

Änderungen an der gesamtstädtischen Stellungnahme zum Entwurf des Regionalplans Südhessen 2025

Im Zuge der Neuaufstellung des Regionalplans Südhessen hat das Stadtplanungsamt der Landeshauptstadt Wiesbaden bereits im Jahr 2024 begonnen, einen Entwurf für eine gesamtstädtische Stellungnahme zu erarbeiten. Ziel war es, frühzeitig eine abgestimmte Position zu entwickeln, die die unterschiedlichen fachlichen Perspektiven innerhalb der Stadtverwaltung berücksichtigt. In den Prozess wurden alle betroffenen Dezernate mit ihren Ämtern und städtische Gesellschaften eingebunden.

Der erarbeitete Entwurf wurde Ende Mai im Magistrat beraten und anschließend den Ortsbeiräten zur Stellungnahme weitergeleitet. Die eingegangenen Beschlüsse der Ortsbeiräte wurden in den weiteren Bearbeitungsprozess der gesamtstädtischen Stellungnahme aufgenommen und entsprechend dokumentiert.

Zur transparenten Nachvollziehbarkeit des Umgangs mit den Anregungen wurde eine Übersichtstabelle erstellt. Diese zeigt auf, inwieweit die Hinweise der Ortsbeiräte in die Überarbeitung der gesamtstädtischen Stellungnahme eingeflossen sind. Darüber hinaus ist zu berücksichtigen, dass der Entwurf des Regionalplans Südhessen 2025 durch das Regierungspräsidium Darmstadt nochmals überarbeitet wurde. Die aktualisierten Unterlagen wurden im Mai 2025 veröffentlicht und am 4. Juli 2025 von der Regionalversammlung zur Offenlage beschlossen. Dabei wurden unter anderem der Planungshorizont von 2035 auf 2038 verlängert sowie die Gewerbeflächenbedarfswerte für Wiesbaden angepasst. Vor diesem Hintergrund wurden einzelne Textpassagen der gesamtstädtischen Stellungnahme entsprechend überarbeitet.

Eine detaillierte Gegenüberstellung der ursprünglichen und angepassten Textpassagen ist der folgenden Synopse zu entnehmen (gelb hinterlegte Textpassagen werden ergänzt; rot durchgestrichene Textpassagen entfallen)

Kapitel	Gesamtstädtische Stellungnahme der Landeshauptstadt Wiesbaden zur Neuaufstellung des Regionalplans Südhessen - 1. Offenlage (Stand: März 2025)	Gesamtstädtische Stellungnahme der Landeshauptstadt Wiesbaden zur Neuaufstellung des Regionalplans Südhes-sen - 1. Offenlage (Stand: November 2025)
1. Einleitung	<p>[...] 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 2035 bildet, ist es für die Landeshauptstadt von besonderer Bedeutung, dass die Festlegungen des Regionalplanentwurfs mit dem planerischen Zielen der Stadt in Einklang stehen.</p> <p>Im Rahmen der ersten Offenlage erhalten alle betroffenen öffentlichen Stellen die Möglichkeit, zu dem in der Auslegung</p>	<p>[...] 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 2035/2038 bildet, ist es für die Landeshauptstadt von besonderer Bedeutung, dass die Festlegungen des Regionalplanentwurfs mit dem planerischen Zielen der Stadt in Einklang stehen.</p>

	<p>befindlichen Entwurf des Regionalplans Südhessen 2024 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.</p>	<p>Im Rahmen der ersten Offenlage erhalten alle betroffenen öffentlichen Stellen die Möglichkeit, zu dem in der Auslegung befindlichen Entwurf des Regionalplans Südhessen 2024/2025 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.</p>
2. Regionalplanerische Festlegungsuntergrenze	<p>[...] 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 derzeitig rechtswirksamen Regionalplan 2010 auf 5 ha festzulegen und Ausnahmen gemäß §6 Abs. 1 ROG zwischen 5 und 10 ha zuzulassen.</p>	<p>[...] 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 derzeitig rechtswirksamen Regionalplan 2010 auf 5 ha festzulegen und Ausnahmen gemäß §6 Abs. 1 ROG zwischen 5 und 10 ha zuzulassen.</p> <p>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.</p>
3.2. Verkehrs- und Entwicklungsachsen	<p>[...] Die Landeshauptstadt Wiesbaden hat in diesem Kontext ein eigenständiges Entwicklungskonzept für die östlichen Vororte erarbeitet, dass die Bedeutung der „Ländchesbahn“ als zentrale Verkehrsinfrastruktur anerkennt. Das Konzept sieht gezielte städtebauliche Entwicklungsmöglichkeiten an den Schienenhaltepunkten vor, um das Potenzial dieser</p>	<p>[...] Die Landeshauptstadt Wiesbaden hat in diesem Kontext ein eigenständiges Entwicklungskonzept für die östlichen Vororte erarbeitet, dass die Bedeutung der „Ländchesbahn“ als zentrale Verkehrsinfrastruktur anerkennt. Das Konzept sieht gezielte städtebauliche Entwicklungsmöglichkeiten an den Schienenhaltepunkten vor, um das Potenzial dieser</p>

