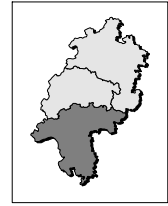


# REGIONALVERSAMMLUNG SÜDHESSEN

## Regierungspräsidium Darmstadt



- Geschäftsstelle -

Drucksache für die Regionalversammlung Südhessen

Nr.: IX / 141.1  
10.02.2021

Az. III 31.1 - 93 b 10/01	Sitzungstag: 25.02.2021 (NLF) 26.02.2021 (HPA) 05.03.2021 (RVS)	Anlagen: -1-
---------------------------	--	-----------------

**Antrag der Landeshauptstadt Wiesbaden auf Zielabweichung vom Regionalplan Südhessen / Regionalen Flächennutzungsplan (RPS/RegFNP 2010) gemäß § 6 Abs. 2 ROG i.V.m. § 8 Abs. 2 HLPG im Bereich der Städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme Wiesbaden Ostfeld**

Sehr geehrte Damen und Herren,

den folgenden Beschluss empfehle ich Ihnen:

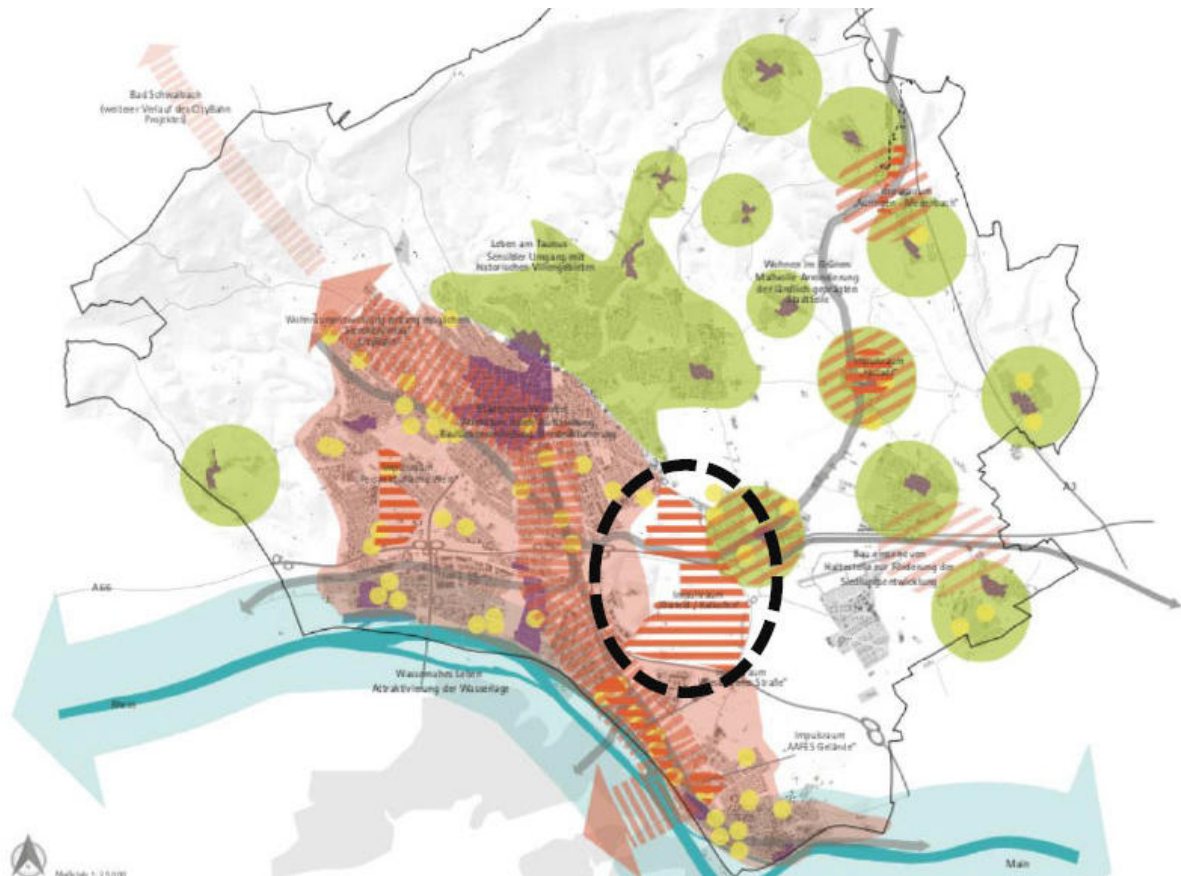
**Dem beabsichtigten Abschluss des Abweichungsverfahrens entsprechend der Vorlage der oberen Landesplanungsbehörde wird zugestimmt.**

Mit freundlichen Grüßen

**Lindscheid**  
Regierungspräsidentin



**Antrag der Landeshauptstadt Wiesbaden  
auf Zulassung einer Abweichung von Zielen des  
Regionalplans Südhessen/Regionaler Flächennutzungsplan 2010  
im Bereich der Städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme  
Wiesbaden Ostfeld**



**Abbildung 1:** Darstellung des Untersuchungsbereichs für die Städtebauliche Entwicklungsmaßnahme Wiesbaden Ostfeld (Quelle: Albert, Speer und Partner – AS+P, 2020)



**Antrag der Landeshauptstadt Wiesbaden auf Zulassung einer Abweichung von Zielen des Regionalplans Südhessen/Regionaler Flächennutzungsplan 2010 im Bereich der Städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme Wiesbaden Ostfeld**

**Entscheidung**

- I. Zugunsten der Städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme Wiesbaden Ostfeld wird die Abweichung von Zielen des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010 gemäß Ziffer II. auf der Grundlage der in Anhang I, Seite 60, aufgeführten Antragsunterlagen sowie nach Maßgabe der in Anhang II, Seiten 62 ff., aufgeführten Planungshinweise zugelassen.
- II. Die Zulassung der Abweichung bezieht sich im jeweils angegebenen Umfang auf die nachfolgend aufgeführten Ziele des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010:

Ziel Nr.	Vorranggebiet	Urbanes Quartier [ha]	BKA-Standort [ha]	Gesamt [ha]
Z3.4.1-3	Siedlung	68		68
Z3.4.2-4	Industrie und Gewerbe		27	27
Z10.1-10	für Landwirtschaft	49	<1	50
Z9.2-1	für den Abbau oberflächennaher Lagerstätten	26	16	42
Z4.3-2	Regionaler Grünzug	37	<1	37

- III. Zur bauleitplanerischen Ausweisung gewerblicher Bauflächen im Bereich des südlichen Baufeldes kann in geringem Umfang (maximal 10%) auch in diesem Bereich von Ziel Z3-4-2-4 des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010 abgewichen werden.
- IV. Die Abweichungszulassung erlischt, wenn die Entwicklungssatzung Ostfeld der Landeshauptstadt Wiesbaden im Rahmen eines Normenkontrollverfahrens für unwirksam erklärt und die zur Unwirksamkeit führenden Fehler nicht innerhalb eines Jahres in einem ergänzenden Verfahren gemäß § 214 Abs. 4 BauGB behoben werden, oder die Genehmigung eines geänderten oder neu aufgestellten Flächennutzungsplans der Landeshauptstadt Wiesbaden im Hinblick auf die Darstellungen innerhalb des Entwicklungsbereichs Ostfeld bestandskräftig versagt wird.



# Inhaltsverzeichnis

<b>Inhaltsverzeichnis .....</b>	<b>5</b>
A. Überblick über die Begründung der Beschlussvorlage.....	9
I. Vorbemerkung .....	9
II. Aufbau der Beschlussvorlage.....	11
B. Städtebauliche Entwicklungsmaßnahme Wiesbaden Ostfeld .....	13
I. Anlass des Abweichungsantrags.....	13
II. Der neue Stadtteil Wiesbaden Ostfeld .....	15
1. Zentralstandort des Bundeskriminalamtes .....	15
2. Urbanes Wohn- und Arbeitsquartier.....	16
III. Erschließung des neuen Stadtteils .....	17
IV. Derzeitige Nutzung des Raums.....	19
V. Prüfungsgegenstand und Prüfungsmaßstab .....	20
1. Bedeutung einer Städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme.....	20
2. Prüfungsgegenstand .....	21
3. Prüfungsmaßstab .....	21
C. Erhöhter Bedarf an Wohn- und Arbeitsstätten .....	22
I. Bevölkerungsentwicklung und Wohnbauflächenbedarf.....	22
1. Bevölkerungsentwicklung.....	22
2. Wohnungsbedarf (Wohnstättenbedarf) .....	24
3. Vom Bedarf an Wohnstätten zum Wohnbausiedlungsflächenbedarf.....	26
II. Arbeitsstättenentwicklung und Gewerbeflächenprognose .....	28
D. Erforderlichkeit (Flächenpotenziale) .....	29
I. Ermittlung der Flächenpotenziale zur Deckung des Bedarfs an Wohn- und Arbeitsstätten.....	29
II. Bewertung.....	33
E. Inaussichtstellung der Teillöschung des Landschaftsschutzgebietes „Stadt Wiesbaden“	34
I. Vorbemerkung: Funktionsweise von Landschaftsschutzgebieten.....	34
II. Betroffenheit des Landschaftsschutzgebiets durch den neuen Stadtteil.....	36
III. Voraussetzungen für die Inaussichtstellung der Teillöschung .....	37
IV. Teillöschung kann in Aussicht gestellt werden .....	37
F. Voraussetzungen der Abweichungszulassung.....	39
I. Vorranggebiet für Landwirtschaft, Ziel Z10.1-10 des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010 .....	39
1. Tatsächliche Betroffenheit (Erforderlichkeit der Abweichung) .....	39
2. Maßnahmen zum Umgang mit möglichen Existenzgefährdungen .....	40
3. Diesbezügliche Stellungnahmen .....	41
4. Zulässigkeit der Abweichung, § 6 Abs. 2 Satz 1 ROG.....	42
a) Abweichungszulassung unter raumordnerischen Gesichtspunkten vertretbar .....	42
b) Grundzüge der Planung nicht berührt.....	44

II.	Vorranggebiet Regionaler Grünzug, Ziel Z4.3-2 des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010 .....	46
1.	Tatsächliche Betroffenheit (Erforderlichkeit der Abweichung) .....	46
2.	Diesbezügliche Stellungnahmen .....	48
3.	Zulässigkeit der Abweichung, § 6 Abs. 2 Satz 1 ROG .....	49
a)	Abweichung unter raumordnerischen Gesichtspunkten vertretbar ....	49
b)	Grundzüge der Planung nicht berührt .....	50
c)	Gründe des öffentlichen Wohls, Kompensation .....	50
III.	Vorranggebiet für den Abbau oberflächennaher Lagerstätten, Ziel Z9.2-1 des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010 .....	51
1.	Tatsächliche Betroffenheit (Erforderlichkeit der Abweichung) .....	51
2.	Diesbezügliche Stellungnahmen .....	52
3.	Zulässigkeit der Abweichung, § 6 Abs. 2 Satz 1 ROG .....	53
a)	Abweichung unter raumordnerischen Gesichtspunkten vertretbar ....	53
b)	Grundzüge der Planung nicht berührt .....	54
IV.	Vorranggebiet Siedlung / Industrie und Gewerbe – Gesamtabwägung .....	55
<b>Anhang I.</b>	<b>Antragsunterlagen .....</b>	<b>60</b>
<b>Anhang II.</b>	<b>Planungshinweise .....</b>	<b>62</b>
A.	Schutz von Kaltluftentstehungs- und Frischluftgebieten .....	62
B.	Schutz der Wohnbevölkerung vor Fluglärm .....	64
C.	Schutz der Belange der Landwirtschaft .....	64
D.	Regionaler Grünzug .....	64
E.	Belange des Natur- und Landschaftsschutzes .....	65
F.	Äußere Erschließung, Verkehr, Mobilität .....	65
G.	Abbau oberflächennaher Lagerstätten .....	66
<b>Anhang III.</b>	<b>Plankarten .....</b>	<b>67</b>
A.	Raum, für den die Abweichung zugelassen wird .....	67
B.	Kompensation für die Inanspruchnahme des Vorranggebietes Regionaler Grünzug .....	68
<b>Anhang IV.</b>	<b>Stellungnahmen der Kommunen und Fachbehörden .....</b>	<b>69</b>
A.	Regierungspräsidium Darmstadt .....	69
I.	Dezernat V 51.1 – Landwirtschaft, Fischerei und internationaler Artenschutz (obere Landwirtschaftsbehörde) .....	69
II.	Dezernat III 31.1 – Regionalplanung, Geschäftsstelle der Regionalversammlung (obere Landesplanungsbehörde) .....	72
1.	Vorranggebiet für Landwirtschaft .....	72
2.	Vorranggebiet Regionaler Grünzug .....	74
3.	Verkehr .....	75
4.	Energie .....	76
5.	Abbau oberflächennaher Lagerstätten .....	76
6.	Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktionen .....	78
III.	Dezernat V 53.1 – Naturschutz (Planungen und Verfahren) .....	79
1.	Erhöhter Druck auch auf nicht baulich genutzte Flächen .....	80
2.	Behördenstandort Bundeskriminalamt .....	81
3.	Urbanes Stadtquartier .....	82



4.	Landschafts- / Grünordnungsplan, § 11 BNatSchG .....	84
5.	Vorranggebiet Regionaler Grünzug .....	85
6.	Landschaftsschutzgebiet „Stadt Wiesbaden“ .....	86
IV.	Abteilung IV/Wi – Umwelt Wiesbaden .....	88
1.	Vorsorgender Bodenschutz .....	88
2.	Altflächen .....	89
3.	Grundwasser .....	90
4.	Abfallwirtschaft .....	90
5.	Immissionsschutz .....	91
a)	Fluglärm .....	91
b)	Klimagutachten .....	92
c)	Immissionsschutz .....	92
V.	Dezernat V 52 – Forsten .....	93
B.	Kreisbauernverband Wiesbaden .....	94
C.	Amt für ländlichen Raum beim Kreisausschuss des Landkreises Limburg-Weilburg .....	97
D.	Hessisches Landesamt für Naturschutz, Umwelt und Geologie .....	100
I.	Geophysik, Erdbebendienst .....	101
II.	Rohstoffgeologie .....	101
III.	Hydrogeologie .....	101
IV.	Ingenieurgeologie .....	102
V.	Klimaschutz .....	102
E.	Hessisches Ministerium für Wirtschaft, Energie, Verkehr und Wohnen .....	105
F.	Bundeswehr .....	108
G.	Die Belange des Verkehrs vertretende Fachbehörden .....	109
I.	Hessen Mobil – Straßen- und Verkehrsmanagement Wiesbaden .....	109
1.	Knotenpunkt Bundesstraße B 455/Bundesautobahn BAB 671 .....	112
2.	Knotenpunkt Bundesstraße B 455/ „Zum Friedhof“ (Anschluss Fort Biehler/ Army Airfield) .....	112
3.	Knotenpunkt Bundesstraße B 455/Bundesautobahn BAB 66 (Anschlussstelle Wiesbaden-Erbenheim) .....	113
4.	Knotenpunkt Bundesstraße B 455/ „Berliner Straße/Am Hochfeld“ (Anschluss Wiesbaden-Erbenheim .....	113
5.	Bundesstraße B 455 .....	113
6.	Knotenpunkt Bundesstraßen B 455 / B 54 / „Siegfriedring“ .....	114
II.	Autobahn GmbH des Bundes .....	115
III.	Eisenbahnbundesamt .....	120
H.	Stellungnahmen der Gebietskörperschaften .....	120
I.	Planungsgemeinschaft Rheinhessen – Nahe .....	120
II.	Regionalverband FrankfurtRheinMain .....	120
III.	Magistrat der Stadt Hofheim am Taunus .....	122
IV.	Magistrat der Stadt Frankfurt am Main .....	122
V.	Landeshauptstadt Mainz .....	123
I.	Bundeskriminalamt .....	128
I.	Bewertung des Antrages auf Abweichung von den Zielen des Regionalplans ....	128
1.	Erforderlichkeit der Zielabweichung .....	128

2.	Voraussetzungen der Zielabweichung gegeben .....	128
II.	Planungen des Bundeskriminalamtes für das Gebiet .....	129
1.	Flächenbedarf.....	129
2.	Höhenentwicklung .....	129
3.	Verkehrliche Erschließung .....	130
J.	Landesamt für Denkmalpflege Hessen.....	130
K.	Industrie- und Handelskammer Wiesbaden.....	130

## Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1:	Darstellung des Untersuchungsbereichs für die Städtebauliche Entwicklungsmaßnahme Wiesbaden Ostfeld (Quelle: Albert, Speer und Partner – AS+P, 2020) .....	1
Abbildung 2:	Übersichtskarte mit Abgrenzung des Entwicklungsbereichs gemäß Satzungsbeschluss vom 17. September 2020 (Quelle: Albert, Speer + Partner – AS+P, 2020) .....	17
Abbildung 3:	Bestehende Straßen- und Wegeverbindungen (Quelle: Albert, Speer + Partner, AS+P, 2020) .....	18
Abbildung 4:	Landschaftsschutzgebiet „Stadt Wiesbaden“ (Quelle: Albert, Speer + Partner - AS+P, 2020) .....	20
Abbildung 5:	Entwicklungsstatus in Betracht gezogener Potenzialflächen für Wohnen, Gewerbe, Mischnutzung (Albert, Speer + Partner - AS+P, 2020) .....	30
Abbildung 6:	Übersicht über die Verfügbarkeit von Potenzialflächen in zeitlicher Hinsicht (Albert, Speer + Partner, AS+P, 2020).....	31
Abbildung 7:	Übersicht über die bis 2040 entwickelbaren Flächenpotenziale in Wiesbaden (Albert, Speer + Partner, AS+P, 2021).....	32
Abbildung 8;	Übersichtskarte Landschaftsschutzgebiet „Stadt Wiesbaden“ (Albert, Speer + Partner – AS+P, 2020; Datengrundlage: Amtliche Liegenschaftskarte mit Genehmigung der Hessischen Verwaltung für Bodenmanagement und Geoinformation – HVBG).....	35
Abbildung 9	Betroffenheit von Vorranggebieten für Landwirtschaft .....	40
Abbildung 10:	Betroffenheit von Vorranggebieten Regionaler Grünzug (Quelle: Albert, Speer + Partner - AS+P, 2020) .....	46
Abbildung 11:	Von der Landeshauptstadt Wiesbaden vorgeschlagene Räume zur Kompensation für die Inanspruchnahme des Regionalen Grünzugs (Albert, Speer + Partner - AS+P, 2020) 48	
Abbildung 12:	Betroffenheit des Vorranggebietes für den Abbau oberflächennaher Lagerstätten (Albert, Speer + Partner - AS+P, 2020).....	51
Abbildung 13:	Anlage zur Stellungnahme der Landeshauptstadt Mainz.....	127

## **A. Überblick über die Begründung der Beschlussvorlage**

### **I. Vorbemerkung**

Beim Lesen dieser Beschlussvorlage, vor allem der umfangreichen Stellungnahmen der Kommunen und Fachbehörden (siehe Anhang IV, Seiten 69 ff.), entsteht schnell der Eindruck, die Umsetzung der Städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme Wiesbaden Ostfeld stehe vor schier unüberwindlichen Schwierigkeiten, bzw. die Umsetzungschancen sind – aufgrund fehlender Erkenntnisse - nicht zu beurteilen: Die für die beiden Landeshauptstädte Mainz und Wiesbaden so wichtigen Klimafunktionen des als Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktionen festgelegten Entwicklungsgebiets sollen durch eine bauliche Nutzung nicht beeinträchtigt werden. Ein leistungsfähiger fußläufiger Anschluss der beiden Baufelder an den öffentlichen Personennahverkehr ist – vor allem nach dem Scheitern des Projektes CityBahn infolge des Bürgerentscheids vom 1. November 2020 – nicht in Sicht. Der dem Erschließungskonzept mit dem motorisierten Individualverkehr zugrundeliegende Ausbau der Bundesautobahnen BAB 66 und BAB 671, einschließlich einer zusätzlichen Anschlussstelle, dürfte, wie sich aus der Stellungnahme der zuständigen Fachbehörde, der Autobahn GmbH des Bundes, ergibt, so nicht zu verwirklichen sein. Derzeit steht noch nicht fest, dass Existenzgefährdungen landwirtschaftlicher Betriebe ausgeschlossen sind. Die Liste ließe sich fortsetzen.

Der Eindruck täuscht: Gegenstand des vorliegenden Abweichungsverfahrens ist es zu prüfen, ob die von der Stadtverordnetenversammlung der Landeshauptstadt Wiesbaden beschlossene Entwicklungssatzung Ostfeld, die zurzeit nicht an die Ziele des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010 angepasst ist, durch die Zulassung einer Abweichung mit den Zielen der Raumordnung in Einklang gebracht werden kann. Dabei kann nicht oft genug betont werden, dass der Konkretisierungsgrad der Entwicklungsmaßnahme naturgemäß noch nicht wesentlich über den einer Machbarkeitsstudie hinausgeht. Die letztendliche Größe der beiden Baufelder steht noch nicht fest, klar ist nur, sie darf für beide Baufelder 95 ha nicht überschreiten. Anordnung, Zahl und Größe der Baukörper stehen noch nicht fest, bekannt sind lediglich die Zielkorridore von 4.000 bis 6.000 Wohneinheiten im südlichen Baufeld bzw. die Errichtung eines zentralen Behördenstandortes des Bundeskriminalamtes für 6.500 bis 7.000 Mitarbeitende im nördlichen Baufeld.

Für das Stadtquartier im südlichen Bereich der Entwicklungsmaßnahme steht die Anordnung der einzelnen Nutzungen (Wohnen, Gewerbe, gemischte Nutzungen, Einzelhandel, soziale Einrichtungen, Frei- und Erschließungsflächen) zueinander noch nicht fest. Auch diese Liste ließe sich fortsetzen.

Daher ist es wichtig, sich vor Augen zu führen, dass es vorliegend ausschließlich darum geht zu klären, ob es vor dem Hintergrund entgegenstehender Ziele der Raumordnung überhaupt sinnvoll erscheint, einen Prozess voranzutreiben, der gerade erst begonnen hat und der bis zum ersten Spatenstich voraussichtlich noch mehrere Jahre andauern kann. Entsprechend dem Stand der „Planung“ geht es vorrangig um die Fragen, ob die Landeshauptstadt Wiesbaden einen erhöhten Bedarf an Wohn- und Arbeitsstätten und den sich daraus ergebenden Flächenbedarf plausibel dargelegt hat, und ob es – wenn ja – gerechtfertigt ist, zur Deckung dieses Bedarfs insbesondere Vorranggebiete für Landwirtschaft in einem Umfang von rund 50 ha sowie Vorranggebiete Regionaler Grünzug in einem Umfang von rund 38 ha in Anspruch zu nehmen.

Die Aufgabe der Landeshauptstadt Wiesbaden wird es in den kommenden Jahren sein, sich den Herausforderungen zu stellen und diese durch innovative städtebauliche Konzepte und Mobilitätsstrategien zu lösen. Sowohl das Stadtquartier im Süden als auch der Behördenstandort im Norden des Entwicklungsbereichs werden anders aussehen, als dies heute üblich und daher vorstellbar ist. Gerade weil sich bereits heute abzeichnet, dass eine Umsetzung der Städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme mit den Mitteln eines dem Maßstab „bekannt und bewährt“ verhafteten Städtebaus zum Scheitern verurteilt sein wird, ermöglicht es die Zulassung der beantragten Abweichung, den sich stellenden Herausforderungen mit einem Städtebau, der möglicherweise im Hinblick auf den Klimaschutz neue Maßstäbe setzt, zu begegnen. Die Genehmigung eines geänderten oder neu aufgestellten Flächennutzungsplans durch die höhere Verwaltungsbehörde nach dem Baugesetzbuch in voraussichtlich vier bis fünf Jahren wird Gelegenheit geben zu überprüfen, ob dies der Landeshauptstadt Wiesbaden gelungen sein wird.

## II. Aufbau der Beschlussvorlage

Um dies deutlich zu machen, werden in Kapitel B.I. die rechtlichen Grundlagen der anlassgebenden Städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme erläutert und in den Kontext des vorliegenden Abweichungsverfahrens gestellt. Die Kapitel B.II. und B.III. enthalten sodann – die dem Stand der „Planung“ entsprechend kurze – Beschreibung der beiden innerhalb des Entwicklungsbereichs geplanten Baufelder zur Entwicklung eines Behördenstandortes für das Bundeskriminalamt sowie eines urbanen, mischgenutzten Quartiers. Die Kapitel B.III und B.IV gehen auf grundsätzliche Möglichkeiten der Erschließung des neuen Stadtteils sowie die derzeitige Nutzung des Raumes ein. Kapitel B.V.1 erläutert nochmals vertiefend die Bedeutung einer Städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme, um daraus in den Kapiteln B.V.2 und B.V.3 den Prüfungsgegenstand und den Prüfungsmaßstab für die vorliegende Entscheidung über den Zielabweichungsantrag der Landeshauptstadt Wiesbaden abzuleiten.

Sodann wird dargelegt, dass die Landeshauptstadt Wiesbaden auf der Grundlage der Wohnungsbedarfsprognosen des Instituts für Wohnen und Umwelt aus den Jahren 2017 und 2020, die auch von den Landesplanungsbehörden des Landes Hessen zugrunde gelegt werden, nachvollziehbar von einem erhöhten Bedarf an Wohnungsstätten ausgeht. Die Frage nach einem erhöhten Bedarf an Arbeitsstätten ist demgegenüber nachrangig: Ein den Anforderungen an ein modernes Wohn- und Arbeitsquartier entsprechender Nutzungsmix führt automatisch dazu, dass zur Deckung eines erhöhten Bedarfs an Wohnungsstätten stets auch ein entsprechender Anteil an Arbeitsstätten mitzudenken ist. Kapitel D.II beschäftigt sich mit der Frage, ob die Landeshauptstadt Wiesbaden den zur Deckung des Bedarfs an Wohn- und Arbeitsstätten erforderlichen Flächenbedarf zutreffend abgeschätzt hat.

Im Anschluss wird der Frage nachgegangen, ob der ermittelte Flächenbedarf in Wiesbaden auch andernorts, das heißt ohne die Umsetzung der Entwicklungsmaßnahme umgesetzt werden kann, was verneint wird. Kapitel E. legt schließlich dar, dass – was ebenfalls eine Grundvoraussetzung für die Zulassung der beantragten Abweichung ist – die erforderliche Teillöschung des Landschaftsschutzgebiets „Stadt Wiesbaden“ in zeitlichem Zusammenhang mit der verbindlichen Bauleitplanung in Aussicht gestellt werden kann.

Die Kapitel F.I. bis F.IV befassen sich sodann mit den einzelnen in Rede stehenden Abweichungstatbeständen. Hier wird jeweils die nach der Planung maximal erforderliche tatsächliche Inanspruchnahme der betroffenen Vorranggebiete dargestellt, bevor eine kurze Zusammenfassung der jeweils einschlägigen Stellungnahmen erfolgt. Danach wird jeweils auf die Voraussetzungen des § 6 Abs. 2 ROG eingegangen. Die Prüfung, ob die Zulassung der Abweichung zweckmäßig ist, erfolgt in einer Gesamt abwägung in Kapitel F.IV.

Die Anhänge I. bis IV. enthalten die der vorliegenden Beschlussvorlage zugrundeliegenden Antragsunterlagen, die mit der Abweichungszulassung verbunden Nebenbestimmungen, die kartographische Darstellung des Raums, für den die Abweichung zugelassen wird sowie die ausführliche Wiedergabe der eingegangenen Stellungnahmen der Kommunen und Fachbehörden. Diese – sowie die sich daraus ergebenden Nebenbestimmungen – sind zwar, wie eingangs dargestellt, nicht immer an das derzeitige Planungsstadium angepasst. Sie enthalten jedoch wertvolle Hinweise, die der Landeshauptstadt Wiesbaden die weitere Planung erleichtern können.

## **B. Städtebauliche Entwicklungsmaßnahme Wiesbaden Ostfeld**

### **I. Anlass des Abweichungsantrags**

Die Landeshauptstadt Wiesbaden plant im Südosten der Stadt einen neuen Stadtteil sowie ein Behördenzentrum, um den aus ihrer Sicht strukturell erhöhten Bedarf an Wohn- und Arbeitsstätten decken zu können. Die im Flächennutzungsplan Wiesbaden dargestellten Wohn- und gewerblichen Bauflächen bzw. die im Regionalplan Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplan 2010 festgelegten Vorranggebiete Siedlung bzw. Industrie und Gewerbe führten, soweit sie nach heutigen Erkenntnissen für eine Entwicklung in Frage kämen, nach Auffassung der Landeshauptstadt Wiesbaden nur zu einer teilweisen Befriedigung des erwarteten Flächenbedarfs.

Auf der Grundlage des von der Landeshauptstadt Wiesbaden erstellten Stadtentwicklungskonzepts WISEK 2030+ hat die Stadtverordnetenversammlung der Landeshauptstadt Wiesbaden am 29. Juni 2017 für den Bereich Ostfeld / Kalkofen den Einleitungsbeschluss über die Durchführung von vorbereitenden Untersuchungen nach § 165 Abs. 4 Baugesetzbuch (BauGB) beschlossen. Das Ziel bestand darin, Beurteilungsunterlagen über die Festlegungsvoraussetzungen für einen städtebaulichen Entwicklungsbereich nach § 165 Abs. 3 BauGB (siehe Tabelle 1, Seite 14) zu gewinnen. Dabei sollten Grundlagen für die Entscheidung gewonnen werden, ob in dem Untersuchungsgebiet oder in Teilen davon eine Städtebauliche Entwicklungsmaßnahme durchgeführt werden kann.

Die vorbereitenden Untersuchungen kommen zu dem Ergebnis, dass die Voraussetzungen zur Durchführung einer Städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme nach den §§ 165 ff. BauGB für die Flächen des Untersuchungsgebietes gegeben seien, insbesondere erfordere das Wohl der Allgemeinheit die Durchführung der Städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme. Im Ergebnis zeige sich nach Auffassung der Landeshauptstadt Wiesbaden, dass eine Städtebauliche Entwicklungsmaßnahme ein geeignetes Instrument darstelle, um die Gesamtmaßnahme mit allen Einzelthemen innerhalb eines absehbaren Zeitraums zügig durchzuführen.

Die Stadtverordnetenversammlung hat den Bericht über vorbereitende Untersuchungen (siehe Anlage 1 zum Abweichungsantrag der Landeshauptstadt Wiesbaden) im Dezember 2019 zur Kenntnis genommen und am 17. September 2020, nachdem das Vorliegen der materiell-rechtlichen Voraussetzungen einer Städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme abschließend geprüft und bejaht worden waren, die förmliche Festlegung des Städtebaulichen Entwicklungsbereichs Ostfeld gemäß § 165 Abs. 6 Satz 1 BauGB als Satzung beschlossen. Der Entwicklungsbereich umfasst insgesamt eine Fläche von (inklusive der umgebenden Straßen) rund 450 ha.

**Tabelle 1: Gesetzeswortlaut § 165 Absätze 3 und 4 BauGB (Hervorhebung nur hier)**

§ 165 Abs. 3 BauGB

(3) <sup>1</sup>Die Gemeinde kann einen Bereich, in dem eine städtebauliche Entwicklungsmaßnahme durchgeführt werden soll, durch Beschluss förmlich als städttebaulichen Entwicklungsbereich festlegen, wenn

1. die Maßnahme den Zielen und Zwecken nach Absatz 2 entspricht,
2. das Wohl der Allgemeinheit die Durchführung der städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme erfordert, insbesondere zur Deckung eines erhöhten Bedarfs an Wohn- und Arbeitsstätten, zur Errichtung von Gemeinbedarfs- und Folgeeinrichtungen oder zur Wiedernutzung brachliegender Flächen,
3. die mit der städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme angestrebten Ziele und Zwecke durch städtebauliche Verträge nicht erreicht werden können oder Eigentümer der von der Maßnahme betroffenen Grundstücke unter entsprechender Berücksichtigung des § 166 Absatz 3 nicht bereit sind, ihre Grundstücke an die Gemeinde oder den von ihr beauftragten Entwicklungsträger zu dem Wert zu veräußern, der sich in Anwendung des § 169 Absatz 1 Nummer 6 und Absatz 4 ergibt,
4. die zügige Durchführung der Maßnahme innerhalb eines absehbaren Zeitraums gewährleistet ist.

<sup>2</sup>Die öffentlichen und privaten Belange sind gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen.

§ 165 Abs. 4 BauGB

(4) <sup>1</sup>Die Gemeinde hat vor der förmlichen Festlegung des städtebaulichen Entwicklungsbereichs die vorbereitenden Untersuchungen durchzuführen oder zu veranlassen, die erforderlich sind, um Beurteilungsunterlagen über die Festlegungsvoraussetzungen nach Absatz 3 zu gewinnen. <sup>2</sup>Die §§ 137 bis 141 sind entsprechend anzuwenden.



Das Bundesverwaltungsgericht hat entschieden, dass eine Städtebauliche Entwicklungsmaßnahme nur dann dem Allgemeinwohl im Sinne des § 165 Abs. 3 Satz 1 Nr. 2 BauGB entspricht, wenn die beabsichtigte Maßnahme an die Ziele der Raumordnung angepasst ist. Da der von der Landeshauptstadt Wiesbaden beabsichtigte neue Stadtteil gegen mehrere Zielfestlegungen des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010 verstößt, kann die von der Stadtverordnetenversammlung der Landeshauptstadt Wiesbaden beschlossene Entwicklungssatzung erst dann durch deren öffentliche Bekanntmachung in Kraft gesetzt werden, wenn die Abweichung von den betroffenen Zielen zugelassen worden ist.

## **II. Der neue Stadtteil Wiesbaden Ostfeld**

Die Voruntersuchung zur Städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme startete mit dem in der nachfolgenden Abbildung 2 dargestellten Untersuchungsraum, der eine Größe von über 490 ha umfasste. Im Laufe des Verfahrens mit einer umfassenden Beteiligung der Bürger, Fachbehörden und benachbarten Kommunen hat sich als Vorzugsvariante die Entwicklung ursprünglich dreier, letztendlich aber zweier Baufelder im Norden sowie Südosten des Untersuchungsraums herauskristallisiert.

### **1. Zentralstandort des Bundeskriminalamtes**

Im Bereich nördlich der Bundesautobahn BAB 66 soll eine rund 27 ha große gewerbliche Baufläche als Behördenstandort für das Bundeskriminalamt entstehen. Das Bundeskriminalamt möchte seine derzeit im Stadtgebiet Wiesbadens dezentral verteilten Standorte zentral zusammenfassen. Die Landeshauptstadt Wiesbaden steht mit der Bundesbehörde im Stadtgebiet Wiesbadens seit jeher in einem engen und regelmäßigen Austausch. Absichten, die in dezentralen Standorten agierende Behörde an einem neuen Standort in Wiesbaden zusammenzufassen, bestehen schon länger. Bereits 2016 wurden gemeinsam mit der Bundesbehörde verschiedene Standortoptionen näher beleuchtet. Während der Erarbeitungsphase der vorbereitenden Untersuchungen kam die im nördlichen Bereich des Untersuchungsgebiets gelegene Gewerbefläche für einen Neubau eines Behördenstandortes ins Gespräch. Die Landeshauptstadt Wiesbaden ist mit dem Bau Feld in der Lage, dem Bundeskriminalamt einen zukunftsfähigen Standort mit – so die Landeshauptstadt Wiesbaden in der Antragsbegründung – hervorragender Erreichbarkeit in strategisch günstiger Lage anzubieten.

Derzeit arbeiten in den einzelnen Standorten rund 4.500 Beschäftigte. Am neuen Standort sind bis 2025 rund 5.000 und bis 2035 rund 6.500 bis 7.000 Mitarbeitende vorgesehen. Dieser Standort wird von Seiten der mit einem Neubau betrauten Akteure als grundsätzlich geeignet angesehen und soll weiterverfolgt werden. Im August 2020 wurde eine Kooperationserklärung zwischen dem Bundeskriminalamt, dem Hessischen Ministerium der Finanzen, der Bundesanstalt für Immobilienaufgaben und der Landeshauptstadt Wiesbaden für einen Neubaustandort des Bundeskriminalamtes in Wiesbaden auf den Weg gebracht. Der Bund könnte sich nach Angaben der Landeshauptstadt Wiesbaden bis 2035 zum größten Arbeitgeber der Stadt und damit zu einem wesentlichen Wirtschaftsfaktor entwickeln. Teile der neu hinzukommenden Mitarbeitenden und ihrer Familien werden in der Landeshauptstadt Wiesbaden ihren Lebensmittelpunkt einnehmen wollen und Wohnraum nachfragen. So gibt es bereits heute die Überlegung, dass im nah gelegenen urbanen Stadtquartier auch Bundeswohnungen für Beschäftigte des Bundeskriminalamtes entstehen könnten.

## **2. Urbanes Wohn- und Arbeitsquartier**

Im Südosten des Untersuchungsbereichs soll auf einer Fläche von rund 68 ha ein urbanes Stadtquartier „mit eigener Identität und Funktionalität“ entstehen. Ziel der Landeshauptstadt Wiesbaden ist es, Wohnraum für 8.000 bis 12.000 Menschen zu schaffen. Der zentrale Siedlungskern soll am Wäldchen des Fort Biehler angeordnet werden und – soweit dies die klimatischen Auswirkungen erlauben – mit hohen baulichen Dichten künftig das urbane und soziale Zentrum des Quartiers darstellen.

Angrenzend sollen mehrere Baugebiete mit kleineren Teilzentren an Plätzen angeordnet werden. Die bestehende Wohnsiedlung am Fort Biehler soll in die Quartiersentwicklung integriert werden und somit einen deutlich besseren Zugang zu sozialer Infrastruktur, Nahversorgung und zum öffentlichen Nahverkehr erhalten. Um möglichst wenige landwirtschaftliche und für den Naturhaushalt bedeutende Flächen in Anspruch nehmen zu müssen, soll das Quartier mit einer vergleichsweise hohen städtebaulichen Dichte entstehen, was wiederum urbane Wohnformen ermöglicht. Um kurze Wege zu gewährleisten, ist ein gemischt genutztes Quartier mit den Funktionen Wohnen, Arbeiten, Freizeit und Infrastruktur geplant, sodass ein eigenständiger, in sich „funktionierender“ Stadtteil entsteht.



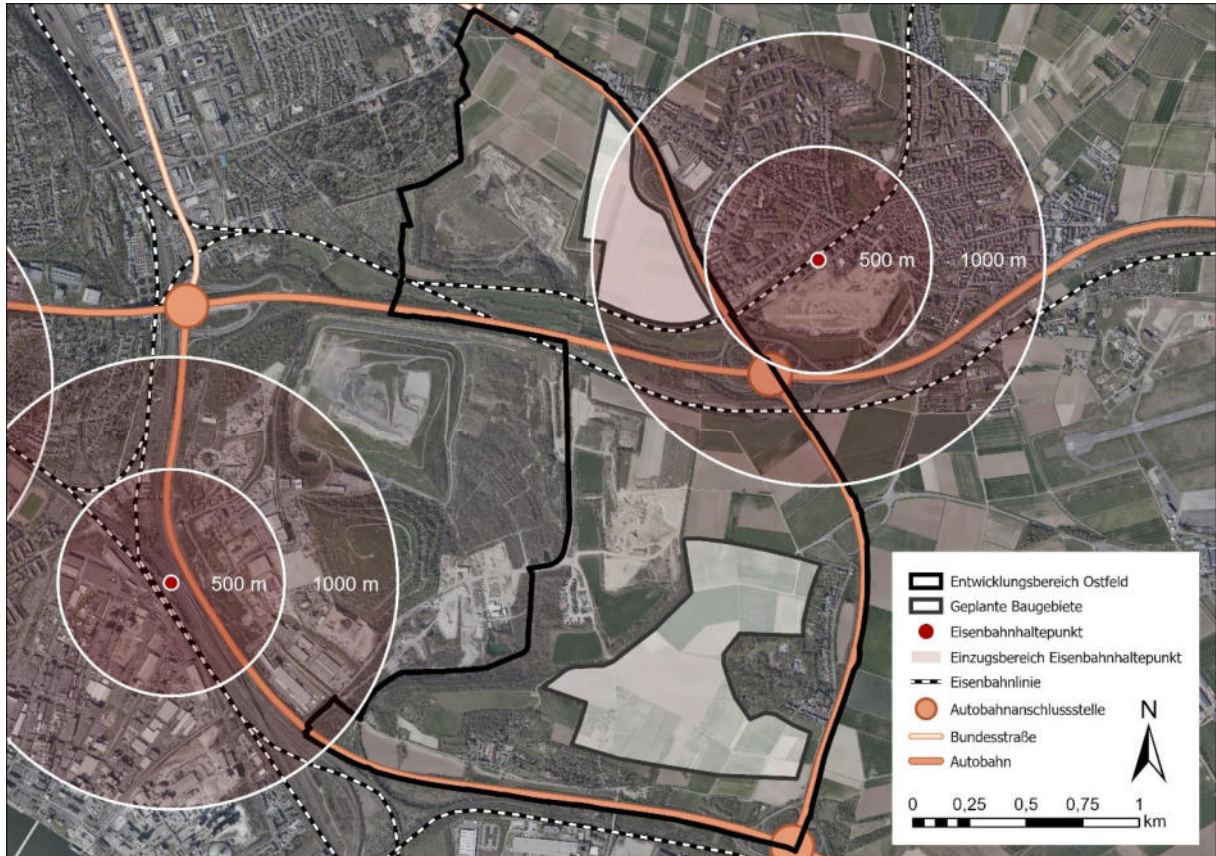
**Abbildung 2: Übersichtskarte mit Abgrenzung des Entwicklungsbereichs gemäß Satzungsbeschluss vom 17. September 2020 (Quelle: Albert, Speer + Partner – AS+P, 2020)**

### III. Erschließung des neuen Stadtteils

Die Erschließung des urbanen Stadtquartiers soll für den Pkw- Verkehr über den Ausbau des bestehenden Anschlusses an die Bundesstraße B 455 im Osten erfolgen. Dadurch bestehen direkte Verbindungen an die Bundesautobahnen BAB 66 im Norden und BAB 671 im Süden.

Ursprünglich war zur Anbindung an den Öffentlichen Personennahverkehr eine Straßenbahnlinie geplant, die mit dem Projekt CityBahn als Netzerweiterung verknüpft werden sollte. Mit Bürgerentscheid vom 1. November 2020 wurde die CityBahn von Mainz nach Wiesbaden abgelehnt. Unabhängig davon soll – über bestehende Busverbindungen hinaus – eine attraktive Anbindung des Ostfeldes an den Öffentlichen Personennahverkehr erfolgen.

In einer Verkehrsuntersuchung im Rahmen der vorbereitenden Untersuchungen (Anlage 1 des Abweichungsantrages der Landeshauptstadt Wiesbaden) wird nach Darstellung der Landeshauptstadt Wiesbaden belegt, dass die verkehrliche Erschließung des Ostfeldes sowohl mit als auch ohne schienengebundene Anbindung an den Öffentlichen Personennahverkehr gesichert ist.



**Abbildung 3: Bestehende Straßen- und Wegeverbindungen (Quelle: Albert, Speer + Partner, AS+P, 2020)**

Im weiteren Verfahren werden zur Anbindung des neuen Stadtteiles mit nachhaltigen Verkehrsmitteln die Verknüpfungsmöglichkeiten zwischen Bus, Fahrrad und der bereits durch das Gebiet verlaufenden bzw. am Gebiet entlangführenden Schienenstrecken geprüft. Auch eine Straßenbahnanbindung aus Richtung Mainz-Kastel über das Ostfeld Richtung Innenstadt wird weiterhin untersucht.

