



SITZUNGSVORLAGE

Nr. **1 7 - V - 0 1 - 0 0 1 6**

(Jahr - V - Amt - Nr.)

Betreff:

Dezernat(e) I, III, IV, V, VII

Projekt Ostfeld/Kalkofen; Beschluss nach § 165 Abs 4 BauGB - Durchführung von vorbereitenden Untersuchungen

Anlage/n siehe Seite 3

Bericht zum Beschluss Nr. vom

Stellungnahmen

Personal- und Organisationsamt	nicht erforderlich <input checked="" type="radio"/>	erforderlich <input type="radio"/>
Kämmerei	reine Personalvorlage <input type="radio"/>	→ s. unten <input checked="" type="radio"/>
Rechtsamt	nicht erforderlich <input checked="" type="radio"/>	erforderlich <input type="radio"/>
Umweltamt: Umweltprüfung	nicht erforderlich <input checked="" type="radio"/>	erforderlich <input type="radio"/>
Frauenbeauftragte nach - dem HGIG	nicht erforderlich <input checked="" type="radio"/>	erforderlich <input type="radio"/>
- der HGO	nicht erforderlich <input checked="" type="radio"/>	erforderlich <input type="radio"/>
Straßenverkehrsbehörde	nicht erforderlich <input checked="" type="radio"/>	erforderlich <input type="radio"/>
Projekt-/Bauinvestitionscontrolling	nicht erforderlich <input checked="" type="radio"/>	erforderlich <input type="radio"/>
Sonstige:	nicht erforderlich <input checked="" type="radio"/>	erforderlich <input type="radio"/>

Beratungsfolge

DL-Nr.

(wird von Amt 16 ausgefüllt)

a)	Ortsbeirat	nicht erforderlich <input type="radio"/>	erforderlich <input checked="" type="radio"/>
	Kommission	nicht erforderlich <input checked="" type="radio"/>	erforderlich <input type="radio"/>
	Ausländerbeirat	nicht erforderlich <input checked="" type="radio"/>	erforderlich <input type="radio"/>
b)	Seniorenbeirat	nicht erforderlich <input checked="" type="radio"/>	erforderlich <input type="radio"/>
	Magistrat	Tagesordnung A <input checked="" type="radio"/>	Tagesordnung B <input type="radio"/>
	Eingangsstempel Büro des Magistrats	Umdruck nur für Magistratsmitglieder <input type="checkbox"/>	
	Stadtverordnetenversammlung	nicht erforderlich <input type="radio"/>	erforderlich <input checked="" type="radio"/>
	Ausschuss	öffentlich <input checked="" type="radio"/>	nicht öffentlich <input type="radio"/>
	Eingangsstempel Amt 16	<input checked="" type="checkbox"/> wird im Internet/PIWI veröffentlicht	

Bestätigung Dezernenten

Gerich Bendel Möricke Kowol Dr. Franz
 Oberbürgermeister Stadtrat Stadträtin Stadtrat Stadtrat

Vermerk Kämmerei

Wiesbaden,

- Stellungnahme nicht erforderlich
- Die Vorlage erfüllt die haushaltsrechtlichen Voraussetzungen.
- siehe gesonderte Stellungnahme

Imholz
 Stadtkämmerer

A Finanzielle Auswirkungen

Mit der antragsgemäßen Entscheidung sind **keine** finanziellen Auswirkungen verbunden.
 finanzielle Auswirkungen verbunden.
 (in diesem Fall bitte weiter ausfüllen)

I. Aktuelle Prognose Ergebnisrechnung Dezernat

HMS-Ampel rot grün Prognose Zuschussbedarf:

abs.: _____
 in %: _____

II. Aktuelle Prognose Investitionsmanagement Dezernat

Investitionscontrolling Investition Instandhaltung

Budget verfügte Ausgaben (Ist):

abs.: _____
 in %: _____

III. Übersicht finanzielle Auswirkungen der Sitzungsvorlage

Es handelt sich um Mehrkosten
 budgettechnische Umsetzung

IM	CO	Jahr	Bezeichnung	Gesamtkosten in €	darin zusätzl. Bedarf ap/üpl in €	Finanzierung (Sperr, Ertrag) in €	Kontierung (Objekt)	Kontierung (Konto)	Bezeichnung
	x	2017	Entwicklungs-Konzepte und Betreuung	1,600 Mio	1,200 Mio		300098		91 QS Dezernat I
	x	2017/2018	Deckung			1,200 Mio			Zusetzung aus Risikovorsorge (2017) bzw. Zusetzung zum Haushalt (2018)
Summe einmalige Kosten:				1.600.000	1.200.000	1.200.000			

Summe Folgekosten:									

Bei Bedarf Hinweise /Erläuterung:

B Kurzbeschreibung des Vorhabens

Die Inhalte dieses Feldes werden (außer bei vertraulichen Vorlagen, wie z. B. Disziplinarvorlagen) im Internet/Intranet veröffentlicht und dürfen den Umfang von 1200 Zeichen nicht überschreiten (soweit erforderlich: Ergänzende Erläuterungen s. Pkt. IV.; bei einigen Vorlagen (z. B. Personalvorlagen) entfallen die weiteren Ausführungen ab Pkt. I.) Es dürfen hier keine personenbezogenen Daten im Sinne des Hessischen Datenschutzgesetzes verwendet werden (Ausnahme: Einwilligungserklärung des/der Betroffenen liegt vor). Es handelt sich um ein **Pflichtfeld**.