	<p>Nahverkehrsachse für eine nachhaltige Siedlungsentwicklung zu nutzen.</p> <p>Es wird daher dringend empfohlen, den Regionalplan entsprechend anzupassen und dem Wiesbadener Osten entlang der Ländchesbahn Entwicklungsflächen zuzuweisen.</p>	<p>Nahverkehrsachse für eine nachhaltige Siedlungsentwicklung zu nutzen.</p> <p>Es wird daher dringend empfohlen, den Regionalplan entsprechend anzupassen und dem Wiesbadener Osten entlang der Ländchesbahn Entwicklungsflächen zuzuweisen.</p> <p>Die städtischen 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 Siedlungsentwicklung durch die Stadtverordnetenversammlung möchte die Landeshauptstadt Wiesbaden diesen mit dem Regierungspräsidium abstimmen, um sicherzustellen, dass der politische Wille der Stadt auch auf Ebene der Regionalplanung Berücksichtigung findet.</p>
3.3.3. Begrenzung der Siedlungsflächenbedarfs-werte	<p>[...] 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.</p> <p>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. [...]</p>	<p>[...] 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.</p> <p>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,</p>

		<p>dass auch diese innerörtlichen Versorgungsmaßnahmen nicht auf die Tabellenwerte angerechnet werden.</p> <p>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. [...]</p>
3.3.4. Erleichterung der Baulandmobilisierung	<p>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.</p> <p>Für die Stadt Wiesbaden ist es beispielsweise nicht nachvollziehbar, warum diese Überschreitung für potenzielle Gewerbebedarfe erfolgt jedoch nicht für den Bereich Wohnen. 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.</p>	<p>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.</p> <p>Für die Stadt Wiesbaden ist es beispielsweise nicht nachvollziehbar, warum diese Überschreitung für potenzielle Gewerbebedarfe erfolgt Für die Stadt Wiesbaden sieht die Plankarte keine Überschreitung der festgelegten Tabellenwerte vor. Im Hinblick auf den potenziellen Gewerbebedarf sind in der Plankarte sogar weniger Flächen dargestellt (ca. 84 ha) als der Stadt Wiesbaden mit einem Tabellenwert von 98 Hektar zugewiesen wurden. jedoch nicht für den Bereich Wohnen 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</p>

		Kommunen ausreichende Handlungsspielräume zu gewähren und ihre Entwicklung nicht unnötig einzuschränken.
3.3.5 Berechnung der max. Siedlungsflächenbedarfs-werte	<p>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.</p> <p>Im Entwurf des Regionalplans wurden für die Stadt Wiesbaden maximale Siedlungsflächenbedarfe von 210 ha für den Wohnungsbau und 75 ha für Gewerbe festgelegt. Allerdings bleiben die Angaben zum Zieljahr sowie zur zugrunde gelegten Berechnungsmethodik unklar. Während das Zieljahr des Planwerks auf 2035 festgelegt ist, basieren viele Festlegungen, insbesondere die zur Wohnungsbedarfsprognose (Wohnungsbedarfsprognose für die hessischen Landkreise und kreisfreien Städte bis 2040 des IWU), auf spezifischen Fachdaten und Konzepten mit längeren Planungshorizonten. Infolgedessen variieren die Siedlungsflächenbedarfswerte für die Kommunen je nach Zieljahr. Der genaue Berechnungsweg zur Ermittlung der maximalen Siedlungsflächenbedarfswerte wird im Entwurf nicht offengelegt, was zu einer mangelnden Nachvollziehbarkeit führt.</p> <p>Es wird daher empfohlen, im Rahmen der Neuaufstellung des Regionalplans sowohl das Zieljahr für die Wohnsiedlungsflächenbedarfsprognose 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.</p> <p>Die dem Planwerk zugrundeliegenden Annahmen stellen auf den Zeitraum bis 2035 ab (Zu 1.6 Planungszeitraum):</p>	<p>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.</p> <p>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 Gewerbebedarf für Wiesbaden von ursprünglich 75 ha auf 98 ha angehoben. Eine entsprechende Fortschreibung des Bedarfs im Bereich Wohnen erfolgte hingegen nicht.</p> <p>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 Zieljahrs 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</p>

