

FNP 2010

Materialien zur Stadtentwicklung - Band 1

Erläuterungsbericht
zum Flächennutzungsplan 2010

Erläuterungsbericht zum Flächennutzungsplan 2010

Bearbeitung des Planwerks
und des Textes:
Stadtplanungsamt

unter Verwendung von Beiträgen
weiterer städtischer Fachämter
und Eigenbetriebe

I. Einleitung

| | | |
|------------|---|----------|
| 1.0 | Begründung der Planung | 1 |
| 1.01 | Anpassung an die Ziele der Raumordnung..... | 1 |
| 1.02 | Geänderte planungspolitische Zielvorstellungen | 1 |
| 1.03 | Durchgeführte teilweise Änderungen des Flächennutzungsplanes | 1 |
| 1.04 | Durchgeführte Strukturuntersuchungen und daraus abgeleitete Rahmenplanungen..... | 1 |
| 1.05 | Übernahme der Ziele und Maßnahmen der Landschaftsplanung in den Flächennutzungsplan..... | 2 |
| 1.06 | Berücksichtigung der Aussagen des Verkehrsentwicklungsplanes | 2 |
| 1.07 | Berücksichtigung der Veränderungen der demografischen Rahmenbedingungen..... | 2 |
| 1.08 | Berücksichtigung der Veränderungen der ökonomischen Rahmenbedingungen..... | 2 |
| 1.09 | Berücksichtigung belasteter Böden..... | 2 |
| 2.0 | Aufgabe der Planung und Zeithorizont | 3 |
| 3.0 | Planungsmethodik | 3 |
| 4.0 | Darstellungssystematik | 4 |
| 4.01 | Bestandteile des Planes..... | 4 |
| 4.02 | Detaillierungsgrad | 4 |
| 4.03 | Technische Planerstellung | 5 |
| 4.04 | Darstellungen | 6 |
| 4.05 | Nachrichtliche Übernahmen und Vermerke gem. § 5 Abs. 4 Satz 1 BauGB | 9 |
| 4.06 | Kennzeichnungen | 10 |
| 4.07 | Themenkarten | 10 |

II. Rechtliche Rahmenbedingungen

| | | |
|------------|---|-----------|
| 1.0 | Rechtsgrundlage und Rechtscharakter der Planung | 11 |
| 2.0 | Rechtsverhältnis zu den Fachplanungen | 11 |
| 2.01 | Unmittelbares Rechtsverhältnis | 11 |
| 2.02 | Mittelbares Rechtsverhältnis | 11 |
| 3.0 | Rechtsverhältnis zur Landes- und Regionalplanung | 12 |
| 4.0 | Aufstellungsverfahren | 12 |
| 4.01 | Vorläufer der heutigen Planung | 12 |
| 4.02 | Aufstellungsverfahren | 14 |

III. Planerische Rahmenbedingungen und übergeordnete Vorgaben

| | | |
|------------|---|-----------|
| 1.0 | Naturräumliche Situation | 16 |
| 1.01 | Gliederung der Landschaft..... | 16 |
| 1.02 | Geologie..... | 16 |
| 1.03 | Böden..... | 17 |
| 1.04 | Wasser..... | 18 |
| 1.05 | Klima..... | 19 |
| 1.06 | Potenzielle Pflanzen- und Tierwelt..... | 20 |
| 2.0 | Bau- und planungsgeschichtlicher Abriss | 20 |
| 2.01 | Entwicklung der Stadt bis zum Ausgang des Mittelalters..... | 20 |
| 2.02 | Entwicklung der Stadt bis zum 19. Jahrhundert..... | 21 |
| 2.03 | Entwicklung der Stadt im 20. Jahrhundert..... | 24 |
| 3.0 | Regionale Einbindung | 27 |
| 3.01 | Rhein-Main-Gebiet..... | 27 |
| 3.02 | Wiesbaden in der Region..... | 29 |
| 4.0 | Vorgaben der Landes- und Regionalplanung und ihre Konsequenzen | 30 |
| 4.01 | Allgemeine Feststellungen..... | 30 |
| 4.02 | Entwicklungsziele und Zukunftsaufgaben..... | 31 |
| 4.03 | Die Konsequenzen aus dem Regionalplan..... | 34 |

IV. Ziele und Maßnahmen der Stadtentwicklung

| | | |
|------------|--|-----------|
| 1.0 | Städtebauliche Ziele | 35 |
| 1.01 | Beschlüsse der Stadtverordnetenversammlung..... | 35 |
| 1.02 | Räumliches Konzept..... | 35 |
| 1.03 | Stadtplanerische Ziele für die Siedlungsentwicklung..... | 36 |
| 1.04 | Stadtplanerische Ziele zur Stadtgestaltung..... | 37 |
| 1.05 | Stadtplanerische Ziele zur Entwicklung der Innenstadt..... | 37 |
| 1.06 | Stadtplanerische Ziele zur Entwicklung der Vororte..... | 38 |
| 2.0 | Wirtschaftliche Ziele | 38 |
| 2.01 | Wirtschaftliche Leitlinien zur Stadtentwicklung..... | 38 |
| 3.0 | Umweltplanerische Ziele zur Stadtentwicklung | 39 |
| 3.01 | Umweltqualitätszielkonzept..... | 39 |
| 3.02 | Naturräumliches Leitbild der Landschaftsplanung..... | 40 |

V. Themenbereiche der Planung

| | | |
|------------|---|------------|
| 1.0 | Wohnen | 42 |
| 1.01 | Bevölkerungsstruktur und -entwicklung | 42 |
| 1.02 | Wohnungsbestand | 49 |
| 1.03 | Wohnungsbedarf | 49 |
| 1.04 | Potenziale für den Wohnungsbau im Bestand | 51 |
| 1.05 | Der flächenwirksame Wohnungsbedarf für den Zeitraum von 1998 bis 2010 | 55 |
| 1.06 | Flächenbedarf und -vorsorge | 56 |
| 2.0 | Arbeiten | 60 |
| 2.01 | Erwerbstätige | 60 |
| 2.02 | Berufspendler | 62 |
| 2.03 | Die Struktur der Wirtschaft in Wiesbaden | 63 |
| 2.04 | Gewerbliche Bauflächenbedarfe | 65 |
| 3.0 | Infrastruktur und technische Ausstattung | 70 |
| 3.01 | Gemeinbedarfseinrichtungen | 70 |
| 3.02 | Einzelhandel | 78 |
| 3.03 | Private Dienstleistungen | 81 |
| 3.04 | Verkehr | 81 |
| 3.05 | Versorgung – Energie, Wasser und Telekommunikation | 87 |
| 3.06 | Entsorgung – Abwasserbeseitigung, Abfallbeseitigung und Deponie | 91 |
| 4.0 | Grün, Sport, Spiel, Freizeit und Erholung | 93 |
| 4.01 | Grünanlagen, z.T. mit Freizeiteinrichtungen | 93 |
| 4.02 | Friedhöfe | 94 |
| 4.03 | Sport- und Spielanlagen | 94 |
| 4.04 | Spiel-, Bolz- und Tummelplätze | 97 |
| 4.05 | Dauerkleingärten | 97 |
| 5.0 | Naturraum | 98 |
| 5.01 | Ökologische Funktion | 98 |
| 5.02 | Erholungsfunktion | 99 |
| 5.03 | Landschaftsbild und Landschaftspflege | 100 |
| 5.04 | Flächen für die Landwirtschaft | 101 |
| 5.05 | Wald | 104 |
| 5.06 | Wasserflächen und Flächen mit wasserrechtlichen Bindungen | 105 |
| 5.07 | Ausgleichsflächen | 107 |
| 5.08 | Schutzgebiete und -objekte nach dem Naturschutzrecht | 108 |
| 6.0 | Sonstige Schutzbereiche und Flächen mit Nutzungsbeschränkungen | 113 |
| 6.01 | Aufschüttungen oder Abgrabungen | 113 |
| 6.02 | Flächen mit Nutzungsbeschränkungen | 114 |
| 6.03 | Flächen mit Bodenbelastungen | 115 |
| 6.04 | Denkmalschutz | 116 |
| 7.0 | Flächenbilanz | 118 |

VI. Die Abweichungen vom Landschaftsplan

| | | |
|------------|---|------------|
| 1.0 | Rechtlicher Hintergrund | 120 |
| 2.0 | Abweichungen von den Inhalten des Landschaftsplans | 120 |
| 2.01 | Nordost..... | 121 |
| 2.02 | Rheingauviertel/Hollerborn..... | 122 |
| 2.03 | Klarenthal | 122 |
| 2.04 | Westend/Bleichstraße | 122 |
| 2.05 | Sonnenberg..... | 123 |
| 2.06 | Bierstadt | 123 |
| 2.07 | Erbenheim | 124 |
| 2.08 | Biebrich | 125 |
| 2.09 | Dotzheim | 126 |
| 2.10 | Heßloch..... | 127 |
| 2.11 | Igstadt | 127 |
| 2.12 | Nordenstadt..... | 127 |
| 2.13 | Delkenheim | 128 |
| 2.14 | Schierstein | 128 |
| 2.15 | Auringen..... | 129 |
| 2.16 | Medenbach | 129 |
| 2.17 | Breckenheim | 130 |
| 2.18 | Mz.-Amöneburg..... | 130 |
| 2.19 | Mz.-Kastel | 131 |
| 2.20 | Mz.-Kostheim | 132 |

Verzeichnis der Tabellen und Abbildungen

| | | |
|---------|---|-----|
| Abb. 1 | Ortsbezirke in Wiesbaden | IX |
| Tab. 1 | Bevölkerungsbestand nach Altersstruktur 1987 – 2001 | 44 |
| Tab. 2 | Natürliche Bevölkerungsentwicklung 1977 – 2001 | 45 |
| Tab. 3 | Wanderungsentwicklung 1977 – 2001 | 47 |
| Tab. 4 | Bevölkerungsprognose 1996 – 2010 | 48 |
| Tab. 5 | Entwicklung des Wohnungsbestandes 1989 – 2001 | 49 |
| Tab. 6 | Wohnungsbedarfsprognose 2003 – 2010 | 50 |
| Tab. 7 | Wohnungsbaupotenziale, Stand: Dez. 2002 | 51 |
| Tab. 7A | Veränderungen der Wohnungsbaupotenziale, Stand: Dez. 2002 | 52 |
| Tab. 8 | Wohnsiedlungsflächen – Bestand (innere Reserve), Stand: Dez. 2002 | 53 |
| Tab. 9 | Wohnsiedlungsflächen – Bestand (Recycling), Stand: Dez. 2002 | 54 |
| Tab. 10 | Wohnsiedlungsflächen – Bestand (Konversion), Stand: Dez. 2002 | 55 |
| Tab. 11 | Wohnungsdichten WE/ha – Brutto, Stand: Dez. 1998 | 57 |
| Tab. 12 | Geplante Wohnsiedlungsflächen – Zuwachs, Stand: Dez. 2002 | 59 |
| Abb. 2 | Erwerbstätige nach Wirtschaftssektoren 1987 – 1997 | 60 |
| Tab. 13 | Prognostizierte Erwerbstätigenzahlen nach Wirtschaftsabteilungen 2010 | 61 |
| Tab. 14 | Entwicklung des Berufspendleraufkommens 1950 – 1987 | 62 |
| Tab. 15 | Entwicklung des Berufspendleraufkommens 1992 – 2000 | 62 |
| Tab. 16 | Flächenbedarf nach Wirtschaftsabteilungen, Stand: 1999 | 68 |
| Tab. 17 | Gewerblich nutzbare Zuwachsflächen (Brutto-Bauland), Stand: Dez. 2002 | 69 |
| Tab. 18 | Schulen in Wiesbaden, Stand: Mai 2000 | 70 |
| Tab. 19 | Kindertagesstätten – Prognose der Zahl der anspruchsberechtigten Kinder und des Platzangebotes 1996 – 2005 | 73 |
| Tab. 20 | Städtische Wohnanlagen für alte Menschen, Stand: April 1999 | 74 |
| Tab. 21 | Geschätzte Zahl der benötigten Pflegeplätze 1995 – 2010 | 76 |
| Tab. 22 | Vorhandene Sport- und Spielanlagen, Stand: 1999 | 95 |
| Tab. 23 | Rechtskräftig ausgewiesene Naturschutzgebiete, Stand: Okt. 2000 | 108 |
| Tab. 24 | Flächenhafte Naturdenkmale, Stand: April 2000 | 110 |
| Tab. 25 | Geschützte Landschaftsbestandteile, Stand: April 2000 | 111 |
| Tab. 26 | Gebiete nach FFH-Richtlinie, Stand: Januar 2001 | 113 |
| Tab. 27 | Flächenbilanz, Stand: Oktober 2003 | 118 |

Anhang Themenkarten

| | |
|---------|--|
| Karte 1 | Elektrizitätsversorgung |
| Karte 2 | Gasversorgung |
| Karte 3 | Fernwärmeversorgung |
| Karte 4 | Wasserversorgung |
| Karte 5 | Abwasserentsorgung |
| Karte 6 | Denkmalschutz |
| Karte 7 | Landschaftsschutz |
| Karte 8 | Fließgewässer und Überschwemmungsgebiete |

Faltblatt

Informationen zum Flächennutzungsplan 2010

Abkürzungsverzeichnis

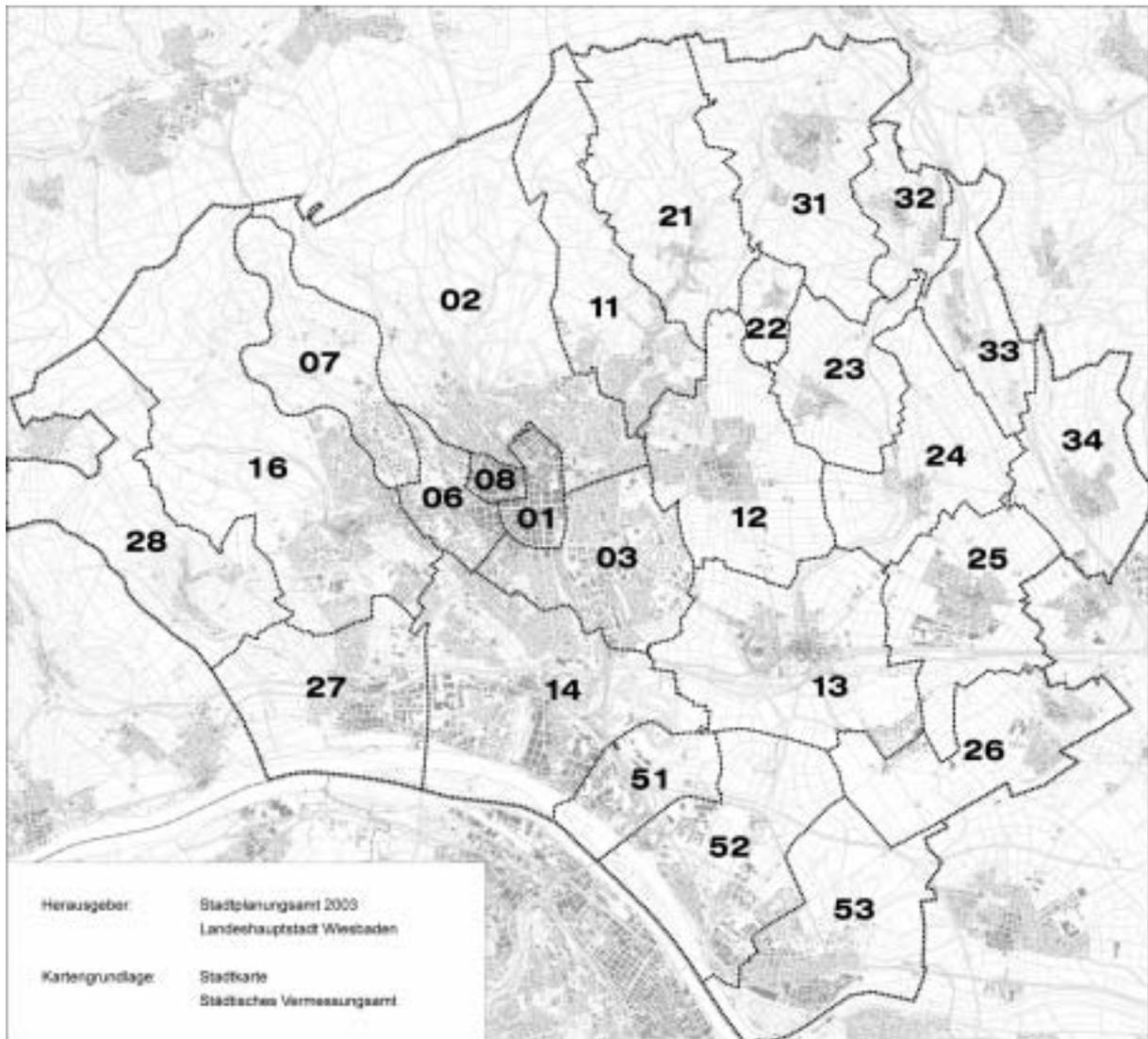
Allgemein im Sprachgebrauch verwendete Abkürzungen werden nicht aufgeführt

| | |
|----------|---|
| abs. | absolut |
| AFEX | American Forces Exchange Services |
| AKK | Amöneburg, Kastel, Kostheim |
| BauGB | Baugesetzbuch |
| BauNVO | Baunutzungsverordnung |
| BfLR | Bundesforschungsanstalt für Landeskunde und Raumordnung |
| BImSchG | Bundesimmissionsschutzgesetz |
| BNatSchG | Bundesnaturschutzgesetz |
| B + R | Bike and Ride |
| dB(A) | Dezibel bei Umrechnung der Lautstärke auf einen Ton von 1.000 Herz (A-Filter) |
| DKD | Deutsche Klinik für Diagnostik |
| DW | Direktwärme |
| ELW | Entsorgungsbetriebe der Landeshauptstadt Wiesbaden |
| ETH | Eidgenössische Technische Hochschule |
| EW | Einwohner oder Einwohnerwert (in Bezug auf Kläranlagen) |
| EZSI | Einheitliche Zeichenschnittstelle interaktiv |
| FFH | Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie der EU |
| FH | Fachhochschule |
| FNP | Flächennutzungsplan |
| FW | Fernwärme |
| G | gewerbliche Baufläche |
| GMA | Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH |
| HENatG | Hessisches Naturschutzgesetz |
| HLT | Hessische Landesentwicklungs- und Treuhandgesellschaft |
| HWG | Hessisches Wassergesetz |
| Ifo | Institut für Wirtschaftsforschung |
| i. V. m. | in Verbindung mit |
| K | Kreisstraße |
| KMW | Kraftwerke Mainz-Wiesbaden |
| L | Landesstraße |
| LB | Geschützter Landschaftsbestandteil |
| M | gemischte Baufläche |
| MIV | Motorisierter Individualverkehr |
| ND | Naturdenkmal |
| NSG | Naturschutzgebiet |
| NW | Nahwärme |

| | |
|----------|--|
| ÖPNV | Öffentlicher Personennahverkehr |
| P + R | Park an Ride |
| PlanZV | Planzeichenverordnung |
| RBV | Regionalbusverkehr |
| RMV | Rhein-Main-Verkehrsverbund |
| RP | Regierungspräsidium |
| RROPS 95 | Regionaler Raumordnungsplan Südhessen 1995 |
| RWE | Rheinisch-Westfälische Elektrizitätswerke |
| SCA | SCA - Hygiene Paper GmbH |
| SO | Sondergebiet |
| SOKA-BAU | Sozialkasse der Bauwirtschaft |
| SPNV | Schienegebundener Personennahverkehr |
| StVV | Stadtverordnetenversammlung |
| TVO | Trinkwasserverordnung |
| US | United States |
| VEP | Verkehrsentwicklungsplan |
| VZ | Volkszählung |
| W | Wohnbaufläche |
| WE | Wohneinheiten |
| WTHC | Wiesbadener Tennis- und Hockey-Club |

Ortsbezirke in Wiesbaden

| | | | | | |
|----|----------------------------|----|-------------|----|-------------|
| 01 | Mitte | 14 | Biebrich | 28 | Frauenstein |
| 02 | Nordost | 16 | Dotzheim | 31 | Naurod |
| 03 | Südost | 21 | Rambach | 32 | Auringen |
| 06 | Rheingauviertel/Hollerborn | 22 | Heßloch | 33 | Medenbach |
| 07 | Klarenthal | 23 | Kloppenheim | 34 | Breckenheim |
| 08 | Westend/Bleichstraße | 24 | Igstadt | | |
| 11 | Sonnenberg | 25 | Nordenstadt | 51 | Amöneburg |
| 12 | Bierstadt | 26 | Delkenheim | 52 | Kastel |
| 13 | Erbenheim | 27 | Schierstein | 53 | Kostheim |



I. Einleitung

1.0 Begründung der Planung

Die Gemeinden haben nach § 1 Abs. 3 Baugesetzbuch (BauGB) Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit dies für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist.

Die Aufstellung eines neuen Flächennutzungsplanes für die Landeshauptstadt Wiesbaden wurde erforderlich, weil der derzeit noch wirksame Flächennutzungsplan einschließlich der Stadtbezirke Mz.-Amöneburg, -Kastel und -Kostheim von 1970 sowie die ebenfalls noch wirksamen Teilflächennutzungspläne für die Ortsbezirke Wiesbaden-Auringen, -Breckenheim, -Delkenheim und -Nordenstadt von 1972 bzw. 1973 sowie für Wiesbaden-Medenbach von 1992 in wesentlichen Teilen nicht mehr, wie im BauGB gefordert, die sich aus der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung ergebende Art der Bodennutzung nach den voraussehbaren Bedürfnissen der Landeshauptstadt Wiesbaden wiedergibt.

Darüber hinaus liegt für den Ortsbezirk Wiesbaden-Naurod kein genehmigter Teilflächennutzungsplan vor.

Die Notwendigkeit der Aufstellung eines neuen Flächennutzungsplanes ergibt sich aber insbesondere auch aus folgenden Gründen:

1.01 Anpassung an die Ziele der Raumordnung

Der Flächennutzungsplan ist gemäß § 1 Abs. 4 BauGB den Zielen der Raumordnung insofern anzupassen, als Abweichungen zwischen den Darstellungen des Regionalplanes 2000 und denjenigen des wirksamen Flächennutzungsplanes der Landeshauptstadt Wiesbaden bestehen.

1.02 Geänderte planungspolitische Zielvorstellungen

Der wirksame Flächennutzungsplan enthält in Teilbereichen Darstellungen der Art der Bodennutzung, für die bereits geänderte planungspolitische Zielvorstellungen formuliert bzw. beschlossen sind.

1.03 Durchgeführte teilweise Änderungen des Flächennutzungsplanes

Die Vielzahl der seit 1970 vorgenommenen teilweisen Änderungen des wirksamen Flächennutzungsplanes, z. T. im Zusammenhang mit der Aufstellung, Änderung und Ergänzung von Bebauungsplänen, erfordert eine grundlegende Neubearbeitung im Sinne einer integrierten Gesamtplanung und im Interesse einer ganzheitlichen Konzeption.

Dies betrifft u. a. auch die bereits durchgeführten oder beabsichtigten Nutzungsänderungen von ehemaligen militärischen Einrichtungen (Konversionsflächen) sowie von ehemaligen gewerblichen Bauflächen (Recyclingflächen).

1.04 Durchgeführte Strukturuntersuchungen und daraus abgeleitete Rahmenplanungen

Auf der Grundlage von Strukturuntersuchungen in verschiedenen Teilräumen des Stadtgebietes sind auf fachplanerischer Ebene neue Erkenntnisse gewonnen und geänderte teileräumliche bauleitplanerische Zielsetzungen formuliert worden. Dabei haben sich zum Teil

Abweichungen von den Darstellungen des wirksamen Flächennutzungsplanes ergeben, die im Rahmen der Neuaufstellung eingearbeitet worden sind.

1.05 Übernahme der Ziele und Maßnahmen der Landschaftsplanung in den Flächennutzungsplan

Nach der früheren Rechtslage war die Beziehung zwischen Flächennutzungsplan und Landschaftsplanung nicht eindeutig geregelt.

Demgegenüber trägt die neue Naturschutzgesetzgebung (Bundes- und Landesnaturschutzgesetze mit Verordnungen und Erlassen) das Erfordernis einer detaillierten Auseinandersetzung mit den ökologischen Gegebenheiten sowie den entsprechenden planerischen Zielen und Maßnahmen in die bauleitplanerischen Aufstellungsverfahren.

So sind im Flächennutzungsplan die Ziele und die Maßnahmen des Landschaftsplanes zu berücksichtigen und, soweit geeignet, zu übernehmen. Soweit den Inhalten des Landschaftsplanes in den Entscheidungen nicht Rechnung getragen werden kann, ist dies zu begründen.

1.06 Berücksichtigung der Aussagen des Verkehrsentwicklungsplanes

Zur Beurteilung der Straßenverkehrssituation sowie zur Einschätzung der Tragfähigkeit des Wiesbadener Straßennetzes für die Erschließung neuer Bauflächen wurde die Erstellung eines Verkehrsentwicklungsplanes erforderlich. Dieser Plan wurde am 20.06.2000 von der Stadtverordnetenversammlung beschlossen. Die Aussagen des Verkehrsentwicklungsplanes sind im neuen Flächennutzungsplan berücksichtigt.

1.07 Berücksichtigung der Veränderungen der demografischen Rahmenbedingungen

Es sind nicht nur die künftigen Zuzüge in die wirtschaftsstarken Ballungsräume, sondern auch die Umwandlungsprozesse innerhalb der Gesellschaft mit einer zunehmenden Polarisierung der Einkommensverhältnisse, einem zunehmenden Bevölkerungsanteil an aus dem Erwerbsleben ausgeschiedenen Personen, der Trend zu kleiner werdenden Haushalten usw. bei allen Planungsüberlegungen zu berücksichtigen.

Entsprechend den vorhersehbaren Bedürfnissen sind daher im Rahmen der Flächennutzungsplanung ausreichend Flächen für den künftigen Wohnungsbedarf der Bevölkerung sowie für die künftigen gesellschaftlichen und sozialen Zwecke vorzusehen.

1.08 Berücksichtigung der Veränderungen der ökonomischen Rahmenbedingungen

Die vorgerückte und weiter fortschreitende Internationalisierung ("Globalisierung") aber auch Regionalisierung des Wirtschaftens sowie das Hinzutreten eines neuen Wirtschaftssektors, des sog. quartären Sektors (Informatik, Kommunikation), stellen die Städte angesichts enormer Kostenminimierungsprozesse (Rationalisierung und Rückbau von Produktionsstätten) vor neue Sachverhalte, die hinsichtlich des künftigen Flächenbedarfs für neue Arbeitsplätze im Rahmen der Flächennutzungsplanung zu bewältigen sind.

1.09 Berücksichtigung belasteter Böden

Schließlich lag dem noch wirksamen Flächennutzungsplan von 1970 nicht die gesetzliche Bestimmung des § 5 Abs. 3 Nummer 3 BauGB zugrunde, wonach baulich zu nutzende Flächen mit erheblichen Belastungen durch umweltgefährdende Stoffe zu kennzeichnen sind. Diese Voraussetzungen erfüllt der neue Flächennutzungsplan.

2.0 Aufgabe der Planung und Zeithorizont

Aufgabe der Bauleitplanung ist es gemäß § 1 Abs. 1 BauGB die bauliche und sonstige Nutzung der Grundstücke in der Gemeinde nach Maßgabe des BauGB vorzubereiten und zu leiten. Bauleitpläne sind der Flächennutzungsplan und der Bebauungsplan.

Im Flächennutzungsplan ist gemäß § 5 Abs. 1 Satz 1 BauGB die sich aus der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung ergebende Art der Bodennutzung nach den voraussehbaren Bedürfnissen der Gemeinde in den Grundzügen darzustellen, während der Bebauungsplan gemäß § 8 Abs. 1 Satz 1 BauGB die rechtsverbindlichen Festsetzungen für die städtebauliche Ordnung enthält.

Der Flächennutzungsplan ist Voraussetzung und Grundlage für die Aufstellung von Bebauungsplänen, da diese gemäß § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln sind. Somit schafft der Flächennutzungsplan die rechtlichen Voraussetzungen dafür, dass die Nutzung von Grundstücken im Bedarfsfall im Sinne seiner Darstellungen verbindlich festgesetzt werden kann. Für die verbindlichen Festsetzungen sind Bebauungspläne aufzustellen. Ergibt sich aus der tatsächlichen städtebaulichen Entwicklung oder aus geänderten Zielvorstellungen der Gemeinde, dass bestimmte im Plan dargestellte Nutzungen zu ändern oder nicht weiterzuverfolgen sind, so kann der Flächennutzungsplan im Rahmen der Aufstellung eines Bebauungsplanes in einem sog. Parallelverfahren teilweise geändert werden.

Die Geltungsdauer des Flächennutzungsplanes bzw. dessen Zeithorizont ist gesetzlich nicht vorgeschrieben. Nach dem Gesetz haben die Gemeinden die Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. In der Praxis hat sich jedoch ein Richtwert von 10 bis 20 Jahren ergeben, nach dessen Ablauf ein neuer Flächennutzungsplan aufgestellt werden sollte.

Für den vorliegenden neuen Wiesbadener Flächennutzungsplan, mit dessen Vorarbeiten im Jahre 1990 begonnen wurde, ist das Jahr 2010 als Zeithorizont gesetzt.

3.0 Planungsmethodik

Seit der Einführung des modernen Städtebaurechts mit dem Bundesbaugesetz von 1960 haben sich die Anforderungen und damit das methodische Vorgehen für die Flächennutzungsplanung als gemeindliche Gesamtplanung ständig geändert.

In Zeiten eher linearer Wachstumsprozesse haben sich die Bedürfnisse der Gemeinden und damit das Erfordernis der Ausweisung von Flächen nach Lage und Größe weitgehend zufriedenstellend prognostizieren lassen. Der zunehmende Wandel gesellschaftlicher und wirtschaftlicher Prozesse hat die Schätzungen jedoch immer unsicherer und ungenauer gemacht. Somit kann der Anspruch einer umfassenden, zielgerichteten und langfristigen Stadtentwicklungsplanung nicht mehr auf dem Niveau der 60er und noch 70er Jahre aufrechterhalten werden.

Dennoch lassen sich verschiedene Bedürfnisse, wie z. B. der mittelfristige Bedarf an Wohnbauflächen oder an gewerblichen Bauflächen, nach Quantität und Qualität durch den Abgleich verschiedener Prognosen und Berechnungen in Verbindung mit Analysen aktueller Einzelentwicklungen noch so genau erfassen, dass für die Flächennutzungsplanung brauchbare Rahmenvorgaben gewonnen werden können.

Die Flächennutzungsplanung ist im hohen Maße dem § 5 Abs. 1 Satz 1 BauGB verpflichtet und damit insbesondere an das Gebot gebunden, Flächen und Nutzungen entsprechend der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung nach den voraussehbaren Bedürfnissen in den Grundzügen darzustellen. Die voraussehbaren Bedürfnisse als auch die nicht einschätzba-

ren Einzelentwicklungen sind daher in einem sinnvollen räumlich-funktionalen Grundgerüst der beabsichtigten Gesamtentwicklung der Landeshauptstadt Wiesbaden aufzufangen.

Die Darstellungen des Flächennutzungsplanes haben im Unterschied zu den Festsetzungen des Bebauungsplanes sowie den Inhalten der Objektplanung den Vorzug der nicht genauen Festlegung sowie der Änderbarkeit im Interesse einer Anpassung an sich anbahnende bzw. bereits eingetretene kleinräumige Entwicklungen. Insofern ist der Flächennutzungsplan ein durchaus flexibles Planungsinstrument.

4.0 Darstellungssystematik

4.01 Bestandteile des Planes

Der neue Flächennutzungsplan der Landeshauptstadt Wiesbaden besteht aus dem Planwerk im Maßstab 1:10.000.

Das Planwerk liegt darüber hinaus auch als Verkleinerung im Maßstab 1:21.000 vor.

Dem Planwerk ist gemäß § 5 Abs. 5 BauGB ein Erläuterungsbericht beigelegt.

4.02 Detaillierungsgrad

Im Planwerk wird bei allen Darstellungen zwischen Bestand und Planung unterschieden, wobei in Anlehnung an die Darstellungen des Regionalplanes planfestgestellte bzw. in Bebauungsplänen festgesetzte Nutzungen bereits als Bestand dargestellt sind, auch wenn sie noch nicht realisiert sind.

Sofern als Planung ausgewiesene Darstellungen im Flächennutzungsplan in einem verbindlichen Bauleitplan festgesetzt werden, also in der Darstellung zum Bestand werden, wird kein Änderungsverfahren zum Flächennutzungsplan durchgeführt, sondern lediglich eine Angleichung des Planes vorgenommen.

Mit Ausnahme der Sondergebiete werden die Bauflächen nach der allgemeinen Art ihrer Nutzung dargestellt (siehe hierzu § 1 Baunutzungsverordnung (BaunVO) vom 23.01.1990). Dadurch soll einerseits dem Darstellungsgebot "in den Grundzügen" gemäß § 5 Abs. 1 Satz 1 BauGB und andererseits der Möglichkeit Rechnung getragen werden, Festsetzungen in den Bebauungsplänen aus dieser allgemeinen Vorgabe ableiten zu können, ohne dabei ständig Änderungen des Flächennutzungsplanes vornehmen zu müssen.

Bei der Darstellung der Bauflächen und Gemeinbedarfsflächen wird unterschieden zwischen Flächen mit hohem (GRZ unter ca. 0,35) und solchen mit keinem oder nur geringem Grünanteil (GRZ über ca. 0,35). Diese Unterscheidung dient der Verdeutlichung des Typs der jeweiligen Baufläche und soll bei Beurteilung und Behandlung von Planungsvorgängen in der verbindlichen Bauleitplanung sowie bei der Objektplanung vorbereitend dienen.

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

Der neue Flächennutzungsplan erhebt keinen Anspruch auf Parzellenschärfe, obwohl die realen Grenzen zwischen aufeinander stoßenden 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 1,5 ha im Außenbereich dargestellt. Nutzungen im Innenbereich, deren Flächenausdehnungen zwischen 0,25 und 0,5 ha liegen, sind unter bestimmten Voraussetzungen durch Symbole gekennzeichnet.

Die vielfältigen Bedeutungskategorien des Landschaftsplanes wurden bei der Aufnahme in den Flächennutzungsplan zu wenigen Begriffsgruppen zusammengefasst, um insbesondere auch hier eine Überfrachtung des Flächennutzungsplanes mit Detailinformationen im Sinne des Gebotes der Darstellung "in den Grundzügen" zu vermeiden. Landwirtschaftliche Flächen, die geschützte ökologische Strukturen aufweisen bzw. die als ökologisch hochwertig eingestuft werden, erhalten eine eigene Flächensignatur und werden als "Landwirtschaftliche Flächen mit hohem ökologischen Wert" dargestellt.

Die Bachläufe (Fließgewässer II. und III. Ordnung) werden zur Vermeidung der Planüberfrachtung im FNP nicht gesondert aufgeführt. Auch werden die gemäß Hessischem Wassergesetz beiderseits freizuhaltenden Streifen von mindestens 10 m im Außenbereich ebenfalls nicht dargestellt. Allerdings werden diese Gewässer in der Themenkarte 8 „Fließgewässer und Überschwemmungsgebiete“, i. M. 1:65.000 mit der Kennzeichnung der Überschwemmungsbereiche dargestellt.

4.03 Technische Planerstellung

Im Zuge der Entwurfsbearbeitung wurden die Voraussetzungen dafür geschaffen, das Planwerk mit dem städtischen Programmsystem EZSI digitalisieren zu können. Das vorliegende Planwerk wurde vor dem Hintergrund eines Scans der Stadtkarte i. M. 1:10.000 digital erstellt.

4.04 Darstellungen

Im neuen Flächennutzungsplan wird dem offenen Darstellungskatalog des § 5 Abs. 2 BauGB i. V. mit der Baunutzungsverordnung (BauNVO) gefolgt.

Für verwandte Nutzungen und Zweckbestimmungen sind zum Zwecke einer sinnvollen inhaltlichen Zuordnung gelegentlich unterschiedliche Darstellungen gewählt worden. So sind z. B. die allgemein bildenden Schulen als "Gemeinbedarfsfläche" dargestellt, während die Fachhochschule als "Sondergebiet" ausgewiesen wird.

Dargestellt werden im Einzelnen:

(1) Bauflächen

1. Wohnbaufläche
 2. Wohnbaufläche mit hohem Grünanteil
 3. Gemischte Baufläche
 4. Gewerbliche Baufläche
 5. Sondergebiet
 6. Sondergebiet mit hohem Grünanteil
- } insbesondere mit den nachfolgenden Zweckbestimmungen:

| | |
|--------------------------|---|
| Bund | |
| Land | Polizei, Justizvollzugsanstalt |
| Verwaltung | öffentliche sowie private Verwaltungen |
| Kur | Kurkliniken, Thermalbad, Kureck |
| Klinik | Krankenhäuser |
| Messe und Kongress | |
| Bildung und Forschung | Lehr- und Versuchsanstalt für Gartenbau, Fachhochschule, Wilhelm-Kempf-Haus, International-School |
| Medien | |
| Handel | großflächiger Einzelhandel, Einkaufszentren |
| Verkehr | Busbetriebshof |
| Versorgung | |
| Gartenbau | |
| Recycling | |
| Bauhof | |
| Sport | Reitsportanlage, Schießsportschule |
| Camping | |
| Festplatz | |
| Kalkmergelverarbeitendes | |
| Gewerbe | |

Als „Sondergebiete“ werden im Wiesbadener Flächennutzungsplan die Flächen dargestellt, die sich nicht eindeutig den Gruppen unter Ziffer (1) 1. – 4. sowie (2) – (8) zuordnen lassen.

„Sondergebiete – 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 Beseitigung von Abfällen (Kreislaufwirtschafts- und Abfallgesetz) vom 27.09.1994.

Die Darstellung einer Reitsportanlage als „Sondergebiet – Sport“ setzt eine entsprechende Ausstattung, d. h. das Vorhandensein von Stallung, Reithalle und Reitplatz voraus.

(2) Flächen für den Gemeinbedarf, Flächen für Sport- und Spielanlagen

- | | | | |
|----|---|-------------|---|
| 1. | Gemeinbedarfsfläche | } darunter: | |
| 2. | Gemeinbedarfsfläche mit hohem Grünanteil | | |
| | öffentliche Verwaltung | | Rathaus, Gericht, Schloss Biebrich |
| | Schule | | allgemein bildende Schulen und Berufsschulen |
| | Kirchen und kirchlichen Zwecken dienende Einrichtungen | | |
| | sozialen Zwecken dienende Einrichtungen | | Kindertagesstätten, Einrichtungen für Senioren |
| | kulturellen Zwecken dienende Einrichtungen | | Museum, Kurhaus-Theaterkomplex, Gemeindezentren, Bürgerhäuser |
| | sportlichen Zwecken dienende Einrichtungen | | Sporthallen, Hallenbad in Mz.-Kostheim |
| | Feuerwehr | | Wachen der Berufsfeuerwehr |
| 3. | Fläche für Sport- und Spielanlagen | | |
| | Sportanlage (Anlage mit einem Grünanteil von unter 50%) | | |
| | Spielanlage (Anlage mit einem Grünanteil von unter 50%) | | |

(3) Hauptverkehrsflächen

1. Autobahn und autobahnähnliche Straße
2. sonstige überörtliche und örtliche Hauptverkehrsstraße
3. Verkehrsfläche
4. Bahnanlage
5. Bahntrasse mit besonderer Zweckbestimmung

Park-and-Ride-Plätze und Parkplätze sowie Tief- und Hochgaragen werden nicht dargestellt.

Gärten und Grünanlagen auf Flächen der Deutschen Bahn AG werden, mit Ausnahme der Gärten an der Breitenbachstraße (westlich des Gleiskörpers des Hauptbahnhofes), als Bahnanlage dargestellt.

(4) Flächen für Ver- und Entsorgungsanlagen

1. Fläche für Ver- und Entsorgungsanlagen
 - Elektrizität
 - Gas
 - Fernwärme
 - Wasser
 - Abwasser
 - Abfall (Deponie im Dyckerhoffbruch)

(5) Grünflächen

1. Grünfläche

Grünanlage, z. T. mit Freizeiteinrichtungen
Dauerkleingärten
Sportplatz (Anlagen mit einem Grünanteil von über 50%)
Spielplatz
Freibad
Friedhof

Parkanlagen werden wie alle anderen öffentlichen Grünflächen, die der Freizeit und Erholung dienen, als "Grünfläche – Grünanlage, z. T. mit Freizeiteinrichtungen" dargestellt.

Alle legalen bzw. zur Festsetzung vorgesehenen Gärten, die nicht als Hausgärten den Bauflächen zugeordnet oder sog. Arbeitnehnergärten sind, werden als „Grünfläche – Dauerkleingärten“ dargestellt. Mit dieser generellen Darstellung soll lt. den Kommentaren zum BauGB die Dauerhaftigkeit dieser Nutzungsart dokumentiert werden.

(6) Wasserflächen

1. Wasserfläche

Fließgewässer I. Ordnung (Rhein und Main)
Stehende Gewässer
Häfen (Schiersteiner Hafen, Floßhafen und Hafen der SCA AG)

(7) Flächen für die Landwirtschaft und Wald

1. Landwirtschaftliche Fläche

Ackerbau, Dauergrünland, Sonderkulturen, Baumschulen und Obstbau mit überwiegender Freiflächenanteilen

2. Landwirtschaftliche Fläche mit hohem ökologischen Wert

Streuobstflächen, Dauergrünland in Bachauen und Bereiche mit verstreuten Streuobstbeständen oder Gehölzstrukturen

3. Weinbau

Darstellung der in der aktuellen Weinbergsrolle geführten Flächen als Bestand

4. Erwerbsgartenbau

Flächen mit hohem Anteil an baulichen Anlagen

5. Wald

alle nach dem Hessischen Forstgesetz definierten Waldflächen ohne Unterscheidung der Bestockung, Art der Aufforstung und der Eigentumsverhältnisse mit Ausnahme solcher Waldflächen, die Bestandteil von Freizeitanlagen sind.

Die Darstellung "Landwirtschaftliche Fläche mit hohem ökologischen Wert" dokumentiert, dass diese Flächen der Landwirtschaft nicht entzogen, die naturschutzrechtlichen Festsetzungen und Bestimmungen jedoch zu beachten sind.

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

1. Naturschutzgebiete (§ 12 HENatG), Naturdenkmale (§ 14 HENatG), geschützte Landschaftsbestandteile (§ 15 HENatG), sofern diese nicht Wald sind, sowie Bereiche mit gesetzlich geschützten Biotopen (§ 15d HENatG) mit Ausnahme der Streuobstflächen
2. Wiesen und Krautfluren, soweit diese der Landwirtschaft entzogen sind
3. Straßenbegleitgrün

4.05 Nachrichtliche Übernahmen und Vermerke gemäß § 5 Abs. 4 Satz 1 BauGB**(1) Verkehr**

1. Sonstige überörtliche und örtliche Hauptverkehrsstraße mit Anschluss an das Hauptverkehrsstraßennetz, Planung
2. Trasse für den ÖPNV, Planung

(2) Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen

Elektrizität, Gas (auch in den Themenkarten 1 und 2)
Fernwärme, Wasser und Abwasser (nur in den Themenkarten 3, 4 und 5)

(3) Umgrenzung von Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses

Überschwemmungsgebiet (auch in der Themenkarte 8)

(4) Umgrenzung von Flächen mit wasserrechtlichen Festsetzungen

1. Wasserschutzgebiet (Zone 1) - Fassungsbereich
2. Wasserschutzgebiet (Zone 2) - Engere Schutzzone
3. Wasserschutzgebiet (Zone 3) - Weitere Schutzzone

(5) Umgrenzung von Flächen für Aufschüttungen und Abgrabungen oder für die Gewinnung von Bodenschätzen

Abgrabung (Kalkofen, Flächen im Dyckerhoffbruch)

(6) Umgrenzung von Schutzgebieten und Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzrechtes

1. FFH – Gebiet (Fauna-Flora-Habitat- und Vogelschutz-Richtlinie)
2. Naturschutzgebiet (§ 12 HENatG)
3. Landschaftsschutzgebiet (§ 13 HENatG) (auch in der Themenkarte 7)
4. Naturdenkmal (§ 14 HENatG)
5. Geschützter Landschaftsbestandteil (§ 15 HENatG)
6. Gesetzlich geschützte Biotope (§ 15d HENatG)

(7) Umgrenzung von Schutzbereichen

1. Bauschutzbereich (Flugplatz Erbenheim nach dem Luftverkehrsgesetz und Munitionsdepot südlich des Flugplatzes)
2. Richtfunkstrecke
3. Denkmalschutz (nur in der Themenkarte 6)

4.06 Kennzeichnungen

- 1 Ausgleichsfläche
- 2 Fläche mit Bodenbelastungen
- 3 Erdbeerschlaggebiet

4.07 Themenkarten

Die Themenkarten dienen der Erläuterung und Verdeutlichung von Inhalten, Sachverhalten und Zusammenhängen, die für die Bauleitplanung von Bedeutung sind. Aus Gründen der Lesbarkeit sind sie im Planwerk i. M. 1:10.000 teilweise nicht dargestellt.

Die nachfolgenden Themenkarten sind dem Erläuterungsbericht beigelegt:

1. Elektrizitätsversorgung
2. Gasversorgung
3. Fernwärmeversorgung
4. Wasserversorgung
5. Abwasserentsorgung
6. Denkmalschutz
7. Landschaftsschutz
8. Fließgewässer und Überschwemmungsgebiete

II. Rechtliche Rahmenbedingungen

1.0 Rechtsgrundlage und Rechtscharakter der Planung

Rechtsgrundlage für die Aufstellung, Änderung, Ergänzung und Aufhebung von Bauleitplänen (des Flächennutzungsplans und der Bebauungspläne) ist das Baugesetzbuch (BauGB) in Verbindung mit der nach § 2 Abs. 5 BauGB erlassenen Baunutzungsverordnung (BauNVO) und der Planzeichenverordnung (PlanzV).

Aus der Bestimmung nach § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB, nach der die Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln sind, ist die Zweistufigkeit des Städtebaurechts ersichtlich: Der Flächennutzungsplan bereitet vor und leitet die städtebauliche Entwicklung der Gemeinde, während mit dem Bebauungsplan die Bauleitplanung verbindlich bzw. rechtswirksam wird.

Der Flächennutzungsplan ist bindendes Recht gegenüber den Behörden und der Gemeinde selbst, nicht aber unmittelbar gegenüber den Bürgerinnen und Bürgern, da mit dem Flächennutzungsplan als vorbereitendem Bauleitplan weder Baurecht geschaffen, noch verbindliche Festsetzungen anderer Art getroffen werden.

2.0 Rechtsverhältnis zu den Fachplanungen

2.01 Unmittelbares Rechtsverhältnis

Soweit Fachplanungen, die auf der Grundlage anderer Gesetze und unter Beachtung bestimmter Rechtsvorschriften durchgeführt worden sind, erst durch den Flächennutzungsplan wirksam werden, ist das Verhältnis ein unmittelbares.

So bestimmt das BauGB z. B., dass die umweltschützenden Belange in der Planung zu berücksichtigen und in die Abwägung einzustellen sind (§ 1a BauGB), darunter fallen insbesondere die Belange von Natur und Landschaft (Landschaftsplan) sowie des Wasser-, Abfall- und Immissionsschutzes. Verbunden hiermit ist das Gebot der Anwendung der Eingriffsregelung und der Durchführung von Umweltverträglichkeitsprüfungen sowie die Prüfung der Zulässigkeit von Vorhaben.

2.02 Mittelbares Rechtsverhältnis

Der Flächennutzungsplan enthält zudem Kennzeichnungen, Vermerke und nachrichtliche Übernahmen, die auf Festsetzungen nach anderen gesetzlichen Vorschriften beruhen.

So gehören die im Flächennutzungsplan enthaltenen nachrichtlichen Übernahmen nach anderen Gesetzen, wie z. B. Fließgewässer (Wassergesetzgebung), überörtliche Straßen (Straßengesetzgebung) sowie Kennzeichnungen gemäß Sachlage und Einzelregelung nach anderen Gesetzen (z. B. für bauliche Nutzungen vorgesehene Flächen mit durch umweltgefährdende Stoffe erheblich belastete Böden) nicht zu den Inhalten des Flächennutzungsplanes, die von diesem selbst geregelt werden.

3.0 Rechtsverhältnis zur Landes- und Regionalplanung

Die Bauleitpläne sind gemäß § 1 Abs. 4 BauGB den Zielen der Raumordnung anzupassen. Diese sind in den nach Landesplanungsgesetzgebung aufgestellten Landesentwicklungsprogrammen, Landesentwicklungsplänen und Regionalplänen (früher: „Regionale Raumordnungspläne“) niedergelegt.

Von einem Ziel der Raumordnung kann in einem besonderen Verfahren (sog. Abweichungsverfahren) nur abgewichen werden, wenn die Abweichung unter raumordnerischen Gesichtspunkten vertretbar ist und die Grundzüge der Raumordnungsplanung nicht berührt werden.

Umstritten ist, ob § 1 Abs. 4 BauGB die Gemeinde auch zur Änderung eines rechtswirksamen Bauleitplanes bei neuen oder geänderten Zielen der Raumordnung oder zur erstmaligen Aufstellung eines Bauleitplanes, wenn dies für die Verwirklichung der Ziele der Raumordnung wichtig ist, verpflichtet.

4.0 Aufstellungsverfahren

4.01 Vorläufer der heutigen Planung

(1) Planungen nach dem Wohnsiedlungsgesetz und dem Hessischen Aufbaugesetz

Der Flächennutzungsplan von 1970 hatte den nach dem Wohnsiedlungsgesetz von 1933/38 aufgestellten Wirtschaftsplan und den nach dem Hessischen Aufbaugesetz aufgestellten Flächennutzungsplan von 1951 als Vorläufer.

In beiden Plänen ist die Grundtendenz der Wiesbadener Stadtentwicklung vorgezeichnet:

Im Wirtschaftsplan von 1933/38 blieben mehr als 2/3 aller Flächen der land- und forstwirtschaftlichen Nutzung vorbehalten. Die Baugebiete wurden durch Grünzüge gegliedert. Diese schon damals landschaftsbewusste Bauleitplanung Wiesbadens zeigte sich u. a. auch in der die Baugebiete eng umschließenden Grenze des Landschaftsschutzgebietes (ausgewiesen nach dem Reichsnaturschutzgesetz von 1935).

Im Flächennutzungsplan von 1951 wurden die Ausweisungen des Wirtschaftsplanes weitgehend übernommen.

Auf der Grundlage des Wirtschaftsplanes von 1933/38 und des Flächennutzungsplanes von 1951 konnten zwischen 1945 und 1956 ca. 13.000 neue Wohnungen und zahlreiche Gemeinbedarfseinrichtungen sowie 3 US-Siedlungen mit ca. 2.250 Wohneinheiten ohne wesentliche Eingriffe in die naturräumlich wertvollen Bereiche der Stadtlandschaft errichtet werden.

Durch Magistratsbeschluss vom 17.05.1956 wurde die Anpassung der Wiesbadener Bauleitplanung an die fortgeschrittene Entwicklung festgelegt und die Neuaufstellung von Bauleitplänen beschlossen. Im Zuge dieser Zielsetzung hat die Stadtverordnetenversammlung die Ausweisung verschiedener neuer Wohnsiedlungen beschlossen (Gräselberg, Parkfeld, Wolfsfeld, Klarenthal, Schelmengraben u. a.).

Diese stadtentwicklungsplanerischen Maßnahmen wurden im engen Zusammenwirken mit den zuständigen Landesbehörden vorbereitet, die damals im Wiesbadener Stadtgebiet mehrere Flurbereinigungsverfahren durchführten.

Während in diesen Jahren die meisten anderen deutschen Städte und Gemeinden eine expansive Siedlungspolitik (Bau von sog. Satelliten-Städten) verfolgten, hat die Wiesbadener Stadtplanung alle immer wieder aufkommenden Bestrebungen abgewehrt, Teile der rund 4.500 ha großen städtischen Waldflächen als Bauland auszuweisen. Auch die Reservate für die Landwirtschaft blieben weitgehend erhalten und wurden im Osten sowie im Westen in großen zusammenhängenden Flächen gesichert.

(2) Planungen nach dem Bundesbaugesetz und dem Baugesetzbuch

In den 60er Jahren wurde ein neuer Flächennutzungsplan auf der Grundlage des Bundesbaugesetzes in der Fassung vom 23.06.1960 ausgearbeitet. Die planerische Ausarbeitung erfolgte auf der Grundlage eines stadtplanerischen Gutachtens von Prof. May unter Einarbeitung der Ergebnisse von gleichzeitig erstellten Gutachten über den Verkehr und über die Wirtschaftsstruktur Wiesbadens.

Diesem am 30.11.1970 vom Hessischen Innenminister genehmigten und heute noch wirksamen Flächennutzungsplan für die Landeshauptstadt Wiesbaden einschließlich der Stadtbezirke AKK wurden die landschaftserhaltenden Zielsetzungen der früheren Pläne unverändert zugrunde gelegt.

Dies kommt in den Anteilen der Flächenwidmungen deutlich zum Ausdruck:

| | |
|----------------------------------|------------------|
| Waldflächen | = 27,9 % |
| landwirtschaftliche Flächen | = 31,1 % |
| Grünflächen | = 8,7 % |
| Wasserflächen | = 2,7 % |
| Versorgungsflächen | = 0,5 % |
| Verkehrsflächen | = 6,6 % |
| Bauflächen | = 22,5 % |
| <u>Gesamtes Stadtgebiet 1970</u> | <u>= 100,0 %</u> |

Etwa gleichzeitig wurden auch die im damaligen Wiesbadener Stadtkreis geltenden Landschaftsschutzverordnungen (L 1, L 2 und L 3) mit exakten Grenzbeschreibungen novelliert. Diese wurden danach wesentliche Grundlage für vielfältige Maßnahmen des aktiven Landschaftsschutzes, weil u. a. die Tendenz zur Inanspruchnahme brachliegender Landwirtschaftsflächen für eine freizeitgärtnerische Betätigung in der Wiesbadener Stadtlandschaft zunehmend stärker wurde.

(3) Neugliederung des Main-Taunuskreises

Auf der Grundlage des Gesetzes zur Neugliederung des Main-Taunus-Kreises und der Stadt Wiesbaden vom 26.06.1974 erfolgte die Eingliederung von sechs bis zum 31.12.1976 selbständigen Gemeinden am Ostrand des bisherigen Stadtgebietes. Es waren die Gemeinden Auringen, Breckenheim, Delkenheim, Medenbach, Naurod und Nordenstadt.

Dies hatte folgende Konsequenzen:

Mit ihrer bisherigen Planungshoheit hatten die 6 Gemeinden eine beachtliche Eigenentwicklung genommen. Die in rund 70 rechtsverbindlichen Bebauungsplänen getroffenen Festsetzungen hatte die Landeshauptstadt Wiesbaden mit allen daraus resultierenden Rechten und Pflichten zu übernehmen.

Als Folge dieser vorwiegend auf die Ausweisung von Wohnbaugebieten gerichteten Zielsetzungen ergaben sich weitergehende Erfordernisse. Soweit die Erschließungs- und Infrastrukturmaßnahmen nicht vor der Eingemeindung abgeschlossen werden konnten, musste ihre Weiterführung in den Eingliederungsverträgen gesichert werden.

Aus diesen Gegebenheiten entwickelten sich umfangreiche bauleitplanerische Aktivitäten, die sich u. a. in der Ausarbeitung von 6 mit den Trägern öffentlicher Belange abgestimmten Vorentwürfen zu neuen Teilflächennutzungsplänen, der vollständigen Aufstellung zweier Teilflächennutzungspläne für Wiesbaden-Naurod (nicht zur Genehmigung eingereicht) und Wiesbaden-Medenbach sowie in der Aufstellung von ca. 30 Bebauungsplänen niederschlugen.

(4) Flächennutzungsplanänderungen seit 1970

Seit 1970 wurden für das gesamte Stadtgebiet ca. 120 Flächennutzungsplanänderungen genehmigt und ca. 250 Bebauungsplan-Aufstellungen, -Änderungen und -Ergänzungen zur Rechtsverbindlichkeit geführt.

4.02 Aufstellungsverfahren

Mit Beschluss Nr. 37 vom 02.02.1989 hat die Stadtverordnetenversammlung die Aufstellung eines neuen Flächennutzungsplanes beschlossen. Dieser Beschluss wurde am 06.03.1989 in den Wiesbadener Tageszeitungen sowie im Mainzer Anzeiger ortsüblich bekannt gemacht.

Im Frühjahr 1996 wurde der ausgearbeitete Vorentwurf den Fraktionen der im Rathaus vertretenen Parteien, den 26 Ortsbeiräten sowie den Bürgerinnen und Bürgern in öffentlichen Informationsveranstaltungen vorgestellt und erläutert.

Ende 1996/Anfang 1997 erfolgte die frühzeitige Beteiligung der Nachbargemeinden und der Träger öffentlicher Belange sowie der Fachämter.

Die eingegangenen und z. T. sehr umfangreichen Anregungen wurden in ausführlicher Aufarbeitung und Abwägung mit begründeten Beschlussvorschlägen den städtischen Gremien zur Beratung und Beschlussfassung vorgelegt.

Hierzu hat die Stadtverordnetenversammlung die folgenden Beschlüsse gefasst:

Beschluss Nr. 0341 vom 05.11.1998 zu den Anregungen der Ortsbeiräte,

Beschluss Nr. 0189 vom 24.06.1999 zu den Anregungen der Nachbargemeinden, der Träger öffentlicher Belange und der Fachämter ohne Umweltamt,

Beschluss Nr. 0190 vom 24.06.1999 zu den Anregungen des Umweltamtes,

Beschluss Nr. 0278 vom 20.06.2000 zu den Anregungen der Ortsbeiräte, der Nachbargemeinden, der Träger öffentlicher Belange und der Fachämter zu den Flächen für den überörtlichen Verkehr und für die örtlichen Hauptverkehrszüge.

Mit Beschluss Nr. 0508 vom 14.12.2000 hat die Stadtverordnetenversammlung den Entwurf des Flächennutzungsplanes beschlossen.

Die Beteiligung der Nachbargemeinden und der Träger öffentlicher Belange sowie der Fachämter hat in der Zeit vom 05.12.2000 bis 12.01.2001 stattgefunden.

