flächenspezifische Aspekte

- Beschluss der Stadtverordnetenversammlung Nr. 0143 vom 03.05.2018 (Integriertes Stadtentwicklungskonzept Wiesbaden 2030+): Impulsraum "Gewerbe entlang der A66" - Impulsräume sollen als großräumiger Betrachtungsschwerpunkt der Siedlungsentwicklung geprüft und ggf. konkretisiert werden
- Beschluss der Stadtverordnetenversammlung Nr. 0017 vom 07.02.2024 (Masterplan Gesundheitswirtschaft): Flächen entlang der A66 werden als Gewerbeflächenpotenziale bezeichnet
- Wohnnutzung südlich angrenzend
- Bahntrasse nördlich angrenzend
- Nicht integrierte Lage

Planungshinweise

- Immissionsschutz ist aufgrund der südlich angrenzenden Wohnnutzung näher zu untersuchen
- Potenzielle Gewerbebauten sollten als Lärmschutz für die südlich angrenzenden Liegenschaften funktionieren.
- Übergangsbereich zu den Kleingärten schaffen
- Laut der Planungshinweiskarte der Klimastudie (INKEK, Arbeitsstand Oktober 2024) liegt die Fläche in der Kategorie "Ausgleichsraum mit mittlerer Bedeutung". Auf eine klimasensible Entwicklung der Baufläche ist zu achten.



Fazit

Trotz der zu erwartenden hohen umweltfachlichen Auswirkungen (Boden, Freifläche) ist die Fläche unter Berücksichtigung der Planungshinweise als Baufläche für nicht störendes Gewerbe geeignet. Im Hinblick auf die gemischte Nutzung, die südwestlich der Fläche bereits besteht, kann die Fläche E-7 mit einer gewerblichen Entwicklung einen Übergang zu den gemischt genutzten Flächen und durch eine geeignete Ausrichtung der Bauten einen Lärmschutz bilden.

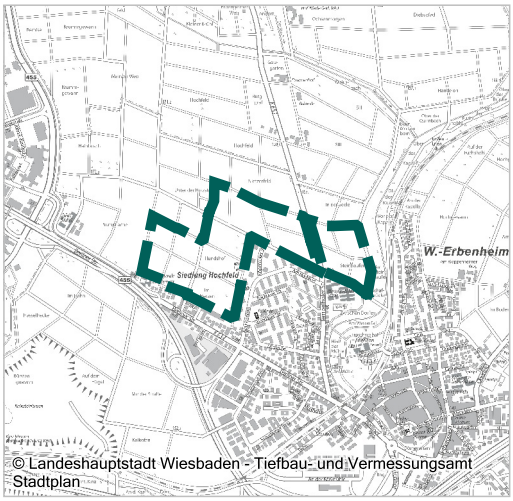


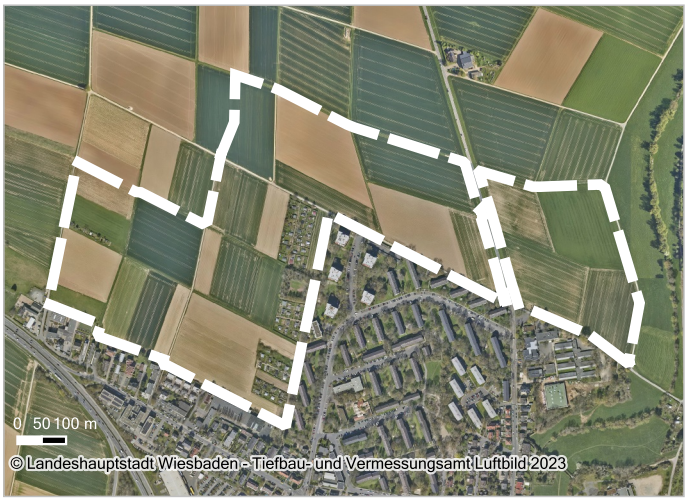
Vorschlag für den FNP2040: Prüffläche vollständig übernehmen.

Hundshof, Nietzerfeld und nördlich der Hermann-Ehlers-Schule (E-9)



Ortsbezirk(e):	Erbenheim
Flächengröße:	38,08 ha
Prüfung für FNP 2040:	Wohnbaufläche - Planung
FNP 2010:	Landwirtschaftliche Fläche - Bestand, 71%; Grünfläche - Planung, 18%; Grünfläche - Bestand, 10%





Stadtplanerische Prüfung

Stadträumliche Einbindung		Siedlungserweiterung
Flächengröße		*unberücksichtigt bei dieser Nutzungsart*
Lage im Bauschutzbereich		berührt Bauschutzbereich, Einflugschneise oder Sicherheitsfläche
Freiraumversorgung		≥ 50% der Flächen unter 150 m entfernt
Einzelhandelsversorgung		≥ 50% der Fläche zwischen 500 m und 1000 m entfernt
Soziale Infrastruktur		≥ 50% der Fläche mehr als 1000 m entfernt
Anschluss an SPNV		≥ 50% der Fläche zwischen 1000 m und 2000 m entfernt
Anschluss an Autobahn		≥ 50% der Fläche zwischen 2000 und 4000 m entfernt
Aufwand äußere Erschließung		Ein Anschluss an die "Tempelhofer Straße" ist möglich, weitere Anschlusspunkte hingegen sind schwierig realisierbar.

Bewertungsstufen: günstig | mittel | ungünstig

Umweltplanerische Prüfung

Mensch - Gesundheit	Boden	Wasser	Klima	Pflanzen Tiere	Landschaft	Kultur Sachgüter	Fläche

Bewertungsstufen: positive Auswirkung | keine - sehr geringe Beeinträchtigung | geringe Beeinträchtigung | mäßige Beeinträchtigung | hohe Beeinträchtigung | sehr hohe Beeinträchtigung

(Details zu den Prüfergebnissen siehe umweltplanerischer Steckbrief)

Hundshof, Nietzerfeld und nördlich der Hermann-Ehlers-Schule
E-9

Flächenspezifische Aspekte

- Beschluss der Stadtverordnetenversammlung Nr. 0011 vom 12.02.2015 (Wohnbauflächenentwicklung) - mittel- bis langfristiges Potenzial
- Ortsbeiratsbeschluss Nr. 0058 vom 16.07.2024: Eine Erweiterung und Verdichtung des Siedlungsgebietes Hochfeld wird aufgrund der erhöhten Schwierigkeit der sozialen Integration kritisch gesehen
- Teilweise Entlassung aus dem Landschaftsschutzgebiet "Stadt Wiesbaden" (Zone II) erforderlich
- Für Teile der Prüffläche liegt ein rechtsverbindlicher Bebauungsplan vor (1979 / 01 Hochfeld - West). Er setzt für die Flächen direkt westlich angrenzend an die Wohnbebauung Fläche für die Landwirtschaft sowie Dauerkleingärten, eine Grünfläche und eine öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Kinderspielplatz fest.

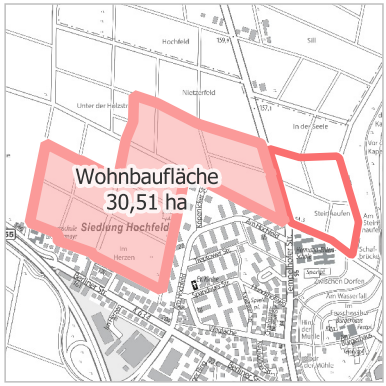
Planungshinweise

- In der Prüffläche liegen Klein- und Freizeitgärten
- Verkehrliche Erschließung für die südwestliche Teilfläche schwer realisierbar
- Schallschutzmaßnahmen zur B 455 im Westen und zur Tempelhofer Straße im Osten
- Sehr hochwertige Böden und klimatischer Ausgleichsraum
- Vorhandene Kleingärten dienen der Erholungsnutzung und der Durchgrünung
- Heilquellenschutzgebiet Zone 4: Auflagen bei Tiefenbohrungen (z.B. für Geothermie) sind zu erwarten
- Laut der Planungshinweiskarte der Klimastudie (INKEK, Arbeitsstand Oktober 2024) liegt die Fläche in der Kategorie "Ausgleichsraum mit mittlerer Bedeutung", am östlichen Rand liegt sie in der Kategorie "Ausgleichsraum mit hoher Bedeutung" und im Bereich einer "Kaltluftbahn". Auf eine klimasensible Entwicklung der Baufläche ist zu achten.



Fazit

Die Fläche E-9 wird von der Tempelhofer Straße durchschnitten. Der östlich der Straße befindliche Teilbereich ist in seiner Lage nicht integriert. Ferner sind hochwertige Talauen in diesem Gebiet zu finden, die für die Schutzgüter Klima, Fläche und Boden von Bedeutung sind. Aus den genannten Gründen wird dieser Teilbereich nicht weiter als Fläche für eine bauliche Entwicklung empfohlen. Auf der anderen Straßenseite befinden sich im südwestlichen Teilbereich Freizeit- und Kleingärten. Eine verkehrliche Erschließung dieses Bereiches ist nur mit einem sehr hohen Aufwand realisierbar. Unter Berücksichtigung der Planungshinweise ist der reduzierte Flächenumgriff als Wohnbaufläche geeignet.

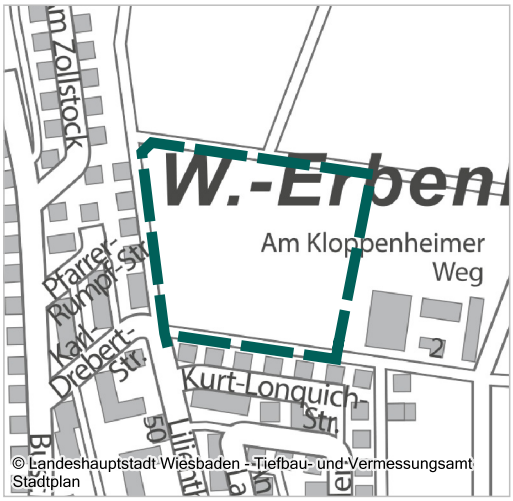


Vorschlag für den FNP2040: Prüffläche teilweise übernehmen.

Am Kloppenheimer Weg (E-10)



Ortsbezirk(e):	Erbenheim
Flächengröße:	2,89 ha
Prüfung für FNP 2040:	Wohnbaufläche - Planung
FNP 2010:	Wohnbaufläche - Planung, 58%; Fläche für Massnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft - Planung, 34%





Stadtplanerische Prüfung

Stadträumliche Einbindung		≥ 75% der Fläche in Arrondierungssuchraum (Arrondierung)
Flächengröße		*unberücksichtigt bei dieser Nutzungsart*
Lage im Bauschutzbereich		berührt Bauschutzbereich, Einflugschneise oder Sicherheitsfläche
Freiraumversorgung		≥ 50% der Flächen unter 150 m entfernt
Einzelhandelsversorgung		≥ 50% der Fläche mehr als 1000 m entfernt
Soziale Infrastruktur		≥ 50% der Fläche zwischen 500 m und 1000 m entfernt
Anschluss an SPNV		≥ 50% der Fläche zwischen 1000 m und 2000 m entfernt
Anschluss an Autobahn		≥ 50% der Fläche zwischen 2000 und 4000 m entfernt
Aufwand äußere Erschließung		Ein Anschluss an der Ecke "Karl-Drebert-Straße/Lilienthalstraße" ist leicht möglich, ein notwendiger zweiter Anschlusspunkt scheint aufwendiger in der Herstellung.

Bewertungsstufen: günstig | mittel | ungünstig

Umweltplanerische Prüfung

Mensch - Gesundheit	Boden	Wasser	Klima	Pflanzen Tiere	Landschaft	Kultur Sachgüter	Fläche

Bewertungsstufen: positive Auswirkung | keine - sehr geringe Beeinträchtigung | geringe Beeinträchtigung | mäßige Beeinträchtigung | hohe Beeinträchtigung | sehr hohe Beeinträchtigung

(Details zu den Prüfergebnissen siehe umweltplanerischer Steckbrief)

Am Kloppenheimer Weg
E-10

Flächenspezifische Aspekte

- Beschluss der Stadtverordnetenversammlung Nr. 0011 vom 12.02.2015 (Wohnbauflächenentwicklung) - mittel- bis langfristiges Potenzial
- Östlich angrenzender landwirtschaftlicher Betrieb
- Der rechtsverbindliche Bebauungsplan "1993 / 01 Erbenheim Nord-Ost" setzt für den südlichen Teil der Prüffläche Fläche für die Landwirtschaft mit der Zweckbestimmung Acker- und Obstbau fest.

Planungshinweise

- Abstand zum östlich angrenzenden landwirtschaftlichen Betrieb aus Immissionsschutzgründen prüfen
- Schallschutzmaßnahmen zur A 66, K 663, zur Eisenbahn und aufgrund des Flugplatzes
- Laut der Planungshinweiskarte der Klimastudie (INKEK, Arbeitsstand Oktober 2024) liegt die Fläche in der Kategorie "Ausgleichsraum mit mittlerer Bedeutung". Auf eine klimasensible Entwicklung der Baufläche ist zu achten.



Fazit

Die Fläche gliedert sich direkt an eine bestehende Wohnbebauung an und ist verkehrlich gut erschlossen. Für eine mögliche wohnbauliche Entwicklung sind eventuelle Abstandsflächen zum vorhandenen landwirtschaftlichen Betrieb zu prüfen und ggf. zu beachten. Es ist von Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch (Straßenlärm), Boden (Hochwertigkeit) und Fläche (Freiflächenanteil) auszugehen. Unter Berücksichtigung der Planungshinweise ist die Fläche als Wohnbaufläche geeignet.

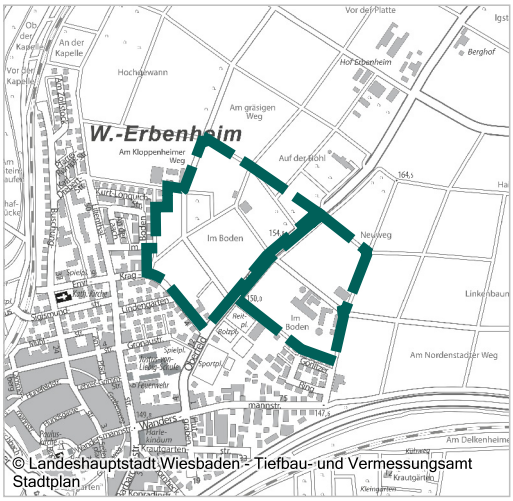


Vorschlag für den FNP2040: Prüffläche vollständig übernehmen.

Erbenheim-Ost (E-12)



Ortsbezirk(e):	Erbenheim
Flächengröße:	23,31 ha
Prüfung für FNP 2040:	Wohnbaufläche - Planung
FNP 2010:	Wohnbaufläche - Planung, 34%; Landwirtschaftliche Fläche - Bestand, 33%; Sondergebiet mit hohem Grünanteil - Bestand, 20%





Stadtplanerische Prüfung

Stadträumliche Einbindung		Siedlungserweiterung
Flächengröße		*unberücksichtigt bei dieser Nutzungsart*
Lage im Bauschutzbereich		berührt Bauschutzbereich, Einflugschneise oder Sicherheitsfläche
Freiraumversorgung		≥ 50% der Flächen unter 150 m entfernt
Einzelhandelsversorgung		≥ 50% der Fläche mehr als 1000 m entfernt
Soziale Infrastruktur		≥ 50% der Fläche zwischen 500 m und 1000 m entfernt
Anschluss an SPNV		≥ 50% der Fläche zwischen 1000 m und 2000 m entfernt
Anschluss an Autobahn		≥ 50% der Fläche zwischen 2000 und 4000 m entfernt
Aufwand äußere Erschließung		Es sind mehrere Anschlüsse an die Emil-Krag-Straße und an "Oberfeld" leicht möglich

Bewertungsstufen: günstig | mittel | ungünstig

Umweltplanerische Prüfung

Mensch - Gesundheit	Boden	Wasser	Klima	Pflanzen Tiere	Landschaft	Kultur Sachgüter	Fläche

Bewertungsstufen: positive Auswirkung | keine - sehr geringe Beeinträchtigung | geringe Beeinträchtigung | mäßige Beeinträchtigung | hohe Beeinträchtigung | sehr hohe Beeinträchtigung

(Details zu den Prüfergebnissen siehe umweltplanerischer Steckbrief)

Erbenheim-Ost
E-12

Flächenspezifische Aspekte

- Beschluss der Stadtverordnetenversammlung Nr. 0011 vom 12.02.2015 (Wohnbauflächenentwicklung) - mittel- bis langfristiges Potenzial für die Fläche nordwestlich der Straße Oberfeld (K663)
- Deutliche Herausbildung eines Ortsrandes
- Ansässiger Reiterhof und landwirtschaftlicher Betrieb unterstreichen die Charakteristik des Ortsrandes
- Der rechtsverbindliche Bebauungsplan "1993 / 01 Erbenheim Nord-Ost" setzt für den südwestlichen Teil der Prüffläche Fläche für die Landwirtschaft mit der Zweckbestimmung Acker- und Obstbau und der Zweckbestimmung Aussiedlerhof fest.

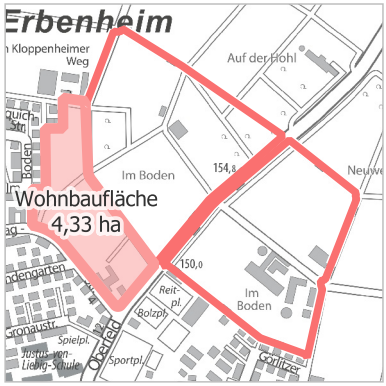
Planungshinweise

- Eine mögliche bauliche Erweiterung muss die vorhandene Ortsrandsituation aufnehmen und berücksichtigen.
- Es ist zu prüfen, ob ggf. Abstand zum nördlich gelegenen landwirtschaftlichen Betrieb zu halten ist und die Fläche in einer städtebaulichen Konzeption freizuhalten ist.
- Schallschutzmaßnahmen zur A 66 und K 663 und aufgrund des Flugplatzes
- Sehr hochwertige Böden und klimatischer Ausgleichsraum
- Markante Baumreihen entlang der Straßen
- Vorhandene lineare Maßnahmen zum Grünverbund im Gebiet
- Laut der Planungshinweiskarte der Klimastudie (INKEK, Arbeitsstand Oktober 2024) liegt die Fläche in der Kategorie "Ausgleichsraum mit mittlerer Bedeutung" und im Südwesten zu geringen Teilen in der Kategorie "Bebautes Gebiet mit geringer Belastung und geringer klimarelevanter Funktion". Auf eine klimasensible Entwicklung der Baufläche ist zu achten.



Fazit

Die Flächen grenzen an den Siedlungskörper an und bilden in ihrer Struktur und Nutzung einen deutlichen Ortsrandcharakter aus. Die vorzufindenden Strukturen durch den ansässigen landwirtschaftlichen Betrieb und den Reiterhof sind erhaltenswert und sollten einer Bebauung nicht weichen. Außerdem sind durch eine Bebauung auf der gesamten Prüffläche negative Auswirkungen auf unterschiedliche Schutzgüter zu erwarten (menschliche Gesundheit, Boden, Landschaft und Fläche). Aus diesem Grund wird der Flächenumgriff reduziert. Unter Berücksichtigung der Planungshinweise ist der reduzierte Flächenumgriff für eine behutsame wohnbauliche Entwicklung geeignet.



Vorschlag für den FNP2040: Prüffläche teilweise übernehmen.

Scharr (E-13)



Ortsbezirk(e):	Erbenheim
Flächengröße:	10,03 ha
Prüfung für FNP 2040:	Gewerbliche Baufläche - Planung
FNP 2010:	Sondergebiet mit hohem Grünanteil - Planung, 100%





Stadtplanerische Prüfung

Stadträumliche Einbindung		Siedlungserweiterung
Flächengröße		>5 ha
Lage im Bauschutzbereich		berührt An- und Abflugsektor (APZ I+II)
Freiraumversorgung		≥ 50% der Flächen unter 150 m entfernt
Einzelhandelsversorgung		*unberücksichtigt bei dieser Nutzungsart*
Soziale Infrastruktur		*unberücksichtigt bei dieser Nutzungsart*
Anschluss an SPNV		≥ 50% der Fläche zwischen 1000 m und 2000 m entfernt
Anschluss an Autobahn		≥ 50% der Fläche unter 2000 m entfernt
Aufwand äußere Erschließung		Die äußere Erschließung des Gebietes ist einfach herzustellen. Anschlussmöglichkeiten sind ohne Höhenversprung an die Straße Zum Friedhof (K 634) realisierbar.

Bewertungsstufen: günstig | mittel | ungünstig

Umweltplanerische Prüfung

Mensch - Gesundheit	Boden	Wasser	Klima	Pflanzen Tiere	Landschaft	Kultur Sachgüter	Fläche

Bewertungsstufen: positive Auswirkung | keine - sehr geringe Beeinträchtigung | geringe Beeinträchtigung | mäßige Beeinträchtigung | hohe Beeinträchtigung | sehr hohe Beeinträchtigung

(Details zu den Prüfergebnissen siehe umweltplanerischer Steckbrief)

Scharr
E-13

Flächenspezifische Aspekte

- Beschluss der Stadtverordnetenversammlung Nr. 0143 vom 03.05.2018 (Integriertes Stadtentwicklungskonzept Wiesbaden 2030+): Impulsraum "Gewerbe entlang der A66" - Impulsräume sollen als großräumiger Betrachtungsschwerpunkt der Siedlungsentwicklung geprüft und ggf. konkretisiert werden
- Beschluss der Stadtverordnetenversammlung Nr. 0017 vom 07.02.2024 (Masterplan Gesundheitswirtschaft): Flächen entlang der A66 werden als Gewerbeflächenpotenziale bezeichnet

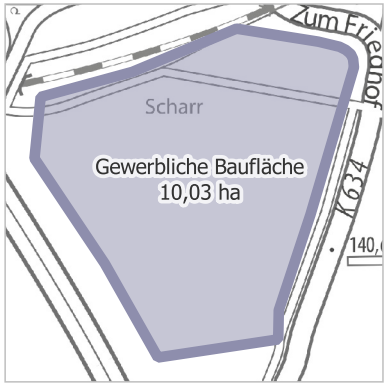
Planungshinweise

- Schallschutzmaßnahmen zur A 66 und B 455 und zur Straße "Zum Friedhof"
- Laut der Planungshinweiskarte der Klimastudie (INKEK, Arbeitsstand Oktober 2024) liegt die Fläche in der Kategorie "Ausgleichsraum".



Fazit

Für eine gewerbliche Entwicklung ist die Lage der Prüffläche sehr günstig. Das übergeordnete Straßennetz befindet sich in unmittelbarer Nähe und die verkehrliche Erschließung der Fläche ist mit einem geringen Aufwand realisierbar. Dadurch reduziert sich ein weiterer Eingriff auf das Schutzgut Fläche. Auch die flache Topographie der Fläche ist ein gutes Kriterium, insbesondere für die gewerbliche Nutzung. Für die Schutzgüter Boden und Fläche verbleiben hohe umweltfachliche Auswirkungen.

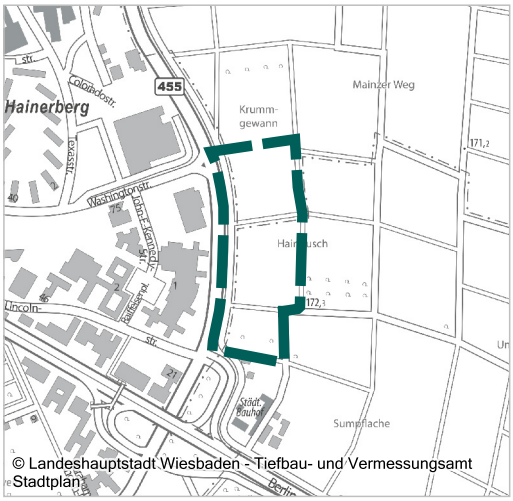


Vorschlag für den FNP2040: Prüffläche vollständig übernehmen.

Nördlich des städtischen Bauhofs (Bt-3)



Ortsbezirk(e):	Erbenheim, Bierstadt
Flächengröße:	8,66 ha
Prüfung für FNP 2040:	Sonderbaufläche - Planung
FNP 2010:	Landwirtschaftliche Fläche - Bestand, 75%; Sondergebiet mit hohem Grünanteil - Bestand, 20%





Stadtplanerische Prüfung

Stadträumliche Einbindung		Siedlungserweiterung
Flächengröße		>5 ha
Lage im Bauschutzbereich		berührt Bauschutzbereich, Einflugschneise oder Sicherheitsfläche
Freiraumversorgung		≥ 50% der Flächen unter 150 m entfernt
Einzelhandelsversorgung		*unberücksichtigt bei dieser Nutzungsart*
Soziale Infrastruktur		*unberücksichtigt bei dieser Nutzungsart*
Anschluss an SPNV		≥ 50% der Fläche mehr als 2000 m entfernt
Anschluss an Autobahn		≥ 50% der Fläche zwischen 2000 und 4000 m entfernt
Aufwand äußere Erschließung		Anschluss an die B 455 in Höhe der Washingtonstraße möglich.

Bewertungsstufen: günstig | mittel | ungünstig

Umweltplanerische Prüfung

Mensch - Gesundheit	Boden	Wasser	Klima	Pflanzen Tiere	Landschaft	Kultur Sachgüter	Fläche

Bewertungsstufen: positive Auswirkung | keine - sehr geringe Beeinträchtigung | geringe Beeinträchtigung | mäßige Beeinträchtigung | hohe Beeinträchtigung | sehr hohe Beeinträchtigung

(Details zu den Prüfergebnissen siehe umweltplanerischer Steckbrief)

Nördlich des städtischen Bauhofs
Bt-3

Flächenspezifische Aspekte

- Die Fläche liegt zu großen Teilen im Landschaftsschutzgebiet "Stadt Wiesbaden" (LSG). Eine Entlassung aus dem LSG durch das Regierungspräsidium Darmstadt ist erforderlich.
- Der südliche Bereich der Fläche ist im FNP 2010 als Erweiterungsfläche für den Bauhof (Sondergebiet, Planung) dargestellt und liegt daher nicht im LSG.

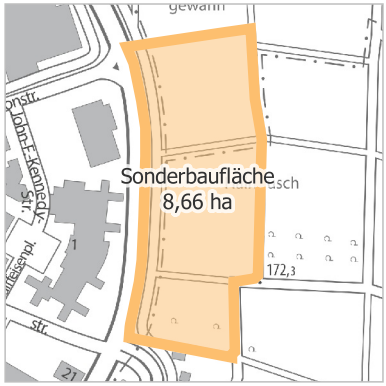
Planungshinweise

- In Nord-Süd-Richtung verläuft eine Hochspannungsfreileitung. Die Schutzstreifen (25 m beiderseits) sind zu beachten.
- Laut der Planungshinweiskarte der Klimastudie (INKEK, Arbeitsstand Oktober 2024) liegt die Fläche in der Kategorie „Ausgleichsraum“.



Fazit

Die Fläche wird aufgrund des Bedarfs eines ESWE-Betriebshofs und wegen der fortgeschrittenen Abstimmungen für eine Darstellung als geplante Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung Verkehr im FNP-Vorentwurf vorgeschlagen.

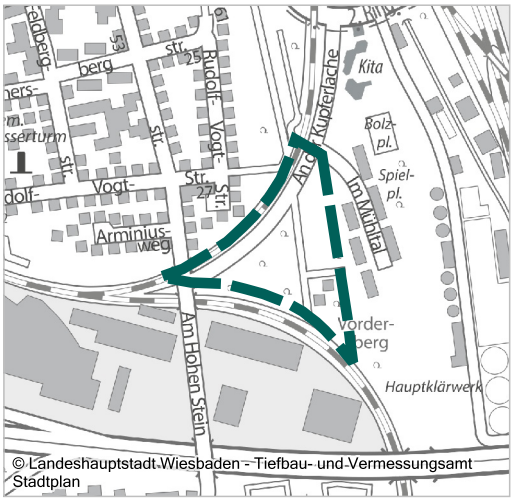


Vorschlag für den FNP2040: Prüffläche vollständig übernehmen.

Vorderberg / Mühltal (Bi-1)



Ortsbezirk(e):	Biebrich
Flächengröße:	2,92 ha
Prüfung für FNP 2040:	Wohnbaufläche - Planung
FNP 2010:	Wohnbaufläche mit hohem Grünanteil - Planung, 100%





Stadtplanerische Prüfung

Stadträumliche Einbindung		≥ 75 % der Fläche liegt innerhalb des Siedlungskörpers (Innenbereichsentwicklung)
Flächengröße		*unberücksichtigt bei dieser Nutzungsart*
Lage im Bauschutzbereich		berührt Bauschutzbereich, Einflugschneise oder Sicherheitsfläche
Freiraumversorgung		≥ 50% der Flächen unter 150 m entfernt
Einzelhandelsversorgung		≥ 50% der Fläche zwischen 500 m und 1000 m entfernt
Soziale Infrastruktur		≥ 50% der Fläche mehr als 1000 m entfernt
Anschluss an SPNV		≥ 50% der Fläche zwischen 1000 m und 2000 m entfernt
Anschluss an Autobahn		≥ 50% der Fläche unter 2000 m entfernt
Aufwand äußere Erschließung		Anschluss nur über Knotenpunkt bei "An der Kupferlache" möglich

Bewertungsstufen: günstig | mittel | ungünstig

Umweltplanerische Prüfung

Mensch - Gesundheit	Boden	Wasser	Klima	Pflanzen Tiere	Landschaft	Kultur Sachgüter	Fläche

Bewertungsstufen: positive Auswirkung | keine - sehr geringe Beeinträchtigung | geringe Beeinträchtigung | mäßige Beeinträchtigung | hohe Beeinträchtigung | sehr hohe Beeinträchtigung

(Details zu den Prüfergebnissen siehe umweltplanerischer Steckbrief)

Vorderberg / Mühltal
Bi-1

Flächenspezifische Aspekte

- Beschluss der Stadtverordnetenversammlung Nr. 0011 vom 12.02.2015 (Wohnbauflächenentwicklung): Bereich stellt mittel- bis langfristiges Potenzial dar.
- Die östliche Hälfte der Fläche wird in der Wohnbauprojektliste geführt als Nr.: 14.08 Name: Im Mühltal / An der Kupferlache; Stufe 1 - Mittel- bis langfristige Wohnbauflächenpotenziale.
- Fläche ist im Süd-Westen und Nord-Westen von stillgelegten Bahngleisen der Aartalbahn umschlossen.
- Der rechtskräftige Bebauungsplan "1966 / 02 Vorderberg" setzt für die Fläche "Landwirtschaftliche Fläche" fest.

Planungshinweise

- Die eventuelle Reaktivierung der stillgelegten Gleise muss in der weiteren Planung berücksichtigt werden.
- Laut der Planungshinweiskarte der Klimastudie (INKEK, Arbeitsstand Oktober 2024) liegt die Fläche in der Kategorie „Ausgleichsraum mit mittlerer Bedeutung". Auf eine klimasensible Entwicklung der Baufläche ist zu achten.
- Die westliche Hälfte ist aufgrund hochwertiger Böden und Grünstrukturen nicht zu bebauen.
- Schallschutzmaßnahmen entlang der A66 und der Bahntrassen sind zu beachten.



Fazit

Der östlichen Teil der Prüffläche ist aufgrund der integrierten und zentralen Lage für eine Wohnnutzung geeignet. Die westliche Hälfte ist aufgrund hochwertiger Böden und Grünstrukturen, einem hohen Erschließungsaufwand und der Lage an den Bahntrassen nicht als Baufläche geeignet.

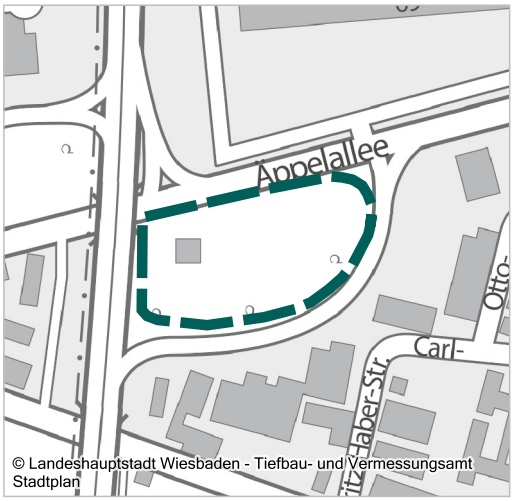


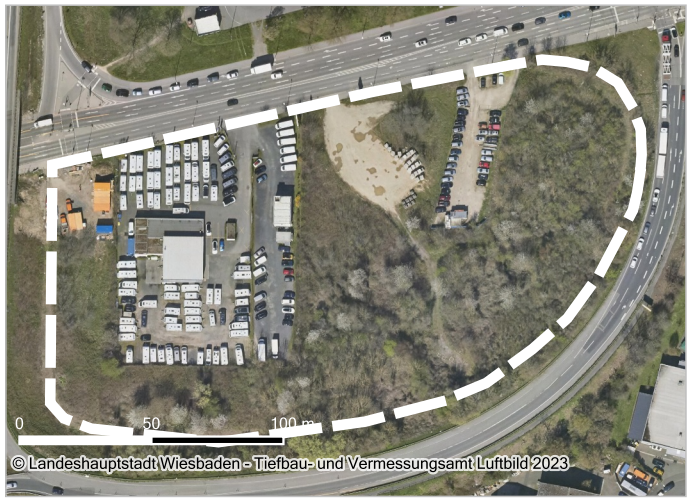
Vorschlag für den FNP2040: Prüffläche teilweise übernehmen.