	<p>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 angelegt. [...]</p>	<p>Feststellungsbeschluss des Regionalplans tatsächlich bereits im Jahr 2028 erfolgt.</p> <p>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.</p> <p>Im Entwurf des Regionalplans wurden für die Stadt Wiesbaden maximale Siedlungsflächenbedarfe von 210 ha für den Wohnungsbau und 75 ha für Gewerbe festgelegt. Allerdings bleiben die Angaben zum Zieljahr sowie zur zugrunde gelegten Berechnungsmethodik unklar. Während das Zieljahr des Planwerks auf 2035 festgelegt ist, basieren viele Festlegungen, insbesondere die zur Wohnungsbedarfsprognose (Wohnungsbedarfsprognose für die hessischen Landkreise und kreisfreien Städte bis 2040 des IWU), auf spezifischen Fachdaten und Konzepten mit längeren Planungshorizonten. Infolgedessen variieren die Siedlungsflächenbedarfswerte für die Kommunen je nach Zieljahr. Der genaue Berechnungsweg zur Ermittlung der maximalen Siedlungsflächenbedarfswerte wird im Entwurf nicht offen gelegt, was zu einer man gelnden Nachvollziehbarkeit führt.</p> <p>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</p>
--	--	--

		<p>Innenentwicklungspotenziale bei der Berechnung berücksichtigt wurden.</p> <p>Die dem Planwerk zugrundeliegenden Annahmen stellen auf den Zeitraum bis 20352038 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. [...]</p>
3.4 Dem Wohnen dienende Gebiete und Flächen	[...] Die Landeshauptstadt Wiesbaden hat die für sie festgelegten Vorranggebiete Siedlung, Planung einer städtebaulichen Eignungsprüfung unterzogen. Die vorliegende Stellungnahme der Landeshauptstadt beschränkt sich auf Anregungen zu den im Entwurf des Regionalplans Südhessen enthaltenen Vorranggebieten Siedlung. [...]	<p>[...] 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).</p> <p>Die vorliegende Stellungnahme der Landeshauptstadt beschränkt sich auf Anregungen zu den im Entwurf des Regionalplans Südhessen enthaltenen Vorranggebieten Siedlung. [...]</p>
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 entfallenen Flächen geschaffen werden. Dieser Ausgleich	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

	<p>sollte im Sinne des Gegenstromprinzips gemeinsam mit der Stadt Wiesbaden erfolgen.</p> <p>Mangels Alternativen zur Deckung des Siedlungsflächenbedarfs muss jedoch an der reduzierten Fläche festgehalten werden, weshalb eine Abstufung des Vorranggebiets für besondere Klimafunktionen in ein Vorbehaltsgebiet erfolgen muss.</p> <div data-bbox="503 430 1163 790" data-label="Figure"> </div> <p>Abbildung 1: Bierstadt-Nord - Vorranggebiete Siedlung, Planung</p> <p>[...]</p>	<p>werden. Dieser Ausgleich sollte im Sinne des Gegenstromprinzips gemeinsam in Abstimmung mit der Stadt Wiesbaden erfolgen.</p> <p>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.</p> <p>Aus Sicht der Landeshauptstadt Wiesbaden ist daher eine Abstufung des Vorranggebiets für besondere Klimafunktionen in ein Vorbehaltsgebiet zwingend erforderlich. Dies gilt umso mehr, da für einen Teilbereich der im Entwurf des Regionalplans bereits als Vorranggebiet Siedlung, Planung darstellten Fläche aktuell in der Landeshauptstadt ein Bebauungsplan (Schulcampus Bierstadt-Nord) aufgestellt wird.</p> <p>Der Entwurf des Regionalplans lässt eine solche Herabstufung bislang offen und verweist auf die Ergebnisse der Beteiligungsphase.</p> <p>Mangels Alternativen zur Deckung des Siedlungsflächenbedarfs muss jedoch an der reduzierten Fläche festgehalten werden, weshalb eine Abstufung des Vorranggebiets für besondere Klimafunktionen in ein Vorbehaltsgebiet erfolgen muss.</p>
--	--	---