Der Entwurf des Flächennutzungsplanes hat in der Zeit vom 18.12. 2000 bis 24.01.2001 öffentlich ausgelegen.

Mit Beschluss Nr. 0068 vom 15.02.2001 hat die Stadtverordnetenversammlung den Flächennutzungsplan festgestellt.

Mit Beschluss Nr. 0350 vom 24.06.2002 hat die Stadtverordnetenversammlung den Feststellungsbeschluss vom 15.02.2001 aufgehoben und die erneute Offenlage des Entwurfes zum Flächennutzungsplan beschlossen.

Die erneute Offenlage hat in der Zeit vom 05.08.2002 bis 13.09.2002 stattgefunden. Die Nachbargemeinden, die Träger öffentlicher Belange und die Fachämter wurden von der erneuten Offenlage benachrichtigt.

Mit Beschluss Nr. 0122 vom 27.03.2003. 2003 hat die Stadtverordnetenversammlung den Flächennutzungsplan festgestellt.

Die höhere Verwaltungsbehörde, das Regierungspräsidium Darmstadt, hat mit Aktenzeichen III 31 61.2-61 d 02/01-Wiesbaden 194 am 18.06.2003 den Flächennutzungsplan - unter folgender Maßgabe, für die ein Beitrittsbeschluss der Stadtverordnetenversammlung herbeizuführen ist - genehmigt:

Nach § 6 des Baugesetzbuches wird der Flächennutzungsplan mit Ausnahme der rot umrandeten Fläche auf Blatt 2 (Ortsbezirk Heßloch "Seiengewann") genehmigt. (Die Rotumrandung umfasst die "Wohnbaufläche, mit hohem Grünanteil" - Planung im Ortsbezirk Heßloch, "Seiengewann".)

Mit Beschluss Nr. 0359 vom 16.10.2003 ist die Stadtverordnetenversammlung dieser Einschränkung beigetreten und hat den am 27.03.2003 beschlossenen Flächennutzungsplan der Landeshauptstadt Wiesbaden mit Ausnahme des von der Genehmigung ausgenommenen Bereiches erneut als Flächennutzungsplan der Landeshauptstadt Wiesbaden beschlossen.

Die Genehmigung des Flächennutzungsplanes wurde am 15.11.2003 in den Wiesbadener Tageszeitungen sowie im Mainzer Anzeiger ortsüblich bekannt gemacht. Damit ist der Flächennutzungsplan wirksam.

III. Planerische Rahmenbedingungen und übergeordnete Vorgaben

1.0 Naturräumliche Situation

Das Planungsgebiet umfasst im Norden den Bergrücken und das Vorland des Taunus, im Südwesten im Bereich von Biebrich und Schierstein die Übergangszone zum Rheingau sowie im Südosten mit dem Bereich der Mainmündung den Anschluss zur Untermainebene.

Das Gelände breitet sich vom Hauptkamm der bewaldeten Taunushöhen über die in Bodengestalt, Vegetation und Nutzung abwechslungsreich gegliederte Vortaunuslandschaft bis in die Flussebenen von Rhein und Main aus und weist erhebliche Höhenunterschiede auf: Höchster Bodenpunkt (Taunus-Rheinhöhenweg) 584 m über NN, niedrigster Bodenpunkt (Einfahrt Schiersteiner Hafen) 83 m über NN.

1.01 Gliederung der Landschaft

Die großräumige Situation des Gebietes der Landeshauptstadt Wiesbaden am Südhang des Taunus weist ein deutliches Schwergewicht der Gebietseinheiten der sog. Hanglagen auf: Steilhänge des Hohen Taunus mit süd- und nordexponierten Lagen, Unterhänge des Hohen Taunus, Höhenrücken und Hanglagen des Vortaunus, talbegleitende Steilhänge, Steilhänge und mäßig geneigte Hanglagen am Südrand des Vortaunus, Hanglagen im Rheingau und Main-Taunus-Vorland.

Darüber hinaus sind folgende Einheiten vorzufinden: Talzüge, insbesondere der zahlreichen Bäche, (Täler mit ausgeprägten Aueböden und Täler ohne Aueböden), Verebnungen (Kammlagen und isolierte Kuppen des Hohen Taunus, Kuppen und Verebnungen im Vortaunus, ebene und schwach geneigte Gebiete im Rheingau und im Main-Taunus-Vorland, Verebnungen wie der Talboden von Mz.-Kastel und Mz.-Kostheim), Felsrippen sowie die Aue-landschaften der Rheinauen, der Mainmündungsaue und der Manniederung.

1.02 Geologie

Der Taunus stellt den Südostrand des Rheinischen Schiefergebirges dar, dessen Gebirgsblock an die tertiären Schichten des einst vom Meer gebildeten Mainzer Beckens sowie an die quartären Ablagerungen des heutigen Rheingaus und des Main-Taunus-Vorlandes grenzt. Diesen Schichten folgt im Vortaunus eine Zone aus Gesteinen unbekanntes Alters, die überwiegend aus umgewandelten Sediment- und umkristallisierten vulkanischen Gesteinen bestehen.

Im Nordosten des Wiesbadener Vortaunus schließt sich der Eppsteiner Horst an, in dessen südlichem Abschnitt, dem Breckenheimer Hang und dem Medenbacher Riedel, sich Konglomerate aus Abtragungsschutt des vorher entstandenen Gebirges abgelagert haben. Während in der Tertiärzeit der Oberrheingraben einbrach, blieb diese randliche Scholle als Horst stehen.

Das Wiesbadener Taunusvorland, bestehend aus Wiesbadener Bucht und Biebrich-Hochheimer Ebene, sowie der zum Planungsgebiet gehörende östliche Abschnitt des Rheingaus, der Schiersteiner Hang, wird im Untergrund hauptsächlich aus Sedimentgesteinen aufgebaut, die das Tertiärmeer des Mainzer Beckens hinterlassen hat. Im Gebiet um Igstadt, Nordenstadt und Breckenheim, in Dotzheim sowie zwischen Schierstein und Frauenstein handelt es sich teilweise um Mergel und mergelige Tone sowie um küstennahe Sande und Kiese.

Die Gesteine verschiedenen Alters werden durch die Randverwerfung des Rheinischen Schiefergebirges gegen den Oberrheintalgraben voneinander getrennt und auf Querbrüchen seitlich versetzt, wie dies die vom Faulbrunnen über Schützenhofquelle und Kochbrunnen in nördlicher Richtung verlaufende Thermalquellenspalte zeigt, die im Norden von Naurod eine geradlinige Verlängerung findet.

Das Einsinken des heutigen Oberrheingrabengebietes in Verbindung mit Klimaschwankungen führten zur Ausbildung treppenförmig übereinander angeordneter Terrassen, dessen jüngste, die weite Verebnung zwischen Mz.-Kastel und Schierstein in einer Höhe um 90 m über NN, in unmittelbarer Nähe des Rheins liegt. Es folgen aufwärts Terrassenstufen wie der vom Petersberg über Gräselberg zum Schiersteiner Hang hinziehende Geländesprung sowie zahlreiche Terrassen- und Verebnungsreste, z. B. Leberberg (Komponistenviertel), Riederberg (Riederbergstraße), Nürnberger Hof, Frauensteiner Berg, Anhöhe nördlich der Ortslage von Dotzheim.

Diese Terrassenlandschaft wird zusätzlich geprägt durch die Erosionstätigkeit der aus dem Taunus kommenden Bäche. Die durch lineare Tiefenerosion entstandenen Bachtäler lösten die Terrassentreppe in lang gestreckte Riedel auf. Über sie breitete sich vor allem während der letzten Eiszeit in wechselnder Mächtigkeit Löss aus dem vom Wind herangetragenem Staub der weiten Schotterebene des Oberrheintales. Dieser vermischte sich mit dem wassergesättigten Schutt aus dem Taunus zu Deckschichten, die auf den Taunushängen die Gesteine des Schiefergebirges bis auf wenige Stellen überziehen.

1.03 Böden

(1) Hochlagen

Im Wiesbadener Hochtaunus herrschen sog. Ranker vor. Darunter versteht man Böden, die unter einer Waldhumusaufgabe lediglich einen dünnen humosen Mineralbodenhorizont über einer steinigen, grusig-lehmigen Schuttdecke aufweisen.

(2) Hanglagen

Hangabwärts nimmt im Wiesbadener Hochtaunus, im Wiesbadener Vortaunus und im Bereich des Eppsteiner Horstes die Mächtigkeit der Schuttdecken und der Anteil des Feinbodens zu. Die Durchwurzelbarkeit reicht tiefer hinab, und die Versorgung der Pflanzen mit Bodenwasser verbessert sich.

(3) Halbhöhenlagen und Niederungen

Im Bereich des Vortaunus gehen die steinigen und grusigen Schuttdecken allmählich in die Decken aus bereits entkalktem Lösslehm und noch kalkhaltigem Löss über. Hier herrschen Parabraunerden aus einem durch Auswaschung an Ton verarmten Oberboden und einem mit Ton angereicherten Unterboden vor, die zu den vorrangig für die Landwirtschaft geeigneten Bodenarten gehören. Diese ausgesprochen fruchtbaren Böden sind großflächig in z. T. mächtigen Decken vorwiegend in den Gemarkungen Bierstadt, Igstadt und Erbenheim zu finden. Ein Übergangstyp, ebenfalls Löss, kommt u. a. auf der Biebrich-Hochheimer-Ebene zwischen dem Dyckerhoffbruch und dem Flugplatz Erbenheim vor. Bei stark verdichtetem Unterboden oder Untergrund treten hier jedoch auch Bodenformen mit gestörtem Luft-Wasserhaushalt auf. Diese lassen sich ähnlich schwer bzw. überhaupt nicht bewirtschaften wie die sog. Gleye- oder Nassgleyeböden der Bachauen.

In den Randlagen der Wiesbadener Bucht und der Biebrich-Hochheimer-Ebene wurde der Löss und Lösslehm auf vielen Hängen so weit abgetragen, dass die tertiären Mergel, mergeligen Tone und Kalksteinrückstände von der Bodenbildung erfasst werden. Diese Böden sind wegen ihres hohen Tongehalts und der dichten Lagerung im Luft-Wasserhaushalt ungünstiger, oft schwer durchwurzelbar und schwer bearbeitbar.

1.04 Wasser

(1) Grundwasser

Weder die alten Felsgesteine des Vortaunus und Hohen Taunus, noch die jüngeren Sedimente der Rhein-Main-Niederung führen ausreichend erschließbares Grundwasser, um den Ballungsraum zu versorgen. Entscheidend für die Wassernutzung ist neben dem Abfluss des niederschlagsgenährten Wassers sein ober- und unterirdischer Verlauf, welcher sich dem Gefälle folgend vom Taunus zum Rhein und Main hin bewegt.

Aus der Minderzahl der das Wasser zur Erdoberfläche führenden Schichten stammt ein großer Teil des Wassers der Wassergewinnungsanlagen der Stadtwerke Wiesbaden. Die Fassung dieser Quellen besitzt jedoch die Nachteile, dass die in größerer Tiefe abfließenden Wassermengen nicht erfasst werden und dass die Überlaufquellen deutliche jahreszeitliche Schüttschwankungen zeigen. Wie viele andere Quellen haben auch diese die höchste Schüttung in niederschlagsreicher Jahreszeit, während die Zeit geringster Schüttung in den Sommer und Herbst fällt.

Die schon vor der Jahrhundertwende gebauten Tiefstollen führen am Südhang des Taunus tief in die devonischen Schichten und erfassen einen Großteil der weitständigen aber sehr wasserreichen Klüfte. Da nicht alle Klüfte durch die Stollen erfasst werden, fließen beträchtliche Wassermengen im Theißbach- und Kesselbachtal oberirdisch ab. Ein anders gelagerter Quellhorizont ist zwischen Mz.-Amöneburg und Mz.-Kostheim mit "Hambuschbrunnen", "Ochsenbrunnen", "Floßbrunnen" und "Weidenbrunnen" ausgebildet.

Besondere Bedeutung für die Wasserversorgung Wiesbadens hat die Niederterrasse bei Schierstein. Auf der jüngsten, in den Eiszeiten abgelagerten Sand- und Kiesterrasse liegt das Areal des Wasserwerkes Schierstein. Der Einzugsbereich dieses bedeutenden Grundwasserleiters reicht im Norden bis zur Grenze der naturräumlichen Haupteinheit des Taunus. Die grundwasserleitenden Schichten des ca. 1800 m langen und 600 m breiten Terrassenkörpers sind etwa 7 m mächtig und liegen 9 bis 11 m unter Gelände. Das sich natürlich bildende Grundwasser aus Niederschlägen und bergseitig zutretendem Grundwasser ist erheblich, reicht aber für den enormen Wasserbedarf Wiesbadens bei weitem nicht aus, so dass Grundwasseranreicherungen mittels Infiltrierbecken vorgenommen werden.

Der Schutz des Grundwassers ist im gesamten Einzugsbereich, der ca. 9 Quadratkilometer beträgt, besonders zu beachten. Die heutige kleinstrukturierte Nutzung mit teilweise extensiven Obstwiesen kommt dem Grundwasserschutz entgegen.

(2) Mineralwasser/Thermalquellen

Das die 26 heilkräftigen Wiesbadener Thermalquellen speisende Mineralwasser steigt aus tiefem Untergrund in röhrenförmigen Systemen fast senkrecht auf. Die bis zu 68°C heißen Quellen treten in der sog. Quellenspalte, der von Südwesten nach Nordosten verlaufenden Abbruchkante zwischen Rheinebene und Taunus, an die Oberfläche. Alle Wiesbadener Quellen sind auf die sog. vier Primärquellen zurückzuführen: Salmquelle, Kochbrunnenquelle, Adlerquelle und Schützenhofquelle. Die einzige erwähnenswerte kalte Quelle ist die ebenfalls mineralhaltige Faulbrunnenquelle. Die Gesamtschüttung der Wiesbadener Mineralquellen beträgt 1.500 l/min. bzw. ca. 2.200 m³/Tag.

(3) Gewässer I. Ordnung

Der Rhein und der Main sind die Fließgewässer I. Ordnung im Gebiet der Landeshauptstadt Wiesbaden.

(4) Gewässer II. und III. Ordnung

Nach den wichtigsten Bächen in Wiesbaden können 6 große Einzugsgebiete unterschieden werden:

Niederschlagsgebiet des Salzbaches mit der Innenstadt und den Ortsbezirken Sonnenberg und Rambach

Niederschlagsgebiet des Belz- und des Mosbaches mit den Ortsbezirken Dotzheim und Biebrich

Niederschlagsgebiet des Grorother Baches/Lindenbaches mit den Ortsbezirken Frauenstein und Schierstein

Niederschlagsgebiet des Wäschbaches mit den Ortsbezirken Heßloch, Kloppenheim, Igstadt, Bierstadt und Erbenheim

Niederschlagsgebiet des Wickerbaches mit den Ortsbezirken Naurod, Auringen, Medenbach, Breckenheim, Nordenstadt und Delkenheim

Niederschlagsgebiet des Ochsenbrunnenbaches und Käsbaches mit den Ortsbezirken Mz.-Amöneburg, Mz.-Kastel und Mz.-Kostheim.

Nach diesen Niederschlagsgebieten der "natürlichen" Vorfluter-Bäche sind die einzelnen Entwässerungsnetze als "künstliche" Anlagen orientiert. Dadurch konnte das gesamte Kanalnetz durchweg im Freigefälle eingerichtet werden.

Die Bäche (außer Wellritz- und Kesselbach) sind im Bereich der Innenstadt und in den übrigen bebauten Ortslagen in eigenen Leitungen gefasst, so dass eine Vermischung des "reinen" Bachwassers mit dem "verschmutzten" Abwasser nicht erfolgt.

1.05 Klima

Der Stadtkreis Wiesbaden zeigt aufgrund seiner naturräumlichen Gegebenheiten und Geländestrukturen mit Höhenunterschieden von über 500 m kein einheitliches Klima. Die im Rheingau, im Main-Taunus-Vorland und im Wiesbadener Becken gelegenen Ortsbezirke weisen ein für Niederungen typisches Klima mit niedrigen Windgeschwindigkeiten, höheren Lufttemperaturen und geringeren Niederschlagsmengen auf, deren Hauptteil in den Sommermonaten fällt, wenn verstärkt Schauer und Gewitter auftreten. Mit einer Jahresmitteltemperatur von 9.5° – 10°C gehören die hier gelegenen Stadteile zu den wärmsten und bei einer mittleren jährlichen Niederschlagsmenge von 550 bis 650 mm/Jahr bei westlichen Winden im Staubereich des Taunus zu den trockensten Gebieten in Hessen.

Die mittlere jährliche Zahl der Nebeltage liegt unmittelbar am Rheinufer bei 50 – 70 Tagen und ist damit recht hoch. In den Stadtteilen in der Rheinebene sind etwa 30 – 50 Nebeltage zu verzeichnen.

Bedingt durch die geringen Windgeschwindigkeiten treten hier im Sommer an einigen Tagen klimatische Belastungen durch Hitze und Schwüle auf.

Die Stadteile im Vortaunus und Hohen Taunus sind durch Mittelgebirgsklima mit niedrigeren Temperaturen, höheren Windgeschwindigkeiten, größeren Niederschlägen und Niederschlagsmaxima im Winter gekennzeichnet.

Die Jahresmitteltemperatur beträgt hier 7° bis 9.5°C, die mittleren jährlichen Niederschlagsmengen liegen bei 600 – 800 mm. In der nebelarmen Hangzone in Höhen zwischen 350 m und 450 m werden weniger als 30 Nebeltage gezählt, oberhalb dieser Zone, hin zu den Kammlagen, bis zu etwa 70.

Zusätzlich zu der geschilderten Temperaturverteilung kommt es zu erheblichen nächtlichen Temperaturdifferenzen zwischen Stadt und Umland mit Wärmeinseleffekten infolge siedlungsbedingter Wärmeproduktion und verzögerter Wärmeabstrahlung in den dicht bebauten Gebieten, insbesondere in der Innenstadt, aber auch in den Vororten.

Aufgrund der geringen Windgeschwindigkeiten (3 m/s auf der Hohen Wurzel bis ca. 1,5 m/s im Wiesbadener Becken, Rheingau und Main-Taunus-Vorland) beträgt die Luftwechselrate innerhalb des Stadtgebietes ca. 2 Stunden. Insbesondere bei windschwachen Strahlungswetterlagen (ca. 40% aller Sommernächte von Mai bis September) wird das Klima verstärkt durch die Nutzung bestimmt und kann somit durch Planung beeinflusst werden. Frischluftzufuhr in die Innenstadt kann in diesen Nächten nur aus den nördlich gelegenen Taunustälern Wellritz-, Kesselbach-, Nero- und Tengelbachtal erfolgen. Die einzige Abflussmöglichkeit für bodennahe Luft ist das Salzbachtal. Es ist deshalb wichtig, diese Luftleitbahnen bei der Planung zu berücksichtigen.

1.06 Potenzielle Pflanzen- und Tierwelt

Ohne den Eingriff des Menschen in die Natur, wie er im Laufe der Besiedlung geschehen ist, bestünde die natürliche Pflanzendecke in Wiesbaden ausschließlich aus Laubwald. So gesehen entsprechen die Waldgebiete überwiegend dort, wo die Buche forstwirtschaftlich angebaut wird, weitgehend diesen natürlichen Pflanzengesellschaften. Durch den Menschen ist die Pflanzen- und Tierwelt und deren Gleichgewicht im biologischen Sinne ungünstig verändert worden.

Deshalb gilt es, durch entsprechende Maßnahmen wieder ein neues Gleichgewicht herzustellen.

2.0 Bau- und planungsgeschichtlicher Abriss

2.01 Entwicklung der Stadt bis zum Ausgang des Mittelalters

(1) Römische Zeit

Die Geschichte Wiesbadens, beginnend mit einem schon im 4. Jahrtausend v. Chr. besiedelten Ort, wurde seit der Begegnung der Römer mit den hier ansässigen germanischen Volksstämmen der Chatten (Hessen) und Mattiaker entscheidend durch die vorhandenen heißen Quellen (erstmalig von Plinius als Mattiakische Quellen erwähnt) bestimmt.

In der Zeit nach 40 n. Chr. (Caligula, Domitian) legten die Römer etwa in der heutigen Stadtmitte einen vorgeschobenen Posten des strategischen Brückenkopfes Mainz an.

Nach dem Ausbau des Limes um 100 bis 150 n. Chr. und der Verlagerung der Truppen dorthin entwickelte sich der Ort zu einer blühenden zivilen Niederlassung mit dem Namen Aquae Mattiacae (Mattiakische Wasser) hauptsächlich in der Bedeutung als Heilbad für die römischen Legionen, allerdings lediglich in der Größe eines Marktfleckens (vicus).

Bis etwa 600 n. Chr. blieb Wiesbaden unter römischer Herrschaft.

(2) Mittelalter

Nach der römischen Zeit fand u. a. auch ein Wechsel des Ortsnamens in der Form von „Wisibada“ (um 800), „Wisibadum“ (um 1000) und schließlich „Wisbaden“ (um 1200) statt. Die Deutung als „Bad in den Wiesen“ liegt nahe.

Um 800 (wohl noch mit stattlichen Resten römischer Befestigungen ausgestattet) hatte der Ort den Status eines fränkischen, im ganzen Reich üblichen, königlichen Verwaltungs- und Wirtschaftshofes (regia curtis).

Kurz vor der Jahrtausendwende fand schließlich die Einweihung der Mauritiuskirche, deren Standort der heutige Mauritiusplatz war, statt, an der auch Kaiser Otto I. teilnahm.

Im 14. Jh. traten die Grafen von Nassau, 1366 von Kaiser Karl IV. mit dem Fürstentitel beliehen, in die weitere Geschichte des Ortes ein.

2.02 Entwicklung der Stadt bis zum 19. Jahrhundert

(1) 16. und 17. Jahrhundert

Neben Berichten aus dieser Zeit über Zerstörungen im 30-jährigen Krieg gibt es Beschreibungen des damaligen regen BADELEBENS sowie Zeugnisse über die Abrundung des Ortes mit ersten klaren baulichen Konturen des Kerns, der heutigen Stadtmitte (Burgbezirk, Mauritiuskirche, Uhrturm, Quellenviertel, usw.) einschließlich des fertig gestellten Mauerkranzes. Infolge des 30-jährigen Krieges sank die Bevölkerungszahl von etwa 200 auf rd. 50 Einwohner.

(2) 18. Jahrhundert

Ein gezielter städtischer Ausbau mit der Begradigung von Baufluchten und Straßen sowie der Anlage von Kurgärten südlich der heutigen Rheinstraße und später am heutigen Kurviertel begann etwa zu Beginn des 18. Jahrhunderts unter dem damaligen Fürsten Georg August von Nassau-Idstein. Neubürgern wurden Privilegien und Kostenerstattungen beim Bau von Häusern angeboten. Die Bevölkerungszahl stieg in den ersten 30 Jahren dieses Jahrhunderts von etwa 1000 auf rd. 2000 Einwohner. Die nassauischen Fürsten aus der Usinger Linie verlegten ihre Residenz um 1750 nach Biebrich, wo das um 1700 begonnene Schloss gerade vollendet war. Hiermit wurde das benachbarte Wiesbaden Regierungssitz von Nassau-Usingen mit der Folge einer weiteren städtischen Entwicklung.

Nach der ersten Karte im Atlas von Spielmann/Krake, welche die Stadt im Jahre 1799 zeigt, verlief der die Stadt im Süden und Westen umschließende Mauerring entlang der Südseite der Mauergasse zur Westseite der Kirchgasse, von hier nach Norden bis zum Schnittpunkt der heutigen Coulinstraße mit dem Michelsberg und weiter, etwa in der Linie des heutigen Schulbergs und des Hirschgrabens, ungefähr bis zum heutigen Standort des Tattersalls. Hier endete die Mauerstrecke. Sie wurde als scharfe Begrenzungslinie zwischen enger Bebauung und den ersten Kurgärten und offenen, z. T. bereits parkartig angelegten Talwiesen, von denen heute hauptsächlich der Kurpark, das Nerotal und das Dammbachtal erhalten sind, etwa folgendermaßen fortgesetzt: Ostseite des heutigen Kranzplatzes, Spiegelgasse, Grabenstraße, Schlossbezirk.

Von den Kurgärten ausgehend waren in den Talwiesen zahlreiche Spazierwege angelegt. Weiterhin waren die ersten Alleen hergestellt. Der Verlauf vieler heutiger Straßen war bereits vorgezeichnet. So z. B. die Biebricher Allee, die Emser und die Platter Straße und als Wege die Mainzer, die Schiersteiner und die Sonnenberger Straße sowie die Taunus- und die Geisbergstraße und im Westen die Dotzheimer Straße.

Einzelne wenige Gebäude lagen in der Landschaft verstreut, auf dem Geisberg, etwas unterhalb des heutigen Bundeskriminalamtes, ein Restaurant, sonst ausschließlich Mühlen.

Die durch Mauern und Gräben befestigte Ackerbürgerstadt hatte zu dieser Zeit ca. 2.500 Einwohner und zählte damit zu den weniger bedeutenden Ansiedlungen der Region, wenngleich in vielen Schilderungen die idyllische Lage am Taunusrand und die sonstigen Annehmlichkeiten des Bades gerühmt wurden.

Im Gegensatz zu anderen, wegen verschiedener Attraktionen geschätzten Kurorten wie Ems, Schwalbach oder dem entfernteren und immer als Konkurrenz gefürchteten Baden-Baden, hatte Wiesbaden außer den heißen Quellen, den um sie versammelten Badhäusern und einigen Promenaden kaum Nennenswertes zu bieten. Dieser Zustand wandelt sich dann allerdings in der Folgezeit.

(3) 19. Jahrhundert

Anfang des 19. Jahrhunderts wurde Wiesbaden Landeshauptstadt des mit dem Beitritt zum Rheinbund zum Herzogtum aufgestiegenen Nassau. Durch Vereinigung zweier Nassauer Linien vergrößerte der Kleinstaat seinen Landbesitz und somit auch sein politisches und wirtschaftliches Gewicht.

Hoheitliche Weitsicht, staatliche Förderung und privater Unternehmergeist setzten mit Blick auf die Bedürfnisse einer im luxuriösen Amüsement sich ergehenden Kurgesellschaft eine im Vergleich mit der Vergangenheit geradezu gewaltige Entwicklung in Gang, die nicht nur durch bauliches Wachstum, sondern auch durch Repräsentation gekennzeichnet war.

In Bezug auf die Bedürfnisse und Vorstellungen der hier weilenden Fremden, die vornehmlich dem reichen Adel und den zu Geld gekommenen Bürgerlichen angehörten, sollte es an nichts fehlen. Der hiermit zugleich ausgelöste Zuzug von Bürgern anderer Einkommenschichten, wie Handwerker und Dienstpersonal sowie die Ansiedlung von Ämtern und Behörden erforderten Pläne insbesondere zum Bau von Verwaltungen und Wohnungen.

Die Herzöge Friedrich August und Wilhelm entwickelten eine rege Wirksamkeit nach innen und außen und förderten durch das Heranziehen von politischen und künstlerischen Talenten die wirtschaftliche Stabilität und den Rang Wiesbadens als Kur- und Badeort von europäischer Bedeutung, was u. a. im Bau des ersten Kurhauses (1808-1810) und in der städtebaulichen Konzeption des sog. „Historischen Fünfecks“ seinen Ausdruck fand.

Von nun an legte die Stadt ihre bauliche Entwicklung in die Hand befähigter und berufener Baumeister.

Mit dem von Carl Florian Goetz 1804 vorgelegten Generalplan wurde der Prozess einer großzügigen Stadterweiterung (Anlage der Wilhelmstraße und der Schillerstraße mit Schillerplatz sowie weitere Projekte) eingeleitet.

Maßgebend für die städtebauliche und architektonische Inszenierung des Bades wurde seit 1805 der Baumeister Christian Zais. Nach seinen Plänen entstand das Historische Fünfeck, mit dem sich Wiesbaden aus den Beschränkungen seiner bisherigen Geschichte endgültig löste. Zais war der Architekt des ersten Kurhauses, mit dessen Standort am Hinteren Wiesenbrunnen, also außerhalb der Stadt, er ein Zeichen zur Neugestaltung Wiesbadens und zum einseitigen Ausbau der Wilhelmstraße setzte. Er war auch der Verfasser der Pläne für spätere Erweiterungen über das Fünfeck hinaus mit Luisenstraße, Luisenplatz und Rheinstraße.

Die Grenzen des Historischen Fünfecks, das um 1830 vollendet war, wurden nach 1840 durch erste Landhäuser jenseits des Warmen Dammes und an der heutigen Sonnenberger Straße überschritten. Wiesbaden erhielt einen Bahnhof am Standort der heutigen Rhein-Main-Hallen. Die Frankfurter Straße wurde angelegt.

Mit ersten Randsiedlungen an der Mainzer, Dotzheimer und Emser Straße begann die Ausdehnung der Stadt aus ihrer bisherigen Mitte heraus. Hier deutete sich eine ungeordnete

Entwicklung an, die auch der wegen der sprunghaft steigenden Einwohnerzahl und deutlich zunehmenden Bauwilligkeit mit einem städtebaulichen Gutachten beauftragte Architekt Philipp Hoffmann insofern übersah, als er zwar das repräsentative Erscheinungsbild der Stadt durch zahlreiche hervorragende Bauten und Platzgestaltungen sowie durch Planungen zu einer Erweiterung der Stadt nach Osten mit einer Villenbebauung bereicherte, für die Anlage von Wohnungen aber keine Pläne vorlegte.

Der deshalb mit einem weiteren Gutachten beauftragte Carl Boos erfüllte diese Aufgabe mit seinen Planungen für eine in rechtwinkligen Baublöcken aufgeteilte Südstadt, welche die Richtung der weiteren Stadtentwicklung zum Rhein und nach Biebrich hin dann auch festlegte.

Carl Friedrich Telemann fasste beide Planungen 1862 zu einem viel beachteten „Generalplan der Stadt Wiesbaden und Umgebung“ zusammen. Dieser wies im Westen, jenseits der Schwalbacher Straße, ein neues Stadtgebiet in baulicher Mischung von Wohnen und gewerblicher Nutzung aus. Die Röderstraße, nordwestliche Flanke des Historischen Fünfecks, erhielt fingerförmige Abzweigungen für eine zukünftige Ausweitung der dortigen Bebauung. An der Platter Straße wurde der neue Friedhof vorgesehen. Weitere Baugebiete wurden im Nerotal und am Geisberg ausgewiesen.

Ende der 60er Jahre wurde Wiesbaden unter der erzwungenen Abdankung der Nassauer Fürsten preußisch.

1871 legte Alexander Fach, der zwischen 1863 und 1883 der erste Stadtbaumeister in Wiesbaden war, einen für die weitere Stadtentwicklung verbindlichen Bebauungsplan vor. Darin war die Bebauung, wie sie später ausgeführt worden ist, bis zum ersten Stadtring und dieser selbst dargestellt. Die über die Linie der Mainzer Straße hinauslaufende Ringkonzeption sowie alle jenseits des Ringes liegenden Straßenzüge (weitere Ringe sowie Tangential- und Radialstraßen) kamen jedoch in der vorgeschlagenen Form nicht zur Ausführung.

Im Jahre 1884 folgte die Ausarbeitung eines Stadterweiterungsgutachtens, das der Magistrat bei Reinhard Baumeister, Professor für Ingenieurwissenschaften in Karlsruhe, in Auftrag gegeben hatte. Damit war die Entscheidung für eine ingenieus ausgerichtete, systematische, wirtschaftliche und zudem sozial begründete Stadtbaupolitik gefallen. Das Gutachten stellte vor allem eine Auseinandersetzung mit den baupolizeilichen Regularien, mit Konzepten für Abstufungen in der Bebauungsdichte sowie mit Planungsprinzipien in der Form genauer Definitionen von acht verschiedenen Bauweisen dar, die in der Folgezeit beachtet wurden und ihre Anwendung fanden. Der dem Gutachten beigefügte Plan selbst wirkte sich jedoch offensichtlich kaum auf die bauliche Entwicklung der Stadt aus.

Am Ende des 19. Jahrhunderts stellte sich die Stadt in ihrer baulichen Gestalt als ein Gesamtgrundriss von Baublöcken mit einer geschlossenen Randbebauung und mit dem im Norden bzw. Osten um die Kureinrichtungen angrenzenden Weichbild des Villenkranzes dar. Im Übrigen entwickelte sich die Bebauung noch unausgesprochen in die freie Landschaft. Allerdings war der Ausbau der Biebricher Allee mit ersten Bauten, auch an ersten Seitenstraßenansätzen, zu erkennen. Der erste Bau des St. Josefs-Hospitals am Langenbeckplatz, das Paulinenstift an der Schiersteiner Straße, die Ringkirche und das Nerobergrestaurant wurden erstellt. Weit an die Stadtgrenze hinausgeschoben lagen die Gebäudekomplexe einer Infanteriekaserne, welche die ersten Militärbauten am Standort des heutigen Europaviertels waren.

Bemerkenswert ist, dass sich im Zuge der Mainzer Straße die Stadttechnik mit Elektrizitätswerk, Gasfabrik, Bauhof, Schlachthof, usw. formiert hatte. Inzwischen hatten auch die Gleisanlagen einen umfangreichen Ausbau erfahren, ein Zeichen für einen stark angewachsenen Güterverkehr. Der Personenbahnhof befand sich jedoch noch weiterhin an der Rheinstraße.

2.03 Entwicklung der Stadt im 20. Jahrhundert

(1) Die Zeit von 1900 bis 1945

Anfang des 20. Jahrhunderts entwickelte die Stadt in zunehmender wilhelminischer Prachtentfaltung eine besondere Anziehungskraft als Weltkurstadt.

Um die Jahrhundertwende (die Bevölkerungszahl lag inzwischen bei ca. 100.000 Einwohnern) und bis zum Ersten Weltkrieg entstanden die Bedeutung der Stadt wesentlich mitprägende Bauten und Anlagen wie das neue Rathaus, das neue Kurhaus, das Theater, der Hauptbahnhof (wobei der Gleiskörper hinter den ersten Ring zurückgezogen wurde), das Museum, das Kaiser-Friedrich-Bad, das Landeshaus, zahlreiche Schulen und Kirchen, das Städtische Krankenhaus an der Platter Straße, Hotels, Platz- und Grünanlagen sowie Industriebauten. Die Villengebiete dehnten sich in dieser Zeit nochmals aus.

Der Ausbau der geschlossenen repräsentativen Blockrandbebauung jenseits des Ringes mit Westend, Rheingauviertel und Dichterviertel kam bis etwa 1910 im wesentlichen zum Abschluss. Der nun weiter nach Westen vorgeschobene Stadtrand brach indessen schroff gegen die noch weitgehend offene Feldflur ab, in der sich allerdings schon einzelne verstreute Gebäudegruppen sowie städtische Einrichtungen als Vorboten einer beginnenden Gesamtentwicklung befanden.

Noch während des Ersten Weltkrieges entwarf Joseph Stübgen einen neuen Generalbebauungsplan, der eine Bevölkerungszahl von ca. 150.000 Einwohnern berücksichtigte und das Ziel verfolgte, die späteren Wiesbadener Ortsteile in einen städtebaulichen und damit verkehrlichen und versorgungstechnischen Zusammenhang untereinander und mit dem Umland zu bringen. Der Plan wies Flächen für Gewerbe und Industrie, für Verwaltung und Wohnungen aus, die noch heute Bestandteil des Stadtgefüges sind.

Nach dem verlorenen Krieg ruhten während der Inflationsjahre alle planerischen und baulichen Unternehmungen. Zusätzlich zu der großen Wohnungsnot der Bevölkerung ging die Unterbringung der französischen und britischen Besatzungstruppen einher.

Erst nach Einführung der neuen Währung und mit einer neuen Finanzierungspolitik, die Hypothekengelder freisetzte, wurde um 1925 und dann um 1930 mit dem Abzug der Truppen aus den Rheinlanden eine weitere Entwicklung möglich.

Ende der 20er Jahre erfolgten umfangreiche Eingemeindungen. Zunächst kamen Schierstein und Biebrich, womit sich Wiesbaden zum Rhein öffnete, hinzu. Es folgten Sonnenberg, Dotzheim, Frauenstein, Bierstadt, Kloppenheim, Igstadt und Rambach.

In einem Generalbebauungsplan von 1928 sah Hermann Jansen Ergänzungen der vorhandenen Baugebiete, Verkehrsstrassen und Grünzüge vor, womit er zugleich auch Vorschläge zu städtebaulichen Abrundungen sowie verkehrliche Anbindungen über das Stadtgebiet hinaus unterbreitete. Die erst viel später verwirklichte Schiersteiner Autobahnbrücke geht auf diesen Plan zurück.

Aus dieser Zeit stammten vor allem Ergänzungen von Straßenzügen im Westend, Rheingauviertel und Dichterviertel im typischen Stil der zwanziger und dreißiger Jahre.

Demgegenüber hat die Zeit während des Zweiten Weltkrieges keine nennenswerten Entwicklungen hervorgebracht. Anfang 1945 erlitten insbesondere Teile der Kernstadt und des Kurviertels bis in die angrenzenden nordöstlichen Villengebiete und die Stadtteile entlang des Rheins starke Zerstörungen.

(2) Die Zeit nach 1945 bis heute

Obwohl die Zerstörungen erheblich waren, lag Wiesbaden im Vergleich mit allen anderen deutschen Großstädten mit einem Anteil an nicht mehr verfügbarem Wohnraum von ca. 30% unterhalb des Mittelwertes von ca. 40% (Mainz, Hamburg, Hannover u. a.: 50 bis 55%, Köln: 65%, usw.). Zur Unbewohnbarkeit von ca. 20% der Wiesbadener Wohnungen kam die Beschlagnahme von ca. 5% für die Besatzungssoldaten hinzu, so dass die Wiesbadener Bevölkerung, die durch Zuzug aus den ehemaligen deutschen Ostgebieten bis 1946 zunächst um gut 10% zugenommen hatte, lediglich über ca. 70% des bisherigen Wohnraums verfügte.

1945 wurde Wiesbaden Hauptstadt des Landes Hessen in den von den Alliierten neu gezogenen Verwaltungsgrenzen.

Der Neuanfang städtischen Handelns fiel in das Jahr 1946 mit einem frei gewählten Stadtparlament. Erste Wohnungsbauprogramme wurden erarbeitet.

1. 50er Jahre

Der Anfang dieses Jahrzehnts war gekennzeichnet von erheblichem Wohnungsmangel.

Die Wohnungsnot setzte Planungen für möglichst schnell zu verwirklichende Randsiedlungen, wie "Am Hochfeld" in Wiesbaden-Erbenheim, "Langendellschlag" in Wiesbaden-Dotzheim und "Gräselberg" in Wiesbaden-Biebrich, in Gang, die dann allerdings erst nach 1960 zur Ausführung gelangten.

Zunächst erfolgte in diesem Jahrzehnt der Bau von Wohnsiedlungen für die amerikanischen Soldaten und ihre Familien ("Hainerberg", "Aukamm" und an der "Bierstadter Höhe") sowie der Wohnungsbau für die Wiesbadener Bevölkerung in Form von ersten Siedlungsansätzen (Siedlungen "Freudenberg", "Kohlheck", "Märchenland" und "Nibelungenviertel") und zahlreichen Siedlungsergänzungen hauptsächlich im Westen, Südwesten und Süden.

Mit sparsamen Mitteln wurden die wichtigsten öffentlichen Gebäude wiederhergestellt. Die reichlich erhaltene historische Bausubstanz im intakten städtebaulichen Zusammenhang blieb in Wiesbaden wegen dringenden Nutzungsbedarfs vor der zeitbedingten sog. zweiten Zerstörungswelle der deutschen Städte verschont, womit der bildhafte Charakter des alten Wiesbaden im Ganzen überlebte.

Beispielhaft für eine in dieser Zeit gelungene neue städtebauliche Konzeption auf zerstörtem Grund ist die Ausführung der aus einem Wettbewerb hervorgegangenen Planung von Rudolf Dörr für das Kur- und Quellenviertel.

Die Bestimmung Wiesbadens zur Hauptstadt des Landes Hessen zog die Ansiedlung nicht nur von Landes-, sondern auch von Bundesbehörden wie des Bundeskriminalamtes, des Statistischen Bundesamtes und der Deutschen Pfandbriefanstalt (heute DePfa-Bank) nach sich. Die für Wiesbadens zukünftige Wirtschaft wichtigen Branchen des sog. tertiären Sektors, vor allem das Versicherungsgewerbe mit seinen Hauptverwaltungen sowie zahlreiche Verlage und andere bedeutende Firmen, ließen sich bereits in dieser Zeit in Wiesbaden nieder. Neue Industriebauten in Biebrich und Mz.-Amöneburg entstanden.

2. 60er Jahre

1961 wurde Prof. Ernst May zum Planungsbeauftragten ernannt. In seiner Schrift "Das neue Wiesbaden" (von 1962) wurde eine Nachkriegsbilanz in wirtschaftlicher, demographischer und städtebaulicher Hinsicht gezogen und eine auf Berechnungen und Schätzungen aufbauende Zukunftsgestaltung für das gesamte Wiesbaden vorgeschlagen.

Es enthielt Konzepte und Planungen für großzügig angelegte neue Siedlungen und Siedlungsergänzungen am Stadtrand sowie für die Durchgrünung der Innenstadt in Verbindung

mit Empfehlungen zu großräumigen Abrissen und Neuerrichtungen von Stadtvierteln wie beispielsweise für das Gebiet beiderseits der Frankfurter Straße ("City Ost") oder das Bergkirchenviertel. Die vorgeschlagene Niederlegung von ganzen Stadtteilen kam dann jedoch glücklicherweise nicht zur Ausführung.

1962 legte Prof. Ernst May Planungen für folgende Siedlungen vor, die in der Folgezeit auch verwirklicht wurden:

- | | |
|------------------|----------------------|
| ⇒ Klarenthal | für 14.000 Einwohner |
| ⇒ Schelmengraben | für 8.300 Einwohner |
| ⇒ Am Parkfeld | für 5.000 Einwohner |
| ⇒ Wolfsfeld | für 1.000 Einwohner. |

"Das neue Wiesbaden" enthielt auch Auszüge aus dem vom Lehrstuhl für Eisenbahn- und Verkehrswesen der ETH Zürich (Prof. Leibbrand, Rolf-Werner Schaaff) entwickelten Generalverkehrsplan, dessen Inhalte in der Folgezeit im Wesentlichen ausgeführt wurden.

Die 60er Jahre waren darüber hinaus gekennzeichnet von dem Neubau vieler wichtiger kommunaler und kirchlicher Bauten wie Schulen, Sportstätten und Kindergärten sowie zahlreicher Verwaltungsbauten des Landes, des Bundes und der privaten Wirtschaft.

3. 70er Jahre

Den Jahren der Planung des Wiederaufbaus, der Neuansiedlung von Behörden, der Ausweitung von Gewerbe und Industrie und der Schaffung des nötigen Wohnraums mit der Erschließung großer städtischer Flächen folgte eine Zeit der Konzentration der planerischen Aktivitäten auf die bis dahin vernachlässigten Innenbereiche, um Anreize für das Wohnen und Bleiben in der Stadt für alle Einkommenschichten zu schaffen. Umfangreiche Straßen- und Blocksanierungen, teilweise Verkehrsstilllegungen und der Ausbau von Grünanlagen in Innenstadtlagen wurden erfolgreich in Angriff genommen. Es war zugleich die Zeit des sichtbaren Beginns der erfolgreichen Aktivitäten der für Wiesbaden besonders wichtigen Denkmalpflege und des Denkmalschutzes.

Durch die Eingliederung der ehemals selbständigen Gemeinden Naurod, Auringen, Medenbach, Breckenheim, Nordenstadt und Delkenheim wuchs die Bevölkerungszahl im Jahre 1977 von ca. 250.000 auf ca. 271.000 Einwohner.

4. 80er Jahre

Im nun folgenden Jahrzehnt kam es im Wesentlichen zum Abschluss bzw. zu weiteren Ergänzungen der in den 70er Jahren begonnenen neuen Siedlungen und Siedlungsteile, u. a. in Klarenthal, im Schelmengraben, im Wolfsfeld entlang der Berliner Straße und in der Siedlung Freudenberg.

Zahlreiche öffentliche und private Großbauten entstanden, wie z. B. die Dr.-Horst-Schmidt-Kliniken, das Hessische Hauptstaatsarchiv an der Mosbacher Straße, die Sporthalle am Konrad-Adenauer-Ring sowie Geschäfts- und Parkhäuser in der Innenstadt.

Neue Überlegungen zum Wohnungsbau in verdichteter Form ließen zunächst die Siedlungen "Heidestock" in Wiesbaden-Sonnenberg und "Krautgärten" in Mz.-Kastel entstehen.

5. 90er Jahre

Ein wachsender Mangel in der Wohnraumversorgung wurde erkannt. Während sich die ländlichen Räume entleerten, entwickelte sich eine zunehmende Nachfrage nach Wohnraum in den Ballungsräumen. Die Planungen der 80er Jahre für die Siedlung Sauerland wurden nunmehr verwirklicht. Die ca. 1.300 Wohneinheiten im verdichteten Wohnungsbau sind inzwischen überwiegend fertig gestellt. Für andere Gebiete, wie "Hainweg" in Nordenstadt,

"Güterbahnhof-West", "Erbenheim-Süd", das "AFEX-Gelände" in Mz.-Kastel etc. wurden Bebauungskonzepte entwickelt.

Der akute Druck auf den Wohnungsmarkt konnte dann jedoch durch die Konversion der von den amerikanischen Streitkräften aufgegebenen Kasernenstandorte "Camp Lindsey" (heute "Europaviertel") und "Camp Pieri" (heute "Auf der Heide") aufgefangen werden.

Ähnliches gilt für den Bereich beiderseits der Mainzer Straße, in dem das heute noch weitgehend ungeordnete Nebeneinander unterschiedlichster Nutzungen auf der Grundlage einer beschlossenen Rahmenplanung klare Strukturen erhalten und u. a. ca. 1.200 zusätzliche Wohneinheiten durch das Flächenrecycling von bisherigen Gewerbeflächen aufnehmen soll.

Eine Übersicht über die laufenden Planungen für die künftige Wohnungsversorgung der Wiesbadener Bevölkerung finden sich in den Tabellen des Kapitels V., 1.0.

Zu den bedeutendsten Bauvorhaben der ausgehenden 90er Jahre zählte vor allem der Neubau der ICE-Strecke Köln – Frankfurt in Verbindung mit Planungsansätzen zum Ausbau einer sog. regionalen Verbindungsspanne zwischen der ICE-Hauptstrecke und dem Wiesbadener Ast zur Verbesserung der Schnellbahnverbindung Wiesbaden – Frankfurt (siehe hierzu Kapitel V., 3.04).

Ein weiteres maßgebliches Projekt stellen die aktuellen Überlegungen und Untersuchungen hinsichtlich einer schienegebundenen ÖPNV-Verbindung zwischen dem Wiesbadener Hauptbahnhof und der Stadt Mainz dar, welche im Falle einer Realisierung langfristig um weitere Trassen ergänzt werden könnte (siehe hierzu ebenfalls Kapitel V., 3.04). Zusammen mit den weiter verfolgten Planungen zur Innenentwicklung unter Nutzung von zukünftig noch brachfallenden Flächen leitet dieses Projekt zur Entwicklung Wiesbadens im ersten Jahrzehnt des zweiten Jahrtausends über.

3.0 Regionale Einbindung

Wiesbaden ist mit Frankfurt am Main, Offenbach, Darmstadt und Mainz eine der fünf Großstädte der Region Rhein-Main. Seit Ende der 70er Jahre ist die Erhaltung und Weiterentwicklung der Bedeutung des Ballungsraumes Rhein-Main – zunehmend von der Verantwortung für geeignete Zukunftsstrategien getragen – Gegenstand zunächst der fachlichen und inzwischen auch der politischen Diskussion.

Abgesehen davon, dass sich die Perspektiven und damit die Einschätzungen ständig weiter entwickeln und ändern, scheinen sich nachfolgende gutachterliche Grundbeurteilungen verfestigt zu haben:

3.01 Rhein-Main-Gebiet

Im Auftrag des Hessischen Ministeriums des Innern wurde von Prof. Albert Speer ein wissenschaftliches Gutachten "Zielvorstellungen für die Gestaltung des engeren Verdichtungsraumes Rhein-Main bis zum Jahr 2000 und Handlungsstrategien zur Umsetzung" erarbeitet und im März 1990 vorgelegt. Die wesentlichen Grundaussagen dieses Gutachtens werden nachfolgend zitiert, wobei die ausgewählten Aussagen auch über das Jahr 2000 hinaus, d. h. auch für den Zeithorizont des neuen Flächennutzungsplanes, Gültigkeit haben:

- ⇒ "Der europäische Binnenmarkt und die Diskussion um die Ausweisung von "Euro-Metropolen" schaffen einen Handlungsbedarf, den die Region nur als Gesamtheit, als funktional und organisatorisch kooperierende Einheit, lösen kann. Hier fehlt es jedoch noch weitgehend am Bewusstsein für regionale Fragestellungen und damit dem Willen zur Zusammenarbeit in der Region. Die Kooperation der Gemeinden ist eine Frage des politischen Gestaltungswillens, der gesteuert wird durch die Bewusstseinslage

- der Akteure, was die Förderung eines Regionalbewusstseins zur vordringlichen Aufgabe werden lässt.“
- ⇒ "Das Rhein-Main-Gebiet stellt einen einheitlichen Raum mit hoher funktionaler Verflechtung dar, in dem rund 2,9 Mio. Einwohner und ca. 1,2 Mio. Arbeitsplätze angesiedelt sind und wird definiert als der Bereich zwischen Mainz und Aschaffenburg und Butzbach bis Darmstadt.“
 - ⇒ "Dieses Gebiet ist funktionsräumlich eine Einheit, verwaltungsmäßig aber verschiedenen Zuständigkeiten zugeordnet (3 Bundesländer: Hessen Rheinland-Pfalz, und Bayern), damit 3 Raumordnungsregionen (in Hessen: Südhessen), es existiert aber keine einheitliche Verwaltungsorganisation, was Probleme für die räumliche Entwicklung oder das Entstehen einer Zusammengehörigkeit mit sich bringt.“
 - ⇒ "Die künftige Konkurrenz mit anderen europäischen Metropolen kann nur genutzt werden, wenn die Region als Gesamtheit sich den kommenden Aufgaben stellt.“
 - ⇒ "Dies erfordert ein rasches Umdenken und das Entwickeln von längerfristigen Perspektiven, die über die Tagesaktualität hinausgehen.“
 - ⇒ "Es fehlt bisher jedoch ein umfassendes Konzept für die Entwicklung der Region, das als "Leitidee“ von allen Entscheidungsträgern zugrunde gelegt werden könnte. Gründe dafür sind: Fehlende Visionen, Konzeptionslosigkeit der Gemeinden und fehlendes Regionalbewusstsein.“
 - ⇒ "In europäischen Studien nimmt die Region im Vergleich mit anderen Agglomerationen den Spitzenplatz ein, auch für die künftige Entwicklung wird ihr eine hohe Dynamik bescheinigt.“
 - ⇒ "Im Gegensatz zu anderen Metropolräumen besteht das Rhein-Main-Gebiet nicht aus einem hochverdichteten Siedlungskörper, sondern aus einer Vielzahl polyzentral strukturierter Gemeinden, die spezifische Aufgaben innerhalb des Gesamttraumes erbringen und so zu einer hohen Vielfalt und verschiedenartigen Ausprägung führen. Die im Einzugsbereich von Frankfurt liegenden Städte Wiesbaden, Mainz, Darmstadt, Hanau und Aschaffenburg haben weitgehend ihre Eigenständigkeit und Eigendynamik bewahrt. Die Rhein-Main-Region bietet mit ihrer differenzierten und vielfältigen Struktur der Städte und Landschaftsräume optimale Möglichkeiten einer sich ergänzenden Region. Dies ermöglicht die Beibehaltung und Entwicklung sich ergänzender Stadtefunktionen.“
 - ⇒ "Die Entwicklungen innerhalb der europäischen Gemeinschaft und die Öffnung Osteuropas rücken das Rhein-Main-Gebiet noch mehr in die Mitte Europas.“
 - ⇒ "Die Region liegt im Schnittpunkt aller überregionalen Verkehrsmittel (Autobahn, IC- und ICE-Netz, Fluglinien). Aus der zentralen Lage in den Verkehrsnetzen resultiert die Funktion als überregionaler Distributionsstandort und damit die Ansiedlung von Betrieben der Warenverteilung und Logistik.“
 - ⇒ "Für das Wirtschaftsgeschehen spielt der Rhein-Main-Flughafen, der bezogen auf das Passagieraufkommen der zweitgrößte und bei der Fracht der größte Flughafen in Europa ist, eine tragende Rolle.“
 - ⇒ "Weitere Chancen bestehen in der vergleichsweise hohen Lebens- und Umweltqualität, der Nähe zu Freizeitgebieten sowie durch die kleinteilige Siedlungsstruktur, die einen direkten Bezug von den Wohngebieten zu den Freiräumen erlaubt.“
 - ⇒ "Die Verkehrsentwicklung insgesamt fordert den Einsatz moderner Verfahren für ein intelligentes regionales Verkehrsmanagement, das die Ressourcen der vorhandenen Systeme optimal nutzt und im Bereich Güterverkehr rationellere Verfahren und die Verlagerung auf Bahn und Schiff fördert.“

- ⇒ "Dem öffentlichen Personenverkehr wird in den 90er Jahren die Rolle des Trägers der Raumentwicklung zukommen müssen, um eine weitere Entwicklung der Region bei Erhaltung der Lebens- und Umweltqualität zu ermöglichen. Dies bedeutet einen möglichst raschen Ausbau der regionalen Bahnssysteme, wobei die Auseinandersetzungen um die Finanzierung schnellstens zu überwinden sind."

3.02 Wiesbaden in der Region

Zur Bedeutung Wiesbadens in diesem Regionalgefüge und in Bezug auf den künftigen Handlungsbedarf gibt eine Auswertung des oben zitierten Gutachtens sowie fünf weiterer Gutachten durch das Stadtplanungsamt aus dem Jahre 1990 Auskunft.

In Bezug auf die Flächennutzungsplanung ergeben sich aus diesen Gutachten die folgenden wesentlichen Hinweise:

- ⇒ Der Flächenbedarf für den Wohnungsbau erfordert gezielte Flächenausweisungen bzw. weitere Verdichtungen in enger Abstimmung mit den Planungen für den ÖPNV.
- ⇒ Einem sich auch räumlich auswirkenden sozialen Ungleichgewicht (Zweiteilung des Arbeitsmarktes durch einseitige Bevorzugung des tertiären Sektors sowie Fachkräftemangel einerseits und Überangebot an minder qualifizierten Erwerbsfähigen andererseits) muss entgegengewirkt werden, da die Entwicklung des Dienstleistungssektors von der gleichzeitigen Existenz einer vielseitig orientierten Struktur des verarbeitenden Gewerbes abhängt.
- ⇒ Die überdurchschnittlichen Einkommen bei niedriger Arbeitslosenquote (die Arbeitsmarktreion Wiesbaden wird als achtstärkste aller 167 Arbeitsmarktreionen der alten Bundesrepublik eingestuft) weisen auf attraktive Arbeitsplatzangebote hin, welche Zuzugswünsche von qualifizierten Fachkräften auslösen.
- ⇒ Obwohl sich die Unternehmen hinsichtlich des Angebotes an Gewerbeflächen zu Beginn des Jahrzehnts relativ zufrieden zeigen, wird das Umfeld für Ansiedlungen wegen des hohen Preisniveaus, fehlender Regionalförderung etc. nicht als positiv bewertet.
- ⇒ Hinsichtlich der Erreichbarkeit nimmt Wiesbaden die 1. Stelle aller 50 größten Städte der alten Bundesrepublik Deutschland ein. Mehr als 64 Mio. Menschen können von Wiesbaden aus innerhalb von 4 Stunden, d. h. innerhalb einer Tagesreise, erreicht werden. Hinsichtlich der Erreichbarkeit auf der Straße nimmt Wiesbaden die 4. Stelle ein.
- ⇒ Die günstige Erreichbarkeit Wiesbadens und sein hoher Freizeit- und Wohnwert (Rang 6 der 50 größten Städte der alten Bundesrepublik) erhöhen zusätzlich die Nachfrage nach Gewerbeflächen und Wohnungen.
- ⇒ Das Institut Prognos AG, Basel, das 1993 das von der Landeshauptstadt Wiesbaden in Auftrag gegebene Gutachten „Erarbeitung eines Konzeptes zur langfristigen Stadtentwicklung“ vorlegte, fasst seine Empfehlungen folgendermaßen zusammen:
- ⇒ "Wichtig ist, dass Wiesbaden in der funktionsräumlichen Arbeitsteilung seine Position mit seinen spezifischen Funktionen Landeshauptstadt; Standort für Versicherungen, wirtschaftliche Beratungen und Bundesbehörden; oberzentrale Komponenten in Einzelhandel, Dienstleistungen und Kultur sowie besonders attraktiver Wohnort ausbaut und seinen Beitrag zum qualitativen Wachstum des Rhein-Main-Gebietes leistet“.

4.0 Vorgaben der Landes- und Regionalplanung und ihre Konsequenzen

Gemäß § 1 Abs. 4 BauGB sind die Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung anzupassen.

Die bisherigen Ziele der Raumordnung waren im Regionalen Raumordnungsplan Südhessen 1995 (RROPS 95) dargelegt.

Der Entwurf zum nachfolgenden Regionalplan Südhessen (neue Bezeichnung), dessen Aussagen im Grundsatz mit denjenigen des RROPS 95 übereinstimmen, wurde den Gemeinden im Jahre 1999 zur Anhörung vorgelegt.

Nachdem die Regionalversammlung den Regionalplan beschlossen und dabei dem Antrag der Landeshauptstadt Wiesbaden auf Überprüfung und Korrektur des maximalen Siedlungsflächenbedarfs aufgrund der tatsächlichen Bevölkerungsentwicklung entsprochen hat, kann, da der Regionalplan 2000 am 14.11.2000 von der Hessischen Landesregierung festgestellt wurde, der neue Flächennutzungsplan als an die Ziele der Raumordnung angepasst bezeichnet werden. Die Vorgaben des beschlossenen Regionalplanes wurden bereits bei der gesetzlich geforderten Anpassung der Darstellungen des neuen Flächennutzungsplanes zugrunde gelegt.