Östliches Autobahnohr an der Äppelallee (Bi-V-1)



Ortsbezirk(e):	Biebrich
Flächengröße:	2,45 ha
Prüfung für FNP 2040:	Gewerbliche Baufläche - Planung
FNP 2010:	Sondergebiet - Planung, 100%





Stadtplanerische Prüfung

Stadträumliche Einbindung		≥ 75 % der Fläche liegt innerhalb des Siedlungskörpers (Innenbereichsentwicklung)
Flächengröße		>= 2 ha and < 5 ha
Lage im Bauschutzbereich		berührt Bauschutzbereich, Einflugschneise oder Sicherheitsfläche
Freiraumversorgung		≥ 50% der Flächen unter 150 m entfernt
Einzelhandelsversorgung		*unberücksichtigt bei dieser Nutzungsart*
Soziale Infrastruktur		*unberücksichtigt bei dieser Nutzungsart*
Anschluss an SPNV		≥ 50% der Fläche zwischen 1000 m und 2000 m entfernt
Anschluss an Autobahn		≥ 50% der Fläche unter 2000 m entfernt
Aufwand äußere Erschließung		Anschluss an die Äppelallee ist leicht herzustellen

Bewertungsstufen: günstig | mittel | ungünstig

Umweltplanerische Prüfung

Mensch - Gesundheit	Boden	Wasser	Klima	Pflanzen Tiere	Landschaft	Kultur Sachgüter	Fläche

Bewertungsstufen: positive Auswirkung | keine - sehr geringe Beeinträchtigung | geringe Beeinträchtigung | mäßige Beeinträchtigung | hohe Beeinträchtigung | sehr hohe Beeinträchtigung

(Details zu den Prüfergebnissen siehe umweltplanerischer Steckbrief)

Östliches Autobahnohr an der Äppelallee
Bi-V-1

Flächenspezifische Aspekte

- Der rechtsrkräftige Bebauungsplan "1984 / 01 Äppelallee - 1. Änderung" setzt für die Fläche einen Parkplatz fest.

Planungshinweise

- In der nachfolgende Planung ist der zusammenhängenden Baumbestand im südlichen und östlichen Teil der Fläche zu beachten.
- Laut der Planungshinweiskarte der Klimastudie (INKEK, Arbeitsstand Oktober 2024) liegt die Fläche überwiegend in der Kategorie „Bebautes Gebiet mit geringer Belastung und geringer klimarelevanter Funktion".
- Schallschutzmaßnahmen zur Äppelallee und zur A 643 sind zu beachten.



Fazit

Der Fläche ist verkehrlich sehr gut angebunden und in den umliegenden gewerblich geprägten Siedlungsbereich integriert. Weite Teile der Fläche sind bereits baulich genutzt. Die Grünstrukturen im Süden und Osten von umliegenden Grünstrukturen isoliert und bieten keine Erholungsfunktion. Die gesamte Fläche ist daher zur gewerblichen Nutzung geeignet.

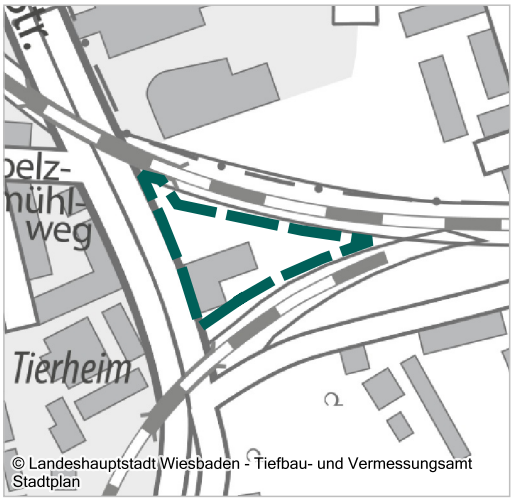


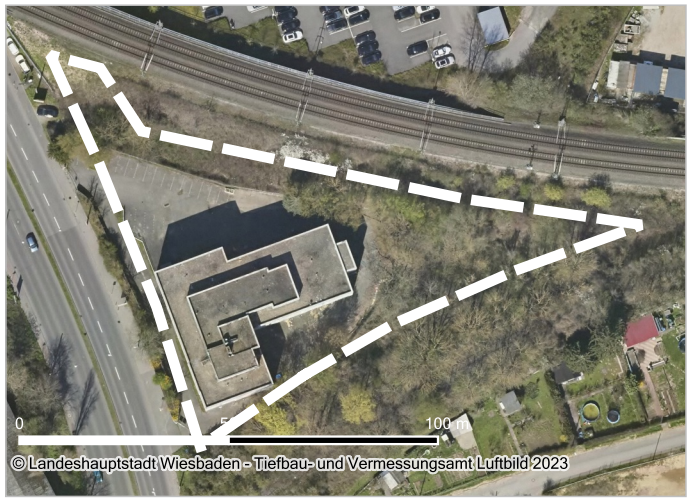
Vorschlag für den FNP2040: Prüffläche vollständig übernehmen.

Mainzer Straße 166 (Bi-2)



Ortsbezirk(e):	Biebrich
Flächengröße:	0,45 ha
Prüfung für FNP 2040:	Gemischte Baufläche - Planung
FNP 2010:	Sondergebiet - Planung, 100%





Stadtplanerische Prüfung

Stadträumliche Einbindung		≥ 75 % der Fläche liegt innerhalb des Siedlungskörpers (Innenbereichsentwicklung)
Flächengröße		< 2 ha
Lage im Bauschutzbereich		berührt Bauschutzbereich, Einflugschneise oder Sicherheitsfläche
Freiraumversorgung		≥ 50% der Flächen unter 150 m entfernt
Einzelhandelsversorgung		≥ 50% der Fläche unter 500 m entfernt
Soziale Infrastruktur		≥ 50% der Fläche zwischen 500 m und 1000 m entfernt
Anschluss an SPNV		≥ 50% der Fläche mehr als 2000 m entfernt
Anschluss an Autobahn		≥ 50% der Fläche unter 2000 m entfernt
Aufwand äußere Erschließung		Ein Anschluss an die Mainzer Straße ist leicht möglich.

Bewertungsstufen: günstig | mittel | ungünstig

Umweltplanerische Prüfung

Mensch - Gesundheit	Boden	Wasser	Klima	Pflanzen Tiere	Landschaft	Kultur Sachgüter	Fläche

Bewertungsstufen: positive Auswirkung | keine - sehr geringe Beeinträchtigung | geringe Beeinträchtigung | mäßige Beeinträchtigung | hohe Beeinträchtigung | sehr hohe Beeinträchtigung

(Details zu den Prüfergebnissen siehe umweltplanerischer Steckbrief)

Mainzer Straße 166
Bi-2

Flächenspezifische Aspekte

- Eine Machbarkeitsstudie "Mainzer Straße 166" liegt vor. Als Grundlage für die Entwicklung eines attraktiven Stadteingangs wurde die Realisierung einer Mobilitätsstation sowie einer Baustruktur, die für eine hybride Funktionsmischung geeignet ist, geprüft.

Planungshinweise

- Die Machbarkeitsstudie umfasst auch Flächen südlich der Bahngleise. Diese werden ebenfalls auf eine mögliche Übernahme in den FNP 2040 geprüft. (s. Prüffläche Bi-13)
- Die Eisenbahnbrücken über die Mainzer Straße unterliegen als Sachgesamtheit "Brücken am Gleisdreieck Wiesbaden-Ost" dem Denkmalschutz.
- Aufgrund der sehr hohen Lärmbelastung sind Schallschutzmaßnahmen zu beachten.
- Laut der Planungshinweiskarte der Klimastudie (INKEK, Arbeitsstand Oktober 2024) liegt die Fläche in der Kategorie „Bebautes Gebiet mit geringer Belastung und geringer klimarelevanter Funktion“ und zu einem kleinen Teil in der Kategorie "Bebautes Gebiet mit klimarelevanter Funktion". Die gesamte Fläche liegt in einer "Kaltluftbahn reduziert". Auf der nachfolgenden Planungsebene sind insbesondere Aspekte für eine klimasensiblen Entwicklung im Hinblick auf eine Verbesserung der Durchlüftung zu beachten.



Fazit

Die im FNP 2010 dargestellte Planungsabsicht (Sondergebiet, Planung mit der Zweckbestimmung Handel) wird nicht weiterverfolgt. Im Sinne der Machbarkeitsstudie und als Basis für weitere Überlegungen zur Aufwertung des Stadteingangs wird die Darstellung einer Gemischten Baufläche, Planung im FNP 2040 vorgeschlagen. Ergänzend sollte eine Teilfläche südlich der Bahngleise aufgenommen werden (s. Bi-13)

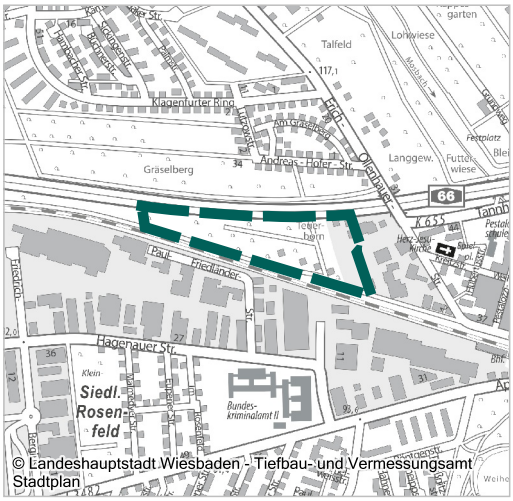


Vorschlag für den FNP2040: Prüffläche vollständig übernehmen.

Gibb/Teuerborn West (Bi-4)



Ortsbezirk(e):	Biebrich
Flächengröße:	5,69 ha
Prüfung für FNP 2040:	Gewerbliche Baufläche - Planung
FNP 2010:	Gewerbliche Baufläche - Planung, 46%; Gewerbliche Baufläche - Bestand, 25%; Fläche für Massnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft - Planung, 13%; Grünfläche - Bestand, 11%





Stadtplanerische Prüfung

Stadträumliche Einbindung		≥ 75 % der Fläche liegt innerhalb des Siedlungskörpers (Innenbereichsentwicklung)
Flächengröße		>5 ha
Lage im Bauschutzbereich		Lage außerhalb der Bereiche mit Restriktionen
Freiraumversorgung		≥ 50% der Flächen unter 150 m entfernt
Einzelhandelsversorgung		*unberücksichtigt bei dieser Nutzungsart*
Soziale Infrastruktur		*unberücksichtigt bei dieser Nutzungsart*
Anschluss an SPNV		≥ 50% der Fläche unter 1000 m entfernt
Anschluss an Autobahn		≥ 50% der Fläche unter 2000 m entfernt
Aufwand äußere Erschließung		vorhandener Weg muss ausgebaut werden

Bewertungsstufen: günstig | mittel | ungünstig

Umweltplanerische Prüfung

Mensch - Gesundheit	Boden	Wasser	Klima	Pflanzen Tiere	Landschaft	Kultur Sachgüter	Fläche

Bewertungsstufen: positive Auswirkung | keine - sehr geringe Beeinträchtigung | geringe Beeinträchtigung | mäßige Beeinträchtigung | hohe Beeinträchtigung | sehr hohe Beeinträchtigung

(Details zu den Prüfergebnissen siehe umweltplanerischer Steckbrief)

Gibb/Teuerborn West
Bi-4

Flächenspezifische Aspekte

- Die östliche Hälfte der Fläche wird in der Wohnbauprojektliste geführt als Nr.: 14.17 Name: Experimentierraum - Bahnhofs.Quartier Biebrich; Stufe 1 - Mittel- bis langfristige Wohnbauflächenpotenziale.
- Die Fläche ist Teil des Experimentierraums IV. "Durch Neuordnung zur 15-Minuten-Stadt – das Bahnhofsareal in Biebrich" zur Aktivierung von Innenentwicklungspotentialen, Nachhaltige Qualifizierung und Weiterentwicklung von Bestandsquartieren (Beschluss der Stadtverordnetenversammlung vom 30.09.2021, Nr. 0459).
- Auf der Fläche sind momentan kleinteilig gewerbliche (östliche Hälfte) , Garten- und landwirtschaftliche Nutzung (westliche Hälfte) vorhanden. Die Gartengrundstücke wirken teilweise untergenutzt.
- Im beschlossenen Verkehrsentwicklungsplan Wiesbaden 2030 (Beschlussjahr: 2020, Beschlussnummer: 0209) ist die Maßnahme "M 10: Fortsetzung Hagenauer Straße / Erich-Ollenhauer-Straße" vorgesehen. Bei Realisierung der Maßnahme wäre die Fläche besser angebunden.

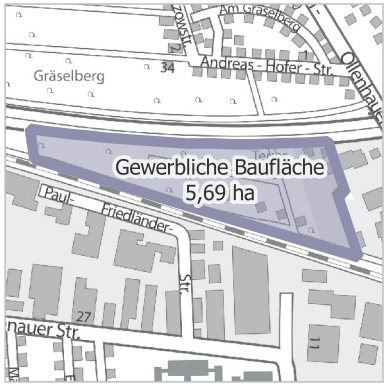
Planungshinweise

- Weitergehende Planungen werden im Rahmen des Expermentierraums "Bahnhofsquartier Biebrich" erarbeitet.
- In der weiteren Planung ist die Anbauverbotszone von 40 Metern entlang der A 66 entsprechend § 9 Absatz 1 Satz 1 Nummer 1 FStrG zu beachten.
- Laut der Planungshinweiskarte der Klimastudie (INKEK, Arbeitsstand Oktober 2024) liegt die Fläche überwiegend in der Kategorie „Bebautes Gebiet mit geringer Belastung und geringer klimarelevanter Funktion" und "Ausgleichsraum".
- Schallschutzmaßnahmen entlang der A66 sind zu beachten.
- Im nord-östlichen Bereich befindet sich Streuobst.



Fazit

Es liegt ein Beschluss vor, im Rahmen des Experimentierraums "Bahnhofsquartier Biebrich" zu untersuchen, wie der östliche Teil der Fläche gewerblich genutzt werden kann. Dieser Bereich ist bereits im FNP 2010 als gewerbliche Baufläche-Planung dargestellt und auch zukünftig dafür geeignet. Der westlich angrenzende Bereich ist im FNP 2010 als Dauerkleingarten und Fläche für Maßnahmen zum Schutz, Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft dargestellt. Die dort vorhandenen Dauerkleingärten sind allerdings teilweise untergenutzt oder es ist keine gärtnerische Tätigkeit erkennbar. Dieser Bereich würde eine sinnvolle Erweiterung der vorhandenen gewerblichen Nutzung darstellen.

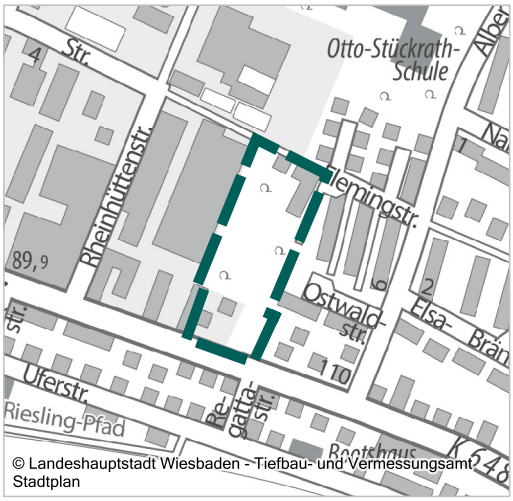


Vorschlag für den FNP2040: Prüffläche vollständig übernehmen.

Parkfeld-West (Bi-5)



Ortsbezirk(e):	Biebrich
Flächengröße:	1,64 ha
Prüfung für FNP 2040:	Gemischte Baufläche - Planung
FNP 2010:	Gemischte Baufläche - Planung, 92%





Stadtplanerische Prüfung

Stadträumliche Einbindung		≥ 75 % der Fläche liegt innerhalb des Siedlungskörpers (Innenbereichsentwicklung)
Flächengröße		< 2 ha
Lage im Bauschutzbereich		berührt Bauschutzbereich, Einflugschneise oder Sicherheitsfläche
Freiraumversorgung		≥ 50% der Flächen unter 150 m entfernt
Einzelhandelsversorgung		≥ 50% der Fläche zwischen 500 m und 1000 m entfernt
Soziale Infrastruktur		≥ 50% der Fläche unter 500 m entfernt
Anschluss an SPNV		≥ 50% der Fläche zwischen 1000 m und 2000 m entfernt
Anschluss an Autobahn		≥ 50% der Fläche unter 2000 m entfernt
Aufwand äußere Erschließung		Äußere Erschließung möglich über Flemmingstraße

Bewertungsstufen: günstig | mittel | ungünstig

Umweltplanerische Prüfung

Mensch - Gesundheit	Boden	Wasser	Klima	Pflanzen Tiere	Landschaft	Kultur Sachgüter	Fläche

Bewertungsstufen: positive Auswirkung | keine - sehr geringe Beeinträchtigung | geringe Beeinträchtigung | mäßige Beeinträchtigung | hohe Beeinträchtigung | sehr hohe Beeinträchtigung

(Details zu den Prüfergebnissen siehe umweltplanerischer Steckbrief)

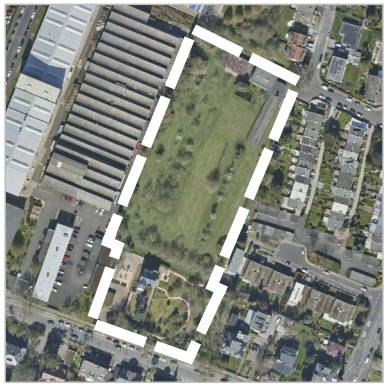
Parkfeld-West
Bi-5

Flächenspezifische Aspekte

- Beschluss der Stadtverordnetenversammlung Nr. 0011 vom 12.02.2015 (Wohnbauflächenentwicklung): Bereich stellt mittel- bis langfristiges Potenzial dar.
- Der rechtskräftige Bebauungsplan "1968 / 04 Rheinfeld" setzt für die Fläche "Fläche für Landwirtschaft - Erwerbsgartenbau" fest.

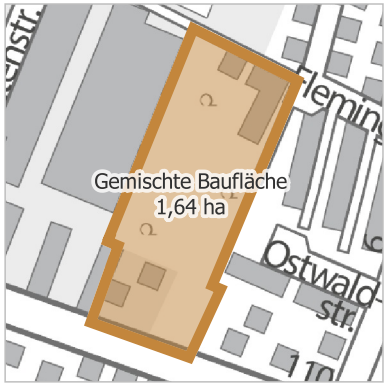
Planungshinweise

- Die Fläche stellt einen Puffer zwischen der Gewerbenutzung im Westen und der Wohnnutzung im Osten dar.
- Laut der Planungshinweiskarte der Klimastudie (INKEK, Arbeitsstand Oktober 2024) liegt die Fläche überwiegend in der Kategorie „Bebautes Gebiet mit geringer Belastung und geringer klimarelevanter Funktion".
- Bei der weiteren Planung ist zu beachten, dass der südliche Bereich Teil der denkmalgeschützten Gesamtanlage „GA IX: Gesamtanlage Villengebiet Rheingaustraße“ ist.



Fazit

Die bestehende Freifläche stellt aufgrund der gut integrierten Lage großes Potential zur Innenentwicklung dar. Die geplante Mischnutzung auf der Fläche dient dem Übergang zwischen den westlichen Gewerbeflächen zu den östlichen Wohnbauflächen. Die geplante Mischnutzung im FNP 2010 ist weiterhin sinnvoll und wird im FNP 2040 fortgeführt.

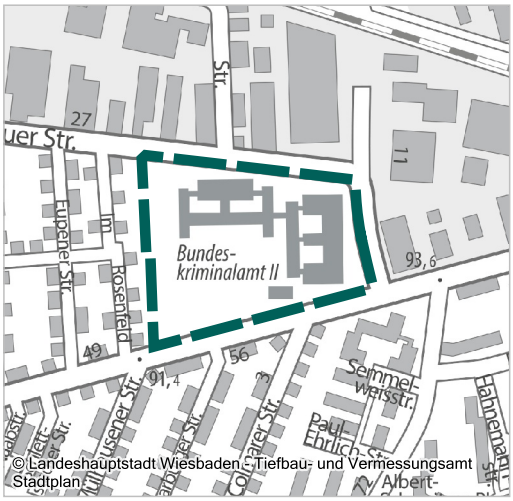


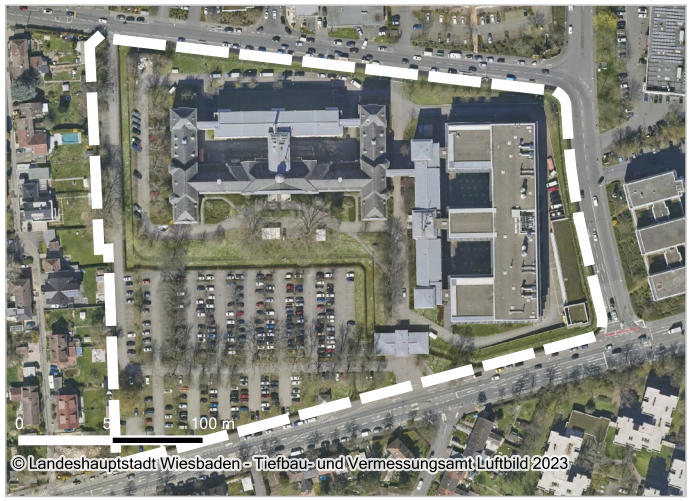
Vorschlag für den FNP2040: Prüffläche vollständig übernehmen.

BKA-Standort II - Äppelallee (Bi-7)



Ortsbezirk(e):	Biebrich
Flächengröße:	4,74 ha
Prüfung für FNP 2040:	Sonderbaufläche - Planung
FNP 2010:	Sondergebiet - Bestand, 96%





Stadtplanerische Prüfung

Stadträumliche Einbindung		≥ 75 % der Fläche liegt innerhalb des Siedlungskörpers (Innenbereichsentwicklung)
Flächengröße		>= 2 ha and < 5 ha
Lage im Bauschutzbereich		berührt Bauschutzbereich, Einflugschneise oder Sicherheitsfläche
Freiraumversorgung		≥ 50% der Flächen zwischen 150m und 300 m entfernt
Einzelhandelsversorgung		*unberücksichtigt bei dieser Nutzungsart*
Soziale Infrastruktur		*unberücksichtigt bei dieser Nutzungsart*
Anschluss an SPNV		≥ 50% der Fläche unter 1000 m entfernt
Anschluss an Autobahn		≥ 50% der Fläche unter 2000 m entfernt
Aufwand äußere Erschließung		Anschlusspunkte an Äppelallee vorhanden.

Bewertungsstufen: günstig | mittel | ungünstig

Umweltplanerische Prüfung

Mensch - Gesundheit	Boden	Wasser	Klima	Pflanzen Tiere	Landschaft	Kultur Sachgüter	Fläche

Bewertungsstufen: positive Auswirkung | keine - sehr geringe Beeinträchtigung | geringe Beeinträchtigung | mäßige Beeinträchtigung | hohe Beeinträchtigung | sehr hohe Beeinträchtigung

(Details zu den Prüfergebnissen siehe umweltplanerischer Steckbrief)

BKA-Standort II - Äppelallee
Bi-7

Flächenspezifische Aspekte

- Die Fläche ist Teil des Experimentierraums IV. "Durch Neuordnung zur 15-Minuten-Stadt – das Bahnhofsareal in Biebrich" zur Aktivierung von Innenentwicklungspotentialen, Nachhaltige Qualifizierung und Weiterentwicklung von Bestandsquartieren (Beschluss der Stadtverordnetenversammlung vom 30.09.2021, Nr. 0459).
- Der rechtskräftige Bebauungsplan "1984 / 01 Äppelallee - 1. Änderung" setzt für die Fläche "Sonderbaugebiet - Bundesrepublik Deutschland" fest.
- Momentan befindet sich das Bundeskriminalamt auf der Fläche. Eine Verlagerung des Standortes ist geplant, der Zeitpunkt ist noch unbestimmt.

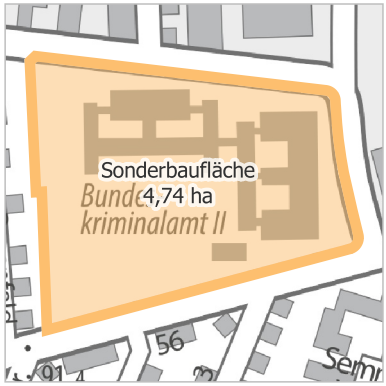
Planungshinweise

- Nach heutigem Planungsstand (im Rahmen des Experimentierraums) ist nach Abzug des Bundeskriminalamtes eine Nachnutzung der Fläche im Sektor Forschung und Gesundheitswesen vorgesehen. Weitergehende Planungen werden im Rahmen des Expermentierraums "Bahnhofsquartier Biebrich" erarbeitet.
- Laut der Planungshinweiskarte der Klimastudie (INKEK, Arbeitsstand Oktober 2024) liegt die Fläche überwiegend in der Kategorie „Bebautes Gebiet mit klimarelevanter Funktion", „Bebautes Gebiet mit bedeutender klimarelevanter Funktion" und „Bebautes Gebiet mit klimatischen Nachteilen". Auf eine klimasensible Entwicklung der Fläche ist zu achten.
- Bei der weiteren Planung ist zu beachten, dass das Gebäude der ehemaligen Hindenburgkaserne unter Denkmalschutz steht.
- Bei der weiteren Planung ist soweit möglich auf den Erhalt des hochwertigen Baumbestandes zu achten.
- Schallschutzmaßnahmen entlang der Äppelallee sind zu beachten.



Fazit

Es liegt ein Beschluss vor im Rahmen des Experimentierraums "Bahnhofsquatier Biebrich" zu untersuchen, wie die Fläche nach Abzug des Bundeskriminalamtes genutzt werden kann. Nach jetzigem Planungsstand ist eine Sondernutzung im Bereich Forschung und Gesundheitswesen vorgesehen. Die Fläche liegt im Innenbereich, ist bereits baulich vorbelastet und gut in den Siedlungsbestand integriert. Auf Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung (FNP) ist die Fläche daher als Sonderbaufläche geeignet.

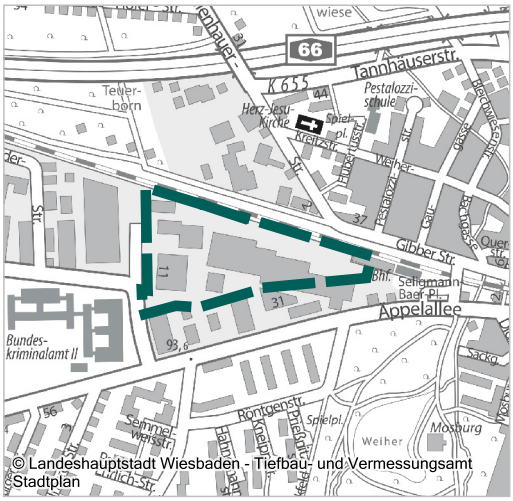


Vorschlag für den FNP2040: Prüffläche vollständig übernehmen.

Westlich Bahnhof Biebrich (nördlicher Bereich) (Bi-9.1)



Ortsbezirk(e):	Biebrich
Flächengröße:	4,76 ha
Prüfung für FNP 2040:	Wohnbaufläche - Planung
FNP 2010:	Gewerbliche Baufläche - Bestand, 79%; Bahnanlage - Bestand, 20%





Stadtplanerische Prüfung

Stadträumliche Einbindung		≥ 75 % der Fläche liegt innerhalb des Siedlungskörpers (Innenbereichsentwicklung)
Flächengröße		*unberücksichtigt bei dieser Nutzungsart*
Lage im Bauschutzbereich		Lage außerhalb der Bereiche mit Restriktionen
Freiraumversorgung		≥ 50% der Flächen unter 150 m entfernt
Einzelhandelsversorgung		≥ 50% der Fläche unter 500 m entfernt
Soziale Infrastruktur		≥ 50% der Fläche zwischen 500 m und 1000 m entfernt
Anschluss an SPNV		≥ 50% der Fläche unter 1000 m entfernt
Anschluss an Autobahn		≥ 50% der Fläche unter 2000 m entfernt
Aufwand äußere Erschließung		Anschluss an Hagenauer Straße leicht möglich, Anschlusspunkt an Äppelallee nur über Fläche Bi-9.2

Bewertungsstufen: günstig | mittel | ungünstig

Umweltplanerische Prüfung

Mensch - Gesundheit	Boden	Wasser	Klima	Pflanzen Tiere	Landschaft	Kultur Sachgüter	Fläche

Bewertungsstufen: positive Auswirkung | keine - sehr geringe Beeinträchtigung | geringe Beeinträchtigung | mäßige Beeinträchtigung | hohe Beeinträchtigung | sehr hohe Beeinträchtigung

(Details zu den Prüfergebnissen siehe umweltplanerischer Steckbrief)

Westlich Bahnhof Biebrich (nördlicher Bereich)
Bi-9.1

Flächenspezifische Aspekte

- Die Randbereiche Bereich der Fläche werden in der Wohnbauprojektliste geführt als Nr.: 14.17 Name: ‚Experimentierraum - Bahnhofs.Quartier Biebrich; Stufe 1 - Mittel- bis langfristige Wohnbauflächenpotenziale.
- Der rechtskräftige Bebauungsplan "1984 / 01 Äppelallee - 1. Änderung" setzt für die Fläche "Gewerbegebiet" fest.
- Die Fläche ist Teil des Experimentierraums IV. "Durch Neuordnung zur 15-Minuten-Stadt – das Bahnhofsareal in Biebrich" zur Aktivierung von Innenentwicklungspotentialen, Nachhaltige Qualifizierung und Weiterentwicklung von Bestandsquartieren (Beschluss der Stadtverordnetenversammlung vom 30.09.2021, Nr. 0459).

Planungshinweise

- Weitergehende Planungen werden im Rahmen des Expermentierraums "Bahnhofsquartier Biebrich" erarbeitet.
- Laut der Planungshinweiskarte der Klimastudie (INKEK, Arbeitsstand Oktober 2024) liegt die Fläche überwiegend in der Kategorie „Bebautes Gebiet mit klimarelevanter Funktion", „Bebautes Gebiet mit bedeutender klimarelevanter Funktion" und „Bebautes Gebiet mit klimatischen Nachteilen". Auf eine klimasensible Entwicklung der Fläche ist zu achten.
- Schallschutzmaßnahmen entlang der Bahntrasse und der Äppelallee sind zu beachten.



Fazit

Es liegt ein Beschluss vor, im Rahmen des Experimentierraums "Bahnhofsquatier Biebrich" zu untersuchen, wie die Fläche zu einem Wohn- und Mischgebiet umgenutzt werden kann. Die Fläche liegt im Innenbereich, ist bereits baulich vorbelastet und gut in den Siedlungsbestand integriert. Auf Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung (FNP) ist die Fläche daher als Wohnbaufläche geeignet.

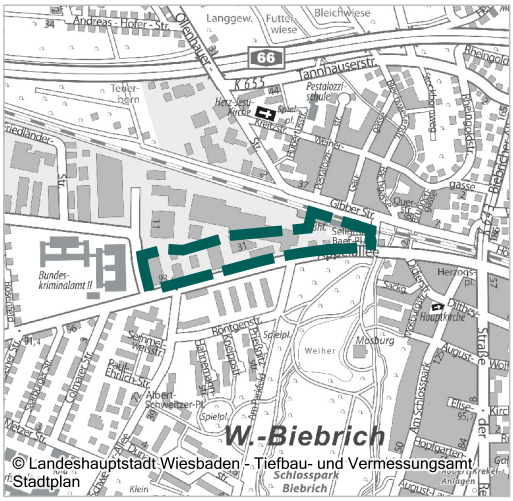


Vorschlag für den FNP2040: Prüffläche vollständig übernehmen.

Westlich Bahnhof Biebrich (südlicher Bereich) (Bi-9.2)



Ortsbezirk(e):	Biebrich
Flächengröße:	3,63 ha
Prüfung für FNP 2040:	Gemischte Baufläche - Planung
FNP 2010:	Gewerbliche Baufläche - Bestand, 78%; Bahnanlage - Bestand, 20%





Stadtplanerische Prüfung

Stadträumliche Einbindung		≥ 75 % der Fläche liegt innerhalb des Siedlungskörpers (Innenbereichsentwicklung)
Flächengröße		>= 2 ha and < 5 ha
Lage im Bauschutzbereich		berührt Bauschutzbereich, Einflugschneise oder Sicherheitsfläche
Freiraumversorgung		≥ 50% der Flächen unter 150 m entfernt
Einzelhandelsversorgung		≥ 50% der Fläche unter 500 m entfernt
Soziale Infrastruktur		≥ 50% der Fläche zwischen 500 m und 1000 m entfernt
Anschluss an SPNV		≥ 50% der Fläche unter 1000 m entfernt
Anschluss an Autobahn		≥ 50% der Fläche unter 2000 m entfernt
Aufwand äußere Erschließung		mehrer Anschlusspunkte an Äppelallee möglich

Bewertungsstufen: günstig | mittel | ungünstig

Umweltplanerische Prüfung

Mensch - Gesundheit	Boden	Wasser	Klima	Pflanzen Tiere	Landschaft	Kultur Sachgüter	Fläche

Bewertungsstufen: positive Auswirkung | keine - sehr geringe Beeinträchtigung | geringe Beeinträchtigung | mäßige Beeinträchtigung | hohe Beeinträchtigung | sehr hohe Beeinträchtigung

(Details zu den Prüfergebnissen siehe umweltplanerischer Steckbrief)

Westlich Bahnhof Biebrich (südlicher Bereich)
Bi-9.2

Flächenspezifische Aspekte

- Die Randbereiche Bereich der Fläche werden in der Wohnbauprojektliste geführt als Nr.: 14.17 Name: ‚Experimentierraum - Bahnhofs.Quartier Biebrich; Stufe 1 - Mittel- bis langfristige Wohnbauflächenpotenziale.
- Der rechtskräftige Bebauungsplan "1984 / 01 Äppelallee - 1. Änderung" setzt für die Fläche "Gewerbegebiet" fest.
- Die Fläche ist Teil des Experimentierraums IV. "Durch Neuordnung zur 15-Minuten-Stadt – das Bahnhofsareal in Biebrich" zur Aktivierung von Innenentwicklungspotentialen, Nachhaltige Qualifizierung und Weiterentwicklung von Bestandsquartieren (Beschluss der Stadtverordnetenversammlung vom 30.09.2021, Nr. 0459).