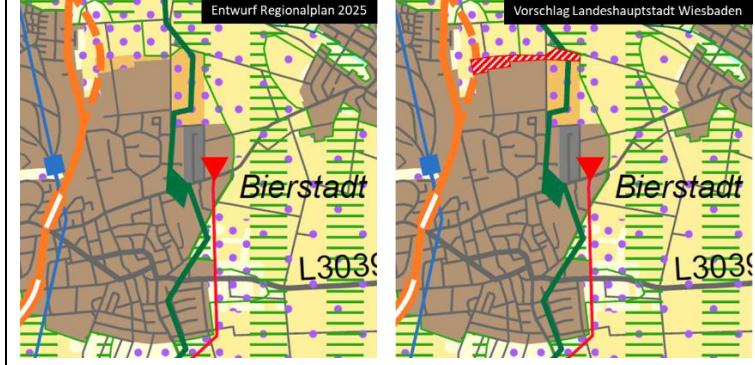
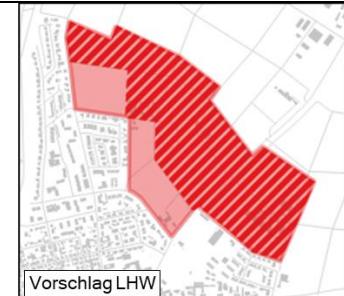
		 <p>Abbildung 1: Bierstadt-Nord - Vorranggebiete Siedlung, Planung</p> <p>[...]</p>
3.4.2. Erbenheim-Ost	<p>Die im neuen Regionalplanentwurf vorgeschlagene Fläche als Vorranggebiet Siedlung, Planung wurde bereits in geringerem Umfang im Regionalplan 2010 berücksichtigt. Sie grenzt direkt an den bestehenden Siedlungskörper und prägt mit ihrer Struktur und Nutzung einen klaren Ortsrand.</p> <p>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.</p> <p>Eine mögliche Entwicklung von Wohnbauflächen sollte daher nur in einem behutsamen Rahmen erfolgen. Es wird empfohlen, das Vorranggebiet im Regionalplanentwurf zu reduzieren und an geeigneter Stelle nach Alternativen zu suchen, um den entfallenen Flächenbedarf für die Siedlungsentwicklung auszugleichen.</p>	<p>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.</p> <p>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.</p> <p>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): und an geeigneter Stelle nach Alternativen zu suchen, um den entfallenen Flächenbedarf für die Siedlungsentwicklung auszugleichen.</p>



Abbildung 2: Erbenheim-Ost - Vorranggebiete Siedlung, Planung



Vorschlag LHW

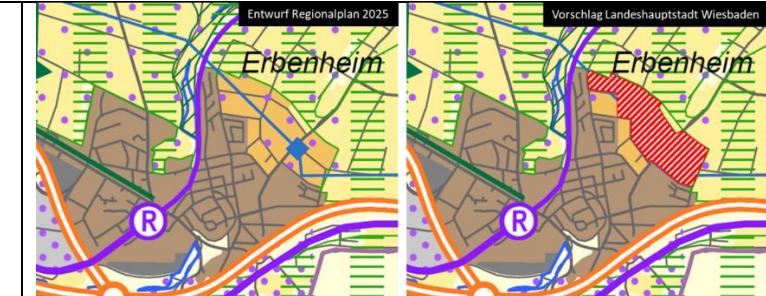


Abbildung 3: Erbenheim-Ost - Vorranggebiete Siedlung, Planung

Als geeignetes Siedlungsentwicklungspotenzial wird aus Sicht der Landeshauptstadt Wiesbaden insbesondere der Bereich westlich der Tempelhofer Straße betrachtet. Dieser Bereich wurde durch einen Beschluss der Stadtverordnetenversammlung bereits im Jahr 2015 als mittel- bis langfristiges Potenzial identifiziert und ist auch im Regionalen Entwicklungskonzept als prioritäre Fläche im Außenbereich berücksichtigt. Es wird empfohlen, die Eignung der Fläche im Rahmen der Regionalplanung zu überprüfen.