Nachfolgend sind die wesentlichen Aussagen des Textteiles zum Regionalplan auszugsweise, jedoch in veränderter Zusammenstellung wiedergegeben:

4.01 Allgemeine Feststellungen

(1) Die Bedeutung der Region und die dafür maßgeblichen Faktoren

Die Region Südhessen umfasst mit ca. 8.000 km² ein gutes Drittel der hessischen Landesfläche und beherbergt mit einer Bevölkerungszahl von 3,7 Millionen etwa 62% aller Einwohner Hessens. In der Region werden bei 67% der Arbeitsplätze etwa 70% des hessischen Bruttosozialprodukts erwirtschaftet. Etwa 65% arbeiten im Dienstleistungsbereich; die Wirtschaft der Region weist damit den höchsten Tertiärisierungsgrad in der Bundesrepublik Deutschland auf. Am Bruttoinlandsprodukt je Einwohner gemessen liegt die Region nach Hamburg auf Platz 2 in der EU.

Die Region ist von einer hohen Nutzungsintensität gekennzeichnet. Mit 18% ist der Anteil der Siedlungs- und Verkehrsfläche an der Gesamtfläche in Südhessen um 4% höher als der Landesdurchschnitt.

(2) Die Belastungen in der Region

Im Zeitraum von 1990 bis 1995 sind im produzierenden Gewerbe 75.000 Arbeitsplätze verloren gegangen. Angesichts des starken Rationalisierungsdrucks ist es fraglich, ob der Dienstleistungsbereich wie im bisherigen Umfang neue Arbeitsplätze anbieten kann.

Die Beschäftigtenzahl wird sich etwa auf dem derzeitigen Niveau stabilisieren. Trotz der Arbeitslosigkeit haben allerdings nicht wenige Betriebe Probleme, ihren Bedarf an qualifiziertem Personal zu decken.

Als einer der bedeutendsten europäischen Wirtschaftsräume ist die Region Quelle und Ziel erheblicher Personen- und Güterverkehrsströme. Hinzu kommt die aus der zentralen Lage resultierende Verkehrsbelastung durch den Transitverkehr und die innerregionalen Verkehre.

Nach den vorliegenden Prognosen wird die Region ein attraktiver Zuwanderungsraum bleiben. Der Bedarf an Wohnraum und der Druck auf Baulandausweisungen bleiben bestehen. Infolge der Zuwanderungen nimmt die Nachfrage nach Arbeitsplätzen weiter zu.

(3) Perspektive

Die Region soll ihre führende Position als europäische Metropolregion unter den Bedingungen der Globalisierung, des europäischen Wettbewerbs und des wirtschaftlichen Strukturwandels stärken und ihre Qualitäten als Lebensraum sowie ihre natürlichen Lebensgrundlagen erhalten und weiterentwickeln.

4.02 Entwicklungsziele und Zukunftsaufgaben

(1) Siedlungszuwachsflächen für den Wohnungsbau

Im beschlossenen Regionalplan wird der maximale Bedarf an Siedlungszuwachsflächen für die Stadt Wiesbaden mit 180 ha Brutto festgelegt.

Die bauleitplanerische Ausweisung der entsprechenden Wohn- und gemischten Bauflächen, der dazugehörigen kleineren gewerblichen Bauflächen und Sondergebiete, der Kleingartenanlagen sowie ergänzenden Grünflächen, Verkehrsflächen u. a. hat innerhalb der in der Karte zum Regionalplan ausgewiesenen "Siedlungsbereiche, Bestand und Zuwachs" stattzufinden.

Dabei soll eine den natürlichen und siedlungsstrukturellen Gegebenheiten angepasste hohe bauliche Verdichtung angestrebt werden. Neubaugebiete sollen im Anschluss an die bestehende Ortslage ausgewiesen und eine angemessenen Durchgrünung und nachhaltig wirksame Einbindung in die Landschaft vorgesehen werden.

Vorrangig durch Inanspruchnahme bereits ausgewiesener Wohnbauflächen sollen die Voraussetzungen geschaffen werden, um der erwarteten Nachfrage nach Wohnraum in den verschiedenen Preissegmenten gerecht zu werden. Dabei sollen die Möglichkeiten der Innenentwicklung, eines flächensparenden Bauens und einer günstigen ÖPNV-Erschließung ausgeschöpft werden.

Wohnsiedlungsflächen sollen in ausreichendem Umfang an geeigneten Standorten unter Beachtung ökologischer Verträglichkeit planerisch gesichert werden.

(2) Industrie- und Gewerbezuwachsflächen für die Wirtschaft

Im beschlossenen Regionalplan wird der maximale Bedarf an Gewerbezuwachsflächen für die Stadt Wiesbaden mit 109 ha Brutto festgelegt.

Der Verdichtungsraum als Zentralbereich des Ordnungsraumes soll seine Funktion als Wirtschaftsraum von nationaler und europäischer Bedeutung weiterhin erfüllen. Die Region setzt auf den Dienstleistungssektor, auf zukunftsfähige, innovative Betriebe des verarbeitenden Gewerbes sowie auf die Profilierung der Region in neuen Aufgabenfeldern.

Siedlungsflächen für das Gewerbe sind in ausreichendem Umfang an geeigneten Standorten unter Beachtung ökologischer Verträglichkeit planerisch zu sichern. Die Standortbedingungen für das produzierende Gewerbe in den Oberzentren sollen verbessert werden.

Durch regional koordinierte Maßnahmen der Wirtschaftsförderung werden die Standortbedingungen auch für kleine und mittlere Unternehmen verbessert. Durch Mobilisierung von Flächenreserven, Wiederaufbereitung brach liegender Flächen und Ausweisung neuer Flächen soll ein nachfragegerechtes Gewerbeflächenangebot zur Verfügung stehen. Dies sind die Voraussetzungen und günstigen Bedingungen für Betriebserweiterungen, Neugründungen, Neuansiedlungen und arbeitsplatzinduzierende Investitionen.

(3) Siedlung und Verkehr

Die günstige siedlungsstrukturelle Ausgangssituation sowie die Stärkung der polyzentralen Struktur sind weiter zu entwickeln und zu sichern.

Standorte für eine über die Eigenentwicklung hinaus gehende Siedlungstätigkeit sind die Oberzentren, wie z. B. Wiesbaden.

Eine leistungsfähige Verkehrsinfrastruktur ist zur nachhaltigen Entwicklung der Planungsregion unabdingbar. Entlang den ausgewiesenen Verkehrsachsen sollen die Verkehrsinfrastruktur und das verkehrliche Leistungsangebot vorrangig erhalten und unter Berücksichtigung der Erfordernisse einer nachhaltigen Regionalentwicklung funktionsgerecht weiter entwickelt werden. Die weitere Siedlungsentwicklung soll vorrangig in Städten und Gemeinden im Verlauf der Achsen stattfinden. Die unbesiedelte Landschaft zwischen den Achsen soll zusammenhängend erhalten und zu einem Freiraumverbund entwickelt werden.

Der flächendeckend vom Rhein-Main-Verkehrsverbund (RMV) und vom Verkehrsverbund Rhein-Neckar organisierte öffentliche Personennahverkehr (ÖPNV) soll durch die Ausweitung und Verdichtung integraler Taktfahrpläne weiter an Attraktivität gewinnen. Die hierfür erforderlichen baulichen und betrieblichen Maßnahmen haben Vorrang vor Investitionen im Bereich des motorisierten Individualverkehrs (MIV). Neue Wohngebiete sind möglichst im Bereich der Haltepunkte, insbesondere des schienengebundenen ÖPNV, vorzusehen.

Für den Übergang von individuellen zu öffentlichen Verkehrsmitteln sind an den zentralen Haltepunkten von Bahn, S-, U-, Stadt- und Straßenbahnen sowie von Regionalbuslinien Park-and-ride-Plätze (P+R) sowie Bike-and-ride-Plätze (B+R) anzulegen. Diese sind mit dem lokalen Bus- und Radwegenetz zu verknüpfen. Ein dichtes, auf den Hauptverkehrsstraßen vom Kraftfahrzeugverkehr nach Möglichkeit separiertes, inner- und zwischenörtliches Radwegenetz soll eingerichtet werden.

Das Verkehrssystem soll so gestaltet werden, dass die Oberzentren die Funktion von Verknüpfungspunkten des großräumigen mit dem regionalen Verkehr erfüllen können.

Ortsumgehungen sollen dann vorgesehen werden, wenn eine deutliche Verbesserung der Lebensverhältnisse in den betroffenen Ortslagen erforderlich ist und nur auf diese Weise erreicht werden kann.

(4) Infrastruktur, Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen, Soziales und Kultur

Die Funktion der Oberzentren als Standorte für hochwertige Einrichtungen im wirtschaftlichen, sozialen, kulturellen und wissenschaftlichen Bereich mit z. T. landesweiter, nationaler oder internationaler Bedeutung soll gesichert werden. Regional und überregional bedeutende Einrichtungen in den Bereichen Soziales, Bildung, Kultur, Freizeit, Sport und Gesundheit sollen in den Oberzentren erhalten, erforderlichenfalls ausgebaut oder neu angesiedelt werden.

In der Region sollen zur Erhöhung der Vereinbarkeit von Beruf und Familie familienergänzende Infrastrukturangebote verstärkt berücksichtigt werden. Eine wohnungsnah Grundversorgung soll im Interesse weniger mobiler Bevölkerungsgruppen und zur Verkehrsvermeidung auch außerhalb der zentralen Orte erhalten werden.

Großflächige Einzelhandelsvorhaben dürfen nach Art, Lage und Größe die Funktionsfähigkeit von – auch benachbarten – zentralen Orten und ihrer bereits integrierten Geschäftszentren nicht beeinträchtigen. Sie sind baulich und funktional unter Berücksichtigung ihres Einflusses auf die städtebauliche Entwicklung sowie den Immissionsschutz in das Siedlungsgebiet einzufügen. Vorrangige Standorte für großflächige Einzelhandelsvorhaben sind die Oberzentren.

Die Erhaltung und Erweiterung von örtlichen Wassergewinnungsanlagen hat Vorrang vor dem Anschluss an übergemeindliche und regionale Wasserversorgungsanlagen, soweit dies aus ökologischen und ökonomischen Gründen sinnvoll ist. Flächennutzungs- und Bebauungspläne sollen durch entsprechende Vorgaben den sparsamen Umgang mit Trinkwasser fördern.

Zur Gewährleistung der Abfallentsorgung und -verwertung in der Planungsregion ist u. a. der Standort Dyckerhoffbruch in Wiesbaden von Bedeutung.

(5) Natur und Landschaft, Ökologie, Landwirtschaft und Wald

Im Ordnungsraum sowie in Teilräumen mit vergleichbarer Siedlungsdichte und -dynamik sollen zusammenhängende, ausreichend große, unbesiedelte Freiräume langfristig von Besiedlung frei gehalten und als wesentliche Gliederungselemente der Landschaft gestaltet werden. Diese Freiräume sind im Regionalplan als Regionale Grünzüge ausgewiesen.

Natur und Umwelt sollen nicht mehr als unbedingt notwendig in Anspruch genommen werden. Die Nutzung der Landschaft soll auf eine nachhaltige Sicherung der Leistungen des Naturhaushaltes ausgerichtet werden. Die Freiräume sind für Klima und Grundwasserschutz sowie für die Erhaltung und Förderung der biologischen Vielfalt zu sichern.

Erforderlich ist die Erhaltung und nach Möglichkeit die Erweiterung von Gebieten mit großer ökologischer Bedeutung, naturraumtypischen Biotopen in einer solchen Größenordnung, räumlichen Verteilung und Vernetzung, dass darin das Vorkommen aller in der Region heimischen Pflanzen- und Tierarten in überlebensfähigen Populationen sicher gestellt ist. Erforderlich ist ebenso die Erhaltung und Entwicklung von gewachsenen Landschaftsräumen als Erlebnis- und Erholungsgebiete sowie von Freiräumen in den besiedelten Bereichen zur Verbesserung des Wohn- und Arbeitsumfeldes.

Die Zugänglichkeit zur Landschaft ist für Fußgänger und Radfahrer zu gewährleisten, so weit nicht öffentliche Belange, insbesondere des Naturschutzes, entgegenstehen. Die landschaftsgebundene Erholung hat Vorrang gegenüber anderen Formen der Freizeitnutzung.

Der Sicherung der natürlichen Lebensgrundlagen dienen die entsprechenden Ausweisungen im Regionalplan.

In den Teilräumen mit sehr hoher landwirtschaftlicher Funktion sind Maßnahmen der Biotopvernetzung zur Aufwertung von Defiziträumen anzustreben. Hierbei sind die landwirtschaftlichen Bewirtschaftungsstrukturen zu berücksichtigen und die Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Flächen und die Beeinträchtigung landwirtschaftlicher Betriebsstandorte zu vermeiden.

Der Wald und seine wirtschaftlichen, ökologischen und sozialen Funktionen sollen nachhaltig gesichert werden. Wald darf wegen des hohen öffentlichen Interesses an der Walderhaltung nur dann für andere Zwecke in Anspruch genommen werden, wenn die angestrebte Nutzung nicht außerhalb des Waldes realisierbar ist, der Eingriff auf das unbedingt erforderliche Maß beschränkt wird und die Schutz- und Erholungsfunktion des Waldes insgesamt nur in vertretbarem Maße eingeschränkt werden.

4.03 Die Konsequenzen aus dem Regionalplan

Die Konsequenzen aus den regionalplanerischen Festlegungen für den neuen Flächennutzungsplan der Landeshauptstadt Wiesbaden betreffen insbesondere:

- ⇒ die Ausweisung von Wohnbauflächen und gewerblichen Bauflächen nach dem erkannten Bedarf in ausreichendem Umfang,
- ⇒ die Verknüpfung der Siedlungsplanung mit der Entwicklung von schienengebundenen Verkehrsachsen für den ÖPNV in Bündelung und in der Überschneidung mit anderen Verkehrswegen,
- ⇒ das kommunale Ziel der Einbindung in ein regionales Verkehrssystem,
- ⇒ die Sicherung und Entwicklung der für die Bevölkerung wichtigen Einrichtungen der Infrastruktur, der Grundversorgung mit Wasser und Energie sowie der Entsorgung,
- ⇒ die ökologischen und landschaftsbezogenen Belange in besonderem Maße und
- ⇒ das Verhältnis zu den Vorgaben der Landwirtschaft und der Forstwirtschaft.

IV. Ziele und Maßnahmen der Stadtentwicklung

1.0 Städtebauliche Ziele

1.01 Beschlüsse der Stadtverordnetenversammlung

Zu den von der Landeshauptstadt Wiesbaden verfolgten städtebaulichen Zielen liegen folgende Beschlüsse vor:

- ⇒ Beschlüsse der Stadtverordnetenversammlung zu verschiedenen Bebauungsplänen, zu Rahmenplanungen sowie zu Entwicklungs- und Umwandlungskonzepten für verschiedene Bereiche
- ⇒ Beschlüsse der Stadtverordnetenversammlung Nr. 0341 vom 05.11.98, Nr. 0189 vom 24.06.99, Nr. 0190 vom 24.06.99 und Nr. 0278 vom 20.06.00 zu den Anregungen der Ortsbeiräte, der Träger öffentlicher Belange, der Nachbargemeinden und der Fachämter zum Vorentwurf des neuen Flächennutzungsplanes und zum prognostizierten Wohnungsbedarf, zum Wohnsiedlungsflächen-Bestand und zu den geplanten Siedlungs- und Gewerbezuwachsflächen
- ⇒ Beschluss der Stadtverordnetenversammlung Nr. 0188 vom 24.06.1999 zur Stellungnahme der Landeshauptstadt Wiesbaden zum Entwurf des Regionalplanes Südhessen 1999
- ⇒ Beschluss der Stadtverordnetenversammlung zum Landschaftsplan Nr. 0846 vom 24.11.2000
- ⇒ Beschluss der Stadtverordnetenversammlung zum Verkehrsentwicklungsplan Nr. 0279 vom 20.06.2000
- ⇒ Beschlüsse der Stadtverordnetenversammlung zu verschiedenen Konzepten und Zielen (wie z. B. dem Kleingartenkonzept oder den Umweltqualitätszielen)

1.02 Räumliches Konzept

Die in den Abschnitten V., 1.0 und V., 2.0 dargestellten Flächenansprüche hatten im Vorfeld zur Diskussion über zwei grundsätzlich verschiedene Modellvarianten geführt:

- ⇒ Ergänzung bzw. Arrondierung der vorhandenen Siedlungsstrukturen durch Streuung einzelner kleinerer in ihrer Größe überschaubarer Baugebiete, die mit vertretbarem Aufwand in Natur und Landschaft eingegliedert werden können. Diese Modellvariante ist allerdings verbunden mit den folgenden Nachteilen: Geringe Eignung für die Erschließung durch den ÖPNV, geringe Eignung für den Geschosswohnungsbau, geringe Eignung für eine zentrale Wärmeversorgung (Blockheizwerk), ungünstige Auslastung von Einrichtungen der Infrastruktur.
- ⇒ Planung von zwei bis drei weitgehend autonomen urbanen Großsiedlungen. Diese Modellvariante ist verbunden mit den folgenden Nachteilen: Fehlende Akzeptanz von Siedlungen mit größeren Geschossbauanteilen in weiten Teilen der Bevölkerung, lange Bauzeit bis zur Fertigstellung - dass der hierfür erforderliche Pioniergeist der Erstabwohner noch zu finden sei, wurde verneint - sowie fehlende oder mangelhafte Infrastrukturangebote während der Bauphase.

Mit Beschluss der Stadtverordnetenversammlung zur Stellungnahme der Landeshauptstadt Wiesbaden zum Entwurf des RROPS 1995 fiel die Entscheidung dann schließlich zugunsten

der ersten Variante. Damit war die Grundstruktur der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung definiert, die dann im Entwurf zum neuen Flächennutzungsplan der Landeshauptstadt Wiesbaden ihren Niederschlag gefunden hat.

Im Übrigen bleibt die Grundstruktur der räumlichen Konzeption, die bereits durch den Flächennutzungsplan von 1970 vorgegeben war, unverändert.

1.03 Stadtplanerische Ziele für die Siedlungsentwicklung

Die Siedlungsentwicklung in Wiesbaden orientiert sich an den Grundsätzen der Nachhaltigkeit und der sozialen Verantwortung gegenüber der Bevölkerung. Die Stadtentwicklungsplanung wird als integrierte Gesamtplanung unter Berücksichtigung der sozialen, ökologischen, wirtschaftlichen, verkehrlichen und historischen Aspekte verstanden.

Da Siedlungsflächen insbesondere im Ballungsraum Rhein-Main ein begrenztes Gut sind, gilt der Grundsatz "Innenentwicklung vor Außenentwicklung" und der ressourcen- und flächenschonenden Bebauung. Daher sollen vor der Ausweisung von neuen Siedlungsflächen vorrangig Flächenpotenziale auf ehemaligen Militär- und Produktionsflächen, auf un- bzw. untergenutzten Bahnflächen und im sonstigen Bestand erschlossen werden. Eine behutsame Nachverdichtung im Bestand, dort wo sozial- und umweltverträglich, ohne Minderung der Wohn- und Lebensqualität, ist eine zentrale Aufgabe der Stadtentwicklung. Verdichtungen, die zu Verlust an Lebensqualität führen, sind jedoch zu vermeiden. Diesen ist dort, wo vorhanden, durch Schaffung, Vergrößerung und Begrünung von Freiflächen entgegenzuwirken.

Stadtentwicklung ist ein stetiger Prozess, der angepasst werden muss an sich ändernde Rahmenbedingungen. Insbesondere die Regionalentwicklung und übergeordnete Planungszusammenhänge wirken sich auf Wiesbaden aus, auf die umgekehrt im Interesse der Wiesbadener Entwicklungsziele Einfluss genommen werden muss.

Wachsender Flächenverbrauch und zunehmender Verkehr sind eng miteinander verknüpft. Verkehrliche Aspekte bedürfen daher besonderer Beachtung im Rahmen der integrierten Planung. Mobilität muss für alle gewährleistet sein, deshalb sind bei der Siedlungsentwicklung die Interessen der ÖPNV-Nutzer, Fußgänger und Radfahrer dem motorisierten Individualverkehr vorzuziehen.

Eine umwelt- und sozialverträgliche Siedlungsstruktur wird durch eine möglichst kleinteilige Funktionsmischung erzielt, was zur Belebung der städtischen Quartiere beiträgt, die Infrastruktur im Stadtviertel, wie Einkaufsmöglichkeiten, Kindergärten, medizinische Versorgung etc. fördert und zur Verkehrsvermeidung beiträgt ("Stadt der kurzen Wege"). Ebenso bedarf es einer optimalen ÖPNV-Anbindung, d. h. einer Siedlungsentwicklung entlang der Hauptachsen des Bussystems und des regionalen Schienenverkehrs. Zur Sicherung und Entwicklung einer sozialen und familienfreundlichen Infrastruktur und ÖPNV-Anbindung auch für neue Wohngebiete sollen Bebauungsdichten von ca. 60 WE/ha angestrebt werden.

Der Tendenz, u. a. wegen Luft- und Lärmbelastung in die Region abzuwandern und folglich als Pendlerin oder Pendler wiederum zum Ansteigen von Luft- und Lärmbelastung beizutragen, soll entgegengewirkt werden. Die Stadt Wiesbaden wird daher ihren Beitrag dazu leisten, dass der Wohn- und Arbeitsplatzbedarf vorrangig in Wiesbaden selbst gedeckt werden kann.

Bei den Planungsprozessen soll die Beteiligung der Bürgerschaft weiter ausgebaut werden.

Die bereits vorhandenen Grünzüge sind auch zukünftig in ihrer Funktion als Siedlungszäsuren zu bewahren.

1.04 Stadtplanerische Ziele zur Stadtgestaltung

Die Stadt wird ihre historisch gewachsenen Stadträume erhalten und entwickeln. Sie wird die städtebaulichen Strukturen von neuen Baugebieten, wo immer möglich und sinnvoll, den vorhandenen Strukturen anpassen.

Die Stadt wird insbesondere auch den öffentlichen Raum sowie das umfangreiche und z. T. einzigartige Erbe an Kulturdenkmälern pflegen und weiterentwickeln. Sie wird ihre Identität, d. h. die Wiedererkennbarkeit und Einzigartigkeit ihrer städtebaulichen und baulichen Erscheinung bewahren und bei neuen Siedlungsvorhaben aufnehmen und weiterentwickeln.

Wiesbaden ist mit seiner charakteristischen und historisch gewachsenen Stadtgestalt zu erhalten und weiterzuentwickeln. Dies gilt für die Innenstadt mit ihren begrüneten Alleen und überwiegend gründerzeitlichen Blockrandbebauungen (siehe hierzu Kapitel V., 1.05 und 6.04). Neubauvorhaben müssen sich hierbei in die gegebene Struktur einfügen.

Überdies sind die zum Teil dörflich geprägten Baustrukturen der Vororte zu erhalten. Auch hier müssen sich Arrondierungen, Baulückenschließungen, Umnutzungen und Siedlungserweiterungen am Vorhandenen orientieren.

In den am Rhein und Main gelegenen Ortsbezirken Schierstein, Biebrich, Mz.- Amöneburg, Mz.-Kastel und Mz.-Kostheim gilt es, die jeweiligen stadtgestalterischen Qualitäten in Bezug auf die Uferzonen zu erhalten und zu verbessern.

1.05 Stadtplanerische Ziele zur Entwicklung der Innenstadt

Die Innenstadt, die in etwa das historische Fünfeck, die südliche Innenstadt, das innere Westend und die Randlagen dieser Bereiche umfasst, ist Identifikationsort für die Bewohnerinnen und Bewohner der Stadt. Sie ist auch Ziel und Erlebnisraum für Gäste, die von außerhalb in die Stadt kommen.

Die Innenstadt ist gekennzeichnet durch das enge Nebeneinander von Wohnen, Arbeiten, Einkaufen, Kultur, Erholung und Freizeit. Die Tendenz, innenstadtypische Nutzungen an die Peripherie oder in nicht integrierte Lagen zu verlagern, wird die Stadt nicht fördern, sondern dieser entgegenwirken.

Das Erscheinungsbild der deutschen Innenstädte ist in den vergangenen Jahren immer ähnlicher geworden: Gleiche Läden, gleiche Waren, gleiche Dekorationen. Produktwerbung überkrustet die Architektur mit stets den gleichen Botschaften. So verlieren die Innenstädte zunehmend an eigenem Charakter und Gesicht. Es gilt daher in der Wiesbadener Innenstadt, insbesondere in der Fußgängerzone, die gewachsene und unverwechselbare Identität wieder dort herzustellen, wo sie beschädigt oder zerstört wurde. Die Innenstadt muss öffentlicher, lebendiger und multikultureller Dreh- und Angelpunkt der Gesamtstadt sein. Hierzu müssen Wohnen, Arbeiten, Einkaufen, Freizeit, Erholung und Kultur als erlebbare Einheit erhalten und weiterentwickelt werden.

Die Stadt wird ihre erkennbaren Charakterzüge weiterentwickeln und neu definieren, so z. B. ihr Gesicht als Kurstadt, als Kongress- und Messestadt und als Medien- und Filmstadt. Sie wird weiter als Kulturstadt durch Ausstellungen und Aufführungen auf den Plätzen und sonstigen Freiräumen auftreten.

Insbesondere den Freizeitbedürfnissen von Familien und Jugendlichen muss sich die Wiesbadener Innenstadt stärker öffnen und gestalterisch entgegenkommen.

Einige innerstädtische Freiräume, Plätze und Grünflächen müssen neu gestaltet sowie erlebbar miteinander verbunden und mit mehr Aufenthaltsqualität ausgestattet werden. Insbesondere in den hochverdichteten Wohnbereichen der Innenstadt muss die Herstellung und

Erweiterung von Grünflächen als Aufenthalts-, Spiel- und Erholungsflächen im Vordergrund stehen, um die Lebens- und Wohnqualität in der Innenstadt zu erhöhen.

Ein erster Schritt hierzu ist die Neugestaltung der Fußgängerzone und die Entwicklung einer Gesamtkonzeption für den gesamten Bereich um die Schwalbacher Straße mit dem Platz der deutschen Einheit, der Fußgängerzone und dem Mauritiusplatz. Verkehrsberuhigte Bereiche für Fußgänger sind weiter auszudehnen. Auf ihren Plätzen kann sich Wiesbaden auch als Stadt der Quellen präsentieren.

1.06 Stadtplanerische Ziele zur Entwicklung der Vororte

Die Vororte Wiesbadens sind teilweise ländlich-dörflich geprägt. Die Ortskerne sollen als vielfältig genutzte Bereiche stabilisiert und in einem verträglichen Mit- und Nebeneinander, d. h. für Wohnzwecke, für Einrichtungen der Grundversorgung (Einkaufen, Schule, Kindergarten und ärztliche Versorgung), Landwirtschaft, Handwerk und Kleingewerbe gestärkt werden.

In den Vororten ist die Versorgung mit Schulen, Kindergärten, Sportanlagen, Bürgerhäusern und Altentagesstätten im nötigen Umfang zu sichern. Die private Grundversorgung für den täglichen Bedarf sowie mit öffentlichen Diensten ist zu erhalten und, wo nötig, auszubauen.

Der soziale und ökonomische Wandel, insbesondere der Strukturwandel in der Landwirtschaft, zwingt die dörflichen Siedlungen, sich verstärkt für neue Aufgaben und Funktionen zu öffnen. Die behutsame Dorferneuerung hat damit auch eine eigene Dimension erhalten. Neben agrarstrukturellen Maßnahmen werden hierbei städtebauliche Planungen und Maßnahmen sowie deren finanzielle Förderung eine zunehmende Bedeutung erlangen.

Der Übergang der bebauten Siedlungsbereiche in die freie Landschaft ist im Sinne eines harmonischen Orts- und Landschaftsbildes durch geeignete Maßnahmen zu entwickeln. Hierzu zählen z. B. Gärten, Streuobstwiesen oder Feldgehölze. Die Grünordnung dient auch der Verbesserung der Wohnqualität und der Stärkung des gesamten Naturhaushaltes. Die Grünsysteme der einzelnen Vororte sollen miteinander vernetzt werden.

Die Uferzonen von Rhein und Main sollen für die Naherholung sowie für Wassersport und Schiffstourismus aufgewertet werden.

2.0 Wirtschaftliche Ziele

2.01 Wirtschaftliche Leitlinien zur Stadtentwicklung

Übergeordnetes Ziel der Wirtschaftspolitik ist es, die Standortvorteile des Wirtschaftsstandortes Wiesbaden zu erhalten und weiterzuentwickeln.

Ökonomische- und ökologische Belange sind in Einklang zu bringen.

Die Landeshauptstadt Wiesbaden benötigt auch in Zukunft ein leistungsfähiges Dienstleistungs- und produzierendes Gewerbe. Hierzu werden Flächen bereitgestellt.

Das örtliche Kleingewerbe und das Handwerk sowie Nahversorgungsdienstleistungen werden durch wirtschaftspolitische Maßnahmen flankierend unterstützt.

Der Bestand von Industrie- und Gewerbeflächen wird grundsätzlich erhalten.

Eine Nutzungsmischung von Wohnen und Arbeiten in Stadterweiterungsbereichen wird angestrebt.

Die inneren Reserven brachgefallener Gewerbeflächen sind für gewerbliche Nutzungen zu mobilisieren.

Der expansiven Entwicklung des Dienstleistungssektors ist durch die Ausweisung adäquater flächen Rechnung zu tragen.

Die Bedeutung Wiesbadens als Behördenstandort ist weiter zu entwickeln und bauleitplanerisch zu sichern.

Die polyzentrale Struktur des Einzelhandels soll gefördert und die Oberzentrumsfunktion als Einkaufsstadt weiter ausgebaut werden.

3.0 Umweltplanerische Ziele zur Stadtentwicklung

3.01 Umweltqualitätszielkonzept

In dem 1995 in überarbeiteter Fassung beschlossenen Umweltqualitätszielkonzept werden die folgenden umweltplanerischen Ziele zur Stadtentwicklung ausgesprochen:

(1) Leitziele

Die natürliche Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts und seiner Potenziale im Wiesbadener Stadtgebiet ist als Lebensgrundlage für die Wiesbadener Bevölkerung und die Nutzungsfähigkeit der Naturgüter langfristig zu sichern und zu entwickeln. Hierzu sind die ausgewiesenen und zukünftig auszuweisenden Schutzgebiete zu sichern und weiterzuentwickeln.

Die weitere Stadtentwicklung muss sich an der naturräumlichen Ausstattung der Teilräume, ihrer Empfindlichkeit und Schutzwürdigkeit orientieren.

(2) Wasser

In allen Wiesbadener Bächen (Gewässer II. und III. Ordnung) ist die erreichte Gewässergütekategorie I – II zu erhalten und in den übrigen Bachabschnitten mindestens die Gewässergütekategorie II herbeizuführen.

Zukünftig sollen möglichst alle Bäche, insbesondere im Außenbereich, in Bezug auf Wasserkörper, Gewässerbett, Uferbereich und Lebensgemeinschaften in einen naturnahen Zustand versetzt (renaturiert) werden. Sie sollen grundsätzlich von jeder Bebauung freigehalten werden, in verbauten Überschwemmungsgebieten ist die Wiederherstellung des Retentionspotenzials anzustreben.

Bei der Bodennutzung (Land-, Forstwirtschaft, Gärten) sind die natürlichen Überschwemmungsgebiete der Bäche angemessen zu berücksichtigen.

Das Grundwasser muss langfristig im gesamten Stadtgebiet eine so gute Qualität haben, dass es entsprechend den Werten der Trinkwasserverordnung (TVO) als Trinkwasser genutzt werden kann, soweit keine geogene Vorbelastung vorliegt.

Die Grundwasserentnahme im Stadtgebiet darf die Grundwasserneubildungsrate nicht übersteigen, ein Fehlbedarf soll langfristig nicht durch Zukäufe von Wasser aus anderen Regionen ausgeglichen werden. Der gewerbliche und private Wasserverbrauch ist zu reduzieren.

(3) Boden/Abfall

Die Konzentration von Schadstoffen im Boden darf sich gegenüber der derzeitigen Situation nicht erhöhen. Sämtliche kontaminierten Flächen (Altstandorte und Altablagerungen) sind zu sanieren.

Der Flächenverbrauch bzw. die Versiegelung von Freiflächen durch Siedlungs-, Verkehrs- und Gewerbeflächen ist zu minimieren. Bei der Ausweisung neuer Gewerbe- und Siedlungsflächen ist im Austausch dafür zu prüfen, ob andere bereits für Siedlungszwecke vorgesehene oder in Anspruch genommene Flächen wieder aufgegeben werden können (Flächenrecycling).

(4) Klima/Luft

Auch bei austauscharmen und windarmen Wetterlagen muss durch das System der Hangwinde im Laufe einer Nacht sichergestellt sein, dass wie bisher mindestens alle zwei Stunden ein völliger Luftaustausch in der Innenstadt stattfindet. Die Temperaturdifferenz zwischen der aufgeheizten Innenstadt und den Kaltluftentstehungsgebieten außerhalb der Stadt darf im Laufe von Sommernächten 5° C nicht übersteigen. Dazu sind alle Kaltluftentstehungsgebiete und Kaltluftabflussbahnen von Bebauung, Auffüllungen und geschlossenen Gehölzbeständen freizuhalten.

Bestehende innerstädtische Grünzüge sind zu erhalten und in ihrer Funktionsfähigkeit zu sichern.

Die Luftqualität in Wiesbaden muss bezogen auf die Immissionskonzentration aller relevanten Luftschadstoffe langfristig eine Qualität erreichen, die dem Vorsorgeanspruch in Bezug auf die menschliche Gesundheit, das menschliche Wohlbefinden sowie den Schutz empfindlicher Pflanzen und Tiere Rechnung trägt.

(5) Arten- und Biotopschutz

Das heute in Wiesbaden vorkommende Spektrum an Tier- und Pflanzenarten, einschließlich ihrer Lebensgemeinschaften und Lebensräume, ist quantitativ und qualitativ zu sichern und durch Maßnahmen der Biotopentwicklung und -vernetzung zu entwickeln. Durch Wiederherstellung ehemaliger Lebensstätten sind verschollenen sowie bestandsbedrohten Tier- und Pflanzenarten Lebensmöglichkeiten zurückzugeben.

Der gesamte Wiesbadener Stadtwald ist in seiner flächenmäßigen Ausdehnung zu erhalten und nach dem ökologischen Programm und den "Waldbaurichtlinien für den Wiesbadener Stadtwald" nach Grundsätzen naturgemäßer Waldwirtschaft zu behandeln. 10% der Waldfläche sind als Schutzkategorien nach Naturschutzrecht, Biotopschutzwälder und Altholzinseln auszuweisen.

Ca. 15% des Stadtgebiets sind einer extensiven Nutzung zuzuführen.

(6) Lärm/Menschliche Gesundheit

Eine weitere Zunahme der Lärmbelastungen ist zu vermeiden. In vorhandenen Wohngebieten ist eine schrittweise Reduzierung des Lärmmittelungspegels auf max. 60 dB(A) herbeizuführen, in Neubaugebieten dürfen die Werte von 55 dB(A) nach der DIN 18005 nicht überschritten werden.

3.02 Naturräumliches Leitbild der Landschaftsplanung

Das landschaftsplanerische Leitbild umfasst ausschließlich Ziele aus der fachlichen Sicht der Landschaftsplanung, losgelöst von anderen Nutzungsansprüchen.

Die Leitbildarstellung im Entwicklungskonzept zum Landschaftsplan bildet die Überleitung von dem Bestands- und Bewertungsteil hin zum Entwicklungsteil. Sie berücksichtigt nicht die Realisierungschancen von Maßnahmen, sondern vielmehr das reine naturräumliche Erfordernis.

Das landschaftsplanerische Leitbild wurde aus den Vorgaben des Landschaftsrahmenplanes entwickelt und weiter differenziert. Dabei wurde das Stadtgebiet in sechs Naturräume unterteilt, für die verschiedene Grundleitbilder formuliert wurden:

- ⇒ Die Untermainebene,
- ⇒ die Ingelheimer Rheinebene,
- ⇒ das Main-Taunus-Vorland,
- ⇒ der Rheingau,
- ⇒ der Vortaunus und
- ⇒ der Hohe Taunus.

Danach sind in ihrem Zustand zu erhalten, zu pflegen und zu entwickeln:

- ⇒ Die Flüsse Rhein und Main mit ihren Überschwemmungsgebieten und naturnahen Auewäldern in ihrer Bedeutung für die Wassergewinnung, die Fischpopulation und den Vogelzug bzw. in ihrer Eigenschaft als Vernetzungselement und Luftleit- und Luftventilationsbahn sowie im Mündungsbereich des Mains in den Rhein als erlebbarer Naturraum,
- ⇒ die offene Landschaft mit ihren Bächen und deren Auen, einerseits für die acker- und weinbauliche Nutzung und andererseits für die ökologischen Vernetzungsstrukturen, die Grundwasserbildung und die Kaltluftherzeugung,
- ⇒ der Wald in naturgemäßer Ausprägung als Frischluftproduzent und Wasserregulierer sowie für die ruhige Erholungsnutzung und
- ⇒ die Freiräume in den besiedelten Bereichen für Grünstrukturen mit Vernetzungsfunktion.

(1) Großräumige Entwicklung

Die Ausgleichsräume sollen Leistungen des Naturhaushaltes zur Verfügung stellen, die im bebauten Stadtgebiet nicht bereitgestellt werden können. Insbesondere sind Vorranggebiete für Klimaverbesserung, Sauerstoffproduktion und Lufthygiene, zur Grundwasseranreicherung und -gewinnung, zur Sicherung und Entwicklung wertvoller Biotop – einschließlich deren Vernetzung – und für Freizeit und Erholung Bestandteile des Ausgleichsflächensystems. Die Bachläufe sind in einen naturnahen Zustand zu versetzen (Renaturierung), der gesamte Wiesbadener Stadtwald ist in seiner flächenmäßigen Ausdehnung und seiner optischen Erscheinung zu erhalten. Sein Bestand ist nach Grundsätzen naturgemäßer Waldwirtschaft zu behandeln, ein Teil ist nach Schutzkategorien des Naturschutzrechtes auszuweisen.

Großräumig sollen geschützt und entwickelt werden:

- ⇒ Das biologische Regenerationspotenzial/Naturschutzpotenzial,
- ⇒ das klimatische Regenerationspotenzial,
- ⇒ das biotische Ertragspotenzial (u. a. in der Land- und Forstwirtschaft),
- ⇒ das Wasserdargebotspotenzial,
- ⇒ das Rohstoffpotenzial und
- ⇒ das Erholungspotenzial.

(2) Kleinräumige Entwicklung

Kleinräumige bioklimatische und hygienische Erfordernisse können nur vor Ort abgedeckt werden. Nur ein feinmaschiges Netz und eine mosaikartige Durchmischung der bebauten Landschaft mit begrünten Freiräumen sind ein Mittel zur Erfüllung der bioklimatischen, hygienischen und ästhetischen Funktion sowie zur Erholung.

Die angestrebte Leistungsfähigkeit von Natur und Landschaft und deren Pufferungsvermögen gegenüber Beeinträchtigungen wird durch kleinräumige, stabile Stoffkreisläufe, hohe Artenvielfalt, Verlangsamung des Wasserkreislaufes (u. a. durch Vermehrung der Versickerungsflächen) wesentlich erhöht.

Kleinräumig soll das Schwergewicht auf der Förderung von

- ⇒ Gelände- und Stadtklimaten,
- ⇒ Erholungsfunktionen und
- ⇒ biologischen Regenerationspotenzialen innerhalb des belasteten Ökosystems gelegt werden.

V. Themenbereiche der Planung

1.0 Wohnen

1.01 Bevölkerungsstruktur und -entwicklung

(1) Bevölkerungsentwicklung seit der Volkszählung 1987

Seit der letzten Volkszählung 1987 ist die Bevölkerungszahl der Stadt Wiesbaden von 251.871 auf 271.076 Einwohner bzw. um 9,3% bis zum Jahresende 2001 gestiegen.

Dieses Wachstum vollzog sich jedoch nicht gleichmäßig über den gesamten Zeitraum.

Bis zum Jahre 1993 lag ein besonderer Wachstumsdruck auf der Stadt. Die Bevölkerung wuchs um ca. 19.000 Personen bzw. ca. 7,5% auf 270.873 Einwohner.

Das Jahr 1994 markierte dann eine Trendwende in der Bevölkerungsentwicklung. Die Einwohnerzahl ging auf 266.081 zurück. Dies hatte zwei Ursachen:

Einerseits wurden seitens der Meldebehörde umfangreiche Registerbereinigungen vorgenommen, wodurch über 5.000 Personen "von Amts wegen" abgemeldet wurden. Andererseits hatte sich aber auch das Wanderungsgeschehen verändert. Erstmals seit 1987 war im Jahre 1994 die Wanderungsbilanz nur noch schwach positiv.

Im Jahre 1995 erhöhte sich die fortgeschriebene Einwohnerzahl dann zunächst wieder um über 1.000 Personen auf 267.122. Danach stagnierte die Einwohnerzahl Wiesbadens bis zum Jahre 1998, da erneute Registerbereinigungen im Vorfeld der ursprünglich einmal geplanten Volkszählung (VZ) 2001 den Einwohnerbestand, trotz überwiegend positiver Wanderungssalden, drückten.

In den Jahren 1999 und 2000 konnte dann jedoch wieder – trotz weiterer Registerbereinigungen in 1998 und 1999 – ein Bevölkerungszuwachs in Folge von erheblichen Wande-

rungsgewinnen, verzeichnet werden. Die Einwohnerzahl stieg erneut auf 270.109 Personen zum 31.12.2000.

Die nachfolgende Tabelle 1 zeigt den Bevölkerungsbestand nach Altersstruktur für den Zeitraum seit der Volkszählung 1987 bis zum Jahre 2001.

Tab. 1 Bevölkerungsbestand nach Altersstruktur 1987 – 2001¹

| Stichtag | Insgesamt | davon | | | | | |
|-----------------------------|-----------|--------------|-------------------|---------------|-------------------|--------------------|-------------------|
| | | 0 - 14 Jahre | | 15 - 64 Jahre | | 65 Jahre und älter | |
| | abs. | abs. | in % ² | abs. | in % ² | abs. | in % ² |
| 25.05.87 | 251.871 | 31.002 | 12,3 | 174.057 | 69,1 | 46.812 | 18,6 |
| 31.12.87 | 252.461 | 31.151 | 12,3 | 174.368 | 69,1 | 46.942 | 18,6 |
| 31.12.88 | 254.209 | 32.045 | 12,6 | 175.010 | 68,9 | 47.154 | 18,5 |
| 31.12.89 | 256.885 | 32.984 | 12,8 | 176.622 | 68,8 | 47.279 | 18,4 |
| | | | | | | | |
| 31.12.90 | 260.301 | 33.794 | 13,0 | 178.981 | 68,8 | 47.526 | 18,3 |
| 31.12.91 | 264.022 | 34.752 | 13,2 | 181.683 | 68,8 | 47.587 | 18,0 |
| 31.12.92 | 268.069 | 35.707 | 13,3 | 184.774 | 68,9 | 47.588 | 17,8 |
| 31.12.93 | 270.873 | 36.563 | 13,5 | 186.597 | 68,9 | 47.713 | 17,6 |
| 31.12.94³ | 266.081 | 36.445 | 13,7 | 182.119 | 68,4 | 47.517 | 17,9 |
| | | | | | | | |
| 31.12.95 | 267.122 | 36.960 | 13,8 | 182.727 | 68,4 | 47.435 | 17,8 |
| 31.12.96 | 267.669 | 37.037 | 13,8 | 183.475 | 68,5 | 47.157 | 17,6 |
| 31.12.97 | 267.726 | 37.194 | 13,9 | 183.617 | 68,6 | 46.915 | 17,5 |
| 31.12.98³ | 267.187 | 37.198 | 13,9 | 183.361 | 68,6 | 46.628 | 17,5 |
| 31.12.99³ | 268.716 | 37.708 | 14,0 | 183.998 | 68,5 | 47.010 | 17,5 |
| 31.12.00 | 270.109 | 38.084 | 14,1 | 184.540 | 68,3 | 47.485 | 17,6 |
| 31.12.01 | 271.076 | 38.218 | 14,1 | 184.754 | 68,2 | 48.104 | 17,7 |

Quelle: Hessisches Statistisches Landesamt

(2) Natürliche Bevölkerungsentwicklung**1. Geburten**

In den letzten 20 Jahren ist die Zahl der Geburten in Wiesbaden in der Grundtendenz gestiegen. Die Entwicklung gleicht im Zeitverlauf zwar einer gewissen Wellenbewegung, die aber eine eindeutig steigende Tendenz aufweist. In den vergangenen 4 Jahren konnte Wiesbaden jeweils rund 2.700 Neugeborene verzeichnen. Hier spiegelt sich vor allem der demographische Tatbestand wieder, dass sich heute mehr Wiesbadenerinnen im gebärfähigen Alter befinden als noch vor 20 Jahren (vgl. Tab. 2).

2. Sterbefälle

Die Zahl der Sterbefälle war im betrachteten Zeitraum wesentlich geringeren Schwankungen unterworfen, als die der Geburten. So lag die Variationsbreite hier zwischen 3.060 (1998) und 3.477 (1983). Generell konnte aber ein Rückgang der Sterbefälle pro Jahr beobachtet werden. So sank die Zahl der Gestorbenen zwischen 1977 und 1999 um 6,6% (vgl. Tab. 2).

¹ Fortschreibung aufgrund des Volkszählungsergebnisses vom 25. Mai 1987² Anteil der jeweiligen Altersgruppe³ Bevölkerungsrückgang bzw. geringerer –zugang aufgrund von Registerbereinigungen

Tab. 2 Natürliche Bevölkerungsentwicklung 1977 – 2001

| Jahr | Lebendgeborene | Sterbefälle | Bevölkerungsbilanz |
|------|----------------|-------------|--------------------|
| 1977 | 2 289 | 3 323 | - 1 034 |
| 1978 | 2 227 | 3 385 | - 1 158 |
| 1979 | 2 400 | 3 307 | - 907 |
| 1980 | 2 449 | 3 307 | - 858 |
| 1981 | 2 452 | 3 407 | - 955 |
| 1982 | 2 394 | 3 376 | - 982 |
| 1983 | 2 261 | 3 477 | - 1 216 |
| 1984 | 2 138 | 3 136 | - 998 |
| 1985 | 2 089 | 3 261 | - 1 172 |
| 1986 | 2 223 | 3 327 | - 1 104 |
| 1987 | 2 267 | 3 221 | - 954 |
| 1988 | 2 535 | 3 253 | - 718 |
| 1989 | 2 585 | 3 364 | - 779 |
| 1990 | 2 659 | 3 337 | - 678 |
| 1991 | 2 678 | 3 386 | - 708 |
| 1992 | 2 709 | 3 315 | - 606 |
| 1993 | 2 667 | 3 288 | - 621 |
| 1994 | 2 654 | 3 231 | - 577 |
| 1995 | 2 588 | 3 193 | - 605 |
| 1996 | 2 677 | 3 270 | - 593 |
| 1997 | 2 769 | 3 121 | - 352 |
| 1998 | 2 739 | 3 060 | - 321 |
| 1999 | 2 710 | 3 103 | - 393 |
| 2000 | 2.752 | 3.026 | - 274 |
| 2001 | 2.676 | 2.950 | - 274 |

Quelle: Hessisches Statistisches Landesamt

3. Bilanz der natürlichen Bevölkerungsentwicklung

Trotz der gestiegenen jährlichen Geburtenzahlen (mit Ausnahme von 2001) bleibt die Bilanz der natürlichen Bevölkerungsentwicklung (Saldo von Geburten und Sterbefällen) in der Gesamtbevölkerung negativ. Festzustellen ist lediglich, dass die Höhe des Sterbefallüberschusses in den letzten 20 Jahren deutlich zurückgegangen ist.

(3) Wanderungsgeschehen der letzten 20 Jahre

Maßgeblich für die Bevölkerungsentwicklung und die Zusammensetzung der Bürgerschaft ist vor allem das Wanderungsgeschehen, das heißt das Ausmaß der Zuzüge und Fortzüge einzelner Bevölkerungsgruppen.

1. Zuzüge

Jedes Jahr ziehen etwa 14.000 bis 15.000 Personen nach Wiesbaden zu. Rund 30% der Zuzüge erfolgen aus dem Umland/Nahbereich, der weitaus größere Teil aus entfernteren Regionen. Hierbei spielen erfahrungsgemäß arbeitsplatzinduzierte Wanderungen eine besondere Rolle. Entsprechend schwankt das Zuzugsvolumen in den letzten 20 Jahren auch

mit der wirtschaftlichen Situation. In wirtschaftlich schlechten Zeiten – etwa Rezessionsjahren – sinkt das Zuzugsvolumen.

Die Zuzüge von ausländischer Bevölkerung werden aber auch maßgeblich durch die politischen Rahmenbedingungen gesteuert. Asylgesetzgebung, Flüchtlingsströme aus Krisengebieten prägen ebenso das Zuzugsvolumen, wie auch die politische und wirtschaftliche Situation im Heimatland.

2. Fortzüge

Jedes Jahr ziehen rund 13.000 bis 14.000 Personen aus Wiesbaden fort. Dabei spielt bei der ausländischen Bevölkerung häufig die Rückkehr in das Heimatland als Zielgebiet eine wesentliche Rolle.

3. Wanderungsbilanzen

Bis auf wenige Ausnahmen (1983, 1984, 1994 und 1998) ist die Wanderungsbilanz der Stadt Wiesbaden in den letzten 20 Jahren positiv gewesen, d. h. es ziehen im Regelfall mehr Personen nach Wiesbaden als umgekehrt der Stadt den Rücken kehren. Am größten war der Zuwanderungsüberschuss zu Beginn der 90er Jahre, wo aufgrund politischer Sondersituationen besonders viele Zuzüge aus dem Ausland, insbesondere aus Osteuropa, in das Rhein-Main-Gebiet zu verzeichnen waren. Die Wanderungsbilanz der deutschen Bevölkerung ist hingegen seit Mitte der 90er Jahre annähernd ausgeglichen.

Die Fortzüge der Jahre 1994, 1998 und 1999 sind aufgrund von Registerbereinigungen, die als "Fortzüge nach unbekannt" in der amtlichen Statistik verrechnet werden, künstlich überhöht (vgl. Tab. 3).

Tab. 3 Wanderungsentwicklung 1977 - 2001

| Jahr | Zuzüge | Fortzüge | Wanderungsbilanz |
|-------------------|--------|----------|------------------|
| 1977 | 14 794 | 13 175 | + 1 619 |
| 1978 | 14 712 | 12 416 | + 2 296 |
| 1979 | 15 024 | 12 286 | + 2 738 |
| | | | |
| 1980 | 14 858 | 12 803 | + 2 055 |
| 1981 | 13 393 | 12 453 | + 940 |
| 1982 | 12 112 | 11 876 | + 236 |
| 1983 | 10 276 | 12 319 | - 2 043 |
| 1984 | 9 726 | 11 705 | - 1 979 |
| 1985 | 10 247 | 9 919 | + 328 |
| 1986 | 10 920 | 9 897 | + 1 023 |
| 1987 | 11 627 | 9 410 | + 2 217 |
| 1988 | 11 737 | 9 271 | + 2 466 |
| 1989 | 13 442 | 9 987 | + 3 455 |
| | | | |
| 1990 | 14 169 | 10 075 | + 4 094 |
| 1991 | 15 290 | 10 861 | + 4 429 |
| 1992 | 17 753 | 13 100 | + 4 653 |
| 1993 | 17 850 | 14 425 | + 3 425 |
| 1994 ¹ | 13 530 | 17 745 | - 4 215 |
| 1995 | 14 674 | 13 028 | + 1 646 |
| 1996 | 14 215 | 13 075 | + 1 140 |
| 1997 | 14 367 | 13 958 | + 409 |
| 1998 ¹ | 14.249 | 14.467 | - 218 |
| 1999 ¹ | 15.711 | 13.789 | + 1.922 |
| 2000 | 15.738 | 14.071 | + 1.667 |
| 2001 | 15.279 | 14.038 | + 1.241 |

Quelle: Hessisches Statistisches Landesamt

(4) Bevölkerungsprognose für die Stadt Wiesbaden bis 2010

Im Jahr 1996 legte das Amt für Wahlen, Statistik und Stadtforschung eine neue kleinräumige Bevölkerungsprognose für die Landeshauptstadt Wiesbaden vor. Dabei wurden gegenüber der alten Prognose aus dem Jahre 1990 die Annahmen zur Bevölkerungsentwicklung weiter verfeinert.

Diese Prognose umfasst die Entwicklung der Wiesbadener Bevölkerung von 1996 bis zum Jahre 2010.

Basis der Prognose bildeten begründete Annahmen über die zu erwartenden Entwicklungen hinsichtlich Geburten, Sterbefällen, Zuzügen und Fortzügen in den Prognosejahren.

Für den Bereich der natürlichen Bevölkerungsbewegung (Geburten, Sterbefälle) konnten die Entwicklungen der beginnenden 90er Jahre als Grundlage für die weitere Modellrechnung herangezogen werden. Einen ganz wesentlichen Pfeiler innerhalb des Prognosemodells bildeten aber die Annahmen zu den zukünftigen Wanderungsbewegungen. Dabei wurde im

¹ Sehr hohe Zahl von ausgewiesenen Fortzügen durch Erfassen von Registerbereinigungen, die eigentlich nicht nur das betrachtete Jahr betreffen.

Rahmen einer Expertenrunde ein differenziertes Wanderungsmodell entwickelt, auf dessen Grundlage die notwendigen Wanderungsparameter für die Prognose festgelegt wurden.

Da die wirtschaftlichen, gesellschaftlichen und politischen Rahmenbedingungen bis 2010 nur schwer abzuschätzen waren, wurden drei verschiedene Prognosevarianten gerechnet, die sich ausschließlich durch die Höhe des Zuzugsvolumens unterscheiden. Dadurch entsteht ein Prognosekorridor, mit dem man die Bandbreite möglicher Entwicklungen abschätzen kann. Die untere Variante geht von jährlich 11.420 Zuwanderungen aus, die obere von 15.160. Dazwischen liegt die mittlere Variante, die ein Zuzugsvolumen von 13.490 Personen unterstellt. Durch die unterschiedlichen Zuzugszahlen ergibt sich im Prognosemodell auch ein differenzierter Wanderungssaldo, der sich je nach Variante zwischen -100 und +2.100 pro Jahr bewegt (vgl. Tab. 4).

Je nach Prognosevariante wird die Bevölkerungszahl Wiesbadens im Zeitraum vom 01. Januar 1996 bis zum 01. Januar 2010

- ⇒ um ca. 9.400 auf ca. 256.000 zurückgehen (untere Variante),
- ⇒ um ca. 10.100 auf ca. 275.500 anwachsen (mittlere Variante) oder
- ⇒ um ca. 25.500 auf ca. 291.000 steigen (obere Variante).

Tab. 4 Bevölkerungsprognose 1996 - 2010

| Jahr | Bevölkerung am 01. Januar gemäß... | | |
|-------------|------------------------------------|--------------------|-----------------|
| | unterer Variante | mittlerer Variante | oberer Variante |
| 1996 | 265.391 | 265.391 | 265.391 |
| 1997 | 264.176 | 266.247 | 267.916 |
| 1998 | 263.088 | 267.069 | 270.269 |
| 1999 | 262.109 | 267.864 | 272.476 |
| 2000 | 261.230 | 268.638 | 274.559 |
| 2001 | 260.439 | 269.394 | 276.534 |
| 2002 | 259.725 | 270.134 | 278.411 |
| 2003 | 259.079 | 270.854 | 280.200 |
| 2004 | 258.499 | 271.566 | 281.916 |
| 2005 | 257.982 | 272.272 | 283.571 |
| 2010 | 255.957 | 275.517 | 290.864 |

Quelle: Landeshauptstadt Wiesbaden, Amt für Wahlen, Statistik und Stadtforschung

Unabhängig von der städtischen Prognose hatte die HLT im Rahmen des Landesentwicklungsplans eine Bevölkerungsprognose für das Land Hessen erarbeitet, die dann im Jahre 1997 im Auftrag des Regierungspräsidiums Darmstadt für den Regierungsbezirk Südhessen auf Gemeindeebene differenziert wurde. Demnach wird je nach Variante dieser Prognose in Wiesbaden im Jahre 2010 eine Bevölkerungszahl von 277.800 bis 282.800 Einwohnern erwartet. Die Prognose der HLT liegt damit im Bereich zwischen der "mittleren" und der "oberen" Variante der städtischen Prognose.

Die zum Jahresende 2001 statistisch berechnete Zahl von 271.076 Einwohnern liegt um ca. 1.000 Einwohner oberhalb des Ergebnisses der in der mittleren Variante für den 01. Januar 2002 prognostizierten Einwohnerzahl von 270.134 Personen.

1.02 Wohnungsbestand

Mit Ausnahme des Jahres 1996 konnte in den Jahren von 1990 bis 1997 ein kontinuierlich steigender Reinzugang an Wohnungen registriert werden. Der Rückgang im Jahre 1996 ist vermutlich darauf zurückzuführen, dass ein Teil der Wohnungszugänge dieses Jahres erst im darauffolgenden Jahr statistisch erfasst wurde.

Die stark ansteigende Zahl der Wohnungszugänge gegen Ende der 90er Jahre ist vor allem auf die intensive Bautätigkeit in den Neubaugebieten "Krautgärten", "Sauerland", "Europa-viertel" und "Auf der Heide" und eine verstärkte Nutzung der Verdichtungsmöglichkeiten im Bestand zurückzuführen.

Tab. 5 Entwicklung des Wohnungsbestandes 1989 – 2001

| Jahr | Zugänge gesamt | Abgänge gesamt | Reinzugang gesamt | Bestand insgesamt |
|------|-------------------|-------------------|----------------------|----------------------|
| 1989 | | | | 124.667 |
| 1990 | 534 | 54 | 480 | 125.147 |
| 1991 | 557 | 63 | 494 | 125.641 |
| 1992 | 877 | 87 | 790 | 126.431 |
| 1993 | 1.011 | 77 | 934 | 127.365 |
| 1994 | 876 | 55 | 821 | 128.186 |
| 1995 | 929 | 78 | 851 | 129.037 |
| 1996 | 586 | 51 | 535 | 129.572 |
| 1997 | 2.118 | 72 | 2.046 | 131.603 |
| 1998 | 1.442 | 52 | 1.390 | 132.993 |
| 1999 | 1.342 | 62 | 1.280 | 134.273 |
| 2000 | 970 | 70 | 900 | 135.173 |
| 2001 | 617 | 73 | 544 | 135.717 |

Quelle: Statistisches Landesamt, Amt für Wahlen Statistik und Stadtforschung

1.03 Wohnungsbedarf

(1) Prognosen des Entwurfes zum Regionalplan 2000 zum künftigen Siedlungsflächenbedarf und zur Bevölkerungsentwicklung

Im Gegensatz zum RROPS 95 enthält der beschlossene Regionalplan keine Aussagen zum künftigen Wohnungsbedarf und zu den Belegungsquoten Einwohner/Wohneinheit in der Region und in den Gemeinden.