Nach § 165 BauGB ist es möglich städtebauliche Entwicklungsmaßnahmen durchzuführen, deren einheitliche Vorbereitung und zügige Durchführung im öffentlichen Interesse liegen. Das Gebiet Ostfeld/Kalkofen hat für die städtebauliche Entwicklung der LH Wiesbaden eine besondere Bedeutung, weshalb vorbereitende Untersuchungen durchgeführt werden sollen, um Beurteilungsunterlagen zu gewinnen, die Grundlage sein können um das Gebiet förmlich als städtebaulichen Entwicklungsbereich festzulegen. Es soll untersucht werden, ob und wie ein ausgewogener Mix von Wohnen, Arbeiten, Freiflächen und Biotopflächen in dem Gebiet hergestellt werden kann. Die Untersuchungen sollen innerhalb eines Zeitraums von 1,5 Jahren abgeschlossen werden.

Anlagen:

1. Übersichtskarte des Gebiets für vorbereitende Untersuchungen für eine städtebauliche Entwicklungsmaßnahme
2. Ergänzende Erläuterungen zur Finanzierung der städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme

C Beschlussvorschlag:

1. In dem Bereich Kalkofen/Ostfeld sind städtebauliche Gesamtmaßnahmen beabsichtigt. Zur Gewinnung von Beurteilungsunterlagen über die Festlegungsvoraussetzungen für einen städtebaulichen Entwicklungsbereich nach § 165 Abs. 3 BauGB werden vorbereitende Untersuchungen nach § 165 Abs. 4 BauGB (Einleitungsbeschluss) durchgeführt. Dabei sollen Grundlagen für die Entscheidung gewonnen werden, ob in dem in der Anlage 1 dargestellten Bereich oder in Teilen desselben, eine städtebauliche Entwicklungsmaßnahme gemäß § 165 BauGB durchgeführt werden kann oder soll.
2. Die Untersuchungen beziehen sich auf den in der Übersichtskarte (Anlage 1) dargestellten Bereich, der im Norden abgegrenzt ist von Berliner Straße-B 455/Südfriedhof/Erbenheim im Osten von der B 455, im Süden von der A 671 und im Westen von der Deponie der LH Wiesbaden. Das Untersuchungsgebiet ist in der Übersichtskarte (Anlage 1) umgrenzt, die zum Bestandteil dieses Beschlusses erklärt wird.
3. Als vorläufige Ziele und Zwecke der Entwicklungsmaßnahme werden bestimmt:
Herstellung eines ausgewogenen Mix von Wohnen, Arbeiten, Freiflächen und Biotopflächen.
4. Dezernat I wird federführend i.V.m. Dezernat IV und ggf. i.V. mit allen weiteren fachlich zuständigen Dezernaten ermächtigt, alle im laufenden Verfahren notwendigen Anträge zu stellen und insbesondere auch die Mitwirkungsbereitschaft der Eigentümer, Mieter, Pächter und anderer Nutzungsberechtigter im Untersuchungsbereich zu fördern sowie Vorschläge zur beabsichtigten städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme entgegenzunehmen. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die erwogene Entwicklungsmaßnahme berührt werden kann, sind ebenfalls zu beteiligen.
5. Dezernat I wird mit der Durchführung der vorbereitenden Untersuchungen einschließlich der Steuerung beauftragt. Die Abwicklung inklusive der Vergabe aller notwendigen Leistungen erfolgt durch die SEG. Dezernat I wird die SEG entsprechend beauftragen.