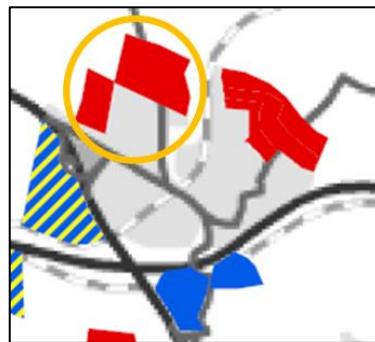


Abbildung 3: Erbenheim-Ost regionales Entwicklungskonzept - Vorranggebiete Siedlung, Planung

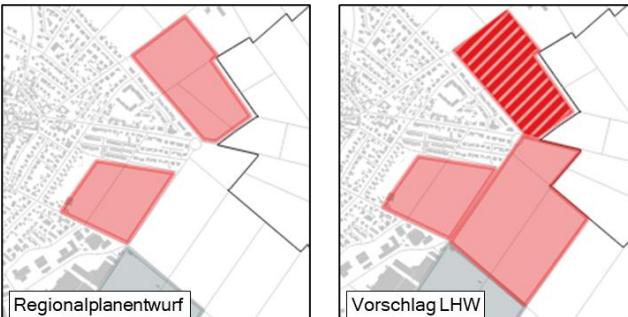
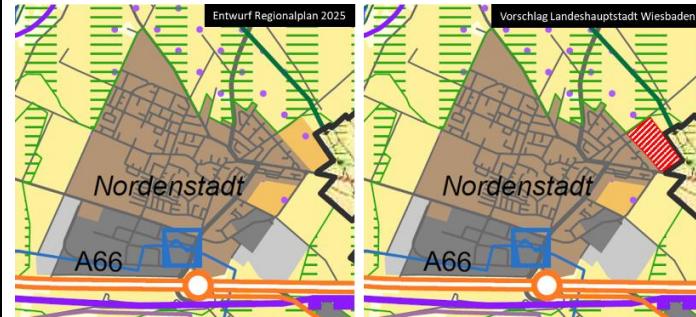
Mangels Alternativen zur Deckung des Siedlungsflächenbedarfs muss an der Festlegung als Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktionen festgehalten werden.

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.

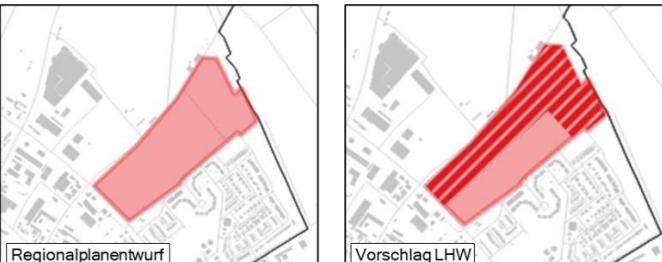
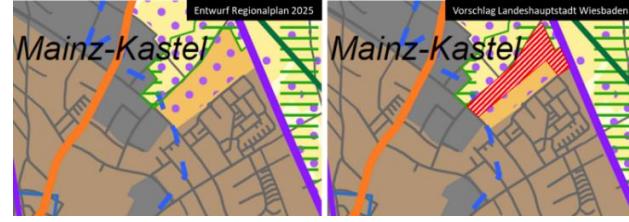
~~Als geeignetes Siedlungsentwicklungspotenzial wird aus Sicht der Landeshauptstadt Wiesbaden insbesondere der Bereich westlich der Tempelhofer Straße betrachtet. Dieser Bereich wurde durch einen Beschluss der Stadtverordnetenversammlung bereits im Jahr 2015 als mittel- bis langfristiges Potenzial identifiziert und ist auch im Regionalen Entwicklungskonzept als prioritäre Fläche im Außenbereich berücksichtigt. Es wird empfohlen, die Eignung der Fläche im Rahmen der Regionalplanung zu überprüfen.~~

Abbildung 4: Erbenheim-Ost regionales Entwicklungskonzept - Vorranggebiete Siedlung, Planung