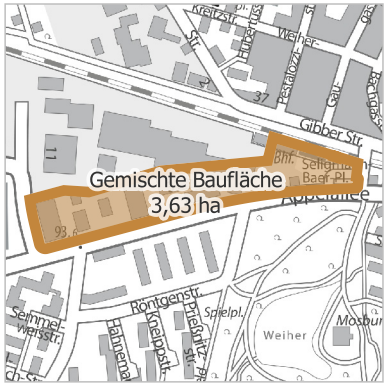
Planungshinweise

- Laut der Planungshinweiskarte der Klimastudie (INKEK, Arbeitsstand Oktober 2024) liegt die Fläche überwiegend in der Kategorie „Bebautes Gebiet mit klimarelevanter Funktion", „Bebautes Gebiet mit bedeutender klimarelevanter Funktion" und „Bebautes Gebiet mit klimatischen Nachteilen". Auf eine klimasensible Entwicklung der Fläche ist zu achten.
- Bei der weiteren Planung ist zu beachten, dass das Empfangsgebäude und das ehemalige Bahnbedienstetenhaus des Bahnhofs Biebrich sowie das ehemalige Verwaltungsgebäude der Didier-Werke als Kulturdenkmäler geschützt sind
- Schallschutzmaßnahmen entlang der Äppelallee sind zu beachten.



Fazit

Es liegt ein Beschluss vor, im Rahmen des Experimentierraums "Bahnhofsquatier Biebrich" zu untersuchen, wie die Fläche zu einem Wohn- und Mischgebiet umgenutzt werden kann. Die Fläche liegt im Innenbereich, ist bereits baulich vorbelastet und gut in den Siedlungsbestand integriert. Auf Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung (FNP) ist die Fläche daher als gemischte Baufläche geeignet.

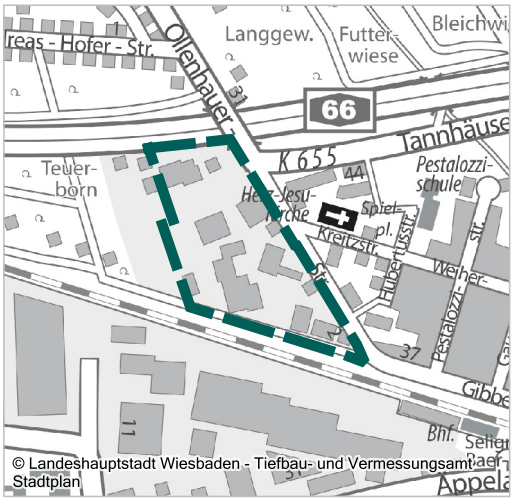


Vorschlag für den FNP2040: Prüffläche vollständig übernehmen.

Gibb/Teuerborn Ost (Bi-12)



Ortsbezirk(e):	Biebrich
Flächengröße:	3,30 ha
Prüfung für FNP 2040:	Gemischte Baufläche - Planung
FNP 2010:	Gewerbliche Baufläche - Bestand, 100%





Stadtplanerische Prüfung

Stadträumliche Einbindung		≥ 75 % der Fläche liegt innerhalb des Siedlungskörpers (Innenbereichsentwicklung)
Flächengröße		>= 2 ha and < 5 ha
Lage im Bauschutzbereich		Lage außerhalb der Bereiche mit Restriktionen
Freiraumversorgung		≥ 50% der Flächen unter 150 m entfernt
Einzelhandelsversorgung		≥ 50% der Fläche zwischen 500 m und 1000 m entfernt
Soziale Infrastruktur		≥ 50% der Fläche unter 500 m entfernt
Anschluss an SPNV		≥ 50% der Fläche unter 1000 m entfernt
Anschluss an Autobahn		≥ 50% der Fläche unter 2000 m entfernt
Aufwand äußere Erschließung		Anschluss an Erich-Ollenhauer-Str. vorhanden

Bewertungsstufen: günstig | mittel | ungünstig

Umweltplanerische Prüfung

Mensch - Gesundheit	Boden	Wasser	Klima	Pflanzen Tiere	Landschaft	Kultur Sachgüter	Fläche

Bewertungsstufen: positive Auswirkung | keine - sehr geringe Beeinträchtigung | geringe Beeinträchtigung | mäßige Beeinträchtigung | hohe Beeinträchtigung | sehr hohe Beeinträchtigung

(Details zu den Prüfergebnissen siehe umweltplanerischer Steckbrief)

Gibb/Teuerborn Ost
Bi-12

Flächenspezifische Aspekte

- Die Fläche wird in der Wohnbauprojektliste geführt als Nr.: 14.17 Name: Experimentierraum - Bahnhofs.Quartier Biebrich; Stufe 1 - Mittel- bis langfristige Wohnbauflächenpotenziale.
- Die Fläche ist Teil des Experimentierraums IV. "Durch Neuordnung zur 15-Minuten-Stadt – das Bahnhofsareal in Biebrich" zur Aktivierung von Innenentwicklungspotentialen, Nachhaltige Qualifizierung und Weiterentwicklung von Bestandsquartieren (Beschluss der Stadtverordnetenversammlung vom 30.09.2021, Nr. 0459).
- Im beschlossenen Verkehrsentwicklungsplan Wiesbaden 2030 (Beschlussjahr: 2020, Beschlussnummer: 0209) ist die Maßnahme "M 10: Fortsetzung Hagenauer Straße / Erich-Ollenhauer-Straße" vorgesehen. Bei Realisierung der Maßnahme wäre die Fläche besser angebunden.

Planungshinweise

- In der weiteren Planung ist die Anbauverbotszone von 40 Metern entlang der A 66 entsprechend § 9 Absatz 1 Satz 1 Nummer 1 FStrG zu beachten.
- Laut der Planungshinweiskarte der Klimastudie (INKEK, Arbeitsstand Oktober 2024) liegt die Fläche in der Kategorie „Bebautes Gebiet mit klimarelevanter Funktion". Auf eine klimasensible Entwicklung der Baufläche ist zu achten.
- Schallschutzmaßnahmen entlang der A66 und der Bahntrasse sind zu beachten.



Fazit

Es liegt ein Beschluss vor, im Rahmen des Experimentierraums "Bahnhofsquartier Biebrich" zu untersuchen, wie die Fläche zu einem Wohn- und Mischgebiet umgenutzt werden kann. Die Fläche liegt im Innenbereich, ist bereits baulich vorbelastet und gut in den Siedlungsbestand integriert. Auf Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung (FNP) ist die Fläche daher als gemischte Baufläche geeignet.

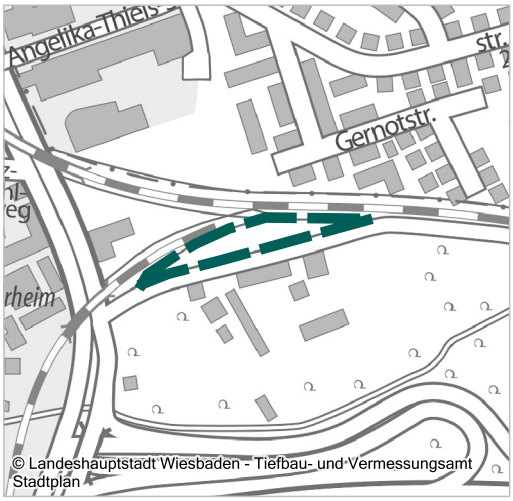


Vorschlag für den FNP2040: Prüffläche vollständig übernehmen.

Mainzer Straße 166 - Teilfläche südlich der Bahn (Bi-13)



Ortsbezirk(e):	Biebrich
Flächengröße:	0,41 ha
Prüfung für FNP 2040:	Gemischte Baufläche - Planung
FNP 2010:	Sondergebiet - Planung, 57%; Bahnanlage - Bestand, 43%





Stadtplanerische Prüfung

Stadträumliche Einbindung		≥ 75% der Fläche in Arrondierungssuchraum (Arrondierung)
Flächengröße		< 2 ha
Lage im Bauschutzbereich		berührt Bauschutzbereich, Einflugschneise oder Sicherheitsfläche
Freiraumversorgung		≥ 50% der Flächen unter 150 m entfernt
Einzelhandelsversorgung		≥ 50% der Fläche unter 500 m entfernt
Soziale Infrastruktur		≥ 50% der Fläche zwischen 500 m und 1000 m entfernt
Anschluss an SPNV		≥ 50% der Fläche mehr als 2000 m entfernt
Anschluss an Autobahn		≥ 50% der Fläche unter 2000 m entfernt
Aufwand äußere Erschließung		Ein Anschluss an die Mainzer Straße ist leicht möglich.

Bewertungsstufen: günstig | mittel | ungünstig

Umweltplanerische Prüfung

Mensch - Gesundheit	Boden	Wasser	Klima	Pflanzen Tiere	Landschaft	Kultur Sachgüter	Fläche

Bewertungsstufen: positive Auswirkung | keine - sehr geringe Beeinträchtigung | geringe Beeinträchtigung | mäßige Beeinträchtigung | hohe Beeinträchtigung | sehr hohe Beeinträchtigung

(Details zu den Prüfergebnissen siehe umweltplanerischer Steckbrief)

Mainzer Straße 166 - Teilfläche südlich der Bahn
Bi-13

Flächenspezifische Aspekte

- Diese Fläche ist eine Ergänzung zur nördlich der Bahngleise liegenden Prüffläche Bi-2.
- Eine Machbarkeitsstudie "Mainzer Straße 166" liegt vor. Als Grundlage für die Entwicklung eines attraktiven Stadteingangs wurde die Realisierung einer Mobilitätsstation sowie einer Baustruktur, die für eine hybride Funktionsmischung geeignet ist, geprüft.
- Derzeit befinden sich Kleingärten auf der Fläche.
- Die Fläche liegt im Landschaftsschutzgebiet (LSG) "Stadt Wiesbaden". Eine Entlassung aus dem LSG durch das Regierungspräsidium Darmstadt ist erforderlich.
- Die angrenzenden Flächen südlich des asphaltierten Weges werden für die Renaturierung der Wäschbachaue vorgesehen.

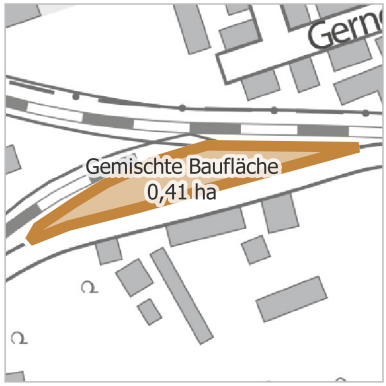
Planungshinweise

- Die Eisenbahnbrücken über die Mainzer Straße unterliegen als Sachgesamtheit "Brücken am Gleisdreieck Wiesbaden-Ost" dem Denkmalschutz.
- In Nord-Süd-Richtung verläuft eine Hochspannungsfreileitung über die Fläche. Die Schutzstreifen (25 m beiderseits) sind zu beachten.
- Aufgrund der sehr hohen Lärmbelastung sind Schallschutzmaßnahmen zu beachten.
- Laut der Planungshinweiskarte der Klimastudie (INKEK, Arbeitsstand Oktober 2024) liegt die Fläche in der Kategorie „Bebautes Gebiet mit geringer Belastung und geringer klimarelevanter Funktion“ und in einer "Kaltluftbahn reduziert". Auf der nachfolgenden Planungsebene sind insbesondere Aspekte für eine klimasensiblen Entwicklung im Hinblick auf eine Verbesserung der Durchlüftung zu beachten.



Fazit

Die im FNP 2010 dargestellte Planungsabsicht (Sondergebiet, Planung mit der Zweckbestimmung Handel) wird nicht weiterverfolgt. Im Sinne der Machbarkeitsstudie und als Basis für weitere Überlegungen zur Aufwertung des Stadteingangs wird die Darstellung einer Gemischten Baufläche, Planung im FNP 2040 vorgeschlagen. Die Fläche ist im Zusammenhang mit der Fläche nördlich der Bahngleise zu sehen.

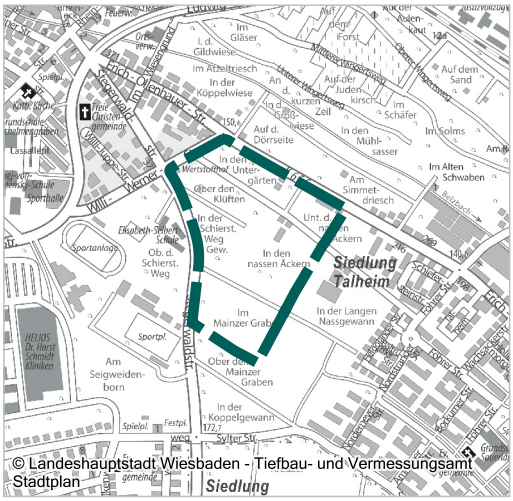


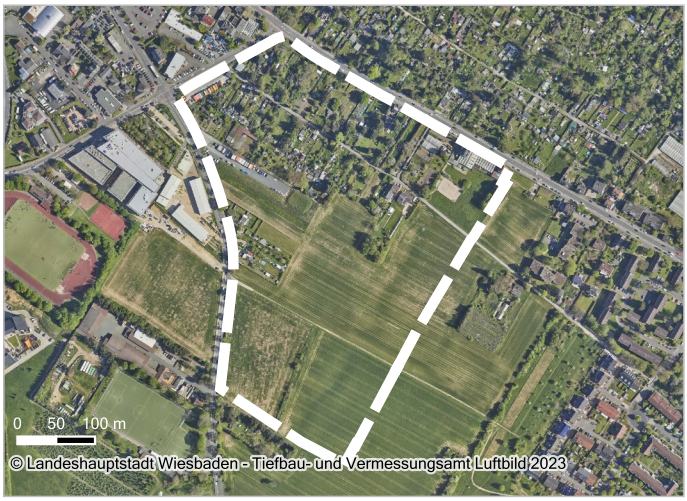
Vorschlag für den FNP2040: Prüffläche vollständig übernehmen.

Perspektivfläche West - südlich der Erich-Ollenhauer-Straße (Sch-1.1)



Ortsbezirk(e):	Dotzheim
Flächengröße:	13,28 ha
Prüfung für FNP 2040:	Wohnbaufläche - Planung
FNP 2010:	Erwerbsgartenbau - Bestand, 49%; Grünfläche - Bestand, 27%; Grünfläche - Planung, 14%





Stadtplanerische Prüfung

Stadträumliche Einbindung		≥ 75% der Fläche in Arrondierungssuchraum (Arrondierung)
Flächengröße		*unberücksichtigt bei dieser Nutzungsart*
Lage im Bauschutzbereich		Lage außerhalb der Bereiche mit Restriktionen
Freiraumversorgung		≥ 50% der Flächen unter 150 m entfernt
Einzelhandelsversorgung		≥ 50% der Fläche unter 500 m entfernt
Soziale Infrastruktur		≥ 50% der Fläche zwischen 500 m und 1000 m entfernt
Anschluss an SPNV		≥ 50% der Fläche mehr als 2000 m entfernt
Anschluss an Autobahn		≥ 50% der Fläche unter 2000 m entfernt
Aufwand äußere Erschließung		Anschlusspunkt an Willi-Werner-Straße muss ausgebaut und weitere Anschlusspunkte geschaffen werden

Bewertungsstufen: günstig | mittel | ungünstig

Umweltplanerische Prüfung

Mensch - Gesundheit	Boden	Wasser	Klima	Pflanzen Tiere	Landschaft	Kultur Sachgüter	Fläche

Bewertungsstufen: positive Auswirkung | keine - sehr geringe Beeinträchtigung | geringe Beeinträchtigung | mäßige Beeinträchtigung | hohe Beeinträchtigung | sehr hohe Beeinträchtigung

(Details zu den Prüfergebnissen siehe umweltplanerischer Steckbrief)

Perspektivfläche West - südlich der Erich-Ollenhauer-Straße
Sch-1.1

Flächenspezifische Aspekte

- Beschluss der Stadtverordnetenversammlung Nr. 0011 vom 12.02.2015 (Wohnbauflächenentwicklung): Bereich stellt mittel- bis langfristiges Potenzial dar.
- Die Fläche wird in der Wohnbauprojektliste geführt als Nr.: 27.11 Name: Impulsraum Perspektivfläche West; Stufe 10 - Perspektivische Entwicklungsflächen.
- Die Fläche ist Teil des im Stadtentwicklungskonzept Wiesbaden 2030+ dargestellten Impulsraums "Perspektivfläche West" (Beschluss der Stadtverordnetenversammlung vom 03.05.2018, Nr. 0143).

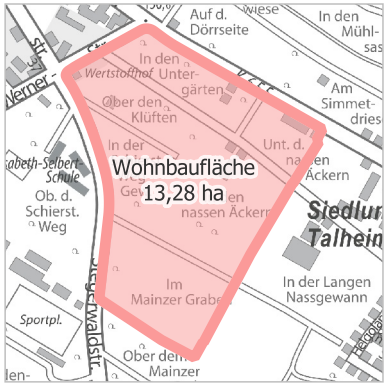
Planungshinweise

- Der Zuschnitt der Prüffläche schließt nicht an die Bestandsbebauung im Osten an, um einen unbebauten Kaltluftkorridor in Nord-Süd Ausrichtung zu gewährleisten.
- Laut der Planungshinweiskarte der Klimastudie (INKEK, Arbeitsstand Oktober 2024) liegt die Fläche überwiegend in der Kategorie "Ausgleichsraum mit mittlerer Bedeutung". Auf eine klimasensible Entwicklung der Fläche ist zu achten.
- In der weiteren Planung ist auf einen ausreichenden Korridor zur Biotopvernetzung und Ventilation zu achten.
- Möglichkeiten zum Erhalt von Einzelbäume sind zu beachten.



Fazit

Da die Fläche Teil eines Impulsraums des beschlossenen Stadtentwicklungskonzept Wiesbaden 2030+ ist, wurde sie in den vergangenen Jahren bereits stadt- und umweltplanerisch untersucht. Auf Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung ist die Fläche unter Berücksichtigung der Planungshinweise als Wohnbaufläche geeignet.

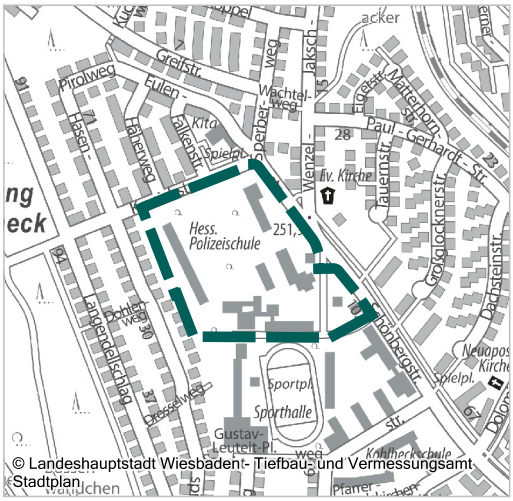


Vorschlag für den FNP2040: Prüffläche vollständig übernehmen.

Hessische Hochschule für öffentliches Management und Sicherheit (HöMS) Campus Wiesbaden (Do-3.1)



Ortsbezirk(e):	Dotzheim
Flächengröße:	5,82 ha
Prüfung für FNP 2040:	Wohnbaufläche - Planung
FNP 2010:	Sondergebiet mit hohem Grünanteil - Bestand, 92%





Stadtplanerische Prüfung

Stadträumliche Einbindung		≥ 75 % der Fläche liegt innerhalb des Siedlungskörpers (Innenbereichsentwicklung)
Flächengröße		*unberücksichtigt bei dieser Nutzungsart*
Lage im Bauschutzbereich		Lage außerhalb der Bereiche mit Restriktionen
Freiraumversorgung		≥ 50% der Flächen unter 150 m entfernt
Einzelhandelsversorgung		≥ 50% der Fläche mehr als 1000 m entfernt
Soziale Infrastruktur		≥ 50% der Fläche zwischen 500 m und 1000 m entfernt
Anschluss an SPNV		≥ 50% der Fläche mehr als 2000 m entfernt
Anschluss an Autobahn		≥ 50% der Fläche zwischen 2000 und 4000 m entfernt
Aufwand äußere Erschließung		Anschlüsse an die Kranichstraße und die Schönbergstraße sind bereits vorhanden.

Bewertungsstufen: günstig | mittel | ungünstig

Umweltplanerische Prüfung

Mensch - Gesundheit	Boden	Wasser	Klima	Pflanzen Tiere	Landschaft	Kultur Sachgüter	Fläche

Bewertungsstufen: positive Auswirkung | keine - sehr geringe Beeinträchtigung | geringe Beeinträchtigung | mäßige Beeinträchtigung | hohe Beeinträchtigung | sehr hohe Beeinträchtigung

(Details zu den Prüfergebnissen siehe umweltplanerischer Steckbrief)

Hessische Hochschule für öffentliches Management und Sicherheit (HöMS) Campus Wiesbaden
Do-3.1

Flächenspezifische Aspekte

- Teil der Strategie "Stadtentwicklung durch Neuordnung" - Schaffung von Innenentwicklungspotenzialen durch Verlagerung von Behördenstandorten; hier durch Zentralisierung der Standorte der Landespolizei am Petersweg in Kastel.
- Die Umnutzung der Flächen im Sinne der Innenentwicklung ist abhängig vom Wegzug der Landesbehörde.

Planungshinweise

- Das Gelände fällt nach Westen ca. 8 bis 10 m ab. Bei einer Neubebauung wird eine terrassenartige Gliederung bzw. Bebauung empfohlen.
- Laut der Planungshinweiskarte der Klimastudie (INKEK, Arbeitsstand Oktober 2024) liegt der zentrale Bereich der Fläche in der Kategorie „Bebautes Gebiet mit bedeutender klimarelevanter Funktion“. Die übrige Fläche liegt in der Kategorie „Bebautes Gebiet mit klimarelevanter Funktion“. Auf eine klimasensible Entwicklung der Baufläche ist zu achten.



Fazit

Durch die geplante Verlagerung der HöMS bietet sich die Möglichkeit zur Neuordnung und Transformation des Bereichs. Die Fläche wird für eine Darstellung als geplante Wohnbaufläche im FNP-Vorentwurf vorgeschlagen. Die Darstellung der Fläche ist abhängig von der Realisierung eines neuen zentralen Standorts der Landesbehörden im Bereich „Petersweg“.

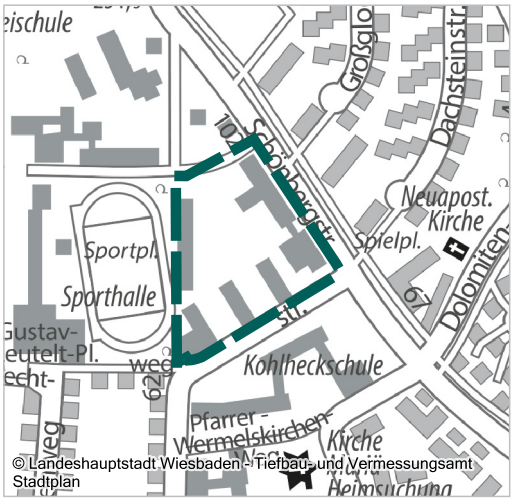


Vorschlag für den FNP2040: Prüffläche vollständig übernehmen.

Hessische Hochschule für öffentliches Management und Sicherheit (HöMS) Campus Wiesbaden (Do-3.2)



Ortsbezirk(e):	Dotzheim
Flächengröße:	2,02 ha
Prüfung für FNP 2040:	Gemeinbedarfsfläche - Planung
FNP 2010:	Sondergebiet mit hohem Grünanteil - Bestand, 89%





Stadtplanerische Prüfung

Stadträumliche Einbindung		≥ 75 % der Fläche liegt innerhalb des Siedlungskörpers (Innenbereichsentwicklung)
Flächengröße		*unberücksichtigt bei dieser Nutzungsart*
Lage im Bauschutzbereich		Lage außerhalb der Bereiche mit Restriktionen
Freiraumversorgung		≥ 50% der Flächen zwischen 150m und 300 m entfernt
Einzelhandelsversorgung		≥ 50% der Fläche zwischen 500 m und 1000 m entfernt
Soziale Infrastruktur		*unberücksichtigt bei dieser Nutzungsart*
Anschluss an SPNV		≥ 50% der Fläche mehr als 2000 m entfernt
Anschluss an Autobahn		≥ 50% der Fläche zwischen 2000 und 4000 m entfernt
Aufwand äußere Erschließung		Es sind bereits Anschlüsse an die Schönbergstraße und die Kohlheckstraße vorhanden.

Bewertungsstufen: günstig | mittel | ungünstig

Umweltplanerische Prüfung

Mensch - Gesundheit	Boden	Wasser	Klima	Pflanzen Tiere	Landschaft	Kultur Sachgüter	Fläche

Bewertungsstufen: positive Auswirkung | keine - sehr geringe Beeinträchtigung | geringe Beeinträchtigung | mäßige Beeinträchtigung | hohe Beeinträchtigung | sehr hohe Beeinträchtigung

(Details zu den Prüfergebnissen siehe umweltplanerischer Steckbrief)

Hessische Hochschule für öffentliches Management und Sicherheit (HöMS) Campus Wiesbaden
Do-3.2

Flächenspezifische Aspekte

- Teil der Strategie "Stadtentwicklung durch Neuordnung" - Schaffung von Innenentwicklungspotenzialen durch Verlagerung von Behördenstandorten; hier durch Zentralisierung der Standorte der Landespolizei am Petersweg in Kastel.
- Die Umnutzung der Flächen im Sinne der Innenentwicklung ist abhängig vom Wegzug der Landesbehörde.

Planungshinweise

- Das Gelände fällt nach Westen ca. 8 bis 10 m ab. Bei einer Neubebauung wird eine terrassenartige Gliederung bzw. Bebauung empfohlen.
- Laut der Planungshinweiskarte der Klimastudie (INKEK, Arbeitsstand Oktober 2024) liegt der überwiegende Bereich der Fläche in der Kategorie „Bebautes Gebiet mit bedeutender klimarelevanter Funktion“. Randbereiche liegen in der Kategorie „Bebautes Gebiet mit klimarelevanter Funktion“. Auf eine klimasensible Entwicklung der Baufläche ist zu achten.



Fazit

Durch die geplante Verlagerung der HöMS bietet sich die Möglichkeit zur Neuordnung und Transformation des Bereichs (Zielbild „Lebenswerte Stadt entwickeln“). Die Fläche ist grundsätzlich für eine Neubebauung oder Erweiterung auch in Verbindung mit den südlich angrenzenden Gemeinbedarfsflächen (Kohlheckschule) geeignet und wird für eine Darstellung als geplante Gemeinbedarfsfläche im FNP-Vorentwurf vorgeschlagen. Die Darstellung der Fläche ist abhängig von der Realisierung eines neuen zentralen Standorts der Landesbehörden im Bereich „Petersweg“.

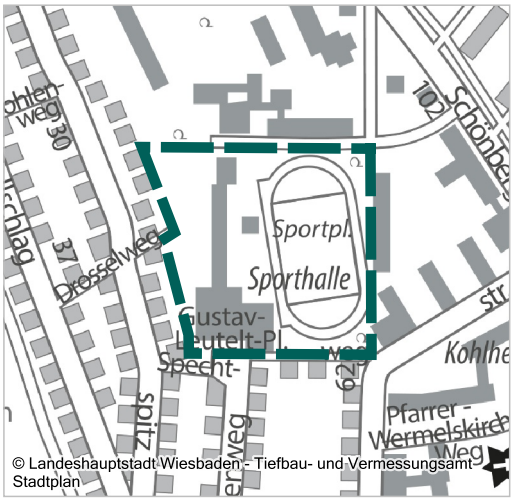


Vorschlag für den FNP2040: Prüffläche vollständig übernehmen.

Hessische Hochschule für öffentliches Management und Sicherheit (HöMS) Campus Wiesbaden (Do-3.3)



Ortsbezirk(e):	Dotzheim
Flächengröße:	3,17 ha
Prüfung für FNP 2040:	Sonderbaufläche - Planung
FNP 2010:	Sondergebiet mit hohem Grünanteil - Bestand, 88%; Wohnbaufläche - Bestand, 12%





Stadtplanerische Prüfung

Stadträumliche Einbindung		≥ 75 % der Fläche liegt innerhalb des Siedlungskörpers (Innenbereichsentwicklung)
Flächengröße		>= 2 ha and < 5 ha
Lage im Bauschutzbereich		Lage außerhalb der Bereiche mit Restriktionen
Freiraumversorgung		≥ 50% der Flächen zwischen 150m und 300 m entfernt
Einzelhandelsversorgung		*unberücksichtigt bei dieser Nutzungsart*
Soziale Infrastruktur		*unberücksichtigt bei dieser Nutzungsart*
Anschluss an SPNV		≥ 50% der Fläche mehr als 2000 m entfernt
Anschluss an Autobahn		≥ 50% der Fläche zwischen 2000 und 4000 m entfernt
Aufwand äußere Erschließung		Es sind bereits Anschlüsse an die Schönbergstraße und die Kohlheckstraße vorhanden.

Bewertungsstufen: günstig | mittel | ungünstig

Umweltplanerische Prüfung

Mensch - Gesundheit	Boden	Wasser	Klima	Pflanzen Tiere	Landschaft	Kultur Sachgüter	Fläche

Bewertungsstufen: positive Auswirkung | keine - sehr geringe Beeinträchtigung | geringe Beeinträchtigung | mäßige Beeinträchtigung | hohe Beeinträchtigung | sehr hohe Beeinträchtigung

(Details zu den Prüfergebnissen siehe umweltplanerischer Steckbrief)

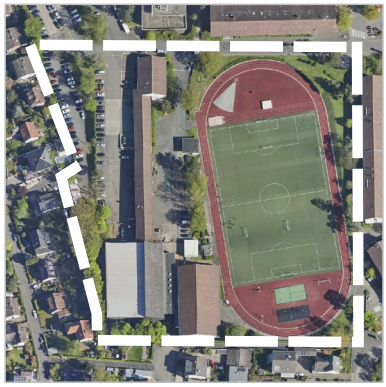
Hessische Hochschule für öffentliches Management und Sicherheit (HöMS) Campus Wiesbaden
Do-3.3

Flächenspezifische Aspekte

- Teil der Strategie "Stadtentwicklung durch Neuordnung" - Schaffung von Innenentwicklungspotenzialen durch Verlagerung von Behördenstandorten; hier durch Zentralisierung der Standorte der Landespolizei am Petersweg in Kastel.
- Die Umnutzung der Flächen im Sinne der Innenentwicklung ist abhängig vom Wegzug der Landesbehörde.

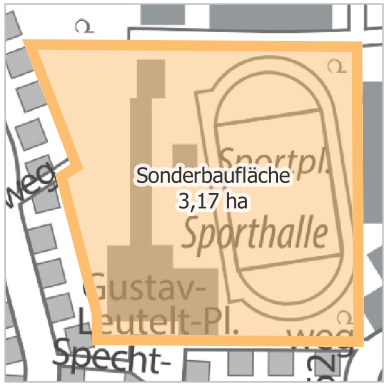
Planungshinweise

- Das Gelände fällt nach Westen ab. Bei einer Neubebauung wird eine terrassenartige Gliederung bzw. Bebauung empfohlen.
- Bei Nutzung als Sportfläche wird eine Eingrünung und bauliche Abschirmung (Lärmschutz) zur angrenzenden Wohnbebauung empfohlen.
- Laut der Planungshinweiskarte der Klimastudie (INKEK, Arbeitsstand Oktober 2024) liegt der westliche Bereich der Fläche in der Kategorie „Bebautes Gebiet mit bedeutender klimarelevanter Funktion“. Der Sportplatz liegt in der Kategorie „Bebautes Gebiet mit klimarelevanter Funktion“. Auf eine klimasensible Entwicklung der Baufläche ist zu achten.



Fazit

Durch die geplante Verlagerung der HöMS bietet sich die Möglichkeit zur Neuordnung und Transformation des Bereichs. Die Fläche wird für eine Darstellung als geplante Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung Sport im FNP-Vorentwurf vorgeschlagen. Die Darstellung der Fläche ist abhängig von der Realisierung eines neuen zentralen Standorts der Landesbehörden im Bereich „Petersweg“.

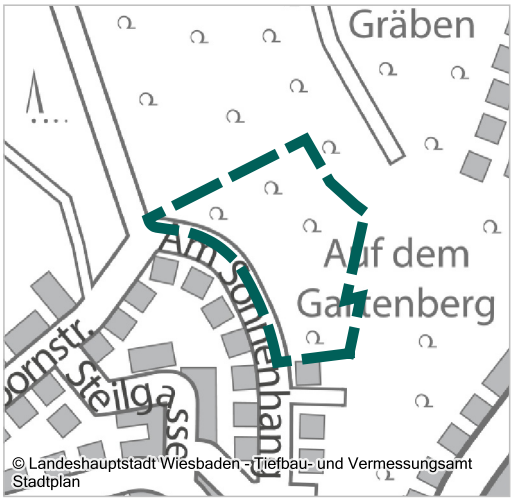


Vorschlag für den FNP2040: Prüffläche vollständig übernehmen.

