

# Gesamtstädtische Stellungnahme der Landeshauptstadt Wiesbaden zur Neuaufstellung des Regionalplans Südhessen - 1. Offenlage

Stand: August 2025

## Inhaltsverzeichnis

1.	Einleitung .....	3
2.	Regionalplanerische Festlegungsuntergrenze .....	3
3.	Siedlungsstruktur.....	4
3.1.	Strukturräume .....	4
3.2.	Verkehrs- und Entwicklungsachsen .....	4
3.3.	Siedlungsgebiete allgemein.....	5
3.3.1.	Herleitung Flächenkulisse .....	5
3.3.2.	Identifizierung von Entlastungskommunen .....	5
3.3.3.	Begrenzung der Siedlungsflächenbedarfswerte .....	6
3.3.4.	Erleichterung der Baulandmobilisierung.....	7
3.3.5.	Berechnung der max. Siedlungsflächenbedarfswerte.....	8
3.4.	Dem Wohnen dienende Gebiete und Flächen.....	9
3.4.1.	Bierstadt-Nord.....	9
3.4.2.	Erbenheim-Ost.....	11
3.4.3.	In der Bain .....	12
3.4.4.	Perspektivfläche West (Wohnen).....	12
3.4.5.	Ostfeld Stadtquartier .....	13
3.4.6.	Schmalweg.....	14
3.4.7.	Im Sampel.....	15
3.5.	Gebiete und Flächen für gewerblich/industrielle Nutzungen .....	15
3.5.1.	Kalkofen (Behördenstandort BKA).....	17
3.5.2.	Scharr.....	18
3.5.3.	Hainweg.....	18
3.5.4.	In der Pitz.....	18
3.5.5.	Perspektivfläche West (Gewerbe).....	19
3.6.	Vorranggebiet Bund .....	20
3.7.	Divergenzen zwischen rechtswirksamen FNP und Entwurf des Regionalplans Südhessen... 20	
3.7.1.	Lange Seegewann, Delkenheim.....	20
3.7.2.	Östlich der Kurt-Hebach-Straße, Mainz-Kastel.....	20
3.7.3.	Südlich der Waldhofstraße, Mainz-Kostheim .....	21
3.7.4.	Recyclinganlage Dyckerhoffbruch.....	21
3.7.5.	Im Wiesengrund - Bürgerhaus Dotzheim.....	21
3.7.6.	Elisabeth-Selbert-Schule, Dotzheim.....	22
3.7.7.	Gartencenter, Bierstadt.....	22
3.7.8.	Südlich der Feuerwehr, Igstadt.....	23
3.8.	Beabsichtigte städtebauliche Entwicklungen .....	23
3.8.1.	Neuaufstellung Flächennutzungsplan 2040.....	23
3.8.2.	Clemensareal.....	25
3.8.3.	Bahnhofsquartier Biebrich.....	25
3.8.4.	Nahversorger Erbenheim-Süd.....	25
4.	Klima .....	26
4.1.	Grundsätze und Ziele der Raumordnung .....	26
4.2.	Regionalplanerische Begründung und Herleitung der Flächenkulisse zu den Festlegungen... 26	
5.	Freiraumsicherung und -entwicklung.....	28
5.1.	Freiraumsicherung .....	28
5.2.	Naturräume.....	28
5.3.	Regionaler Grünzug .....	29
6.	Verkehr.....	29
6.1.	Verkehrs- und Entwicklungsachsen .....	29
6.2.	Verkehrsmittelübergreifende Festlegungen zum Gesamtverkehrssystem.....	30
6.3.	Schienenverkehr.....	30
6.4.	Straßenverkehr.....	31
6.5.	Güterverkehr.....	31
6.6.	Luftverkehr .....	31
6.7.	Nahmobilität.....	31

6.8.	Bedarf eines neuen Betriebs Hofes.....	31
7.	Wasser.....	31
7.1.	Grundwasser.....	31
7.2.	Hochwasserschutz.....	32
8.	Ver- und Entsorgung.....	32
8.1.	Wasserversorgung.....	32
8.2.	Abfall.....	32
9.	Energie.....	33
9.1.	Flächen für energietechnische Maßnahmen.....	33
9.2.	Elektrizitätsinfrastruktur.....	34
9.3.	Sachlicher Teilplan Erneuerbare Energien (TPEE).....	35
10.	Rohstoffsicherung und Rohstoffgewinnung.....	35
11.	Landwirtschaft.....	36
11.1.	Sparsamer Umgang mit Boden.....	36
11.2.	Grün- und Brachflächen in Vorbehaltsgebieten Landwirtschaft.....	36
12.	Wald und Forstwirtschaft.....	36
13.	Anmerkungen zum Umweltbericht.....	37
14.	Fazit.....	37

## Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1:	Bierstadt-Nord - Vorranggebiete Siedlung, Planung.....	10
Abbildung 2:	Bierstadt-Nord - Regionaler Grünzug.....	11
Abbildung 3:	Erbenheim-Ost - Vorranggebiete Siedlung, Planung.....	11
Abbildung 4:	Nordenstadt - In der Bain - Vorranggebiete Siedlung, Planung.....	12
Abbildung 5:	Schierstein/Dotzheim- Perspektivfläche West - Vorranggebiete Siedlung, Planung.....	13
Abbildung 6:	Kastel - Schmalweg - Vorranggebiete Siedlung, Planung.....	14
Abbildung 7:	Nordenstadt - Hainweg - Vorranggebiet für Industrie und Gewerbe, Planung.....	18
Abbildung 8:	Nordenstadt - In der Pitz - Vorranggebiet für Industrie und Gewerbe, Planung.....	19
Abbildung 9:	Schierstein-Perspektivfläche West- Vorranggebiet für Industrie und Gewerbe, Planung.....	19
Abbildung 10:	Delkenheim - Lange Seegewann - Vorranggebiete Siedlung, Bestand.....	20
Abbildung 11:	Kastel - Östlich der Kurt-Hebach-Straße - Vorranggebiet Siedlung, Bestand.....	21
Abbildung 12:	Kostheim - Südlich der Waldhofstraße - Vorranggebiet Siedlung, Bestand.....	21
Abbildung 13:	Recyclinganlage Dyckerhoffbruch.....	21
Abbildung 14:	Dotzheim - Bürgerhaus - Vorranggebiet Siedlung, Bestand.....	22
Abbildung 15:	Dotzheim - Elisabeth-Selbert-Schule - Vorranggebiet Siedlung, Bestand.....	22
Abbildung 16:	Bierstadt - Gartencenter - Vorranggebiet Siedlung, Bestand.....	23
Abbildung 17:	Igstadt - Südlich der Feuerwehr - Vorranggebiet Siedlung, Planung.....	23
Abbildung 18:	Delkenheim - Max-Planck-Park - Vorranggebiet für Industrie und Gewerbe, Planung.....	24
Abbildung 19:	Kastel - Clemensareal - Vorranggebiet Siedlung, Bestand.....	25
Abbildung 20:	Biebrich - Bahnquartier - Vorranggebiet Siedlung, Bestand.....	25
Abbildung 21:	Erbenheim - Nahversorger - Vorranggebiet Siedlung, Bestand.....	26
Abbildung 22:	Igstadt/Medenbach- Geschützte Landschaftsbestandteile nach § 29 BNatSchG.....	29
Abbildung 23:	Erbenheim - Bund / Landeplatz, Bestand.....	31
Abbildung 24:	Deponie - Vorschlag LHW.....	32
Abbildung 25:	Flächen im Außenbereich zur Wärme- u. Stromversorgung. ESWE-Versorgung, 2024.....	33
Abbildung 26:	Südfriedhof - Grünfläche.....	36
Abbildung 27:	Biebrich Schlosspark - Grünfläche.....	36

## 1. Einleitung

Der Regionalplan Südhessen stellt einen wesentlichen planerischen und planungsrechtlichen Rahmen dar, um raumbedeutsame Vorhaben und Investitionen zu steuern und die räumliche Entwicklung langfristig zu sichern. Vor diesem Hintergrund erachtet die Landeshauptstadt Wiesbaden es als wichtig, dass der Regionalplan stets an die sich kontinuierlich verändernden Rahmenbedingungen angepasst wird, um die Region auf künftige Herausforderungen vorzubereiten und eine zukunftsfähige Entwicklung zu ermöglichen.

Die im Regionalplan festgelegten Ziele und Grundsätze der Raumordnung sind von allen öffentlichen Stellen bei ihren raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen zu berücksichtigen. Da die Ziele des Regionalplans gegenüber der Bauleitplanung der Gemeinden eine Anpassungspflicht begründen und der Regionalplan gleichzeitig die Grundlage für die Flächenentwicklung der Stadt Wiesbaden bis zum Planungshorizont 2038 bildet, ist es für die Landeshauptstadt von besonderer Bedeutung, dass die Festlegungen des Regionalplanentwurfs mit dem planerischen Zielen der Stadt in Einklang stehen.

Im Rahmen der ersten Offenlage erhalten alle betroffenen öffentlichen Stellen die Möglichkeit, zu dem in der Auslegung befindlichen Entwurf des Regionalplans Südhessen 2025 Stellung zu nehmen. Als Träger öffentlicher Belange nutzt die Landeshauptstadt Wiesbaden diese Gelegenheit, um ihre Bedenken und Anregungen zur Planung vorzutragen und ihre Position in den weiteren Planungsprozess einzubringen.

## 2. Regionalplanerische Festlegungsuntergrenze

Die Kartendarstellung des Regionalplans Südhessen erfolgt im Maßstab 1:100.000, wodurch die Abbildung von Details auf Ebene einzelner Grundstücke oder Parzellen grundsätzlich nicht möglich ist. Aus diesem Grund können auf Ebene der Regionalplanung nur Planungen, Vorhaben oder Maßnahmen, die in der Plankarte eindeutig erkennbar sind, als raumbedeutsam betrachtet und dargestellt werden.

Jedoch verknüpft die textliche Argumentation darstellerische Genauigkeitsgrenzen mit sachlichen Argumentationen (Zu 1.8.2 Regionalplanerische Festlegungsuntergrenze): Die daraus abgeleitete raumrelevante Flächenmindestgröße von 3 ha erscheint angesichts der Aussage „Eine eindeutige Grenze für die Erkennbarkeit von Kartenfestlegungen im Maßstab 1:100.000 lässt sich kartographisch nicht festlegen, ...“ nicht sachgerecht, zumal das Planwerk nicht durchgängig maßstäbliche Darstellungen enthält (z.B. sind lineare Verkehrsinfrastrukturen symbolisch dargestellt und nehmen dadurch mehr Kartenraum in Anspruch als in der Realität). Die raumrelevante Flächenmindestgröße sollte daher auf einen angemessenen Wert erhöht werden, der den tatsächlichen Unschärfen der zeichnerischen Darstellungen entspricht.

Ziel sollte es daher sein, auf regionalplanerischer Ebene nur solche Regelungen zu treffen, die tatsächlich raumbedeutsam sind und nicht in die Zuständigkeit der kommunalen Bauleitplanung eingreifen. Eine Anpassung der Regelungsgrenze trägt dazu bei, die Planung auf einer sachgerechten und effektiven Ebene zu steuern, ohne unnötige Komplikationen oder Überschneidungen mit der kommunalen Planungshoheit zu erzeugen. Daher ist aus Sicht der Landeshauptstadt Wiesbaden die regionalplanerische Festlegungsuntergrenze wie im derzeitigen rechtswirksamen Regionalplan 2010 auf 5 ha festzulegen und Ausnahmen gemäß §6 Abs. 1 ROG zwischen 5 und 10 ha zuzulassen.

Dies gilt insbesondere vor dem Hintergrund des Ziels 1.8.3-1 Absatz 2 wonach die Ausnahmeregelung nach Absatz 1 auch für Planungen mit einem Geltungsbereich von weniger als 3 ha Anwendung finden kann, sofern diese über keinerlei Siedlungsanschluss verfügen. In solchen Fällen muss gewährleistet sein, dass der kommunalen Wärmewende (vgl. Kapitel 9), zu der die Kommunen gesetzlich verpflichtet sind, auf regionalplanerischer Ebene keine Hürden in den Weg gelegt werden.

### 3. Siedlungsstruktur

#### 3.1. Strukturräume

Wiesbaden, als Landeshauptstadt Hessens und Oberzentrum in einem hochverdichteten Raum, nimmt eine herausragende Rolle innerhalb der Region Südhessen ein. Dank ihrer zentralen Position und der funktionalen Ausstattung ist die Stadt in der Lage, langfristig die übergeordneten Aufgaben der regionalen Entwicklung und Verflechtung zu übernehmen und zu gestalten. Um diese strategische Bedeutung auch in Zukunft weiterhin zu gewährleisten, ist es unerlässlich, dass der Regionalplanentwurf gezielt auf die Bedürfnisse Wiesbadens eingeht und sicherstellt, dass der Stadt ausreichende Entwicklungsmöglichkeiten zur Verfügung stehen.

Als bedeutender Verwaltungsstandort benötigt Wiesbaden ausreichend Flächen für Behörden und Institutionen, die für das Land und den Bund unverzichtbar sind. Diese Flächen müssen im Regionalplan angemessen in die Festlegung der maximalen Siedlungsbedarfs- werte integriert werden, um die langfristige Funktionsfähigkeit Wiesbadens als zentraler Behördenstandort zu sichern. Es wird daher angeregt, die Siedlungsflächenbedarfs- werte entsprechend anzupassen und um Potenziale für die Ansiedlung sowie die Erweiterung oder den Neubau von reinen Behördenstandorten zu erweitern. Dadurch kann Wiesbaden seine Rolle als Verwaltungsstandort nachhaltig ausbauen und sichern.

Ein weiterer wesentlicher Aspekt, der im Regionalplan Berücksichtigung finden muss, ist die militärische Präsenz in Wiesbaden. Die Stadt ist ein bedeutender Standort für das US-Militär, dessen spürbarer Einfluss auf den Wohnungsmarkt und die städtische Infrastruktur nicht unbeachtet bleiben darf. Auch wenn die genaue Zahl der US-Militärangehörigen und ihrer Familien nicht in den allgemeinen Statistiken erfasst wird, so ist der Druck auf den lokalen Wohnungsmarkt sowie auf die Infrastruktur der Stadt durchaus nachweisbar.

#### 3.2. Verkehrs- und Entwicklungsachsen

Gemäß Grundsatz 2.3.1-2 des Regionalplans soll die Siedlungsentwicklung vorrangig entlang der Regional- und überörtlichen Nahverkehrs- sowie Siedlungsachsen erfolgen. Diese Achsen bieten aufgrund ihrer Anbindung an den schienengebundenen öffentlichen Regional- und Nahverkehr eine optimale Grundlage für eine räumlich abgestimmte und nachhaltige Siedlungsentwicklung. Durch diese zielgerichtete Entwicklung sollen die Potenziale der bestehenden Verkehrsinfrastruktur genutzt und eine effiziente, ressourcenschonende und verkehrsträgerübergreifende Stadtentwicklung gefördert werden.

Die geplante Konzentration von Siedlungserweiterungen an Bahnhaltdepunkten wird im Entwurf des Regionalplans jedoch nicht in der Planzeichnung aufgegriffen und durch konkurrierende Vorranggebiete teilweise sogar verhindert. Ein Beispiel für diese unzureichende Umsetzung ist der Wiesbadener Osten, der trotz der vorhandenen überörtlichen Nahverkehrs- achse „Ländchesbahn“ keine Entwicklungsoptionen erhält.

Die Landeshauptstadt Wiesbaden hat in diesem Kontext ein eigenständiges Entwicklungs- konzept für die östlichen Vororte erarbeitet, das die Bedeutung der „Ländchesbahn“ als zentrale Verkehrsinfrastruktur anerkennt. Das Konzept sieht gezielte städtebauliche Entwick- lungsmöglichkeiten an den Schienenhaltepunkten vor, um das Potenzial dieser Nahverkehrs- achse für eine nachhaltige Siedlungsentwicklung zu nutzen.

Es wird daher dringend empfohlen, den Regionalplan entsprechend anzupassen und dem Wiesbadener Osten entlang der Ländchesbahn Entwicklungsflächen zuzuweisen. Die städti- schen Gremien beraten derzeit einen Fachbeitrag zur Siedlungsentwicklung im Zuge der Neuaufstellung des Flächennutzungsplans 2040, der sich unter anderem auch mit Flächen entlang der „Ländchesbahn“ beschäftigt. Nach dem Beschluss des Fachbeitrags Siedlungs- entwicklung durch die Stadtverordnetenversammlung möchte die Landeshauptstadt

Wiesbaden diesen mit dem Regierungspräsidium Darmstadt abstimmen, um sicherzustellen, dass der politische Wille der Stadt auch auf Ebene der Regionalplanung Berücksichtigung findet.

### **3.3. Siedlungsgebiete allgemein**

#### **3.3.1. Herleitung Flächenkulisse**

Die Landeshauptstadt Wiesbaden begrüßt grundsätzlich die Herleitung der Flächenkulisse im Entwurf des Regionalplans, die auf dem „Regionalen Entwicklungskonzept Südhessen (REK)“ basiert. Das REK stellt eine fundierte Grundlage für die zukünftige Entwicklung der Region dar, indem es Flächen identifiziert, die für Siedlungs-, Gewerbe- und Logistiktutzungen geeignet sind und dabei die regionalen Rahmenbedingungen berücksichtigt. Für die Stadt Wiesbaden wurden zahlreiche Flächenpotenziale aufgezeigt, die gemäß REK in erster Linie mobilisiert werden müssen, damit Wiesbaden seiner Rolle als Oberzentrum gerecht werden kann.

Im Entwurf des Regionalplans wurden jedoch einige dieser Flächen aus dem REK nicht in die Flächenkulisse aufgenommen, obwohl sie aus Sicht der Stadt Wiesbaden besonders für eine zukünftige Siedlungsentwicklung geeignet sind. Insbesondere Flächen, die aufgrund ihrer guten Anbindung an schienengebundene ÖPNV-Haltepunkte und weiterer infrastruktureller Vorteile eine gute Grundlage für eine nachhaltige und zukunftsorientierte Entwicklung bieten, wurden nicht berücksichtigt.

Es wird daher empfohlen, die Flächenkulisse des Regionalplans gemeinsam mit der Stadt erneut zu überprüfen und dabei die im REK ursprünglich berücksichtigten Flächen, die im Vorentwurf des Regionalplans nicht mehr enthalten sind, wieder in Betracht zu ziehen. Eine Anpassung der Flächenkulisse ermöglicht es, die Siedlungsentwicklung Wiesbadens gezielt zu lenken. Dies ist insbesondere vor dem Hintergrund der Neuaufstellung des Flächennutzungsplans der Landeshauptstadt Wiesbaden notwendig, um den planerischen Willen der Stadt auch auf Ebene der Regionalplanung zu sichern.

#### **3.3.2. Identifizierung von Entlastungskommunen**

Im Rahmen der Konkretisierung der Flächenkulisse im Regionalplan wurde diese mit verschiedenen Restriktionen verschnitten, wodurch in hochverdichteten Räumen Flächenpotenziale aus Freiraum- und Umweltgründen reduziert wurden.

Zusätzliche Wohnflächenbedarfe in hochverdichteten Räumen sollen laut Regionalplanentwurf durch Innenentwicklung und das Konzept der Entlastungskommunen gedeckt werden. Als geeignete Gemeinden im Raum Wiesbaden nennt Tabelle 4 (S. 47 ff.) Eltville am Rhein, Idstein, Niedernhausen, Taunusstein und Walluf, wobei die Eignung auf Faktoren wie die Anbindung an den schienengebundenen öffentlichen Personennahverkehr und die Erreichbarkeit der Oberzentren abgestellt wurde. Diese Gemeinden sind bereits in früheren Perioden Zielorte von Suburbanisierungswanderungen geworden. Mit Ausnahme von Niedernhausen und Taunusstein sind die Wohnungsmärkte der genannten Gemeinden aber nicht geeignet, adäquate Angebote für großstädtische Wohnungsbedarfe zu tätigen.

