Vorlage Nr. 25-V-61-0010

T a g e s o r d n u n g s p u n k t 3

der öffentlichen Sitzung des Ortsbeirates des Ortsbezirkes Wiesbaden-Heßloch am 2. Juli 2025

Fachbeitrag Siedlungsentwicklung zum Flächennutzungsplan 2040

1. Der Fachbeitrag Siedlungsentwicklung wird als Zielkonzept für die künftige Siedlungsentwicklung Wiesbadens und als fachlich-inhaltliche Grundlage für die Erarbeitung des Vorentwurfs des Flächennutzungsplans 2040 beschlossen.

2. Das jährliche Berichtswesen über die Umsetzungsergebnisse der Wohnbauflächenpotenziale wird vorübergehend ausgesetzt. Mit Wirksamkeit des Flächennutzungsplans 2040 wird das jährliche Berichtswesen auf dessen Grundlage wiederaufgenommen.

Beschluss Nr. 0015

1. Die nachfolgende Stellungnahme der SPD- und CDU-Fraktion zur Sitzungsvorlage wird antragsgemäß beschlossen.

Der Ortsbeirat möge beschließen den Fachbeitrag Siedlungsentwicklung als fachlich-inhaltliche Grundlage für die Erarbeitung des Vorentwurfes des Flächennutzungsplans 2040 abzulehnen.
Begründung:
Der Ortsbeirat sieht die Erarbeitung/Überarbeitung eines Flächennutzungsplans für Wiesbaden als eine wichtige politische Grundlage, um damit dem Wachstum Wiesbadens eine gesicherte Grundlage zu schaffen. Durch einen solchen Plan wird die Möglichkeit für die nächsten 2-3 Jahrzehnte gelegt, um in einen Prozess einzutreten, um aus den definierten Flächen Bauland zu schaffen. Die Ortsbeiräte können damit ihr politisches Mandat nutzen und in einem Dialog mit der Bevölkerung das für und wider sowie die Ziele einer möglichen Bebauung zu diskutieren. Für Hessloch gibt es nach dem jetzigen Plan keine solchen Flächen und damit ist für Jahrzehnte nicht mehr möglich Bauland zu erschließen.
Die dem Ortsbeirat Heßloch vorgelegten Flächensteckbriefe sind unter zwei Kriterien einer Prüfung vorgenommen worden: 1. Einer sogenannten Stadtplanerischen Prüfung und 2. einer Umweltplanerischen Prüfung. Diese Form der Prüfung wird abgelehnt, da sie einseitig zwei Kriterien in den Mittelpunkt der Prüfung legt. Eine Prüfung sollte mehrere Kriterien parallel zur Prüfung zulassen, wie in dem folgenden Beispiel eines differenzierten FNP, welcher vor allem auch städtebauliche, infrastrukturelle, soziale und wirtschaftliche Positionen berücksichtigt.
1. Siedlungsstruktur und Wohnflächenentwicklung
- Siedlungsausweisung
- Nachverdichtungspotenzial

- Bedarfsgerechte Wohnraumversorgung (z.B. altersgerecht, sozial gefördert)
- Anpassung an demografische Entwicklung

2. Gewerbe- und Industrieflächen
- Flächen für wirtschaftliche Entwicklung (z.B. Gewerbeparks)
- Integration in die Umgebung (z.B. Immissionsschutz)
- Erreichbarkeit für Güter- und Pendelverkehr
- Flexibilität für zukünftige Unternehmensbedarfe

3. Verkehr und Mobilität
- Verkehrserschließung (Autoverkehr, ÖPNV, Fuß- und Radwege)
- Vernetzung mit bestehenden Verkehrsachsen
- Lärmschutz und Verkehrsbelastung
- Multimodale Mobilität (z.B. Park&Ride, Carsharing)

4. Technische Infrastruktur
- Erschließung mit Strom, Wasser, Abwasser, Gas
- Breitband- und Mobilinfrastruktur
- Regenwassermanagement / Rückhaltebecken
- Versorgungssicherheit und Redundanz

5. Soziale Infrastruktur
- Kitas, Schulen, Bildungseinrichtungen
- Gesundheitsversorgung (Ärzte, Kliniken)

- Sport- und Freizeitanlagen
- Kulturelle Einrichtungen

6. Einzelhandel und Nahversorgung
- Versorgung der Bevölkerung im Alltag (z.B. Supermärkte, Apotheken)
- Zentrenstruktur (zentrale Orte, Stadtteilzentren)
- Erreichbarkeit zu Fuß und mit ÖPNV