6. Es wird zur Kenntnis genommen, dass nach derzeitiger Kalkulation für die Phase bis zum Beschluss der förmlichen Festlegung des Entwicklungsbereichs nach § 165 Abs. 6 BauGB (Entwicklungssatzung) Gesamtkosten von 1,6 Mio. € notwendig werden. Es erfolgt eine Vorfinanzierung aus dem städtischen Haushalt.
7. Dezernat I wird ermächtigt, Aufträge bis zu den Gesamtkosten von 1,6 Mio. Euro zu erteilen. Die Finanzierung der kassenwirksamen Ausgaben in 2017 werden für das Dezernatsbudget I budgetneutral gestellt. Der dann noch offene, zusätzliche Bedarf ist im Haushalt 2018/19 im Rahmen „Weiterer Bedarfe“ vorzumerken. Dezernat VI/20 wird mit der haushaltstechnischen Umsetzung beauftragt. Die Mittel fließen nach Übertragung von Aufgaben an einen treuhänderischen Entwicklungsträger (§ 167 BauGB i.V.m. §§ 157 und 158 BauGB) an den städtischen Haushalt zurück.
8. Dezernat IV wird beauftragt, zusammen mit der ortsüblichen Bekanntmachung des Beschlusses die allgemeinen Ziele und Zwecke der Untersuchungen zu veröffentlichen. Dabei ist auf die Auskunftspflicht gemäß § 138 BauGB hinzuweisen.
9. Die Ergebnisse und Schlussfolgerungen aus den vorbereitenden Untersuchungen sind der Stadtverordnetenversammlung nach deren Abschluss zur Entscheidung über das weitere Vorgehen vorzutragen.

D Begründung

Die Sitzungsvorlage ist mit dem Stadtplanungsamt, dem Rechtsamt und der Kämmerei abgestimmt.

I. Auswirkungen der Sitzungsvorlage

(Angaben zu Zielen, Zielgruppen, Wirkungen/Messgrößen, Quantität, Qualität, Auswirkungen im Konzern auf andere Bereiche, Zeitplan, Erfolgskontrolle)

Mit dem Einleitungsbeschluss zu der städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme Ostfeld/Kalkofen wird der Start für Untersuchungen des Nutzungsbestands des Entwicklungsbereichs, der Realisationsmöglichkeiten der Ziele, der Umweltgesichtspunkte, der Eigentumsverhältnisse sowie der Grundstücksverkehrswerte usw. gesetzt. Mit dem Beschluss werden die derzeitigen Grundstücksverkehrswerte als Ausgangsbasis für eine Werterhöhung durch rechtsverbindliche Planungen festgeschrieben.

Aus den Untersuchungen müssen sich hinreichende Anhaltspunkte dafür ergeben, dass das Wohl der Allgemeinheit die Durchführung der Maßnahme - auch mit dem enteignungsrechtlichen Entwicklungsinstrumentarium - erfordert. Es kann daher im Vorfeld der Untersuchungen nicht festgelegt werden, welche Nutzungen und in welchem Umfang in dem Entwicklungsgebiet realisiert werden sollen. Bei der Prüfung, ob das Wohl der Allgemeinheit die Durchführung der Entwicklungsmaßnahme erfordert, sind auch Standortalternativen zu untersuchen. Erst nach Abschluss der Untersuchungen und einem positiven Ergebnis ist entsprechend § 165 BauGB festzulegen, welche Flächennutzungen umgesetzt werden sollen. Hierzu beschließt die Stadtverordnetenversammlung die förmliche Festlegung des städtebaulichen Entwicklungsbereichs als Satzung.

II. Demografische Entwicklung

(Hier ist zu berücksichtigen, wie sich die Altersstruktur der Zielgruppe zusammensetzt, ob sie sich ändert und welche Auswirkungen es auf Ziele hat. Indikatoren des Demografischen Wandels sind: Familiengründung, Geburten, Alterung, Lebenserwartung, Zuwanderung, Heterogenisierung, Haushalts- und Lebensformen)

Im Rahmen der vorbereitenden Untersuchungen sind auch verschiedene Indikatoren des demografischen Wandels zu beleuchten.

III. Umsetzung Barrierefreiheit

(Barrierefreiheit nach DIN 18024 (Fortschreibung DIN 18040) stellt sicher, dass behinderte Menschen alle Lebensbereiche ohne besondere Erschwernisse und generell ohne fremde Hilfe nutzen können. Hierbei ist insbesondere auf die barrierefreie Zugänglichkeit

und Nutzung zu achten bei der Erschließung von Gebäuden und des öffentlichen Raumes durch stufenlose Zugänge, rollstuhlgerechte Aufzüge, ausreichende Bewegungsflächen, rollstuhlgerechte Bodenbeläge, Behindertenparkplätze, WC nach DIN 18024, Verbreitung von Informationen unter der Beachtung der Erfordernisse von seh- und hörbehinderten Menschen)

Das Thema Barrierefreiheit wird erst in den nachfolgenden Bauleitplanungen relevant.

IV. Ergänzende Erläuterungen

(Bei Bedarf können hier weitere inhaltliche Informationen zur Sitzungsvorlage dargelegt werden.)

Ausgangslage und Ziele

Nach Zustimmung der Stadtverordnetenversammlung konnte die Landeshauptstadt Wiesbaden im Sommer 2014 die Grundstücke der Dyckerhoff GmbH „Kalkofen“ und „Ostfeld“ mit einer Fläche von ca. 270 Hektar in dem Gesamtgebiet von über 450 ha erwerben. Damit wurden zwei wichtige Bausteine in einer strategischen Stadtentwicklung gesichert. Für diese Flächen bestehen erste Überlegungen sie langfristig zu entwickeln, konkrete Planungen sind noch keine vorhanden.