Die Entlastungswirkung dürfte des Weiteren mit erhöhten Pendlerverkehren einhergehen, die im Fall Taunusstein ohne schienengebundenen Nahverkehr durchgeführt werden müssen und mit einer insgesamt höheren Flächenausweisung, da die genannten Entlastungsstandorte im Regelfall geringere Siedlungsdichten aufweisen. Die soziale, ökonomische und ökologische Nachhaltigkeit dieses Entlastungsansatzes erscheint daher fragwürdig und wird nicht den Zielen aus 3.1.3 gerecht, insbesondere wird ein Widerspruch zu den Zielen 3.1.2–1, 3.1.2-2 und 3.1.2-3 erkannt. Es wird für die LH Wiesbaden empfohlen, nahverkehrsangebundene Standortpotenziale in den Ortslagen vorrangig zu einer Verlagerung von Wohnfunktionen an Umlandgemeinden nutzbar zu machen.

Die Landeshauptstadt Wiesbaden empfiehlt daher, die Einstufung von Taunusstein als Entlastungskommune zu überdenken, um eine verkehrlich und regionalplanerisch optimierte Entwicklung sicherzustellen.

### 3.3.3. Begrenzung der Siedlungsflächenbedarfswerte

Im Entwurf des Regionalplans Südhessen wurde erstmals eine Begrenzung der Flächeninanspruchnahme auf maximal 5.500 Hektar im Planungshorizont festgelegt. Die Landeshauptstadt Wiesbaden begrüßt diesen Ansatz, da er eine klare Orientierung für eine flächensparende und bedarfsorientierte Siedlungsentwicklung bietet. Diese Begrenzung trägt zur effizienten Ressourcennutzung bei und leistet einen wichtigen Beitrag zur Minimierung des Flächenverbrauchs im Sinne einer nachhaltigen Stadt- und Regionalentwicklung. Die Umsetzung erfolgt unter Berücksichtigung der in Ziel Z3.1.2-3 festgelegten Tabellenwerte für Wohnen und Gewerbe.

Da die festgelegten Tabellenwerte einen Grundsatz der Planung im Sinne des § 6 Abs. 2 Satz 1 ROG darstellen und auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung Anwendung finden, muss der Regionalplanentwurf eindeutig regeln, wie die Anrechnung der einzelnen Nutzungsarten auf den maximalen Siedlungsflächenbedarf erfolgt. Aus Sicht der Landeshauptstadt Wiesbaden wird dies derzeit durch Ziel Z3.1.2-3 nicht ausreichend adressiert. Während die Zielsetzung Regelungen für zusammenhängende Grünflächen, gemischte Bauflächen und Freiflächenphotovoltaikanlagen enthält, bleiben andere Nutzungsarten, die in Baugebieten erforderlich sind, aber nicht dem Wohnen oder Gewerbe dienen, unbeachtet. Der derzeit gültige Regionalplan geht hier weiter und trifft z.B. Aussagen zum Umgang mit Verkehrsflächen und Flächen für sonstige Infrastruktureinrichtungen. Es wird angeregt, die Anrechnung der unterschiedlichen Nutzungsarten auf der Ebene der kommunalen Bauleitplanung detaillierter zu erläutern, um eine klare und praxisgerechte Handhabung zu ermöglichen. Für die Stadt Wiesbaden als bedeutenden Behördenstandort muss zudem dringend der Umgang mit reinen Verwaltungsstandorten geklärt werden. Die Landeshauptstadt Wiesbaden begrüßt ausdrücklich die Aufnahme des Absatzes 3 zu Ziel Z3.1.2-3 in den Regionalplanentwurf, der Regelungen zu privilegierten Vorhaben im Außenbereich enthält und festlegt, dass der Geltungsbereich von Bebauungsplänen für Planungen, die der Ver- oder Entsorgung sowie dem Ausbau von Freiflächenphotovoltaikanlagen dienen, nicht auf die Tabellenwerte angerechnet wird. Vor dem Hintergrund der kommunalen Wärmeplanung ist jedoch zu berücksichtigen, dass auch innerhalb des Siedlungskörpers zahlreiche Flächen für Vorhaben zur Versorgung benötigt werden. Daher sollte der Entwurf entsprechende Regelungen vorsehen, die sicherstellen, dass auch diese innerörtlichen Versorgungsmaßnahmen nicht auf die Tabellenwerte angerechnet werden.

Die Werte der Tabelle 4 sind als maximaler Siedlungsflächenbedarf ausgewiesen. Richtig wäre hier die Bezeichnung „maximales Siedlungsflächenangebot“, denn die Werte orientieren sich nicht an den ermittelten Bedarfen, sondern sind Ergebnis normativer Festlegungen und liegen in Wiesbaden unter den tatsächlichen Bedarfen. Für die Landeshauptstadt Wiesbaden werden insgesamt 210 ha zusätzliche Siedlungsfläche als Obergrenze ausgewiesen.

Weiterhin wird in der Textfassung ausgeführt, dass diese Tabellenwerte erst auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung greifen; im Regionalplan jedoch nach Möglichkeit Planungen für Vorranggebiete Wohnen in einem den Tabellenwert überschreitenden Umfang festgelegt werden. Die im Kartenteil ausgewiesene Gesamtfläche für Vorranggebiete Siedlung, Planung in Höhe von ebenfalls nur ca. 210 ha erfüllt diese Anforderung nicht. Jedwede Teilfläche, die aufgrund externer Faktoren nicht entwickelt werden kann oder die im Rahmen der Abwägung ihren Vorrangstatus als Siedlungsfläche verliert, reduziert damit das erforderliche Wohnbauflächenangebot.

Bereits die zulässigen 210 ha sind nicht als reine Wohnbaufläche zu betrachten, da hierin Gemeinbedarfe, Einzelhandel und Sonderflächen ebenfalls enthalten sein sollten. Damit

weist der Regionalplan keine ausreichenden Flächen aus, um den als Grundlage der Aufstellung ermittelten Anteil des regionalen Wohnbedarfs zu decken, der auf die LH Wiesbaden entfällt.

Folgenabwägung der regionalplanerischen Festlegungen: Insgesamt ist festzustellen, dass die regionalplanerischen Festlegungen das Wohnflächenpotenzial der LH Wiesbaden auf ein weit unter den Bedarfen liegendes Maß einschränken und durch eine Begrenzung der ausgewiesenen Vorranggebiete Wohnen auf die Höhe des tabellarisch festgehaltenen Siedlungsflächenmaximalwerts den Ermessensspielraum der kommunalen Bauleitplanung weitestgehend reduzieren.

Dazu kommt, dass die ausgewiesenen Siedlungsteilflächen nur begrenzt substituierbar sind, da nur wenige kernstadtnahe, großflächige Teilgebiete ausgewiesen sind, die den Anforderungen an einen sozial gemischten, verdichteten Wohnsiedlungsbau gerecht werden. Die Aufrechterhaltung der Wohnraumversorgung in Wiesbaden lässt sich allein mit Arrondierungsgebieten in Vorortlagen nicht gewährleisten, wenn im Rahmen der Abwägung Teile der Gebietskulisse entfallen würden. Damit gefährdet das Planwerk die soziale Sicherung der Wohnraumversorgung in der LH Wiesbaden.

Die seit Mitte der 2010er Jahre stark gestiegene Anspannung der Wohnungsmärkte wurde durch den Preisschock bei den Bauleistungs- und Finanzierungskosten seit 2022 noch einmal deutlich verstärkt. Die Verschlechterung der Wohnraumversorgungslage reicht bis weit in die Mittelschicht und hat gravierende soziale Dimensionen. Zu nennen sind hier eine stark zunehmende Zahl an wohnungslosen Haushalten, die sich seit 2022 vervierfacht hat, eine zunehmende Zahl von Mieterhaushalten, die in - gemessen an der Haushaltsgröße - zu kleinen Wohnungen leben, verschobene Haushaltsgründungen, geringe Realisierungsmöglichkeiten notwendiger Umzüge bei Familienzuwachs oder Trennungen und ein unnötiger Verbleib in Gemeinschaftsunterkünften für Geflüchtete sowie Frauenhäuser.

Überdies ist auch eine ökonomische und ökologische Dimension der mangelnden Wohnraumversorgungslage zu berücksichtigen. Die zunehmende Abwanderung von Familienhaushalten aus der Kernstadt schwächt die Steuerkraft, gefährdet die Auslastung der sozialen Infrastruktur bzw. erzeugt neue Bedarfe an anderen Stellen und erzeugt unnötige Pendelverkehre.

### **3.3.4. Erleichterung der Baulandmobilisierung**

Unabhängig von der quantitativen Steuerung der Siedlungsflächenentwicklung über die Tabellenwerte erfolgt auch eine qualitative Steuerung über die Plankarte des Regionalplans Südhessen. Für einige Kommunen wurden Vorranggebiete, Planung in einem Umfang festgelegt, der die jeweiligen Tabellenwerte überschreitet. Dieser Ansatz soll den Kommunen bei der Baulandmobilisierung entgegenkommen. Allerdings erscheint diese Mehrausweisung nicht in allen Fällen konsistent und nachvollziehbar, weshalb sie im Regionalplanentwurf für die betroffenen Kommunen transparent kommuniziert werden sollte.

Für die Stadt Wiesbaden sieht die Plankarte keine Überschreitung der festgelegten Tabellenwerte vor. Im Hinblick auf den potenziellen Gewerbeflächenbedarf sind in der Plankarte sogar weniger Flächen dargestellt (ca. 84 ha) als der Stadt Wiesbaden mit einem Tabellenwert von 98 Hektar zugewiesen wurden. Diese ungleiche Handhabung erschwert es der Stadt, als Oberzentrum flexibel auf dynamische Veränderungen zu reagieren. Statt einer Erleichterung bei der Baulandmobilisierung entstehen zusätzliche Herausforderungen. Daher wird ange-regt, eine einheitliche Erleichterung auf Ebene der Regionalplanung zu verfolgen, um den Kommunen ausreichende Handlungsspielräume zu gewähren und ihre Entwicklung nicht unnötig einzuschränken.

### 3.3.5. Berechnung der max. Siedlungsflächenbedarfswerte

Der Planungsstand weist noch unzureichende Entwicklungsmöglichkeiten für die Bereitstellung der erforderlichen Wohninfrastruktur in Wiesbaden auf. Es ist erforderlich, die sozialen und demografischen Folgen einer unzureichenden Ausweisung von Wohnbauentwicklungsflächen angemessen in der Abwägung zu berücksichtigen.

Im Entwurf des Regionalplans 2024, dessen Unterlagen im Dezember 2023 veröffentlicht wurden, wurden für die Landeshauptstadt Wiesbaden maximale Siedlungsflächenbedarfe in Höhe von 210 ha für den Wohnungsbau sowie 75 ha für gewerbliche Nutzungen mit einem Planungshorizont bis zum Jahr 2035 festgelegt. In den im Mai 2025 überarbeiteten Planunterlagen wurde das Zieljahr des Regionalplans nun auf 2038 angepasst. In diesem Zusammenhang wurde auch der Gewerbeflächenbedarf für Wiesbaden von ursprünglich 75 ha auf 98 ha angehoben. Eine entsprechende Fortschreibung des Bedarfs im Bereich Wohnen erfolgte hingegen nicht.

Vor diesem Hintergrund stellt sich die Frage, weshalb eine Fortschreibung der Bedarfswerte nicht konsequent für alle Nutzungsarten erfolgt ist und warum nicht das Jahr 2040 als Zieljahr des Regionalplans gewählt wurde. Dies wäre insbesondere deshalb naheliegend gewesen, da wesentliche Grundlagen, wie etwa die Wohnungsbedarfsprognose des Instituts Wohnen und Umwelt (IWU), bereits einen Prognosehorizont bis 2040 abbilden. Eine Angleichung des Zieljahres an diese Fachprognosen würde zu einer besseren Übereinstimmung der Planungszeiträume führen und die fachliche Kohärenz des Regionalplans deutlich stärken. Darüber hinaus erscheint es mit Blick auf die Komplexität und den Umfang des Planverfahrens fraglich, ob ein Feststellungsbeschluss des Regionalplans tatsächlich bereits im Jahr 2028 erfolgt.

Zwar wurde in den im Mai 2025 nachgereichten Unterlagen versucht, die zugrunde liegende Berechnung transparenter darzustellen, doch bleibt die Herleitung der Flächenbedarfswerte für viele Kommunen weiterhin schwer nachvollziehbar. Aus Sicht der Landeshauptstadt Wiesbaden wäre es daher sinnvoll und zielführend, ein konkretes Rechenbeispiel aufzunehmen, um die angewandte Methodik für die kommunale Praxis besser nachvollziehbar zu machen.

Es wird daher empfohlen, im Rahmen der Neuaufstellung des Regionalplans sowohl das Zieljahr für die Wohnsiedlungsflächenbedarfsprognose anzupassen als auch die angewandte Berechnungsmethodik klar und transparent zu erläutern, um eine verbesserte Nachvollziehbarkeit der Bedarfswerte auf kommunaler Ebene zu gewährleisten. Zudem muss der Regionalplan eindeutig formulieren, welche Innenentwicklungspotenziale bei der Berechnung berücksichtigt wurden.

Die dem Planwerk zugrundeliegenden Annahmen stellen auf den Zeitraum bis 2038 ab (Zu 1.6 Planungszeitraum): Angesichts der erforderlichen Entwicklungszeiten für größere Wohnbauflächen erscheint dieser Zeitraum als zu knapp bemessen, um zu einem zukünftigen Bedarfszeitpunkt baureife Flächenreserven vorhalten zu können. Hinsichtlich der Wohnbedarfe ist es daher erforderlich, Vorranggebiete im Regionalplan auf Grundlage einer weiter in die Zukunft reichenden Bedarfsvorausschätzung auszuweisen. Analog zum Planungshorizont der Flächennutzungsplanung der Landeshauptstadt Wiesbaden wird eine Betrachtung bis zum Zieljahr 2040 angeregt.

Die maßgeblichen Ableitungen zur Wohnbedarfsentwicklung basieren auf einer Vorausberechnung aus dem Jahr 2019 mit einem Prognosehorizont bis 2040 (Zu 3.1.1.5 Bevölkerungsentwicklung, Wohnungsbedarf, Wohnbauflächenbedarf, Tabellenwerte). Angesichts der in den letzten zehn Jahren sprunghaft angestiegenen Volatilität der Wanderungsbewegungen können Bedarfsprognosen hinsichtlich der Wohnstättenbedarfe nur langfristige hinreichend robuste Trendfortschreibungen berücksichtigen. Dies ist durch die der

Bedarfsermittlung zugrundeliegenden Annahmen grundsätzlich gewährleistet. Insoweit die Bevölkerungsprognose also von einer langfristig sich wieder abschwächenden Zuwanderungsdynamik ausgeht, ist dies nicht der prognostischen Genauigkeit geschuldet, sondern vielmehr der Tatsache, dass die Stärke zukünftiger Zuwanderungsdynamiken zum gegenwärtigen Zeitpunkt nicht abschätzbar ist. So sind kurzfristige, fluchtbedingte Spitzen der Zuwanderung in den Jahren 2015 - 2016 in der Vorausschätzung des Jahres 2019 enthalten, die der Jahre 2022 - 2023, die eine erheblich größere Zuwanderung aufwiesen, naturgemäß jedoch noch nicht. Die Annahmen zur Bevölkerungsprognose für den Regierungsbezirk Darmstadt, die dem Planwerk zugrunde gelegt wurden, sollten daher eine Untergrenze für die Wohnbedarfsermittlung darstellen.

Weiterhin weist Wiesbaden darauf hin, dass die zugrunde liegende Bevölkerungsprognose auf veralteten Daten aus der Bevölkerungsvorausschätzung der HesseAgentur vom Juni 2019 basiert. Diese Prognose geht davon aus, dass die Einwohnerzahl Wiesbadens bis 2035 auf etwa 294.400 ansteigt. Nach aktuellen Zahlen des Amtes für Statistik und Stadtforschung liegt die Bevölkerung jedoch bereits bei rund 300.000 (Stand: Januar 2025), was die ursprüngliche Prognose deutlich übertrifft. Darüber hinaus werden in den städtischen Melderegistern bestimmte Personengruppen, wie etwa ziviles Gefolge der NATO-Truppen, nicht erfasst. Diese Gruppen sollten jedoch als bedarfserhöhender Faktor in die Planung einbezogen werden.

Vor diesem Hintergrund wird empfohlen, die Bevölkerungsprognose unter Berücksichtigung der aktuellen Daten und Entwicklungen zu aktualisieren, um eine fundierte, zukunftsfähige Planung sicherzustellen. Andernfalls besteht die Gefahr, dass die festgelegten Flächenbedarfe den tatsächlichen Bedürfnissen der Stadtentwicklung nicht gerecht werden.

### **3.4. Dem Wohnen dienende Gebiete und Flächen**

Im Entwurf des Regionalplans Südhessen wird innerhalb der Vorranggebiete Siedlung, Bestand und Planung den Kommunen die Möglichkeit eingeräumt, im Rahmen der Bauleitplanung sämtliche Bauflächen und -gebiete auszuweisen, in denen Wohnen regelmäßig zulässig ist. Darüber hinaus ist die Ausweisung von Sonderbauflächen und -gebieten möglich, die großflächigen Einzelhandel oder andere Nutzungen zulassen, die das Wohnen nicht wesentlich stören. Ebenso können sonstige Flächen wie Grünflächen oder Gemeinbedarfsflächen ausgewiesen werden, sofern diese nicht im Widerspruch zur Wohnnutzung stehen.

Die Landeshauptstadt Wiesbaden hat die für sie festgelegten Vorranggebiete Siedlung, Planung einer städtebaulichen Eignungsprüfung unterzogen und diese, wo erforderlich, angepasst (vgl. Abbildungen; Reduzierung von Flächen: rot schraffierte Bereiche, Erweiterung von Flächen: pink schraffierte Bereiche).

Die vorliegende Stellungnahme der Landeshauptstadt beschränkt sich auf Anregungen zu den im Entwurf des Regionalplans Südhessen enthaltenen Vorranggebieten Siedlung. Im Rahmen der laufenden Flächennutzungsplanung 2040 wird die Landeshauptstadt Wiesbaden ein eigenes Flächenkonzept erstellen. Anregungen zu etwaigen Flächenausweisungen, die über die im Entwurf des Regionalplans Südhessen ausgewiesenen Vorranggebiete hinausgehen, werden im Rahmen der zweiten Offenlage geäußert.

Im weiteren Verfahren wird eine enge Abstimmung zwischen Regionalplanung und Bauleitplanung empfohlen, um einer nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung im Stadtgebiet gerecht zu werden.

#### **3.4.1. Bierstadt-Nord**

Das im Entwurf des Regionalplans Südhessen festgelegte Vorranggebiet Siedlung, Planung grenzt an den bestehenden Siedlungskörper des Stadtteils Bierstadt und bietet grundsätzlich Potenzial für eine Siedlungserweiterung. Jedoch befinden sich im nördlichen und östlichen

Teil dieser Fläche wertvolle Bereiche, wie Streuobstwiesen und Ausgleichsflächen, die aufgrund ihrer ökologischen Bedeutung nicht für eine Wohnnutzung geeignet sind und daher zurückgenommen werden sollten. Um den Siedlungsflächenbedarf von maximal 210 ha zu decken, muss an einer geeigneten Stelle ein Ausgleich für die entfallene Fläche geschaffen werden. Dieser Ausgleich sollte im Sinne des Gegenstromprinzips in Abstimmung mit der Stadt Wiesbaden erfolgen.