Nordwestlich der Straße "Am Sonnenhang" (R-1)



Ortsbezirk(e):	Rambach
Flächengröße:	0,98 ha
Prüfung für FNP 2040:	Wohnbaufläche - Planung
FNP 2010:	Landwirtschaftliche Fläche mit hohem ökologischen Wert - Bestand, 93%





Stadtplanerische Prüfung

Stadträumliche Einbindung		≥ 75% der Fläche in Arrondierungssuchraum (Arrondierung)
Flächengröße		*unberücksichtigt bei dieser Nutzungsart*
Lage im Bauschutzbereich		Lage außerhalb der Bereiche mit Restriktionen
Freiraumversorgung		≥ 50% der Flächen unter 150 m entfernt
Einzelhandelsversorgung		≥ 50% der Fläche mehr als 1000 m entfernt
Soziale Infrastruktur		≥ 50% der Fläche zwischen 500 m und 1000 m entfernt
Anschluss an SPNV		≥ 50% der Fläche mehr als 2000 m entfernt
Anschluss an Autobahn		≥ 50% der Fläche mehr als 4000 m entfernt
Aufwand äußere Erschließung		Erschließung über "Am Sonnenhang" vorhanden

Bewertungsstufen: günstig | mittel | ungünstig

Umweltplanerische Prüfung

Mensch - Gesundheit	Boden	Wasser	Klima	Pflanzen Tiere	Landschaft	Kultur Sachgüter	Fläche

Bewertungsstufen: positive Auswirkung | keine - sehr geringe Beeinträchtigung | geringe Beeinträchtigung | mäßige Beeinträchtigung | hohe Beeinträchtigung | sehr hohe Beeinträchtigung

(Details zu den Prüfergebnissen siehe umweltplanerischer Steckbrief)

Nordwestlich der Straße "Am Sonnenhang"
R-1

Flächenspezifische Aspekte

- Gelände zur Straße abfallend
- Entlassung aus dem Landschaftsschutzgebiet "Stadt Wiesbaden" (Zone II) erforderlich

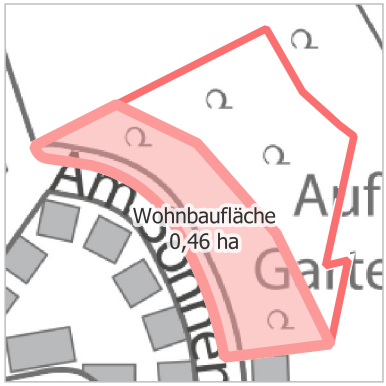
Planungshinweise

- Geschützte Streuobstbestände im Norden und weitere Gehölzbestände auf der gesamten Fläche
- Heilquellenschutzgebiet Zone 4: Auflagen bei Tiefenbohrungen (z.B. für Geothermie) sind zu erwarten
- Laut der Planungshinweiskarte der Klimastudie (INKEK, Oktober 2024) liegt die Fläche in der Kategorie „Ausgleichsraum mit hoher Bedeutung“. Auf eine klimasensible Entwicklung der Baufläche ist zu achten.



Fazit

Trotz der Entfernung zum SPNV-/Autobahnanschluss, der mangelnden Nahversorgung, der bewegten Topografie sowie der Hochwertigkeit aus umweltfachlicher Sicht (insb. Streuobst, Landschaftselemente und markante Hanglage, klimatischer Ausgleichsraum hoher Bedeutung) wird die Fläche in reduziertem Umfang vorgeschlagen, um eine beidseitige Wohnnutzung entlang der Straße "Am Sonnenhang" zu ermöglichen.



Vorschlag für den FNP2040: Prüffläche teilweise übernehmen.

Schildsche Ziegelei / Schnitterweg (K-6)



Ortsbezirk(e):	Kloppenheim
Flächengröße:	0,60 ha
Prüfung für FNP 2040:	Wohnbaufläche - Planung
FNP 2010:	Landwirtschaftliche Fläche - Bestand, 89%; Gemischte Baufläche - Bestand, 11%





Stadtplanerische Prüfung

Stadträumliche Einbindung		≥ 75 % der Fläche liegt innerhalb des Siedlungskörpers (Innenbereichsentwicklung)
Flächengröße		*unberücksichtigt bei dieser Nutzungsart*
Lage im Bauschutzbereich		berührt Bauschutzbereich, Einflugschneise oder Sicherheitsfläche
Freiraumversorgung		≥ 50% der Flächen unter 150 m entfernt
Einzelhandelsversorgung		≥ 50% der Fläche mehr als 1000 m entfernt
Soziale Infrastruktur		≥ 50% der Fläche zwischen 500 m und 1000 m entfernt
Anschluss an SPNV		≥ 50% der Fläche mehr als 2000 m entfernt
Anschluss an Autobahn		≥ 50% der Fläche mehr als 4000 m entfernt
Aufwand äußere Erschließung		Anschlussmöglichkeiten an Schnitterweg

Bewertungsstufen: günstig | mittel | ungünstig

Umweltplanerische Prüfung

Mensch - Gesundheit	Boden	Wasser	Klima	Pflanzen Tiere	Landschaft	Kultur Sachgüter	Fläche

Bewertungsstufen: positive Auswirkung | keine - sehr geringe Beeinträchtigung | geringe Beeinträchtigung | mäßige Beeinträchtigung | hohe Beeinträchtigung | sehr hohe Beeinträchtigung

(Details zu den Prüfergebnissen siehe umweltplanerischer Steckbrief)

Schildsche Ziegelei / Schnitterweg
K-6

Flächenspezifische Aspekte

- In der Wohnbauprojektliste (mit etwas vergrößerter Fläche) geführt als 23.02 Schildsche Ziegelei Schnitterweg, Stufe 2 (Bauleitplanverfahren einzuleiten)
- Die Deutsche Reihenhaus AG hat 2020 ein Bebauungskonzept vorgelegt.
- Der rechtsverbindliche Bebauungsplan "1974 / 01 Schildsche Ziegelei" setzt für den nördlichen Bereich Fläche für Landwirtschaft (Acker- und Obstbau) fest.
- Untergenutzte Fläche, hauptsächlich genutzt als Abstellfläche

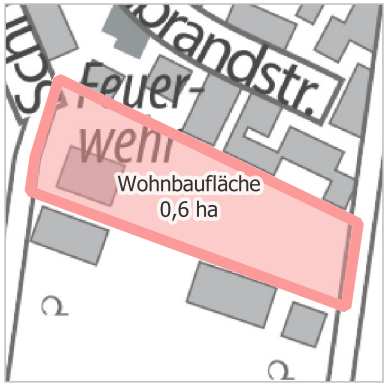
Planungshinweise

- Einzelgehölze vor allem in der nördlichen Hälfte der Fläche
- Hochwertige Böden
- Bauschutzbereich Flugplatz: Einschränkungen der Bauhöhe möglich
- Heilquellenschutzgebiet Zone 4: Auflagen bei Tiefenbohrungen (z.B. für Geothermie) sind zu erwarten
- Laut der Planungshinweiskarte der Klimastudie (INKEK, Oktober 2024) liegt die Fläche in der Kategorie „Bebautes Gebiet mit geringer Belastung und geringer klimarelevanter Funktion".



Fazit

Trotz der schlechten Nahversorgung, der Entfernung zum SPNV-/Autobahnanschluss und der in Summe verbleibenden geringen bis mäßigen umweltfachlichen Auswirkungen (inbes. Anzahl an Tropennächten, hochwertige Böden) wird die Fläche als Innenentwicklungsoption zu Wohnbauzwecken für die Bauflächenkulisse vorgeschlagen.

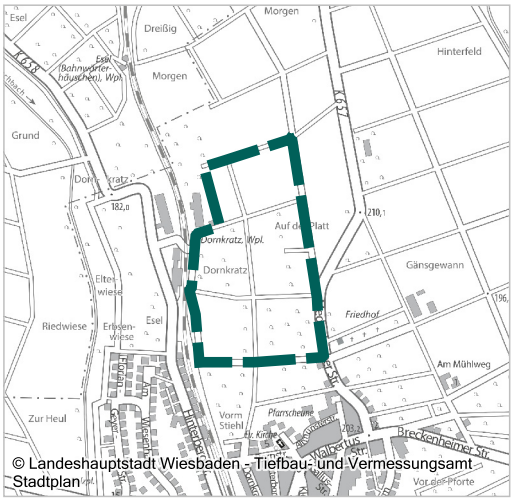


Vorschlag für den FNP2040: Prüffläche vollständig übernehmen.

Dornkratz / Auf der Platt (Impulsraum Igstadt) (I-1)



Ortsbezirk(e):	Igstadt
Flächengröße:	14,18 ha
Prüfung für FNP 2040:	Wohnbaufläche - Planung
FNP 2010:	Landwirtschaftliche Fläche - Bestand, 74%; Landwirtschaftliche Fläche mit hohem ökologischen Wert - Bestand, 12%; Fläche für Massnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft - Bestand, 11%





Stadtplanerische Prüfung

Stadträumliche Einbindung		Siedlungserweiterung
Flächengröße		*unberücksichtigt bei dieser Nutzungsart*
Lage im Bauschutzbereich		berührt Bauschutzbereich, Einflugschneise oder Sicherheitsfläche
Freiraumversorgung		≥ 50% der Flächen unter 150 m entfernt
Einzelhandelsversorgung		≥ 50% der Fläche mehr als 1000 m entfernt
Soziale Infrastruktur		≥ 50% der Fläche zwischen 500 m und 1000 m entfernt
Anschluss an SPNV		≥ 50% der Fläche unter 1000 m entfernt
Anschluss an Autobahn		≥ 50% der Fläche mehr als 4000 m entfernt
Aufwand äußere Erschließung		Im Osten ist der Anschluss an die Medenbacher Straße möglich. Der Anschluss im Westen an die Hinterbergstraße ist mit großem Aufwand verbunden (Unter-/Überführung im Bereich der Gleistrasse der Ländchesbahn erforderlich). Ein MIV-Anschluss an den Ortskern über die Dornkratzstraße ist kritisch zu prüfen.

Umweltplanerische Prüfung

Mensch - Gesundheit	Boden	Wasser	Klima	Pflanzen Tiere	Landschaft	Kultur Sachgüter	Fläche

Bewertungsstufen: positive Auswirkung; keine - sehr geringe Beeinträchtigung; geringe Beeinträchtigung; mäßige Beeinträchtigung; hohe Beeinträchtigung; sehr hohe Beeinträchtigung

(Details zu den Prüfergebnissen siehe umweltplanerischer Steckbrief)

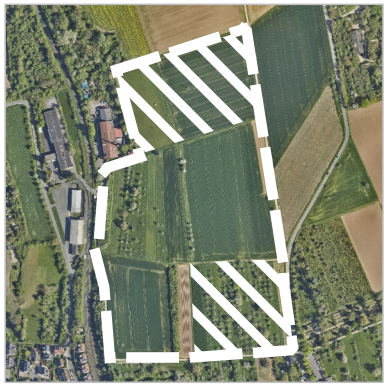
Dornkratz / Auf der Platt (Impulsraum Igstadt)
I-1

Flächenspezifische Aspekte

- Beschluss der Stadtverordnetenversammlung Nr. 0011 vom 12.02.2015: Bereich soll planerisch nicht weiter verfolgt werden.
- Beschluss der Stadtverordnetenversammlung Nr. 0143 vom 03.05.2018: Beschluss des Integrierten Stadtentwicklungskonzepts Wiesbaden 2030+. Der Impulsraum "Igstadt" ist als großräumiger Betrachtungsschwerpunkt der Siedlungsentwicklung zu prüfen und ggf. zu konkretisieren.
- Insgesamt bewegtes Gelände, nach Süden und zur Bahntrasse im Westen hin abfallend
- Entlassung aus dem Landschaftsschutzgebiet "Stadt Wiesbaden" (Zone II) erforderlich

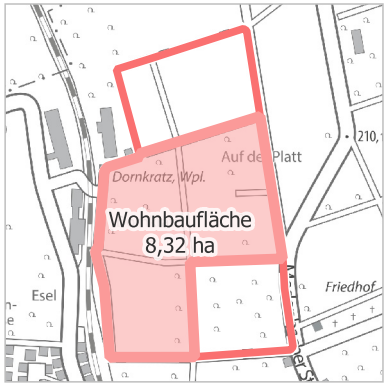
Planungshinweise

- Geschützte Streuobstbestände im Süden und im Westen sowie weitere Gehölz- und Baumbestände auf der gesamten Fläche, Landschaftsbild
- Mindestens 10 m Abstand zwischen vorhandenen, angrenzenden Gehölzen und Bebauung
- Schallschutzmaßnahmen zur Medenbacher und Hinterbergstraße sowie zur Bahntrasse
- Laut der Planungshinweiskarte der Klimastudie (INKEK, Oktober 2024) liegt die Fläche in der Kategorie „Ausgleichsraum“.



Fazit

Insbesondere aufgrund der Nähe zum SPNV-Haltepunkt ist eine Siedlungserweiterung zu Wohnbauzwecken als städtebauliche Verbindung zwischen dem Ortskern und der mischgenutzten alten Ziegelei vorstellbar. Trotz der bewegten Topografie, des hohen Erschließungsaufwands und hoher umweltfachlicher Auswirkungen (Anzahl an Tropennächten, Denkmalschutz alte Ziegelei, Landschaft, Streuobst/geschützte Landschaftsbestandteile) wird der Bereich in reduziertem Umgriff für die Bauflächenkulisse vorgeschlagen. Die Entwicklung sollte im Norden begrenzt werden, sodass das Areal der alten Ziegelei weiterhin den Siedlungsabschluss bildet.

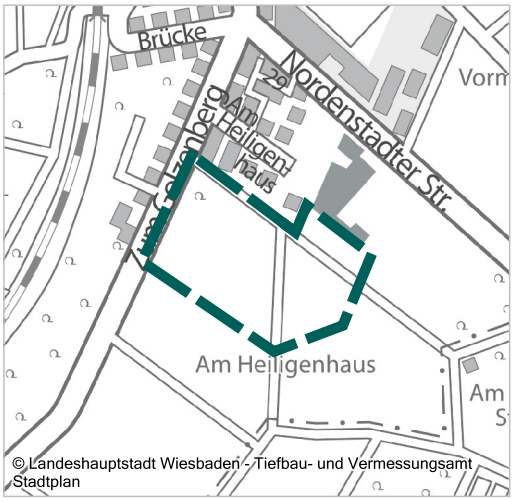


Vorschlag für den FNP2040: Prüffläche teilweise übernehmen.

Am Heiligenhaus (Igstadt-Süd) (I-4)



Ortsbezirk(e):	Igstadt
Flächengröße:	2,64 ha
Prüfung für FNP 2040:	Wohnbaufläche - Planung
FNP 2010:	Wohnbaufläche - Planung, 68%; Landwirtschaftliche Fläche - Bestand, 27%





Stadtplanerische Prüfung

Stadträumliche Einbindung		≥ 75% der Fläche in Arrondierungssuchraum (Arrondierung)
Flächengröße		*unberücksichtigt bei dieser Nutzungsart*
Lage im Bauschutzbereich		berührt Bauschutzbereich, Einflugschneise oder Sicherheitsfläche
Freiraumversorgung		≥ 50% der Flächen unter 150 m entfernt
Einzelhandelsversorgung		≥ 50% der Fläche mehr als 1000 m entfernt
Soziale Infrastruktur		≥ 50% der Fläche zwischen 500 m und 1000 m entfernt
Anschluss an SPNV		≥ 50% der Fläche zwischen 1000 m und 2000 m entfernt
Anschluss an Autobahn		≥ 50% der Fläche zwischen 2000 und 4000 m entfernt
Aufwand äußere Erschließung		Mehrere Anschlüsse an "Zum Golzenberg" möglich

Bewertungsstufen: günstig | mittel | ungünstig

Umweltplanerische Prüfung

Mensch - Gesundheit	Boden	Wasser	Klima	Pflanzen Tiere	Landschaft	Kultur Sachgüter	Fläche

Bewertungsstufen: positive Auswirkung | keine - sehr geringe Beeinträchtigung | geringe Beeinträchtigung | mäßige Beeinträchtigung | hohe Beeinträchtigung | sehr hohe Beeinträchtigung

(Details zu den Prüfergebnissen siehe umweltplanerischer Steckbrief)

Am Heiligenhaus (Igstadt-Süd)
I-4

Flächenspezifische Aspekte

- Beschluss der Stadtverordnetenversammlung Nr. 0011 vom 12.02.2015: Bauleitplanverfahren ist noch einzuleiten (Sitzungsvorlage 14-V-61-0046).
- In der Wohnbauprojektliste (etwas reduzierte Fläche) geführt als 24.01 Am Heiligenhaus (Igstadt Süd), Stufe 2 (Bauleitplanverfahren einzuleiten)
- Gelände nach Südwesten hin abfallend
- Teilbereich im Nordosten: Entlassung aus dem Landschaftsschutzgebiet "Stadt Wiesbaden" (Zone II) erforderlich

Planungshinweise

- Lärmbelastung durch den nördlich liegenden Sportplatz zu prüfen
- Hochwertige Böden
- Schallschutzmaßnahmen zur K 656, zum Golzenberg sowie zur Feuerwehr
- Mindestens 10 m Abstand zwischen vorhandenen, angrenzenden Gehölzen und Bebauung
- Bauschutzbereich Flugplatz: Einschränkungen der Bauhöhe möglich
- Laut der Planungshinweiskarte der Klimastudie (INKEK, Oktober 2024) liegt die Fläche in der Kategorie „Ausgleichsraum“.



Fazit

Insbesondere aufgrund der Nähe zum SPNV-Haltepunkt Igstadt, der guten Freiraumanbindung und der in Summe geringen bis mäßigen umweltfachlichen Auswirkungen (insbes. Straßenlärmbelastung, Anzahl an Tropennächten, hochwertige Böden) ist die Fläche für eine Siedlungserweiterung zu Wohnbauzwecken geeignet.

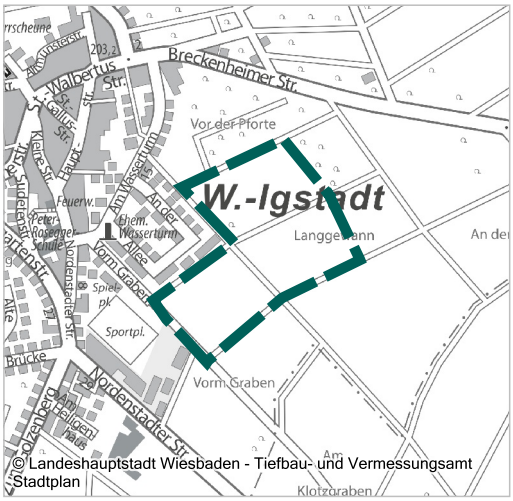


Vorschlag für den FNP2040: Prüffläche vollständig übernehmen.

Igstadt-Ost (I-5)



Ortsbezirk(e):	Igstadt
Flächengröße:	7,17 ha
Prüfung für FNP 2040:	Wohnbaufläche - Planung
FNP 2010:	Landwirtschaftliche Fläche - Bestand, 98%





Stadtplanerische Prüfung

Stadträumliche Einbindung		Siedlungserweiterung
Flächengröße		*unberücksichtigt bei dieser Nutzungsart*
Lage im Bauschutzbereich		berührt Bauschutzbereich, Einflugschneise oder Sicherheitsfläche
Freiraumversorgung		≥ 50% der Flächen unter 150 m entfernt
Einzelhandelsversorgung		≥ 50% der Fläche mehr als 1000 m entfernt
Soziale Infrastruktur		≥ 50% der Fläche unter 500 m entfernt
Anschluss an SPNV		≥ 50% der Fläche zwischen 1000 m und 2000 m entfernt
Anschluss an Autobahn		≥ 50% der Fläche zwischen 2000 und 4000 m entfernt
Aufwand äußere Erschließung		Ein Anschluss an "Vorm Graben" ist möglich, ggf. ist ein zusätzlicher Anschluss über eine neue Strichstraße zu "Am Wasserturm" erforderlich.

Bewertungsstufen: günstig | mittel | ungünstig

Umweltplanerische Prüfung

Mensch - Gesundheit	Boden	Wasser	Klima	Pflanzen Tiere	Landschaft	Kultur Sachgüter	Fläche

Bewertungsstufen: positive Auswirkung | keine - sehr geringe Beeinträchtigung | geringe Beeinträchtigung | mäßige Beeinträchtigung | hohe Beeinträchtigung | sehr hohe Beeinträchtigung

(Details zu den Prüfergebnissen siehe umweltplanerischer Steckbrief)

Igstadt-Ost
I-5

Flächenspezifische Aspekte

- Gelände nach Nordosten hin abfallend
- Entlassung aus dem Landschaftsschutzgebiet "Stadt Wiesbaden" (Zone II) erforderlich

Planungshinweise

- Lärmbelastung durch den südwestlich liegenden Sportplatz zu prüfen
- Tlw. strukturreiche Landschaft und sehr hochwertige Böden und Biotope
- Sensible Hangkante im Südwesten für das Schutzgut Landschaft und Schutzzone Landschaftsbild
- Schallschutzmaßnahmen zur K 656 und zum Sportplatz
- Bauschutzbereich Flugplatz: Einschränkungen der Bauhöhe möglich
- Mindestens 10 m Abstand zwischen vorhandenen, angrenzenden Gehölzen und Bebauung
- Laut der Planungshinweiskarte der Klimastudie (INKEK, Oktober 2024) liegt die Fläche in der Kategorie „Ausgleichsraum“.



Fazit

Insbesondere aufgrund der Nähe zum SPNV-Haltepunkt Igstadt, aufgrund der guten Versorgung mit sozialer Infrastruktur und Freiraum ist eine Siedlungserweiterung zu Wohnbauzwecken vorstellbar. Für ein angemessenes Flächenverhältnis der Siedlungserweiterung zum Bestand und eine sinnvolle Erschließung sollte die Entwicklung auf den südlichen Teilbereich reduziert werden. Obwohl in der reduzierten Fläche hohe umweltfachliche Auswirkungen verbleiben (insbes. Straßenlärmbelastung, Anzahl an Tropennächten, hochwertige Böden), wird der Bereich für die Bauflächenkulisse vorgeschlagen.

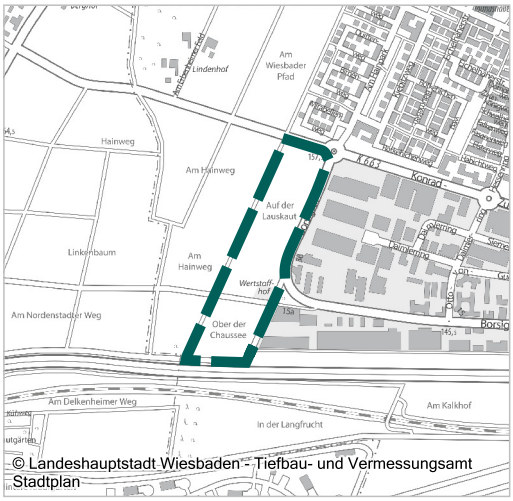


Vorschlag für den FNP2040: Prüffläche teilweise übernehmen.

Hainweg (N-4)



Ortsbezirk(e):	Nordenstadt
Flächengröße:	10,35 ha
Prüfung für FNP 2040:	Gewerbliche Baufläche - Planung
FNP 2010:	Gewerbliche Baufläche - Planung, 86%; Fläche für Massnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft - Planung, 13%





Stadtplanerische Prüfung

Stadträumliche Einbindung		Siedlungserweiterung
Flächengröße		>5 ha
Lage im Bauschutzbereich		berührt Bauschutzbereich, Einflugschneise oder Sicherheitsfläche
Freiraumversorgung		≥ 50% der Flächen unter 150 m entfernt
Einzelhandelsversorgung		*unberücksichtigt bei dieser Nutzungsart*
Soziale Infrastruktur		*unberücksichtigt bei dieser Nutzungsart*
Anschluss an SPNV		≥ 50% der Fläche mehr als 2000 m entfernt
Anschluss an Autobahn		≥ 50% der Fläche unter 2000 m entfernt
Aufwand äußere Erschließung		Mehrere Anschlussmöglichkeiten an die Borsigstraße sind leicht möglich.

Bewertungsstufen: günstig | mittel | ungünstig

Umweltplanerische Prüfung

Mensch - Gesundheit	Boden	Wasser	Klima	Pflanzen Tiere	Landschaft	Kultur Sachgüter	Fläche

Bewertungsstufen: positive Auswirkung | keine - sehr geringe Beeinträchtigung | geringe Beeinträchtigung | mäßige Beeinträchtigung | hohe Beeinträchtigung | sehr hohe Beeinträchtigung

(Details zu den Prüfergebnissen siehe umweltplanerischer Steckbrief)

Hainweg
N-4

Flächenspezifische Aspekte

- Bereits im FNP 2010 als "gewerbliche Baufläche - Planung" dargestellt
- Im Regionalplan Südhessen 2010 als "Vorranggebiet Industrie und Gewerbe Planung" dargestellt (größerer Umfang als in Prüfflächenkulisse)
- Beschluss der Stadtverordnetenversammlung Nr. 0143 vom 03.05.2018 (Integriertes Stadtentwicklungskonzept Wiesbaden 2030+): Impulsraum "Gewerbe entlang der A66" - Impulsräume sollen als großräumiger Betrachtungsschwerpunkt der Siedlungsentwicklung geprüft und ggf. konkretisiert werden
- Beschluss der Stadtverordnetenversammlung Nr. 0017 vom 07.02.2024 (Masterplan Gesundheitswirtschaft): Flächen entlang der A66 werden als Gewerbeflächenpotenziale bezeichnet
- Der rechtsverbindliche Bebauungsplan "1988 / 01 Am grünen Weg" setzt für die gesamte Prüffläche Fläche für die Landwirtschaft mit der Zweckbestimmung Acker- und Obstbau fest.
- Sitzung des Ortsbeirats Nordenstadt vom 10.07.2024, Protokollnotiz Nr. 0082 - Der Ortsbeirat sieht grobe Fehler im Entwicklungskonzept für die östlichen Vororte (SV 24-V-61-0008)

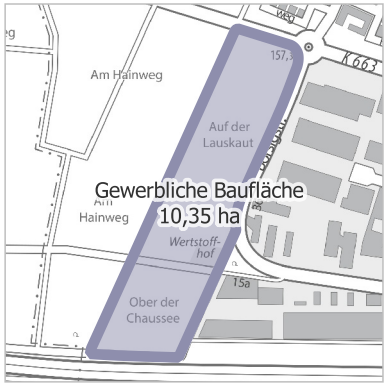
Planungshinweise

- Schallschutzmaßnahmen zur A 66
- Teilweise sehr hochwertige Bereiche für das Schutzgut Boden im Süden
- Ruderalflur im Norden
- Laut der Planungshinweiskarte der Klimastudie (INKEK, Arbeitsstand Oktober 2024) liegt die Fläche in der Kategorie "Ausgleichsraum mit mittlerer Bedeutung". Auf eine klimasensible Entwicklung der Baufläche ist zu achten.



Fazit

Die Flächen westlich der Borsigstraße sind als Erweiterung des bestehenden Gewerbegebietes "Borsigstraße" zu betrachten. Mit der westlichen Ausdehnung der Flächen wird insgesamt der Ortsrand von Nordenstadt neu und einheitlich gefasst. Der verkehrliche Anschluss - auch an das übergeordnete Straßennetz - ist gegeben. Unter Berücksichtigung der Planungshinweise ist die Fläche als gewerbliche Baufläche geeignet.

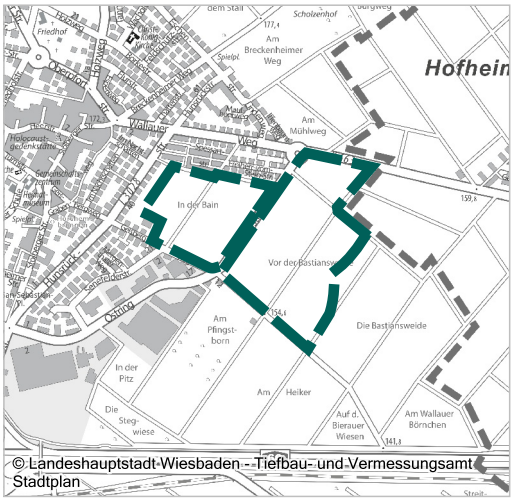


Vorschlag für den FNP2040: Prüffläche vollständig übernehmen.

In der Bain und Vor der Bastiansweide (N-5)



Ortsbezirk(e):	Nordenstadt
Flächengröße:	18,93 ha
Prüfung für FNP 2040:	Wohnbaufläche - Planung
FNP 2010:	Landwirtschaftliche Fläche - Bestand, 97%





Stadtplanerische Prüfung

Stadträumliche Einbindung		Siedlungserweiterung
Flächengröße		*unberücksichtigt bei dieser Nutzungsart*
Lage im Bauschutzbereich		berührt Bauschutzbereich, Einflugschneise oder Sicherheitsfläche
Freiraumversorgung		≥ 50% der Flächen unter 150 m entfernt
Einzelhandelsversorgung		≥ 50% der Fläche zwischen 500 m und 1000 m entfernt
Soziale Infrastruktur		≥ 50% der Fläche zwischen 500 m und 1000 m entfernt
Anschluss an SPNV		≥ 50% der Fläche mehr als 2000 m entfernt
Anschluss an Autobahn		≥ 50% der Fläche unter 2000 m entfernt
Aufwand äußere Erschließung		Es sind mehrere Anschlüsse an den Ostring und Geisbergweg leicht möglich.

Bewertungsstufen: günstig | mittel | ungünstig

Umweltplanerische Prüfung

Mensch - Gesundheit	Boden	Wasser	Klima	Pflanzen Tiere	Landschaft	Kultur Sachgüter	Fläche

Bewertungsstufen: positive Auswirkung | keine - sehr geringe Beeinträchtigung | geringe Beeinträchtigung | mäßige Beeinträchtigung | hohe Beeinträchtigung | sehr hohe Beeinträchtigung

(Details zu den Prüfergebnissen siehe umweltplanerischer Steckbrief)

In der Bain und Vor der Bastiansweide
N-5

Flächenspezifische Aspekte

- Beschluss der Stadtverordnetenversammlung Nr. 0011 vom 12.02.2015 (Wohnbauflächenentwicklung): Fläche westlich des Ostrings als mittel- bis langfristiges Potenzial gelistet
- Im Regionalplan Südhessen 2010 als "Vorranggebiet Siedlung Planung" dargestellt (größerer Umfang als in Prüfflächenkulisse)
- Die Prüffläche grenzt direkt an die BAB 66 an.
- Sitzung des Ortsbeirats Nordenstadt vom 10.07.2024, Protokollnotiz Nr. 0082 - Der Ortsbeirat sieht grobe Fehler im Entwicklungskonzept für die östlichen Vororte (SV 24-V-61-0008)

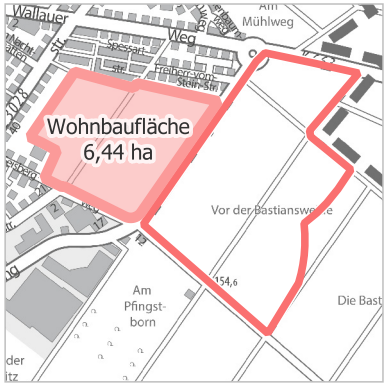
Planungshinweise

- Aktiver Schallschutz entlang der Autobahn notwendig
- Sehr hochwertige Bereiche für die Schutzgüter Boden sowie Klima
- Mindestens 10 m Abstand zu vorhandenen, angrenzenden Gehölzen (Privatgärten)
- Laut der Planungshinweiskarte der Klimastudie (INKEK, Arbeitsstand Oktober 2024) liegt die Fläche in der Kategorie "Ausgleichsraum mit mittlerer Bedeutung" sowie in der Kategorie "Ausgleichsraum mit hoher Bedeutung" und im Bereich einer "Kaltluftbahn". Auf eine klimasensible Entwicklung der Baufläche ist zu achten.



Fazit

Besonders der westlich des Ostrings gelegene Teil "In der Bain" stellt eine sinnvolle und naheliegende Fläche für eine Arrondierung des Siedlungskörpers dar. Aufgrund der sehr hohen Betroffenheit der Ortslandwirtschaft durch die Inanspruchnahme hochwertigster Böden sollte die Teilfläche "Vor der Bastiansweide", die sich östlich des Ostrings befindet, nicht für eine Wohnbauentwicklung herangezogen werden.

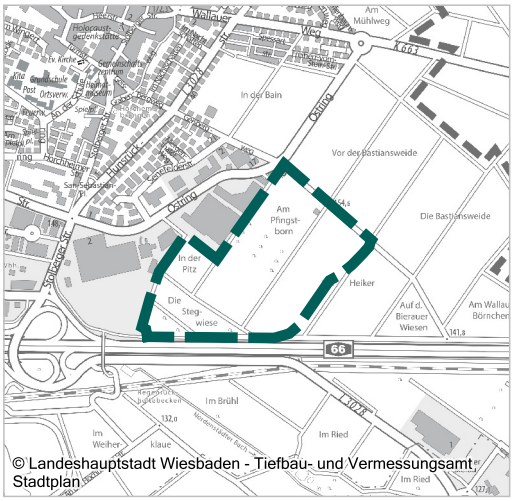


Vorschlag für den FNP2040: Prüffläche teilweise übernehmen.

In der Pitz und Am Pfingstborn (östlich des Globus-Geländes) (N-7)



Ortsbezirk(e):	Nordenstadt
Flächengröße:	17,71 ha
Prüfung für FNP 2040:	Gewerbliche Baufläche - Planung
FNP 2010:	Landwirtschaftliche Fläche - Bestand, 98%





Stadtplanerische Prüfung

Stadträumliche Einbindung		Siedlungserweiterung
Flächengröße		>5 ha
Lage im Bauschutzbereich		berührt Bauschutzbereich, Einflugschneise oder Sicherheitsfläche
Freiraumversorgung		≥ 50% der Flächen unter 150 m entfernt
Einzelhandelsversorgung		*unberücksichtigt bei dieser Nutzungsart*
Soziale Infrastruktur		*unberücksichtigt bei dieser Nutzungsart*
Anschluss an SPNV		≥ 50% der Fläche mehr als 2000 m entfernt
Anschluss an Autobahn		≥ 50% der Fläche unter 2000 m entfernt
Aufwand äußere Erschließung		Eine Erschließung ist am nördlichen Ende der Prüffläche über den Ostring möglich.