Im Zuge der Umstrukturierung und Neuausrichtung der Dyckerhoff GmbH wurden sämtliche nicht betriebsnotwendigen Flächen im Bereich und Umfeld der derzeitigen und ehemaligen Abbauflächen als Paket zum Erwerb freigegeben. Für die Landeshauptstadt Wiesbaden ergab sich damit eine einmalige städtebauliche Gelegenheit, Flächenreserven zu sichern und einem strategischen Flächenmanagement langfristig zuführen zu können.

Aufgrund dieser Ausgangssituation, der schwierigen Lage des Teilbereichs „Kalkofen“ zwischen Autobahn A 66, Bahnschienen und Bundesstraße B 455, einer hochwertigen Biotopfläche im Gebiet sowie den Anforderungen aus dem Baugesetzbuch müssen in einem ersten Schritt vorbereitende Untersuchungen erstellt werden, in denen grundsätzliche Entwicklungsmöglichkeiten sowie planerische Leitplanken bei einer Gebietsentwicklung dargestellt werden.

Als städtebauliche Chancen sind insbesondere zu nennen:

- Generierung von zusätzlichen potentiellen Wohnbauflächen und Flächen für Gewerbeansiedlung, um die entsprechenden Bedarfe bei schrumpfenden Flächenreserven auch auf mittlere Sicht decken zu können.
- Zugewinn von freiraumnahen Wohnbauflächen in der Nähe von vorhandenen und insbesondere neu geplanten verkehrlichen Infrastruktureinrichtungen z.B. wie die CityBahn.
- Außerdem könnte die bislang isolierte Lage der Siedlung am Fort Biehler mit den potentiellen zusätzlichen Wohnbauflächen so vernetzt werden, dass die Nahversorgung mit Gütern des täglichen Bedarfs und die Erreichbarkeit von sozialen Infrastruktureinrichtungen verbessert wird.
- Schaffung von Arbeitsplätzen durch eine langfristig ausgerichtete gewerbliche Entwicklung.
- Die Möglichkeit der Herstellung neuer Wegebeziehungen, insbesondere Radwegen, damit die Orts- und Landschaftsteile besser vernetzt werden können.
- Nutzung der bestehenden und leistungsstarken Verkehrsanbindung für neu auszuweisende Bauflächen.
- Aufwertung der Freizeit- und Erholungsmöglichkeiten durch neu geplante Grünflächen

Die Realisierung dieser Chancen wird jedoch erfordern, ein besonderes Augenmerk auf Problemfelder und Risiken zu richten, wie z.B.:

- Erhalt der klimatischen Funktionen des Gebietes,
- Erfolgreiche Einbindung der Grundstückseigentümer in den Entwicklungsprozess,
- Integration der vorhandenen Biotopstruktur in die Freiflächenplanung,
- Vernetzung und Entwicklung neue Verkehrswege in die vorhandene verkehrliche Infrastruktur.

Zudem sind grundsätzlich die Alternativen zu einer städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme wie auch zum Standort der Entwicklungsmaßnahme herauszuarbeiten und abzuwägen.

Um das Projektgebiet einer neuen Nutzung zuzuführen, bedarf es einer Änderung des

Regionalplans und des Flächennutzungsplans sowie der Aufstellung von Bebauungsplänen. Derzeit schließen die vorhandenen Planungen die Umsetzung einer neuen Nutzung aus. Die Vorgaben beider Planungsinstrumente sind nachfolgend aufgeführt.

Regional- und Flächennutzungsplanung

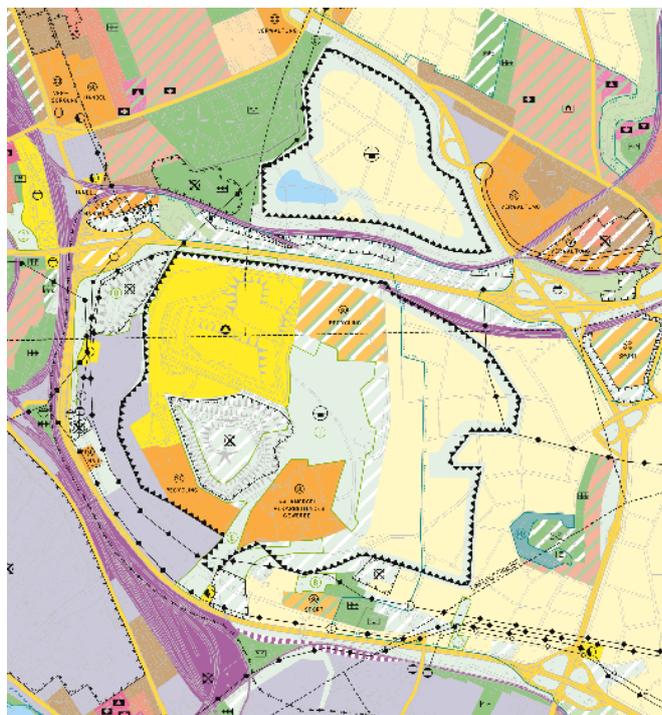
Auszug aus dem Regionalplan Südhessen:



Festsetzungen im Untersuchungsgebiet:

- Vorranggebiet Abbau – Bestand
- Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktionen
- Abfall- und Abwasserentsorgung – Bestand und Planung

Auszug aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan:



Festsetzungen im Untersuchungsgebiet:

- Umgrenzung von Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen (hier) oder für die Gewinnung von Bodenschätzen – Bestand

- Landwirtschaftliche Fläche mit hohem ökologischen Wert - Bestand
- Sondergebiet Recycling mit hohem Grünanteil – Planung
- Sondergebiet mit hohem Grünanteil – Bestand, hier Sport
- Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft – Bestand
- Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft – Planung
- Bereich mit gesetzlich geschützten Biotopen – Bestand
- Wasserfläche – Bestand
- Wohnbaufläche mit hohem Grünanteil - Bestand
- Grünfläche – Bestand, hier Dauerkleingärten
- Grünfläche – Planung, hier Grünanlage z.T. mit Freizeiteinrichtungen
- Naturdenkmal - Bestand
- Bauschutzbereich Flugplatz
- Fläche mit Bodenbelastungen

Städtebauliche Entwicklungsmaßnahme

Es ist zu prüfen, ob zur Entwicklung des in der Übersichtskarte abgegrenzten Gebiets gemäß den allgemeinen Zielen und Zwecken der Untersuchung und zu deren einheitlicher Vorbereitung sowie zügiger Durchführung eine städtebauliche Entwicklungsmaßnahme als planungsrechtliches Instrumentarium in Betracht kommt.

Der Anwendungsbereich der Entwicklungsmaßnahme beginnt dort, wo das allgemeine Städtebaurecht an seine Grenzen stößt, z.B. bei sehr großen Bereichen, die zügig entwickelt werden sollen oder wenn andere Maßnahmen zur Entwicklung des Bereiches (z.B. städtebauliche Verträge) nicht möglich sind.

Mit der städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme ist den Gemeinden ein Instrument an die Hand gegeben, mit dem die zügige Durchführung komplexer städtebaulicher Maßnahmen ermöglicht und damit zur Beschleunigung der Baulandmobilisierung und/oder zur Umnutzung städtebaulich bedeutsamer Flächen beigetragen wird.

Mit städtebaulichen Entwicklungsmaßnahmen „sollen Ortsteile und andere Teile des Gemeindegebietes entsprechend ihrer besonderen Bedeutung für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung (...) erstmalig entwickelt oder im Rahmen einer städtebaulichen Neuordnung einer neuen Entwicklung zugeführt werden“ (§ 165 Abs. 1 BauGB). Sie sind also darauf angelegt, ein bestimmtes Gebiet koordiniert zu entwickeln, um Wohn- und Arbeitsstätten sowie Gemeinbedarfs- und Folgeeinrichtungen errichten zu können.

Eine Gemeinde kann einen städtebaulichen Entwicklungsbereich nur dann förmlich festlegen, wenn als Ergebnis gemeindlicher Untersuchungen („Vorbereitende Untersuchungen“) feststeht, dass u.a. das Wohl der Allgemeinheit die Durchführung der Maßnahme und damit verbunden den Einsatz des besonderen rechtlichen Instrumentariums erfordert. Dieses besondere rechtliche Instrumentarium der Entwicklungsmaßnahme ist vor allem dadurch gekennzeichnet, dass

- die Neuordnung der Grundstücke ohne förmliches Umlegungsverfahren erfolgt,
- bodenrechtlich zur Unterstützung der Grunderwerbspflicht der Gemeinde die Enteignung auch ohne Vorliegen eines Bebauungsplans zulässig ist und dass
- die Gemeinde den Grunderwerb zum entwicklungsunabhängigen Anfangswert tätigt und die entwicklungsbedingte Wertsteigerung zur Finanzierung der Maßnahme verwendet. Das sind z.B. Kosten der Erschließung, der Infrastruktur, Verlagerungskosten, Lärmschutz- und Ausgleichsmaßnahmen, ebenso Kosten der Finanzierung und der Planung bzw. des Projektmanagements. Sollte für die Stadt hierbei ein Überschuss entstehen, so ist er an die Eigentümer im Gebiet zu verteilen.