Die derzeitige Überlagerung der Fläche mit einem Vorranggebiet für besondere Klimafunktionen basiert auf der Landesweiten Klimaanalyse für Hessen. Für eine bedarfsdeckende Nutzung im Rahmen der Siedlungsentwicklung ist jedoch eine Herabstufung in ein Vorbehaltsgebiet erforderlich. Da in der Plankarte für die Stadt Wiesbaden lediglich Flächen in dem Umfang der festgelegten Tabellenwerte festgelegt sind und das übrige Stadtgebiet durch weitere regionalplanerische Restriktionen eingeschränkt wird, stehen keine geeigneten Alternativflächen zur Deckung des Siedlungsflächenbedarfs zur Verfügung. Aus Sicht der Landeshauptstadt Wiesbaden ist daher eine Abstufung des Vorranggebiets für besondere Klimafunktionen in ein Vorbehaltsgebiet zwingend erforderlich.

Der Entwurf des Regionalplans lässt eine solche Herabstufung bislang offen und verweist auf die Ergebnisse der Beteiligungsphase.

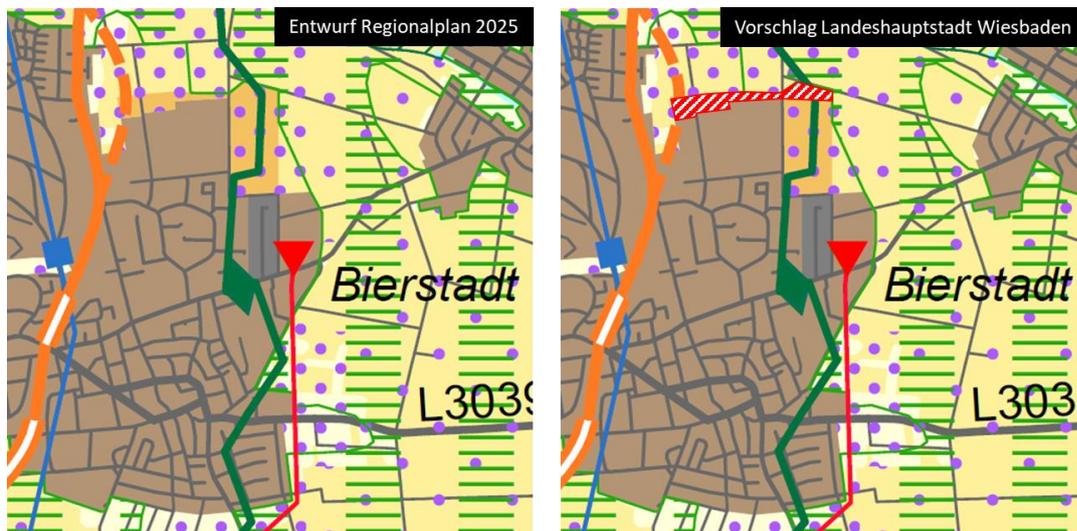


Abbildung 1: Bierstadt-Nord - Vorranggebiete Siedlung, Planung

Die nördlich an die geplante Siedlungserweiterung angrenzenden Gebiete, die bisher als Flächen „Vorranggebiet für Natur und Landschaft“ ausgewiesen waren, sind nun lediglich als „Vorranggebiet Regionaler Grünzug“, bzw. als „Vorranggebiet für Landwirtschaft“ ausgewiesen (siehe Abbildung 2). Diese Änderung stellt eine Verschlechterung für den Naturraum dar und sollte gemäß der Darstellung im Regionalplan aus dem Jahr 2009 dargestellt werden. Zusätzlich entfällt die graphische Darstellung des ausgewiesenen Naturschutzgebiets „Hangwiesen Aussicht/Lerchenberg“, welches als „Vorranggebiet Natur und Landschaft“ kenntlich gemacht werden muss. Im Sinne der anzustrebenden Erhaltung und Ausweitung siedlungsnaher Naturräume sollte die bestehende Ausweisung der Fläche als „Vorranggebiet Regionaler Grünzug“ bis an die geplante Siedlungserweiterung nach Süden ausgeweitet werden.

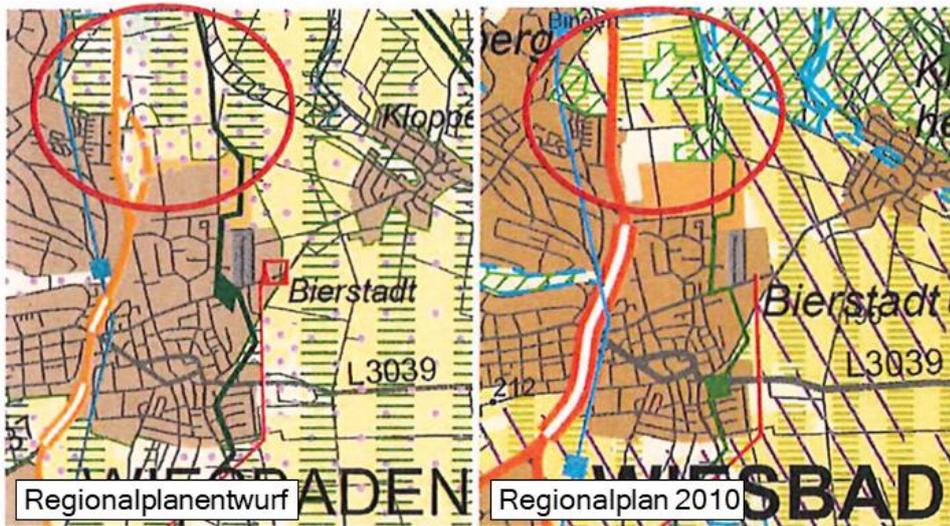


Abbildung 2: Bierstadt-Nord - Regionaler Grünzug

### 3.4.2. Erbenheim-Ost

Die im neuen Regionalplanentwurf vorgeschlagene Fläche als Vorranggebiet Siedlung, Planung wurde bereits in geringerem Umfang im Regionalplan 2010 berücksichtigt. Sie grenzt direkt an den bestehenden Siedlungskörper und prägt mit ihrer Struktur und Nutzung einen klaren Ortsrand.

Es sind jedoch zwei große landwirtschaftliche Vollerwerbsbetriebe betroffen, die beide Pferdehaltung als wesentlichen Betriebszweig betreiben. Durch die Tierhaltung kommt es bei einer Bebauung zwangsläufig zu Konflikten durch Geruch beziehungsweise Lärmbelästigung. Beide Betriebe sind durch die Erweiterung/Einkesselung in ihrer Existenz gefährdet. Hier sind beste Böden mit einer Bodenpunktzahl von über 70 Bodenpunkten betroffen.

Eine mögliche Entwicklung von Wohnbauflächen sollte daher nur in einem behutsamen Rahmen erfolgen. Es wird empfohlen, das Vorranggebiet Siedlung, Planung im Regionalplanentwurf wie folgt zu reduzieren (Reduktion = rot schraffierte Fläche):

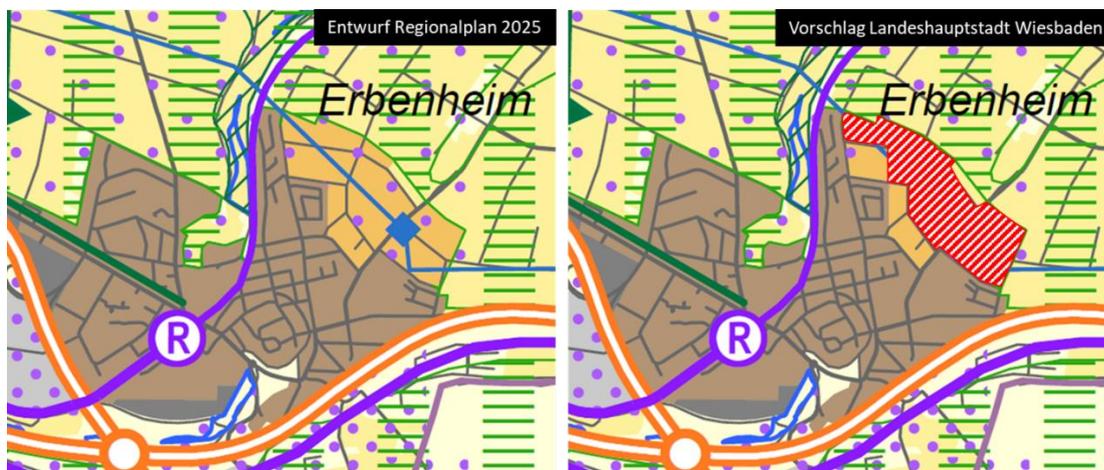


Abbildung 3: Erbenheim-Ost - Vorranggebiete Siedlung, Planung

Um den Siedlungsflächenbedarf von maximal 210 ha zu decken, muss jedoch an einer geeigneten Stelle ein Ausgleich für die entfallenen Flächen geschaffen werden. Dieser Ausgleich sollte im Sinne des Gegenstromprinzips in Abstimmung mit der Stadt Wiesbaden erfolgen.

Mangels Alternativen zur Deckung des Siedlungsflächenbedarfs muss an der Festlegung als Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktionen festgehalten werden.

### 3.4.3. In der Bain

Das im Entwurf des Regionalplans festgelegte Vorranggebiet Siedlung, Planung eignet sich aus städtebaulicher Sicht gut für eine wohnbauliche Entwicklung, da es eine logische Erweiterung des bestehenden Siedlungskörpers darstellt. Die Baulücke im Bereich Hunsrückstraße und Ostring betrifft zwar hochwertige Böden, hier wird aber eine jahrzehntelange Baulücke geschlossen. Die im nordöstlichen Bereich vorgesehene Bebauung, ist mit einer Fläche von rund 5 ha in greifbarer Nähe zu einem landwirtschaftlichen Betrieb mit Tierhaltung. Hier ist neben Konflikten mit der landwirtschaftlichen Produktion ein erheblicher Verlust landwirtschaftlicher Flächen zu befürchten. Es wird daher angeregt, das Vorranggebiet entsprechend den Vorgaben der Landeshauptstadt anzupassen (siehe Reduktion rot schraffierte Fläche).

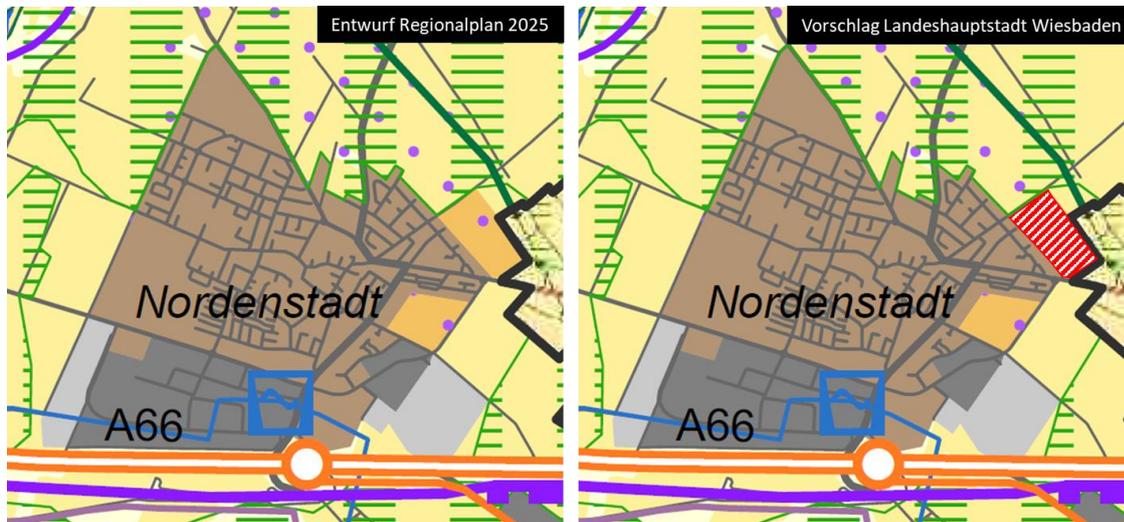


Abbildung 4: Nordenstadt - In der Bain - Vorranggebiete Siedlung, Planung

Um den Siedlungsflächenbedarf von maximal 210 ha zu decken, muss jedoch an einer geeigneten Stelle ein Ausgleich für die entfallenen Flächen geschaffen werden. Dieser Ausgleich sollte im Sinne des Gegenstromprinzips in Abstimmung mit der Stadt Wiesbaden erfolgen

Mangels Alternativen zur Deckung des Siedlungsflächenbedarfs muss an der Festlegung als Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktionen festgehalten werden.

### 3.4.4. Perspektivfläche West (Wohnen)

Die Landeshauptstadt Wiesbaden begrüßt die Aufnahme der „Perspektivfläche West“ als Vorranggebiet Siedlung, Planung, in den Entwurf des Regionalplans. Die Fläche wurde bereits im Stadtentwicklungskonzept Wiesbaden 2030+ (Stadtverordnetenbeschluss vom 8. Mai 2018) als Impulsraum für die zukünftige städtebauliche Entwicklung benannt und leistet aufgrund ihrer Größe einen wesentlichen Beitrag zur Deckung des Wohnraumbedarfs.

Angesichts der Maßstäblichkeit (1:100.000) des Regionalplans sowie der damit einhergehenden, nicht parzellenscharfen Abgrenzung fordert die Landeshauptstadt Wiesbaden, dass der gesamte Bereich oberhalb der Schönaustraße als Vorranggebiet Siedlung, Planung festgelegt wird (vgl. Abbildung 5, rote Umrandung).

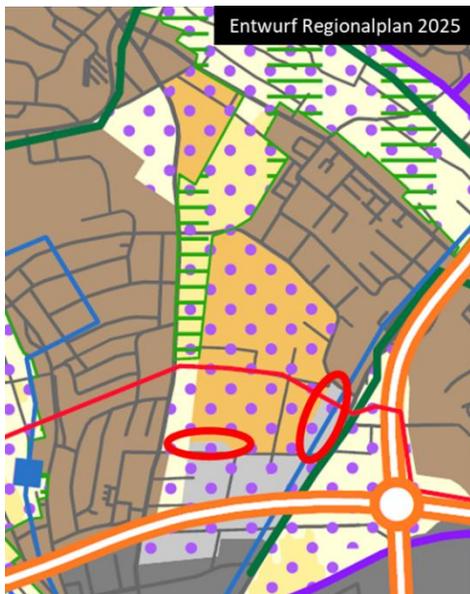


Abbildung 5 Schierstein/Dotzheim- Perspektivfläche West - Vorranggebiete Siedlung, Planung

Da zur Deckung des bestehenden Siedlungsflächenbedarfs nicht ausreichend geeignete Alternativflächen zur Verfügung stehen und die Perspektivfläche West aufgrund ihrer potenziellen Größe sowie ihrer integrierten Lage eine besondere Bedeutung für die Sicherung der Wohnraumflächenbedarfsdeckung hat, ist eine Herabstufung des Vorranggebiets für besondere Klimafunktionen in ein Vorbehaltsgebiet erforderlich.

Im Rahmen eines Strukturkonzepts wurden in dem betreffenden Bereich bereits erste klimaökologische Untersuchungen durchgeführt, die wertvolle Erkenntnisse für eine klimaangepasste Planung und Nutzung liefern. Zudem liegt der Landeshauptstadt Wiesbaden eine gesamtstädtische Klimastudie vor, deren Empfehlungen eine zentrale Grundlage für die vorbereitende sowie verbindliche Bauleitplanung bilden.

Auf Basis der vorhandenen städtischen Klimaanalysen sowie bereits entwickelter klimaangepasster städtebaulicher Konzepte kann davon ausgegangen werden, dass eine klimaresiliente Strukturierung und Bebauung der Fläche möglich sind. Diese gewährleistet einen funktionalen Kaltluftabfluss und trägt zur Minimierung von Überhitzungseffekten bei.

Im weiteren Verlauf der verbindlichen Bauleitplanung sind vertiefende mikroklimatische Untersuchungen erforderlich, um städtebauliche Konzepte zu entwickeln, die eine planungsrechtliche Sicherung klimarelevanter Belange ermöglichen.

### 3.4.5. Ostfeld Stadtquartier

Am 7. Mai 2021 hat die Regionalversammlung Südhessen die Zulassung einer Abweichung von den Zielen des Regionalplans 2010 im Bereich der städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme Wiesbaden Ostfeld beschlossen. In diesem Zusammenhang begrüßt die Landeshauptstadt Wiesbaden die Aufnahme des Stadtquartiers „Ostfeld“ als Vorranggebiet Siedlung, Planung in den Regionalplanentwurf.

Aufgrund der Nähe zum Flugplatz Erbenheim wurde die Stadt im Rahmen des Zielabweichungsverfahrens darauf hingewiesen, dass Wohnnutzungen nur in Bereichen geplant werden dürfen, in denen der fluglärmbedingte Dauerschallpegel tagsüber (Leq 55 dB(A)) und nachts (Leq 50 dB(A)) nicht erreicht oder überschritten wird.

Das Hessische Ministerium für Wirtschaft, Verkehr und Wohnen (HMWW) hat dem Regierungspräsidium Darmstadt am 13. Februar 2025 im Ergebnis einer Fluglärmrechnung für den militärischen Flugplatz Wiesbaden-Erbenheim den Bereich einer fluglärmbedingten

Siedlungsbeschränkung sowie zusätzlich den eines erweiterten Vorsorgegebiets vorgelegt. Die Siedlungsbeschränkung innerhalb der städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme (SEM) hat keine Auswirkungen auf eine zukünftige Bebauung im Ostfeld. Das erweiterte Vorsorgegebiet umfasst einen Teilbereich im Norden des geplanten Stadtquartiers. Beide Gebietskategorien sollen in den neuen Regionalplan Südhessen sowie in den Regionalen Flächennutzungsplan aufgenommen werden. Während Siedlungsbeschränkungsgebiete regelmäßig im Regionalplan Südhessen und auch bereits für zivile Flugplätze in Hessen festgelegt werden, stellt die Festlegung eines erweiterten Vorsorgegebiets eine Neuerung dar. Eine entsprechende Signatur existiert bislang nicht.

Die Landeshauptstadt Wiesbaden weist darauf hin, dass bei der Festlegung des erweiterten Vorsorgegebiets klare Vorgaben mit ausreichendem planerischen Gestaltungsspielraum für die erforderlichen Vorsorgemaßnahmen zum präventiven Lärmschutz getroffen werden sollten. Die Landeshauptstadt muss in die Lage versetzt werden, auf Ebene der kommunalen Bauleitplanung angemessene planerische Lösungen zu entwickeln, die in Abwägungsentscheidungen einfließen können.

Bei der Bauleitplanung muss besonderes Augenmerk auf eine klimasensible Entwicklung der Bauflächen gelegt werden. Dieses Thema wurde auch im Rahmen des städtebaulichen und freiraumplanerischen Ideenwettbewerbs (Preisgerichtssitzung 31.10.2024) intensiv berücksichtigt und ein „Fachgutachten Klima“ für den Bereich erstellt. Derzeit überschneidet sich das geplante Vorranggebiet für Siedlung im Regionalplanentwurf noch mit dem Vorranggebiet für besondere Klimafunktionen. Mangels verfügbarer Alternativflächen zur Deckung des Siedlungsflächenbedarfs und angesichts der besonderen Bedeutung dieser Fläche für die Landeshauptstadt Wiesbaden ist eine Herabstufung des Vorranggebiets für besondere Klimafunktionen zu einem Vorbehaltsgebiet erforderlich.