Bewertungsstufen: günstig | mittel | ungünstig

Umweltplanerische Prüfung

Mensch - Gesundheit	Boden	Wasser	Klima	Pflanzen Tiere	Landschaft	Kultur Sachgüter	Fläche

Bewertungsstufen: positive Auswirkung | keine - sehr geringe Beeinträchtigung | geringe Beeinträchtigung | mäßige Beeinträchtigung | hohe Beeinträchtigung | sehr hohe Beeinträchtigung

(Details zu den Prüfergebnissen siehe umweltplanerischer Steckbrief)

In der Pitz und Am Pfingstborn (östlich des Globus-Geländes)
N-7

Flächenspezifische Aspekte

- Im Regionalplan Südhessen 2010 als "Vorranggebiet Industrie und Gewerbe Planung" dargestellt
- Beschluss der Stadtverordnetenversammlung Nr. 0143 vom 03.05.2018 (Integriertes Stadtentwicklungskonzept Wiesbaden 2030+): Impulsraum "Gewerbe entlang der A66" - Impulsräume sollen als großräumiger Betrachtungsschwerpunkt der Siedlungsentwicklung geprüft und ggf. konkretisiert werden
- Beschluss der Stadtverordnetenversammlung Nr. 0017 vom 07.02.2024 (Masterplan Gesundheitswirtschaft): Flächen entlang der A66 werden als Gewerbeflächenpotenziale bezeichnet
- Der rechtsverbindliche Bebauungsplan "1995 / 01 Stegwiese" setzt für den südwestlichen Teil der Prüffläche Fläche für die Landwirtschaft fest sowie in untergeordnetem Maße Flächen zum Anpflanzen und Erhaltung von Bäumen und Sträuchern.

Planungshinweise

- Schallschutzmaßnahmen zur A 66, K 663 und zum Ostring.
- Gehölzbestände auf der und angrenzend an die Prüffläche, insbesondere angrenzend an die A 66 und an der nordwestlichen Grenze zu Privatgrundstücken
- Laut der Planungshinweiskarte der Klimastudie (INKEK, Arbeitsstand Oktober 2024), liegt die Fläche in der Kategorie "Ausgleichsraum mit mittlerer Bedeutung" sowie entlang der westlichen Abgrenzung der Prüffläche in der Kategorie "Ausgleichsraum mit hoher Bedeutung" und im Bereich einer "Kaltluftbahn". Auf eine klimasensible Entwicklung der Baufläche ist zu achten.



Fazit

Auch wenn die verkehrliche Erschließung der Flächen nur mit mittlerem Aufwand hergestellt werden kann, wird sie als gewerbliche Baufläche in die Bauflächenkulisse aufgenommen. Die Fläche ist durch die benachbarte Gewerbenutzung und der unmittelbaren Nähe zur Autobahn als gewerbliche Baufläche geeignet. Bei einer möglichen Entwicklung sind aus umweltplanerischer Sicht insbesondere die Schutzgüter Boden, Klima und Landschaft sehr stark betroffen.

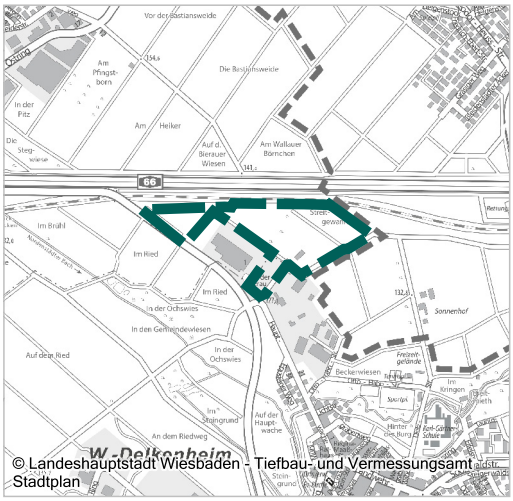


Vorschlag für den FNP2040: Prüffläche vollständig übernehmen.

Südlich der A66 / Streitgewann (N-8)



Ortsbezirk(e):	Nordenstadt, Delkenheim
Flächengröße:	9,50 ha
Prüfung für FNP 2040:	Gewerbliche Baufläche - Planung
FNP 2010:	Landwirtschaftliche Fläche - Bestand, 85%; Gewerbliche Baufläche - Bestand, 12%





Stadtplanerische Prüfung

Stadträumliche Einbindung		Siedlungserweiterung
Flächengröße		>5 ha
Lage im Bauschutzbereich		berührt An- und Abflugsektor (APZ I+II)
Freiraumversorgung		≥ 50% der Flächen unter 150 m entfernt
Einzelhandelsversorgung		*unberücksichtigt bei dieser Nutzungsart*
Soziale Infrastruktur		*unberücksichtigt bei dieser Nutzungsart*
Anschluss an SPNV		≥ 50% der Fläche mehr als 2000 m entfernt
Anschluss an Autobahn		≥ 50% der Fläche unter 2000 m entfernt
Aufwand äußere Erschließung		Ein Anschluss an die Straße "Hauptwache" ist leicht möglich.

Bewertungsstufen: günstig | mittel | ungünstig

Umweltplanerische Prüfung

Mensch - Gesundheit	Boden	Wasser	Klima	Pflanzen Tiere	Landschaft	Kultur Sachgüter	Fläche

Bewertungsstufen: positive Auswirkung | keine - sehr geringe Beeinträchtigung | geringe Beeinträchtigung | mäßige Beeinträchtigung | hohe Beeinträchtigung | sehr hohe Beeinträchtigung

(Details zu den Prüfergebnissen siehe umweltplanerischer Steckbrief)

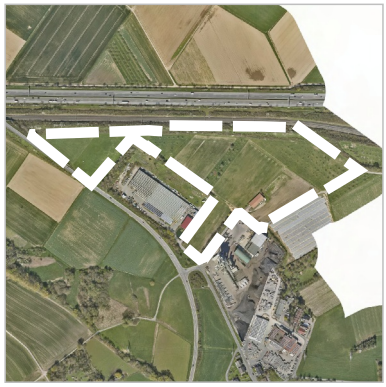
Südlich der A66 / Streitgewann
N-8

Flächenspezifische Aspekte

- Beschluss der Stadtverordnetenversammlung Nr. 0143 vom 03.05.2018 (Integriertes Stadtentwicklungskonzept Wiesbaden 2030+): Impulsraum "Gewerbe entlang der A66" - Impulsräume sollen als großräumiger Betrachtungsschwerpunkt der Siedlungsentwicklung geprüft und ggf. konkretisiert werden
- Beschluss der Stadtverordnetenversammlung Nr. 0017 vom 07.02.2024 (Masterplan Gesundheitswirtschaft): Flächen entlang der A66 werden als Gewerbeflächenpotenziale bezeichnet
- Flächenzuschnitt ungünstig (insbesondere westliche Hälfte)
- Durch Nähe zur "Wallauer Spange" besteht das Potenzial für ein interkommunales Gewerbegebiet

Planungshinweise

- Schallschutzmaßnahmen zur A 3 und ggf. zu angrenzenden Firmen (WISAG Garten- und Landschaftspflege, Rotter Hydrokulturen und Südhessische Asphalt-Mischwerke)
- Geschützte Streuobstbestände im Nordosten, im Norden und Nordwesten, die teilweise Ausgleichsflächen darstellen
- Vorhandene Gehölze / Streuobst
- Laut der Planungshinweiskarte der Klimastudie (INKEK, Arbeitsstand Oktober 2024) liegt die Fläche in der Kategorie "Ausgleichsraum mit mittlerer Bedeutung" sowie im westlichen Teilbereich in der Kategorie "Ausgleichsraum mit hoher Bedeutung" und im Bereiche einer "Kaltluftbahn". Auf eine klimasensible Entwicklung der Baufläche ist zu achten.



Fazit

Trotz des ungünstigen Flächenzuschnitts ist die Fläche durch ihre gewerbliche Vorprägung für weitere Gewerbeentwicklungen geeignet; insbesondere durch ihre Nähe zur "Wallauer Spange". Durch dieses Infrastrukturprojekt ist die Fläche für die Etablierung eines interkommunalen Gewerbegebietes gut geeignet. Bei einer Entwicklung sind hochwertige Flächen zu berücksichtigen (Streuobst und Klima).

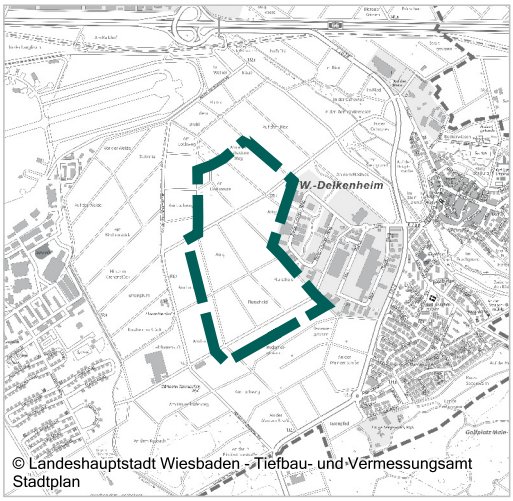


Vorschlag für den FNP2040: Prüffläche vollständig übernehmen.

Erweiterung Max-Planck-Park (D-1)



Ortsbezirk(e):	Delkenheim
Flächengröße:	58,03 ha
Prüfung für FNP 2040:	Gewerbliche Baufläche - Planung
FNP 2010:	Landwirtschaftliche Fläche - Bestand, 96%





Stadtplanerische Prüfung

Stadträumliche Einbindung		Siedlungserweiterung
Flächengröße		>5 ha
Lage im Bauschutzbereich		berührt Bauschutzbereich, Einflugschneise oder Sicherheitsfläche
Freiraumversorgung		≥ 50% der Flächen unter 150 m entfernt
Einzelhandelsversorgung		*unberücksichtigt bei dieser Nutzungsart*
Soziale Infrastruktur		*unberücksichtigt bei dieser Nutzungsart*
Anschluss an SPNV		≥ 50% der Fläche mehr als 2000 m entfernt
Anschluss an Autobahn		≥ 50% der Fläche mehr als 4000 m entfernt
Aufwand äußere Erschließung		Das Gebiet muss im Norden und Süden an die L 3028 neu angebunden werden. Außerdem kann eine Erschließungsstraße an das bestehende Gewerbegebiet nur durch den vorhandenen Grünzug erfolgen.

Bewertungsstufen: günstig | mittel | ungünstig

Umweltplanerische Prüfung

Mensch - Gesundheit	Boden	Wasser	Klima	Pflanzen Tiere	Landschaft	Kultur Sachgüter	Fläche

Bewertungsstufen: positive Auswirkung | keine - sehr geringe Beeinträchtigung | geringe Beeinträchtigung | mäßige Beeinträchtigung | hohe Beeinträchtigung | sehr hohe Beeinträchtigung

(Details zu den Prüfergebnissen siehe umweltplanerischer Steckbrief)

Erweiterung Max-Planck-Park
D-1

Flächenspezifische Aspekte

- Beschluss der Stadtverordnetenversammlung Nr. 0143 vom 03.05.2018 (Integriertes Stadtentwicklungskonzept Wiesbaden 2030+): Impulsraum "Gewerbe entlang der A66" - Impulsräume sollen als großräumiger Betrachtungsschwerpunkt der Siedlungsentwicklung geprüft und ggf. konkretisiert werden
- Beschluss der Stadtverordnetenversammlung Nr. 0017 vom 07.02.2024 (Masterplan Gesundheitswirtschaft): Flächen entlang der A66 werden als Gewerbeflächenpotenziale bezeichnet
- Teilweise Entlassung aus dem Landschaftsschutzgebiet "Stadt Wiesbaden" (Zone II) erforderlich (südlicher Rand der Prüffläche)
- Stromleitung führt über Fläche

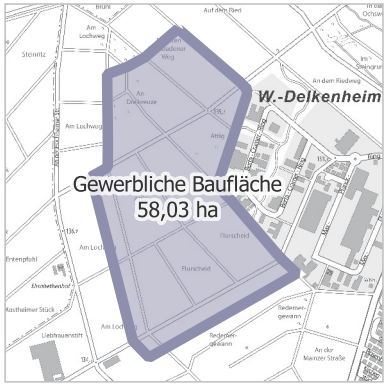
Planungshinweise

- Potenzielle Verbesserung der ÖPNV-Anbindung durch Realisierung der "Wallauer Spange"
- Schallschutzmaßnahmen zur A 66, L 3028 und ggf. zum Flugplatz
- Gehölzbestände auf der Prüffläche und im nordwestlichen Bereich angrenzend an die Prüffläche
- Laut der Planungshinweiskarte der Klimastudie (INKEK, Arbeitsstand Oktober 2024) liegt die Fläche größtenteils in der Kategorie "Ausgleichsraum mit hoher Bedeutung" und im Bereich einer "Kaltluftbahn". Der östlichen Rand der Fläche liegt in der Kategorie "Ausgleichsraum mit mittlerer Bedeutung". Auf eine klimasensible Entwicklung der Baufläche ist zu achten.



Fazit

Trotz des hohen Erschließungsaufwandes und der relativ großen Entfernung zur Autobahnauffahrt verfügt die Fläche über eine gute Anbindung an das übergeordnete Straßennetz. Die Autobahn ist über eine anbaufreie Straße zu erreichen. Durch die großzügige Flächenausweisung ist die Möglichkeit gegeben ein Gewerbegebiet zu entwickeln, das neben modernen Anforderungen an Gewerbegebiete auch die Ansprüche des Grün- und Freiraums beachtet. Insgesamt ist die Fläche unter Berücksichtigung der Planungshinweise als Gewerbebaufläche geeignet. Bei einer Entwicklung der Flächen ist insbesondere das Vorhandensein von Streuobstbeständen zu berücksichtigen. Die Schutzgüter Boden, Klima und Fläche sind ebenfalls betroffen.

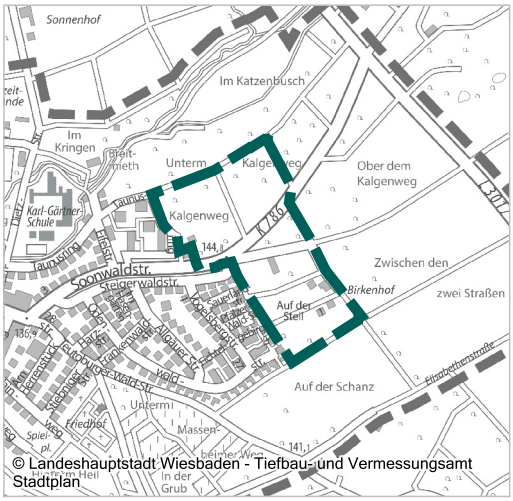


Vorschlag für den FNP2040: Prüffläche vollständig übernehmen.

Delkenheim-Ost (Kalgenweg und Auf der Steil) (D-3)



Ortsbezirk(e):	Delkenheim
Flächengröße:	8,70 ha
Prüfung für FNP 2040:	Wohnbaufläche - Planung
FNP 2010:	Landwirtschaftliche Fläche - Bestand, 46%; Grünfläche - Bestand, 31%





Stadtplanerische Prüfung

Stadträumliche Einbindung		≥ 75% der Fläche in Arrondierungssuchraum (Arrondierung)
Flächengröße		*unberücksichtigt bei dieser Nutzungsart*
Lage im Bauschutzbereich		berührt Bauschutzbereich, Einflugschneise oder Sicherheitsfläche
Freiraumversorgung		≥ 50% der Flächen unter 150 m entfernt
Einzelhandelsversorgung		≥ 50% der Fläche mehr als 1000 m entfernt
Soziale Infrastruktur		≥ 50% der Fläche zwischen 500 m und 1000 m entfernt
Anschluss an SPNV		≥ 50% der Fläche mehr als 2000 m entfernt
Anschluss an Autobahn		≥ 50% der Fläche unter 2000 m entfernt
Aufwand äußere Erschließung		Ein Anschluss an die Steigerwaldstraße oder Soonwaldstraße ist leicht möglich.

Bewertungsstufen: günstig | mittel | ungünstig

Umweltplanerische Prüfung

Mensch - Gesundheit	Boden	Wasser	Klima	Pflanzen Tiere	Landschaft	Kultur Sachgüter	Fläche

Bewertungsstufen: positive Auswirkung | keine - sehr geringe Beeinträchtigung | geringe Beeinträchtigung | mäßige Beeinträchtigung | hohe Beeinträchtigung | sehr hohe Beeinträchtigung

(Details zu den Prüfergebnissen siehe umweltplanerischer Steckbrief)

Delkenheim-Ost (Kalgenweg und Auf der Steil)
D-3

Flächenspezifische Aspekte

- Entlassung aus dem Landschaftsschutzgebiet "Stadt Wiesbaden" (Zone II) erforderlich
- Der rechtsverbindliche Bebauungsplan "2006/ 01 Im Katzenbusch" setzt für den Teil nördlich der Soonwaldstraße / K 786 größtenteils private Grünflächen mit der Zweckbestimmung Freizeitgärten fest; in untergeordnetem Maße Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft bei gleichzeitiger Festsetzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen und gleichzeitiger Festsetzung von Schutzgebieten und Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzes. Die Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebiets am westlichen Rand des Geltungsbereichs und direkt angrenzend an die Soonwaldstraße berücksichtigt die vorhandene Bestandsbebauung.
- Intakte Freizeitgartennutzung

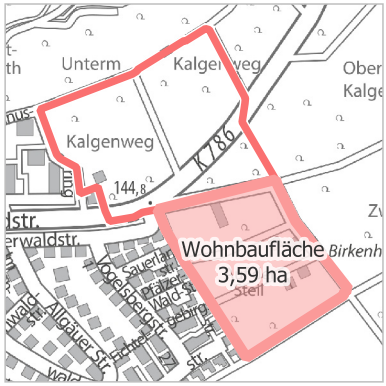
Planungshinweise

- Schallschutzmaßnahmen zur K 786, L 3028 und A 66
- Sehr hochwertige Böden im Südosten, Kleingärten im Norden, Ausgleichsmaßnahmen und geschützte Biotope sowie weiterer hochwertiger Boden, Ortsrand, landwirtschaftliche Fläche mit hohem ökologischem Wert
- Laut der Planungshinweiskarte der Klimastudie (INKEK, Arbeitsstand Oktober 2024) liegt die Fläche in der Kategorie "Ausgleichsraum mit mittlerer Bedeutung". Auf eine klimasensible Entwicklung der Baufläche ist zu achten.



Fazit

Der nördliche Bereich der Prüffläche ist durch gut genutzte Freizeitgärten geprägt. Aus diesem Grund sollten dieses Flächen nicht in die Bauflächenkulisse übergehen. Auf den südlichen Flächen findet zu Teilen eine minderwertige Nutzung statt, die stadtplanerisch behoben werden sollte. Bei einer Entwicklung dieser Fläche ist auf Streuobstbestände Rücksicht zu nehmen. Entsprechend der unmittelbar angrenzenden Nutzung und unter Berücksichtigung der Planungshinweise ist der reduzierte Flächenumgriff als Wohnbaufläche geeignet.



Vorschlag für den FNP2040: Prüffläche teilweise übernehmen.

Perspektivfläche West - südwestlich der Sylter Straße (Sch-1.2)



Ortsbezirk(e):	Schierstein
Flächengröße:	47,84 ha
Prüfung für FNP 2040:	Wohnbaufläche - Planung
FNP 2010:	Grünfläche - Bestand, 45%; Erwerbsgartenbau - Bestand, 33%





Stadtplanerische Prüfung

Stadträumliche Einbindung		Siedlungserweiterung
Flächengröße		*unberücksichtigt bei dieser Nutzungsart*
Lage im Bauschutzbereich		Lage außerhalb der Bereiche mit Restriktionen
Freiraumversorgung		≥ 50% der Flächen unter 150 m entfernt
Einzelhandelsversorgung		≥ 50% der Fläche zwischen 500 m und 1000 m entfernt
Soziale Infrastruktur		≥ 50% der Fläche zwischen 500 m und 1000 m entfernt
Anschluss an SPNV		≥ 50% der Fläche zwischen 1000 m und 2000 m entfernt
Anschluss an Autobahn		≥ 50% der Fläche unter 2000 m entfernt
Aufwand äußere Erschließung		mehrere Anschlusspunkte an Schönaustraße und Saarstraße nötig

Bewertungsstufen: günstig | mittel | ungünstig

Umweltplanerische Prüfung

Mensch - Gesundheit	Boden	Wasser	Klima	Pflanzen Tiere	Landschaft	Kultur Sachgüter	Fläche

Bewertungsstufen: positive Auswirkung | keine - sehr geringe Beeinträchtigung | geringe Beeinträchtigung | mäßige Beeinträchtigung | hohe Beeinträchtigung | sehr hohe Beeinträchtigung

(Details zu den Prüfergebnissen siehe umweltplanerischer Steckbrief)

Perspektivfläche West - südwestlich der Sylter Straße
Sch-1.2

Flächenspezifische Aspekte

- Die Fläche wird in der Wohnbauprojektliste geführt als Nr.: 27.11 Name: Impulsraum Perspektivfläche West; Stufe 10 - Perspektivische Entwicklungsflächen.
- Die Fläche ist Teil des im Stadtentwicklungskonzept Wiesbaden 2030+ dargestellten Impulsraums "Perspektivfläche West" (Beschluss der Stadtverordnetenversammlung vom 03.05.2018, Nr. 0143).
- Der rechtskräftige Bebauungsplan "1972 / 01 Westfriedhof" setzt für die nördliche Hälfte der Fläche "Grünfläche - Friedhof" fest.
- Das Gelände fällt leicht Richtung Süden ab.

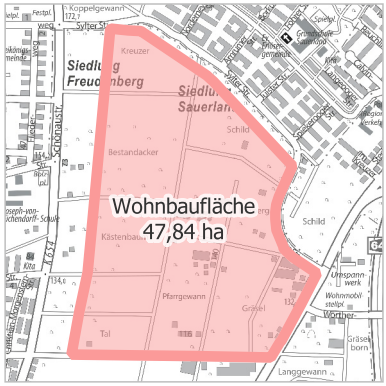
Planungshinweise

- Der Zuschnitt der Prüffläche schließt nicht an die Bestandsbebauung im Westen an, um einen Kaltluftkorridor in Nord-Süd Ausrichtung zu gewährleisten.
- Laut der Planungshinweiskarte der Klimastudie (INKEK, Arbeitsstand Oktober 2024) liegt die Fläche überwiegend in der Kategorie "Ausgleichsraum mit hoher Bedeutung". Auf eine klimasensible Entwicklung der Fläche ist zu achten.
- In der weiteren Planung ist auf einen ausreichenden Korridor zur Biotopvernetzung und Ventilation zu achten.
- Möglichkeiten zum Erhalt von Einzelbäumen sind zu beachten.



Fazit

Die Fläche ist stadträumlich gut integriert und bereits als Impulsraum zur weiteren städtebaulichen Entwicklung im Stadtentwicklungskonzept Wiesbaden 2030+ identifiziert. Aufgrund der Flächengröße würde ein substanzieller Beitrag zur Wohnraumbedarfsdeckung geleistet werden und die Möglichkeit entstehen, ein Quartier nach modernen städtebaulichen Maßstäben zu entwickeln. Insgesamt ist daher die Fläche unter Berücksichtigung der Planungshinweise als Wohnbaufläche geeignet.

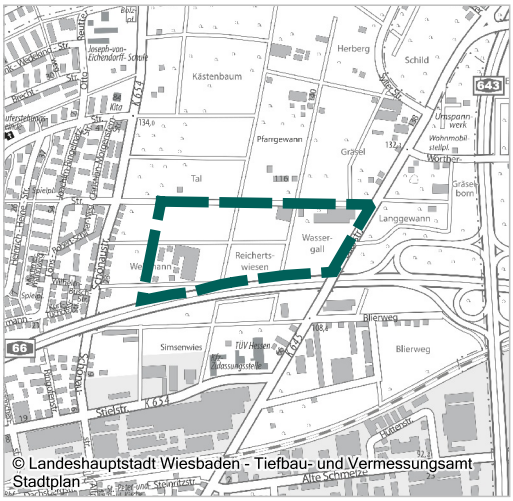


Vorschlag für den FNP2040: Prüffläche vollständig übernehmen.

Perspektivfläche West - nördlich der A66 (Sch-1.3)



Ortsbezirk(e):	Schierstein
Flächengröße:	12,35 ha
Prüfung für FNP 2040:	Gewerbliche Baufläche - Planung
FNP 2010:	Erwerbsgartenbau - Bestand, 95%





Stadtplanerische Prüfung

Stadträumliche Einbindung		Siedlungserweiterung
Flächengröße		>5 ha
Lage im Bauschutzbereich		Lage außerhalb der Bereiche mit Restriktionen
Freiraumversorgung		≥ 50% der Flächen unter 150 m entfernt
Einzelhandelsversorgung		*unberücksichtigt bei dieser Nutzungsart*
Soziale Infrastruktur		*unberücksichtigt bei dieser Nutzungsart*
Anschluss an SPNV		≥ 50% der Fläche zwischen 1000 m und 2000 m entfernt
Anschluss an Autobahn		≥ 50% der Fläche unter 2000 m entfernt
Aufwand äußere Erschließung		mehrere Anschlusspunkte an Schönaustraße und Saarstraße nötig

Bewertungsstufen: günstig | mittel | ungünstig

Umweltplanerische Prüfung

Mensch - Gesundheit	Boden	Wasser	Klima	Pflanzen Tiere	Landschaft	Kultur Sachgüter	Fläche

Bewertungsstufen: positive Auswirkung | keine - sehr geringe Beeinträchtigung | geringe Beeinträchtigung | mäßige Beeinträchtigung | hohe Beeinträchtigung | sehr hohe Beeinträchtigung

(Details zu den Prüfergebnissen siehe umweltplanerischer Steckbrief)

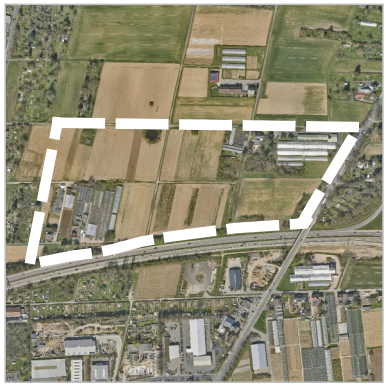
Perspektivfläche West - nördlich der A66
Sch-1.3

Flächenspezifische Aspekte

- Die Fläche wird in der Wohnbauprojektliste geführt als Nr.: 27.11 Name: Impulsraum Perspektivfläche West; Stufe 10 - Perspektivische Entwicklungsflächen.
- Die Fläche ist Teil des im Stadtentwicklungskonzept Wiesbaden 2030+ dargestellten Impulsraums "Perspektivfläche West" (Beschluss der Stadtverordnetenversammlung vom 03.05.2018, Nr. 0143).
- Das Gelände fällt leicht Richtung Süden ab.

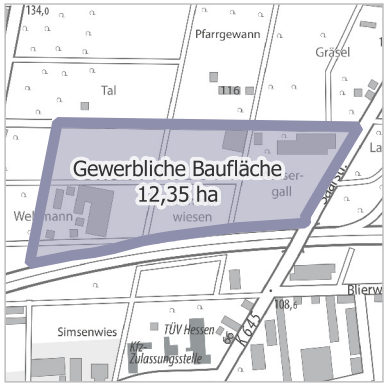
Planungshinweise

- Die Prüffläche schließt nicht an die Bestandsbebauung im Westen an, um einen Kaltluftkorridor in Nord-Süd Ausrichtung zu gewährleisten.
- In der weiteren Planung ist die Anbauverbotszone von 40 Metern entlang der A 66 entsprechend § 9 Absatz 1 Satz 1 Nummer 1 FStrG zu beachten.
- Laut der Planungshinweiskarte der Klimastudie (INKEK, Arbeitsstand Oktober 2024) liegt die Fläche überwiegend in der Kategorie "Ausgleichsraum mit hoher Bedeutung". Auf eine klimasensible Entwicklung der Fläche ist zu achten.
- In der weiteren Planung ist auf einen ausreichenden Korridor zur Biotopvernetzung und Ventilation zu achten.
- Möglichkeiten zum Erhalt von Einzelbäumen sind zu beachten.



Fazit

Die Fläche ist stadträumlich gut integriert, die Nähe zur Autobahn ist für eine gewerbliche Entwicklung vorteilhaft. Im Stadtentwicklungskonzept Wiesbaden 2030+ ist die Fläche als Impulsraum zur weiteren städtebaulichen Entwicklung identifiziert. Insgesamt ist die Fläche unter Berücksichtigung der Planungshinweise für eine städtebauliche Entwicklung geeignet.

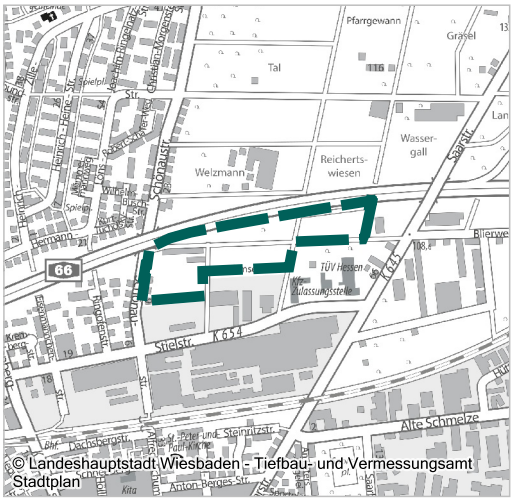


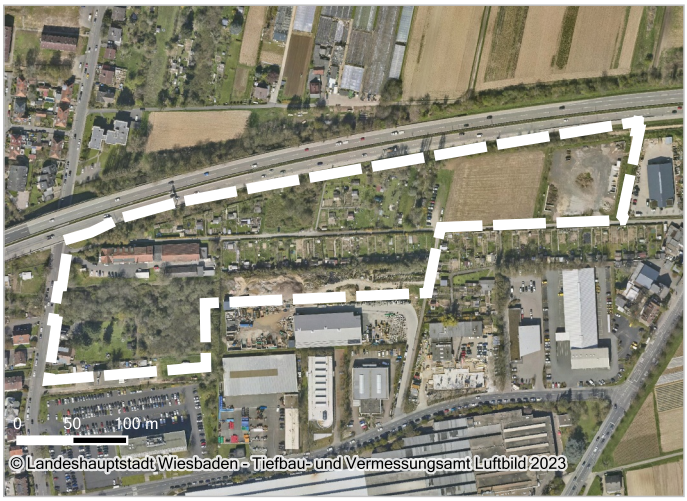
Vorschlag für den FNP2040: Prüffläche vollständig übernehmen.

Simsenwies (Sch-3)



Ortsbezirk(e):	Schierstein
Flächengröße:	5,60 ha
Prüfung für FNP 2040:	Gewerbliche Baufläche - Planung
FNP 2010:	Gewerbliche Baufläche - Planung, 48%; Grünfläche - Bestand, 30%; Grünfläche - Planung, 20%





Stadtplanerische Prüfung

Stadträumliche Einbindung		≥ 75 % der Fläche liegt innerhalb des Siedlungskörpers (Innenbereichsentwicklung)
Flächengröße		>5 ha
Lage im Bauschutzbereich		Lage außerhalb der Bereiche mit Restriktionen
Freiraumversorgung		≥ 50% der Flächen unter 150 m entfernt
Einzelhandelsversorgung		*unberücksichtigt bei dieser Nutzungsart*
Soziale Infrastruktur		*unberücksichtigt bei dieser Nutzungsart*
Anschluss an SPNV		≥ 50% der Fläche unter 1000 m entfernt
Anschluss an Autobahn		≥ 50% der Fläche unter 2000 m entfernt
Aufwand äußere Erschließung		Anschluss an Schönaustraße und Saarstraße muss ausgebaut werden

Bewertungsstufen: günstig | mittel | ungünstig

Umweltplanerische Prüfung

Mensch - Gesundheit	Boden	Wasser	Klima	Pflanzen Tiere	Landschaft	Kultur Sachgüter	Fläche

Bewertungsstufen: positive Auswirkung | keine - sehr geringe Beeinträchtigung | geringe Beeinträchtigung | mäßige Beeinträchtigung | hohe Beeinträchtigung | sehr hohe Beeinträchtigung

(Details zu den Prüfergebnissen siehe umweltplanerischer Steckbrief)

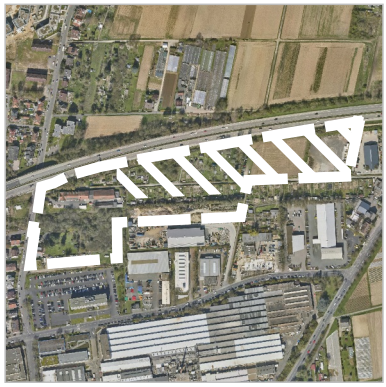
Simsenwies
Sch-3

Flächenspezifische Aspekte

Keine flächenspezifischen Aspekte

Planungshinweise

- Eine Kosten-Nutzen-Analyse im Jahr 2010 ergab, dass die anfallenden Kosten insbesondere zur Erschließung der Fläche und zur Umsiedlung der Kleingärten so hoch wären, dass eine Umnutzung zur Gewerbefläche nicht wirtschaftlich ist.
- Die Anbauverbotszone von 40 Metern entlang der A 66 entsprechend § 9 Absatz 1 Satz 1 Nummer 1 FStrG ist zu beachten.
- Laut der Planungshinweiskarte der Klimastudie (INKEK, Arbeitsstand Oktober 2024) liegt die östliche Hälfte der Fläche in der Kategorie „Ausgleichsraum“, die westliche Hälfte überwiegend in der Kategorie "Bebautes Gebiet mit geringer klimarelevanter Funktion".
- Schallschutzmaßnahmen entlang der A66 sind zu beachten.



Fazit

Aufgrund der integrierten Lage und gewerblich geprägten Umgebung ist die westliche Hälfte der Fläche unter Berücksichtigung der Planungshinweise für eine gewerbliche Entwicklung geeignet, der östliche Bereich aufgrund der bestehenden Kleingärten und der schwierigen Erschließungssituation allerdings nicht.