Allerdings weist der von der Regionalversammlung beschlossene Regionalplan einen maximalen Siedlungsflächenbedarf von 180 ha brutto für Wiesbaden aus.

Weiterhin enthält der Regionalplan als Planungsgrundlage die untere Variante der bereits erwähnten Bevölkerungsprognose der HLT, die für Wiesbaden eine Einwohnerzahl von ca. 277.800 Einwohnern zum Jahre 2010 ausweist.

(2) Prognose der Stadtverwaltung Wiesbaden (Ämter 12 und 61) zum künftigen Wohnungsbedarf

Auf der Grundlage der in der mittleren Variante der städtischen Prognose prognostizierten Bevölkerungszahl von 275.517 Einwohnern wurde, unter Zugrundelegung eines zum 31.12.1997 vorläufig erfassten Wohnungsbestandes von ca. 131.600 WE, ein Gesamtbedarf von ca. 146.000 WE bzw. ein zusätzlicher Bedarf von ca. 14.400 WE für den Zeitraum 1998 bis zum Jahre 2010 prognostiziert. Dies unter der Annahme, dass das Haushaltsbildungsverhalten gleich bleibt. Das heißt, etwaige Veränderungen des Haushaltsbildungsverhaltens sind bei dieser Modellrechnung nicht berücksichtigt.

Aufgrund der statistisch festgestellten Wohnungszugänge und der bereits realisierten Wohnungsbaupotenziale bis Dezember 2002 hat sich dieser zusätzliche Bedarf für den Zeitraum von 2003 bis zum Jahre 2010 auf ca. 9.900 WE verringert (vgl. Tab. 6 und 7a).

Folgende Beispiele von aktuellen Belegungsquoten des Jahres 1999 in verschiedenen Vergleichsstädten weisen darauf hin, dass sich auch die Stadt Wiesbaden, deren Belegungsquote z. Z. bei 2,0 Personen/Wohneinheit liegt, diesem Trend auf längere Sicht kaum wird entziehen können:

| | | | |
|-----------|------------------|---------------|------------------|
| Frankfurt | 1,91 Personen/WE | Karlsruhe | 1,91 Personen/WE |
| Mainz | 1,82 Personen/WE | Münster | 1,92 Personen/WE |
| Darmstadt | 1,83 Personen/WE | Halle (Saale) | 1,69 Personen/WE |
| Offenbach | 2,00 Personen/WE | Augsburg | 1,90 Personen/WE |
| Kassel | 1,96 Personen/WE | Aachen | 1,88 Personen/WE |
| Berlin | 1,84 Personen/WE | Braunschweig | 1,80 Personen/WE |
| Hamburg | 2,00 Personen/WE | Krefeld | 2,01 Personen/WE |
| München | 1,72 Personen/WE | Magdeburg | 1,63 Personen/WE |

Quelle: Deutscher Städtetag, Vergleichende Großstadtstatistik, 4. Quartal 1999

Tab. 6 Wohnungsbedarfsprognose 2003 – 2010

| Komponenten | Untere Variante | Mittlere Variante | Obere Variante |
|--|-----------------|-----------------------|----------------|
| Einwohnerzahl 2010 (Prognose 2010) | 255.957 EW | 275.517 EW | 290.864 EW |
| Wohnungsbestand 31.12.2002 | ca. 136.100 WE | ca. 136.100 WE | ca. 136.100 WE |
| Zusätzlicher Bedarf, 2003 – 2010 (Prognose 2010) | ca. 1.400 WE | ca. 9.900 WE | ca. 16.400 WE |
| Summe Bestand +Bedarf (Bestand +Prognose 2010) | ca. 137.500 WE | ca. 146.000 WE | ca. 152.500 WE |
| Belegungsquote 2010 (Personen je Wohneinheit) | ca. 1,9 P/WE | ca. 1,9 P/WE | ca. 1,9 P/WE |

Quelle: Landeshauptstadt Wiesbaden, Amt für Wahlen, Statistik und Stadtforschung; Stadtplanungsamt

(3) Fazit

Legt man die im beschlossenen Regionalplan für Wiesbaden zum Jahr 2010 prognostizierte Einwohnerzahl von 277.800 und, entsprechend dem Prognoseeckwert des RROPS 95, eine durchschnittliche Belegungsquote von 1,9 Personen/WE zugrunde, so errechnet sich daraus ein Wohnungsbedarf in Wiesbaden von insgesamt ca. 146.200 WE zum Jahre 2010. Dies Ergebnis entspricht nahezu genau dem Ergebnis der mittleren Variante der städtischen Wohnungsbedarfsprognose mit 146.000 Wohneinheiten.

Zur Sicherung des Wohnungsbedarfs der Wiesbadener Bevölkerung wäre demnach ein rechnerischer Reinzugang von ca. 9.900 WE für den Zeitraum von 2003 bis zum Jahre 2010 erforderlich. Ergänzend ist an dieser Stelle darauf hinzuweisen, dass sich nicht nur die Bevölkerungsentwicklung, sondern auch die Veränderung der Zahl der Haushalte auf den Wohnungsbedarf auswirkt.

(4) Beschlusslage

Mit Beschluss Nr. 0341, Ziff. 3a, vom 05.11.1998, zur Vorlage Nr. 98-V-61-0082, hat die Stadtverordnetenversammlung die Ergebnisse der Wohnungsbedarfsprognose zur Kenntnis genommen. In diesem Zusammenhang hat die Stadtverordnetenversammlung ebenfalls zur Kenntnis genommen, dass die auf der Grundlage der kleinräumigen Bevölkerungsprognose erstellte Wohnungsbedarfsprognose 1998 eine wesentliche Reduzierung des Siedlungsflächenbedarfes gegenüber der vorhergehenden Wohnungsbedarfsprognose von 1991 erbracht hat.

1.04 Potenziale für den Wohnungsbau im Bestand

Die Wohnungsbaupotenziale im Bestand umfassen vorhandene oder festgesetzte Bauflächen sowie Recycling- und Konversionsflächen. Dabei handelt es sich um solche Flächen die im RROPS 95 und im Regionalplan 2000 bereits als "Siedlungsflächen-Bestand" dargestellt sind.

Zur Deckung des bis zum Jahre 2010 prognostizierten Bedarfes von zusätzlichen ca. 9.900 WE können in diesen Bestandsflächen mit Stand vom Dezember 2002 Potenziale für den Bau von ca. 3.500 WE nachgewiesen werden. Die Verfügbarkeit dieser Potenziale kann als bauleitplanerisch gesichert bzw. weitgehend gesichert bezeichnet werden (vgl. Tab. 7-10).

Ergänzend hierzu gibt es im Bestand Potenziale für den Bau von weiteren ca. 4.400 WE, deren Verfügbarkeit jedoch noch als weitgehend ungesichert bezeichnet werden muss.

Tab. 7 Wohnungsbaupotenziale Stand: Dez. 2002

| Siedlungsflächen | Potenziale, deren Verfügbarkeit gesichert bzw. weitgehend gesichert ist | Potenziale, deren Verfügbarkeit noch weitgehend ungesichert ist |
|---|---|---|
| Wohnbauflächen Tab. 8 Stand: Jan. 2001 Stand: Dez. 2002 | ca. 3.180 WE ca. 1.280 WE | ca. 730 WE ca. 590 WE |
| Recyclingflächen Tab. 9 Stand: Jan. 2001 Stand: Dez. 2002 | ca. 2.690 WE ca. 2.130 WE | ca. 430 WE ca. 410 WE |
| Konversionsflächen Tab. 10 Stand: Jan. 2001 Stand: Dez. 2002 | ca. 670 WE ca. 90 WE | ca. 3.400 WE ca. 3.400 WE |
| Insgesamt Stand: Jan. 2001 Stand: Dez. 2002 | ca. 6.540 WE ca. 3.500 WE | ca. 4.560 WE ca. 4.400 WE |

Quelle: Landeshauptstadt Wiesbaden, Stadtplanungsamt

Im Rahmen der Fortschreibung des wirksamen Flächennutzungsplanes wird im Planungsbereich 'Floßhafen' im Ortsbezirk Mz.-Kostheim eine gewerbliche Baufläche in eine gemischte Baufläche umgewandelt. Diese Planung wurde in den neuen Flächennutzungsplan übernommen (vgl. Tab. 9). Dadurch erhöht sich das Potenzial der Flächen, die gesichert bzw. weitgehend gesichert sind um 100 WE auf 6.640 WE gegenüber dem Stand vom Januar 2001. Von dieser Summe wurden zwischenzeitlich Potenziale in Höhe von 3.110 WE realisiert (vgl. Tab. 7a). Außerdem hat sich in den Planungsbereichen "Geschwister-Scholl-Straße" und "Heimstatt Bischof Ferdinand" die Zahl der WE auf Grund geänderter Planungen um 30 WE reduziert. Dies ergibt insgesamt 3.500 WE. In den Planungsbereichen "Gräselberg Eichen" und "Philipsring" wurden die WE auf Grund geänderter Plaungskonzepte ebenfalls reduziert. Auf einem Teil des Planungsbereiches "Parkfeld-West" wurde zwischenzeitlich die Erweiterung des Klärwerkes Biebrich realisiert, sodass dieser Bereich für eine Wohnbebauung nicht mehr zur Verfügung steht.

Tab. 7 A Veränderungen der Wohnungsbaupotenziale Stand: Dez. 2002

| Ortsbezirk Bezeichnung der Wohnbaufläche | Wohneinheiten (WE), die durch Bebauung realisiert wurden | Wohneinheiten (WE), die gesichert bzw. weitgehend gesichert sind und durch geänderte Planungen reduziert wurden | Wohneinheiten (WE), deren Verfügbarkeit noch weitgehend ungesichert ist und durch geänderte Planungen reduziert wurde |
|--|--|---|---|
| 03 Südost "Mainzer Straße" | ca. 300 WE | | |
| 06 Rheingauviertel / Hollerborn "Europaviertel" | ca. 70 WE (W) ca. 40 WE (M) | | |
| 07 Klarenthal "Geschwister-Scholl-Str." "Flachstraße" "Theodor-Haubach-Str." | ca. 20 WE ca. 150 WE | ca. 20 WE | |
| 14 Biebrich "Gräselberg Eichen" "Parkfeld-West" | | | ca. 60 WE ca. 80 WE |
| 16 Dotzheim "Sauerland" "Heimstatt Bischof Ferdinand" "Auf der Heide" "Lermer II" | ca. 350 WE ca. 290 WE ca. 30 WE | ca. 10 WE | |
| 27 Schierstein "Administration Annex" "Hafenkaserne" | ca. 80 WE ca. 100 WE | | |
| 52 Mz.-Kastel "Philippsring" "Ruthof-Gelände" | ca. 130 WE | | ca. 20 WE |
| Baulücken Schätzungen Dez. 2002 | ca. 550 WE | | |
| Verdichtungsmöglichkeiten im Bestand Schätzungen Dez. 2002 | ca. 1.000 WE | | |
| insgesamt | ca. 3.110 WE | ca. 30 WE | ca. 160 WE |

Quelle: Landeshauptstadt Wiesbaden, Stadtplanungsamt

Tab. 8 Wohnsiedlungsflächen - Bestand (innere Reserve) Stand: Dez. 2002

| Ortsbezirk und Bezeichnung der Wohnbaufläche | Im Entwurf zum FNP dargestellte Fläche (ha) (Brutto) | Für die Planung zugrunde gelegte Wohnungsdichte (WE/ha) (Brutto) | Flächen, deren Verfügbarkeit gesichert bzw. weitgehend gesichert ist; darin Wohneinheiten (WE) | Flächen, deren Verfügbarkeit noch weitgehend ungesichert ist; darin Wohneinheiten (WE) |
|---|---|--|---|---|
| 07 Klarenthal "Geschw.-Scholl-Str." "Flachstraße" | ca. 1,69 ha(W) Restflächen (W) | ca. 55 WE/ha ca. 60 WE/ha | ca. 90 WE ca. 80 WE | |
| 14 Biebrich "Vorderberg" "Gräselberg Eichen" "Drususstraße" "Parkfeld-West" "Am Parkfeld" | ca. 6,66 ha(W) ca. 4,20 ha(W) ca. 0,78 ha(W) ca. 1,68 ha (M) ca. 1,34 ha(W) | ca. 60 WE/ha ca. 35 WE/ha ca. 60 WE/ha ca. 25 WE/ha ca. 30 WE/ha | ca. 50 WE ca. 40 WE | ca. 400 WE ca. 150 WE ca. 40 WE |
| 16 Dotzheim "Sauerland" "Heimstatt Bischof Ferdinand" | Restflächen(W) ca. 1,58 ha(W) | ca. 25 WE/ha | ca. 50 WE ca. 40 WE | |
| 53 Mz.-Kostheim "Verl. Waldhofstr." | ca. 1,05 ha (M) | ca. 30 WE/ha | ca. 30 WE | |
| a) noch verfügbar davon Restflächen davon sonst. Flächen | ca. 6,44 ha | | ca. 380 WE ca. 130 WE ca. 250 WE | |
| b) noch ungeklärt | ca. 12,54 ha | | | ca. 590 WE |
| c) Baulücken (Baulückenkataster Dez/02) | | | ca. 300 WE | |
| d) Verdichtungsmöglichkeiten im Bestand (geschätzt) | | | ca. 600WE | |
| Insgesamt (a+c+d) Insgesamt (b) | | | ca. 1.280 WE | ca. 590 WE |

Quelle: Landeshauptstadt Wiesbaden, Stadtplanungsamt

In der Tabelle 8 des Erläuterungsberichtes vom Mai 2002 war die Zahl der Baulücken und der Verdichtungsmöglichkeiten im Bestand gegenüber der geschätzten Zahl von 1999 unverändert. Die erheblichen Wohnungszugänge (Tabelle 5) bis Ende 2001 weisen jedoch eindeutig auf eine verstärkte Nutzung der Verdichtungsmöglichkeiten im Bestand z. B. durch Dachgeschossausbau, durch eine stärkere bauliche Ausnutzung der Grundstücke und Änderungen in der Wohnungsaufteilung hin. Dementsprechend wurden die Zahlen deutlich reduziert.

Die Bestandsflächen "Vorderberg", "Gräselberg Eichen" und "Parkfeld-West" sind der Kategorie "Flächen, deren Verfügbarkeit noch weitgehend ungesichert ist" zugeordnet, weil die Darstellungen im Landschaftsplan den vorgeschlagenen Darstellungen im Flächennutzungsplan entgegenstehen.

Tab. 9 Wohnsiedlungsflächen – Bestand (Recycling) Stand: Dez. 2002

| Ortsbezirk und Bezeichnung der Recyclingfläche | Im Entwurf zum FNP dargestellte Fläche (ha) (Brutto) | Für die Planung zugrundegelegte Wohnungsdichte (WE/ha) (Brutto) | Flächen, deren Verfügbarkeit gesichert bzw. weitgehend gesichert ist; darin Wohneinheiten (WE) | Flächen, deren Verfügbarkeit noch weitgehend ungesichert ist; darin Wohneinheiten (WE) |
|--|---|--|---|---|
| 03 Südost "Mainzer Straße" | Restfläche (W/M) | | ca. 1.200 WE | |
| 06 Rheingauviertel/ Hollerborn "Güterbahnh.-West" | ca. 8,68 ha (W) ca. 3,30 ha (M) | ca. 60 WE/ha ca. 25 WE/ha | ca. 520 WE ca. 80 WE | |
| 13 Erbenheim "Erbenheim-Süd" | ca. 4,71 ha (W) ca. 3,93 ha (M) | ca. 60 WE/ha ca. 25 WE/ha | | ca. 280 WE ca. 100 WE |
| 16 Dotzheim "Lermer II" | ca. 1,38 ha (M) | | ca. 120 WE | |
| 52 Mz.-Kastel "Philippsring" "Ruthof-Gelände" | ca. 1,95 ha (M) Restfläche (M) | ca. 15 WE/ha ca. 45 WE/ha | ca. 70 WE | ca. 30 WE |
| 53 Mz.-Kostheim "Kirschgarten" "Floßhafen" | ca. 0,92 ha (W) ca. 1,65 ha (M) | ca. 40 WE/ha ca. 60 WE/ha | ca. 40 WE ca. 100 WE | |
| a) noch verfügbar davon Restflächen dav. sonst. Flächen | ca. 15,93 ha | | ca. 2.130 WE ca. 1.270 WE ca. 860 WE | |
| b) noch ungeklärt | ca. 10,59 ha | | | ca. 410 WE |

Quelle: Landeshauptstadt Wiesbaden, Stadtplanungsamt

Die Recyclingfläche "Erbenheim-Süd" mit insgesamt ca. 380 WE wurde der Kategorie "Flächen, deren Verfügbarkeit noch weitgehend ungesichert ist" zugeordnet, da die Planungsziele für diesen Bereich noch nicht abschließend definiert sind und die Eigentümer, vermutlich wegen der hohen Erschließungskosten, z. Z. keine Aktivitäten entfalten, um das Gebiet einer neuen Nutzung zuzuführen.

Der gleichen Kategorie wurde die Recyclingfläche "Philippsring" mit ca. 30 WE zugeordnet, weil auch hier noch nicht abschließend geklärt ist, ob es zur Ausweisung einer Wohnbaufläche oder zur Ausweisung sonstiger Nutzungsarten kommt.

Tab. 10 Wohnsiedlungsflächen – Bestand (Konversion) Stand: Dez. 2002

| Ortsbezirk und Bezeichnung der Konversionsfläche | Im Entwurf zum FNP dargestellte Fläche (ha) (Brutto) | Für die Planung zugrunde gelegte Wohnungsdichte (WE/ha) (Brutto) | Flächen, deren Verfügbarkeit gesichert bzw. weitgehend gesichert ist; darin Wohneinheiten (WE) | Flächen, deren Verfügbarkeit noch weitgehend ungesichert ist; darin Wohneinheiten (WE) |
|---|--|--|--|--|
| 06 Rheing.v./Hollerb. "Europaviertel" | Restflächen (W) Restflächen (M) | | ca. 40 WE ca. 50 WE | |
| 13 Erbenheim "Flugplatz Erbenheim" | ca. 26,80 ha (M) | ca. 25 WE/ha | | ca.680 WE |
| 26 Delkenheim "Flugplatz Erbenheim" | ca. 23.09 ha (W) | ca. 60 WE/ha | | ca.1.380 WE |
| 52 Mz.-Kastel "AFEX" "Kastel Housing" | ca. 18,98 ha (W) ca. 6,72 ha (W) ca. 7,29 ha (M) | ca. 40 WE/ha ca. 60 WE/ha ca. 25 WE/ha | | ca. 760 WE ca. 400 WE ca. 180 WE |
| a) noch verfügbar davon Restflächen b) noch ungeklärt | ca. 48,79 ha (W) ca. 34,09 ha (M) | | ca. 90 WE ca. 90 WE | ca. 3.400 WE |

Quelle: Landeshauptstadt Wiesbaden, Stadtplanungsamt

Die potenziellen Konversionsflächen "Flugplatz Erbenheim", "AFEX" und "Kastel Housing" wurden der Kategorie "Flächen, deren Verfügbarkeit noch weitgehend ungesichert ist" zugeordnet, da es z. Z. keinen Hinweis darauf gibt, ob und wann die amerikanischen Streitkräfte diese Areale aufgeben und ob der Bund diese dann der Stadt für eine Besiedelung zur Verfügung stellt.

1.05 Der flächenwirksame Wohnungsbedarf für den Zeitraum von 2003 bis zum Jahre 2010

Entsprechend der in Tabelle 7 dargestellten Bilanz können für den Zeitraum vom Dezember 2002 bis zum Jahre 2010 gesicherte bzw. weitgehend gesicherte Flächenpotenziale für den Bau von insgesamt ca. 3.500 WE im Bestand nachgewiesen werden.

Ob und wann die weiteren Potenziale von ca. 4.400 WE, deren Verfügbarkeit noch weitgehend ungesichert ist, dem Wohnungsbau zugeführt werden können, ist z. Z. nicht vorhersehbar. Aus diesem Grunde können diese Potenziale bei der Berechnung des flächenwirksamen Wohnungsbedarfes derzeit nicht berücksichtigt werden. Trotz der fehlenden Verfügbarkeit ist es planerisch sinnvoll, diese Flächen einer geordneten städtebaulichen Entwicklung zuzuführen.

Eine vollständige Aktivierung dieser Potenziale bis zum Jahre 2010 erscheint z. B. auch aus folgenden Gründen unwahrscheinlich:

Bei den erfassten und kontinuierlich fortgeschriebenen ca. 300 Baulücken sind heute nur wenige Abgänge durch Bautätigkeit festzustellen.

Die Differenz von ca. 6.400 WE zwischen dem prognostizierten zusätzlichen Bedarf von ca. 9.900 WE und dem im Bestand ermittelten Gesamtpotenzial von ca. 3.500 WE stellt somit den flächenwirksamen Wohnungsbedarf für den Zeitraum bis zum Jahre 2010 dar.

1.06 Flächenbedarf und -vorsorge

(1) Wohnungsdichten (WE/ha Brutto)

Laut Textteil zum festgestellten Regionalplan soll bei allen Siedlungszuwachsflächen im Großstadtbereich eine Wohnungsdichte von mindestens 60 WE/ha Brutto-Siedlungsfläche zugrundegelegt werden.

Einschränkend heißt es allerdings hierzu, dass die direkte Nachbarschaft zu ländlich geprägten Gebieten, die Eigenart eines Ortsteiles oder das Vorliegen topographischer, ökologischer und klimatologischer Besonderheiten Ausnahmen von dieser Vorgabe begründen können.

(2) Die real vorhandenen und die für die Planung zugrundegelegten Wohnungsdichten in Wiesbaden

Die real vorhandene Dichte liegt, berechnet für die Gesamtstadt, im Mittel bei ca. 47 WE/ha Brutto-Siedlungsfläche. Dabei wurden die im Entwurf zum neuen Flächennutzungsplan dargestellten Brutto-Wohnbauflächen zu 100%, und die Brutto-Mischbauflächen zu 60% in die Berechnung einbezogen. Bei Einbeziehung der Gemeinbedarfs- und Grünflächen, die grundsätzlich auch den Brutto-Siedlungsflächen zuzurechnen sind, ergäbe sich für die Gesamtstadt eine wesentlich niedrigere mittlere Wohnungsdichte.

Die im Regionalplan für künftige Siedlungsvorhaben in Großstadtbereichen vorgegebene Dichte von mindestens 60 WE/ha Brutto-Siedlungsfläche kann daher vor dem Hintergrund der realen Dichteverhältnisse und der natürlichen und siedlungsstrukturellen Gegebenheiten in Wiesbaden nur als Richtschnur betrachtet werden. Um die äußerstenfalls erzielbaren Wohnungsdichten in den geplanten künftigen Siedlungsgebieten abschätzen zu können, wird auf folgende Beispiele von ausgewählten Planungsräumen hingewiesen (vgl. Tab. 11).

Tab. 11 Wohnungsdichten WE/ha – Brutto

Stand: Dez. 1998

| Nr. | Ausgewählte Planungsräume | Brutto-Baufläche (W+M) in ha | Zahl der vorh. Wohneinheiten (WE) | WE/ha (Brutto) |
|-----|---------------------------|------------------------------|-----------------------------------|----------------|
|-----|---------------------------|------------------------------|-----------------------------------|----------------|

| Innenstadtbereich mit Randlagen | | | | |
|--|--------------------|----------|----------|-----------|
| 015 | Bergkirchenviertel | 20,58 ha | 3.369 WE | 164 WE/ha |
| 021 | Komponistenviertel | 83,95 ha | 2.576 WE | 31 WE/ha |
| 062 | Rheingauviertel | 21,62 ha | 4.278 WE | 198 WE/ha |
| 081 | Bleichstraße | 15,30 ha | 3.276 WE | 214 WE/ha |
| 082 | Westend | 21,42 ha | 5.518 WE | 258 WE/ha |
| 154 | Waldstraße | 24,12 ha | 2.274 WE | 94 WE/ha |

| Kleinstädtisch oder dörflich geprägte Siedlungsbereiche | | | | |
|--|-------------------|----------|----------|----------|
| 281 | Frauenstein-Mitte | 30,06 ha | 1.162 WE | 39 WE/ha |
| 312 | Naurod-Süd | 29,08 ha | 982 WE | 34 WE/ha |
| 341 | Breckenheim-Mitte | 59,20 ha | 1.455 WE | 25 WE/ha |
| 531 | Kostheim-Mitte | 26,32 ha | 1.805 WE | 69 WE/ha |

| Ältere neue Siedlungen | | | | |
|-------------------------------|--------------------|----------|----------|----------|
| 071 | Klarenthal-Nord | 28,38 ha | 1.888 WE | 67 WE/ha |
| 072 | Klarenthal-Süd | 50,87 ha | 2.420 WE | 48 WE/ha |
| 122 | Wolfsfeld | 32,50 ha | 1.786 WE | 55 WE/ha |
| 132 | Hochfeld/Froschw. | 34,33 ha | 1.789 WE | 52 WE/ha |
| 148 | Siedlung Rosenfeld | 17,21 ha | 370 WE | 21 WE/ha |
| 167 | Siedl. Märchenland | 14,75 ha | 288 WE | 20 WE/ha |
| 273 | Freudenberg-Süd | 40,53 ha | 1.796 WE | 44 WE/ha |

| Jüngere neue Siedlungen | | | | |
|--------------------------------|--------------------|----------|----------------------------|----------|
| 063 | Europaviertel | 26,30 ha | ca. 2.000 WE ¹⁾ | 76 WE/ha |
| 164 z. T. | Siedlung Sauerland | 26,01 ha | ca. 1.400 WE ¹⁾ | 54 WE/ha |
| 165 | Auf der Heide | 14,40 ha | ca. 500 WE ¹⁾ | 35 WE/ha |

| | | | | |
|---|--------------------|--|-------------------------|------------------------|
| Obige Planungsräume, Bestand und Planung | | | 40.932 WE ¹⁾ | 66 WE/ha ¹⁾ |
| Nur Bestand | 616,93 ha | | 38.701 WE | 63 WE/ha |
| Übrige Planungsräume, Bestand | 2.222,03 ha | | 94.292 WE | 42 WE/ha |
| Wiesbaden, insgesamt Bestand | 2.838,96 ha | | 132.993 WE | 47 WE/ha |

Quelle: Landeshauptstadt Wiesbaden, Amt für Wahlen, Statistik und Stadtforschung; Stadtplanungsamt

Brutto-Siedlungsfläche

Entsprechend Entwurf zum FNP, Stand: Mai 2000

Brutto-Wohnbauflächen zu 100 %

+ Brutto-Mischbauflächen zu 60 %

Zahl der Wohneinheiten

Amt für Wahlen, Statistik und Stadtforschung, Stand: 1998

¹⁾ Summe der vorhandenen und noch geplanten Wohneinheiten

(3) Der rechnerisch erforderliche Bedarf an Siedlungszuwachsflächen

Auf der Grundlage des in Abschnitt 1.05 ermittelten flächenwirksamen Wohnungsbedarfs von ca. 6.400 WE ergibt sich bei einer durchschnittlich erzielbaren Wohnungsdichte von ca. 40 WE/ha Brutto eine erforderliche Siedlungszuwachsfläche von ca. 160 ha Brutto.

Dieser erforderliche Siedlungsflächen-Zuwachs liegt im Rahmen der Vorgabe des beschlossenen Regionalplanes, in dem der Stadt Wiesbaden ein Siedlungsflächen-Zuwachs von max. 180 ha Brutto zuerkannt wird.

(4) Beschlusslage zur Ausweisung von Siedlungszuwachsflächen und aktueller Planungsstand

Nach Abwägung der öffentlichen und privaten Belange hatte die Stadtverordnetenversammlung mit Beschluss Nr. 0341 vom 05.11.1998 zum Vorentwurf des neuen Flächennutzungsplanes einen Zuwachs an neuen Siedlungsflächen in einem Umfang von ca. 78,2 ha bzw. ca. 2.830 WE beschlossen.

Im Rahmen der Beteiligung und der Offenlage haben sich bei der weiteren Bearbeitung des Entwurfes geringfügige Änderungen und Ergänzungen in verschiedenen Bereichen ergeben.

(5) Fazit

Die im Entwurf zum neuen Flächennutzungsplan dargestellten geplanten Wohn- und Mischbauflächen haben eine Größenordnung von insgesamt ca. 74 ha.

Auf diesen Flächen werden ca. 3.030 Wohneinheiten erstellt werden können (vgl. Tab. 12).

Tab. 12 Geplante Wohnsiedlungsflächen – Zuwachs Stand: Okt. 2003

| Ortsbezirk und Bezeichnung der Siedlungs- Zuwachsfläche | Im Entwurf zum FNP darzustellen- de Fläche (ha) (Brutto) | Für die Planung zugrundegelegte Wohnungsdichte (WE/ha) (Brutto) | Zu erwartende Zahl an Wohneinheiten (WE) |
|--|---|--|---|
| 12 Bierstadt • "Neu-Wolfsfeld" • "Kloppenheimer Weg" | ca. 10,68 ha (W) ca. 1,49 ha (M) | ca. 45 WE/ha ca. 25 WE/ha | ca. 480 WE ca. 40 WE |
| 13 Erbenheim • "Im Boden" • "Wandersmannstraße" | ca. 9,93 ha (W) ca. 1,80 ha (M) | ca. 35 WE/ha ca. 25 WE/ha | ca. 350 WE ca. 40 WE |
| 21 Rambach • "Kehrstraße" | ca. 0,30 ha (W) | ca. 35 WE/ha | ca. 10 WE |
| 24 Igstadt • "Am Heiligenhaus" | ca. 2,60 ha (W) | ca. 35 WE/ha | ca. 90 WE |
| 25 Nordenstadt • "Hainweg" | ca. 21,60 ha (W) | ca. 50 WE/ha | ca. 1.080 WE |
| 26 Delkenheim • "Pfarrmorgen" | ca. 4,96 ha (W) | ca. 40 WE/ha | ca. 200 WE |
| 27 Schierstein • "Schönaustraße" | ca. 2,50 ha (W) | ca. 35 WE/ha | ca. 90 WE |
| 32 Auringen • "Auf den Erlen" | ca. 2,24 ha (W) | ca. 35 WE/ha | ca. 80 WE |
| 33 Medenbach • "Brückfeld" • „An der Futterwiese“ | ca. 1,23 ha (W) ca. 2,15 ha (W) | ca. 35 WE/ha ca. 25 WE/ha | ca. 40 WE ca. 50 WE |
| 34 Breckenheim • "Ahornstraße" | ca. 1,17 ha (W) | ca. 35 WE/ha | ca. 40 WE |
| 52 Mz.-Kastel • "Erw. Krautgärten" | ca. 3,80 ha (W) | ca. 40 WE/ha | ca. 150 WE |
| 53 Mz.-Kostheim • "Im Sampel" | ca. 5,50 ha (W) | ca. 40 WE/ha | ca. 220 WE |
| Insgesamt | ca. 68,66 ha (W) ca. 3,29 ha (M) | ca. 42 WE/ha ca. 26 WE/ha | ca. 2.880 WE ca. 80 WE |

Quelle: Landeshauptstadt Wiesbaden, Stadtplanungsamt

2.0 Arbeiten

2.01 Erwerbstätige

Die Beschäftigungsentwicklung in einer Kommune ist von vielfältigen Faktoren auf gesamtwirtschaftlicher, regionaler und lokaler Ebene abhängig. Gesamtwirtschaftliche Entwicklungstrends, wie z. B. branchenspezifische Nachfrageentwicklung, technischer Fortschritt, Produktivitätsentwicklung etc., schlagen sich sowohl sektoral als auch räumlich unterschiedlich nieder. Gleichfalls ist das Investitionsverhalten sowie die Anpassungsfähigkeit und -bereitschaft der ansässigen Unternehmen von entscheidender Bedeutung für die Entwicklung eines Standortes. Die Entwicklung der Unternehmen bzw. deren Investitions- und Anpassungsverhalten hängt wiederum von den lokalen Standortfaktoren und -bedingungen ab.

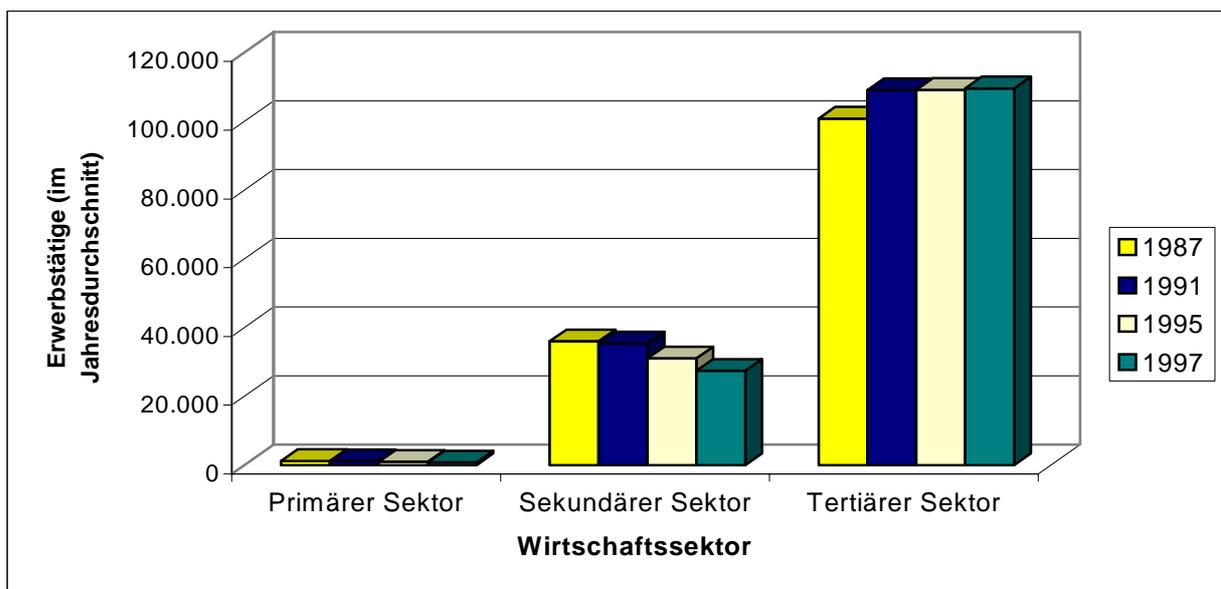
Dargestellt wird die Beschäftigtenentwicklung in Wiesbaden anhand der Zahl der Erwerbstätigen.

Zu den Erwerbstätigen zählen alle Personen, die eine auf Erwerb für ihren Lebensunterhalt gerichtete Tätigkeit ausüben. Die Zahl der Erwerbstätigen wird jedoch nicht unmittelbar erhoben, sondern lediglich aus den Daten der Statistik der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten der bei der Bundesanstalt für Arbeit gemeldeten Beschäftigten (d. h. ohne Beamte, Selbständige, mithelfende Familienangehörige und geringfügig Beschäftigte) nachträglich hochgerechnet. Die Ergebnisse sind lediglich Näherungswerte. Die Zahl der Erwerbstätigen stellt prinzipiell die beste Annäherung an die Zahl der Arbeitsplätze dar.

(1) Bisherige Entwicklung

Im Zeitraum von 1987 bis 1992 war die Zahl der Erwerbstätigen, mit einem max. jährlichen Zuwachs um gut 2.500 in den Jahren 1989 und 1990, um ca. 9.300 gestiegen. Der Schwerpunkt des Wachstums lag im Dienstleistungsbereich, dem sog. tertiären Sektor. Seit 1992 sank die Zahl der Beschäftigten beständig, und zwar bis 1997 um ca. 9.500 (vgl. Abb. 1).

Abb. 1 Erwerbstätige nach Wirtschaftssektoren 1987 - 1997



Quelle: Amt für Wahlen, Statistik und Stadtforschung

(2) Zukünftige Entwicklung

Der städtischen Prognose zufolge ist davon auszugehen, dass der Tertiärisierungsprozess weiter voranschreitet; der sekundäre Sektor (produzierendes Gewerbe) wird im Jahr 2010

voraussichtlich nur noch einen Anteil von ca. 18 – 19% an allen Erwerbstätigen haben (1987: 26%; 1996: 21,5%), während der Anteil der Dienstleistungsarbeitsplätze von 73% (1987) über 77,8% (1996) auf voraussichtlich ca. 80 – 81% im Jahr 2010 ansteigen wird.

Nach den Varianten der Modellrechnungen (Tab. 13) wird sich die Zahl der Erwerbstätigen am Standort Wiesbaden im Jahre 2010 zwischen ca. 137.700 und 140.850 bewegen. Sollten also die Annahmen der Prognose zutreffen, so ist in Wiesbaden insgesamt mit einer Stagnation bzw. mit einer nur geringfügigen Zunahme der Beschäftigung bis zum Jahre 2010 zu rechnen.

Trotz der nur geringen Veränderung der Gesamtzahl der Erwerbstätigen zeichnen sich aber bedeutsame Verschiebungen in der branchenstrukturellen Zusammensetzung ab. So ist unter der status-quo-Bedingung unveränderter Standortbedingungen in Wiesbaden davon auszugehen, dass das verarbeitende Gewerbe und der Handel weiterhin deutlich an Arbeitsplätzen einbüßen werden.

Nach den Ergebnissen der Modellrechnung der Tabelle 13 wird sich die Zahl der Erwerbstätigen im Produzierenden Gewerbe bis zum Jahre 2010 in einer Größenordnung zwischen 5.100 (Variante 1) und 3.050 (Variante 2) verringern. Dies entspricht einem Beschäftigungsrückgang um ca. 17% bzw. ca. 10%. Zu den Verlierern wird nach den Modellrechnungen darüber hinaus auch der Handel zählen. Für diese Branche wird unter den gesetzten Annahmen ein Beschäftigungsrückgang um ca. 7,4% bzw. ca. 2,5% bis zum Jahre 2010 erwartet (vgl. Tab. 13).

Tab. 13 Prognostizierte Erwerbstätigenzahlen nach Wirtschaftsabteilungen im Jahre 2010¹⁾

| Wirtschaftsabteilung | Erwerbstätige 1996 | Prognose 2010 | | Anteil an allen Erwerbstätigen in % | | |
|--|-----------------------|------------------------------------|----------------|-------------------------------------|------------------------------------|--------------|
| | | Mathematisch-statistische Prognose | | Erwerbstätige 1996 | Mathematisch-statistische Prognose | |
| | | Variante 1 | Variante 2 | | Variante 1 | Variante 2 |
| 0 Land- u. Forstwirtsch., Fischerei | 800 | 750 | 850 | 0,6 | 0,5 | 0,6 |
| 1 Energie- und Wasserversorgung und Bergbau | 750 | 750 | 800 | 0,5 | 0,5 | 0,6 |
| 2 Verarb. Gewerbe | 21.600 | 16.700 | 18.300 | 15,5 | 12,1 | 13,0 |
| 3 Baugewerbe | 7.700 | 7.500 | 7.900 | 5,5 | 5,4 | 5,6 |
| 1-3 Sekundärer Sektor | 30.050 | 24.950 | 27.000 | 21,5 | 18,1 | 19,2 |
| 4 Handel | 20.300 | 18.800 | 19.800 | 14,5 | 13,7 | 14,1 |
| 5 Verkehr, Nachrichtenübermittlung | 5.700 | 5.700 | 6.200 | 4,1 | 4,1 | 4,4 |
| 6 Kreditinstitute, Versicherungen | 11.100 | 12.300 | 12.600 | 7,9 | 8,9 | 8,9 |
| 7 Sonst. Dienstleistungen | 33.600 | 36.900 | 34.800 | 24,0 | 26,8 | 24,7 |
| 8 Organisationen ohne Erwerbszweck, priv. HH | 5.300 | 5.600 | 5.500 | 3,8 | 4,1 | 3,9 |
| 9 Gebietskörperschaften und Sozialversicherung | 32.900 | 32.700 | 34.100 | 23,5 | 23,7 | 24,2 |
| 4-9 Tertiärer Sektor | 108.900 | 112.000 | 113.000 | 77,8 | 81,3 | 80,2 |
| Insgesamt | 139.750 | 137.700 | 140.850 | 100,0 | 100,0 | 100,0 |

Quelle: Landeshauptstadt Wiesbaden, Amt für Wahlen, Statistik und Stadtforschung

¹⁾ Die Zahlen zu den Erwerbstätigen im Jahr 1996 sind geschätzt worden, da in der Untergliederung nach Wirtschaftsabteilungen keine offiziellen Angaben vorliegen.

2.02 Berufspendler

Das Ausmaß der Berufspendler-Bewegungen gibt Aufschluss über die Mobilität der Erwerbstätigen und ermöglicht Rückschlüsse auf Wiesbadens Bedeutung als Wohn- und Arbeitsplatzstandort. Die Entwicklung der Ein- und Auspendlerzahlen sind daher wichtige Bestimmungsgrößen für den künftigen Flächenbedarf. Zwischen 1950 und 1987 hat besonders die beruflich bedingte Mobilität stark zugenommen. Das gesamte Pendleraufkommen aus Ein- und Auspendlern erhöhte sich in diesem Zeitraum auf mehr als 71.000 Personen und der Pendlersaldo um mehr als 22.000 Personen auf 27.363 Personen (vgl. Tab. 14).

Tab. 14 Entwicklung des Berufspendleraufkommens 1950 –1987

| Jahr | Einpendler | Auspendler | Pendlersaldo ²⁾ |
|------|------------|------------|----------------------------|
| 1950 | 10.656 | 5.321 | + 5.335 |
| 1961 | 22.764 | 9.511 | + 13.253 |
| 1970 | 30.200 | 11.903 | + 18.297 |
| 1987 | 49.269 | 21.906 | + 27.363 |

Quelle: Landeshauptstadt Wiesbaden, Amt für Wahlen, Statistik und Stadtforschung

Hauptgrund dieser Entwicklung war die wachsende Bedeutung des Arbeitsmarktes in Wiesbaden und in den benachbarten Städten. Deren Einzugsbereich hat sich kontinuierlich ausgeweitet und zu einer Intensivierung der Verflechtungsbeziehungen zwischen den Zentren des Rhein-Main-Gebietes geführt. Trotz anhaltender Beschäftigungskrise hat die Mobilitätsbereitschaft in den 90er Jahren nicht nachgelassen, sondern Wiesbadens Bedeutung als Pendlerstadt ist beständig gewachsen. Vermutlich wird der Austausch von Arbeitskräften im Rhein-Main-Gebiet auch in Zukunft voranschreiten und zu einer weiteren Intensivierung der Verflechtungsbeziehungen führen. Ein deutliches Indiz dafür ist der seit 1998 wachsende Pendlersaldo (vgl. Tab. 15).

Tab. 15 Entwicklung des Berufspendleraufkommens 1992 – 2000

| Jahr (Stichtag 30.06) | Einpendler | Auspendler | Pendlersaldo ²⁾ |
|-----------------------|------------|------------|----------------------------|
| 1992 | 54.977 | 28.488 | + 26.489 |
| 1993 | 55.423 | 28.272 | + 27.151 |
| 1994 | 54.370 | 28.001 | + 26.369 |
| 1995 | 54.715 | 28.605 | + 26.110 |
| 1996 | 55.988 | 29.452 | + 26.536 |
| 1997 | 56.104 | 29.795 | + 26.309 |
| 1998 | 57.218 | 30.267 | + 26.951 |
| 1999 | 59.405 | 31.440 | + 27.965 |
| 2000 | 62.659 | 33.400 | + 29.259 |

Quelle: Landeshauptstadt Wiesbaden, Amt für Wahlen, Statistik und Stadtforschung

²⁾ Pendlersaldo = Einpendler abzüglich Auspendler

Während noch in den 50er Jahren der größte Anteil der Berufspendler in direkter Nachbarschaft Wiesbadens wohnte bzw. arbeitete, haben sich mit der zunehmenden Motorisierung und dem Ausbau der Verkehrsinfrastruktur deren Wege kontinuierlich verlängert. Nach wie vor kommt der höchste Einpendleranteil aus dem Rheingau-Taunus-Kreis (32%) und der Stadt Mainz (11%), allerdings seit 1992 mit rückläufiger Tendenz, während Zuwächse aus Frankfurt (+ 31%), dem Landkreis Alzey-Worms (+ 43%), dem Hochtaunuskreis (+ 58%) sowie aus dem Landkreis Bad Kreuznach (+ 28%) zu verzeichnen sind. Offensichtlich gewinnt das entferntere Umland als Einzugsgebiet an Bedeutung.

Auch im Hinblick auf die Zielgebiete erhöhte sich besonders der Auspendleranteil in entfernter gelegene Kreise. Anscheinend ist die Notwendigkeit oder aber die Bereitschaft aus Erwerbsgründen immer weitere Wege zurückzulegen, gestiegen. Neben den Landkreisen Bad Kreuznach (+ 39%) und Offenbach (+ 36%) konnte insbesondere der Hochtaunuskreis (+ 16%) einen Zuwachs an Auspendlern verzeichnen, während bei der Stadt Mainz (- 4%) ein leichter Rückgang festzustellen ist. Hier macht sich bemerkbar, dass in den letzten Jahren einige Unternehmen ihren Firmensitz aufgrund von Standortvorteilen (z. B. bessere verkehrliche Erreichbarkeit, geringere Grundstückspreise, flächenhafte Expansionsmöglichkeiten usw.) in die ländlichen Randgebiete der Städte verlegt haben.

2.03 Die Struktur der Wirtschaft in Wiesbaden

(1) Situationsbeschreibung

Die wirtschaftliche Situation der Landeshauptstadt Wiesbaden spiegelt die strukturellen Wandlungsprozesse der letzten Jahre wieder. Deutliche Ausprägungen des wirtschaftlichen Strukturwandels zeigen sich im Bedeutungsverlust des produzierenden Gewerbes. Die Beschäftigungsanteile des sekundären Sektors verringern sich laufend, bei gleichzeitiger Zunahme der Beschäftigtenanteile im Dienstleistungssektor.

Die ursprüngliche Produktionstätigkeit nimmt immer stärker ab und macht übergeordneten Funktionen der Produktionsvorbereitung, -betreuung und -logistik Platz. Manuelle oder teilmaschinelle Fertigungsfunktionen werden im Zuge des technischen Fortschritts durch rein maschinelle Verfahren ersetzt. Hiermit ist der Tertiärisierungsprozess innerhalb des produzierenden Gewerbes gekennzeichnet.

Diese Entwicklung hat Auswirkungen auf die Flächenbedarfe der Wirtschaft. Im Flächen-nachfrageverhalten ist eine deutliche Wandlung erkennbar. Die Nachfrage nach großen, zusammenhängenden Flächen für den produzierenden Sektor ist rückläufig und wird ersetzt durch die Logistikbranche. Die Nachfrage tertiärer Nutzungen bestimmt die Zukunft.

Tiefgreifende Strukturveränderungen im Einzelhandel in den letzten drei Jahrzehnten haben auch zunehmend Auswirkung auf den Flächenbedarf dieses äußerst dynamischen Wirtschaftszweiges. Die Veränderungen, die unter den Haupttendenzen Verkaufsflächenkonzentration und Verlagerung der Angebotsschwerpunkte zusammengefasst werden können, werden verstärkt durch ein geändertes Einkaufsverhalten der Konsumenten bedingt durch Veränderung der Haushaltsstrukturen, der Lebensstile und der steigenden Mobilität. Um die gesicherte Versorgung der Bevölkerung zu gewährleisten und den marktwirtschaftlichen Prozessen ausreichend Entfaltungsmöglichkeiten zu geben, ist es erforderlich, auf diese Entwicklungen zu reagieren.

(2) Einschätzung der weiteren Entwicklung und Perspektiven

Die im neuen Flächennutzungsplan zu berücksichtigenden Flächennachfragen werden vornehmlich von der Nachfrage des Dienstleistungssektors gekennzeichnet sein, wobei vor allem Dienstleistungen für die Industrie, Banken, Versicherungen durch Beratungs- und PR-Unternehmen in Wiesbaden an Bedeutung gewinnen.

Eine gewichtige und ständig wachsende Rolle wird darüber hinaus der Informationssektor - auch "quartärer Sektor" genannt - spielen. Er gilt als **der** Wachstumssektor der Zukunft und umfasst alle Branchen, die Informationsgüter und -dienstleistungen auf dem Markt anbieten, die öffentliche Verwaltung, die private Verwaltung innerhalb der Unternehmen sowie die Forschung und Entwicklung. Die Ausgaben von Privathaushalten für Unterhaltung steigen weiter an und verschaffen Informationsanbietern überdurchschnittliche Zuwachsraten. Rund um die Informationsanbieter wird sich eine ergänzende Infrastrukturindustrie bilden, die Produkte und Dienste zur Erstellung, Distribution und Verarbeitung von Informationen anbietet und zusätzliche Arbeitsplätze schafft.

Neuere Konzepte der Wirtschaftsförderung richten sich verstärkt auf Branchen mit überdurchschnittlichem technologischen Entwicklungspotenzial. Sie orientieren sich bei der Standortwerbung an Wertschöpfungsketten und unterstützen die Bildung so genannter "Cluster", d. h. die Ansiedlung einer Vielzahl unterschiedlich großer und unterschiedlich spezialisierter Unternehmen derselben Branche im engen räumlichen Verbund. Damit ergeben sich neue Anforderungen an die Flächenbereitstellung.

(3) Auswirkungen auf die Bereitstellung von Flächen

Prognosen zufolge wird sich der Strukturwandel, wenn auch verlangsamt, weiter fortsetzen. Es ist erkennbar, dass diese Entwicklung neben strukturellen und sektoralen Veränderungen auch stadtbildprägende Veränderungen erzeugt. An die Stelle großer, zusammenhängender Industrieareale werden kleinteiligere Gewerbe- und Technologieparks treten.

Dem Wachstumssektor ‚nahabsatzorientierte Dienstleistungen‘, die der unmittelbaren Unternehmenstätigkeit dienen, z. B. Beratung, Wartung, Service, Logistik oder Reinigung müssen Entwicklungschancen geboten werden. Aber auch fernabsatzorientierte Dienstleistungen wie Versicherungen, Bankdienste, Dienstleistungen der Bundes- und Landesbehörden, Verbände, sowie Forschungs- und Entwicklungstätigkeiten, dispositive, planerische und koordinierende Funktionen national und international operierender Unternehmen benötigen für Expansionen und Neuansiedlungen Flächen.

Untersuchungen zum Standortverhalten kleiner und mittlerer Betriebe, vor allem des Handwerks, haben ergeben, dass diese Betriebe in Wiesbaden besonders benachteiligt sind. Sie stehen in Bezug auf neue Flächen in Preiskonkurrenz zu Dienstleistungsbetrieben mit hoher Arbeitsplatzdichte und können die hohen Preiserwartungen nicht erfüllen. In Bezug auf ihre traditionellen Standorte stehen sie unter hohem Verdrängungsdruck, wie z. B. im Innenstadtbereich oder an der Mainzer Straße. Ein auch nur partielles Herausbrechen dieser Betriebe, die auch privatwirtschaftliche Infrastrukturfunktionen erfüllen aus der örtlichen Wirtschaftsstruktur, hätte beträchtliche Nachteile für andere Betriebe sowie für öffentliche und private Haushalte, die auf dieses Versorgungsnetz angewiesen sind. Ein großer Teil der heutigen Nachfrage nach preisgünstigen Gewerbeflächen kommt von diesen einheimischen Betrieben.

Die Flächennutzungsplanung soll daher sicherstellen, dass Flächen für zukunftsorientierte Unternehmen zur Verfügung stehen, dass aber auch der Flächenbedarf der Handwerks- und -ähnlichen Betriebe nach Quantität und Qualität berücksichtigt wird.

2.04 Gewerbliche Bauflächenbedarfe

Hinsichtlich der künftigen Anforderungen an die Ausweisung von gewerblich nutzbaren Bauflächen hat das städtische Amt für Wirtschaft und Liegenschaften einen Flächenbedarf ermittelt, der sich aus dem angebots- und nachfrageorientierten Bedarf zusammensetzt.

Der nachfrageorientierte Flächenbedarf resultiert aus konkreten Anfragen von ortsansässigen oder ansiedlungswilligen Handwerksbetrieben, Dienstleistungs-, Produktions- und Handelsbetrieben.

Die angebotsorientierten Flächenbedarfe leiten sich aus der Beobachtung gesamtwirtschaftlicher Trends und Einschätzungen von Experten (Gewerbemaklern und Projektentwicklern) ab.

Die nachfolgend dargestellten Flächenangebote sollen die Landeshauptstadt Wiesbaden zudem in die Lage versetzen, mit modernen Konzepten eine aktive Wirtschaftsförderung zu betreiben.

1.) Planungsbereich "Hainweg" in Nordenstadt

In der Flächennachfrage vieler Unternehmen ist eine Wandlung erkennbar und zwar ein Trend zu kleinteiligen Strukturen. Für diese "neuen" Unternehmen, die in der Lage sind, Arbeitsplätze zu schaffen, sind die benötigten Flächen genau so bereitzustellen wie für die bereits ansässigen Firmen, die nach einigen Jahren in Mietobjekten nun Eigentum bilden wollen. Diesen Firmen müssen Entwicklungsmöglichkeiten geboten werden, um deren Abwanderung zu verhindern.

Die folgenden Standortfaktoren sind für die Ansiedlung solcher Unternehmen von ausschlaggebender Bedeutung: Direkter Autobahnanschluss, Nähe zum Rhein-Main Flughafen, Möglichkeit der kleinräumigen Strukturierung des Gewerbegebiets, Anspruch an ein bedarfsgerechtes Umfeld und besondere strukturelle Gegebenheiten. Diese Standortfaktoren sind in Nordenstadt in idealer Weise gegeben.

Ziel ist es, von den ca. 9,4 ha im Gewerbegebiet "Hainweg" ca. die Hälfte für die Realisierung der dargelegten Nutzungsabsichten vorzuhalten. Dies insbesondere auch, um den Eigentumswünschen ortsansässiger Unternehmen Rechnung tragen zu können.

Die verbleibenden ca. 4,7 ha könnten von einem Investor als Gewerbepark (wie z. B. "Rheinpark" in Schierstein oder "Acorum-Park" in Mz.-Kastel) entwickelt werden. So würden auch die kleinteiligen Bedarfe von Handwerksbetrieben, handwerksähnlichen Betrieben und nahabsatzorientierten Betrieben befriedigt werden. Namhafte Gewerbemakler konstatieren, dass die Nachfrage nach solchen Gewerbeparks steigt.

Flächenbedarf: ca. 9,4 ha.

2. Planungsbereich "Simsenwies" in Schierstein

Die prognostizierte Entwicklung der in diesem Bereich bereits ansässigen Firma "Federal Mogul" wird in Richtung High-Tech-Produktion gesehen. Wünschenswert ist die Ansiedlung von produktionsorientierten Zulieferbetrieben.

Im Hinblick auf die in diesem Bereich ansässige Zulassungsstelle und den Technischen Überwachungsverein (TÜV) ist das Thema „Auto“ bereits vorgegeben. Aus wirtschaftlicher Sicht ist eine Entwicklung dieses Gebietes unter dem Motto "Rund ums Auto" (Wartung, Service, Ausstattung, Tuning, Sound etc.) sinnvoll.

Erwartet werden Flächennachfragen von Handwerksbetrieben, die durch Planungsverdrängung, Verlagerungen aus Ortskern- und Innenstadtlagen, Problemen in Gemengelagen, Wachstumsgrenzen am Standort sowie Modernisierung ausgelöst werden.

Nachdem die Bedarfsdeckung der Schiersteiner Handwerksbetriebe mit ca. 1,2 ha gewährleistet ist, verbleiben für die o. g. Betriebe noch ca. 3 ha.

Flächenbedarf: ca. 4,2 ha.

3. Planungsbereich "Kloppenheimer Weg" in Bierstadt

Es ist geplant, dieses Mischgebiet für die Ansiedlung von kleinteilig strukturiertem Gewerbe bereitzustellen. Die beiden Nutzungen Wohnen und Gewerbe werden vertreten sein. Die Flächen dienen vornehmlich dem Verlagerungsbedarf der Betriebe mit lokalem Versorgungscharakter, kleinerer Handwerks- und Dienstleistungsbetriebe, die aus Gründen gewachsener Kundenbeziehungen und einer Verwurzelung mit Bierstadt, im Bierstadter Raum bleiben möchten.

Den störenden Betrieben bzw. den Betrieben, die keine Erweiterungsmöglichkeiten am Standort haben, müssen Alternativflächen angeboten werden, um eine Abwanderung ins Umland zu verhindern. Neben dem nachfrageorientierten Flächenbedarf sind für ca. 3 bis 5 verlagerungswillige Betriebe ca. 0,5 ha vorzuhalten.

Flächenbedarf: insgesamt ca. 1,49 ha.

4. Planungsbereich „Kurt-Hebach-Straße“ in Mz.-Kastel

Die Flächen dienen ist in erster Linie dem Verlagerungsbedarf planungsverdrängter Landwirte. Die Ausweisung der Flächen ist für die Realisierung des Gewerbegebietes „Petersweg-Ost“ von hoher Bedeutung.

Flächenbedarf: ca. 2,8 ha

5. Planungsbereich „Speckfeld“ in Medenbach

Flächenextensive Betriebe

Derartige Betriebe mit Bedarf an Freiflächen haben in Agglomerationsgebieten zunehmend Probleme, Standorte zu finden. Zu beobachten ist eine steigende Nachfrage dieses Wirtschaftszweiges, zu dem Messebauer, Gerüstbauer, Garten- und Landschaftsbauer, Unternehmen des Baugewerbes u. a. gehören. Dieses Problem ist in Wiesbaden seit Jahren ungelöst.

Flächenbedarf: ca. 4,34 ha

6. Planungsbereich „Gerbermühle“ in Breckenheim

Flächenextensive Betriebe

Wie bereits für den Planungsbereich Medenbach „Speckfeld“ beschrieben, wird dieses Gebiet für Betriebe mit hohem Lagerflächenbedarf benötigt. Seit Jahren fordern die Ortsbeiräte in den einzelnen Ortsteilen die Bereitstellung von geeigneten Lagerplatzflächen. Diesen Forderungen kann hiermit Rechnung getragen werden.