### 3.4.6. Schmalweg

Aus den Ergebnissen der städtischen Klimastudie, die Ende 2024 von der Stadtverordnetenversammlung beschlossen wurde, geht hervor, dass große Teile der als Vorranggebiet Siedlung, Planung vorgesehenen Fläche eine bedeutende Klimafunktion erfüllen. Vor diesem Hintergrund empfiehlt die Landeshauptstadt Wiesbaden, die Potenzialfläche wieder auf die im derzeit rechtswirksamen Regionalplan Südhessen 2010 dargestellte Größe zu reduzieren (siehe Reduktion rot schraffierte Fläche).

Um der Stadt zu ermöglichen, ihren berechneten Siedlungsflächenbedarf von maximal 210 ha zu decken, sollte jedoch an einer geeigneten Stelle ein Ausgleich für die entfallene Fläche geschaffen werden. Dieser Ausgleich sollte im Sinne des Gegenstromprinzips in enger Abstimmung mit der Stadt Wiesbaden erfolgen.

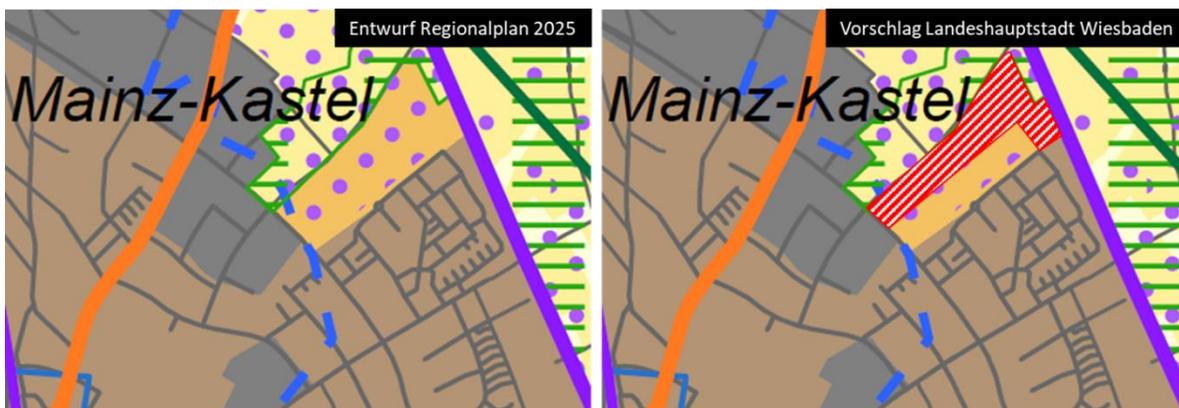


Abbildung 6: Kastel - Schmalweg - Vorranggebiete Siedlung, Planung

Die derzeitige Überlagerung der Fläche mit einem Vorranggebiet für besondere Klimafunktionen basiert auf der Landesweiten Klimaanalyse für Hessen. Für eine städtebauliche Nutzung

im Rahmen der Siedlungsentwicklung ist jedoch eine Herabstufung in ein Vorbehaltsgebiet erforderlich.

Da in der Plankarte für das Stadtgebiet Wiesbaden ausschließlich Flächen in dem Umfang der festgelegten Tabellenwerte dargestellt sind und darüber hinaus weite Teile des Stadtgebiets durch zusätzliche regionalplanerische Restriktionen belegt sind, stehen keine geeigneten Alternativflächen zur Deckung des bestehenden Siedlungsflächenbedarfs zur Verfügung.

Aus Sicht der Landeshauptstadt Wiesbaden ist eine Herabstufung des Vorranggebiets für besondere Klimafunktionen daher zwingend geboten, um den wohnungs- und städtebaulichen Entwicklungszielen der Stadt gerecht zu werden.

Der aktuelle Entwurf des Regionalplans lässt eine entsprechende Herabstufung bislang offen und verweist auf die Ergebnisse der Beteiligungsphase.

### **3.4.7. Im Sampel**

Die als Vorranggebiet Siedlung, Planung im Regionalplanentwurf festgelegte Fläche ist im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Landeshauptstadt Wiesbaden bereits als Wohnbaufläche berücksichtigt. In diesem Zusammenhang begrüßt die Landeshauptstadt Wiesbaden die Aufnahme in den Regionalplanentwurf.

Derzeit überschneidet sich das geplante Vorranggebiet für Siedlung im Regionalplanentwurf noch mit dem Vorranggebiet für besondere Klimafunktionen. Mangels Alternativflächen zur Deckung des Siedlungsflächenbedarfs wird jedoch eine Abstufung des Vorranggebiet für besondere Klimafunktionen zum Vorbehaltsgebiet erforderlich.

## **3.5. Gebiete und Flächen für gewerblich/industrielle Nutzungen**

Ein Wirtschaftsstandort wie die hessische Landeshauptstadt Wiesbaden benötigt verfügbare Gewerbeflächen. Durch Gewerbeflächen und damit Firmensitze werden Gewerbesteuererinnahmen (470 Mio. Euro in 2024 machen einen Anteil von 27% des städtischen Haushaltes aus) und Arbeitsplätze erst ermöglicht. Ohne verfügbare Gewerbeflächenpotentiale für die Ansiedlung neuer Unternehmen und die Erweiterung bestehender Firmen am Standort gibt es keine Flexibilität, keinen Raum für die Ansiedlung und die Veränderung von Bestandsunternehmen, wodurch die Wettbewerbsfähigkeit gegenüber Nachbarkommunen, die Einnahmensituation und Arbeitsplätze stark gefährdet werden.

Flächenkonkurrenzen zwischen Wohnen und Gewerbe sind schädlich für die soziale und nachhaltige Stadtentwicklung. Daher wird daneben in diesem Zusammenhang die Möglichkeit begrüßt, nach 3.3.2.2. erhöhten Wohnbedarfen durch erleichterte Umnutzung gewerblicher Bestandsflächen Rechnung tragen zu dürfen. Dies kann aber nur dann zu einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung beitragen, wenn die dadurch ausgelösten gewerblichen Flächenbedarfe an anderer Stelle ebenfalls Berücksichtigung finden, was augenscheinlich nicht im Planwerk angemessen der Fall ist.

Im aktuellen Entwurf des Regionalplans Südhessen ist die Ausweisung von Vorranggebieten Industrie und Gewerbe, Planung, an den Wohnbauflächenbedarf der einzelnen Kommunen gekoppelt, welcher wiederum aus den jeweiligen Bevölkerungsprognosen abgeleitet wird. In Anlehnung daran werden Gebiete und Flächen als Obergrenze für die gewerbliche Flächeninanspruchnahme definiert (= maximaler Siedlungsflächenbedarf für Gewerbenutzungen). Für die Ermittlung der Gewerbeflächenkulisse werden überdies unterschiedliche Kriterien zugrunde gelegt, welche von den gewerblichen Planungsflächen erfüllt werden müssen. Hierzu zählen die Lage in einer Fläche der Innenentwicklung, die Nähe zu bestehenden oder geplanten schienengebundenen ÖPNV-Haltestellen, die Nähe zu Autobahnanschlüssen, die Lage im Siedlungsbeschränkungsgebiet des Frankfurter Flughafens, die Lage im Korridor entlang von Höchstspannungsfreileitungen, ein vorhandener Schienenanschluss für

Güterverkehre sowie die Nähe zu KV-Terminals (Umschlagsterminals für den kombinierten Verkehr zwischen Straße und Schiene).

Somit wird der zukünftige Gewerbeflächenbedarf der Kommunen im Entwurf des Regionalplans Südhessen zum einen aus der Nachfrage (Wohnbauflächenbedarf bzw. Bevölkerungsprognose) und zum anderen aus dem zur Verfügung stehenden Flächenpotenzial der Kommunen (Ermittlung der Gewerbeflächenkulisse anhand von Ausschlusskriterien) abgeleitet.

Grundsätzlich besteht fortlaufend die Gefahr, Wiesbadener Unternehmen am Wirtschaftsstandort zu verlieren, wenn diese keine entsprechenden Flächen für Expansionszwecke finden. Die noch unveröffentlichten Ergebnisse der im Rahmen des Gewerbeflächenentwicklungskonzeptes gemachten Befragung der Unternehmen am Standort verdeutlichen, dass 38% der befragten Unternehmen mit Expansionsbestrebungen in Betracht ziehen, ihr Unternehmen aus Wiesbaden zu verlagern, sollten sie am Standort keine geeigneten Flächen finden. Insgesamt wird seitens der befragten Wiesbadener Unternehmen ein Flächenbedarf in Höhe von ca. 18-24 Hektar für Erweiterungen oder Verlagerungen innerhalb des Stadtgebietes angemeldet. Da die Befragung nur einen Ausschnitt der Wiesbadener Unternehmerschaft repräsentiert (rd. 10 % Rücklaufquote bei ca. 4.000 angeschriebenen Unternehmen), dürfte dieser Wert in Realität deutlich höher ausfallen. Insgesamt wurde alleine für das Jahr 2023 eine Flächennachfrage von 200 Hektar für gewerbliche Nutzungen erfasst.

Gerade die geplante Schaffung des neuen Gewerbeparks „In der Lach“ durch die Gemeinde Hofheim in der Größe von 21 Hektar direkt an der A66 in der Nähe von Wiesbaden stellt ein erhebliches Risiko für Unternehmensabwanderungen dar. Auch Bestrebungen der Gemeinde Walluf zur Gewerbegebietsentwicklung „Walluf-Ost“ in der Größe von 7,5 Hektar belegen, dass fast ein Viertel (rd. 4,4 ha) der von der Gemeinde Walluf dokumentierten Flächennachfrage auf Bestandsunternehmen mit Sitz in Wiesbaden entfallen. Somit zeigt die hohe Aktivität zur Entwicklung von neuen Gewerbeflächen der Nachbargemeinden, dass ein entsprechendes Firmeninteresse und signifikanter Handlungsdruck bestehen.

Aufgrund der aktuellen Flächensituation wurde erstmalig ein Gewerbeflächenentwicklungskonzept (GEKO) für die LHW ausgearbeitet, welches am 3. Juli 2025 durch die Stadtverordnetenversammlung als städtebauliches Entwicklungskonzept beschlossen wurde. Darin werden der aktuelle Status Quo des eklatanten Gewerbeflächenmangels und die nur geringe Zahl an verfügbaren Potentialflächen der LHW dokumentiert, sowie die zukünftige Flächennachfrage ermittelt. Laut GEKO beträgt der finale Gewerbeflächenbedarf nach dem GIFPRO-Modell in Wiesbaden bis zum Jahr 2035 162,9 - 182,9 Hektar. Mit Entwicklungshorizont bis 2040 konnte ein Bedarf in Höhe von rd. 229,6 - 272,3 Hektar ermittelt werden.

Im Unterschied zur Vorgehensweise im Entwurf des Regionalplans Südhessen wird der Flächenbedarf über das GIFPRO-Modell rein nachfragebasiert ermittelt. Nicht berücksichtigt wird die maximal für eine Gewerbeflächenentwicklung zur Verfügung stehende Fläche einer Kommune (im Regionalplanentwurf über eine Auswahl von Ausschlusskriterien ermittelt).

Auch die wirtschaftliche Bedeutung der Ansiedlung neuer Unternehmen am Wirtschaftsstandort Wiesbaden ist hervorzuheben, da diese zusätzlichen Arbeitsplätze und zusätzliche Einnahmen für die Landeshauptstadt Wiesbaden bedeuten. Angesichts der sehr hohen Gewerbeflächenknappheit und des für die Zukunft prognostizierten hohen Gewerbeflächenbedarfs des Wirtschaftsstandortes Wiesbaden ist es uns ein besonderes Anliegen, die besondere Bedeutung der Ausweisung neuer Gewerbeflächen im Rahmen der Flächennutzungsplanung 2040 zu betonen.

Besonders großes Potenzial wird in der „Erweiterung Max-Planck-Park“ im Ortsbezirk Delkenheim gesehen. Diese Fläche zeichnet sich insbesondere durch den direkten Autobahnananschluss (A66) sowie die zukünftige schienengebundene Anbindung im Rahmen des Großprojekts „Wallauer Spange“ aus, was ihr ein Alleinstellungsmerkmal verleiht.

Zur Einschätzung der Bedeutung ein Vergleich zum bestehenden Gewerbegebiet Delkenheim und dessen herausragender Bedeutung für den Wirtschaftsstandort Wiesbaden: Die Firmen im Stadtteil Delkenheim erwirtschaften die höchsten Gewerbesteuererinnahmen der Stadt Wiesbaden im Vergleich zu anderen Stadtteilen. Insgesamt belegt dies die hohe Attraktivität und Qualität des Standortes und der dort ansässigen Firmen.

Eine entsprechende „Erweiterung Max-Planck-Park“ in etwa der gleichen Flächengröße wie die des bestehenden Gewerbegebietes ist somit essentiell im Kontext von zusätzlichen Einnahmen und der Schaffung von Arbeitsplätzen und sollte daher höchste Priorität erhalten.

Im Regionalplanentwurf sind die Vorranggebiete Industrie und Gewerbe, Bestand und Planung, als Flächen vorgesehen, die hauptsächlich für Nutzungen bestimmt sind, die nach den §§ 8 und 9 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) ausschließlich in Industrie- und Gewerbegebieten zulässig sind, da sie das Wohnen wesentlich stören oder mit diesem unvereinbar sind. Zudem dienen diese Gebiete der Ausweisung von Sonderbauflächen und -gebieten sowie anderen Flächen mit einem entsprechenden „gewerblichen Charakter“.

Die Landeshauptstadt Wiesbaden bittet darum, den Begriff „gewerblicher Charakter“ im Regionalplan eindeutig zu definieren. Es muss präzise geklärt werden, welche Nutzungen unter diesen Begriff fallen, um auf Ebene der Bauleitplanung eine klare und fehlerfreie Zuordnung von Sondergebieten in den Vorranggebieten Industrie und Gewerbe vornehmen zu können.

Aus Sicht der Landeshauptstadt Wiesbaden ist eine Ausweisung und Entwicklung neuer potentieller Gewerbeflächen dringend notwendig. Dabei muss allerdings die Perspektive des Umweltschutzes angemessen berücksichtigt werden.

### **3.5.1. Kalkofen (Behördenstandort BKA)**

Die Realisierung des neuen BKA-Standorts in Wiesbaden hat hohe Priorität, um die wichtige Behörde vor Ort zu halten. Am 7. Mai 2021 hat die Regionalversammlung Südhessen die Zulassung einer Abweichung von den Zielen des Regionalplans 2010 im Bereich der städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme Wiesbaden Ostfeld beschlossen. In diesem Zusammenhang wird die Aufnahme der Fläche als geplantes Vorranggebiet Industrie und Gewerbe im Entwurf des Regionalplans angestrebt.

Auf kommunaler Ebene ist vorgesehen, das Gebiet im aktuell in der Neuaufstellung befindlichen Flächennutzungsplan als Sonderbaufläche auszuweisen. Das Bebauungsplanverfahren befindet sich derzeit in der Vorbereitung. Da Sonderbauflächen in Vorranggebieten für Industrie und Gewerbe gemäß Regionalplanentwurf nur dann zulässig sind, wenn sie einen gewerblichen Charakter im Sinne des Ziels Z3.3.1-1 aufweisen, muss klar definiert werden, was unter „gewerblichem Charakter“ zu verstehen ist. Eine präzise Definition dieses Begriffs fehlt bisher, was zu Unsicherheiten hinsichtlich der Zulässigkeit eines reinen Behördenstandorts in einem Vorranggebiet für Industrie und Gewerbe führt, ohne dass ein Zielabweichungsverfahren erforderlich wäre. Aus diesem Grund wird empfohlen, hier eine eindeutige Regelung aufzunehmen.

Zudem sollte im Hinblick auf die Anrechnung des rund 30 ha großen Gebiets auf den maximalen Siedlungsflächenbedarf eine klare Ausnahme definiert werden. Diese Ausnahme ist erforderlich, da das Gebiet als bedeutender Bundesbehördenstandort nicht für eine wohn- oder gewerbliche Nutzung durch die Landeshauptstadt Wiesbaden zur Verfügung steht. Wird diese Ausnahme jedoch nicht geregelt, geht ein erheblicher Teil der Bedarfswerte für die genannten Nutzungen verloren, was zu einer Einschränkung der gewerblichen Entwicklungsmöglichkeiten der Landeshauptstadt führen würde.

Mangels verfügbarer Alternativflächen zur Deckung des Gewerbeflächenbedarfs und angesichts der besonderen Bedeutung dieser Fläche für die Landeshauptstadt Wiesbaden ist eine

Herabstufung des Vorranggebiets für besondere Klimafunktionen zu einem Vorbehaltsgebiet erforderlich.

### 3.5.2. Scharr

Die im Entwurf des Regionalplans als Vorranggebiet für Industrie und Gewerbe, Planung festgelegte Fläche entspricht den städtebaulichen Entwicklungszielen der Landeshauptstadt Wiesbaden. Sie ist im Stadtentwicklungskonzept Wiesbaden 2030+ Teil des Impulsraums „Gewerbe entlang der A66“. Die Landeshauptstadt Wiesbaden begrüßt dementsprechend die Umwidmung der Fläche von einem Vorranggebiet für Siedlung, Planung hin zu einem Vorranggebiet für Industrie und Gewerbe, Planung.

Mangels Alternativflächen zur Deckung des Gewerbeflächenbedarfs ist eine Abstufung des Vorranggebiets für besondere Klimafunktionen zum Vorbehaltsgebiet erforderlich.

### 3.5.3. Hainweg

Im rechtswirksamen Regionalplan Südhessen 2010 ist die Fläche bereits als Vorranggebiet für Industrie und Gewerbe, Planung festgelegt. Die Übernahme dieser Fläche in den Entwurf des neuen Regionalplans wird ausdrücklich begrüßt, da sie im Einklang mit dem Stadtentwicklungskonzept „Wiesbaden 2030+“ steht. Die Erweiterung des bestehenden Gewerbegebiets führt zu einer Begradigung der „Siedlungslinie“ und stellt somit eine sinnvolle und zukunftsorientierte Gewerbeflächenentwicklung dar, trotz der dort vorzufindenden guten ackerbaulichen nutzbaren Böden.

Da der Regionalplan keine parzellenscharfe Festlegung trifft, wird jedoch eine Erweiterung des Vorranggebiets bis hin zur A66 empfohlen, um den Ortsrand von Nordenstadt städtebaulich sinnvoll abzurunden (siehe pink schraffierte Fläche).

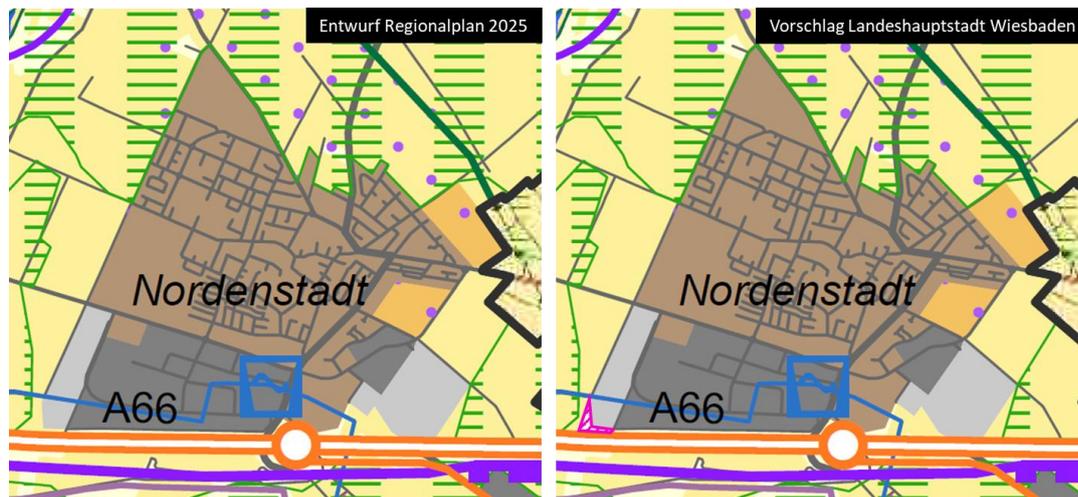


Abbildung 7: Nordenstadt - Hainweg - Vorranggebiet für Industrie und Gewerbe, Planung

### 3.5.4. In der Pitz

Im rechtswirksamen Regionalplan Südhessen 2010 ist die Fläche bereits als Vorranggebiet für Industrie und Gewerbe, Planung festgelegt. Die Übernahme dieser Fläche in den Entwurf des neuen Regionalplans wird ausdrücklich begrüßt, da sie den städtebaulichen Entwicklungszielen der Landeshauptstadt Wiesbaden entspricht. Das Vorranggebiet wird im Stadtentwicklungskonzept Wiesbaden 2030+ als Teil des Impulsraums „Gewerbe entlang der A66“ berücksichtigt.