In jedem Einzelfall bedarf es einer sorgfältigen Prüfung, ob dieses Instrumentarium des besonderen Städtebaurechts zur zügigen Durchführung der Maßnahme erforderlich ist. Die Gemeinde darf dieses daher nur dann anwenden, wenn es zur Verwirklichung ihrer städtebaulichen Ziele und

Zwecke erforderlich ist und sie diese Ziele aufgrund ihrer Prognose mit den anderen Instrumenten des Städtebaurechts nicht erreichen kann. Die als städtebauliche Entwicklungsbereiche festzulegenden Teile des Gemeindegebiets müssen eine besondere Bedeutung für die örtliche oder überörtliche Entwicklung haben.

Vorbereitende Untersuchungen

Im Vorfeld einer städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme sind gemäß § 165 Abs. 4 BauGB umfangreiche Vorbereitende Untersuchungen erforderlich. Sie dienen dazu, Beurteilungsunterlagen über die Festlegungsvoraussetzungen für einen Entwicklungsbereich nach § 165 Abs. 3 BauGB zu erhalten.

Die Vorbereitenden Untersuchungen sollen Aufschluss darüber geben, ob es notwendig ist, das Instrument der Städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme als Instrument des besonderen Städtebaurechts anzuwenden und zu prüfen, ob die Ziele und Zwecke, die mit der Gebietsentwicklung erzielt werden sollen, nicht auch mit den Instrumenten des Allgemeinen Städtebaurechts erreicht werden könnten.

Wenn dies z.B. durch die Aufstellung von Bauleitplänen i. V. m. städtebaulichen Verträgen möglich wäre – was allerdings eine sehr breite Mitwirkungsbereitschaft der Eigentümer voraussetzen würde – so wären die Voraussetzungen für eine städtebauliche Entwicklungsmaßnahme nicht gegeben.

Die Gemeinde hat die Vorbereitung der Entwicklung durch einen Beschluss über den Beginn der Voruntersuchungen einzuleiten. Der Beschluss ist ortsüblich bekannt zu machen. Ab dem Zeitpunkt der Bekanntmachung des Beschlusses besteht die Auskunftspflicht nach § 138 BauGB und die Mitwirkungspflichten von Behörden und öffentlichen Aufgabenträgern nach § 139 BauGB zur Unterstützung der Entwicklungsmaßnahme.

Die öffentliche Bekanntmachung des Beschlusses zur Durchführung von Vorbereitenden Untersuchungen kann, sofern kein früherer Zeitpunkt der Bekanntmachung der Entwicklungsabsicht der Gemeinde in Betracht gekommen ist, als sog. „Stichtag“ für die Ermittlung des entwicklungsunbeeinflussten Grundstückswertes herangezogen werden. Dieser dient zur Abschätzung der Finanzierungsmöglichkeiten der Gesamtmaßnahme und ist gutachterlich zu bestimmen.

Umfang und Intensität der Voruntersuchungen haben sich an den Festlegungsvoraussetzungen für den jeweils konkret vorgesehenen Entwicklungsbereich und den dort beabsichtigten Maßnahmen zu orientieren. Die Gemeinde soll eine Bestandsaufnahme und Analyse vornehmen, und vor dem Hintergrund der erforderlichen Beurteilungsunterlagen des § 165 Abs. 3 BauGB u. a.

- die Bedeutung des Entwicklungsbereichs für die örtliche oder überörtliche Entwicklung,
- die Frage, ob 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,
- die allgemeinen Ziele und Zwecke der Entwicklungsmaßnahme,
- die Abgrenzung des Entwicklungsbereichs,
- die Eigentumsverhältnisse im künftigen Entwicklungsbereich,
- die Grundstücksverkehrswerte,
- die allgemeine Mitwirkungs- und Veräußerungsbereitschaft der Eigentümer,
- Umweltgesichtspunkte sowie
- eine Zusammenstellung der voraussichtlichen Kosten und Möglichkeiten der Finanzierung zur zügigen Durchführung der Maßnahme

zum Gegenstand der Voruntersuchungen machen. In diesem Zusammenhang sollen auch städtebauliche und freiflächenplanerische Konzeptionen der möglichen Entwicklungsmaßnahmen dargestellt werden. Weitere Untersuchungen – wie insbesondere zu Umwelt-, Natur- und Landschaftsschutz, zu Artenschutz und Klima – werden zur genaueren Abklärung der

Entwicklungsmöglichkeiten erforderlich werden.

Eine besondere Bedeutung wird während der Vorbereitenden Untersuchungen der Beteiligung der Öffentlichkeit zukommen. Aus den förmlichen Erörterungen und Beratungen mit den Eigentümern, Mietern, Pächtern und sonstigen Betroffenen sowie mit den öffentlichen Aufgabenträgern soll deren Mitwirkungsbereitschaft ermittelt sowie weitere Beurteilungsunterlagen für die Festlegung eines Entwicklungsbereichs erarbeitet werden. Zusätzlich soll schon während der Vorbereitenden Untersuchungen durch informelle Verfahren, wie sie sich auch bei anderen städtebaulichen Projekten bewährt haben, eine größtmögliche Einbindung der Bevölkerung erzielt werden.