Für die Erreichbarkeit der angrenzenden Ortsbezirke wie Mainz-Kastel, Wiesbaden-Erbenheim, Wiesbaden-Südost und der Kernstadt Wiesbaden wird zudem ein attraktives Netz an autofreien Wegen geschaffen. So können Pendlerverkehre zu einem gewissen Teil vom Auto auf das Rad verlagert werden. Im Ostfeld selbst gibt es bereits ein weit verzweigtes Netz an Feld- und Nebenwegen in unterschiedlichen Ausbaustufen.

Vom Stadtquartier am Fort Biehler führen verschiedene Radrouten, welche auch von Fußgängern genutzt werden, in die nähere Umgebung. Im Rahmen der städtebaulichen Entwicklung sollen diese Wege weiter ausgebaut werden, um ein attraktives Netz für den Fuß- und Radverkehr für die Naherholung zu schaffen.

#### **IV. Derzeitige Nutzung des Raums**

Der nördliche Teilabschnitt des Entwicklungsbereichs Ostfeld ist von landwirtschaftlichen Nutzflächen, die durch Wirtschaftswege erschlossen sind, geprägt. Im westlichen Bereich befindet sich das Biotop auf dem ehemaligen Steinbruch Kalkofen. Etwas nördlich versetzt zur Bundesautobahn BAB 66 verläuft eine Regionalbahntrasse, die Wiesbaden mit Idstein verbindet. Zwischen Bahntrasse und der Bundesautobahn befindet sich das Wäschtal mit naturnahen Flächen.

Der südliche Teilabschnitt ist ebenfalls von landwirtschaftlichen Nutzflächen geprägt. Entlang der Bundesstraße B 455 befindet sich die Wohnsiedlung am Fort Biehler mit dem angrenzenden Wäldchen des ehemaligen Forts. In der Siedlung sind weder Nahversorgung noch soziale Infrastruktur vorhanden. Am südlichen Rand des Gebiets, entlang der Bundesautobahn BAB 671 befinden sich zwei Freizeiteinrichtungen, ein Reit- und Therapiezentrum und ein Vereinsgelände. In Teilen des Areals wird der Abbau von Sand und Kalk betrieben. Südlich der Bundesautobahn BAB 66 verläuft die ICE- Trasse zwischen Wiesbaden und Frankfurt.

Etwa 288 ha innerhalb des Untersuchungsbereichs sind derzeit Teil des Landschaftsschutzgebiets „Stadt Wiesbaden“ (Abbildung 4). Davon liegen rund 17 ha im Bereich der – von der Entwicklungsmaßnahme nicht betroffenen – Schutzzone I und rund 271 ha im Bereich der Schutzzone II. Innerhalb der beiden geplanten Baufelder sind rund 90 ha betroffen, die der Schutzzone II angehören. In diesem Umfang ist die Teillöschung des Landschaftsschutzgebiets (siehe Kapitel E, Seite 30 ff.) erforderlich.

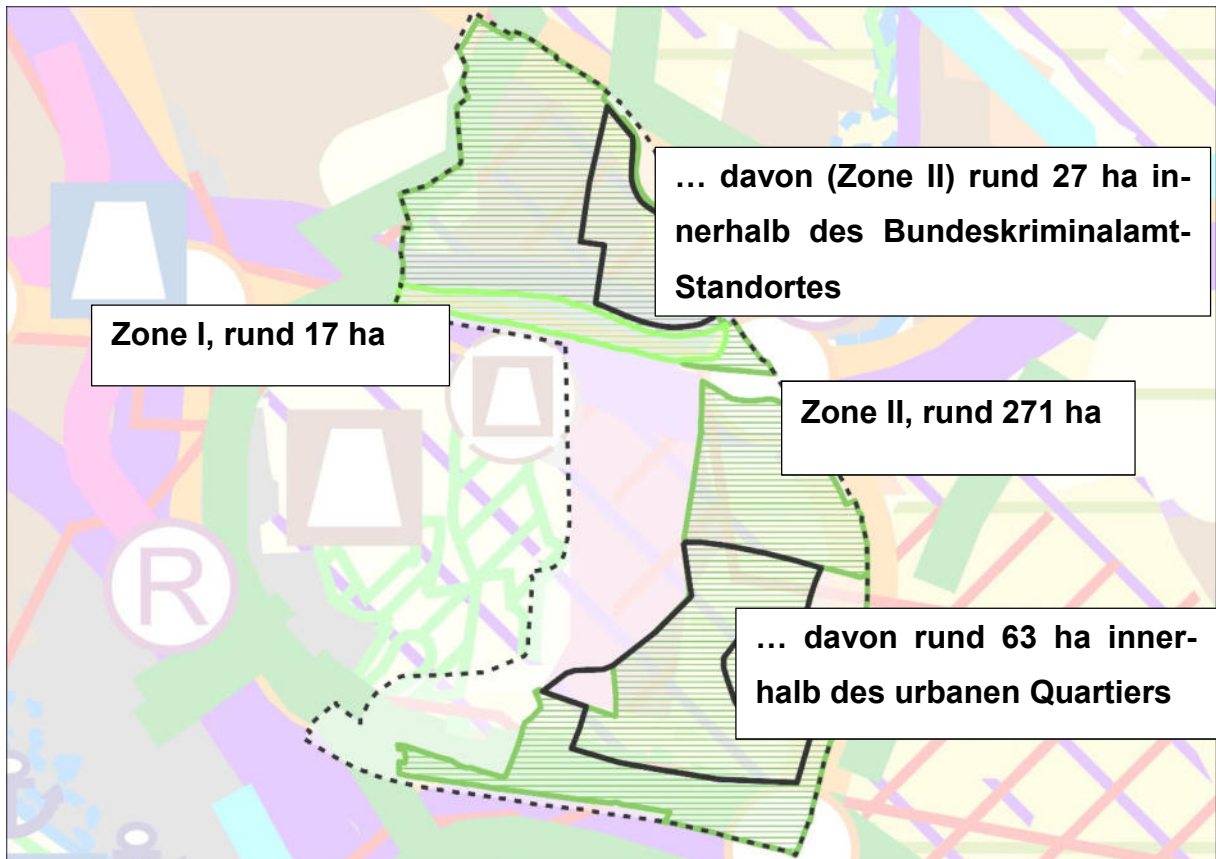


Abbildung 4: Landschaftsschutzgebiet „Stadt Wiesbaden“ (Quelle: Albert, Speer + Partner - AS+P, 2020)

## V. Prüfungsgegenstand und Prüfungsmaßstab

### 1. Bedeutung einer Städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme

Wie dargestellt, geht es im vorliegenden Abweichungsverfahren (noch) nicht um eine konkrete Planung im Sinne der Aufstellung oder Änderung eines Flächennutzungs- oder Bebauungsplans. Größe und Komplexität der Planung des von der Landeshauptstadt Wiesbaden projektierten neuen Stadtteils Ostfeld machen es erforderlich, die künftige Bauleitplanung durch eine Maßnahme des besonderen Städtebaurechts – im Wege einer Städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme – zu sichern. Diese Sicherung besteht unter anderem darin, dass der aktuelle Bodenwert der von der Entwicklungsmaßnahme betroffenen Grundstücke auf dem derzeitigen Niveau (das heißt entwicklungsunbeeinflusst) eingefroren wird. Die Eigentümerinnen und Eigentümer dürfen bei Inkrafttreten der Satzung ihre Grundstücke ohne vorherige Genehmigung nicht veräußern oder belasten. Für die Landeshauptstadt Wiesbaden entsteht einerseits eine Erwerbsverpflichtung, andererseits – als ultima ratio – ein Enteignungsrecht.

## **2. Prüfungsgegenstand**

Daher bleibt der Konkretisierungsgrad des von der Landeshauptstadt Wiesbaden geplanten Vorhabens nicht unerheblich hinter dem zurück, was üblicherweise Gegenstand eines Zielabweichungsverfahrens ist. Gegenstand des vorliegenden Verfahrens ist die Inanspruchnahme von Raum durch die im nächsten Schritt vorzunehmende vorbereitende und schließlich verbindliche Bauleitplanung zur Ansiedlung eines Behördenstandortes für das Bundeskriminalamt sowie eines neuen Stadtteils, der 8.000 bis 12.000 Menschen Wohnraum sowie Arbeitsstätten für eine noch zu konkretisierende Zahl von Menschen bietet. Die Konkretisierung dieser Planungsziele soll nach dem Willen der Stadt durch europaweite städtebauliche und freiraumplanerische Wettbewerbe erfolgen. Ziel ist es, dass mit dem Ostfeld ein städtebauliches Vorzeigeprojekt entsteht, in dem die Berücksichtigung der Klimabelange eine besondere Rolle spielt. Es soll ein urbaner, gemischt genutzter und unter Klimaaspekten optimierter Städtebau entstehen, der ein lebenswertes Wohn- und Lebensumfeld für die Einwohnerinnen und Einwohner sowie die Beschäftigten im Ostfeld bietet.

Mangels konkreterer Erkenntnisse wird daher im vorliegenden Abweichungsverfahren davon ausgegangen, dass der Entwicklungsbereich mit einer Größe von insgesamt rund 95 ha in einem geänderten oder neu aufgestellten Regionalplan Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplan (2010) vollständig als Siedlungsfläche, das heißt als Vorranggebiet Siedlung / Vorranggebiet Industrie und Gewerbe festzulegen wäre.

## **3. Prüfungsmaßstab**

Die Besonderheit des vorliegenden Abweichungsverfahrens führt zu einem vom Üblichen abweichenden Aufbau der Prüfung, ob die Voraussetzungen für die Zulassung einer Abweichung vorliegen oder nicht. Vor der eigentlichen Prüfung, ob die Grundzüge der Planung nicht berührt sind und die Zulassung der Abweichung unter raumordnerischen Gesichtspunkten vertretbar ist, muss geklärt werden, ob die Landeshauptstadt Wiesbaden nachvollziehbar dargelegt hat, dass die Erforderlichkeit des beabsichtigten neuen Stadtteils überhaupt besteht. Dies setzt voraus, dass der von der Landeshauptstadt angenommene strukturell erhöhte Bedarf an Wohn- und Arbeitsstätten sowie der sich daraus ergebende Flächenbedarf zutreffend prognostiziert wurde (dazu C. und D.).

Falls ja, ist weiter zu prüfen, ob – insbesondere vor dem Hintergrund bestehender Festlegungen im Regionalplan Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplan 2010 bzw. bestehender Darstellungen im Flächennutzungsplan der Landeshauptstadt Wiesbaden – keine besser geeigneten Alternativen bestehen, den strukturell erhöhten Bedarf an Wohn- und Arbeitsstätten anderweitig zu decken. Hinzu kommt, dass die Zulassung einer Abweichung von den Zielen des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010 überhaupt nur dann Sinn ergibt, wenn davon ausgegangen kann, dass die erforderliche Teillöschung des Landschaftsschutzgebietes „Stadt Wiesbaden“ in Aussicht gestellt werden kann (dazu E.). Erst im Anschluss hieran erfolgt die Prüfung, ob die tatbestandlichen Voraussetzungen des § 6 Abs. 2 Satz 1 ROG vorliegen und ob - wenn ja – die Zulassung der beantragten Abweichung zweckmäßig ist (dazu F).

### **C. Erhöhter Bedarf an Wohn- und Arbeitsstätten**

Voraussetzung für die Durchführung einer Städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme ist gemäß § 165 Abs. 3 Satz 1 Nr. 2 BauGB (siehe Tabelle 1) ein erhöhter Bedarf an Wohn- und Arbeitsstätten. Nach der Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichts genügt dabei keine allgemeine Tendenz im Sinne steigender Bedarfe. Vielmehr ist plausibel zu machen, dass die Verhältnisse in der konkreten Kommune einen strukturell erhöhten Bedarf an Wohn- und Arbeitsstätten mit sich bringen. Andererseits stehen (auch) allgemein steigende Bedarfe der Annahme eines strukturell erhöhten Bedarfs nicht von vornherein entgegen.

### **I. Bevölkerungsentwicklung und Wohnbauflächenbedarf**

#### **1. Bevölkerungsentwicklung**

Zur Ermittlung des Wohnraumbedarfs wurden seitens der Landeshauptstadt Wiesbaden verschiedene Wohnraumbedarfsprognosen betrachtet. Sie stützen sich in der Regel auf die Bevölkerungsvorausberechnung der HA Hessen Agentur GmbH, allerdings liegen auch weitere Vorausberechnungen vor. Eindeutige Erkenntnis der Bevölkerungprognosen ist die Tatsache, dass die Stadt Wiesbaden bereits vor bzw. spätestens bis zum Jahr 2050 eine Einwohnerzahl von 300.000 Einwohnerinnen und Einwohnern erreichen wird. Das Amt für Statistik und Stadtforschung der Landeshauptstadt Wiesbaden geht davon aus, dass dieser Wert bereits 2025 erreicht werden wird.



Aktuell (31. August 2020) beträgt die Bevölkerungszahl in Wiesbaden knapp 290.900 Einwohnerinnen und Einwohner. In diesen Bevölkerungszahlen ist ein großer Anteil US-amerikanischer Staatsbürgerinnen und Staatsbürger nicht erfasst, da diese als Angehörige des US-Militärs mit ihren Familien nicht meldepflichtig sind. Dadurch werden – auch zum Teil eine eigene Parallelstruktur genutzt wird – in unbestimmtem Umfang der Wohnungsmarkt und die Infrastruktur von Wiesbaden beeinflusst.

Trotz der verschiedenen Grundlagen, die eine mögliche Bandbreite der zukünftigen Entwicklung aufzeigen, lässt sich nach Angaben der Landeshauptstadt klar konstatieren, dass Wiesbaden aufgrund seiner zentralen Lage und Bedeutung ein stetiges Wachstum zu erwarten habe.

**Tabelle 2: Bevölkerungsvorausschätzung verschiedener Institute (Quelle: Abweichungsantrag der Landeshauptstadt Wiesbaden)**

Institut	Einwohnerinnen und Einwohner						Entwicklung 2014 / 2016 bis							
							Absolut			[%]			Absolut	
	2014	2016	2025	2030	2035	2050	2025	2030	2035	2025	2030	2035	2050	
Hessen-Agentur (2016)	275.100			292.800		299.900		17.700			6,43%		24.800	9,01%
Amt für Statistik Wiesbaden		289.000	299.000		303.000		10.000		14.000	3,46%		4,84%		
Hessisches Statistisches Landesamt	275.000			292.000				17.000			6,18%			

Letztlich ausschlaggebend ist die Bevölkerungsvorausschätzung der HA – Hessen Agentur vom Mai 2016 (siehe vorstehende Tabelle 2). In der Prognose wird für die Landeshauptstadt Wiesbaden von einer Bevölkerung von 275.100 Einwohnerinnen und Einwohnern im Jahr 2014 ausgegangen. Für das Jahr 2050 wird die Zahl der Menschen, die in Wiesbaden leben, auf 299.900 geschätzt.

Der Bevölkerungsstand deckt sich mit den amtlichen Zahlen des Hessischen Statistischen Landesamtes (Hessische Kreiszahlen, Landkreise und kreisfreie Städte in Hessen) zur Bevölkerung in Wiesbaden am 31. Dezember 2014. Das Amt für Statistik der Landeshauptstadt Wiesbaden weist deutlich abweichende Werte aus. Die Anwendung unterschiedlicher Systematiken (Zensus und Mikrozensus Fortschreibungen vs. meleregisterbasierte Erfassung) sowie mögliche unterschiedliche Begriffsdefinitionen von „Einwohner“ bzw. „Bevölkerung“ können als mögliche Ursache angeführt werden. In Sinne einer einheitlichen Systematik für alle Kommunen und interkommunale Vergleichbarkeit ist daher im vorliegenden Fall auf die amtlichen Zahlen abzustellen.

Die Ausgangsbasis der von der Antragstellerin verwandten Werte erscheint somit grundsätzlich plausibel. Dies kann ebenfalls für die prognostizierte Bevölkerungsentwicklung festgehalten werden, insbesondere, da die „Wohnungsbedarfsprognose für die hessischen Landkreise und kreisfreien Städte“ des Instituts für Wohnen und Umwelt – IWU – auch im Zuge der hessischen Regionalplanung herangezogen wird bzw. wurde.

Mit dem Veröffentlichungsdatum 15. Januar 2020 ist die „Wohnungsbedarfsprognose für die hessischen Landkreise und kreisfreien Städte bis 2040“ des IWU erschienen, welche ausgehend vom Basisjahr 2018 den Bedarf bis 2040 darstellt. Somit lag vor dem Zeitpunkt der Antragsstellung eine aktuellere, als die von der Antragstellerin verwandte Prognose vor. Bezüglich der sich hieraus ergebenden Fragestellung, ob das Ergebnis der IWU Prognose von 2017 auch nach Erscheinen der neueren Prognose weiterhin als belastbare Grundlage für die Bedarfsermittlung der Landeshauptstadt Wiesbaden herangezogen werden kann, wird im Folgenden ein Vergleich zwischen den Ergebnissen der beiden Prognosen angestellt.

In einem ersten Schritt kann festgehalten werden, dass sich die ermittelten Bevölkerungszahlen für das Jahr 2040 um gut 2.000 Einwohnerinnen und Einwohner unterscheiden. Während die Prognose von 2017 für das Jahr 2040 von einem Stand von 299.400 Einwohnerinnen und Einwohnern ausgeht, wird in der Prognose von 2020 von einer Bevölkerung von 297.000 Menschen ausgegangen. Hinsichtlich des großen Prognosezeitraumes erscheint die Differenz zu gering, um die ältere Prognose als nicht mehr belastbar einzuordnen.

## **2. Wohnungsbedarf (Wohnstättenbedarf)**

Die reine Bevölkerungsentwicklung ist gemäß den Angaben beider Prognosen jedoch nur eine der Komponenten, anhand derer der letztendliche Wohnungsbedarf ermittelt wird. Dieser wird im Rahmen beider IWU- Prognosen aus der Summe dreier Komponenten ermittelt, dem Nachhol-, dem Ersatz- und dem Neubedarf (vgl. Wohnungsbedarfsprognose für die hessischen Landkreise und kreisfreien Städte (2017), Seiten 17ff.). Der Nachholbedarf ergibt sich gemäß der IWU- Prognose aus der Differenz der bedarfsrelevanten Haushalte und dem Wohnungsbestand im Ausgangsjahr. Der Neubedarf ergibt sich aus der zukünftigen Entwicklung der bedarfsrelevanten Haushalte.

Der Ersatzbedarf ergibt sich aus dem Ausscheiden von bereits vorhandenen Wohnungen aus dem Bestand, z.B. durch Abriss, Nutzungsänderung oder Zusammenlegung von Wohneinheiten. Um den prognostizierten Bedarf an Wohnstätten sowie den daraus resultierenden Wohnbauflächenbedarf für den Betrachtungszeitraum zu ermitteln, hat die Landeshauptstadt Wiesbaden die Angaben der „Wohnungsbedarfsprognose für die hessischen Landkreise und kreisfreien Städte“ des IWU mit dem Veröffentlichungsdatum 6. April 2017 herangezogen.

Da es im Rahmen des Zielabweichungsverfahrens maßgeblich ist, den Wohnflächenbedarf darzustellen, ist der Hinweis der Autoren der IWU- Studien beachtlich, wonach der (in der IWU Prognose von 2017 vollständig berücksichtigte) Ersatzbedarf bei der Ermittlung des Wohnsiedlungsflächenbedarfs nicht vollumfänglich eingerechnet werden kann, da er zum Teil auf vorhandenen Flächen realisiert werden kann (vgl. Wohnungsbedarfsprognose für die hessischen Landkreise und kreisfreien Städte (2017), Seite 34). Inwieweit der Ersatzbedarf „flächenwirksam“ ist (also bisher nicht entwickelte Flächen zur Bedarfsdeckung in Anspruch genommen werden müssen), hängt von verschiedenen Komponenten ab. Beispielhaft kann der Abgang von Wohnungen durch Zusammenlegung von Wohneinheiten, Umnutzung von Wohnungen in Geschäftsräume und die Frage der Bebaubarkeit von Flächen genannt werden, welche durch Abriss frei werden. Ein Teil der Abgänge bzw. die Flächenwirksamkeit der in den Prognosen unterstellten Abgänge scheint nicht konkret erfasst werden zu können (vgl. Kirchner/Rodenfels (2017): Seite 31 und Vaché/Rodenfels (2020): Seite 34). Vor diesem Hintergrund sind die ausgewiesenen Zahlen der beiden Prognosen zu betrachten.

Während die Prognose von 2017 über den Betrachtungszeitraum für die Landeshauptstadt Wiesbaden einen durchschnittlichen jährlichen Gesamtbedarf von 1.253 Wohnungen (inkl. vollständiger Einrechnung des Ersatzbedarfs von jährlich 327 Wohneinheiten) ausweist, wird in der Prognose von 2020 (in leicht geänderter Darstellungsweise) ein durchschnittlicher jährlicher Gesamtbedarf (hier als Fertigstellungszahlen bezeichnet) von 1.200 Wohnungen mit einem jährlichen Ersatzbedarf von 300 Wohneinheiten (dies ergibt sich aus der Ausweisung der notwendigen jährlichen Reinzugänge von 900 Wohnungen, wobei Reinzugänge als Fertigstellungszahlen minus Ersatzbedarf definiert wurde). Aus der Prognose von 2020 (Seite 38) ist zudem folgender Hinweis zu beachten:

*„[Es besteht die] Problematik unerkannter Bauabgänge, die dazu führen, dass der tatsächliche Reinzugang unter den rechnerischen Werten liegt. [...] Es empfiehlt sich daher, die bedarfsdeckenden Sollzahlen [der Wohnungen] für die Prognosezeiträume sowohl an der Größe des Reinzugangs als auch an der Größe der Wohnungsbaufertigungszahlen zu messen“.*

Der für Wiesbaden aus den Prognosen maßgebliche Wert scheint also dementsprechend in der Bandbreite zwischen jährlichem Gesamtbedarf (Fertigungszahlen) und jährlichen Reinzugängen (Gesamtbedarf minus Ersatzbedarf) zu liegen. Da diese Bandbreite in beiden Prognosen annähernd gleich abgebildet wird, erscheint es plausibel, dass auch die ältere Prognose für die Herleitung des letztendlich maßgeblichen Wohnsiedlungsflächenbedarfs durch die Landeshauptstadt Wiesbaden herangezogen werden kann. Wie aus den zuvor beschriebenen Zahlen abgeleitet werden kann, reicht diese Bandbreite in der IWU Prognose von 2017 von einem durchschnittlichen jährlichen Bedarf von 926 bis 1.253 Wohnungen (2014 bis 2040) und in der IWU- Prognose von 2020 von jährlich 900 bis 1.200 Wohnungen (2018 bis 2040). Die Zugrundelegung der „Wohnungsbedarfsprognose für die hessischen Landkreise und kreisfreien Städte“ des IWU, mit dem Veröffentlichungsdatum 6. April 2017 ist also weiterhin als belastbare und geeignete Grundlage anzusehen.

Da diese Prognose den Wohnungsbedarf vom Ausgangsjahr 2014 an darstellt, wurde die Prognose auf den Zeitraum von 2021 bis 2040 umgerechnet, indem die tatsächlichen Baufertigstellungen der Jahre 2014 bis 2019 sowie deren Durchschnittswert für das Jahr 2020 (in Summe 3.815 Wohneinheiten) vom dargestellten Wohnungsbedarf (32.589 Wohneinheiten) abgezogen wurden.

Hierdurch wurde ein Gesamtbedarf von 28.774 Wohneinheiten für den Zeitraum von 2021 bis 2040 ermittelt.

### **3. Vom Bedarf an Wohnstätten zum Wohnbausiedlungsflächenbedarf**

Vor der Umrechnung in einen Flächenbedarf wurde vom Gesamtbedarf ein Teil des in der IWU- Prognose enthaltenen Ersatzbedarfs (70 %, dies entspricht 4.578 Wohneinheiten) abgezogen (siehe hierzu den nachfolgenden Abschnitt), da für einen Teil des Ersatzbedarfs – wie dargestellt – keine neuen Flächen in Anspruch genommen werden müssen (z.B. durch Abriss und Neubau auf gleicher Fläche). Somit ergibt sich für den Zeitraum bis 2040 ein „flächenwirksamer“ Bedarf von 24.196 Wohneinheiten.

Die Umrechnung in Wohnbauflächen erfolgt über den, gemäß der Stadt Wiesbaden, maßgeblichen Dichtewert von 60 Wohneinheiten pro Hektar, so dass ein Wohnflächenbedarf von rund 403 Hektar ermittelt wird. Die Landeshauptstadt Wiesbaden hat somit – im Sinne eines Worst Case- Szenarios – den Wohnbausiedlungsflächenbedarf durch die flächendeckende Zugrundlegung eines entsprechenden Dichtewerts bewusst unterschätzt. Im Rahmen der Potenzialanalyse wurden demgegenüber differenzierte Dichtewerte herangezogen (siehe unten, Kapitel D.I.).

Aus der Gegenüberstellung des Wohnbauflächenbedarfs und den entwickelbaren Potenzialen (inkl. des Ostfeldes) bis 2040 ergibt sich gemäß der Darstellung der Landeshauptstadt Wiesbaden eine Minderdeckung von 78 Hektar.

Da die Darstellung des Wohnungsbedarfs der Landeshauptstadt Wiesbaden anhand der vorgenannten Prognose durchgeführt wurde, diese mittels der Bedarfsermittlung anhand dreier Komponenten den Bedarf schlüssig darstellt und die Verwendung der Prognose an sich als plausibel angesehen werden kann, ist in einem nächsten Schritt zu prüfen, ob die Stadt Wiesbaden, im Rahmen der Ermittlung des Wohnsiedlungsflächenbedarfs, die Zahlen der herangezogenen Prognose korrekt und plausibel ausgewertet hat. Zunächst wurde hier der Wohnungsbedarf von 2014 - 2040 aus Tabelle 5 der Prognose richtig übernommen (vgl. Kirchner/Rodenfels (2017)) Dieser beträgt 32.589 Wohnungen und entspricht somit fast exakt dem zuvor genannten durchschnittlichen jährlichen Wohnungsbedarf von 1.253 Wohnungen x 26 Jahre (dies wären 32.578 Wohnungen). Um den Bedarf ab 2021 abbilden zu können wurden durch die Landeshauptstadt Wiesbaden die Wohn-Baufertigstellungen von Prognosebeginn bis 2020 vom Bedarf abgezogen.

Die verbliebenen 28.774 Wohneinheiten sollen so den Bedarf von 2021 bis 2040 darstellen. Zudem werden, aufgrund der zuvor geschilderten Problematik, von dem in der IWU- Prognose eingerechneten Ersatzbedarf Abzüge vorgenommen. So wird der Angabe der IWU- Prognose gefolgt, dass im Rahmen des Regionalplans Nordhessen lediglich 30 % des Ersatzbedarfs als flächenwirksam angesehen werden. Der jährliche Ersatzbedarf von 327 Wohneinheiten wird somit im 20-jährigen Betrachtungszeitraum um 70 % gekürzt, wodurch sich ein um 4.578 Wohnungen reduzierter Bedarf von 24.196 Wohneinheiten ergibt. Das Vorgehen ist rechnerisch korrekt und ist nachvollziehbar.

Der pauschale Ansatz einer lediglich 30-prozentigen Flächenwirksamkeit des Ersatzbedarfs erscheint eher konservativ und kann so gedeutet werden, dass die Landeshauptstadt Wiesbaden davon ausgeht, dass die abgängigen Wohnungen zum größten Teil auf der vorherigen Fläche neu errichtet werden können (also z.B. durch Abriss und Neubau auf gleicher Fläche) und nur ein knappes Drittel durch z.B. Umnutzung oder Zusammenlegung von Wohnungen dem Bestand entzogen werden. Zwar erscheint an dieser Stelle die Entwicklung eines komplexeren Modells zur Überprüfung der tatsächlichen Flächenwirksamkeit des Wohnungsabgangs möglich, jedoch kann der durch die Landeshauptstadt Wiesbaden gewählte Ansatz keinesfalls als nicht plausibel gewertet werden.

Die Umrechnung des Wohnungsbedarfs in einen Wohnbauflächenbedarf wird anhand des Bruttowohnraumdichtewertes von 60 Wohneinheiten pro Hektar vorgenommen. Auf diese Art und Weise ergibt sich mit 24.196 Wohnungen / 60 Wohnungen pro Hektar ein Wohnbauflächenbedarf von rund 403 Hektar. Auch insoweit wendet die Antragstellerin – wie dargestellt – ein Worst case- Szenario, mithin eine im vorliegenden Zusammenhang sachgerechte Vorgehensweise an.

Eine überschätzende Darstellung des in Anlage 4 ausgewiesenen Wohnbauflächenbedarfs von 403 Hektar für den Zeitraum von 2021 bis 2040 der Landeshauptstadt Wiesbaden kann somit im Rahmen der Prüfung der Unterlagen durch das Regierungspräsidium Darmstadt nicht festgestellt werden. Die Herleitung und Darstellung des Bedarfs erscheint plausibel.

## **II. Arbeitsstättenentwicklung und Gewerbeflächenprognose**

Die diesbezügliche Prognose spielt für das vorliegende Abweichungsverfahren keine entscheidende Rolle. Die nördliche Teilfläche, die für die Ansiedlung eines zentralen Standortes des Bundeskriminalamtes vorgesehen ist, zeichnet sich in erster Linie durch die erforderliche Größe von mindestens 25 ha aus. Alternative Standorte mit entsprechender Größe sind diesbezüglich nicht gegeben. Für die Entwicklung des südlichen, urbanen Quartiers Ostfeld kommt es ebenfalls nicht auf den nachgewiesenen Bedarf an Arbeitsstätten sowie den zu dessen Deckung erforderlichen Flächenbedarf an. Zeitgemäßer Städtebau schließt es aus, ein urbanes Quartier ausschließlich für Wohnnutzungen zu planen. Erforderlich ist ein Nutzungsmix, ein Nebeneinander von Wohnen und Arbeiten.

Der erforderliche Flächenbedarf für den südlichen Stadtteil Ostfeld ergibt sich also nicht aus einem bestimmten Bedarf an Arbeitsstätten, sondern aus dem Bedarf an Wohneinheiten (4.000 bis 6.000) sowie einem angemessenen Mischungsverhältnis zwischen Wohn- und gewerblichen Nutzungen.

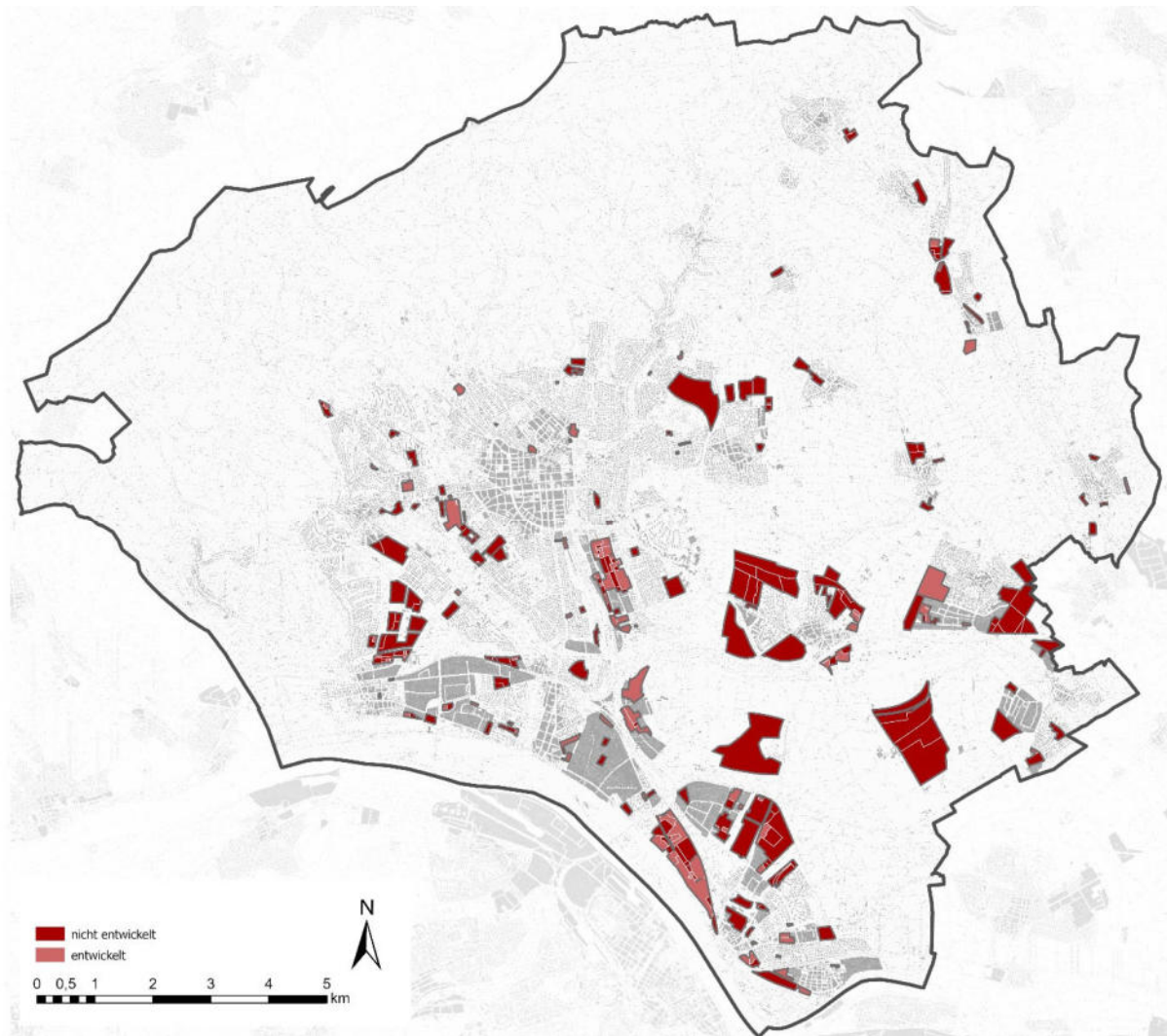
## **D. Erforderlichkeit (Flächenpotenziale)**

### **I. Ermittlung der Flächenpotenziale zur Deckung des Bedarfs an Wohn- und Arbeitsstätten**

Die Zulassung einer Abweichung zugunsten der Entwicklung eines neuen Stadtteils kommt nur dann in Betracht, wenn plausibel dargelegt ist, dass ohne dessen Entwicklung die Deckung des von der Landeshauptstadt Wiesbaden nachgewiesenen Bedarfs an Wohn- und Arbeitsstätten nicht möglich wäre. Gleiches gilt – wie bereits dargelegt – auch für die Inaussichtstellung der Teillöschung des Landschaftsschutzgebietes „Stadt Wiesbaden“.

Die Landeshauptstadt Wiesbaden hat hierzu in Anlage 4 zum Abweichungsantrag - Ermittlung und Bewertung der Bedarfe und Potenziale für Wohn- und Arbeitsstätten in der Landeshauptstadt Wiesbaden – zunächst aus verschiedenen Planwerken diejenigen Flächen zusammengestellt, die dort als Planungsflächen dargestellt oder festgelegt sind.

Herangezogen wurden neben dem Flächennutzungsplan der Landeshauptstadt Wiesbaden 2010 und dem Regionalplan Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplan 2010 auch informelle (Stadtentwicklungs-)Konzepte wie WISEK 2030+ oder Wohnbauprojekte der Antragstellerin. Die so ermittelten Flächen wurden nach der jeweils in Betracht kommenden Nutzung als überwiegend zu Wohnzwecken, überwiegend zu gewerblichen Zwecken oder gemischt nutzbaren Flächen in drei Kategorien unterteilt. Anschließend wurde ermittelt, welche dieser Flächen bereits entwickelt sind, sodass sie nicht mehr als Potenzialflächen zur Verfügung stehen. Die vorliegend in Rede stehenden Flächen sind in dieser Übersicht enthalten.

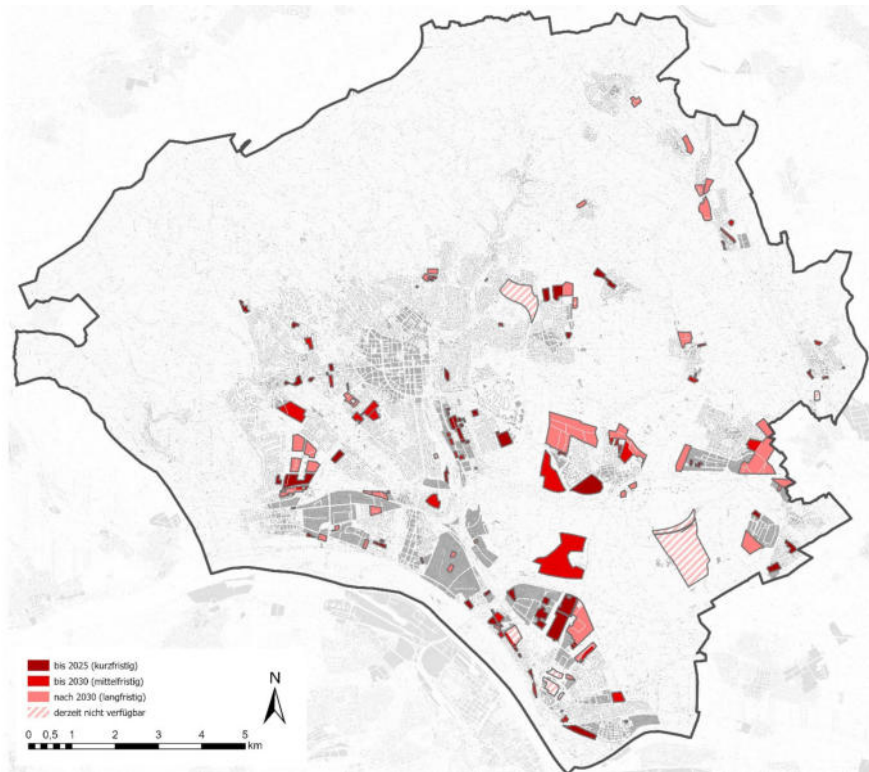


**Abbildung 5: Entwicklungsstatus in Betracht gezogener Potenzialflächen für Wohnen, Gewerbe, Mischnutzung (Albert, Speer + Partner - AS+P, 2020)**

Im nächsten Schritt wurden die als Potenzial in Betracht kommenden, noch nicht entwickelten Flächen auf ihre „Verfügbarkeit“ hin überprüft. In dieses Kriterium floss neben dem jeweiligen Anteil städtischen Eigentums ein, in welchem Stadium sich die Fläche im Hinblick auf eine bauplanungsrechtliche Bebaubarkeit befindet. Unterschieden wurde dabei mit der Folge eines abnehmenden Grades der Verfügbarkeit danach, ob bereits ein Bebauungsplan besteht oder sich die Fläche in einem im Zusammenhang bebauten Ortsteil befindet, ob die Fläche bereits Gegenstand eines Entwicklungskonzeptes oder – wie die vorliegende Städtebauliche Entwicklungsmaßnahme Wiesbaden Ostfeld – Gegenstand von (Vor-)Untersuchungen ist. Die niedrigste Bewertung im Hinblick auf den Faktor Verfügbarkeit erhielten solche Flächen, die noch gar nicht Gegenstand städtebaulicher Überlegungen waren.



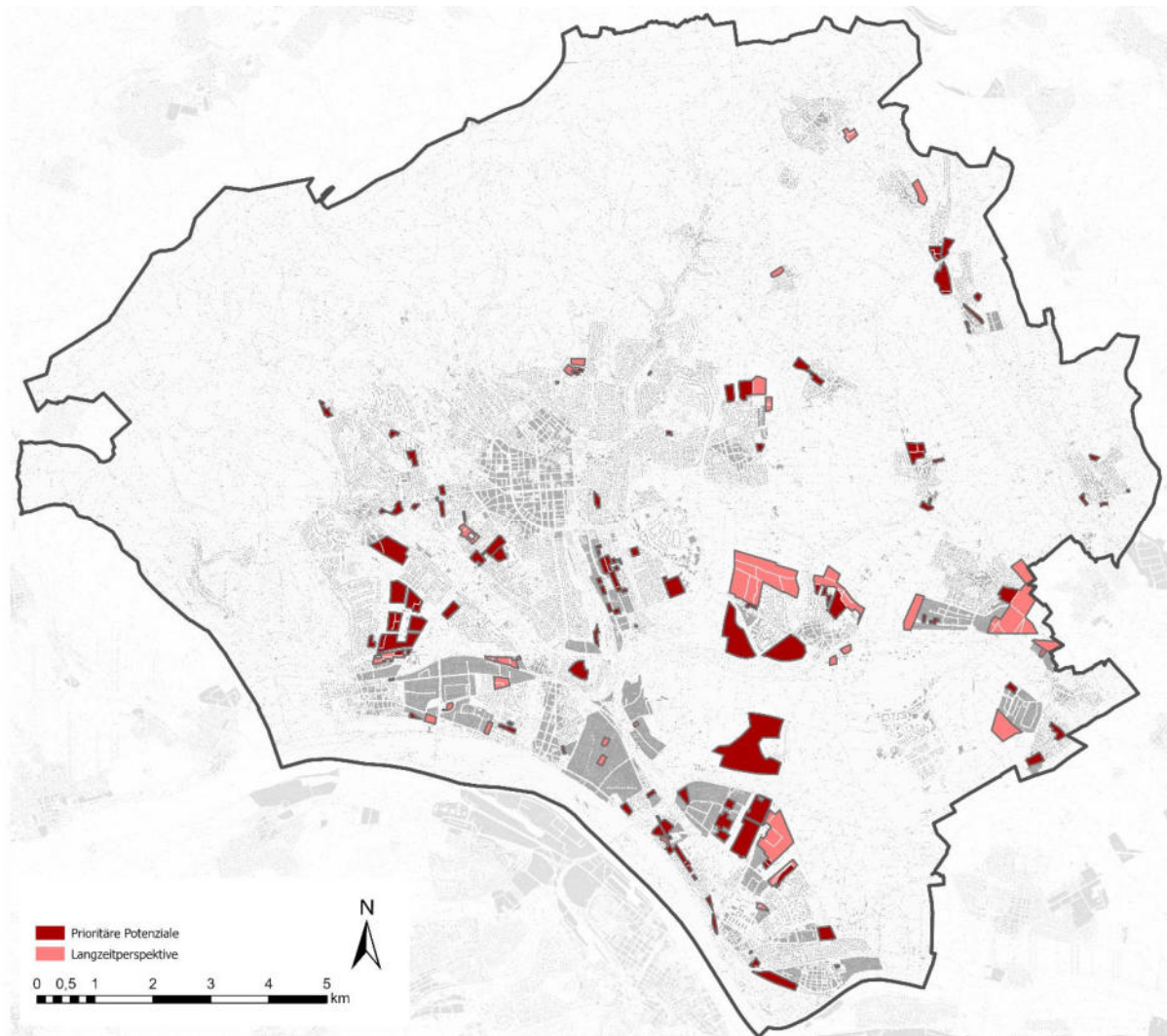
Diese Faktoren wurden auf der Grundlage von Einschätzungen der Landeshauptstadt Wiesbaden um eine zeitliche Entwicklungsperspektive ergänzt. Unterschieden wurde danach, ob eine Fläche voraussichtlich kurzfristig (bis 2025), mittelfristig (bis 2030) oder erst langfristig verfü- und damit entwickelbar ist. Eine Sonderrolle spielen dabei Potenzialflächen, die derzeit von den US- Streitkräften genutzt werden. Diese wurden als zurzeit nicht verfügbar eingestuft.