Da der Regionalplan keine parzellenscharfe Festlegung trifft, wird jedoch eine Erweiterung des Vorranggebiets bis hin zur A66 empfohlen, um den Ortsrand von Nordenstadt städtebaulich sinnvoll abzurunden. Der Bereich „Stegwiese“ ist demzufolge in die Planung des Gewerbegebiets zu integrieren (siehe pink schraffierte Fläche).

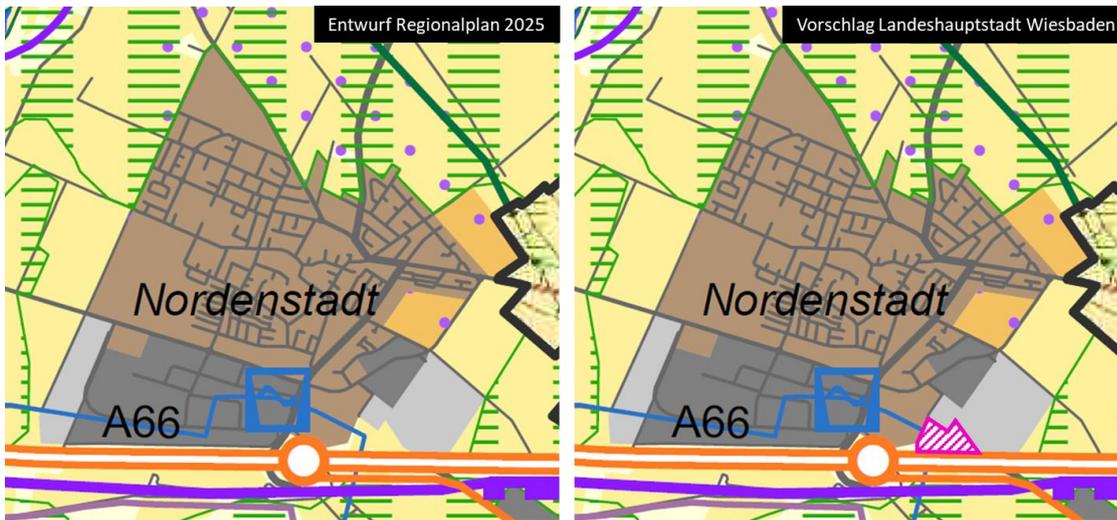


Abbildung 8: Nordenstadt - In der Pitz - Vorranggebiet für Industrie und Gewerbe, Planung

### 3.5.5. Perspektivfläche West (Gewerbe)

Die Landeshauptstadt Wiesbaden bewertet die im Regionalplanentwurf 2025 vorgesehene Festlegung eines Vorranggebiets für Industrie und Gewerbe, Planung im Ortsbezirk Schierstein kritisch.

Der betroffene Bereich ist überwiegend durch landwirtschaftliche Betriebe geprägt, deren Bewirtschaftungsflächen durch die geplante Ausweisung erheblich beeinträchtigt würden. Eine Realisierung des Vorranggebiets an diesem Standort würde die Existenz dieser Betriebe nachhaltig gefährden. Die Landeshauptstadt Wiesbaden spricht sich daher gegen die Festlegung eines Vorranggebiets für Industrie und Gewerbe, Planung an diesem Standort aus.

Um den Gewerbeflächenbedarf von maximal 98 ha zu decken, muss jedoch an einer geeigneten Stelle ein Ausgleich für die entfallene Fläche geschaffen werden. Dieser Ausgleich sollte im Sinne des Gegenstromprinzips in Abstimmung mit der Stadt Wiesbaden erfolgen. Da derzeit ein neuer Flächennutzungsplan erarbeitet wird, ist eine koordinierte, standortbezogene und nachhaltige Lösung im Dialog zwischen Kommunal- und Regionalplanung anzustreben.

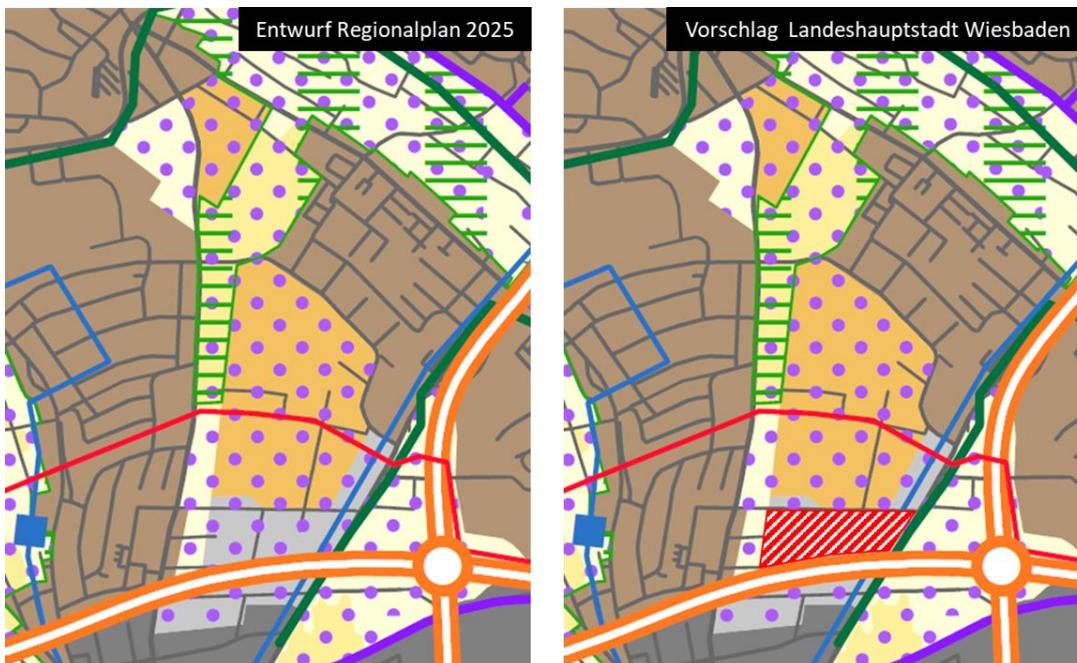


Abbildung 9 Schierstein-Perspektivfläche West- Vorranggebiet für Industrie und Gewerbe, Planung

Durch den Wegfall des Vorranggebiets für Industrie und Gewerbe, Planung im südlichen Bereich der Perspektivfläche West entfällt die Notwendigkeit, das dort ausgewiesene Vorranggebiet für besondere Klimafunktionen zu einem Vorbehaltsgebiet herabzustufen. Dadurch kann die dort vorhandene Kaltluftentstehungsfläche dauerhaft gesichert werden, was einen bedeutenden Beitrag zum regionalen Klimaschutz und zur Stabilisierung des lokalen Mikroklimas leistet. Darüber hinaus sollen anstelle des Vorranggebiets Industrie und Gewerbe, Planung die Festlegungen des derzeit rechtswirksamen Regionalplans 2010 übernommen werden.

### 3.6. Vorranggebiet Bund

Im Ziel Z3.7.1 werden Flächen ab einer Größe von 10 ha außerhalb der Vorranggebiete Siedlung, Bestand und der Vorranggebiete Industrie und Gewerbe, Bestand, als Vorranggebiete Bund festgelegt. In der Konsequenz ist die geplante BKA-Fläche mit der Sondernutzung auch im Regionalplanentwurf festzulegen. Wir gehen davon aus, dass diese dann nicht auf die maximalen Siedlungsflächenbedarfe angerechnet wird.

### 3.7. Divergenzen zwischen rechtswirksamen FNP und Entwurf des Regionalplans Südhessen

Zwischen den Darstellungen des derzeit wirksamen Flächennutzungsplans der Landeshauptstadt Wiesbaden (FNP 2010) und dem Entwurf des Regionalplans 2024 bestehen in einigen Siedlungsbereichen noch Divergenzen. Die Darstellungen sind entsprechend anzupassen, um eine einheitliche und abgestimmte Planungsgrundlage zu gewährleisten.

#### 3.7.1. Lange Seegewann, Delkenheim

Zur Deckung des steigenden Wohnraumbedarfs wurde der Planbereich in Delkenheim als Siedlungsgebiet entwickelt. Die planungsrechtliche Voraussetzung wurde über die Aufstellung des Bebauungsplans „Lange Seegewann“ geschaffen (in Kraft getreten gemäß § 10 (3) BauGB am 20.01.2022. Eine Flächennutzungsplanänderung war nicht erforderlich. Der derzeit rechtswirksame Regionalplan Südhessen 2010 legt das Gebiet als Vorranggebiet Siedlung, Planung fest.

Der Entwurf des Regionalplans Südhessen 2024 weist den Planbereich nun wieder als Vorranggebiet für die Landwirtschaft aus. Der Bereich ist entsprechend als Vorranggebiet Siedlung, Bestand darzustellen.



Abbildung 10: Delkenheim - Lange Seegewann - Vorranggebiete Siedlung, Bestand

#### 3.7.2. Östlich der Kurt-Hebach-Straße, Mainz-Kastel

Zur weiteren Entwicklung des Gewerbegebiets „Petersweg-Ost“ wurde die Verlagerung eines landwirtschaftlichen Betriebs erforderlich. Die planungsrechtlichen Voraussetzungen wurden über eine Änderung des Flächennutzungsplans und die Aufstellung eines Bebauungsplans geschaffen. Der Planbereich wird seit der Flächennutzungsplanänderung als „Gemischte Baufläche“ dargestellt (Wirksamkeit gemäß § 6 (5) BauGB am 27.06.2016).

Der Entwurf des Regionalplans Südhessen weist den Planbereich immer noch als „Vorranggebiet für die Landwirtschaft“, „Vorranggebiet Regionaler Grünzug“ und als „Vorranggebiet

für besondere Klimafunktionen“ aus. Der Bereich ist den Darstellungen des Flächennutzungsplans entsprechend als Vorranggebiet Siedlung, Bestand darzustellen.



Abbildung 11: Kastel - Östlich der Kurt-Hebach-Straße - Vorranggebiet Siedlung, Bestand

### 3.7.3. Südlich der Waldhofstraße, Mainz-Kostheim

In dem 9 Hektar großen Planbereich „Südlich der Waldhofstraße“ war ein erheblicher Rückgang gewerblicher Nutzungen durch Betriebsaufgaben zu verzeichnen. Zur Gewährleistung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung wurde diesem Strukturwandel planungsrechtlich Rechnung getragen und der Flächennutzungsplan sowie Bebauungsplan entsprechend geändert.

Der Entwurf des Regionalplans Südhessen 2024 weist den Planbereich noch als Vorranggebiet Industrie und Gewerbe aus. Der Bereich ist den Darstellungen des Flächennutzungsplans entsprechend als Vorranggebiet Siedlung, Bestand darzustellen.

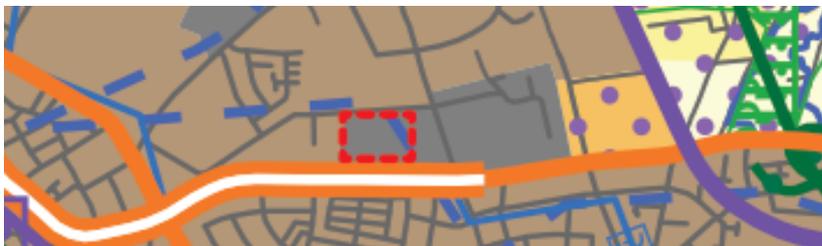


Abbildung 12: Kostheim - Südlich der Waldhofstraße - Vorranggebiet Siedlung, Bestand

### 3.7.4. Recyclinganlage Dyckerhoffbruch

Zu den Ausführungen siehe Kapitel 8.2 „Abfall“.



Abbildung 13: Recyclinganlage Dyckerhoffbruch

### 3.7.5. Im Wiesengrund - Bürgerhaus Dotzheim

Zur Deckung des erhöhten Bedarfs an Veranstaltungsräumen wurde südöstlich des alten Dotzheimer Ortskerns auf dem ehemaligen Kerbeplatz im Wiesengrund, ein Neubau mit Veranstaltungsräumen errichtet. Die planungsrechtlichen Voraussetzungen wurden über eine Änderung des Flächennutzungsplans und die Aufstellung des Bebauungsplans „Im Wiesengrund - Bürgerhaus Dotzheim“ geschaffen.

Der Entwurf des Regionalplans Südhessen 2024 weist den Planbereich als Vorranggebiet Regionaler Grünzug sowie Vorbehaltsgebiet für Landwirtschaft aus und wird von einem Vorranggebiet für besondere Klimafunktionen überlagert. Der Bereich ist entsprechend als Vorranggebiet Siedlung, Bestand darzustellen und auf die Festlegung als Vorranggebiet für besondere Klimafunktionen zu verzichten.

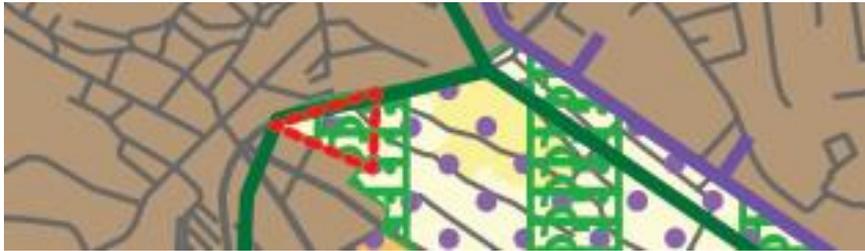


Abbildung 14: Dotzheim - Bürgerhaus - Vorranggebiet Siedlung, Bestand

### 3.7.6. Elisabeth-Selbert-Schule, Dotzheim

Der Zuwachs der Bevölkerung in Wiesbaden und die damit verbundenen steigenden Schülerzahlen erforderte die Erweiterung von vorhandenen Schulen. Daraufhin wurde eine Machbarkeitsstudie für den Neubau eines Gymnasiums in Dotzheim zwischen Stegerwaldstraße und Willi-Werner-Straße erstellt. Die planungsrechtlichen Voraussetzungen wurden über eine Änderung des Flächennutzungsplans und die Aufstellung des Bebauungsplans „Elisabeth-Selbert-Schule an der Stegerwaldstraße“ geschaffen.

Der Entwurf des Regionalplans Südhessen 2024 weist den Planbereich als Vorbehaltsgebiet für Landwirtschaft aus und wird von einem von einem Vorranggebiet für besondere Klimafunktionen überlagert. Der Bereich ist den Darstellungen des Flächennutzungsplans entsprechend als Vorranggebiet Siedlung, Bestand darzustellen und auf die Festlegung als Vorranggebiet für besondere Klimafunktionen zu verzichten.



Abbildung 15: Dotzheim - Elisabeth-Selbert-Schule - Vorranggebiet Siedlung, Bestand

### 3.7.7. Gartencenter, Bierstadt

Der Bereich ist im wirksamen Flächennutzungsplan 2010 als Sonderbaufläche „Gartenbau“ und als Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Dauerkleingärten“ dargestellt. Der Entwurf des Regionalplans Südhessen 2024 legt den Planbereich jedoch als Vorranggebiet Regionaler Grünzug sowie als Vorbehaltsgebiet für Landwirtschaft fest. Zudem wird das Gebiet von einem Vorranggebiet für besondere Klimafunktionen überlagert.

Da Sonderbauflächen, die mit einer Wohnnutzung vereinbar sind, gemäß Z3.2.1-1 des Regionalplanentwurfs in Vorranggebieten für Siedlung, Bestand und Planung zulässig sind, ist der Bereich als Vorranggebiet Siedlung Bestand festzulegen und so die Darstellung im Regionalplan an den rechtswirksamen FNP der Stadt anzupassen.

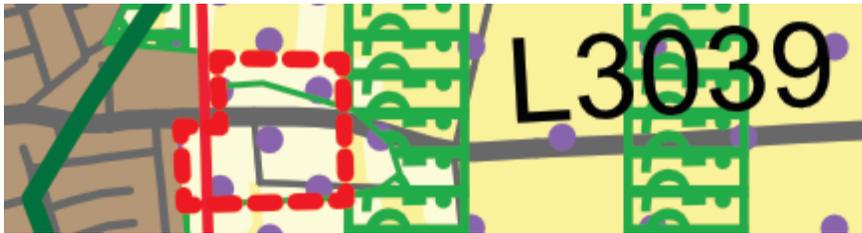


Abbildung 16: Bierstadt - Gartencenter - Vorranggebiet Siedlung, Bestand

### 3.7.8. Südlich der Feuerwehr, Igstadt

Der Bereich ist im rechtswirksamen Flächennutzungsplan 2010 als Wohnbaufläche, Planung dargestellt. Der Entwurf des Regionalplans Südhessen 2024 stuft den Planbereich jedoch als Vorranggebiet für Landwirtschaft ein. Die Darstellung ist im Regionalplan an den rechtswirksamen FNP der Stadt anzupassen und die Fläche als Vorranggebiet Siedlung, Planung festzulegen.



Abbildung 17: Igstadt - Südlich der Feuerwehr - Vorranggebiet Siedlung, Planung

## 3.8. Beabsichtigte städtebauliche Entwicklungen

### 3.8.1. Neuaufstellung Flächennutzungsplan 2040

Am 31. Oktober 2019 hat die Stadtverordnetenversammlung den Beschluss zur Aufstellung eines neuen Flächennutzungsplans für Wiesbaden gefasst. Der Vorentwurf soll im Jahr 2026 in die politischen Beratungen eingebracht werden. Aufgrund des Gegenstromprinzips zwischen Regionalplanung und kommunaler Bauleitplanung besteht eine enge wechselseitige Abhängigkeit der beiden Planwerke.

Die im Flächennutzungsplanprozess getroffenen Entscheidungen spiegeln den planerischen und politischen Willen der Landeshauptstadt Wiesbaden wider. Es ist daher unabdingbar, dass diese auch in der Neuaufstellung des Regionalplans im Rahmen einer zweiten Offenlage berücksichtigt werden.

Im Zuge der Neuaufstellung des Flächennutzungsplans wurden verschiedene Fachkonzepte entwickelt, darunter ein Gewerbeflächenentwicklungskonzept, das den zukünftigen Bedarf an Gewerbeflächen prognostiziert und mit den vorhandenen Flächenpotenzialen abgeglichen hat. Dabei wurde deutlich, dass im Stadtgebiet Wiesbaden ein erheblicher Mangel an geeigneten Gewerbeflächen besteht, der durch die im Regionalplan neu festgelegten Vorranggebiete für Industrie und Gewerbe nicht ausreichend gedeckt werden kann. Der über das GIFPRO-Modell (auf Basis der Beschäftigtenzahlen von 2022) prognostizierte Gewerbeflächenbedarf für die LHW bis zum Jahr 2035 ist bereits mehr als doppelt so hoch, wie die im Regionalplanentwurf neu ausgewiesenen Industrie- und Gewerbeflächen, für welche wiederum kein spezifischer Planungshorizont angegeben wird. Da in der Regionalplanung i. d. R. mit noch längeren Planungszeiträumen gerechnet wird und gemäß GIFPRO-Modell auch nach 2035 mit einem weiteren Anstieg des Gewerbeflächenbedarfs in Wiesbaden zu rechnen ist, wird die Differenz zwischen den beiden Prognosen im weiteren Zeitverlauf tendenziell noch

größer ausfallen. Damit wird ersichtlich, dass rein nachfragebasiert und auch nach Abzug der geringen Innenentwicklungspotenziale in den bestehenden Gewerbegebieten für die Zukunft mit einem deutlich höheren Gewerbeflächenbedarf in Wiesbaden zu rechnen ist, als es die Zahlen im Entwurf des Regionalplans Südhessen vermuten lassen.