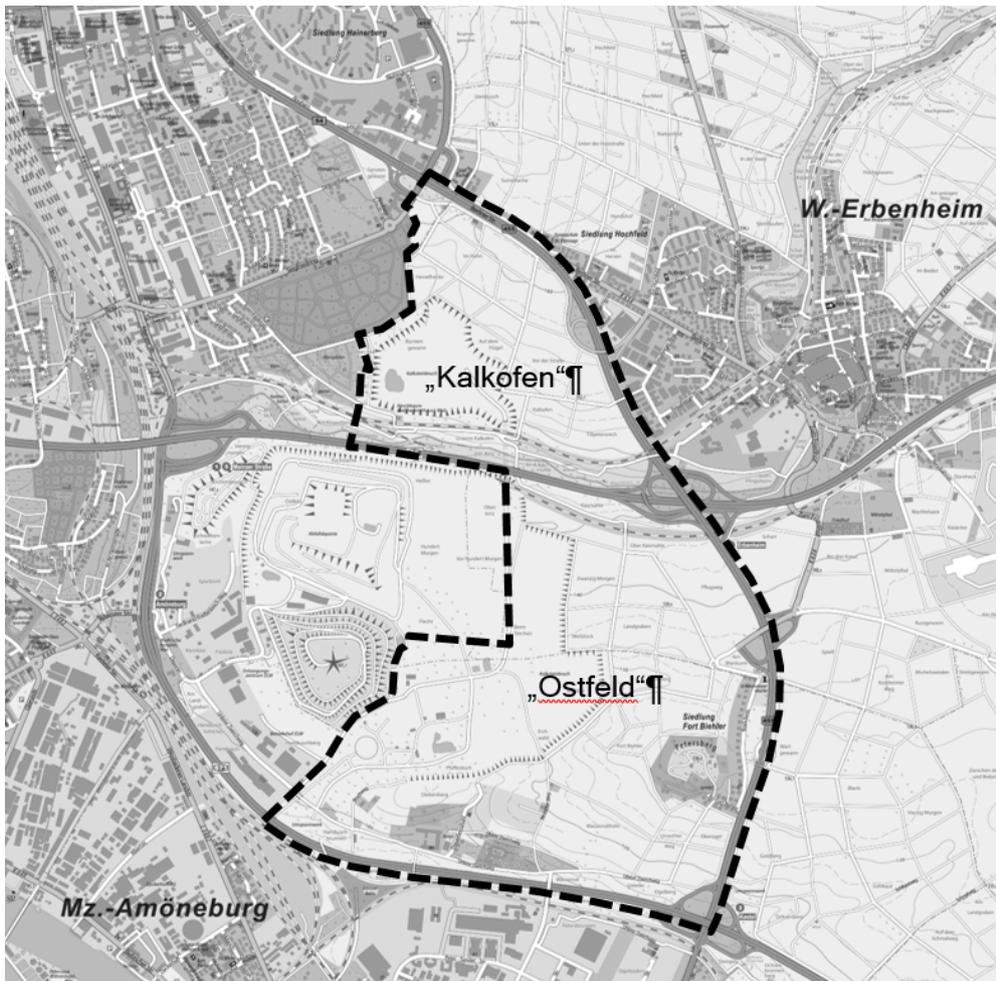
Zentrale Erörterungen werden während der Untersuchungen mit Bund und Land zum Thema „Anbindung an die B 455, A 66 und A 671“ stattfinden – als Voraussetzung dafür, dass die stadträumlichen Ziele umfassend und zufriedenstellend erreicht werden können.

Untersuchungsbereich

Der Untersuchungsbereich muss nicht identisch mit einem künftigen Entwicklungsbereich sein. Vielmehr kann letzterer erst Ergebnis der vorbereitenden Untersuchungen sein.

Die Gesamtfläche des Untersuchungsraums beträgt über 450 ha. Der Bereich für die Vorbereitenden Untersuchungen ergibt sich aus der Übersichtskarte und den Erfordernissen die Randbereiche angrenzender Ortsteile zur Abklärung der Verzahnung von Alt und Neu einzubeziehen. Die verkehrlichen Anknüpfungsmöglichkeiten an die B 455, A 66 und A 671 sind ebenfalls Teil des Betrachtungsraumes, um eventuelle Ausbaumöglichkeiten und Schallschutzerfordernisse abzuklären.