**Abbildung 6: Übersicht über die Verfügbarkeit von Potenzialflächen in zeitlicher Hinsicht (Albert, Speer + Partner, AS+P, 2020)**

Die so ermittelten Flächen wurden im Anschluss auf das Vorliegen nur schwer überwindbarer Raumwiderstände überprüft. Hierbei wurden unter anderem einzuhaltende Siedlungsabstände aufgrund der Seveso III- Richtlinie (§ 50 Bundes- Immissionsschutzgesetz – BImSchG), Natura 2000- und Natur- sowie Wasserschutzgebiete – Zone I – sowie Bann- und Schutzwälder berücksichtigt.

Die Zusammenschau sämtlicher vorgenannter Kriterien führt zu der in nachfolgender Abbildung 7 dargestellten Potenzialflächenkulisse, wobei die Landeshauptstadt Wiesbaden zwischen prioritären Flächen einerseits, und nur langfristig entwickelbaren Flächen (mit der niedrigsten Bewertung der Verfügbarkeit) differenziert.



**Abbildung 7: Übersicht über die bis 2040 entwickelbaren Flächenpotenziale in Wiesbaden (Albert, Speer + Partner, AS+P, 2021)**

Die in vorstehender Abbildung 7 dargestellten Flächenpotenziale hat die Landeshauptstadt Wiesbaden sodann mit den jeweils realisierbaren städtebaulichen Dichtewerten multipliziert.

Im Einzugsbereich (2.000 m) geplanter oder bestehender Haltepunkte des schienengebundenen öffentlichen Nahverkehrs wurden 60 Wohneinheiten, außerhalb dieser Bereiche 40 Wohneinheiten je Hektar zugrunde gelegt.

Im Ergebnis wurden durch die beschriebene Vorgehensweise 19.520 Wohneinheiten als prioritäreres Potenzial sowie Nachverdichtungspotenziale von 1.560 Wohneinheiten ermittelt, so dass sich in Summe im Zeitraum bis 2040 ein Potenzial von 21.080 entwickelbarer Wohneinheiten ermittelt wurde (inkl. des Ostfeldes). Gemäß den Angaben der Landeshauptstadt Wiesbaden entspricht dies einem Wohnbauflächenbedarf von ca. 326 ha.

Dieser setzt sich aus den zuvor ermittelten prioritären Potenzialflächen (siehe nachfolgende Abbildung) sowie der Umrechnung des Nachverdichtungspotenzials auf 60 Wohneinheiten pro Hektar Bruttowohnraumdichte zusammen.

**Tabelle 3: Flächenpotenziale und Anzahl der Wohn- und Arbeitsstätten**

		Wohneinheiten [WE]	Wohnbauflächen [ha]	Flächen für Arbeitsstätten [ha]
1	Ermittelte Potenziale	25.920	435	248
2	Prioritäre Potenziale	<b>19.520</b>	<b>300</b>	<b>136</b>
3	Langzeitperspektive	6.400	135	112
4	Nachverdichtungspotenziale	<b>1.560</b>	<b>26</b>	
5	Herangezogene Potenziale	21.080	326	136

## II. Bewertung

Die Vorgehensweise der Landeshauptstadt Wiesbaden zur Ermittlung der zur Deckung des Bedarfs an Wohn- und Arbeitsstätten entwickelbaren Flächenpotenziale ist nachvollziehbar. Dabei ist zu berücksichtigen, dass der Landeshauptstadt als Planungsträgerin insoweit ein planerischer Beurteilungsspielraum zusteht. Die Prognose, welche Flächen in welchem Zeitraum für eine bauliche Nutzung in Anspruch genommen werden können, mag in Nuancen anders beurteilt werden können. Entscheidend ist aber – wie bei allen Prognosen – dass diese auf einem zutreffenden Sachverhalt beruhen, nicht gegen anerkannte Denk- und Erfahrungssätze verstoßen wurde und keine sachfremden Kriterien angewandt wurden.

Dies kann uneingeschränkt bejaht werden. Die Antragstellerin hat zur Ermittlung der Flächen, die in die Potenzialflächenanalyse Eingang finden, sämtliche in Betracht kommenden Quellen herangezogen. Sie hat dabei insbesondere nicht nur auf förmliche Planungen wie den Flächennutzungs- oder den Regionalplan abgestellt, sondern auch informelle (Stadtentwicklungs-)Konzepte zu Rate gezogen.

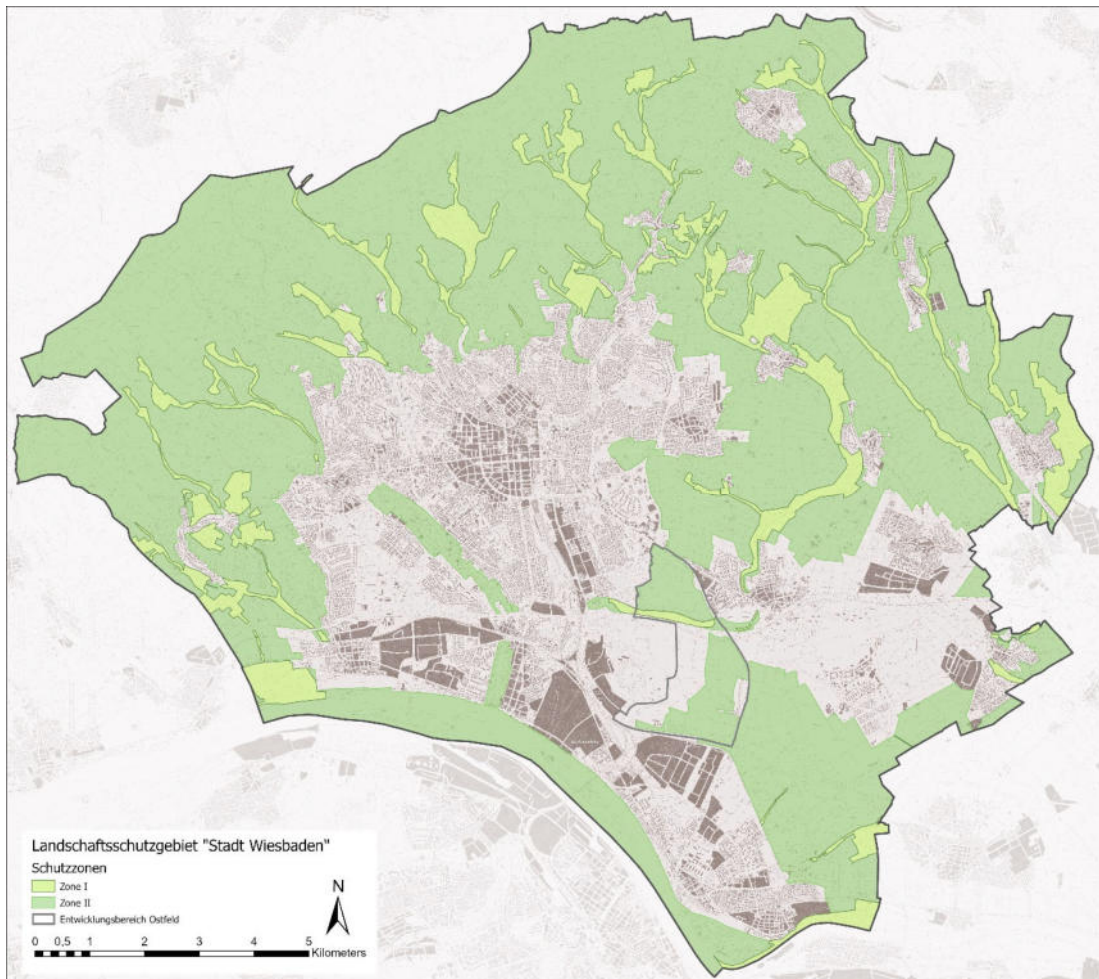
Auch das von der Landeshauptstadt angewandte Kriterium der „Verfügbarkeit“ ist nicht zu beanstanden. Die in dieses Kriterium eingeflossenen Unterkriterien wie der Planungsfortschritt, das Vorliegen nur schwer oder gar nicht überwindbarer Raumwiderstände oder die Eigentumsituation sind sachgerecht. Dies gilt insbesondere auch für die Einschätzung, dass Flächen, die von den US- Streitkräften genutzt werden, in absehbarer Zeit nicht zur Verfügung stehen werden.

Schließlich ist auch das Vorgehen bei der Ermittlung der sich aus den zur Verfügung stehenden Flächenpotenzialen entwickelbaren Wohneinheiten nicht zu beanstanden. Zwar wendet die Landeshauptstadt Wiesbaden hier nicht flächendeckend die aus Ziel Z3.4.1-9 des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010 ergebenden Wert von mindestens 60 Wohneinheiten je Hektar an. Dies ist allerdings zum einen rechtlich nicht zwingend erforderlich, da die Untergrenzen des Ziels nach der Rechtsprechung des Hessischen Verwaltungsgerichtshofs nicht als Ziel, sondern als Grundsatz zu verstehen sind. Zum anderen wäre ein entsprechender Dichtewert angesichts der zahlreichen Stadtteile Wiesbadens mit lediglich städtischer, wenn nicht gar ländlicher Bebauungsdichte unrealistisch.

## **E. Inaussichtstellung der Teillöschung des Landschaftsschutzgebietes „Stadt Wiesbaden“**

### **I. Vorbemerkung: Funktionsweise von Landschaftsschutzgebieten**

Das Landschaftsschutzgebiet „Stadt Wiesbaden“ hat eine Gesamtgröße von rund 12.850 ha. Es teilt sich in zwei Zonen auf, die unterschiedliche Nutzungen aufweisen und sich hinsichtlich ihrer Unterschutzstellung unterscheiden (Abbildung 8). Zone I umfasst ökologisch besonders bedeutsame Flächen für den Biotop- und Artenschutz sowie für den Gewässer- und Klimaschutz. Zone II umfasst alle weiteren Flächen. Rund 90 ha des geplanten neuen Stadtteils liegen innerhalb der Zone II des Landschaftsschutzgebiets (entspricht rund 0,7 % der Gesamtfläche des Landschaftsschutzgebiets- siehe Abbildung 4, Seite 20).



**Abbildung 8; Übersichtskarte Landschaftsschutzgebiet „Stadt Wiesbaden“ (Albert, Speer + Partner – AS+P, 2020; Datengrundlage: Amtliche Liegenschaftskarte mit Genehmigung der Hessischen Verwaltung für Bodenmanagement und Geoinformation – HVBG)**

Der Bundesgesetzgeber definiert Landschaftsschutzgebiete als „rechtsverbindlich festgesetzte Gebiete, in denen ein besonderer Schutz von Natur und Landschaft erforderlich ist, § 26 Abs. 1 Bundes- Naturschutzgesetz (BNatSchG). Dies wird genauer in Form der drei nachfolgenden Schutzzwecke erläutert:

- Erhaltung, Entwicklung oder Wiederherstellung der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts oder der Regenerationsfähigkeit und nachhaltigen Nutzungsfähigkeit der Naturgüter, einschließlich des Schutzes von Lebensstätten und Lebensräumen bestimmter wildlebender Tier- und Pflanzenarten;
- Vielfalt, Eigenart und Schönheit oder besondere kulturhistorische Bedeutung der Landschaft;
- Besondere Bedeutung für die Erholung.

Diese Schutzzwecke werden durch § 2 der Verordnung über das Landschaftsschutzgebiet „Stadt Wiesbaden“ (im Folgenden VO-LSG) konkretisiert. In Absatz 1 werden allgemeine Schutzzwecke für die Zonen I und II aufgeführt. Absatz 2 legt zudem Schutzzwecke für besondere Naturräume innerhalb des Stadtgebiets von Wiesbaden fest. Für Zone I gelten darüber hinaus nach Absatz 3 noch weitere Schutzzwecke.

Neben dem Verbot der Zerstörung der Pflanzdecke durch Überweidung (§ 3 VO-LSG) werden in den §§ 4 bis 6 VO-LSG Vorgaben zur Genehmigungsfähigkeit von Maßnahmen und Handlungen im Bereich des Landschaftsschutzgebiets getroffen. Die Erteilung einer Genehmigung nach § 6 VO-LSG ist vorliegend ausgeschlossen, da hier die zwingenden Versagungsgründe des § 6 Abs. 1 VO-LSG entgegenstehen: Durch die Maßnahme wird der Charakter des Gebiets verändert (§ 6 Abs. 1 Nr. 1 VO-LSG), das Landschaftsbild wird beeinträchtigt (§ 6 Abs. 1 Nr. 2 VO-LSG) und die Planung läuft den betroffenen Schutzzwecken zuwider (§ 6 Abs. 1 Nr. 3 VO-LSG).

Infolgedessen kommt Landschaftsschutzgebieten vorrangig die Aufgabe zu, Handlungen einzuschränken, die den Gesamtcharakter des Gebiets verändern, wie dies insbesondere bei einer baulichen Nutzung des Gebiets der Fall ist. Neben dem Schutz von Natur und Landschaft wird daher mit dem Landschaftsschutzgebiet ein weiteres Schutzziel verfolgt. So kann durch deren Ausweisung der Flächenverbrauch durch Siedlungen, Industrie und Infrastrukturmaßnahmen beschränkt werden (Bundesamt für Naturschutz: Landschaftsschutzgebiete, 2020).

## **II. Betroffenheit des Landschaftsschutzgebiets durch den neuen Stadtteil**

Die beabsichtigte Entwicklung des neuen Stadtteils Wiesbaden Ostfeld widerspricht in mehrfacher Hinsicht den Schutzzwecken der Landschaftsschutzgebiets- Verordnung. Die nachfolgende Auflistung ist nicht vollständig, eine Gesamtübersicht findet sich in Tabelle 1 (Seiten 6 und 7) der Anlage 7 - Prognose für die Teillöschung des Landschaftsschutzgebietes Wiesbaden – des Abweichungsantrags.

So sieht die Konzeption eine Überplanung landwirtschaftlich genutzter Flächen vor und steht daher einer nachhaltigen Sicherung der Kulturlandschaft, vor allem in Bezug auf das Landschaftsbild und den Schutz des Naturhaushalts, entgegen. Durch die Planung in Form der Überbauung landwirtschaftlicher Fläche wird zudem die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Gebiets in Bezug auf den Schutz von Klima, Boden, Wasser und Luft beeinträchtigt.

Gleiches gilt für den Schutzzweck „Sicherung und Entwicklung der Vielfalt, der Eigenart und der Schönheit des Landschaftsbildes / Erhaltung der Landschaft als Erlebnisraum (Erholung).

Andere Schutzzwecke wie die Erhaltung der großen zusammenhängenden Waldgebiete (Lebensraum, Ressourcenschutz, Erholung) oder die Sicherung der Fließgewässer und ihrer Auen (Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts und des Biotopverbunds) sind demgegenüber nicht betroffen, da weder eine Inanspruchnahme des Wäschbachtals noch des Wäldchens am Fort Biehler geplant ist.

### **III. Voraussetzungen für die Inaussichtstellung der Teillöschung**

Da – wie dargelegt – eine Genehmigung nach § 6 VO-LSG nicht in Betracht kommt, ist (spätestens) im Rahmen des Bauleitplanverfahrens eine Entlassung der fraglichen Flächen aus dem Landschaftsschutzgebiet erforderlich. Im vorliegenden Verfahren ist entscheidend, ob die spätere Teillöschung auf der Grundlage der heute vorliegenden Erkenntnisse in Aussicht gestellt werden kann. Dies ist dann der Fall, wenn die für das Vorhaben sprechenden Gründe des Gemeinwohls und ein nachgewiesener Mangel an Alternativen höher zu bewerten sind als die Schutzinteressen der Landschaftsschutzgebietsverordnung.

Von der Inaussichtstellung ist das förmliche Teillöschungsverfahren zu unterscheiden. Ähnlich wie bei der Unterschützstellung ist auch zur Entlassung von Flächen aus dem Landschaftsschutz ein förmliches Verfahren erforderlich. Dieses wird von Amts wegen (also nicht auf Antrag) durchgeführt. Es erfolgt unter Beteiligung der anerkannten Naturschutzvereinigungen, der jeweiligen Kommunen und weiterer Träger öffentlicher Belange. Im Verfahren besteht für die Beteiligten die Möglichkeit, Einwendungen vorzubringen, die gegen eine Aufhebung des Landschaftsschutzes sprechen.

### **IV. Teillöschung kann in Aussicht gestellt werden**

Die Frage, ob die Teillöschung des Landschaftsschutzgebietes „Stadt Wiesbaden“ im Rahmen des Bauleitplanverfahrens in Aussicht gestellt werden kann, erfolgt durch die Obere Naturschutzbehörde im Benehmen mit dem Träger der Regionalplanung. Letzterem obliegt die Entscheidung, ob die Antragstellerin plausibel dargelegt hat, dass die Entwicklung eines neuen Stadtteils erforderlich ist, um den erhöhten Bedarf an Wohn- und Arbeitsstätten zu befriedigen (Beurteilung des öffentlichen Interesses).

Das Ergebnis dieser Beurteilung zugrunde legend, entscheidet die Obere Naturschutzbehörde sodann, ob prognostizierbar ist, dass die im Teillösungsverfahren vorzunehmende Abwägung zwischen diesem öffentlichen Interesse und den mit der Unterschutzstellung verfolgten Interessen zugunsten der Antragstellerin ausgehen können. Dass die Städtebauliche Entwicklungsmaßnahme (und damit die Zulassung der Abweichung) im öffentlichen Interesse liegt, wurde in den Kapiteln C. und D. dargelegt.

Die Obere Naturschutzbehörde hat in ihrer Stellungnahme ausgeführt:

*„Voraussetzung für eine entsprechende Inaussichtstellung ist, dass das öffentliche Interesse an der Verwirklichung der städtebaulichen Siedlungs- und Gewerbeentwicklung demjenigen am Erhalt des Landschaftsschutzes des LSG ‚Stadt Wiesbaden‘ überwiegt. Dazu ist der tatsächliche Bedarf der Städtebaulichen Entwicklung ebenso nachzuweisen, wie der Mangel alternativer Lösungen zu Erreichung der städtebaulichen Ziele. Alternativen können beispielsweise Flächen sein, die keine oder geringere Inanspruchnahmen des Landschaftsschutzgebiets bedingen bzw. mit geringeren Auswirkungen auf Natur und Landschaft verbunden sind.*

*Die in Anlage 7 zum Abweichungsantrag der Landeshauptstadt Wiesbaden enthaltene Alternativenprüfung legt dar, dass – insbesondere unter Berücksichtigung der zuvor genannten Gründe – lediglich drei städtebauliche Alternativen in Betracht kommen (Fläche 1: Impulsraum-West, Fläche 3: Mainzer-Straße, Fläche 26: Wiesbadener Straße). Alle anderen 25 untersuchten Flächen sind teilweise aufgrund [...] naturschutzrechtlicher und -fachlicher Gründe, der Flächengröße sowie der (fehlenden) Verfügbarkeit (z.B. Liegenschaft US-Army) nicht als Alternative geeignet.*

*Unter Berücksichtigung der kurz- bis mittelfristigen Verfügbarkeit und Umsetzung der städtebaulichen Entwicklung scheinen die verbliebenen alternativen Flächen nicht gleichermaßen geeignet zu sein, den städtebaulichen Entwicklungsbereich Ostfeld insgesamt, insbesondere aber hinsichtlich der gewerblichen Teilfläche im Norden zu ersetzen. [...]*



*Lediglich im Falle eines tatsächlich bestätigten, begründeten Bedarfes der städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme Ostfeld für die weitere Siedlungs- und Gewerbeentwicklung der Landeshauptstadt Wiesbaden, kann [...] eine Abwägung zugunsten der Städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme erfolgen und eine Teillöschung der betreffenden baulichen Flächen (Baufelder) aus dem Landschaftsschutzgebiet „Stadt Wiesbaden“ im Zuge des Zielabweichungsverfahrens in Aussicht gestellt werden.“*

Damit steht die erforderliche Teillöschung des Landschaftsschutzgebietes „Stadt Wiesbaden“ der Zulassung der Abweichung von den Zielen des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010 nicht entgegen. Diese kann – auf der Grundlage der vom Träger der Regionalplanung bestätigten Erforderlichkeit der Maßnahme – in Aussicht gestellt werden.

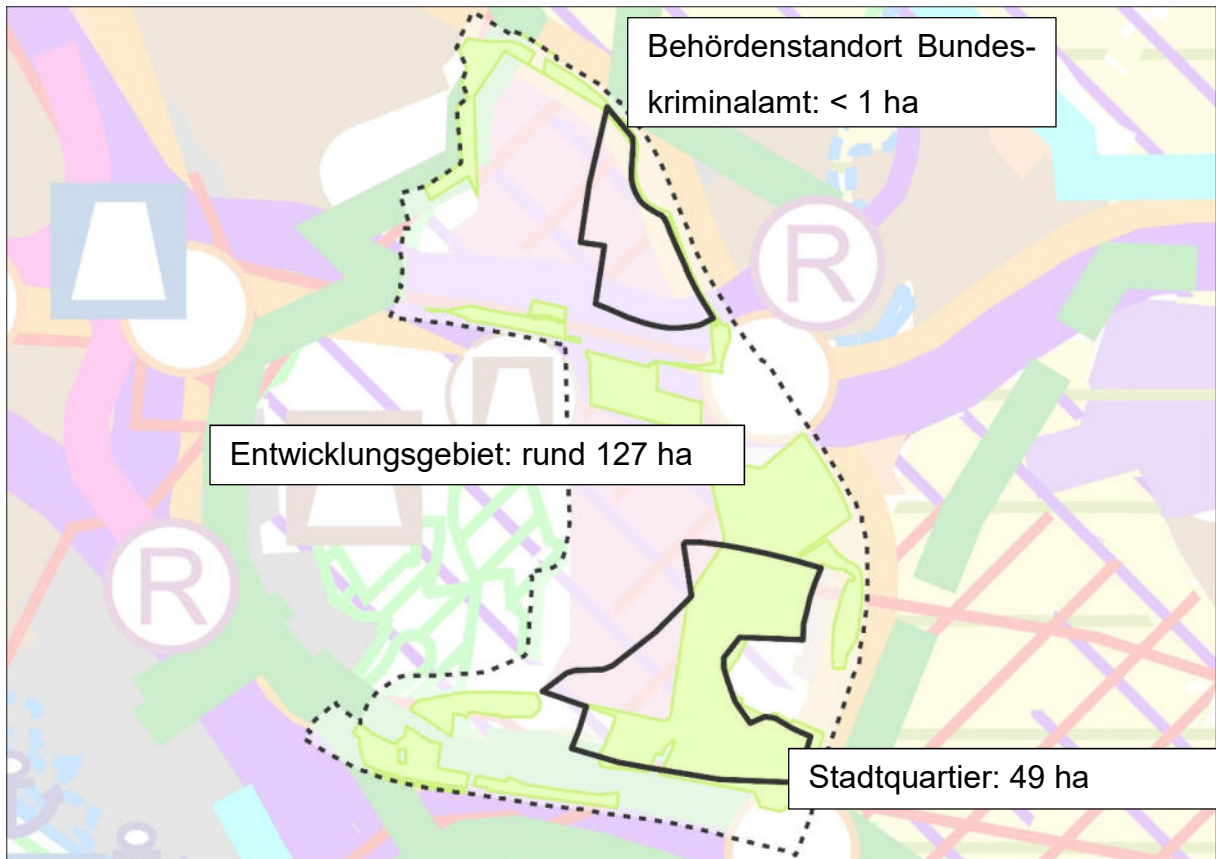
## **F. Voraussetzungen der Abweichungszulassung**

### **I. Vorranggebiet für Landwirtschaft, Ziel Z10.1-10 des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010**

#### **1. Tatsächliche Betroffenheit (Erforderlichkeit der Abweichung)**

Wie bereits mehrfach betont, ist für das vorliegende Abweichungsverfahren zwischen dem Entwicklungsbereich mit einer Größe von rund 450 ha einerseits und den beiden für die Entwicklung eines aus zwei Baufeldern bestehenden neuen Stadtteils mit einer Größe von rund 95 ha vorgesehenen Flächen zu differenzieren. Innerhalb des Entwicklungsbereichs sind Vorranggebiete für Landwirtschaft in einem Umfang von rund 127 ha enthalten. Dies bedeutet jedoch nicht, dass eine Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Flächen innerhalb entsprechender Vorranggebiete in diesem Umfang vorgesehen oder beantragt ist. Vielmehr sind im südlichen Bereich, dem geplanten Stadtquartier, rund 49 ha, im nördlichen, für die Ansiedlung des Bundeskriminalamtes vorgesehenen Bereich weniger als 1 ha an Vorranggebieten für Landwirtschaft von einer tatsächlichen (baulichen) Inanspruchnahme betroffen. In diesem Umfang ist die Zulassung einer Abweichung von Ziel 10.1-10 des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010 erforderlich, wonach

*„im Vorranggebiet für Landwirtschaft [...] die landwirtschaftliche Bodennutzung Vorrang vor anderen Nutzungsansprüchen [hat].“*



**Abbildung 9** Betroffenheit von Vorranggebieten für Landwirtschaft

## 2. Maßnahmen zum Umgang mit möglichen Existenzgefährdungen

Im Rahmen der Durchführung der städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme werden unter Berücksichtigung der Betriebsgröße, des wirtschaftlichen Konzeptes der Betriebe und weiterer Parameter die wirtschaftlichen Auswirkungen der Maßnahme auf die Landwirte behandelt werden. Nach Feststellung der individuellen Betroffenheit wird die Landeshauptstadt Wiesbaden den landwirtschaftlichen Betrieben, die von der städtebaulichen Entwicklung in ihrer Existenz gefährdet wären, gemäß § 189 BauGB geeignetes Ersatzland beschaffen. Dabei ist das wirtschaftliche Betriebskonzept der betroffenen Landwirte, welches sich vorliegend zu einem überwiegend auf Pachtflächen stützt, zu berücksichtigen. Im Falle einer Enteignung von Flächen besteht die Pflicht, auf Antrag des Eigentümers eine Entschädigung in Form von geeignetem Pachtland festzusetzen, wenn dies für seine Berufs- und Erwerbstätigkeit erforderlich ist.

Den betroffenen Landwirten wurde bereits im Rahmen der Voruntersuchungen in Aussicht gestellt, vor Inanspruchnahme ihrer Bewirtschaftungsflächen geeignetes Ersatzland zur Verfügung gestellt zu bekommen. Dies ist bei der Anwendung des Instrumentariums des besonderen Städtebaurechts im Rahmen der Durchführung der städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme vom Gesetzgeber im Sinne einer „Soll“-Regelung vorgesehen (vgl. § 189 BauGB). Gefährdungen der betrieblichen Existenz von Landwirten soll mit individuellen Lösungen begegnet werden. Hierzu wurde bereits vorbereitend das Liegenschaftsamt eingebunden. Die Betroffenen sind mitwirkungsbereit. Wesentlich ist für sie, dass sie keine Flächen verlieren und entsprechendes Ersatzland zur Verfügung gestellt wird. Ziel ist es, ein kooperatives und transparentes Verfahren zum Tausch bzw. Ersatz von Flächen für die Landwirte einzuleiten. Neben individuellen Verhandlungen soll ein Runder Tisch der Landwirte etabliert werden. Dafür besteht ausreichend Zeit, da aufgrund der Planungsvorläufe mit einer tatsächlichen Inanspruchnahme der Flächen durch die Erschließungsmaßnahmen in frühestens vier bis fünf Jahren zu rechnen ist.

### **3. Diesbezügliche Stellungnahmen**

Die obere Landwirtschafts- sowie die obere Landesplanungsbehörde beim Regierungspräsidium Darmstadt (Anhang IV.A.I., Seite 69 ff., sowie Anhang IV.A.II.1, Seiten 72 ff.), der Kreisbauernverband Wiesbaden e.V. (Anhang IV.B., Seiten 94 ff.) sowie das Amt für ländlichen Raum beim Kreisausschuss des Landkreises Limburg-Weilburg (Anhang IV.C., Seiten 97 ff.) haben erhebliche Bedenken bzw. lehnen die Zulassung einer Abweichung von Ziel Z10.1-10 des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010 – Vorranggebiet für Landwirtschaft – ab. Sie verweisen insbesondere darauf, dass gerade in einem hochverdichteten Raum wie dem Rhein-Main- Gebiet, eine Versorgung der Bevölkerung mit Lebensmitteln „aus der Region für die Region“ einen besonderen Stellenwert einnehmen müsse. Der erhebliche Siedlungsdruck führe zu einer stetigen Verringerung landwirtschaftlich genutzter Flächen, dem müsse Einhalt geboten werden. Existenzgefährdungen landwirtschaftlicher Betriebe seien in den Antragsunterlagen der Landeshauptstadt Wiesbaden nicht ausgeschlossen, in Einzelfällen drohten Flächeneinbußen von über 50 %. Bereits ab einem Schwellenwert eines Verlustes von 5 % der bewirtschafteten Pacht- und Eigentumsflächen komme eine Existenzgefährdung in Betracht.

Ab einem entsprechenden Schwellenwert von 10 % seien landwirtschaftliche Betriebe in der Regel in ihrer Existenz gefährdet. Wenn die Abweichung zugelassen würde, müssen jedenfalls gewährleistet werden, dass nicht durch Ausgleichsmaßnahmen für Eingriffe in Natur und Landschaft weitere landwirtschaftliche Flächen verloren gingen.

#### **4. Zulässigkeit der Abweichung, § 6 Abs. 2 Satz 1 ROG**

##### **a) Abweichungszulassung unter raumordnerischen Gesichtspunkten vertretbar**

Das Ziel des Antrags auf Zulassung einer Abweichung wäre vorliegend planbar, würde statt eines Abweichungsverfahrens ein Planänderungsverfahren durchgeführt. Die Zulassung der Abweichung ist mithin unter raumordnerischen Gesichtspunkten vertretbar, da bei Aufstellung oder Änderung des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans (2010) im Bereich der Antragsfläche statt eines Vorranggebiets für Landwirtschaft ein Vorranggebiet Siedlung und / oder ein Vorranggebiet Industrie und Gewerbe geplant werden könnte bzw. hätte geplant werden können.

Grundlage der Festlegung von Vorranggebieten für Landwirtschaft ist der Landwirtschaftliche Fachplan Südhessen 2004. Der Fachplan ist ein landwirtschaftliches Fachgutachten der GfL Planungs- und Ingenieurgesellschaft mbH, das in Abstimmung mit der hessischen Agrarverwaltung und in der Trägerschaft des Hessischen Bauernverbandes e.V. erstellt wurde. Den Vorranggebieten für Landwirtschaft wurden die Stufen 1a und 1b der Gesamtbewertung der Feldflurfunktionen des Gutachtens zu Grunde gelegt. Die Gesamtbewertung setzt sich dabei aus der Ernährungsfunktion, der Einkommensfunktion, der Arbeitsplatzfunktion, der Erholungsfunktion sowie der Schutzfunktion zusammen.

Dies bedeutet jedoch nicht, dass die Festlegung der Stufen 1a und 1b des Landwirtschaftlichen Fachplans 2004 als Vorranggebiet für Landwirtschaft zwingend und ausnahmslos erfolgt bzw. erfolgt ist, d.h. nicht sämtliche einer der beiden Stufen zugeordnete Räume wurden oder werden als Vorranggebiet Landwirtschaft festgelegt.

Die Festlegung von Vorranggebieten für Landwirtschaft erfolgt stets in Abwägung mit den jeweils in Rede stehenden entgegenstehenden Nutzungsabsichten. Besonderes Gewicht kommt dabei den Vorstellungen der Kommunen über deren städtebauliche Entwicklung und Ordnung zu.

Es ist daher ohne weiteres vorstellbar, dass im Bereich des südlichen, für die Entwicklung eines Stadtquartiers vorgesehenen Baufensters, auch die Festlegung eines Vorranggebietes Siedlung bzw. Industrie und Gewerbe – Planung möglich (gewesen) wäre.

Im Rahmen dieser Hypothese ist zugrunde zu legen, dass die heute für die Landeshauptstadt Wiesbaden prognostizierbare Bevölkerungsentwicklung mit dem sich daraus ergebenden erheblichen Bedarf an Flächen zur Deckung des Bedarfs an Wohn- und Arbeitsstätten bekannt (gewesen) ist. Dies zugrunde gelegt, ist es nicht abwegig anzunehmen, die Abwägung zwischen den Belangen der Landwirtschaft einerseits und denen einer ausreichenden Versorgung der Region mit Siedlungsflächen könne zulasten der Belange der Landwirtschaft ausfallen. Dies gilt insbesondere für die Landeshauptstadt Wiesbaden als Oberzentrum im Verdichtungsraum. Bereits heute führt die aus der Flächenknappheit resultierende Verteuerung von Wohnraum dazu, dass Menschen mit mittleren und niedrigen Einkommen gezwungen sind, in periphere (ländliche) Räume auszuweichen. Selbst wenn man annimmt, dass arbeitsbedingte Verkehre künftig – infolge der Erfahrungen aus der Corona- Pandemie – abnehmen, weil verstärkt Angebote zum Arbeiten von zuhause angeboten und wahrgenommen werden, muss es gleichwohl Aufgabe der Regionalplanung sein, Räume für eine Siedlungsentwicklung durch die Kommunen dort vorzuhalten, wo die Menschen auch arbeiten. Insbesondere die Oberzentren Frankfurt am Main und Mainz bestätigen in ihren Stellungnahmen den in der Region Südhessen andauernden Siedlungsdruck und begrüßen daher das Vorhaben der Antragstellerin.

Ein entsprechendes Abwägungsergebnis im Rahmen der Änderung oder Aufstellung des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans (2010) ist auch deshalb vorstellbar, weil sich – wie die Landeshauptstadt Wiesbaden im Rahmen des Berichts zu den Voruntersuchungen (Anlage 1 zum Abweichungsantrag) dargelegt hat, sie sich nicht nur dem allgemein auf der Region Südhessen lastenden Siedlungsdruck, sondern darüber hinaus sondern darüber hinaus einem strukturell erhöhten Bedarf an Wohn- und Arbeitsstätten im Oberzentrum Wiesbaden ausgesetzt sieht.

Der hypothetischen Festlegung eines Vorranggebiets Siedlung bzw. eines Vorranggebiets Industrie und Gewerbe anstelle eines Vorranggebietes für Landwirtschaft in einem geänderten oder neu aufgestellten Regionalplan Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplan (2010) steht schließlich auch nicht entgegen, dass der fragliche Raum im Landesentwicklungsplan Hessen 2000 als Agrarischer Vorzugsraum festgelegt ist. Zwar gilt gemäß Ziel 4.4-7 (Z) des Landesentwicklungsplans Hessen 2000, dass

*„[...] insbesondere innerhalb der Agrarischen Vorzugsräume landwirtschaftlich genutzte Flächen von der Regionalplanung als Vorranggebiete für die Landwirtschaft festzulegen [und die] in den Regionen vorliegenden Agrarplanungen [...] mit hohem Gewicht bei der Aufstellung der Regionalpläne in die Abwägung einzustellen [sind].“*

Auch die Berücksichtigung eines Belangs „mit hohem Gewicht“ führt nicht zwangsläufig dazu, dass sich dieser stets gegen konkurrierende Nutzungsansprüche durchsetzen muss. Festlegungen anderer als landwirtschaftlicher Nutzungen innerhalb Agrarischer Vorzugsräume unterliegen vor dem Hintergrund des Ziel 4.4-7 (Z) des Landesentwicklungsplans Hessen 2000 mit Sicherheit einem erhöhten Rechtfertigungsdruck. Die sich aus dem Fehlen ausreichender Alternativen ergebende Erforderlichkeit einer Inanspruchnahme von Flächen innerhalb eines Agrarischen Vorzugsraums zur Deckung eines erhöhten Bedarfs an Wohn- und Arbeitsstätten dürfte eine ausreichende Rechtfertigung darstellen.

#### **b) Grundzüge der Planung nicht berührt**

Die Zulassung der beantragten Abweichung von Ziel Z10.1-10 des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010 berührt auch nicht die Grundzüge der Planung im Sinne des § 6 Abs. 2 Satz 1 ROG. Wie auch im Fall des § 31 Abs. 2 BauGB beurteilt sich die Frage, ob eine Abweichung die Grundzüge der Planung berührt oder von mindermem Gewicht ist, nach dem im Plan zum Ausdruck gebrachten planerischen Wollen. Bezogen auf dieses Wollen darf der Abweichung vom Planinhalt keine derartige Bedeutung zukommen, dass die dem Plan zugrunde gelegte Planungskonzeption („Grundgerüst“) in beachtlicher Weise beeinträchtigt wird.

Die Abweichung muss – soll sie mit den Grundzügen der Planung vereinbar sein – durch das planerische Wollen gedeckt sein; es muss – mit anderen Worten – angenommen werden können, die Abweichung liege noch im Bereich dessen, was der Plangeber gewollt hat oder gewollt hätte, wenn er den Grund für die Abweichung gekannt hätte (Bundesverwaltungsgericht, Urteil vom 16. Dezember 2010 – 4 C 8.10 – Jurion, RdNr. 26, mit weiteren Nachweisen).

Diese Voraussetzungen sind vor allem dann zu bejahen, wenn nicht anzunehmen ist, dass infolge der Zulassung der Abweichung im konkreten Einzelfall in zahlreichen anderen, ähnlich oder gleich gelagerten Fällen, weitere Kommunen die Zulassung von Abweichungen beantragen und mit Verweis auf die Zulassung der vorliegenden Abweichung beanspruchen. Anders ausgedrückt: Die Zulassung einer Abweichung verstößt auch in Ansehung der extremen Größe des betroffenen Vorranggebietes für Landwirtschaft von rund 50 ha nicht gegen die Grundzüge der Planung, wenn keine Anhaltspunkte dafür vorliegen, dass die Zulassung dieser Abweichung präjudizielle Wirkung auf Planungen anderer Kommunen hätte.

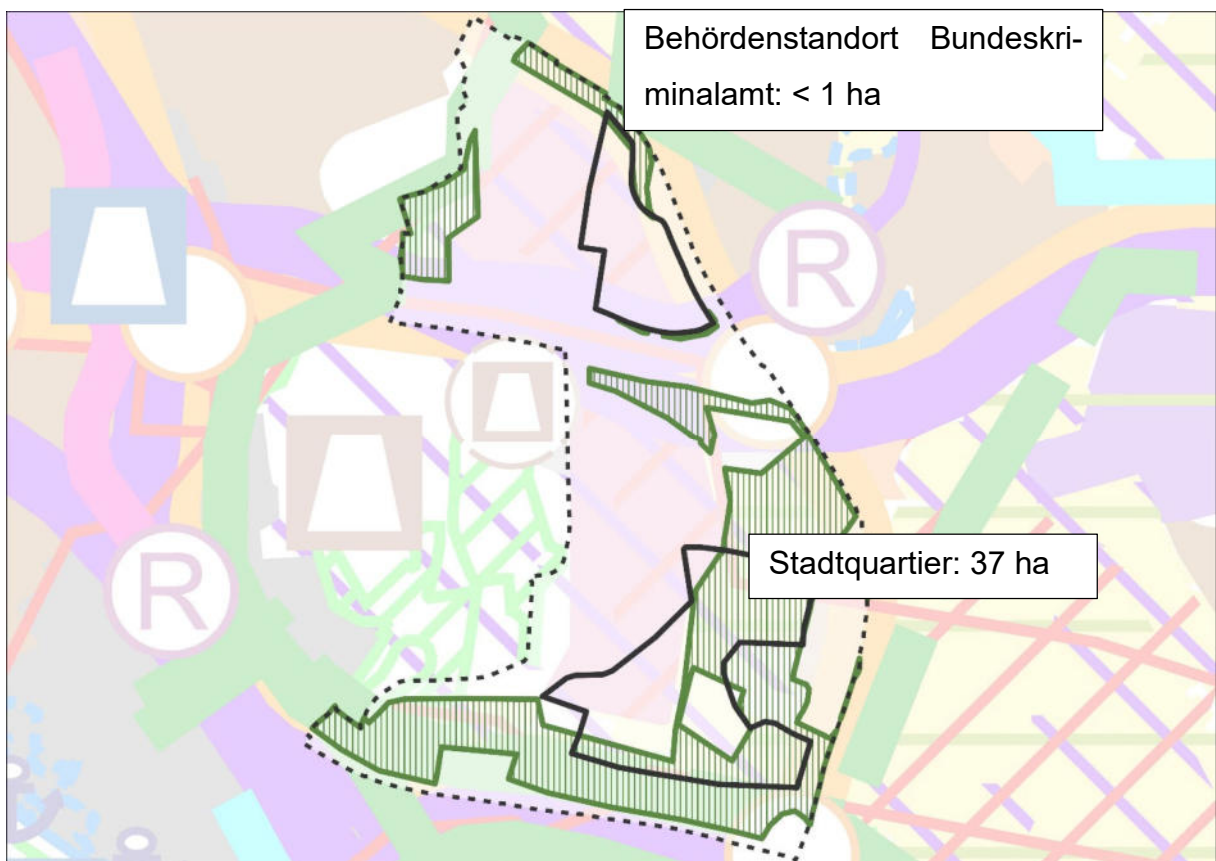
Solche Anhaltspunkte sind nicht ersichtlich. Bereits in zeitlicher Hinsicht stellt das vorliegende Verfahren eine Ausnahmesituation dar. Derzeit ist nicht bekannt, dass weitere Kommunen Voruntersuchungen zum Erlass einer Städtebaulichen Entwicklungssatzung beschlossen haben. Kommunen, die dies in Zukunft tun, würden mit hoher Wahrscheinlichkeit auf die dann zeitlich parallellaufende Neuaufstellung des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans verwiesen. Im Hinblick auf den laufenden Aufstellungsprozess wird es überdies zunehmend unwahrscheinlich, dass die dem Plan zugrundeliegenden Prognosen von der tatsächlichen Entwicklung so weit abweichen, wie dies im Einzelfall der Landeshauptstadt Wiesbaden der Fall ist.

Zudem beruht die Zulassung der Abweichung wesentlich auf dem Fehlen von Planungsalternativen. Gerade die fehlende Verfügbarkeit erheblicher Flächen aufgrund der Beanspruchung dieser Flächen durch die US-amerikanischen Streitkräfte, ist auf andere Kommunen nicht übertragbar. Anders als beispielsweise in den Oberzentren Darmstadt oder Hanau standen und stehen der Landeshauptstadt Wiesbaden während der Geltungsdauer des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010 gerade keine Konversionsflächen in erheblichem Umfang zur Deckung des Bedarfs an Wohn- und Arbeitsstätten zur Verfügung.

## II. Vorranggebiet Regionaler Grünzug, Ziel Z4.3-2 des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010

### 1. Tatsächliche Betroffenheit (Erforderlichkeit der Abweichung)

Vorranggebiete Regionale Grünzug innerhalb des Entwicklungsbereichs umfassen eine Fläche von insgesamt rund 151 ha. Im Nordosten des Entwicklungsbereichs liegt ein Vorranggebiet Regionaler Grünzug in Form eines schmalen Bandes. Dieses wird von der vorgesehenen Gewerbefläche, welche als Behördenzentrum für das Bundeskriminalamt vorgesehen ist, zu weniger als rund 1 ha überlagert. Im Osten des Entwicklungsbereichs erstreckt sich ein Vorranggebiet Regionaler Grünzug entlang der Bundesstraße B 455. Dieses wird von dem im Südosten vorgesehenen Stadtquartier mit einer Fläche von rund 37 ha überlagert. Die restliche Fläche des Vorranggebiets Regionaler Grünzug wird nicht tangiert.