Auch vor dem Hintergrund der Lage Wiesbadens innerhalb einer der wirtschaftsstärksten Regionen Deutschlands, der außerordentlich positiven Beschäftigtenentwicklung der letzten Jahre und der Funktion Wiesbadens als Landeshauptstadt und Oberzentrum ist der im Regionalplanentwurf ermittelte Industrie- und Gewerbeflächenbedarf für Wiesbaden als deutlich zu niedrig einzuschätzen.

Hinsichtlich der räumlichen Verteilung der Vorranggebiete Industrie und Gewerbe, Planung, ist des Weiteren anzuführen, dass sich die geplanten Erweiterungsflächen zumeist in unmittelbarer Nähe zu den bestehenden Gewerbegebieten befinden, was grundsätzlich zu befürworten ist. Allerdings werden bei der Neuausweisung der Industrie und Gewerbeflächen im Regionalplan nicht die städtebaulichen Zielsetzungen der LHW berücksichtigt, welche für einen Teil der ausgewiesenen Flächen bereits andere Nutzungen (z.B. Flächen für Bundes- und Landesbehörden wie das BKA) vorsehen. Für die Identifizierung der Vorranggebiete Industrie und Gewerbe, Planung, in Wiesbaden wurden im Regionalplanentwurf vornehmlich harte Standortfaktoren, wie die Nähe zu gewissen Infrastruktureinrichtungen berücksichtigt. Dies lässt außer Acht, dass gewisse Bereiche (z.B. südlich Erbenheim und Teilbereiche des Impulsraum West) aufgrund möglicher Nutzungskonflikte für eine zukünftige Gewerbeflächenentwicklung nur bedingt in Frage kommen.

Aufgrund der Nähe zum geplanten Haltepunkt bieten die Flächen im Bereich der Wallauer Spange bzw. am Max-Planck-Park optimale Voraussetzungen für eine gezielte und nachhaltige Weiterentwicklung Wiesbadens als Wirtschaftsstandort. Daher sollten aufgrund der Wallauer Spange Entwicklungsoptionen in Delkenheim und Nordenstadt offengehalten werden. Im Rahmen der laufenden Flächennutzungsplanung 2040 wird die Landeshauptstadt Wiesbaden ein eigenes Flächenkonzept erstellen. Anregungen zu etwaigen Flächenausweisungen, die über die im Entwurf des Regionalplans Südhessen ausgewiesenen Vorranggebiete hinausgehen, werden im Rahmen der zweiten Offenlage geäußert. Im weiteren Verfahren wird eine enge Abstimmung zwischen Regionalplanung und Bauleitplanung empfohlen, um einer nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung im Stadtgebiet gerecht zu werden.

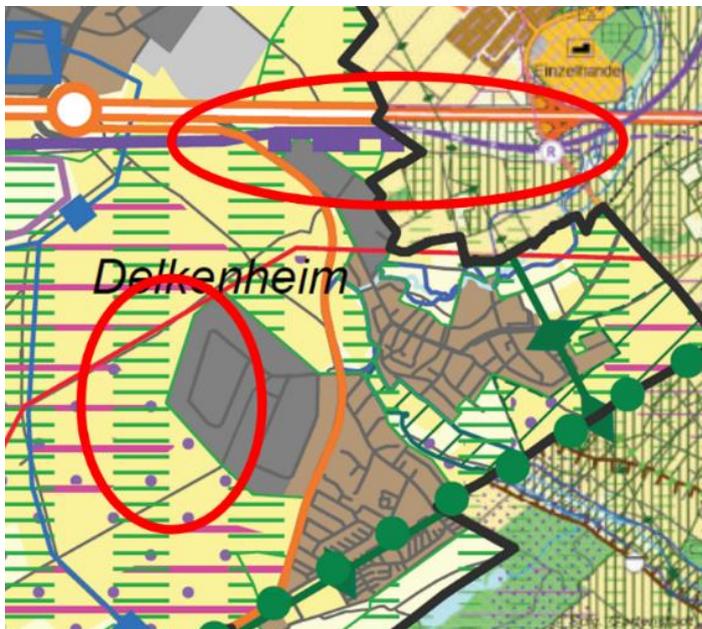


Abbildung 18: Delkenheim - Max-Planck-Park - Vorranggebiet für Industrie und Gewerbe, Planung

### 3.8.2. Clemensareal

Für das Clemensareal wird aktuell neues Baurecht für eine Fläche von insgesamt ca. 4,5 ha geschaffen. Die Festsetzungen werden Wohnnutzungen i.V.m. gewerblichen Nutzungen in den EG-Zonen vorsehen. Zusätzlich soll gem. den Vorgaben aus dem Wettbewerbsverfahren eine Schule innerhalb des Areals errichtet werden.

Es wird angeregt die jetzt als „Vorranggebiet Gewerbe, Bestand“ dargestellten Bereiche in „Vorranggebiet Siedlung Bestand“ umzuwidmen. Perspektivisch soll eine vergleichbare Entwicklung auch nördlich des Areals und östlich der Wiesbadener Str. in Frage kommen. Auch für diese Flächen wird eine Umwidmung zu „Vorranggebiet Siedlung Bestand“ angeregt.

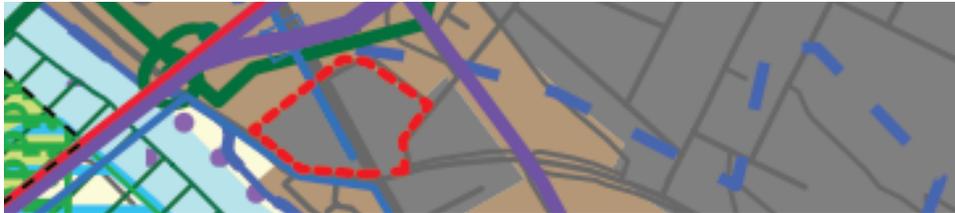


Abbildung 19: Kastel - Clemensareal - Vorranggebiet Siedlung, Bestand

### 3.8.3. Bahnhofsquartier Biebrich

Die Landeshauptstadt Wiesbaden verfolgt den Ansatz einer nachhaltigen Stadtentwicklung und hat hierfür spezifische Spielregeln festgelegt. Diese beinhalten die Schaffung eines zukunftsfähigen Quartiers. Ein Beispiel dafür ist der Experimentierraum „Bahnhofs.Quartier-Biebrich - der inklusive 15-Minuten-Stadtteil“, der durch die Äppelallee im Süden, die Bahntrasse im Norden, die Hagenauer Straße im Westen und die Biebricher Allee im Osten begrenzt wird. Es wurde ein integriertes Entwicklungs- und Handlungskonzept erarbeitet, um städtebauliche Missstände zu beseitigen und ein zukunftsfähiges Quartier zu schaffen.

Aktuell ist das Gebiet im Regionalplan 2010 und im rechtswirksamen Flächennutzungsplan als Vorranggebiet für Industrie und Gewerbe, Bestand bzw. als gewerbliche Baufläche dargestellt. Da die bestehenden Nutzungen jedoch nicht mehr dem ursprünglichen gewerblichen Gebietscharakter entsprechen, ist geplant, zukünftig dort Wohnnutzungen oder Nutzungen, die das Wohnen nicht beeinträchtigen, unterzubringen.

Die im Regionalplanentwurf festgelegte Fläche ist nicht mehr als Vorranggebiet Industrie und Gewerbe, Bestand sondern als Vorranggebiet Siedlung, Bestand darzustellen.



Abbildung 20: Biebrich - Bahnhofsquartier - Vorranggebiet Siedlung, Bestand

### 3.8.4. Nahversorger Erbenheim-Süd

Für die Fläche des geplanten Einzelhandelsstandorts in Erbenheim Süd wird aktuell neues Baurecht geschaffen. Am 03.07.2025 wurde in der Stadtverordnetenversammlung der Aufstellungsbeschluss für das Bebauungsplanverfahren „Nahversorger östlich der Straße Zur Schleifmühle“ gefasst. Es ist vorgesehen, für den Standort ein „Sondergebiet Einzelhandel“ festzusetzen.

Es wird angeregt, den bisher im rechtswirksamen Regionalplan 2010 als Vorranggebiet Siedlung Bestand festgelegten Bereich beizubehalten. Die vorgesehene Änderung der Fläche im Regionalplanentwurf zu einem Vorranggebiet Industrie und Gewerbe, Bestand widerspricht der geplanten städtebaulichen Entwicklung an dem Standort.

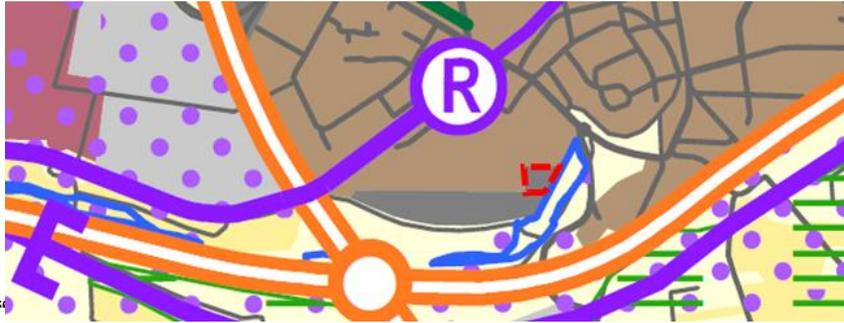


Abbildung 21: Erbenheim - Nahversorger - Vorranggebiet Siedlung, Bestand

## 4. Klima

### 4.1. Grundsätze und Ziele der Raumordnung

Die Landeshauptstadt Wiesbaden empfiehlt die Aufnahme eines Grundsatzes im Regionalplanentwurf, der es aufgrund sich verändernder Rahmenbedingungen ermöglicht, auch außerhalb der derzeit festgelegten geplanten Vorranggebiete für Siedlung sowie Industrie und Gewerbe eine Abstufung vom Vorranggebiet für besondere Klimafunktionen zum Vorbehaltsgebiet vorzunehmen. Dies sollte insbesondere dann möglich sein, wenn Ergebnisse von lokalen Klimaanalysen auf Ebene der Städte und Gemeinden bzw. für Einzelvorhaben aufzeigen, dass im Rahmen der kommunalen Bauleitplanung Maßnahmen getroffen werden können, die die Funktionen zur Durchlüftung der ihnen zugeordneten, thermisch belasteten Siedlungsgebiete weder gefährden noch beeinträchtigen.

### 4.2. Regionalplanerische Begründung und Herleitung der Flächenkulisse zu den Festlegungen

Mit der „Landesweiten Klimaanalyse Hessen“ steht der Regionalplanung erstmals eine fundierte und wissenschaftlich belastbare Datengrundlage zur Verfügung, die den aktuellen fachlichen Standards entspricht. Diese Analyse ermöglicht es, im Regionalplan nicht nur wie bisher Vorbehaltsgebiete, sondern auch Vorranggebiete für besondere Klimafunktionen festzulegen. Die Nutzung der landesweiten Klimaanalyse als Grundlage für die Ausweisung von Vorrang- und Vorbehaltsgebieten im Regionalplan ist dabei sowohl fachlich nachvollziehbar als auch eindeutig.

Vor dem Hintergrund des fortschreitenden Klimawandels bietet sich die Chance, gezielt die nachhaltige Sicherung von Gebieten als klimatische Ausgleichsräume oder Luftleitbahnen anzustreben. Diese Neuausrichtung wird von der Landeshauptstadt Wiesbaden als ein wichtiger und positiver Schritt anerkannt, da sie dazu beitragen könnte, thermisch stark belastete Siedlungsgebiete vor weiteren negativen Auswirkungen des Klimawandels, wie etwa der Zunahme städtischer Wärmeinseln, zu schützen.

Jedoch führt die angewandte Methodik der „Landesweiten Klimaanalyse Hessen“ derzeit zu einer Überlagerung der im Planwerk vorgesehenen Vorranggebiete für Siedlung sowie für Industrie und Gewerbe, die zwangsläufig im Freiraum um bestehende Siedlungsgebiete liegen, mit den festgelegten Vorranggebieten für besondere Klimafunktionen. In diesen Vorranggebieten für Klimafunktionen hat der Schutz von Kaltluftentstehungsgebieten und Luftleitbahnen Vorrang, und eine Bebauung ist grundsätzlich unzulässig. Daher ist eine umfassende und nachvollziehbare Abwägung der beiden Belange im Rahmen des formellen Verfahrens erforderlich. Gemäß Beschluss der Regionalversammlung sind dabei Faktoren wie

der tatsächliche Bedarf an Siedlungsflächen, die räumlichen Gegebenheiten sowie etwaige Restriktionen und mögliche Konflikte zu berücksichtigen. Sollte es aufgrund fehlender Alternativen oder der besonderen Bedeutung eines geplanten Vorranggebiets für Siedlung bzw. Industrie und Gewerbe notwendig sein, an der Planung festzuhalten, kann das betroffene Vorranggebiet für Klimafunktionen in ein Vorbehaltsgebiet umgewandelt werden.

Wie auch die „Landesweite Klimaanalyse Hessen“ betont, können die Ergebnisse dieser Analyse keine lokalen Klimaanalysen auf der Ebene der Städte und Gemeinden bzw. für spezifische Einzelvorhaben ersetzen. In diesem Zusammenhang kann die von der Stadtverordnetenversammlung Wiesbaden Ende 2024 beschlossene städtische Klimastudie vielfältige und detaillierte Grundlagen liefern, um bei der Entscheidungsfindung über mögliche Abstufungen oder Alternativflächen weiterführende Erkenntnisse zu erlangen. Insbesondere die Kartenwerke, wie etwa die Planungshinweiskarte, sollten dabei berücksichtigt werden, um eine fundierte und zielgerichtete Abwägung zu ermöglichen.

Alle verfügbaren Grundlagen, wie die landesweite Klimaanalyse, die stadtweite Klimaanalyse Wiesbadens sowie andere Fachbeiträge zu Kaltluft und Stadtklima, sollten komplementär betrachtet werden.

Entscheidungen über Abweichungen von den bisherigen Ausweisungen der Vorrang- und Vorbehaltsgebiete sollten auf klar definierten Kriterien basieren, insbesondere hinsichtlich der erforderlichen Mindestkriterien der methodischen Herangehensweise und des Bewertungsschemas. So bleibt die grundsätzliche Verbindlichkeit der landesweiten Klimaanalyse als Grundlage für die Festlegung von Vorbehalts- und Vorranggebieten bestehen.

Aufgrund der Methodik der „Landesweiten Klimaanalyse Hessen“ bestehen jedoch im Entwurf des Regionalplans Konflikte zwischen den aus der „Landesweiten Klimaanalyse Hessen“ abgeleiteten Vorbehalts- und Vorranggebieten für besondere Klimafunktionen und den Flächen, die im Rahmen des vorliegenden Plans für die Festlegung als Vorranggebiete für Siedlung oder Industrie und Gewerbe vorgesehen sind.

In solchen Fällen müssen bei der Abwägung und der potenziellen Abstufung eines Vorranggebiets für besondere Klimafunktionen hin zu einem Vorbehaltsgebiet nicht nur fachliche Kriterien berücksichtigt werden, sondern auch weitere Faktoren wie der tatsächliche Bedarf, die besondere Bedeutung der Fläche oder das Fehlen alternativer Flächen.

Die Möglichkeit einer Abwägung durch die Regionalversammlung, wie auf Seite 95 im Entwurf des Regionalplans beschrieben, bei der auch diese Faktoren berücksichtigt werden, wird daher ausdrücklich begrüßt. Es muss jedoch sichergestellt werden, dass diese Abwägung in der Praxis konsequent umgesetzt wird.

Die Durchführung des Gegenstromprinzips, wie auf Seite 95 beschrieben, stellt aufgrund unterschiedlicher methodischer Herangehensweisen der klimafachlichen Grundlage auf Landes- und Kommunalebene (landesweite Klimaanalyse & stadtweite Klimaanalyse) eine große Herausforderung dar. Ein direkter Abgleich der landesweiten mit der stadtweiten Klimaanalyse Wiesbadens ist aufgrund unterschiedlich eingesetzter Modelle (Modellphysik), Modellauflösungen, sowie den Bewertungsschemata nicht möglich. Um eine methodische Vergleichbarkeit beider Analysen gewährleisten zu können und im Falle einer Abwägungsentscheidung beziehungsweise einer Abstufung zu einer zielorientierten und hilfreichen Einschätzung zukommen, regen wir an, eine Expertenrunde mit Vertretern des HMWEV (Auftragnehmer der landesweiten Klimaanalyse, evtl. mit Vertretern des Auftragnehmers IMA Richter & Röckle), des Fachzentrums Klimawandel und Anpassung des HLNUG und des DWDs zu gründen. Hier sollten sowohl methodische Unterschiede und Interpretationsspielräume der landesweiten Klimaanalyse und der stadtweiten Klimaanalyse Wiesbadens geklärt werden, als auch ein inhaltlicher Abgleich beider Werke erfolgen, um diese möglichst sinnvoll zusammenzuführen.

Da nicht alle im Regionalplanentwurf vorgesehenen Siedlungsflächen in ihrem Umfang für eine Entwicklung geeignet sind, schlägt die Landeshauptstadt Wiesbaden einen Austausch mit dem Regierungspräsidium Darmstadt vor, um klimatisch geeignete Siedlungsflächen als Alternativen zu den derzeit festgelegten Vorranggebieten für Siedlung sowie Industrie und Gewerbe, Planung zu identifizieren. Die städtische Klimastudie kann dabei als wertvolle Grundlage dienen.

Sollten im Zuge dieser Prüfung keine alternativen Flächen zu den im Regionalplanentwurf vorgesehenen Vorranggebieten für Siedlung sowie Industrie und Gewerbe, Planung ermittelt werden, ist es aus Sicht der Landeshauptstadt Wiesbaden zwingend erforderlich, bei den betroffenen Flächen eine Abstufung der Vorranggebiete für Klimafunktionen zu Vorbehaltsgebieten vorzunehmen. Andernfalls kann der erforderliche Siedlungsflächenbedarf nicht gedeckt werden.

## 5. Freiraumsicherung und -entwicklung

### 5.1. Freiraumsicherung

Aus Sicht der Landeshauptstadt Wiesbaden ist die Grundsatzidee, zusammenhängende, ausreichend große, unbesiedelte Freiräume z.B. als Vorranggebiete für den Regionalen Grünzug langfristig von Besiedlung freizuhalten und als wesentliche Gliederungselemente der Landschaftsgestaltung zu sichern, grundsätzlich nachvollziehbar. Die Sicherung solcher Freiräume trägt zur nachhaltigen Entwicklung bei und fördert eine lebenswerte und ökologisch wertvolle Umgebung.