Im Westen und Nordwesten wird das Untersuchungsgebiet hauptsächlich von dem denkmalgeschützten Südfriedhof sowie den Dauerkleingärten Kinzenberg begrenzt. Im Süden verläuft die Grenze entlang der Autobahn A 671. Die B 455 bildet die räumliche Begrenzung in Richtung Osten und schließt die „Siedlung“ Am Fort Biehler mit ein. Das Projektgebiet wird durch die A 66 in zwei Bereiche zerschnitten – in den nördlichen Teil „Kalkofen“ und den südlichen Teil „Ostfeld“.



Übersichtskarte mit Bezeichnung

Umfang und Abschluss der vorbereitenden Untersuchungen

Wenn die Erforderlichkeit einer städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme bestätigt wird, sollen ergänzend Aussagen zur Organisation und Trägerschaft der Entwicklungsmaßnahme, zu Kosten, Einnahmen und Finanzierungskonzepten sowie zum zeitlichen Ablauf formuliert werden.

Die Dauer der vorbereitenden Untersuchungen ist momentan schwer kalkulierbar, da sie einerseits von Entscheidungen des Bundes und des Landes abhängt, andererseits von der Mitwirkungsbereitschaft der Eigentümer. Ziel ist es, die Untersuchungen innerhalb eines Zeitraums von 1,5 Jahren abzuschließen.

Die vorbereitenden Untersuchungen sollen in ein städtebauliches Strukturkonzept z.B. im Maßstab 1:2000 münden, der für den gesamten Untersuchungsbereich Aussagen beinhaltet über:

- Bauflächen,
- Freiflächen,
- Baudichte,
- Nutzungsmischung,
- Straßen- und Wegenetze, sowie Verknüpfungspunkte in die Landschaft und das nähere Umfeld sowie
- Grünflächen und deren Nutzung.

Der Zusatzbedarf an sozialer Infrastruktur ist auf dieser Grundlage zu ermitteln.

Da sich die zu überplanenden Bereiche teilweise in naturschutzrechtlich wertvollen Flächen befinden, sind in diesem Zusammenhang erste konkretisierende Untersuchungen zum Umwelt-, Natur- und Artenschutz bzgl. der Nutzung und Bebaubarkeit der Flächen durchzuführen. Die Lärmbelastungen der Autobahnen A 66,

A 671, Bundesstraße B 455 sowie der bestehenden Bahnschienen sind bei der Planung zu beachten und mit zu untersuchen.

Nach Abschluss der vorbereitenden Untersuchungen wird der Magistrat der Stadtverordnetenversammlung die Ergebnisse vortragen, auf deren Grundlage zu entscheiden ist, ob ein städtebaulicher Entwicklungsbereich festgelegt und als Satzung beschlossen wird.

Kosten

Nach derzeitigem Kenntnisstand werden die externen Kosten für die Beauftragung Vorbereitender Untersuchungen auf ca. 400.000 € (netto) geschätzt. Dabei ist berücksichtigt, dass für die Eigenleistungen der Fachämter (Gutachten, Beratung etc.) keine Kosten anfallen und keine Kostenverrechnung erfolgt.

Weitere 400.000 € (netto) werden für externe Leistungen im Rahmen der Bürgerbeteiligung, Öffentlichkeitsarbeit, der Dokumentation und der fachlichen sowie juristischen Beratung geschätzt. Für die Projektmanagementkosten während der zweijährigen Planungs- und Konzeptionsphase in welcher die Vorbereitenden Untersuchungen durchgeführt werden sollen, werden ca. 540.000 € (netto) kalkuliert.

Die Gesamtkosten der Arbeiten bis zum Beschluss der förmlichen Festlegung des Entwicklungsbereichs belaufen sich somit auf rund 1,6 Mio. € brutto. Mit Sitzungsvorlage 17-01-0013 wurden für das Projekt „Ostfeld/Kalkofen“ 0,4 Mio. € zu Verfügung gestellt. Die restlichen 1,2 Mio. € werden gedeckt aus der Risikovorsorge 2017 bzw. durch Zusetzung zum Haushalt 2018. Die Gesamtsumme fließt nach Übertragung von Aufgaben an einen treuhänderischen Entwicklungsträger (§ 167 BauGB, i.V. m. §§ 157 und 158 BauGB) an den städtischen Haushalt zurück.

V. Geprüfte Alternativen

(Hier sind die Alternativen darzustellen, welche zwar geprüft wurden, aber nicht zum Zuge kommen sollen.)

Alternativen zu einer städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme werden im Rahmen der vorbereitenden Untersuchungen erhoben und geprüft. Das Ergebnis ist Grundlage einer Sitzungsvorlage zum Satzungsbeschluss oder zum Abschluss der Maßnahme.

Wiesbaden, 16. Mai 2017

Sven Gerich
Oberbürgermeister

Detlev Bendel
Stadtrat

Sigrid Möricke
Stadträtin

Andreas Kowol
Stadtrat

Dr. Oliver Franz
Stadtrat