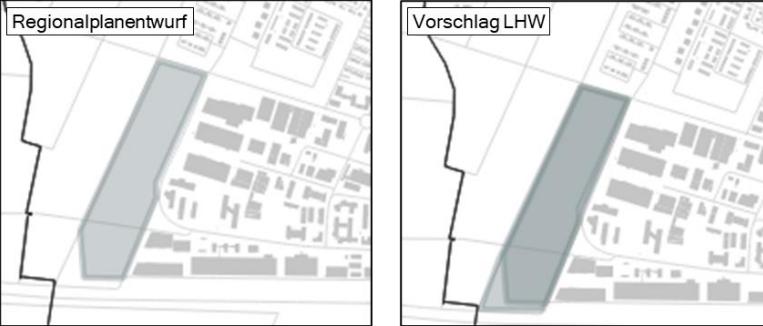
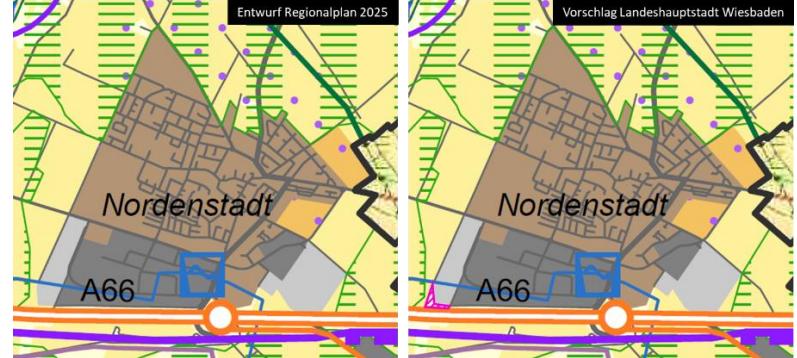
Mangels Alternativen zur Deckung des Siedlungsflächenbedarfs muss an der Festlegung als Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktionen festgehalten werden.

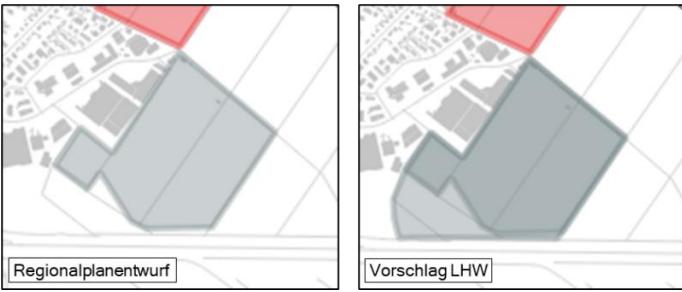
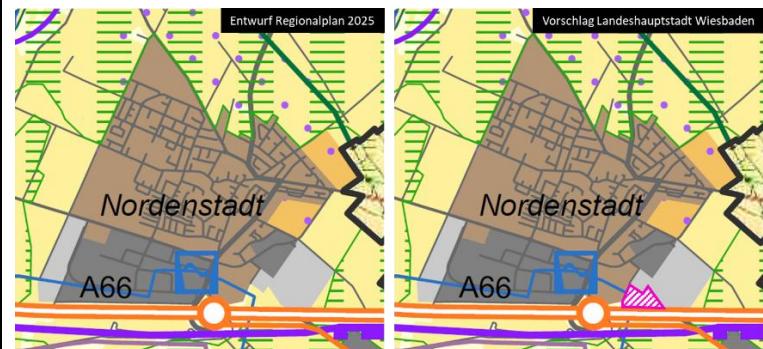
3.4.3. In der Bain	<p>Das im Entwurf des Regionalplans festgelegte Vorranggebiet Siedlung, Planung eignet sich aus städtebaulicher Sicht gut für eine wohnbauliche Entwicklung, da es eine logische Erweiterung des bestehenden Siedlungskörpers darstellt. Die Baulücke im Bereich Hunsrückstraße und Ostring betrifft zwar hochwertige Böden, hier wird aber eine jahrzehntelange Baulücke geschlossen. Im Vergleich zum aktuellen Regionalplan Süd-hessen 2010 wurde die Fläche jedoch reduziert, was aus Sicht der Stadt Wiesbaden nicht nachvollziehbar ist. Die Wohnbauflächenentwicklung sollte weiterhin bis zur angrenzenden, südlich gelegenen gewerblichen Potenzialfläche erfolgen, um einen sinnvollen Übergang vom Ortsrand zum Freiraum zu gewährleisten. 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, um eine logische Erweiterung des Siedlungskörpers in Nordenstadt zu ermöglichen.</p>  <p>Abbildung 5: Nordenstadt - In der Bain - Vorranggebiete Siedlung, Planung</p>	<p>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. Im Vergleich zum aktuellen Regionalplan Süd-hessen 2010 wurde die Fläche jedoch reduziert, was aus Sicht der Stadt Wiesbaden nicht nachvollziehbar ist. Die Wohnbauflächenentwicklung sollte weiterhin bis zur angrenzenden, südlich gelegenen gewerblichen Potenzialfläche erfolgen, um einen sinnvollen Übergang vom Ortsrand zum Freiraum zu gewährleisten. 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).</p>  <p>Abbildung 4: Nordenstadt - In der Bain - Vorranggebiete Siedlung, Planung</p>
--------------------	--	---