Der Entwurf des Regionalplans belässt jedoch durch eng an die Siedlungsgrenzen herangeführte konkurrierende Vorranggebiete überwiegend für regionale Grünzüge, die Landwirtschaft oder für besondere Klimafunktionen nahezu keine Entwicklungsspielräume außerhalb der Vorranggebiete Siedlung bzw. Industrie und Gewerbe. Sofern Entwicklungen in den Vorranggebieten scheitern (z.B. an komplexen Eigentumsverhältnissen) oder angenommene Innenentwicklungspotentiale nicht zur Verfügung stehen, verbleiben keine (raumbedeutsamen) Alternativflächen. Wo Außenbereichsflächen offenbar bewusst aus der Festsetzung als Regionaler Grünzug ausgenommen sind, besteht zumeist noch eine andere Vorranggebietsausweisung (Vorranggebiete Landwirtschaft).

Die weitreichenden Festlegungen im Regionalplan erschweren es der Landeshauptstadt Wiesbaden, flexibel auf dynamische Veränderungen in der Siedlungsentwicklung und der örtlichen Infrastruktur zu reagieren. Die Stadt hat nur eingeschränkte Handlungsspielräume, um auf Veränderungen in der Nachfrage nach Wohn- und Gewerbeflächen oder auf Anpassungen an sich wandelnde urbane Strukturen zu reagieren.

Aus diesem Grund empfiehlt die Landeshauptstadt Wiesbaden, die Ziele der Raumordnung innerhalb ihrer Gemarkung so anzupassen, dass mehr Flexibilität für die Weiterentwicklung der Siedlungsstrukturen und die Berücksichtigung dynamischer Planungsprozesse ermöglicht wird. Insbesondere die Innenabgrenzung des Regionalen Grünzugs zu bestehenden und geplanten Siedlungsbereichen ist einer eingehenden Prüfung zu unterziehen. Im Rahmen des derzeit laufenden Flächennutzungsplanprozess werden geeignete Flächen identifiziert. Die Landeshauptstadt Wiesbaden beabsichtigt diese Flächen im Rahmen der Neuaufstellung zur zweiten Offenlage des Regionalplans einzubringen.

### 5.2. Naturräume

Die nach § 29 BNatSchG geschützten Landschaftsbestandteile "Streuobstbestände 'Lung' in Wiesbaden-Igstadt" und "Streuobstbestände 'Heimlicher Berg' + 'Hinterm Wald' in Wiesbaden-Igstadt" (vgl. Abbildung 22), die im rechtswirksamen Regionalplan 2010 als Vorranggebiete für Natur und Landschaft festgelegt sind, sollen auch im Entwurf des Regionalplans 2025 als Vorranggebiete für Natur und Landschaft dargestellt werden.

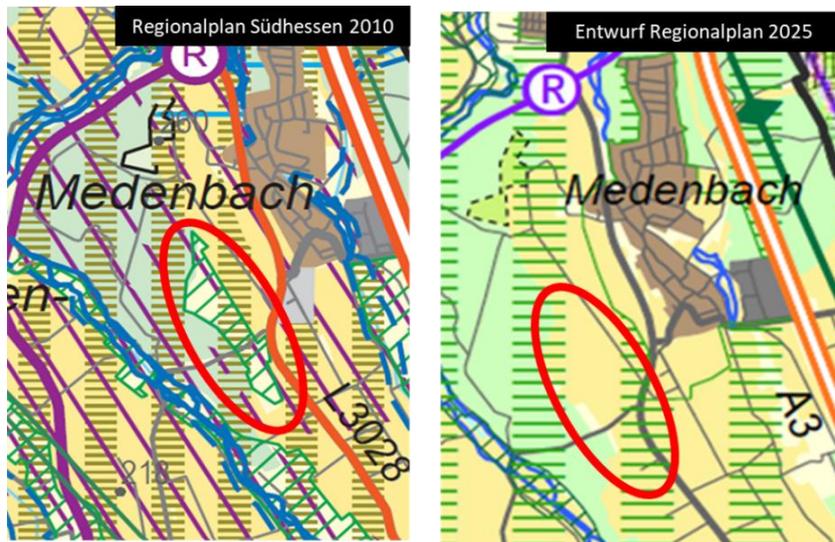


Abbildung 22: Igstadt/Medenbach- Geschützte Landschaftsbestandteile nach § 29 BNatSchG

### 5.3. Regionaler Grünzug

Die Vorranggebiete Regionaler Grünzug sind ein wesentliches Element regionalplanerischer Sicherung. Die Festlegung bedarf aus Sicht der Landeshauptstadt Wiesbaden einer transparenten planerischen Grundlage die der Begründung zum Kapitel 5.3.1 beizufügen ist. Seitens der Landeshauptstadt Wiesbaden bestehen Zweifel daran, dass es sich beim Regionalen Grünzug in der derzeitigen Abgrenzung um ein abschließend abgewogenes Ziel der Raumordnung handelt.

## 6. Verkehr

### 6.1. Verkehrs- und Entwicklungsachsen

Grundsätzlich fehlt eine Regionalachse Frankfurt - Hofheim - Wiesbaden im Zuge der Bundesautobahn A66 bzw. Wallauer Spange, an der die Verkehrsinfrastruktur vorrangig erhalten und weiterentwickelt werden soll und sich die Neubauerfordernisse u.a. der Wallauer Spange einschl. Haltepunkt Wallau/Delkenheim bzw. Ausbauerfordernisse der A 66 ableiten (Bezug: 2.3.1 Grundsätze und Ziele der Raumordnung).

Aus verkehrsfachlicher Sicht muss festgestellt werden, dass der vorliegende Regionalplanelntwurf für das Gebiet der Landeshauptstadt Wiesbaden das selbst gesteckte Ziel, für Vorranggebiete Siedlung eine gute Anbindung an den Öffentlichen Personennahverkehr, vorzugsweise an den schienengebundenen Verkehr, vorzusehen (Grundsätze und Ziele der Raumordnung, Grundsatz Z. 2.1.1-1), verfehlt.

Dies gilt insbesondere für die Haltepunkte an der RMV-Bahnlinie RB21, die zwischen Wiesbaden und Niedernhausen, mit Umsteigemöglichkeit nach Frankfurt und Limburg, verkehrt. Obwohl im Stadtentwicklungskonzept vorgesehen, sind in der Nähe der Bahnhaltepunkte weder in Auringen und Medenbach noch im nördlichen Igstadt Flächen verzeichnet. Hier bestehen große raumplanerische Chancen, neue Wohnungen dort zu schaffen, wo sie aufgrund der vorhandenen Bahnanbindung möglichst wenig zusätzlichen Verkehr erzeugen. Alle drei auf Wiesbadener Gemarkung liegenden Bahnstationen Auringen/Medenbach, Igstadt und Erbenheim wurden kürzlich barrierefrei ausgebaut, kleinere P+R sowie B+R-Anlagen sind realisiert worden bzw. in Vorbereitung.

Nicht ausreichend berücksichtigt erscheinen auch die Veränderungen, die sich durch den Haltepunkt „Wallau/Delkenheim“ der Wallauer Spange ergeben. Von hier aus werden höchst attraktive Fahrzeiten nach Wiesbaden Hauptbahnhof in 5 Minuten, nach Frankfurt Flughafen in 15 Minuten und nach Frankfurt Hauptbahnhof in 25 Minuten angeboten.

Der Identifizierung und Festlegung von sog. Entlastungskommunen (Bezug: 3.1.1.4 Herleitung der Flächenkulisse) u. a. im Rheingau-Taunus-Kreis und Main-Taunus-Kreis rund um Wiesbaden wird aus verkehrlicher Sicht kritisch gesehen.

Sie wirken sich verkehrserzeugend mit entsprechenden negativen Auswirkungen auf das Stadtgebiet Wiesbaden aus. Hochproblematisch ist dies insbesondere in Bezug auf Taunusstein, das keine Anbindung an den schienengebundenen ÖPNV aufweisen kann.

So wird Ziel Z. 2.1.1.-1 fundamental direkt angrenzend an Wiesbaden auf Gemarkung der Stadt Taunusstein verletzt, mit potenziell gravierenden Auswirkungen auf die heute schon überlastete Verkehrsinfrastruktur in Wiesbaden. Im Entwurf sind weiterhin ein groß dimensioniertes Vorranggebiet Siedlung und ein Vorranggebiet Gewerbe in Hahn-Süd vorgesehen, obwohl dort kein Schienen-Haltepunkt mehr entstehen wird (auch die Aartalbahn wird dort keinen Haltepunkt bekommen). Käme es unter den derzeitigen Bedingungen hier zu einer Siedlungsentwicklung, würde dies eine erhebliche Zunahme der Autoverkehrsbelastung in der Wiesbadener Innenstadt, auch durch dichtbesiedelte Wohngebiete, induzieren. Da kein Schienen-Haltepunkt mehr in Aussicht ist, verfolgt die Stadt Taunusstein selbst die Pläne nicht mehr weiter. Die entsprechenden Vorranggebiete haben somit keine Grundlage mehr und sollten gestrichen werden. Als Alternative könnten Flächen auf Taunussteiner Gemarkung geprüft werden, die näher an vorgesehenen Haltepunkten der Aartalbahn liegen.

Es wird daher nachdrücklich darum gebeten, Vorrangflächen entsprechend umzudisponieren, sodass der Grundsatz der Siedlungsentwicklung entlang bestehender oder geplanter Schienenhaltepunkte sichergestellt werden kann

## **6.2. Verkehrsmittelübergreifende Festlegungen zum Gesamtverkehrssystem**

Engpässe in den Verkehrsnetzen des Schienenverkehrs, des Straßenverkehrs, der Binnenschifffahrt, des Luftverkehrs sowie des kombinierten Verkehrs sollen beseitigt werden. Dazu zählt aus Sicht der Landeshauptstadt Wiesbaden auch die Engpassbeseitigung des Rhein-Main-Schnellweges im Zuge der A 66 durch entsprechenden Ausbau der vorhandenen Anschlussstellen sowie des Neubaus einer Anschlussstelle zwischen Nordenstadt und Erbenheim. Das in 2020 von der Stadtverordnetenversammlung (StVV) beschlossene integrierte Handlungskonzept 2030 des Verkehrsentwicklungsplans Wiesbaden ist zu berücksichtigen.

## **6.3. Schienenverkehr**

Die Darstellung verschiedener Schienenverkehrsprojekte ist noch unzureichend. Mehrere sehr konkret ausgereifte Planungsvorhaben sind im Entwurf noch nicht oder nicht korrekt berücksichtigt:

- Der geplante Haltepunkt an der RB21 am künftigen Campus des Bundeskriminalamts (BKA) fehlt. Beschluss der Stadtverordnetenversammlung liegt vor. Der Haltepunkt ist außerdem gemäß Beschluss der Regionalversammlung Voraussetzung für die Ansiedlung des Bundeskriminalamts, für die im Regionalplanentwurf die entsprechende Fläche eingezeichnet ist. Damit wird insbesondere ein schneller Anschluss in Richtung Wiesbaden Hauptbahnhof sowie Niedemhausen/Limburg hergestellt. Der Haltepunkt ist als „Haltepunkt im Regional-, Nah- bzw. S-Bahnverkehr, Planung“ im Regionalplan vorzusehen.
- Die Trasse der Aartalbahn ist zwar überwiegend als „zu sichern“ im Planentwurf eingezeichnet, allerdings sind Planungen und Beschlusslage hier schon weiter vorangeschritten. Die Reaktivierung bis Anfang der 2030er Jahre ist konkretes Ziel der Stadtverordnetenversammlung Wiesbaden, des Rhein-Main-Verkehrsverbundes und des Landes Hessen. Es wird daher appelliert, die Trasse im Regionalplan als „Schienen-nahverkehr Planung“ vorzusehen, analog der nordmainischen S-Bahn. Außerdem fehlt die Darstellung im Abschnitt 2. Ring bis Henkel.

- Der geplante Haltepunkt an der Wallauer Spange „Wallau/Delkenheim“ (auf Hofheimer Gemarkung) wird seitens der DB etwas weiter westlich geplant als im Plan verortet. Wir bitten um entsprechende Anpassung.

#### 6.4. Straßenverkehr

In der Kartendarstellung sind bestehende mindestens 4-streifige Bundesfernstraßen zu aktualisieren.

#### 6.5. Güterverkehr

Die Entlastung des Mittelrheintals einschließlich des Stadtgebietes von Wiesbaden vom Schienengüterverkehrslärm durch geeignete Planungsüberlegungen wird begrüßt

#### 6.6. Luftverkehr

Im Regionalplanentwurf fehlt die Darstellung des Flugplatzes Erbenheim. Sollte die Regionalplanung die durch das Hessische Ministerium für Wirtschaft, Energie, Verkehr, Wohnen und ländlichen Raum berechneten Siedlungsbeschränkungen sowie erweiterten Vorsorgebereiche nachrichtlich in das Planwerk aufnehmen, könnte die Festlegung der betreffenden Fläche als Vorbehaltsgebiet Landwirtschaft missverständlich wirken.

Der Bereich ist daher entsprechend als „Landeplatz, Bestand“ festzulegen.

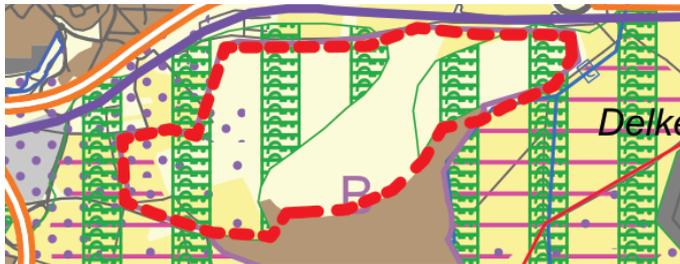


Abbildung 23: Erbenheim - Bund / Landeplatz, Bestand

#### 6.7. Nahmobilität

Die Berücksichtigung der Nahmobilität bei der Neuaufstellung und Änderung von Flächennutzungsplänen sowie die Ausweisung und Darstellung überörtlicher Fahrradroutes bzw. von Radschnell- und Raddirektverbindungen wird grundsätzlich begrüßt.

#### 6.8. Bedarf eines neuen Betriebshofs

Im Dezember 2024 hat die Landeshauptstadt Wiesbaden einen neuen Nahverkehrsplan beschlossen, der die Notwendigkeit eines neuen Betriebshofs für ESWE Verkehr hervorhebt. Dieser wird dringend benötigt, um den Anforderungen eines leistungs- und zukunftsfähigen Nahverkehrs gerecht zu werden. Das geplante Zielnetz des Nahverkehrsplans umfasst wichtige Siedlungs- und Infrastrukturprojekte wie die Anbindung an die Wallauer Spange, die Aartalbahn, den neuen BKA-Standort und das Ostfeld, wodurch eine Anpassung der bestehenden Infrastruktur notwendig wird.

Ein neuer Betriebshof ist unerlässlich, um dezentrale Abstellflächen bereitzustellen und den effizienten Betrieb zu gewährleisten. Dafür muss im Regionalplanentwurf eine ausreichend große Fläche an einer verkehrsgünstigen Stelle gesichert werden. Hierfür sind enge Abstimmungen zwischen Regionalplanung und Stadt erforderlich.

### 7. Wasser

#### 7.1. Grundwasser

Im Textteil wird im Kapitel 7.1.2.1 (Regionalplanerische Begründung zu den Grundsätzen G7.1.1-1 bis G7.1.1-4) erläutert, dass als Vorbehaltsgebiete für den Grundwasserschutz neben den Trinkwasserschutzgebieten (Zonen II/INA und IB) auch die Heilquellenschutzgebiete

(Zonen III, IHA und IIIB) einbezogen wurden. Die qualitative Schutzzone III des Heilquellenschutzgebiets für die Wiesbadener Thermal- und Mineralquellen (Schutzgebietsverordnung vom 26.07.2016, StAnz.37/2016S. 973) ist im Vorentwurf der Karte jedoch nicht dargestellt.

## 7.2. Hochwasserschutz

Die Grundsätze und Ziele der Raumordnung in Kapitel 7.3 beziehen sich auf den Hochwasserschutz in Überschwemmungsgebieten und Hochwasserrisikogebieten. Die planerische Vorsorge vor Starkregenereignissen wird nicht berücksichtigt. Zwar wird in der Begründung zum Grundsatz G7.3.1-1 auf Starkregenereignisse Bezug genommen, dieser Grundsatz bezieht sich jedoch nur auf den Wasserrückhalt in der Fläche. Vor dem Hintergrund des aus dem Klimawandel resultierenden Handlungs- und Anpassungsbedarfs sollte das Kapitel um einen Grundsatz zur Starkregenvorsorge ergänzt werden.

## 8. Ver- und Entsorgung

### 8.1. Wasserversorgung

Die Legende ist unvollständig. Es fehlt das Symbol . Dieses kennzeichnet in der Karte vermutlich Standorte von Wasserbehältern. Laut Legende sollen in der Karte Trinkwassergewinnungsanlagen dargestellt sein (Symbol ).

Die in Wiesbaden befindlichen Wasserwerke auf der Petersau (Betreiber: Mainzer Netze GmbH) und in Schierstein (Betreiber: Hessenwasser GmbH & Co. KG) sowie die Wassergewinnungsanlagen im Taunus (Tiefstollen, ebenfalls Hessenwasser) sind jedoch nicht dargestellt, obwohl diese zum Teil eine Fördermenge von > 1 Mio. m<sup>3</sup>/a aufweisen.

### 8.2. Abfall

Die Landeshauptstadt Wiesbaden weist darauf hin, dass die Festlegungen des Regionalplantes im Bereich der Deponie sowie innerhalb der städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme Ostfeld nicht mit dem aktuellen Bestand und den geplanten Entwicklungszielen in Einklang stehen. Aus diesem Grund wird eine Anpassung der Festlegungen gemäß der Abbildung 24 dringend empfohlen.

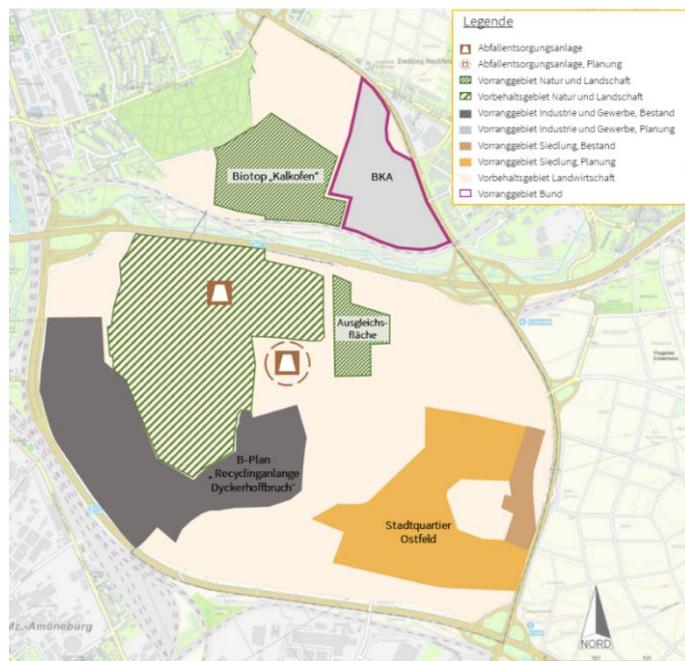


Abbildung 24: Deponie - Vorschlag LHW

Im Entwurf/Vorentwurf 2024 des Regionalplans Südhessen sind die Flächen der Deponie Dyckerhoffbruch und des neuen Deponieabschnitts (DA) als „Abfallentsorgungsanlage,

Bestand“ dargestellt. Unter Berücksichtigung des neuen DA IV sollte das Symbol für die „Abfallentsorgungsanlage, Bestand“ nach Ansicht der Landeshauptstadt Wiesbaden an die aktualisierte Lage angepasst und entsprechend verschoben werden.

Im Sinne einer vorausschauenden Planung zur mittelfristigen Sicherstellung der Abfallentsorgung ist es Absicht der LH Wiesbaden / ELW, die Flächen südlich des DA IV für eine Erweiterung des DA IV in südliche Richtung zu nutzen und frühzeitig planerisch zu sichern. Insofern ist es im Interesse der Landeshauptstadt Wiesbaden, dass die mittelfristig geplante Erweiterung des DA IV bereits im neuen Regionalplan Südhessen als „Abfallentsorgungsanlage, Planung“ aufgenommen wird.