Flächenbedarf ca. 2,39 ha

7. Planungsbereich "Gibb/Teuerborn" in Biebrich

Der Bereich des Gewerbegebietes, der zwischen Autobahn und Bahnlinie liegt, eignet sich geradezu ideal für flächenextensive Betriebe (siehe hierzu Planbereich Medenbach), da andere Nutzungsmöglichkeiten außer Lagerflächen hier nicht in Betracht kommen. Mangels anderer Flächen für Lagernutzungen und nicht wesentlich störenden Gewerbebetrieben in relativer Nähe zur Innenstadt wird die Ausweisung dieses Gebietes mit hoher Priorität für notwendig erachtet.

Für Betriebe (ohne hohes Verkehrsaufkommen) können hier Flächen in der Größe von ca. 2,74 ha bereitgestellt werden.

Flächenbedarf: ca. 2,74 ha.

(1) Baulückenkataster, Gewerbebrachen

Die wirtschaftspolitischen Leitlinien der Stadt sehen u. a. vor, die inneren Reserven brachgefallener Gewerbeflächen für gewerbliche Nutzungen zu mobilisieren.

Der Strukturwandel führt vermehrt zu brachgefallenen Gewerbe- und Industriestandorten, die für neue Nutzungen nicht (oder noch nicht) verfügbar oder geeignet sind.

Gewerbliche Brachflächen im Stadtbereich werden z. T. neuen sensibleren, in der Regel Wohnnutzungen zugeführt. Beispiele hierfür: "Lermer II" mit ca. 1,8 ha, "Theodor-Haubach-Straße" mit ca. 1,9 ha, "Güterbahnhof-West" mit ca. 8,1 ha, "Greifstraße" in Dotzheim/Kohlheck, "Rheingaustraße-Südseite" und Teile der Stielstraße. Für Flächen in peripheren Lagen, wie z. B. "Erbenheim-Süd", sind Funktionsmischungen vorgesehen, wobei nur kleinere Anteile wieder einer gewerblichen Nutzung zugeführt werden sollen.

Die Tertiärisierung der Wirtschaft erzeugt Flächenbedarfe mit anderen Standortanforderungen. Hier sind in der Regel "Adressen" gefragt, die auf gewerbliche Altstandorte nicht zutreffen z. B. "Industriepark Infraser", Gelände der "Deutschen Gelatine AG".

Die für eine gewerbliche Nutzung in Frage kommenden Grundstücke liegen überwiegend in Gebieten, in denen die Bebauungsmöglichkeiten durch rechtskräftige Bebauungspläne gesichert sind oder in Gebieten, in denen eine bauliche Entwicklung nach § 34 BauGB möglich ist.

Zusammenstellung baureifer privater gewerblicher Bauflächen und Gewerbe- bzw. Industriebrachen (Stand: 30. 09. 1998):

| | |
|-----------------------|-------------------|
| 1. Biebrich | ca. 1,7 ha |
| 2. Mz.-Kastel | ca. 3,5 ha |
| 3. Mz.-Kostheim | ca. 1,6 ha |
| 4. Nordenstadt | ca. 3,0 ha |
| <u>5. Schierstein</u> | <u>ca. 7,0 ha</u> |
| <u>SUMME</u> | ca. 16,8 ha |

Eine Vermarktung stellt sich tatsächlich, insbesondere im Hinblick auf die Realisierung der planerischen Zielvorstellungen, ausgesprochen schwierig dar. In der Regel kann zwischen Interessenten/Investoren und Grundstückseigentümern keine Einigung über die Konditionen hergestellt werden, da diese Grundstücke teilweise zu exorbitanten Preisen angeboten werden und somit für Investoren nicht attraktiv sind.

Als Instrumentarium für eine gezielte Steuerung von Maßnahmen im Rahmen einer kommunalen Wirtschaftsförderungspolitik stehen diese Flächen also meist nicht zur Verfügung. Weiterhin muss bei diesen Reserven berücksichtigt werden, dass Teile altlastenverdächtig sind, Flächen von Eigentümern nicht verkauft werden oder längerfristig verpachtet sind. Anders zu bewerten sind Grundstücke innerhalb des Baulückenkatasters, die Erweiterungsflächen für Unternehmen darstellen. Beispiele hierfür sind das Erweiterungsgelände "Henkell-Söhnlein" und das "Briefverteilzentrum" im Gewerbegebiet "Petersweg-West", diese Flächen sind zweckgebunden.

(2) Zusammenfassung und Schlussfolgerung

1. Flächenbedarf nach Wirtschaftsabteilungen

Angesichts des Rückgangs der (sozialversicherungspflichtigen) Beschäftigten in Wiesbaden - Anzahl zwischen 1992 und 2000 (jeweils zum 30.06.) von 124.503 auf 121.432 um 3.071 Beschäftigte gesunken - könnte mit einem solchen Flächenangebot zuzüglich des noch nicht umgesetzten rechtsverbindlichen Bebauungsplanes „Petersweg-Ost“ ein Ausgleich des Beschäftigtenrückganges über Flächenangebote realisiert werden.

Tab. 16 Flächenbedarf nach Wirtschaftsabteilungen¹⁾ Stand: 1999

| Wirtschaftsabteilung | Gewerbebaulandbedarf |
|---|-----------------------------|
| Land- und Forstwirtschaft (Landschaftsbau, Gartenbau) | ca. 5 ha |
| Produzierendes Gewerbe (Chemische- u. Pharmazeutische Industrie, Stahl-, Maschinen- und Fahrzeugbau, Elektrotechnik, Feinmechanik, Herstellung von Büro- maschinen, Datenverarbeitungsgeräten und -einrichtungen, Holz-, Papier- und Druckgewerbe, Ernährungsgewerbe u. a.) | ca. 7 ha |
| Baugewerbe | |
| Handel (Großhandel, Einzelhandel, Handelsvermittlung) | ca. 5 ha |
| Verkehr und Nachrichtenübermittlung (Speditionen, Lagerwesen) | ca. 5 ha |
| Sonstige Dienstleistungen (Gastgewerbe, Reinigung, Körperpflege, Bildung, Wissenschaft, Publizistik, Rechts-Steuer- und Wirtschaftsberatung u. a.) | ca. 12 ha |
| SUMME | ca. 34 ha |

Quelle: Landeshauptstadt Wiesbaden, Amt für Wirtschaft und Liegenschaften

2. Flächenangebot

Im neuen Flächennutzungsplan werden insgesamt ca. 47,5 ha geplante gewerbliche Bauflächen (G) und ca. 57,1 ha gemischte Bauflächen (M) dargestellt. Davon ist allerdings die Verfügbarkeit von ca. 21,6 ha (G) und ca. 26,8 ha (M) z. Z. nicht absehbar, da diese Flächen von den amerikanischen Streitkräften genutzt werden (vgl. Tab. 17).

In der Summe mit den mobilisierbaren vorhandenen und noch nicht bebauten Flächen (Baulückenkataster, Gewerbebrachen) von ca. 16,8 ha sowie dem noch nicht umgesetzten rechtsverbindlichen Bebauungsplan "Petersweg-Ost " mit ca. 56,4 ha ergibt sich jedoch insgesamt ein ausreichendes Angebot, um den gewerblichen Flächenbedarf mittelfristig decken zu können.

1) Die Flächenbedarfe für Handwerksbetriebe sind in den Wirtschaftsabteilungen: Produzierendes Gewerbe, Baugewerbe und Dienstleistungen enthalten.

Tab. 17 Gewerblich nutzbare Zuwachsflächen Stand: Dez. 2002

| Ortsbezirk und Bezeichnung des Planungsbereiches | Im Entwurf zum FNP dargestellte Flächen (ha) (Brutto) | Im Entwurf zum FNP dargestellte Art der Nutzung |
|---|--|--|
| 03 Südost • "Mainzer Straße" | ca. 7,06 ha | M |
| 06 Rheingauv./Hollerborn • "Güterbahnhof-West" | ca. 3,30 ha | M |
| 12 Bierstadt • "Kloppenheimer Weg" | ca. 1,49 ha | M |
| 13 Erbenheim • "Flugplatz" • "Wandersmannstraße" • "Dyckerhoff-Bruch" | ca. 21,64 ha ca. 26,80 ha ca. 1,80 ha ca. 18,40 ha | G M M So |
| 14 Biebrich • "Gibb/Teuerborn" • "Parkfeld-West" • "Pfälzer Straße" | ca. 2,74 ha ca. 1,68 ha ca. 5,88 ha | G (Lagerfläche) M M |
| 25 Nordenstadt • "Hainweg" | ca. 9,40 ha | G |
| 27 Schierstein • "Simsenwies" • "Am Hafen" | ca. 4,20 ha ca. 1,73 ha | G M |
| 33 Medenbach • "Speckfeld" | ca. 4,34 ha | G |
| 34 Breckenheim • "Gerbermühle" | ca. 2,39 ha | G |
| 52 Mz.-Kastel • "Kastel Housing" • "Kurt-Hebach-Straße" | ca. 7,29 ha ca. 2,80 ha | M G |
| Insgesamt | ca. 47,51 ha ca. 57,03 ha ca. 18,40 ha | G M S |

Quelle: Landeshauptstadt Wiesbaden, Stadtplanungsamt

3.0 Infrastruktur und technische Ausstattung

Gemäß § 5 Abs. 2 BauGB gehören zum Katalog der möglichen Darstellungen im FNP die Ausstattung des Gemeindegebietes mit Einrichtungen und Anlagen zur Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen des öffentlichen und privaten Bereichs, die Flächen für Ver- und Entsorgungsanlagen sowie die Verkehrsflächen.

3.01 Gemeinbedarfseinrichtungen

(1) Schulen

Das Bildungswesen ist Angelegenheit der Kulturhoheit der Länder. Das hessische Bildungssystem besteht aus einer Vielfalt von Bildungsangeboten, die neben dem klassischen System (Hauptschule, Realschule und Gymnasium) auch Förderstufen und integrierte Jahrgangsstufen beinhalten.

Wiesbaden ist z. Z. ausreichend mit allgemeinbildenden Schulen versorgt¹⁾. Mit der voraussichtlichen Zunahme der Bevölkerung werden sich in Zukunft auch die Schülerzahlen erhöhen. In der Sekundarstufe (5. – 13. Klasse) wird es dabei in den kommenden 15 Jahren zu einem stetigen Anstieg kommen, dem die Stadt durch laufende Erweiterungen und Abrundungen entspricht (vgl. Tab. 18).

Tab. 18 Schulen in Wiesbaden Stand: Mai 2000

| Schulformen | Anzahl |
|------------------------------------|-----------|
| Grundschulen | 36 |
| verbundene Grund- und Hauptschulen | 2 |
| Hauptschulen | 2 |
| verbundene Haupt- und Realschulen | 4 |
| Realschulen | 4 |
| Gymnasien | 10 |
| Gesamtschulen | 7 |
| Sonderschulen | 7 |
| Private Schulen | 7 |
| Berufsschulen | 5 |
| Fachhochschule, Hessenkolleg | je 1 |
| Insgesamt | 86 |

Quelle: Landeshauptstadt Wiesbaden, Schuldezernat

Heute beherrschen höherwertige Bildungsgänge das System, wonach 37% der Wiesbadener Schüler das Gymnasium besuchen (1960 ca. 20%). Im Unterrichtsjahr 1997/98 besuchten ca. 27.500²⁾ Schüler die allgemeinbildenden Schulen, davon ca. 23% ausländische Kinder. Sie stellen ca. 27% der Schulanfänger, aber nur ca. 11% der Gymnasiasten. In den Hauptschulen bzw. Hauptschulzweigen sind sie dagegen zu 47% vertreten.

¹⁾ Schulentwicklungsplan 1994 – 2000, „Schule 2000“

²⁾ Stichtag: 25.09.1997, Schulstatistiken des Schulamtes Wiesbaden

1.) Schulstandorte und Einzugsbereiche

Alle Ortsbezirke außer Auringen, Heßloch, Medenbach und Mz.-Amöneburg verfügen über Grundschulen. Die weiterführenden Schulen konzentrieren sich auf einwohnerstarke Ortsteile wie Wiesbaden-Innenstadt, Biebrich, Bierstadt, Dotzheim und Klarenthal.

Ein Vergleich der heutigen Situation mit dem Stand von 1977 zeigt, dass sich die räumliche Verteilung der Schulstandorte bei Grund- und Realschulen sowie bei den Gymnasien kaum verändert hat. Demgegenüber hat es im Bereich der Hauptschulen infolge von Aufhebung, Umwandlung oder Erweiterung einen Konzentrationsprozess gegeben. Allerdings wurde das Angebot an Gesamtschulen ausgeweitet, und zwar auf nunmehr 7 Standorte³⁾.

Mit seinem Schulangebot übernimmt Wiesbaden außerdem eine Mitversorgung für die umliegenden Gemeinden. Diese findet vor allem in den Gymnasien und den beruflichen Schulen statt. Die nördlich und nordwestlich gelegenen Umlandgemeinden Bad Schwalbach, Taunusstein, Niedernhausen und Schlangenbad haben mit rd. 60% den höchsten Anteil an Schülern, die nach Wiesbaden pendeln.

Beim Vergleich der Verhältniszahlen Schüler zur Bevölkerung der einzelnen Ortsbezirke mit den entsprechenden Verhältniszahlen der Gesamtstadt zeigt sich der jeweilige ortsbezirksbezogene Überhang bzw. die Unterdeckung an Plätzen für allgemein zu bildende Schüler. Hieraus ist das Maß der Mitversorgung benachbarter Ortsbezirke vor allem bei Grundschulen, wie z. B. in den Ortsbezirken Mitte, Nordost, Südost, Rheingauviertel/Hollerborn, Dotzheim, Kloppenheim und insbesondere Naurod, zu ersehen. Die Bündelung des gymnasialen Angebots mit gesamtstädtischer Versorgungsfunktion ist ausschließlich in den Ortsbezirken Mitte, Rheingauviertel/Hollerborn, Klarenthal, Westend/Bleichstraße sowie mit Schwerpunkt in Südost zu finden. Die Gesamtschulen mit vergleichbarem Bezug zur Gesamtstadt liegen in den Ortsbezirken Mitte, Südost, Klarenthal, Bierstadt, Erbenheim, Biebrich und Mz.-Kastel. Hieraus ergibt sich u .a. ein Bild des Schulpendleraufkommens und in einzelnen Fällen ein Ansatz zu Überlegungen zur Verbesserung der räumlichen Zuordnungen in der Zukunft.

2. Neue Entwicklungsgebiete und Zukunftsperspektiven

Bei der Entwicklung neuer Baugebiete sind auch Überlegungen zur Erweiterung und Ergänzung der Schulkapazitäten anzustellen. Danach ist bei einer Entwicklung des Baugebietes "Hainweg" in Nordenstadt mit ca. 1.080 Wohneinheiten von einer zusätzlichen zweizügigen und bei einer Entwicklung von "Neu-Wolfsfeld" in Bierstadt mit ca. 480 Wohneinheiten von einer Erweiterung auf eine dreizügige Grundschule auszugehen.

Auch steht zur Diskussion, ob sich in den östlichen Ortsbezirken die Einrichtung neuer weiterbildender Schulen empfiehlt.

Für das Gebiet "Mainzer Straße" steht eine ähnliche Kapazitätserweiterung der vorhandenen Grundschule an, wenn die in diesen Bereichen geplanten Wohneinheiten erstellt und belegt sind.

Im Zuge der Realisierungsplanung des "Güterbahnhof-West" ist ein Schulstandort für eine zweizügige Schule vorzusehen, deren genauer Standort noch geprüft werden muss.

Das Schulamt kann aufgrund der zu erwartenden Wohneinheiten in den aufgeführten Wohnsiedlungsflächen Angaben machen, ob aufgrund des Zuwachses ein Schulstandort für Grundschulen in dem jeweiligen Ortsbezirk auszuweisen ist. Der Begriff "Schulstandort" bedeutet nicht immer und zwingend eine eigenständige Schule, sondern kann auch eine bauliche Erweiterung oder Dependance einer bereits vorhandenen Schule sein.

³⁾ Vgl. Schulentwicklungsplan wie Fußnote 1.

Davon betroffen sind folgende Ortsbezirke:

Wohnsiedlungsflächen – Bestand:

- ⇒ innere Reserve – Dotzheim
- ⇒ Recycling – Südost, Rheingauviertel/Hollerborn, Dotzheim
- ⇒ Konversion – Schierstein

Wohnsiedlungsflächen – Planung:

- ⇒ Bierstadt, Erbenheim, Nordenstadt, Mz.-Kastel, Mz.-Kostheim

Es ist zu berücksichtigen, dass die Wohnsiedlungsflächen auch Auswirkungen haben, die über das Erfordernis von Grundschulstandorten hinausgehen. Das als gesichert betrachtete Wohnungsbaupotenzial von 6.540 Wohneinheiten (Stand Jan. 2001) entspricht einer zugeordneten Grundschülerzahl von 1.480. Hochgerechnet auf das Schülerpotenzial im weiterführenden Schulbereich (Jahrgangsstufen 5 bis 10) sind in diesem Bildungssegment rund 2.150 Schüler zusätzlich zu versorgen. Dies ist die Größenordnung von 3 bis 4 Schulen in der Mittelstufe.

3. Berufsschulen

An den Wiesbadener Berufsschulen werden z. Z. 9.840 Schüler unterrichtet, die in Voll- oder Teilzeit den Unterricht besuchen.

4. Fachhochschule Wiesbaden (FH)

Die FH Wiesbaden verfügt über ca. 20 Fachbereiche, von denen einige außerhalb von Wiesbaden ansässig sind. An der FH Wiesbaden studierten im Wintersemester 1995/96 insgesamt 7.972 Studenten, davon ca. 30% (2.306) Studentinnen.

Es wird davon ausgegangen, dass die Zahl der Studierenden in den kommenden Jahren eher ab- als zunehmen wird.

(2) Kirchen und kirchlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen

Die evangelische und die katholische Kirche unterhalten zahlreiche Einrichtungen der Seelsorge, Bildung, Betreuung und Beratung. In ihrer Trägerschaft befinden sich Jugendheime, Familienbildungsstätten, psycho-soziale Betreuungsstellen, ambulante Pflegedienste, 4 Altenheime (katholisch) sowie 25 katholische und 44 evangelische Kindergärten bzw. Kindertagesstätten. Darüber hinaus gibt es die Andachts- und Versammlungsstätten der evangelischen Freikirche, der alt-katholischen Kirche und der übrigen Religionsgemeinschaften.

(3) Kindertagesstätten

Dargestellt wird im Folgenden das Gesamtangebot in allen Trägerschaften.

1. Ganztagsbetreuung der Kinder bis zum Alter von 3 Jahren (Kinderkrippen)

Der aktuelle Stand zeigt bei einem derzeitigen Versorgungsziel von 20% ein Defizit von ca. 145 Plätzen. (Rechnerischer Bedarf von ca. 820 Plätzen abzüglich ca. 675 Angebotsplätzen) Mittelfristiges Versorgungsziel ist ein 30-prozentiges Tagesbetreuungsangebot.

2. Tagesbetreuung im Elementarbereich (Kindergärten)

Bis 1994 ging es in Wiesbaden um eine bedarfsgerechte, sozialräumliche Verteilung der knappen Kindergartenplätze. Heute jedoch, nach der gesetzlichen Einführung des Rechtsanspruchs (ab dem 1. Januar 1996) auf einen Kindergartenplatz, gilt es, durch eine vorausschauende Planung eine nachfragegerechte Versorgung mit Kindergartenplätzen sicherzustellen.

Das Ziel ist, möglichst allen Kindern ein qualitativ gutes Angebot in ihrem Wohnumfeld bzw. in einer Einrichtung ihrer Wahl anzubieten.

Insgesamt konnten im Kindergartenjahr 1999/2000 ca. 81% der anspruchsberechtigten Kinder betreut werden. Als Versorgungsquote wird ein Richtwert von 85% angenommen. Bis zum Jahre 2005 wird ein Platzangebot von ca. 8.300 Plätzen im Elementarbereich benötigt. Davon werden 8.110 Plätze bereitgestellt. In Wiesbaden kann von einer stabilen Zahl der anspruchsberechtigten Kinder und des Platzangebotes bis zum Jahr 2010 auf gesamtstädtischer Ebene ausgegangen werden.

Tab. 19 Kindertagesstätten – Prognose der Zahl der anspruchsberechtigten Kinder und des Platzangebotes 1996 – 2005

| Kindergartenjahr | 1996/97 | 1997/98 | 1998/99 | 2001/02 | 2004/05 |
|--------------------------------------|---------|---------|---------|---------|---------|
| Kinder lt. Einwohnerwesen | 9.318 | 9.589 | 9.834 | 10.374 | |
| Kinder lt. Bevölkerungsprognose 1996 | | 9.588 | 9.765 | 9.689 | 9.766 |
| Platzbedarf (85%) | 7.921 | 8.150 | 8.373 | 8.818 | 8.301 |
| Plätze und gleichwertige Angebote | 7.374 | 7.645 | 7.970 | 7.970 | 7.970 |

Quelle: Landeshauptstadt Wiesbaden, Amt für soziale Arbeit

3.) Tagesbetreuung von Grundschulern zwischen dem 6. und 12. Lebensjahr (Kinderhorte und -tagesstätten)

Das rechnerische Versorgungsziel für Hortplätze liegt in Wiesbaden seit Ende der 70er Jahre bei 25% der 6½- bis 10-jährigen Kinder. Im Jahre 1999 steht diesem rechnerischen Bedarf von 2.283 Plätzen ein Angebot von 1.737 Plätzen gegenüber. Für diese teilweise Ganztagsbetreuung der Grundschul Kinder wurden jedoch vielfältige Betreuungs- und Förderangebote für z. Z. ca. 770 Kinder entwickelt. Angesichts dieser Angebotssituation ist z. Z. kein weiterer quantitativer Ausbau der Horte beabsichtigt. Vielmehr soll die Angebotssituation dieser Form der Betreuung in den Schulen verbessert werden.

(4) Jugendeinrichtungen

Die Jugendszene wird sich auch in den kommenden Jahren weiter ausdifferenzieren und damit noch unübersichtlicher und planerisch kaum langfristig steuerbar. Der Informations- und Beratungsbedarf für Jugendliche wird steigen. Die Bedeutung der altersgleichen Gruppen (peer groups) wird für die Jugendlichen und ihre Sozialisation (Prozess der Einordnung in die Gemeinschaft) weiter zunehmen.

Jugendpolitik und Jugendarbeit benötigen deshalb infrastrukturelle Hilfsmittel, die ebenso zeitnah auf diese schnelllebigen Erscheinungsformen ausgerichtet werden können. Deshalb ist das Ziel der Jugendhilfeplanung die Einrichtung und Bereitstellung relativ kleiner, flexibler und vorübergehend nutzbarer, ggf. mobiler Jugendräume und -treffs. Bei der Planung von Neubaugebieten sollten deshalb in Einkaufszentren oder in öffentlichen Gebäuden kleine Einheiten für die Nutzung durch Jugendliche vorgesehen werden. Weitere Flächen sollten freigehalten werden für die Aufstellung "mobiler Jugendräume", wie für den mobilen Jugendcafébus sowie für die Aufstellung von Containern oder Bauwagen. Diese Flächen werden

auch in bestehenden Stadtteilen benötigt, besonders dort, wo es keine Jugendeinrichtungen gibt (insbesondere südliche Innenstadt und einige östliche Vororte).

Die Anlage von Jugendeinrichtungen in den äußersten Ortsrandlagen ist zu vermeiden, da durch eine fehlende soziale Kontrolle die Einbindung in das örtliche soziale Gefüge behindert wird. Dies beeinträchtigt die Akzeptanz dieser Einrichtungen.

Insgesamt werden in Wiesbaden weitere Flächen für Trendsportarten (insbesondere Skaten und ähnliches) benötigt.

(5) Einrichtungen für alte Menschen

1. Wohnanlagen, Pflegeheime

Die Landeshauptstadt Wiesbaden verfügt über 16 städtische Altenwohnanlagen mit ca. 1.300 Plätzen. Darüber hinaus gibt es 19 private Alten- und Pflegeheime in der Trägerschaft verschiedener Institutionen und der katholischen Kirche (vgl. Tab. 20).

Tab. 20: Städtische Wohnanlagen für alte Menschen Stand: April 1999

| Ortsbezirk | Bezeichnung und Anschrift | Bettenzahl |
|----------------------|--|--------------|
| 01 Mitte | | |
| | Altenwohnanlage Platter Str. 150-150a | 95 |
| 03 Südost | | |
| | Altenwohnanlage Schiersteiner Str. 70-78 | 30 |
| | Damenwohnheim, Alwinenstr. 22/Sophienstr. 5 | 33 |
| | Altenwohnanl. Zimmermannstift, Wolfr.-von-Eschenbach-Str. 1-1a | 123 |
| 07 Klarenthal | | |
| | Altenwohnanlage Klarenthal I, Graf-von-Galen-Str. 34-36 | 113 |
| | Altenwohnanlage Klarenthal II, Hermann-Brill-Str. 4 | 153 |
| | Altenwohnanlage Klarenthal III, Goerdelerstr. 47-47a | 114 |
| 12 Bierstadt | | |
| | Altenwohnanlage Bierstadt, Meißener Str. 13 | 103 |
| 13 Erbenheim | | |
| | Altenwohnanlage Erbenheim, Buschungstr. 41-43, 65 | 74 |
| 14 Biebrich | | |
| | Altenwohnanlage Parkfeld I, Semmelweisstr. 1-5 | 121 |
| | Altenwohnanlage Parkfeld II, Hahnemannstr. 2-6 | 102 |
| | Toni-Sender-Haus, Rudolf-Dyckerhoff-Str. 30 | 23 |
| 16 Dotzheim | | |
| | Altenwohnanlage Schelmengraben I, August-Bebel-Str. 3-11 | 99 |
| | Altenwohnanlage Schelmengraben II, Karl-Arnold-Str. 15-21 | 82 |
| | Altenwohnanlage Langendellschlag, Kohlheckstr. 4 | 52 |
| | Moritz-Lang-Haus, Karl-Arnold-Str.13 | |
| SUMME | | 1.317 |

Quelle: Landeshauptstadt Wiesbaden, Amt für soziale Arbeit

2. Seniorenbegegnungsstätten

Weiterhin verfügt die Landeshauptstadt Wiesbaden über 9 städtische sowie 65 nicht städtische Seniorentreffs und Begegnungsstätten für ältere Menschen.

3. Einrichtungen zur stationären Altenpflege

Mit der Einführung des Sozialgesetzbuches XI haben sich die Planungsgrundlagen für die Versorgung von pflegebedürftigen älteren Menschen wesentlich verändert. Die Versorgung wird neben administrativen Strukturen zunehmend durch freie Formen der Versorgung ergänzt.

Aufgrund der demographischen und sozialen Entwicklung bis zum Jahr 2005 wird von einer konstanten Nachfrage nach stationären Altenpflegeplätzen in Wiesbaden ausgegangen. Die Nachfrage nach Altenpflegeplätzen ist insbesondere von der Leistungsfähigkeit der sozialen Netze des Pflegebedürftigen abhängig. Die Wiesbadener Sozialplanung geht planerisch von einem Rückgang von ca. 5% des Anteils der Pflegebedürftigen aus, die in familiären oder anderen Netzen gepflegt werden und so keine stationären Pflegeplätze nachfragen. Diese Nachfrage kann im heute vorhandenen Bestand befriedigt werden, wenn der Bestand entsprechend den qualitativ veränderten Anforderungen modernisiert und damit verbundene Abgänge im Bestand ausgeglichen werden.

Für die Zeit nach 2005 wird von einer Zunahme der Nachfrage nach stationären Altenpflegeplätzen ausgegangen, die Neubau- und Erweiterungsmaßnahmen bedingt (vgl. Tab. 21).

Tab. 21 Geschätzte Zahl der benötigten Pflegeplätze 1995 – 2010

| Bestand an vollstationären Pflegeplätzen 1995: 1.590 | | Fortschreibung der alters-spezifischen Pflegeheim-quoten | Zu Hause lebende Pflegebedürftige mit familiärem Rückhalt (91%) | Mehrbedarf im vollstationären Pflegebereich durch Rückgang der familiären Helferpotenziale | |
|---|-----------------|---|--|---|--------------|
| 1995 | Unter 65 J. | 65 | 989 | - | - |
| | 65-69 J. | 37 | 211 | - | - |
| | 70-74 J. | 106 | 380 | - | - |
| | 75-79 J. | 148 | 409 | - | - |
| | 80-84 J. | 410 | 762 | 38 | 76 |
| | 85 J. und älter | 937 | 1 456 | 73 | 146 |
| Gesamt | | 1 703 | 4 207 | 111 | 222 |
| Benötigte Pflegeplätze | | 1 703 | | 1 814 | 1 925 |
| 2000 | Unter 65 J. | 68 | 1 031 | - | - |
| | 65-69 J. | 35 | 200 | - | - |
| | 70-74 J. | 98 | 353 | - | - |
| | 75-79 J. | 220 | 609 | - | - |
| | 80-84 J. | 266 | 494 | 25 | 49 |
| | 85 J. und älter | 991 | 1 540 | 77 | 154 |
| Gesamt | | 1 678 | 4 229 | 102 | 203 |
| Benötigte Pflegeplätze | | 1 678 | | 1 780 | 1 881 |
| 2005 | Unter 65 J. | 69 | 1 054 | - | - |
| | 65-69 J. | 45 | 255 | - | - |
| | 70-74 J. | 94 | 336 | - | - |
| | 75-79 J. | 204 | 563 | - | - |
| | 80-84 J. | 398 | 739 | 37 | 74 |
| | 85 J. und älter | 765 | 1 189 | 59 | 119 |
| Gesamt | | 1 574 | 4 136 | 96 | 193 |
| Benötigte Pflegeplätze | | 1 574 | | 1 670 | 1 767 |
| 2010 | Unter 65 J. | 71 | 1 072 | - | - |
| | 65-69 J. | 46 | 265 | - | - |
| | 70-74 J. | 119 | 429 | - | - |
| | 75-79 J. | 194 | 536 | - | - |
| | 80-84 J. | 368 | 683 | 34 | 68 |
| | 85 J. und älter | 887 | 1 379 | 69 | 138 |
| Gesamt | | 1 685 | 4 364 | 103 | 206 |
| Benötigte Pflegeplätze | | 1 685 | | 1 788 | 1 891 |

Quelle: Landeshauptstadt Wiesbaden Sozialdezernat 1996: Bericht zum Hilfe- und Pflegebedarf älterer Menschen in Wiesbaden. Beiträge zur Sozialplanung Nr. 17.

(6) Kliniken

Die klinische Versorgung der Bevölkerung gilt mit dem Angebot der städtischen und der nichtstädtischen Kliniken sowie der Kurkliniken als gesichert.

(7) Kureinrichtungen

Kur und Gesundheitsvorsorge haben in Wiesbaden eine lange Tradition. Die bis zu 68 Grad heißen Natrium-Chlorid-Thermen bilden heute die Grundlage für erfolgreiche medizinische Behandlungen. Wiesbaden ist Schwerpunktheilstätte für rheumatische Erkrankungen.

Für die ambulante Badekur werden zahlreiche Behandlungsmöglichkeiten wie Thermalbäder, Thermalwasserbewegungstherapien oder Heilgymnastik in verschiedenen Badehäusern und Badehotels angeboten.

Schwerpunktmäßig haben sich in der Umgebung des Aukammtales Fachkliniken für operative Rheumatologie und Orthopädie niedergelassen. Hier findet sich auch die weit über Wiesbaden hinaus bekannte Deutsche Klinik für Diagnostik (DKD).

Die Einrichtungen im Einzelnen:

- ⇒ Deutsche Klinik für Diagnostik (DKD) (Diagnosezentrum auf ambulanter Basis, Zentrum für Knochenmarktransplantationen, Dialysezentrum)
- ⇒ Wilhelm Fresenius Klinik (Fachklinik für innere Medizin, Rheumatologie, Orthopädie mit Sondereinrichtungen)
- ⇒ Klaus-Mielke-Klinik (Rheumatologisch und orthopädisch orientierte Rehabilitationseinrichtung)
- ⇒ Klinik am Bingert (Fachklinik für konservative Orthopädie, Rheumatologie und Sportmedizin)
- ⇒ Reha-Klinik Aukammtal (Fachklinik für Orthopädie, Rheumatologie und Sportmedizin)
- ⇒ Aukammklinik für operative Rheumatologie und Orthopädie (Krankenhausakutversorgung zur operativen Behandlung rheumatischer Erkrankungen)
- ⇒ Bäderabteilung im Hotel Nassauer Hof, Hotel Schwarzer Bock, Hotel Bären
- ⇒ Kaiser-Friedrich-Therme (Irish-römisches Dampfbad, finnische Sauna, Biosauna, Schneegrotten, Thepidarium, Sudatorium)
- ⇒ Thermalbad Wiesbaden (Schwimmhalle, Außenschwimmbecken, Dampfbad, Saunen)

3.02 Einzelhandel

(1) Entwicklung der Einzelhandelsstrukturen

Seit etwa 1960 ist in der Bundesrepublik ein Rückgang der eigenständigen Betriebe zu verzeichnen, verbunden mit einer Zunahme an Filialbetrieben und einem deutlichen Wachstum der Verkaufsflächen, auch in bestehenden Betrieben.

Voraussetzung hierfür war die gestiegene Mobilität breiter Bevölkerungsschichten. Die Entwicklung des Individualverkehrs führte zu einer Vergrößerung des Kundenkreises der Innenstädte, wo in der Folge der zusätzliche Verkehr erhebliche Belastungen verursachte. Die zunehmende Motorisierung war in den 60er Jahren u. a. auch Ursache und Voraussetzung für die damals einsetzende Abwanderung der Bevölkerung ins Umland und in die Region.

Bundesweit hat sich der Trend verfestigt, dass sich der Einzelhandel mit Lebensmitteln, Einrichtungsgegenständen, Baustoffen und Artikeln des Gartenbedarfs am Stadtrand ansiedelt und konzentriert, während die Innenstädte ihre Position als Standort für Bekleidung, Schuhe, Elektronik, Uhren und Schmuck sowie andere hochwertige Sortimente behaupten. In Frage gestellt wird diese Zuordnung allerdings seit Mitte der 80er Jahre dadurch, dass der Fachhandel seinen Waren Ergänzungs- und Randsortimente hinzufügt, wie beispielsweise der Möbelhandel mit Heimtextilien, Haushaltswaren, Porzellan u. a.

Diese Entwicklung wird unter Berücksichtigung der weiter zunehmenden Motorisierung anhalten und zu einer Verschärfung der Standortkonkurrenz zwischen zentralen und dezentralen Lagen führen und handelsbezogen die Stellung der Innenstädte und sonstiger zentraler Lagen ohne gezielte Gegenmaßnahmen schwächen.

In diesem Zusammenhang seien die Fachmärkte mit in der Zukunft überdurchschnittlichen Wachstumschancen genannt: Drogerie-, Elektro-, Bau-, Autozubehör-, Bekleidungs-, Textil-, Schuh-, Haushaltswaren-, Spielwaren-, Buch-, Büromöbel-, Fliesen- und andere Fachmärkte. Darüber hinaus wird die Entwicklung von sog. Allroundfachmärkten, Restpostenanbietern ("Minimalisten"), Direktvermarktern auf herstellereigenen Verkaufsflächen ("Factory-Outlet-Center") u. a. zu beobachten sein. Nicht unbedeutend ist auch die Sortimentsausdehnung bei den Tankstellen, in denen man rund um die Uhr einkaufen kann.

(2) Rechtliche Rahmenbedingungen

Raumordnungsrechtliche Leitvorstellung ist, in allen Teilräumen "gleichwertige Lebensbedingungen" auch bei der Versorgung mit sozialen, kulturellen und wirtschaftlichen Einrichtungen anzustreben. Dazu gehört auch eine bedarfsgerechte und verbrauchernahe Versorgung mit Waren des Einzelhandels.

Für die Bauleitplanung ist dieses "Versorgungsgebot" in § 1 Abs. 5 BauGB verankert.

§ 5 Abs. 2 BauGB eröffnet die Möglichkeit der Darstellung solcher Einrichtungen im Flächennutzungsplan.

Im Landesentwicklungsplan und im Regionalplan sind Zentrale Orte als Ober-, Mittel-, Grund- und Kleinzentren ausgewiesen, welche die gewünschten Versorgungsbeziehungen mit dem Umland nach Art, Intensität und Reichweite berücksichtigen. Das System der Zentralen Orte und ihrer Verflechtungsbereiche dient vor allem dazu, die überörtliche Versorgung auch mit solchen Gütern und Dienstleistungen sicherzustellen, die nicht in allen Gemeinden angeboten werden können und sollen. Großflächige Einzelhandelsbetriebe sollen sich nach Größe und Einzugsbereich in dieses zentralörtliche Versorgungssystem so einfügen, dass sie das Gesamtsystem der Nah- und Fernversorgung, vor allem aber auch die Position der Innenstadt und anderer zentraler Lagen nicht beeinträchtigen.

(3) Die Nahversorgungssituation in Wiesbaden

Die zur Nahversorgung zählenden Güter sind solche des kurzfristigen bzw. täglichen Bedarfs wie Nahrungs- und Genussmittel, Drogerie-, Kosmetik-, Apotheker- und Sanitätswaren sowie Blumen, Pflanzen und zoologischer Bedarf.

Eine überdurchschnittliche Ausstattung besitzen die Ortsbezirke Mitte, Südost, Biebrich und Nordenstadt.

Über eine durchschnittliche Ausstattung verfügen die Ortsbezirke Rheingauviertel/Hollerborn, Westend/Bleichstraße, Bierstadt, Erbenheim, Dotzheim, Schierstein, Naurod, Mz.-Kastel und Mz.-Kostheim.

Eine unterdurchschnittliche Ausstattung – allerdings ohne wesentliche Defizite – ist in den Ortsbezirken Nordost, Klarenthal, Sonnenberg, Delkenheim, Frauenstein, Auringen und Breckenheim anzutreffen

Defizite – insbesondere bei Lebensmitteln sowie Drogerie und Apothekerwaren – weisen die Ortsbezirke, Heßloch, Igstadt, Kloppenheim, Rambach, Medenbach und Mz.-Amöneburg auf.

Bei letzteren wird der Versorgungsmangel wegen der geringen Einwohnerzahlen und damit dem begrenzten Kaufkraftpotenzial kaum zu mildern, geschweige denn zu beheben sein.

(4) Die Versorgungssituation in Wiesbaden insgesamt

Entsprechend den Ergebnissen des von der Landeshauptstadt Wiesbaden bei der Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH (GMA) in Auftrag gegebenen Einzelhandelsgutachtens ist der Schwerpunkt der zentralen und überörtlichen Versorgung, insbesondere den qualifizierten Bedarf betreffend, die Innenstadt (Ortsbezirk Mitte) einschließlich der angrenzenden Einkaufslagen der benachbarten Ortsbezirke Nordost und Westend/Bleichstraße (A-Zentrum).

Dabei konzentriert sich der Einzelhandelsbesatz schwerpunktmäßig im Ortsbezirk Mitte mit ca. 40% der Einzelhandelsbetriebe von Wiesbaden, die ca. 34% an der gesamten Verkaufsfläche und ca. 40% des Gesamtumsatzes auf sich vereinigen. Innerhalb des historischen Fünfecks hat sich dabei ein eindeutiger Angebotsschwerpunkt herausgebildet.

Von wesentlicher Bedeutung für die überörtliche Ausstrahlung dieses Einzelhandelsstandortes sind die großen Warenhäuser und Bekleidungsfachmärkte als Magnetbetriebe in der Mischung mit anderen leistungsfähigen Facheinzelhandelsbetrieben und Filialisten.

Als Stadtteilzentrum (B-Zentrum) ist entsprechend dem Einzelhandelsgutachten der Ortskern des Ortsbezirkes Biebrich einzustufen. Es hat sich neben der Innenstadt als integrierter Einkaufsschwerpunkt herausgebildet, allerdings mit weitgehender Beschränkung auf den Ortsbezirk selbst sowie auf unmittelbar angrenzende Bereiche.

Als Nahversorgungszentren (C-Zentren) werden weiterhin die Ortskerne von Bierstadt, Dotzheim, Erbenheim, Sonnenberg, Breckenheim, Nordenstadt, Schierstein sowie Mz.-Kastel und Mz.-Kostheim eingestuft. Diese Zentren erfüllen mit ihrem Angebotsschwerpunkt beim kurzfristigen Bedarf Nahversorgungsfunktionen z. T. - wie im Falle von Bierstadt - auch für benachbarte Ortsbezirke.

Als nicht integrierte Standorte (D-Standorte), an denen sich eine wesentliche Ballung von Einzelhandelsbetrieben mit z. T. gesamtstädtischen bzw. überörtlichen Versorgungsfunktionen ausgebildet haben, werden in dem Einzelhandelsgutachten die Standorte Äppelallee/Hagenauer Straße in Biebrich, Borsigstraße/Ostring in Nordenstadt, Mainzer Straße/Hasengartenstraße in Südost und Boelckestraße/Otto-Suhr-Ring in Mz.-Kastel genannt.

(5) Vorhandene und prognostizierte einzelhandelsbezogene Flächen

Entsprechend dem Einzelhandelsgutachten der GMA gab es 1998 in Wiesbaden ca. 446.500 m² Verkaufsfläche. Hiervon entfielen auf die Kernstadt ca. 224.200 m² bzw. 50,2% des Gesamtbestandes und auf die übrigen Ortsbezirke ca. 222.300 m² bzw. 49,8% des Gesamtbestandes.

Dabei wurden in der Kernstadt ca. 58% des Gesamtumsatzes erzielt.

Auf der Grundlage der mittleren bzw. der oberen Variante der kleinräumigen Bevölkerungsprognose des städtischen Amtes für Wahlen, Statistik und Stadtforschung von 1996 prognostizierte die GMA in einer "Status-quo-Prognose" eine Ausweitung des Verkaufsflächenbestandes bis zum Jahr 2010 von 446.500 m² auf ca. 480.000 bzw. 499.000 m². Dies entspräche einer Verkaufsflächenzunahme von 33.500 bis 52.500 m² bis zum Jahre 2010.

In einer weiteren "Ziel-Prognose" (Ausbau und Festigung der Einzelhandelsfunktion der Stadt Wiesbaden) prognostizierte die GMA eine Ausweitung der Verkaufsfläche bis zum Jahre 2010 auf ca. 503.000 bzw. 522.000 m². Dies entspräche wiederum einer Verkaufsflächenzunahme von 56.500 m² bzw. 75.500 m² bis zum Jahre 2010.

Aufgrund der realen Bevölkerungsentwicklung in Wiesbaden empfiehlt die GMA in ihrem Gutachten, die "mittlere Variante" der Bevölkerungsprognose für die Entwicklung des Einzelhandelsstandortes Wiesbaden zugrunde zu legen.

In den Darstellungen des Flächennutzungsplanes werden diese Flächensummen, die sich z. T. auf mehrere Geschosse verteilen, z. T. auf Gebäudeerweiterungen beziehen und z. T. kleinteilig, d. h. weit unter einer darstellbaren Größe von 5.000 m² bleiben, nicht in Erscheinung treten. Gleichwohl sind sie bei der Berechnung neuer Bauflächen und damit in der Gesamtdarstellung der Wohnbauflächen und gemischten Bauflächen zu berücksichtigen.

Die prognostizierte Verkaufsflächenzunahme von 33.500 bis 52.500 m² wird auf jeden Fall im Rahmen der im Kap. V., 2.04 dargestellten Flächenkontingente gedeckt werden können.

(6) Der großflächige Einzelhandel und die zentralen Lagen

Großflächige Einzelhandelsbetriebe können zur Entschärfung der Standortkonkurrenz zu den Innenstadt- und anderen zentralen Lagen vorrangig durch die kommunale Bauleitplanung (sowohl durch den Flächennutzungsplan als auch den Bebauungsplan) und, bezogen auf den Einzelfall, durch die Baugenehmigung gesteuert werden.

Großflächige Einzelhandelsbetriebe sind in nicht integrierten Lagen gemäß § 1 Abs. 5 und 9 BauNVO auf ein nicht innenstadtrelevantes Sortiment einzugrenzen. Die Verkaufsfläche für Randsortimente ist auf einen nur unwesentlichen Anteil zu beschränken und soll in der Regel auf nicht mehr als 5% bzw. max. 700 m² der Gesamtverkaufsfläche beschränkt werden. Zum Schutze des Einzelhandelsstandortes Innenstadt wurde in Deutschland Mitte der 70er Jahre das Instrumentarium Sortimentbild entwickelt, das mit Bezug auf die für die Attraktivität und Zentralität innerstädtischer Geschäftslagen typischen Sortimente diejenigen Sortimente abgrenzt, die sowohl für die zentralen Geschäftslagen als auch für die Nahversorgungslagen unverzichtbar sind und die Zentralität begründen.

Umgekehrt wurden die für Innenstadtlagen weniger bzw. nicht bedeutsamen Sortimente definiert. Dieses Instrumentarium ist in Verbindung mit den §§ 1 und 11 BauNVO anwendbar.

Die Einflussnahme beginnt mit dem Flächennutzungsplan, mit dessen Hilfe durch Minimierung oder Vermeidung der Neuausweisung von Sondergebieten für großflächige Einzelhandelsbetriebe gemäß § 11 BauNVO der Steuerungsprozess zugunsten der Entwicklung einer positiven Einzelhandelsstruktur vorbereitet wird.

(7) Standortempfehlungen

Das GMA-Institut empfiehlt zur Stärkung der Wiesbadener Einzelhandelsstruktur, folgende Standorte in Bezug auf ihre Eignung als Neuansiedlungsschwerpunkte für unterschiedliche Einzelhandelsformen zu untersuchen:

- ⇒ Dern'sches Gelände,
- ⇒ Polizeipräsidium,
- ⇒ Kleine Schwalbacher Straße,
- ⇒ Liliencarré,
- ⇒ Beiderseits der Mainzer Straße,
- ⇒ Carl-von-Linde-Straße/Rudolfstraße in Dotzheim,
- ⇒ Äppelallee in Biebrich,
- ⇒ Am grünen Weg in Nordenstadt,
- ⇒ Stolberger Straße/Senefelder Straße in Nordenstadt sowie
- ⇒ Kurt-Hebach-Straße in Mz.-Kastel.

3.03 Private Dienstleistungen

Mit privaten Dienstleistungen, d. h. Ladenhandwerk (Friseurbetriebe, Änderungsschneidereien, Schuhreparatur usw.), ärztlicher Versorgung, Alten- und Krankenpflege, Gastgewerbe, Betrieben bzw. Büros für Bildungsangelegenheiten, Wissenschaft, Publizistik, Planung, Beratung usw. ist Wiesbaden als Großstadt ausreichend ausgestattet.

3.04 Verkehr

(1) Straßenverkehr

1. Anforderungen

Ähnlich wie in anderen deutschen Großstädten hat sich auch in Wiesbaden in einigen Bereichen die Verkehrssituation zugespitzt. Allerdings ist festzustellen, dass sich im Vergleich zu anderen deutschen Städten die Verkehrsverhältnisse im Verkehrsnetz selbst in den Verkehrsspitzenzeiten noch befriedigend darstellen. Ernsthafte Probleme ergeben sich jedoch in den Auswirkungen des Verkehrsgeschehens: Die Grenzen der Verträglichkeit hinsichtlich Lärm- und Luftschadstoffbelastung sind, insbesondere an den Hauptverkehrsachsen, erreicht bzw. überschritten.

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 darauf 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 Einpendler, der Lieferanten, der Besucher 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.

Aufschlüsse über die Chancen einer ausgewogenen, tragfähigen und stadtverträglichen Verkehrskonzeption gibt der von der Stadtverordnetenversammlung am 20.06.2000 beschlossene Verkehrsentwicklungsplan. Während der Verkehrsentwicklungsplan die Grundlage für

die Verwirklichung eines ganzheitlichen und integrierten Verkehrskonzeptes darstellt, soll der Flächennutzungsplan entsprechend § 5 Abs. 2 Satz 3 BauGB die Flächen für den überörtlichen Verkehr und für die örtlichen Hauptverkehrszüge festlegen. Hierzu gehören insbesondere sowohl das Hauptstraßen- und Hauptsammelstraßennetz sowie darstellungsrelevante Flächen für den ruhenden Verkehr als auch die Bahntrassen und die Hauptachsen für den ÖPNV.

Somit werden im Flächennutzungsplan diejenigen Trassen und Flächen festgelegt, die sich aus den voraussehbaren Bedürfnissen der verkehrserzeugenden Nachfrage innerhalb des zeitlichen Planungshorizontes ergeben.

Darüber hinaus werden im Flächennutzungsplan auch Verkehrsflächen vermerkt, auf die bei den folgenden Fortschreibungen des Verkehrsentwicklungsplanes möglicherweise noch zurückgegriffen werden kann.

2. Baugebiete und Verkehrserschließung

Im Rahmen des Flächennutzungsplanes werden Baugebiete als Gesamtmaßnahme dargestellt, ohne auf Details wie Erschließungsstraßen, Grünanlagen oder Kinderspielflächen einzugehen. Nachgewiesen werden muss jedoch die Lage zu den nächsten Hauptverkehrsstraßen, in aller Regel klassifizierten Straßen, aber auch Gemeindestraßen mit übergeordneter Funktion. Im Flächennutzungsplan erfolgt keine Aussage über die Art und Qualität der Erschließung der Baugebiete durch den öffentlichen Personennahverkehr.

3. Lage und Bemessung der Verkehrsflächen

Wenn im Zuge der Verkehrsplanung und der städtebaulichen Planung Erweiterungen des Straßennetzes oder besondere Hauptverkehrsstraßen zur Erschließung neuer Bauflächen vorgesehen sind, muss die Linienführung im Flächennutzungsplan dargestellt werden. Ein quantitativer Ansatz über zukünftige Verkehrsbelastungen ist jedoch nicht erforderlich, zumal die Qualität dieser Straßennetzeile nicht allein durch die Verkehrsbelastung bestimmt wird, sondern auch durch den Verträglichkeitsgewinn der dadurch entlasteten Straßen. Das kann bedeuten, dass eine Umgehungsstraße, die im Flächennutzungsplan dargestellt ist, u. U. eine geringere Verkehrsbelastung aufweist als die Haupterschließungsstraße eines größeren Wohngebietes, die ihrerseits im Flächennutzungsplan nicht dargestellt wird.

4. Ausweisung von neuen Verkehrsnetzteilen im Flächennutzungsplan

Anzahl, Lage und Umfang von Verkehrsnetzteilen liegen fast ausnahmslos in der Planungshoheit der Gemeinde. Für die Aufnahme dieser Netzteile in den Flächennutzungsplan müssen keine detaillierten quantitativen Berechnungen oder zusätzlichen planungsrechtlichen Verfahren durchgeführt werden.

5. Verkehrsentwicklung und Flächennutzungsplanung

Im Verkehrsentwicklungsplan (VEP) sind die künftigen verkehrlichen Leitlinien der Stadt definiert. Wegen der engen Wechselwirkung zwischen Flächennutzung und Siedlungsstruktur auf der einen Seite und dem Verkehr auf der anderen Seite, bietet sich sinnvollerweise eine jeweils rückkoppelnde Arbeitsweise bei der Stadtentwicklungsplanung und der Verkehrsentwicklungsplanung an. Der Verkehrsentwicklungsplan liefert konkrete Aussagen über die Verkehrserzeugung, die Verkehrsverteilung etc. Die Ergebnisse sind hinsichtlich ihrer Umweltrelevanz und ihrer jeweiligen Stadtverträglichkeit überprüft. Das im VEP enthaltene Zielkonzept für das Prognosezieljahr 2010 wird insbesondere im Hinblick auf die Handlungskonzepte für das Straßennetz und den Parkraum, den ÖPNV und den Fußgänger- und Radverkehr detailliert im Schlussbericht des Verkehrsgutachters beschrieben.

Der VEP enthält nur solche Straßennetzeile, deren Realisierung innerhalb seines Planungshorizontes entsprechend der prognostizierten Verkehrsnachfrage erforderlich erscheint. Dar-

über hinausgehend können jedoch im Flächennutzungsplan im Sinne einer langfristigen Flächenreservierung auch solche Straßennetzteile nachrichtlich vermerkt werden, deren verkehrliche Notwendigkeit sich jenseits des jetzigen Planungshorizontes ergeben könnte.

6. Kurzbeschreibung der im neuen Flächennutzungsplan dargestellten geplanten Flächen für den überörtlichen Verkehr und für die örtlichen Hauptverkehrszüge

- ⇒ Netzschluss Erich-Ollenhauer-Straße/Hagenauer Straße in Biebrich
Zwischen der Erich-Ollenhauer-Straße und der Hagenauer Straße soll in Nachbarschaft zum Ortsteil Gibb eine Straßenverbindung hergestellt werden, so dass der vorhandene plangleiche Bahnübergang im Bereich des Bahnhofs Biebrich entfallen kann.
- ⇒ Nördliche Verlegung der B40 im Bereich "Im Sampel" in Mz.-Kostheim
Mit der nördlichen Verlegung des Streckenabschnittes der B40 etwa zwischen dem Mittleren Sampelweg und dem Mühlweg kann in Verbindung mit einem Überführungsbauwerk der plangleiche Bahnübergang beseitigt werden.
- ⇒ Netzschluss Kurfürstenstraße/Pfälzer Straße in Biebrich
Zur verkehrlichen Entlastung des Ortskerns von Biebrich ist die Kurfürstenstraße bis zur Pfälzer Straße zu verlängern.
- ⇒ Südumgehung Medenbach
Die Südumgehung Medenbach kann eine Netzverbindung zwischen der L3018 und der L3028 herstellen. Sie dient einerseits der Erschließung des Erweiterungsgebietes Speckfeld und hat andererseits verkehrsentlastende Funktion für den alten Ortskern von Medenbach.
- ⇒ Vervollständigung des Westringes in Nordenstadt
Die Verlängerung des Westringes bis zur Borsigstraße und zur K663 in Wiesbaden-Nordenstadt hängt im Wesentlichen mit der Erschließung des geplanten Baugebietes "Hainweg" zusammen. Darüber hinaus ist dieses Straßennetzteil geeignet, den Ortskern von Nordenstadt zu entlasten.
- ⇒ Südliche Erschließung von Erbenheim
Das parallel zur B455 geführte Straßennetzteil hat einerseits die Aufgabe, das geplante Gewerbe- und Wohngebiet "Erbenheim-Süd" zu erschließen und andererseits die Berliner Straße als zentrale Ortsdurchfahrt Erbenheims verkehrlich zu entlasten.
- ⇒ Zusätzliche Rheinbrücke stromaufwärts der Kaiserbrücke
Eine zusätzliche Rheinbrücke zur Entlastung der Theodor-Heuss-Brücke ist langfristig denkbar. Auf Wiesbadener Gebiet schließt diese Trasse an die Biebricher Straße an. Die Darstellung der Trasse erfolgt zur langfristigen Trassensicherung als Vermerk (Dieses Straßennetzteil ist im VEP nicht dargestellt.).
- ⇒ Umgehung Fichten
Die B455 kann langfristig als östliche Umfahrung des Siedlungsgebietes "An den Fichten" zwischen der Leipziger Straße und dem Reitplatz vorbeigeführt werden. Die Darstellung der Trasse erfolgt zur langfristigen Trassensicherung als nachrichtlicher Vermerk (Dieses Straßennetzteil ist im VEP nicht dargestellt.).
- ⇒ Verlängerung Holzstraße
Die Verlängerung der Holzstraße in Richtung Saarstraße zur Erschließung des Europaviertels sowie der "Recyclingfläche" Güterbahnhof-West.

Hinweis:

Umgehung Breckenheim – Wallau

Im Zusammenhang mit der ICE-Neubaustrecke Köln/Frankfurt kann eine westliche Umfahrung von Breckenheim in Form einer Verlagerung der L3017 angeboten werden. Dadurch kann eine Bündelung der Verkehrswege in dem engen Korridor zwischen der BAB A3 und der bebauten Ortslage herbeigeführt werden mit dem Ziel, gleichzeitig Lärmschutz für den Ortsteil Breckenheim zu schaffen und die Karl-Albert-Straße als zentrale Ortsdurchfahrt verkehrlich zu entlasten.

Der Netzschluss ist als Bestand dargestellt, da die für die Realisierung der Umgehung notwendigen Bauleitplanverfahren am 12.12.2002 von der Stadtverordnetenversammlung abschließend beschlossen wurden.

(2) Kfz- bedingter Lärm

Die Belastungen der Bevölkerung durch Geräusche nehmen ständig zu. Nach einer Studie des Umweltbundesamtes fühlen sich heute über 70% der Bevölkerung der Bundesrepublik Deutschland durch Lärm gestört. An erster Stelle der Belästigungsskala wird der Straßenverkehrslärm genannt.

Nach § 47a Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG) sind die Gemeinden verpflichtet, Lärminderungspläne zu erstellen, wenn in Wohngebieten und anderen schutzwürdigen Gebieten nicht nur vorübergehend schädliche Umwelteinwirkungen durch Geräusche hervorgerufen werden oder zu erwarten sind und die Beseitigung oder Minderung ein abgestimmtes Vorgehen gegen verschiedenartige Geräuschquellen erfordert.

Die Landeshauptstadt Wiesbaden hat im März 1995 gemeinsam mit dem Hessischen Ministerium für Umwelt, Energie, Jugend, Familie und Gesundheit und dem TÜV Rheinland ein Projekt zur Beurteilung des Lärms nach § 47a BImSchG begonnen. Im Rahmen des Projektes wurden bisher u. a. Schallimmissionspläne für verkehrsbedingte Geräusche sowie ein Konfliktplan ausgearbeitet.

Im Bereich bestehender Bebauung entlang von Hauptverkehrsstraßen wird im Planwerk in der Regel in Grundstückstiefe "Gemischte Baufläche" dargestellt. In vielen Fällen sind ergänzend Lärmsanierungen durch passive Schallschutzmaßnahmen vorzunehmen, wie die Lärmschutzwand in Medenbach an der Bundesautobahn A3 sowie der Einbau von Lärmschutzfenstern im Rahmen eines Zuschussprogrammes.