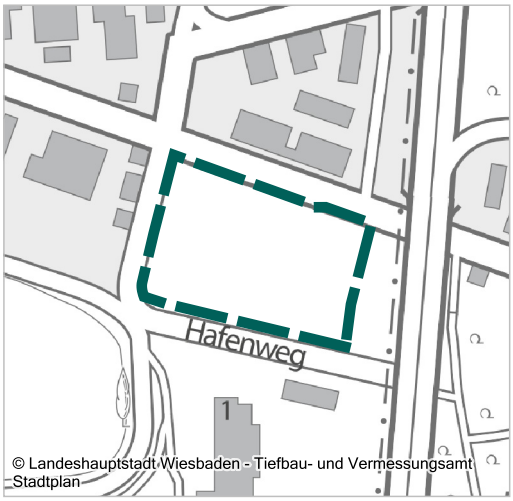


Vorschlag für den FNP2040: Prüffläche teilweise übernehmen.

Nördlich des Hafenwegs (ehemalige Knochenmühle) (Sch-5)



Ortsbezirk(e):	Schierstein
Flächengröße:	2,10 ha
Prüfung für FNP 2040:	Gewerbliche Baufläche - Planung
FNP 2010:	Gewerbliche Baufläche - Bestand, 95%





Stadtplanerische Prüfung

Stadträumliche Einbindung		≥ 75 % der Fläche liegt innerhalb des Siedlungskörpers (Innenbereichsentwicklung)
Flächengröße		>= 2 ha and < 5 ha
Lage im Bauschutzbereich		berührt Bauschutzbereich, Einflugschneise oder Sicherheitsfläche
Freiraumversorgung		≥ 50% der Flächen unter 150 m entfernt
Einzelhandelsversorgung		*unberücksichtigt bei dieser Nutzungsart*
Soziale Infrastruktur		*unberücksichtigt bei dieser Nutzungsart*
Anschluss an SPNV		≥ 50% der Fläche zwischen 1000 m und 2000 m entfernt
Anschluss an Autobahn		≥ 50% der Fläche unter 2000 m entfernt
Aufwand äußere Erschließung		mehrere Anschlusspunkte an Hafenweg und Rheingaustraße möglich

Bewertungsstufen: günstig | mittel | ungünstig

Umweltplanerische Prüfung

Mensch - Gesundheit	Boden	Wasser	Klima	Pflanzen Tiere	Landschaft	Kultur Sachgüter	Fläche

Bewertungsstufen: positive Auswirkung | keine - sehr geringe Beeinträchtigung | geringe Beeinträchtigung | mäßige Beeinträchtigung | hohe Beeinträchtigung | sehr hohe Beeinträchtigung

(Details zu den Prüfergebnissen siehe umweltplanerischer Steckbrief)

Nördlich des Hafenwegs (ehemalige Knochenmühle)
Sch-5

Flächenspezifische Aspekte

Keine flächenspezifischen Aspekte

Planungshinweise

- Laut der Planungshinweiskarte der Klimastudie (INKEK, Arbeitsstand Oktober 2024) liegt die Fläche in der Kategorie „Bebautes Gebiet mit geringer klimarelevanter Funktion".
- In der weiteren Planung sind Möglichkeiten zum Erhalt der Gehölzstrukturen im südlichen Bereich zu beachten.
- Schallschutzmaßnahmen entlang der A643 sind zu beachten.



Fazit

Die Fläche ist aufgrund der integrierten Lage, guten Erschließungsmöglichkeiten und der gewerblich geprägten Umgebung geeignet als gewerbliche Baufläche.

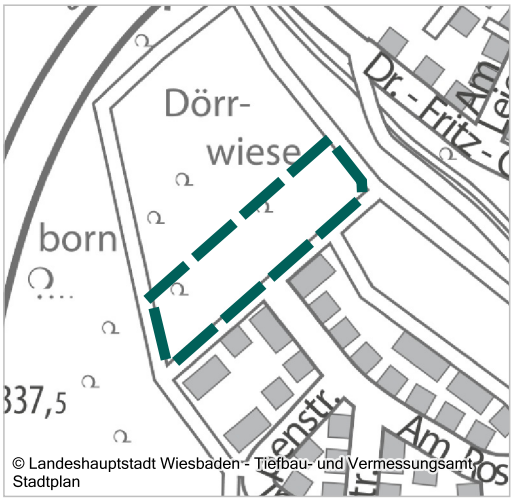


Vorschlag für den FNP2040: Prüffläche vollständig übernehmen.

Dörrwiese (Na-1)



Ortsbezirk(e):	Naurod
Flächengröße:	0,71 ha
Prüfung für FNP 2040:	Wohnbaufläche - Planung
FNP 2010:	Landwirtschaftliche Fläche mit hohem ökologischen Wert - Planung, 71%; Landwirtschaftliche Fläche mit hohem ökologischen Wert - Bestand, 25%





Stadtplanerische Prüfung

Stadträumliche Einbindung		≥ 75% der Fläche in Arrondierungssuchraum (Arrondierung)
Flächengröße		*unberücksichtigt bei dieser Nutzungsart*
Lage im Bauschutzbereich		Lage außerhalb der Bereiche mit Restriktionen
Freiraumversorgung		≥ 50% der Flächen unter 150 m entfernt
Einzelhandelsversorgung		≥ 50% der Fläche zwischen 500 m und 1000 m entfernt
Soziale Infrastruktur		≥ 50% der Fläche mehr als 1000 m entfernt
Anschluss an SPNV		≥ 50% der Fläche mehr als 2000 m entfernt
Anschluss an Autobahn		≥ 50% der Fläche zwischen 2000 und 4000 m entfernt
Aufwand äußere Erschließung		Erschließung über "Am Rosengarten" vorhanden (derzeit einseitig bebaut)

Bewertungsstufen: günstig | mittel | ungünstig

Umweltplanerische Prüfung

Mensch - Gesundheit	Boden	Wasser	Klima	Pflanzen Tiere	Landschaft	Kultur Sachgüter	Fläche

Bewertungsstufen: positive Auswirkung | keine - sehr geringe Beeinträchtigung | geringe Beeinträchtigung | mäßige Beeinträchtigung | hohe Beeinträchtigung | sehr hohe Beeinträchtigung

(Details zu den Prüfergebnissen siehe umweltplanerischer Steckbrief)

Dörrwiese
Na-1

Flächenspezifische Aspekte

- Gelände nach Nordosten zum Wickerbach hin leicht abfallend
- Entlassung aus dem Landschaftsschutzgebiet "Stadt Wiesbaden" (Zone II) erforderlich

Planungshinweise

- Im Norden und im Osten Landschaftsbild und hochwertige Bestände, hochwertiger Ausgleichsraum und teilweise sehr hochwertige Böden
- Mindestens 10 m Abstand zwischen vorhandenen, angrenzenden Gehölzen und Bebauung
- Schallschutzmaßnahmen zur B 455
- Heilquellenschutzgebiet Zone 4: Auflagen bei Tiefenbohrungen (z.B. für Geothermie) sind zu erwarten
- Laut der Planungshinweiskarte der Klimastudie (INKEK, Oktober 2024) liegt die Fläche in der Kategorie „Ausgleichsraum mit hoher Bedeutung“. Auf eine klimasensible Entwicklung der Baufläche ist zu achten.



Fazit

Die bestehende Erschließung kann für eine verträgliche einreihige Arrondierung genutzt werden. Trotz der verbleibenden hohen umweltfachlichen Auswirkungen (inbes. Boden) wird die Fläche aufgrund der geringen Entfernung zum Autobahnanschluss sowie aufgrund der guten Einzelhandels- und Freiraumversorgung als Arrondierung für die Bauflächenkulisse vorgeschlagen.

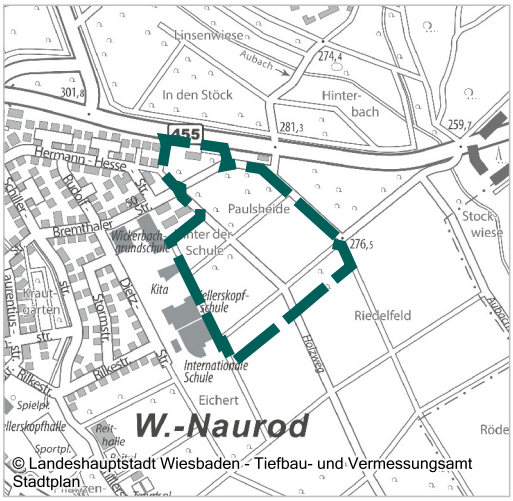


Vorschlag für den FNP2040: Prüffläche vollständig übernehmen.

Nordöstlich der International School (Na-3)



Ortsbezirk(e):	Naurod
Flächengröße:	8,47 ha
Prüfung für FNP 2040:	Wohnbaufläche - Planung
FNP 2010:	Landwirtschaftliche Fläche - Bestand, 71%; Landwirtschaftliche Fläche mit hohem ökologischen Wert - Bestand, 25%





Stadtplanerische Prüfung

Stadträumliche Einbindung		Siedlungserweiterung
Flächengröße		*unberücksichtigt bei dieser Nutzungsart*
Lage im Bauschutzbereich		Lage außerhalb der Bereiche mit Restriktionen
Freiraumversorgung		≥ 50% der Flächen unter 150 m entfernt
Einzelhandelsversorgung		≥ 50% der Fläche zwischen 500 m und 1000 m entfernt
Soziale Infrastruktur		≥ 50% der Fläche zwischen 500 m und 1000 m entfernt
Anschluss an SPNV		≥ 50% der Fläche mehr als 2000 m entfernt
Anschluss an Autobahn		≥ 50% der Fläche unter 2000 m entfernt
Aufwand äußere Erschließung		Anschluss über Bremthaler Straße möglich

Bewertungsstufen: günstig | mittel | ungünstig

Umweltplanerische Prüfung

Mensch - Gesundheit	Boden	Wasser	Klima	Pflanzen Tiere	Landschaft	Kultur Sachgüter	Fläche

Bewertungsstufen: positive Auswirkung | keine - sehr geringe Beeinträchtigung | geringe Beeinträchtigung | mäßige Beeinträchtigung | hohe Beeinträchtigung | sehr hohe Beeinträchtigung

(Details zu den Prüfergebnissen siehe umweltplanerischer Steckbrief)

Nordöstlich der International School
Na-3

Flächenspezifische Aspekte

- Beschluss der Stadtverordnetenversammlung Nr. 0011 vom 12.02.2015: Bereich stellt mittel- bis langfristiges Potenzial dar
- Ortsbeiratsbeschluss Nr. 0056 vom 10.09.2024: Hinweis: Unmittelbare Anbindung an die B455 wurde bei früheren Planungen seitens Hessen-Mobil ausgeschlossen. Erneute Prüfung bzw. Abstimmung mit Hessen-Mobil erforderlich
- Gelände nach Südosten hin abfallend
- Entlassung aus dem Landschaftsschutzgebiet "Stadt Wiesbaden" (Zone II) erforderlich

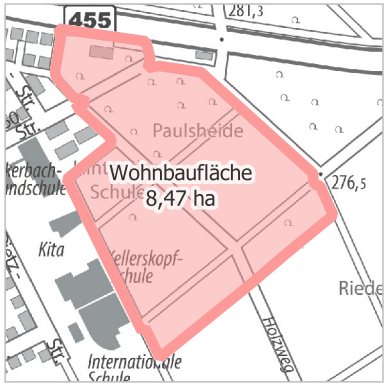
Planungshinweise

- Auf nachfolgender Planungsebene ist eine leistungsfähige Erschließung und Verkehrsanbindung sicherzustellen. Eine direkte Anbindung an die B 455 ist zu prüfen.
- Geschützte und hochwertige Streuobstbestände im Osten, Landschaftsbild und sehr hochwertige Böden
- Erhaltenswerte Bäumen in der Mitte und am Südrand
- Mindestens 10 m Abstand zwischen vorhandenen, angrenzenden Gehölzen und Bebauung
- Schallschutzmaßnahmen zur B 455
- Heilquellenschutzgebiet Zone 4: Auflagen bei Tiefenbohrungen (z.B. für Geothermie) sind zu erwarten
- Laut der Planungshinweiskarte der Klimastudie (INKEK, Oktober 2024) liegt die Fläche in der Kategorie „Ausgleichsraum“.



Fazit

Bereits vorliegende Planungen zur Entwicklung von altersgerechtem Wohnen (Reinhard & Sonja Ernst-Stiftung) können sinnvoll durch weitere Wohnbauflächen ergänzt werden. Die Siedlungserweiterung schafft einen klaren Abschluss für den östlichen Teil Naurods. Trotz der verbleibenden hohen umweltfachlichen Auswirkungen (Straßenlärmbelastung, Streuobst, Schutzzone Landschaft) wird die Fläche aufgrund der geringen Entfernung zum Autobahnanschluss und aufgrund der guten Freiraumversorgung für die Bauflächenkulisse vorgeschlagen.

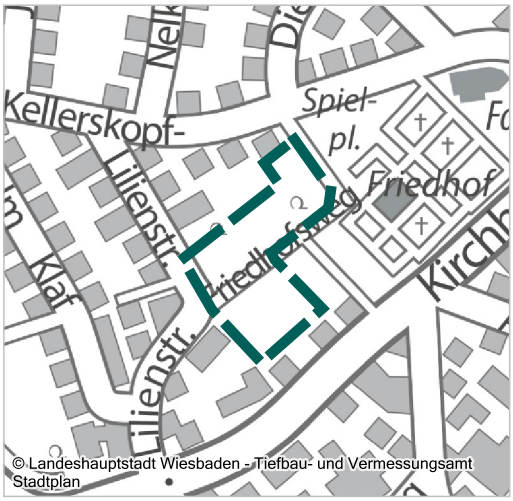


Vorschlag für den FNP2040: Prüffläche vollständig übernehmen.

Friedhofsweg (Na-4)



Ortsbezirk(e):	Naurod
Flächengröße:	0,68 ha
Prüfung für FNP 2040:	Wohnbaufläche - Planung
FNP 2010:	Grünfläche - Bestand, 88%; Gemischte Baufläche - Bestand, 10%





Stadtplanerische Prüfung

Stadträumliche Einbindung		≥ 75 % der Fläche liegt innerhalb des Siedlungskörpers (Innenbereichsentwicklung)
Flächengröße		*unberücksichtigt bei dieser Nutzungsart*
Lage im Bauschutzbereich		Lage außerhalb der Bereiche mit Restriktionen
Freiraumversorgung		≥ 50% der Flächen unter 150 m entfernt
Einzelhandelsversorgung		≥ 50% der Fläche zwischen 500 m und 1000 m entfernt
Soziale Infrastruktur		≥ 50% der Fläche mehr als 1000 m entfernt
Anschluss an SPNV		≥ 50% der Fläche mehr als 2000 m entfernt
Anschluss an Autobahn		≥ 50% der Fläche zwischen 2000 und 4000 m entfernt
Aufwand äußere Erschließung		Erschließungsmöglichkeiten über Lilienstraße und Friedhofsweg vorhanden

Bewertungsstufen: günstig | mittel | ungünstig

Umweltplanerische Prüfung

Mensch - Gesundheit	Boden	Wasser	Klima	Pflanzen Tiere	Landschaft	Kultur Sachgüter	Fläche

Bewertungsstufen: positive Auswirkung | keine - sehr geringe Beeinträchtigung | geringe Beeinträchtigung | mäßige Beeinträchtigung | hohe Beeinträchtigung | sehr hohe Beeinträchtigung

(Details zu den Prüfergebnissen siehe umweltplanerischer Steckbrief)

Friedhofsweg
Na-4

Flächenspezifische Aspekte

- Der rechtsverbindliche Bebauungsplan "1983 / 01 In der Hub, 2. Änderung" setzt für den Bereich Öffentliche Grünfläche (Friedhof) fest.

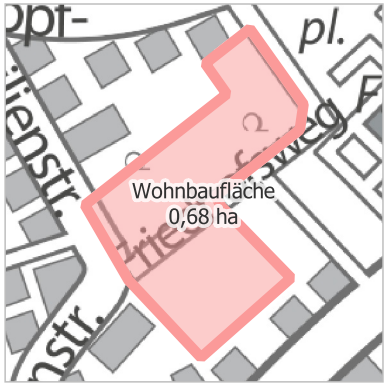
Planungshinweise

- Gehölzbestand als Abschirmung zum Friedhof im Südosten
- Mindestens 10 m Abstand zwischen vorhandenen, angrenzenden Gehölzen und Bebauung
- Schallschutzmaßnahmen zur B 455
- Heilquellenschutzgebiet Zone 4: Auflagen bei Tiefenbohrungen (z.B. für Geothermie) sind zu erwarten
- Laut der Planungshinweiskarte der Klimastudie (INKEK, Oktober 2024) liegt der Großteil der Fläche in der Kategorie „Ausgleichsraum mit mittlerer Bedeutung“. Auf eine klimasensible Entwicklung der Baufläche ist zu achten.



Fazit

Die gut erschlossene Fläche, die derzeit gärtnerisch und zu Lagerzwecken genutzt wird, kann im Zuge der Innenentwicklung einen Beitrag zur Schaffung von Wohnraum leisten. Trotz der verbleibenden hohen umweltfachlichen Auswirkungen (Straßenlärmbelastung, Anzahl an Tropennächten, Biotopverbund, wohnungsferne Gärten) wird die Fläche aufgrund der geringen Entfernung zum Autobahnanschluss und der guten Einzelhandels- und Freiraumversorgung für die Bauflächenkulisse vorgeschlagen.



Vorschlag für den FNP2040: Prüffläche vollständig übernehmen.

Eselspfad/am Hinkelhaus (A-2)



Ortsbezirk(e):	Auringen
Flächengröße:	2,48 ha
Prüfung für FNP 2040:	Wohnbaufläche - Planung
FNP 2010:	Grünfläche - Planung, 59%; Landwirtschaftliche Fläche mit hohem ökologischen Wert - Bestand, 19%; Landwirtschaftliche Fläche - Bestand, 12%





Stadtplanerische Prüfung

Stadträumliche Einbindung		≥ 75% der Fläche in Arrondierungssuchraum (Arrondierung)
Flächengröße		*unberücksichtigt bei dieser Nutzungsart*
Lage im Bauschutzbereich		Lage außerhalb der Bereiche mit Restriktionen
Freiraumversorgung		≥ 50% der Flächen unter 150 m entfernt
Einzelhandelsversorgung		≥ 50% der Fläche unter 500 m entfernt
Soziale Infrastruktur		≥ 50% der Fläche mehr als 1000 m entfernt
Anschluss an SPNV		≥ 50% der Fläche unter 1000 m entfernt
Anschluss an Autobahn		≥ 50% der Fläche mehr als 4000 m entfernt
Aufwand äußere Erschließung		Anschluss über "Am Hinkelhaus" möglich

Bewertungsstufen: günstig | mittel | ungünstig

Umweltplanerische Prüfung

Mensch - Gesundheit	Boden	Wasser	Klima	Pflanzen Tiere	Landschaft	Kultur Sachgüter	Fläche

Bewertungsstufen: positive Auswirkung | keine - sehr geringe Beeinträchtigung | geringe Beeinträchtigung | mäßige Beeinträchtigung | hohe Beeinträchtigung | sehr hohe Beeinträchtigung

(Details zu den Prüfergebnissen siehe umweltplanerischer Steckbrief)

Eselspfad/am Hinkelhaus
A-2

Flächenspezifische Aspekte

- Beschluss der Stadtverordnetenversammlung Nr. 0143 vom 03.05.2018: Beschluss des Integrierten Stadtentwicklungskonzepts Wiesbaden 2030+. Der Impulsraum "Auringen-Medenbach" ist als großräumiger Betrachtungsschwerpunkt der Siedlungsentwicklung zu prüfen und ggf. zu konkretisieren.
- Gelände nach Westen hin abfallend, bewegte Topografie
- Entlassung aus dem Landschaftsschutzgebiet "Stadt Wiesbaden" (Zone II) erforderlich
- Der rechtsverbindliche Bebauungsplan "2007 / 01 Auf den Erlen - Süd" setzt für die Fläche nördlich des Hainbuchenwegs Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (Feldgehölz) fest und entlang des Hainbuchenwegs den Verlauf einer Gashochdruckleitung.

Planungshinweise

- Sehr hochwertige Bereiche für das Schutzgut Pflanzen und Tiere (Streuobst und Ausgleichsfläche) und Schutzgut Boden in den Randbereichen der Fläche
- Schallschutzmaßnahmen zur L 3028 / A 3 sowie zur Bahntrasse
- Laut der Planungshinweiskarte der Klimastudie (INKEK, Oktober 2024) liegt der Großteil der Fläche in der Kategorie „Ausgleichsraum mit hoher Bedeutung“. Auf eine klimasensible Entwicklung der Baufläche ist zu achten.



Fazit

Aufgrund der geringen Entfernung zum SPNV-Anschluss und der guten Einzelhandels- und Freiraumversorgung ist die Fläche für eine Arrondierung zu Wohnbauzwecken geeignet. Im Zuge der Entwicklung kann der Ortseingang im Bereich des Kreisverkehrs städtebaulich neu gestaltet werden. Trotz der Reduzierung der Fläche zum Schutz hochwertiger Grünbestände und Böden sind hohe Umweltauswirkungen zu erwarten (Straßenlärmbelastung, Streuobst, Landschaftselemente, klimatischer Ausgleichsraum hoher Bedeutung).

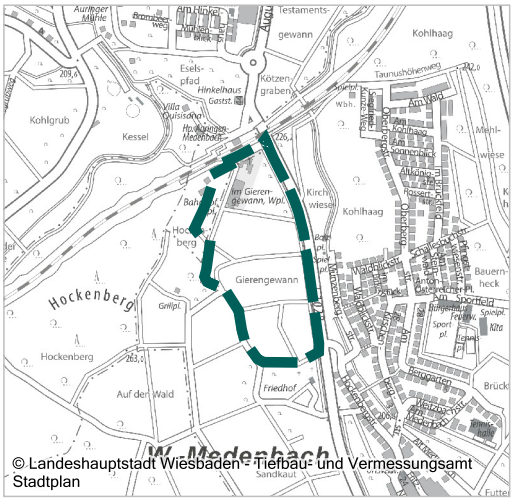


Vorschlag für den FNP2040: Prüffläche teilweise übernehmen.

Gierengewann (M-1)



Ortsbezirk(e):	Auringen, Medenbach
Flächengröße:	11,59 ha
Prüfung für FNP 2040:	Gewerbliche Baufläche - Planung
FNP 2010:	Landwirtschaftliche Fläche - Bestand, 86%





Stadtplanerische Prüfung

Stadträumliche Einbindung		Siedlungserweiterung
Flächengröße		>5 ha
Lage im Bauschutzbereich		Lage außerhalb der Bereiche mit Restriktionen
Freiraumversorgung		≥ 50% der Flächen unter 150 m entfernt
Einzelhandelsversorgung		*unberücksichtigt bei dieser Nutzungsart*
Soziale Infrastruktur		*unberücksichtigt bei dieser Nutzungsart*
Anschluss an SPNV		≥ 50% der Fläche unter 1000 m entfernt
Anschluss an Autobahn		≥ 50% der Fläche mehr als 4000 m entfernt
Aufwand äußere Erschließung		Mehrere neue Anschlusspunkte an L3028 erforderlich

Bewertungsstufen: günstig | mittel | ungünstig

Umweltplanerische Prüfung

Mensch - Gesundheit	Boden	Wasser	Klima	Pflanzen Tiere	Landschaft	Kultur Sachgüter	Fläche

Bewertungsstufen: positive Auswirkung | keine - sehr geringe Beeinträchtigung | geringe Beeinträchtigung | mäßige Beeinträchtigung | hohe Beeinträchtigung | sehr hohe Beeinträchtigung

(Details zu den Prüfergebnissen siehe umweltplanerischer Steckbrief)

Gierengewann
M-1

Flächenspezifische Aspekte

- Beschluss der Stadtverordnetenversammlung Nr. 0143 vom 03.05.2018: Beschluss des Integrierten Stadtentwicklungskonzepts Wiesbaden 2030+. Der Impulsraum "Auringen-Medenbach" ist als großräumiger Betrachtungsschwerpunkt der Siedlungsentwicklung zu prüfen und ggf. zu konkretisieren.
- In der Wohnbauprojektliste (mit nach Süden reduzierter Fläche) geführt als 33.03 Impulsraum Auringen/ Medenbach - Verdichtung um Haltepunkt (Ländchesbahn), Stufe 10 - Perspektivische Entwicklungsflächen
- Insgesamt bewegtes Gelände, nach Osten zur L3028 hin abfallend
- Entlassung aus dem Landschaftsschutzgebiet "Stadt Wiesbaden" (Zone II) erforderlich

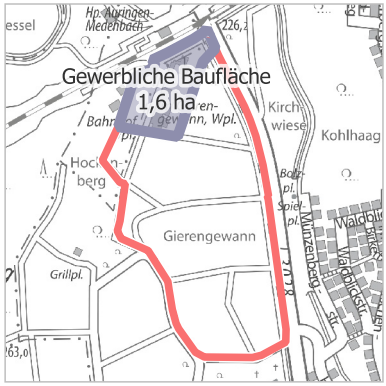
Planungshinweise

- Anbaubeschränkungen der L 3028 sind zu beachten
- Straßenbäume entlang der L 3028 und weitere angrenzende Gehölze, sehr hochwertige Böden
- Schallschutzmaßnahmen zur L 3028 und zur Bahn
- Mindestens 10 m Abstand zwischen vorhandenen Gehölzen und Bebauung
- Laut der Planungshinweiskarte der Klimastudie (INKEK, Oktober 2024) liegt die Bestandsbebauung in der Kategorie "Bebautes Gebiet mit geringer Belastung in geringer klimarelevanter Funktion", der nordöstliche Teil in der Kategorie "Ausgleichsraum mit hoher Bedeutung" und der südwestliche Teil in der Kategorie "Ausgleichsraum". Der östliche Rand liegt im Bereich einer "Kaltluftbahn". Auf eine klimasensible Entwicklung der Baufläche ist zu achten.



Fazit

Trotz der geringen Entfernung zum SPNV-Anschluss und der guten Einzelhandelsversorgung ist die Fläche insgesamt für eine Siedlungserweiterung zur gewerblichen Nutzung nicht geeignet. Grund hierfür sind die starke Topografie und die Insellage südlich der Ländchesbahn und westlich der L 3028. Zudem sind sehr hohe negative Auswirkungen auf die Umwelt zu erwarten (hochwertige Böden, Flora, Vernetzungselemente, klimatischer Ausgleichsraum und Kaltluftbahn). Die Flächeninanspruchnahme sollte sich auf eine Nachnutzung der leerstehenden Bestandsgebäude südlich des Haltepunkts beschränken, um ein Zusammenwachsen von Auringen und Medenbach zu verhindern.



Vorschlag für den FNP2040: Prüffläche teilweise übernehmen.

Westlich der Neufeldstraße (M-2)



Ortsbezirk(e):	Medenbach
Flächengröße:	0,68 ha
Prüfung für FNP 2040:	Wohnbaufläche - Planung
FNP 2010:	Wohnbaufläche mit hohem Grünanteil - Bestand, 96%





Stadtplanerische Prüfung

Stadträumliche Einbindung		≥ 75% der Fläche in Arrondierungssuchraum (Arrondierung)
Flächengröße		*unberücksichtigt bei dieser Nutzungsart*
Lage im Bauschutzbereich		berührt Bauschutzbereich, Einflugschneise oder Sicherheitsfläche
Freiraumversorgung		≥ 50% der Flächen unter 150 m entfernt
Einzelhandelsversorgung		≥ 50% der Fläche mehr als 1000 m entfernt
Soziale Infrastruktur		≥ 50% der Fläche mehr als 1000 m entfernt
Anschluss an SPNV		≥ 50% der Fläche zwischen 1000 m und 2000 m entfernt
Anschluss an Autobahn		≥ 50% der Fläche mehr als 4000 m entfernt
Aufwand äußere Erschließung		Anschluss an "In der Hofreite" leicht möglich, ggf. Ausbau Wirtschaftsweg "An der alten Schule" erforderlich

Bewertungsstufen: günstig | mittel | ungünstig

Umweltplanerische Prüfung

Mensch - Gesundheit	Boden	Wasser	Klima	Pflanzen Tiere	Landschaft	Kultur Sachgüter	Fläche

Bewertungsstufen: positive Auswirkung | keine - sehr geringe Beeinträchtigung | geringe Beeinträchtigung | mäßige Beeinträchtigung | hohe Beeinträchtigung | sehr hohe Beeinträchtigung

(Details zu den Prüfergebnissen siehe umweltplanerischer Steckbrief)

Westlich der Neufeldstraße
M-2

Flächenspezifische Aspekte

- In der Wohnbauprojektliste (mit etwas vergrößerter Fläche) geführt als 33.02 Westlich der Neufeldstraße, Stufe 3 (Aufstellungsbeschluss liegt vor)
- Mit dem laufenden Bebauungsplanverfahren "Westlich der Neufeldstraße" wird das Ziel verfolgt, durch die Ausweisung von durchgrüntem Wohnraum die städtebauliche Ortsrandarrondierung am südlichen Ortseingang von Wiesbaden-Medenbach zu stärken.

Planungshinweise

- Sehr hochwertige Böden (auch angrenzend)
- Mindestens 10 m Abstand zwischen vorhandenen, angrenzenden Gehölzen und Bebauung
- Schallschutzmaßnahmen zur L 3028 und zur A 66
- Bauschutzbereich Flugplatz: Einschränkungen der Bauhöhe möglich
- Laut der Planungshinweiskarte der Klimastudie (INKEK, Oktober 2024) liegt die Fläche in der Kategorie "Bebautes Gebiet mit geringer Belastung und geringer klimarelevanter Funktion".



Fazit

Trotz sehr hoher umweltfachlicher Auswirkungen (Straßenlärmbelastung, hochwertige Böden), trotz der schlechten Versorgung mit Einzelhandel und sozialer Infrastruktur und der Entfernung zum SPNV-/Autobahnanschluss wird die Gesamtfläche für die Bauflächenkulisse vorgeschlagen, um den gewachsenen Ortsrand durch weitere Wohnnutzungen zu ergänzen.

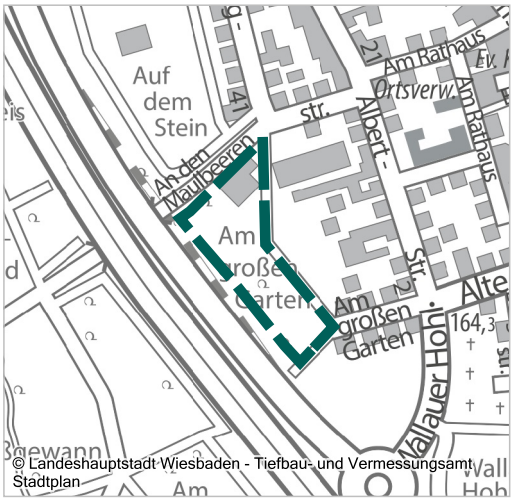


Vorschlag für den FNP2040: Prüffläche vollständig übernehmen.

Am großen Garten (Br-2)



Ortsbezirk(e):	Breckenheim
Flächengröße:	1,14 ha
Prüfung für FNP 2040:	Wohnbaufläche - Planung
FNP 2010:	Landwirtschaftliche Fläche - Bestand, 64%; Sonstige überörtliche und örtliche Hauptverkehrsstrasse - Bestand, 36%





Stadtplanerische Prüfung

Stadträumliche Einbindung		≥ 75% der Fläche in Arrondierungssuchraum (Arrondierung)
Flächengröße		*unberücksichtigt bei dieser Nutzungsart*
Lage im Bauschutzbereich		berührt Bauschutzbereich, Einflugschneise oder Sicherheitsfläche
Freiraumversorgung		≥ 50% der Flächen unter 150 m entfernt
Einzelhandelsversorgung		≥ 50% der Fläche unter 500 m entfernt
Soziale Infrastruktur		≥ 50% der Fläche unter 500 m entfernt
Anschluss an SPNV		≥ 50% der Fläche mehr als 2000 m entfernt
Anschluss an Autobahn		≥ 50% der Fläche zwischen 2000 und 4000 m entfernt
Aufwand äußere Erschließung		Anschluss an "Am Großen Garten" und Rieslingstraße möglich

Bewertungsstufen: günstig | mittel | ungünstig

Umweltplanerische Prüfung

Mensch - Gesundheit	Boden	Wasser	Klima	Pflanzen Tiere	Landschaft	Kultur Sachgüter	Fläche

Bewertungsstufen: positive Auswirkung | keine - sehr geringe Beeinträchtigung | geringe Beeinträchtigung | mäßige Beeinträchtigung | hohe Beeinträchtigung | sehr hohe Beeinträchtigung

(Details zu den Prüfergebnissen siehe umweltplanerischer Steckbrief)

Am großen Garten
Br-2

Flächenspezifische Aspekte

- Für den nordöstlichen Bereich laufen Vorplanungen zum Bebauungsplanverfahren "Südlich der Rieslingstraße".
- Nordöstlicher Bereich in der Wohnbauprojektliste geführt als 34.05 Südlich der Rieslingstraße, Stufe 2 - Bauleitplanverfahren einzuleiten
- Ortsbeiratsbeschluss Nr. 0052 vom 18.06.2024: Untersuchung aller Bereiche aus der Siedlungsentwicklungsstudie vom 01.09.2009 und dem Entwicklungskonzept für die östlichen Vororte und Vorlage einer Einschätzung der betreffenden Fachämter

Planungshinweise

- Sehr hochwertige Böden, Streuobstbereich im Südosten der Fläche
- Mindestens 10 m Abstand zwischen vorhandenen Gehölzen / Streuobst und Bebauung an den Rändern
- Schallschutzmaßnahmen zur A 3
- Bauschutzbereich Flugplatz: Einschränkungen der Bauhöhe möglich
- Laut der Planungshinweiskarte der Klimastudie (INKEK, Oktober 2024) liegt die Fläche in der Kategorie „Ausgleichsraum mit hoher Bedeutung“ und im Bereich einer „Kaltluftbahn“. Auf eine klimasensible Entwicklung der Baufläche ist zu achten.