7. Sozialräumliche Aspekte
- Quartiersentwicklung und soziale Mischung
- Integration benachteiligter Gruppen
- Beteiligung der Bevölkerung bei Planung
- Barrierefreiheit im öffentlichen Raum

8. Rechtliche und planungsstrategische Rahmenbedingungen
- Berücksichtigung übergeordneter Pläne
- Einhaltung städtebaulicher Zielsetzungen
- Eigentumsverhältnisse / Grundstückverfügbarkeit
- Bauleitplanerische Durchsetzbarkeit

Diese Positionen ergänzen die ökologischen Faktoren zu einem ganzheitlichen Flächennutzungsplan. Sie sind insbesondere wichtig, um Funktionalität, Lebensqualität, Zukunftsfähigkeit und soziale Gerechtigkeit im Planungsraum sicherzustellen.
In der „Zusammenfassung Stellungnahmen der Ämter und Gesellschaften zur Neuaufstellung des Regionalplans Südhessen“ wird (auf Seite 27) vom Grünflächenamt der Stadt Wiesbaden darauf verwiesen, wie wichtig die Versorgung der Bevölkerung mit qualitativ hochwertigen Lebensmitteln ist Das Amt verweist auf einen schonenden Umgang mit „besten Böden“. Im Text wird ausgeführt: „Wogegen im nördlichen Bereich Wiesbadens (Rambach, Hessloch, Naurod, etc. eher Böden mit geringer Qualität – auch mit klimatisch eingeschränkter Nutzung vorzufinden sind.“ Dies findet in diesem Planungsentwurf bei der Möglichkeit einer Bebauung keinerlei Berücksichtigung. Hier wird genau der weiter oben

angesprochene Punkt kritisiert, dass wesentliche Punkte in den „Flächensteckbriefen“ nicht dargestellt werden und somit eine ganzheitliche Betrachtung nicht stattfindet.
Die Böden rund um Heßloch bestehen aus Faulfels mit einer dünnen Bedeckung mit Mutterboden. Sie sind für die Landwirtschaftliche Nutzung schlecht geeignet. Das sieht man auch daran das es in Heßloch keine Haupt- oder Nebenerwerbslandwirtschaft mehr gibt. Die Flächen werden hauptsächlich für Anbau von Futter (Gras) für Tier von Landwirten aus Kloppenheim genutzt. Die letzten Reste von Streuobstwiesen können nicht mehr wirtschaftlich genutzt werden, wegen der späten Ernte (Höhenlage), durch die der Markt zur Ernte schon gesättigt ist, und dadurch, dass es keine in der Nähe befindlichen Sammelstelle für Obst mehr gibt (nächste Ingelheim).
In der Anlage 2 S.175 wird dargestellt „dass nahezu der gesamte landwirtschaftliche Flur einen hohen ökologischen Wert hat und dass die Streuobstwiesen den Hauptbestandteil an ökologischen bedeutsamen Strukturen bildet.“ Wer mit offenen Augen sich gerade die Streuobstwiesen ansieht muss leider feststellen, dass dieser Bestand in einem erbärmlichen Zustand ist. Die Bäume sind überaltert, werden nicht mehr gepflegt und werden in den kommenden Jahren verschwinden. Von daher ist der Zusammenhang für eine Ausweisung in einem über Jahrzehnte angelegten FNP irreführend und entspricht nicht den Tatsachen.

Stellungnahme zu den einzelnen Flächensteckbriefen:

Seitengewann (H-1)

Stadtplanerische Prüfung mit den 3 Bewertungsstufen (günstig/ mittel/ ungünstig)
Stadträumliche Einbindung - mittel (die Bewertung ist nicht nachvollziehbar))
Lage im Bauschutzbereich - grün
Freiraumversorgung - grün
Einzelhandelsversorgung - ungünstig (Bewertung ist nicht nachvollziehbar - ganz Hessloch hat keinen Einzelhandel!)
Soziale Infrastruktur - ungünstig (Bewertung ist nicht nachvollziehbar - u.a. die Heßlocher Vereine leisten hier eine vorzügliche Arbeit)
Anschluss an SPNV - ungünstig (Bewertung ist nicht nachvollziehbar - Bus fährt in 500 Metern)
Anschluss an Autobahn - ungünstig (Bewertung ist nicht nachvollziehbar - Die östlichen Ortsteile werden als Wohngebiet gesucht, da es eine schnelle Anbindung an die A 3 und A 66 gibt)
Aufwand äußere Erschließung - mittel (Bewertung nicht nachvollziehbar)
Umweltplanerische Prüfung
Mensch-Gesundheit - hohe Beeinträchtigung (Bewertung nicht nachvollziehbar)
Boden - sehr hohe Beeinträchtigung (falsche Bewertung - siehe Stellungnahme Grünflächenamt)
Wasser - geringe-mäßige Beeinträchtigung
Klima - hohe Beeinträchtigung (Bewertung nicht nachvollziehbar)
Pflanzen/Tiere - sehre hohe Beeinträchtigung (siehe Rückmeldung zum Thema Streuobstwiesen)
Landschaft - sehr hohe Beeinträchtigung (siehe Rückmeldung zum Thema Streuobstwiesen)
Kultur/Sachgüter - geringe-mäßige Beeinträchtigung (nicht nachvollziehbar)
Fläche - sehr hohe Beeinträchtigung (nicht nachvollziehbar)
Planungshinweise:
Die in der umweltplanerischen Prüfung aufgeführte „Hochwertigen Böden“ steht im Widerspruch zu Aussagen des Grünflächenamtes und Aussagen der Landwirtschaft. Die Aussage „wertvoller Gehölzbestand am Südrand“ ist nicht nachvollziehbar