**Abbildung 10: Betroffenheit von Vorranggebieten Regionaler Grünzug (Quelle: Albert, Speer + Partner - AS+P, 2020)**

Für festgelegte Vorranggebiete Regionaler Grünzug gilt gemäß Ziel Z4.3-2 des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans folgendes:



*„Die Funktion der Regionalen Grünzüge darf durch andere Nutzungen nicht beeinträchtigt werden. Planungen und Vorhaben, die zu einer Zersiedlung, einer Beeinträchtigung der Gliederung von Siedlungsgebieten, des Wasserhaushalts oder der Freiraumerholung oder der Veränderung der klimatischen Verhältnisse führen können, sind in den Regionalen Grünzügen nicht zulässig. Hierzu zählen neben Wohnungsbau- und gewerblicher Nutzung auch Sport- und Freizeiteinrichtungen mit einem hohen Anteil baulicher Anlagen, Verkehrsanlagen sowie andere Infrastrukturmaßnahmen. Im ‚Vorranggebiet Regionaler Grünzug‘ hat jede weitere Siedlungstätigkeit zu unterbleiben.“*

Gemäß Ziel Z4.3-3 des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010 gilt, dass

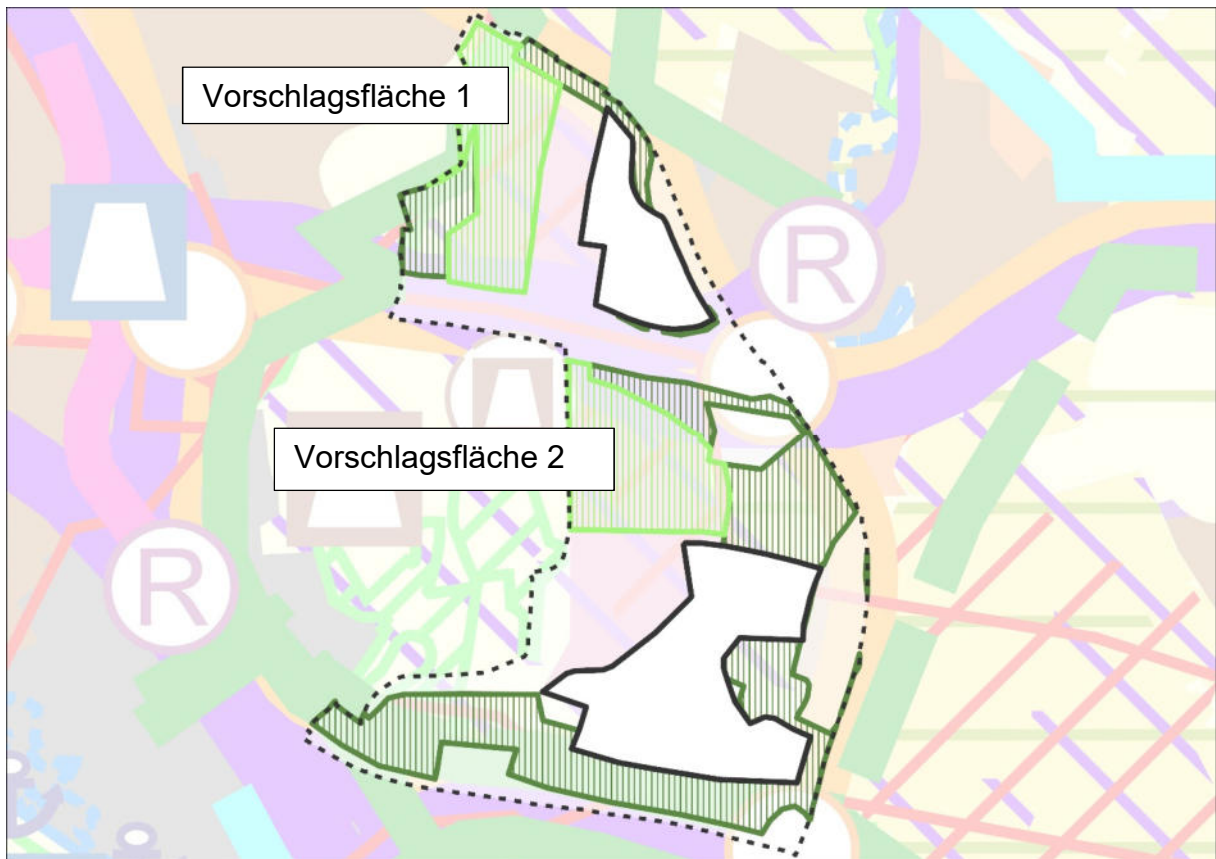
*„Abweichungen [...] nur aus Gründen des öffentlichen Wohls und unter der Voraussetzung zulässig sind, dass gleichzeitig im selben Naturraum Kompensationsflächen gleicher Größe, Qualität und vergleichbarer Funktion dem ‚Vorranggebiet Regionaler Grünzug‘ zugeordnet werden.“*

Als Kompensationsfläche kommen zwei Vorschlagsflächen von jeweils rund 37 ha innerhalb des Entwicklungsbereichs in Betracht, die im neu aufzustellenden Regionalplan Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplan als Vorranggebiet Regionaler Grünzug festgelegt werden können. Im nördlichen Bereich, westlich des Behördenzentrums, oder südlich der Bundesautobahn BAB 66. Beide Vorschläge liegen im selben Naturraum und weisen jeweils eine Flächengröße von 37 ha auf.

Die nördliche Fläche (Vorschlag 1) erstreckt sich überwiegend über das Biotop Kalkofen, untergeordnet auch auf landwirtschaftlich genutzte Flächen. Im derzeit gültigen Regionalplan Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplan 2010 sind dort insbesondere ein Vorranggebiet für den Abbau oberflächennaher Lagerstätten (Bestand) sowie ein Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktion, untergeordnet Vorrang- und Vorbehaltsgebiete für die Landwirtschaft festgelegt.

Auf der südlichen Fläche (Vorschlag 2) befinden sich derzeit insbesondere landwirtschaftlich genutzte Flächen, Baumbestand sowie Abgrabungsflächen, die nach erfolgter Exploration renaturiert werden sollen.

Im derzeit gültigen Regionalplan Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplan 2010 sind dort Vorranggebiet für den Abbau oberflächennaher Lagerstätten (Bestand), Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktion und für Landwirtschaft und in geringem Umfang ein Vorranggebiet für Landwirtschaft festgelegt.



**Abbildung 11: Von der Landeshauptstadt Wiesbaden vorgeschlagene Räume zur Kompensation für die Inanspruchnahme des Regionalen Grünzugs (Albert, Speer + Partner - AS+P, 2020)**

## 2. Diesbezügliche Stellungnahmen

Von der oberen Landesplanungs- sowie der oberen Naturschutzbehörde werden keine grundsätzlichen Bedenken gegen die Inanspruchnahme des Regionalen Grünzugs vorgebracht. Entscheidend sei, dass der von der Landeshauptstadt Wiesbaden dargelegte erhöhte Bedarf an Wohn- und Arbeitsstätten sowie der sich daraus ergebende Flächenbedarf nachvollziehbar hergeleitet sei, da in diesem Fall die Voraussetzung des Ziels Z4.3.-3 des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010 erfüllt sei, wonach eine Abweichung von Ziel Z4.3-2 nur zugelassen werden dürfe, wenn diese im öffentlichen Wohl liege. Auch eine flächengleiche Kompensation sei von der Landeshauptstadt Wiesbaden vorgeschlagen worden.

Beide Fachbehörden sprechen sich insoweit für die nördliche Vorschlagsfläche 1 (siehe Abbildung 11, Seite 48) aus. Der Kreisbauernverband Wiesbaden e.V. betont, dass die Kompensation für die Inanspruchnahme des Regionalen Grünzugs keinesfalls zulasten der Landwirtschaft gehen dürfe.

### **3. Zulässigkeit der Abweichung, § 6 Abs. 2 Satz 1 ROG**

#### **a) Abweichung unter raumordnerischen Gesichtspunkten vertretbar**

Die Vorranggebiete Regionaler Grünzug sind nach der Begründung zu Kapitel 4.3 des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010 ein wesentliches planerisches Element zur Sicherung des Freiraums. Regionale Grünzüge sind prinzipiell multifunktional begründet, das heißt, sie beinhalten eine größere Anzahl unterschiedlich ausgeprägter Freiraumfunktionen sowie deren Wechselwirkungen untereinander und mit den benachbarten Siedlungsbereichen. In den Vorranggebieten Regionaler Grünzug ist der Freiraum als Träger wichtiger Funktionen von Boden, Wasser, Luft, Klima, Wald und Landschaft zu sichern.

Vorranggebiete Regionaler Grünzug dienen der Gliederung der Siedlungsgebiete im Interesse der Sicherung der polyzentralen Struktur, insbesondere der Erhaltung und Entwicklung von Naherholungsgebieten, dem Schutz des Wasserhaushaltes, des Bodens und der klimatischen Verhältnisse. Als gliedernde Landschaftselemente bilden sie ein Gegengewicht zum besiedelten Raum und ein wichtiges Instrument der Freiraumvernetzung.

Trotz der genannten Schutzfunktionen sind Vorranggebiete Regionaler Grünzug von anderen Vorbehalts- und Vorranggebieten (z.B. für besondere Klimafunktionen, für Grundwasserschutz) zu unterscheiden. Die Festlegung von Vorranggebieten Regionaler Grünzug dient der Abgrenzung baulich genutzter von grundsätzlich nicht oder nur untergeordnet anthropogen überformten Räumen. Aus dem mit der Festlegung Regionaler Grünzüge verfolgten Primärziel, der Freiraumsicherung, ergeben sich die weiteren Funktionen (Schutz von Boden, Wasser, Klima, Naherholung) lediglich mittelbar. Die Abwägung zwischen der Festlegung eines Regionalen Grünzuges und einer entgegenstehenden – baulichen – Nutzung erfolgt stets im Einzelfall.

Dies zugrunde gelegt ist ohne Weiteres anzunehmen, dass anstelle eines Vorranggebietes Regionaler Grünzug bei Änderung oder Neuauflistung des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans (2010) auch ein Vorranggebiet Siedlung/Industrie und Gewerbe festgelegt werden könnte bzw. hätte werden können. Die besondere Bedeutung des hier in Rede stehenden Raums für die Kaltluftentstehung und Frischluftversorgung der angrenzenden Städte bzw. Stadtteile ist mithin nicht an dieser Stelle, sondern im Zusammenhang mit der Inanspruchnahme eines Vorbehaltsgebiets für besondere Klimafunktionen zu thematisieren.

#### **b) Grundzüge der Planung nicht berührt**

Die Annahme vorausgesetzt, dass die im Regionalplan Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplan 2010 festgelegten Vorranggebiete Regionaler Grünzug bei den (beiden) kommenden Fortschreibungen nicht unverändert übernommen werden können, lenkt die vorliegende Abweichungszulassung den in der Landeshauptstadt Wiesbaden ebenso wie in weiten Teilen der Region Südhessen bestehenden Siedlungsdruck zu einem nicht unerheblichen Teil in den neuen Stadtteil Wiesbaden Ostfeld. Die Antragstellerin hat dargelegt, dass – gerade auch in Ansehung von Belangen des Naturschutzes und der Freiraumsicherung – keine Alternativen vorliegen, die bei ähnlichen Realisierungschancen mit geringeren Eingriffen verbunden wären. Die Entwicklung wird damit gerade in den – im Hinblick auf die in Frage stehende Grundkonzeption (Sicherung der Freiraumstruktur, der polyzentralen Siedlungsstruktur, des Grundwasser- und Klimaschutzes sowie der Naherholung) – weniger schutzwürdigen Raum gelenkt.

#### **c) Gründe des öffentlichen Wohls, Kompensation**

Wie in den Kapiteln C. (Seiten 22 ff.) und D. (Seiten 29 ff.) beschrieben, hat die Landeshauptstadt Wiesbaden nachvollziehbar dargelegt, dass die Zulassung der beantragten Abweichung erforderlich ist, um den erhöhten Bedarf an Wohn- und Arbeitsstätten decken zu können. Damit sind Gründe des öffentlichen Wohls – in Übereinstimmung mit der Wertung des Bundesgesetzgebers in § 165 Abs. 3 Satz 1 Nr. 2 BauGB – nachgewiesen.

Im künftigen Regionalplan Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplan wird die Vorschlagsfläche 1, die nach Aussage sowohl der oberen Landesplanungs- als auch der oberen Naturschutzbehörde einen funktionsgleichen Ausgleich im selben Naturraum darstellt, als Vorranggebiet Regionaler Grünzug festgelegt werden, soweit dies abwägungsfehlerfrei möglich ist.

### III. Vorranggebiet für den Abbau oberflächennaher Lagerstätten, Ziel Z9.2-1 des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010

#### 1. Tatsächliche Betroffenheit (Erforderlichkeit der Abweichung)

Im gesamten Entwicklungsbereich sind rund 158 ha als Vorranggebiet für den Abbau oberflächennaher Lagerstätten (Bestand) festgelegt. Davon liegen rund 16 ha innerhalb des südlichen, urbanen Quartiers, die für die Ansiedlung des Bundeskriminalamtes vorgesehene Fläche ist in einem Umfang von rund 26 ha betroffen.

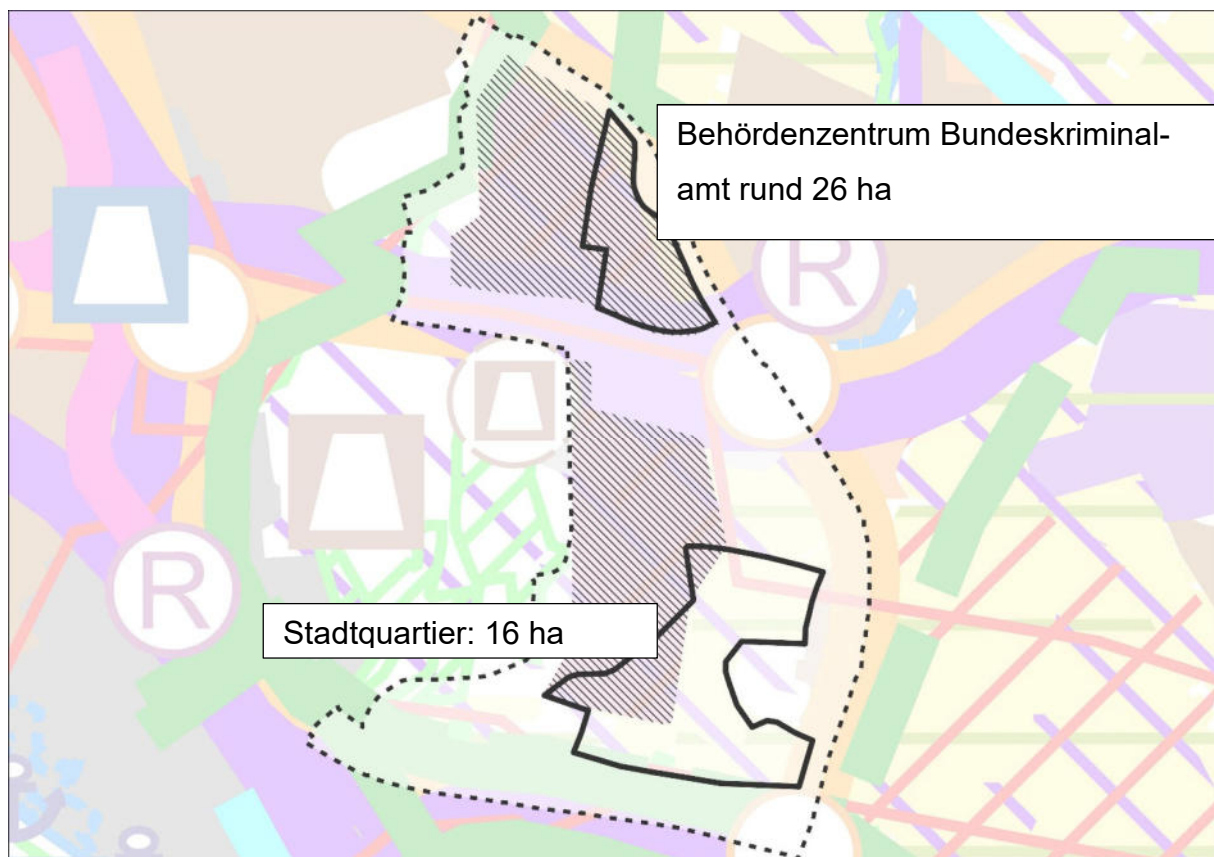


Abbildung 12: Betroffenheit des Vorranggebietes für den Abbau oberflächennaher Lagerstätten (Albert, Speer + Partner - AS+P, 2020)

Im nördlichen Bereich findet kein Rohstoffabbau statt. Planfeststellungsbeschlüsse oder andere Genehmigungen zum Abbau liegen nicht vor. Es ist nicht bekannt, dass dort in Zukunft Tätigkeiten zum Abbau oberflächennaher Lagerstätten beabsichtigt sind. Nach Auskunft der oberen Landesplanungsbehörde soll der fragliche Bereich im künftigen Regionalplan Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplan nicht mehr als Vorranggebiet für den Abbau oberflächennaher Lagerstätten festgelegt werden.

Demgegenüber liegt für die südliche Fläche (Ostfeld) noch ein geltender Planfeststellungsbeschluss vor, der auch innerhalb des geplanten urbanen Quartiers Kiesabbau gestattet. Bisher hat der Abbau dort erst in einem Teilbereich begonnen. Hinsichtlich der noch nicht explorierten Bereiche ist nach dem geltenden Planfeststellungsbeschluss ein Abbau ab dem Jahr 2035 vorgesehen. Als Rekultivierungsziel ist landwirtschaftliche Nutzung festgelegt. Daher haben die Landeshauptstadt Wiesbaden und die Bescheidsinhaberin, die Entsorgungsbetriebe der Landeshauptstadt Wiesbaden – ELW – vereinbart, dass die ELW alles Erforderliche unternimmt, um den Abbau bis zum voraussichtlichen Baubeginn abgeschlossen zu haben. Dies umfasst insbesondere die Stellung entsprechender Anträge auf Änderung des Planfeststellungsbeschlusses. Sich daraus ergebende finanzielle Einbußen der ELW wird die Landeshauptstadt entschädigen (siehe Anlagen 11 und 11a zum Abweichungsantrag der Landeshauptstadt Wiesbaden).

## **2. Diesbezügliche Stellungnahmen**

Gegen die Inanspruchnahme des nördlichen Baufeldes (Behördenstandort Bundeskriminalamt) bestehen aus Sicht der oberen Landesplanungsbehörde keine Bedenken (siehe Anhang IV.A.III.5, Seiten 85 f.). Wie bereits oben dargelegt, sei ohnehin nicht beabsichtigt, den fraglichen Bereich im künftigen Regionalplan Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplan als Vorranggebiet für den Abbau oberflächennaher Lagerstätten festzulegen.

Anders sei dies im Hinblick auf das südliche Baufenster (Bereich Ostfeld): Ein bestehender Planfeststellungsbeschluss – wie vorliegend – könne nach Auffassung der oberen Landesplanungsbehörde nicht „überplant“ werden. Insofern sei die raumordnerische Vertretbarkeit als eine Voraussetzung der Abweichungszulassung zu hinterfragen. Zum Zeitpunkt der Aufstellung des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010 habe es bereits eine gültige Planfeststellung gegeben.

Diese hätte im Rahmen der Planaufstellung nicht durch Abwägung der Regionalversammlung überwunden werden können. Er könne jedoch auf Antrag in einem formalen Verfahren durch die Planfeststellungsbehörde aufgehoben bzw. geändert werden. Die Abweichung könne daher nur unter der aufschiebenden Bedingung der Änderung bzw. Aufhebung des fraglichen Planfeststellungsbeschlusses zugelassen werden.

Auch das Hessische Landesamt für Naturschutz, Umwelt und Geologie (Anhang IV.D.II, Seite 101 f.) äußert sich kritisch. Rohstoffvorkommen sollten nach Möglichkeit vollständig exploriert werden. Dies gelte umso mehr, wenn – wie im Rhein-Main-Gebiet – alternative Abbauf Flächen nur in größerer Entfernung zu Nachfrageschwerpunkten lägen.

### **3. Zulässigkeit der Abweichung, § 6 Abs. 2 Satz 1 ROG**

#### **a) Abweichung unter raumordnerischen Gesichtspunkten vertretbar**

Grundsätzlich trifft es zu, dass dort, wo der Abbau oberflächennaher Lagerstätten (durch Planfeststellungsbeschlüsse) genehmigt ist, die Festlegung entsprechender Vorranggebiete erfolgt, sodass sich in der Tat die Frage stellt, ob die Zulassung einer Abweichung hier unter raumordnerischen Gesichtspunkten vertretbar ist.

Zutreffend ist auch, dass Planfeststellungsbeschlüsse (für den Abbau oberflächennaher Lagerstätten) den fraglichen Raum der Planung durch die Kommunen entziehen, § 38 BauGB. Die Zulassung einer Abweichung stellt indes kein Planverfahren dar, sodass diese nicht bereits daran scheitern kann, dass für den fraglichen Raum überhaupt ein Planfeststellungsbeschluss besteht.

Entscheidend ist vorliegend, dass aufgrund der zwischen der Landeshauptstadt Wiesbaden und der ELW getroffenen und als Anlagen 11 und 11a des Abweichungsantrags vorgelegten Vereinbarung gesichert davon ausgegangen werden kann, dass zum Zeitpunkt des Baubeginns kein Abbau mehr stattfinden wird. Selbst wenn die hierfür im Hinblick auf den zeitlichen Abbauplan sowie die Folgenutzung erforderlichen Änderungen des Planfeststellungsbeschlusses – wofür indes keine Anhaltspunkte vorliegen – scheitern sollte, kann die ELW jederzeit auf die Planfeststellung verzichten. Da dadurch entstehende Verluste von der Antragstellerin ausgeglichen werden, ist ein entsprechendes Szenario im Ernstfall auch nicht unwahrscheinlich.

Nach Änderung bzw. Aufhebung des Planfeststellungsbeschlusses ist die Landeshauptstadt Wiesbaden in der Lage, eine mit dem dann festgelegten Inhalt des Planfeststellungsbeschlusses kompatible Flächennutzungsplanung vorzunehmen.

Übertragen auf die Situation der Änderung oder Neuauflistung des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans (2010) muss die Frage also lauten, ob ein Vorranggebiet für den Abbau oberflächennaher Lagerstätten zwingend auch dann festgelegt würde, wenn gesichert anzunehmen ist, dass der Abbau während des Planungshorizonts eingestellt werden wird. Davon ist bereits deshalb nicht auszugehen, weil eine entsprechende Festlegung nicht erforderlich wäre. Denn soweit Planfeststellungsbeschluss und bauleitplanerisch festgesetzte Folgenutzung aufeinander abgestimmt sind, ist eine Sicherung von Abbauflächen, die ja bereits durch die Planfeststellung gesichert sind, nicht erforderlich. Jedenfalls bestünde aber die Möglichkeit, die (dem Ziel der Abweichung) entsprechende Folgenutzung festzulegen.

Angesichts des Zeitraums, der bis zu einer baulichen Inanspruchnahme der südlichen Abweichungsfläche vergehen wird, ist derzeit auch nicht davon auszugehen, dass (in erheblichem Umfang) gegen Grundsatz G9.2-6 des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010 verstoßen wird, wonach Lagerstätten möglichst vollständig abzubauen sind. Zudem steht dieser Grundsatz unter dem Vorbehalt, dass Gründe des Gemeinwohls – wie die Deckung eines erhöhten Bedarfs an Wohn- und Arbeitsstätten – dem Abbau nicht entgegenstehen.

#### **b) Grundzüge der Planung nicht berührt**

Die Zulassung der Abweichung von Ziel Z9.2-1 des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010 berührt auch nicht die Grundzüge der Planung. Zum Grundgerüst bei der Festlegung entsprechender Vorranggebiete gehört es, dass genehmigte Abbauvorhaben gesichert werden. Wie dargelegt, ist aufgrund der Vereinbarungen zwischen der Bescheidsinhaberin und der Landeshauptstadt Wiesbaden sichergestellt, dass keine Inanspruchnahme des betroffenen Raums erfolgt, solange diesbezüglich noch durch eine Planfeststellung gesicherte Abbaurechte betroffen sind.



#### **IV. Vorranggebiet Siedlung / Industrie und Gewerbe – Gesamtabwägung**

Gemäß den Zielen Z3.4.1-3 und Z3.4.2-4 des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010 ist die bauleitplanerische Ausweisung von (auch) dem Wohnen dienenden Flächen ausschließlich in Vorranggebieten Siedlung, die bauleitplanerische Ausweisung von ausschließlich gewerblich/industriell genutzten Flächen nur in Vorranggebieten Industrie und Gewerbe zulässig. Von diesen beiden Zielen weicht die Städtebauliche Entwicklungsmaßnahme Wiesbaden Ostfeld in einem Umfang von insgesamt rund 95 ha ab.

Grundsätzlich kommt diesen Zielverstößen dann keine eigenständige Bedeutung zu, wenn – wie vorliegend – bezüglich der Gesamtfläche auch von anderen Zielfestlegungen abgewichen wird. Der Verstoß gegen die Ziele Z3.4.1-3 und Z3.4.2-4 des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010 stellt sich gleichsam als Kehrseite oder Spiegelbild der weiteren betroffenen Zielverstöße und der diesbezüglichen Abweichungszulassung dar.

Im vorliegenden Verfahren akkumulieren sich allerdings sämtliche für und gegen die nicht an die Ziele der Raumordnung angepasste Städtebauliche Entwicklungsmaßnahme in diesen beiden Zielen. Die (Un-)Zweckmäßigkeit der Zulassung der von der Landeshauptstadt Wiesbaden beantragten Abweichung dreht sich letztlich um die Frage, ob eine Städtebauliche Entwicklungsmaßnahme durch Deckung eines erhöhten Bedarfs an Wohn- und Arbeitsstätten damit einhergehen soll, dass Vorranggebiete für Landwirtschaft in einem Umfang von rund 50 ha, Vorranggebiete Regionaler Grünzug in einem Umfang von 37 ha sowie – nicht zuletzt – ein 354 ha großes Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktionen in einem Umfang von rund 84 ha (also zu knapp einem Viertel) in Anspruch genommen werden soll.

Die Landeshauptstadt Wiesbaden hat dargelegt, dass der Bedarf an Wohn- und Arbeitsstätten im Stadtgebiet ohne die Realisierung der Städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme nicht gedeckt werden kann. Die Verlagerung des Siedlungsdrucks in andere Teile Südhessens und angrenzender Regionen in Rheinland-Pfalz ist bereits heute eine zu beobachtende Folge. Da auch in anderen Ober- und Mittelzentren ein nicht unerheblicher Siedlungsdruck bei gleichzeitiger Flächenknappheit besteht (was insbesondere auch die Landeshauptstadt Mainz sowie die Stadt Frankfurt am Main in ihren Stellungnahmen bestätigen), findet die Druckentlastung durch eine stärkere Besiedlung suburbaner und ländlicher Räume statt.

Die Folgen dieser Entwicklung sind gravierend: Da in diesen Räumen nur geringere bauliche Dichten verwirklicht werden können und Einrichtungen der Daseinsvorsorge ausgebaut werden müssen, steigt der Verbrauch von – auch landwirtschaftlich genutzter – Flächen. Es erfolgt eine den Grundsätzen des Zentrale-Orte-Prinzips widersprechende Aufgabenverlagerung von Ober- und Mittelzentren auf Kleinzentren. Weil Arbeitsstätten nicht in gleichem Maße „nach außen“ verlagert werden, wird zudem (auch) der motorisierte Individualverkehr (mit den entsprechenden klimatischen Folgen) zunehmen.

Die Nichtzulassung der von der Landeshauptstadt Wiesbaden beantragten Abweichung führt also zwar zur Erhaltung der vorliegend konkret betroffenen Vorranggebiete für Landwirtschaft sowie Regionaler Grünzug. Mit Blick auf die Region Südhessen wird der Umfang der Flächen, die entsprechenden Vorranggebieten entzogen werden müssen, aber steigen, der Schaden für die Landwirtschaft damit größer.

Auch wird es zu einem zunehmenden Einkommensgefälle zwischen denjenigen, die sich ein Leben in einem Mittel- oder Oberzentrum noch leisten können, und denjenigen, die in andere Räume „verdrängt“ werden, kommen. Erklärtes Ziel der Landeshauptstadt Wiesbaden ist es, mit der Umsetzung der Städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme gerade auch Wohnraum für Menschen mit niedrigeren Einkommen zu schaffen.

Vorausgesetzt, der Landeshauptstadt Wiesbaden gelingt es, die Belange der die landwirtschaftlichen Flächen bewirtschaftenden Menschen mit der Umsetzung der Städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme so in Einklang zu bringen, dass die Existenz keines landwirtschaftlichen Betriebs gefährdet wird, führt die Zulassung der Abweichung zu einer Ab- nicht zu einer Zunahme der Beeinträchtigung des Belangs der Landwirtschaft. Ein Teil der erforderlichen Druckentlastung für den Wohnungsmarkt wird auf einer kleineren (landwirtschaftlich genutzten) Fläche realisiert, als dies andernorts möglich wäre.

Soweit die Belange der Landwirtschaft vertretenden Fachbehörden beklagen, der andauernde Flächenverlust führe dazu, dass eine nachhaltige Produktion von Lebensmitteln „aus der Region für die Region“ zunehmend gefährdet werde, ist dies nur bedingt nachvollziehbar.

Eine Übersicht des Hessischen Statistischen Landesamtes über die Entwicklung landwirtschaftlicher Flächen in Hessen in den Jahren 2003 bis 2019 zeigt, dass der Umfang bewirtschafteten Ackerlandes in diesem Zeitraum zwar um 15.100 ha abgenommen, im gleichen Zeitraum aber der Anteil an Dauergrünland – vermutlich infolge entsprechender Subventionsprogramme der Europäischen Union – um 18.500 ha zugenommen hat.

Was für das vorliegend betroffene Vorranggebiet für Landwirtschaft gilt, gilt gleichermaßen auch für den Regionalen Grünzug. Durch eine Verlagerung des Siedlungsdrucks in ländlichere Regionen werden auch die erforderlichen Eingriffe in diese Vorranggebiete im Verhältnis zunehmen.

Es spricht vieles dafür, dass der Verlust Regionaler Grünzüge – bei einer Verlagerung der Siedlungsentwicklung – auch in qualitativer Hinsicht schwerer wiegen würde, als im vorliegenden Fall. Nahezu keine Stelle der Entwicklungsmaßnahme ist – wovon sich die obere Landesplanungsbehörde im Rahmen einer Ortsbesichtigung selbst überzeugt hat – frei von visuellen oder phonetischen Einflüssen.

Die größten Bedenken im Hinblick auf die Zulassung der Abweichung begegnet die Städtebauliche Entwicklungsmaßnahme Wiesbaden Ostfeld aufgrund der Inanspruchnahme von rund 84 ha eines im Regionalplan Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplan 2010 festgelegten Vorbehaltsgebiets für besondere Klimafunktionen. Entsprechende Vorbehaltsgebiete dienen einerseits der Kalt- und Frischluftentstehung, andererseits der Weiterleitung von Luftströmungen. Beide Funktionen sind durch die bauliche Nutzung der beiden Baufelder betroffen.

Die Kalt- und Frischluftentstehung wird durch die Versiegelung als solche beeinträchtigt. Diese Beeinträchtigung lässt sich jedoch erheblich minimieren. So weist die Antragstellerin darauf hin, dass im Rahmen der von ihr vorgelegten Klimagutachten aufgrund des aktuellen Planungsstandes typische Versiegelungs- und Strukturhöhen berücksichtigt worden seien, die zu einer erheblichen Überschätzung der tatsächlich zu befürchtenden Beeinträchtigungen führe. Beispielsweise sei angenommen worden, dass die Bebauung in den Baufeldern blockartig 10 bis 25 m hoch sei. Straßenzüge, Grünflächen, Gebäudeausrichtungen und klimaoptimierte Gebäudeausrichtungen seien noch kein Bestandteil des Fachgutachtens.

Die Obere Landesplanungsbehörde betont, das Fachgutachten Klima weise das Gebiet Ostfeld/Kalkofen als klimaökologisch bedeutsamen Raum aus, der aufgrund seiner Größe und Lage als verbindendes Element zwischen kaltluftproduzierenden Flächen im Norden und städtischen Bereichen im Süden und Westen ein wesentlicher Bestandteil des Wiesbadener Grünsystems darstelle. Nach Berechnungen des Deutschen Wetterdienstes fließe die Luft in der ersten Nachthälfte sogar bis in die Mainzer Innenstadt.

Als Ergebnis des Fachgutachtens Klima würden, um Beeinträchtigungen auf die Schutzgüter Klima und Luft zu reduzieren und Kaltluftprozesse zu erhalten, eine Reihe von Maßnahmen formuliert.

So sei der Standort Ostfeld/Kalkofen wegen seiner klimatischen Bedeutung insgesamt kritisch zu sehen und bedürfe im Planverfahren weiterer Aufmerksamkeit. Das im Fachgutachten Klima (Anlagen 5 und 6 der Antragsunterlagen) betrachtete Untersuchungsgebiet habe eine Größe von 5,5 x 8,1 km. Die im Rahmen von KLIMPRAX Stadtklima durchgeführten (wesentlich weiträumigeren) Untersuchungen zeigten, dass das zu betrachtende Kaltluftentstehungsgebiet deutlich größer sei und das klimatische Ausgleichsprozesse in einem größeren Raum stattfänden. Im weiteren Planungsprozess sei diesem Umstand daher Rechnung zu tragen um insbesondere Auswirkungen auf die südlichen Stadtteile Wiesbadens und ggfs. sogar nach Mainz darzustellen. Eine Verschlechterung bereits überwärmter Gebiete am Rhein sei zu vermeiden. Die diesbezüglichen Untersuchungen sowie eine dementsprechende Planung wird Landeshauptstadt Wiesbaden im weiteren Verfahren durchzuführen haben (siehe auch Anhang II.A.I, Seite 62).

Das Hessische Landesamt für Naturschutz, Umwelt und Geologie benennt darüber hinaus zahlreiche Maßnahmen wie beispielsweise Dach- und Fassadenbegrünung, die zu einer weiteren Reduzierung der negativen Folgen für die Kalt- und Frischluftentstehung haben. Die entsprechenden Planungshinweise in Anhang II.A, Seiten 62 ff. wird die Landeshauptstadt Wiesbaden im Rahmen des weiteren Verfahrens sorgfältig zu prüfen und zu berücksichtigen haben.

Zudem stellen Vorbehaltsgebiete keine Ziele, sondern Grundsätze der Raumordnung dar. Dies bedeutet insbesondere, dass die Landeshauptstadt Wiesbaden – trotz der Zulassung der Abweichung von den Zielen der Raumordnung – die Belange des Klimaschutzes im weiteren Bauleitplanverfahren berücksichtigen muss.

Dabei hat die Regionalversammlung Südhessen durch ihre Beschlüsse vom 13. Dezember 2019 deutlich gemacht, dass dem entsprechenden Grundsatz im Rahmen der planerischen Abwägung ein hohes Gewicht beizumessen ist. Dies wiederum wird die höhere Verwaltungsbehörde nach dem Baugesetzbuch im Rahmen der Prüfung der Genehmigungsfähigkeit des (geänderten oder neu aufgestellten) Flächennutzungsplans zu berücksichtigen haben.

Eine Berücksichtigung der im kommenden Regionalplan Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplan gegebenenfalls festzulegenden Vorranggebiete für besondere Klimafunktionen im vorliegenden Abweichungsverfahren ist aus zeitlichen Gründen nicht möglich. Allerdings wird die Landeshauptstadt Wiesbaden die möglicherweise beabsichtigte Festlegung von Vorranggebieten für besondere Klimafunktionen im Rahmen der weiteren Planungen zu berücksichtigen haben, wenn diese den Status von in Aufstellung befindlichen Zielen der Raumordnung im Sinne des § 3 Abs. 1 Nr. 4 ROG erreicht haben.

Je mehr Zeit zwischen dem Beschluss der Stadtverordnetenversammlung der Landeshauptstadt Wiesbaden über die Entwicklungssatzung und deren Bekanntmachung verstreicht, desto eher besteht die Gefahr, dass die Satzung allein wegen fehlender Aktualität angreifbar wird. Auch wenn die Ergebnisse der landesweiten Klimaanalyse einschließlich der Vorschläge für Kriterien zur Festlegung von Vorranggebieten für besondere Klimafunktionen nach Auskunft des Hessischen Ministeriums für Wirtschaft, Energie, Verkehr und Wohnen demnächst zu erwarten sind, ist mit einer ersten Flächenkulisse auf der Grundlage von Beschlüssen der Regionalversammlung Südhessen frühestens Ende dieses Jahres zu rechnen. Die Zulassung der Abweichung ist aus den vorgenannten Gründen zweckmäßig.

**Anhang I. Antragsunterlagen**

<b>Anlage Nr.</b>	<b>Inhalt der Unterlage</b>	<b>Erstellt</b>	<b>Eingereicht</b>
	Antrag der Landeshauptstadt Wiesbaden für eine Zielabweichung vom Regionalplan Südhessen / Regionaler Flächennutzungsplan 2010 gemäß § 6 Abs. 2 ROG i.V.m. § 8 Abs. 2 HLPG im Bereich der Städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme Wiesbaden Ostfeld	23.11.2020	23.11.2020
<b>01</b>	Bericht über vorbereitende Untersuchungen zu einem städtebaulichen Entwicklungsbereich in Wiesbaden	2019	23.11.2020
<b>02</b>	Wohnungsbedarfsprognose für die hessischen Landkreise und kreisfreien Städte des Instituts Wohnen und Umwelt	2017	23.11.2020
<b>03</b>	Wohnungs-, Erwerbstätigen- und Flächenbedarfsprognose 2040 für die Stadt Wiesbaden der Empirica AG	2018	23.11.2020
<b>04</b>	Ermittlung und Bewertung der Potenziale für Wohn- und Arbeitsstätten in der Landeshauptstadt Wiesbaden der AS+P Albert Speer und Partner GmbH	November 2020	23.11.2020 neu gefasst am 26.01.2021
<b>05</b>	Fachgutachten Klima zur baulichen Entwicklung im Gebiet Ostfeld / Kalkofen der Landeshauptstadt Wiesbaden durch die GEO.NET Umweltconsulting GmbH	2019	23.11.2020
<b>06</b>	Stadtentwicklungsprojekt Ostfeld / Kalkofen. Ergänzung zum Fachgutachten Klima der GEO.NET Umweltconsulting GmbH	2020	23.11.2020
<b>07</b>	Prognose für die Teillöschung des Landschaftsschutzgebietes Wiesbaden im Bereich der städtischen Entwicklungsmaßnahme Wiesbaden Ostfeld der AS+P Albert Speer und Partner GmbH	November 2020	27.11.2020

---

<b>08</b>	Schreiben des Hessischen Ministeriums für Wirtschaft, Energie, Verkehr und Wohnen (HMWEVW) vom 16.01.2020	2020	23.11.2020
<b>09</b>	Schreiben des Hessischen Ministeriums für Wirtschaft, Energie, Verkehr und Wohnen (HMWEVW) vom 11.02.2020	2020	23.11.2020
<b>10</b>	Rechtliche Zulässigkeit der Zielabweichung der Noerr LLP	2020	23.11.2020
<b>11</b>	Erläuterung der zum Satzungsbeschluss erfolgten Plausibilisierung der rechtzeitigen Aufgabe des Abbaus oberflächennaher Bodenschätze sowie der Rekultivierung der Noerr LLP	2020	16.12.2020
<b>11a</b>	Bestätigung der Entschädigung für die Einstellung, Abbau durch Stadtrat Kessler	18.12.2020	28.12. 2020

---

## **Anhang II. Planungshinweise**

### **A. Schutz von Kaltluftentstehungs- und Frischluftgebieten**

- I. Im weiteren Planungsprozess ist der Tatsache Rechnung zu tragen, dass die im Rahmen von KLIMPRAX Stadtklima durchgeführten (wesentlich weiträumigeren) Untersuchungen zeigen, dass das zu betrachtende Kaltluftentstehungsgebiet deutlich größer ist, als der in den Anlagen 5 und 6 zum Abweichungsantrag betrachtete Raum, und dass klimatische Ausgleichsprozesse in einem größeren Raum stattfinden. Die Ergebnisse der demnächst vorliegenden landesweiten Klimaaanalyse sind dabei zu berücksichtigen.
- II. Eine Verschlechterung bereits überwärmter Gebiete am Rhein ist zu vermeiden.
- III. Im Sinne einer vorausschauenden, an den Klimawandel angepassten Planung sind in der weiterführenden Bauleitplanung Maßnahmen vorzusehen, um insbesondere die Folgen von steigenden Durchschnittstemperaturen, vermehrten Hitzetagen und vermehrten Starkregenereignissen im Planungsraum und darüber hinaus zu minimieren.
- IV. Im Rahmen der weiteren Bauleitplanung sind die Anlage von naturnahen Grünstrukturen und die Pflanzung großkroniger Bäume zur Verschattung von Frei- und Betriebsflächen und Gebäuden vorzusehen.
- V. Ferner ist bereits im Rahmen der Bauleitplanung die Pflanzung an den Klimawandel angepasster Laubbaumarten vorzusehen.
- VI. Um die Erwärmung des Gebietes auf ein Minimum zu reduzieren, soll im Rahmen der Bauleitplanung geprüft und gegebenenfalls vorgesehen werden, dass Dächer aller Gebäude, sowohl Flachdächer als auch andere Dachformen ausschließlich als Gründächer ausgeführt werden dürfen. Für Nebengebäude muss die Substratschicht der Dachbegrünung mindestens 8 cm exklusive der Drainage-, Filter- und weiteren Schichten betragen. Bei Wohn- und anderen Gebäuden muss die Substratschicht der Dachbegrünung mindestens 12 cm exklusive der Drainage-, Filter- und weiteren Schichten betragen. Nicht überbaute Tiefgaragen und bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche müssen mit einer Vegetationsschicht von im Mittel 1,2 m zuzüglich Drainage-, Filter- und weiteren Schichten betragen (mit einer Substratschicht von mindestens 0,8 m und bei Baumpflanzungen ist im Radius von mindestens 2 m eine Substratstärke von 2 Metern aufzubringen).



Die jeweils aktuellen Regelungen der FLL (Dachbegrünungsrichtlinien, Fassadenbegrünungsrichtlinien, Leitfaden Gebäude, Begrünung Energie) erläutern den Stand der Technik und Möglichkeiten. Die Kombination von Photovoltaikanlagen und (extensiven oder mit niedriger Bepflanzung ausgestatteten intensiven) Gründächern ist wünschenswert und vorteilhaft, da Photovoltaikanlagen durch die kühlende Wirkung der Gründächer eine höhere Effizienz erreichen können. Zusätzlich haben die Gründächer positive Effekte auf die Regenwasserbewirtschaftung.

- VII. Gebäude sollen in hellen Farben gestaltet sein, um den Rückstrahleffekt zu erhöhen und damit die potenzielle Erwärmung zu reduzieren.
- VIII. Teile der Fassaden (mindestens 25%, unabhängig von Fensteröffnungen in der Fassade) sollen mit Fassadenbegrünung ausgestattet werden. Diese sollte im Bebauungsplan anteilig festgesetzt werden. Fassadenbegrünung schützt nicht nur das darunterliegende Mauerwerk vor Witterungseinflüssen wie Regen und direkter Sonneneinstrahlung, sondern kann eine kühlende Wirkung haben und dazu beitragen, dass das Gebiet weniger überwärmt. Falls nötig, kann die Fassadenbegrünung mit anfallendem Regenwasser bewässert werden.
- IX. Ein Konzept zur Regenwasserbewirtschaftung sollte zum Bebauungsplan erarbeitet werden. Die Versickerung des anfallenden Niederschlages vor Ort soll wo möglich vorgesehen werden. Die Speicherung von Regenwasser durch Zisternen und dessen Verwendung für Grünflächen soll ebenfalls im Bebauungsplan festgesetzt werden.
- X. Überschüssiges Regenwasser soll in Pflanzflächen versickert werden. Sollten Retentionsflächen notwendig sein, sollen diese als multifunktionale Flächen mit weiteren Funktionen versehen werden.
- XI. Die Versiegelung von Wirtschafts- und Parkflächen soll auf ein Mindestmaß reduziert werden und alternative wasserdurchlässige Befestigungen festgesetzt werden, wie zum Beispiel versiegelungsfreie Bodenbefestigungssysteme. Zulässig befestigte Flächen sind also so herzustellen, dass Niederschläge versickert, verdunstet oder gesammelt werden oder in angrenzende Pflanzflächen abfließen können.