Fazit

Trotz sehr hoher umweltfachlicher Auswirkungen (Klimaleitbahn, Straßenlärmbelastung) und trotz des bestehenden geschützten Streuobstverbunds im Südosten wird die Gesamtfläche aufgrund der guten Versorgung mit Einzelhandel und sozialer Infrastruktur, der Freiraumversorgung und des geringen Erschließungsaufwands für die Bauflächenkulisse vorgeschlagen.

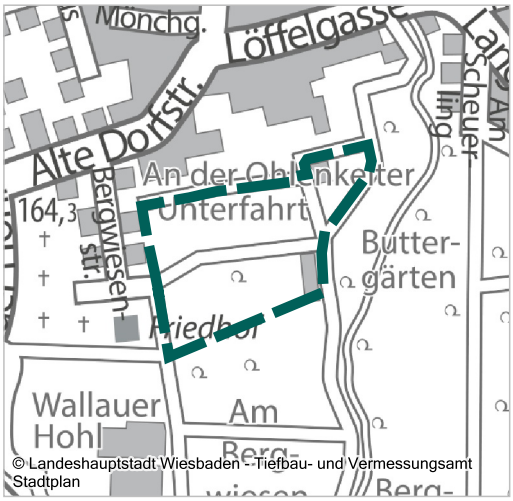


Vorschlag für den FNP2040: Prüffläche vollständig übernehmen.

Östlich des Friedhofs (Br-3)



Ortsbezirk(e):	Breckenheim
Flächengröße:	1,44 ha
Prüfung für FNP 2040:	Wohnbaufläche - Planung
FNP 2010:	Grünfläche - Bestand, 50%; Landwirtschaftliche Fläche - Bestand, 46%





Stadtplanerische Prüfung

Stadträumliche Einbindung		≥ 75% der Fläche in Arrondierungssuchraum (Arrondierung)
Flächengröße		*unberücksichtigt bei dieser Nutzungsart*
Lage im Bauschutzbereich		berührt Bauschutzbereich, Einflugschneise oder Sicherheitsfläche
Freiraumversorgung		≥ 50% der Flächen unter 150 m entfernt
Einzelhandelsversorgung		≥ 50% der Fläche unter 500 m entfernt
Soziale Infrastruktur		≥ 50% der Fläche unter 500 m entfernt
Anschluss an SPNV		≥ 50% der Fläche mehr als 2000 m entfernt
Anschluss an Autobahn		≥ 50% der Fläche zwischen 2000 und 4000 m entfernt
Aufwand äußere Erschließung		Anschluss an Bergwiesenstraße möglich

Bewertungsstufen: günstig | mittel | ungünstig

Umweltplanerische Prüfung

Mensch - Gesundheit	Boden	Wasser	Klima	Pflanzen Tiere	Landschaft	Kultur Sachgüter	Fläche

Bewertungsstufen: positive Auswirkung | keine - sehr geringe Beeinträchtigung | geringe Beeinträchtigung | mäßige Beeinträchtigung | hohe Beeinträchtigung | sehr hohe Beeinträchtigung

(Details zu den Prüfergebnissen siehe umweltplanerischer Steckbrief)

Östlich des Friedhofs
Br-3

Flächenspezifische Aspekte

- Beschluss der Stadtverordnetenversammlung Nr. 0011 vom 12.02.2015: Bereich stellt mittel- bis langfristiges Potenzial dar
- Nördlicher Bereich in der Wohnbauprojektliste geführt als 34.01 Östlich des Friedhofs, Stufe 1 - Mittel- bis langfristige Wohnbauflächenpotenziale
- Gelände nach Osten zum Klingenbach hin abfallend
- Teil östlich des Wirtschaftswegs: Entlassung aus dem Landschaftsschutzgebiet "Stadt Wiesbaden" (Zone II) erforderlich
- Ortsbeiratsbeschluss Nr. 0052 vom 18.06.2024: Untersuchung aller Bereiche aus der Siedlungsentwicklungsstudie vom 01.09.2009 und dem Entwicklungskonzept für die östlichen Vororte und Vorlage einer Einschätzung der betreffenden Fachämter

Planungshinweise

- Hochwertige Gehölzbestände im Norden und Wiese im Nordosten, sehr hochwertige Böden
- Mindestens 10 m Abstand zwischen vorhandenen Gehölzen und Bebauung
- Denkmalgeschützte Gesamtanlage Ortskern Breckenheim - Verringerung der visuellen Auswirkungen z.B. durch Ein- und Durchgrünung, Gestaltung, Höhenbeschränkung der Gebäude
- Schallschutzmaßnahmen zur A 3, L 3017 und zur Bahn
- Bauschutzbereich Flugplatz: Einschränkungen der Bauhöhe möglich
- Laut der Planungshinweiskarte der Klimastudie (INKEK, Oktober 2024) liegt die Fläche in der Kategorie „Ausgleichsraum mit hoher Bedeutung“ - der nördliche Teil im Bereich einer „reduzierten Kaltluftbahn“ und der südliche Teil im Bereich einer „Kaltluftbahn“. Auf eine klimasensible Entwicklung der Baufläche ist zu achten.



Fazit

Trotz der umweltfachlichen Hochwertigkeit (insbes. hochwertige Böden und Klima) wird die Fläche aufgrund der guten Versorgung mit Einzelhandel, sozialer Infrastruktur und Freiraum und aufgrund des geringen Erschließungsaufwands in reduziertem Umgriff für die Bauflächenkulisse vorgeschlagen.

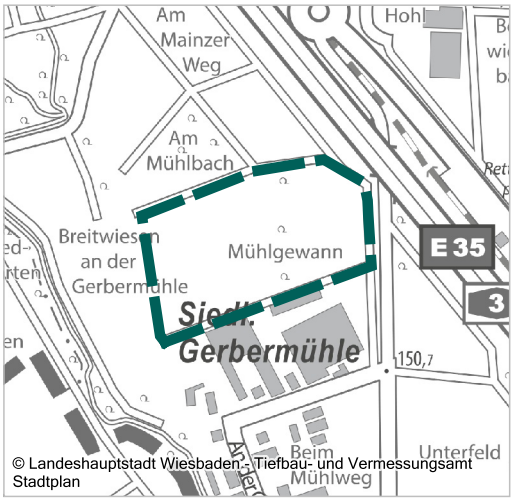


Vorschlag für den FNP2040: Prüffläche teilweise übernehmen.

Gerbermühle-Nord (Br-6)



Ortsbezirk(e):	Breckenheim
Flächengröße:	4,43 ha
Prüfung für FNP 2040:	Sonderbaufläche - Planung
FNP 2010:	Sondergebiet mit hohem Grünanteil - Planung, 73%; Gewerbliche Baufläche - Planung, 27%





Stadtplanerische Prüfung

Stadträumliche Einbindung		Siedlungserweiterung
Flächengröße		>= 2 ha and < 5 ha
Lage im Bauschutzbereich		berührt Bauschutzbereich, Einflugschneise oder Sicherheitsfläche
Freiraumversorgung		≥ 50% der Flächen unter 150 m entfernt
Einzelhandelsversorgung		*unberücksichtigt bei dieser Nutzungsart*
Soziale Infrastruktur		*unberücksichtigt bei dieser Nutzungsart*
Anschluss an SPNV		≥ 50% der Fläche mehr als 2000 m entfernt
Anschluss an Autobahn		≥ 50% der Fläche unter 2000 m entfernt
Aufwand äußere Erschließung		Es gibt mehrere Anschlussmöglichkeiten an die Karl-Albert-Straße. Die Zuwegung zur Fläche erfolgt aktuell über einen Wirtschaftsweg (Prüfung, ob weiterer Ausbau erforderlich).

Bewertungsstufen: günstig | mittel | ungünstig

Umweltplanerische Prüfung

Mensch - Gesundheit	Boden	Wasser	Klima	Pflanzen Tiere	Landschaft	Kultur Sachgüter	Fläche

Bewertungsstufen: positive Auswirkung | keine - sehr geringe Beeinträchtigung | geringe Beeinträchtigung | mäßige Beeinträchtigung | hohe Beeinträchtigung | sehr hohe Beeinträchtigung

(Details zu den Prüfergebnissen siehe umweltplanerischer Steckbrief)

Gerbermühle-Nord
Br-6

Flächenspezifische Aspekte

- Gelände im Westen zum Wickerbach hin stark abfallend

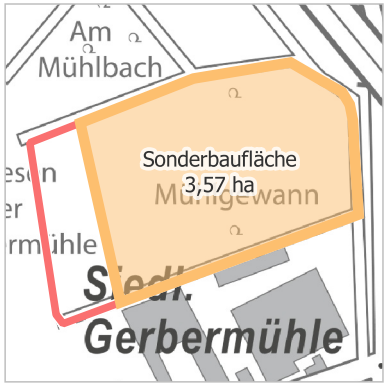
Planungshinweise

- Nähe zum Talraum Wickerbach, sehr hochwertige Böden
- Mindestens 10 m Abstand zwischen vorhandenen Gehölzen und Bebauung
- Schallschutzmaßnahmen zur A 3 und zur Eisenbahn
- Bauschutzbereich Flugplatz: Einschränkungen der Bauhöhe möglich
- Laut der Planungshinweiskarte der Klimastudie (INKEK, Oktober 2024) liegt die Fläche in der Kategorie „Ausgleichsraum mit hoher Bedeutung“ und im Bereich einer „Kaltluftbahn“. Auf eine klimasensible Entwicklung der Baufläche ist zu achten.



Fazit

Trotz hoher umweltfachlicher Auswirkungen (hochwertige Böden, Kaltluftbahn, Biotopverbund, Landschaft) wird der Bereich in reduziertem Umfang für die Bauflächenkulisse vorgeschlagen, um den südlich angrenzenden Garten- und Landschaftsbaubetrieben eine gut angebundene Erweiterungsmöglichkeit zu bieten.

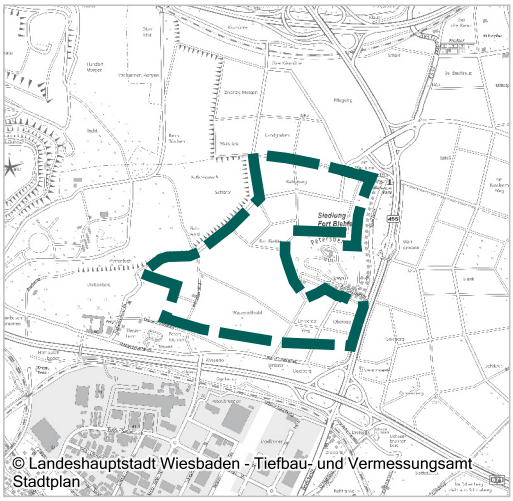


Vorschlag für den FNP2040: Prüffläche teilweise übernehmen.

Ostfeld Stadtquartier (Ka-14)



Ortsbezirk(e):	Amöneburg, Kastel
Flächengröße:	71,33 ha
Prüfung für FNP 2040:	Gemischte Baufläche - Planung
FNP 2010:	Landwirtschaftliche Fläche - Bestand, 86%; Fläche für Massnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft - Bestand, 10%





Stadtplanerische Prüfung

Stadträumliche Einbindung		Siedlungserweiterung
Flächengröße		>5 ha
Lage im Bauschutzbereich		berührt An- und Abflugsektor (APZ I+II)
Freiraumversorgung		≥ 50% der Flächen unter 150 m entfernt
Einzelhandelsversorgung		≥ 50% der Fläche mehr als 1000 m entfernt
Soziale Infrastruktur		≥ 50% der Fläche mehr als 1000 m entfernt
Anschluss an SPNV		≥ 50% der Fläche mehr als 2000 m entfernt
Anschluss an Autobahn		≥ 50% der Fläche mehr als 4000 m entfernt
Aufwand äußere Erschließung		Der Ausbau des Knotenpunktes "Erbenheim-Süd" ist notwendig sowie die Schaffung einer Erschließung über die Anna-Birle-Straße. Weitere Anbindungen sind derzeit in Prüfung (Zwerchweg/Amöneburger Kreisel und Anschluss an die BAB 671).

Bewertungsstufen: günstig | mittel | ungünstig

Umweltplanerische Prüfung

Mensch - Gesundheit	Boden	Wasser	Klima	Pflanzen Tiere	Landschaft	Kultur Sachgüter	Fläche

Bewertungsstufen: positive Auswirkung | keine - sehr geringe Beeinträchtigung | geringe Beeinträchtigung | mäßige Beeinträchtigung | hohe Beeinträchtigung | sehr hohe Beeinträchtigung

(Details zu den Prüfergebnissen siehe umweltplanerischer Steckbrief)

Ostfeld Stadtquartier
Ka-14

Flächenspezifische Aspekte

- Beschluss der Stadtverordnetenversammlung Nr. 0231 vom 29.06.2017 (vorbereitende Untersuchungen nach § 165 Abs. 4 BauGB)
- Beschluss der Stadtverordnetenversammlung Nr. 0621 vom 12.12.2019 (Abschluss und Kenntnisnahme der vorbereitenden Untersuchung)
- Beschluss der Stadtverordnetenversammlung Nr. 0294 vom 17.09.2020 (Entwicklungssatzung zum städtebaulichen Entwicklungsbereich "Ostfeld")
- Entlassung aus dem Landschaftsschutzgebiet "Stadt Wiesbaden" (Zone II) erforderlich
- Regionalversammlung Südhessen vom 07.05.2021 (Zulassung einer Abweichung von Zielen des Regionalplans Südhessen/Regionaler Flächennutzungsplan 2010 im Bereich der Städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme Wiesbaden Ostfeld)
- Stadtklimatische Untersuchung Wiesbaden Ostfeld, Oktober 2023 (Vorlage der Untersuchung zur Kenntnisnahme an die tangierten Ortsbeiräte sowie Ausschüsse)
- Ergebnisse des städtebaulichen Ideenwettbewerbs (Oktober 2024)

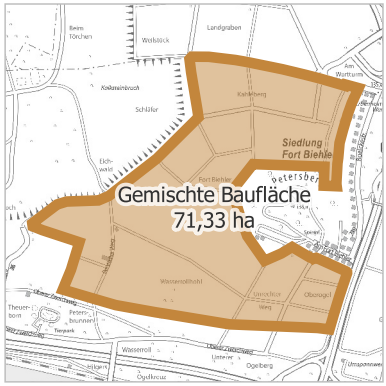
Planungshinweise

- Durch die Umsetzung der Maßgabe eines schienengebunden ÖPNV-Haltepunkts aus der Zielabweichung ist eine gute ÖPNV-Anbindung an das städtische und regionale ÖPNV-Netz sichergestellt (im Gegensatz zum Prüfergebnis des städtebaulichen Prüfkriteriums "ÖPNV-Anbindung")
- Im Rahmen der städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme wird die Herstellung der erforderlichen neuen sozialen Infrastrukturen wie Kitas und einer Grundschule, Allgemeinarztpraxen und eines Einzelhandel-Nahversorgers vor Ort sichergestellt (im Gegensatz zum Prüfergebnis des städtebaulichen Prüfkriteriums "Nahversorgung")
- Laut SV-Beschluss wird ein MIV-armer Stadtteil entstehen
- Beauftragung einer integrierten Verkehrsuntersuchung
- Keine hochbauliche Nutzung aus Gründen der Flugsicherheit sowie aus stadtklimatischen Gesichtspunkten im nördlichen Bereich
- Schallschutzmaßnahmen zur B 455, A 66 und A 671 sowie zur Eisenbahn und aufgrund des Flugplatzes
- Naturdenkmal Wäldchen am Fort Biehler, markante Hangkante am Wäldchen und im Süden
- Angrenzende denkmalgeschützte Gesamtanlage Ehem. Fort Biehler (durch Prüffläche umrandet)
- Angrenzender Steinbruch mit umrandenden Gehölzen
- Sehr hochwertige Böden im Norden
- Laut der Planungshinweiskarte der Klimastudie (INKEK, Arbeitsstand Oktober 2024) liegt die Fläche zu größten Teilen in der Kategorie "Ausgleichsraum", im nördlichen und westlichen Teil liegt sie in der Kategorie "Ausgleichsraum mit hoher Bedeutung" und im Bereich einer "Kaltluftbahn", im Süden ist ein kleiner Bereich in der Kategorie "Ausgleichsraum mit mittlerer Bedeutung". Auf eine klimasensible Entwicklung der Baufläche ist zu achten.



Fazit

Die Prüffläche liegt in einem förmlich festgelegten Entwicklungsbereich (städtebauliche Entwicklungsmaßnahme). Aufgrund der Flächengröße würde ein substanzieller Beitrag zur Wohnraumbedarfsdeckung geleistet werden und die Möglichkeit entstehen, ein gemischtes Quartier nach modernen städtebaulichen Maßstäben zu entwickeln. Der nördliche Bereich kann aus Gründen der Flugsicherheit sowie aus stadtklimatischen Gesichtspunkten nicht hochbaulich genutzt werden. Die Gehölzstrukturen im westlichen Bereich erscheinen erhaltenswert; dies wird im städtebaulichen Wettbewerb geprüft. Bei einer Entwicklung sind insbesondere die Schutzgüter Fläche, Landschaft, Klima sowie Tiere und Pflanzen zu berücksichtigen.

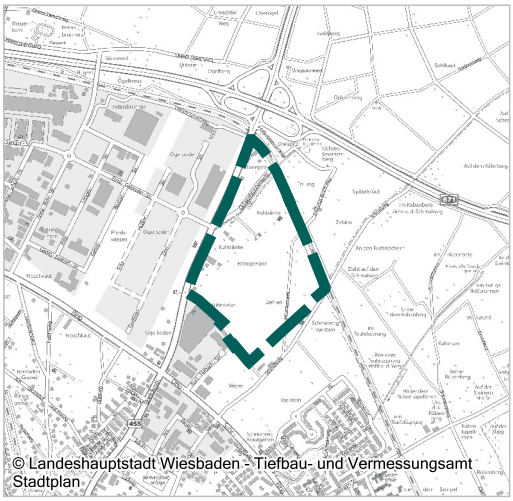


Vorschlag für den FNP2040: Prüffläche vollständig übernehmen.

Östlich der Boelckestraße (Ka-1)



Ortsbezirk(e):	Kastel
Flächengröße:	35,97 ha
Prüfung für FNP 2040:	Gewerbliche Baufläche - Planung
FNP 2010:	Landwirtschaftliche Fläche - Bestand, 59%; Erwerbsgartenbau - Bestand, 26%





Stadtplanerische Prüfung

Stadträumliche Einbindung		Siedlungserweiterung
Flächengröße		>5 ha
Lage im Bauschutzbereich		berührt Bauschutzbereich, Einflugschneise oder Sicherheitsfläche
Freiraumversorgung		≥ 50% der Flächen unter 150 m entfernt
Einzelhandelsversorgung		*unberücksichtigt bei dieser Nutzungsart*
Soziale Infrastruktur		*unberücksichtigt bei dieser Nutzungsart*
Anschluss an SPNV		≥ 50% der Fläche mehr als 2000 m entfernt
Anschluss an Autobahn		≥ 50% der Fläche unter 2000 m entfernt
Aufwand äußere Erschließung		Anschlusspunkte an Boelkestraße notwenig

Bewertungsstufen: günstig | mittel | ungünstig

Umweltplanerische Prüfung

Mensch - Gesundheit	Boden	Wasser	Klima	Pflanzen Tiere	Landschaft	Kultur Sachgüter	Fläche

Bewertungsstufen: positive Auswirkung | keine - sehr geringe Beeinträchtigung | geringe Beeinträchtigung | mäßige Beeinträchtigung | hohe Beeinträchtigung | sehr hohe Beeinträchtigung

(Details zu den Prüfergebnissen siehe umweltplanerischer Steckbrief)

Östlich der Boelckestraße
Ka-1

Flächenspezifische Aspekte

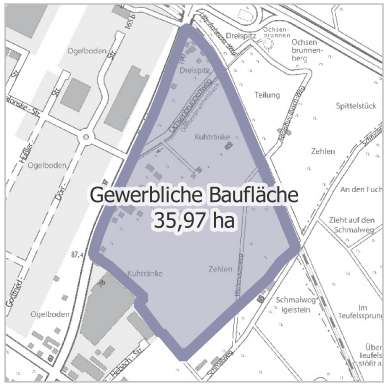
- Die Fläche ist im Stadtentwicklungskonzept Wiesbaden 2030+ (Beschluss der Stadtverordnetenversammlung vom 03.05.2018, Nr. 0143) als Impulsraums zur gewerblichen Entwicklung dargestellt.

Planungshinweise

- Laut der Planungshinweiskarte der Klimastudie (INKEK, Arbeitsstand Oktober 2024) liegt die Fläche größtenteils in der Kategorie „Ausgleichsraum mit hoher Bedeutung" und "Kaltluftbahn". Auf eine klimasensible Entwicklung der Fläche ist zu achten.
- Möglichkeiten zum Erhalt des Baum- und Strauchbestandes sind zu beachten.
- Schallschutzmaßnahmen entlang der B 455, A 671 und Bahnlinien sind zu beachten.



Fazit



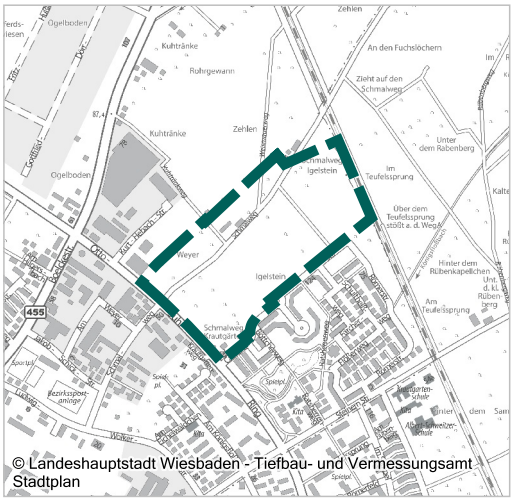
Die Prüffläche schließt östlich an das bestehende Gewerbegebiet in Mainz-Kastel an, so dass sich Bündelungs- und Agglomerationsvorteile ergeben. Die unmittelbare Nähe zur A66 bietet einen sehr guten überregionalen verkehrlichen Anschluss der Fläche. Alternative Möglichkeiten für größere gewerbliche Entwicklungen existieren kaum in Wiesbaden. Die eventuell negativen stadtklimatischen Auswirkungen werden dadurch begrenzt, dass die süd-östlich angrenzende Prüffläche größtenteils als Baufläche abgelehnt wird, so dass in diesem Bereich die Kaltluftbahn unbeeinflusst bleibt. Die Prüffläche wird unter diesem Aspekten und unter Verweis auf die Planungshinweise als gewerbliche Baufläche für den FNP 2040 vorgeschlagen.

Vorschlag für den FNP2040: Prüffläche vollständig übernehmen.

Schmalweg (Ka-2)



Ortsbezirk(e):	Kastel
Flächengröße:	23,09 ha
Prüfung für FNP 2040:	Wohnbaufläche - Planung
FNP 2010:	Landwirtschaftliche Fläche - Bestand, 80%; Wohnbaufläche - Planung, 17%





Stadtplanerische Prüfung

Stadträumliche Einbindung		Siedlungserweiterung
Flächengröße		*unberücksichtigt bei dieser Nutzungsart*
Lage im Bauschutzbereich		berührt Bauschutzbereich, Einflugschneise oder Sicherheitsfläche
Freiraumversorgung		≥ 50% der Flächen unter 150 m entfernt
Einzelhandelsversorgung		≥ 50% der Fläche zwischen 500 m und 1000 m entfernt
Soziale Infrastruktur		≥ 50% der Fläche mehr als 1000 m entfernt
Anschluss an SPNV		≥ 50% der Fläche zwischen 1000 m und 2000 m entfernt
Anschluss an Autobahn		≥ 50% der Fläche unter 2000 m entfernt
Aufwand äußere Erschließung		Anschlusspunkt an Otto-Suhr Ring oder Castellumstraße nötig

Bewertungsstufen: günstig | mittel | ungünstig

Umweltplanerische Prüfung

Mensch - Gesundheit	Boden	Wasser	Klima	Pflanzen Tiere	Landschaft	Kultur Sachgüter	Fläche

Bewertungsstufen: positive Auswirkung | keine - sehr geringe Beeinträchtigung | geringe Beeinträchtigung | mäßige Beeinträchtigung | hohe Beeinträchtigung | sehr hohe Beeinträchtigung

(Details zu den Prüfergebnissen siehe umweltplanerischer Steckbrief)

Schmalweg
Ka-2

Flächenspezifische Aspekte

- Beschluss der Stadtverordnetenversammlung Nr. 0011 vom 12.02.2015 (Wohnbauflächenentwicklung): Bauleitplanverfahren noch einzuleiten.
- Der süd-östliche Bereich der Fläche wird in der Wohnbauprojektliste geführt als Nr.: 52.02 Name: Erweiterung Krautgärten; Stufe 1 - Mittel- bis langfristige Wohnbauflächenpotenziale.

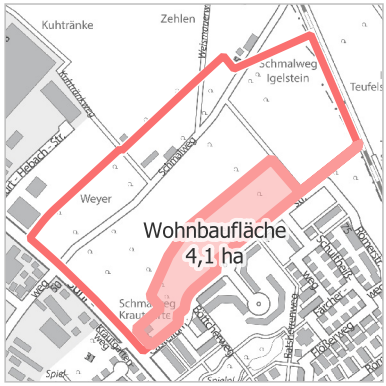
Planungshinweise

- Laut der Planungshinweiskarte der Klimastudie (INKEK, Arbeitsstand Oktober 2024) liegt die Fläche größtenteils in der Kategorie „Ausgleichsraum mit hoher Bedeutung" und "Kaltluftbahn". In Hinblick auf die hohe Bedeutung und Beschaffenheit dieser Kaltluftbahn sollten weite Teile der Fläche unbebaut bleiben. Eine geringfügige bauliche Inanspruchnahme der Fläche im süd-östlichen Bereich ermöglicht weiterhin den Kaltluftabfluss.
- Möglichkeiten zum Erhalt des Baum- und Strauchbestandes sind zu beachten.
- Schallschutzmaßnahmen entlang der B 455, A 671 und Bahnlinien sind zu beachten.



Fazit

Weite Teile der Prüffläche haben eine wichtige Klimafunktion. Insbesondere im Hinblick auf die vorgeschlagene gewerbliche Baufläche, die nord-westlich anschließt, sollten weite Teile der Prüffläche als Baufläche ausgeschlossen werden, um den Kaltluftabfluss in diesem Bereich weiterhin zu gewährleisten. Daher wird ein stark reduzierter Umgriff der Prüffläche als Wohnbaufläche vorgeschlagen, der der geplanten Baufläche aus dem FNP 2010 entspricht.

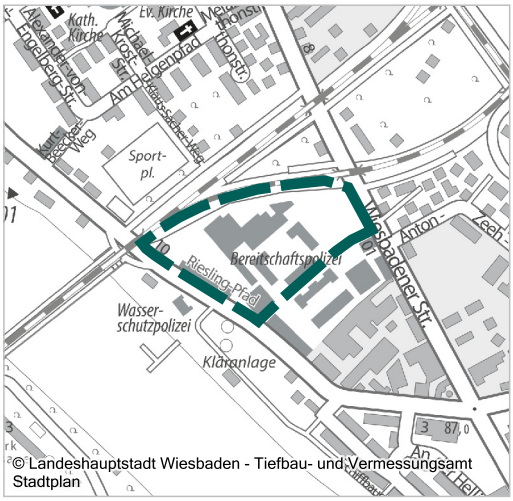


Vorschlag für den FNP2040: Prüffläche teilweise übernehmen.

Standort der hessischen Bereitschaftspolizei (Ka-4)



Ortsbezirk(e):	Kastel
Flächengröße:	4,00 ha
Prüfung für FNP 2040:	Gemischte Baufläche - Planung
FNP 2010:	Sondergebiet - Bestand, 91%





Stadtplanerische Prüfung

Stadträumliche Einbindung		≥ 75 % der Fläche liegt innerhalb des Siedlungskörpers (Innenbereichsentwicklung)
Flächengröße		>= 2 ha and < 5 ha
Lage im Bauschutzbereich		berührt Bauschutzbereich, Einflugschneise oder Sicherheitsfläche
Freiraumversorgung		≥ 50% der Flächen unter 150 m entfernt
Einzelhandelsversorgung		≥ 50% der Fläche unter 500 m entfernt
Soziale Infrastruktur		≥ 50% der Fläche mehr als 1000 m entfernt
Anschluss an SPNV		≥ 50% der Fläche zwischen 1000 m und 2000 m entfernt
Anschluss an Autobahn		≥ 50% der Fläche zwischen 2000 und 4000 m entfernt
Aufwand äußere Erschließung		Anschluss an Wiesbadener Straße und Biebricher Straße vorhanden

Bewertungsstufen: günstig | mittel | ungünstig

Umweltplanerische Prüfung

Mensch - Gesundheit	Boden	Wasser	Klima	Pflanzen Tiere	Landschaft	Kultur Sachgüter	Fläche

Bewertungsstufen: positive Auswirkung | keine - sehr geringe Beeinträchtigung | geringe Beeinträchtigung | mäßige Beeinträchtigung | hohe Beeinträchtigung | sehr hohe Beeinträchtigung

(Details zu den Prüfergebnissen siehe umweltplanerischer Steckbrief)

Standort der hessischen Bereitschaftspolizei
Ka-4

Flächenspezifische Aspekte

- Der rechtskräftige Bebauungsplan "1984 / 02 Biebricher Straße" setzt für die Fläche "Sonderbaugebiet-Polizei" fest.
- Die Fläche ist Teil des im Stadtentwicklungskonzept Wiesbaden 2030+ dargestellten Impulsraums "Wiesbadener Straße" (Beschluss der Stadtverordnetenversammlung vom 03.05.2018, Nr. 0143).
- Die Fläche wurde im integrierten Entwicklungs- und Handlungskonzept "Wiesbadener Straße" (Beschluss der Stadtverordnetenversammlung vom 21.06.2018, Nr. 0208) planerisch untersucht (Potentialfläche "Clemensareal").
- Aktuell wird eine Rahmenplanung erarbeitet, die eine gemischte Nutzung vorsieht.

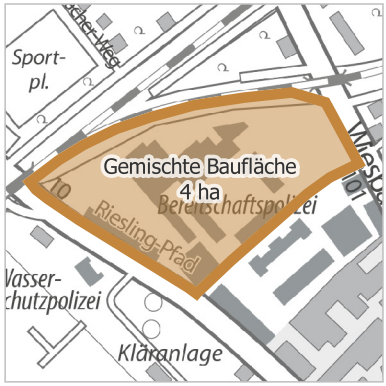
Planungshinweise

- Laut der Planungshinweiskarte der Klimastudie (INKEK, Arbeitsstand Oktober 2024) liegt die Fläche größtenteils in der Kategorie „Bebautes Gebiet mit bedeutender klimarelevanter Funktion". Auf eine klimasensible Entwicklung der Fläche ist zu achten.
- Es ist zu beachten, dass das Gebäude der ehemaligen Mudra-Kaserne im nördlichen Bereich der Fläche unter Denkmalschutz steht.
- Möglichkeiten zum Erhalt von Einzelbäumen sind zu beachten.
- Schallschutzmaßnahmen zur Wiesbadener Straße, Biebricher Straße und zur Eisenbahn, ggf. zur Feuerwehr sind zu prüfen.



Fazit

Die Entwicklung der Fläche zu einem Mischgebiet ist bereits Gegenstand des beschlossenen WISEKs und des integrierten Entwicklungs- und Handlungskonzeptes "Wiesbadener Straße". Die Verlagerung des Standortes der Landespolizei und der Verkauf der Flächen des Foxgebäudes an die SEG bieten nun die Gelegenheit die vorausgegangenen Konzepte umzusetzen. Auf Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung ist die Fläche aufgrund ihrer stadträumlichen Lage, den Entwicklungstendenzen und Konzeptionen in diesem Bereich und den zukünftigen Bedarfen an Wohn- und Gewerbeflächen als gemischte Baufläche geeignet.

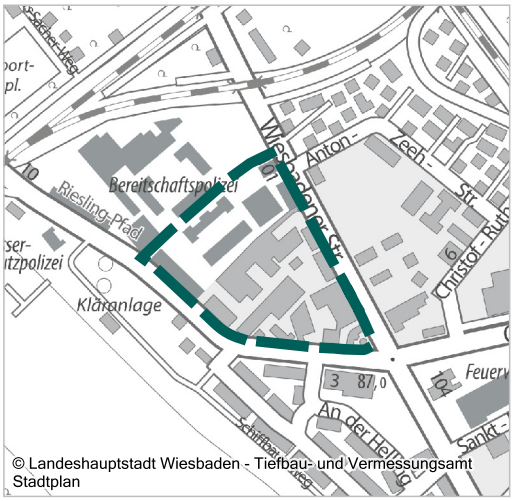


Vorschlag für den FNP2040: Prüffläche vollständig übernehmen.

