



SITZUNGSVORLAGE

Nr. **1 9 - V - 0 1 - 0 0 2 9**

(Jahr-V-Amt-Nr.)

Betreff:

Dezernat(e) I

Bericht über das Ergebnis der Vorbereitenden Untersuchungen nach § 165 Abs. 4 BauGB zu dem Gebiet Ostfeld/Kalkofen

Anlage/n siehe Seite 3

Bericht zum Beschluss STVV Nr. 0231 vom 28.06.2017

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 checked="" type="radio"/>	erforderlich <input 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 Dezernent

G e r i c h

Oberbürgermeister

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 apl/üpl in €	Finanzierung (Sperr-, Ertrag) in €	Kontierung (Objekt)	Kontierung (Konto)	Bezeichnung
Summe einmalige Kosten:									

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**.

Die Stadtverordnetenversammlung hat am 28. Juni 2017 Vorbereitende Untersuchungen zu einem städtebaulichen Entwicklungsbereich in Wiesbaden „Ostfeld/Kalkofen“ beschlossen. Der Untersuchungsbericht, der von der Stadtentwicklungsgesellschaft Wiesbaden mbH (SEG) im Auftrag des Magistrats erstellt wurde, liegt vor und wird den städtischen Gremien zur Kenntnis und zur Diskussion zugeleitet. Der Bericht schließt mit der Empfehlung an die Stadtverordnetenversammlung ab, auf Grundlage der Untersuchungsergebnisse das Gebiet Ostfeld/Kalkofen förmlich als städtebaulichen Entwicklungsbereich festzulegen. Die Entscheidung hierüber soll im Herbst/Winter 2019 erfolgen.

Anlagen:

(Die Anlagen sind nur digital in WinKoSi / PiWi verfügbar.)

1. Bericht über Vorbereitende Untersuchungen zu einem städtebaulichen Entwicklungsbereich in Wiesbaden vom 04.06.2019
2. Anhänge:
 - a. Strukturkonzept Plangrafik
 - b. Strukturkonzept – Beiplan Grünvernetzung und Klima
 - c. Strukturkonzept – Beiplan Mobilitätskonzept
 - d. Eigentumsflächen im Untersuchungsgebiet
3. Anlagen:
 - a. Verkehrswertuntersuchung, Gutachterausschuss für Immobilienwerte, Wiesbaden, 18.07.2017
 - b. Verkehrsuntersuchung, ZIV Zentrum für integrierte Verkehrssysteme GmbH, Darmstadt, 29.04.2019
 - c. Artenschutzgutachten, Bilanzierung und Ausgleichskonzept, Büro für Angewandte Landschaftsökologie Berthold Hilgendorf, Eppstein
 - i. Sichtung und Aufarbeitung vorhandener Unterlagen zu Fauna und Flora mit vorläufiger Raumbewertung im Hinblick auf naturschutzrechtliche Restriktionen, 14.02.2019
 - ii. Faunistische Bestandserhebung 2018 zur Schließung von Datenlücken im Bereich zusammenhängender Ackerflächen und im Bereich Fort Biehler, 14.02.2019
 - iii. Überschlägige Bilanzierung der Vorzugsvariante nach Hessischer Kompensationsverordnung (KV) vom 26. Oktober 2018, 27.03.2019
 - iv. Entwurf eines überschlägigen Ausgleichskonzepts mit Schwerpunkt auf artenschutzrechtliche Maßnahmen und Maßnahmen in der Agrarlandschaft, 21.03.2019
 - d. Klimagutachten und Stellungnahme Lufthygiene, GEO-NET Umweltconsulting GmbH, Hannover
 - i. Klimagutachten, 20.05.2019
 - ii. Gutachterliche Stellungnahme zur Lufthygiene, 11.03.2019
 - e. Beschreibung und Einschätzung von bestehenden und geplanten Emissionsquellen im Umfeld des Entwicklungsgebietes, Öko-Institut e.V. Darmstadt, 11.04.2019
 - f. Entwässerungstechnische Studie, BGS Wasser GmbH, Darmstadt, Januar 2019
 - g. Wohnungs-, Erwerbstätigen- und Flächenbedarfsprognose 2040 für Wiesbaden, empirica AG, Berlin, September 2018
 - h. Perspektiven der wirtschaftlichen Entwicklung für Wiesbaden bis zum Jahr 2030, Hessen Agentur GmbH, Wiesbaden, März 2017