## **B. Schutz der Wohnbevölkerung vor Fluglärm**

Im Rahmen der nachfolgenden Bauleitplanung sind durch entsprechende Darstellungen und/oder Festsetzungen Wohn- oder ähnlich sensible Nutzungen in Bereichen auszuschließen, die von der Umhüllenden aus einem Dauerschallpegel Tag 55 dB(A) und einem Dauerschallpegel Nacht 50 dB(A) gemäß der „LAI Hinweise zur Ermittlung von Planungszonen“ aus dem Jahr 2011 erfasst werden.

## **C. Schutz der Belange der Landwirtschaft**

- I. In den nachfolgenden Bauleitplanverfahren ist die Betroffenheit der einzelnen Landwirte hinsichtlich des Verlustes von Flächen im Verhältnis zu den jeweils bewirtschafteten Pacht- und Eigentumsflächen zu untersuchen und eine Existenzgefährdung von landwirtschaftlichen Betrieben auszuschließen. Mit dem Antrag zur Genehmigung eines geänderten oder neu aufgestellten Flächennutzungsplanes ist hierzu ein Ergebnis- bzw. Sachstandsbericht vorzulegen.
- II. Die Landeshauptstadt Wiesbaden hat dafür Sorge zu tragen, dass Existenzbedrohungen durch geeignete Maßnahmen, wie Ersatz- und Tauschlandangebote, Entschädigungszahlungen u. ä., ausgeschlossen werden.
- III. Der erforderliche naturschutzrechtliche Ausgleich für Eingriffe in Natur und Landschaft ist nach Möglichkeit unter Berücksichtigung des § 15 Abs. 3 BNatSchG in Verbindung mit § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB umzusetzen. Maßnahmen im Vorhabenbereich, an Gewässern, im Wald oder der Ankauf von Biotopwertpunkten von bereits umgesetzten Maßnahmen werden begrüßt. Zur Kompensation können erforderlichenfalls auch externe Ökokonten anderer Kommunen, des Landesbetriebs Hessen Forst oder der Hessischen Landgesellschaft genutzt werden.

## **D. Regionaler Grünzug**

Im Bereich des Biotops Kalkofen ist im Rahmen der nachfolgenden Bauleitplanung der in Abbildung 11, Seite 48, dargestellt Raum (Vorschlag 1) mit einer Größe von 37 ha so zu sichern, dass dieser im neu aufzustellenden Regionalplan Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplan als Vorranggebiet Regionaler Grünzug festgelegt werden kann.

## **E. Belange des Natur- und Landschaftsschutzes**

- I. Eine Beeinträchtigung der unter Anhang IV.A.III.2, Seite 81, beschriebenen Funktion des Biotops „Kalkofen“ durch eine extern angrenzende Bebauung einschließlich deren Folgewirkungen (Erholungsdruck auf den angrenzenden Freiraum) ist durch ausreichende Abstände und Puffer zu vermeiden. Im weiteren Bauleitplanverfahren ist ein entsprechendes Schutzkonzept zu erarbeiten und mit der oberen Naturschutzbehörde beim Regierungspräsidium Darmstadt, Dezernat V 53.1 – Naturschutz (Planungen und Verfahren) – abzustimmen.
- II. Beeinträchtigungen der Kompensationsflächen im Bereich Kalkofen, im Wäschbachtal (ICE- Neubaustrecke Köln/Rhein-Main) und im Bereich des Dyckerhoffbruch- Abbaugeländes (u.a. Bebauungsplan „Recyclinganlage Dyckerhoffbruch“, Erweiterung der Deponie - Abschnitt IV und Müllheizkraftwerk Wiesbaden) westlich des urbanen Stadtquartiers, die unter Umständen dazu führen, dass die mit der jeweiligen Kompensationsmaßnahme verbundenen, oft aus dem Artenschutz begründeten Ziele nicht oder nur unzureichend erfüllt werden können, sind zu vermeiden.
- III. Für das südliche Baufeld (Stadtquartier) sind im weiteren Verfahren zur Vermeidung von Verstößen gegen artenschutzrechtliche Verbotstatbestände im Sinne des § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG CEF- Maßnahmen zum Schutz der Feldlerche – vorzugsweise durch produktionsintegrierte Maßnahmen auf den östlich der Bundesstraße B 455 gelegenen landwirtschaftlichen Flächen – vorzusehen.
- IV. Im Rahmen der weiteren Bauleitplanung ist ein Teil- Landschaftsplan/ Grünordnungsplanes zu erstellen bzw. sind entsprechende bestehende Pläne anzupassen.

## **F. Äußere Erschließung, Verkehr, Mobilität**

- I. In den weiteren Bauleitplanverfahren sind die in den Antragsunterlagen aufgezeigten Optionen zur Anbindung der beiden Baufelder an den öffentlichen Personennahverkehr vertieft fachlich zu untersuchen sowie mit den Trägern der Schienenverkehrsinfrastruktur auf ihre technischen und wirtschaftlichen Realisierungschancen abzustimmen. Sollten sich die Verknüpfungsmöglichkeiten als nicht realisierbar herausstellen, sind zur Sicherstellung der Erschließung mit dem öffentlichen Personennahverkehr weitere Anbindungsmöglichkeiten aufzuzeigen.

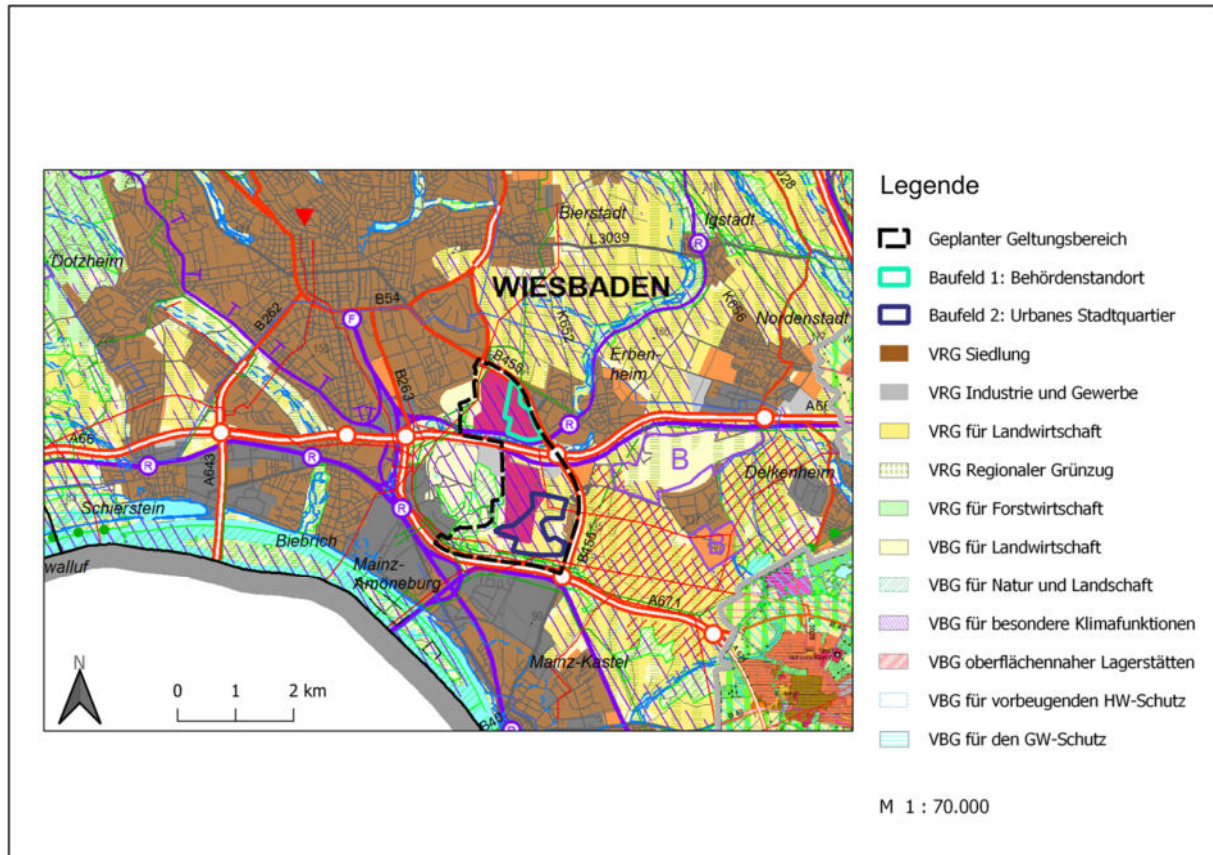
- II. Der Korridor für eine Radschnellverbindung Frankfurt -Wiesbaden ist bei der weiteren Planung zu berücksichtigen.
- III. Die Anschlussstelle der Bundesstraße B 455 an die Bundesautobahn BAB 671 (Mainz-Kastel) ist noch in die Betrachtungen einzubeziehen.
- IV. Um die Leistungsfähigkeit und den Umfang des voraussichtlich erforderlichen Ausbaus des Knotenpunktes Bundesstraße B 455/ „Zum Friedhof“ (Anschluss Fort Biehler/Army- Airfield) qualifiziert bewerten zu können, sind die vorliegenden Verkehrsprognosen für das Army- Airfield aus dem Jahr 2010 zu verifizieren und gegebenenfalls fortzuschreiben.
- V. Bei der weiteren Planung der äußeren Erschließung ist zu berücksichtigen, dass gleichrangige Verknüpfungen von Bundesstraßen mit Straßen des nachgeordneten Straßennetzes über Kreisverkehrsplätze grundsätzlich nicht zweckmäßig sind.
- VI. Die Untersuchung der erforderlichen Maßnahmen des Knotenpunktes Bundesstraße B 455/ „Berliner Straße/ Am Hochfeld“ (Anschluss Wiesbaden-Erbenheim sowie am Knotenpunkt Bundesstraßen B 455 / B 54 / „Siegfriedring“ sind den Regeln der Technik entsprechend zu vertiefen, um eine ausreichende Verkehrssicherheit und Leistungsfähigkeit zu gewährleisten. Dies umfasst auch die Prüfung eines Umbaus zu einem Vollanschluss.
- VII. Die Untersuchung der für die äußere Erschließung erforderlichen Maßnahmen ist auf den bestehende Knotenpunkt Bundesstraße B 455 / New-York-Straße (insbesondere Linksabbieger) zu erstrecken.

### **G. Abbau oberflächennaher Lagerstätten**

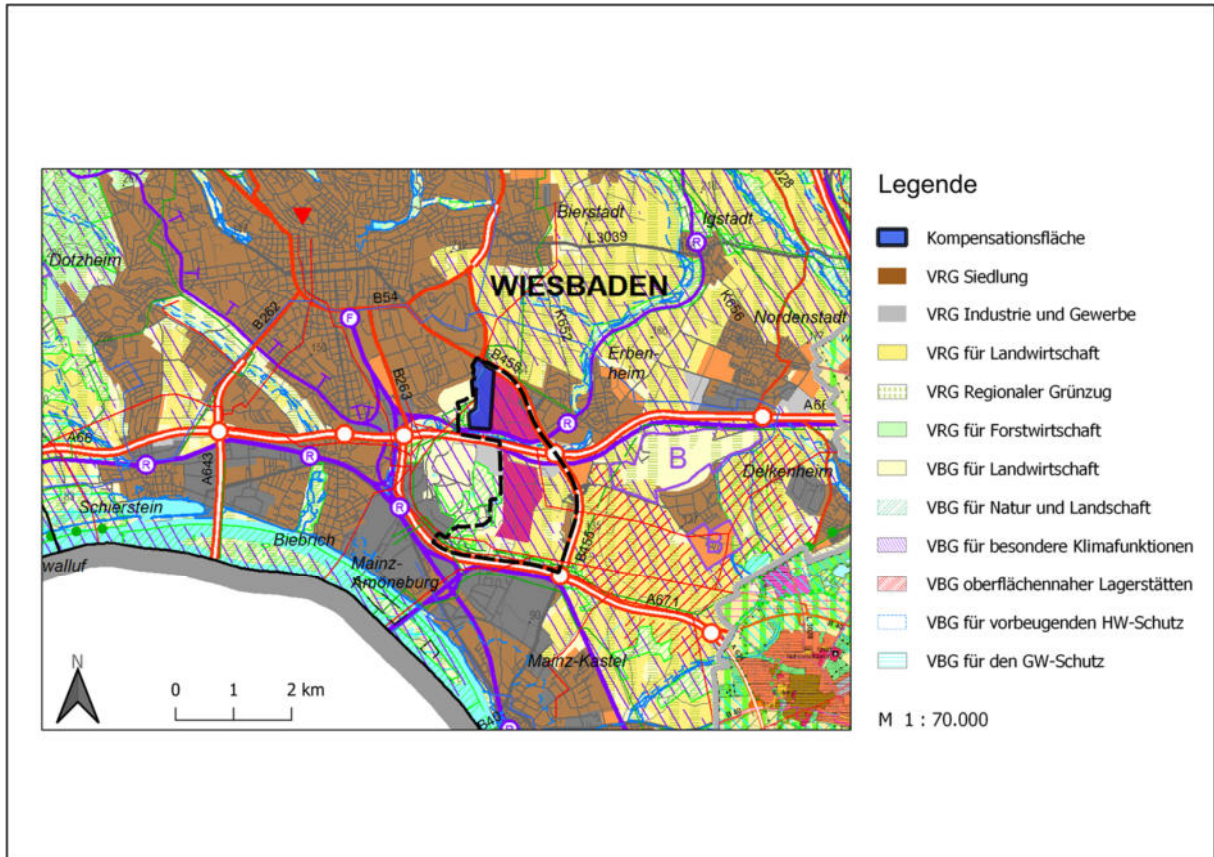
Vor der Vorlage eines geänderten oder neu aufgestellten Flächennutzungsplans ist die planfestgestellte Genehmigungslage bezüglich der Abbauflächen innerhalb des südlichen Baufeldes mit dem Inhalt des Flächennutzungsplans in Übereinstimmung zu bringen.

## Anhang III. Plankarten

### A. Raum, für den die Abweichung zugelassen wird



## B. Kompensation für die Inanspruchnahme des Vorranggebietes Regionaler Grünzug



## **Anhang IV. Stellungnahmen der Kommunen und Fachbehörden**

### **A. Regierungspräsidium Darmstadt**

#### **I. Dezernat V 51.1 – Landwirtschaft, Fischerei und internationaler Artenschutz (obere Landwirtschaftsbehörde)**

Die Landeshauptstadt Wiesbaden plane im Südosten der Stadt einen neuen Stadtteil zu errichten, um den aus ihrer Sicht bestehenden erhöhten Bedarf an Wohn- und Arbeitsstätten abdecken zu können. Der ursprüngliche Untersuchungsraum Ostfeld/Kalkofen bzw. das Plangebiet hatte eine Gesamtgröße von 450 ha. Der vorliegende Antrag der Landeshauptstadt Wiesbaden auf Zulassung einer Abweichung von Zielen des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010 beziehe sich jedoch substantiell auf zwei Baufelder mit insgesamt 95 ha, wobei durch die Planung überwiegend landwirtschaftliche Flächen betroffen seien. Im Norden der Planung solle auf 27 ha ein Gewerbegebiet für einen Behördenstandort und im Süden – auf einer Fläche von rund 68 ha – ein Wohngebiet (Stadtquartier) entstehen. Vor diesem Hintergrund nimmt die obere Landwirtschaftsbehörde beim Regierungspräsidium Darmstadt, Dezernat V 51.1 - Landwirtschaft, Fischerei und internationaler Artenschutz – wie folgt Stellung:

In der Plankarte des Landesentwicklungsplans Hessen 2000 sei der gesamte Entwicklungsbereich Ostfeld/Kalkofen (rund 450 ha) als ein agrarischer Vorzugsraum dargestellt. Für die Landwirtschaft seien sehr gute und gut erschlossene Flächen betroffen, die auch für den Anbau von anspruchsvollen landwirtschaftlichen Kulturen geeignet seien.

In dem gesamten Entwicklungsbereich sei im Regionalplan Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplan 2010 zudem auch ein Vorranggebiet für die Landwirtschaft in einem Umfang von rund 127 ha festgelegt. Dabei sei das geplante südliche Quartier mit einer Fläche von rund 49 ha betroffen. Der nördliche Bereich für das geplante Behördenzentrum des Bundeskriminalamtes liege dagegen nur mit einer Fläche von weniger als 1 ha innerhalb eines Vorranggebietes für Landwirtschaft. Ende Lea Korrektur:

Als Vorranggebiete für Landwirtschaft seien Flächen festgelegt, die dauerhaft für diese Nutzung erhalten bleiben sollten. Im „Landwirtschaftlichen Fachplan Südhessen“ sei die von der Planung betroffene Fläche in der höchsten Wertigkeitsstufe 1a/1b aufgeführt.

Auch in den Vorbehaltsgebieten für Landwirtschaft sei die Offenhaltung der Landschaft vorrangig durch Landbewirtschaftung sicherzustellen. Ein Vorbehaltsgebiet für Landwirtschaft sei innerhalb des Entwicklungsbereichs in einem Umfang von rund 61 ha festgelegt.

Die Beanspruchung landwirtschaftlicher Fläche sei gerade im Ballungsraum der Region Südhessen besonders kritisch zu sehen. Im Sinne einer Nahversorgung mit regionalen landwirtschaftlichen Produkten „aus der Region für die Region“ stelle das Vorhaben eine bedeutende Beanspruchung von landwirtschaftlicher Fläche dar. Insofern bestünden aus landwirtschaftlicher Sicht grundsätzliche Bedenken gegen den vorgelegten Zielabweichungsantrag.

Wie aus den Antragsunterlagen auf Seite 46 (Langfassung) hervorgehe, befänden sich die landwirtschaftlichen Nutzflächen innerhalb der beiden geplanten Baufelder zum Großteil im Eigentum der Stadt Wiesbaden (rund 44%), bzw. der Hessischen Landgesellschaft mbH (rund 33%), welche die Flächen derzeit an Landwirte verpachteten. Bei etwa 23% der landwirtschaftlich genutzten Flächen handele es sich um Privateigentum. Obwohl die beiden geplanten Baufelder nicht komplett als Vorranggebiet für Landwirtschaft festgelegt seien, würden diese Flächen gegenwärtig fast vollständig und intensiv landwirtschaftlich genutzt.

Es werde ausdrücklich darauf hingewiesen, dass in dem betroffenen Projektraum in jüngerer Zeit bereits viele außerordentlich wertvolle landwirtschaftliche Flächen durch andere Vorhaben der landwirtschaftlichen Nutzung entzogen worden seien. Der dauerhafte Verlust wichtiger Ertragsflächen schreite in Hessen stetig voran; dem gelte es Einhalt zu gebieten. Bei einer Flächeninanspruchnahme von 95 ha sei eine beträchtliche direkte landwirtschaftliche Betroffenheit gegeben.

Die Antragsunterlagen beinhalteten zudem keine genauen Angaben bezüglich des erforderlichen naturschutzfachlichen Ausgleichs, der möglicherweise auch mit einer Beanspruchung von weiteren landwirtschaftlichen Flächen einhergehe.



Da aus Sicht des öffentlichen Belanges Landwirtschaft/Feldflur aus den vorgenannten Gründen Bedenken gegen die Zulassung einer Abweichung bestünden, werde für den Fall einer Zustimmung, schon aufgrund des beachtlichen Flächenverbrauchs, gefordert, dass der erforderliche Ausgleich unter Berücksichtigung des § 15 Abs. 3 BNatSchG in Verbindung mit § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB umgesetzt werde. Maßnahmen im Vorhabenbereich, an Gewässern, im Wald oder der Ankauf von Biotopwertpunkten von bereits umgesetzten Maßnahmen würden begrüßt. Zur Kompensation könnten erforderlichenfalls auch externe Ökokonten anderer Kommunen, des Landesbetriebs Hessen Forst oder der Hessischen Landgesellschaft (HLG) genutzt werden.

Auf Seite 46 (Langfassung) der Antragsunterlagen werde nur sehr allgemein die landwirtschaftliche Betroffenheit bzw. Betroffenheitsanalyse dargestellt. Daraus gehe hervor, dass die Flächen für Gewerbe und das urbane Stadtquartier derzeit von insgesamt 16 Landwirten bewirtschaftet werden. Die Gewerbefläche bewirtschafteten zwölf Landwirte. Um die landwirtschaftliche Betroffenheit feststellen zu können, seien die Angaben zu allgemein und gegenwärtig nicht nachprüfbar.

Wie aus der Tabelle 24 „Anlage1, Wiesbaden Ostfeld, Bericht über vorbereitende Untersuchungen zu einem städtebaulichen Entwicklungsbereich in Wiesbaden“ auf Seite 133 „Betrachtung der Flächenanteile der landwirtschaftlichen Pächter im Untersuchungsgebiet“ und der Tabelle 25 auf Seite 136 „Betrachtung der Existenzgefährdung im Zusammenhang mit den betroffenen landwirtschaftlichen Flächen“ hervorgehe, bewirtschaften insgesamt 18 landwirtschaftliche Betriebe diese Flächen. Diese Angaben stimmten nicht mit denen der Agrarverwaltung vorliegenden Angaben bezüglich der Anzahl der betroffenen landwirtschaftlichen Betriebe und damit einhergehenden Flächenangaben überein. Vor diesem Hintergrund sei es aus Sicht des öffentlichen Belanges Landwirtschaft/Feldflur unumgänglich, eine nachprüfbare und nachvollziehbare landwirtschaftliche Betroffenheitsanalyse zu erstellen. Hierbei sei auch zu berücksichtigen, ob die einzelnen Landwirte durch andere flächenbeanspruchende Maßnahmen in den nächsten Jahren eventuell weitere landwirtschaftliche Flächen verlieren bzw. in den letzten Jahren schon verloren haben.

Dabei sei der dauerhafte Verlust (Entzug) der landwirtschaftlichen Flächen prozentual zu ermitteln, den die einzelnen landwirtschaftlichen Betriebe im Falle der Durchführung bzw. Umsetzung des Vorhabens hinnehmen müssten. Es gehe dabei nicht um die Art der Bewirtschaftung der Flächen.

Der Flächenentzug beziehe sich dabei nicht nur auf die Eigentums- sondern auch auf die Pachtflächen der jeweiligen landwirtschaftlichen Betriebe, unabhängig davon, ob es sich um Voll- oder Nebenerwerbslandwirte handele.

Hinsichtlich des Entzugs der Flächen seien folgende Grenzwerte zu berücksichtigen: Unterhalb einer Schwelle der Inanspruchnahme von weniger als 5 % der vom jeweiligen Landwirt bewirtschafteten (Eigentums- oder Pacht-) Flächen könne die Beeinträchtigung im Hinblick auf eine mögliche Existenzgefährdung vernachlässigt werden (Bagatellgrenze). Bei Inanspruchnahmen zwischen 5 bis 10 % sei eine landwirtschaftliche Betroffenheit nicht auszuschließen. Bei Inanspruchnahmen von über 10 % seien diese in der Regel gegeben. Die Erstellung der landwirtschaftlichen Betroffenheitsanalyse könne entweder einem Projektbüro oder einem anerkannten Sachverständigen überlassen werden.

Aus Sicht des öffentlichen Belanges Landwirtschaft/Feldflur habe die Stadt Wiesbaden im Rahmen des gesetzlichen Umlegungsverfahrens dafür Sorge zu tragen, dass Existenzbedrohungen durch geeignete Maßnahmen, wie Ersatz- und Tauschlandangebote, Entschädigungszahlungen u. ä., ausgeschlossen würden.

## **II. Dezernat III 31.1 – Regionalplanung, Geschäftsstelle der Regionalversammlung (obere Landesplanungsbehörde)**

### **1. Vorranggebiet für Landwirtschaft**

Gemäß Ziel Z10.1-10 des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010 habe im Vorranggebiet für Landwirtschaft die landwirtschaftliche Bodennutzung Vorrang vor anderen Nutzungsansprüchen.

Den vorgelegten Unterlagen sei zu entnehmen, dass das Ziel Z10.1-10 – Vorranggebiet für Landwirtschaft – in einem Umfang von rund 50 ha innerhalb der beiden Baufelder betroffen sei. Die vorgesehene Planung sei mit dem Raumordnungsziel nicht vereinbar. Die Vorranggebiete für Landwirtschaft sollten die langfristige Sicherung von für nachhaltige landwirtschaftliche Nutzung besonders geeigneten Böden gewährleisten. Sie bildeten die räumlichen Schwerpunkte der Erzeugung landwirtschaftlicher Produkte. Sie dienten insbesondere einer regionalen verbrauchernahen landwirtschaftlichen Produktion und trügen erheblich zur Sicherung der Einkommen und zur Stabilisierung des ländlichen Raumes bei.

Sie könnten zudem die Funktion des Anbaus nachwachsender Rohstoffe erfüllen. Die Vorranggebiete für Landwirtschaft könnten auch zur Produktion von Biomasse für die Erzeugung erneuerbarer Energien herangezogen werden.

Aufgrund des direkten beträchtlichen Verbrauchs von wertvoller landwirtschaftlicher Fläche durch das Vorhaben sollte durch die Aufnahme einer entsprechenden Maßgabe der wahrscheinlich erforderliche Ausgleich bzw. die Ausgleichsmaßnahmen unter Berücksichtigung des § 15 Abs. 3 BNatSchG in Verbindung mit § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB erfolgen. So könnten Ausgleichsmaßnahmen z. B. durch vorhandene oder angekaufte Biotopwertpunkte bereits umgesetzter Maßnahmen oder in bestehendem Wald einen weiteren indirekten landwirtschaftlichen Flächenverbrauch vermeiden.

Die Unterlagen enthielten keine abschließende Prüfung der Existenzgefährdung von landwirtschaftlichen Betrieben durch das Vorhaben. Es werde jedoch formuliert:

*„derzeit bestehen keine Erkenntnisse, nach denen eine mögliche Existenzgefährdung nicht durch die Bereitstellung von Ersatzflächen und andere Maßnahmen vermieden werden könnte. Nach erfolgtem Zielabweichungsverfahren und vor Durchführung der Städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme wird unter Berücksichtigung der Betriebsgröße, des wirtschaftlichen Konzeptes der Betriebe und weiterer Parameter die mögliche Existenzgefährdung der betroffenen Landwirte differenziert geprüft und betrachtet“.*

Um die landwirtschaftliche Betroffenheit durch die Regionalplanung aktuell feststellen zu können seien die Angaben zu allgemein. Als Maßgaben sei daher in die mögliche Zulassung der Zielabweichung aufzunehmen:

*„In den nachfolgenden Bauleitplanverfahren ist die Existenzgefährdung der betroffenen Landwirte zu untersuchen und die Existenzgefährdung von landwirtschaftlichen Betrieben auszuschließen. Die Stadt Wiesbaden hat im Rahmen des gesetzlichen Umlegungsverfahrens dafür Sorge zu tragen, dass Existenzbedrohungen durch geeignete Maßnahmen, wie Ersatz- und Tauschlandangebote, Entschädigungszahlungen u. ä., ausgeschlossen werden.“*

## **2. Vorranggebiet Regionaler Grünzug**

Gemäß Ziel Z4.3-2 des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010 dürfe die Funktion der Regionalen Grünzüge durch andere Nutzungen nicht beeinträchtigt werden. Planungen und Vorhaben, die zu einer Zersiedlung, einer Beeinträchtigung der Gliederung von Siedlungsgebieten, des Wasserhaushalts oder der Freiraumerholung oder der Veränderung der klimatischen Verhältnisse führen könnten, seien in den Regionalen Grünzügen nicht zulässig. Hierzu zählten neben Wohnungsbau- und gewerblicher Nutzung auch Sport- und Freizeiteinrichtungen mit einem hohen Anteil baulicher Anlagen, Verkehrsanlagen sowie andere Infrastrukturmaßnahmen. Im Vorranggebiet Regionaler Grünzug habe jede weitere Siedlungstätigkeit zu unterbleiben.

Gemäß Ziel Z4.3-3 seien Abweichungen nur aus Gründen des öffentlichen Wohls und unter der Voraussetzung zulässig, dass gleichzeitig im selben Naturraum Kompensationsflächen gleicher Größe, Qualität und vergleichbarer Funktion dem Vorranggebiet Regionaler Grünzug zugeordnet würden.

Das Vorranggebiet Regionaler Grünzug sei insgesamt mit rund 37 ha innerhalb der beiden Baufelder betroffen. Gemäß den Unterlagen diene das „Vorhaben der Deckung eines erhöhten, quantitativen und qualitativen Bedarfs an Wohn- und Arbeitsstätten, ein nach § 165 Abs. 3 Satz 1 Nr. 2 BauGB anerkannter Allgemeinwohlbelang“.

Die Kompensation solle mit 37 ha im Bereich des Biotops Kalkofen (Vorschlag 1), also innerhalb desselben Naturraums mit gleicher Größe, Qualität und vergleichbarer Funktion, kompensiert werden. Der Bereich des Biotops und die Klimafunktionen würden damit gesichert. Die vorgesehene Kompensation liege aktuell teilweise im Bereich des abgeschlossenen Abbaus von Rohstoffen (Vorranggebiet für den Abbau oberflächennaher Lagerstätten/Bestand im Sinne des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010 – diese Festlegung solle jedoch im zukünftigen Plan entfallen – siehe dazu auch unten „Abbau oberflächennaher Lagerstätten“).

### 3. Verkehr

Aus Sicht der Belange der Regionalplanung/Verkehr stünden dem Vorhaben keine grundsätzlichen Bedenken entgegen. Die Erschließung über das Netz der regional bedeutsamen Straßen sei möglich. Es werde empfohlen, die in der Anlage 2 der Voruntersuchung (Verkehrsuntersuchung) aufgeführten Straßenerschließungsmaßnahmen umzusetzen. Weiterhin werde empfohlen, die Erschließung der zwei Teilgebiete mit dem öffentlichen Verkehr zu optimieren, so dass der motorisierte Individualverkehr weiter minimiert werden könne. In diesem Zusammenhang sei insbesondere auf den zu berücksichtigenden Grundsatz G3.3-7 des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010 hinzuweisen, demzufolge die weitere Siedlungsentwicklung in den Nahverkehrs- und Siedlungsachsen mit Betrieb und Ausbau des öffentlichen Personennahverkehrs, insbesondere auf der Schiene, abzustimmen sei. Neue Baugebiete sollten möglichst im Einzugsbereich der Haltepunkte des schienengebundenen öffentlichen Personennahverkehrs ausgewiesen werden.

Die beiden innerhalb des Entwicklungsgebiets liegenden Baufenster seien der überörtlichen Nahverkehrs- und Siedlungsachse Frankfurt - Wiesbaden zuzuordnen. Da sich die Mehrheit der Bürger mit Bürgerentscheid vom 1. November 2020 gegen die sogenannte CityBahn- Verbindung von Mainz kommend über Mainz-Kastel, Biebrich, die Innenstadt bis zur Hochschule Rhein-Main ausgesprochen habe, sei ein bedeutender Ansatz der Erschließung des Ostfeldes mit dem öffentlichen Personennahverkehr leider weggebrochen. Die derzeit nächstgelegenen Bahnhaltepunkte befänden sich an der Ländchesbahn in Erbenheim (rund 600 m östlich des geplanten Behördenstandortes) und in Wiesbaden-Ost (rund 2 km westlich des geplanten urbanen Stadtquartiers).

Zur Erschließung des Stadtteils mit dem öffentlichen Personennahverkehr seien in den Unterlagen erste Alternativvorschläge aufgezeigt. So solle die Erschließung des neuen Standortes für das Bundeskriminalamt mit dem öffentlichen Personennahverkehr über einen neuen Haltepunkt der Ländchesbahn erfolgen, der unmittelbar an die Baufläche „B1“ angrenze und den Standort direkt mit dem Wiesbadener Hauptbahnhof verbinden solle. Ein weiterer Alternativvorschlag sei, die mit der „Wallauer Spange“ neu entstehende schnelle Anbindung an Frankfurt am Main mit einem Halt an das „Ostfeld“ anzubinden.

In den weiteren Bauleitplanverfahren seien die aufgezeigten Optionen vertieft fachlich zu untersuchen sowie mit den Trägern der Schienenverkehrsinfrastruktur auf ihre technischen und wirtschaftlichen Realisierungschancen abzustimmen. Sollten sich die Verknüpfungsmöglichkeiten als nicht realisierbar herausstellen, seien zur Sicherstellung der Erschießung mit dem öffentlichen Personennahverkehr weitere Anbindungsmöglichkeiten aufzuzeigen.

#### **4. Energie**

Regionalplanerische Zielfestlegungen aus dem Themenfeld „Energie“ würden durch die Planung nicht beeinträchtigt. Im Süden des städtebaulichen Entwicklungsbereichs, parallel zur Bundesautobahn BAB 671 seien in der Plankarte des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010 die Trassen von Hochspannungsfreileitungen und einer Rohrfernleitung festgelegt. Diese Trassen sollten gemäß den vorliegenden Unterlagen zum Antrag auf Zielabweichung frei von Bebauung bleiben. Die jeweiligen Schutzstreifen der Leitungsinfrastrukturen seien zu beachten. Die genannten Hochspannungsleitungen würden mit einer Nennspannung von 110 kV betrieben. Das Ziel 5.3.4-7 (Z) der 3. Änderung des Landesentwicklungsplans Hessen 2000 (Abstandsregeln bei der Festsetzung von neuen Baugebieten, die dem Wohnen dienen, zu Höchstspannungsleitungen mit einer Nennspannung von 220 kV und mehr) greife demnach in vorliegendem Fall nicht.

Gemäß Grundsatz G8-6 Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010 sei bei der Ausweisung neuer Baugebiete zu prüfen, ob - je nach siedlungsstruktureller Eignung – Fern- oder Nahwärme, regenerative Energien oder Erdgas zur Wärmeversorgung eingesetzt werden könnten. Dezentrale Kraftwärmekopplung solle vorrangig in der Umgebung von Bedarfsschwerpunkten zum Einsatz kommen.

#### **5. Abbau oberflächennaher Lagerstätten**

In den Vorranggebieten für den Abbau oberflächennaher Lagerstätten habe die Gewinnung von Rohstoffen gemäß Ziel Z9.2-1 des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010 Vorrang gegenüber anderen Nutzungsansprüchen.

Vorranggebiete für den Abbau oberflächennaher Lagerstätten Bestand stellen nach der Definition des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010 bestehende Abbaurechte, gegebenenfalls mit Arrondierungen, dar. Darin enthalten seien teilweise bereits großflächig abgebaute Teilflächen, schon rekultivierte oder für die Folgenutzung hergerichtete Abbaubabschnitte.

Hinsichtlich der Betroffenheit dieser Festlegung sei im vorliegenden Abweichungsantrag zwischen dem Bereich nördlich und südlich der Bundesautobahn BAB 66 zu unterscheiden:

Für die nördliche Fläche (der sogenannte Bereich Kalkofen) liege kein Planfeststellungsbeschluss mehr vor. Der Betrieb sei 2005 vollständig eingestellt worden. Im neu aufzustellenden Regionalplan Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplan sei diese Fläche auch nicht mehr als Vorranggebiet für den Abbau oberflächennaher Lagerstätten vorgesehen. Gegen eine Inanspruchnahme des im aktuellen Regionalplan festgelegten Vorranggebietes durch den geplanten Behördenstandort für das Bundeskriminalamt bestünden aus Sicht des Belangs der Rohstoffsicherung daher keine Bedenken.

Für die südliche Fläche (sogenannter Bereich Ostfeld) liege eine gültige Planfeststellung vor, welche die Sandgewinnung und die Rekultivierung, hier Wiederverfüllung und landwirtschaftliche Folgenutzung, regele. Das ca. 68 ha umfassende geplante urbane Stadtquartier beanspruche mit ca. 16 ha das festgelegte Vorranggebiet für den Abbau oberflächennaher Lagerstätten. Die Abbaufelder B2, B5 und B6 lägen im künftigen Baufeld des urbanen Stadtquartiers. Das Abbauggebiet B2 sei nach Angaben des Abweichungsantrages bereits abgebaut. Bis zum Baubeginn sollen auch die Abbaubabschnitte B5 und B6 abgebaut sein. Der Planfeststellungsbeschluss stehe der städtischen Entwicklungsplanung entgegen. Ein bestehender Planfeststellungsbeschluss – wie vorliegend – könne nach Auffassung der oberen Landesplanungsbehörde nicht „überplant“ werden. Insofern sei die raumordnerische Vertretbarkeit als eine Voraussetzung der Abweichungszulassung zu hinterfragen. Zum Zeitpunkt der Aufstellung des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010 habe es bereits eine gültige Planfeststellung gegeben. Diese hätte im Rahmen der Planaufstellung nicht durch Abwägung der Regionalversammlung überwunden werden können. Er könne jedoch auf Antrag in einem formalen Verfahren durch die Planfeststellungsbehörde aufgehoben bzw. geändert werden.

Definitiv sei für die Realisierung des urbanen Stadtquartiers zumindest eine entsprechende Änderung des Planfeststellungsbeschlusses erforderlich, da die Entwicklungsmaßnahme dessen Regelungen in Teilbereichen (z.B. Abbaureihenfolge, Abbau-dauer, Rekultivierungsziel) widerspreche. Die Entsorgungsbetriebe der Landeshauptstadt Wiesbaden (ELW) als Bescheidsinhaber und die Landeshauptstadt Wiesbaden hätten sich darauf verständigt, die erforderlichen Schritte einzuleiten, um die Rohstoffgewinnung und die Rekultivierung den Erfordernissen der städtischen Entwicklung anzupassen.

Die Zulassung der Abweichung vom Ziel Z9.2-1 des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010 müsse daher an die Bedingung geknüpft werden, dass der Planfeststellungsbeschluss rechtzeitig vor Abschluss des Bauleitplanverfahrens entsprechend angepasst werde.

## **6. Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktionen**

Für das Entwicklungsgebiet liege eine Vielzahl von Untersuchungen vor. Hierzu zähle auch die modellbasierte Analyse des Stadtklimas von Mainz und Wiesbaden (KLIMPRAX Stadtklima), in welcher eine umfassende Studie der Kaltluftentstehungsgebiete und Kaltluftleitbahnen für Wiesbaden und Mainz erarbeitet worden sei. Sie gebe damit wichtige Hinweise auf das klimatische Ausgleichsgeschehen. In der Modellierung werde für die am Rhein gelegenen Wiesbadener Ortsteile eine Belüftung aus nördlicher Richtung hervorgehoben. Auch werde hier unter anderem die wichtige Funktion des Wäschbachtals betont. Außerdem erfolge der Hinweis, dass von den Freiflächen im Bereich zwischen Erbenheim, Igstadt und Bierstadt die Luft auch fast direkt nach Mainz-Kastel und teilweise bis in die Mainzer Innenstadt fließe (Deutscher Wetterdienst 2017 (DWD)).

Das dem Abweichungsantrag zugrundeliegende Fachgutachten stelle nach Angaben der Antragstellerin die theoretisch maximal möglichen Auswirkungen durch eine Bebauung im Ostfeld dar. Aufgrund des aktuellen Planungsstandes, würden hierfür typische Versiegelungs- und Strukturhöhen berücksichtigt, beispielsweise sei angenommen worden, dass die Bebauung in den Baufeldern blockartig 10 bis 25 m hoch sei. Straßenzüge, Grünflächen, Gebäudeausrichtungen und klimaoptimierte Gebäudeausrichtungen seien noch kein Bestandteil des Fachgutachtens.



Zwar sei für das Ostfeld ein höher aufgelöstes (20x20 m) Fachgutachten Klima erstellt, jedoch werde die geplante Bebauung lediglich in abstrakter Form berücksichtigt. Zudem sei der Untersuchungsraum deutlich kleiner als im Projekt KLIMPRAX Stadtklima. Im Ergebnis stelle das Gutachten fest, dass sich die Temperaturabweichungen (innerhalb der Baufelder +5 ° K) und Veränderungen des Kaltluftvolumenstroms im Wesentlichen auf den Planungsraum selbst bezögen.

Das Fachgutachten Klima weise das Gebiet Ostfeld/Kalkofen als klimaökologisch bedeutsamen Raum aus, der aufgrund seiner Größe und Lage als verbindendes Element zwischen kaltluftproduzierenden Flächen im Norden und städtischen Bereichen im Süden und Westen ein wesentlicher Bestandteil des Wiesbadener Grünsystems darstelle. Nach Berechnungen des Deutschen Wetterdienstes fließe die Luft in der ersten Nachthälfte sogar bis in die Mainzer Innenstadt.

Als Ergebnis des Fachgutachtens Klima würden, um Beeinträchtigungen auf die Schutzgüter Klima und Luft zu reduzieren und Kaltluftprozesse zu erhalten, eine Reihe von Maßnahmen formuliert. So sei der Standort Ostfeld/Kalkofen wegen seiner klimatischen Bedeutung insgesamt kritisch zu sehen und bedürfe im Planverfahren weiterer Aufmerksamkeit. Das im Fachgutachten Klima (Anlagen 5 und 6 der Antragsunterlagen) betrachtete Untersuchungsgebiet habe eine Größe von 5,5 x 8,1 km. Die im Rahmen von KLIMPRAX Stadtklima durchgeführten (wesentlich weiträumigeren) Untersuchungen zeigten, dass das zu betrachtende Kaltluftentstehungsgebiet deutlich größer sei und das klimatische Ausgleichsprozesse in einem größeren Raum stattfänden. Im weiteren Planungsprozess sei diesem Umstand daher Rechnung zu tragen um insbesondere Auswirkungen auf die südlichen Stadtteile Wiesbadens und ggfs. sogar nach Mainz darzustellen. Eine Verschlechterung bereits überwärmter Gebiete am Rhein sei zu vermeiden.

### **III. Dezernat V 53.1 – Naturschutz (Planungen und Verfahren)**

Gegen eine Zulassung des Antrags der Landeshauptstadt Wiesbaden bestünden teilweise erhebliche Bedenken. Diese begründeten sich wie folgt: Martin Neumann –  
Ende Korrektur

## **1. Erhöhter Druck auch auf nicht baulich genutzte Flächen**

Mit der Städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme Ostfeld sei die Errichtung eines neuen urbanen Stadtquartiers/Stadtteils für bis zu 8.000 bis 12.000 Einwohnerinnen und Einwohner im Umfeld des Fort Biehler sowie eines neuen Behördenstandortes für das Bundeskriminalamt westlich von Erbenheim beabsichtigt. Von dem insgesamt ca. 450 ha umfassenden Satzungsgebiet der Städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme seien für das urbane Stadtquartier ca. 68 ha und für den geplanten Standort des Bundeskriminalamtes ca. 27 ha und somit insgesamt 95 ha für die städtebauliche Entwicklung (Wohnen und Gewerbe) vorgesehen. Die verbleibenden 355 ha seien in der Entwicklungsmaßnahme für die Erfüllung und Gewährleistung verschiedener Freiraumfunktionen vorgesehen.

Durch die Städtebauliche Entwicklungsmaßnahme würden dabei unmittelbar Flächen in Anspruch genommen, die bereits für die Sicherung der ökologischen und ökonomischen Freiraumfunktionen eine hohe Bedeutung hätten (Biotopverbund, Klima- / Bodenschutz, landwirtschaftliche Produktion).