	<p>Mangels Alternativen zur Deckung des Siedlungsflächenbedarfs muss an der Festlegung als Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktionen festgehalten werden.</p>	<p>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</p> <p>Mangels Alternativen zur Deckung des Siedlungsflächenbedarfs muss an der Festlegung als Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktionen festgehalten werden.</p>
3.4.4. Perspektivfläche West (Wohnen)	<p>Die Landeshauptstadt Wiesbaden begrüßt die Aufnahme der sogenannten „Perspektivfläche West“ als Vorranggebiet Siedlung, Planung in den Regionalplanentwurf. Die Fläche wurde bereits im Stadtentwicklungskonzept Wiesbaden 2030+ (Stadtverordnetenbeschluss 8. Mai 2028) als Impulsraum für die zukünftige städtebauliche Entwicklung identifiziert und leistet aufgrund ihrer Größe einen wesentlichen Beitrag zur Deckung des Wohnraumbedarfs.</p> <p>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.</p>	<p>Die Landeshauptstadt Wiesbaden begrüßt die Aufnahme der sogenannten „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 identifiziert und leistet aufgrund ihrer Größe einen wesentlichen Beitrag zur Deckung des Wohnraumbedarfs.</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>Auf Basis der vorhandenen städtischen Klimaanalysen sowie bereits entwickelter klimaangepasster städtebaulicher</p>

		<p>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.</p> <p>Im weiteren Verlauf der verbindlichen Bauleitplanung sind vertiefende mikroklimatische Untersuchungen erforderlich, um städtebauliche Konzepte zu entwickeln, die eine planungsrechtliche Sicherung klimarelevanter Belange ermöglichen.</p>
3.4.6. Schmalweg	<p>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.</p> <p>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.</p> 	<p>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).</p> <p>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.</p> 

	<p><i>Abbildung 6: Kastel - Schmalweg - Vorranggebiete Siedlung, Planung</i></p> <p>Mangels Alternativflächen zur Deckung des Siedlungsflächenbedarfs ist eine Abstufung des Vorranggebiet für besondere Klimafunktionen zum Vorbehaltsgebiet erforderlich.</p>	<p>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.</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>Der aktuelle Entwurf des Regionalplans lässt eine entsprechende Herabstufung bislang offen und verweist auf die Ergebnisse der Beteiligungsphase.</p> <p>Mangels Alternativflächen zur Deckung des Siedlungsflächenbedarfs ist eine Abstufung des Vorranggebiet für besondere Klimafunktionen zum Vorbehaltsgebiet erforderlich.</p>
3.5. Gebiete und Flächen für gewerblich/industrielle Nutzungen	<p>[...] Aufgrund der aktuellen Flächensituation wurde erstmalig ein Gewerbeflächenentwicklungskonzept (GEKO) für die LHW ausgearbeitet, welches sich in Finalisierung befindet. 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. [...]</p>	<p>[...] Aufgrund der aktuellen Flächensituation wurde erstmalig ein Gewerbeflächenentwicklungskonzept (GEKO) für die LHW ausgearbeitet, welches sich in Finalisierung befindet 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. [...]</p>

3.5.3. Hainweg	<p>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 Begradiung der „Siedlungslinie“ und stellt somit eine sinnvolle und zukunftsorientierte Gewerbeflächenentwicklung dar, trotz der dort vorzufindenden guten ackerbaulichen nutzbaren Böden.</p> <p>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.</p>  <p>Abbildung 7: Nordenstadt - Hainweg - Vorranggebiet für Industrie und Gewerbe, Planung</p> <p>Bei einer möglichen Bebauung sollte besonderes Augenmerk auf eine klimasensible Entwicklung gelegt werden. Mangels Alternativflächen für eine gewerbliche Bebauung ist jedoch das im Regionalplanentwurf ursprünglich vorgesehene Vorranggebiet für besondere Klimafunktionen in ein Vorbehaltsgebiet umzuwandeln.</p>	<p>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 Begradiung der „Siedlungslinie“ und stellt somit eine sinnvolle und zukunftsorientierte Gewerbeflächenentwicklung dar, trotz der dort vorzufindenden guten ackerbaulichen nutzbaren Böden.</p> <p>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).</p>  <p>Abbildung 6: Nordenstadt - Hainweg - Vorranggebiet für Industrie und Gewerbe, Planung</p> <p>Bei einer möglichen Bebauung sollte besonderes Augenmerk auf eine klimasensible Entwicklung gelegt werden. Mangels Alternativflächen für eine gewerbliche Bebauung ist jedoch das im Regionalplanentwurf ursprünglich vorgesehene Vorranggebiet für besondere Klimafunktionen in ein Vorbehaltsgebiet umzuwandeln.</p>
----------------	---	---