Der Kernbereich der Deponie soll künftig den Rekultivierungszielen entsprechend als Vorbehaltsgebiet für Natur und Landschaft festgelegt werden. Die Ausgleichfläche zur Deponieerweiterung und das Biotop Kalkofen sind gemäß der Entwicklungsziele als „Vorranggebiete Natur und Landschaft“ festzulegen.

Darüber hinaus sollte der seit 2010 rechtsverbindliche Bebauungsplan „Recyclinganlage Dyckerhoffbruch“ nachrichtlich als Vorranggebiet „Industrie und Gewerbe, Bestand“ in den Regionalplanentwurf übernommen werden.

Die in der Plankarte festgelegten Vorranggebiete für den Abbau oberflächennaher Lagerstätten sowie das Vorranggebiet „Wald und Forstwirtschaft“ sind zu streichen und stattdessen in „Vorbehaltsgebiete Landwirtschaft“ umzuwandeln.

Angesichts der besonderen Bedeutung der Deponie und der städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme Ostfeld für die Stadt Wiesbaden wird es als notwendig erachtet, das bisher festgelegte Vorranggebiet für besondere Klimafunktionen in ein Vorbehaltsgebiet umzuwandeln. Dieses Thema wurde bereits im Rahmen des städtebaulichen und freiraumplanerischen Ideenwettbewerbs zur SEM (Preisgerichtssitzung am 31.10.2024) intensiv behandelt und ein „Fachgutachten Klima“ für den Bereich erstellt.

## 9. Energie

### 9.1. Flächen für energietechnische Maßnahmen

Die uns zur Verfügung gestellten Unterlagen des Regionalplans Südhessen weisen aktuell keinerlei Flächen für „energietechnische Maßnahmen“ aus, die im Kontext mit der kommunalen Wärmeplanung stehen. Wir halten dies für ein Versäumnis.

Wenn es gelingen soll, insbesondere die Wärme-, aber auch die Stromversorgung, klimaneutral bis 2045 aufzustellen, werden umfangreiche Flächen im Außenbereich benötigt. Die nachfolgende Grafik stellt die benötigten Bereiche für das Wiesbadener Stadtgebiet und der notwendigen Anschlussbereiche dar.

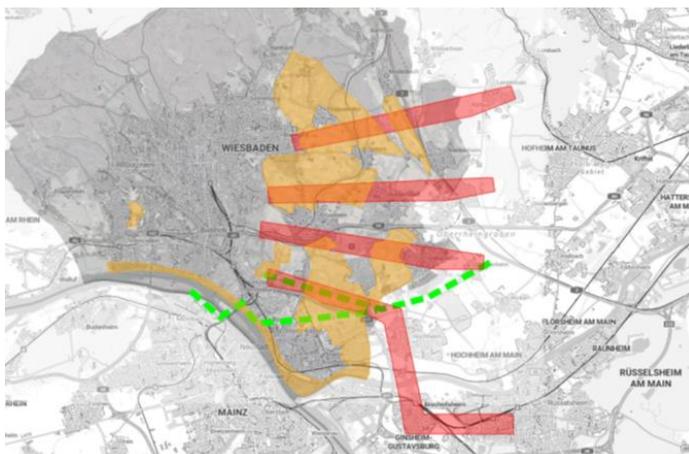


Abbildung 25: Flächen im Außenbereich zur Wärme- u. Stromversorgung. ESWE-Versorgung, 2024

Erläuterungen zur Abbildung 25:

Die gelb-orangenene Bereiche werden benötigt, um großflächige Anlagen wie

- Anlagen der Wärmeerzeugung, wie bspw. Solarthermie, Geothermie und Großwärmepumpen,
- Anlagen zur Wärmespeicherung, wie Erdbeckenspeicher und Behälterspeicher,
- netzdienliche Anlagen,
- stromtechnische Anlagen, wie z.B. Umspannwerke,
- sowie Photovoltaikanlagen zur Stromerzeugung etc. bedarfsgerecht errichten zu können.

Die Flächenausweisungen sind in der Art zu verstehen, dass in diesen Bereichen entsprechende Anlagen nach den technischen Erfordernissen platziert werden können. Eine vollständige Inanspruchnahme dieser Bereiche ist nicht vorgesehen.

Aus unserer Sicht ist es zwingend erforderlich, eine gesonderte Ausweisung von Flächen für die Energieversorgung vorzunehmen und diese Flächen mindestens gleichberechtigt, wenn nicht prioritär, mit den anderen im Regionalplan ausgewiesenen Flächen, wie z.B. Landwirtschaftliche Nutzung, regionaler Grünzug, etc., zu behandeln.

Ohne diese Flächen ist eine Wärmewende, sprich Dekarbonisierung der Wärmeversorgung, in Wiesbaden nicht möglich.

Sollte eine Ausweisung von Vorrang- bzw. Vorbehaltsgebieten zur Sicherung von Flächen für die Energieversorgung nicht auf Ebene der Regionalplanung erfolgen, muss durch Ausnahmeregelungen von entgegenstehenden Zielen der Raumordnung sichergestellt werden, dass den Flächenbedarfen der Wärmeplanung auf kommunaler Ebene Rechnung getragen werden kann. Eine Konkretisierung der Flächenbedarfe und deren Verortung im Rahmen der Stellungnahme der Landeshauptstadt Wiesbaden ist derzeit nicht möglich. Es ist jedoch dringend erforderlich, eine notwendige Flexibilität zu schaffen. Dabei sollte berücksichtigt werden, dass nicht nur Anlagen zur Energiegewinnung, sondern auch Anlagen zur Energiespeicherung und -verteilung möglicherweise die Schwelle und die Tatbestandsvoraussetzungen für Ausnahmen gemäß Ziel Z 1.8.3-1 überschreiten könnten.

## 9.2. Elektrizitätsinfrastruktur

Die Planungen zur Elektrizitätsinfrastruktur, die in Abschnitt 9.2.2 als Planungshinweise eingestuft werden, befinden sich zum Zeitpunkt der Erstellung des Regionalplans zwar noch im Genehmigungsprozess und haben einen informellen Charakter. Es ist jedoch bereits absehbar, dass durch die Umsetzung des Vorhabens „Rhein-Main-Link“ die Landeshauptstadt Wiesbaden in erheblichen Maß betroffen sein wird. Die im Untersuchungsrahmen der Bundesnetzagentur veröffentlichten Vorschlags- und Alternativtrassen verlaufen quer durch das gesamte östliche Stadtgebiet, von Medenbach bis Mainz-Kostheim, und berühren dabei zahlreiche städtebauliche und umweltrelevante Belange.

Im Rahmen der laufenden Flächennutzungsplanung 2040 wird die Landeshauptstadt Wiesbaden ein eigenes Flächenkonzept erstellen. Allerdings werden die Entwicklungsflächen durch die Vorschlagstrasse des Rhein-Main-Links in ihrer Nutzung erheblich eingeschränkt. Anregungen zu etwaigen Flächenausweisungen, die über die im Entwurf des Regionalplans Südhessen ausgewiesenen Vorranggebiete Siedlung, Planung hinausgehen, werden im Rahmen der zweiten Offenlage geäußert. Im weiteren Verfahren wird eine enge Abstimmung zwischen Regionalplanung und Bauleitplanung empfohlen, um einer nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung im Stadtgebiet gerecht zu werden.

Angesichts der Tatsache, dass im Wiesbadener Stadtgebiet aufgrund verbindlicher Vorgaben durch den Regionalplan Südhessen nur wenige geeignete Flächen für die zukünftige

Siedlungs- und Gewerbeflächenentwicklung zur Verfügung stehen und davon auszugehen ist, dass der Ausbau der Elektrizitätsinfrastruktur in der Region weiter zunehmen wird, möchten wir darauf hinweisen, dass der Regionalplanentwurf für Wiesbaden ausreichend Flexibilität für künftige Entscheidungen gewährleisten muss. Dies ist besonders wichtig, um den aktuellen und zukünftigen Planungen gerecht zu werden.

### 9.3. Sachlicher Teilplan Erneuerbare Energien (TPEE)

Im Rahmen der Neuaufstellung des Regionalplans Südhessen verweisen wir auf die Dringlichkeit einer Überarbeitung des Teilplans Erneuerbare Energien (TPEE) von 2019. Das Klimaschutzgesetz und dessen Novellierung von 2021 verschärften die nationalen Ziele in Bezug auf das Pariser Klimaabkommen und führten zum Beschluss der Bundesregierung, bis 2045 Klimaneutralität zu erreichen. Darüber hinaus verschärfte auch die Landeshauptstadt Wiesbaden (LHW) ihre Beschlüsse diesbezüglich und strebt nunmehr die Klimaneutralität bis 2035 an.

Zur Erreichung der vom Bund und der LHW gesteckten Ziele, ist die Nutzung, bzw. der Ausbau Erneuerbarer Energien ein zentraler Hebel. Aufgrund der vorliegenden Beschränkungen des TPEE, welcher im Rahmen der Neuaufstellung des Regionalplans Südhessens nicht neu aufgestellt werden soll, kann den Zielen jedoch nicht in ausreichendem Maß Rechnung getragen werden. Die Planungsstände des TPEE erschweren die Erreichung der gesteckten Ziele und Verpflichtungen der LHW, da durch die Sektorenkopplung auch von deutlich zunehmendem Strombedarf auszugehen ist.

Mit der neuen Gesetzgebung zur kommunalen Wärmeplanung werden weitere Flächen für die Erzeugung, Speicherung und Verteilung von Erneuerbarer Energien benötigt. Um die Dekarbonisierung von Energie sowie Wärme in Wiesbaden adäquat umzusetzen, bedarf es der Überarbeitung des TPEE. Die Landeshauptstadt sieht dringenden Handlungsbedarf bei der bisherigen Planungspraxis, welche die Erneuerbare-Infrastruktur als Ganzes in den Fokus nehmen muss. So werden Flächen für

- Erzeugungsanlagen von Erneuerbaren Energien,
- Speicherung von Energie und
- Verteilung von Energie benötigt.

Durch die Aufnahme des Vorranggebiets für besondere Klimafunktionen im Regionalplan ergibt sich die Notwendigkeit, klare und verbindliche Regelungen für die Nutzung von Anlagen für Erneuerbare Energien innerhalb dieses Gebiets zu etablieren. Es wird daher empfohlen, die Grundsätze 3.4 und 3.5 des TPEE entsprechend anzupassen. Ziel dieser Anpassungen sollte es sein, auf Ebene der kommunalen Bauleitplanung präzise festzulegen, unter welchen Bedingungen ein Zielabweichungsverfahren erforderlich ist oder ob im begründeten Einzelfall auf ein solches Verfahren verzichtet werden kann.

Die Neuaufstellung des TPEE ist daher unablässig, um den gesteckten Zielen des Bundes, des Landes sowie der Landeshauptstadt Wiesbaden gerecht werden zu können.

## 10. Rohstoffsicherung und Rohstoffgewinnung

Weiträumige Flächenanteile Wiesbadens im Bereich des Flugplatzes Erbenheim bis hin nach Delkenheim östlich der B455 sind als „Vorbehaltsgebiete oberflächennaher Lagerstätten“ ausgewiesen. Diese Bereiche sind zu großen Anteilen geprägt von kaltluftaktiven landwirtschaftlich genutzten Flächen mit größtenteils potentiellem Besatz an feldflurbewohnenden Arten, die sowohl in Wiesbaden als auch überregional selten geworden sind und deren Lebensraum grundsätzlich bedroht ist. Eine weiträumige bergbauliche Erschließung dieser Bereiche würde nicht nur zu einem nachhaltig wirkenden Eingriff in das Schutzgut Landschaft führen, sondern auch die Biodiversität, den Artenschutz, den vorsorgenden Bodenschutz, als auch das Schutzgut Klima umfangreich betreffen. Im Sinne einer ökologisch und nachhaltig

funktional wirksamen Erhaltung des Naturhaushalts des Wiesbadener Ostens weisen wir darauf hin von einer bergbaulichen Erschließung dieser Bereiche abzusehen.

## 11. Landwirtschaft

### 11.1. Sparsamer Umgang mit Boden

Alle in den Planungen vorgesehenen Bereiche zur Siedlungserweiterung gehen zu Lasten der Landwirtschaft/landwirtschaftlichen Nutzung. Um eine Versorgung der Bevölkerung mit qualitativ hochwertigen Lebensmitteln (die nach weltweit höchsten Umweltstandards erzeugt werden) zu sichern, ist ein äußerst schonender und sparsamer Umgang mit der Ressource „landwirtschaftlicher Böden“ zwingend notwendig. Der Wiesbadener Osten und auch Teile des Westlichen Bereiches verfügen Deutschlandweit mit 80 - 90 Bodenpunkten mit über die besten Böden, die durchaus vergleichbar mit der „Kölner Bucht“ oder der „Magdeburger Börde“ sind. Wogegen im nördlichen Bereich Wiesbadens (Rambach, Hessloch, Naurod, etc.) eher Böden geringerer Qualität - auch mit klimatisch eingeschränkter Nutzung vorzufinden sind. Dies findet in diesem Planentwurf bei der Möglichkeit einer Bebauung keinerlei Berücksichtigung. Aus Sicht der Landwirtschaft sind Gebiete zum Beispiel zwischen der Siedlung Erbsenacker und Naurod, nördlich und südlich der K647 im Bereich Tannenhof und Mormach beziehungsweise zwischen Rambach und der B 455 für eine Wohnbebauung eher geeignet. Diese Thematik ist ein wichtiger Aspekt, der letztlich in die Gesamtabwägung einfließen muss.

### 11.2. Grün- und Brachflächen in Vorbehaltsgebieten Landwirtschaft

Bei der Überprüfung der Plankarte des Regionalplanentwurfs im Vergleich zum Bestand wurde festgestellt, dass große zusammenhängende Grünflächen teilweise fehlerhaft dargestellt werden. Insbesondere werden bedeutende Parkanlagen, wie etwa das Biebricher Schloss oder zahlreiche Friedhöfe, fälschlicherweise als Vorbehaltsgebiet Landwirtschaft überlagert mit regionalem Grünzug festgelegt. Diese Darstellung ist nur dann zutreffend, wenn klargestellt wird, dass auch im neuen Regionalplan in den Vorbehaltsgebieten Landwirtschaft größere Grün- und Brachflächen, z.B. Golf- und Sportplätze, Freizeitanlagen und Kleingärten zulässig sind. Gleiches gilt für Friedhöfe, zu denen es im Regionalplan 2010 keine Regelung gab. Aus Sicht der Landeshauptstadt Wiesbaden empfiehlt es sich, einen Abgleich mit dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan vorzunehmen, um eine korrekte Darstellung der Flächen sicherzustellen.

Die Überlagerungen der betroffenen Flächen mit dem Vorranggebiet Regionaler Grünzug darf zudem nicht zum Ausschluss der oben genannten Anlagen führen.



Abbildung 26: Südfriedhof - Grünfläche



Abbildung 27: Biebrich Schlosspark - Grünfläche

## 12. Wald und Forstwirtschaft

Der Waldanteil ist in Wiesbaden mit ca. 30 % flächenmäßig unterrepräsentiert (Landesschnitt ca. 42 %). Beeinflussung forstlicher Standorte durch waldnahe Planungen sollten deshalb

unbedingt vermieden werden. Zudem sollte aufgrund der Bedeutung des Waldes für das Klima, die Trinkwassergewinnung und der Naherholung für die Wiesbadener Bevölkerung, eine Erhöhung der Waldfläche angestrebt werden. Vorbehaltsgebiete sind auszuweisen, wo mittelfristig Aufforstungen stattfinden sollten. Hierbei sollten in erster Linie Abrundungen oder Angliederungen von bestehenden Waldflächen geplant werden.

### **13. Anmerkungen zum Umweltbericht**

Nach Artikel 5 Abs. 1 der Plan-UP-Richtlinie bzw. § 40 Abs.1 UVPG ist ein Umweltbericht zu erstellen, der die voraussichtlichen erheblichen Auswirkungen, die die Durchführung des Plans auf die Umwelt hat, sowie vernünftige Alternativen, die die Ziele und den geographischen Anwendungsbereich des Plans berücksichtigen, ermittelt, beschreibt und bewertet. Laut § 40 Abs. 2 UVPG sollen diese Angaben entsprechend der Art des Plans Dritten die Beurteilung ermöglichen, ob und in welchem Umfang sie von den Umweltauswirkungen des Plans betroffen werden können. In dem vorgelegten Umweltbericht erlaubt die durchgeführte Bilanzierung der Umweltauswirkungen für den gesamten Planungsraum Südhessen lediglich eine Gesamtschau. Für die einzelnen Kommunen ist es somit nicht möglich, in Bezug auf ihr Stadtgebiet, Aussagen aus dem Umweltbericht abzuleiten. Wir halten daher eine auf die Gebietskörperschaften lokalisierte Übersicht der Umweltauswirkungen für erforderlich.

Zudem bitten wir um eine Überarbeitung des Umweltberichts in Bezug auf unsere Stellungnahme vom 15.11.2022 zum Scoping. Diesbezüglich ist als wesentlicher Aspekt die getrennte Betrachtung der Schutzgüter Boden und Fläche anzumerken. Beim Schutzgut Boden steht der Verlust z.B. durch Versiegelung sowie die schutzwürdigen Bodenfunktionen im Vordergrund. Das Schutzgut Fläche zielt auf die Veränderung der Flächenqualität und Neuinanspruchnahme sowie die Dauerhaftigkeit ab.

### **14. Fazit**

Die Neuaufstellung des Regionalplans Südhessen wird seitens der Landeshauptstadt Wiesbaden grundsätzlich begrüßt, da sie einen bedeutenden Schritt in der zukunftsorientierten und strukturierten Entwicklung der Region darstellt. Allerdings zeigt der vorliegende Entwurf, dass der Regionalplan in seiner aktuellen Form dem Oberzentrum Wiesbaden nicht ausreichend Flexibilität bietet, um auf kommunaler Ebene zeitgemäß und bedarfsgerecht auf sich verändernde Rahmenbedingungen reagieren zu können.

Zudem erfordern einige der formulierten Ziele und Grundsätze eine detailliertere Begründung, um diese nachvollziehbar zu machen. Ebenso sind in der Plankarte des Regionalplanentwurfs noch zahlreiche Darstellungsfehler zu finden, die dringend korrigiert werden müssen, um eine präzise und verlässliche Grundlage für zukünftige Planungen zu schaffen

Wiesbaden benötigt eine verlässliche und flexible Ausweisung von Siedlungsflächen, aktuell weist der Planungsstand noch unzureichende Entwicklungsmöglichkeiten für die Bereitstellung der erforderlichen Wohn- und Gewerbeinfrastruktur auf der Basis von prognostizierten Bedarfen in Wiesbaden auf.

Aus unserer Sicht ist es darüber hinaus zwingend erforderlich, eine gesonderte Ausweisung von Flächen für die Energieversorgung vorzunehmen und diese Flächen mindestens gleichberechtigt, mit den anderen im Regionalplan ausgewiesenen Flächen zu behandeln.

Da sich die Landeshauptstadt Wiesbaden derzeit in der Neuaufstellung des Flächennutzungsplans 2040 befindet, ist es unerlässlich, spätestens zur zweiten Offenlage des Entwurfs des Regionalplans Südhessen einen Abgleich zwischen beiden Planwerken vorzunehmen. Nur durch eine enge Abstimmung und wechselseitige Berücksichtigung der regionalen und kommunalen Planungen kann eine kohärente und nachhaltige Entwicklung sichergestellt werden.