Darüber hinaus seien erhebliche Auswirkungen auf das weitere Umfeld der städtebaulichen Siedlungserweiterungen – z.B. durch deutlich gesteigerte Freizeit und Erholungsaktivitäten – auf einen in dieser Hinsicht bisher relativ ungestörten Landschaftsraum zu erwarten. Sowohl im Umfeld des geplanten Behördenstandortes als auch des urbanen Stadtquartiers existierten bedeutende Biotopstrukturen (u.a. Kalkofen, Abbaufolgelandschaft Dyckerhoffbruch, Wäldchen Fort Biehler), die einen Lebensraum für eine Vielzahl seltener und besonders bzw. streng geschützter Arten darstellen. Eine erhebliche Beeinträchtigung, insbesondere der Arten- und Biotopschutzfunktionen sei daher im vorgesehenen „Freiraum“ der Städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme zu erwarten.

Weite Teile (ca. 288 ha) des Entwicklungsbereiches seien Bestandteil des Landschaftsschutzgebietes „Stadt Wiesbaden, festgesetzt durch Verordnung vom 24. September 2010 (StAnz. 41/2010, S. 2289) berichtigt durch die Verordnung vom 17. November 2010 (StAnz 48/2010, S. 2608). Die geplanten Baufelder für das urbane Stadtquartier sowie für die Ansiedlung des Bundeskriminalamtes lägen nahezu vollständig innerhalb der Schutzzone II des Landschaftsschutzgebietes „Stadt Wiesbaden“.

Wesentliche Schutzzwecke gemäß § 2 der LSG-VO seien u.a. die Erhaltung und Entwicklung von Biotopvernetzungsstrukturen sowie die Erhaltung, Entwicklung und Wiederherstellung von zusammenhängenden Offenlandbereichen für den Schutz von fruchtbaren, landwirtschaftlich genutzten Böden und als Kaltluftentstehungsgebiet sowie als Lebensraum und Rastgebiet für seltene und gefährdete Tierarten der Feldflur. Diese Schutzzwecke seien mit der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung (Baufelder) unvereinbar, so dass für diese Baufelder eine Aufhebung des Landschaftsschutzes im Zuge eines Teillöschungsverfahrens zur Realisierung des Vorhabens erforderlich sei. Die naturschutzfachlichen Bedenken und Anforderungen seien infolgedessen wie folgt zu konkretisieren:

## **2. Behördenstandort Bundeskriminalamt**

Der geplante Behördenstandort umfasse eine Fläche von 27 ha westlich der Bundesstraße B 455 in Randlage des Stadtteils Erbenheim. Die städtebauliche Zielsetzung zur Zusammenfassung des Bundeskriminalamtes an einem Standort und die Anbindung dieser Gewerbefläche an die vorhandene Siedlungsstruktur sowie die optimalen infrastrukturellen Voraussetzungen seien nachvollziehbar. Von der Planung seien allerdings zehn Brutreviere der Feldlerche auf landwirtschaftlichen Flächen in unmittelbarer Nachbarschaft des bedeutenden Biotopes „Kalkofen“ betroffen. Der aufgelassene Steinbruch umfasse eine sehr hohe Strukturvielfalt mit einer Vielzahl an seltenen, besonders und streng geschützten Tierarten (u.a. Reptilien/Amphibien, Insekten, europäische Brutvogelarten). Diesem Biotop komme als Kernpunkt des Biotopverbundes in Verbindung mit dem Wäschbachtal und dem jenseits der Bundesautobahn BAB 66 liegenden Dyckerhoffgelände eine wesentliche Bedeutung für die Biotopvernetzung im Südosten der Landeshauptstadt zu. Eine Beeinträchtigung dieser Funktion durch eine extern angrenzende Bebauung einschließlich deren Folgewirkungen (Erholungsdruck auf den angrenzenden Freiraum) sei zwingend durch ausreichende Abstände und Puffer zu vermeiden.

Die im Rahmen der Voruntersuchung erfassten zehn Brutreviere der Feldlerche wiesen eine für landwirtschaftlich intensiv genutzten Flächen typische Dichte auf. Um artenschutzrechtliche Verbotstatbestände im Sinne des § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG – Verlust von Fortpflanzungs- und Ruhestätten – für diese Feldvogelart zu vermeiden, zeigten die Ergebnisse der Voruntersuchung aber auch, dass allein Maßnahmen zur Verbesserung der ökologischen Funktion im räumlichen Zusammenhang für diese europäische Vogelart auf den verbleibenden landwirtschaftlichen Flächen im Bereich der Städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme nicht ausreichen.

Auch die bereits in den Antragsunterlagen enthaltenen überschlägigen Ermittlungen des naturschutzrechtlichen Kompensationsbedarfes von ca. 3 Mio. Biotopwertpunkten ließen sich innerhalb des näheren Umfeldes vor dem Hintergrund der bereits konzeptionell vorgesehenen Maßnahmen nicht vollständig kompensieren.

Es sei daher für das Baufeld Behördenstandort Bundeskriminalamt allein für diesbezügliche Maßnahmen – im Falle einer positiven Abweichungsentscheidung – zwingend erforderlich, den Städtebaulichen Entwicklungsbereich für die „Freiraumgestaltung“ deutlich nach Nordosten hin zu erweitern, um den natur- und insbesondere artenschutzrechtlichen Anforderungen ausreichend Rechnung zu tragen.

### **3. Urbanes Stadtquartier**

Die Bruttobaupläche des geplanten neuen Stadtteils umfasse ca. 68 ha. Bei einer avisierten Zahl von 8.000 bis 12.000 Einwohnerinnen und Einwohner bedinge dies eine hohe Wohndichte von durchschnittlich 75 Wohneinheiten je Hektar. In Bezug auf einen sparsamen Umgang mit Grund und Boden sei dies zwar positiv zu werten. Gleichwohl bedinge die hohe Wohndichte erhebliche Auswirkungen auf die umliegenden Freiräume zur Erfüllung eines zwangsläufigen Bedarfes siedlungsnaher Erholungsfunktionen.

Sowohl der flächenmäßige Umfang des urbanen Stadtquartiers als auch die zu erwartenden Auswirkungen auf das Umfeld seien daher kontraproduktiv zu den bereits im Landschaftsplan der Landeshauptstadt Wiesbaden dargestellten Zielen zur Entwicklung eines großräumigeren Biotopverbundsystems entlang des östlichen Stadtrandes von Wiesbaden über das Dyckerhoffgelände, nördlich der Bundesautobahn BAB 671 bis zu den nordöstlichen Siedlungsrändern von Mainz.-Kastel.

In diesem Zusammenhang sei ferner zu berücksichtigen, dass innerhalb des vorgeannten Freiraumes bereits zahlreiche rechtliche Bindungen (Kompensationsflächen) für Natur- und spezielle Artenschutzmaßnahmen existierten bzw. unmittelbar vor der Realisierung stünden. Dies betreffe Kompensationsflächen im Bereich Kalkofen, im Wäschbachtal (ICE- Neubaustrecke Köln/Rhein-Main) und im Bereich des Dyckerhoffbruch- Abbaugeländes (u.a. Bebauungsplan „Recyclinganlage Dyckerhoffbruch“, Erweiterung der Deponie - Abschnitt IV und Müllheizkraftwerk Wiesbaden) westlich des urbanen Stadtquartiers.

Beeinträchtigungen dieser Flächen, die unter Umständen dazu führen, dass die damit verbundenen, oft aus dem Artenschutz begründeten Ziele nicht oder nur unzureichend erfüllt werden können, sind zu vermeiden.

Mit dem geplanten urbanen Stadtquartier seien zudem umfangreiche Eingriffe in Natur und Landschaft verbunden. Die überschlägige Ermittlung des erforderlichen Kompensationsbedarfs belaufe sich auf ca. 9 Mio. Biotopwertpunkte, von denen nach vorläufiger Schätzung lediglich 1/3 innerhalb der Städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme kompensiert werden könnten.

Aufgrund der unmittelbaren Betroffenheit von mindestens 15 Brutrevieren der Feldlerche durch die Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Flächen seien für dieses Baufeld ebenfalls CEF-Maßnahmen erforderlich, um Verstöße gegen artenschutzrechtliche Verbotstatbestände im Sinne des § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG zu vermeiden. Von weiteren artenschutzrechtlichen Maßnahmen ist auszugehen, da das Waldstück am Petersberg/Fort Biehler durch die Planung von Bebauung eingeschlossen und isoliert wird. Nachteilige mittelbare Auswirkungen auf die bestehenden Funktionen des Waldes als Fortpflanzungs- und Ruhestätte - insbesondere für europäische Vogelarten - aber auch für Fledermäuse und andere Tierarten seien daher zu erwarten.

Insgesamt zeige sich für das urbane Stadtquartier noch deutlicher als für den Behördenstandort des Bundeskriminalamtes, dass umfangreiche externe Kompensationsmaßnahmen und -flächen im Falle einer positiven Abweichungsentscheidung erforderlich würden. Allein aufgrund der betroffenen, besonders geschützten europäischen Feldvogelart (Feldlerche) seien externe, funktionale Maßnahmen im räumlichen Zusammenhang erforderlich. Dies sei vorrangig östlich der Städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme jenseits der Bundesstraße B 455 auf den dort vorhandenen landwirtschaftlichen Flächen möglich und vorzusehen.

Die Maßnahmen könnten – wie bereits in den Antragsunterlagen ansatzweise beschrieben – durch produktionsintegrierte Maßnahmen umgesetzt werden, um die zusätzliche Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Produktionsflächen zu minimieren.

Allerdings sei es aus naturschutzfachlicher Sicht zusätzlich erforderlich, in diesem Bereich weitergehende Maßnahmen zur Erhöhung der Struktur- und Biotopvielfalt zu berücksichtigen, um Biotopverbundfunktionen, die durch die qualitativen und quantitativen Einschränkungen westlich und südlich des geplanten urbanen Stadtquartiers entstehen, auszugleichen. Auch und gerade beim urbanen Stadtquartier seien daher die hierfür benötigten Flächen in den städtebaulichen Entwicklungsbereich zur Freiraumgestaltung aufzunehmen.

Aus Sicht der oberen Naturschutzbehörde könne nur so die mit der Entwicklungsmaßnahme gemäß § 165 Abs. 2 BauGB angestrebte Ordnung und Entwicklung des Raumes in Bezug auf die besonderen Anforderungen des Natur- und Artenschutzes sowie der Freiraumgestaltung gewährleistet werden.

#### **4. Landschafts- / Grünordnungsplan, § 11 BNatSchG**

In den Antragsunterlagen im Kapitel 5.5 sowie im Anhang 1, Kapitel 5.3.4 – Freiraum und Landschaft – werde zumindest für den südlichen Teil der Städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme die Erstellung eines „Artenschutz- und Biotopmasterplanes“ avisiert. Es sei darauf hinzuweisen, dass dies keine Option, sondern eine planerische Verpflichtung sei. Es bedürfe zudem keines Masterplanes, da für diese Anforderungen mit der Landschaftsplanung bereits ein planerisches Instrument gemäß § 11 BNatSchG bestehe, welches zudem alle Aspekte und Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege berücksichtige.

Wie bereits zuvor ausgeführt, bestünden hinsichtlich der Vereinbarkeit der unmittelbaren und mittelbaren Umweltauswirkungen – insbesondere des urbanen Stadtquartiers – mit den örtlichen und überörtlichen Anforderungen und Zielen des Naturschutzes und der Landschaftspflege (u.a. Artenschutz, Biotopverbund, Landschaftsbild und Erholung) erhebliche Zweifel. Auch aufgrund der flächenhafte Größe der städtebaulichen Entwicklungsmaßnahmen (derzeit 450 ha) und der insgesamt für den betreffenden Raum einhergehenden umfangreichen Nutzungsänderungen, sei – im Falle einer positiven Abweichungsentscheidung – die Erstellung eines Teil-Landschaftsplanes/ Grünordnungsplanes auf Ebene der weiteren Bauleitplanung rechtlich erforderlich.

In dem Landschaftsplan auf Ebene der Flächennutzungsplanung bzw. den Grünordnungsplänen auf Ebene der Bebauungspläne seien gemäß § 9 BNatSchG die Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege zu konkretisieren und die Erfordernisse und Maßnahmen zur Verwirklichung dieser Ziele in Bezug zu den zu erwartenden Auswirkungen der Städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme darzustellen.

Wesentliche Erfordernisse seien gemäß § 9 Abs. 3 BNatSchG in diesem Zusammenhang u.a. die Vermeidung und Minderung von Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft, der Schutz ökologisch wertvoller Landschaftsbestandteile und Biotop als Lebensstätte wildlebender Tiere und Pflanzen, der Aufbau und die Gewährleistung eines Biotopverbundes sowie die Erhaltung und Entwicklung des Erholungswertes der Landschaft und von Freiräumen im besiedelten und unbesiedelten Bereich im Sinne der Freizeit- und Erholungsvorsorge zukünftiger Bewohnerinnen und Bewohner bzw. Nutzerinnen und Nutzer der Städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme.

Der Teil-Landschaftsplan bzw. die Grünordnungspläne auf Bebauungsplanebene seien daher wesentliche planerische Voraussetzung für eine absehbar erforderliche Nutzungsentflechtung der verschiedenen Freiraumansprüche im Umfeld der geplanten Baufelder der Städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme, so dass diese ihre bestimmungsgemäße Funktion auch vollumfänglich erfüllen könnten.

Darüber hinaus seien diese Pläne Voraussetzung für die Konkretisierung der erforderlichen artenschutzrechtlichen Maßnahmen sowie die Kompensation der mit der Planung verbundenen Eingriffe in Natur und Landschaft und deren Übernahme und Festsetzung in die verbindliche Bauleitplanung.

## **5. Vorranggebiet Regionaler Grünzug**

Von der Städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme bzw. den geplanten Baufeldern würden ca. 37 ha Vorranggebiet Regionaler Grünzug des Regionalplans Südhessen/ Regionalen Flächennutzungsplans 2010 überlagert. Im Falle einer Abweichungszulassung werde ein flächengleicher Ersatz innerhalb der Landeshauptstadt erforderlich. Im Kapitel 4.4.3 des Antrages würden dazu auf Seite 40 zwei Vorschläge unterbreitet. Aus hiesiger Sicht wäre der flächengleiche Ersatz auf der Fläche nördlich des Biotops „Kalkofen“ zwischen dem Baufeld für den Behördenstandort des Bundeskriminalamtes und dem Stadtrand Wiesbaden Süd-Ost vorzusehen. Der im Antrag enthaltene Vorschlag 1 entspreche annähernd dieser Forderung.

Der Umstand, dass im Regionalplan hier derzeit kein Vorranggebiet Regionaler Grünzug dargestellt werde, sei allein in der aktuellen Festlegung als Vorranggebiet für den Abbau oberflächennaher Lagerstätten begründet. Nach der beabsichtigten und planerisch erforderlichen Aufhebung dieser Festlegung, würden die regionalplanerischen Ziele des Regionalen Grünzuges hier am sinnvollsten erbracht.

Der verbleibende Freiraum zwischen dem Stadtteil Erbenheim und dem Stadtrand von Wiesbaden Süd-Ost erfülle überörtliche klimatische Funktionen als Kaltluftentstehungs- und abflussgebiet/-schneise (Antrag Kapitel 5.1, S. 49) und wesentliche Funktionen zur Gliederung von Siedlungsgebieten durch Freihaltung von Freiräumen.

Ein Ersatz des Vorranggebietes Regionaler Grünzug im südlichen Bereich sei dagegen wegen der dort befindlichen natur- und artenschutzrechtlichen Ausgleichsflächen zwar ebenfalls möglich, aber nicht in gleichem Maße planerisch erforderlich und effektiv.

## **6. Landschaftsschutzgebiet „Stadt Wiesbaden“**

Wie bereits eingangs ausgeführt (siehe Anhang IV.A.III.1, Seite 80), befänden sich weite Teile des Städtebaulichen Entwicklungsbereiches (ca. 288 ha) innerhalb des Landschaftsschutzgebietes „Stadt Wiesbaden“. Die beiden geplanten Baufelder lägen dabei nahezu vollständig innerhalb der Schutzzone II dieses Landschaftsschutzgebietes. Das Wäschbachtal zwischen der Bundesautobahn BAB 66 und der Ländchesebahn befindet sich in der strengeren Schutzzone I des Landschaftsschutzgebietes. Eine unmittelbare Inanspruchnahme dieser Schutzzone sei durch die geplanten Baufelder der Städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme nicht vorgesehen.

Im § 2 LSG-VO werde als Schutzzweck für die Zone II u.a. folgendes formuliert: Die Erhaltung und Entwicklung von Biotopvernetzungsstrukturen sowie die Erhaltung, Entwicklung und Wiederherstellung von zusammenhängenden Offenlandbereichen für den Schutz von fruchtbaren, landwirtschaftlich genutzten Böden und als Kaltluftentstehungsgebiet sowie als Lebensraum und Rastgebiet für seltene und gefährdete Tierarten der Feldflur.



Diese Schutzzwecke seien mit der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung (tatsächliche Baufelder) der Städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme unvereinbar, so dass für diese eine Aufhebung des Landschaftsschutzes im Zuge eines Teillöschungsverfahrens durch den Ordnungsgeber (Obere Naturschutzbehörde - Regierungspräsidium Darmstadt) erforderlich sei. Die Einleitung eines förmlichen Teillöschungsverfahrens durch die Obere Naturschutzbehörde erfolge dabei erst bei Vorlage bzw. auf Ebene eines verbindlichen Bauleitplanes.

Auf den übergeordneten Planungsebenen und im Zuge des Zielabweichungsverfahrens müsse aber eine Teillöschung des Landschaftsschutzgebietes bereits in Aussicht gestellt werden, damit eine weitere, konkretisierende Planung in die Befreiungslage hinein überhaupt ermöglicht werde.

Voraussetzung für eine entsprechende Inaussichtstellung sei, dass das öffentliche Interesse an der Verwirklichung der städtebaulichen Siedlungs- und Gewerbeentwicklung demjenigen am Erhalt des Landschaftsschutzes des LSG ‚Stadt Wiesbaden‘ überwiege. Dazu sei der tatsächliche Bedarf der Städtebaulichen Entwicklung ebenso nachzuweisen, wie der Mangel alternativer Lösungen zu Erreichung der städtebaulichen Ziele. Alternativen könnten beispielsweise Flächen sein, die keine oder geringere Inanspruchnahmen des Landschaftsschutzgebiets bedingten bzw. mit geringeren Auswirkungen auf Natur und Landschaft verbunden seien.

Die in Anlage 7 zum Abweichungsantrag der Landeshauptstadt Wiesbaden enthaltene Alternativenprüfung lege dar, dass – insbesondere unter Berücksichtigung der zuvor genannten Gründe – lediglich drei städtebauliche Alternativen in Betracht kämen (Fläche 1: Impulsraum-West, Fläche 3: Mainzer-Straße, Fläche 26: Wiesbadener Straße). Alle anderen 25 untersuchten Flächen seien teilweise aufgrund der vorgenannten naturschutzrechtlichen und – fachlichen Gründe, der Flächengröße sowie der (fehlenden) Verfügbarkeit (z.B. Liegenschaft US-Army) nicht als Alternative geeignet.

Unter Berücksichtigung der kurz- bis mittelfristigen Verfügbarkeit und Umsetzung der städtebaulichen Entwicklung schienen die verbliebenen alternativen Flächen nicht gleichermaßen geeignet zu sein, den städtebaulichen Entwicklungsbereich Ostfeld insgesamt, insbesondere aber hinsichtlich der gewerblichen Teilfläche im Norden zu ersetzen.

Die Bewertung des tatsächlichen städtebaulichen Entwicklungsbedarfes der Stadt Wiesbaden als Landeshauptstadt und Oberzentrum im Ballungsraum Rhein-Main sei nicht prinzipiell Gegenstand der naturschutzfachlichen Beurteilung. Für die o.g. naturschutzrechtliche Abwägung der öffentlichen Interessen sei dieser Sachverhalt aber von wesentlicher Bedeutung. Diesbezüglich müsse kritisch angemerkt werden, dass aus naturschutzfachlicher Sicht die Grenzen einer ökologisch tragbaren Belastung durch die beabsichtigte und wesentlich gesteigerte Siedlungsentwicklung – auch wenn der Betrachtungszeitraum bis 2040 erfolgt – für die Landeshauptstadt Wiesbaden weitgehend erreicht seien.

Lediglich im Falle eines tatsächlich bestätigten, begründeten Bedarfes der städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme Ostfeld für die weitere Siedlungs- und Gewerbeentwicklung der Landeshauptstadt Wiesbaden, könne daher eine Abwägung zugunsten der Städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme erfolgen und eine Teillöschung der betreffenden baulichen Flächen (Baufelder) aus dem Landschaftsschutzgebiet „Stadt Wiesbaden“ im Zuge des Zielabweichungsverfahrens in Aussicht gestellt werden.

#### **IV. Abteilung IV/Wi – Umwelt Wiesbaden**

##### **1. Vorsorgender Bodenschutz**

Bei den Flächen, die für die Entwicklungsmaßnahme Ostfeld in Anspruch genommen werden sollen, handele es sich um landwirtschaftlich genutzte Flächen. Die Flächen im Plangebiet wiesen gemäß dem BodenViewer (<http://bodenviewer.hessen.de/mapapps/resources/apps/bodenviewer/index.html?lang=de>) Bereiche der Bodenfunktionsbewertung bis zur Stufe 5 – sehr hoch – auf. Es sei daher von besonders erheblichen Beeinträchtigungen der Bodenfunktionen auszugehen.

Bei der Planung sei die Bodenschutzklausel des § 1a Abs. 2 BauGB zu berücksichtigen. Danach solle mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden. Die geplante Versiegelung führe zum Verlust der Bodenfunktion und damit zu erheblichen Auswirkungen auf das Schutzgut Boden. In der weiteren Planung sei zu prüfen und detailliert darzulegen, ob die beabsichtigte Inanspruchnahme der bisher nicht baulich genutzten Fläche durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung vermieden oder vermindert werden könne.

In der Umweltprüfung sei das Schutzgut Boden anhand der natürlichen Bodenfunktionen und der Archivfunktion zu betrachten (§ 2 Abs. 2 Nr. 1 und 2 Bundesbodenschutzgesetz – BBodSchG). Daneben seien gegebenenfalls Vorbelastungen und besondere Empfindlichkeiten der Böden einzubeziehen. Als Datengrundlagen seien (soweit vorhanden) aus dem BodenViewer die Bodenflächendaten Hessen 1:5.000, landwirtschaftliche Nutzfläche (BFD5L, Rubrik „großmaßstäbig“) sowie die zusammenfassende Bewertung der Bodenfunktionen (Rubrik „Bodenschutz in der Planung“) zugrunde zu legen.

## 2. Altflächen

Eine Überprüfung der hessischen Altflächendatei (Datenbank ALTIS) habe folgende Datenbankeinträge im Bereich des Satzungsgebietes Entwicklungsmaßnahme Wiesbaden Ostfeld ergeben:

Nr.	ALIS-Nr.	Art der Fläche	Arbeitsname
1	414.000.160-001.322	Altablagerung	Obere Käsmühle (Wi-Erbenheim)
2	414.000.180-001.853	Altablagerung	firmeneigene Deponie Petersberg, Werk Albert
3	414.000.180-001.858	Altstandort	Dyckerhoff AG Teilbereich Südost
4	414.000.190-001.055	Altstandort	Zylinderschleiferei
5	414.000.190-001.082	Altstandort	ohne
6	414.000.190-001.109	Altstandort	Ehem. Tiefbauunternehmen
7	414.000.190-001.171	Altstandort	ohne
8	414.000.190-001.206	Altstandort	ohne
9	414.000.190-001.220	Altstandort	ohne
10	414.000.190-001.276	Altstandort	ohne
11	414.000.190-001.281	Altstandort	92 - Fort Biehler Wiesbaden Kastel
12	414.000.190-001.461	Altablagerung	Altablagerung "Unterer Zwerchweg II"

Für die Altstandorte und Altablagerungen sei das Regierungspräsidium Darmstadt, Abteilung IV/Wi – Umwelt Wiesbaden – Dezernat IV/Wi 41.1 – Grundwasser, Bodenschutz –, Lessingstraße 16-18, 65189 Wiesbaden als obere Bodenschutzbehörde zuständig.

### **3. Grundwasser**

Der nördliche Bereich des Plangebietes liege in der Schutzzone B4 des festgesetzten Heilquellenschutzgebietes (WSG-ID: 414-005) für die staatlich anerkannten Wiesbadener Thermalquellen der Landeshauptstadt Wiesbaden. Die Schutzgebietsverordnung vom 26. Juli 2016 (StAnz: 37/2016, S. 973 ff) für die Heilquellen sei zu beachten.

Gegen die Planung bestünden weiterhin Bedenken. Wasserwirtschaftliche Belange seien nicht angemessen berücksichtigt. Es müsse eine qualitative und quantitative ausreichende Wasserversorgung und der Schutz des Grundwassers gewährleistet werden.

In der Vergangenheit sei mehrfach, sowohl von Seiten des Wasserversorgungsverbandes Main-Taunus-West, als auch von Seiten des Regierungspräsidiums Darmstadt, Dezernat IV/Wi 41.1, darauf hingewiesen worden, dass die benötigte Mehrmenge für das geplante Entwicklungsgebiet Ostfeld / Kalkofen in einem Wasserversorgungskonzept nachgewiesen werden müsse. Ein Wasserversorgungskonzept sei bis dato nicht vorgelegt worden. Deshalb werde davon ausgegangen, dass die Wasserversorgung zum jetzigen Zeitpunkt für eine städtebauliche Entwicklungsmaßnahme nicht gewährleistet werden könne.

### **4. Abfallwirtschaft**

Der vorgelegte Zielabweichungsantrag sei aus abfallrechtlicher Sicht unvollständig. Es werde um Nachforderung folgender Informationen/Unterlagen gebeten:

Im Bericht „Vorbereitende Untersuchungen zu einem städtebaulichen Entwicklungsbereich“ (Anlage 1) werde auf eine Anlage 5 (BESCHREIBUNG UND EINSCHÄTZUNG VON BESTEHENDEN UND GEPLANTEN EMISSIONSQUELLEN IM UMFELD DES ENTWICKLUNGSGEBIETES, Öko-Institut e.V., Darmstadt Stand: 11. April 2019) verwiesen, die in dem Abweichungsantrag nicht zu finden sei.

Es werde daher um Nachforderung dieser Unterlagen gebeten, da dort die Auswirkungen des Anlagenbestands im Umfeld der Deponie und damit in Nachbarschaft zum Untersuchungsgebiet prognostiziert worden seien.

Das Sandabbaugebiet „Dyckerhoffbruch“ sei durch eine wasserrechtliche Planfeststellung zugelassen (Zuständig: Dezernat IV/Wi 41.1). In der Planfeststellung sei als Rekultivierungsziel – nach durchgeführtem Abbaubetrieb – die landwirtschaftliche Nutzung festgelegt worden. Für die Festlegung des Rekultivierungsziels sei das Dezernat V 53.1 zuständig. Aus den vorliegenden Unterlagen werde nicht ersichtlich, ob eine Beteiligung des Dezernats V 53.1 bereits erfolgt sei. Daher solle gegebenenfalls überprüft werden, ob eine Beteiligung noch erforderlich sei.

Das für die wasserrechtliche Planfeststellung zulässige Dezernat IV/Wi 41.1 müsse nach Auffassung des für die Belange der Abfallwirtschaft zuständigen Dezernats zunächst seinen Planfeststellungsbeschluss mit Beteiligung der oberen Naturschutzbehörde ändern. Andernfalls stünden die gegebenenfalls geänderten Festlegungen im Regionalplan Südhessen im Widerspruch zu den geltenden Zulassungen des Dyckerhoffbruchgeländes. Die ELW habe in 2019 einen entsprechenden Antrag gestellt. Es sei nicht bekannt, ob eine Zulassung seitens des Regierungspräsidiums Darmstadt bereits erfolgt sei.

## **5. Immissionsschutz**

### **a) Fluglärm**

Zur umfassenden Beurteilung der Umweltauswirkungen auf das projektierte Stadtquartier müssten die Lärmeinwirkungen durch den Flugbetrieb des US-Airfields (Flugverkehr bzw. Fluglärm) ermittelt werden. Die bisher vorliegenden Ergebnisse bezögen sich diesbezüglich aber nur auf den Lärm durch die Aktivitäten am Boden. Diese Betrachtung erscheine nicht vollständig. Die Beschränkung im „Bericht über vorbereitende Untersuchungen ...“ auf diesen Ausschnitt (am Boden) könne nicht nachvollzogen werden. Es sei unverständlich, warum diese Untersuchungen gegebenenfalls „auf das nachfolgende Bauleitplanverfahren“ (s. Anlage 1, Seite 149) verlagert werden sollen.

## **b) Klimagutachten**

Zu den Klimagutachten der GeoNET Umweltconsulting GmbH, Anlagen 6 und 7, welche Temperatureinflüsse und die Kaltluftströme betrachteten, seien kritische Kommentare unter anderem in der Regionalpresse erschienen, vor allem, dass das Ausbreitungsmodell kleinteilig angelegt sei, bzw. dass weiterreichende Wechselwirkungen der nächtlichen Kaltluftabflüsse mit den nächtlichen Abwärtsströmungen vom Rheingaugebirge nicht hinreichend abgebildet würden.

Da diese Auffassungen auch von fachlich kompetenten Stellen geäußert worden sein, werde eine Prüfung der Sachverhalte bzw. des Zustandekommens unterschiedlicher Ergebnisse für erforderlich gehalten.

Sofern diese Voraussetzungen erfüllt würden, sollte im Übrigen die Intention der Landeshauptstadt Wiesbaden (Antrag, Kapitel 5.6 – Landschaftsschutzgebiet –) weiterverfolgt werden, Freiflächen, die nicht bereits Bestandteil des Landschaftsschutzgebiets seien, als „Ersatz“ in den Landschaftsschutz der Verordnung aufzunehmen. Dies könne Freiräume innerhalb der Städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme bzw. deren Umfeld oder im weiteren Stadtgebiet Wiesbaden umfassen. Konkrete qualitative Potentiale bestünden dafür beispielsweise im Umfeld westlich des geplanten urbanen Stadtquartiers (Dyckerhoff-Abbaugelände / Umfeld Hessler-Hof) als auch im Bereich unmittelbar südöstlich der Anschlussstelle Bundesstraße B 451 an die Bundesautobahn BAB 66 und die Kreisstraße K 634.

## **c) Immissionsschutz**

Die Landeshauptstadt Wiesbaden habe im Rahmen der Voruntersuchung gutachterlich die Frage beantworten lassen, welchen Einfluss die relevanten Anlagen im Umfeld, das gesamte Gewerbegebiet und mögliche weitere Emittenten auf das geplante Entwicklungsgebiet Ostfeld/Kalkofen hätten. Zur Bewertung der Gesamtemissionssituation in der Umgebung des Entwicklungsgebiets Kalkofen/Ostfeld seien insgesamt rund 25 Emittenten/Anlagen (davon drei auf Mainzer Seite) in die engere Betrachtung genommen. Bei der Auswahl der vom Gutachter als relevant bewerteten Anlagen falle auf, dass hier ausschließlich berichtspflichtige (PRTR, bzw. 11. BImSchV) Anlagen aufgeführt seien. Weitere mögliche Emittenten blieben unberücksichtigt.

Dies sei aus Sicht der Abteilung Umwelt Wiesbaden eine fachlich unzulässige Vereinfachung in der Darstellung der Gesamtemissionssituation, da es alleine dort eine Vielzahl weiterer Emittenten (überwiegend Anlagen zur Behandlung mineralischer Abfälle) im Einwirkungsbereich des o.g. Entwicklungsgebietes gebe, die aufgrund der genehmigten Anlagenkapazitäten von über 2 Mio. Jahrestonnen einer weiteren Prüfung hinsichtlich ihres möglichen Immissionsbeitrages hätten unterzogen werden müssen.

Zusammenfassend sei daher festzustellen, dass eine belastbare Aussage über mögliche Konflikte mit der geplanten Gebietsentwicklung anhand des vorgelegten Gutachtens nicht möglich sei.

## **V. Dezernat V 52 – Forsten**

Von Seiten des Dezernates V 52 bestünden, da weder die Kategorien Vorranggebiet für Forstwirtschaft noch Vorbehaltsgebiet für Forstwirtschaft betroffen seien, keine grundsätzlichen Bedenken hinsichtlich der beantragten Abweichungen von den Festlegungen des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010.

Hinsichtlich des Wäldchen am Fort Biehler werde jedoch darauf hingewiesen, dass dieses aktuell nicht als Vorranggebiet für Forstwirtschaft festgelegt sei. Aufgrund seiner Größe von insgesamt ca. 13,2 ha, wovon 7,5 ha mit Waldbäumen bestanden seien, könnten die Waldflächen im Regionalplan Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplan 2010 allerdings durchaus als Vorranggebiet für Forstwirtschaft festgelegt werden. Dies wäre auch deshalb sinnvoll, weil das Wäldchen mit einer Teilfläche vom 6,2 ha mit Erklärung vom 13. Oktober 1997 (StAnz. 50/1997 S. 3818) zu Schutzwald erklärt worden sei.

Hinsichtlich der künftigen Entwicklung des Bereichs Ostfeld werde schon jetzt darauf hingewiesen, dass eine Integration des Wäldchens am Fort Biehler in das künftige Freiraumsystem so gestaltet sein müsse, dass die Waldeigenschaften nach dem Hessisches Forstgesetz weiterhin uneingeschränkt sichergestellt würden. Eine Umwandlung in eine andere Nutzungsform von Schutzwald könne nämlich nur dann in Frage kommen, wenn überwiegende Gründe des Gemeinwohles dies erforderten.

## **B. Kreisbauernverband Wiesbaden**

Durch die vorgesehenen Baumaßnahmen werde den örtlichen Landwirten eine große Fläche von Ackerland dauerhaft entzogen. Nach Kenntnis des Bauernverbandes habe die Koalition der Stadtverordnetenversammlung (SPD, CDU, Bündnis90/Die Grünen) beschlossen, ca. 30 bis 35 Hektar für Wohnbebauung und ca. 50 Hektar für Gewerbe zu planen. In den nun vorliegenden Unterlagen habe sich vor allem die Fläche für den vorgesehenen Wohnungsbau auf ca. 68 ha stark erhöht.

Bei den landwirtschaftlichen Flächen handele es sich um gute bis sehr gute und gut erschlossene Ackerflächen. Im Regionalplan seien diese überwiegend als Vorrangflächen Landwirtschaft eingestuft. Mit einer landwirtschaftlichen Betroffenheitsanalyse müsse ermittelt werden, wie viele Landwirte welche Flächen verlören. Aus der Anlage 1 Punkt 3.3 seien in der Tabelle insgesamt 18 Landwirte mit ihren betroffenen Flächen ersichtlich. Hierbei sei zu berücksichtigen, dass es sich zum großen Teil um Pachtflächen handele. Auch wenn Eigentümer und Landwirte weitere Gesprächsbereitschaft signalisiert hätten, müsse die Betroffenheit der Landwirte durch die oben genannte landwirtschaftliche Betroffenheitsanalyse ermittelt werden. Aus der genannten Tabelle sei ersichtlich, dass mehrere Landwirte mit beträchtlichen Flächenanteilen betroffen seien, woraus eine Existenzgefährdung bei mehreren Landwirten im Raum stehe. In der Anlage 1, Tabelle 14, sei die landwirtschaftliche Fläche mit 217 ha im gesamten Untersuchungsgebiet angegeben. Die Aufteilung ergebe sich aus den Tabellen 24 und 25. Die meisten der betroffenen Landwirte seien mit einem Flächenanteil von 10 % bis 50 % ihrer gesamten bewirtschafteten Betriebsfläche (Tabelle 25) in ihrer Existenz gefährdet. Auch sei zu berücksichtigen, dass in den zurückliegenden Jahren (und in der nahen Zukunft) bereits mehrere große Ackergebiete bebaut worden seien (beispielsweise US-Hauptquartier, Hainweg in Nordenstadt, Bierstadt / Nord, Lange Seegewann Delkenheim, Gewerbegebiet Petersweg in Kastel, Gewerbegebiet Delkenheim usw.).

Bei der Planung der Wohnbebauung müsse eine hohe Anzahl von Wohnungen/Hektar vorgesehen werden. Es dürfe nicht – wie beim Hainweg in Nordenstadt – nur ca. 30 Wohnungen pro Hektar geplant werden. Entsprechend den Zielen im Landesentwicklungsplan sollten 60 Wohneinheiten je ha vorgesehen werden.



Bei der Gewerbefläche werde davon ausgegangen, dass ein großer Teil von der ELW beansprucht werde. Diese neuen Flächen für die ELW seien vorrangig innerhalb des jetzigen Zaunes im Bereich Ostfeld zu planen.

Nach dem Naturschutzrecht müsse ein Eingriff in Natur- und Landschaft ausgeglichen werden. Dieser Ausgleich müsse so geschaffen werden, dass keine weiteren landwirtschaftlichen Flächen beansprucht bzw. mit Bewirtschaftungsaufgaben belastet würden. Im Antragstext werde unter Punkt 4.4.3 eine Aussage zum Regionalen Grünzug gemacht. Dies betreffe eine Fläche von ca. 37 ha, die nach dem Vorschlag der Planer auf jetzigem Ackerland (nördlich bzw. südlich der Bundesautobahn BAB 66) stattfinden solle (Abbildung 18). Diese Ackerflächen wären dann für die Landwirtschaft noch zusätzlich verloren und müssten dem zu erwartenden Flächenverlust noch zugerechnet werden. Hier sieht der Kreisbauernverband Wiesbaden die Bodenschutzklausel des § 15 Abs. 3 BNatSchG verletzt. Es fehle die Prüfung einer Planungsalternative ohne die Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Flächen.

In den vorliegenden Unterlagen würden im Antragstext unter dem Punkt 7.1.5 Aussagen zum naturschutzrechtlichen Ausgleich gemacht. Diese Ausführungen seien jedoch sehr kurz und ungenau, sodass hieraus keine Auswirkungen auf die betroffenen landwirtschaftlichen Flächen gemacht werden könnten. Es stehe zu befürchten, dass weitere Ackerflächen nicht mehr sinnvoll von den Landwirten nach guter fachlicher Praxis bewirtschaftet werden könnten. Auch dies werde zu einem zusätzlichen Flächenverlust an Ackerland führen, was die Existenzgefährdung der Betriebe deutlich erhöhe. Die Aussage, die verbleibenden landwirtschaftlichen Flächen zu Biolandwirtschaftsflächen aufzuwerten, könne nicht nachvollzogen werden, da die meisten Landwirte konventionell ihre Flächen nach guter fachlicher Praxis bewirtschafteten. Es sei nicht ersichtlich, wie eine entsprechende Aufwertung vor diesem Hintergrund funktionieren solle.

Für die Landwirte sei es wichtig, dass wenig landwirtschaftliche Flächen beansprucht werde. Auch müsse die Planung auf die jetzige Flächenstruktur Rücksicht nehmen, sodass auch in Zukunft die ackerbaulich nötigen Schlaggrößen und -zuschnitte erhalten blieben. Das vorhandene Feldwegenetz garantiere die Erreichbarkeit aller landwirtschaftlichen Nutzflächen. Dies müsse auch in Zukunft jederzeit möglich sein.

Durch neue Straßen dürfe das landwirtschaftliche Feldwegenetz nicht beeinträchtigt werden. In dem für die Landwirtschaft errechneten Flächenverlust seien die benötigten

Flächen für die Infrastruktur nicht enthalten, und müssten den Bau- und Ausgleichsflächen (Regionaler Grünzug) noch zugerechnet werden.

Durch das Landschaftsschutzgebiet Wiesbaden werde die landwirtschaftliche Nutzfläche geschützt. Gemäß § 2 Abs. 1 LSG-VO solle die Kulturlandschaft durch eine landwirtschaftliche Nutzung gesichert werden. Gemäß § 2 Abs. 2, 4. Spiegelstrich LSG-VO solle das Offenland zum Schutz von fruchtbarem, landwirtschaftlich genutzten Böden und zur Kaltluftentstehung erhalten werden. Außerdem sei das Offenland Lebensraum für Tierarten der Feldflur. § 2 Abs. 3 LSG-VO schließlich sehe vor, dass die Kalt- und Frischluftbahnen freigehalten werden sollen.

Im Punkt 3.1.1 werde der Wohnraumbedarf dargestellt. Diese Zahlen seien für den Kreisbauernverband Wiesbaden nicht nachvollziehbar. Zum einen werde die Bevölkerung der Landeshauptstadt Wiesbaden mit Stand zum 31. August 2020 mit 290.930 Einwohnerinnen und Einwohnern angegeben. Erwartet werde bis zum Jahr 2050 eine Einwohnerzahl von 300.000. Zurzeit befänden sich mehrere große Wohnbaugebiete in der Planung bzw. würden bereits bebaut (Hainweg in Nordenstadt, Bierstadt/Nord, Lange Seegewann in Delkenheim, Erbenheim/Süd, Linde-Quartier in Kostheim). Darüber hinaus gebe es weitere kleine Baugebiete und Nachverdichtungen in der Stadt und den Ortsteilen im bebauten Bereich. Wenn diese Flächen bebaut seien, werde die Einwohnerzahl in wenigen Jahren ohne das Ostfeld die Zahl von 300.000 Einwohnerinnen und Einwohnern deutlich übersteigen. Von den verantwortlichen Kommunalpolitikern gebe es jedoch keine Aussage, bis zu welcher Bevölkerungszahl Wiesbaden noch anwachsen solle, bzw. ob die Landwirtschaft in Wiesbaden weitere Flächen für Bau- und Gewerbegebiete entzogen würden. Ohne genügend Flächen zur Produktion von hochwertigen Nahrungsmitteln könne die ortsnahe Versorgung mit Lebensmitteln nicht stattfinden.

Mit der Städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme würden die Rechte der Privaten Grundbesitzer massiv eingeschränkt. Zwar seien zugegebenermaßen zahlreiche Gespräche mit den Betroffenen (Grundbesitzer, Landwirte, Anwohner) geführt worden, die Bedenken jedoch seien jedoch nicht berücksichtigt worden. Die privaten Grundbesitzer befürchteten einen Entzug ihrer Flächen gegen ihren Willen. Ende Korrektur Heß

### **C. Amt für ländlichen Raum beim Kreisausschuss des Landkreises Limburg-Weilburg**

Nach erneuter Prüfung der vorgelegten Daten zum geplanten städtebaulichen Entwicklungsbereich „Ostfeld“ ist der Fachdienst Landwirtschaft zu abweichenden Ergebnissen bezüglich der landwirtschaftlichen Betroffenheitsanalyse gekommen.

Die landwirtschaftlichen Betriebe in der Region fußten mit ihrer Existenz auf durchschnittlich etwa 80 % gepachteten Flächen. Frühere Abgrenzungskriterien zwischen Haupt- und Nebenerwerbsbetrieben seien nicht mehr relevant.

Es werde zur Kenntnis genommen, dass die im Zielabweichungsverfahren beanspruchte landwirtschaftliche Nutzfläche etwas geringer sei, als in der vorbereitenden Untersuchung. Jedoch seien es derzeit im Geltungsbereich der Stadtentwicklungsmaßnahme insgesamt 22 Betriebe mit 223 ha, von denen 17 mit über 10% Flächenverlust (Eigen- und Pachtland) betroffen wären, davon drei sogar mit über 30%. Verluste von mehr als 10% seien als existenzgefährdend einzustufen. Weitere Flächenverluste durch denkbare Ausgleichs- / Kompensationsmaßnahmen seien hierin noch nicht enthalten.

Grundsätzlich bestünden aus landwirtschaftlich-fachlicher Sicht große Bedenken im Hinblick auf den unwiederbringlichen Verlust weiterer landwirtschaftlicher Flächen mit gutem bis sehr gutem Ertragspotential durch das beantragte Vorhaben.