(3) Fuß- und Radverkehr

Für den Fußgängerverkehr wird ein zusammenhängendes, flächendeckendes Netz mit ausreichend dimensionierten Wegen angestrebt. Hierbei sind sichere und attraktive Verbindungen von Quell- und Zielorten des Fußgängerverkehrs herzustellen. Zusätzlich sollen besondere Fußgängerachsen entstehen, die aufgrund der Aussagen des Verkehrsentwicklungsplanes sinnvoll sind.

Zur Förderung des Radverkehrs soll in Wiesbaden ein engmaschiges Radverkehrswegenetz installiert werden, bei dem die topographisch günstigen Hauptverkehrsachsen herauszuarbeiten sind. Es ist beabsichtigt, alle Hauptverkehrsstraßen mit Radverkehrsanlagen zu versehen, um das Fahrrad als innerstädtisches Verkehrsmittel zu fördern und somit die Verkehrssicherheit der Radfahrer zu erhöhen.

(4) Schienenverkehr

1. ICE-Neubaustrecke

Vorbemerkungen

Seit 1996 wurde am Ausbau der ICE- Strecke Köln /Frankfurt innerhalb des Stadtgebietes der Landeshauptstadt Wiesbaden gearbeitet, die Teil des europäischen Hochgeschwindigkeits-Fernstreckennetzes ist. Die Strecke ist seit 15.12.2002 in Betrieb.

Streckenverlauf

Die Neubaustrecke Köln/Frankfurt ist als Schnellfahrstrecke mit Geschwindigkeiten bis 300 km/h überwiegend für den Personenverkehr ausgelegt. Sie verläuft im Hauptast in möglichst enger Anlehnung an die BAB A3 und hat einen Abzweig zwischen dem Wiesbadener Kreuz und Hofheim-Wallau, um die Städte Wiesbaden und Mainz anzubinden und mit der linksrheinischen Strecke Mainz – Ludwigshafen eine Verknüpfung herzustellen.

In die Planfeststellung ist auch die Möglichkeit des späteren Ausbaus der sog. regionalen Verbindungsspanne einbezogen, die den Abzweig Wiesbaden mit dem Hauptast nach Frankfurt verbinden würde. Der Bau der Verbindungsspanne für den Regionalverkehr ist politische Forderung der Landeshauptstadt Wiesbaden im Zusammenhang mit dem Genehmigungsverfahren für die Neubaustrecke. Im Falle des Ausbaus der Spanne wäre Wiesbaden über das ICE-Gleis unmittelbar mit dem Flughafen und dem Frankfurter Hauptbahnhof verbunden. Bisher bestehen S-Bahnverbindungen über Hochheim zum Hbf.-Frankfurt sowie über Mainz zum Flughafen mit Durchbindung zum Hbf.-Frankfurt.

Bestandteile der Planfeststellungen zu den sechs Abschnitten sind landschaftspflegerische Begleitpläne, Umweltverträglichkeitsstudien, schalltechnische und erschütterungstechnische Untersuchungen sowie Entwässerungskonzepte.

2. Trassen für den ÖPNV

Entsprechend dem Beschluss der Stadtverordnetenversammlung Nr. 0256 vom 19.06.2001 wurde das Planverfahren für die ursprünglich einmal geplante erste Betriebsstufe einer Stadtbahn zwischen Bad Schwalbach/Bahnhof und Wiesbaden/Hauptbahnhof bzw. Hasengartenstraße beendet. Dieser Abschnitt soll entsprechend diesem Beschluss nicht gebaut werden.

Die im beendeten Planverfahren bereits definierte Trasse bleibt jedoch weiterhin als "Trasse für den ÖPNV" im Flächennutzungsplan vermerkt, um sie für künftige alternative ÖPNV-Systeme zu sichern.

Diese Trasse umfasst einen Teilabschnitt der ehemaligen Aartalbahn zwischen der Stadtbezirksgrenze und dem Finkenweg, von dort über Finkenweg – Greifstraße – Eulenstraße – Schönbergstraße – Dolomitenstraße – Goerdeler Straße – Durchstich zur Klarenthaler Straße – Dotzheimer Straße – Luisenstraße – Bahnhofstraße – Hauptbahnhof bzw. Hasengartenstraße.

Daneben ist ein Verzweigungsast in Klarenthal über die Otto-Wels-Straße – Geschwister-Scholl-Straße – Graf-von-Galen-Straße in die Hermann-Brill-Straße vorgesehen.

Hinsichtlich der zweiten ursprünglich einmal geplanten Betriebsstufe der Durchbindung vom Wiesbadener Hauptbahnhof zum Hauptbahnhof in Mainz hat die Stadtverordnetenversammlung mit gleichem Beschluss Nr. 0256 vom 19.06.2001 beschlossen, Varianten einer schienengebundenen Anbindung Wiesbadens vom Hauptbahnhof über das Entwicklungsgebiet Mainzer Straße und das Gewerbegebiet Petersweg nach Mainz sowie die Verbesserung der schienengebundenen Anbindung nach Frankfurt Hauptbahnhof und Flughafen konkret zu untersuchen.

Diese ebenfalls als „Trasse für den ÖPNV“ vermerkte Linienführung weist folgende Trassierung auf:

Hauptbahnhof – Gartenfeldstraße – Welfenstraße – Quartiersboulevard – ehemalige Industriegleistrasse Gartenbauzentrale/ESWE – ehemalige DB-Verbindungskurve Richtung Bahnhof Wiesbaden-Ost – DB-Gleisanlagen bis Auf-/Abfahrt Kaiserbrücke – Peter-Sander-Straße – Anna-Birle-Straße – Am Keilsbaum – Seitenlage DB-Gleise nach Mz.-Kastel – ehemaliges Anschlußgleis zum AFEX-Gelände – Boelckestraße – Ludwigsplatz – Ludwigsrampe – Brückenkopf – Theodor-Heuss-Brücke.

In diesem Zusammenhang sind für eine spätere Nutzung durch einen schienengebundenen ÖPNV bzw. aus übergeordneten verkehrlichen Interessen nicht vom Regelzugbetrieb genutzte Gleistrassen, Anschlussgleise, Industriebahnen sowie stillgelegte Trassen, d.h. praktisch sämtliche Gleisanlagen im Wiesbadener Stadtgebiet zum heutigen Zeitpunkt im Bestand zu sichern.

(5) Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV) allgemein

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.

Auch zukünftig werden gemäß den Nahverkehrsplanungen das heutige Wiesbadener Bedienungsgebiet sowie zukünftige Wohngebiete und Gewerbeflächen durch das radial konzipierte Stadtbusnetz mit einem 10-Minuten-Fahrplangrundtakt als Wiesbaden-Standard im Verkehrsverbund Mainz-Wiesbaden erschlossen.

(6) Schifffahrt

Der Wiesbadener Planungsbereich erstreckt sich auch auf Teile der Flüsse Rhein und Main, die beide schiffbar sind und im wirtschaftsstarken Ballungszentrum Rhein-Main zwei wichtige Verkehrsadern darstellen.

Der Verkehr auf dem Rhein als bedeutendster und verkehrsreichster Fluss Deutschlands wird vom Massengütertransport bestimmt. Die transportierte Tonnage liegt derzeit bei jährlich knapp 60 Mio. Ladungstonnen. Die Anzahl der Güterschiffe ist zwar rückläufig, wird jedoch durch immer größere Neubauten und die Zunahme des Containerverkehrs kompensiert, so dass künftig die Bundeswasserstraße Rhein noch an Bedeutung gewinnen wird.

Daneben ist die Personenbeförderung zwar von untergeordneter Bedeutung, wobei eine konstante Zunahme im Bereich der Fahrgastkabinenschiffe zu verzeichnen ist. Die Stagnation im Bereich der Fahrgastschiffe hängt dagegen sehr von der Witterung ab.

(7) Luftverkehr

Die Möglichkeiten einer künftigen anderweitigen Nutzung des Areals des Flugplatzes Erbenheim lassen sich erst dann konkretisieren, wenn die amerikanischen Streitkräfte den von ihnen z. Z. genutzten Flugplatz Erbenheim zurückgegeben haben und der Bund das Areal der Stadt für ihre künftige Entwicklung zur Verfügung gestellt hat. In Anbetracht der nur begrenzt für eine Besiedelung verfügbaren Flächenpotenziale im übrigen Stadtgebiet, wird die Stadt Wiesbaden die Freisetzung des Areals des Flugplatzes Erbenheim, das sich als künftiger Schwerpunkt der Stadtentwicklung anbietet, konsequent weiterverfolgen.

Trotz der z. Z. noch ungeklärten künftigen Nutzung des Gesamtareals wird der Teil des Flugplatzes Erbenheim, der im Regionalen Raumordnungsplan bzw. im Regionalplan nicht als "Sonderfläche Bund" ausgewiesen ist, im neuen Flächennutzungsplan zu ca. 30% als gewerbliche Baufläche (geplant), zu ca. 35% als gemischte Baufläche (geplant) und zu ca. 35% als Wohnbaufläche (geplant) dargestellt.

3.05 Versorgung – Energie, Wasser und Telekommunikation

(1) Versorgung mit Elektrizität

Die Versorgung des Stadtgebietes von Wiesbaden erfolgt durch die Stadtwerke Wiesbaden AG. Die Ortsbezirke Mz.-Amöneburg, Mz.-Kastel und Mz.-Kostheim werden von den Stadtwerken Mainz versorgt. Die Kraftwerke Mainz-Wiesbaden (KMW), die sich im Stadtgebiet Mainz auf der Ingelheimer Aue befinden, stellen ihren Strom für die lokale Versorgung, d. h. den Stadtwerken Mainz und Wiesbaden zu Verfügung. Der Standort Ingelheimer Aue ist in Bezug auf eine bauliche Erweiterung gesichert. Die Kraftwerke Mainz-Wiesbaden sind überwiegend Eigenerzeuger und nur ein Mehrbedarf wird im Wesentlichen von den RWE bezogen.

Im Flächennutzungsplan werden die bestehenden und geplanten Umspannwerke als "Fläche für Versorgungsanlagen", die Hochspannungsfreileitungen (110 KV bzw. 110/220 KV-Leitungen) werden als nachrichtliche Übernahmen dargestellt. Die wichtigsten unterirdisch verlaufenden Leitungen werden in der Themenkarte 1 dargestellt. Aktuelle Planungen im Hochspannungsbereich liegen z. Z. nicht vor. Allerdings plant die Stadtwerke Mainz AG die Verlegung von zwei unterirdischen Hochspannungskabeln südlich der Theodor-Heuss-Brücke.

Der zukünftige Bedarf an Elektrizität ist für die im Plan dargestellten geplanten Bauflächen gedeckt.

Die Schutzstreifen, die beiderseits der Versorgungsleitungen verlaufen, wurden, um die Lesbarkeit des Planes zu erhalten, nicht in den Flächennutzungsplan übernommen. Die Breite der Streifen beträgt bei einer Hochspannungsfreileitung ca. 25 m beiderseits der Leitungsmittle.

Bei Vorhaben im Bereich der Leitungen und Anlagen sind die entsprechenden Richtlinien und Bestimmungen zu beachten bzw. die Planungen mit dem Leitungsträger abzustimmen.

Der Trassenverlauf dieser Versorgungsleitungen und die Umspannwerke sind in der Themenkarte 1 "Elektrizitätsversorgung" i. M. 1: 65.000 im Anhang zum Erläuterungsbericht dargestellt

(2) Versorgung mit Gas

Die Stadtwerke Wiesbaden versorgen nur einen Teil des Stadtgebietes mit Erdgas. Die Ortsbezirke Mz.-Amöneburg, Mz.-Kastel und Mz.-Kostheim werden von den Stadtwerken Mainz mit Gas versorgt, während der Gaswerksverband Rheingau AG/Thüga die Ortsbezirke Frauenstein, Schierstein und Biebrich beliefert. Darüber hinaus betreiben die Kraftwerke Mainz-Wiesbaden AG Gashochdruckleitungen zur Belieferung der Stadtwerke Wiesbaden und Mainz.

Für die zukünftige Entwicklung des Stadtgebietes kann die Versorgung als gesichert angesehen werden.

Neben den Hauptgashochdruckleitungen verlaufen im Bereich der östlichen Ortsbezirke weitere Gasfernleitungen durch das Stadtgebiet.

Im Flächennutzungsplan werden die Gasmess- und Regelstationen als "Fläche für Versorgungsanlagen" sowie die bestehenden Gashochdruckleitungen als nachrichtliche Übernahmen dargestellt.

Die Schutzstreifen, die beiderseits der Versorgungsleitungen verlaufen, wurden, um die Lesbarkeit des Planes zu erhalten, nicht in den Flächennutzungsplan übernommen.

Bei Vorhaben im Bereich der Leitungen und Anlagen sind die entsprechenden Richtlinien und Bestimmungen zu beachten bzw. die Planungen mit dem Leitungsträger abzustimmen.

Der Trassenverlauf der Gashochdruckleitungen und die Gasmess- und Regelstationen sind in der Themenkarte 2 "Gasversorgung" i. M. 1: 65.000 im Anhang zum Erläuterungsbericht dargestellt.

(3) Fernwärme

Die Direkt-, Nah- und Fernwärmeversorgung (DW, NW und FW) wird von den Stadtwerken Wiesbaden AG betrieben. Fernwärmeanlagen befinden sich u. a. auch im Bereich der städtischen Mülldeponie sowie des Hauptklärwerkes.

Die nachfolgenden Bereiche sind wärmeversorgt:

Mitte: ESWE-Hochhaus (NW), Hotel Schwarzer Bock (DW)

Nordost: Hessisches Staatstheater (NW), Paulinenstraße, teilweise (DW), GeWeGe-Wohnungen Eberleinstraße (DW)

Südost: Mainzer Straße (FW), US-Siedlung Hainerberg (FW), American-Arms-Hotel (DW), Zimmermannsstift (DW), ehem. US-Hospital (FW),

Rheingauviertel/Hollerborn: Schwimmbad Kleinfeldchen (NW), Hollerbornstraße (NW), Europaviertel (FW), Loreleiring (FW), Asklepios-Paulinen-Klinik (FW)

Klarenthal: Siedlung Klarenthal (FW)

Westend-Bleichstraße: Wärme-Versorgungs-Block Bleichstraße (DW)

Bierstadt: US-Siedlung Aukamm (FW), US-Siedlung Crestview (FW)

Erbenheim: US-Air Base (FW)

Dotzheim: Auf der Heide (FW), Siedlung Sauerland (FW)

Einzelne Gebiete, z. B. "Mainzer Straße", "Europaviertel" oder "Auf der Heide" sind durch eine Ortssatzung als Fernwärmeversorgungsgebiete ausgewiesen.

Bei einigen der genannten Gebiete erfolgt die Versorgung über Heizkraftwerke in benachbarten Bereichen. So wird das "Sauerland" vom Heizwerk "Europaviertel" und die Hollerbornstraße vom Werk "Kleinfeldchen" versorgt. Geplant ist, den Bereich Mainzer Straße vom Kraftwerk "Hainerberg" aus zu versorgen.

Die nachfolgenden Bereiche sollen künftig als Fernwärmeentwicklungsgebiete mit Fernwärme versorgt werden:

Nordost: Erweiterung Paulinenstraße (NW)

Südost: Behördenberg (FW), Amelia-Erheart-Hotel (FW)

Rheingauviertel Hollerborn: Güterbahnhof-West (FW)

Klarenthal: Gartenbauschule (FW)

Dotzheim: Dr.-Horst-Schmidt-Kliniken (FW), ZVK (FW)

Der Bereich "Güterbahnhof-West" könnte z. B. aus dem Blockheizkraftwerk "Europaviertel" versorgt werden. Dafür müsste ein entsprechendes Fernwärmenetz noch aufgebaut werden.

Für das Planungsgebiet "Hainweg" wurden zwei Vorprojekte für eine Wärmeversorgung ausgearbeitet. Die Errichtung eines Blockheizkraftwerkes mit zugehörigem Verteilnetz zur zentralen Versorgung und als Alternative eine dezentrale Einzellösung mit Brennwerttechnik der Gasversorgung. Wird ein Blockheizkraftwerk errichtet, sollte die Nutzung der Fernwärme über eine Ortssatzung sichergestellt werden.

Die Fernwärmegebiete sowie Heizwerke und Fernwärmeleitungen sind in der Themenkarte 3 "Fernwärmeversorgung" i. M. 1:65.000 im Anhang zum Erläuterungsbericht dargestellt.

(4) Regenerative Energiequellen

Die Thermalquellen im Innenstadtgebiet von Wiesbaden werden 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 Rathauses, des "Weberhofs" und des ehemaligen Palasthotels.

Die Ausweisung von Bereichen für die Windenergienutzung ist nicht sinnvoll, da das Stadtgebiet Wiesbadens zu den windschwächsten Gebieten (ca. 1,5 bis 2 m/sek. gemessen in 13 m Höhe) zählt. Die Errichtung solcher Anlagen auf den bewaldeten Taunushöhen (Windgeschwindigkeit bis 3,1 m/sek.) würde zu erheblichen Konflikten mit dem Landschaftsschutz und Landschaftsbild führen.

Die Errichtung weiterer Anlagen zur Nutzung von Solarenergie wird in Wiesbaden gefördert.

(5) Trinkwasserversorgung

1. Allgemeine Aussagen

Der private Trinkwasserverbrauch innerhalb des Stadtgebietes liegt bei ca. 120 Litern pro Einwohner und Tag. Hinzu kommt der Bedarf von Gewerbe und Verwaltung, so dass sich insgesamt ein Verbrauch von 190 Litern pro Einwohner und Tag ergibt. Der Trinkwasserverbrauch war in den letzten Jahren tendenziell rückläufig.

Die Gewinnung von Trinkwasser gestaltet sich in Wiesbaden schwierig, da die Quellen im Stadtgebiet Thermalwasser führen, das reich an Mineralsalzen ist und eine Temperatur von ca. 68°C besitzt. Grundwasser, das als Trinkwasser genutzt werden kann, fehlt fast vollständig. Deshalb wird das Trinkwasser seitens der Stadtwerke Wiesbaden AG in Anlagen im Taunus (Stollen, Sickergalerien) und im Wasserwerk Schierstein (Aufbereitung von Rheinwasser) gewonnen sowie von den Wasserwerken Mainz für die Ortsbezirke AKK und über verschiedene Wasserbeschaffungsverbände vornehmlich aus dem hessischen Ried bezogen.

2. Wassergewinnungsanlagen und Versorgungstechnik

Das Grundwasser aus dem Taunus wird über Stollen erschlossen. Es gibt drei verschiedene Arten von Gewinnungsanlagen: Tiefstollen, Sickergalerien und Flachstollen.

Die Stadtwerke Wiesbaden AG verfügen über vier Tiefstollen (Münzbergstollen, Schläferskopfstollen, Kellerskopfstollen und Kreuzstollen), die mit einer Jahresleistung zwischen 5 und 6 Millionen Kubikmeter ca. 85% des Taunuswassers liefern.

Die Gewinnungsanlagen im Rabengrund bestehen aus Flachstollen und Sickergalerien. Der Graurodstollen ist zwischen den Flachgewinnungsanlagen und den Tiefstollen einzuordnen. Diese beiden Anlagen besitzen eine erhebliche Ausdehnung. Insbesondere der Rabengrund mit 2,6 km Flachstollen und Sickergalerien erschließt ein Wassereinzugsgebiet von etwa 3 km².

Unter dem Gelände des Wasserwerkes Schierstein stehen sandige und kiesige Ablagerungen von geringer Mächtigkeit (6 – 10 m) als Grundwasserleiter zur Verfügung. Da das vom Taunus zufließende Grundwasser nicht zur Wassergewinnung ausreicht, wird es schon seit 1924 durch Rheinwasser künstlich angereichert.

Das Rheinwasser durchläuft eine Vielzahl von Reinigungsschritten, bevor es mit Trinkwasserqualität zur Grundwasseranreicherung in den Boden infiltriert wird. Unterwasserpumpen fördern das Grundwasser aus Entnahmebrunnen in die Grundwasseraufbereitungsanlage,

wo dem Wasser im wesentlichen Eisen und Mangan entzogen wird. Anschließend wird das fertige Trinkwasser von einem Pumpwerk in die Hochbehälter gefördert.

3. Wasserversorgung

Durch den Ausbau der Taunusgewinnung und des Wasserwerkes Schierstein konnte die Wiesbadener Wasserversorgung bis in die 60er Jahre sichergestellt werden. Doch ein ansteigender Trinkwasserbedarf, der nicht nur die Stadt Wiesbaden, sondern den gesamten südhessischen Raum betraf, führte zu Engpässen in der Versorgung. Zur Lösung des Problems wurden große Wasserwerksprojekte als zentrale Gewinnungsanlagen realisiert. Seit 1968 stehen die Stadtwerke Wiesbaden AG in Vertragsbeziehungen zu Wasserbeschaffungsverbänden im Hessischen Ried.

Heute werden fast 60% des Wasserbedarfs (ca. 35% durch die Anlagen im Taunus und ca. 25% von der Wassergewinnung Schierstein) durch eigene Gewinnung gedeckt. Die restlichen ca. 40% werden von den Wasserwerken im Hessischen Ried über eine 55 km lange Transportleitung bezogen.

Die Stadtwerke Wiesbaden AG versorgt den überwiegenden Teil des Stadtgebietes. Weitere ca. 15% des Wasseraufkommens werden an die Region abgegeben.

Die Stadtwerke Mainz versorgen die Ortsbezirke Mz.-Amöneburg, Mz.-Kastel und Mz.-Kostheim mit Trinkwasser. Sie beziehen ihren Wasserbedarf im Wesentlichen aus den Wasserwerken Eich, Petersaue und Hof Schönau.

In der Umgebung von Wiesbaden gibt es verschiedene Wasserverbände, z. B. den Wasserversorgungsverband Main-Taunus-West, der Wasser aus dem Hessischen Ried für Wiesbaden und den Rheingau-Taunus-Kreis durchleitet.

Die drei weiteren Wasserbeschaffungsverbände sind:

Hofheim, das mit 1.250 m³/Tag aus dem Ried-Kontingent der Stadtwerke Wiesbaden beliefert wird und davon wiederum ca. 270 m³/Tag an Auringen und Medenbach weiterleitet;

Niedernhausen-Naurod, bis zu 1.400 m³/Tag werden über eine Verbundleitung nach Wiesbaden eingespeist;

Rheingau-Taunus, der eine überregionale Verteilung von fremdbezogenem Wasser in 14 Gemeinden des Rheingau-Taunus-Kreises durchführt, 7.000 m³/Tag werden von den Stadtwerken Wiesbaden bereitgestellt, 1.500 m³/Tag aus dem Hessischen Ried.

Für einen absehbaren Entwicklungshorizont bis etwa zum Jahre 2020 kann die Wasserversorgung der Stadt Wiesbaden bei Erhaltung und Sicherung des vorhandenen Wasserdangebotes als gesichert angesehen werden.

Die Hauptwasserversorgungseinrichtungen sind in der Themenkarte 4 "Wasserversorgung" i. M. 1:65.000 im Anhang zum Erläuterungsbericht dargestellt.

Das Thema Trinkwasser- und Heilquellenschutzgebiete wird im Kapitel V., 5.06 behandelt.

(6) Telekommunikation

Auf dem Fernmeldeturm "Hohe Wurzel", nordwestlich von Wiesbaden, befinden sich Richtfunktende- und -empfangsanlagen der Deutschen Telekom AG. Von diesen gehen drei Richtfunkstrecken über das Innenstadtgebiet Wiesbaden und eine über den Ortsteil Schierstein.

Diese vier Richtfunkstrecken haben teilweise eine Höhe von unter 100 m über Grund und sind im Plan dargestellt.

Weitere Richtfunktrassen der Deutschen Telekom AG werden nicht dargestellt, da diese in einer Höhe von über 100 m über Grund verlaufen.

Weiterhin dargestellt ist das Funkfeld der RWE-Energie "Schanzerkopf – Kelsterbach", das nördlich von Hochheim über Mz.-Kastel nach Mainz verläuft.

Die Richtfunkstrecken müssen frei von baulichen Anlagen sein, d. h. die freie Sicht ist zu gewährleisten. Die Schutzabstände von den Sichtlinien betragen beiderseits je 50 m.

Bei der Aufstellung von Bebauungsplänen ist darauf zu achten, dass in allen Straßen geeignete und ausreichende Trassen für die Unterbringung der Telekommunikationsanlagen vorgesehen werden.

3.06 Entsorgung – Abwasserbeseitigung, Abfallbeseitigung und Deponie

(1) Abwasserbeseitigung

Das Abwasser der Landeshauptstadt Wiesbaden wird im Wesentlichen in vier stadt eigenen größeren Klärwerken und im Klärwerk des Abwasserverbandes Flörsheim gereinigt. 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.

Das Gesamtentwässerungssystem ist in fünf Einzugsgebiete untergliedert. Innerhalb dieser Einzugsgebiete findet jeweils, mit Ausnahme der Schlammbehandlung, eine weitgehend eigenständige Abwasserreinigung statt.

Aufgrund gestiegener Anforderungen an die Reinigung von Abwasser müssen die Kläranlagen um- bzw. ausgebaut werden. Diese Maßnahmen werden an den vorhandenen Standorten vorgenommen. Der Ausbau des Hauptklärwerks ist inzwischen erfolgt. Die Ertüchtigung der anderen Anlagen wird z. Z. vorgenommen.

Das Kanalisationsnetz weist bei einer Gesamteinzugsgebietsfläche von 5.500 ha eine Länge von 770 km auf. Mit Ausnahme einiger kleinerer Teilbereiche erfolgt die Entwässerung im Mischverfahren, d. h. Schmutz- und Regenwasser wird in einen gemeinsamen Abwasserkanal abgeleitet und zur Kläranlage geführt. Da für die gesamte Mischwassermenge die hydraulische Leistungsfähigkeit der Abwasserkanäle überfordert ist, erfolgt im gesamten Kanalisationssystem mittels entsprechender Regenwasserentlastungsanlagen, ein Überlauf von stark verdünntem und z. T. vorbehandeltem Abwasser in die Gewässer. Derzeit weist das Gesamtentwässerungssystem 81 Regenentlastungsanlagen auf.

Nahezu alle Grundstücke, auf denen Abwasser, d. h. Schmutzwasser, oder durch oberflächliche Ableitung verschmutztes Niederschlagswasser anfällt, sind an das Kanalisationsnetz angeschlossen.

Das Hauptklärwerk hat eine Kapazität von 325.000 Einwohnerwerten (EW). Über dieses wird das Abwasser von ca. 150.000 Einwohnern und ca. 150.000 Einwohnerwerten aus der Industrie entsorgt. Das gereinigte Abwasser wird in den Salzbach eingeleitet.

Das Klärwerk Biebrich hat eine Kapazität von 130.000 EW. Zukünftig, nach der Beileitung von Kostheim und Kastel, wird das Klärwerk für 150.000 EW ausgelegt. Das gereinigte Abwasser wird in den Rhein eingeleitet.

Die Kläranlage Auringen hat eine Kapazität von ca. 10.000 EW. Das behandelte Wasser wird in den Wickerbach eingeleitet.

Die Kläranlage Medenbach verfügt über eine Kapazität von 5.000 EW. Das behandelte Abwasser wird in den Medenbach eingeleitet.

Die Ortsbezirke Breckenheim, Nordenstadt und Delkenheim sind an den Abwasserverband Flörsheim angeschlossen.

Die Hauptkanäle und -entwässerungsanlagen sind in der Themenkarte 5 "Abwasserentsorgung" i. M. 1:65.000 im Anhang zum Erläuterungsbericht dargestellt.

(2) Abfallbeseitigung und Deponie

Auf dem Gelände des sogenannten "Dyckerhoffbruchs" betreibt die Landeshauptstadt Wiesbaden eine Deponie zur Ablagerung von Hausmüll und hausmüllähnlichen Siedlungsabfällen. Der Betrieb erfolgt durch die stadt eigenen Entsorgungsbetriebe ELW.

Bau und Betrieb der Hausmülldeponie wurde am 22.10.1973 durch Planfeststellungsbeschluss des Regierungspräsidiums Darmstadt genehmigt und seither bei Bedarf durch Änderungs- und Ergänzungsbescheide von der Genehmigungsbehörde an den fortgeschriebenen Stand der Technik angepasst. Dieser Planfeststellungsbeschluss umfasst die Deponieabschnitte II und III, die seit 1983 errichtet und betrieben werden. Die Genehmigung ist derzeit bis zum Jahr 2005 befristet.

Zuvor wurde von 1950 bis 1968 die "Deponie Mainzer Straße" und von 1968 bis 1983 der Deponieabschnitt I verfüllt. Diese beiden Deponieabschnitte verfügen insgesamt über ein Volumen von ca. 17,7 Millionen m³ und eine Gesamtfläche von ca. 28,6 ha und sind beide rekultiviert.

Die Deponieabschnitte II und III verfügen über ein gesamtes Ablagerungsvolumen von ca. 12,25 Millionen m³ und eine Gesamtfläche von ca. 43 ha.

Die Betriebsgenehmigung des Deponieabschnittes III soll unbefristet verlängert werden. Ab 01.06.2002 werden nur noch Abfälle abgelagert, welche die Zuordnungskriterien des Anhangs B der Technischen Anleitung Siedlungsabfall und der Deponieverordnung einhalten. Dadurch verlängert sich die Restlaufzeit der Deponie voraussichtlich bis zum Jahr 2028.

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.

Die zum Bau des Deponieabschnittes IV vorgesehene Erweiterungsfläche im nordöstlichen Bereich des "Dyckerhoffbruchs" wird in reduziertem Umfang weiterhin vorgehalten und ist im Regionalplan Südhessen zu diesem Zweck aufgenommen. Diese Fläche könnte gegebenenfalls auch für andere abfallwirtschaftliche Erfordernisse der Landeshauptstadt Wiesbaden genutzt werden. Die früher für den Deponieabschnitt IV vorgesehene Restfläche wird künftig als "Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft" dargestellt.

Dieses Konzept stellt sicher, dass die Landeshauptstadt Wiesbaden ihren Verantwortlichkeiten als entsorgungspflichtige Gebietskörperschaft voll nachkommen kann. Damit ist langfristig die Grundlage für eine ordnungsgemäße, dem jeweiligen Stand der Technik entsprechende, Abfallwirtschaft in Wiesbaden gegeben.

Im Stadtgebiet werden z. Z. 560 Wertstoffdepots mit Sammelstellen für Weiß-, Grün- und Braunglas sowie Papiercontainer und teilweise mit zusätzlichen LVP-Containern (Gelbe-Sack-Material) betrieben. Dies entspricht etwa einem Depot mit einer Größe von 10 bis 15 m² für 500 Einwohner. Darüber hinaus gibt es zurzeit vier Sammelstellen (Wertstoffhöfe und Kleinannahmestellen auf der Deponie), an denen sortenreine Abfälle angeliefert werden können.

4.0 Grün, Sport, Spiel, Freizeit und Erholung

4.01 Grünanlagen, z. T. mit Freizeiteinrichtungen

(1) Bestand

Im Wiesbadener Flächennutzungsplan wird der Begriff der "Parkanlage" bzw. des "Parks" ausgedehnt auf alle übrigen Grünflächen gleicher Funktion unter der Bezeichnung "Grünanlage, z. T. mit Freizeiteinrichtungen" (vgl. auch Kapitel I. 4.04 Darstellungen).

Den Grünanlagen in einer Größe von bis zu 5 ha wird vorwiegend ein wohnungsnaher Einzugsbereich von ca. 500 m Luftlinie bzw. ca. 5-10 Minuten Fußweg zugeordnet.

Größere Grünanlagen mit Flächengrößen von mehr als 5 ha verfügen über die Wohngebiets- und Stadtteilebene hinaus über einen gesamtstädtischen Einzugsbereich. Eine Vernetzung mit anderen Grünflächen, die Einbindung in das gesamtstädtische Wege- und Radnetz sowie gute Anbindungen an den ÖPNV sind bei diesen Grünanlagen besonders wichtig. Insbesondere trifft dies zu für den "Kurpark" und die hinteren Kuranlagen, den "Warmen Damm", die "Herbert- und Reisinger-Anlagen", die "Nerotalanlagen", den "Alten Friedhof", den "Schlosspark Biebrich", die Parkanlage an der "Eleonorenstraße" in Mz.-Kastel und die "Maaraue" in Mz.-Kostheim.

Grünanlagen erstrecken sich von der Innenstadt insbesondere über die Talzüge in andere Stadtteile, wie z. B. nach Sonnenberg, sowie in den nördlich und nordwestlich anschließenden Stadtwald.

Ein weiterer Schwerpunkt von vergleichbaren Grünsystemen findet sich im Rheinkorridor in Verbindung mit den Rheininseln und dem Biebricher Schlosspark.

Zu den Grünanlagen mit großem Baumbestand und weiten Rasen- und Wiesenflächen, die aufgrund ihrer stadtgeschichtlichen Herkunft als Parkanlagen zu bezeichnen sind, zählen der "Schlosspark Biebrich", der "Freudenberger Schlosspark", die "Richard-Wagner-Anlagen" in Biebrich, der "Warme Damm", der "Alte Friedhof", der "Kurpark", das "Dambachtal", die "Albrecht-Dürer- und Walkmühltalanlagen", "Unter den Eichen", die "Nerotalanlagen" sowie die Parkanlage an der "Eleonorenstraße" in Mz.-Kastel.

(2) Bedarf und Planung

Die gesamtstädtische Versorgung ist mit ca. 158,4 ha Grünanlagen und unter ergänzender Einbeziehung von ca. 24,2 ha Tier- und Pflanzenparks (ca. 0,9 ha "Apothekergarten und Pflanzenpark" im Aukammtal, ca. 20 ha städtischer "Tierpark Fasanerie" und ca. 3,3 ha privater Tierpark am Petersbrunnen in Mz.-Amöneburg), d. h. mit einer Gesamtfläche von ca. 182,6 ha und unter Zugrundelegung eines Richtwertes von 6 m²/Einwohner, erfüllt.

Dabei gleichen sich die von der gesetzten "Norm" – 6 m²/Einwohner – abweichenden Flächenanteile in den einzelnen Ortsbezirken gegeneinander aus.

In der Summe ist daher ein zusätzlicher Bedarf an Grün- und Parkanlagen nicht gegeben, auch wenn örtlich z. T. erhebliche Defizite vorliegen.

4.02 Friedhöfe

(1) Bestand

Die beiden größten Anlagen, der "Nordfriedhof" mit ca. 16 ha und der "Südfriedhof" mit ca. 31 ha, stellen zusammen mehr als die Hälfte der im Stadtgebiet verfügbaren Bestattungsf lächen. 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, die z. T. über- teilweise aber auch unterdimensioniert sind.

Besondere Friedhöfe, teils privat, sind der "Russische Friedhof" auf dem Neroberg, die jüdischen Friedhöfe an der Platter Straße, an der Schönen Aussicht, in Bierstadt und in Biebrich.

(2) Bedarf und Planung

Die verstädterten Stadtbereiche können bei stadtteilbezogener Auswertung mit dem Nord- und Südfriedhof sowie den Biebricher und Dotzheimer Friedhöfen als ausreichend versorgt betrachtet werden. Aufgrund der Mitversorgungsfunktion dieser Anlagen für andere nicht ausreichend versorgte Ortsbezirke ergibt sich jedoch auch hier, wie in den Ortsbezirken Bierstadt, Erbenheim, Dotzheim, Igstadt, Naurod, Auringen, Medenbach, Breckenheim, Nordenstadt, Delkenheim, Mz.-Kastel und Mz.-Kostheim, ein zusätzlicher rechnerischer Bedarf.

Bezogen auf die Gesamtstadt ergibt sich ein rechnerischer Fehlbestand von insgesamt ca. 14,0 ha bzw. 13,2%.

In den Ortsbezirken AKK ergibt sich sogar ein Fehlbestand von 2,9 ha bzw. ca. 28,3%.

Dieser zusätzliche rechnerische Bedarf von insgesamt ca. 14,0 ha könnte jedoch mit der Erschließung des bereits rechtswirksam ausgewiesenen ca. 27,7 ha großen Westfriedhofes zu mehr als 100% abgedeckt werden.

Eine weitere Bedarfsdeckung erfolgt über die aktuellen Planungen für die Erweiterungen der Friedhöfe in Erbenheim und Nordenstadt.

4.03 Sport- und Spielanlagen

Der Versorgungsgrad und der zukünftige Bedarf an Sportstätten wird im Sportstättenleitplan der Landeshauptstadt Wiesbaden von 1984/85 nachgewiesen. Der Sportstättenleitplan bietet einen Umrechnungs- bzw. Ergänzungsmodus an, der Veränderungen der Sportstättendaten sowie der Einwohnerzahlen berücksichtigt. Hiernach ergibt sich die nachfolgend dargestellte aktuelle Gesamtsituation.

Die Bedarfsberechnungen basieren auf den Richtwerten der fachplanerischen Ausarbeitung des Hess. Sozialministers von 1979 mit dem Titel "Sport und Freizeit in Hessen". Danach sind je Einwohner die folgenden Netto-Bedarfsflächen anzusetzen:

- ⇒ 3,00 m² für Sport- und Spielplätze,
- ⇒ 0,20 m² für Sporthallen,
- ⇒ 0,05 m² für Wasserflächen in Freibädern und
- ⇒ 0,01 m² für Wasserflächen in Hallenbädern.

(1) Bestand

Der aktuelle Bestand an Sport und Spielanlagen ist in der nachfolgenden Tabelle 22 zusammengestellt.

Tab. 22 Vorhandene Sport- und Spielanlagen Stand: 1999

| Sport- und Spielplätze | Anlagen | Plätze | M² |
|--|---------------------|----------------------|---------------------------|
| Städtisch | 28 | 50 | 337.000 |
| Vereinseigen | 9 | 14 | 72.700 |
| Schule | 30 | 42 | 60.100 |
| Sport-, Turn- und Gymnastikhallen | Anlagen | Übungsflächen | m² |
| Städtisch | 9 | 16 | 6.900 |
| Vereinseigen | 18 | 20 | 5.300 |
| Schule | 61 | 90 | 29.000 |
| Bäder | Anlagen | Becken | m² |
| Freibäder | 4 | 14 | 9.400 |
| Hallenbäder | 3 | 10 | 2.200 |
| Anlagen für spezielle Sportarten | Tennisplätze | Schießstände | Kegeln Bowling |
| Städtisch | 13 | 5 | 9 |
| Vereinseigen | 120 | 10 | 35 |
| Kommerziell | 45 | 5 | 110 |
| Private/sonstige | | 1 | 30 |

Quelle: Landeshauptstadt Wiesbaden, Sportamt, Stadtplanungsamt

Darüber hinaus sind zu nennen:

Eine Eislaufbahn sowie verschiedene Rollschuhplätze und "Trimm-dich-Pfade" in städtischer Verwaltung sowie vereinseigene Wassersportanlagen und teils vereinseigene, teils kommerzielle Reitanlagen.

Gemessen an den Richtwerten ergibt sich bei den Sport- und Spielplätzen das Bild einer deutlichen Unterversorgung, da nur etwa die Hälfte des "Solls" vorhanden ist. Bei den Sport- und Turnhallen zeigt sich mit ca. 3/4 des "Solls" und bei den Freibädern mit ca. 2/3 des "Solls" das Bild einer noch steigerbaren Ausstattung, während bei den Hallenbädern der Sollwert praktisch erreicht ist.

Eine Wertung des Ausstattungsgrades bei den Einrichtungen für sonstige Sportarten, wie Tennis, Golf, Reiten, Schießen oder Wassersport ist nur zum Teil mit Hilfe von Richtwerten möglich, da für viele dieser Sportarten keine Richtwerte vorliegen. Der Vergleich mit anderen Städten zeigt jedoch, dass die Ausstattung mit Anlagen für diese Sportarten im Ganzen als zufriedenstellend bezeichnet werden kann. Zu erwähnen ist, dass der Radsport und der Motorsport über keine Anlagen verfügen und der Wassersport einen erheblichen zusätzlichen Bedarf an Liegeplätzen aufweist.

(2) Bedarf an Sport- und Spielanlagen

1. Bedarf an Sport- und Spielplätzen

Ein großes Defizit ist in den dichtbesiedelten Ortsbezirken Mitte, Westend-Bleichstraße, Rheingauviertel/Hollerborn sowie in Nordost, Klarenthal, Biebrich, Bierstadt und Dotzheim festzustellen. Einen auffallend niedrigen Ausstattungsgrad haben darüber hinaus die Stadtbezirke Sonnenberg, Naurod, Breckenheim, Delkenheim und Erbenheim. Gut ausgestattet sind hingegen vor allem Frauenstein und Heßloch sowie der AKK-Bereich.

2. Bedarf an Sport-, Turn- und Gymnastikhallen

Durch die realisierten Planungen aus den 80er Jahren wurde die Unterversorgung in den Ortsbezirken Mitte, Nordost, Südost und Rheingauviertel/Hollerborn nahezu aufgehoben. Auffallende Deckungslücken bleiben in den Bereichen Westend/Bleichstraße, Bergkirchenviertel, Komponistenviertel, Biebrich, Gräselberg, Waldstraße, Dotzheim-Mitte, Freudenberg, Schelmengraben, Sonnenberg, Delkenheim, Mz.-Kastel und Mz.-Kostheim. In den Ortsbezirken Biebrich, Erbenheim, Igstadt, Kloppenheim, Rambach, Medenbach und Schierstein liegen noch Bedarfe in der Größenordnung von Hallenerweiterungen vor.

3. Bedarf an Bädern

Bei den Hallenbädern zeigt sich nicht so sehr das Problem fehlender Kapazitäten (Defizit: 6% des Solls), sondern, wie bei den Freibädern (Defizit: 32% des Solls), eher das des richtigen Standortes. Da die Besucherzahlen in den Wiesbadener Freibädern, wie auch bundesweit, erheblich zurückgegangen sind, sollte im Hinblick auf die erheblichen Unterhaltungskosten der Bäder geprüft werden, ob die zugrundegelegten Richtwerte noch als Maßstab für die Soll-Ermittlung gelten können.

4. Standorte für Planungen

Im Sportstättenleitplan werden Standorte für den rechnerisch ermittelten Bedarf zur Disposition gestellt. Es liegt im Ermessen der Gemeinde, in wieweit sie bei der Aufstellung von Bauleitplänen das Zahlenwerk verwendet.

Im Bädergutachten von 1997 werden die Aussagen des Sportstättenleitplanes hinsichtlich der tatsächlichen Versorgungssituation bestätigt. Mit der Aufgabe des "ESWE-Hallenbades" ist daher auch der Neubau des Freizeit- und Erlebnisbades "Kallebad" vom Bedarf her gerechtfertigt. Das Bädergutachten weist insbesondere auch darauf hin, dass ca. 50% der Hallenbadbesucher und 35% der Freibadbesucher aus Mainz und der übrigen Region nach Wiesbaden kommen. Angesichts der zunehmenden Gesundheits- und Freizeitorientierung sowie einer funktionsspezifischen Nachfrage empfiehlt das Gutachten eine mittel- bis langfristige Modernisierung vieler Bäder.

Im "Distrikt Scharr" in Erbenheim ist ein größeres geplantes "Sondergebiet - Sport, mit hohem Grünanteil" dargestellt, mit dem der Flächenbedarf einer zukünftigen Großsporthalle gedeckt werden kann.

Im Bereich der geplanten "Grünanlage z. T. mit Freizeiteinrichtungen" parallel zur Mainzer Straße können innenstadtnahe sportliche Betätigungsmöglichkeiten z. B. eine Skateranlage geschaffen werden.

Zurzeit befindet sich ein neuer Sportstättenentwicklungsplan, der die aktuellen Richtwerte zugrunde legt, in Bearbeitung.

4.04 Spiel-, Bolz- und Tummelplätze

In der verkehrsgerechten und verdichteten Stadt stellen Spieleinrichtungen in den Siedlungen einen vergleichsweise bescheidenen Ersatz für den "verloren gegangenen" Spielgrund am Haus, im Hof, im Garten, auf der Straße, auf Wiesen usw. dar. Kleinkinderspielplätze, sonstige Spiel-, Bolz- oder Tummelplätze sowie Spielanlagen in Freizeitgeländen sind Räume, welche die Freiraumbedürfnisse der Kinder und Jugendlichen erfüllen sollen.

(1) Bestand

Von vielen möglichen Spielplatzsituationen können in Wiesbaden zwei gegenüber gestellt werden, die sich hinsichtlich ihres Flächenbedarfs und Anspruchs an die Ausstattung, der Erschließung und der Bedeutung für die Erholungsnutzung unterscheiden:

- ⇒ Plätze innerhalb städtischer Verdichtungsräume mit geringem Freiflächenanteil
- ⇒ Plätze in Randlagen mit Anschluss an die freie Landschaft.

Trotz der relativ hohen Spielplatzdichte in den Innenstadtbezirken insgesamt, sind deutliche räumliche Versorgungsdefizite in den östlichen Innenstadtbereichen zu verzeichnen, in denen ein öffentlich zugänglicher Spielplatz nicht innerhalb von 10 bis 15 Gehminuten erreichbar ist.

(2) Bedarf und Planung

Unter Anwendung der aktualisierten Richtwerte ergibt sich für die Gesamtstadt keine ausreichende Versorgung. Es gibt rechnerische Fehlbestände von bis zu 80%, insbesondere in den Ortsbezirken Mitte, Südost, Rheingauviertel/Hollerborn, Westend, Dotzheim und Breckenheim, bei günstigerer bzw. z. T. überdurchschnittlich guter Ausstattung in den übrigen Ortsbezirken. In den rechnerisch unterversorgten Ortsbezirken ist der konkrete Bedarf für Neuanlagen und Standorte von Spiel-, Bolz- und Tummelplätzen zu prüfen.

In den defizitären Innenstadtbereichen könnte durch die Öffnung von Schulhöfen der Mangel an Spiel- und Bolzplätzen zum Teil behoben werden.

Da die Spiel-, Bolz- und Tummelplätze fast ausschließlich kleinere Flächengrößen als 5.000 qm aufweisen, sind diese Plätze für den neuen Flächennutzungsplan nicht darstellungsrelevant.

4.05 Dauerkleingärten

Der Wiesbadener Flächennutzungsplan beschränkt sich bei der Darstellung aller Arten und Formen von wohnungsfernen, d.h. nicht zur Hausparzelle gehörenden, Gärten auf die Gesamtgruppe mit der Bezeichnung "Grünfläche - Dauerkleingärten". Hierin enthalten sind sowohl die "eentlichen" Dauerkleingärten gemäß Definition im Bundeskleingartengesetz als auch alle übrigen Freizeitgärten.

(1) Bestand

Während die "eentlichen" Dauerkleingärten in der Festlegung nach dem Bundeskleingartengesetz vorwiegend den dicht bebauten Innenstadtbzirken sowie den Siedlungsbereichen der nicht mit eigenen Gärten ausgestatteten Geschosswohnungen zur direkten Versorgung zugeordnet sind, hat sich die räumliche Entwicklung der Freizeitgärten einerseits in innerstädtischen Freiräumen und Siedlungslücken, andererseits aber in erheblichem Umfang in den landschaftlich reizvollen Randgebieten 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 innerstädti-

schen Randlagen oder Gewerbe- und Industrieflächen und füllen Restflächen zwischen Straßen und Gleisanlagen.

(2) Bedarf und Planung

Nach Ergänzung und Überarbeitung der Bestandsdaten des "Kleingarten- und Freizeitgartenkonzeptes" ergibt sich bei einem Bestand von ca. 11.000 wohnungsfernen Gärten ein rechnerisches Defizit von ca. 2.200 Gärten, welches bei gleichbleibendem Gartenbestand und einer durchschnittlichen Gartengröße von ca. 400 m² einen zusätzlichen Flächenbedarf von ca. 88 ha bedeutet.

Mit den im Entwurf zum neuen Flächennutzungsplan dargestellten Erweiterungen und Neuausweisungen wird der rechnerische Bedarf weitgehend erfüllt.

5.0 Naturraum

5.01 Ökologische Funktion

Sowohl die Freiräume als auch die besiedelten Flächen der Landeshauptstadt Wiesbaden verfügen über natürliche Potenziale, welche die Grundlage für mannigfache ökologische Funktionen bilden. (vgl. Kapitel III., 1.0)

Diese Potenziale dienen insbesondere der Erhaltung der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes und bilden die Voraussetzung für zahlreiche für den Menschen wichtige Leistungen der Natur, beispielsweise in Form des Wasserangebotes, der Frischluftproduktion, des Angebotes an Erholungsräumen oder der Nutzbarkeit der Böden für die Landwirtschaft. Dies betrifft insbesondere auch die geschützten Landschaftsbestandteile gemäß § 15 HENatG.

(1) Bestand

Die durch Erhebungen, Analysen und Bewertungen festgestellten "besonders wertvollen" und "wertvollen" Kernzonen des Arten- und Biotopschutzes sind im Landschaftsplan dargestellt und in dem dazugehörigen Erläuterungsbericht benannt. Sie betreffen im Wesentlichen den gesamten Wiesbadener Stadtwald, das Hauptgerüst der Bachsysteme, die Obstwiesen, verschiedene Hänge, die Abgrabungsstätten sowie im Rheintal die Rettbergs- und die Maaraue.

Zu den besiedelten Gebieten mit ökologischen Funktionen werden im Landschaftsplan zahlreiche Flächen wie Gewerbebrachen, Bahnflächen und verschiedene Grünflächen genannt.

(2) Planung

1. Ökologische Aufwertung von Flächen

An anderen Standorten wird eine ökologische Aufwertung von Flächen vorwiegend durch Extensivierung der derzeitigen Nutzungen angestrebt. Dies betrifft insbesondere Ackerflächen, Wiesen und Krautfluren, Obstwiesen, Gehölzgruppen und Heckenstrukturen.

2. Biotopverbundplanung

Das Ziel einer Vernetzung der vorhandenen und geplanten Biotopstrukturen zu einem Biotopverbund ist immanenter Bestandteil der im neuen Flächennutzungsplan dargestellten "Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft".

5.02 Erholungsfunktion

(1) Bestand

Bei der Beurteilung der Eignung der erheblichen Potenziale des Wiesbadener Naturraumes für die Erholung, wird im Landschaftsplan nach Empfindlichkeitsstufen der Landschaft unterschieden:

1. Hochempfindliche Bereiche

Als hochempfindlich gelten die nach dem Naturschutzrecht besonders geschützten Bereiche, in denen nur auf Wegen das Spaziergehen, das Wandern und das Radwandern zulässig ist oder sein soll. In diesen Bereichen sind auch die meisten Lehrpfade mit Besucherlenkung anzutreffen. Eine weitere Entwicklung dieser Bereiche für die Erholung wird ausgeschlossen.

2. Empfindliche Bereiche

Die als empfindlich zu bezeichnenden Bereiche stellen Vorrang- und Entwicklungsflächen für die extensive landschaftsgebundene Erholung dar. Dies sind im Ganzen die freien Landschaftsteile, für die die besonderen Einschränkungen der ersten Bewertungsstufe nicht gelten. Hierzu zählen u. a. die bewaldeten Talzonen, Wald- und Obstwiesen, bestimmte Hanglagen, Gewässer- und Uferzonen der beiden Flüsse sowie nach dem Wasserrecht in zweiter Stufe geschützte Zonen. Dichte und Intensität der Freizeitaktivitäten können in diesen Bereichen in Grenzen weiterentwickelt werden.

3. Weniger empfindliche Bereiche

Die den weniger empfindlichen Bereichen zugeordneten Flächen, z. B. Ortsränder, landwirtschaftliche Flächen oder Grünanlagen dienen vorwiegend der intensiven landschaftsgebundenen und deutlich siedlungsbezogenen Naherholung mit Aktivitäten wie Sport und Spiel jeder Art oder Betätigungen in Gartenanlagen. Voraussetzungen sind eine gute Erreichbarkeit und Erschließung.

4. Unempfindliche Bereiche

Die als unempfindlich eingestuftten Bereiche umfassen alle Flächen ohne bedeutenden Naturbezug im besiedelten Bereich.

(2) Planung

Durch die Beseitigung von Nutzungskonflikten, wie z. B. durch die Verlagerungen von Freizeiteinrichtungen aus empfindlichen Zonen, die Ergänzung von Wegen und Anlagen, die Verbesserung der Erschließung und der Erreichbarkeit sowie Schwerpunktbildungen sollen die vorhandenen Strukturen, wo immer erforderlich und möglich, insbesondere auch im Hinblick auf den wirtschaftlichen Aspekt des Fremdenverkehrs, aufgewertet und weiterentwickelt werden.

Diese Thematik ist nicht Bestandteil der plangrafischen Darstellungen im Flächennutzungsplan.

5.03 Landschaftsbild und Landschaftspflege

(1) Landschaftsbild

1. Oberflächengestalt

Die Eigenart einzelner Landschaftsbereiche ergibt sich zunächst aus der Landform bzw. den Reliefstrukturen und danach aus der Landnutzung bzw. den Nutzungsstrukturen. Die Vielfalt der Oberflächengestalt im Stadtgebiet von Wiesbaden bestimmt maßgeblich die Eigenart der hiesigen Landschaft. Die gerüstbildenden Elemente der Landschaftsgestalt sind insbesondere die Scheitellinien des Reliefs zwischen den Bachtälern, welche die Raumbildung und Horizontalausprägung maßgeblich bestimmen. Das Stadtgebiet weist einen Höhenunterschied von über 500 Metern auf. Mehr als 50 Bäche gliedern die Wiesbadener Landschaft von den Taunushöhen bis zu den Flüssen Rhein und Main. Aus dem von Westen nach Osten immer größer werdenden Abstand zwischen den Taunushöhen und den beiden Flüssen ergibt sich eine im Westen deutlich stärkere Gesamtneigung der Landschaft. Im Osten wechseln stärker geneigte Flächen mit großen Stufen geringerer Neigung. Dazwischen eingesenkt unter den Taunushängen liegt der Wiesbadener Kessel mit dem Ausgang des Salzbachtales. Große weite Ebenen erstrecken sich im Süden und Osten von Wiesbaden.

2. Nutzungsstrukturen

Die gegenwärtigen Nutzungsstrukturen der Landschaft – von den unterschiedlichsten Agrarnutzungen bis zu den Siedlungsstrukturen einschließlich aller Elemente im Einzelnen – prägen nicht nur das Bild der Landschaft im Vordergrund des Blickfeldes, sondern bestimmen mit ihrer visuellen Durchlässigkeit auch das Ausmaß des Ausblickes in den Hintergrund.

3. Zonen der Landschaft

Als Folge der verhältnismäßig einheitlichen geologischen Schichtung sowie der tektonischen Hebung des Taunus und Senkung des Mainzer Beckens ergibt sich eine Gliederung der Landschaft, die nahezu genau im Abstand von 100 Höhenmetern ihre Gesamtgestalt vom Hochtaunus über die Landschaften des Vortaunus bis zu den Flussauen von Rhein und Main deutlich verändert.

4. Einheiten des Landschaftsbildes

Das sich nach Standort und Blickrichtung des Betrachters jeweils bietende Landschaftsbild setzt sich aus einem kleinräumigen Gerüst folgender Landschaftsbildeinheiten zusammen:

- ⇒ Den bewaldeten Bergkämmen, Bergsätteln und Gipfeln des Taunus,
- ⇒ den bewaldeten Hangbereichen im Taunus sowie den markanten Waldinseln,
- ⇒ den bewaldeten Bachauen und markanten Rinnen,
- ⇒ den Bachauen,
- ⇒ den Flussuferauen und Inseln,
- ⇒ den Wasserflächen von Rhein und Main,
- ⇒ den Hangbereichen im Hochtaunus und oberen Vortaunus,
- ⇒ den Kuppen, Riedeln und Hangbereichen im unteren Vortaunus,
- ⇒ den besonderen Bergsätteln,
- ⇒ den Höhenrücken,
- ⇒ den Talflanken,

- ⇒ den rheinexponierten Hängen im Rheingau,
- ⇒ den Flachhängen und Ebenen im Ländchen,
- ⇒ den Terrassen mit ihren Talräumen und Hängen,
- ⇒ den Talkesseln im unteren Vortaunus,
- ⇒ dem äußeren und inneren Wiesbadener Kessel,
- ⇒ dem Nauroder Halbkessel sowie
- ⇒ dem Dotzheimer Halbkessel.

(2) Ziele der Landschaftspflege

Der Wald soll in seinem Bestand in Richtung Mischwald weiter ausgebaut werden. Dabei sollen die Horizont und Kulisse bildenden Kämme und Gipfel in ihrem Erscheinungsbild nicht verändert werden.

Die Waldwiesen-Höhen-, Waldwiesen-Auen-, Wiesen-Auen-, Flussauen-Wiesen- und Bergsattel-Wiesen-Landschaften sollen erhalten und, wo erforderlich, naturnah entwickelt werden.

Auf Ackerflächen sollen Ackerrandstreifen angelegt werden, die Vernetzungsfunktionen übernehmen können.

Grünland soll nach Möglichkeit einer extensiven Nutzung zugeführt werden.

In Weinbergflächen sollen kulturhistorische Strukturen wie u. a. Trockenmauern gesichert und gegebenenfalls neu angelegt werden. Eine Dauerbegrünung der Zeilen sollte angestrebt werden.

Die sog. Streuobstflächen (Obstwiesen der Landwirte) sollen gesichert und extensiv gepflegt werden.

Brachflächen sollen überwiegend der natürlichen Sukzession (Eigenbildung einer Pflanzen- und Tiergesellschaft) überlassen werden. Brachen innerhalb der besiedelten Bereiche, wie z. B. Industriebrachen oder stillgelegte Gleisanlagen, sollen auf ein solches mögliches Erfordernis hin untersucht werden.

Gewässer sollen, soweit erforderlich und möglich, offen gelegt und renaturiert werden.

5.04 Flächen für die Landwirtschaft

(1) Landwirtschaftliche Nutzung nach Lagen im Stadtgebiet

1. Taunuslagen

In den Taunuslagen findet sich ein hoher Grünlandanteil mit gleichzeitig untergeordneter Bedeutung der Tierhaltung.

Zur Sicherung und Erhaltung dieser erholungswirksamen und im Erholungsverkehr frequentierten Kulturlandschaft mit entsprechender Infrastruktur, ist die Funktion der Landwirtschaft als hoch einzustufen. Hinsichtlich des Biotop- und Artenschutzes kommt hier der Landwirtschaft eine hohe Bedeutung zu, d. h. in diesen Lagen findet sich eine große Dichte von besonderen Biotopkomplexen, die von den landwirtschaftlichen Betrieben bewirtschaftet werden können.

Im Flächennutzungsplan sind diese Flächen überwiegend als "Landwirtschaftliche Fläche", im übrigen aber als "Landwirtschaftliche Fläche mit hohem ökologischen Wert", dargestellt.