C Beschlussvorschlag:

1. Der Bericht über die Ergebnisse der vorbereitenden Untersuchungen zum Projektgebiet Ostfeld / Kalkofen nach § 165 Abs. 4 BauGB sowie die zentrale Aussage des Berichts, dass eine städtebauliche Entwicklungsmaßnahme ein geeignetes Instrument ist, um nicht nur den Herausforderungen zur Deckung des Bedarfs an Wohn- und Arbeitsstätten adäquat zu begegnen, sondern auch die Gesamtmaßnahme mit allen Einzelthemen zügig abzuwickeln wird zur Kenntnis genommen.
2. Die Sitzungsvorlage wird den Ortsbeiräten Amöneburg, Biebrich, Erbenheim und Kastel inkl. aller Anlagen zur Kenntnis gegeben sowie auf dein.wiesbaden.de veröffentlicht.
3. Dezernat IV wird beauftragt, auf der Grundlage der Ergebnisse der vorbereitenden Untersuchungen und in Abwägung der öffentlichen und politischen Debatte über diese Ergebnisse der Stadtverordnetenversammlung einen Beschlussvorschlag zum weiteren Vorgehen einschließlich des Entwurfs einer Satzung (Entwicklungssatzung) zur förmlichen Festlegung eines städtebaulichen Entwicklungsbereichs für den Bereich „Ostfeld“ mit Begrenzung des Satzungsgebietes und Begründung vorzulegen.
4. Es wird zur Kenntnis genommen, dass entsprechend des Beschlusses der Stadtverordnetenversammlung Nr. 0025 vom 14. Februar 2019 die SEG mit der Erstellung einer entsprechenden Sitzungsvorlage beauftragt wurde.

D Begründung

I. Auswirkungen der Sitzungsvorlage

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

Der Bericht über die Vorbereitenden Untersuchungen zum Bereich „Ostfeld/Kalkofen“ wird hiermit vorgelegt.

Die vorbereitenden Untersuchungen kommen zu dem Ergebnis, dass es hinreichende Anhaltspunkte dafür gibt, dass das Wohl der Allgemeinheit die Durchführung einer städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme – auch mit dem enteignungsrechtlichen Entwicklungsinstrumentarium – erfordert und somit die Durchführung einer städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme als planungsrechtliches Instrumentarium dem Grunde nach in Betracht kommt.

Die Bestandsaufnahme und Analyse zeigt u.a. auf:

- die Bedeutung des Entwicklungsbereichs für die örtliche und überörtliche Entwicklung,
- die Erforderlichkeit einer städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme, insbesondere zur Deckung eines erhöhten Bedarfs an Wohn- und Arbeitsstätten,
- die allgemeinen Ziele und Zwecke der Entwicklungsmaßnahme,
- die Eigentumsverhältnisse in einem künftigen Entwicklungsbereich,
- die allgemeine Mitwirkungs- und Veräußerungsbereitschaft der Eigentümer,
- die Umweltgesichtspunkte sowie
- die voraussichtlichen Kosten und Möglichkeiten der Finanzierung zur zügigen Durchführung der Maßnahme.

Dargestellt werden in dem Bericht die städtebaulichen und fachplanerischen Konzeptionen einer möglichen Entwicklungsmaßnahme, sowie die Chancen und Risiken. Insbesondere in den Bereichen Umwelt, Natur- und Landschaftsschutz, Artenschutz und Stadtklima sowie Ver- und Entsorgung, verkehrliche Erschließung, Denkmal- und Bodenschutz wurde die derzeitige Situation aufgenommen, die Veränderungsmöglichkeiten durch eine städtebauliche Entwicklung analysiert

und bewertet sowie abgewogen, soweit dies auf der Ebene von Vorbereitenden Untersuchungen möglich ist.

Die Durchführung einer städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme dient nach den Ergebnissen der Vorbereitenden Untersuchungen der Deckung eines erhöhten Bedarfs an Wohn- und Arbeitsstätten in Wiesbaden; nach Auswertung aller Belange, der öffentlichen wie der privaten Belange, sind keine Gesichtspunkte erkennbar, die in der Gewichtung gegenüber den Entwicklungszielen der gesamtstädtischen Betrachtung höher zu bewerten sind, und damit die Entwicklungsabsicht in Frage stellen könnten. Problematische Aspekte zu Umwelt, Klima, Verkehr oder Sicherheit konnten im Planungsprozess berücksichtigt werden und es wurden Lösungswege zur Optimierung aufgezeigt, die im weiteren Verfahren detaillierter zu behandeln sind.