Innerhalb des Stadtgebietes werde hier ein weiteres großes Reststück jener landwirtschaftlichen Areale „verbraucht“, die einst als Grundlage für das Gedeihen der Stadt große Versorgungssicherheit bedeuteten. Genau diese Areale stünden seit Jahren unter stärkstem Veränderungsdruck zu Verkehrsflächen, Bau- und Gewerbegebieten.

Eine mehr auf Einzelvorhaben bezogene und auf Schwerpunkte orientierte interkommunale Entwicklungstätigkeit könne sich für die Kommunen kostensparend und für die Landwirtschaft flächenschonend bemerkbar machen.

Als zuständige Behörde sei es Aufgabe des Amtes für ländlichen Raum, landwirtschaftliche Strukturen funktionsfähig zu erhalten. Unabhängig von eventuellen Zukunftsplänen einzelner Landwirte, was die Absenkung der eigenen betrieblichen Intensität bis hin zur Betriebsaufgabe betreffe, sei festzuhalten, dass im Raum Wiesbaden insgesamt eine große Nachfrage hinsichtlich landwirtschaftlicher Nutzflächen bestehe und diese keinesfalls bedroht seien, brach zu fallen.

Dies unterstreiche die nach wie vor gegebene Bedeutung der Wiesbadener Landwirtschaft für die regionale und überregionale Versorgung und darüber hinaus auch für die Attraktivität des ländlichen Umlandes u. a. hinsichtlich Erholung und Tourismus sowie für die Belange Klima und Natur. Das Amt für ländlichen Raum verweist in diesem Zusammenhang auf die vorhandene hohe Dichte direkt vermarktender Landwirte. Regionale Produkte wirkten identitätsstiftend für Erzeuger und Verbraucher als Akteure im umlandverbundenen Raum.

Der Wegfall von landwirtschaftlichen Nutzflächen im beantragten Maßstab bewirke neben dem durch gesamtwirtschaftliche Gegebenheiten, wie z. B. sinkende Erzeugungserlöse und Wachstumszwang bedingten Strukturwandel, eine erhebliche Beschleunigung dieses Wandels auf lokaler Ebene.

Insofern seien einerseits zwar weitere Rückgänge bei der Anzahl Wiesbadener landwirtschaftlicher Betriebe und insgesamt bewirtschafteter Fläche zu erwarten, nicht jedoch bei der durchschnittlichen Betriebsgröße und Intensität.

Die Ziele des Abweichungsverfahrens bewirkten einerseits eine direkte Verdrängung der Landwirtschaft aufgrund der angestrebten Änderungen im unmittelbaren Planungsgebiet. Erfahrungsgemäß komme jedoch eine zweite Verdrängung hinzu, die in der Rand- bzw. Nachbarschaftszone stattfindet, meist auf Kosten der wirtschaftlich weniger leistungsfähigen Betriebe, den eigentlichen Verlierern im Geschehen. Im Zielabweichungsantrag heiße es dazu, mögliche Existenzgefährdungen könnten durch die Bereitstellung von Ersatzflächen und andere Maßnahmen vermieden werden. Das Amt für ländlichen Raum fragt, woher die Flächen kämen? Deshalb betont das Amt für ländlichen Raum: weil Flächen nicht vermehrbar seien, handele es sich bei der Beschaffung von Ersatz zumeist um eine zusätzliche Betroffenheit, nämlich von Betrieben, die nicht unmittelbar im Fokus stünden, sondern eher an der Peripherie zu finden seien. Zudem entstehe neues Konfliktpotential durch das Heranrücken von Verkehr, Gewerbe, Dienstleistung und Wohnen an die Landwirtschaft.

In der Summe sei es so, dass der Wiesbadener Landwirtschaft ca. 53 ha landwirtschaftliche Vorrang- und Vorbehaltsgebiete für eine ertragsorientierte Produktion entzogen würden. Je nach betrieblicher Ausrichtung, ob Acker-, Garten-, Obstbau oder Viehhaltung und Imkerei: es entfielen dauerhaft das Potential für mehrere Familienbetriebe.

Aus diesen Gründen bestünden die Bedenken aus Sicht des Amtes als Landwirtschafts- und Landentwicklungsbehörde auch gegenüber dem nun vorliegenden Abweichungsverfahren fort.

Sollte die Abweichung von Zielen des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010 – insbesondere im Hinblick auf die betroffenen Vorranggebiete für Landwirtschaft – zugelassen und die angedachten Vorhaben in weiteren Planungsschritten konkret umgesetzt werden, sei aus Sicht des Amtes für ländlichen Raum folgendes zu berücksichtigen:

Grundsätzlich sei den Landwirten entgehende Betriebsprämien in Pachtaufhebungsverträgen zu entschädigen. Den Landwirten, die landwirtschaftliche Eigentumsgrundstücke im Planungsbereich veräußerten, sei ein fairer Preis zu zahlen. Der Verbrauch landwirtschaftlicher Nutzflächen für sonstige Infrastrukturen sei möglichst gering zu halten. Weitere landwirtschaftliche Produktionsflächen (Vorrang- und Vorbehaltsgebiete für die Landwirtschaft) sollten für Kompensationsmaßnahmen nicht herangezogen werden. Sofern nicht vermeidbar, dann lediglich produktionsintegriert, um den Status als Landwirtschaftsfläche zu erhalten. Mit den Belangen der Landwirtschaft verträgliche Ausgleichsmaßnahmen könnten bei Vorliegen entsprechender gesetzlicher Vorgaben, wie z. B. zum lokalen Schutz für Feldhamster, Lerche oder Kammmolch in Absprache mit der Landwirtschaft an einem „runden Tisch“, besetzt mit u. a. Vertretern der Unteren Naturschutzbehörde und den Fachdiensten Landwirtschaft und Landentwicklung, entwickelt werden. Kompensationsmaßnahmen sollten letztlich nur auf Wiesbadener Stadtgebiet erfolgen.

Es sei in der planerischen und baulichen Umsetzung dafür Sorge zu tragen, dass die landwirtschaftlichen Grundstücke im und um das Planungsgebiet weiterhin gut erreichbar blieben. Ein besonderes Augenmerk sei unter Beachtung der Dimensionen landwirtschaftlicher Fahrzeuge und Geräte z. B. auf Straßen- und Wegebreiten sowie auf Kurvenradien zu richten. Die Funktionsfähigkeit vorhandener Drainagen sei zu erhalten.

Die Stadt Wiesbaden sollte bei der künftigen Verpachtung landwirtschaftlicher Nutzflächen nicht auf bestimmte Bewirtschaftungsformen hinwirken, z. B. ob konventionell oder ökologisch; dies würde zu Spaltungen innerhalb der Landwirtschaft führen.

Eine per Pachtvertrag verordnete ökologische Landbewirtschaftung könne bei betroffenen Betrieben den Entzug von öffentlichen Prämienzahlungen für freiwillig geleistete naturnahe Produktionsweisen bewirken. Solche Folgen wären ebenfalls zu entschädigen.

Bei der Bearbeitung soll die „Arbeitshilfe zur Berücksichtigung von Bodenschutzbelangen in der Abwägung und der Umweltprüfung nach BauGB in Hessen“ verwandt werden, die detaillierte Informationen und Prüfkataloge enthält ([https://umwelt.hessen.de/sites/default/files/HMUELV/bodenschutz\\_in\\_der\\_bauleitplanung\\_langfassung.pdf](https://umwelt.hessen.de/sites/default/files/HMUELV/bodenschutz_in_der_bauleitplanung_langfassung.pdf)).

Diese wird durch die Methodendokumentation zur Arbeitshilfe: „Bodenfunktionsbewertung für die Bauleitplanung auf Basis der Bodenflächendaten 1:5.000 landwirtschaftliche Nutzfläche (BFD5L)“ ergänzt ([https://umwelt.hessen.de/sites/default/files/media/hmuelv/bodenschutz\\_in\\_der\\_bauleitplanung\\_methodendokumentation.pdf](https://umwelt.hessen.de/sites/default/files/media/hmuelv/bodenschutz_in_der_bauleitplanung_methodendokumentation.pdf)).

Die ausschließliche Anwendung der Kompensationsverordnung von 2005 oder die Beschränkung auf eine arten- und biotopbezogene Kompensation ist nicht ausreichend. Die Grundlagen für die Bewertung und Berechnung planungsbedingter Bodenbeeinträchtigungen, möglicher Minderungsmaßnahmen und zur Ermittlung des resultierenden Kompensationsbedarfs für das Schutzgut Boden sind der Arbeitshilfe „Kompensation des Schutzgutes Boden in der Bauleitplanung nach BauGB – Arbeitshilfe zur Ermittlung des Kompensationsbedarfs für das Schutzgut Boden in Hessen und Rheinland Pfalz“ des Hessischen Landesamtes für Naturschutz, Umwelt und Geologie (HLNUG) und des Landesamtes für Geologie und Bergbau Rheinland-Pfalz zu entnehmen ([https://umwelt.hessen.de/sites/default/files/media/hmuelv/arbeitshilfe\\_kompensation\\_boden\\_bauleitplan\\_2.pdf](https://umwelt.hessen.de/sites/default/files/media/hmuelv/arbeitshilfe_kompensation_boden_bauleitplan_2.pdf)).

Die hessische Kompensationsverordnung vom 26. Oktober 2018 sieht ebenfalls eine solche weitergehende Berücksichtigung des Schutzgutes Boden vor.

#### **D. Hessisches Landesamt für Naturschutz, Umwelt und Geologie**

Aus Sicht der vom Hessischen Landesamt für Naturschutz, Umwelt und Geologie (HLNUG) zu vertretenden Belange werde zu dem Planvorhaben wie folgt Stellung genommen:

## **I. Geophysik, Erdbebendienst**

Aus geophysikalischer Sicht bestünden keine grundlegenden Einwände gegen die Planung. Das Plangebiet befinde sich in einem seismisch aktiven Gebiet, es sei mit Erdbebenaktivität zu rechnen. Bei der Planung von Hochbauten seien die Vorgaben der DIN EN 1998-1/NA:2020-05 zu beachten.

## **II. Rohstoffgeologie**

Aus rohstoffgeologischer Sicht sei die Entwicklungsmaßnahme Wiesbaden Ostfeld, die mit der Zielabweichung vom Regionalplan Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplan 2010 verfolgt werde, nicht mit den Zielen der Rohstoffsicherung kompatibel. Lagerstätten mineralischer Rohstoffe sollten möglichst vollständig abgebaut werden. Das gelte insbesondere dann, wenn alternative Lagerstätten nur in größerer Entfernung von Nachfrageschwerpunkten wie dem Rhein-Main-Gebiet vorhanden seien.

Sowohl nordöstlich des ehemaligen Kalksteintagebaus Kalkofen (Lagerstätte mit der KRS-Nr. 1007), als auch südlich der Bundesautobahn BAB 66 im genehmigten Kalksteintagebau Ostfeld (Lagerstätte mit der KRS-Nr. 1008) seien noch Vorräte an für die Zementindustrie nutzbaren tertiärzeitlichen Kalksteinen und Kalkmergelsteinen vorhanden.

Die Planungen führten zu einer langfristigen Blockierung hochwertiger Rohstoffe, was aus Sicht der Rohstoffgeologie nicht unterstützt werde.

## **III. Hydrogeologie**

Das in dem Antrag der Landeshauptstadt Wiesbaden für eine Zielabweichung vom Regionalplan Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplan vorgesehene Gebiet zur städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme Wiesbaden Ostfeld befinde sich in einem Heilquellenschutzgebiet: (Heilquellenschutzgebiet Wiesbaden, quantitative Schutzzone B4-neu, WSG-ID 414-005, Staatsanzeiger: 37/2016/S. 973 vom 26. Juli 2016).

Die Lage des Heilquellenschutzgebietes sei dem Fachinformationssystem Grundwasser- und Trinkwasserschutz Hessen (GruSchu), (<http://gruschu.hessen.de/mapapps/resources/apps/gruschu/index.html?lang=de>) zu entnehmen.

Die Verbote der Schutzgebietsverordnungen seien aus hydrogeologischer Sicht zum Schutz des zur Trinkwasserversorgung und als Heilwasser genutzten Grundwassers während der Umsetzung der Planmaßnahme und bei der späteren Nutzung zwingend einzuhalten.

#### **IV. Ingenieurgeologie**

Konkrete, aus ingenieurgeologischer Sicht zu bewertende Sachverhalte lägen nicht vor. Es werde allgemein darauf hingewiesen, dass im Plangebiet aufgrund oberflächennah anstehender Karbonate die Möglichkeit der Verkarstung bestehe. Die bereichsweise vorkommenden Lößablagerungen könnten unter bestimmten Voraussetzungen suffosionsgefährdet sein. Detaillierte Baugrunduntersuchungen durch ein erfahrenes Ingenieurbüro würden empfohlen.

#### **V. Klimaschutz**

Im Regionalplan Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplan 2010 sei die vorgesehene Fläche der Städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme mit einem Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktionen (Grundsatz G6.1.3-1) überlagert. Die aktuellen Nutzungen der Flächen als überwiegend landwirtschaftlich genutzte Flächen schienen hierbei ursächlich. Sie seien sowohl durch die Untersuchungen des Projektes KLIMPRAX Stadtklima, als auch den weiteren Gutachten im Antrag als Gebiete definiert, die ein relevantes Ausmaß an Kaltluft produzierten. Vorbehaltsgebiete für besondere Klimafunktionen sollen die Kalt- und Frischluftentstehung sowie den Kalt- und Frischluftabfluss sichern und bei Bedarf wiederherstellen. Laut Erläuterung des Regionalplans komme hierbei bioklimatischen und lufthygienischen Belangen eine große Bedeutung zu.

Der Argumente des hier vorgelegten Zielabweichungsverfahrens zur Bebauung des Ostfeldes könne nicht gefolgt werden. Es sei ausdrücklich darauf hinzuweisen, dass der nachfolgende Absatz aus der Langfassung des Antrages auf Zielabweichung, Seite 50:

*„Auf Grund der Modellauflösung und der Modellgröße kann Klimprax nicht dazu herangezogen werden, „um für die Kaltluftbildung und vor allem die Bildung von Kaltluftabflüssen relevante Flächen“ auszuweisen (DWD 2017, S. 53).“*



nicht dem Kontext des hier zitierten DWD Gutachtens, das im Rahmen des Projekts KLIMPRAX Stadtklima erarbeitet worden sei, entspreche. In der von der Landeshauptstadt Wiesbaden zitierten Stelle werde im DWD Bericht (Noppel, H., 2017, Seite 53) lediglich darauf hingewiesen, dass vermutlich größere zusammenhängende Bereiche analysiert werden müssten, um weitere Aussagen zu Kaltluftentstehung und Kaltlufttransport zu erzielen.

Wie bereits in einer gegenüber der Antragstellerin abgegebenen Stellungnahme vom 28. September 2020 dargelegt, sei festzuhalten, dass mit dem Projekt KLIMPRAX Stadtklima des Hessischen Landesamtes für Naturschutz, Umwelt und Geologie eine umfassende Studie der Kaltluftentstehungsgebiete und Kaltluftleitbahnen für Wiesbaden und Mainz erarbeitet worden sei. Auch wenn das Landesamt nicht als Gutachter für Kommunen auftreten könne, so ließen sich aus dem vorliegenden KLIMPRAX Stadtklima-Gutachten einige Schlussfolgerungen ziehen.

Das geplante Bebauungsgebiet sei nicht nur Kaltluftentstehungsgebiet, sondern es liege auch in Kaltluftleitbahnen. Diese Kaltluftleitbahnen würden aus Kaltluftentstehungsgebieten aus den nördlichen Teilen Wiesbadens und dessen Umland mit topografisch stark strukturierten Bereichen versorgt.

Seien diese Gebiete in einem Gutachten nicht berücksichtigt und werde die Kaltluft von dort nicht im Untersuchungsgebiet erfasst, fehlten wichtige Eingangsgrößen, die Funktion als Kaltluftleitbahn könne nicht angemessen eingeschätzt werden. KLIMPRAX Stadtklima berücksichtige diese Gebiete.

Abweichende Aussagen zwischen den Ergebnissen von KLIMPRAX Stadtklima und den dem Antrag angehängten Gutachten könnten dadurch verursacht worden sein. Es sei festzuhalten, dass die auf den Freiflächen zwischen Erbenheim, Igstadt und Bierstadt gebildete Kaltluft nach Mainz-Kastel und teilweise sogar über den Rhein hinweg bis zur Mainzer Innenstadt und nach Weisenau ströme.

Ein Teil dieser Kaltluft überströme das für die Bebauung vorgesehene Gebiet Ostfeld. Grundsätzlich müsse angenommen werden, dass eine Bebauung

- die bodennahe Windgeschwindigkeit abbremse und
- die überströmende Luft erwärme.

Im Beschluss der Regionalversammlung Südhessen, Drucksache Nr.: IX /112.5 vom 13. Dezember 2019 zu den Kriterien für ein Aktualisiertes Plankonzept wird unter Punkt 6. darauf hingewiesen, dass

*„im APK [...] die im geltenden Regionalplan festgesetzten Kaltluft- und Frischluftentstehungsgebiete zu beachten sind; Eingriffe sind hier grundsätzlich ausgeschlossen. Im künftigen Regionalplan/RegFNP sind aufgrund aktueller Gutachten und der „landesweiten Klimaanalyse Hessen“ Vorranggebiete und Vorbehaltsgebiete für besondere Klimafunktionen festzulegen.“*

Das Ostfeld erfülle die Kriterien für Vorranggebiete für besondere Klimafunktionen und zwar den Schutz bioklimatischer Räume wie z.B. Siedlungsflächen und könnte somit bei der Neuauflage des Regionalplanes Südhessen als Vorranggebiet ausgewiesen werden. Dem im Antrag des Gutachters Albert Speer & Partner auf Zielabweichung vorgelegten Argument, dass keine Hinweise darauf deuteten, dass das Ostfeld künftig als Vorranggebiet für besondere Klimafunktionen ausgewiesen werden könnte (Seite 52), könne demnach nicht gefolgt werden.

Die beschriebene Klimafunktion sei insbesondere für die am Rhein gelegenen Verdichtungsräume wichtig, die bereits jetzt ein großes Überwärmungspotenzial aufzeigten. Daher werde nach wissenschaftlicher Meinung des Hessischen Landesamtes für Naturschutz, Umwelt und Geologie die geplante Bebauung des Ostfeldes wesentliche Auswirkungen im Sinne des Raumordnungsgrundsatzes haben.

Festzuhalten sei, dass eine Bebauung aus Sicht der Anpassung an den Klimawandel und damit der Vermeidung einer Verschlechterung der jetzigen und zukünftigen Situation nur dann erfolgen könne,

- wenn durch detaillierte Analysen und Modellierungen sichergestellt werden könne, dass die aus den funktional zusammenhängenden Kaltluftentstehungsgebieten und –leitbahnen transportierte Kaltluft weiterhin zu einem Großteil das Gebiet durchströmen könne. Eine Verschlechterung bereits überwärmter Gebiete am Rhein sei unbedingt zu vermeiden. Die Anordnung und Ausrichtung der Gebäude müsse demnach durch eine Modellierung der Strömungsverhältnisse optimiert werden.

- das Potenzial des Gebiets, relevante Kaltluft zu produzieren, durch konsequente Durchgrünung des Gebiets, mit Dachbegrünung, hohen Anteilen an Bauwerksbegrünung (mindestens 25%), qualitativ hochwertigen öffentlichen Grünflächen sowie offenen Wasserflächen weiterhin gegeben sei. Die zu erwartende Erwärmung des Gebietes durch die Bebauung und Versiegelung solle also durch Maßnahmen nicht nur reduziert werden, sondern sichergestellt werden, dass weiterhin auch im Siedlungskörper relevante Kaltluft produziert wird.

## **E. Hessisches Ministerium für Wirtschaft, Energie, Verkehr und Wohnen**

Die Stadt Wiesbaden plane derzeit eine Städtebauliche Entwicklungsmaßnahme mit Wohnbebauung etwa 1,2 km westlich der Start- und Landebahn - konkret im Bereich der An-/Abfluggrundlinie - des militärischen Flugplatzes Wiesbaden- Erbenheim („Ostfeld“). Es sei absehbar, dass die Lage sowohl des Flugplatzes, die Ausrichtung der Start- und Landebahn und deren Nutzung sowie die Lage der Städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme Ostfeld und dort insbesondere des Teils, der zu Wohnzwecken genutzt werden solle, einen Zielkonflikt für die jeweilige Nutzung auslösen werde. Deswegen halte das Hessische Ministerium für Wirtschaft, Energie, Verkehr und Wohnen es für erforderlich, im Rahmen der beantragten Zielabweichung von Zielen des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010, Auflagen für den Vorhabenträger der Städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme zu erlassen, die geeignet seien, die Teile der Maßnahme von einer Wohnnutzung auszuschließen, die den Anforderungen der „Hinweise zur Ermittlung von Planungszonen zur Siedlungsentwicklung an Flugplätzen im Geltungsbereich des Gesetzes zum Schutz gegen Fluglärm (FluglärmG)“ der Bund/Länder- Arbeitsgemeinschaft für Immissionsschutz (LAI) aus dem Jahr 2011 nicht genügten.

In einem Schreiben der US Army vom 8. September 2020 sei dem Ministerium mitgeteilt worden, dass innerhalb der kommenden drei bis fünf Jahre eine zusätzliche Stationierung von weiteren 10 bis 14 UH-60 Blackhawks zu den zehn derzeit dort im Dienst befindlichen UH-60 Blackhawk-Hubschraubern sowie die Ertüchtigung der Flugplatzinfrastruktur geplant sei.

Das Hessische Ministerium für Wirtschaft, Energie, Verkehr und Wohnen habe daraufhin abschätzende Fluglärmrechnungen erstellt. Diese Berechnungen seien in Anlehnung an die im Rahmen des Erlasses von Lärmschutzbereichen zu verwendende „Anleitung zur Berechnung von Lärmschutzbereichen“ (AzB'08) durchgeführt worden.

Auf Basis der Ergebnisse der abschätzenden Berechnungen werde ein auszuweisender Lärmschutzbereich unter Anwendung der sehr hohen Werte aus § 2 Abs. 2. Ziff. 3 oder Ziff. 4 FluglärmG zwar über die Flugplatzbegrenzung hinausreichen, jedoch keine zum Wohnen bestimmten Gebiete oder die im Bereich der Städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme geplanten Bereiche, in denen Wohnbebauung erstellt werden solle, erreichen.

Dies liege vor allem daran, dass das Fluglärmgesetz für die Anwohner in der Nähe militärischer Flughäfen deutlich höhere Lärmbelastungen zulasse, um Rechtsfolgen für baulichen Schallschutz auszulösen als bei zivilen Flughäfen. Gleichwohl führe militärischer Fluglärm, zumal wenn er sich wie in den Stadtteilen Erbenheim und Nordstadt teils in der Nacht ergebe, ebenso zu einer Erhöhung von Risiken für die Gesundheit. Auch können die Lebensqualität, der Nachtschlaf und das psychische Wohlbefinden durch Fluglärm beeinträchtigt werden, unabhängig davon, ob der Lärm von zivil oder militärisch genutzten Flughäfen ausgehe.

Konsequenterweise habe der Länderausschuss für Immissionsschutz daher in seinen Empfehlungen für die Festlegung von Siedlungsbeschränkungen keinen Unterschied zwischen Fluglärm von zivilen und militärischen Flughäfen vorgesehen. Für die Flughäfen Frankfurt am Main sowie Kassel-Calden habe das Land im Landesentwicklungsplan (3. Änderung) verbindliche Zielvorgaben für die regionalplanerische Festlegung von Siedlungsbeschränkungen gemäß der Leitlinie des LAI verankert, um den Erfordernissen des vorsorgenden Lärmschutzes in der Umgebung dieser beiden Flughäfen Rechnung zu tragen (Planziffern 3.3-4 und 3.3-5).

Spätestens mit der von der US Army angekündigten Aufstockung der in Erbenheim stationierten Fluggeräte solle sichergestellt werden, dass diese Schutzmaßstäbe auch für das Gebiet rund um den Flugplatz Erbenheim verankert würden.

Im Gegensatz zu den hohen Werten des FluglärmG für militärische Flugplätze sähen die LAI Hinweise zur Ermittlung von Planungszonen aus dem Jahr 2011 eine Umhüllende aus einem Dauerschallpegel Tag 55 dB(A) und einem Dauerschallpegel Nacht 50 dB(A) vor, innerhalb derer neue Siedlungsgebiete zu Wohnzwecken nicht geplant und ausgewiesen werden sollen. Die abschätzenden Berechnungen des Ministeriums legten nahe, dass Bereiche der Städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme „Ostfeld“, die nach derzeitiger Planungslage für die Errichtung von Wohnbebauung vorgesehen seien, von dieser Kontur in Teilen erfasst sein werden.

Die LAI-Hinweise zur Ermittlung von Planungszonen aus dem Jahr 2011 sähen für die Berechnung einer Siedlungsbeschränkung hohe Qualitätsstandards vor und verwiesen hierbei auf die Anforderungen des FluglärmG und die dazugehörigen untergesetzlichen Regelwerke. Eine Fluglärmrechnung gemäß den Vorgaben des FluglärmG sei auf Basis einer Prognose zu erstellen, die einen Prognosehorizont von in der Regel zehn Jahren in den Blick nehme.

Auf Basis dieser Prognose sei ein Datenerfassungssystem zu erstellen, das u.a. die im Prognosejahr verwendeten An- und Abflugstrecken sowie die darauf abgewickelten Flugbewegungen enthalte. Für die Prognose seien umfangreiche Datensätze des Flugverkehrs der letzten Jahre auszuwerten und mit prognostischen Annahmen zu verknüpfen, um die bestmöglichen Aussagen über den Verkehr im Prognosejahr zu erhalten. Für die Erstellung dieses Datenerfassungssystems werde im besten Fall eine Bearbeitungsdauer von einem Jahr erwartet. Deswegen halte es das Hessische Ministerium für Wirtschaft, Energie, Verkehr und Wohnen für erforderlich, den Antrag der Landeshauptstadt Wiesbaden für die Zulassung einer Abweichung von Zielen des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010 gemäß § 6 Abs. 2 ROG in Verbindung mit § 8 Abs. 2 HLPG im Bereich der Städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme Wiesbaden Ostfeld nur unter Auflagen positiv zu bescheiden. Hierbei sollte aus Immissionsschutzsicht auferlegt werden, dass in keinen Bereichen der Städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme eine Wohnnutzung geplant und stattfinden dürfe, die von der Umhüllenden aus einem Dauerschallpegel Tag 55 dB(A) und einem Dauerschallpegel Nacht 50 dB(A) gemäß der „LAI Hinweise zur Ermittlung von Planungszonen“ aus dem Jahr 2011 erfasst würden.

Der Magistrat der Landeshauptstadt Wiesbaden sei von der Stadtverordnetenversammlung zur Erstellung eines schalltechnischen Gutachtens verpflichtet worden, in dem die Fluglärmbelastung der Städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme Ostfeld durch den militärischen Flugplatz Wiesbaden- Erbenheim ermittelt werden solle. Da den vom Ministerium durchzuführenden Berechnungen und den Berechnungen der Stadt Wiesbaden identische Datengrundlagen zugrunde liegen sollten, hätten bereits Gespräche zwischen dem Stadtplanungsamt, dem Umweltamt der Stadt Wiesbaden und dem Ministerium stattgefunden. Dabei sei eine fachliche Zusammenarbeit vereinbart worden, mit dem Ziel, eine Datengrundlage für die Berechnungen gemeinsam zu entwickeln.

Dies berge auch den Vorteil, dass Planungsprozesse der Stadt Wiesbaden auf Basis von Zwischenergebnissen dieser gemeinsamen Arbeit angepasst werden könnten. Dies alles diene dem Ziel, eine vorausschauende Vereinbarkeit des zukünftigen Flugbetriebs in Erbenheim einerseits und der von der Landeshauptstadt Wiesbaden zur Schaffung von Wohnraum erforderlich gesehenen Siedlungsentwicklung andererseits zu ermöglichen.

## **F. Bundeswehr**

Durch das Vorhaben würden möglicherweise Belange der Bundeswehr bzw. der amerikanischen Gaststreitkräfte berührt und beeinträchtigt.

Grundsätzlich sei gegen die Erforderlichkeit der genannten fünf bzw. vier Abweichungen von den zuletzt festgelegten Zielen der Raumordnung nichts einzuwenden. Es sei jedoch zu berücksichtigen, dass das Planungsgebiet – insbesondere das im Südosten vorgesehene „urbane Stadtquartier“ - innerhalb der lateralen Grenzen des Bauschutzbereiches nach den §§ 12 Abs. 2, 12 Abs. 3 Nr. 1a und 1b sowie § 12 Abs. 3 Nr. 2a Luftverkehrsgesetz (LuftVG) des militärischen Flugplatzes Wiesbaden-Erbenheim (Wiesbaden Army Airfield / WAAF) liege.

Da sich das im Südosten gelegene Entwicklungsgebiet zumindest in unmittelbarer Nähe der Anflugsektoren des militärischen Flugplatzes Wiesbaden- Erbenheim befindet, sei bei der Ausführungsplanung für das urbane Stadtquartier zu berücksichtigen, dass negative Auswirkungen auf die Nutzung der derzeitigen Flugrouten nach Instrumenten- und Sichtflugregeln ausgeschlossen würden. Hinsichtlich möglicher Beeinträchtigungen flugbetrieblicher und flugsicherheitstechnischer Belange müsse die Operationsfähigkeit der US-Army bzw. des Flughafens in vollem Umfang gewährleistet bleiben.

Zu den unter den weiteren abwägungsrelevanten Aspekten bzgl. Ziffer 5.8 - Lärmemissionen zum Thema Fluglärm bzw. Lärmschutzbereich gemachten Ausführungen sei folgendes zu bemerken:

Der Hinweis des Antragstellers auf die Aussage des Hessischen Ministeriums für Wirtschaft, Energie, Verkehr und Wohnen, dass ein Lärmschutzbereich gemessen am heutigen Flugbetrieb („auch im Falle deutlicher Verkehrssteigerungen“) keine Rechtswirkung hätte, sei zwar richtig, beziehe sich aber ausschließlich auf militärische Bestandsflughäfen „innerhalb des aktuell genehmigten Umfangs“.

Die Aussage werde insoweit eingeschränkt, dass dies (nur) dann gelte, „soweit keine erhebliche Erweiterung der Betriebsgenehmigung oder wesentliche Änderung der eingesetzten Fluggeräte vorgenommen würde“. Im Hinblick auf die Festlegung eines Lärmschutzbereichs auf Basis einer vorzunehmenden 10-Jahres-Prognose könnte somit ein neuer oder wesentlich geänderter Flughafen zu betrachten sein. Die Möglichkeit der Erweiterung des WAAF („neuer“ Flughafen) sollte der US-Army durch das Projekt nicht von vornherein genommen werden, um geänderten strategischen Entwicklungen Rechnung tragen zu können.

Gemäß dem Fluglärmgesetz gelten für neue oder wesentlich baulich erweiterte Flugplätze deutlich niedrigere Grenzwerte bei der Festsetzung von Lärmschutzbereichen. Dies könne ebenso wie zusätzlicher Flugbetrieb zu einer Vergrößerung eines möglichen Lärmschutzbereiches führen.

Darüber hinaus weist das Hessische Ministerium für Wirtschaft, Energie, Verkehr und Wohnen in seinem Schreiben vom 11. Februar 2020 darauf hin, dass sich nach vorgenommenen abschätzenden Berechnungen bereits im aktuellen Betrieb - unabhängig von einem Lärmschutzbereich – signifikante Fluglärmimmissionen im in Planung befindlichen Baugebiet „Ostfeld“ ergäben.

Ob allein durch passive Schallschutzmaßnahmen an den Außenbauteilen der geplanten Gebäude ein ausreichender Immissionsschutz erreicht werden könne, wäre durch notwendige Expertise festzustellen.

Vor diesem Hintergrund halte die Bundeswehr die Erstellung eines Lärmgutachtens (auf der Grundlage belastbarer Daten einschließlich zukünftiger Planungen) für den militärischen Flugplatz Wiesbaden für sinnvoll.

## **G. Die Belange des Verkehrs vertretende Fachbehörden**

### **I. Hessen Mobil – Straßen- und Verkehrsmanagement Wiesbaden**

Das Plangebiet erstreckt sich zum einen westlich der Bundesstraße B 455 und nördlich der Bundesautobahn BAB 66 (Gewerbe/Dienstleistung) und zum anderen westlich der Bundesstraße B 455 und nördlich der Bundesautobahn BAB 671 (Urbanes Quartier). Im Plangebiet Gewerbe/Dienstleistung sei die Ansiedlung des Bundeskriminalamtes mit bis zu 7.000 Beschäftigten im Jahr 2035 geplant.

Im Plangebiet Urbanes Quartier seien rund 4.000 bis 6.000 Wohneinheiten für ca. 8.000 bis 12.000 Einwohnerinnen und Einwohner vorgesehen. Die beiden Plangebiete sollen an verschiedenen vorhandenen Knotenpunkten an die Straßen des überörtlichen Verkehrs, insbesondere an die freie Strecke der Bundesstraße B 455 angebunden werden. Diese sei in diesem Streckenabschnitt teilweise Kraftfahrstraße (Zeichen Z 331 StVO).

Im Vorfeld des Abweichungsverfahrens sei im Auftrag des Vorhabenträgers eine Verkehrsuntersuchung erstellt worden. Die Verkehrsuntersuchung vom 29. April 2019 befasst sich im Kern mit der Beurteilung einer grundsätzlichen Machbarkeit der äußeren Verkehrserschließung an das übergeordnete Straßennetz. Sie umfasse eine Analyse, den Prognoseullfall 2030 und den Prognose-Mitfall 2030. Für die geplanten Anbindungen an das überörtliche Straßennetz würden bereits konkrete Vorschläge zu den Knotenpunktsformen gemacht.

Für die Prognosefälle werde u. a. der sechsstreifige Ausbau der Bundesautobahn BAB A66 zwischen den Knotenpunkten Wiesbaden-Erbenheim und Schiersteiner Kreuz sowie deren achtstreifige Ausbau zwischen den Knotenpunkten Wiesbaden-Erbenheim und dem Wiesbadener Kreuz als realisiert angenommen.

Gemäß der Anlage zu § 1 Abs. 1 Satz 2 des Gesetzes über den Ausbau der Bundesfernstraßen sei diese Maßnahme unter der lfd. Nr. 548 im vordringlichen Bedarf/Engpassbeseitigung enthalten. Zum Realisierungshorizont könne von Seiten Hessen Mobil keine Aussage erfolgen. Bezüglich der das Plangebiet tangierenden und betroffenen Bundesautobahnen BAB 66 und BAB 671 sowie bezüglich der Planung neuer Anschlussstellen an diese, verweist Hessen Mobil auf die seit 1. Januar 2021 Autobahn GmbH des Bundes.



Ein Ausbau der Bundesstraße B 455 im Bereich des Plangebietes sei gemäß der Anlage zu § 1 Abs. 1 Satz 2 des Gesetzes über den Ausbau der Bundesfernstraßen nicht vorgesehen, unter der lfd. Nr. 634 sei die Ortsumgehung Wiesbaden Fichten im Zuge der Bundesstraße B 455 im vordringlichen Bedarf enthalten sowie unter der lfd. Nr. 637 deren vierstreifiger Ausbau bis zum geplanten Beginn der Ortsumgehung Fichten im weiteren Bedarf enthalten.

Die Verkehrsuntersuchung der Landeshauptstadt Wiesbaden betrachte im Prognosefall drei Erschließungsszenarien. Erschließungsszenario 1 (ohne CityBahn) stelle den „Worst-Case“ mit einem relativ geringen Anteil des Umweltverbunds am Gesamtaufkommen dar. Hierbei sei eine Erschließung des öffentlichen Verkehrs mit Buslinien vorgesehen. Bei dem zum Tragen kommenden Konzept werde damit in hohem Maße auf den motorisierten Individualverkehr und den PKW als Verkehrsmittel gesetzt. Dies führe zu einer weiteren und vermeidbaren Verkehrszunahme im bereits heute schon hochbelasteten übergeordneten Straßennetz in diesem Bereich.

Da das Erschließungsszenario 2 (mit CityBahn) nicht realisiert werden könne, gelte es daher bei der weiteren Planung geeignete und leistungsfähige Alternativen hinsichtlich der Erschließung mit dem Umweltverbund zu entwickeln. Entsprechendes Potenzial zeige das Erschließungsszenario 3 mit einer optimierten Anbindung an die vorhandenen Schienenverkehrstrassen (S-Bahn, Ländchesbahn und ICE-Trasse) auf. Die Machbarkeit der neuen Bahnhöfe und wie sich die Anbindung an den Schienenverkehr aufgrund der jeweiligen Entfernungen mit Bussen attraktiv realisieren lasse, wären hier aber unbedingt vertieft zu prüfen.

Vertieft zu untersuchen wären zudem die Anbindung mit Bus und Rad an die Wiesbader und die Mainzer Innenstadt sowie an die benachbarten Stadtteile (v.a. Erbenheim, Mainz- Kastel) unter Einbeziehung des vorhandenen Rad- Hauptnetzes. Für die Strecke Wiesbaden - Frankfurt sei ein Potential von mehr als 2.000 Radpendelnden pro Tag festgestellt worden. Der Korridor für eine Radschnellverbindung Frankfurt - Wiesbaden sei bei der weiteren Planung zu berücksichtigen.

Zur Bundesstraße B 455 und den betroffenen Knotenpunkten des überörtlichen Straßennetzes sei im Einzelnen folgendes anzumerken:

## **1. Knotenpunkt Bundesstraße B 455/Bundesautobahn BAB 671**

In der Verkehrsuntersuchung werde die Anschlussstelle der Bundesstraße B 455 an die Bundesautobahn BAB 671 (Mainz- Kastel) nur im Bestand auf ihre Leistungsfähigkeit untersucht. Hier zeigten sich insbesondere auf den Rampen aus und in Richtung Wiesbaden Leistungsfähigkeitsdefizite. Dieser Knoten sei unter Prognosebedingungen nicht weiter untersucht worden, obwohl es hier durch die Plangebiete zu Verschlechterungen kommen könne. Die Anschlussstelle Mainz- Kastel sei deshalb noch in die Betrachtungen einzubeziehen.

## **2. Knotenpunkt Bundesstraße B 455/ „Zum Friedhof“ (Anschluss Fort Biehler/ Army Airfield)**

Für den westlichen Knotenpunkt sei gemäß der Verkehrsuntersuchung ein Umbau erforderlich, damit künftig die Leistungsfähigkeit gegeben sei. In der Verkehrsuntersuchung werde der Umbau der vorfahrtsgeregelten Einmündung zu einem Kreisverkehrsplatz vorgeschlagen. Für den östlichen Knotenpunkt würden zur Gewährleistung der künftigen Leistungsfähigkeit ebenfalls Umbauten erforderlich. Um die Leistungsfähigkeit und den Umfang des voraussichtlich erforderlichen Ausbaus qualifiziert bewerten zu können, sei es erforderlich, die vorliegenden Verkehrsprognosen für das Army Airfield aus dem Jahr 2010 zu verifizieren und gegebenenfalls fortzuschreiben, damit eventuell erforderliche Aus- oder Umbaumaßnahmen auf einer belastbaren Grundlage geplant werden und die vorliegende Verkehrsuntersuchung diesbezüglich aktualisiert werden könne. In der Untersuchung würden für diesen Bereich Kreisverkehrsplätze vorgeschlagen. Aspekte, wie z.B. Verkehrssicherheit, Rückstau auf die Bundesstraße B 455 und die gegenseitige Beeinflussung der Knotenpunkte seien jedoch nicht vertieft untersucht worden. Gegen Kreisverkehrsplätze an Knoten mit der Bundesstraße B 455 bestünden zudem Bedenken. Bundesfernstraßen und Landesstraßen dienen dem weiträumigen Verkehr. Somit sei die bevorrechtigte Führung dieser Straßen ausdrücklich erwünscht (Vorrangregelung). Eine gleichrangige Verknüpfung mit Straßen des nachgeordneten Straßennetzes über einen Kreisverkehrsplatz sei grundsätzlich nicht zweckmäßig, wenn damit der ungestörte, sichere und leistungsfähige Verkehrsablauf der übergeordneten Straße beeinträchtigt werde. Bei den weiteren Planungen seien diese Aspekte einzubeziehen, das einschlägige technische Regelwerk, u.a. RAA bzw. RAL sei zu beachten.

### **3. Knotenpunkt Bundesstraße B 455/Bundesautobahn BAB 66 (Anschlussstelle Wiesbaden-Erbenheim)**

Insbesondere sei darauf hinzuweisen, dass die Verkehrsuntersuchung den Ausbau der Bundesautobahn BAB 66 im Prognosehorizont als realisiert annehme und davon ausgehe, dass auch in diesem Zusammenhang die Anschlussstelle Wiesbaden- Erbenheim leistungsfähig ausgebaut werde.

### **4. Knotenpunkt Bundesstraße B 455/ „Berliner Straße/Am Hochfeld“ (Anschluss Wiesbaden-Erbenheim)**

Gemäß Verkehrsuntersuchung sei der Knotenpunkt Berliner Straße / Am Hochfeld bereits im Bestand stark belastet. Zur Erschließung des Dienstleistungs- bzw. Gewerbegebietes solle in der Anschlussstellenrampe eine Erschließungsstraße in Form eines Kreisverkehrsplatzes angebunden werden (westlicher Teilknoten). Gleiches solle auf der Ostseite erfolgen. Dieser solle einen Bypass in Richtung Berliner Straße sowie eine Anbindung an die Bundesstraße B 455 in Fahrtrichtung Wiesbaden erhalten.

Gegen diese Lösung bestünden erhebliche Bedenken. Aspekte, wie z.B. Verkehrssicherheit, Rückstau auf die Bundesstraße B 455, Knotenpunktabstände, gegenseitige Beeinflussung der Knotenpunkte, seien nicht weiter betrachtet worden. Das einschlägige technische Regelwerk, u.a. RAA bzw. RAL sei zu beachten. Besonders kritisch werde die Ausfädelung in Richtung Erbenheim bzw. Ostfeld auf der Ostseite der Bundesstraße B 455 gesehen. Eine frühzeitige Orientierung der Verkehrsteilnehmer sei bei dieser Lösung nicht gewährleistet. Aus straßenbaufachlicher Sicht sei es erforderlich, Alternativen zu entwickeln, die den Anforderungen an die Regeln der Technik genügten, d.h. eine hinreichende Verkehrssicherheit und Leistungsfähigkeit gewährleisten. Die Prüfung eines Umbaus zu einem Vollanschluss sei hierbei mit einzubeziehen.

### **5. Bundesstraße B 455**

In der Verkehrsuntersuchung werde darauf hingewiesen, dass die Bundesstraße B 455 zwischen der Anschlussstelle Wiesbaden- Erbenheim und dem Knotenpunkt Siegfriedring/Bundesstraße B54 unter Prognosebedingungen auch ohne das Plangebiet nicht ausreichend leistungsfähig sei.

Es werde vorgeschlagen, zwischen der Anschlussstelle Erbenheim und dem Knoten Bundesstraße B 455/Berliner Str./Am Hochfeld (Anschluss Erbenheim) um einen Fahrstreifen auf drei Fahrstreifen pro Richtung auszubauen. Weiterhin werde für die Prognose mit Plangebiet eine durchgehende Beschleunigungs- und Verzögerungspur an die Bundesstraße B 455 zwischen dem Anschluss Erbenheim und dem Siegfriedring vorgeschlagen. Hierfür gebe es von Seiten des Straßenbaulastträgers bisher keine Planungsabsichten.