2. Übergangsbereiche im Vortaunus

In den Übergangsbereichen des Vortaunus findet sich ein hoher Anteil an Hackfrucht- und Obstanbau. Hier handelt es sich um einen landwirtschaftlichen Vorzugsstandort mit ökonomischem Vorrang. Die landwirtschaftlichen Produktionsflächen und Betriebsstandorte sind daher so weitgehend wie möglich zu sichern.

Zur Sicherung und Erhaltung der Kulturlandschaft ist die Funktion der Landwirtschaft ebenfalls als hoch einzustufen. Gleiches gilt für den Biotop- und Artenschutz. Dies betrifft insbesondere die Streuobstbereiche in der Zone Rambach, Hessloch, Kloppenheim und in der Umgebung von Breckenheim.

Im Flächennutzungsplan sind diese Flächen ebenfalls überwiegend als "Landwirtschaftliche Fläche" und im übrigen als "Landwirtschaftliche Fläche mit hohem ökologischen Wert" dargestellt.

3. Östliche Vororte der Rhein-Main-Ebene

Aufgrund der Agrarstruktur und Standortqualität sind die Flächen in diesem Bereich als Vorrangflächen für die Landwirtschaft zu bezeichnen. Die Funktion der Landwirtschaft zur Sicherung und Erhaltung der Kulturlandschaft ist als hoch einzustufen.

Aufgrund der geringen Biotopdichte in diesem Bereich hatte der Biotop- und Artenschutz für die Landwirtschaft allerdings nur eine geringe Bedeutung. Diese hat durch den Verlust von Wiesenwegen und das stärkere Heranrücken der Ackerflächen an die Fließgewässer weiter abgenommen.

Im Flächennutzungsplan sind diese Flächen überwiegend als "Landwirtschaftliche Fläche" mit Anteilen an "Landwirtschaftlichen Flächen mit hohem ökologischen Wert" sowie mit Anteilen an Flächen für den "Erwerbsgartenbau" dargestellt.

4. Südliche Vororte der Rhein-Main-Ebene (AKK)

In diesem Bereich finden sich stark unterschiedliche Böden. Aufgrund der Standortverhältnisse sind hier im hohen Maße landwirtschaftliche Betriebe mit Sonderkulturen (wie Reb-, Obst- und Gemüseanbauflächen) ansässig. Zur Sicherung und Erhaltung der Kulturlandschaft ist die Funktion der Landwirtschaft als hoch einzustufen.

Bei geringer Biotopdichte ist der Landwirtschaft für den Biotop- und Artenschutz nur eine geringe Funktion zu unterstellen.

Im Flächennutzungsplan sind diese Flächen überwiegend als "Landwirtschaftliche Fläche" und als Flächen für den "Weinbau" dargestellt. Im geringeren Umfang sind "Landwirtschaftliche Fläche mit hohem ökologischen Wert" und Flächen für den "Erwerbsgartenbau" dargestellt.

5. Westliche Vororte der Rhein-Main-Ebene

In diesem Bereich findet sich ein hoher Grünlandanteil mit verschiedenen Sonderkulturen, wie Gartenbaubetriebe, Rebflächen und Obstanlagen. Zur Sicherung und Erhaltung der Kulturlandschaft ist die Funktion der Landwirtschaft als hoch einzustufen. Dies betrifft insbesondere den Kirschenanbau in der Umgebung Frauensteins.

Hinsichtlich des Biotop- und Artenschutzes ergibt sich für diesen Bereich jedoch nur eine mittlere Einstufung.

Im Flächennutzungsplan sind die Flächen überwiegend als Flächen für den "Weinbau" und als "Landwirtschaftliche Fläche" dargestellt. Weiterhin finden sich hier Anteile an "Landwirtschaftliche Fläche mit hohem ökologischen Wert" und Flächen für den "Erwerbsgartenbau".

(2) Erwerbsgartenbau

Die gartenbauliche Erzeugung gehört lt. § 201 BauGB zur Landwirtschaft. Gewächshäuser gelten als landwirtschaftliche Betriebsfläche.

Wie im übrigen Bereich der Landwirtschaft ist auch im Erwerbsgartenbau ein erheblicher Schrumpfungsprozess zu verzeichnen. Im Zeitraum 1971 bis 1993 ist die Zahl der Erwerbsgartenbaubetriebe von 151 auf 97 Betriebe zurückgegangen. Ehemals fast ausschließlich erwerbsgärtnerisch genutzte Gebiete, wie beispielsweise das Wellritztal, in dem heute nur noch 1 Betrieb gegenüber 15 Betrieben im Jahre 1977 besteht, werden kaum noch für diese Zwecke genutzt.

Der Gesamtbedarf an derartigen Flächen ist weiter rückläufig, obwohl bei einzelnen vorhandenen Betrieben Erweiterungsbedarf besteht und daher entsprechende Flächen vorzuhalten sind.

Erwerbsgärtnerische Nutzungen finden sich überwiegend in den folgenden Bereichen: Belzbachtal (Ortsbezirk Dotzheim), Freudenberger Hang, Blierweg (Ortsbezirk Schierstein) sowie in Erbenheim, in Mz.-Kastel und im Käsbachtal in Mz.-Kostheim.

(3) Beeinträchtigungen durch landwirtschaftliche Nutzungen

Die möglichen Auswirkungen der Landwirtschaft und der von ihr ausgehenden Störungen und Gefährdungen des Landschaftshaushaltes und des Landschaftsbildes sind folgende:

1. Auswirkungen auf den Boden- und Wasserhaushalt

- ⇒ Nitratbelastungen, insbesondere in den Ortsbezirken Erbenheim, Schierstein, Medenbach, Delkenheim, Mz.-Kastel und Mz.-Kostheim;
- ⇒ Überdurchschnittliche Konzentration an Kupfergehalten in einigen Weinbergsböden, die auf den Einsatz von Fungiziden zurückzuführen sind;
- ⇒ Ackerbauliche Nutzung von vorrangig für die Grünlandnutzung geeigneten Standorten hauptsächlich in den Auenbereichen der Wiesbadener Fließgewässer;
- ⇒ Erosionsgefährdung im Bereich der Ackerstandorte in den östlichen Vororten der Rhein-Main-Ebene.

2. Auswirkungen auf den Arten- und Biotopschutz

- ⇒ Zurückdrängung von typischen linearen und punktuellen Biotopstrukturen (Feldraine, Wiesen und Krautfluren, Gehölze, Einzelbäume) im Bereich der Ackerstandorte in den östlichen Vororten der Rhein-Main-Ebene;
- ⇒ Ersatz von hochstämmigen Obstbaumbeständen durch niederstämmige Kulturen in den klassischen Streuobstgebieten;
- ⇒ Verlust von Kleinstrukturen (Trockenmauern etc.) in den Bereichen des Weinbaues.

3. Auswirkungen auf den Klimaschutz

- ⇒ Behinderung des Kaltluftabflusses durch Glashäuser und Versiegelungen in Auenbereichen (Mosbach- und Belzbachtal, Wellritztal) und auf geneigten Hängen (Freudenberger Hang).

(4) Planung

Die Planungen auf dem Gebiet der Landwirtschaft sind auf die Tendenzen der europäischen Agrarpolitik und die sich immer wieder neu formierenden Absatzmärkte abzustellen. Sie entbehren insofern derzeit konkreter Aussagemöglichkeiten.

Innerhalb der im Flächennutzungsplan dargestellten "Landwirtschaftlichen Fläche" und der "Landwirtschaftlichen Fläche mit hohem ökologischen Wert" sind entsprechend den Darstellungen des Landschaftsplans Bereiche mit flexiblen Maßnahmen enthalten, z. B. Entwicklung von Krautfluren, Heckenstrukturen und Gehölzgruppen. Diese rechtlich unbestimmten, variablen und räumlich nicht eindeutig zugeordneten oder zuzuordnenden Vorschläge des Landschaftsplanes werden jedoch mit Hinweis auf das Darstellungsgebot in den Grundzügen im Flächennutzungsplan nicht gesondert dargestellt. Diese Detaillierung bleibt den jeweiligen Fachplänen vorbehalten.

5.05 Wald

(1) Bestand

Die Landeshauptstadt Wiesbaden ist mit 6.256 ha zu 31% bewaldet (Regierungsbezirk Darmstadt und Land Hessen: ca. 41,5%). Dieser Waldanteil befindet sich fast ausschließlich im nordwestlichen und nördlichen Stadtgebiet, so dass der Süden und Osten als nicht bewaldete Teilregion zu bezeichnen ist. Durch jahrzehntelange naturgemäße Waldwirtschaft ist ein laubbaumreicher, weitgehend standortangepasster, ökologisch überwiegend noch intakter Waldbestand vorhanden. Die waldbauliche Zielsetzung ist der Aufbau standortgerechter, biologisch gesunder, ökologisch intakter, bestandsstrukturell stabiler Bestände mit hoher Massen- und Wertleistung. Die Bedeutung des Wiesbadener Waldes lag früher wie heute nicht nur in der Holzproduktion, sondern auch in der Erholungsfunktion für die Bevölkerung und in der Schutzfunktion der Naturgüter. Die Waldkulisse des Taunus ist für das Stadt- und Landschaftsbild ein entscheidend prägendes Element von besonderer Bedeutung. Die Standortbedingungen sind insgesamt als gut zu bezeichnen.

Bei den Baumarten dominiert das Laubholz mit einem Buchenanteil von 54% und einem Eichenanteil von 25%. Nadelholz ist zu 14% mit Fichten und zu 7% mit Kiefern vertreten. Zur Stabilitätsverbesserung werden die nicht heimischen Fichtenkomplexe stark durchforstet, mit der Zielsetzung, auch hier das Laubholz zu fördern. 1.921,5 ha der Waldfläche sind als Wasserschutzgebiete gekennzeichnet. Die Besitzverhältnisse sind folgende: 26% Staatsforst, 72% Körperschaftswald mit Hauptanteil Stadtwald und 2% Privatwald.

(2) Funktionen

Fast die gesamten Wiesbadener Waldflächen sind mit besonderen, sich teilweise überlagernden, Schutz- und Erholungsfunktionen belegt.

Für den Wasserhaushalt hat der Wiesbadener Wald als Wasserspeicher, Wasserregulierer, und Wasserfilter eine herausragende Bedeutung. Dem Wiesbadener Wald kommt aber auch als Wasserspender eine besondere Bedeutung zu, denn ca. 30% des Wiesbadener Trinkwasserbedarfs werden aus Trinkwasserstollen im Stadtwald gefördert. Da ein großer Teil der Bachläufe im Wald trocken gefallen ist, wird der Umfang dieser Trinkwassergewinnung möglicherweise überprüft werden müssen, um sicherzustellen, dass sich die Standortbedingungen für den Wald nicht durch die Wasserentnahme verschlechtern.

Das Ökosystem Wald hat für den Biotop- und Artenschutz einen sehr hohen Stellenwert. Für den Boden bietet der Wald die beste Schutzfunktion. Er verhindert Erosionen, erhält die Bodenfruchtbarkeit und trägt zur Humusbildung bei. Eine besondere Bedeutung kommt dem Wiesbadener Wald als Frischluftentstehungsgebiet und Schadstofffilter zu.

Zur Bedeutung für das Landschaftsbild und die Erholung siehe Kap. V., 5.02 und 5.03.

(3) Schutzgebiete

Gemäß § 22 Hessisches Forstgesetz sind 11% der Wiesbadener Waldfläche zu Bannwald und 67% zu Schutzwald erklärt. 84% sind faktischer Erholungswald, aber nur 13% sind rechtlich ausgewiesen.

Die Erklärung zu Naturparks basiert auf der Grundlage des § 24 Hessisches Forstgesetz. Der "Naturpark Rhein-Taunus" wurde 1968 gegründet und erstreckt sich von Schierstein und Frauenstein im Westen über die nördlichen Stadtteile bis nach Naurod und Auringen im Nordosten. Der "Naturpark Hochtaunus" wurde 1962 gegründet und tangiert im Stadtgebiet Wiesbaden nur den Ortsbezirk Breckenheim.

(4) Planung

Die Erhaltung und erforderlichenfalls die Mehrung des Waldes ist im § 1 Bundeswaldgesetz als Zweck festgelegt. Das "Landeswaldprogramm Hessen" konkretisiert als Zielsetzung, dass Wald in seiner Ausdehnung und Verteilung zu erhalten ist und nur dann in Anspruch genommen werden darf, wenn übergeordnete Interessen der Allgemeinheit dies erfordern und wenn seine ökologischen Wirkungen ausgeglichen oder nur in vertretbarem Maße eingeschränkt werden.

In diesem Sinne sollen die Wohlfahrtswirkungen des Waldes hinsichtlich des Wasserhaushaltes, des Boden-, des Klima-, des Immissions-, des Arten- und Biotopschutzes sowie des Landschaftsbildes und der Erholungsfunktion erhalten und erforderlichenfalls weiterentwickelt werden. Dies schließt auch die Ausweisung weiterer Schutzgebiete und die Neuanlage von Wald ein.

5.06 Wasserflächen und Flächen mit wasserrechtlichen Bindungen

(1) Bestand

1. Fließgewässer I. Ordnung

Fließgewässer I. Ordnung sind der Rhein und der Main.

2. Fließgewässer II. und III. Ordnung

Fließgewässer II. und III. Ordnung sind die Bäche im Wiesbadener Stadtgebiet. Die Fließgewässer II. Ordnung entstehen aus dem Zusammenfluss mehrerer Fließgewässer III. Ordnung. Sie entspringen überwiegend im Taunus und Vortaunus. Aufgrund der vergleichsweise geringen Grundwasserneubildung sowie den Einwirkungen durch den Menschen durch Grundwasserentnahmen in den Taunusstollen führen viele Bäche nicht mehr ganzjährig Wasser. Die Bäche sind in den bebauten Bereichen in der Regel verrohrt, z. B. Innenstadt, Frauenstein, Mz.-Kastel.

Zur Erhaltung der ökologischen Funktion der Fließgewässer und zur Sicherung des Wasserabflusses sind im Außenbereich die vorhandenen freien, zwischen Uferlinie und Böschungsoberkante sowie die hieran landseits angrenzenden Flächen, in einer Breite von zehn Metern einschließlich ihres Bewuchses geschützt.

Die Fließgewässer I., II. und III. Ordnung sind in der Themenkarte 8 "Fließgewässer und Überschwemmungsgebiete" i. M. 1:65.000 im Anhang zum Erläuterungsbericht dargestellt.

3. Stehende Gewässer

Stehende Gewässer kommen in Wiesbaden weitaus weniger vor als Fließgewässer. In der Regel handelt es sich um künstliche Formen wie Fischteiche im Haupt- und Nebenschluss von Bächen, Zierteiche in Parks oder Seen und Tümpel, die auf die Gewinnung von Rohstoffen zurückgehen.

Die drei größten stehenden Gewässer, der Schiersteiner Hafen, der Floßhafen und der ehemalige Apura-Werkshafen in Mz.-Kostheim, sind Nebenanlagen des Rheins bzw. des Mains. Der Schiersteiner Hafen ist sowohl Yacht- und Bootshafen mit Trainings- und Regattastrecken für Rudern, Kanu und Segeln als auch Standort für ein Mineralöllager sowie den hiesigen Wasserbauhof des Wasser- und Schifffahrtsamtes Bingen. Der Floßhafen beherbergt im Einfahrtsbereich Bootslichegeplätze und Liegeplätze für die Wasserschutzpolizei. Der ehemalige Apura-Werkshafen ist derzeit ungenutzt.

4. Flächen mit wasserrechtlichen Bindungen

4.1 Trinkwasserschutzgebiete

Folgende Trinkwasserschutzgebiete sind rechtskräftig ausgewiesen: "Taunus", "Schierstein", "Medenbach", "Petersaue" und "Delkenheim" (hier vorläufige Stilllegung der Brunnen wegen hoher Schadstoffbelastungen.)

4.2 Überschwemmungsgebiete

Für den Rhein und den Main sind gemäß § 69 Hessisches 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. Die Überschwemmungsgebiete wurden sowohl im Flächennutzungsplan als auch in der Themenkarte 8 "Fließgewässer und Überschwemmungsgebiete" i. M. 1:65.000 im Anhang zum Erläuterungsbericht nachrichtlich übernommen.

4.3 Bundeswasserstraßen

Es wird darauf hingewiesen, dass die im Eigentum der Wasser- und Schifffahrtsverwaltung des Bundes befindlichen Land- und Wasserflächen als "Bundeswasserstraßen" der Planungshoheit des Bundes unterliegen. Diese Flächen sind im Planwerk nicht besonders gekennzeichnet.

(2) Planungen

1. Fließgewässer I., II. und III. Ordnung

Für alle Fließgewässer im Gebiet der Landeshauptstadt Wiesbaden liegen Schutz- und Entwicklungskonzepte vor. In der Mehrzahl handelt es sich um Planungen zur Rückgewinnung naturnaher Verhältnisse sowie um landschaftspflegerische Maßnahmen bzgl. des Rhein- und Mainufers.

2. Heilquellenschutzgebiet

Das Heilquellenschutzgebiet in Wiesbaden Mitte ist nicht rechtskräftig. Sobald ein abschließender Entwurf für die Abgrenzung vorliegt, wird die äußere Umgrenzung als Vermerk in den Flächennutzungsplan übernommen. Eine nachrichtliche Übernahme erfolgt nach rechtskräftiger Festsetzung.

3. Überschwemmungsgebiete

Die Obere Wasserbehörde beabsichtigt, an folgenden Bächen Überschwemmungsgebiete zu ermitteln und auszuweisen: Salzbach, Wäschbach, Wellritzbach/Kältebach, Mosbach/Belzbach, Käsbach 1 und 2, Wickerbach, Klingenbach, Aubach, Medenbach, Lindenschbach/Grorother Bach und Rambach/Goldsteinbach. Soweit diese Überschwemmungsgebiete zum gegenwärtigen Zeitpunkt durch Offenlage bekannt sind, wurden sie in der Themenkarte 8 "Fließgewässer und Überschwemmungsgebiete", i. M. 1:65.000, im Anhang zum Erläuterungsbericht dargestellt.

5.07 Ausgleichsflächen

(1) Bestand

Ausgleichsflächen und -maßnahmen sind aufgrund der gesetzlichen Regelungen des HENatG Flächen und Maßnahmen, die Eingriffe in Natur und Landschaft kompensieren sollen. Diese sind in Landschaftsplänen darzustellen. Zu diesen Flächen zählen überwiegend aufzuwertende Streuobstwiesen, Gehölzstrukturen, Wiesen und Sonderstandorte, aber auch Wald-, Grün- und Wasserflächen.

Im neuen Flächennutzungsplan werden die bestehenden bzw. die in rechtsverbindlichen Bauleitplänen festgesetzten oder in Planfeststellungsverfahren festgestellten Ausgleichsflächen nicht gesondert gekennzeichnet.

(2) Planung

Die im Flächennutzungsplan gekennzeichneten Ausgleichsflächen sind im Landschaftsplan als Ausgleichsflächen-Vorschlag dargestellt. Sie wurden entsprechend den Festlegungen zur Plandarstellung in generalisierter Form übernommen, soweit sie nicht den Darstellungen des Flächennutzungsplanes widersprechen. Diese Kennzeichnung wird grundsätzlich nur für geplante Flächen angewandt, insbesondere für "Flächen für Maßnahmen" und "Landwirtschaftliche Fläche mit hohem ökologischen Wert". Sie kann aber auch für "Wald", "Grün-" und "Wasserflächen" Verwendung finden.

Auf der Ebene des Landschaftsplanes für die Gesamtstadt können die Ausgleichsflächen konzeptionell bereits mit Eingriffsabsichten in Verbindung stehen. Für derzeit bekannte städtebauliche Entwicklungsabsichten fordert der Landschaftsplan Ausgleichsmaßnahmen im räumlichen Zusammenhang. In den nördlichen Ortsbezirken sind Siedlungsentwicklungen in geringerem Umfang vorgesehen. Geeignete Flächen sind, sofern nicht im direkten räumlichen Bezug ausgeglichen werden kann, insbesondere die Bachauen von Wäschbach, Wickerbach, Medenbach und Aubach, in denen im ökologischen Sinne standortfremde Nutzungen gegen extensives Dauergrünland oder Wiesen und Krautfluren ausgewechselt werden sollen.

In den innerstädtischen Entwicklungsgebieten sind räumliche Zuordnungen nicht durchgängig möglich. Dafür sind die Ausgleichsflächenvorräte in den o. g. Bachauen vorgesehen, die auch für andere Planungen mit überörtlicher Bedeutung herangezogen werden können.

So stand auf der Rettbergsaue ein größeres Flächenpotenzial für Ausgleichszwecke zur Verfügung, auf der zwischenzeitlich eine größere Aufforstungsfläche im Rahmen der ICE-Planfeststellung realisiert wurde.

In den westlichen Ortsbezirken sind mit Ausnahme der Siedlung "Sauerland" nur kleinere Siedlungserweiterungen vorgesehen, für die ein ausreichendes Potenzial an Ausgleichsflächen zur Verfügung steht.

5.08 Schutzgebiete und -objekte nach dem Naturschutzrecht

Im Rahmen der zukünftigen Biotopsicherung zum Schutz, Erhalt und zur Entwicklung bedrohter Tier- und Pflanzenarten sowie ihrer Lebensräume und -gemeinschaften sind in der Vergangenheit eine Reihe von Schutzgebieten nach dem HENatG ausgewiesen worden.

(1) Naturschutzgebiete nach § 12 HENatG

Naturschutzgebiete sind rechtsverbindlich festgesetzte Gebiete, in denen ein besonderer Schutz von Natur und Landschaft in ihrer Ganzheit oder in einzelnen Teilen

- ⇒ zur Erhaltung von Lebensgemeinschaften oder Lebensstätten bestimmter wildwachsender Pflanzen- oder wildlebender Tierarten;
- ⇒ 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 einer Rechtsverordnung nach § 16 HENatG verboten. Soweit es der Schutzzweck erlaubt, können Naturschutzgebiete der Allgemeinheit zugänglich gemacht werden.

Die nachfolgend aufgeführten Naturschutzgebiete wurden nachrichtlich in den Flächennutzungsplan übernommen.

Tab. 23 Rechtskräftig ausgewiesene Naturschutzgebiete Stand: Okt. 2000

| Naturschutzgebiet (§ 12 HENatG) | Schutzobjekt | Datum der Ausweisung |
|---|--|----------------------|
| NSG Rettbergsaue Schierstein/Biebrich | Rheininsel mit Silberwald und Hart- holzaue sowie Nass- und Feuchtwie- sen | 10.12.1984 |
| NSG Wickerbachtal Kloppenheim | Hochstaudenfluren, Seggenriede und Röhrichte, Nass- und Feuchtwiesen | 15.05.1992 |
| NSG Niederwallufer Bucht Niederwalluf/ Schierstein | Silberweidenauwald, Röhrichte | 28.08.2000 |
| NSG Theißstal Rambach/Naurod zum 01.04.2000 als FFH-Gebiet gemeldet (2. Tranche) | Mosaik aus Gehölz- und Magerwie- sengesellschaften Pfeifengraswiesen und Borstgrasrasen Vorkommen der Äskulapnatter | 08.12.1986 |
| NSG Rabengrund Wiesbaden 1998 als FFH-Gebiet gemeldet (1. Tranche) Erweiterung zum 1. 4. 2000 als FFH-Gebiet gemeldet (2. Tranche) | Großflächige Magerrasen und – wiesen, Großseggenriede, Feucht- und Nasswiesen | 22.03.1988 |
| NSG Sommerberg Frauenstein 1998 als FFH-Gebiet gemeldet (1. Tranche) | Steilhang mit magerem Grünland, Streuobstwiesen, Verbuschungen, Waldabschnitten sowie Erlenbachaue mit Feucht- und Nasswiesen | 26.10.1989 |
| NSG Prügelwiesen Breckenheim | Streuobstwiesen, Magerwiesen und Davalleseggensumpf | 14.12.1994 |

Quelle: Landeshauptstadt Wiesbaden, Umweltamt, Landschaftsplan

(2) Landschaftsschutzgebiete nach § 13 HENatG

Landschaftsschutzgebiete sind rechtsverbindlich festgesetzte Gebiete, in denen ein besonderer Schutz von Natur und Landschaft

- ⇒ zur Erhaltung oder Wiederherstellung der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes oder der Nutzungsfähigkeit der Naturgüter,
- ⇒ wegen der Vielfalt, Eigenart oder Schönheit des Landschaftsbildes und
- ⇒ wegen ihrer besonderen Bedeutung für die Erholung

erforderlich ist.

In einem Landschaftsschutzgebiet sind unter besonderer Beachtung des § 1 Abs. 3 des Bundesnaturschutzgesetzes und nach Maßgabe einer Rechtsverordnung nach § 16 HENatG alle Handlungen verboten, die den Charakter des Gebietes beeinträchtigen oder dem besonderen Schutzzweck zuwiderlaufen.

Im Bereich der Landeshauptstadt Wiesbaden gelten drei Landschaftsschutzverordnungen:

Das Landschaftsschutzgebiet "Taunus" wurde durch die Obere Naturschutzbehörde novelliert und überwiegend durch die neue Landschaftsschutzverordnung "Rhein-Taunus" vom 19. November 2001 ersetzt.

Die sonstigen bisher für das Gebiet der Landeshauptstadt Wiesbaden geltenden Landschaftsschutzverordnungen wurden zusammengefasst und als Landschaftsschutzgebiet "Wiesbaden" mit Verordnung vom 4. Juni 2002 einstweilig sichergestellt.

Weiterhin gilt die Landschaftsschutzverordnung "Hessische Mainauen" vom 20. Juli 1987.

Die Grenzen der Landschaftsschutzgebiete sind auch in der Themenkarte 7 "Landschaftsschutz" i. M. 1:65.000 im Anhang zum Erläuterungsbericht dargestellt.

(3) Naturdenkmale nach § 14 HENatG

Naturdenkmale sind rechtsverbindlich festgesetzte Einzelschöpfungen der Natur, 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, Veränderung oder nachhaltigen Störung des Naturdenkmals oder seiner geschützten Umgebung führen können, sind nach Maßgabe einer Rechtsverordnung nach § 16 HENatG verboten.

Mit Datum vom 05.05.1985 wurden 64 Objekte als Einzeldenkmale und 7 Objekte als flächenhafte Denkmale festgesetzt. Die Einzeldenkmale und die Wäldchen am Petersbrunnen und am Ogelkreuz wurden im Flächennutzungsplan wegen ihrer geringen Größe nicht dargestellt.

Tab. 24 Flächenhafte Naturdenkmale

Stand: April 2000

| Naturdenkmale (§ 14 HENatG) | Schutzobjekt |
|---|---|
| ND Grauer Stein, Frauenstein (erneuerte Verordnung) | Bewaldeter Quarzitrücken mit Felskuppen, Steilhängen und Felsblöcken, z. T. mit naturnahem Wald |
| ND Spitzer Stein, Frauenstein (erneuerte Verordnung) | Felsige Bergkuppe mit trockenen Traubeneichenwald |
| ND Wäldchen am Petersbrunnen, Mz.-Kastel (erneuerte Verordnung) | Mit dichtem Feldgehölz überwachsene ehem. Sandgrube – urwaldartig |
| ND Erlenbruch an der Fischzuchtweise/ 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 |

Quelle: Landeshauptstadt Wiesbaden, Umweltamt, Landschaftsplan

(4) Geschützte Landschaftsbestandteile nach § 15 HENatG

Geschützte Landschaftsbestandteile sind rechtsverbindlich festgesetzte Teile von Natur und Landschaft, deren besonderer Schutz

- ⇒ zur Sicherstellung der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes,
- ⇒ zur Belebung, Gliederung oder Pflege des Orts- oder Landschaftsbildes, zur Erhaltung und Verbesserung des Kleinklimas,
- ⇒ zur Erhaltung von Fließwassersystemen einschließlich der Talauen oder
- ⇒ zur Abwehr schädlicher Einwirkungen

erforderlich ist.

Der Schutz kann sich in bestimmten Gebieten auf den gesamten Bestand an Bäumen, Hecken oder anderen Landschaftsbestandteilen erstrecken.

Die Beseitigung des geschützten Landschaftsbestandteiles sowie alle Handlungen, die zu einer Zerstörung, Beschädigung oder Veränderung des geschützten Landschaftsbestandteiles führen können, sind nach Maßgabe einer Rechtsverordnung nach § 16 HENatG verboten.

Tab. 25 Geschützte Landschaftsbestandteile

Stand: April 2000

| Geschützte Landschaftsbestandteile nach §15 HENatG | Schutzobjekt | Datum der Ausweisung |
|--|--|----------------------|
| LB In den Erlen Erbenheim | artenreiches Feldgehölz (Vogel-schutzgehölz) | 01.08.1985 |
| LB Dornkratz Igstadt | Streuobstwiesen und magere Wie-sen mit wertvollem Obstbaumbe-stand und großem Brutvogelbestand | 09.05.1990 |
| LB Ruh Kloppenheim | Streuobstwiesen und magere Wie-sen mit wertvollem Obstbaumbe-stand und großem Brutvogelbestand | 09.05.1990 |
| LB Achertsgräben Kloppenheim/Heßloch | Streuobstwiesen und magere Wie-sen mit wertvollem Obstbaumbe-stand und großem Brutvogelbestand | 09.05.1990 |
| LB Leusert Schierstein | Streuobstwiesen und magere Wie-sen mit wertvollem Obstbaumbe-stand und großem Brutvogelbestand | 09.05.1990 |
| LB Hockenberger Mühle Kloppenheim | Streuobstwiesen und magere Wie-sen mit wertvollem Obstbaumbe-stand und großem Brutvogelbestand | 09.05.1990 |
| LB Holzbrück Igstadt | Streuobstwiesen und magere Wie-sen mit wertvollem Obstbaumbe-stand und großem Brutvogelbestand | 09.05.1990 |
| LB Auf dem Schildlande Breckenheim | Streuobstwiesen und magere Wie-sen mit wertvollem Obstbaumbe-stand und großem Brutvogelbestand | 09.05.1990 |
| LB Lung – Heimlicher Berg Igstadt | Streuobstwiesen und magere Wie-sen mit wertvollem Obstbaumbe-stand und großem Brutvogelbestand | 09.05.1990 |

Quelle: Landeshauptstadt Wiesbaden, Umweltamt, Landschaftsplan

(5) Gesetzlich geschützte Biotop nach § 15d HENatG

Die Zerstörung oder eine sonstige erhebliche oder nachhaltige Beeinträchtigung folgender Biotop ist verboten:

- ⇒ Natürliche oder naturnahe Bereiche fließender und stehender Binnengewässer einschließlich ihrer Ufer und der dazugehörigen uferbegleitenden natürlichen oder naturnahen Vegetation sowie ihrer natürlichen oder naturnahen Verlandungsbereiche, Altarme und regelmäßig überschwemmten Bereiche,
- ⇒ Moore, Sümpfe, Röhrichte, seggen- und binsenreiche Nasswiesen, Quellbereiche, Binnenlandsalzstellen,
- ⇒ offene Binnendünen, offene natürliche Block-, Schutt- und Geröllhalden, Lehm- und Lösswände, Zwergstrauch-, Ginster- und Wacholderheiden, Borstgrasrasen, Trockenrasen, Schwermetallrasen, Wälder und Gebüsche trockenwarmer Standorte,
- ⇒ Bruch-, Sumpf- und Auwälder, Schlucht-, Blockhalden- und Hangschuttwälder,
- ⇒ offene Felsbildungen,

⇒ Hohlwege, Alleen sowie im Außenbereich Trockenmauern, Feldgehölze, Streuobstbestände und landschaftsprägende Einzelbäume.

Der Pflegeschnitt von Gehölzen in der Zeit vom 1. September bis 15. März bleibt zulässig. Pflegemaßnahmen sind so vorzunehmen, dass die Gehölze dauerhaft erhalten bleiben und ihre Funktion als Lebensraum nicht beeinträchtigt wird.

Die Untere Naturschutzbehörde kann Ausnahmen zulassen, wenn die Beeinträchtigungen der Biotope ausgeglichen werden können oder die Maßnahmen aus überwiegenden Gründen des Gemeinwohls notwendig sind; die Vorschriften des Dritten Abschnittes über Ausgleich und Ersatz sind entsprechend anzuwenden. Eine Ausnahme kann auch zugelassen werden, wenn während der Laufzeit vertraglicher Vereinbarungen oder der Teilnahme an öffentlichen Programmen zur Bewirtschaftungsbeschränkung ein Biotop im Sinne des Absatzes 1 entstanden ist; die Vorschriften des Dritten Abschnittes finden in diesen Fällen keine Anwendung. Die §§ 20c und 20d HENatG sind zu beachten.

Das für den Naturschutz zuständige Ministerium kann durch Rechtsverordnung nähere Bestimmungen zu den Biotopen des § 15d Abs.1 Nr. 6 HENatG treffen und für diese Biotope, abweichend von Abs. 2, weitere Ausnahmen vorsehen.

Die im § 15d HENatG aufgeführten und durch Verordnungen gesetzlich geschützten Biotope sind durch ihren Bestand und ihr Vorkommen vor Ort generell geschützt. Es bedarf keiner formellen Unterschutzstellung.

Im Landschaftsplan sind die gesetzlich geschützten Biotope in der Themenkarte "Schutzwürdige Lebensräume und Landschaftsbestandteile" dargestellt. Zur weiteren Konkretisierung der Bereiche wird derzeit von der Unteren Naturschutzbehörde eine parzellenscharfe Abgrenzung erstellt, die zu einem späteren Zeitpunkt nachrichtlich als Bestand in den Landschaftsplan übernommen wird.

Im Flächennutzungsplan werden diese ca. 2000 Einzelbiotope generalisierend zusammengefasst und nachrichtlich als "Bereich mit gesetzlich geschützten Biotopen" dargestellt. Innerhalb dieser gekennzeichneten Bereiche können sich auch Flächen befinden, die nicht gemäß § 15d HENatG geschützt sind. Andererseits können auch in den "Landwirtschaftlichen Flächen" und den "Landwirtschaftlichen Flächen mit hohem ökologischem Wert" vereinzelte Biotope gemäß § 15d HENatG vorhanden sein, die jedoch unterhalb der Darstellungsgrenze von 1,5 ha im Außenbereich liegen. Vor der Durchführung von Eingriffen ist der Landschaftsplan heranzuziehen bzw. Kontakt mit der Unteren Naturschutzbehörde aufzunehmen.

(6) Gebiete nach der Flora-Fauna-Habitat-Richtlinie (FFH)

Am 21. Mai 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.

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 zu treffenden Maßnahmen zielen darauf ab, einen günstigen Erhaltungszustand der natürlichen Lebensräume und wildlebenden Tier- und Pflanzenarten von gemeinschaftlichem Interesse zu bewahren oder wiederherzustellen. Es wird ein kohärentes europäisches ökologisches Netz besonderer Schutzgebiete mit der Bezeichnung "Natura 2000" errichtet. Damit sollen auch die ausgewiesenen Gebiete nach der Vogelschutzrichtlinie – 79/409/EWG – erfasst werden.

Für Wiesbaden sind die in der Tabelle 26 aufgeführten Gebiete gemeldet. In diesen Gebieten kommen sogenannte prioritäre natürliche Lebensraumtypen sowie Arten nach den Anhängen I und II der Richtlinie vor. Die Meldung solcher Gebiete erfolgt durch die Obere Na-

turschutzbehörde an die Landesregierung. Nach einem entsprechenden Kabinettsbeschluss werden die Gebiete der Bundesregierung genannt, welche dann eine Gesamtliste aller in Deutschland gelegenen FFH-Gebiete der EG-Kommission in Brüssel vorlegt. Mit der Meldung besteht für die Gebiete ein Verschlechterungsverbot (Veränderungsverbot). Es folgen ein Unterschutzstellungsverfahren sowie der Abschluss von freiwilligen Nutzungs- und Pflegeverträgen bis zum Jahr 2004.

Mit der Meldung der u. g. Gebiete sind die überregional bedeutsamen, hochwertigen Landschaftsteile und Biotopkomplexe Wiesbadens erfasst.

Tab. 26 Gebiete nach FFH-Richtlinie Stand: Januar 2001

| Gebiete mit gemeinschaftlicher Bedeutung nach der FFH-Richtlinie (92/43/EWG) | Schutzgrund |
|--|--|
| Goldsteintal-Schimbachtal-Komplex, Rambach/Sonnenberg, zum 1.4.2000 als FFH-Gebiet gemeldet (2. Tranche) | großflächige Magerrasen und –wiesen, Groß- und Kleinseggenriede, Nass- und Feuchtwiesen, Sümpfe |
| Trockenborn-Kellersbachtal-Komplex, Rambach/Naurod, zum 1.4.2000 als FFH-Gebiet gemeldet (2. Tranche) | großflächige Magerrasen und –wiesen, Groß- und Kleinseggenriede, Nass- und Feuchtwiesen, Sümpfe |
| Theißtal, Rambach/Naurod, zum 1.4.2000 als FFH-Gebiet gemeldet (2. Tranche) | Mosaik aus Gehölz- und Magerwiesengesellschaften, Pfeifengraswiesen, Borstgrasrasen, Vorkommen der Äskulapnatter |
| Rabengrund, Wiesbaden, Erweiterung zum 1.4.2000 als FFH-Gebiet gemeldet (2. Tranche) | Großflächige Magerrasen und –wiesen, Großseggenriede, Feucht- und Nasswiesen |
| Weilburger Tal-Komplex, Dotzheim, zum 1.4.2000 als FFH-Gebiet gemeldet (2. Tranche) | großflächige Magerwiesen, Nass- und Feuchtwiesen |
| Rettbergsaue, Biebrich und Schierstein (vom RPD zur Nachmeldung im Januar 2001 vorgeschlagen) | Silberwald und Hartholzaue sowie Nass- und Feuchtwiesen |

Quelle: Landeshauptstadt Wiesbaden, Umweltamt, Landschaftsplan

6.0 Sonstige Schutzbereiche und Flächen mit Nutzungsbeschränkungen

6.01 Aufschüttungen und Abgrabungen

Im Flächennutzungsplan können gemäß § 5 Abs. 2 BauGB die "Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen" oder die "Gewinnung von Steinen, Erden und anderen Bodenschätzen" dargestellt werden.

Die Auswirkungen von Aufschüttungen (Dämme, Schutzwälle, Aufschüttungen von Material aus dem Bau der ICE-Trasse) und Abgrabungen (Kalkmergelbrüche in Mz.-Amöneburg und Erbenheim, Kiesgruben in Delkenheim) auf das Landschaftsbild, das Kleinklima, den Wasserhaushalt und die Pflanzen- und Tierwelt sowie Renaturierungs- und Rekultivierungsgebote sind im Landschaftsplan dargestellt.

(1) Bestand

1. Aufschüttungen

Die Wasserschutzdämme des Rhein- und Mainufers, die Dämme der Gleisanlagen, die Lärmschutzwälle entlang den Autobahnen und ICE-Trassen sowie die Aufschüttungsmassen aus dem ICE-Gleisbau werden im Wiesbadener Flächennutzungsplan nicht dargestellt, da die Aufschüttungen bis zum Zeitpunkt der Wirksamkeit des Flächennutzungsplanes abgeschlossen sein werden. Dies entspricht der Auffassung, dass "Flächen für Aufschüttungen" nur solche sind, auf denen Aufschüttungen stattfinden oder noch stattfinden werden.

2. Abgrabungen

Die Abgrabungsflächen für die Kalkmergelgewinnung sind im Flächennutzungsplan als solche mit Randsignaturen und der zukünftigen Zweckbestimmung dargestellt. Die Delkenheimer Kiesgruben werden hingegen nicht als Abgrabungsflächen dargestellt, da der Abbau abgeschlossen ist. Diese sind Bestandteil des "Sondergebietes mit hohem Grünanteil-Camping, Planung".

(2) Planung

Weitere Flächen für Aufschüttungen und Abgrabungen sind derzeit nicht geplant.

6.02 Flächen mit Nutzungsbeschränkungen

Flächen mit Nutzungsbeschränkungen sind der Bauschutzbereich des militärischen Flugplatzes Wiesbaden-Erbenheim, der Bauschutzbereich eines Munitionslagers des Flugplatzes sowie die Felder der Richtfunkstrecken und Erdbebengebiete.

(1) Bauschutzbereiche

Der Bauschutzbereich des Flugplatzes wurde durch den Hessischen Minister für Wirtschaft und Verkehr mit Erlass vom 20.05.1960 auf der Grundlage des Luftverkehrsgesetzes festgesetzt. Nach der Verfügung des Regierungspräsidenten in Wiesbaden vom 17.08.1960 wurden die Grenzen der einer Baubeschränkung unterworfenen Gebiete nachrichtlich in den Flächennutzungsplan der Landeshauptstadt Wiesbaden übernommen und in den neuen Flächennutzungsplan übertragen.

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. Da das Gelände bereits selbst teilweise in diese Beschränkungszonen hineinragt, sind bei der Aufstellung von Bebauungsplänen besondere Vereinbarungen mit der Luftfahrtbehörde zu treffen.

(2) Richtfunkstrecken

Die Richtfunkstrecken sind technisch-infrastrukturell zu berücksichtigen. Auf die bauliche Entwicklung haben diese Strecken im Allgemeinen einen untergeordneten Einfluss. Die Beteiligung der zuständigen Behörde in den jeweiligen Aufstellungsverfahren von Bebauungsplänen gibt Aufschluss über mögliche Einschränkungen (siehe Kapitel V., 3.05).

(3) Erdbebengebiete und Bereiche mit Hangbewegungen bzw. -instabilitäten

1. Erdbebengebiet "Belzbachtal"

Das Erdbebengebiet "Belzbachtal" im Ortsbezirk Dotzheim wurde bereits im wirksamen Flächennutzungsplan von 1970 als solches gekennzeichnet. Diese Kennzeichnung bleibt im neuen Flächennutzungsplan bestehen, da ein Teilbereich besonders starke, durch die geologischen Gegebenheiten hervorgerufene Landschaftsschäden aufweist und damit eine Bewirtschaftung der Grundstücke unmöglich ist. Der in Aufstellung befindliche Bebauungsplan "Belzbachtal" sieht für das Erdbebengebiet eine "öffentliche Grünfläche/Gehölze" (Sukzessionsfläche) vor. Im Bereich westlich des Straßenmühlwegs in den Distrikten "Im Solms", "Im Schäfer", "Auf dem Saurüssel" (teilw.) und "Im alten Schwaben" besteht seit dem 29.03.1985 eine rechtskräftige Ortssatzung über das besondere Vorkaufsrecht nach § 25 Bundesbaugesetz (BBauG, heute Baugesetzbuch) für den Planungsbereich "Rutschgebiet Belzbachtal". Darin ist festgesetzt, dieses stark zersplitterte und nach wie vor von Erdbewegungen betroffene "Rutschgebiet" als "öffentliche Grünfläche mit Naturschutzfunktionen" auszuweisen und als Biotop für bedrohte Tiere und Pflanzenarten einer natürlichen Sukzession zu überlassen. Im Biotopsicherungsplan Wiesbaden ist dieses Gebiet als "Geschützter Landschaftsbestandteil" dargestellt.

2. Bereiche mit Hangbewegungen bzw. -instabilitäten

Es wird darauf hingewiesen, dass die in den Bereichen nordwestlich von Schierstein, südöstlich von Dotzheim, zwischen Erbenheim und Igstadt, westlich des Gleisfeldes zum Hauptbahnhof sowie "Am Erkelsborn" und nach Südwesten bis hin zur "New-York-Straße" vorhandenen Hangbewegungen bzw. -instabilitäten im Rahmen nachgeordneter Planungs- und Genehmigungsverfahren zu berücksichtigen sind (siehe Geologische Karte 1:25.000, Bl. 5915 Wiesbaden, HLF 1971). Sofern eine bauliche oder anderweitige Nutzung dieser Bereiche vorgesehen ist, wird darauf hingewiesen, dass eine Abstimmung hinsichtlich der genauen Lage der Bereiche und möglicher Nutzungseinschränkungen mit dem Hessischen Landesamt für Umwelt und Geologie erforderlich ist. Eine Beurteilung des Baugrundes erfolgt im Rahmen der Bebauungsplanung.

6.03 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, zu kennzeichnen. Dies setzt voraus, dass die Gemeinde bereits vorab im Rahmen der Abwägung geklärt haben muss, dass potenzielle Gefährdungen auf einer Fläche durch nutzungsbezogene, bauliche oder technische Maßnahmen beseitigt werden können und eine planentsprechende Nutzung ermöglicht wird. Der Zweck einer Kennzeichnung ist es dann, nachfolgende Planungs- und Verfahrensebenen sowie potenzielle Nutzer rechtzeitig auf mögliche Gefahren bzw. notwendige Maßnahmen aufgrund von Bodenverunreinigungen hinzuweisen, ohne jedoch konkrete einzelfallbezogene Aussagen zu treffen.

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 Flächennutzungsplanes 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 wurden 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 Landeshauptstadt Wiesbaden 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 Flächennutzungsplan, 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.

6.04 Denkmalschutz

Gemäß § 5 Abs. 4 BauGB sollen denkmalgeschützte Mehrheiten von baulichen Anlagen nachrichtlich übernommen werden. Es handelt sich somit nicht um die Eintragung von Einzelbauwerken in den Plan und dessen Nennung und Beschreibung im Text, sondern um die Erfassung von unter Denkmalschutz stehenden Gesamtanlagen. Dies geschieht in der Themenkarte 6 "Denkmalschutz". Auf die Darstellung im Flächennutzungsplan selbst wurde verzichtet, da eine Übernahme in diesen Plan dessen Lesbarkeit erheblich beeinträchtigt hätte.

(1) Bedeutung des Denkmalschutzes in Wiesbaden

Der Denkmalschutz in Wiesbaden hat vor allem wegen der Geschlossenheit großer, durch Kriegseinwirkungen vergleichsweise wenig veränderter Anlagen und Straßenzüge mit ihren baulichen Zeugnissen der Stilepochen des 19. und 20. Jahrhunderts bis zur Gegenwart eine herausragende Bedeutung unter den deutschen Großstädten. Dabei schließen die Mehrheiten hervorragende Einzelbauwerke mit ein. Ebenfalls von Bedeutung sind erhaltene Anlagen aus den davor liegenden Zeiträumen einschließlich Resten römischer Bauten.

(2) Erfassung der denkmalwürdigen Anlagen

- ⇒ Die bis auf die Ortsbezirke AKK weitgehend abgeschlossene Erfassung der denkmalwürdigen Anlagen der geschlossenen wie der offenen Bebauung nach § 2 Absatz 2 Nr. 1 (Bereich der Gesamtanlage) sowie § 2 Absatz 1 oder § 2 Nr. 1 (Öffentliche Grünanlagen, Friedhöfe, landwirtschaftliche Flächen) des Hessischen Denkmalschutzgesetzes bezieht sich auf folgende Bereiche:
- ⇒ Die Altstadt mit weitgehend erhalten gebliebener ursprünglicher Gesamtstruktur
- ⇒ Die Stadterweiterung im Klassizismus (Friedrichstraße – ursprüngliche Bausubstanz weitgehend zerstört; Wilhelmstraße, Kurplatz, Schlossplatz, Faulbrunnenstraße, äußere Kirchgasse, Mühlgasse, Erweiterung bis zur Rheinstraße
- ⇒ Das Villengebiet zwischen Geisberg und Bierstadter Berg mit dem Charakter einer großen Gartenlandschaft und Bauten des gehobenen Wohnens
- ⇒ Das Bergkirchenviertel
- ⇒ Die Taunusstraße und Umgebung bis zum Neroberg

- ⇒ Das Bleichwiesengebiet, Bleichstraße, Dotzheimer und Schwalbacher Straße, Frankenstraße, Hermannstraße, Hellmund- und Walramstraße, Wellritzstraße, Emser Straße und Riederbergstraße
- ⇒ Die Südstadt bis zum 1. Ring
- ⇒ Das Ringgebiet (Wechsel vom Schachbrettgrundriss zum Radialsystem)
- ⇒ Die äußeren Stadtteile, Biebrich mit Biebricher Schloss und Park, Bereichen östlich des Schlosses, Villen am Schlosspark, Biebricher Allee und Waldstraße
- ⇒ Die Kernbereiche der übrigen Ortsbezirke
- ⇒ Die Einzelanlagen, Friedhöfe, ehemalige Kasernen, Hausgruppen der Nachkriegszeit

Darüber hinaus werden in der Themenkarte 6 die nachfolgend beschriebenen archäologischen Bodendenkmäler dargestellt:

- ⇒ Wiesbaden, Hügelgräber westlich der B 417 und beiderseits der Aarstraße
- ⇒ Wiesbaden, römischer Gutshof westlich des Nerobergs
- ⇒ Wiesbaden, römische Straßenstation südwestlich der Platte
- ⇒ Dotzheim, Hügelgräbergruppen am Fichtenkopf
- ⇒ Rambach, Wallanlage westlich des Sportplatzes, Hügelgräber südlich und nördlich des Sportplatzes, Hügelgräber und römischer Gutshof nordwestlich der Ortslage
- ⇒ Naurod, Wallanlage am Kellerskopf, Hügelgräber südlich der Ortslage
- ⇒ Auringen, Hügelgräber nördlich der Ortslage
- ⇒ Breckenheim, Hügelgräber nördlich der Ortslage

7.0 Flächenbilanz

Die Flächenbilanz der Plandarstellungen des Flächennutzungsplanes ist in der nachfolgenden Tabelle 27 wiedergegeben. Es wird darauf hingewiesen, dass es sich um Brutto-Flächen handelt. Die Bilanz wurde auf der Grundlage der Darstellungen des digitalen Flächennutzungsplanes automatisch erstellt.

Da die Flächenwerte im Textteil und in sonstigen Tabellen manuell ermittelt wurden, sind Diskrepanzen zu den digital ermittelten Flächenbilanzen möglich.

Tab. 27 Flächenbilanz

Stand: Oktober 2003

| Flächentypen | Fläche (ha) | in % |
|--|--------------------|--------------|
| Wohnbauflächen - Bestand | 645,5804 | 3,17 |
| Wohnbauflächen - Planung | 94,4967 | 0,46 |
| Wohnbauflächen mit hohem Grünanteil - Bestand | 1.863,3061 | 9,14 |
| Wohnbauflächen mit hohem Grünanteil - Planung | 44,5087 | 0,22 |
| Gemischte Bauflächen -Bestand | 560,0592 | 2,75 |
| Gemischte Bauflächen -Planung | 64,9781 | 0,32 |
| Gewerbliche Bauflächen - Bestand | 600,2267 | 2,94 |
| Gewerbliche Bauflächen - Planung | 48,2358 | 0,24 |
| Sondergebiete - Bestand | 234,0256 | 1,15 |
| Sondergebiete - Planung | 26,7477 | 0,13 |
| Sondergebiete mit hohem Grünanteil - Bestand | 348,0608 | 1,71 |
| Sondergebiete mit hohem Grünanteil - Planung | 49,5106 | 0,24 |
| Bauflächen - Bestand | 4.251,2588 | 20,86 |
| Bauflächen - Planung | 328,4776 | 1,61 |
| Bauflächen, gesamt | 4.579,7364 | 22,47 |
| Gemeinbedarfsflächen - Bestand | 91,9958 | 0,45 |
| Gemeinbedarfsflächen - Planung | 1,2256 | 0,01 |
| Gemeinbedarfsflächen mit hohem Grünanteil - Bestand | 128,2968 | 0,63 |
| Flächen für Sport und Spielanlagen - Bestand | 109,0293 | 0,53 |
| Flächen für Sport und Spielanlagen - Planung | 7,8201 | 0,04 |
| Flächen für den Gemeinbedarf und für Sport u. Spielanl. - Bestand | 329,3219 | 1,61 |
| Flächen für den Gemeinbedarf und für Sport u. Spielanl. - Planung | 9,0457 | 0,05 |
| Flächen für den Gemeinbedarf und für Sport u. Spielanl., gesamt | 338,3676 | 1,66 |

| | | |
|---|-------------------|-------------|
| Autobahnen und autobahnähnliche Straßen - Bestand | 174,4102 | 0,86 |
| Sonstige überörtliche und örtliche Hauptverkehrsstraßen - Bestand | 586,6197 | 2,88 |
| Sonstige überörtliche u. örtliche Hauptverkehrsstraßen - planfestgestellt | 4,6953 | 0,02 |
| Verkehrsflächen - Planung | 3,2588 | 0,02 |
| Bahnanlagen - Bestand | 233,5474 | 1,15 |
| Bahnanlagen - Planung | 2,9784 | 0,01 |
| Hauptverkehrsflächen, - Bestand | 994,5773 | 4,89 |
| Hauptverkehrsflächen, - Planung | 10,9325 | 0,05 |
| Hauptverkehrsflächen, gesamt | 1.005,5098 | 4,94 |
| Flächen für Ver- und Entsorgungsanlagen - Bestand | 131,3317 | 0,64 |
| Flächen für Ver- und Entsorgungsanlagen - Planung | 4,0374 | 0,02 |
| Flächen für Ver- und Entsorgungsanlagen, gesamt | 135,3691 | 0,66 |

| | | |
|------------------------------|-------------------|-------------|
| Grünflächen - Bestand | 1.206,3686 | 5,92 |
| Grünflächen - Planung | 169,6861 | 0,83 |
| Grünflächen, gesamt | 1.376,0547 | 6,75 |

| | | |
|--------------------------------|-----------------|-------------|
| Wasserflächen - Bestand | 437,7522 | 2,15 |
| Wasserflächen - Planung | 0,0000 | 0,00 |
| Wasserflächen, gesamt | 437,7522 | 2,15 |

| | | |
|---|--------------------|--------------|
| Landwirtschaftliche Flächen - Bestand | 3.750,0346 | 18,40 |
| Landwirtschaftliche Flächen - Planung | 5,1099 | 0,03 |
| Landwirtschaftliche Flächen mit hohem ökologischen Wert - Bestand | 1.308,9184 | 6,42 |
| Landwirtschaftliche Flächen mit hohem ökologischen Wert - Planung | 237,1673 | 1,16 |
| Fläche für die Landwirtschaft – Fläche für Acker- und Obstbau (gemäß FNP von 1970) | 1,9600 | 0,01 |
| Weinbau - Bestand | 246,4752 | 1,21 |
| Weinbau - Planung | 2,5404 | 0,01 |
| Erwerbsgartenbau - Bestand | 82,3616 | 0,40 |
| Erwerbsgartenbau - Planung | 14,6221 | 0,07 |
| Wald - Bestand | 5.597,6942 | 27,46 |
| Wald - Planung | 51,7721 | 0,25 |
| Flächen für die Landwirtschaft und Wald, - Bestand | 10.987,4440 | 53,90 |
| Flächen für die Landwirtschaft und Wald - Planung | 311,2118 | 1,52 |
| Flächen für die Landwirtschaft und Wald, gesamt | 11.298,6558 | 55,42 |

| | | |
|--|--------------------|---------------|
| Flächen für Maßnahmen - Bestand | 842,4574 | 4,13 |
| Flächen für Maßnahmen - Planung | 370,5222 | 1,82 |
| Flächen für Maßnahmen, gesamt | 1.212,9796 | 5,95 |
| | | |
| Flächen - Bestand | 19.178,5519 | 94,09 |
| Flächen - Planung | 1.205,8733 | 5,91 |
| Fächen, insgesamt | 20.384,4252 | 100,00 |

VI. Abweichungen vom Landschaftsplan

1.0 Rechtlicher Hintergrund

Gemäß § 4 Abs.4 HENatG sind die Ziele und Maßnahmen der Landschaftspläne bei der Aufstellung von Bauleitplänen und Satzungen nach § 34 Abs.4 Nr. 3 und § 35 Abs.6 des Baugesetzbuches zu berücksichtigen und, soweit geeignet, in die Bauleitpläne oder Satzungen zu übernehmen. In Planungen und Verwaltungsverfahren sind die Inhalte des Landschaftsplanes zu berücksichtigen. Insbesondere sind die Inhalte des Landschaftsplanes für die Beurteilung der Umweltverträglichkeit und der Verträglichkeit im Sinne der FFH-Richtlinie heranzuziehen. Soweit den Inhalten des Landschaftsplanes in den Entscheidungen nicht Rechnung getragen werden kann, ist dies zu begründen.

Bei der Aufstellung des Flächennutzungsplanes der Landeshauptstadt Wiesbaden wurden die Inhalte des Landschaftsplanes der Landeshauptstadt Wiesbaden berücksichtigt.

Abweichungen bestehen in den Fällen, in denen die gemäß § 5 Abs.1 BauGB sich aus der beabsichtigten städtebauliche Entwicklung ergebende Art der Bodennutzung nach den vorausehzbaren Bedürfnissen nicht mit den Inhalten des Landschaftsplanes zu vereinbaren ist. Diesbezügliche Entscheidungen wurden nach dem Abwägungsgebot gemäß § 1 Abs. 5 Satz 2 und Abs. 6 sowie § 1a Abs. 2 BauGB getroffen.

2.0 Abweichungen von den Inhalten des Landschaftsplans

Soweit den Inhalten des Landschaftsplanes im Flächennutzungsplan nicht Rechnung getragen werden konnte, wird dies im Folgenden unterschieden nach allgemeinen und flächen- bzw. darstellungsbezogenen Abweichungen.

Allgemeine Abweichungen von den Inhalten des Landschaftsplanes sind in der Darstellungssystematik begründet, die den unterschiedlichen Planwerken zu Grunde liegt.

Gemäß § 5 Abs.1 BauGB sollen im Flächennutzungsplan nur die Grundzüge der Planung dargestellt werden. Die "Landwirtschaftlichen Flächen", die "Landwirtschaftlichen Flächen mit hohem ökologischen Wert" und die "Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft" werden daher abweichend von den im Landschaftsplan detailliert ausgewiesenen Einzelmaßnahmen teilweise in generalisierter Form dargestellt. Darüber hinaus weist der Landschaftsplan eine detailliertere Flächenkategorisierung auf als der Flächennutzungsplan. Insofern entstehen Abweichungen auch aufgrund der vereinfachten Darstellungen im Flächennutzungsplan.

Sport- und Spielplätze mit einem Grünanteil von unter 50% werden im Flächennutzungsplan als "Flächen für Sport- und Spielanlagen" dargestellt. Der Landschaftsplan stellt hingegen alle Sport-, Reit-, Tennis- und Hundeübungsplätze als "Grünfläche (Sport)" dar.