Die Voruntersuchungen ergaben weiterhin, dass die Landeshauptstadt Wiesbaden über keine alternativen Flächen verfügt und auch keine alternativen Instrumente zur Verfügung stehen, die Entwicklungsziele unter vergleichbaren Kriterien wie Zügigkeit oder finanzieller Belastung des städtischen Haushalts zu erreichen.

Die Betrachtung der Betroffenen zeigt, dass im Untersuchungsgebiet Ostfeld nur wenige private Eigentümer oder sonstige Betroffene belastet würden, um die Entwicklungsziele zu erreichen, da sich der Großteil der Grundstücke bereits in öffentlicher Hand befindet. Für die relativ wenigen Betroffenen sind individuelle Lösungsansätze möglich, um negative Konsequenzen zu begrenzen.

Die Mitwirkungsbereitschaft der Eigentümer und sonstigen Nutzungsberechtigten wurde ermittelt. Erfreulicherweise war die Mitwirkungsbereitschaft insgesamt hoch. Einzelne Grundstückseigentümer, aber auch Pächter haben jedoch eine Mitwirkung oder den Verkauf von Grundstücken zur Entwicklung des Bereichs „Ostfeld“ sowohl grundsätzlich, als auch nach Darstellung der Planungsvorstellungen abgelehnt. Da dies auch Schlüsselgrundstücke betrifft, kann auf die Festlegung einer Entwicklungsmaßnahme nicht verzichtet werden.

Die Vorbereitenden Untersuchungen wurden von einer umfangreichen Öffentlichkeitsbeteiligung begleitet. Das Votum aus der Öffentlichkeit, den gesellschaftlichen Institutionen Wiesbadens und von Experten war, mit einigen wenigen Ausnahmen, durchgängig positiv. Über die Chancen und Risiken einer Entwicklungsmaßnahme konnte umfangreich informiert und diskutiert werden. Auch die Träger öffentlicher Belange wurden beteiligt und ihre Stellungnahmen – soweit wie möglich – im Rahmen des Planungsprozesses berücksichtigt.

Im Rahmen der Untersuchungen hat sich gezeigt, dass vieles dafür spricht, eine städtebauliche Entwicklungsmaßnahme einzuleiten und gleichzeitig die Grenze des künftigen Entwicklungsbereichs enger zu fassen als den Untersuchungsbereich. Gründe hierfür sind u.a. die Grundstücksbesitzverhältnisse, die Kosten und Ertragssituation, Umwelt- und Klimawirkungen, Auswirkungen auf den Natur- und Artenschutz etc. in bestimmten Teilbereichen. Die verschiedenen fachlichen und finanziellen Aspekte sollten im Vorfeld eines förmlichen Satzungsbeschlusses politisch diskutiert und abgewogen werden.

Entsprechend den Grenzen des Satzungsgebietes ist das Abweichungsverfahren von den Zielen der Raumordnung und die Entlassung aus dem Landschaftsschutzgebiet durchzuführen. Eine Sitzungsvorlage zu einer Entwicklungssatzung soll noch in diesem Jahr vorgelegt werden.

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)

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.)

V. Geprüfte Alternativen

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

Im Rahmen der Vorbereitenden Untersuchungen wurde auch eine Nullvariante untersucht, d.h. überprüft, welche Konsequenzen zu erwarten wären, wenn das Instrument einer städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme nicht angewandt wird. Nach den derzeit vorliegenden Informationen ist davon auszugehen, dass der Bedarf an Wohnraum sowie an zusätzlichen Arbeitsplätzen nicht gedeckt werden kann, da entsprechende Flächen in Wiesbaden fehlen und mit dem Instrument des allgemeinen Städtebaurechts durch die fehlende Mitwirkungsbereitschaft Einzelner eine Entwicklung im Ostfeld nicht zu erreichen ist. Der langfristige Verbleib des BKA in Wiesbaden könnte gefährdet sein.

Wiesbaden, 26 Juni 2019

Sven Gerich
Oberbürgermeister