Stellungnahme zu den einzelnen Flächensteckbriefen:

Südlich der Vogelsangstraße (H-2)

Stadtplanerische Prüfung mit den 3 Bewertungsstufen (günstig/ mittel/ ungünstig)
Stadträumliche Einbindung - mittel (nicht nachvollziehbar)
Lage im Bauschutzbereich - grün
Freiraumversorgung - grün
Einzelhandelsversorgung - ungünstig (Bewertung nicht nachvollziehbar - ganz Hessloch hat keinen Einzelhandel!)

Soziale Infrastruktur – ungünstig (Bewertung nicht nachvollziehbar, u.a. die Heßlocher Vereine leisten hier eine vorzügliche Arbeit)
Anschluss an SPNV – ungünstig (Bewertung nicht nachvollziehbar - Bus fährt in 500 Metern)
Anschluss an Autobahn – ungünstig (Bewertung nicht nachvollziehbar - Die östlichen Ortsteile werden als Wohngebiet gesucht, da es eine schnelle Anbindung an die A 3 und A 66 gibt)
Aufwand äußere Erschließung – mittel
Umweltplanerische Prüfung
Mensch-Gesundheit – geringe-mäßige Beeinträchtigung (Bewertung nicht nachvollziehbar)
Boden – hohe Beeinträchtigung (falsche Bewertung - siehe Stellungnahme Grünflächenamt)
Wasser – geringe-mäßige Beeinträchtigung
Klima – geringe-mäßige Beeinträchtigung
Pflanzen/Tiere – sehre hohe Beeinträchtigung (Bewertung nicht nachvollziehbar)
Landschaft – hohe Beeinträchtigung (Bewertung nicht nachvollziehbar)
Kultur/Sachgüter – geringe-mäßige Beeinträchtigung (Bewertung nicht nachvollziehbar)
Fläche – sehr hohe Beeinträchtigung (Bewertung nicht nachvollziehbar)
Planungshinweise:
- *Hochwertige Landschaft und Bestände Ortsrand und teilweise hochwertige Böden* - U.a. der dort aufgeführte „Hochwertige Böden“ steht im Widerspruch zu Aussagen des Grünflächenamtes und Aussagen der Landwirtschaft.
- Mindestens 10 m Abstand zwischen vorhandenen, angrenzenden Gehölzen und Bebauung

- *Schallschutzmaßnahme zur Hirschgartenstraße* – absolut nicht nachvollziehbare Notwendigkeit. Die Hirschgartenstraße ist mehrere hunderte von Metern von der Fläche entfernt und dazwischen liegt die Vogelsangstraße!