Reitanlagen, die mit den für den Betrieb erforderlichen baulichen Anlagen (Stallungen, Reithalle, Reitplatz) ausgestattet sind, werden im Flächennutzungsplan als "Sondergebiet – Sport" dargestellt.

Im Straßenraum wird im Flächennutzungsplan mit Hinweis auf § 5 Abs.1 BauGB auf die Darstellung von kleinteiligen Grünstrukturen, wie z. B. von Alleen, verzichtet.

Aussiedlerhöfe, sonstige der Landwirtschaft dienende Gebäude und einzelne Gebäude im Außenbereich werden im Flächennutzungsplan nicht dargestellt, sondern der sie umgeben-

den Fläche zugeordnet. Der Landschaftsplan weist diese Gebäude hingegen gesondert als "Bauliche Anlagen im Außenbereich" aus.

Grundsätzlich werden im Flächennutzungsplan Grünflächen innerhalb der Bebauung nicht gesondert dargestellt, wenn diese als Freiflächen der Bebauung zugeordnet sind. Dementsprechend werden, entgegen den Darstellungen des Landschaftsplanes, im Flächennutzungsplan zwischen den Gebäuden z. B. in den Siedlungen "Hainerberg", "Klarenthal-Nord", "Kohleck", Schelmengraben" oder auch "Freudenberg" keine Grünflächen dargestellt. Die StVV hat mit Beschluss Nr. 0190 vom 24.06.1999 beschlossen, diese Bereiche als "Wohnbauflächen mit hohem Grünanteil" – Bestand darzustellen. Dies trifft auch für öffentliche Grünanlagen zu, die unterhalb der darstellungsrelevanten Größe von 0,5 ha liegen oder aufgrund ihres Zuschnittes nicht dargestellt werden können. In diesen Fällen erfolgt eine Darstellung als "Wohnbaufläche (oder sonstige Baufläche) mit hohem Grünanteil".

Der Landschaftsplan weicht in zahlreichen Fällen von den planerischen Zielvorstellungen, die u. a. in rechtswirksamen oder beschlossenen Bebauungsplänen sowie in beschlossenen städtebaulichen Konzepten, Rahmenplanungen oder Entwürfen zu Bebauungsplänen dokumentiert sind, ab. Der Flächennutzungsplan kann daher, bezogen auf die Darstellung der einzelnen Planungsbereiche und die dort zu Grunde liegenden Planungskonzeptionen, den Inhalten des Landschaftsplanes nicht überall Rechnung tragen. Nachfolgend werden diese flächen- bzw. darstellungsbezogenen Abweichungen im Einzelnen erläutert:

2.01 Nordost

Schwarzbachtal:

Im Flächennutzungsplan wird das Schwarzbachtal nördlich der Sportanlagen des WTHC bis hin zur Leichtweißhöhle als "Grünfläche – Grünanlage z. T. mit Freizeiteinrichtungen" – Planung dargestellt und nicht, wie im Landschaftsplan, als "Wiesen und Krautfluren". Auf Anregung des Ortsbeirates hat die St.V.V. mit Beschluss Nr. 0341 vom 05.11.1998 sowie am 14.12.2000 mit Beschluss Nr. 508 beschlossen, dass die Ausweisung von "Grünfläche" des geltenden Flächennutzungsplans beibehalten werden soll, weil dieser Bereich von der Wiesbadener Bevölkerung intensiv für die Naherholung genutzt wird.

Gelände des Wiesbadener Tennis- und Hockeyclubs (WTHC):

Die Sportplatzflächen des WTHC im verlängerten Nerotal werden im Flächennutzungsplan als "Fläche für Sport- und Spielanlagen" – Bestand dargestellt und nicht, wie im Landschaftsplan, als geplante Fläche für "Wiesen und Krautfluren". Auf Anregung des Ortsbeirates hat die StVV mit Beschluss Nr. 0190 vom 24.06.1999 beschlossen, dass die Erhaltung einer nicht störenden, historisch gewachsenen und der Erholung weiter Kreise der Bevölkerung dienenden Sportanlage in der Abwägung zur Flächennutzungsplanung ein höheres Gut darstellt als die im Landschaftsplan vorgeschlagene Grünlandnutzung.

Bowling Green:

Das Kurhaus mit Kurhauskolonnaden, das Staatstheater samt Theaterkolonnaden und den dazugehörigen Außenanlagen bilden zusammen mit dem Bowling Green ein historisches Ensemble. Die StVV hat mit Beschluss Nr. 0190 vom 24.06.1999 beschlossen, dass der gesamte Bereich im Flächennutzungsplan als "Gemeinbedarfsfläche mit hohem Grünanteil – Kulturelle Zwecke" – Bestand dargestellt wird und nicht, wie im Landschaftsplan, als "Grünfläche-Parkanlage".

2.02 Rheingauviertel/Hollerborn

Wellritztal:

Im Flächennutzungsplan wird im Bereich östlich der Klarenthaler Straße "Grünfläche-Dauerkleingärten" – Bestand dargestellt, statt, wie im Landschaftsplan, geplante Fläche für "Wiesen und Krautfluren". Dies entspricht der wirksamen Änderung des Flächennutzungsplanes vom 17.09.1999 und dem rechtskräftigen Bebauungsplan "Wellritztal".

Kleinfeldchen:

Im Flächennutzungsplan wird "Grünfläche-Sportplatz" – Bestand entsprechend dem rechtskräftigen Bebauungsplan "3. Änderung des Bebauungsplanes Klarenthal" vom 09.05.1974 dargestellt und nicht, wie im Landschaftsplan, "Grünfläche – wohnungsferne Gärten".

Güterbahnhof-West:

Im Bereich des Güterbahnhofs sind im Flächennutzungsplan entsprechend dem Nutzungskonzept "Wohnbauflächen mit hohem Grünanteil" – Planung und "Gemischte Bauflächen" – Planung dargestellt und nicht die vom Nutzungskonzept völlig abweichenden Darstellungen des Landschaftsplanes, der an anderer Stelle Wohn- und sonstige Bauflächen sowie Grünflächen, z. T. mit der Kennzeichnung als Ausgleichsfläche vorsieht. Die Lage der Grünverbindungen ist im derzeitigen Planungsstadium nicht genau festgelegt. Die im Flächennutzungsplan gewählte Darstellung einer "Wohnbaufläche mit hohem Grünanteil" ermöglicht für nachfolgende Planungen die Festlegung der Grünverbindungen.

2.03 Klarenthal

Carl-von-Ossietzky-Schule, ehemaliges Oberstufen Gymnasium West:

Im Flächennutzungsplan werden entgegen den Darstellungen des Landschaftsplanes keine "sonstigen Grünflächen" dargestellt, sondern entsprechend den Festsetzungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplans "Klarenthal 12. Änderung Geschwister-Scholl-Straße/Gesamtschule Klarenthal" vom 17.05.2001 "Gemeinbedarfsfläche – Schule" – Bestand, weil in diesem Bereich Sporteinrichtungen für die Schule entstehen sollen. Außerdem besteht für den Bereich entlang der Flachstraße ebenfalls der rechtskräftige Bebauungsplan "Klarenthal 13. Änderung Flachstraße/Südliches Oberstufengymnasium" vom 11.10.2002. Dieser Bereich wird im Flächennutzungsplan den Festsetzungen des Bebauungsplans entsprechend als "Wohnbaufläche" – Planung dargestellt.

Lehr- und Versuchsanstalt für Gartenbau:

Im Flächennutzungsplan wird der Bereich als "Sondergebiet mit hohem Grünanteil – Bildung und Forschung" – Bestand dargestellt und nicht, wie im Landschaftsplan, als Fläche für "Gartenbau, Baumschulen", weil es sich um eine Forschungseinrichtung des Landes Hessen handelt.

2.04 Westend/Bleichstraße

Platz der deutschen Einheit:

Der Platz der deutschen Einheit wird im Flächennutzungsplan als "Gemischte Baufläche" und nicht, wie im Landschaftsplan, als geplante "Grünfläche-Spielplatz" dargestellt, weil die städtebauliche Konzeption dem innerstädtischen Charakter des Platzes entsprechend dort "Gemischte Baufläche" vorsieht.

2.05 Sonnenberg

Kurpark:

Im Flächennutzungsplan wird im Bereich an der oberen Parkstraße "Grünfläche – Grünanlage, z. T. mit Freizeiteinrichtungen" dargestellt und nicht, wie im Landschaftsplan, "Wald". Dies entspricht den Darstellungen des wirksamen Flächennutzungsplans und soll die Durchgängigkeit und Nutzungseinheit der Kurparkanlagen verdeutlichen.

2.06 Bierstadt

Nördlich der Siedlung Fichten:

Östlich des vorhandenen Reitplatzes wird im Flächennutzungsplan "Grünfläche – Sportplatz" – Planung dargestellt und nicht, wie im Landschaftsplan, "Wiesen und Krautfluren", weil für die geplante Siedlungserweiterung "Wolfsfeld" zusätzliche Sportflächen bereitgestellt werden müssen. Dies entspricht der Anregung des Sportamtes. Die Ausweisung des zwischen zwei vorhandenen Sportanlagen liegenden Bereichs dient auch der Verbesserung der Versorgung von Bierstadt mit Sportflächen.

Östlich der Rostocker Straße:

Östlich des bestehenden Gewerbegebietes an der Rostocker Straße wird im Flächennutzungsplan "Grünfläche – Sportplatz" – Planung und, entsprechend der Beschlusslage, "Sondergebiet – Gartenbau" – Planung dargestellt und nicht, wie im Landschaftsplan, geplante "Gewerbliche Baufläche" sowie vorhandene und geplante Biotopfläche "Streuobst". Die im Landschaftsplan dargestellte Erweiterung des Gewerbegebietes in diesem Bereich ist wegen der Erschließungsproblematik nicht zu realisieren. Die geplante "Grünfläche – Sportplatz" soll der Verbesserung der Versorgung von Bierstadt mit Sportflächen in einem nicht störenden Bereich dienen.

Nördlich der Rostocker Straße:

Die im Landschaftsplan nördlich des Gewerbegebietes dargestellte geplante "Grünfläche – Friedhof" wird im Flächennutzungsplan als "Landwirtschaftliche Fläche" – Bestand dargestellt, da die im Flächennutzungsplan dargestellte "Grünfläche – Friedhof" – Bestand ausreichende Reserven für den Zeithorizont des Flächennutzungsplanes beinhalten. Von Seiten des für das Friedhofswesen zuständigen Fachamtes, dem Amt für Grünflächen, Landwirtschaft und Forsten, wurde kein weitergehender Bedarf für Friedhofsflächen angemeldet, so dass weitere Friedhofserweiterungsflächen in Bierstadt - auch in Anbetracht der steigenden Anzahl der Urnenbeisetzungen - nicht für erforderlich gehalten werden.

Kloppenheimer Weg:

Im Flächennutzungsplan wird entsprechend dem Bebauungsplanvorentwurf "Gemischte Baufläche" – Planung dargestellt und nicht, wie im Landschaftsplan, geplante "Grünfläche – ohne Zweckbestimmung", da mit dem in Aufstellung befindlichen Bebauungsplan kleingewerbliche Betriebe mit dazugehörigem Wohnen sowie ein Wertstoffhof errichtet werden sollen.

Östlich der Kloppenheimer Straße:

Die im Landschaftsplan dargestellte geplante "Grünfläche – Sport- und Reitplätze" wird im Flächennutzungsplan nicht ausgewiesen. Stattdessen wird "Landwirtschaftliche Fläche" – Bestand sowie "Grünfläche – Gärten" – Planung entsprechend dem beschlossenen "Klein- und Freizeitgärten Konzept" dargestellt. So besteht die Möglichkeit, die bestehende Kleingartennutzung an diesem Standort weiterzuentwickeln.

2.07 Erbenheim

Dyckerhoffbruch:

Nach Abstimmung mit der Fa. Dyckerhoff und den städtischen Entsorgungsbetrieben (ELW) wird im Flächennutzungsplan im nördlichen Bereich des Dyckerhoffbruches ein "Sondergebiet mit hohem Grünanteil – Recycling" – Planung dargestellt und nicht, wie im Landschaftsplan, geplante Fläche für "Wiesen und Krautfluren". Das Gebiet wurde auf Anforderung der ELW im Sinne der Standortsicherung und –entwicklung aufgenommen, weil ein erheblicher Bedarf für derartige Recyclingeinrichtungen besteht. Der Bereich stellt die Mindestfläche dar, die für Zwecke des Recyclings verwendet werden soll. Die Darstellung ist zweckbezogen und lässt keine anderen Arten, wohl aber einen hohen Grünanteil, der Nutzung zu.

Distrikt Scharr:

Im Flächennutzungsplan wird "Sondergebiet – Sport, mit hohem Grünanteil" – Planung dargestellt. Der Landschaftsplan sieht geplante "Grünfläche – Sportplatz bzw. Schwimmbad" vor. Es besteht noch keine konkrete Planung für diesen Bereich, der allerdings die Voraussetzungen für eine größere Sportanlage aufweist. Bei der Ausweisung von "Sondergebiet" werden die verschiedenen denkbaren Entwicklungsmöglichkeiten nicht eingeschränkt.

Südlich Friedhof:

Im Flächennutzungsplan wird der tatsächlichen Nutzung entsprechend "Landwirtschaftliche Fläche" – Bestand dargestellt und nicht, wie im Landschaftsplan, geplante "Grünfläche – ohne Zweckbestimmung", da der Ausweisung im Landschaftsplan keine Angaben über die Ziele und Zwecke der geplanten Grünfläche zugrunde liegen.

Flugplatz Erbenheim:

Das Rollfeld des Flugplatzes wird im Flächennutzungsplan entsprechend dem Beschluss der StVV Nr. 0189 vom 24.06.1999 als "Sondergebiet – Bund, mit hohem Grünanteil" – Bestand und nicht, wie im Landschaftsplan, als "Verkehrsfläche – Flugplatz" dargestellt. Der bebaute Bereich des südlich angrenzenden Kasernengeländes wird ebenso entsprechend dem obigen Beschluss im Flächennutzungsplan als "Gewerbliche Baufläche" – Planung, "Gemischte Baufläche" – Planung und als "Wohnbaufläche" – Planung dargestellt. Mit der gewählten Darstellung wird verdeutlicht, dass die derzeitige Nutzung überplant werden soll. Die Darstellung im Flächennutzungsplan entspricht den Darstellungen des Regionalplanes Südhessen 2000.

Im Boden:

Nördlich der geplanten Wohnbaufläche wird im Flächennutzungsplan der tatsächlichen Nutzung entsprechend "Landwirtschaftliche Fläche" – Bestand und nicht, wie im Landschaftsplan, geplante "Grünfläche – wohnungsferne Gärten" dargestellt, da der Verbrauch an wertvollen landwirtschaftlichen Flächen auf ein Minimum begrenzt werden soll.

Erbenheim-Süd:

Im Flächennutzungsplan werden die Nutzungsarten "Sondergebiet – Verwaltung", "Wohnbaufläche – Planung" und "Gemischte Baufläche – Planung" entsprechend dem letzten abgestimmten Planungskonzept dargestellt. Im Landschaftsplan hingegen sind geplante "Wohn- und sonstige Bauflächen" und "Grünfläche o. Zweckbestimmung" dargestellt. Eine Aussage über die Lage und Größe der Grünvernetzung kann erst in einem späteren Planungsstadium getroffen werden.

Kalkofen:

Im Flächennutzungsplan wird die "Wasserfläche" im Abbaubereich "Kalkofen" entsprechend dem Planfeststellungsbeschluss dargestellt; im Landschaftsplan ist diese hingegen nicht berücksichtigt.

2.08 Biebrich

Wäschbachaue:

Im Flächennutzungsplan wird die beabsichtigte Nutzung "Sondergebiet – Handel" – Planung entsprechend dem abgestimmten Bebauungskonzept dargestellt. Der Landschaftsplan stellt in diesem Bereich geplante "Wiesen und Krautfluren" dar. Die im FNP südlich angrenzend dargestellten "Flächen für Maßnahmen" dienen dem Ausgleich der geplanten Eingriffe.

Westlich der südlichen Mainzer Straße:

Im Flächennutzungsplan werden südlich des Siegfriedringes entsprechend der beschlossenen "Rahmenplanung Mainzer Straße" "Gewerbliche Bauflächen" – Bestand dargestellt und nicht, wie im Landschaftsplan, geplante "Grünfläche – ohne Zweckbestimmung", da der Landschaftsplan keine Angaben über die Ziele und Zwecke der geplanten Grünfläche enthält.

Dyckerhoffbruch:

Das Deponiegelände der städtischen Entsorgungsbetriebe (ELW) wird im Flächennutzungsplan weiterhin als "Fläche für Ver- und Entsorgungsanlagen" – Bestand dargestellt und nicht, wie im Landschaftsplan, als geplante "Grünfläche – Sportanlagen bzw. Freizeiteinrichtungen". Der Bereich wird von den ELW weiterhin als Betriebsfläche benötigt.

Vorderberg:

Der gesamte Bereich wird im Flächennutzungsplan als "Wohnbaufläche mit hohem Grünanteil" – Planung dargestellt und nicht, wie im Landschaftsplan, z. T. als geplante Fläche für "Wohn- und sonstige Bebauung" und als Fläche für "Gehölze". Die im wirksamen Flächennutzungsplan als "Gewerbliche Baufläche" dargestellte Fläche soll, da sie für diese Nutzung nicht in Anspruch genommen wurde, im Zuge der Innenverdichtung einer Wohnbebauung zugeführt werden. Mit der Darstellung "mit hohem Grünanteil" soll die Möglichkeit der Berücksichtigung ggf. vorhandener oder geschützter Grünbestände sowie der Durchgrünung und Eingrünung des Baugebietes an den Außenrändern gewährleistet werden.

Eichen:

Im Flächennutzungsplan wird geplante "Wohnbaufläche mit hohem Grünanteil" – Planung entsprechend dem Beschluss Nr. 0073 der StVV vom 21.03.1996 zur Aufstellung eines Bebauungsplanes dargestellt. Mit diesem Beschluss wurde die planerische Zielrichtung der vorgesehenen Einrichtung von Dauerkleingärten für diesen Bereich geändert. Somit wird von der Darstellung des Landschaftsplanes geplante "Grünfläche – wohnungsferne Gärten" abgewichen.

Östliches Autobahnrohr an der Äppelallee:

Im Flächennutzungsplan wird "Sondergebiet – Handel" dargestellt, da die Fläche eine verkehrlich gut erschlossene und städtebaulich sinnvolle Ergänzung zu dem nördlich angrenzenden "Sondergebiet – Handel" darstellt. Die im Landschaftsplan dargestellte geplante "Verkehrsfläche – P+R – Platz" wird dort nicht vorgesehen.

Friedrich-Bergius-Straße:

Im Flächennutzungsplan wird "Gemischte Baufläche" – Planung dargestellt und nicht, wie im Landschaftsplan, geplante "Grünfläche – wohnungsferne Gärten". Auf Grund der bestehenden Verkehrsbelastung ist die Anlage von Gärten in diesem Bereich nicht sinnvoll.

Östlich Rheinhüttenstraße:

Im Flächennutzungsplan wird "Gemischte Baufläche" – Planung dargestellt und nicht, wie im Landschaftsplan, geplante bzw. vorhandene Fläche für "Gartenbau". Der in diesem Bereich

noch vorhandene Erwerbsgartenbaubetrieb wird aufgegeben. Der Bereich soll städtebaulich neu geordnet und entwickelt werden.

Westlich der Straße "Am Parkfeld":

Im Flächennutzungsplan wird das aktuelle Bebauungskonzept übernommen, welches dort geplante "Grünfläche – Gärten" sowie "Wohnbaufläche mit hohem Grünanteil" – Planung und nicht, wie im Landschaftsplan, vorhandene bzw. geplante Fläche für "Gartenbau" dargestellt. Der dort ansässige Erwerbsgartenbaubetrieb wird nicht mehr weiter betrieben.

Freizeitgelände auf der Rettbergsaue:

Die StVV hat mit Beschluss Nr. 0190 am 24.06.1999 beschlossen, dass das Freizeitgelände auf der Rettbergsaue weiterhin als "Grünfläche – Grünanlage, z. T. mit Freizeiteinrichtungen" – Bestand und nicht, wie im Landschaftsplan, als geplante "Wiesen und Krautfluren" dargestellt wird. Es soll als wichtige Anlage für Freizeit und Erholungszwecke der Wiesbadener Bevölkerung erhalten bleiben, insbesondere auch, weil diese Einrichtung mit zunehmender Tendenz stark frequentiert wird. Außerdem beeinträchtigen Campingplatz und Freizeitanlagen, die seit Jahren der Erholung der Bevölkerung dienen, die auf der Rheininsel vorhandenen Biotopstrukturen nur unwesentlich.

Dies gilt auch für die Fläche auf Schiersteiner Gemarkung. Für beide Anlagen werden z. Z. die Pachtverträge mit dem Hessischen Forstamt Chausseehaus verlängert.

2.09 Dotzheim

Auf der Aulenkaut (Nordwestlich der Justizvollzugsanstalt):

Weil sich in diesem Bereich, in dem der Landschaftsplan eine geplante "Grünfläche-Sportplatz" darstellt, eine Gasdruckregelstation und ein Umspannwerk der ESWE sowie weitere Gebäude befinden, wird im Flächennutzungsplan "Gemischte Baufläche" – Bestand dargestellt. Die südwestlich anschließende "Grünfläche – Sportplatz" – Bestand ist Teil der Justizvollzugsanstalt und wird somit im Flächennutzungsplan nicht gesondert dargestellt, da sich der Flächennutzungsplan auf die Planung in den Grundzügen beschränkt. Der Sportplatz ist darüber hinaus nicht für die Allgemeinheit zugänglich.

Wurftaubenschießstand:

Der Wurftaubenschießstand wird im Flächennutzungsplan als "Grünfläche – Sportplatz" – Bestand und nicht, wie im Landschaftsplan, als geplanter "Wald" dargestellt. Eine Schließung der Anlage und eine Umwidmung der Fläche in "Wald" ist nach Aussagen des zuständigen Fachamtes nicht vorgesehen, da die Anlage ein Sportleistungszentrum der Sportschützen darstellt. Darüber hinaus ist es im Rahmen der Olympiabewerbung der Region Frankfurt Rhein-Main geplant, die olympischen Schießwettbewerbe im Jahre 2012 teilweise in dieser Anlage durchzuführen.

Sportplätze östlich der Dr.-Horst-Schmidt-Kliniken:

Der gesamte Bereich wird im Flächennutzungsplan entsprechend den Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes "Neue Kliniken" vom 20.02.1979 als Fläche für "Sport- und Spielanlagen" – Bestand dargestellt. Da es sich nicht um Grünflächen, sondern überwiegend versiegelte Flächen handelt, wird die Fläche als Bestand ausgewiesen. Im Landschaftsplan wird dieser Bereich hingegen als geplante Fläche für "Gartenbau" und "Grünfläche – Sportplatz" dargestellt.

Seigweidenborn:

Der Bereich wird im Flächennutzungsplan entsprechend den Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes "Neue Kliniken" vom 20.02.1979 als "Sondergebiet – Klinik" – Bestand dargestellt und nicht wie im Landschaftsplan als geplante "Grünfläche – Sportplatz" und geplante Fläche für "Wiesen und Krautfluren".

2.10 Heßloch

Distrikt Hinterer Neulöser:

Im Flächennutzungsplan wird "Landwirtschaftliche Fläche mit hohem ökologischen Wert" – Planung dargestellt und nicht, wie im Landschaftsplan, "Wald" – Planung. Diese Fläche wurde weder von der Stadt im Rahmen der Aufstellung des forstlichen Rahmenplanes angemeldet noch liegt eine diesbezügliche Anregung des zuständigen Fachamtes vor. Außerdem sollen an dieser Stelle bestehende Obstbaumbestände gesichert und weiterentwickelt werden.

2.11 Igstadt

Am Heiligenhaus:

Die "Wohnbaufläche" – Planung wird als Ersatz für die im Flächennutzungsplan Vorentwurf dargestellte Zuwachsfläche "Vorm Graben" ausgewiesen. Auf Wunsch des Ortsbeirates und in Anpassung an die Größe des Ortsbezirkes wurde die Wohnbaufläche von ursprünglich ca. 4,9 ha mit ca. 170 WE im Bereich "Vorm Graben" auf ca. 2,6 ha mit ca. 90 WE im Bereich "Am Heiligenhaus" reduziert. Im Rahmen eines Bebauungsplanes können die möglichen Ausnutzungswerte und die sich daraus ergebende Zahl der Wohneinheiten sowie die Ausgestaltung des Ortsrandes detailliert festgesetzt werden. Durch diese Darstellung entfallen die im Landschaftsplan östlich und südlich vorgesehenen geplanten "Grünflächen – wohnungsferne Gärten".

2.12 Nordenstadt

Hainweg:

Die Darstellungen im Flächennutzungsplan entsprechen, im Gegensatz zu den Darstellungen des Landschaftsplanes, dem aktuellen Planungsstand, der von der StVV mit dem Beschluss Nr. 0400 vom 17.11.1994 beschlossen wurde und die Bereitstellung von Gewerbeflächen für lokale Gewerbetreibende vorsieht. Insbesondere im Südteil des Planungsbereiches bis zur BAB 66 hin wird im Flächennutzungsplan "Gewerbliche Baufläche" – Planung entsprechend dem Beschluss Nr. 0341 der StVV vom 05.11.1998 dargestellt. Der Landschaftsplan stellt hier geplante "Grünfläche – Sportplatz" dar.

Flugplatz Erbenheim (Nordenstädter Gemarkung):

Das Rollfeld des Flughafens wird im Flächennutzungsplan entsprechend dem Beschluss Nr. 0189 der StVV vom 24.06.1999 als "Sondergebiet mit hohem Grünanteil – Bund" und nicht, wie im Landschaftsplan, als "Verkehrsfläche – Flugplatz" dargestellt. Mit der gewählten Darstellung wird verdeutlicht, dass die derzeitige Nutzung überplant werden soll. Die Darstellung im Flächennutzungsplan entspricht den Darstellungen des Regionalplanes Südhessen 2000.

2.13 Delkenheim

Freizeitgelände an der Elisabethenstraße:

Der Bereich wird im Flächennutzungsplan als "Sondergebiet mit hohem Grünanteil – Camping" – Planung dargestellt und nicht, wie im Landschaftsplan, als Fläche für "Wiesen und Krautfluren". Die Darstellung des Flächennutzungsplanes entspricht der geltenden Beschlussfassung der Stadtverordnetenversammlung mit ihren Beschlüssen Nr. 0129 vom 02.03.1989, Nr. 0341 vom 05.11.1998 und Nr. 508 vom 14.12.2000. In allen Beschlüssen wird die Darstellung eines Sondergebietes "Erholung" oder "Camping" bestätigt. Soweit es die Darstellungssystematik erlaubt, sind Bereiche gemäß § 15d HENatG nachrichtlich übernommen. Eine Durchgrünung der Fläche wird mit dem die Flächendarstellung ergänzenden Zusatz "mit hohem Grünanteil" erreicht. Auch ist es möglich, landschaftspflegerische Maßnahmen innerhalb detaillierter Planungen zu integrieren, die zu einer ökologischen Verbesserung des ehemaligen Kiesabbaugebietes im Sinne des Natur- und Landschaftsschutzes beitragen.

Redemergewann:

Die Ausgleichsfläche für die Gewerbegebietserweiterung "Am alten Wiesbadener Weg" wird im Flächennutzungsplan entsprechend den Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplans vom 02.09.1999 als "Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft" – Bestand dargestellt. Der übrige Bereich wird weiterhin der tatsächlichen Nutzung entsprechend als "Landwirtschaftliche Fläche" – Bestand dargestellt. Im Landschaftsplan wird hingegen der gesamte Bereich bis zum Freizeitgelände an der Elisabethenstraße als geplante Fläche für "Wiesen und Krautfluren" und als geplante "Gehölze" dargestellt. Bei diesen Flächen handelt es sich durchweg um landwirtschaftlich genutzte Flächen. Es wird auch im Landschaftsplan nicht dargelegt, für welchen Zweck Ausgleichsflächen in diesem Bereich und vor allem in dieser Größenordnung notwendig sein sollen.

Pfarrmorgen:

Das geplante Baugebiet wird im Flächennutzungsplan insgesamt als "Wohnbaufläche" – Planung dargestellt und nicht wie im Landschaftsplan z.T. als "Grünfläche – Kinderspielplatz". Solange keine detaillierte Planung vorliegt, werden nur die Grundzüge der Planung dargestellt und keine Aussagen über die Lage von Grünflächen bzw. über die Einrichtung von Kinderspielplätzen getroffen.

2.14 Schierstein

Freizeitgelände an der Westspitze der Rettbergsaue:

Die StVV hat mit Beschluss Nr. 0190 am 24.06.1999 beschlossen, dass das Freizeitgelände an der Westspitze der Rettbergsaue im Flächennutzungsplan weiterhin als "Sondergebiet mit hohem Grünanteil – Camping" – Bestand und nicht, wie im Landschaftsplan, als geplante "Wiesen und Krautfluren" bzw. "Gehölze" dargestellt wird (siehe auch 2.08). Die Anlage besteht seit Jahrzehnten und wird als Dauercampinganlage genutzt. Sie stellt keine wesentliche Beeinträchtigung des angrenzenden Naturschutzgebietes dar. Außerdem soll dieser Bereich für Freizeit Zwecke insofern gesichert werden, dass Möglichkeiten geschaffen werden können, der Zweckbestimmung entsprechende bauliche Anlagen, wie z. B. Sanitär- und Versorgungseinrichtungen, zu errichten.

Sportplatz an der Söhnleinstraße:

Westlich des Sportplatzes an der Söhnleinstraße wird im Flächennutzungsplan mit Stand Januar 2003 der tatsächlichen Nutzung entsprechend "Landwirtschaftliche Fläche" – Bestand dargestellt und nicht wie im Landschaftsplan geplante "Grünfläche – Campingplatz".

Die im Flächennutzungsplanentwurf mit Stand Juni 2002 dargestellte "Fläche für Sport- und Spielanlagen" befindet sich innerhalb der Schutzzone II (Engere Schutzzone) des Wasserschutzgebietes für das Wasserwerk Schierstein. Die Errichtung von Sportanlagen sowie die Anlage eines Campingplatzes innerhalb dieser Schutzzone II ist gemäß § 5 Nr. 4 und 5 der "Verordnung zur Festsetzung eines Wasserschutzgebietes für das Wasserwerk Schierstein der Stadtwerke Wiesbaden AG", Stadt Wiesbaden vom 07.03.2002, verboten.

2.15 Auringen

Gebück:

Zielsetzung ist, den Bereich als "Offenes Streuobstgebiet", „Gehölze“ oder auch als "Wald" zu entwickeln. Auf Grundlage des Beschlusses der Stadtverordnetenversammlung vom 11.05.1994 zum Planungsbereich "Gebück" sollen allerdings bestimmte, damals bereits vorhandene bauliche Anlagen mit ihren provisorischen Erschließungen im Bereich "Gebück" zeitlich begrenzt geduldet werden. Der Zeitraum der Duldung umfasst bei den betroffenen Gartenhütten max. 10 Jahre, bei Wochenendhäusern max. 15 Jahre und bei Wohnhäusern max. 30 Jahre. Dies schließt allerdings nicht aus, dass bereits jetzt Beseitigungsanordnungen (einschließlich der Anordnung der sofortigen Vollziehbarkeit) für alle baulichen Anlagen erlassen werden können. Der Beschluss besagt lediglich, dass der Vollzug der Beseitigung der in dem Beschluss vom 11.05.1994 bezeichneten baulichen Anlagen bis zum Ablauf der dortgenannten Fristen ausgesetzt wird. Eine Verfestigung baulicher Nutzungen, insbesondere die Errichtung weiterer baulicher Anlagen war und ist planerisch nicht gewünscht.

Aufgrund der noch gegebenen überwiegenden Nutzung des Bereiches als Freizeitgärten, z. T. mit Gartenhütten soll der Bereich im neuen Flächennutzungsplan bis zu der angestrebten, im Einklang mit dem wirksamen Landschaftsplan stehenden veränderten Ziel-Darstellung („Offenes Streuobstgebiet“, „Gehölze“ oder „Wald“) als "Grünfläche - Dauerkleingärten", Bestand (ohne Zielvorgabe), dargestellt werden.

2.16 Medenbach

Südöstlich der Kindertagesstätte (KITA):

Der Flächennutzungsplan stellt südöstlich der Kindertagesstätte (KITA) "Wohnbaufläche mit hohem Grünanteil" – Planung dar und nicht, wie der Landschaftsplan, geplante "Grünfläche – wohnungsferne Gärten". Das beschlossene "Klein- und Freizeitgärten Konzept" stellt in diesem Bereich keine Gärten dar. Die Wohnbaufläche soll zur Deckung des Bedarfs neuer Siedlungsflächen dienen und zur Stärkung der vorhandenen Infrastruktur des Ortsteiles beitragen. Wohnungsferne Gärten werden im Flächennutzungsplan gemäß dem "Klein- und Freizeitgärtenkonzept" an anderer Stelle östlich der KITA in Medenbach ausgewiesen.

Speckfeld:

Das geplante Baugebiet "Speckfeld" wird im Flächennutzungsplan im Sinne des Beschlusses Nr. 0341 der StVV vom 05.11.1998 als "Gewerbliche Baufläche" – Planung und nicht, wie im Landschaftsplan, als geplante "Wohn- und sonstige Baufläche" dargestellt.

Die im damaligen Regionalen Raumordnungsplan (RROPS 95) dargestellte "Siedlungsfläche – Zuwachs" war auf Beschluß der Stadtverordnetenversammlung vom 16.12.1993 und entsprechenden Antrag in den RROPS 95 aufgenommen worden. Der geltende Regionalplan Südhessen 2000 weist nun den Bereich als "Bereich für Landschaftsnutzung und –pflege" aus. Gemäß den Zielen der Raumordnung des geltenden Regionalplans hat die bauleitplanerische Ausweisung von Industrie- und Gewerbegebieten innerhalb der im Regionalplan dargestellten "Bereiche für Industrie und Gewerbe, Bestand und Zuwachs" stattzufinden. Sofern keine "Bereiche für Industrie und Gewerbe, Zuwachs" ausgewiesen sind, dürfen klei-

neren Flächen unterhalb der Darstellungsgrenze von 5 ha in den "Siedlungsbereichen, Bestand und Zuwachs" und zu Lasten der "Bereiche für Landschaftsnutzung und -pflege" in Anspruch genommen werden.

Da der Bereich "Speckfeld" mit ca. 4,34 ha unterhalb dieser Größenordnung liegt, gewerbliche Zuwachsflächen für diesen Bereich im Regionalplan nicht ausgewiesen sind, Flächen zur Umnutzung im Bestand ebenfalls nicht verfügbar sind und darüber hinaus ein lokaler Bedarf für die Ortsbezirke Medenbach, Auringen und Naurod besteht, soll die Flächenausweisung einer "Gewerblichen Baufläche" im Flächennutzungsplan zu Lasten des im Regionalplan Südhessen 2000 dargestellten "Bereichs für Landschaftsnutzung und -pflege" gehen. Der Eingriff in Natur und Landschaft ist in diesem Bereich verhältnismäßig gering.

Aufgrund der erheblichen Schallimmissionen von der BAB 3 ist es außerdem wenig sinnvoll, die im Landschaftsplan ausgewiesene Wohnbaufläche in diesem Bereich weiterzuverfolgen. Auch ist die Ausweisung einer "Gemischten Baufläche" – Planung nicht sinnvoll, da vermieden werden soll, dass der Bereich dann doch überwiegend für Wohnzwecke in Anspruch genommen wird.

Wegen des festgestellten Bedarfes an gewerblich nutzbaren Flächen in den Ortsbezirken Medenbach, Auringen und Naurod ist es hingegen planerisch notwendig, diesen Bereich mit dem Ziel einer gewerblichen Nutzung zu entwickeln. Dabei könnte die im Verkehrsentwicklungsplan dargestellte Südumgehung Medenbach eine Haupteerschließungsfunktion dieses Bereiches übernehmen.

2.17 Breckenheim

Gerbermühle:

Der Bereich wird im Flächennutzungsplan als "Sondergebiet – Gartenbau, mit hohem Grünanteil" – Planung und entlang der Straße z. T. als "Gewerbliche Baufläche" – Planung dargestellt, da im Gegenzug zu einer nachlassenden Nachfrage im Erwerbsgartenbau ein Flächenbedarf für Garten- und Landschaftsbaubetriebe besteht, die genau so wie Handwerksbetriebe im Außenbereich nicht zulässig sind. Auch besteht ein Verlagerungsbedarf von kleineren Betrieben aus der Breckenheimer Ortsmitte. Die vorgeschlagene Ausweisung kann eine sinnvolle Weiternutzung des voll erschlossenen und teilbebauten Gebietes gewährleisten. Die mit dieser Ausweisung beabsichtigte Zielsetzung wird auch von der auf Landesebene für den Erwerbsgartenbau zuständigen Lehr- und Versuchsanstalt für Gartenbau und dem seitens der Stadt für den Erwerbsgartenbau zuständigen Amt für Grünflächen, Landwirtschaft und Forsten unterstützt. Der Landschaftsplan stellt hingegen "Gartenbau, Baumschulen mit baulichen Anlagen" und "Gartenbau, Baumschulen mit überwiegend Freiflächen" sowie "Dauergrünland" dar. Das Amt für Wirtschaft und Liegenschaften bestätigt, dass es in Wiesbaden einen großen Bedarf für die Unterbringung der angesprochenen Betriebsarten gibt. Darüber hinaus ist an diesem Standort auch die Möglichkeit einer geordneten Unterbringung von Lagerplätzen für mittelständische Betriebe zu schaffen, um die Landschaft an anderer Stelle zu schonen bzw. um Flächen innerhalb im Zusammenhang bebauter Ortsteile zu entlasten.

2.18 Mz.-Amöneburg

Petersaue:

Im Nordwestteil der Petersaue befindet sich die Abwasserbehandlungsanlage eines privaten Betreibers. Dieses Industriekläwerk wird im Flächennutzungsplan als "Fläche für Ver- und Entsorgungsanlagen – Abwasser" – Bestand dargestellt und nicht, wie im Landschaftsplan, als "Waldzuwachsfläche". Der überwiegende Teil des westlichen Bereiches der Petersaue ist im Flächennutzungsplan bereits als "Wald", Planung entsprechend den Darstellungen des

Regionalplans Südhessen 2000 dargestellt. Eine beabsichtigte Verlagerung oder Schließung der Anlage ist weder dem Stadtplanungsamt noch dem zuständigen Fachamt bekannt.

Dyckerhoffbruch:

Die Grenze der Fläche für Abgrabungen weicht im Landschaftsplan erheblich von der Darstellung im Flächennutzungsplan ab. Der Flächennutzungsplan stellt hier die planfestgestellte Grenze des Abbaubereiches dar. Für den gesamten Bereich besteht ein planfestgestelltes Abbau- und Renaturierungskonzept, das dem privaten Betreiber den ordnungsgemäßen Abbau des Kalkmergels und dessen Aufarbeitung garantiert. Die dazu notwendigen Betriebsflächen werden im Flächennutzungsplan dargestellt.

Die im Landschaftsplan auf dem Betriebsgelände der Fa. Dyckerhoff als geplante Fläche für "Wiesen und Krautfluren" und "Gehölze" dargestellte Fläche wird im Flächennutzungsplan als "Sondergebiet – kalkmergelverarbeitendes Gewerbe" – Bestand im Sinne der Standortsicherung dargestellt. Mit der Änderung der im Vorentwurf des Flächennutzungsplanes dargestellten "Gewerblichen Baufläche" – Planung in ein "Sondergebiet" – Bestand wird den tatsächlichen Gegebenheiten Rechnung getragen. Dieser Bereich wird noch bis zum Ende des Abbaues im Kalkofen (Zeithorizont 2045) von der Fa. Dyckerhoff als Betriebsfläche benötigt. Erlischt der Abbau von Kalkmergel und damit auch die Verarbeitung, erlischt auch die klar definierte Sondernutzung des Areals.

Gleisdreieck:

Im Gleisdreieck wird im Flächennutzungsplan "Verkehrsfläche – Bahnanlage" – Bestand dargestellt, und nicht, wie im Landschaftsplan, geplante und bestehende "Grünfläche – wohnungsferne Gärten". Für diesen Bereich wurde seitens der Stadt ein Bebauungsplanentwurf mit dem Ziel der Festsetzung der dort vorhandenen Gärten aufgestellt. Bei der Trägerbeteiligung im Verfahren zu diesem Bebauungsplan hat die Deutsche Bahn AG gegen die städtische Planung Einspruch eingelegt, da es sich hierbei um Gelände im Bahneigentum handelt, welches der Planungshoheit der Deutschen Bahn AG unterliegt. Der Bereich fällt damit unter den Fachplanungsvorbehalt des § 38 BauGB und ist der gemeindlichen Planungshoheit entzogen. Das Bebauungsplanverfahren soll nunmehr eingestellt werden.

2.19 Mz.-Kastel

Petersweg – Westteil:

Zwischen der bereits bebauten Fläche im Gewerbegebiet "Petersweg-West" und den Bahnanlagen wird im Flächennutzungsplan entsprechend den Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes "Wiesbadener Straße – Petersweg 1. Änderung – Gebiet westlich der Anna-Birle-Straße" vom 23.06.1994 "Grünfläche – Gärten" – Bestand dargestellt und nicht, wie im Landschaftsplan, "Gewerbliche Baufläche" – Planung.

Petersaue:

Im südöstlichen Bereich der Petersaue werden im Flächennutzungsplan die drei vorhandenen Einrichtungen zur Wassergewinnung der Stadt Mainz als "Flächen für Ver- und Entsorgungsanlagen – Wasser" – Bestand dargestellt. Es gibt keine Hinweise darauf, dass die Stadt Mainz auf diese Wassergewinnungsanlage verzichten wollte oder könnte. Im Landschaftsplan hingegen werden in diesen Bereichen geplante sowie bestehende Flächen für "Wiesen und Krautfluren" und "Gehölze" dargestellt. Da es sich um den unmittelbaren Einzugsbereich der Wassergewinnungsanlagen der Stadt Mainz handelt, ist damit eine planerische Entwicklung als Grünfläche erst dann sinnvoll, wenn bekannt würde, dass die Wassergewinnung aufgegeben werden sollte. Die Bereiche in denen eine Aufforstung vorgesehen ist, sind im Flächennutzungsplan bereits als "Fläche für die Forstwirtschaft - Wald", Planung, dargestellt.

AFEX-Gelände und Betriebsgelände der Fa. Elster AG:

Im Flächennutzungsplan wird die abgestimmte und beschlossene Variante "Stadtspark" für den Bereich des "AFEX-Geländes" dargestellt. Der Landschaftsplan stellt in diesem Bereich statt des geplanten Stadtsparks, d. h. "Grünanlage, z. T. mit Freizeiteinrichtungen" – Planung zwar geplante "Grünfläche ohne Zweckbestimmung" dar, jedoch in einer völlig anderen Anordnung der Flächen und ohne Angabe der Zweckbestimmung. Weiterhin wird auf dem privaten Grundstück der "Fa. Elster AG", das im Flächennutzungsplan als "Gewerbliche Baufläche" – Bestand entsprechend der fortbestehenden gewerblichen Nutzung ausgewiesen wird, im Landschaftsplan ebenfalls geplante "Grünfläche ohne Zweckbestimmung" dargestellt. Ferner wird im Landschaftsplan an der Steinern Straße eine bis an die bestehende "Gewerbliche Baufläche" heranreichende "Wohnbaufläche" dargestellt, und nicht, wie im Flächennutzungsplan, ein trennender Grünbereich als "Grünanlage, z. T. mit Freizeiteinrichtungen" – Planung. Der trennende Grünbereich soll im Sinne der Konfliktvermeidung als Puffer der sich möglicherweise gegenseitig beeinträchtigenden Nutzungen Wohnen und Gewerbe dienen.

Distrikt Kuhtränke nördlich der Fa. Metro:

Im Flächennutzungsplan wird der tatsächlichen Nutzung entsprechend "Landwirtschaftliche Fläche" – Bestand dargestellt und nicht, wie im Landschaftsplan, geplante "Grünfläche – Gärten". Dieser Bereich ist weder im "Klein- und Freizeitgärten Konzept" für die Ausweisung von Gärten vorgesehen, noch wird eine solche Ausweisung vom Ortsbeirat oder dem zuständigen Fachamt gefordert. Außerdem liegen im Ortsteil Kastel gemäß der Teiluntersuchung zum Landschaftsplan "Freizeit und Erholung" keine Versorgungsdefizite bezogen auf die Ausstattung mit Gärten vor.

Verlegung des Königsfloßbaches westlich des Planungsbereiches Krautgärten II:

Die im Landschaftsplan dargestellte geplante Verlegung des Königsfloßbaches wird im Flächennutzungsplan nicht dargestellt, da bisher kein Konsens zwischen den Vorstellungen des Fachamtes und denen des Ortsbeirates hinsichtlich der Führung des Königsfloßbaches herbeigeführt werden konnte.

Berstädter Grabenweg südlich des Otto-Suhr-Ringes:

Der Flächennutzungsplan stellt in diesem Bereich "Grünfläche – Dauerkleingärten" – Bestand dar. Der Landschaftsplan enthält in diesem Bereich hingegen die folgenden Darstellungen: "Acker" – Bestand und Planung; "Fläche für Kleintierzuchtanlagen" – Planung und "Grünfläche Gärten" – Bestand und Planung. Solange die StVV das Planungskonzept für diesen Bereich nicht abschließend beschlossen hat, wird die Darstellung des derzeit noch wirksamen Flächennutzungsplanes "Grünfläche – Dauerkleingärten" beibehalten, was der dort vorherrschenden Nutzung der Grundstücke entspricht.

2.20 Mz.-Kostheim

SCA Werksgelände:

Im Flächennutzungsplan werden die Nutzungsarten entsprechend den Festsetzungen des rechtskräftigen Vorhaben- und Erschließungsplans "Östliche Bruchstraße (SCA) Teil 1" vom 10.11.2000 dargestellt. Die Abgrenzung der "Gewerblichen Baufläche" und der bestehenden "Wohnbaufläche" im Landschaftsplan entspricht im westlichen Bereich des Werksgeländes nicht diesen Festsetzungen.

Ebenfalls fehlt im Landschaftsplan die im Flächennutzungsplan dargestellte vorgesehene "Grünanlage, z. T. mit Freizeiteinrichtungen" – Planung zwischen der Wohn- und der gewerblichen Bebauung, die gerade in diesem Bereich im Sinne der Konfliktvermeidung von besonderer Bedeutung als Puffer ist.

Der im Landschaftsplan südlich des Kinderspielplatzes als "sonstige Grünfläche" dargestellte Bereich ist im Flächennutzungsplan als "Wohnbaufläche" – Planung entsprechend der Planungskonzeption des Bebauungsplans "SCA" Teil 2 dargestellt. Weiterhin ist im Osten des Werksgeländes ein Teil der im Flächennutzungsplan dargestellten "Gewerblichen Baufläche" – Bestand im Landschaftsplan als geplante "sonstige Grünfläche" dargestellt.

Im Sampel und Friedhof Kostheim:

Die im Landschaftsplan vorgesehene Erweiterung des Kostheimer Friedhofes wird im Flächennutzungsplan nicht im Bereich des geplanten Wohngebietes "Im Sampel" dargestellt, sondern entsprechend den Festsetzungen der rechtskräftigen Bebauungspläne "Friedhof Kostheim" vom 10.09.1974 und "Sampelweg" vom 10.09.1974 nördlich des bestehenden Friedhofes. Der Landschaftsplan stellt diese nördlich des Friedhofes gelegene Fläche hingegen als vorhandene "Grünfläche – Gärten" dar.



ELEKTRIZITÄTSVERSORGUNG

- Umspannwerk
- geplantes Umspannwerk
- Freileitung
- - - - unterirdische Leitung



THEMENKARTE 1



GASVERSORGUNG

----- Rhein - Main - Leitung

□ Gasmess- und Regelstation

Gashochdruckleitungen:

———— DN 100 - 400

----- DN 600



THEMENKARTE 2

Herausgeber: Landeshauptstadt Wiesbaden
Stadtplanungsamt 2003

Kartengrundlage: Stadtkarte ca. 1:65 000
Städtisches Vermessungsamt



FERNWÄRMEVERSORGUNG

-  Fernwärmegebiet
-  Fernwärmeentwicklungsgebiet
-  Heizwerk oder Direktwärme
-  Fernwärmeleitung
-  Geplante Fernwärmeleitung



THEMENKARTE 3

Quelle: Nachrichtliche Übernahme ESWE
Herausgeber: Landeshauptstadt Wiesbaden
Stadtplanungsamt 2003
Kartengrundlage: Stadtkarte ca. 1:65 000
Städtisches Vermessungsamt



WASSERVERSORGUNG

- Gewinnungs-, Förder- und Verteilungsleitungen
- Flach- und Tiefstollen, sowie Sickergalerien
- Gewinnungs- und Aufbereitungsobjekte, sowie Wasserpumpwerke und Wasserbehälter



THEMENKARTE 4



ABWASSERENTSORGUNG

-  Hauptkläranlage
-  Kläranlage,
entfällt mittelfristig
-  Regenüberlaufbecken
-  Pumpwerk
-  Hauptkanal



THEMENKARTE 5



DENKMALSCHUTZ

-  Kulturdenkmal nach § 2 Abs.2 Nr.1 HDSchG (Bereich der Gesamtanlage)
-  Kulturdenkmal nach § 2 Abs.1 o. § 2 Abs.2 Nr.1 HDSchG (öffentliche Grünanlagen, Friedhöfe, landwirtschaftl. Flächen)
-  Archäologisches Bodendenkmal

Die denkmalrechtliche Erfassung des Baubestandes in AKK wird z.Zt. vom Landesamt für Denkmalpflege bearbeitet.



THEMENKARTE 6

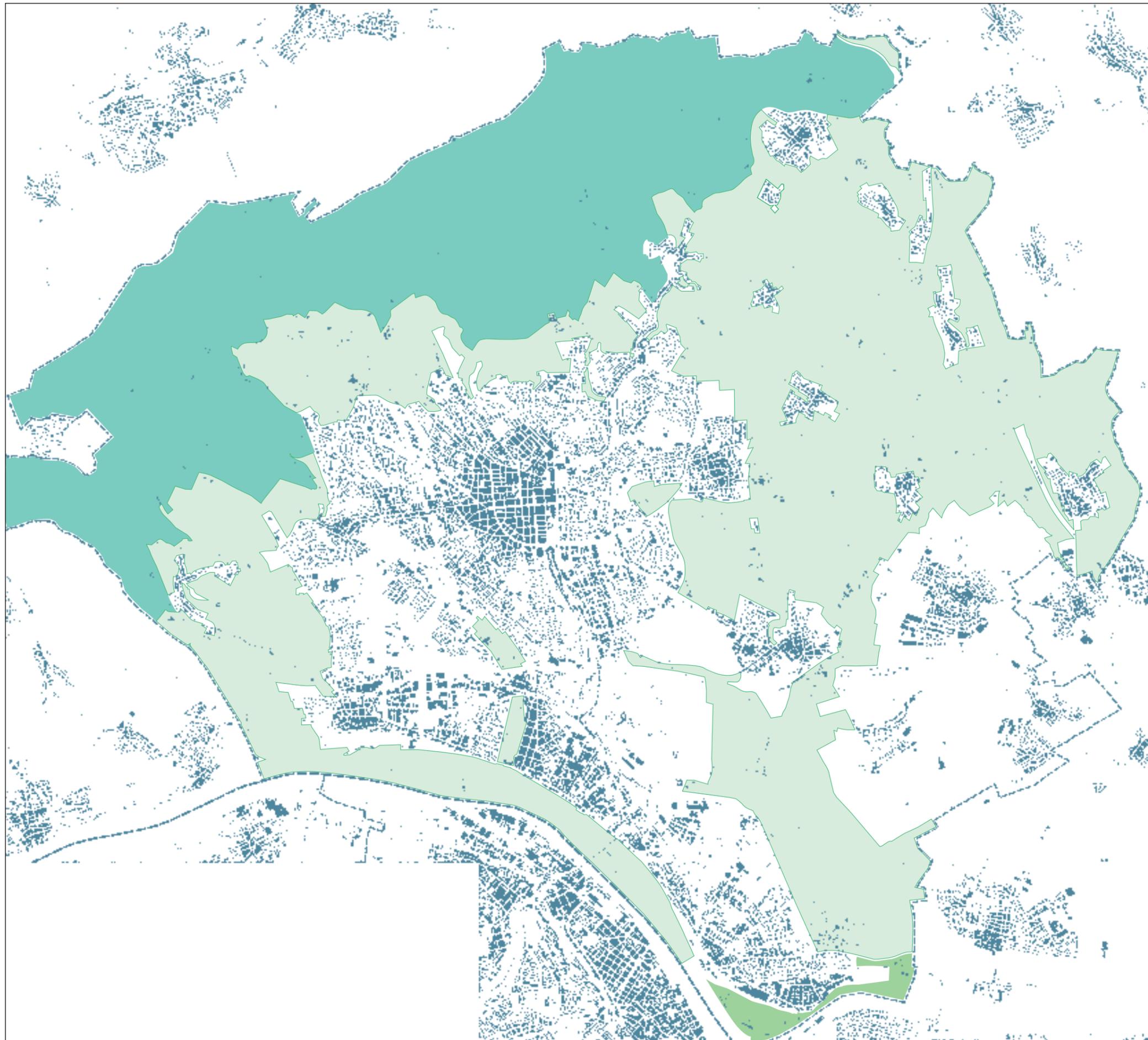
Stand: Dezember 2002
Herausgeber: Landeshauptstadt Wiesbaden
Stadtplanungsamt 2003
Kartengrundlage: Stadtkarte ca. 1: 65 000
Städtisches Vermessungsamt



LANDSCHAFTSSCHUTZ

LANDSCHAFTSSCHUTZGEBIETE

-  LSG "Rhein-Taunus"
-  einstweilige Sicherstellung
des LSG "Wiesbaden"
-  LSG "Hessische Mainauen"



THEMENKARTE 7

Stand: Dezember 2002

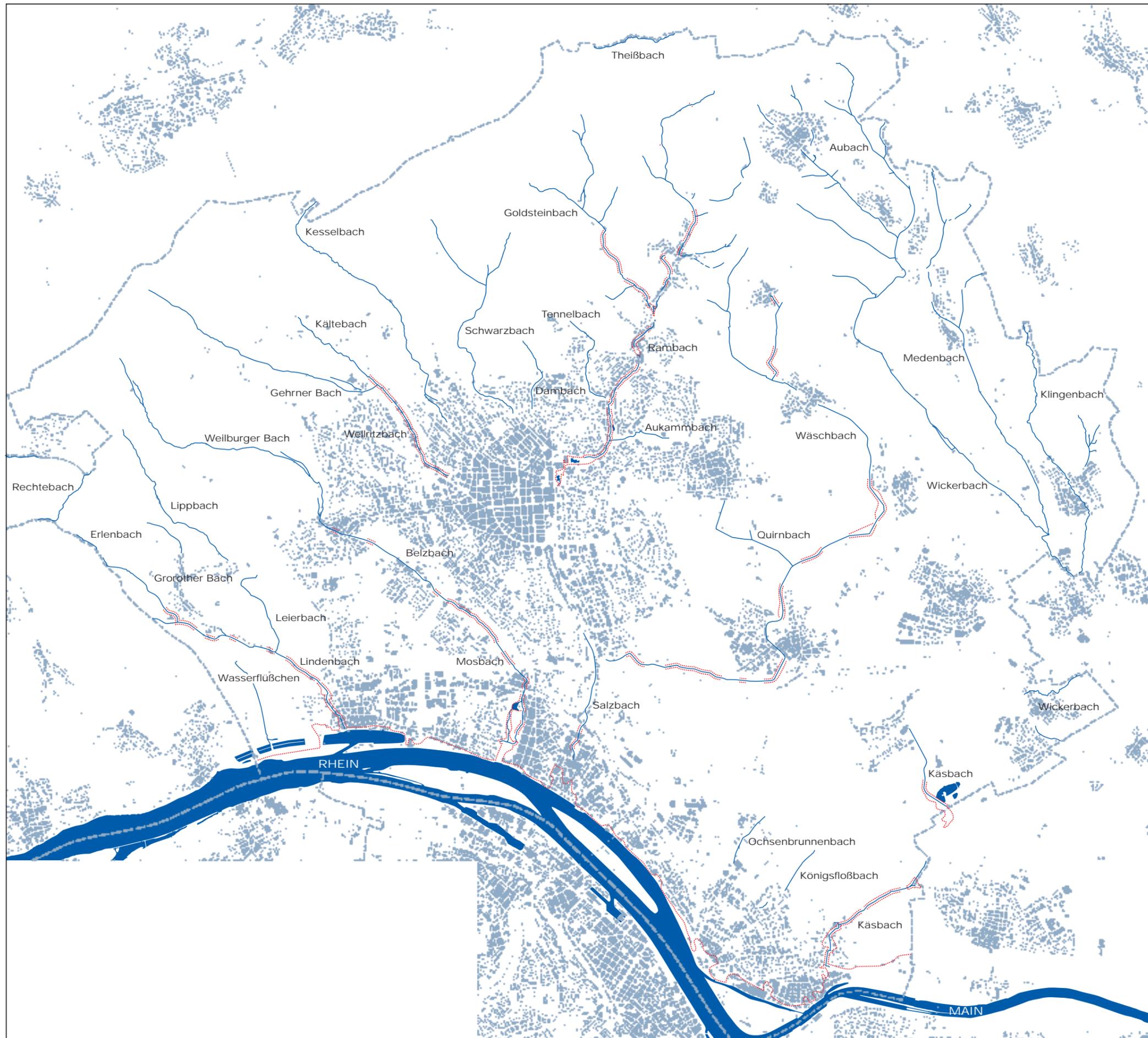
Herausgeber: Landeshauptstadt Wiesbaden
Stadtplanungsamt 2003

Kartengrundlage: Stadtkarte ca. 1: 65 000
Städtisches Vermessungsamt



FLIESSGEWÄSSER UND ÜBERSCHWEMMUNGSGEBIETE

-  Gewässer, oberirdisch
-  Bereich mit Überschwemmungsgebieten



THEMENKARTE 8

Stand: Dezember 2002
Herausgeber: Landeshauptstadt Wiesbaden
Stadtplanungsamt 2003
Kartengrundlage: Stadtkarte ca. 1: 65 000
Städtisches Vermessungsamt