3.5.4. In der Pitz	<p>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.</p> <p>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.</p>  <p>Abbildung 8: Nordenstadt - In der Pitz - Vorranggebiet für Industrie und Gewerbe, Planung</p> <p>Im Rahmen der Bauleitplanung muss besonders auf eine klimasensible Entwicklung der Bauflächen geachtet werden. Aus Mangel an alternativen Gewerbeflächen ist jedoch das im Regionalplanentwurf ursprünglich vorgesehene Vorranggebiet für besondere Klimafunktionen dennoch in ein Vorbehaltsgebiet umzuwandeln.</p>	<p>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.</p> <p>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).</p>  <p>Abbildung 7: Nordenstadt - In der Pitz - Vorranggebiet für Industrie und Gewerbe, Planung</p> <p>Im Rahmen der Bauleitplanung muss besonders auf eine klimasensible Entwicklung der Bauflächen geachtet werden. Aus Mangel an alternativen Gewerbeflächen ist jedoch das im Regionalplanentwurf ursprünglich vorgesehene Vorranggebiet für besondere Klimafunktionen dennoch in ein Vorbehaltsgebiet umzuwandeln.</p>
--------------------	--	--

<p>3.5.5. Perspektivfläche West (Gewerbe)</p>	<p>Die Landeshauptstadt Wiesbaden begrüßt die Aufnahme des Vorranggebiets Industrie und Gewerbe, Planung im Bereich der sogenannten „Perspektivfläche West“ in den Entwurf des Regionalplans. Diese Entscheidung entspricht dem planerischen Willen der Stadt und unterstützt die langfristige Siedlungsentwicklung. Das potenzielle Gewerbegebiet wurde bereits durch einen Beschluss der Stadtverordnetenversammlung im Jahr 2015 als mittel- bis langfristiges Entwicklungspotenzial identifiziert. Es ist zudem Bestandteil des 2018 beschlossenen Stadtentwicklungskonzepts „Wiesbaden 2030+“ als Teil des Impulsraums.</p> <p>Bei einer möglichen Bebauung sollte auf eine klimasensible Entwicklung geachtet werden. Mangels Alternativflächen zur Deckung des Gewerbegebäudenbedarfs ist eine Abstufung des Vorranggebiet für besondere Klimafunktionen zum Vorbehaltsgebiet erforderlich.</p>	<p>Die Landeshauptstadt Wiesbaden begrüßt die Aufnahme des Vorranggebiets Industrie und Gewerbe, Planung im Bereich der sogenannten „Perspektivfläche West“ in den Entwurf des Regionalplans. Diese Entscheidung entspricht dem planerischen Willen der Stadt und unterstützt die langfristige Gewerbegebäudenentwicklung. Das potenzielle Gewerbegebiet wurde bereits durch einen Beschluss der Stadtverordnetenversammlung im Jahr 2015 als mittel- bis langfristiges Entwicklungspotenzial identifiziert. Es ist zudem Bestandteil des 2018 beschlossenen Stadtentwicklungskonzepts „Wiesbaden 2030+“ als Teil des Impulsraums.</p> <p>Da zur Deckung des bestehenden Gewerbegebäudenbedarfs nicht ausreichend geeignete Alternativflächen zur Verfügung stehen ist eine Herabstufung des Vorranggebiets für besondere Klimafunktionen in ein Vorbehaltsgebiet erforderlich.</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>Im weiteren Verlauf der verbindlichen Bauleitplanung sind vertiefende mikroklimatische Untersuchungen erforderlich, um städtebauliche Konzepte zu entwickeln, die eine</p>
---	--	---

		planungsrechtliche Sicherung klimarelevanter Belange ermöglichen.
3.8.4. Nahversorger Erbenheim-Süd		<p>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.</p> <p>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.</p>  <p>Abbildung 19: Erbenheim - Nahversorger - Vorranggebiet Siedlung, Bestand</p>
5.2. Naturräume		<p>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.</p>