## **6. Knotenpunkt Bundesstraßen B 455 / B 54 / „Siegfriedring“**

Der zur Anbindung des geplanten Dienstleistungs- bzw. Gewerbegebiets vorgesehene Knoten am Siegfriedring (südlicher Knoten) sei bereits heute zur nachmittäglichen Spitzenstunde stark belastet. Dieser Knotenpunkt sei für die Anbindung des Plangebiets jedoch von hoher Bedeutung. Durch das zusätzliche Verkehrsaufkommen des Plangebiets werde die Verkehrsqualität weiter verschlechtert, sowohl in der vor- als auch in der nachmittäglichen Spitzenstunde sei dieser dann nicht mehr ausreichend leistungsfähig (QSV E bzw. QSV F). Gemäß Kapitel 8 der Verkehrsuntersuchung solle eine ausreichende Qualitätsstufe z. B. durch den Umbau des Knotenpunktes zu einem Kreisverkehrsplatz mit einem Bypass für die Verkehrsbeziehung Siegfriedring (Nord) in Richtung Rampe B455 sichergestellt werden. Aspekte, wie z. B. Verkehrssicherheit, Rückstau auf die Bundesstraße B 455 und die gegenseitige Beeinflussung der Knotenpunkte/Verträglichkeit zur 150 m entfernten Lichtsignalanlage seien hier jedoch nicht vertieft untersucht worden. Gegen einen Kreisverkehrsplatz bestünden Bedenken. Auf die obigen Ausführungen werde verwiesen. Bei den weiteren Planungen seien diese Aspekte einzubeziehen, das einschlägige technische Regelwerk, u.a. RAA bzw. RAL ist zu beachten.

Die bestehenden Anbindung Abraham-Lincoln-Straße/ Bundesstraße B 455 (nördlicher Knoten), die durch eine Lichtsignalanlage gesteuert werde, sei im Bestand ebenfalls bereits stark belastet. Dieser sei gemäß Kapitel 8 der Verkehrsuntersuchung ebenfalls zu ertüchtigen. Die hierzu erforderlichen Maßnahmen seien nicht dargestellt worden.

Die zusätzliche Verkehrserzeugung durch die Plangebiete betreffe nicht nur die vorgenannten und untersuchten Knotenpunkte. Der bestehende Knotenpunkt Bundesstraße B 455 / New-York-Straße (insbesondere Linksabbieger) sei bereits an der Leistungsfähigkeitsgrenze angekommen, er sei in der Vergangenheit auch bereits Unfallhäufungsstelle gewesen. Dieser Knotenpunkt sollte daher in die Gesamtbetrachtung mit einbezogen werden.

Ebenso sollte die Wirkung der im Zuge der Bundesstraße B 54 neu errichteten Lichtsignalanlage (vor der Einmündung der Abraham-Lincoln-Straße) mit einbezogen werden.

Die Verkehrsuntersuchung sei um die vorgenannten Aspekte zu ergänzen und zu aktualisieren. Grundsätzlich obliege dem Baulastträger der B 455 die Festlegung der an seinen Straßen zu wählenden Knotenpunktformen.

Im Ergebnis zeige die Verkehrsuntersuchung auf, dass das Plangebiet nur durch teilweise erhebliche Änderungen am überörtlichen Straßennetz, insbesondere im Zuge der Bundesstraße B 455 leistungsfähig zu erschließen sei. Auch werde der Ausbau der Bundesautobahn BAB 66 vorausgesetzt.

## **II. Autobahn GmbH des Bundes**

Das Abweichungsgebiet liege im Bereich der Bundesautobahn BAB 66 zwischen den Anschlussstellen Wiesbaden-Erbenheim und Wiesbaden-Mainzer Straße sowie der Bundesautobahn BAB 671 zwischen den Anschlussstellen Wiesbaden/Mainz-Amöneburg und Mainz-Kastel.

Ziel und Zweck der Beantragung eines Zielabweichungsverfahrens für das o.g. Baugebiet sei die raumordnerische und planungsrechtliche Sicherung des Vorhabens. Das Zielabweichungsverfahren sei aufgrund von vier identifizierten Abweichungen gegenüber dem Regionalplan Südhessen bzw. dem regionalen Flächennutzungsplan 2010 erforderlich.

Über das Vorhaben sollten nördlich der Bundesautobahn BAB 66 27 ha neue Gewerbefläche generiert und zwischen den Bundesautobahnen BAB 66 und BAB 671 nochmals 68 ha Fläche als mischgenutztes urbanes Stadtquartier entwickelt werden. Diese sollten nach Aussagen der Antragstellerin den erhöhten Bedarf an Wohn- und Arbeitsstätten der Landeshauptstadt Wiesbaden decken und ihren Schwerpunkt als Behördenstandort gewährleisten.

Gemäß der Verkehrsuntersuchung vom 29. April 2019 erfolge die Erschließung der städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme über die Anschlussstellen der Bundesstraße B 455 (Anschlussstellen Wiesbaden- Siegfriedring, Wiesbaden- Erbenheim-Nord und Wiesbaden- Erbenheim-Süd) sowie über die Bundesautobahn BAB 71 im Zuge der Anschlussstelle Wiesbaden/Mainz-Amöneburg und eine neu geplante Anschlussstelle. Die Bundesstraße B 455 sei an der Anschlussstelle Wiesbaden- Erbenheim mit der Bundesautobahn BAB 66 und an der Anschlussstelle Mainz-Kastel mit der Bundesautobahn BAB 671 verknüpft. Aufgrund der neu entwickelten Flächen für Wohnbedarf und Gewerbenutzung sei mit einem erhöhten Verkehrsaufkommen im Zuge der Bundesautobahnen BAB 66 und BAB 71 zu rechnen. Im Zuge der BAB-Netzbereiche und der BAB-Knotenpunkte seien Verschlechterungen der Verkehrsqualität auszuschließen.

Das vorgelegte Verkehrsgutachten werde aus den folgenden Gründen abgelehnt:

- Im Verkehrsgutachten vom 29. April 2019 werde noch von drei Teilbaugebieten im Rahmen der Städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme ausgegangen. Gemäß Kapitel 2.4.1 des Abweichungsantrags der Landeshauptstadt Wiesbaden werde das Teilgebiet B2 am Rande der Deponie aus der Städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme herausgenommen. Zwischen den im Rahmen des aktuellen Vorhabens zu erwartenden Verkehrsmengen und den prognostizierten Verkehrsmengen aus dem Verkehrsgutachten sei mit wesentlichen Unterschieden zu rechnen.
- Im Zuge des Erschließungskonzepts für die Maßnahme sei im Verkehrsgutachten eine neue Anschlussstelle an der Bundesautobahn BAB 671 zwischen Mainz-Kastel und Mainz-Amöneburg vorgesehen. Dies werde aus straßenverkehrsbehördlicher Sicht äußerst kritisch gesehen. Bei der Bundesautobahn BAB 671 handele es sich nicht, wie in Kapitel 6.2.2 des Verkehrsgutachtens erläutert, um eine Autobahn der Entwurfsklasse 3, sondern um eine Autobahn der Entwurfsklasse 1 A. Dies sei mit der Verbindungsfunktion (Stufe 1: Überregional) der Autobahn zu erklären. Autobahnen der Entwurfsklasse 1 A dienen dem überregionalen Verkehr und dem Fernverkehr. Die Knotenpunktabstände seien bereits im Bestand deutlich geringer, als bei Autobahnen dieser Bauklasse erforderlich. Die Abstände zwischen den bestehenden Anschlussstellen (Wiesbaden/Mainz-Amöneburg und Mainz-Kastel) betrage weniger als 2,5 km, so dass sich der Abstand bei einer weiteren Anschlussstelle im Idealfall auf 1,25 km verkürzt.

Unter diesen Umständen ließen sich die erforderlichen Wegweiser nicht regelkonform umsetzen. Außerdem sei zwischen den Anschlussstellen mit häufigen Verflechtungsvorgängen zu rechnen. Aus diesem Grund würde die Einrichtung einer weiteren Anschlussstelle die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs negativ beeinflussen und den Verkehrsablauf zwischen den Anschlussstellen behindern.

- Die Genehmigung für eine neue Autobahnanschlussstelle liege in der Zuständigkeit des Bundesministeriums für Verkehr und Infrastruktur. Es werde darauf hingewiesen, dass die Genehmigung neuer Anschlussstellen äußerst restriktiv und nur unter besonderen Voraussetzungen erfolge. Dabei werde dem Aspekt, dass die Anschlussstelle überwiegend dem überörtlichen Verkehr dienen solle, besonderes Gewicht beigemessen. Dies sei bei einem Autobahnanschluss zur Erschließung eines Neubaugebietes nicht erfüllt. Daher sei ein Erschließungskonzept ohne neuen Autobahnanschluss zu entwickeln.
- Der Leistungsfähigkeitsnachweis beschränke sich nur auf die Verknüpfungspunkte mit dem Bestandsnetz. Es fehlten die Nachweise für die Rampen und die Verflechtungsbereiche der Anschlussstelle Wiesbaden/Mainz-Amöneburg und der Anschlussstelle Mainz-Kastel. Des Weiteren seien auch im Zuge der Streckenabschnitte der Bundesautobahnen BAB 6 und BAB 671 im Bereich der Städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme entsprechende Nachweise vorzulegen.
- Im Zuge des Amöneburger Kreisels werde gemäß Kapitel 7.2.1 des Verkehrsgutachtens in der abendlichen Spitzenstunde die Qualitätsstufe E ermittelt. Anpassungen würden aufgrund der vorgesehenen neuen Anschlussstelle an der Bundesautobahn BAB 671 nicht in Betracht gezogen. Ohne Nachweis einer Leistungsfähigkeit werde der Erschließung der beiden Siedungsflächen über den Amöneburger Kiesel nicht zugestimmt.
- Die im Verkehrsgutachten unter Kapitel 7.1.3 genannte Maßnahmen (Neubau der Anschlussstelle Nordenstadt-West und Anbindung Gewerbegebiete am Petersweg über neue Anschlussstelle der BAB A671) könnten dem Verkehrsgutachten nicht zugerechnet werden. Die Realisierung neuer Anschlussstellen müsse vom Bundesministerium für Verkehr und Infrastruktur genehmigt werden, was auch in diesem Bereich nicht garantiert werden könne.

Für alle Aspekte und genannten Bereiche der Autobahn sei die Leistungsfähigkeit nachzuweisen, so dass im End- und in jedem künftigen Ausbauzustand der Städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme keine sicherheitsgefährdenden Rückstaus auf den betroffenen Autobahnen entstehen werden. Dies gelte auch für Engpässe entlang der Bundesstraße B 455 im Raum Wiesbaden-Erbenheim, deren Rückstauereignisse die beiden Autobahnen tangierten. Gemäß den Kapiteln 2.3 und 7.1.3 der Verkehrsuntersuchung erfolge die Entwicklung der Prognosefälle und die Dimensionierung der Erschließung unter der Voraussetzung des Ausbaus folgender Autobahnbereiche:

- sechsstreifiger Ausbau der Bundesautobahn BAB 66 zwischen Schiersteiner Kreuz und AS WI-Erbenheim
- achtstreifiger Ausbau der Bundesautobahn BAB 66 zwischen der Anschlussstelle Wiesbaden- Erbenheim und dem Wiesbadener Kreuz
- Ausbau der Anschlussstelle Wiesbaden- Erbenheim im Zuge des Streckenausbaus der Bundesautobahn BAB 66

Es sei zu gewährleisten, dass die Umsetzung der Städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme erst nach Fertigstellung der vorgenannten Maßnahmen erfolge. Nach planfestgestelltem Umbau der o.g. Strecken und Knotenpunkte sei ein Nachweis der Leistungsfähigkeit für die Erschließung Städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme erneut erforderlich.

Aus den Unterlagen sei nicht ersichtlich, ob das o.g. Plangebiet innerhalb der Bauverbots- und Baubeschränkungszone der betroffenen Autobahnen liege. Die Bauverbotszone sei einzuhalten und die Vorgaben zur Höhenbeschränkung innerhalb der Baubeschränkungszone seien zu beachten. Die für das o.g. Plangebiet entlang der Bundesautobahnen BAB 66 und BAB 671 zur Verfügung gestellte Fläche (außerhalb der Bauverbotszone) müsse bei Bedarf (z.B. Ausbau der Autobahn) frei geräumt bzw. wieder zur Verfügung gestellt werden. Die Sicherheit der Verkehrsteilnehmer auf den angrenzenden Autobahnen dürfe durch das o.g. Vorhaben in keiner Phase (Bau, Betrieb) gefährdet werden. Blendwirkungen und Lichtemissionen vom Neubaugebiet auf die angrenzenden Verkehrsflächen müssten ausgeschlossen werden. Dies betreffe sowohl die nächtliche Außenbeleuchtung des Geländes als auch die Lichtemissionen von an den Gebäudedächern geplanten Solaranlagen.



Zur Realisierung des Erschließungskonzepts (Überführungsbauwerke über die Autobahn und gegebenenfalls neue Anschlussstelle) seien auch bauliche Eingriffe entlang der tangierenden Bundesautobahnen erforderlich. Diese seien nur unter den Vorgaben der Richtlinie zur Sicherung von Arbeitsstellen (RSA) und weiterführender Regelungen der Autobahn GmbH zu realisieren. Zum zeitlichen Bauablauf gebe es noch keine Aussagen. Es sei – vor Zusage zur Aufnahme der Bautätigkeit unter ggf. Einschränkungen der betroffenen Bundesautobahnen – unbedingt notwendig, die geplanten Maßnahmen zeitlich bzw. die vorgesehenen bauzeitigen Verkehrsführungen fachtechnisch aufeinander abzustimmen. Bauliche Eingriffe in den Verkehr seien grundsätzlich vorab mit der Straßenverkehrsbehörde abzustimmen, müssten genehmigt und zu deren Durchführung angeordnet werden. Die Anträge seien frühzeitig bei der zuständigen Straßenverkehrsbehörde einzureichen.

Aus den Unterlagen ist nicht ersichtlich, ob im Zuge der Neubaugebiete Werbeanlagen vorgesehen würden. Gemäß § 33 Abs. 1 StVO sei Werbung außerhalb geschlossener Ortschaften grundsätzlich verboten, wenn dadurch Verkehrsteilnehmer in einer den Verkehr gefährdenden Weise abgelenkt oder belästigt werden könnten. Werbeanlagen, welche grundsätzlich darauf ausgelegt seien den Fahrverkehr anzusprechen, lenkten den Verkehrsteilnehmer von seiner eigentlichen Aufgabe, nämlich der sorgfältigen Beobachtung des Verkehrsgeschehens, ab. Aufgrund der Geländetopografie, der Lage der Werbeanlage im Bereich von unfallauffälligen Streckenabschnitten und weiterer Parameter könne die Einrichtung von solchen Anlagen auch außerhalb der Anbaubeschränkungszone als unzulässig erachtet werden. Die Genehmigung der Werbeanlagen, obliege dem Fernstraßenbundesamt.

Bezüglich Kapitel 5.8 des Abweichungsantrags seien Forderungen auf aktive Lärmschutzmaßnahmen (z.B. Lärmschutzwände) auf den beiden betroffenen Bundesautobahnen oder auf die Erstattung von passiven Lärmschutzmaßnahmen (z.B. Einbau von Lärmschutzfenstern) ausgeschlossen. Die Umsetzung von verkehrsrechtlichen Maßnahmen zur Einhaltung des Lärmschutzes werde ebenfalls ausgeschlossen.

Zusätzlich werde darauf hingewiesen, dass Maßnahmen der Lärmvorsorge im Rahmen von wesentlichen Änderungen an der Straße so umgesetzt würden, dass für die Dimensionierung der Lärmschutzwände die Regelgeschwindigkeiten bzw. mindestens 130 km/h (Richtgeschwindigkeiten auf Autobahnen) angesetzt würden.

Diese Randbedingungen seien auch bei Lärmschutzmaßnahmen anzusetzen, die aus Eigeninitiative durchgeführt würden.

### **III. Eisenbahnbundesamt**

Durch das Plangebiet führe die Eisenbahnstrecke 3501 Wiesbaden – Niedernhausen (ca. von Bahn-km 2,910 bis Bahn-km 4,410) und die Eisenbahnstrecke 3509 Breckenheim – Wiesbaden (ca. von Bahn-km 8,325 bis Bahn-km 10,210). Im Süden quere die 110-kV-Bahnstromleitung 443 Flörsheim – Bingen das Plangebiet.

Das Eisenbahnbundesamt weist darauf hin, dass die Deutsche Bahn AG als Träger öffentlicher Planungen und aufgrund der Tatsache, dass sie in der Nähe der geplanten Maßnahme Betriebsanlagen einer Eisenbahn betreibt, zu beteiligen sei (Ansprechpartner / Koordinationsstelle: Deutsche Bahn AG, DB Immobilien, Region Mitte, Camberger Straße 10, 60327 Frankfurt am Main).

## **H. Stellungnahmen der Gebietskörperschaften**

### **I. Planungsgemeinschaft Rheinhessen – Nahe**

Aus Sicht der Planungsgemeinschaft Rheinhessen-Nahe bestünden aufgrund der oberzentralen Funktion der Antragstellerin und der angespannten Lage auf dem Wohnungsmarkt im Rhein-Main-Gebiet, die auch auf rheinland-pfälzischer Seite zu spüren sei, grundsätzlich keine Vorbehalte gegenüber der Siedlungsentwicklung in der Landeshauptstadt Wiesbaden.

### **II. Regionalverband FrankfurtRheinMain**

Die Landeshauptstadt Wiesbaden plane im östlichen Teil ihres Stadtgebiets einen neuen Stadtteil. Auf einer Fläche von ca. 68 ha solle ein mischgenutztes urbanes Quartier mit einer hohen städtebaulichen Dichte entstehen. Geplant seien 4.000 bis 6.000 Wohneinheiten für 8.000 bis 12.000 Menschen. Zudem solle im nördlichen Teil des Plangebiets auf einer Fläche von ca. 27 ha eine gewerbliche Fläche mit einem neuen, zentralen Standort für das Bundeskriminalamt entstehen.

Zu dieser vorgelegten Planung bestünden hinsichtlich der vom Regionalverband FrankfurtRheinMain zu vertretenden Belange keine Bedenken.

Das Plangebiet liege außerhalb des räumlichen Zuständigkeitsbereichs. Dennoch sei es möglich, dass der im Verbandsgebiet vorherrschende Wohnungsdruck durch die räumliche Nähe der Neuausweisung eines mischgenutzten Quartiers reduziert werden könne.

Aus verkehrlicher Sicht werde außerdem auf Folgendes hingewiesen: Das Verkehrsgutachten enthalte verschiedene Erschließungsvarianten, die auf ihre Machbarkeit untersucht worden seien. Aus den Unterlagen sei abzuleiten, dass unter Voraussetzung verschiedener Aus- und Umbaumaßnahmen im Straßennetz das Planungsgebiet Ostfeld/Kalkofen mit ausreichender Verkehrsqualität an das übergeordnete Straßennetz angebunden werden könne. Für die Erschließung mit dem öffentlichen Personennahverkehr sei eine Anbindung mit Buslinien möglich und es würden verschiedene Optionen einer Schienenanbindung aufgezeigt. Die Maßnahmen seien in den nachfolgenden Planungsstufen abschließend zu konkretisieren. Hierzu zählten insbesondere Maßnahmen im öffentlichen Personennahverkehr. Die möglichen verkehrlichen Auswirkungen auf das Verbandsgebiet seien in den nachfolgenden vertiefenden Untersuchungen darzulegen.

Kritisch werde jedoch der Standort Ostfeld/Kalkofen wegen seiner klimatischen Bedeutung gesehen. Insbesondere die Abweichung vom raumordnerischen Ziel „Vorangebiet Regionaler Grünzug“ werde für bedenklich gehalten. Darüber hinaus werde auf das bestehende Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktionen in diesem Bereich verwiesen, das in einem nicht unerheblichen Umfang von 84 ha durch die geplante Bebauung betroffen sei. Klimatische Veränderungen könnten sich infolge der baulichen Entwicklung insbesondere im Stadtkern von Mainz ergeben. Dies bereitet dem Planungsverband Rheinhessen-Nahe aufgrund der ohnehin bestehenden Überhitzung der dicht bebauten Stadtquartiere, die sich im Zuge des Klimawandels in den kommenden Jahrzehnten noch verschärfen könne, Sorge.

Das vorliegende Fachgutachten „Klima“ mit seinen Ergänzungen untersuche die klimatischen Auswirkungen, auch auf die Landeshauptstadt Mainz. Auswirkungen für die Mainzer Innenstadt und auch den Stadtteil Weisenau seien zumindest in der ersten Nachthälfte zu erwarten. Vor diesem Hintergrund sollten die Eingriffe in Kaltluftentstehungsgebiete und Kaltluftleitbahnen so gering wie möglich gehalten werden. Die Un-

tersuchung eines reduzierten Planfalls 1B werde daher begrüßt. Es werde jedoch angeregt, die Planung noch weiter zu überarbeiten um die Auswirkungen auf diesen klimatisch sensiblen Raum noch weiter zu reduzieren.

Im Übrigen werde auf die Planungshinweise zur Minimierung der Auswirkungen auf das Umfeld, die in Kapitel 5.4 des Fachgutachtens Klima benannt würden, verwiesen. Diese sollten in den nachfolgenden Planungsstufen unbedingt beachtet werden.

### **III. Magistrat der Stadt Hofheim am Taunus**

Von Seiten der Stadt Hofheim am Taunus bestünden keine Bedenken gegen die Zulassung der Abweichung. Die Wohnraumversorgung durch den neu geplanten Stadtteil sei angesichts der vorliegenden Bevölkerungs- und Wohnraumbedarfsprognosen zu begrüßen.

Bei Maßnahmen dieser Größe sei jedoch von verkehrlichen Auswirkungen, auch auf benachbarte Gemeinden, auszugehen. Die behalte sich daher weitere Stellungnahmen aufgrund nachfolgender tiefergehender Untersuchungen vor.

### **IV. Magistrat der Stadt Frankfurt am Main**

Vor dem Hintergrund des hohen Bedarfs an Wohnungen in der Rhein-Main-Region werde das geplante Vorhaben begrüßt. Die Entwicklung eines 68 ha großen „Urbanen Quartiers“ mit geplanten 4.000 bis 6.000 Wohneinheiten für 8.000 bis 12.000 Einwohnerinnen und Einwohnern sei ein wichtiges Planungsvorhaben zur Schaffung dringend benötigter Wohnungen im Rhein-Main-Gebiet. Auch die Bereitstellung einer ca. 27 ha großen gewerblichen Fläche für die Verlagerung und Konzentration von Standorten des Bundeskriminalamtes werde begrüßt. Die durch Verlagerung von Bürostandorten des Bundeskriminalamtes verfügbaren Flächen im Gebiet der Stadt Wiesbaden stellen ein zusätzliches Potential für Wohnbauvorhaben dar.

Die Schaffung von bis zu 6.000 Wohnungen für bis zu 12.000 Einwohnerinnen und Einwohner sowie die Verlagerung des Bundeskriminalamtes mit bis zu 7.000 Beschäftigten stelle hohe Anforderungen an die verkehrliche Erschließung des Plangebietes. Vor dem Hintergrund der engen Pendlerverflechtungen im Rhein-Main-Gebiet sei die Anbindung des insgesamt rund 95 ha großen Wohn- und Bürostandortes an den schieneengebundenen öffentlichen Personennahverkehr von großer Bedeutung. Laut der Stau- und Pendlerstudie 2018 (Hrsg. Initiative PERFORM Zukunftsregion Frankfurt-

RheinMain) pendelten täglich rund 12.100 Beschäftigte von Wiesbaden nach Frankfurt am Main, was nach Offenbach am Main die zweithöchste Einpendlerzahl nach Frankfurt darstelle. Mit Realisierung der städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme Ostfeld sei absehbar, dass die Anzahl der Auspendler, aber auch der Einpendler an den geplanten Behördenstandort des Bundeskriminalamtes, zunehmen werde. In der Begründung des Abweichungsantrages fänden sich nur vage Aussagen zur Erschließung der beiden Standorte mit schienengebundenen Nahverkehrssystemen. Weder das geplante Urbane Stadtquartier noch der Behördenstandort wiesen derzeit fußläufig erreichbare Haltestellen des schienengebundenen öffentlichen Personennahverkehrs auf. Notwendig erscheine eine Anbindung des Plangebietes an den Bahnhof Wiesbaden-Ost mit Anschluss an das S-Bahn- und Regionalbahnnetz Richtung Frankfurt-Innenstadt und Frankfurt-Flughafen. Aus Sicht der Stadt Frankfurt am Main stellten Maßnahmen zur Minimierung des Anteils des motorisierten Individualverkehrs am Gesamtverkehrsaufkommen sowohl in der Region als auch in der Stadt Frankfurt am Main ein wesentliches Planerfordernis dar. Zur Vermeidung von hohen Anteilen des motorisierten Individualverkehrs am Gesamtverkehrsaufkommen von und zu den geplanten Wohn- und Gewerbestandorten im Bereich Ostfeld und den damit verbundenen negativen Umweltauswirkungen solle daher ein leistungsfähiger schienengebundener öffentlicher Personennahverkehr im Plangebiet vorgesehen werden. Dies stehe auch im Einklang mit den Grundsätzen G3.1-2 (... Ausweisung von Wohnbaugebieten vorrangig [...] an den Haltepunkten insbesondere des schienengebundenen öffentlichen Personennahverkehrs ...) und G3.3-7 („Neue Baugebiete sollen möglichst im Einzugsbereich der Haltepunkte des schienengebundenen öffentlichen Personennahverkehrs ausgewiesen werden.“) des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010. Der Magistrat der Stadt Frankfurt am Main rege an, das Erfordernis der Anbindung des neuen Stadtquartiers Wiesbaden Ostfeld an den schienengebundenen öffentlichen Personennahverkehr bereits in der Beschlussvorlage zum Abweichungsantrag zu thematisieren.

## **V. Landeshauptstadt Mainz**

Die Landeshauptstadt Wiesbaden beantrage eine Zielabweichung vom Regionalplan Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplan 2010 im Bereich der städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme Wiesbaden Ostfeld.

Die Landeshauptstadt Mainz begrüße ausdrücklich die Bemühungen der Landeshauptstadt Wiesbaden, durch den Bau eines großen Angebotes an Wohnungen, insbesondere auch im geförderten Segment, einen Beitrag zur Entlastung des Wohnungsmarktes im Rhein-Main-Gebiet, speziell im Großraum Wiesbaden/Mainz zu leisten.

Aus Sicht der Stadt Mainz lägen aktuell leider noch nicht alle notwendigen Unterlagen vor, um insbesondere die Anträge auf Zielabweichung von den Zielen „Vorranggebiet Regionaler Grünzug“ und dem „Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktionen“ abschließend beurteilen zu können. Dies werde wie folgt begründet:

- Bei den Flächen handele es sich gemäß den Angaben der Antragstellerin um einen Freiraum mit den Funktionen „Kaltluftentstehungsgebiet“ und „Kaltluftabfluss mit Siedlungsbezug“, die beide als „besonders hochwertig“ bewertet würden (vgl. Antragsunterlagen, Anlage 1, Seiten 30, 31) und gemäß Landschaftsplan zu schützen seien (ebenda, Anlage 1, Seite 36).
- Die klimatische Situation sei Gegenstand einer Reihe von Untersuchungen (Anlage 1, Seiten 66 bis 71, 207 bis 213; Anlagen 5 und 6). Die Gutachten basierten auf einer Grundannahme, die das zu betrachtende Kaltluftentstehungs- und -einzugsgebiet zu klein und damit nicht sachgerecht abgrenze. Sämtliche auf diesen unvollständigen Eingangsdaten berechneten Ergebnisse, durchgeführten Bewertungen und formulierten Planungsempfehlungen seien daher ebenfalls unvollständig oder möglicherweise falsch.
- Das in dem vorgelegten „Fachgutachten Klima ...“ der Firma GeoNet vom Mai 2019 betrachtete Untersuchungsgebiet habe eine Größe von 5,4 x 8,1 km (Anlage 5, Seite 10). Die „Ergänzung zum Fachgutachten Klima“ vom Oktober 2020 baue auf dem Hauptgutachten auf und betrachte Varianten in einem unveränderten Untersuchungsgebiet (Anlage 6, Seite 2, Abbildung 2.01).
- Die im Rahmen des Projektes KLIMPRAX (2014 bis 2019) durchgeführten Untersuchungen zeigten, dass das zu betrachtende Kaltluftentstehungsgebiet deutlich größer sei. KLIMPRAX (Klimaanpassung in der Praxis) sei ein Projekt des Hessischen Landesamtes für Naturschutz, Umwelt und Geologie gewesen. Eine Projektbeschreibung, Informationen zu den Teilnehmern, Arbeitspaketen und Ergebnissen könne der Homepage des Landesamtes ([www.HLNUG.de](http://www.HLNUG.de)) entnommen werden.

Die Berechnungen zum Klima seien vom Deutschen Wetterdienst als Bundesoberbehörde mit gesetzlichem Informations- und Forschungsauftrag durchgeführt worden.

- Als Anlage zu dieser Stellungnahme sei eine Berechnung des DWD von sogenannten „Rückwärtstrajektorien“ angefügt. Die Berechnung basiere auf einem Untersuchungsgebiet von 1.312 km<sup>2</sup> und einem Modellgebiet von 682 km<sup>2</sup>. Die Abbildung zeige die Stadtgebiete von Mainz und Wiesbaden, eingezeichnet seien die Stadtgrenzen. Grau dargestellt seien die Höhenstufen des Reliefs mit dem Taunus im Nordwesten und dem Rheinhessischen Hügelland im Südwesten. Die Trajektorien seien farblich dargestellt, die Farbe zeige die jeweilige Höhe über Grund. Zunächst würden Luftpakete/-partikel am Rhein im Bereich 10 m bis 30 m über Grund „markiert“. Die Trajektorien starteten um 4 MESZ und gingen zurück bis 23 MESZ. In der Grafik sei nach 2 Stunden und 4 Stunden jeweils ein Punkt als „Marker“ eingezeichnet.
- Die Berechnungen wiesen darauf hin, dass die eingangs genannten Klimafunktionen Kaltluftentstehung und insbesondere Kaltluftabfluss weiter reichten. Kaltluftpartikel, die um 4 Uhr in der Mainzer Altstadt klimawirksam seien, würden zum Teil im Taunus gebildet und flössen dem Gefälle folgend in Bodennähe über die Freiflächen des Stadtentwicklungsprojekts Ostfeld/Kalkofen bis zum Rhein und darüber hinaus.
- Die Berechnung zeige eine Momentaufnahme. Sie zeige jedoch, dass Klimafunktionen zwischen dem Taunus als Kaltluftentstehungsgebiet und den Wohngebieten der Stadtteile Mainz- Kastel und Mainz- Altstadt als Zielgebiete bestünden. Diese funktionalen Zusammenhänge fehlten aktuell in den Untersuchungen.

Die Landeshauptstadt Mainz rege an, die Beschreibung und Bewertung der klimaökologischen Situation diesbezüglich fortzuschreiben und das den Berechnungen zugrundeliegende Kaltluftentstehungsgebiet bis zu den Taunushöhen zu erweitern.

Diese Anregungen habe man bereits der Stadtentwicklungsgesellschaft Wiesbaden mbH im September 2019 schriftlich mitgeteilt und in einem persönlichen Gespräch im Oktober 2019 nochmals erläutert.

Insbesondere vor dem Hintergrund des im Projekt KLIMPRAX sichtbar gemachten, in Wiesbaden und Mainz zu erwartenden Klimawandels, kommt der Versorgung der thermisch belasteten Siedlungsbereiche beidseits des Rheins mit Frisch- und Kaltluft eine sehr große Bedeutung zu.

Nach Vorlage der mit erweitertem Kaltluftentstehungsgebiet durchgeführten erneuten Berechnungen könnten belastbare Aussagen zur Beeinträchtigung des Kaltluftvolumenstroms, zur räumlichen Ausdehnung dieser Beeinträchtigungen sowie zur Klimaverträglichkeit des Vorhabens getroffen werden. Eine Beurteilung der beantragten Abweichungen von den Zielen der Raumordnung und Landesplanung sei sodann möglich.



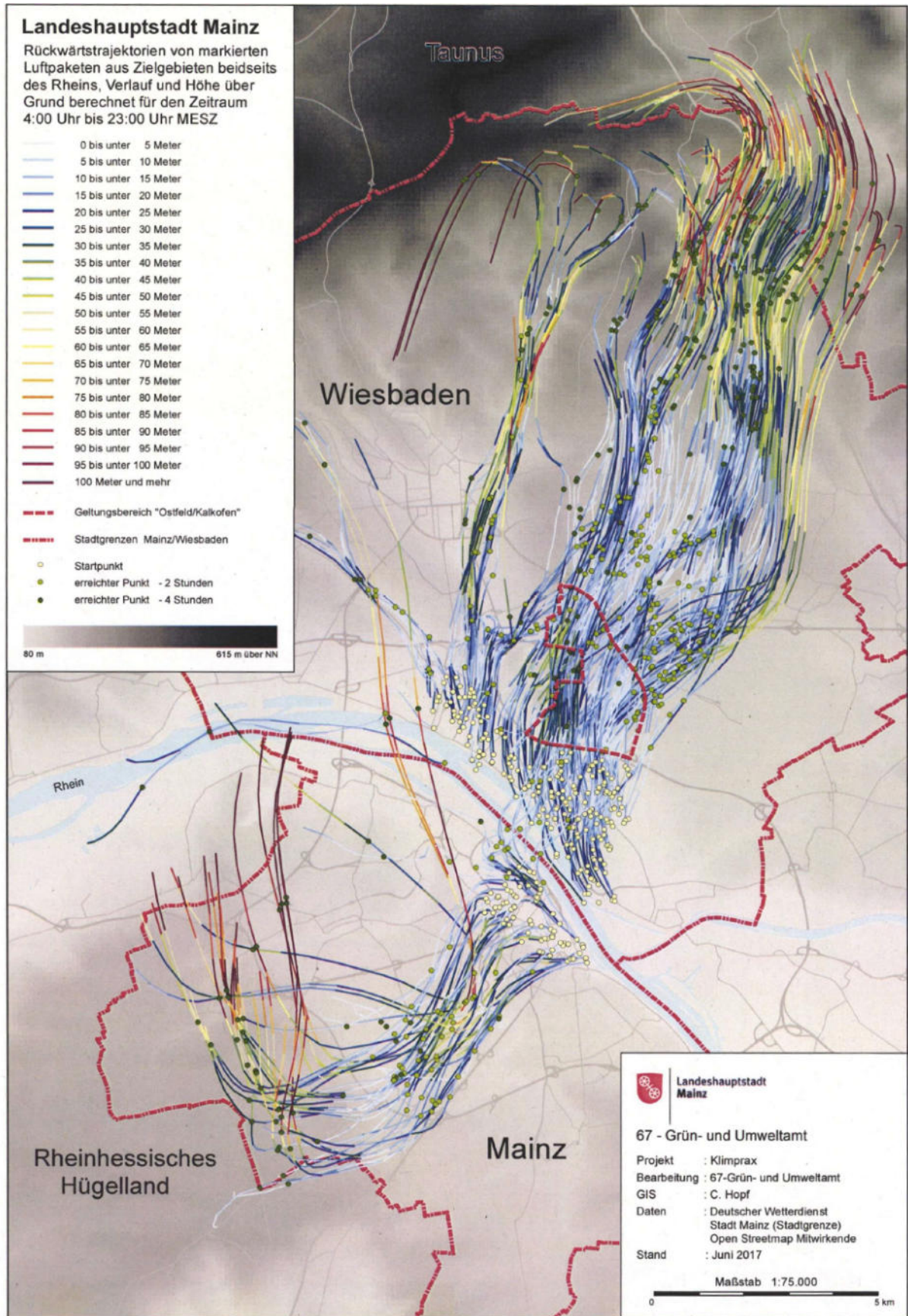


Abbildung 13: Anlage zur Stellungnahme der Landeshauptstadt Mainz

## **I. Bundeskriminalamt**

Das Bundeskriminalamt stimme dem Antrag der Landeshauptstadt Wiesbaden vom 23. November 2020 für eine Zielabweichung vom Regionalplan Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplan 2010 aus sachlichen und rechtlichen Gründen zu.

Da der Antrag in formeller und rechtlicher Hinsicht genehmigungsfähig sei, bitte das Bundeskriminalamt um Zulassung der beantragten Abweichung von den Zielen des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplan 2010.

Nachfolgend werde zunächst die Rechtmäßigkeit einer Zulassung der Abweichung bestätigt (dazu I.). Daneben würde bereits jetzt auf die Anforderungen des neuen Standortes des Bundeskriminalamtes hingewiesen (dazu II.).

### **I. Bewertung des Antrages auf Abweichung von den Zielen des Regionalplans**

Der Antrag der Landeshauptstadt Wiesbaden auf Abweichung von Zielen des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010 sei sowohl formell-rechtlich als auch materiell-rechtlich rechtmäßig und damit genehmigungsfähig.

Der Antrag sei offensichtlich formell-rechtlich rechtmäßig. Der Antrag sei auch materiell-rechtlich rechtmäßig, da die beantragte Zielabweichung erforderlich sei (hierzu 1.) und die Voraussetzungen einer genehmigungsfähigen Zielabweichung gegeben seien (hierzu 2.).

#### **1. Erforderlichkeit der Zielabweichung**

Die Zielabweichung sei erforderlich, um die von der Landeshauptstadt Wiesbaden geplante Städtebauliche Entwicklungsmaßnahme, insbesondere für die Errichtung des Standortes des Bundeskriminalamtes nach dem geplanten „All-in-One“ Konzept, planungsrechtlich zu ermöglichen.

#### **2. Voraussetzungen der Zielabweichung gegeben**

Die Voraussetzungen einer deshalb notwendigen Zielabweichung lägen vor, denn die beantragte Zielabweichung sei raumordnerisch vertretbar und berühre nicht die Grundzüge der Planung, § 6 Abs. 2 Satz 1 ROG.

Einer Zielabweichung bedürfe es auch, da der Regionalplan Südhessen/Regionale Flächennutzungsplan 2010 nicht funktionslos geworden und damit weiterhin wirksam sei.

## **II. Planungen des Bundeskriminalamtes für das Gebiet**

Das Bundeskriminalamt plane die Neuerrichtung des Standortes Wiesbaden, um dem steigenden Personalbedarf Rechnung zu tragen und die derzeitigen – teilweise mangelhaften – Liegenschaften zu ersetzen. Dabei sollten die derzeit voneinander entfernten Liegenschaften zentral an einem Standort zusammengeführt werden.

Im Stadtgebiet der Landeshauptstadt Wiesbaden existierten derzeit keine Grundstücke, die den Anforderungen für einen neuen Standort des Bundeskriminalamtes entsprächen. Einzig das nördliche Baufeld des Gebietes der geplanten Entwicklungsmaßnahme entspreche grundsätzlich den Anforderungen des neuen Standortes.

Anlässlich der vorliegenden Stellungnahme werde bereits jetzt – auch schon auf dieser Planungsstufe – darauf hingewiesen, dass an den neuen Standort besondere Anforderungen zu stellen seien:

### **1. Flächenbedarf**

Der neue Standort des Bundeskriminalamtes solle Raum für bis zu 6.500 Mitarbeiter bieten. Hiermit verbunden sei auch ein erheblicher Bedarf an Nutzflächen für Arbeitsplätze in den geplanten Gebäuden.

Ob das nördliche Baufeld Raum für die Schaffung einer hierfür ausreichenden Nutzfläche biete, sei derzeit noch nicht sicher. Insbesondere sei wegen der auf dem Baufeld begrenzten Höhenentwicklung nicht sicher, mit wie vielen Geschossen die geplanten Gebäude errichtet werden können.

Notwendig sei deshalb die Zurverfügungstellung eines möglichst großen Grundstücks für die Errichtung des neuen Standortes des Bundeskriminalamtes.

### **2. Höhenentwicklung**

Um eine für den neuen Standort des Bundeskriminalamtes ausreichend große Nutzfläche und um kurze Wege innerhalb des Standortes sicherzustellen, sei es notwendig, die Gebäude des neuen Standortes des Bundeskriminalamtes mit möglichst hoher Geschosszahl zu errichten.

### **3. Verkehrliche Erschließung**

Der neue Standort des Bundeskriminalamtes sei aufgrund des zu erwartenden hohen Verkehrsaufkommens durch Mitarbeitende auf eine gute Verkehrsanbindung, sowohl für den Individualverkehr als auch für den öffentlichen Nahverkehr, angewiesen. Nicht sicher sei, ob die geplante Verkehrsanbindung über den Anschluss des neuen Standortes an die Bundesstraße B 455 für den Individualverkehr und über einen neuen Haltepunkt der „Ländchesbahn“ für den öffentlichen Nahverkehr hierfür ausreichend sei. Notwendig sei deshalb die Prüfung weiterer Möglichkeiten der verkehrlichen Erschließung, wie auch von der Landeshauptstadt Wiesbaden angekündigt (Antrag der Landeshauptstadt Wiesbaden für eine Zielabweichung vom Regionalplan Südhessen/Regionaler Flächennutzungsplan 2010, Seite 10).

#### **J. Landesamt für Denkmalpflege Hessen**

Gegen die Zulassung der im Antrag dargelegten Zielabweichungen (Veränderung von Vorranggebieten) vom Regionalplan Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplan 2010 werden seitens der Denkmalfachbehörde keine grundsätzlichen Bedenken oder Änderungswünsche vorgebracht. Belange der Bodendenkmalpflege würden durch die beabsichtigten Zielabweichungen voraussichtlich nicht betroffen.

Es werde allerdings darauf hingewiesen, dass zur Einleitung weiterer Verfahrensschritte der städtebaulichen Entwicklung „Ostfeld“ zur Berücksichtigung denkmalpflegerischer Belange sowie der vorhandenen Kulturlandschaftselemente ein Archäologisch-Paläontologisches Fachgutachten im Sinne der in Anlage 1 unter Punkt „5.3.6 Umgang und Einbindung von Denkmälern“ genannten Entwicklungsziele zu erstellen sei.

#### **K. Industrie- und Handelskammer Wiesbaden**

Aus Sicht der gewerblichen Wirtschaft könne das Ostfeld eine wichtige Perspektive für die wirtschaftliche Entwicklung Wiesbadens bieten. Die im Ostfeld geplanten 50 Hektar für gewerbliche Nutzungen könnten genutzt werden, um für Betriebe konkrete Entwicklungsmöglichkeiten zu schaffen und Unternehmen von außen anzusiedeln.

Das Ostfeld könne auch einen Beitrag dazu leisten, den Druck auf den Wohnungsmarkt zu verringern. Mit dem angedachten Mix aus bezahlbarem Wohnen, Arbeiten,

Kultur- und Naturraum biete das Ostfeld die Chance auf ein neues, innovatives, urbanes Stadtquartier. Dabei könnten Wohnen und Arbeiten wieder näher aneinanderrücken. Das Ostfeld könne schließlich auch den Arbeitsmarkt beleben, insbesondere, wenn Arbeitsmöglichkeiten für Geringqualifizierte entstünden. Bei der Entwicklung des Gebietes müsse auf eine gute verkehrliche Anbindung geachtet werden.

Auf den gewerblichen Flächen sollten vielfältige Nutzungen realisiert werden. Es reiche nicht, die gewerbliche Flächenentwicklung hauptsächlich auf den Standort des Bundeskriminalamtes zu beschränken.

Andere Gewerbegebiete und Flächenpotenziale im Umland sowie im Stadtgebiet dürften keinesfalls vernachlässigt werden. Es müssten alle Potenziale genutzt werden, um die Gewerbeentwicklung und die Entwicklung bezahlbaren Wohnraums mit hoher Priorität schnell voran zu treiben.

Dezernat III 31.2  
Markus Langsdorf

Darmstadt, Februar 2021  
Telefon: 5693