Clemens-Areal (Ka-5)



Ortsbezirk(e):	Kastel
Flächengröße:	4,13 ha
Prüfung für FNP 2040:	Gemischte Baufläche - Planung
FNP 2010:	Gewerbliche Baufläche - Bestand, 57%; Sondergebiet - Bestand, 41%





Stadtplanerische Prüfung

Stadträumliche Einbindung		≥ 75 % der Fläche liegt innerhalb des Siedlungskörpers (Innenbereichsentwicklung)
Flächengröße		>= 2 ha and < 5 ha
Lage im Bauschutzbereich		berührt Bauschutzbereich, Einflugschneise oder Sicherheitsfläche
Freiraumversorgung		≥ 50% der Flächen unter 150 m entfernt
Einzelhandelsversorgung		≥ 50% der Fläche unter 500 m entfernt
Soziale Infrastruktur		≥ 50% der Fläche zwischen 500 m und 1000 m entfernt
Anschluss an SPNV		≥ 50% der Fläche zwischen 1000 m und 2000 m entfernt
Anschluss an Autobahn		≥ 50% der Fläche zwischen 2000 und 4000 m entfernt
Aufwand äußere Erschließung		Anschluss an Wiesbadener Straße und Biebricher Straße vorhanden

Bewertungsstufen: günstig | mittel | ungünstig

Umweltplanerische Prüfung

Mensch - Gesundheit	Boden	Wasser	Klima	Pflanzen Tiere	Landschaft	Kultur Sachgüter	Fläche

Bewertungsstufen: positive Auswirkung | keine - sehr geringe Beeinträchtigung | geringe Beeinträchtigung | mäßige Beeinträchtigung | hohe Beeinträchtigung | sehr hohe Beeinträchtigung

(Details zu den Prüfergebnissen siehe umweltplanerischer Steckbrief)

Clemens-Areal
Ka-5

Flächenspezifische Aspekte

- Die Fläche wird in der Wohnbauprojektliste geführt als Nr.: 52.04 Name: Clemensareal - Realisieungsteil (Süd); Stufe 2 - Bauleitplanverfahren einzuleiten.
- Der rechtskräftige Bebauungsplan "1984 / 02 Biebricher Straße" setzt für die nördliche Hälfte der Fläche "Sonderbaugebiet-Polizei" fest.
- Der rechtskräftige Bebauungsplan "2003 / 01 Biebricher Straße - 1. Änderung, An der Helling" setzt für die südliche Hälfte der Fläche "Gewerbegebiet" fest.
- Die Fläche ist Teil des im Stadtentwicklungskonzept Wiesbaden 2030+ dargestellten Impulsraums "Wiesbadener Straße" (Beschluss der Stadtverordnetenversammlung vom 03.05.2018, Nr. 0143).
- Die Fläche wurde im integrierten Entwicklungs- und Handlungskonzept "Wiesbadener Straße" (Beschluss der Stadtverordnetenversammlung vom 21.06.2018, Nr. 0208) planerisch untersucht (Potentialfläche "Clemensareal").
- Aktuell wird eine Rahmenplanung erarbeitet, die eine gemischte Nutzung vorsieht.

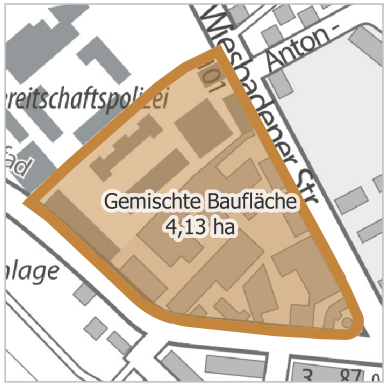
Planungshinweise

- Laut der Planungshinweiskarte der Klimastudie (INKEK, Arbeitsstand Oktober 2024) liegt die Fläche größtenteils in der Kategorie „Bebautes Gebiet mit klimarelevanter Funktion" und "Bebautes Gebiet mit bedeutender klimarelevanter Funktion". Auf eine klimasensible Entwicklung der Fläche ist zu achten.
- Es ist zu beachten, dass das Gebäude der ehemaligen Mudra-Kaserne im nördlichen Bereich der Fläche unter Denkmalschutz steht.
- Möglichkeiten zum Erhalt von Einzelbäumen sind zu beachten.
- Schallschutzmaßnahmen zur Wiesbadener Straße, Biebricher Straße und zur Eisenbahn, ggf. zur Feuerwehr sind zu prüfen.



Fazit

Die Entwicklung der Fläche zu einem Mischgebiet ist bereits Gegenstand des beschlossenen WISEKs und des integrierten Entwicklungs- und Handlungskonzeptes "Wiesbadener Straße". Die Verlagerung des Standortes der Landespolizei und der Verkauf der Flächen des Foxgebäudes an die SEG bieten nun die Gelegenheit die vorausgegangenen Konzepte umzusetzen. Auf Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung ist die Fläche aufgrund ihrer stadträumlichen Lage, den Entwicklungstendenzen und Konzeptionen in diesem Bereich und den zukünftigen Bedarfen an Wohn- und Gewerbeflächen als gemischte Baufläche geeignet.

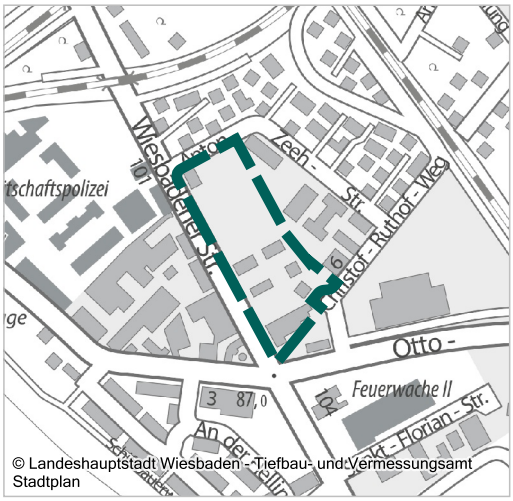


Vorschlag für den FNP2040: Prüffläche vollständig übernehmen.

Östlich Clemens-Areal (Wiesbadener Straße 114-124) (Ka-6)



Ortsbezirk(e):	Kastel
Flächengröße:	2,12 ha
Prüfung für FNP 2040:	Gemischte Baufläche - Planung
FNP 2010:	Gewerbliche Baufläche - Bestand, 94%





Stadtplanerische Prüfung

Stadträumliche Einbindung		≥ 75 % der Fläche liegt innerhalb des Siedlungskörpers (Innenbereichsentwicklung)
Flächengröße		>= 2 ha and < 5 ha
Lage im Bauschutzbereich		berührt Bauschutzbereich, Einflugschneise oder Sicherheitsfläche
Freiraumversorgung		≥ 50% der Flächen unter 150 m entfernt
Einzelhandelsversorgung		≥ 50% der Fläche unter 500 m entfernt
Soziale Infrastruktur		≥ 50% der Fläche zwischen 500 m und 1000 m entfernt
Anschluss an SPNV		≥ 50% der Fläche zwischen 1000 m und 2000 m entfernt
Anschluss an Autobahn		≥ 50% der Fläche zwischen 2000 und 4000 m entfernt
Aufwand äußere Erschließung		Anschluss an Wiesbadener Straße vorhanden

Bewertungsstufen: günstig | mittel | ungünstig

Umweltplanerische Prüfung

Mensch - Gesundheit	Boden	Wasser	Klima	Pflanzen Tiere	Landschaft	Kultur Sachgüter	Fläche

Bewertungsstufen: positive Auswirkung | keine - sehr geringe Beeinträchtigung | geringe Beeinträchtigung | mäßige Beeinträchtigung | hohe Beeinträchtigung | sehr hohe Beeinträchtigung

(Details zu den Prüfergebnissen siehe umweltplanerischer Steckbrief)

Östlich Clemens-Areal (Wiesbadener Straße 114-124)
Ka-6

Flächenspezifische Aspekte

- Die Fläche wird in der Wohnbauprojektliste geführt als Nr.: 52.04a Name: Clemensareal - Ideenteil (Nord); Stufe 2 - Bauleitplanverfahren einzuleiten.
- Der rechtskräftige Bebauungsplan "1994 / 01 Wiesbadener Straße / Petersweg - 1. Änderung - Westteil" setzt für die Fläche "Gewerbegebiet" fest.
- Die Fläche ist Teil des im Stadtentwicklungskonzept Wiesbaden 2030+ dargestellten Impulsraums "Wiesbadener Straße" (Beschluss der Stadtverordnetenversammlung vom 03.05.2018, Nr. 0143).
- Die Fläche wurde im integrierten Entwicklungs- und Handlungskonzept "Wiesbadener Straße" (Beschluss der Stadtverordnetenversammlung vom 21.06.2018, Nr. 0208) planerisch untersucht (Potentialfläche "Clemensareal").
- Aktuell wird eine Rahmenplanung erarbeitet, die eine gemischte Nutzung vorsieht.

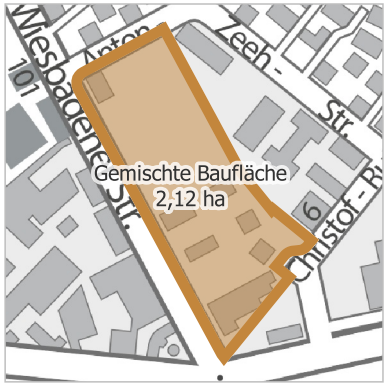
Planungshinweise

- Laut der Planungshinweiskarte der Klimastudie (INKEK, Arbeitsstand Oktober 2024) liegt die Fläche größtenteils in der Kategorie „Bebautes Gebiet mit bedeutender klimarelevanter Funktion". Auf eine klimasensible Entwicklung der Fläche ist zu achten.
- Möglichkeiten zum Erhalt von Einzelbäumen sind zu beachten.
- Schallschutzmaßnahmen zur Wiesbadener Straße, Biebricher Straße und zur Eisenbahn, ggf. zur Feuerwehr sind zu prüfen.



Fazit

Die Entwicklung der Fläche zu einem Mischgebiet ist bereits Gegenstand des beschlossenen WISEKs und des integrierten Entwicklungs- und Handlungskonzeptes "Wiesbadener Straße" gewesen. Auf Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung ist die Fläche aufgrund ihrer stadträumlichen Lage, den Entwicklungstendenzen und Konzeptionen in diesem Bereich und den zukünftigen Bedarfen an Wohn- und Gewerbeflächen als gemischte Baufläche geeignet.

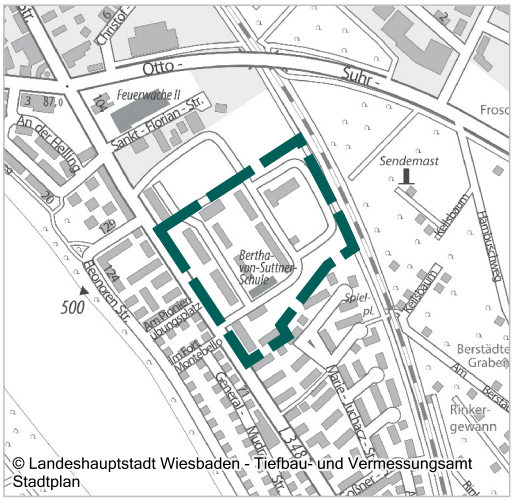


Vorschlag für den FNP2040: Prüffläche vollständig übernehmen.

Kastel Housing (Wohnquartier) (Ka-8.1)



Ortsbezirk(e):	Kastel
Flächengröße:	7,96 ha
Prüfung für FNP 2040:	Gemischte Baufläche - Planung
FNP 2010:	Wohnbaufläche - Planung, 82%; Gemischte Baufläche - Planung, 14%





Stadtplanerische Prüfung

Stadträumliche Einbindung		≥ 75 % der Fläche liegt innerhalb des Siedlungskörpers (Innenbereichsentwicklung)
Flächengröße		>5 ha
Lage im Bauschutzbereich		berührt Bauschutzbereich, Einflugschneise oder Sicherheitsfläche
Freiraumversorgung		≥ 50% der Flächen unter 150 m entfernt
Einzelhandelsversorgung		≥ 50% der Fläche zwischen 500 m und 1000 m entfernt
Soziale Infrastruktur		≥ 50% der Fläche unter 500 m entfernt
Anschluss an SPNV		≥ 50% der Fläche zwischen 1000 m und 2000 m entfernt
Anschluss an Autobahn		≥ 50% der Fläche zwischen 2000 und 4000 m entfernt
Aufwand äußere Erschließung		Anschluss an Wiesbadener Straße vorhanden

Bewertungsstufen: günstig | mittel | ungünstig

Umweltplanerische Prüfung

Mensch - Gesundheit	Boden	Wasser	Klima	Pflanzen Tiere	Landschaft	Kultur Sachgüter	Fläche

Bewertungsstufen: positive Auswirkung | keine - sehr geringe Beeinträchtigung | geringe Beeinträchtigung | mäßige Beeinträchtigung | hohe Beeinträchtigung | sehr hohe Beeinträchtigung

(Details zu den Prüfergebnissen siehe umweltplanerischer Steckbrief)

Kastel Housing (Wohnquartier)
Ka-8.1

Flächenspezifische Aspekte

- Beschluss der Stadtverordnetenversammlung Nr. 0011 vom 12.02.2015 (Wohnbauflächenentwicklung): Bereich stellt mittel- bis langfristiges Potenzial dar.
- Teilbereiche der Fläche werden in der Wohnbauprojektliste geführt als
- 1) Nr.: 52.03a, Name: Vorgezogene Bebauung: Kastel-Housing (1. BA Holzturm und Neubau/Sanierung); Stufe 8 - in Umsetzung
- 2) Nr.: 52.03b, Name: Kastel Housing Area; Stufe 3 - Aufstellungsbeschluss liegt vor
- 3) Nr.: 52.03c, 3. BA (hintere Teilfläche), Name: Kastel Housing Area - Wiesbadener Straße; Stufe 1 - Mittel- bis langfristige Wohnbauflächenpotenziale
- Die Fläche ist Teil des im Stadtentwicklungskonzept Wiesbaden 2030+ dargestellten Impulsraums "Wiesbadener Straße" (Beschluss der Stadtverordnetenversammlung vom 03.05.2018, Nr. 0143).
- Die Fläche wurde im integrierten Entwicklungs- und Handlungskonzept "Wiesbadener Straße" (Beschluss der Stadtverordnetenversammlung vom 21.06.2018, Nr. 0208) planerisch untersucht (Potentialfläche "Castel Housing").
- Ein Teil der Prüffläche liegt im Geltungsbereich des im Verfahren befindlichen Bebauungsplans „Kastel Housing Area – Bereich Wiesbadener Straße“ (Aufstellungsbeschluss der Stadtverordnetenversammlung vom 29.09.2022, Nr. 0412).
- Die Bewertung der Nahversorgung wird sich mit der Realisierung der "Helling-Höfe" verbessern.

Planungshinweise

- Laut der Planungshinweiskarte der Klimastudie (INKEK, Arbeitsstand Oktober 2024) liegt die Fläche größtenteils in der Kategorie „Bebautes Gebiet mit bedeutender klimarelevanter Funktion". Auf eine klimasensible Entwicklung der Fläche ist zu achten.
- Möglichkeiten zum Erhalt von Einzelbäumen sind zu beachten.
- Schallschutzmaßnahmen zur Wiesbadener Straße und zur Eisenbahn sind zu beachten.



Fazit

Die Fläche wurde bereits in Entwicklungskonzepten planerisch untersucht. Für einen Teilbereich liegt mittlerweile ein Aufstellungsbeschluss für einen Bebauungsplan vor. Die Prüffläche ist hinsichtlich den vorausgegangen Planungen und der stadtplanerischen Prüfung im Rahmen der FNP-Neuaufstellung als gemischte Baufläche geeignet.

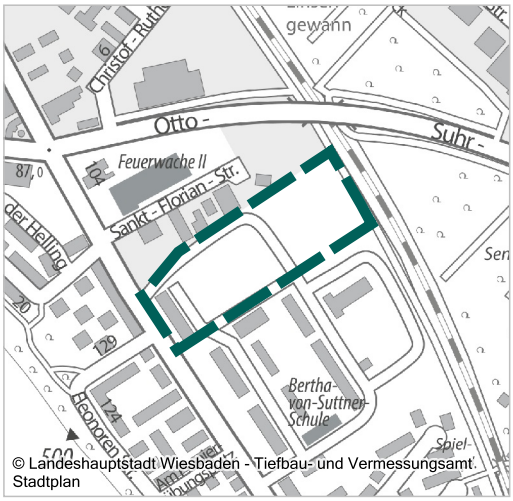


Vorschlag für den FNP2040: Prüffläche vollständig übernehmen.

Kastel Housing (Bildungscampus) (Ka-8.2)



Ortsbezirk(e):	Kastel
Flächengröße:	3,49 ha
Prüfung für FNP 2040:	Gemischte Baufläche - Planung
FNP 2010:	Gemischte Baufläche - Planung, 98%





Stadtplanerische Prüfung

Stadträumliche Einbindung		≥ 75 % der Fläche liegt innerhalb des Siedlungskörpers (Innenbereichsentwicklung)
Flächengröße		>= 2 ha and < 5 ha
Lage im Bauschutzbereich		berührt Bauschutzbereich, Einflugschneise oder Sicherheitsfläche
Freiraumversorgung		≥ 50% der Flächen unter 150 m entfernt
Einzelhandelsversorgung		≥ 50% der Fläche unter 500 m entfernt
Soziale Infrastruktur		≥ 50% der Fläche zwischen 500 m und 1000 m entfernt
Anschluss an SPNV		≥ 50% der Fläche zwischen 1000 m und 2000 m entfernt
Anschluss an Autobahn		≥ 50% der Fläche zwischen 2000 und 4000 m entfernt
Aufwand äußere Erschließung		Anschluss an Wiesbadener Straße besteht

Bewertungsstufen: günstig | mittel | ungünstig

Umweltplanerische Prüfung

Mensch - Gesundheit	Boden	Wasser	Klima	Pflanzen Tiere	Landschaft	Kultur Sachgüter	Fläche

Bewertungsstufen: positive Auswirkung | keine - sehr geringe Beeinträchtigung | geringe Beeinträchtigung | mäßige Beeinträchtigung | hohe Beeinträchtigung | sehr hohe Beeinträchtigung

(Details zu den Prüfergebnissen siehe umweltplanerischer Steckbrief)

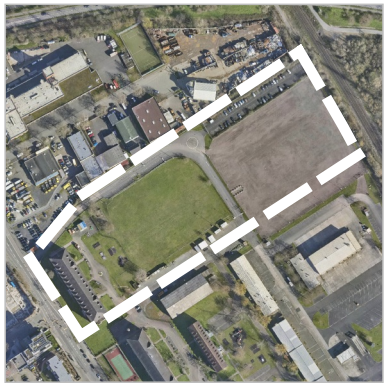
Kastel Housing (Bildungscampus)
Ka-8.2

Flächenspezifische Aspekte

- Beschluss der Stadtverordnetenversammlung Nr. 0011 vom 12.02.2015 (Wohnbauflächenentwicklung): Bereich stellt mittel- bis langfristiges Potenzial dar.
- Teilbereiche der Flächen werden in der Wohnbauprojektliste geführt als
- 1) Nr.: 52.03b, Name: Kastel Housing Area; Stufe 3 - Aufstellungsbeschluss liegt vor
- 2) Nr.: 52.03c, 3. BA (hintere Teilfläche),Name: Kastel Housing Area - Wiesbadener Straße; Stufe 1 - Mittel- bis langfristige Wohnbauflächenpotenziale
- Die Fläche ist Teil des im Stadtentwicklungskonzept Wiesbaden 2030+ dargestellten Impulsraums "Wiesbadener Straße" (Beschluss der Stadtverordnetenversammlung vom 03.05.2018, Nr. 0143).
- Die Fläche wurde im integrierte Entwicklungs- und Handlungskonzept "Wiesbadener Straße" (Beschluss der Stadtverordnetenversammlung vom 21.06.2018, Nr. 0208) planerisch untersucht (Potentialfläche "Castel Housing").
- Ein Teil der Prüffläche liegt im Geltungsbereich des im Verfahren befindlichen Bebauungsplans „Kastel Housing Area – Bereich Wiesbadener Straße“ (Aufstellungsbeschluss der Stadtverordnetenversammlung vom 29.09.2022, Nr. 0412).

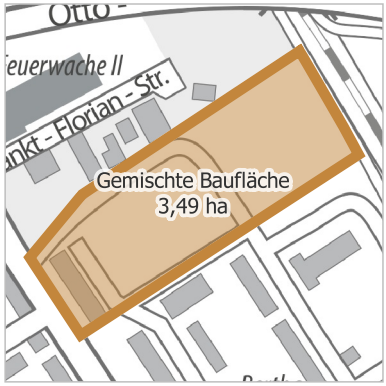
Planungshinweise

- Laut der Planungshinweiskarte der Klimastudie (INKEK, Arbeitsstand Oktober 2024) liegt die Fläche größtenteils in der Kategorie „Bebautes Gebiet mit bedeutender klimarelevanter Funktion". Auf eine klimasensible Entwicklung der Fläche ist zu achten.
- Möglichkeiten zum Erhalt von Einzelbäumen sind zu beachten.
- Schallschutzmaßnahmen zur Wiesbadener Straße, Otto-Suhr-Ring und zur Eisenbahn, ggf. zur Feuerwehr sind zu prüfen.



Fazit

Die Fläche wurde bereits in Entwicklungskonzepten planerisch untersucht. Für einen Teilbereich liegt mittlerweile ein Aufstellungsbeschluss für einen Bebauungsplan vor. Die Prüffläche ist hinsichtlich den vorausgegangen Planungen und der stadtplanerischen Prüfung im Rahmen der FNP-Neuaufstellung als gemischte Baufläche geeignet.

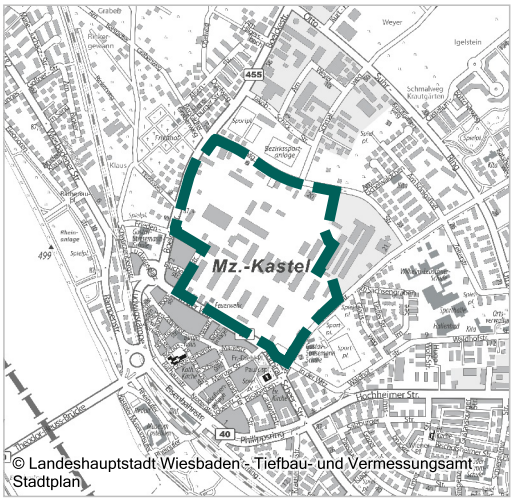


Vorschlag für den FNP2040: Prüffläche vollständig übernehmen.

AAFES-Gelände (Ka-10)



Ortsbezirk(e):	Kastel
Flächengröße:	27,74 ha
Prüfung für FNP 2040:	Wohnbaufläche - Planung
FNP 2010:	Grünfläche - Planung, 44%; Wohnbaufläche - Planung, 39%





Stadtplanerische Prüfung

Stadträumliche Einbindung		≥ 75 % der Fläche liegt innerhalb des Siedlungskörpers (Innenbereichsentwicklung)
Flächengröße		*unberücksichtigt bei dieser Nutzungsart*
Lage im Bauschutzbereich		berührt Bauschutzbereich, Einflugschneise oder Sicherheitsfläche
Freiraumversorgung		≥ 50% der Flächen zwischen 150m und 300 m entfernt
Einzelhandelsversorgung		≥ 50% der Fläche zwischen 500 m und 1000 m entfernt
Soziale Infrastruktur		≥ 50% der Fläche zwischen 500 m und 1000 m entfernt
Anschluss an SPNV		≥ 50% der Fläche unter 1000 m entfernt
Anschluss an Autobahn		≥ 50% der Fläche zwischen 2000 und 4000 m entfernt
Aufwand äußere Erschließung		Anschluss an Boelkestraße, "In der Witz", Steinern Straße und Ludwig-Wolker-Straße vorhanden

Bewertungsstufen: günstig | mittel | ungünstig

Umweltplanerische Prüfung

Mensch - Gesundheit	Boden	Wasser	Klima	Pflanzen Tiere	Landschaft	Kultur Sachgüter	Fläche

Bewertungsstufen: positive Auswirkung | keine - sehr geringe Beeinträchtigung | geringe Beeinträchtigung | mäßige Beeinträchtigung | hohe Beeinträchtigung | sehr hohe Beeinträchtigung

(Details zu den Prüfergebnissen siehe umweltplanerischer Steckbrief)

AAFES-Gelände
Ka-10

Flächenspezifische Aspekte

- Beschluss der Stadtverordnetenversammlung Nr. 0011 vom 12.02.2015 (Wohnbauflächenentwicklung): Bereich stellt mittel- bis langfristiges Potenzial dar.
- Die Fläche wird in der Wohnbauprojektliste geführt als Nr.: 52.00 Name: Impulsraum AAFES; Stufe 10 - Perspektivische Entwicklungsflächen.
- Die Fläche ist Teil des im Stadtentwicklungskonzept Wiesbaden 2030+ dargestellten Impulsraums "AAFES Gelände" (Beschluss der Stadtverordnetenversammlung vom 03.05.2018, Nr. 0143).
- Momentan wird die Fläche noch von den US-Streitkräften genutzt. Planungen zur Konversion in ein Wohn- und Mischgebiet mit Grünzug lagen bereits bei der Aufstellung des FNP 2010 vor, die Fläche wurde im FNP 2010 als geplante Wohnbaufläche und geplante Grünfläche dargestellt.

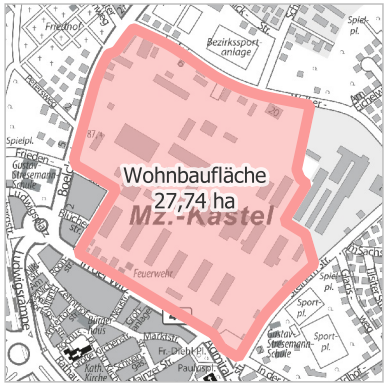
Planungshinweise

- Laut der Planungshinweiskarte der Klimastudie (INKEK, Arbeitsstand Oktober 2024) liegt die Fläche größtenteils in der Kategorie „Bebautes Gebiet mit klimatischen Nachteilen". Auf eine klimasensible Entwicklung der Fläche ist zu achten.
- Möglichkeiten zum Erhalt von Einzelbäumen sind zu beachten.
- Schallschutzmaßnahmen zur Boelckestraße, Steinern Straße und Ludwig-Wolker-Straße sind zu beachten.
- In der weiteren Planung ist zu beachten, dass das auf der Fläche befindliche Ehem. Heereszeugamt als Kulturdenkmal geschützt ist.



Fazit

Das AAFES-Gelände stellt eine potenzielle Konversionsfläche in guter integrierter Lage dar. Die bisherige Planung zur Umnutzung in ein Wohn- und Mischgebiet mit Grünzug wird weiter verfolgt.



Vorschlag für den FNP2040: Prüffläche vollständig übernehmen.

Wiesbadener Straße 64-70 (Ka-15)



Ortsbezirk(e):	Kastel
Flächengröße:	0,71 ha
Prüfung für FNP 2040:	Wohnbaufläche - Planung
FNP 2010:	Gemischte Baufläche - Bestand, 84%; Wohnbaufläche - Bestand, 12%





Stadtplanerische Prüfung

Stadträumliche Einbindung		≥ 75 % der Fläche liegt innerhalb des Siedlungskörpers (Innenbereichsentwicklung)
Flächengröße		*unberücksichtigt bei dieser Nutzungsart*
Lage im Bauschutzbereich		berührt Bauschutzbereich, Einflugschneise oder Sicherheitsfläche
Freiraumversorgung		≥ 50% der Flächen zwischen 150m und 300 m entfernt
Einzelhandelsversorgung		≥ 50% der Fläche zwischen 500 m und 1000 m entfernt
Soziale Infrastruktur		≥ 50% der Fläche unter 500 m entfernt
Anschluss an SPNV		≥ 50% der Fläche zwischen 1000 m und 2000 m entfernt
Anschluss an Autobahn		≥ 50% der Fläche zwischen 2000 und 4000 m entfernt
Aufwand äußere Erschließung		Anschluss an Wiesbadener Straße vorhanden

Bewertungsstufen: günstig | mittel | ungünstig

Umweltplanerische Prüfung

Mensch - Gesundheit	Boden	Wasser	Klima	Pflanzen Tiere	Landschaft	Kultur Sachgüter	Fläche

Bewertungsstufen: positive Auswirkung | keine - sehr geringe Beeinträchtigung | geringe Beeinträchtigung | mäßige Beeinträchtigung | hohe Beeinträchtigung | sehr hohe Beeinträchtigung

(Details zu den Prüfergebnissen siehe umweltplanerischer Steckbrief)

Wiesbadener Straße 64-70
Ka-15

Flächenspezifische Aspekte

- Die südliche Hälfte der Fläche wird in der Wohnbauprojektliste geführt als Nr.: 52.12 Name: Wiesbadener Str. 64-66 (ehem. Can-Auto); Stufe 7 - mit Planungsrecht.
- Die Fläche ist Teil des im Stadtentwicklungskonzept Wiesbaden 2030+ dargestellten Impulsraums "Wiesbadener Straße" (Beschluss der Stadtverordnetenversammlung vom 03.05.2018, Nr. 0143).

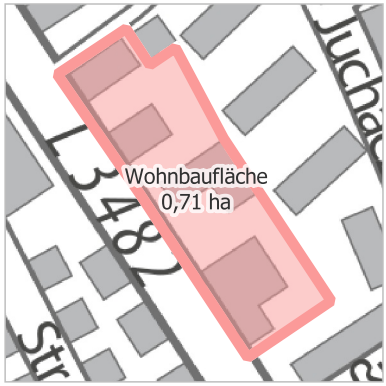
Planungshinweise

- Laut der Planungshinweiskarte der Klimastudie (INKEK, Arbeitsstand Oktober 2024) liegt die Fläche in der Kategorie „Bebautes Gebiet mit bedeutender klimarelevanter Funktion". Auf eine klimasensible Entwicklung der Fläche ist zu achten.
- Möglichkeiten zum Erhalt von Einzelbäumen sind zu beachten.
- Schallschutzmaßnahmen zur Wiesbadener Straße sind zu beachten.



Fazit

Der nördliche Teil der Prüffläche wird momentan bereits zu Wohnzwecken genutzt. Die Fläche befindet sich in gut integrierter Lage, die vorausgegangenen Entwicklungskonzepte sehen für die Wiesbadener Straße insgesamt eine verstärkte Wohnnutzung vor. Die Prüffläche wird daher als Wohnbaufläche in den FNP aufgenommen.

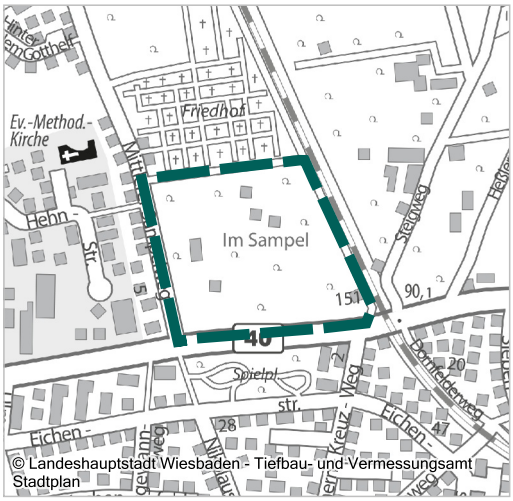


Vorschlag für den FNP2040: Prüffläche vollständig übernehmen.

Im Sampel (Ko-2)



Ortsbezirk(e):	Kostheim
Flächengröße:	5,54 ha
Prüfung für FNP 2040:	Wohnbaufläche - Planung
FNP 2010:	Wohnbaufläche - Planung, 97%





Stadtplanerische Prüfung

Stadträumliche Einbindung		≥ 75 % der Fläche liegt innerhalb des Siedlungskörpers (Innenbereichsentwicklung)
Flächengröße		*unberücksichtigt bei dieser Nutzungsart*
Lage im Bauschutzbereich		berührt Bauschutzbereich, Einflugschneise oder Sicherheitsfläche
Freiraumversorgung		≥ 50% der Flächen unter 150 m entfernt
Einzelhandelsversorgung		≥ 50% der Fläche unter 500 m entfernt
Soziale Infrastruktur		≥ 50% der Fläche zwischen 500 m und 1000 m entfernt
Anschluss an SPNV		≥ 50% der Fläche zwischen 1000 m und 2000 m entfernt
Anschluss an Autobahn		≥ 50% der Fläche zwischen 2000 und 4000 m entfernt
Aufwand äußere Erschließung		Anschluss an Hochheimer Straße nötig

Bewertungsstufen: günstig | mittel | ungünstig

Umweltplanerische Prüfung

Mensch - Gesundheit	Boden	Wasser	Klima	Pflanzen Tiere	Landschaft	Kultur Sachgüter	Fläche

Bewertungsstufen: positive Auswirkung | keine - sehr geringe Beeinträchtigung | geringe Beeinträchtigung | mäßige Beeinträchtigung | hohe Beeinträchtigung | sehr hohe Beeinträchtigung

(Details zu den Prüfergebnissen siehe umweltplanerischer Steckbrief)

Im Sampel
Ko-2

Flächenspezifische Aspekte

- Beschluss der Stadtverordnetenversammlung Nr. 0011 vom 12.02.2015 (Wohnbauflächenentwicklung): Bauleitplanverfahren noch einzuleiten.
- Die Fläche wird in der Wohnbauprojektliste geführt als Nr.: 53.01 Name: Im Sampel; Stufe 1 - Mittel- bis langfristige Wohnbauflächenpotenziale.
- Momentan befinden sich auf der Fläche Dauerkleingärten.
- Die Fläche ist im FNP 2010 als geplante Wohnbaufläche dargestellt.

Planungshinweise

- Laut der Planungshinweiskarte der Klimastudie (INKEK, Arbeitsstand Oktober 2024) liegt die Fläche größtenteils in der Kategorie „Bebautes Gebiet mit geringer klimarelevanter Funktion".
- Möglichkeiten zum Erhalt von Einzelbäumen sind zu beachten.
- Schallschutzmaßnahmen zur Bahnlinie und zur B 40 sind zu beachten.
- Eine Abstandsfläche zum denkmalgeschützten Friedhof im Norden ist zu beachten.



Fazit

Die Fläche ist bereits im FNP 2010 als geplante Wohnbaufläche dargestellt. Aufgrund der gut integrierten Lage wird die Fläche weiterhin als geplante Wohnbaufläche dargestellt.



Vorschlag für den FNP2040: Prüffläche vollständig übernehmen.