In der Anlage 2 Seite 178 gibt es den Hinweis, dass eine Bauflächenerweiterung im nördlichen Bereich dieser Fläche möglich ist. Im südlich angrenzenden Bereich würde eine „Luftleitbahn“ die restliche Fläche klimaökologisch bedeutsam machen. Auf den Plato davor steht auch ein zweistöckiges Haus mit Stallungen und Scheune (Vogelsangstr.36) und unterbricht diese „Luftleitban“. Von daher ist die Erklärung nicht nachvollziehbar.
In der Anlage 2 S. 178 ff wird darauf hingewiesen, dass es in Hessloch nur einen Spielplatz gibt und der Bolzplatz zwar schön ist aber zu weit von der bebauten Ortslage und deshalb der Bau eines 2. Spielplatzes oder eines neuen Sportplatzes – ohne bauliche Anlagen - im nördlichen Bereich von H2 zu überlegen sei. Die Überlegungen entsprechen in keiner Weise den aktuellen Bedürfnissen von Kindern und Jugendlichen eines dörflich strukturierten Ortes mit Feld, Wald und Wiesen.
Der Ortsbeirat bedauert, dass beide potentiellen Flächen für ein Baugebiet im FNP Heßloch abgelehnt wurden. Wir sind der Meinung, dass neben den Belangen der Ökologie, des Klimaschutz und den wirtschaftlichen Belangen der Stadtplanung, auch gesellschaftliche Belange berücksichtigt werden müssen. Heßloch muss eine Möglichkeit haben, sich weiter zu entwickeln. Bereits jetzt gibt es so gut wie keine Infrastruktur, keine Einkaufsmöglichkeiten, keinen Arzt, keine Apotheke, keinen Bäcker. Dadurch verliert Heßloch an Attraktivität. Zudem kommt, dass der Altersdurchschnitt in Heßloch so hoch liegt, wie in keinem anderen Vorort. Eine behutsame Erweiterung würde Grundlagen schaffen, dass hier wieder mehr soziales Leben im direkten Umfeld der Menschen entsteht und auch junge Familien wieder Heßloch als mögliches Lebensgebiet in Betracht ziehen. Ohne diese Erweiterung wird die Überalterung weiter fortschreiten, Vereine werden aussterben, und das gesellschaftliche Leben in Heßloch wird komplett zurückgehen. Schon jetzt sind diese Entwicklungen in den Vereinen bekannt. Es gibt kaum mehr Bürger, die sich in den Vereinen engagieren können, um das gesellschaftliche Leben zu erhalten. Aus Sicht des Ortsbeirats sind diese Belange genauso, wenn nicht wichtiger als wirtschaftliche und ökologische Belangen. Würde die Flächenempfehlungen des Fachbeitrags genauso übernommen wie vom Stadtplanungs- und Umweltamt vorgeschlagen, wäre Hessloch der einzige Stadtbezirk, dem die Weiterentwicklung auf lange Sicht verwehrt wird. Wir sind der Meinung auf langfristige Sicht ist ein Baugebiet zwingend notwendig.

Fazit: Der Ortsbeirat bittet die Entwürfe zu überarbeiten und die Prüffläche „Südlich der Vogelsangstraße“ verkleinert (Größenordnung ca. 1 ha) zu übernehmen. Damit schließen wir uns der Argumentation auf der Anlage 3 Seite 395 an: „**Die Erweiterung H-2, südlich des Ortskerns, ist teilweise möglich…Die südlichen Flächen sollten nicht in Anspruch genommen werden…Fazit: Die Fläche ist für eine Bebauung mit hohem Grünanteil aus landschaftsplanerischer Sicht teilweise geeignet.**“ Begründung: die Stadtplanerische Prüfung ergibt aus unserer Sicht keine Ausschlussgründe. Die dort genannten „ungünstigen“ Ergebnisse, sind keine, die explizit dieser Fläche zuzuordnen sind, sondern betreffen den ganzen Ortsbezirk (Einzelhandelsversorgung, Anschluss an die Autobahn…) Die umweltplanerische Prüfung, sieht eine sehr hohe Beeinträchtigung in den Kriterien Pflanzen/Tiere und Fläche. Diese könnte aus Sicht des Ortsbeirates abgeschwächt werden, wenn die vorgeschlagene Fläche im südlichen Teil, in dem sich die starke Vegetation befindet, verkleinert wird.

2. **Der nachfolgende Beschlussvorschlag der SPD- und CDU-Fraktion wird antragsgemäß beschlossen:**

Der Magistrat der Landeshauptstadt Wiesbaden wird gebeten,

I. Bei der Aufstellung des neuen Flächennutzungsplanes das Votum des Heßlocher Ortsbeirats wie folgt zu berücksichtigen:
   1. Die Prüffläche „Seiengewann“ (H-1) wird entsprechend der Empfehlung nicht übernommen.
   2. Die Prüffläche „Südlich der Vogelsangstraße“ (H-2) wird entgegen der Empfehlung mit einer Größe von ca. 1 ha übernommen.

II. Zusätzlich zu den geprüften Gebieten H-1 und H-2 die Fläche nördlich der Sporthalle („Baumstücker obig dem Auringer Weg“, Flur 16 Flurstück 1312/1 bis 1328 mit ca. 1,1 ha Fläche) ebenfalls einer entsprechenden Prüfung zu unterziehen und in den Flächennutzungsplan zu übernehmen (siehe Plan in der Anlage).

3. **Der Beschlussvorschlag der Fraktion FLH wird abgelehnt.**

\+ +

Verteiler:

Dez I z.w.V.

Magistratsbüro z.K.

1005 z.d.A.

Schmidt
Ortsvorsteher